

Diligència per fer constar que es dona conformitat al text refós de la Modificació puntual del Pla especial urbanístic Fàbrica Nova, de Manresa, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de data 28 d'abril de 2016, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:

Es substitueix la referència a l'article 83.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme que es fa al darrer paràgraf del Pla d'etapes, per la referència a l'article 83.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

El secretari de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de la Catalunya Central

Ferran Caparroz Pérez



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de 28 ABR. 2016
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de 29 SET. 2016
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

El secretari

Ferran Caparroz Pérez



APROVAT

PER ACORD DE PLE EL

21 JUL. 2016

Ho certifico. El Secretari



Ajuntament de Manresa
Informat per la Comissió Informativa
de/d' *Territori*
el: 14 JUL. 2016

El/La secretari/ària de la Comissió

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL FÀBRICA NOVA

AJUNTAMENT DE MANRESA

JULIOL DE 2016

41551818

41551818

1. Nom i cognoms del candidat	2. Data de naixement
3. Domicili	4. Telèfon
5. Adreça de correu electrònic	6. Data de presentació
7. Data de validació	8. Data de resolució
9. Data de publicació	10. Data de registre
11. Data de cancel·lació	12. Data de retirada
13. Data de substitució	14. Data de substitució
15. Data de substitució	16. Data de substitució
17. Data de substitució	18. Data de substitució
19. Data de substitució	20. Data de substitució
21. Data de substitució	22. Data de substitució
23. Data de substitució	24. Data de substitució
25. Data de substitució	26. Data de substitució
27. Data de substitució	28. Data de substitució
29. Data de substitució	30. Data de substitució
31. Data de substitució	32. Data de substitució
33. Data de substitució	34. Data de substitució
35. Data de substitució	36. Data de substitució
37. Data de substitució	38. Data de substitució
39. Data de substitució	40. Data de substitució
41. Data de substitució	42. Data de substitució
43. Data de substitució	44. Data de substitució
45. Data de substitució	46. Data de substitució
47. Data de substitució	48. Data de substitució
49. Data de substitució	50. Data de substitució
51. Data de substitució	52. Data de substitució
53. Data de substitució	54. Data de substitució
55. Data de substitució	56. Data de substitució
57. Data de substitució	58. Data de substitució
59. Data de substitució	60. Data de substitució
61. Data de substitució	62. Data de substitució
63. Data de substitució	64. Data de substitució
65. Data de substitució	66. Data de substitució
67. Data de substitució	68. Data de substitució
69. Data de substitució	70. Data de substitució
71. Data de substitució	72. Data de substitució
73. Data de substitució	74. Data de substitució
75. Data de substitució	76. Data de substitució
77. Data de substitució	78. Data de substitució
79. Data de substitució	80. Data de substitució
81. Data de substitució	82. Data de substitució
83. Data de substitució	84. Data de substitució
85. Data de substitució	86. Data de substitució
87. Data de substitució	88. Data de substitució
89. Data de substitució	90. Data de substitució
91. Data de substitució	92. Data de substitució
93. Data de substitució	94. Data de substitució
95. Data de substitució	96. Data de substitució
97. Data de substitució	98. Data de substitució
99. Data de substitució	100. Data de substitució

ÍNDEX

A.	MEMÒRIA.....	5
1.	INTRODUCCIÓ.....	7
2.	OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL	9
3.	CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL.....	9
4.	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL	9
5.	ANTECEDENTS	9
6.	PLANEJAMENT VIGENT	11
6.1.	PLA GENERAL DE MANRESA.....	11
6.2.	PLA ESPECIAL FÀBRICA NOVA	12
7.	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	13
8.	PROMOTOR.....	13
9.	JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DEL PLA ESPECIAL.....	13
10.	OBJECTIUS I CRITERIS	14
10.1.	OBJECTIUS I CRITERIS DE LA PRESENT MODIFICACIÓ DE PLA ESPECIAL	14
11.	DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES EN L'ORDENACIÓ	14
11.1.	MODIFICACIÓ DE LES CÀRREGUES URBANÍSTIQUES.....	14
11.2.	DELIMITACIÓ ENTRE EL SISTEMA VIARI I EL SISTEMA D'ESPais LLIURES EN L'ENTORN DE LA VIA SANT IGNASI	15
12.	ZONIFICACIÓ.....	16
13.	SISTEMA D'ACTUACIÓ	17
14.	JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL	17
15.	COMPLIMENT D'ALLÒ PREVIST PER L'ARTICLE 98 DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME	18
B.	NORMATIVA	19
C.-	AGENDA I PLA D'ETAPES.....	27
D.-	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	31



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

A. MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ

El sector de la Fàbrica Nova és un espai al centre de la ciutat de Manresa, al voltant de la històrica Fàbrica Bertrand i Serra. Des del cessament de l'activitat industrial aquesta àrea s'ha anat deteriorant progressivament, per la qual cosa successius instruments de planejament i gestió han previst la seva transformació amb la introducció de nous usos.

Aquests documents fixen per a l'àmbit un conjunt de càrregues urbanístiques, més enllà de les obres d'urbanització dels espais públics inclosos en l'àmbit, que es concreten en la urbanització de determinats espais públics externs a l'àmbit (el parc de Sant Ignasi i la plaça del Remei) i en la construcció d'un pavelló poliesportiu.

En aquests moments, l'àmbit es troba executat molt parcialment i només s'ha portat a terme la substitució del tram del torrent de Sant Ignasi que se situa en l'àmbit de la delimitació i s'ha executat la fase de fonamentació d'una de les unitats d'edificació que el Pla especial defineix.

Simultàniament, la commemoració del 500 aniversari de l'estada de Sant Ignasi de Loiola a Manresa, que s'escaurà l'any 2022, ha suposat que l'Ajuntament de Manresa impulsi el projecte Manresa 2022, que té per objectiu principal preparar i adequar la ciutat per celebrar i acollir aquesta commemoració. El projecte planteja un conjunt d'actuacions que se centren en els emplaçaments vinculats al pas de Sant Ignasi per la ciutat, bona part dels quals se situen en l'àmbit proper al sector de la Fàbrica Nova.

En aquest context, l'Ajuntament de Manresa es va plantejar la possibilitat d'alterar una part de les càrregues del sector, alliberant-lo de la construcció del poliesportiu i creant una nova càrrega d'urbanització adreçada a relligar l'àmbit amb el centre de la ciutat, millorant les vies de connexió i a la vegada l'entorn. Aquestes actuacions, a més, poden reforçar les determinades pel projecte Manresa 2022.

Amb aquest objectiu, l'11 de novembre del 2014 se signà un conveni entre l'Ajuntament de Manresa i Criteria Caixaholding SA, mitjançant el qual es preveu la modificació de les figures de planejament que afecten al sector, amb la finalitat d'ajustar-les a les noves càrregues urbanístiques i establir una execució anticipada d'una part de les obres a càrrec del sector.

D'acord amb aquest conveni, el 16 d'abril de 2015 el Ple de l'Ajuntament va aprovar inicialment una modificació de planejament general que afectava la fitxa del sector de Fàbrica Nova i que substituïa l'execució del pavelló poliesportiu per la urbanització de diversos àmbits confrontants a l'àmbit de Fàbrica Nova (via Sant Ignasi, carrer Vidal i Jubert, entorn de la capella del Rapte i baixada dels Drets), així com l'arranjament de l'àrea destinada al pavelló poliesportiu. Aquesta Modificació de Pla General va ser aprovada provisionalment el dia 19 de novembre de 2015.

L'objecte de la present modificació se centra en adaptar el Pla Especial a aquesta nova determinació del planejament general.

Per altra banda, en el marc dels treballs del nou POUM de Manresa, s'estan valorant nous esquemes de mobilitat a la ciutat a mig i llarg termini. En aquests esquemes es preveu que a mig termini pugui canviar la funcionalitat de la carretera del Pont de Vilomara, gràcies a la reforma de l'encreuament de Bonavista. Aquest canvi podria suposar una transformació de l'encreuament amb l'avinguda Bertrand i Serra.

Si bé es tracta d'una modificació que s'haurà de fer en un altre marc que no és el del Pla especial, s'ha considerat oportú aprofitar la present Modificació de Pla Especial



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

per modificar lleugerament els límits entre les qualificacions de vials i d'espais lliures en aquest punt per tal de permetre una reforma d'aquesta cruïlla en el futur. S'aprofita també aquest ajust per a adaptar la forma del jardí que acompanya l'avinguda Bertrand i Serra a les previsions d'urbanització d'aquest carrer.

Aquesta Modificació Puntual de Pla Especial s'aprovà inicialment el 28 de juliol de 2015. Dels informes sol·licitats en el tràmit d'informació pública no se'n desprenen modificacions substancials. En concret es van rebre els següents informes sectorials:

- L'informe del Consell Català de l'Esport de 30 de setembre de 2015 és favorable sense condicions.
- L'informe del Departament de Cultura, emès el 8 d'octubre de 2015, també es favorable. Recorda que en el moment de fer les obres derivades de la modificació puntual s'haurà de fer una intervenció arqueològica de caràcter preventiu d'acord amb la legislació vigent, i que la plaça de Sant Ignasi consta en el catàleg dels béns arqueològics del Pla Especial Urbanístic de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic, Arqueològic, Paleontològic, Geològic i Paisatgístic.
- L'informe ambiental favorable emès pel Departament de Territori i Sostenibilitat el dia 22 de JULIOL DE 2016. Aquest informe fa consideracions sobre la necessitat que a la configuració viària de la confluència del carrer Bertrand i Serra i la carretera del Pont de Vilomara es faciliti el creuament de la via per part dels vianants i les bicicletes i en redueixi la distància dels recorreguts, així com la velocitat rodada de la via; sobre la continuïtat de les plantacions arbòries al carrer Bertrand i Serra; i sobre la incorporació de les determinacions del Document de Referència per al nou POUM de Manresa als projectes d'obres. Totes aquestes consideracions hauran de ser tingudes en compte pel projecte d'urbanització de l'àmbit però no afecten el document de planejament.

Es pot esmentar també l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua a la Modificació de Pla General, que recordava que les figures de planejament derivat haurien de justificar l'abastament d'aigua i sanejament. En aquest sentit, la present Modificació de Pla Especial no significa cap modificació en la demanda de serveis, i en concret de l'aigua, perquè afecta bàsicament a les càrregues d'urbanització atribuïdes.

D'altra banda, el document aprovat provisionalment precisa el caràcter no vinculant de les escales mecàniques previstes a l'àmbit d'urbanització de la baixada dels Drets, d'acord amb l'ajust introduït a la Modificació Puntual de Pla General que es tramita paral·lelament, i introdueix una consideració mediambiental en relació a l'execució de les obres que ha estat recollida per aquell instrument en relació a un informe emès pel Departament de Territori i Sostenibilitat.

El document amb aquests canvis introduïts va ser aprovat provisionalment pel Ple de l'Ajuntament el dia 21 de gener de 2016, i definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central del dia 28 d'abril de 2016. L'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme condiciona l'executivitat de l'aprovació a la presentació d'un text refós que incorpori en el Pla d'etapes les previsions temporals per l'inici i la finalització de l'obra urbanitzadora i l'edificació. El present document incorpora aquesta prescripció al Pla d'etapes.



2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL

L'objecte de la present Modificació de Pla Especial és fer dos petits ajustos al Pla Especial vigent per tal d'adaptar-lo a les previsions de la Modificació de Pla General que s'està tramitant en aquests moments i flexibilitzar l'ordenació viària de l'entorn.

Aquesta Modificació Puntual només ajusta els aspectes que es precisen en el document. La resta de determinacions establertes en el Pla Especial, amb les Modificacions realitzades prèviament, mantenen la seva vigència.

3. CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL

A continuació s'enumeren els continguts del Pla especial vigent i es detallen els canvis que hi introdueix el present document:

- Memòria: tot i que els criteris generals del Pla Especial vigent continuen sent vàlids, en la memòria de la present Modificació s'expliquen els criteris concrets de la Modificació i els canvis introduïts en l'ordenació
- Taules de dades: es modifica lleugerament la zonificació prevista. Els canvis que es produeixen estan recollits al punt 12 de la memòria.
- Normativa: a l'apartat *B. Normativa* es recullen els articles que es modifiquen de la normativa del Pla Especial, amb la normativa vigent i la proposada.
- Estudi econòmic i financer: no es modifica l'Estudi del Pla Especial vigent. Es justifica l'equivalència entre les noves càrregues introduïdes i les eliminades del Pla Especial vigent.
- Pla d'etapes: s'ajusta el Pla d'Etapes d'acord amb les noves obres d'urbanització previstes.
- Documentació gràfica: en el present document s'introdueixen els plànols corresponents a les previsions d'ordenació que es modifiquen al punt 14 de la memòria.
- Annexos: No es modifica cap dels annexos del planejament vigent

4. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL

L'àmbit de la present Modificació de Pla Especial és coincident amb l'àmbit del Pla Especial de 2004, que compren l'àmbit definit per la Modificació de Pla General com a *Pla Especial de la Fàbrica Nova (P.E.10)*. Aquest àmbit té una superfície de 69.077,00 m²

5. ANTECEDENTS

El Pla General de Manresa fou aprovat definitivament el 23 de maig de 1997. Definia en el recinte de les instal·lacions industrials de Bertrand i Serra una operació de transformació urbana de més de 6,5 ha, a la que donava un paper estratègic en el marc del conjunt de la ciutat.

El 15 de desembre de 2004 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament la Modificació Puntual del Pla General Fàbrica Nova i el Pla Especial Fàbrica Nova. Els objectius d'aquest Pla Especial es referien a la creació d'una nova



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

àrea de centralitat amb la creació d'un parc urbà, nous equipaments, habitatges i usos comercials i de serveis dels quals la ciutat n'era deficitària.

En desenvolupament de les previsions del Pla Especial es va redactar el Projecte de Reparcel·lació del Pla Especial Fàbrica Nova, aprovat definitivament el 10 de gener de 2006. Aquest document va adaptar les finques al planejament aprovat, va adjudicar les parcel·les als propietaris privats segons el repartiment exposat al punt 6 del present document, i va fer efectives les cessions que determinava el planejament.

El PE 2004 incloïa un Projecte d'Obres Bàsiques d'Urbanització, que es va complementar amb un Projecte d'Obres Complementàries d'Urbanització, aprovat definitivament el gener de 2006. Les obres d'urbanització es van començar a executar durant el 2008, però van quedar aturades pels problemes econòmics del promotor. L'única obra d'urbanització prevista que es va executar completament va ser el col·lector de Sant Ignasi.

El 27 de març de 2008 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament la Modificació Puntual del Pla Especial Fàbrica Nova, que tenia l'objectiu d'ajustar alguns paràmetres que es van fixar en el document del Pla Especial per tal d'adaptar-los als requeriments dels projectes concrets que s'estaven desenvolupant.

Entre les càrregues establertes al Pla Especial, es contemplava la construcció del pavelló poliesportiu model PAV-3 recollit a les fitxes del Consell Català de l'Esport, totalment a càrrec dels promotors i la seva posterior cessió a l'Ajuntament de Manresa. D'acord amb el Pla d'etapes previst per la modificació del Pla especial, l'execució del pavelló es preveia durant la fase B del desenvolupament de les obres d'urbanització.

El 27 de juliol de 2012 es va aprovar definitivament una nova Modificació Puntual i text refós del Pla Especial que ajustava la superfície comercial admesa a la legislació vigent, ajustava els límits de la zonificació sense modificació de superfícies, delimitava un espai en subsòl destinat a un equipament cultural privat, concretava la mida i ocupació dels aparcaments previstos i determinava l'execució de les càrregues urbanístiques per fases.

Ajustant-se a aquestes modificacions, en data 22 d'abril de 2014 es va aprovar definitivament per part de l'Ajuntament de Manresa tant el Projecte d'urbanització com el Projecte de reparcel·lació voluntària de l'àmbit. En aquest projecte de reparcel·lació es defineixen dues fases d'urbanització, les despeses de les quals s'assignen a unitats d'edificació diferenciades. En l'actualitat, l'esmentat Projecte de Reparcel·lació es troba inscrit al Registre de la Propietat. Tal com s'indicarà al present document, donat que el valor de les càrregues no es veu modificat per l'alteració del seu destí, no es considera necessari tramitar cap modificació del Projecte de Reparcel·lació.

El dia 16 d'abril de 2015 es va aprovar inicialment una Modificació del Pla General que substituïa certes càrregues d'urbanització previstes de l'àmbit. Concretament, la substitució de l'esmentat pavelló poliesportiu per la urbanització dels àmbits confrontants a l'àmbit de Fàbrica Nova abans esmentats (via Sant Ignasi, carrer Vidal i Barraquer, entorn de la capella del Rapte i baixada dels Drets) i l'arranjament de l'àrea destinada a pavelló poliesportiu. La present Modificació preveu l'adaptació de les previsions del Pla Especial a aquestes noves determinacions. El dia 19 de novembre de 2015 es va aprovar provisionalment l'esmentada Modificació de Pla General.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

6. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent el constitueixen, doncs:

- el Pla General de 1997 (PG 1997), modificat per la Modificació Puntual de Pla General aprovada el desembre de 2004 (PGM 0401) i per la Modificació Puntual de Pla General en tràmit (PGM 1501)
- el Pla Especial aprovat el desembre de 2004 (PES 0402), modificat per la Modificació Puntual de Pla Especial aprovada definitivament el març de 2008 (PES 0703) i el text refós del Pla Especial aprovat definitivament el 15 de març de 2012 (PES 1101)

6.1. PLA GENERAL DE MANRESA

El planejament general en que es basa el present document és formalitzat per la Modificació Puntual del Pla general de Fàbrica Nova, que es tramita paral·lelament. Aquesta modificació estableix per al Pla Especial de la Fàbrica Nova les determinacions següents:

PLA ESPECIAL PE10 FÀBRICA NOVA		
0. OBJECTIUS		
El Pla Especial té com a objectiu l'ordenació dels terrenys directament vinculats a la via de Sant Ignasi i a la resta de carrers perimetrals que, per la seva situació i superfície, esdevenen d'importància cabdal en l'ordenació integral de l'assentament urbà i on el Pla General hi preveu la localització d'un dels quatre parcs urbans que es defineixen en sòl urbà		
1. SUPERFÍCIE TOTAL	69.077 m ²	(100%)
2. SÒL PÚBLIC	48.354 m ²	(70%)
3. SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	20.723 m ²	(30%)
4. SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	52.145 m ² + 10.429 m ²	
5. EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,76 m ² /m ² + 0,15 m ² /m ²	
6. DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	80 hab/ha	
7. ALTRES DETERMINACIONS NORMATIVES		
7.1 La superfície mínima de parc urbà serà de 35.000 m ² , que es disposarà de forma contínua, com a extensió del Parc de Sant Ignasi		
7.2 La superfície mínima d'equipament esportiu, Clau E4, serà de 4.000 m ² i es destinarà, en una part, a l'ampliació del recinte de les piscines i en l'altra, a la construcció d'un pavelló poliesportiu.		
7.3 El Pla Especial ha de preveure destinar el 20% de la totalitat d'habitatges a règim protegit.		
7.4 Usos globals Residencials i terciaris		
7.5 Les necessitats d'aparcament soterrani que generi l'operació, per qualsevol dels usos privats, podrà ocupar una superfície no superior al 10% de l'espai públic delimitat com a parc urbà.		
7.6 La nau principal de la fàbrica haurà de conservar el seu volum, així com les seves façanes en la seva configuració original.		
7.7 Càrregues urbanístiques del Pla Especial		
7.7.1 A l'interior de l'àmbit:		
.La totalitat dels sistemes viari i d'espais lliures		
.La substitució del col·lector de Sant Ignasi		
.El tancament de l'equipament esportiu destinat a l'ampliació de les piscines municipals		
7.7.2 A l'exterior de l'àmbit:		
.La urbanització del parc de Sant Ignasi		
.La urbanització de la plaça del Remei en un 80%		
.La urbanització de la Baixada dels Drets		
.La urbanització de la Via de Sant Ignasi –entre el carrer Vidal i Barraquer i la plaça Sant Ignasi– i el carrer Vidal i Barraquer.		
.L'entorn de la capella del Rapte, amb l'enderroc de l'edificació existent i la intervenció en les mitgeres dels edificis que el formalitzaran.		
.L'adequació de l'equipament esportiu previst en l'àmbit del Pla Especial		

8. Els projectes d'obra que desenvolupin aquestes determinacions consideraran les limitacions que imposa la legislació sectorial vigent en relació a la gestió de residus, l'emissió de pols a l'atmosfera i el soroll de les obres. Així mateix, establiran els requisits necessaris per garantir la mínima contaminació lluminosa, d'acord amb el que es fixa en el Mapa de la protecció envers la contaminació lluminosa a Catalunya, aprovat el 19 de desembre de 2007.

6.2. PLA ESPECIAL FÀBRICA NOVA

El Pla Especial vigent a data de la redacció de la present Modificació de Pla Especial desenvolupa les determinacions de la fitxa reproduïda en el punt anterior i té les següents dades generals:

P.E.10- FÀBRICA NOVA	Pla Especial	
Àmbit de planejament	69.077 m ²	100%
Sòl públic	48.364 m ²	70,02%
Sòl d'aprofitament privat	20.713 m ²	29,98%
Espais lliures (Parc urbà)	37.664 m ²	54,52%
Equipament esportiu	4.071 m ²	5,89%
Sostre màxim edificable	52.145 m ² + 10.429 m ² (*)	
Edificabilitat bruta màxima	0,76 m ² st/ m ² sl+ 0,15 m ² st/ m ² sl	
Densitat màxima d'habitatges	80 hab/ha	
Sostre de cessió destinat a equipament esportiu	2.942 m ²	
Percentatge habitatge protegit	20%	
Càrregues d'urbanització externes	Parc de Sant Ignasi Plaça Remei (80%)	

(*) El sostre sobre rasant de la nau principal de la Fàbrica Nova està estimat en 10.429 m². El sostre que es podrà construir serà equivalent al que actualment té la nau principal de la Fàbrica Nova en les seves dues plantes principals –la planta baixa i la planta primera–.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'estructura de la propietat de l'àmbit del Pla especial és la definida pel projecte de reparcel·lació aprovat el 22 d'abril de 2014, la qual es transcriu en la taula que segueix a continuació:

Finca	Propietat	UE (PE 2004)	Superfície	Sostre edificable	Ús	Partic.*
1	SOLVIA DEVELOPMENT	UE1	2.300 m²	9.866,00 m²	Hab. lliure	13,48%
2	CONSTRUCCIONS COTS I CLARET SL	UE2	2.300 m²	9.866,00 m²	Hab. lliure	13,48%
3	CONSTRUCCIONS COTS I CLARET SL	UE3	2.300 m²	9.866,00 m²	Hab. lliure	13,48%
4	76,84% Ajunt.	UE4	2.081 m²	5.378,80 m²	Hab. prot.	0,00%
	23,16% CRITERIA			1.621,20 m²	Hab. prot.	2,21%
5	CRITERIA	UE5	5.201 m²	10.429,00 m²	Terciari	21,35%
6	CRITERIA	UE6.1	5.588 m²	7.145,00 m²	Terciari / hab. lliure	36,00%
7	CRITERIA	UE6.2	943 m²	8.402,00 m²	Terciari / hab. lliure	

* Participació en les càrregues urbanístiques (Les parcel·les de cessió estan excloses)

El plànol I-04 recull gràficament aquesta estructura de la propietat actual.

8. PROMOTOR

El promotor de la present Modificació de Pla Especial és la societat CRITERIA CAIXAHOLDING, SAU, propietària majoritària de l'aprofitament dels sòls privats de l'àmbit de planejament, que té assignades un 60% de les despeses d'urbanització d'acord amb el Projecte de Reparcel·lació aprovat.

9. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DEL PLA ESPECIAL

La justificació de la procedència del Pla Especial i de les seves Modificacions està continguda en els objectius de la Modificació Puntual de Pla General que es va tramitar per aquest mateix àmbit i en les determinacions dels articles 23 i 24 del Pla General.

La Modificació de Pla Especial, tal com estableix l'article 96 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

10. OBJECTIUS I CRITERIS

10.1. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA PRESENT MODIFICACIÓ DE PLA ESPECIAL

La present Modificació de Pla Especial té per objectiu ajustar el Pla en els aspectes següents:

- a) Substituir la càrrega prevista de construcció del pavelló poliesportiu per la urbanització de diversos àmbits adjacents:
 - la Baixada dels Drets
 - la Via Sant Ignasi (entre el carrer Vidal i Barraquer i la plaça Sant Ignasi) i el carrer Vidal i Barraquer
 - l'entorn de la Capella del Rapte, amb l'enderroc de l'edificació existent i la intervenció en les mitgeres dels edificis que el formalitzaran
 - l'adequació de la superfície de l'equipament esportiu previst en l'àmbit del Pla Especial
- b) Ajustar la zonificació a l'entorn del carrer Bertrand i Serra amb l'objectiu de possibilitar una millor solució per l'encreuament entre aquest carrer i la carretera del Pont de Vilomara

Les modificacions normatives proposades ajusten mínimament la delimitació dels espais públics, però no n'alteren la funcionalitat, la superfície ni la localització en el territori, per la qual cosa, segons l'article 98.5 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, poden seguir el tràmit habitual de Modificació de Pla Especial.

11. DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES EN L'ORDENACIÓ

11.1. MODIFICACIÓ DE LES CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

La Modificació del Pla General que s'està tramitant paral·lelament proposa la modificació d'algunes de les càrregues urbanístiques del Pla especial. La present Modificació de Pla Especial adapta les determinacions a allò que estableix la Modificació de Pla General.

En concret, la proposta fixa la substitució de la càrrega de construcció del pavelló poliesportiu PAV3 que determinava la fitxa del Pla General vigent per la urbanització dels àmbits següents, externs a l'àmbit de planejament:

- la Baixada dels Drets
- la Via Sant Ignasi (entre el carrer Vidal i Barraquer i la plaça Sant Ignasi) i el carrer Vidal i Barraquer
- l'entorn de la Capella del Rapte, amb l'enderroc de l'edificació existent i la intervenció en les mitgeres dels edificis que el formalitzaran



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

- l'adequació de la superfície de l'equipament esportiu previst en l'àmbit del Pla Especial

Aquests àmbits d'urbanització estan definits al plànol O.2.

S'adapta també la previsió de fases d'urbanització recollida al capítol D. *Pla d'etapes*. Tant la càrrega substituïda com les noves es mantenen a la fase B.

La Modificació de Pla General que es tramita paral·lelament justifica l'equivalència entre la càrrega del poliesportiu i les noves càrregues previstes. A l'apartat Justificació de la Conveniència i Oportunitat de la Modificació del Pla Especial es resumeix aquest raonament.

11.2. DELIMITACIÓ ENTRE EL SISTEMA VIARI I EL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES EN L'ENTORN DE LA VIA SANT IGNASI

La present Modificació de Pla Especial modifica lleugerament la delimitació entre el sistema d'espais lliures i el sistema viari del carrer Bertrand i Serra. Aquesta modificació té el doble objectiu de:

- fixar una ordenació que possibiliti una millor solució per a l'encreuament entre el carrer Bertrand i Serra i l'avinguda Pont de Vilomara, per a una possible transformació d'aquesta última via en el marc d'una reordenació de la xarxa viària de la ciutat
- ajustar les qualificacions de zones verdes al voltant de l'esmentat encreuament i a la plaça del Remei, millorant la seva coherència amb el vial projectat.


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central

12. ZONIFICACIÓ

En el quadre següent es marquen en negreta els valors que han canviat respecte el planejament vigent

			PLA ESPECIAL VIGENT		PROPOSTA		
SISTEMES			Superfície (m²)		%	Superfície (m²)	%
A	VIARI						
A1	Viari		4.855			5.851	
a1	Recorr. per a vianants. Itineraris arbrats		1.774			778	
	Total Viari			6.629	9,60		6.629 9,60
D	ESPAIS LLIURES						
D2	Parc Urbà		37.401			37.031	
D3	Places i jardins urbans		263			633	
	Total Espais lliures			37.664	54,52		37.664 54,52
E	EQUIPAMENTS			4.071	5,89		4.071 5,89
TOTAL SISTEMES				48.364	70,01		48.364 70,01

ZONES						
1.6	Zona d'ordenació de volums especials					
1.6 a	UE1	Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300		2.300	
1.6 a	UE2	Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300		2.300	
1.6 a	UE3	Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300		2.300	
1.6 b	UE4	Edifici d'habitatges de règim prot.	2.081		2.081	
3.1	Zona terciària en edificació aïllada					
3.1 c	UE5	Rehabilitació Fàbrica Nova	5.201		5.201	
3.1 d	UE6.1	Edifici annex a la Fàbrica	5.588		5.588	
	UE6.2	Edificis en alçada	943		943	
TOTAL ZONES			20.713	29,99	20.713	29,99

TOTAL ÀMBIT DE PLANEJAMENT			69.077		69.077	
----------------------------	--	--	--------	--	--------	--


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central

13. SISTEMA D'ACTUACIÓ

El pla especial vigent, aprovat el 27 de juliol de 2012, preveu la gestió de l'àmbit a partir de la delimitació d'un únic polígon a desenvolupar mitjançant el sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, d'acord amb allò establert a l'article 121 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. En virtut d'aquesta previsió, es va modificar el Projecte de Reparcel·lació aprovat originalment per tal d'adaptar les finques resultants d'aquesta gestió als ajustos previstos a la Modificació del Pla Especial.

En qualsevol cas, la present Modificació no suposa la necessitat de elaborar una nova modificació del Projecte de Reparcel·lació, atès que les finques adjudicades no es veuen modificades. Pel que es refereix a les càrregues, si bé aquestes sí que es modifiquen en quant al seu destí, el seu valor no es modifica, tal com s'acredita a l'apartat Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació del Pla Especial; per tant, no serà necessari modificar de nou el Projecte de Reparcel·lació que es troba inscrit al Registre de la Propietat.

14. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL

La conveniència i oportunitat de la present Modificació de Pla Especial ve donada per:

- La necessitat d'adequar les càrregues urbanístiques a les necessitats actuals del municipi --substituint la construcció del pavelló poliesportiu per obres d'urbanització d'espais públics externs però adjacents al sector--, recollint així els acords subscrits entre l'Ajuntament de Manresa i Criteria CaixaHolding SAU mitjançant conveni, adaptant-la a la Modificació del Pla General que es tramita paral·lelament.

El cost de construcció del pavelló poliesportiu PAV-3 que determinava el planejament vigent, d'acord amb la superfície de l'avantprojecte i segons el cost d'altres pavellons semblants que s'han fet a Manresa i a altres ciutats de l'entorn, es valora en

$$2.496 \text{ m}^2 \times 1.093,94 \text{ €/m}^2 = 2.730.474,24 \text{ €}.$$

La nova urbanització proposada, per la seva banda, es valora de la forma següent:

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

Tram Via Sant Ignasi – plaça Sant Ignasi	1.062.633,60 €
Urbanització:	3.935,68 m ² x 270 €/m ² = 1.062.633,60 €
Entorn de la capella del Rapte	696.465,60 €
Enderroc edificacions:	250.000,00 €
Urbanització:	904,58 m ² x 320 €/m ² = 289.465,60 €
Adequació de mitgeres:	77.000,00 €
Adequació de la capella	80.000,00 €
Baixada dels Drets	709.254,00 €
Urbanització:	1.062,28 m ² x 550 €/m ² = 584.254,00 €
Escales mecàniques:	125.000,00 €*
Adequació de l'espai destinat a equipament esportiu	264.615,00 €
Adequació:	4.071,00 m ² x 65 €/m ² = 264.615,00 €
Total	2.732.968,20 €

* la càrrega urbanística corresponent a les escales mecàniques a la Baixada dels Drets s'inclou només a efectes de pressupost de l'actuació. En cas que el projecte no les preveïés, aquest import es destinarà a l'adequació de l'equipament esportiu

- La necessitat d'una ordenació flexible a l'àmbit de l'encreuament entre l'avinguda de Bertrand i Serra i la carretera del Pont de Vilomara, que permeti futures modificacions si així ho exigeixen noves necessitats de mobilitat a la ciutat.

15. COMPLIMENT D'ALLÒ PREVIST PER L'ARTICLE 98 DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

La proposta ajusta lleugerament la delimitació de les zones verdes previstes pel planejament vigent.

La modificació proposada manté la superfície destinada a espais lliures (37.664 m²), la seva funcionalitat i la seva localització en el territori, i per tant està inclosa en els supòsits de l'article 98.5 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme. No es preveu cap variació en la seva configuració real, que continuarà sent la mateixa que es preveia en el planejament vigent; la petita modificació que es fa en la zonificació és per donar flexibilitat a possibles ajustos futurs en la urbanització, tal com es pot observar en la documentació gràfica del document.

Els redactors,

5

Enric Batlle i Durany, Arquitecte
Batlle i Roig Arquitectes
Manresa, juliol de 2016

11

Joan Roig i Duran, Arquitecte Ho certifico. El Secretari,



APROVAT I
PER ACORD DE PLE EL

21 JUL. 2016



Ajuntament de Manresa
Informat per la Comissió Informativa
de/d' *Verificació*
el: 14 JUL. 2016

El/La secretari/a de la Comissió,



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL FÀBRICA NOVA
JULIOL DE 2016



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

B. NORMATIVA



Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de 28 ABR. 2016
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de 23 SET. 2016
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

El secretari

Ferran Caparroz Pérez

Els següents articles de la normativa del Pla Especial Fàbrica Nova es modifiquen en virtut de la present Modificació de Pla Especial i queden redactats de la següent forma (en blau les parts que es modifiquen):

TITOL QUART. REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DELS SISTEMES

Secció Tercera.- Regulació del SISTEMA D'ESP AIS LLIURES. PARC URBÀ (Clau D2)

Redacció vigent

Art. 77. Condicions d'ordenació i d'ús

Seran d'aplicació les determinacions per aquest sistema d'espais lliures establertes als articles 223 a 227 del Pla General.

El parc urbà (clau D2) té una superfície de **37.658 m²**. Es permetrà l'ocupació del subsòl d'aquest espai lliure pel desenvolupament funcional de l'aparcament de les unitats UE5, UE6.1 i UE6.2, i per la ubicació dels seus accessos. La superfície màxima d'ocupació en subsòl dels espais lliures (parc urbà - D2) serà de 5.681 m², d'acord amb el desenvolupament especificat en l'apartat 7.2 de la memòria d'aquest document.

El subsòl dels espais lliures també admetrà l'ús d'equipament cultural en soterrani, adjacent a la UE6.2, per a permetre completar el sostre destinat a aquest fi sota rasant d'aquella unitat d'edificació.

Redacció proposada

Art. 77. Condicions d'ordenació i d'ús

Seran d'aplicació les determinacions per aquest sistema d'espais lliures establertes als articles 223 a 227 del Pla General.

El parc urbà (clau D2) té una superfície de **37.031 m²**. Es permetrà l'ocupació del subsòl d'aquest espai lliure pel desenvolupament funcional de l'aparcament de les unitats UE5, UE6.1 i UE6.2, i per la ubicació dels seus accessos. La superfície màxima d'ocupació en subsòl dels espais lliures (parc urbà - D2) serà de 5.681 m², d'acord amb el desenvolupament especificat en l'apartat 7.2 de la memòria d'aquest document.

El subsòl dels espais lliures també admetrà l'ús d'equipament cultural en soterrani, adjacent a la UE6.2, per a permetre completar el sostre destinat a aquest fi sota rasant d'aquella unitat d'edificació.

Secció Cinquena.- Regulació del SISTEMA D'EQUIPAMENTS ESPORTIUS (Clau E.2)

Redacció vigent

Art. 81. Definició

El sòl qualificat com a equipaments esportius (Clau E2) es destinarà a l'ampliació del recinte de les piscines i la **construcció d'un nou poliesportiu.**

El sòl qualificat amb la Clau E2 es delimita als plànols d'Ordenació.

Redacció proposada

Art. 81. Definició

Comprèn els terrenys destinats a la pràctica, ensenyament i exhibició d'especialitats esportives. El sòl qualificat com a equipaments esportius (Clau E2) es destinarà, en part, a l'ampliació del recinte de les piscines.

El sòl qualificat amb la Clau E2 es delimita als plànols d'Ordenació.



Ajuntament de Manresa
Informar per la Comissió informativa
de/d' *Territori*

el:

14 JUL 2016

El/La secretari/ària de la Comissió,



APROVAT!
PER ACORD DE PLE EL

21 JUL 2016

Ho certifico. El Secretari,



Redacció vigent

Art. 85. Poliesportiu (Clau E2)

La resta del sòl qualificat com a E2 té per funció servir de base per la construcció d'un poliesportiu. La construcció del pavelló serà a càrrec dels promotors en la seva totalitat, per ser cedit a l'Ajuntament de Manresa. El subsòl del pavelló podrà ser ocupat per l'aparcament del centre terciari. Les característiques, programa i criteris del pavelló seran els corresponents al tipus PAV-3 recollit a les fitxes tècniques d'equipaments esportius del Consell Català de l'Esport.

Els paràmetres d'edificació per aquest equipament seran els següents:

OCUPACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	100% de l'àmbit E2
ALÇADA REGULADORA	L'alçada del pavelló serà la necessària per a encabir el gàlib que necessita un pavelló poliesportiu del tipus PAV-3 de les fitxes del Consell Català de l'Esport.
SOSTRE	El que es desenvolupi dintre del volum definit per la ocupació de l'edificació a partir del programa previst, d'uns 2.500 m² de sostre, amb un màxim de 2.942 m² de sostre. Dintre del recinte del poliesportiu s'habilitaran els itineraris necessaris per a donar-hi accés des de les plataformes de parc situades a cota 235 i 240 i des del recinte de les piscines.
VOLS	Els volums edificats del poliesportiu podran sobresortir com a cossos volats per sobre de l'espai públic (parc urbà - D2) per tal de produir un porxo d'accés al pavelló al mateix nivell de la plaça prevista.

Redacció proposada

Art. 85. Paràmetres d'edificació (Clau E2)

La part del sòl qualificat com a E2 que no s'utilitzi en l'ampliació del recinte de les piscines es podrà destinar a qualsevol altre equipament esportiu. D'acord amb el que s'estableix en els plànols d'ordenació, el subsòl de l'àmbit podrà ser ocupat per l'aparcament del centre terciari.

Els paràmetres d'edificació per aquest equipament seran els següents:

OCUPACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	100% de l'àmbit E2
ALÇADA REGULADORA	L'alçada reguladora màxima es fixarà segons la composició de volums i serà la necessària per a encabir el gàlib de la instal·lació esportiva a què es destini.
SOSTRE	El que es desenvolupi dintre del volum definit per la ocupació de l'edificació a partir del programa previst, amb un màxim de 2.942 m² de sostre. Dintre del recinte de l'equipament esportiu es podran habilitar els itineraris necessaris per a donar-hi accés des de les plataformes de parc situades a cota 235 i 240 i des del recinte de les piscines.
VOLS	Els volums edificats de l'equipament esportiu podran sobresortir com a cossos volats per sobre de l'espai públic (parc urbà - D2) per tal de produir porxos d'accés sempre que el terra estigui al mateix nivell de la plaça prevista.



APROVAT
PER ACORD DE PLE EL

21 JUL. 2016

No certifico. El Secretari,



Ajuntament de Manresa
Informat per la Comissió Informativa

de/d' Ferrisbi
el: 14 JUL. 2016

El/La secretari/ària de la Comissió,

TÍTOL CINQUÈ. GESTIÓ DEL PLA ESPECIAL

Redacció vigent

Art. 90. Càrregues Urbanístiques

1.- Els terrenys qualificats com a sistemes seran objecte de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.

2.- Correspon als propietaris del sòl executar i sufragar el cost de les obres d'urbanització que requereix l'execució del planejament.

Les obres d'urbanització a executar dintre de l'àmbit d'actuació són les següents:

- La urbanització dels sistemes viaris i d'espais lliures inclosos en l'àmbit del Pla Especial.
- La construcció del tram del col·lector de Sant Ignasi, comprès entre la carretera de Pont de Vilomara i la via de Sant Ignasi.

- Serà a càrrec dels promotors la total construcció del pavelló poliesportiu a la parcel·la d'equipaments E2, de les característiques i qualitats del model PAV-3 recollit a les fitxes del Consell Català de l'Esport. La part de terreny no ocupada pel pavelló se cedirà sense arranjat per a l'ampliació del recinte actual de les piscines municipals. S'inclourà al projecte del parc urbà la tanca entre el parc i el nou recinte esportiu.

Les obres d'urbanització externes són les següents:

- Les millores del recinte actual del Parc de Sant Ignasi, integrat en el parc urbà del sector.

- El 80% de la plaça del Remei.

- Les obres de millora de mobilitat que determina l'Estudi de Mobilitat

3.- Caldrà considerar com a càrregues del sector la resta de despeses de gestió urbanística que hagin estat necessàries per a dur a terme la ordenació de sòl que es promou a través del present Pla Especial.

Redacció proposada

Art. 90. Càrregues Urbanístiques

1.- Els terrenys qualificats com a sistemes seran objecte de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.

2.- Correspon als propietaris del sòl executar i sufragar el cost de les obres d'urbanització que requereix l'execució del planejament.

Les obres d'urbanització a executar dintre de l'àmbit d'actuació són les següents:

- La urbanització dels sistemes viaris i d'espais lliures inclosos en l'àmbit del Pla Especial.

- La construcció del tram del col·lector de Sant Ignasi, comprès entre la carretera de Pont de Vilomara i la via de Sant Ignasi.

- L'adequació de la superfície de l'equipament esportiu previst en l'àmbit del Pla Especial

Les obres d'urbanització externes són les següents:

- Les millores del recinte actual del Parc de Sant Ignasi, integrat en el parc urbà del sector.

- El 80% de la plaça del Remei.

- La reurbanització de la Baixada dels Drets

- La reurbanització de la Via Sant Ignasi (entre el carrer Vidal i Barraquer i la plaça Sant Ignasi) i el carrer Vidal i Barraquer

- La reurbanització de l'entorn de la Capella del Rapte, amb l'enderroc de l'edificació existent i la intervenció en les mitgeres dels edificis que el formalitzaran

- Les obres de millora de mobilitat que determina l'Estudi de Mobilitat

3.- Caldrà considerar com a càrregues del sector la resta de despeses de gestió urbanística que hagin estat necessàries per a dur a terme la ordenació de sòl que es promou a través del present Pla Especial.

 **Ajuntament de Manresa**
 Informat per la Comissió Informativa
 de/d' *Territori*
 el: 14 JUL, 2016

El/La secretari/ària de la Comissió

 **APROVAT**
 PER ACORD DE PLE EL
 21 JUL, 2016

Ho certifico. El Secretari,

Redacció vigent

Art. 92. Desenvolupament per fases de l'obra d'urbanització

Conforme el que determina el Pla d'Etapes, l'execució de l'obra d'urbanització es podrà desenvolupar dins d'una mateixa i única etapa en les fases i subfases vinculades a l'execució de l'edificació privada, que s'identifiquen al plànol **O-08** de la Modificació del Pla Especial, i que es descriuen en el quadre següent:

Divisió per fases		Vinculació a execució d'edificació	Obra a executar
Fase A	Subfase A1	UE1	Zona de parc urbà a cota del carrer Lluís Argemí i Martí al voltant de la UE1 Millores al parc de Sant Ignasi Connexió de les dues àrees per darrera de les UE2 i UE3
	Subfase A2	UE2	Zona de parc urbà a cota del carrer Lluís Argemí i Martí al voltant de la UE2
	Subfase A3	UE3	Zona de parc urbà a cota del carrer Lluís Argemí i Martí al voltant de la UE3
Fase B		UE5, UE6.1 i UE6.2	Zona del parc urbà a cota de la via de Sant Ignasi Poliesportiu Obres d'urbanització de la via de Sant Ignasi i la plaça del Remei Obres que determina l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

Dintre de la fase A, la subfase A1 s'executarà en primer lloc, abans de les subfases A2 i A3. En el cas que aquesta subfase A1 s'executi abans que la fase B, la urbanització de la franja situada entre les UE2 i UE3 i la fase B podrà tenir caràcter provisional. Es garantirà que en el moment que s'executi l'esmentada fase B s'executi també la urbanització definitiva d'aquesta franja.

Les fases i subfases d'urbanització constitueixen unitats funcionals que permetran en el seu cas l'atorgament de llicències de primera ocupació a les unitats d'edificació vinculades.

Es podran concedir llicències d'obres en les finques resultants, prèvia aprovació del Projecte d'Urbanització i inscripció del Projecte de Reparcel·lació de les mateixes al Registre de la Propietat.

 **Ajuntament de Manresa**
Informat per la Comissió Informativa
de/d *Terrivox*
el: 14 JUL. 2016

El/La secretari/ària de la Comissió,

 APROVAT
PER ACORD DE PLE EL
21 JUL. 2016

Ho certifico. El Secretari,



Redacció proposada

Art. 92. Desenvolupament per fases de l'obra d'urbanització

Conforme el que determina el Pla d'Etapes, l'execució de l'obra d'urbanització es podrà desenvolupar dins d'una mateixa i única etapa en les fases i subfases vinculades a l'execució de l'edificació privada, que s'identifiquen al plànol O-02 de la Modificació del Pla Especial, i que es descriuen en el quadre següent:

Divisió per fases		Vinculació a execució d'edificació	Obra a executar
Fase A	Subfase A1	UE1	Zona de parc urbà a cota del carrer Lluís Argemí i Martí al voltant de la UE1 Milliores al parc de Sant Ignasi Connexió de les dues àrees per darrera de les UE2 i UE3
	Subfase A2	UE2	Zona de parc urbà a cota del carrer Lluís Argemí i Martí al voltant de la UE2
	Subfase A3	UE3	Zona de parc urbà a cota del carrer Lluís Argemí i Martí al voltant de la UE3
Fase B	Subfase B1	-	Obres d'urbanització de la via de Sant Ignasi i la plaça del Remel Urbanització de la Baixada dels Drets Urbanització de la Via Sant Ignasi (entre el carrer Vidal i Barraquer i la plaça Sant Ignasi) i el carrer Vidal i Barraquer Urbanització de l'entorn de la Capella del Rapte
	Subfase B2	UE5, UE6.1 i UE6.2	Zona del parc urbà a cota de la via de Sant Ignasi Adequació de la superfície de l'equipament esportiu previst en l'àmbit del Pla Especial Obres que determina l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

Dintre de la fase A, la subfase A1 s'executarà en primer lloc, abans de les subfases A2 i A3. En el cas que aquesta subfase A1 s'executi abans que la subfase B2, la urbanització de la franja situada entre les UE2 i UE3 i la subfase B2 podrà tenir caràcter provisional. Es garantirà que en el moment que s'executi l'esmentada subfase B2 s'executi també la urbanització definitiva d'aquesta franja.

Les fases i subfases d'urbanització constitueixen unitats funcionals que permetran en el seu cas l'atorgament de llicències de primera ocupació a les unitats d'edificació vinculades.

Es podran concedir llicències d'obres en les finques resultants, prèvia aprovació del Projecte d'Urbanització i inscripció del Projecte de Reparcel·lació de les mateixes al Registre de la Propietat.



APROVAT I
PER ACORD DE PLE EL

21 JUL. 2016

Ho certifico. El Secretari,



Ajuntament de Manresa
Informat per la Comissió Informativa
de/d' *Ferris Vorig*

el: 14 JUL. 2016

El/La secretari/ària de la Comissió,

Redacció proposada (nou article que s'afegeix)

Art. 93. Protecció mediambiental

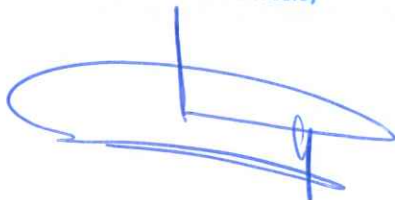
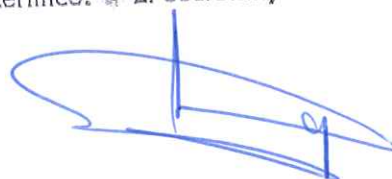
Els projectes d'obra que es desenvolupin en l'àmbit consideraran les limitacions que imposa la legislació sectorial vigent en relació a la gestió de residus, l'emissió de pols a l'atmosfera i el soroll de les obres. Així mateix, establiran els requisits necessaris per garantir la mínima contaminació lluminosa, d'acord amb el que es fixa en el Mapa de la protecció envers la contaminació lluminosa a Catalunya, aprovat el 19 de desembre de 2007.

 **Ajuntament de Manresa**
 Informat per la Comissió Informativa
 de/d' *Territori*
 el: 14 JUL. 2016

 APROVAT
 PER ACORD DE PLE EL
 21 JUL. 2016

El/La secretari/ària de la Comissió,

Ho certifico. El Secretari,


Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

C.- AGENDA I PLA D'ETAPES

Es mantenen les previsions de divisió en fases de les obres d'urbanització, i se substitueix la càrrega de construcció del poliesportiu per les noves càrregues d'urbanització externes, de manera que la divisió en fases queda com segueix:

Divisió per fases		Vinculació a execució d'edificació	Obra a executar
Fase A	Subfase A1	UE1	Zona de parc urbà a cota del carrer Lluís Argemí i Martí al voltant de la UE1 Millores al parc de Sant Ignasi Connexió de les dues àrees per darrera de les UE2 i UE3
	Subfase A2	UE2	Zona de parc urbà a cota del carrer Lluís Argemí i Martí al voltant de la UE2
	Subfase A3	UE3	Zona de parc urbà a cota del carrer Lluís Argemí i Martí al voltant de la UE3
Fase B	Subfase B1	-	Obres d'urbanització de la via de Sant Ignasi i la plaça del Remei Urbanització de la Baixada dels Drets Urbanització de la Via Sant Ignasi (entre el carrer Vidal i Barraquer i la plaça Sant Ignasi) i el carrer Vidal i Barraquer Urbanització de l'entorn de la Capella del Rapte
	Subfase B2	UE5, UE6.1 i UE6.2	Zona del parc urbà a cota de la via de Sant Ignasi Adequació de la superfície de l'equipament esportiu previst en l'àmbit del Pla Especial Obres que determina l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

D'acord amb el que preveu la Modificació de Pla General que es tramita paral·lelament, la urbanització dels nous àmbits que es preveu en el present document (subfase B1) es podrà desenvolupar de forma immediata, un cop adequats els instruments de planejament que hi concorren, mentre que l'adequació de l'equipament esportiu es desenvoluparà conjuntament amb la urbanització dels espais públics i la construcció dels soterranis de l'àmbit del Pla Especial.

Les obres d'urbanització s'executaran en els terminis següents, a comptar des de la publicació de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació de Pla Especial:

- la subfase B1 s'iniciarà en un termini màxim d'un any i es finalitzarà en un termini màxim de dos anys
- la fase A s'iniciarà en un termini màxim de tres anys i es finalitzarà en un termini màxim de quatre anys
- la subfase B2 s'iniciarà en un termini màxim de cinc anys i es finalitzarà en un termini màxim de sis anys



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

- * Pel que fa a l'edificació privada, s'estableix un termini màxim de dos anys per a l'inici i de tres anys per a la finalització de l'edificació de l'habitatge de protecció, segons estableix l'article 83.2 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme. Pel que fa a la resta de l'edificació, s'iniciarà en un termini màxim de set anys i es finalitzarà en un termini màxim de vuit anys, excepte en aquelles parts necessàries per a la finalització de la urbanització, que s'ajustaran als terminis establerts al punt anterior.

* Diligència per fer constar que es dona conformitat al text refós de la Modificació puntual del Pla especial urbanístic Fàbrica Nova, de Manresa, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de data 28 d'abril de 2016, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:

Es substitueix la referència a l'article 83.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme que es fa al darrer paràgraf del Pla d'etapes, per la referència a l'article 83.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

El secretari de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de la Catalunya Central

Ferran Caparroz Pérez



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de
l'acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

El secretari

Ferran Caparroz Pérez

28 ABR 2016
23 SET. 2016



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

D.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

INFORMACIÓ	
I-01	Situació i àmbit de planejament
I-02	Fotoplà. Estat actual
I-03	Estructura de la propietat.
I-04	Planejament vigent. Zonificació
I-05	Planejament vigent. Àmbits d'urbanització
ORDENACIÓ	
O-01	Ordenació. Zonificació
O-02	Àmbits d'urbanització



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

El secretari 
Ferran Caparroz Pérez



109
14 JUL 2016
El/La secretari/ària de la Comissió

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Aprova definitivament per la Comissió de Territori i Urbanisme de la Corporació Local de Manresa el projecte de modificació puntual del Pla Especial Fàbrica Nova amb els continguts següents:
El secretari

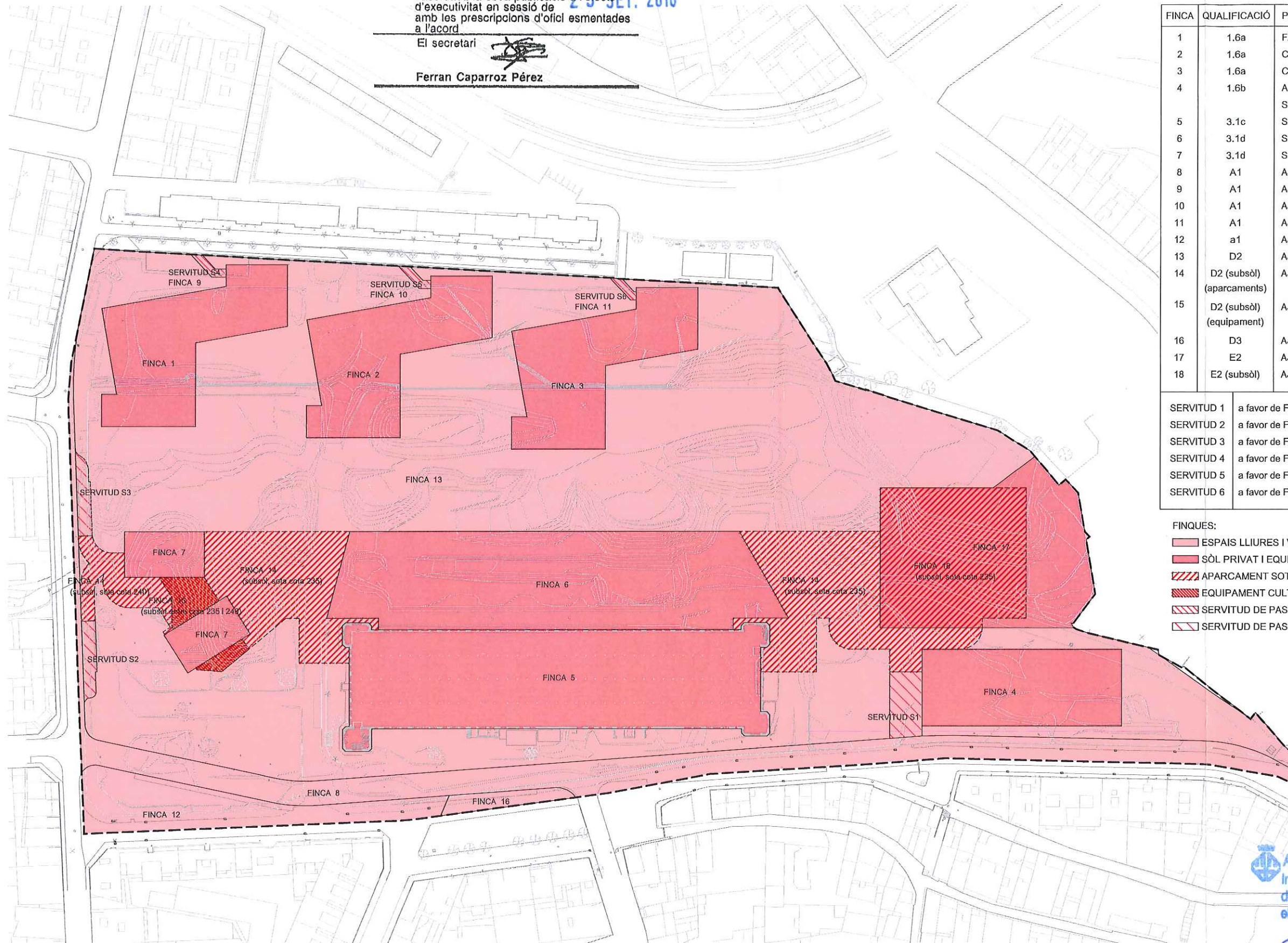


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de 28 ABR. 2016
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de 29 SET. 2016
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

El secretari

Ferran Caparroz Pérez



FINCA	QUALIFICACIÓ	PROPIETARI	SUPERFÍCIE	SOSTRE	
1	1.6a	FÀBRICA NOVA PARC S.L.	2.300 m²	9.866 m²	
2	1.6a	CONSTRUCCIONS COTS I CLARET S.L.	2.300 m²	9.866 m²	
3	1.6a	CONSTRUCCIONS COTS I CLARET S.L.	2.300 m²	9.866 m²	
4	1.6b	AJUNTAMENT DE MANRESA (76,84%) SERVIHABITAT XXI S.A.U. (23,16%)	2.081 m²	7.000 m²	
5	3.1c	SERVIHABITAT XXI S.A.U.	5.201 m²	10.429 m²	
6	3.1d	SERVIHABITAT XXI S.A.U.	5.588 m²	7.145 m²	
7	3.1d	SERVIHABITAT XXI S.A.U.	943 m²	8.402 m²	
8	A1	AJUNTAMENT DE MANRESA	4.767 m²	-	
9	A1	AJUNTAMENT DE MANRESA	33 m²	-	
10	A1	AJUNTAMENT DE MANRESA	31 m²	-	
11	A1	AJUNTAMENT DE MANRESA	24 m²	-	
12	a1	AJUNTAMENT DE MANRESA	1.774 m²	-	
13	D2	AJUNTAMENT DE MANRESA	37.401 m²	-	
14	D2 (subsòl) (aparcaments)	AJUNTAMENT DE MANRESA	5.681 m²	-	
15	D2 (subsòl) (equipament)	AJUNTAMENT DE MANRESA	500 m²	-	
16	D3	AJUNTAMENT DE MANRESA	263 m²	-	
17	E2	AJUNTAMENT DE MANRESA	4.071 m²	-	
18	E2 (subsòl)	AJUNTAMENT DE MANRESA	2.942 m²	-	
SERVIDUT 1			a favor de FINQUES 4, 5, 6, 7, 14 i 18	288 m²	-
SERVIDUT 2			a favor de FINQUES 4, 5, 6, 7, 14 i 18	141 m²	-
SERVIDUT 3			a favor de FINQUES 4, 5, 6, 7, 14 i 18	145 m²	-
SERVIDUT 4			a favor de FINCA 1	33 m²	-
SERVIDUT 5			a favor de FINCA 2	31 m²	-
SERVIDUT 6			a favor de FINCA 3	24 m²	-

FINQUES:

- ESPAIS LLIBRES I VIALS
- SÒL PRIVAT I EQUIPAMENTS
- APARCAMENT SOTA RASANT
- EQUIPAMENT CULTURAL SOTA RASANT (PLANTA -1)
- SERVITUT DE PAS SOBRE RASANT
- SERVITUT DE PAS MITJANÇANT RAMPA

APROVAT
PER ACORD DE PLE EL
21 JUL. 2016

Ho certifico. El Secretari,

Ajuntament de Manresa
Informat per la Comissió Informativa
de/d'
el: 14 JUL. 2016

El/La secretari/ària de la Comissió,



BATLLE I ROIG ARQUITECTES

MMI Gestió d'Arquitectura i Paisatge, SLP
Tel. 93 457 98 84 - Fax. 93 459 12 24 batlleiroig@batlleiroig.com

AUTORS

5

Enric Batlle, Arquitecte

1

Joan Roig, Arquitecte

CLIENT

CRITERIA CAIXAHOLDING, SAU

PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL FÀBRICA NOVA

DOCUMENT

TEXT REFÓS

PLÀNOL

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

JULIOL 2016

A3 E:1/1500
A1 E:1/750

0 5 25 m

I-03

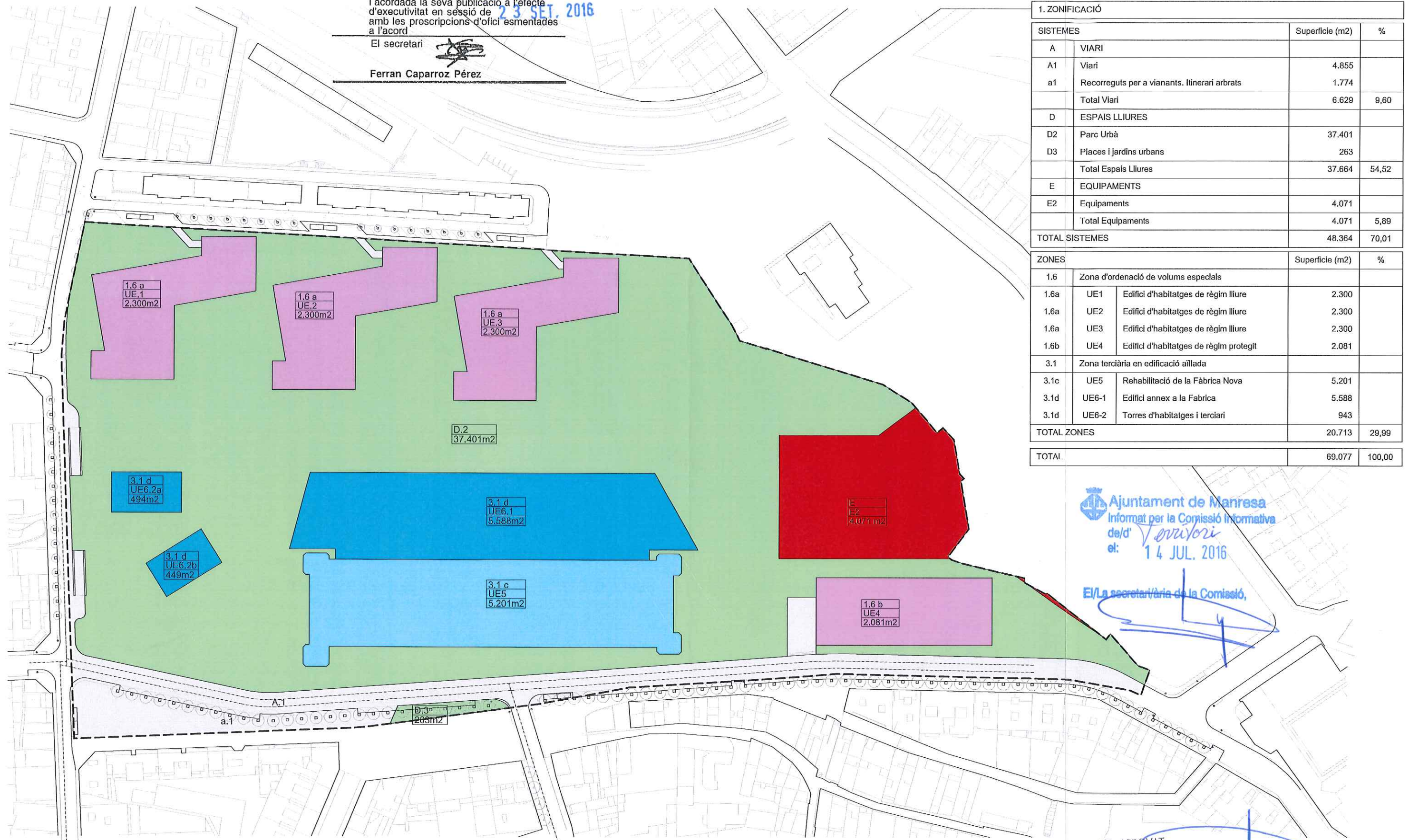


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de 28 ABR. 2016
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de 23 SET. 2016
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

El secretari

Ferran Caparroz Pérez



1. ZONIFICACIÓ				
SISTEMES			Superfície (m2)	%
A	VIARI			
A1	Viari		4.855	
a1	Recorreguts per a vianants. Itinerari arbrats		1.774	
	Total Viari		6.629	9,60
D	ESPAIS LLIURES			
D2	Parc Urbà		37.401	
D3	Places i jardins urbans		263	
	Total Espais Lliures		37.664	54,52
E	EQUIPAMENTS			
E2	Equipaments		4.071	
	Total Equipaments		4.071	5,89
TOTAL SISTEMES			48.364	70,01
ZONES			Superfície (m2)	%
1.6	Zona d'ordenació de volums especials			
1.6a	UE1	Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300	
1.6a	UE2	Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300	
1.6a	UE3	Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300	
1.6b	UE4	Edifici d'habitatges de règim protegit	2.081	
3.1	Zona terciària en edificació aïllada			
3.1c	UE5	Rehabilitació de la Fàbrica Nova	5.201	
3.1d	UE6-1	Edifici annex a la Fàbrica	5.588	
3.1d	UE6-2	Torres d'habitatges i terciari	943	
TOTAL ZONES			20.713	29,99
TOTAL			69.077	100,00



Ajuntament de Manresa
Informat per la Comissió Informativa
de/d' *Urbanisme*
el: 14 JUL. 2016

El/La secretari/a de la Comissió,



APROVAT
PER ACORD DE PLE EL
21 JUL. 2016



BATLLE I ROIG ARQUITECTES

MMI Gestió d'Arquitectura i Paisatge, SLP
Tel. 93 457 98 84 - Fax. 93 459 12 24 batlleiroig@batlleiroig.com

AUTORS

5

Enric Batlle, Arquitecte

Joan Roig, Arquitecte

CLIENT

CRITERIA CAIXAHOLDING, SAU

PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL FÀBRICA NOVA

DOCUMENT

TEXT REFÓS

PLÀNOL

ZONIFICACIÓ URBANA

El Secretari,

JULIOL 2016

A3 E:1/1500

0 5 25 m

I-04



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

El secretari

Ferran Caparroz Pérez

OBRA COMPLEMENTÀRIA
c/ LLUÍS ARGEMÍ DE MARTÍ
SUP= 1.045 m²

OBRA COMPLEMENTÀRIES
PARC DE SANT IGNASI
SUP= 11.817 m²

OBRA COMPLEMENTÀRIA
VIA SANT IGNASI, TRAM 2
SUP= 1.722 m²

OBRA COMPLEMENTÀRIA
VIA SANT IGNASI, TRAM 1
SUP= 699 m²

OBRA COMPLEMENTÀRIA
PLAÇA DEL REMEI
SUP= 2.291 m²

FASES D'URBANITZACIÓ

FASE A

SUBFASE A1

ÀMBIT PLA ESPECIAL	9.126 m ²
PARC DE SANT IGNASI	11.317 m ²
C. LLUÍS ARGEMÍ DE MARTÍ	1.045 m ²
	21.488 m ²

SUBFASE A2

ÀMBIT PLA ESPECIAL	2.439 m ²
--------------------	----------------------

SUBFASE A3

ÀMBIT PLA ESPECIAL	2.631 m ²
--------------------	----------------------

TOTAL FASE A	26.558 m ²
--------------	-----------------------

FASE B

ÀMBIT PLA ESPECIAL	30.097 m ²
VIA DE SANT IGNASI TRAMS 1-2	2.421 m ²
PLAÇA DEL REMEI	2.291 m ²

TOTAL FASE B	34.809 m ²
--------------	-----------------------

EL LÍMIT ENTRE LES FASES D'URBANITZACIÓ ES
PODRÀ AJUSTAR EN FUNCIÓ DE L'ORDRE
D'EXECUCIÓ DE LES MATEIXES, DE FORMA QUE ES
GARANTEIXI EL BON FUNCIONAMENT DELS ESPAIS
PÚBLICS JA FINALITZATS I QUE NO SIGUI NECESSARI
EXECUTAR OBRES QUE DESPRÉS ESTIGUIN
AFECTADES PER LES FASES SUCCESSIVES

Ajuntament de Manresa
Informat per la Comissió Informativa
de/d' *Urbanisme*
el: 14 JUL. 2016

El/La secretari/a de la Comissió,

APROVAT
PER ACORD DE PLE EL
21 JUL. 2016

Ho certifico. El Secretari,



BATLLE I ROIG ARQUITECTES

MMI Gestió d'Arquitectura i Paisatge, SLP
Tel. 93 457 98 84 - Fax. 93 459 12 24 batlleiroig@batlleiroig.com

AUTORS



Enric Batlle, Arquitecte



Joan Roig, Arquitecte

CLIENT

CRITERIA CAIXAHOLDING, SAU

PROFECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL FÀBRICA NOVA

DOCUMENT

TEXT REFÓS

PLÀNOL

PLANEJAMENT VIGENT
ÀMBITS I FASES D'URBANITZACIÓ

JULIOL 2016

A3 E:1/1500
A1 E:1/750

0 5 25 m

I-05



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de 28 ABR 2016
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de 23 SET. 2016
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

El secretari

Ferran Caparroz Pérez

FASES D'URBANITZACIÓ

FASE A

SUBFASE A1

ÀMBIT PLA ESPECIAL	9.126 m2
PARC DE SANT IGNASI	11.317 m2
C. LLUÍS ARGEMÍ DE MARTÍ	1.045 m2
	21.488 m2

SUBFASE A2

ÀMBIT PLA ESPECIAL	2.439 m2
--------------------	----------

SUBFASE A3

ÀMBIT PLA ESPECIAL	2.631 m2
--------------------	----------

TOTAL FASE A	26.558 m2
--------------	-----------

FASE B

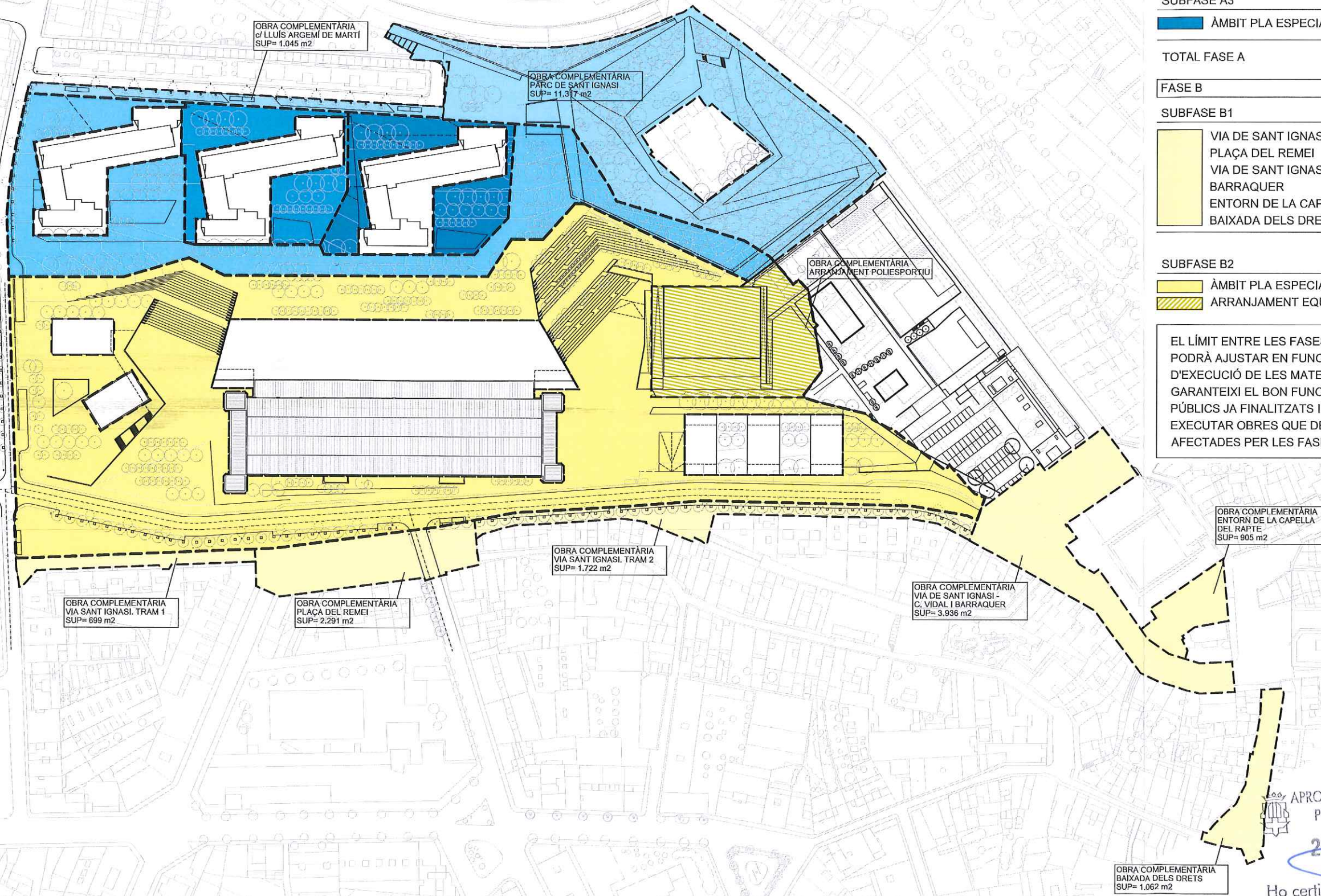
SUBFASE B1

VIA DE SANT IGNASI TRAMS 1-2	2.421 m2
PLAÇA DEL REMEI	2.291 m2
VIA DE SANT IGNASI - C. VIDAL I	
BARRAQUER	3.936 m2
ENTORN DE LA CAPELLA DEL RAPTE	905 m2
BAIXADA DELS DRETS	1.062 m2
	10.615 m2

SUBFASE B2

ÀMBIT PLA ESPECIAL	30.097 m2
ARRANJAMENT EQUIPAMENT ESPORTIU	

EL LÍMIT ENTRE LES FASES D'URBANITZACIÓ ES
PODRÀ AJUSTAR EN FUNCIÓ DE L'ORDRE
D'EXECUCIÓ DE LES MATEIXES, DE FORMA QUE ES
GARANTEIXI EL BON FUNCIONAMENT DELS ESPAIS
PÚBLICS JA FINALITZATS I QUE NO SIGUI NECESSARI
EXECUTAR OBRES QUE DESPRÉS ESTIGUIN
AFECTADES PER LES FASES SUCCESSIVES



Ajuntament de Manresa
Informa per la Comissió Informativa
de/d'urbanisme
el: 14 JUL. 2016

El/La secretari/a de la Comissió,

APROVAT
PER ACORD DE PLE EL

21 JUL. 2016

Ho certifico. El Secretari,