

## SERVEIS DEL TERRITORI

Secció de Planejament i Habitatge  
PLA.PES2024000001

### ANUNCI

Carles Garcia Estany, regidor delegat d'Urbanisme i Mobilitat, per a coneixement general i als efectes oportuns, faig públic el següent:

Que el Ple de l'Ajuntament de 16 de maig de 2024 va adoptar, d'entre d'altres, l'acord següent:

**“Primer. Aprovar definitivament la “Modificació puntual del Pla especial Fàbrica Nova. Usos educatius i tecnològics”, redactat pels serveis tècnics de la Secció de Planejament i Habitatge, de conformitat amb allò que disposa l'article 81 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovada pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.**

**Segon. Fer constar**, d'acord amb l'article 112.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), les modificacions introduïdes respecte a l'aprovació inicial:

- Ajust dels articles 40 i 86 en relació al document aprovat inicialment per precisar que les places d'aparcament necessàries per la UE4 es poden situar a l'aparcament conjunt previst per les UE5, UE6.1 i UE6.2.

**Tercer. Publicar** el present acord i l'articulat de les normes del Pla Especial Urbanístic al Butlletí Oficial de la província, segons el que disposa l'article 70 de la Llei de Bases de Règim Local, i al mateix temps publicar-ho en mitjans telemàtics, d'acord amb l'article 70.ter del mateix text legal.

**Quart. Lliurar** a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, una còpia completa de la documentació tècnica i administrativa de l'expedient, d'acord amb el que disposa l'article 88 TRLU.

**Cinquè. Notificar** els presents acords a PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE SLU, COTS I CLARET SL i CRITERIA CAIXA, SAU, en condició de propietàries.”

El que us comunico per al vostre coneixement i efectes, significant-vos que contra aquest acte administratiu que posa fi a la via administrativa i sens perjudici que pugueu exercitar, en el seu cas, qualsevol altre recurs que estimeu procedent, podreu interposar els recursos que s'indiquen a continuació:

- Recurs potestatiu de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes comptat a partir de l'endemà de la publicació de l'anunci al BOPB i en els termes regulats als articles 123 i següents de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

- Recurs jurisdiccional contenciós administratiu, en el termini de dos mesos comptats a partir de l'endemà de la publicació de l'anunci al BOPB, davant dels jutjats contenciosos administratius de Barcelona, en els termes regulats als articles 25.1, 45 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa.

En cas que formuleu recurs potestatiu de reposició, no podreu interposar el recurs contenciós administratiu fins que sigui resolt expressament o es produeixi la desestimació presumpta del recurs de reposició interposat.

*S'adjunta annex amb les normes reguladores de l'esmentat Pla Especial*

## **Normativa**

### **Art. 21 Definició dels usos**

Els usos referits en aquesta Normativa seguiran les definicions establertes pel propi Pla General al respecte.

En les zones 1.6a i 1.6b els usos admesos seran els especificats en l'article 302 del Pla General amb una predominança de l'ús d'habitatge plurifamiliar.

En les zones 3.1c i 3.1d els usos admesos seran els següents:

- A.- Comercial
- B.- Educatiu
- C.- Hoteler
- D.- Restauració
- E.- Aparcament
- F.- Oficines i serveis
- G.- Cultural i associatiu
- H.- Recreatiu
- I.- Tecnològic

En aquestes zones s'admetran, a més, com a usos complementaris l'ús de Serveis tècnics i Instal·lacions solars.

En la zona 3.1d s'admetrà, a més, l'ús d'habitatge plurifamiliar concentrat a la UE6.2 i amb el sostre màxim fixat en els quadres corresponents.

L'ús recreatiu es refereix a l'oferta de lleure cultural relacionat amb l'espectacle (amb música o sense) Pot incloure lleure familiar i infantil, establiments esportius, lleure musical...

En l'equipament cultural de 500 m2 emplaçat sota els espais lliures i vinculat al subsòl de les edificacions UE6.2a i UE6.2b, només s'hi admetrà l'ús cultural sense ànim de lucre.

[...]

### **Art. 28 Alçada reguladora màxima**

S'entén per alçada reguladora màxima aquella que han de tenir els edificis o parts d'edificis.

L'amidament de l'alçada dels edificis, atès que aquests s'ordenen amb independència dels carrers, s'haurà de fer a partir de la cota de referència de la planta baixa que es fixa en el present Pla Especial.

En els casos que l'edificació es desenvolupi en forma esglaonada, com a conseqüència de les característiques topogràfiques del terreny, els volums que es construeixin a partir de les plantes baixes s'ajustaran a les alçades màximes corresponents. En qualsevol cas, l'edificabilitat total no podrà excedir de la fixada per cadascuna de les unitats.

L'alçada reguladora màxima per les unitats UE1, UE2 i UE3 serà la següent:

- PB+6 22,40 m.(7 x 3,20m)
- PB+7 25,60 m.(8 x 3,20m)

L'alçada reguladora màxima per la unitat UE4 serà la següent:

- PB+7 26,40 m.(4m+7x3,20m)

El criteri d'amidament serà, des de la cota de referència de les plantes baixes indicada als plànols d'ordenació d'acord amb l'article 128.3, fins la cara superior del darrer forjat que representi el nombre de plantes de referència.

[...]

### **Art. 29 Nombre màxim de plantes**

Les unitats mínimes d'edificació tenen assignat un nombre màxim de plantes. En una mateixa unitat es poden determinar diverses zones amb diferent nombre de plantes.

1.6a	UE1, UE2, UE3	PB+7 plantes/ PB+6 plantes
1.6b	UE4	PB+7 plantes

[...]

#### **Art. 31 Separacions entre les edificacions**

Les separacions mínimes entre les edificacions seran les establertes a l'article 128 de la normativa del Pla General amb les següents precisions:

1.6a UE1, UE2 i UE3

Donada la disposició de les unitats que només es troben properes en un punt la separació mínima entre edificacions serà de 12 metres des de les arestes dels punts màxims de vol. Les parts d'edificació que tinguin PB+7 plantes tindran una separació mínima entre edificacions de 16 metres.

[...]

#### **Art. 33 Porxos**

Els porxos o espais coberts per l'edificació que estiguin situats al mateix nivell de la planta baixa i al mateix nivell que els espais lliures públics (vialitat o espais lliures) no comptabilitzaran com a edificabilitat.

Aquests espais tindran una alçada lliure mínima entre l'espai públic i la part inferior del sostre o cos sortint de 3,25 m.

En els plànols d'ordenació es fixen uns porxos obligatoris en el desenvolupament de les edificacions de les unitats UE1, UE2 i UE3.

[...]

#### **Art. 38 Perímetre regulador, perfil regulador i alineacions obligatòries**

En els plànols d'ordenació es determinen les condicions del perímetre i perfil regulador de les edificacions, així com les possibles alineacions obligatòries.

La UE4 s'haurà d'ordenar dins la parcel·la com a perímetre màxim, atenent a la relació de proximitat amb la Fàbrica nova (UE5), les visuals d'aquesta des de la via Sant Ignasi i l'espai públic de relació entre les diferents peces.

[...]

#### **Art. 40 Condicions específiques UE4**

En el següent quadre es resumeixen les condicions d'ordenació d'aquesta unitat d'edificació:

UE4	Edifici d'habitatges en règim protegit	
Superfície zona	2.081 m <sup>2</sup>	
Edificabilitat	7.000 m <sup>2</sup> de sostre	
Densitat assignada (no màxima)	84 habitatges	
Ocupació sota rasant (ús aparcament)	100% zona	
Ocupació sobre rasant (sense cossos sortints)	70% zona	
Número de plantes màxim	PB+7 plantes	
Alçada reguladora	26,40 metres	
Tipus de regulació volumètrica	Volumetria flexible fixada a partir dels paràmetres alfanumèrics regulats en aquestes normes	
Cota de referència de planta baixa	Plànol d'ordenació	
Espai lliure privat	30% zona Ús públic amb tractament de parc.	
Porxos obligatoris	Separació de l'edificació o porxo volat sense pilars en planta baixa que assegurí una vorera mínima de 4 metres a la Via Sant Ignasi.	
Planta baixa	Ús accés, local, trasters i serveis, sense habitatge.	
Places d'aparcament mínimes	D'acord amb la normativa del POUM i es podran situar en l'aparcament conjunt de les UE5, UE6.1 i UE6.2	

[...]

#### **Art. 44 Determinacions del POUM aplicables pel que fa a la regulació del sistema d'ordenació**

En tot allò no regulat específicament en aquesta secció, seran d'aplicació els paràmetres i definicions, reguladors del tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la continguts en la Secció primera i Secció tercera del Capítol 1 del Títol 9 de la normativa del POUM.

[...]

#### **Art. 49 Edificabilitat**

Les unitats mínimes d'edificació en sòl qualificat amb la clau 3.1 tenen assignada una edificabilitat màxima que consta gràficament als plànols d'ordenació i que es correspon amb la taula següent:

		Edificabilitat sobre rasant	Edificabilitat sota rasant, sense incloure aparcaments, serveis i instal·lacions i equipament cultural
3.1c	UE5	17.574 m <sup>2</sup>	16.001 m <sup>2</sup>
3.1d	UE6.1		
	UE6.2	8.402 m <sup>2</sup>	

A la UE5, el sostre sobre rasant que es podrà construir serà equivalent al sostre original de la nau principal de la Fàbrica Nova en les seves dues plantes principals –la planta primera i la planta baixa- sense perjudici de les possibles ampliacions regulades en aquest article. El sostre sota rasant que es podrà construir serà equivalent a l'ocupació actual de la nau.

En la mateixa UE5, per preservar la imatge de la coberta, es podrà generar una planta sotacoberta on s'ubicaran les instal·lacions, que en aquesta posició no computaran a efectes d'edificabilitat. De forma justificada, i sense malmetre els valors de la nau protegida, també serà possible admetre la implantació d'altells que permetin optimitzar la utilització de l'edificació.

Seria convenient que la generació de l'espai sotacoberta, així com dels possibles altells, permetés visualitzar i entendre el sistema constructiu originari dels forjats i de l'estructura de la coberta, de forma parcial o total.

El sostre corresponent a la part d'aquesta planta sotacoberta, així com dels possibles altells que tinguin ús diferent de serveis tècnics i/o instal·lacions computarà com a edificabilitat, i podrà provenir del trasllat de part de l'edificabilitat terciària adjudicada a la UE6.1, sempre mantenint l'edificabilitat total del conjunt de la UE5 i la UE6.1.

[...]

#### Art. 50 Ocupació màxima parcel·la edificable

En la UE5 l'ocupació màxima es correspon amb la totalitat de la parcel·la definida als plànols d'ordenació que es correspondrà amb la superfície definida per les façanes principals de la nau que es conserva

En la UE6.1 i la UE6.2 l'ocupació màxima es correspon amb la totalitat de la parcel·la definida als plànols d'ordenació. En la franja propera a les façanes de la nau principal de la Fàbrica Nova se separarà l'edificació de la UE6.1 per alliberar les torres de les cantonades. En els punts de contacte entre l'UE5 i l'UE6.1 s'estudiarà amb cura el sistema constructiu d'unió.

[...]

#### Art. 52 Nombre màxim de plantes

Les unitats d'edificació tenen assignat el nombre màxim de plantes. En una mateixa unitat es poden determinar varies zones amb diferent nombre de plantes.

3.1c	UE5	-PB + 1 planta -1 planta soterrani
------	-----	---------------------------------------

		<p>destinada als usos admesos</p> <p>-Totes les plantes dintre del volum actual de la nau</p> <p>-Donada l'alçada d'aquesta edificació es podran disposar dobles espais i altells, però sempre amb el sostre màxim sobre rasant fixat.</p> <p>-Donada l'alçada d'aquesta edificació es podran disposar dobles espais i altells. Per a possibilitar aquests altells, en el cas que tinguin ús terciari, es podrà traslladar edificabilitat provinent de la UE6.1.</p>
3.1d	UE6.1	<p>-PB + 1 planta</p> <p>-1 planta soterrani destinada als usos admesos</p>
	UE6.2	<p>-PB + 13 plantes. Amb ocasió de la llicència d'edificació se sol·licitarà una concreció de l'ordenació de volums, d'acord amb el tràmit que estableix l'article 252 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, que defineixi les característiques volumètriques de l'edificació de la UE6.2.</p> <p>-1 planta soterrani es podrà destinar en la seva totalitat a l'ús d'equipament cultural ubicat sota rasant del parc, situat a la cota 240</p>

[...]

#### Art. 59 Cobertes

Les determinacions per les cobertes són diferents segons el volum de que es tracti:

##### clau 3.1c UE5 Rehabilitació de la Fàbrica Nova

**Cobertes:** D'acord amb les determinacions del Pla especial de Patrimoni en relació a aquest element. Es restituiran unes cobertes equivalents a les actuals. Les instal·lacions que s'hagin d'ubicar en aquest sector, es col·locaran de forma integrada o coherent amb les cobertes i sense que siguin visibles des de l'exterior.

**Torres:** D'acord amb les determinacions del Pla especial de Patrimoni en relació a aquest element. En les torres laterals, es podran ubicar instal·lacions de climatització, badalots... sempre que el seu volum no superi el nivell de coronació actual de les façanes d'aquestes torres.

[...]

#### Art. 61 Rehabilitació de la Fàbrica nova

La rehabilitació de la nau principal de la Fàbrica Nova (UE5) contemplarà la conservació de la volumetria de l'edifici –façanes i cobertes- i una intervenció arquitectònica respectuosa amb el caràcter de l'edifici. En tot cas,

qualsevol intervenció s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del Pla especial de Patrimoni en relació a aquest element.

En la intervenció arquitectònica de rehabilitació interior de la Fàbrica Nova es conservaran almenys tres elements:

- Es preservarà bona part del sistema constructiu de pilars de ferro roblonats, biga metàl·lica i volta catalana, en l'emplaçament original.
- Es preservarà bona part del sistema constructiu d'encavallada metàl·lica en forma de gelosia i revoltó ceràmic enguixat, en l'emplaçament original.
- Es conservarà el torreó i l'escala amb volta catalana i es podrà adequar el vestíbul en planta baixa per a punt d'informació de la Fàbrica Nova.

Per l'execució de les obres es conservarà la façana en la seva totalitat. Una vegada executada l'obra es restituiran unes cobertes equivalents a les actuals.

Les façanes de la nau es restauraran acuradament, restituint-se aquelles parts que puguin estar malmeses. La façana oest de la Fàbrica Nova es conservarà íntegrament, tot i permetre solucions de connectivitat entre l'UE5 i l'UE6.1.

[...]

#### Art. 63 Ús comercial

No vigent

[...]

#### Art. 86 Desenvolupament dels aparcaments privats i l'equipament cultural sota espai públic

Per permetre la correcta funcionalitat dels aparcaments (aparcaments de les unitats UE5, UE6.1 i UE6.2) i el desenvolupament de l'equipament cultural situat en part sota la UE6.2 s'estableix la següent regulació del sòl i el subsòl del sistema d'espais lliures de Parc Urbà pel que fa a l'aparcament:

[...]

L'aparcament conjunt de les unitats UE4, UE5, UE6.1 i UE6.2 i l'equipament E2 tindrà les places mínimes previstes per la normativa del POUM segons els usos previstos. Així mateix, s'hauran de preveure les reserves mínimes d'aparcament de bicicletes previstes pel *Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada*.

[...]

En cas de desenvolupament de la subfase B1 de forma prèvia al desenvolupament de la subfase B2 (que permetrà l'execució de l'aparcament conjunt previst en subsòl), les reserves mínimes d'aparcament que siguin necessàries segons l'ús a què es destini la UE5 i la UE4, es podran implantar com a usos provisionals en els espais qualificats de Sistema dins l'àmbit d'acord amb la legislació urbanística. La implantació temporal haurà de dur-se a terme amb les obres i transformacions del terrenys mínimes, i optimitzant els accessos rodats, els quals podran diferir dels previstos de forma definitiva.

#### 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 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	Subfase B1	UE4 i UE5	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	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, amb el compliment dels compromisos assumits i els requisits exigits per la normativa urbanística d'aplicació.

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, sense perjudici que mentre no es desenvolupi la totalitat del Polígon d'actuació urbanística, aquestes es mantenen subjectes a participar de les despeses d'urbanització en el percentatge que els correspongui segons estableix el projecte de Reparcel·lació.

Així mateix, mentre no es desenvolupi la Subfase B2, la Subfase B1 només permetrà l'autorització de l'execució de la totalitat de la UE4 i la UE5 amb un sostre màxim de 15.500m<sup>2</sup> sobre rasant.

[...]

El regidor delegat d'Urbanisme i Mobilitat,

Signat electrònicament  
 per: CARLES GARCIA  
 ESTANY  
 Data: 20/05/2024  
 13:04:04  
 Raó: Signatura  
 Lloc: Manresa