

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 16 de març de 2015, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central referents al municipi de Manresa.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en les sessions de 30 d'octubre de 2013 i de 2 d'octubre de 2014, va adoptar, entre d'altres, els acords la part dispositiva dels quals es reproduïxen a continuació:

Exp.: 2013 / 051608 / N

Pla de millora urbana per a l'ordenació del recinte de la fàbrica Els Comtals, al municipi de Manresa

Acord de 2 d'octubre de 2014

Vist l'informe proposat dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Donar conformitat al text refós del Pla de millora urbana per a l'ordenació del recinte de la fàbrica Els Comtals, de Manresa, promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de data 30 d'octubre de 2013, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:

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

"Article 21. Pla especial de protecció

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

-2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 30 d'octubre de 2013 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 30 d'octubre de 2013

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament el Pla de millora urbana per a l'ordenació del recinte de la fàbrica Els Comtals, de Manresa, promogut i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Cal incorporar la prescripció de l'informe del Ministeri de Foment d'ampliar el sòl de Sistema Ferroviari A2 dels plànols d'ordenació a tota la zona de domini públic de la línia Manresa-Barcelona.

1.2 Cal eliminar, al llarg del document, el sostre de les edificacions existents en els sòls qualificats de sistema

CVE-DOGC-A-15077077-2015

ferroviari del còmput de sostre màxim edificable dins el sector. Així mateix, cal reduir el sostre admès en l'àmbit del Pla de millora urbana i en el PAU fins a un màxim de 18.155,95 m².

1.3 Cal eliminar del document la possibilitat d'enderroc i nova construcció per a l'edificació l'UE1, atès que es troba afectada per la legislació sectorial vigent en matèria ferroviària, i preveure en el document la reubicació futura del seu sostre en altres àrees de l'àmbit que no estiguin afectades sectorialment. El document haurà de garantir, però, que en qualsevol cas aquest sostre de reubicació no es podrà materialitzar fins que no s'hagi executat l'enderroc de l'edificació afectada.

1.4 Cal, des del punt de vista de la protecció patrimonial dels béns, establir en aquest PMU una regulació detallada que, en funció del grau de protecció previst per a cadascuna de les edificacions catalogades, determini el tipus d'intervencions o actuacions possibles així com les parts de l'edificació o els elements d'aquesta que caldrà conservar, adequar o, fins i tot, eliminar per garantir el manteniment i posada en valor de l'element patrimonial d'acord amb la informació continguda en les fitxes del Catàleg de béns protegits.

1.5 Cal complementar les mancances detectades i esmenar la normativa urbanística i la documentació gràfica i escrita d'acord amb allò exposat a la part valorativa:

1.5.1 Cal eliminar del document la justificació del canvi d'instrument urbanístic per al desenvolupament del sector, de Pla especial urbanístic a Pla de millora, i substituir en tots els punts del document en els que se cita pla especial urbanístic per pla de millora urbana.

1.5.2 Cal corregir en l'article 9. "Coberta" de la normativa la menció al plànol d'ordenació PO-02 i referir-se al PO-05 i, igualment, en l'article 11. "Condicions complementàries de l'edificació" apartat b).

1.5.3 Cal grafiar en els plànols l'àmbit definit com a unitat d'ordenació paisatgística en l'article 12. "Ordenació paisatgística de la façana del riu" o bé eliminar la seva referència en la normativa.

1.5.4 Cal adjuntar al document el plànol PE01 (1 i 2) on consten les edificacions que s'hauran d'enderrocar.

1.5.5 En el punt 5. "Justificació de la procedència del Pla de millora urbana" del document de memòria cal corregir l'error alhora de citar el marc urbanístic legal vigent i referir-se al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

1.5.6 En el punt 6. "Objectius i criteris del Pla de millora urbana" cal citar que el Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Manresa s'aprovà definitivament el 13 de desembre de 2012.

1.5.7 Cal incorporar al document l'estudi del balanç econòmic en relació al planejament vigent que se cita en "l'estudi econòmic i financer".

-2 Indicar l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

CVE-DOGC-A-15077077-2015

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient estarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, carrer Àngel Guimerà, 14 - 2n pis, 08241 Manresa, de 9:30 h a 13:30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat, i integritat en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpuportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2013/51608/N&set-locale=ca>

Manresa, 16 de març de 2015

Ferran Caparroz Pérez

Secretari de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central

Annex:

Normes urbanístiques del Pla de millora urbana per a l'ordenació del recinte de la fàbrica Els Comtals, del municipi de Manresa

(Vegeu la imatge al final del document)

[Normativa_cat.pdf](#)

(15.077.077)

NORMATIVA URBANÍSTICA

PLA DE MILLORA URBANA PER A L'ORDENACIÓ DEL RECINTE DE LA FÀBRICA ELS COMTALS, DEL MUNICIPI DE MANRESA

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE LES ZONES INDUSTRIALS

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DE LA ZONA INDUSTRIAL DEL CARDENER (CLAU 2.3)

Article 1. Definició

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

Article 2. Regulació de l'ordenació

1. Les condicions fixades en aquesta secció per a aquesta zona són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de la nova edificació, en aquells paràmetres no establerts en aquest Pla de millora urbana, s'estableix el sistema d'ordenació per volumetria específica. Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica són els definits en els articles 120 i posteriors del Text refós de la Normativa del PGO de Manresa.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIAL DELS COMTALS (CLAU 2.3a)

Article 3. Definició

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

Article 4. Condicions de l'ordenació

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

Article 5. Condicions de la parcel·la

1. Tot el sòl amb qualificació 2.3a dins de l'àmbit del present Pla de millora urbana serà una parcel·la única. La propietat es podrà dividir horitzontalment.
2. El projecte de reparcel·lació definirà les entitats resultants respectant l'espai comunitari que es defineix en el plànol *PO.03 Ordenació i definició d'espais privatis i espais comunitaris*.
3. Els espais comunitaris d'aquest àmbit seran els vials i places privades, les escales comunitàries, els muntacàrregues comunitaris i els porxos comunitaris que s'assenyalen en el plànol *PO.03 Ordenació i definició d'espais privatis i espais comunitaris*; la resta seran espais d'ús privatiu.

Article 6. Ordenació de l'edificació

1. Tipus d'edificacions

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

- a. **EDIFICACIONS EXISTENTS A CONSERVAR:** queden així classificades aquelles construccions, amb interès arquitectònic o històric, incloses en el *PEU de protecció del patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa*. En aquestes edificacions només s'hi admetran obres de manteniment i

conservació, consolidació, reforma, rehabilitació o gran rehabilitació, d'acord amb la definició del PGO, sempre que aquestes no suposin un augment de volum. Només s'admetrà la modificació de façanes, obertures i cobertes amb l'objectiu d'adequar-les als valors patrimonials. No es permet la substitució de l'estructura metàl·lica de pilars i jàsseres ni variar la posició dels forjats existents a l'interior del cos de l'edifici principal. Per a la seva restauració es seguirà allò que s'estableix en la fitxa I014.02 del PEU de protecció del patrimoni, de la qual aquest document n'acompanya una còpia.

Per a tot allò no regulat en el present Pla de millora urbana, és d'aplicació la Normativa del PEU de protecció del patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa, així com les regulacions específiques de la fitxa I014.02 d'aquest.

- b. EDIFICACIONS EXISTENTS AMB POSSIBILITAT D'ENDERROC I RECONSTRUCCIÓ: són aquelles edificacions sense interès arquitectònic o històric, per a les quals s'admetrà l'enderroc i reconstrucció segons les condicions establertes en aquesta Normativa i en la regulació de les unitats mínimes d'edificació.
- c. NOVES EDIFICACIONS PERMESES: són aquelles noves edificacions per a les quals es defineix el perímetre regulador obligatori, el nombre màxim de plantes, l'alçada màxima admesa, així com el sostre màxim admès, segons les condicions establertes en aquesta Normativa i en la regulació de les unitats mínimes d'edificació.
- d. EDIFICACIONS EXISTENTS SENSE POSSIBILITAT DE RECONSTRUCCIÓ: només hi ha una edificació corresponent a la UE1, que es tracta d'una nau que queda dins del Sistema ferroviari i que, per tant, no tindrà possibilitat de reconstrucció. Al plànol PO.02 està grafiada com a espai no edificable.

2. Unitats mínimes d'edificació

- a. Es defineixen 7 unitats mínimes d'edificació, a les quals haurà de correspondre un projecte arquitectònic únic en intervencions d'obra nova, ampliacions, gran rehabilitació i rehabilitació integral, d'acord amb el PGO.
- b. El conjunt patrimonial de les naus principals identificades en el present PMU com a "edificacions existents a conservar", s'exclou d'unitat mínima d'edificació, podent intervenir de forma parcial o global, sempre que aquestes obres no siguin incompatibles amb el manteniment dels valors patrimonials.

3. Edificabilitat

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

EDIFICACIÓ	Edificabilitat
EDIFICACIONS EXISTENTS A CONSERVAR	12.252,57 m ²
UE1 sense possibilitat de reconstrucció	467,54 m ²
UE2	315,26 m ²
UE3	472,54 m ²
UE4	826,88 m ²
UE5	1.082,00 m ²
UE6	14,16 m ²
UE7	71,34 m ²
TOTAL	15.512,29 m²

- c. Per sobre d'aquesta edificabilitat es pot admetre, dins del PAU, un increment de 3.025,99 m², fins a assolir un màxim absolut de 18.155,95 m² de sostre dins del PAU, i de 18.538,28

m² dins de l'àmbit del PMU, si sumem els 382,33 m² de sostre existent a conservar que pertanyen a l'antiga estació dins de l'àmbit de la clau A.2, sempre que això no suposi una alteració dels volums previstos pel present Pla de millora urbana. El repartiment d'aquest increment de sostre serà proporcional, d'acord amb els percentatges de propietat dins de cadascuna de les unitats d'edificació.

4. Ocupació de l'edificació

- En el moment de redacció del present Pla de millora urbana, l'ocupació de les edificacions existents dins de l'àmbit és de 7.827,28 m², corresponents al 55,86% de l'àmbit del Pla de millora urbana.
- L'ocupació màxima queda definida d'acord amb els perímetres reguladors màxims i obligatoris de l'edificació, definits en el plànol *PO.02 Ordenació de l'edificació*. Aquesta ocupació màxima és de 7.528,24 m², corresponent al 53,72% de l'àmbit del Pla de millora urbana.
- En cas d'obres de gran rehabilitació o obra nova, d'acord amb el PGO, l'edificació s'ajustarà obligatòriament al perímetre regulador obligatori definit en el plànol *PO.02 Ordenació de l'edificació*.

5. Alçada de l'edificació

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

6. Nombre màxim de plantes

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

7. Cota de planta baixa

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

8. Cossos sortints

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

9. Coberta

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

10. Construccions per damunt del perfil regulador

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

- La coberta de l'edifici s'haurà d'ajustar al perfil regulador obligatori establert.
- Els ampits o baranes opaques del pla de façana no podran sobrepassar el perfil regulador obligatori establert.
- Les baranes perimetrals dels terrats, l'alçada de les quals no podrà excedir d'1,20 metres presos des del paviment del terrat trepitjable, hauran d'estar reculades com a mínim 1 metre del pla de façana i només podran ser de materials opacs.

- d. Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns, com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, captadors, claraboies, antenes, conductes de ventilació, conductes d'evacuació de fums, caixa d'escala i accés al terrat, cambra de màquines de l'ascensor i plaques solars. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45°, l'origen del qual és una línia horitzontal situada a l'alçada de cadascun dels plans de façana. Als elements tècnics de les instal·lacions se'ls haurà de donar un tractament unitari adequat a la volumetria i a la formalització general de l'edifici. En tot cas, de cadascun dels elements tècnics que sobresurtin del perfil regulador definit se n'haurà de justificar la seva ubicació.
- e. Les plaques solars, que no es podran col·locar sobre elements sobreelevats del perfil regulador ni sobre el possible badalot d'escala.
- f. Excepcionalment, les construccions i elements compostius de caràcter arquitectònic. Aquests elements s'hauran de justificar, en tot cas, en relació amb la composició de la façana i la volumetria del mateix edifici i del seu entorn més immediat.

11. Condicions complementàries d'edificació

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

Article 7. Condicions complementàries de caràcter estètic

1. Justificació de la integració

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

2. Materials

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

Article 8. Condicions per garantir la seguretat vers la inundabilitat

D'acord amb l'Estudi d'inundabilitat complementari d'aquest document, i coneixent que la cota d'inundabilitat a 100 anys (T100) es troba a 184,5 m i a 500 anys (T500) a 185,5 m:

- a. Cal garantir l'evacuació dels ocupants de l'edificació a una zona no inundable.
- b. Cal garantir l'estabilitat de les edificacions qualificades com a "edificacions a conservar" en el plànol *PO.02 Ordenació de l'edificació*.
- c. Les edificacions qualificades com a "edificacions a conservar" en el plànol *PO.02 Ordenació de l'edificació* hauran de disposar d'un pla d'emergència.
- e. Cal garantir l'estanquitat i estabilitat de les edificacions vers les crescudes del riu, així com les vies d'evacuació a una zona segura.
- f. Cal tapiar les finestres de la planta baixa de l'edifici principal fins a l'alçada que recomani l'Estudi d'inundabilitat.

Article 9. Condicions dels espais comunitaris

- a. Els espais lliures de la parcel·la constitueixen, dins de l'àmbit del Pla de millora urbana, espais comunitaris privats. Estan grafiats en el plànol *PO.03 Definició d'espais privatis i espais comunitaris*. Aquests espais no són edificables i quedaran destinats a vialitat, zones d'aparcament, zones d'estada i zones de serveis i instal·lacions comunitaris.
- b. S'hauran d'urbanitzar segons el que estableixen els plànols, amidaments i pressupost de l'apartat que correspon a les obres d'urbanització, annex a aquest PMU.
- c. No és permesa la utilització d'aquest espai comunitari privat com a magatzem de primeres matèries a l'aire lliure, pel perjudici que pot provocar en les condicions estètiques i de conjunt.
- d. Els espais destinats a estacions transformadores, comptadors d'aigua i similars, estan grafiats en els plànols d'ordenació i urbanització del PMU i, per tant, no s'utilitzaran els espais lliures d'edificació per a aquesta finalitat.
- e. No és permesa l'ocupació dels patis privats existents amb cap tipus de cobert, marquesina o construcció auxiliar.
- f. No es permet l'ocupació en planta soterrani dels sòls comunitaris privats destinats a vials, aparcaments i zones d'estada.

Article 10. Junta de conservació

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

Aquesta Junta de conservació hauria d'assolir desenvolupar les funcions definides a l'annex d'aquesta Normativa anomenat Junta de conservació i manteniment.

Article 11. Edificis catalogats

Aquest Pla de millora urbana no modifica el Catàleg i Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic i paisatgístic de Manresa, on, dins de l'àmbit, recull com a element d'inventari la fàbrica dels Comtals, concretament com a element catalogat I014.02.

Per a tot allò no regulat en el present PMU, és d'aplicació la Normativa del *PEU de protecció del patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa*, així com les regulacions específiques de la fitxa I014.02 d'aquest.

Article 12. Ordenació paisatgística de la façana del riu Cardener

- a. La façana del riu Cardener comprèn els terrenys que, directament vinculats amb el riu Cardener, engloben diferents qualificacions amb una problemàtica comuna, formalitzant la façana del riu de la ciutat. Tot l'àmbit del PMU està subjecte a aquesta ordenació paisatgística.
- b. L'objectiu d'aquesta delimitació és garantir que les obres que es duguin a terme fomentin la millora d'aquest àmbit i s'adeqüin a l'entorn natural en què es troba.
- c. Els projectes necessaris per obtenir llicència d'obra hauran de contenir un annex justificatiu de les actuacions, mesures, ordenació i composició de l'edificació, tanques, materials i acabats, i tots aquells aspectes que afecten la formalització de la construcció emprats per garantir i potenciar la seva adequació a l'entorn.

Article 13. Xemeneia existent

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

Article 14. Tanques

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

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

- b. Les tanques hauran de garantir la seva estabilitat utilitzant materials industrials adequats per a aquesta funció.
- c. Si s'utilitzen elements vegetals en la formació de les tanques, s'haurà de respectar la vegetació de ribera de l'entorn, aconseguint integrar-se amb aquesta vegetació de ribera.
- d. Qualsevol ajust de les tanques ha de ser objecte de llicència d'obra, a través d'un projecte on quedin reflectits la seva geometria, els materials, colors i acabats, els elements vegetals (si s'utilitzen) i altres aspectes característics d'aquesta.
- e. El projecte necessari per obtenir la llicència d'obra inclourà la definició de la tanca de parcel·la.
- f. En cas de modificació o necessitat de modificació de la tanca existent al límit amb la via del ferrocarril, caldrà la prèvia autorització d'ADIF.

Article 15. Abocaments a la xarxa de clavegueram

- a. Sols es podran abocar a la xarxa de clavegueram aquelles aigües residuals assimilables a residuals domèstiques, i el projecte d'activitat per a l'obtenció de la llicència d'activitat haurà de justificar aquest punt.
- b. Totes les connexions a la xarxa de clavegueram disposaran d'una arqueta per a la seva inspecció, registre i control.

Article 16. Urbanització

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

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

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

Article 17. Projectes d'obres d'edificació

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

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

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

Article 18. Afectacions del Sistema ferroviari

L'àmbit del PMU Els Comtals queda sotmès a les determinacions de la Llei del sector ferroviari (Llei 39/2003, de 17 de novembre) i el seu Reglament (aprovat pel RD 2.387/2004, de 30 de desembre) i a la resta de legislació en matèria ferroviària i, per tant, qualsevol tràmit urbanístic

que s'hagi de fer dins d'aquest sector haurà de justificar degudament el compliment d'aquesta legislació.

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

1. **Zona de domini públic ferroviari.** Comprèn els terrenys ocupats per les línies ferroviàries i una franja de terreny de cinc metres a cada costat de la plataforma, mesurada en horitzontal i perpendicularment al seu eix des de l'aresta exterior de l'esplanació.
2. **Zona de protecció ferroviària.** Consisteix en una franja de terreny a cada costat de les línies, delimitada, interiorment, per la línia de domini públic ferroviari i, exteriorment, per una línia paral·lela situada a vuit metres de l'aresta exterior de l'esplanació.
3. **Línia límit d'edificació.** Se situa a vint metres de l'aresta exterior més propera de la plataforma ferroviària, mesurats horitzontalment a partir de l'aresta esmentada.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DELS SISTEMES

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DEL SISTEMA FERROVIARI

Article 19. Regulació general

La regulació dels sòls qualificats com a sistema ferroviari s'ajustarà a allò que preveu el Pla general, la Llei del sector ferroviari (Llei 39/2003, de 17 de novembre) i el seu Reglament (aprovat pel RD 2.387/2004, de 30 de desembre) i a la resta de legislació en matèria ferroviària, que estableixen les delimitacions següents:

1. **Zona de domini públic ferroviari.** Comprèn els terrenys ocupats per les línies ferroviàries i una franja de terreny de cinc metres a cada costat de la plataforma, mesurada en horitzontal i perpendicularment al seu eix des de l'aresta exterior de l'esplanació.
2. **Zona de protecció ferroviària.** Consisteix en una franja de terreny a cada costat de les línies, delimitada, interiorment, per la línia de domini públic ferroviari i, exteriorment, per una línia paral·lela situada a vuit metres de l'aresta exterior de l'esplanació.
3. **Línia límit d'edificació.** Se situa a vint metres de l'aresta exterior més propera de la plataforma ferroviària, mesurats horitzontalment a partir de l'aresta esmentada.

CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ

Article 20. Polígon d'actuació Els Comtals

1. Objectius

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

2. Àmbit

Es delimita un polígon d'actuació anomenat PAU Els Comtals, que està grafiat i localitzat en el plànol *PO.01 Ordenació. Zonificació i divisió poligonal*, amb una superfície de 12.004,93 m².

3. Sistema d'actuació

El Polígon d'actuació del Pla de millora urbana per a l'ordenació del recinte de la fàbrica Els Comtals es desenvoluparà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

4. Cessions

En l'àmbit del PAU Els Comtals no hi haurà cessions, d'acord amb els objectius del propi Pla.

5. Fitxa de característiques dels àmbits d'actuació

La fitxa de característiques corresponent al polígon d'actuació delimitat és la següent:

POLÍGON D'ACTUACIÓ

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

6. Càrregues d'urbanització

1. El desenvolupament del Polígon d'actuació comportarà les càrregues d'urbanització definides en el projecte d'urbanització d'obres bàsiques d'aquest àmbit.
2. El desenvolupament del Polígon d'actuació comportarà la urbanització de l'àmbit. Aquest es podrà desenvolupar en totes les fases que s'exposen en la memòria d'urbanització d'obres bàsiques.

7. Condicions d'ús

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

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

Horaris

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

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

Regulació específica dels usos

D'acord amb l'article 151 del PGO, *als efectes de la seva regulació i la determinació del seu*

grau de compatibilitat, els usos es classifiquen en primer lloc en funció de les situacions relatives i en segon lloc atenent al grau d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

Situacions relatives

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

Usos específics en relació amb les possibles situacions relatives

Li seran d'aplicació la mateixa taula 12 (article 153) d'usos admissibles segons les situacions relatives.

Regulació de l'ús d'aparcament

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

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

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

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

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

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

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

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

Regulació de la càrrega–descàrrega

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

El fet que les activitats siguin múltiples no facilita la coordinació d'aquest tipus de tasca per a la utilització d'uns espais comuns específics.

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

Així doncs, caldrà que:

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

Circulació de vehicles pesants pel pont d'accés

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

Article 21. Pla especial de protecció

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