



CU: 30
Expedient:2003 / 009301 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 15 d'octubre de 2003, ha fet les consideracions i ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l' Acta:

CONSIDERACIONS

L'expedient de modificació puntual del Pla parcial d'ordenació del sector industrial els Comtals, subsector 1, de Manresa, ha estat promogut per la Junta de compensació del polígon subsector 1 i tramès per l'Ajuntament.

Objecte

La seva finalitat és introduir uns canvis en el Pla parcial vigent, per tal de millorar la seva implantació i ordenació i ajustar-se a la topografia real de l'indret i a les preexistències construïdes.

Àmbit d'actuació

El seu àmbit està situat al sud de la ciutat de Manresa i abasta un subsector industrial, que compta amb un Pla parcial aprovat, i el sòl ocupat per una gasolinera existent vora la C-55, al sud del subsector, per tal de resoldre els seus accessos.

El subsector està dividit per la carretera C-55, sobre la qual existeix un pas que connecta les dues parts; limita a l'oest i al nord amb un sòl no urbanitzable, al sud amb el subsector II i a l'est amb les vies del ferrocarril de Barcelona a Lleida, que passa vora riu Cardener en aquest tram.

El terreny presenta una topografia desnivellada que baixa de ponent a llevant i està parcialment ocupat per unes naus industrials a la part est i unes altres a la part oest.

Tramitació municipal

Pel que fa a la tramitació municipal l'expedient es va aprovar inicialment per Resolució d'Alcaldia de data 13 de març de 2003. Un cop sotmès al tràmit d'informació pública, es va aprovar provisionalment pel Ple municipal en sessió de 21 de juliol de 2003.

Al·legacions

Durant el termini d'informació pública s'han presentat dues al·legacions, la primera ha estat desestimada en l'acord d'aprovació provisional, mentre que la segona ha estat parcialment estimada.





Informes organismes

A l'expedient consten els informes dels organismes següents:

- 1.- Patrimoni i Urbanismo de Renfe, de 28 d'abril de 2003: emet informe favorable condicionat a les prescripcions que s'estableixin durant la tramitació de l'autorització dels projectes d'obres que afectin les zones d'influència dels ferrocarrils.
- 2.- Agència Catalana de l'Aigua, de 22 de maig de 2003: emet informe favorable condicionat a què la figura de planejament derivat que desenvolupi la modificació defineixi geomètricament les xarxes d'abastament i de sanejament de residuals i pluvials, que han de ser separatives.

Consta com a sol·licitat però no emès, informe a la Direcció General de Carreteres.

Antecedents: planejament vigent

El Pla general d'ordenació de Manresa, delimita un sector industrial PP.14 els Comtals, al sud del municipi.

El sector està regulat pels articles 472 a 478 de la normativa urbanística, el qual li atorga una superfície aproximada de 379.208 m², amb uns sòls públics de cessió mínims del 50% desagregats en 25% de viari, 20% d'espais lliures i 5% d'equipaments, un sòl d'aprofitament privat màxim del 50% i una edificabilitat bruta de 0,4 m²st/m²s.

El Pla parcial del subsector I, acompanyat per un Avanç de tot l'àmbit va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió del 18 de desembre de 1996, suspenent la seva executivitat fins a la presentació d'un text refós que incorporés una prescripció derivada de l'informe de la Direcció General de Carreteres i també condicionant l'eficàcia de l'acord a la presentació davant l'ajuntament de la garantia del 12% del total del cost d'implantació de serveis i execució de l'obra urbanitzadora.

Posteriorment, a la vista de la presentació de la garantia, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va acordar mantenir condicionada l'executivitat de l'aprovació del Pla parcial fins que s'incorporés la prescripció anteriorment esmentada, referent a qualificar d'espai lliure de reserva viària la franja de 25m d'amplada situada vora la carretera C-55, a la part est del subsector; finalment, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va donar conformitat al text refós aportat, en sessió del 28 de juny de 2000.

El Pla parcial preveu, en el subsector, I un accés a cada banda de la carretera i estructura la vialitat de la part oest, mitjançant un vial longitudinal que continua cap al subsector II, i que enllaça amb la part est a través d'un vial elevat sobre la carretera que traça una anella viària amb dos ramals que donen accés al sòls d'aprofitament privat.

La zona verda es disposa en una franja que voreja la carretera, qualificada com espais lliure de reserva viària, i dues peces situades en els límits oest i sud, mentre que l'àrea al voltant de la torre dels Comtals es destina a equipament.





Les illes situades a la part oest i a la part sud es qualifiquen com gran indústria, clau I, mentre que l'illa situada més al nord es qualifica com indústria petita; clau Ia.

La superfície total atorgada al subsector I és de 271.819 m² dels quals els sòls destinats a sistemes suposen el 52,71% desagregats en 25% de vials, clau V.1, 5,49% d'espais lliures de reserva viària, clau VRV, 17,23% d'espais lliures, clau D, i 5% d'equipaments, clau .9; el sòl d'aprofitament privat ocupa el 47,28% de l'àmbit i es distribueix en un 37,04% per a indústria aïllada, clau I, i un 10,24% per a petita indústria, clau Ia.

Segons exposa el document, el Pla parcial està en fase de desenvolupament, doncs compta amb un Projecte de compensació aprovat definitivament i Projecte d'urbanització aprovat inicialment; cal assenyalar que el Projecte de compensació va ajustar lleugerament les superfícies del sector, partint d'una superfície total de 273.440 m², i fixant unes cessions de 68.360 m² per a vials i aparcaments, de 13.672 m² per a equipaments, i 47.150,25 m² per a espais lliures als quals afegia els 14.930 m² destinats a reserva viària.

El sostre potencial màxim admès en el subsector és de 109.352,51 m², que el Projecte de compensació va repartir en 83.129,45 m² per a gran indústria i 26.223 m² per a petita indústria.

Descripció de la proposta

La modificació del Pla parcial del subsector I proposa incrementar lleugerament la superfície del subsector i ajustar els seus límits per tal d'incloure la gasolinera existent vora la carretera i resoldre els seus accessos.

Es rectifica l'estructura viària del Pla parcial i es preveuen tres punts d'accés al subsector I des de la carretera, amb els corresponents ramals d'entrada i d'incorporació, en llocs que es consideren especialment adequats per tenir bona visibilitat i estar propers a la benzineria i a la depuradora existents, instal·lacions amb les que el subsector ha de compartir els accessos; es preveuen dues rotondes de distribució per facilitar el tràfic i es rectifica el traçat d'alguns vials de la part est, per tal d'adaptar-los millor a la topografia i a les preexistències.

La zona d'equipament s'amplia ajustant-se al recinte de la torre dels Comtals, i es manté la situació de les zones verdes, que s'amplien lleugerament tot envoltant l'equipament.

La modificació del Pla parcial amplia la superfície del subsector I fins a 280.681,09 m² i destina el 53,51% a sòls públics de cessió, desagregats en 17,68% de vialitat, 30,10% d'espais lliures, dels quals 12,09% corresponen a la reserva viària, i 5,73% d'equipament.

El sòl d'aprofitament privat suposa el 46,49% de l'àmbit distribuït en sis illes, que es qualifiquen en concordància amb la nomenclatura del Pla general vigent, de manera que el 25,39% es destina a indústria aïllada, clau 2.2h, el 18,50% a indústria en illa tancada, clau 2.1c-d, i el 2,60% a terciària en carreteres, clau 3.2a, que inclou la gasolinera.

La modificació atorga a les illes les superfícies següents: 49.161,58 m² per a l'illa I; 11.137,59 m² per a l'illa II; 13.960,90 m² per a l'illa IIIa; 10.126,30 m² per a l'illa IIIb;





10.965,29 m² per a l'illa IV; 27.839,82 m² per a l'illa V; 4.340,91 m² per a l'illa Via; i 2.958,70 m² per a l'illa VIb.

En les illes III i V es preveu una unitat de projecte, introduint el concepte d'indústria urbana, per permetre conjunts integrats per naus edificades de forma conjunta amb espais compartits de serveis, que facilitin el trasllat d'indústries existents en el nucli i s'afavoreixi la interrelació d'activitats.

Per tal de distribuir el sostre potencial a la distribució feta pel al Projecte de compensació aprovat, la modificació proposa per a les illes I, II i IV, qualificades com a indústria aïllada, una ocupació màxima del 60% i una edificabilitat neta de 0,8 m²st/m²s; que suposa un sostre màxim de 57.011,56 m²; per a l'illa III, qualificada com indústria en illa tancada, es fixa un sostre màxim de 25.954,766 m² amb una edificabilitat d'1,077 m²st/m²s; per a l'illa V, qualificada també com d'indústria en illa tancada es fixa un sostre màxim de 26.223,06 m² amb una edificabilitat de 0,942 m²st/m²s.

El subsector es divideix en dos polígons: el primer de 271.711,81 m² de superfície, inclou la major part de l'àmbit, mentre que el segon de 8.969,28 m² inclou la gasolinera existent; l'equilibri entre els dos polígons queda detallat en el quadre 4.

Es preveu un desenvolupament en tres etapes, la primera de la qual correspon a la part nord del subsector, entre la torre dels Comtals i la depuradora i incorpora els accessos previstos en aquest punt; la segona correspon a la part oest del sector i inclou els accessos en aquest costat; la tercera etapa correspon a la resta de l'àmbit, situat a l'est de la carretera i inclou els accessos corresponents..

La modificació inclou el pressupost previst per a les obres d'urbanització del subsector I, que estima en 5.010.320,42 euros i detalla el traçat de les xarxes de serveis en els plànols corresponents.

Finalment, la modificació inclou un Estudi econòmic i financer que valora els costos de repercussió en 44,33 euros/m²s, per al polígon I, i en 27,12 euros m²s per al polígon II, argumentant que la diferència de repercussió es deu a la diferència de cessions entre ambdós polígons.

La regulació Normativa de la modificació del Pla parcial està detallada al capítol V Normes urbanístiques

Valoració de l'expedient

Pel que fa a l'increment de superfície proposat, es pot considerar com un ajust de límits del subsector que no supera el 5% admissible ja que a més d'incloure el sòl ocupat per la benzinera existent, respon a un aixecament cartogràfic més detallat de l'àmbit.

Pel que fa al total dels sòls públics de cessió, la modificació proposa un lleuger increment en relació amb els previstos pel Pla parcial, tot i que disminueix la proporció de la vialitat.





En relació als equipaments, la modificació amplia el seu àmbit tot incorporant els terrenys del recinte de la torre dels Comtals, que envolta d'espais lliures.

En total, la modificació del Pla parcial comporta un increment total dels sòls de sistemes, que passen del 52,71% al 53,51%, amb una reducció de la vialitat i aparcament, claus A.1 i B.1, del 25% al 17,68%, i un increment dels espais lliures de reserva viària, clau Drv, que passen del 5,49% al 12,09%, un increment dels espais lliures, clau D, del 17,23% al 18,01% i un increment dels equipaments, clau E, del 5% al 5,73%.

Pel que fa a la distribució del sòl d'aprofitament privat, la modificació manté bàsicament la seva disposició tot ajustant les qualificacions a les establertes pel Pla general vigent, sense incrementar el sostre potencial màxim, que queda detallat per a cada illa edificable.

Pel que fa a l'informe de la Direcció General de Carreteres, tenint en compte que ja va ser sol·licitat en el seu moment i el transcurs del termini establert per la seva emissió, es considera d'aplicació l'article 83 de la Llei 30/92, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

D'altra banda, sí que entenem que és preceptiu i no s'ha sol·licitat l'informe de la Secretaria de Estado de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento; per tant caldrà recaptar-lo.

Fonaments de dret

Pel que fa a la normativa d'aplicació, d'acord amb l'article 94.1 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

També són d'aplicació l'article 83.2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, modificada per la Llei 4/99, de 13 de gener, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i article 83 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, pel que fa al termini d'emissió d'informes.

Vista la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme i els reglaments que la complementen;

RESOLUCIÓ

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i de conformitat amb les consideracions efectuades per aquesta Comissió s'acorda:

1.- Aprovar definitivament la modificació puntual del Pla parcial d'ordenació del sector industrial els Comtals, subsector 1, de Manresa, promoguda per la Junta de compensació del polígon subsector 1 i tramesa per l'Ajuntament, suspent-ne l'executivitat i publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya fins que es recapti l'informe de la Secretaria de Estado de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento i s'incorporin, si és el





cas, les seves prescripcions, mitjançant un text refós, que es presentarà per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional, i diligenciat

2.- Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i, si escau, als propietaris afectats.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol Nuñez



CU: 78
Expedient:2003 / 009301 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 21 de gener de 2004, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

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

-1 Donar per complerta la condició d'eficàcia assenyalada en l'anterior acord de data 15 d'octubre de 2003, de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona d'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla parcial d'ordenació del sector industrial els Comtals, subsector 1, de Manresa, promogut per la Junta de compensació del polígon subsector 1, Pla parcial d'ordenació Comtals i tramès per l'Ajuntament.

-2 Publicar aquest acord, el de 15 de d'octubre de 2003 i les normes urbanístiques corresponents, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i als propietaris afectats.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona


Mercè Albiol Núñez