

2004/15224/B-273

4-11-04

434-503

JORDI LUDEVID, ARQUITECTE

BATLLE I ROIG ARQUITECTES



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

18 OCT. 2004

Ho certifico. El Secretari: **Acctal.**

p.d. Trini Capdevila i Figols

Diligència: per fer constar que com a conseqüència de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de 15 de desembre de 2004, es corregeix a l'article 86 de la normativa urbanística el paràgraf on diu: "...dels espais lliures es regularan...", ha de dir: "...dels espais públics es regularan..."

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez



434

PLA ESPECIAL FÀBRICA NOVA
AJUNTAMENT DE MANRESA

OCTUBRE DEL 2004



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de **15 DES. 2004**
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de **18 MAIG 2005**

La secretària

Mercè Albiol i Núñez

Í N D E X**1.- PLA ESPECIAL****2.- PROJECTE D'OBRES BÀSIQUES D'URBANITZACIÓ**

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de **15 DES. 2004**
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de

18 MAIG 2005

La secretària

Mercè Albiol i Núñez

1.- PLA ESPECIAL

0.- Nota Prèvia

A.- Memòria

1. Àmbit del pla especial
2. Antecedents
3. Promotor
4. Determinacions del planejament vigent
 - 4.1 En el Pla General de Manresa
 - 4.2 En el Pla d'Orientació d'Equipaments Comercials
 - 4.3 En la Modificació Puntual del Pla General Fàbrica Nova.
5. Estat actual. Anàlisi
 - 5.1. Situació
 - 5.2. Topografia
 - 5.3. Geotècnia
 - 5.4. Hidrologia
 - 5.5. Estructura de la propietat
 - 5.6. La fàbrica Bertrand i Serra
 - 5.7. Situació respecte les infraestructures i serveis existents
6. Justificació de la procedència del Pla especial
7. Objectius i criteris del Pla especial
8. Informe mediambiental
9. Mesures de sostenibilitat adoptades en els aspectes de mobilitat
10. Descripció de la proposta
 - 10.1 L'ordenació de l'espai públic
 - 10.2 L'ordenació de les zones edificades
 - 10.3 Accessibilitat bombers a les unitats d'edificació
11. Els àmbits de gestió
12. Les obres d'urbanització
 - 12.1 Superfícies i àmbits
 - 12.2 Infraestructures i serveis
 - 12.3 Obres complementàries
13. Sistema d'actuació

B.- Taules de dades

C.- Normativa

- 1.- Títol primer. Disposicions generals
- 2.- Títol segon. Règim urbanístic del sòl
- 3.- Títol tercer. Regulació de les zones
 - 3.1.- Regulació de caràcter general
 - 3.2.- Regulació de caràcter particular
- 4.- Títol quart. Regulació dels sistemes
 - 4.1.- Regulació de caràcter general
 - 4.2.- Regulació de caràcter particular
- 5.- Títol cinquè. Gestió del pla especial.

D. Estudi econòmic i financer

- 1.- Càrregues urbanístiques
- 2.- Repercussió de les càrregues urbanístiques
- 3.- Avaluació econòmica del desenvolupament de l'àmbit

E. Pla d'etapes

F. Documentació gràfica

PE-0	Fotografies de l'estat actual	
PE-1	Situació i àmbit	1/2000
PE-2	Planejament vigent	1/1000
PE-2Bis	Planejament Modificació Pla General	1/1000
PE-3	Estat actual. Aixecament topogràfic	1/1000
PE-4	Estat actual. Topografia i estructura de la propietat	1/1000
PE-5	Estat actual. Edificacions i construccions existents	1/1000
PE-6	Estat actual. Esquema de les xarxes de servei	1/1000
	6.1.- Aigua potable	
	6.2.- Telefonia	
	6.3.- Energia elèctrica	
	6.4.- Sanejament i col·lector existent	
	6.5.- Gas	
PE-7	Proposta d'ordenació. Zonificació	1/1000
PE-8	Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació	1/1000
PE-9	Proposta d'ordenació. Definició del subsòl i aparcament	1/1000
PE-10	Proposta d'ordenació. Rasants i topografia proposada	1/1000
PE-11	Proposta d'ordenació. Definició de l'espai públic	1/1000
PE-12	Proposta d'ordenació. Definició geomètrica de l'espai públic	1/1000
PE-13	Proposta d'ordenació. Vials. Seccions transversals tipus	1/100
	13.1.- Proposta d'ordenació. Seccions transversals tipus	1/1000
	13.2.- Proposta d'ordenació. Seccions transversals tipus	1/1000
	13.3.- Proposta d'ordenació. Seccions transversals tipus	1/1000
PE-14	Alçats generals	1/500
PE-15	Seccions Generals	1/500
	15.1.- Seccions generals	1/1000
	15.2.- Seccions generals	1/1000
PE-16	Proposta d'ordenació. Cessions de sòl	1/1000
PE-17	Proposta d'urbanització. Àmbits	1/1000
PE-18	Proposta d'urbanització. Esquema de les xarxes de servei	1/1000
	18.1.- Proposta d'urbanització Aigües residuals	1/1000
	18.2.- Proposta d'urbanització Aigües pluvials	1/1000
	18.3.- Proposta d'urbanització Col·lector	1/1000
	18.4.- Proposta d'urbanització Aigua potable	1/1000
	18.5.- Proposta d'urbanització Electricitat/Enllumenat públic	1/1000
	18.6.- Proposta d'urbanització Gas	1/1000
	18.7.- Proposta d'urbanització Telecomunicacions	1/1000
PE-19	Ordenació de l'edificació UE-1/2/3	1/500
PE-20	Ordenació de l'edificació UE-4	1/500
PE-21	Ordenació de l'edificació UE-6	1/500
PE-22	Accessibilitat bombers	1/500

G. Annexos

A1.-	Estudi de Mobilitat
A2.-	Estudi Geotècnic
A3.-	Informe Mediambiental
A4.-	Imatge general de la proposta
	A.1.- Imatge general de la proposta
	A.2.- Imatge general de la proposta. Nivell +240
	A.3.- Imatge general de la proposta. Nivell +235
	A.4.- Imatge general de la proposta. Nivell aparcament
A5.-	Estudi d'assolellament
A6.-	Aixecament del recinte actual de la fàbrica
A7.-	Conveni urbanístic



A.-MEMÒRIA

1. ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

L'àmbit d'aquest pla especial compren l'àmbit definit pel Pla General com a Pla Especial de la Fàbrica Nova.

Aquest àmbit coincideix bàsicament amb el recinte de les instal·lacions de l'antiga fàbrica tèxtil Bertrand i Serra i de les instal·lacions de tints Baltiérrez.

La superfície de l'àmbit és de 69.077 m² aproximadament, i té els límits següents: al Nord limita amb la carretera del Pont de Vilomara, al Sud amb el recinte de les piscines municipals, a l'Est amb la Via Sant Ignasi i a l'Oest amb el carrer Lluís Argemí i el parc de Sant Ignasi.

La superfície de l'àmbit es correspon amb el següent desgloss:

P.E.10 Superfície segons topogràfic	65.181,00 m ²
Franja col·lector i estació transformadora	777,00 m ²
Vials perimetrals	3.119,00 m ²
Total àmbit de planejament	69.077,00 m ²

La superfície del P.E.10 es de 65.011 m² en la documentació del pla general.

L'amidament segons el nou topogràfic del que es disposa es de 65.181 m².

La franja del col·lector i estació transformadora es una porció del sòl qualificada d'equipaments en el pla general. En aquesta franja es troben la canalització de l'antic torrent que es té de modificar i una estació transformadora que impedeix la correcta urbanització de la via Sant Ignasi.

La superfície de vials perimetrals es correspon amb el semi vial de la via Sant Ignasi i la vorera de la carretera de Pont de Vilomara.

L'ampliació de l'àmbit queda justificada pels criteris establerts a la modificació de Pla General que s'ha tramitat.

2. ANTECEDENTS

El Pla General de Manresa fou aprovat definitivament el 23 de maig de 1997.

El Pla General defineix en el recinte de les instal·lacions industrials de Bertrand i Serra, actualment en desús, una operació de transformació urbana de més de 6,5 ha, a la que dona un paper estratègic en el marc del conjunt de la ciutat.

La importància de l'operació es reflexa en la memòria del propi Pla General, on apareix en diferents capítols referits al sistema d'espais lliures, al sistema d'equipaments, a la distribució de les activitats econòmiques i en les referències al tractament del nucli antic.

En relació als espais lliures urbans, la memòria del Pla General diu el següent:

* La proposta d'ordenació dels espais lliures urbans parteix de la seva estructuració a partir de cinc parcs urbans, Puigberenguer, Puigterrà, Fàbrica Nova, parc del sector est i Seu-Reforma-Passeig del riu... El parc de la Fàbrica Nova es configura en una zona relativament cèntrica i amb relleu suau que en facilita la seva integració amb la ciutat... Per l'altra banda, amb la voluntat d'estructurar els espais lliures a partir de la xarxa viària i a través de dos mecanismes, la previsió d'arbrat al carrer, - i de manera imprescindible en aquells itineraris estructuradors de la ciutat -, la qual cosa comportarà modificacions en la secció dels carrers consolidats amb la finalitat d'adequar la distribució d'usos en l'espai carrer per dotar més espai per al vianant -, i l'ampliació de l'àrea de

recorreguts peatonals prevista pel planejament vigent com a vialitat ajardinada amb la finalitat de configurar uns recorreguts verds urbans. Així, el Pla reconeix la importància del recorregut que s'estructura a partir del passeig des de la plaça Sant Domènec i la plaça Bonavista, proposant una ordenació que possibiliti la seva extensió cap al sud fins a la plaça de la Reforma i l'estació de ferrocarril i cap al nord fins als terrenys de la Fàbrica Nova."

En relació al sistema d'equipaments, el Pla General es refereix a l'espai destinat a "les piscines municipals, el qual, per la seva posició central i la seva relació amb els terrenys qualificats com a equipament supramunicipal a l'antic edifici de la fàbrica nova i com a parc urbà, configura un emplaçament molt singular". També en aquest sentit el Pla situa el paper de la Fàbrica Nova dins d'aquelles instal·lacions.

"amb un àmbit de prestació molt més gran i que abarca el conjunt de la ciutat, els quals es disposen bàsicament al llarg de l'eix cívic que es formalitza des de la Reforma fins a la Fàbrica Nova. En aquest apartat hi juguen també un paper fonamental tots aquells espais on és previst el desenvolupament d'activitats de lleure, els terrenys qualificats com a espais esportius i de lleure i aquells espais lliures susceptibles d'encabir usos per a l'esbarjo de la població."

En quant a la distribució de l'activitat econòmica, i concretament de l'activitat terciària, el Pla General diu el següent:

"Les propostes d'ordenació, que en la revisió del Pla es plantegen, cerquen precisament potenciar aquest ampli ventall d'usos, reconeixent, en primer terme, la importància territorial del centre terciari i de serveis de la ciutat, la qual cosa comporta la necessitat de protecció d'aquesta zona comercial històrica amb la definició de mesures que n'augmentin la seva qualitat ambiental i n'assegurin la localització de noves activitats terciàries. En aquestes intervencions destinades a assegurar i potenciar l'activitat terciària del centre cal incloure la definició del recorregut des de l'estació de ferrocarril, Reforma, Sant Domènec, Espanya, Bonavista i Fàbrica Nova, així com la millora ambiental que es desprèn de les operacions de rehabilitació que es preveuen al casc antic. Paral·lelament el Pla identifica els subcentres existents en la resta de l'assentament urbà, la finalitat dels quals se centra en evitar la desertització comercial dels diferents barris de la ciutat, aportant mesures per a la seva protecció, integrant aquests centres a la xarxa d'itineraris estructuradors de la ciutat."

Finalment, sobre el tractament del nucli antic, el Pla considera

"l'estat de degradació que presenten els sectors més centrals de la ciutat i la necessitat que d'aquest estat se'n desprèn en quant a la seva rehabilitació, el Pla planteja intervencions que en possibilitin aquesta regeneració amb la voluntat de recuperar el barri per a l'ús residencial en equilibri amb l'ús terciari, la qual passa bàsicament per la millora de les seves condicions d'habitabilitat. Així el Pla planteja dos nivells d'intervenció, l'un vinculat a l'espai edificat, de caràcter normatiu o amb noves propostes d'ordenació, l'altre fixa propostes d'intervenció en l'espai públic, amb la millora de la urbanització de l'espai públic existent, l'adequació d'ús de l'espai públic a les seves característiques amb la restricció de l'ús per part dels vehicles, i la creació de nou espai públic introduint nous eixos vertebradors que suposin la incorporació de nous centres d'interès o la potenciació dels existents."

El gener del 2004 l'Ajuntament de Manresa ha iniciat el procés de modificació puntual del Pla General en l'àmbit de la Fàbrica Nova.

El 5 de juliol del 2004, l'Ajuntament de Manresa ha aprovat inicialment el pla especial Fàbrica Nova PE 10 amb unes prescripcions que s'incorporen a aquest document per tal d'obtenir la seva aprovació provisional.

3. PROMOTOR

Els promotors d'aquest pla especial son les societats SACRESA, TERRENOS PROMOCIÓN, S.L. (SACRESA) i RECICLATGE CASA VELLA, S.A. (RECAVE).

SACRESA està representada per Román Sanahuja Escofet i RECAVE per Josep Claret Arimany.

Les societats SACRESA i RECAVE són propietàries dels terrenys que representen la major part de l'àmbit del Pla Especial. Els terrenys que no son de la seva propietat es corresponen amb vials o franges ocupades per col·lectors que son propietat de l'Ajuntament de Manresa.

4. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

4.1.- EN EL PLA GENERAL DE MANRESA

El Pla General determina per aquest àmbit el desenvolupament d'un Pla Especial, amb les determinacions i objectius continguts en la fitxa corresponent de l'annex a la Normativa que a continuació es transcriu:

PLANS ESPECIALS

P.E. 10	FÀBRICA NOVA		
1.	SUPERFÍCIE TOTAL	65.011 m ²	100
2.	SÒL PÚBLIC	36.406 m ²	56
	VIARI	3.901 m ²	6
	ESPais LLIURES	39.007 m ²	60
	EQUIPAMENTS	9.102 m ²	14
3.	SOL D'APROFITAMENT PRIVAT	28.605 m ²	44
4.	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	52.008+10.401	
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,80+0,16	
6.	DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	80 hab/ha	
7.	OBJECTIUS El Pla especial té com a objectiu l'ordenació dels terrenys directament vinculats a la Via de Sant Ignasi 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 el sòl urbà. El Pla especial ha de preveure destinar el 50% de la totalitat d'habitatges a règim protegit. El Pla especial determinarà la distribució d'usos de l'edifici de la Fàbrica Nova objecte de conservació, pel qual es fixa la necessitat de disposar-hi usos dotacionals en almenys el 50% del seu sostre. Així, es preveu una edificabilitat complementària que es correspon amb el sostre de l'edificació a conservar, de la qual el 50% és susceptible de destinar-se als usos que s'assignen a la zona d'ordenació en volums especials (clau 1.6) i l'altre 50% ha de destinar-se als usos previstos per als equipaments supramunicipals (clau E.0). D'altra banda, l'ordenació fixada pel Pla especial preveurà una superfície de sòl públic destinada a parc urbà que es disposarà de forma contínua d'almenys 3,5 Ha, com a extensió del parc de Sant Ignasi, mentre que les necessitats d'aparcament que generi l'aprofitament de la fàbrica a conservar, per qualsevol dels usos previstos, no podrà preveure's ni en el sòl ni en el subsòl de l'espai públic delimitat com a parc urbà.		

Aquesta fitxa conté un error material, car el total de sòl públic no coincideix amb el sumatori del sòl públic de viari, espais lliures i equipaments i tampoc amb el gràfic del plànol escala 1:2000, B-10.

Per aplicació de l'article 11 del Pla General, la fitxa correcta seria la següent:

PLANS ESPECIALS

P.E. 10	FÀBRICA NOVA		
1.	SUPERFÍCIE TOTAL	65.011 m ²	100
2.	SÒL PÚBLIC	52.009 m ²	80
	VIARI	3.901 m ²	6
	ESPAIS LLIURES	39.007 m ²	60
	EQUIPAMENTS	9.102 m ²	14
3.	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	13.002 m ²	20
4.	SOSTRE MAXIM EDIFICABLE	52.008+10.401	
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,80+0,16	
6.	DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	80 hab/ha	

7. OBJECTIUS

El Pla especial té com a objectiu l'ordenació dels terrenys directament vinculats a la Via de Sant Ignasi 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 el sòl urbà. El Pla especial ha de preveure destinar el 50% de la totalitat d'habitatges a règim protegit.

El Pla especial determinarà la distribució d'usos de l'edifici de la Fàbrica Nova objecte de conservació, pel qual es fa la necessitat de disposar-hi usos dotacionals en almenys el 50% del seu sostre. Així, es preveu una edificabilitat complementària que es correspon amb el sostre de l'edificació a conservar, de la qual el 50% és susceptible de destinar-se als usos que s'assignen a la zona d'ordenació en volums especials (clau 1.6) i l'altre 50% ha de destinar-se als usos previstos per als equipaments supramunicipals (clau E.0).

D'altra banda, l'ordenació fixada pel Pla especial preveurà una superfície de sòl públic destinada a parc urbà que es disposarà de forma contínua d'almenys 3,5 Ha, com a extensió del parc de Sant Ignasi, mentre que les necessitats d'aparcament que generi l'aprofitament de la fàbrica a conservar, per qualsevol dels usos previstos, no podrà preveure's ni en el sòl ni en el subsòl de l'espai públic delimitat com a parc urbà.

Als efectes de subsanar l'errada, l'Ajuntament de Manresa tramitarà simultàniament a la modificació puntual un expedient d'error material. D'altra banda, el Pla Especial de Protecció del Patrimoni històric-artístic de Manresa, aprovat el 23 de gener de 1985 recull la nau principal del conjunt industrial com a element de l'inventari.

L'article 66 d'aquest Pla Especial, en el seu punt 1, determina el següent: "l'objectiu de l'inventari és constituir un fons documental als efectes d'arxiu històric o de possibles noves catalogacions, atès el caràcter obert del present catàleg".

4.2.-EN EL PLA D'ORIENTACIÓ PER A EQUIPAMENTS COMERCIALS

L'Ajuntament de Manresa té aprovat el Pla d'orientació per a equipaments comercials, d'acord amb el que disposa la Llei d'Equipaments Comercials de Catalunya.

El Pla d'orientació per a equipaments comercials de Manresa planteja en l'àmbit del Pla Especial de la Fàbrica Nova la possibilitat i la conveniència d'una zona comercial de centralitat, en format de gran magatzem o de centre comercial especialitzat amb una superfície de venda de 10.000 m² i de complementar l'oferta comercial amb una oferta de lleure urbà, especialment pel que fa a cinemes, establiments de restauració i altres formes de lleure familiar.

4.3.- EN LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL FÀBRICA NOVA

La modificació puntual del Pla General que s'està tramitant manté els objectius d'aquest, tot i adaptant-los.

En primer lloc, en una línia de reforçar l'atractivitat comercial i d'oci de la ciutat, que complementa el centre comercial tradicional.

En segon lloc reforça la idea de complementar les instal·lacions de les piscines municipals, ampliant-ne el recinte i creant un nou equipament esportiu.



En tercer lloc, adaptant el percentatge d'habitatge protegit previst, en relació a les previsions de nou habitatge protegit a nivell general de la ciutat i sempre dins dels marges establerts per la Llei d'Urbanisme 2/2002.

I finalment incloent noves càrregues d'urbanització del sistema viari perimetral i de l'actual recinte del parc de Sant Ignasi, als efectes de què la necessària adaptació d'aquests espais segueixi uns criteris d'ordenació i de tractament homogenis respecte dels de l'àmbit del Pla Especial, així com que els costos d'aquesta adaptació estiguin dins de l'equilibri de beneficis i càrregues del conjunt de l'operació.

D'aquesta manera els objectius ja previstos pel Pla General adaptats amb aquests nous continguts serien els següents:

- a) L'ordenació d'aquest àmbit, que per la seva situació i superfície esdevé 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 el sòl urbà.
Aquest parc urbà tindrà una superfície de sòl públic, que es disposarà de forma contínua, d'almenys 3,5 ha, com extensió del parc de Sant Ignasi.
- b) La creació d'una àrea d'atractivitat de tipus terciari, d'acord amb els criteris que defineix el Pla Especial d'Orientació d'Equipaments Comercials de Manresa. Aquest centre comercial tindrà una superfície de venda màxima de 10.000 m² i es complementa amb una oferta de lleure urbà, d'establiments de restauració i altres formes de lleure familiar, així com l'ús hotel·ler i d'oficines.
El conjunt d'aquest centre terciari podrà ubicar-se en l'edifici principal de la fàbrica nova que haurà de conservar-se i rehabilitar-se.
- c) L'ampliació del recinte de les piscines municipals i la creació d'un nou equipament esportiu consistent en un pavelló poliesportiu tipus PAV-3 de 2.500 m² de sostre, de titularitat pública, la construcció del qual constituirà una càrrega urbanística del Pla Especial.
- d) Destinar el 20% de la totalitat d'habitatges a règim protegit.
- e) La construcció d'un gran aparcament soterrani, adequat a les necessitats que generin les noves activitats, l'ocupació del qual se situarà prioritàriament en l'àmbit del sòl privat.

Per desenvolupar aquests objectius, la modificació del Pla General que s'ha tramitat ha plantejat els següents aspectes:

1. Requalificar el sòl ocupat per l'edifici de la Fàbrica Nova, actualment qualificat d'equipament supramunicipal, destinant-lo a zona terciària. En conseqüència, suprimir la condició de destinar el 50% del sostre de l'edifici de la Fàbrica Nova a usos dotacionals i ajustar l'ocupació màxima de sòl privat en funció d'aquest canvi de qualificació.
2. Modificar la previsió de destinar el 50% de la totalitat dels habitatges a règim protegit, fixant-la en un mínim del 20%.

3. Ajustar la condició de no ocupació de l'espai públic en subsòl de l'aparcament per permetre la seva funcionalitat, tot i que amb caràcter de mínima ocupació de l'espai públic.
4. Incloure una sèrie de noves càrregues urbanístiques no previstes en el Pla General, com a compensació de la redistribució d'usos, mantenint sempre l'equilibri de beneficis i càrregues.
5. Ajustar l'àmbit del pla especial incloent-hi part dels vials perimetrals com a càrregues d'urbanització del pla especial.

5. ESTAT ACTUAL. ANÀLISI

5.1. SITUACIÓ

L'àmbit del Pla Especial de la Fàbrica Nova té una posició central en el conjunt de la ciutat. Es tracta d'un espai situat entre el nucli antic, el barri de Vic-Remei i el barri de la Sagrada Família.

Està comunicat per dues vies principals, la via Sant Ignasi, que connecta amb l'entrada sud a la ciutat i la carretera del Pont de Vilomara que la connecta cap el nord i l'est de la ciutat.

Una sèrie de carrers el connecten directament amb el centre i l'eix comercial tradicional.

D'altra banda, té una relació molt directa amb els equipaments confrontants de les piscines municipals i el parc de Sant Ignasi.

5.2.-TOPOGRAFIA

L'àmbit salva en direcció est-oest un desnivell d'uns 15 metres aproximadament.

La franja est coincideix amb la cota més alta i es manté bastant uniforme entre la carretera del Pont de Vilomara i el Parc de Sant Ignasi, tot i descendant en aquest extrem uns 6 metres aproximadament cap el carrer Viladordis.

La franja oest, perimetral a la via Sant Ignasi, té una diferència de cota d'uns 9 metres, descendant entre la carretera del Pont de Vilomara i el recinte de les piscines municipals.

L'ocupació de la fàbrica tèxtil es va produir en el seu moment mitjançant un terrabuit que ocupa la major part de l'àmbit. Aquest terrabuit se situa a cota de la via Sant Ignasi, és a dir, al nivell més baix. D'aquesta forma l'àmbit està constituït per tres plataformes, la més baixa a la cota mitja 235, la plataforma intermitja a cota 239 i la plataforma superior a cota 246. Aquesta última cota està a uns 5 metres per sota del carrer Lluís Argemí que limita l'àmbit per l'est coincidint amb la cota més alta.

5.3.-GEOTÈCNIA

Les característiques geotècniques de les diferents litologies es resumeixen en dos unitats. Una unitat superficial de reblerts i terrenys alterats de llims sorrencs amb gravilles, restes vegetals i algun cascot dispers i una unitat terciària rociosa formada per una alternància de argilites, margues, gresos i micro conglomerats.

Per l'execució de les obres previstes es requeriran mitjans potents per l'extracció de la resta de possibles fonamentacions i de les litologies de natura rociosa, així mateix s'haurà de preveure la presència d'aigua en les capes freàtiques.

Com a annex d'aquest document es troba l'estudi geotècnic de que es disposa en l'actualitat.

5.4.-HIDROLOGIA

Cal destacar que l'àmbit està creuat en direcció nord-sud pel col·lector general del torrent de Sant Ignasi, ja adaptat en els seus extrems però que cal redimensionar en el seu traçat interior a l'àmbit del Pla Especial.

La traça del torrent de Sant Ignasi, constituïa el desguàs natural del sector, però el seu necessari redimensionat i la modificació topogràfica que es planteja donaran lloc a una nova xarxa de desguàs i a un nou traçat del col·lector general.

A la part superior del l'àmbit del Pla Especial es troba el punt d'arribada d'un dels ramals de la Sèquia de Manresa, que pot fer possible la seva integració i utilització en la definició del parc previst en el sector.

5.5.-ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La propietat actual és la que es grafia en el plànol núm. 4 d'aquest document i respon a la relació següent:

Finca	Ref. cadastral	Propietari	Adreça propietari	Superfície M²
1	3001006	Reciclatge Casa Vella, SA	Catalunya, 2 - 08270 Navarxes	5.114
2	3001008	Reciclatge Casa Vella, SA (50%) Sacresa Terrenos Promocion, SL (50%)	Catalunya, 2 - 08270 Navarxes Av. Diagonal, 567 - 08029 Bcn	12.147
3	3001009	Sacresa Terrenos Promocion, SL	Av. Diagonal, 567 - 08029 Bcn	16.386
4	3001010	Reciclatge Casa Vella, SA (50%) Sacresa Terrenos Promocion, SL (50%)	Catalunya, 2 - 08270 Navarxes Av. Diagonal, 567 - 08029 Bcn	30.818
5	3001000	Ajuntament de Manresa	Pl. Major, 1 - 08241 Manresa	1.493
6	3001000	Ajuntament de Manresa	Pl. Major, 1 - 08241 Manresa	3.119

Total Sacresa i Recave	64.465	93,32%
Total Ajuntament de Manresa	4.612	6,68%
Total Àmbit	69.077	100%

5.6.-LA FÀBRICA BERTRAND I SERRA. REFERÈNCIA HISTÒRICA

La Fàbrica Nova fou un complex fabril dels més importants de Catalunya. Les actuals instal·lacions daten de 1925, tot i que ja existia una antiga fàbrica a prop d'aquest emplaçament que data de 1894, anomenada "Serra i Bertrand". Aquesta firma es va dedicar des del seu origen al tèxtil del cotó.

El complex de naus industrials allotjava una maquinària constituïda per 80.000 fusos de filar i 1.400 telers quan va inaugurar-se.

El recinte ocupa una superfície de 60.000 m² i està format per diferents construccions de tobo vist, emprat massivament i amb totes les seves possibilitats plàstiques, que li donen un caràcter monumentalista, d'ascendència noucentista.

Destaca la nau principal de dues plantes, construïda a base d'una estructura metàl·lica que en la planta baixa es distribueix en quatre crugies i la planta segona en dues. La coberta és a base de doble encavallada metàl·lica amb teula ceràmica.

Destaquen en la composició les quatre torres situades a cada cantonada que alberguen les escales.

La fàbrica nova va acabar la seva activitat l'any 1989 amb la crisi del sector tèxtil. Actualment el recinte no té cap activitat. El conjunt de la fàbrica tot i no estar catalogat dins dels elements d'interès arquitectònic, sí que constitueix un edifici inventariat dins del Pla Especial de Protecció del Patrimoni.

S'incorpora com a Annex un aixecament topogràfic del recinte actual de la fàbrica, amb la definició dels alçats i les plantes del conjunt industrial per que serveixi de base pel seu estudi arqueològic industrial, en aplicació dels articles 67 i 68 del catàleg i Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric-Arquitectònic i Ambiental de Manresa.

5.7.-SITUACIÓ RESPECTE LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

L'entorn de l'àmbit està constituït per un teixit urbà plenament consolidat i amb tots els serveis urbanístics. En conseqüència les futures connexions amb els serveis urbanístics no han de constituir una especial problemàtica, a banda que hagin de preveure dimensionar aquests serveis per les noves activitats que els projectes concrets plantegin.

6. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DEL PLA ESPECIAL

La justificació de la procedència del pla especial està continguda en els objectius de la modificació puntual de pla general que s'ha tramitat per aquest mateix àmbit i en les determinacions dels articles 23 i 24 del Pla General.

7. OBJECTIUS I CRITERIS DEL PLA ESPECIAL

Els objectius i criteris del Pla Especial que es planteja són els següents:

- a) La creació d'un nou parc urbà de 3,5 Ha., connectat amb l'actual parc de Sant Ignasi i amb accessos des dels carrers perimetrals, Via Sant Ignasi, ctra. del Pont de Vilomara i carrer de Lluís Argemí.
- b) L'ampliació del recinte de les piscines municipals i la creació d'un nou pavelló poliesportiu.
- c) La creació d'una àrea de centralitat en un sector actualment caracteritzat per constituir un buit urbà i amb un entorn molt degradat que aquesta operació permetrà renovar.
- d) Localitzar part dels usos terciaris d'aquesta nova àrea de centralitat en tota la nau principal de la Fàbrica Nova, portant a terme la seva rehabilitació atenent als seus valors històrics i com a patrimoni arquitectònic industrial.
- e) La dotació d'un percentatge important d'habitatges protegits, que coincideix amb el 20% previst per la Llei d'Urbanisme (Llei 2/2002).
- f) La construcció d'un hotel i centre de convencions, serveis dels quals la ciutat n'és actualment deficitària i que han de ajudar als programes de promoció turística i econòmica de la ciutat, a la qual cosa afavoreix la proximitat de la part històrica i monumental.

El programa d'usos d'activitats de la proposta es el següent:

1.- Centre d'activitats terciàries

Aquest centre s'agruparà entorn de l'edifici de la fàbrica de la forma següent:

	Sostre sobre rasant (m2)	Sostre sota rasant (m2)	Total (m2)
Rehabilitació de la Fàbrica Nova	10.429	5.201	15.630
Edifici annex a la Fàbrica i Torre	10.145	10.800	20.945
Hotel- Oficines			
Subtotal 1	20.574	16.001	36.575

Aquest centre d'activitats tindrà un aparcament amb un nombre aproximat de 800 places, ajustable en funció de les activitats concretes a desenvolupar.

2.- Edificis d'habitatges

La proposta contempla la construcció de 420 habitatges distribuïts de la forma següent:

	Sostre m2	Nombre d'habitatges
Edificis d'habitatges de règim lliure	35.000	336
Edificis d'habitatges de règim protegit (20%)	7.000	84
Subtotal 2	42.000	420

Atès que el nombre d'habitatges total permès pel Pla general és de 520, el desenvolupament d'aquest podrà establir un nombre superior als 420 habitatges previstos, mantenint sempre el 20% de la totalitat d'habitatges en règim protegit i sense augmentar el sostre de 42.000 m2 destinat a habitatges.

En relació al POEC, les activitats del sector terciari que es plantegen respondran a un model de creació d'una nova àrea d'activitats, amb els usos següents:

- Comercial
- Cultural. Oci
- Oficines i serveis
- Hoteler
- Restauració

L'ús comercial tindrà una superfície de venda màxima de 10.000 m2. El concepte de superfície de venda és el regulat per l'article 2 del Decret 346/2001, de 24 de desembre.

Les càrregues urbanístiques son per una banda, les que determina el Planejament vigent dins l'àmbit definit en el Pla General i, per l'altra, les que s'han introduït en la modificació del Pla com a resultat de l'equilibri entre beneficis i càrregues que genera la dita modificació.

A.- Càrregues urbanístiques que es mantenen del Pla General

- 1.- Cessió i urbanització dels sistemes viari i de parc urbà inclosos en l'àmbit del Pla Especial.
- 2.- Construcció del tram del col·lector de Sant Ignasi, comprés entre la carretera del Pont de Vilomara i el tram ja renovat de la via Sant Ignasi.

B.- Càrregues que ha introduït la modificació del Pla General.

- 1.- Cessió del sòl destinat a ampliació del recinte esportiu de la piscina municipal i tancat del nou perímetre.
- 2.- Rehabilitació de l'edifici de la Fàbrica Nova, del qual hauran de conservar-se la volumetria i les façanes.

3.- Construcció d'un pavelló poliesportiu, que serà cedit a l'Ajuntament de Manresa en ple domini. Aquesta cessió requerirà la prèvia inscripció de la declaració d'obra nova en el Registre de la Propietat. Les despeses d'aquesta inscripció seran íntegrament a càrrec dels promotors.

4.- Millora del recinte actual del parc de Sant Ignasi d'acord amb el projecte d'urbanització global del sector que s'estableix en el punt setè.

5.- La urbanització del 80% de la plaça del Remei.

8. INFORME MEDIAMBIENTAL

S'incorpora com a Annex.

9. MESURES DE SOSTENIBILITAT ADOPTADES EN ELS ASPECTES DE MOBILITAT

S'incorpora com a Annex un estudi de mobilitat que mesura els efectes de l'operació urbanística i que proposa les mesures adequades en quant a vialitat, dimensionat de l'aparcament, accessos, etc...

Cal distingir dos nivells d'actuació alhora d'aplicar mesures de sostenibilitat en la mobilitat: l'una referida a la mobilitat de vianants i bicicletes, i l'altra a la mobilitat rodada.

En primer lloc, s'ha tingut en conta la proposta de reordenació de l'espai públic a l'entorn del Pla Especial que promou la peatonalització de determinats carrers i el canvi de secció d'altres vials amb l'objectiu de promoure una millor mobilitat de vianants i bicicletes entre el centre de la ciutat i l'àmbit d'aquest Pla Especial.

En segon lloc, s'ha estructurat una xarxa de recorreguts a l'interior del parc per tal d'assegurar una relació adequada dels barris del sud amb el centre de la ciutat.

Finalment, s'ha previst un aparcament pel centre d'activitats terciàries amb un nombre aproximat de 800 places i amb la disposició d'accessos a diferents vials perimetrales del sector. En els soterranis de les edificacions UE5 – UE6 es preveuen espais necessaris per dur a terme les operacions de càrrega i descàrrega del centre d'activitats terciàries amb un espai mínim per 25 vehicles amb gàlib d'accés de 4,5 metres. Així mateix es preveurà un espai annex a la façana lateral de la fàbrica Nova on puguin realitzar aquestes operacions els vehicles de més de 10 metres de longitud. Les zones d'accés dels vehicles es reforçaran convenientment. El projecte d'activitats concretarà amb precisió aquestes previsions en funció dels usos finals del centre.

10. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

10.1 L'ORDENACIÓ DE L'ESPAI PÚBLIC

10.1.1.- Els Sistema Viari

Els sòls destinats al sistema viari s'han qualificat amb les següents claus:

A1 Viari

a1 Recorreguts per a vianants. Itineraris arbrats

El sòl qualificat com a clau A1, té per funció complementar la xarxa bàsica urbana: En primer terme, la remodelació de la Via de Sant Ignasi, incorporant una nova secció i la modificació de l'avinguda de Bertran i Serra per obtenir una millor connexió en la seva cruïlla amb la carretera de Pont de Vilomara i el carrer de Sant Joan d'en Coll. Per altra banda, la part de la carretera de Pont de Vilomara, que es troba dintre de l'àmbit del Pla i que es objecte d'una remodelació de la seva secció.

El sòl qualificat com a clau a.1, compren la vorera sud de l'avinguda de Bertran i Serra que s'eixampla considerablement i podrà tenir un ús predominant per a vianants.

Les solucions adoptades en les noves seccions proposades parteixen del esquema general de circulació plantejat per l'Ajuntament i de la voluntat de obtenir unes voreres suficients per als vianants en tot l'entorn de la Fàbrica Nova. També s'incorporen a la solució les rampes d'accés als aparcaments que es podran situar dintre de la via pública.

10.1.2.- Els Equipaments

Els sòls destinats a equipaments s'han qualificat amb les següents claus:

- E2-1 Ampliació recinte piscines
- E2-2 Poliesportiu

El sòl qualificat com a E2-1, té per funció ampliar el recinte actual de les piscines municipals. La proposta contempla així mateix el tancat entre el nou parc de la Fàbrica Nova i el recinte de les piscines, així com la regularització de les tanques actuals entre aquest recinte i el traçat del torrent de Sant Ignasi.

El sòl qualificat com a E2-2, té per funció servir de base per la construcció d'un pavelló poliesportiu. La construcció del pavelló serà a càrrec dels promotors, per ser cedit a l'Ajuntament de Manresa en ple domini. El subsòl del pavelló podrà ser ocupat per l'aparcament del centre terciari. Les característiques del pavelló seran les següents:

- Terreny de joc de 53x32 metres amb possibilitat de 3 pistes transversals de 28 x15 amb zona perimetral de 2 metres i alçada lliure d'almenys 8,5 metres.
- Espai auxiliars per esportistes i espectadors de 53x15 metres com a mínim, instal·lant els serveis habituals i una sala polivalent d'entre 80 i 100 m2.

La coberta del pavelló poliesportiu s'integrarà al tractament general de la coberta del cos baix de la unitat UE6.

10.1.3.- Els Espais lliures

Els sòls destinats a espais lliures s'han qualificat amb les següents claus:

- D2 Parc Urbà
- D3 Places i jardins urbans

El sòl qualificat com a D3, té per funció ampliar la plaça del Remei com a espai lliure situat en front de la façana principal de la Fàbrica Nova.

El sòl qualificat com a D2, té per funció la creació d'un nou parc urbà, connectat amb l'actual parc de Sant Ignasi i amb accessos des dels carrers perimetrals, Via Sant Ignasi, carretera del Pont de Vilomara i carrer de Lluís Argemí.

El nou parc urbà es dissenyarà des dels següents requeriments:

- Establir una connectivitat eficient entre els diferents barris perimetrals, obtenint recorreguts el mes plans possibles o amb pendents inferiors al 8%.
- Continuar el bosc del Parc de Sant Ignasi amb zones arbrades que arribin fins a la Via Sant Ignasi i la carretera del Pont de Vilomara. En aquestes zones boscoses, s'establiran recorreguts i àrees d'estada.
- Disposar diverses places i passatjos a l'entorn de la nau de la Fàbrica Nova que puguin rebre usos polivalents i que puguin servir d'espais d'accés dels usos que es plantegen en aquest entorn – centre terciari i d'oci, poliesportiu, piscines municipals-.
- Proposar diversos recorreguts d'aigua amb petits estanys i canals que portin l'aigua des de la part superior del parc fins a les places properes a la Via de Sant Ignasi.
- Connectar el parc amb les cobertes del centre Terciari (UE6) que podran estar enjardinades i tenir ús públic.

La superfície total d'espais lliures i equipaments proposada en aquest pla supera amb escreix la que seria necessària per aplicació de l'article 65 de la Llei d'Urbanisme 2/2002:

D	ESPAIS LLIURES	37.444 M ²
E	EQUIPAMENTS	4.071 M ²
TOTAL		41.515 M ²

EDIFICABILITAT TOTAL		62.574 M ²
ESPAIS LLIURES	5 M ² /25 M ² X 62.574 M ² =	12.515 M ²
EQUIPAMENTS	5 M ² /25 M ² X 62.574 M ² =	12.515 M ²
TOTAL		25.030 M ²

Al marge de que els requeriments conjunts d'espais lliures i equipaments (25.030 M²) es inferior a la previsió del pla (41.515 M²), en aquest pla s'estableix com a càrrega urbanística la construcció del pavelló esportiu en una de les parcel·les d'equipaments.

10.2 L'ORDENACIÓ DE LES ZONES EDIFICADES

10.2.1.- Les zones residencials

Els sòls destinats a zones residencials s'han qualificat amb les següents claus:

- 1.6a Zona d'ordenació de volums especials per habitatges de règim lliure.
- 1.6b Zona d'ordenació de volums especials per habitatges de règim protegit
- 3.1d Zona terciària en edificació aïllada amb un edifici annex a la fàbrica que tindrà una torre que en part rebrà l'ús habitatge de règim lliure.

La distribució de sostre i nombre d'habitatges és la següent:

1.6a	UE1	9.866 M² sostre	93 habitatges
1.6a	UE2	9.866 M² sostre	93 habitatges
1.6a	UE3	9.866 M² sostre	93 habitatges
1.6b	UE4	7.000 M² sostre	84 habitatges
3.1d	UE6	5.402 M² sostre	57 habitatges

Les unitats d'edificació UE1, UE2 i UE3, es disposen a la part superior del sector amb accés des del carrer de Lluís Argemí. Es tracta d'unitats destinades a edificis residencials de PB+6 plantes i PB+7 plantes que s'esglaonen en el sentit de la pendent del parc. Cadascuna de les unitats disposa del seu aparcament independent amb accés des del carrer de Lluís Argemí. Els habitatges d'aquestes unitats seran de règim lliure. L'espai lliure privat tindrà tractament de jardí privat amb la possibilitat de disposar de piscina.

La unitat d'edificació UE4 es disposa a la part inferior del sector amb accés des de la Via Sant Ignasi. Es tracta d'una unitat destinada a edifici residencial per habitatges de règim protegit amb una alçada de PB+5 plantes i PB+6 plantes. La unitat es podrà ordenar amb edificis independents, mentre que l'aparcament serà comú amb accés des de la Via Sant Ignasi. L'espai lliure privat no ocupat per les edificacions serà d'ús públic amb un tractament integrat amb la resta del parc de la Fàbrica Nova.

La unitat d'edificació UE6 s'explica amb més detall en el següent punt. Els habitatges de règim lliure previstos en aquesta unitat es situaran a la torre propera a la carretera del Pont de Vilomara.

10.2.2.- El Centre d'activitats terciàries

Els sòls destinats al centre d'activitats terciàries s'han qualificat amb les següents claus:

- 3.1c Zona terciària en edificació aïllada de rehabilitació de la Fàbrica Nova.
- 3.1d Zona terciària en edificació aïllada amb un edifici annex a la Fàbrica i una Torre.

La distribució de sostre sobre rasant és la següent:

3.1c	UE5	10.429 m² sostre
3.1d	UE6	10.145 m² sostre + 5.402 m² sostre d'habitatge

La distribució de sostre sota rasant per usos del centre d'activitats terciàries es la següent:

3.1c	UE5	5.201 m ² sostre
3.1d	UE6	10.800 m ² sostre

La unitat d'edificació UE5 es coincideix amb la nau principal de la Fàbrica Nova que es conserva. El projecte contemplarà la restauració de les façanes i cobertes de la nau eliminant tots els cossos afegits que té actualment. A l'interior de la nau es disposarà el programa previst pel centre d'activitats terciàries. A l'interior de les façanes conservades es podrà enderrocar l'existent per tal d'executar els soterranis necessaris.

La unitat d'edificació UE6 contempla un únic edifici que es situa de forma annexa a la part posterior de la nau de la Fàbrica Nova. Aquest edifici es de PB+1 planta amb una alçada inferior a la coronació de la nau de la Fàbrica. Les diverses plantes d'aquest edifici es podran connectar a les plantes de la UE5. La coberta d'aquest edifici serà enjardinada del tipus "ecològic" amb accés públic des del parc.

El projecte arquitectònic d'aquest edifici mantindrà una connexió d'espai lliure (D2) entre el parc i la plaça situada al costat de l'avinguda de Bertran i Serra. Aquest espai lliure estarà sota la mateixa coberta enjardinada de l'edificació. Aquest espai lliure podrà servir d'accés al centre d'activitats terciàries i a la part superior del parc.

En l'extrem de l'UE6 situat al costat de la carretera del Pont de Vilomara es preveu la construcció d'una torre de PB+13 plantes que tindrà una superfície inferior a 800 m². Aquesta torre es destinarà als usos hotel·ler, d'oficines i d'habitatges de règim lliure.

El tractament arquitectònic de la UE6 serà unitari entre els seus diversos volums, integrant també en el seu conjunt el pavelló poliesportiu previst a un dels extrems de l'edificació. El conjunt format per la unitat UE6 i el poliesportiu s'adequarà a la seva situació annexa amb la nau de la Fàbrica Nova que es pretén restaurar.

10.3 ACCESSIBILITAT BOMBERS A LES UNITATS D'EDIFICACIÓ

- L'àmbit del pla especial disposa dels suficients carrers accessibles per garantir l'accessibilitat dels bombers als diversos edificis previstos.
- L'accessibilitat per les unitats UE5 i UE4 està garantida suficientment des de l'avinguda Bertran Serra i Via Sant Ignasi.
- L'accessibilitat per les unitats UE1, UE2, UE3 i UE6 s'ha justificat a partir del compliment del decret 241/1994 sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis (articles del 6 al 12). L'aplicació d'aquests articles en el present pla es concreten en els següents punts:
 - Segons la ocupació i ús dels edificis hauran de tenir 1 o 2 façanes oposades amb accés a una via pública apta per a auto-escales de bombers: amb una pendent menor del 10%, amplada mínima del carrer 6m i amplada útil lliure de 4m.

- Els trams corbats tindran un diàmetre exterior de 12,5m, un diàmetre interior de 5,3m i una amplada de 7,2m.
- La zona d'emplaçament en relació amb la façana accessible ha de permetre a les auto-escales arribar fins als diferents punts d'accés(balcones, galeries, etc.) a través dels quals els bombers han de poder accedir a l'interior de l'edifici, sense recórrer distàncies superiors a 20m. Quan la zona d'emplaçament sigui un cul-de-sac, l'amplada mínima serà de 10m i la útil mínima com a mínim de 7m.
- L'àmbit estarà envoltat de carrers d'intervenció amb una amplada superior a 8m i amb un vial de circulació. A partir d'aquests carrers sortiran les vies públiques per a auto-escales de bombers que accediran directament als edificis.

11. ELS ÀMBITS DE GESTIÓ

Es delimita un únic polígon de gestió urbanística, coincident amb l'àmbit del sector, àmbit territorial que es considera mínim per a dur a terme la gestió urbanística integrada per raó de la situació dels sòls amb aprofitament i els seus usos.

El polígon delimitat per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació és susceptible d'assumir les cessions i té entitat més que suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

El sistema d'actuació que s'escull per dur a terme la gestió i execució en l'únic polígon delimitat, és el de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica.

D'altra banda, cal tenir en compte els compromisos promotor-Ajuntament, com a determinacions pròpies de l'urbanisme concertat, en especial pel que fa a les càrregues urbanístiques especificades en el conveni urbanístic signat entre el promotor i l'Ajuntament el vint-i-vuit de gener de dos mil quatre.

Finalment, cal esmentar que es disposa una única etapa d'execució, possibilitant el seu endegament per fases.

12. LES OBRES D'URBANITZACIÓ

El projecte d'urbanització compren els espais i conceptes següents:

- La urbanització dels sistemes viaris i de parc urbà 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.
- La millora del recinte actual del Parc de Sant Ignasi, integrat en el parc urbà del sector.
- La via Sant Ignasi, entre la carretera del Pont de Vilomara i el carrer Vidal i Barraquer, i la plaça del Remei. Els promotors d'aquest pla assumiran l'execució i el cost de les obres d'urbanització del 80% de la plaça Remei.

La documentació del Pla Especial, incorpora el Projecte d'Obres Bàsiques d'Urbanització, en el qual, de conformitat amb el que disposa l'article 65.2 de la Llei 2/2002, es precisen les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, avaluant-ne el seu cost en una única etapa, amb el corresponent desglossament, projecte que es redacta amb el grau de detall suficient per permetre'n, un cop

exposat al públic i completat per les exigències dels informes dels diferents organismes públics i companyies de serveis, l'execució immediata un cop aprovat definitivament el Pla Especial. En aplicació del reglament de la llei d'urbanisme el projecte d'obres bàsiques d'urbanització, es presenta per l'aprovació inicial a nivell d'avantprojecte.

D'altra banda, s'estableixen els criteris i el pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització sense perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris.

12.1.- SUPERFÍCIES I ÀMBITS

ÀMBIT PLA ESPECIAL		
VIALITAT	6.849 M²	
ESPAIS LLIURES		37.444 M²
FORA ÀMBIT		
PARC DE SANT IGNASI		10.811 M²
VIA SANT IGNASI I PÇA.REMEI	2.716 M²	
PLAÇA DEL REMEI	2.264 M²	
TOTAL VIALITAT	11.829 M²	
TOTAL ESPAIS LLIURES		48.255 M²

12.2.- INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

12.2.1. Enderrocs i serveis urbanístics afectats

Inicialment es procedirà a l'enderroc de tots els edificis i instal·lacions existents.

Pel que fa als enderrocs que afecten a les xarxes de serveis en els plànols corresponents es reflecteix l'estat actual de les xarxes. Les úniques instal·lacions que resulten afectades són: Un tram del soterrament del torrent de Sant Ignasi, i un centre de Transformació elèctrica de FECSA – ENDESA.

Es preveu el màxim aprofitament dels materials de rebuig procedents de la desconstrucció dels edificis existents per ser utilitzats en l'execució de les obres d'urbanització, tant en el terraplenat de les plataformes dels vials com en el terraplenat de la topografia a les zones ajardinades.

Per passar la canalització del Torrent de Sant Ignasi s'ha de procedir a l'obertura d'una rasa i posterior reposició des de el encreuament de la carretera del Pont de Vilomara fins a la Via de Sant Ignasi a prop del Carrer Vidal i Barraquer.

S'haurà de procedir a les demolicions i reposicions de voreres necessàries per dotar de serveis al sector així com per formar les rampes d'accés als aparcaments tots ells reflectits als plànols.

12.2.2. Moviment de terres i geotècnia

Als efectes de conèixer les característiques dels materials que es troben en el sector s'ha procedit a la realització d'un estudi geotècnic.

S'han efectuat un total de 30 sondeigs mecànics a rotació amb extracció continua de mostra, amb profunditats variables que oscil·len d'un mínim de 5,4 m. suspesa per l'aparició de roca fins a 12 m en la majoria dels casos, trobant-se en tots els casos una unitat terciària rociosa que farà necessari l'ús de maquinària amb martell pneumàtic. En el moment de l'execució dels assaigs (Juny, Juliol i Agost del 2001), es va localitzar la presència d'aigua a una fondària variable de 4,10 a 6,0 m. respecte a l'embocadura.

Inicialment es procedirà a l'esbrossada del terreny i a la retirada de la capa de terra vegetal de 20cm., que serà emmagatzemada per a ser reutilitzada en el posterior terraplenat de la capa superficial de les zones ajardinades. Posteriorment es procedirà a l'excavació i terraplenat del terreny per a la formació de les caixes dels carrers, excavació de rases i pous pel pas dels serveis i la posterior compactació i piconatge tant de les rases com de les caixes dels carrers.

Els materials procedents de l'excavació poden considerar-se com a tolerables i i per tant aptes per a la formació de les caixes dels carrers fins a la cota de coronació de l'esplanada.

S'ha procurat equilibrar al màxim el moviment de terres en el sector. L'equilibri entre excavació i terraplenat no es pot degut a la importància de la part edificada sota el nivell del sòl, preferentment per aparcaments, que genera un excés de terres.

12.2.3. Vialitat, afermat i pavimentació i arbrat

La vialitat té com a eixos perimetral la xarxa viària que envolta el sector. Es preveu la connexió directa del carrer Sant Joan d'en Coll amb el carrer Bertran Serra evitant la intersecció en T que es produeix en l'actualitat. El conjunt de l'actuació s'adapta als vials existents.

Els paviments s'han projectat d'acord amb el catàleg de seccions estructurals per a paviments per a diferents categories de tràfic i en funció de l'esplanada. D'acord amb les prescripcions dels serveis tècnics municipals es preveu una secció de ferm tipus 3111 i una categoria de trànsit pesat T.31. Per atendre a aquests requeriments el paviment de la calçada estarà format per una explanada del tipus E-1 al que s'aplicarà una secció tipus de ferm de 50 cm de base granular, 6cm d'aglomerat asfàltic tipus D12 en capa intermitja i 14 cm. d'aglomerat asfàltic tipus G 20 en capa de rodadura.

Les voreres estaran pavimentades i panotades d'acord amb els serveis tècnics municipals.

Les peces de vorada de granet, amb guals tipus Manresa i rigoles de 20x20x8 mm.

Els carrers de vianants combinaran aglomerat asfàltic amb pedra natural o artificial i sauló en alguns trams més plans que permetin la seva estabilitat.

Els criteris de disseny de la xarxa de reg estan basats en la sostenibilitat, preveient-se la utilització de sistemes fixes, automatitzats i eficients de reg (microirrigació i/o aspersors amb programació), acompanyats en qualsevol cas de sistemes de control (senyors d'humitat).

Les zones arbrades es resolen mitjançant reg per goteig. A cada arbre es preveu formar un anell amb tub de polietilè, amb 4 o 5 goters separats entre 35-50 cm, i amb un cabal d'entre 2 i 2,2 litres/hora cadascun.

En les zones de gespa s'utilitzarà el sistema d'aspersió tradicional. Tota la xarxa anirà comandada mitjançant programador electrònic amb les pistes necessàries i reserves per futures ampliacions amb arrancada de bombes duplicades amb funcionament altern.

Pel que respecta al mobiliari tot el material estarà d'acord amb l'utilitzat per l'Ajuntament de Manresa i estarà consensuat amb els serveis tècnics municipals.

12.2.4. Clavegueram

El sector es troba inclòs dins del teixit urbà consolidat i amb una xarxa de clavegueram existent, de tipus unitària, resultat de diferents actuacions parcials que s'han desenvolupant en funció de les necessitats immediates i mancades per tant d'una planificació global. Aquesta xarxa discorre pels vials perimetrals del Pla Especial i correspon a les següents característiques:

Carrer Lluís Argemí Martí – Canonada de formigó de 80 cm. De diàmetre
Carretera del Pont de Vilomara - Canonada de formigó de 80 cm. De diàmetre
Via de Sant Ignasi – Canonada de formigó de 40 i 50 cm. de diàmetre en els trams inicials i 90 cm. en el tram final, en la confluència amb el Carrer Vidal Barraquer, punt en el que aboca al torrent.

Pel mig de l'àmbit del Pla Especial discorre un tram soterrat del torrent de Sant Ignasi. Aquest torrent constitueix un element bàsic de la xarxa de sanejament municipal.

La xarxa projectada és separativa i els conductes utilitzats són de formigó amat ASTM amb junta de campana.

El seu traçat segueix la vialitat existent i la modificació projectada, preveient-se la construcció de pous de registre als extrems dels ramals, a les cruïlles i canvis de direcció, així com als trams rectes, disposats de forma regular. El fet de que en el moment actual na existeixi xarxa separativa en els vials perimetrals implicarà que la connexió en el punt baix de la xarxa existent (col·lector del Torrent de Sant Ignasi) es faci de forma unitària.

Per poder garantir aquesta connexió s'ha sol·licitat a la societat Aigües de Manresa, S. A. un certificat com a entitat gestora de l'EDAR que, autoritzi l'abocament de les aigües residuals d'aquest sector i justifiqui que l'estació depuradora existent pot assolir els cabals aportats pel sector.

El dimensionat dels tubs s'ha fet d'acord amb el requeriments i càlculs corresponents que figuren a l'annex que s'inclou com a documentació complementària a aquest projecte d'obres bàsiques d'urbanització. En el càlculs

s'ha tingut en compte que la velocitat no sigui superior a 6 m/s en pluvials i que en residuals la velocitat estigui compresa entre 3 m/s i 0,5 m/s.

Dins de les obres del sector es preveu el desviament de la canalització del Torrent de Sant Ignasi que en l'actualitat discorre per l'interior de l'àmbit que s'urbanitza. Aquesta nova canalització es porta dins dels sòls públics amb radis de corbatura de diàmetre 40 m. o superiors per evitar perdudes de càrrega en la connexió existent aigües amunt (Carretera Pont de Vilomara) i posteriorment segueix el traçat del carrer Bertran Serra i Via Sant Ignasi, fins a la seva connexió en la porció sud del sector amb la canalització ja existent. El dimensionament d'aquesta canalització es farà d'acord amb el projecte específic, ja redactat, que ha servit de base per les obres de canalització portades a terme en la zona que limita amb les instal·lacions de la piscina municipal i altres trams d'execució immediata, i que ja ha estat aprovat per l'Agència Catalana de l'Aigua. Dins dels annexes s'inclouen els paràmetres bàsics tinguts en compte amb la redacció de l'esmentat projecte de cobertura del torrent de Sant Ignasi i que justifiquen la secció adoptada.

En les zones de parc i en els espais no pavimentats es buscarà el màxim de infiltració d'aigua al subsòl.

La xarxa del clavaguera existent a la Via St. Ignasi serà substituïda en funció del seu estat de conservació i d'acord amb les indicacions dels serveis tècnics municipals.

12.2.5. Aigua potable

La xarxa es connecta, segons dades facilitades per l'entitat Aigües de Manresa, S.A., al tub D.200 existent al llarg de la Carretera del Pont de Vilomara que limita al nord amb el sector, tal i com es grafia als plànols.

La xarxa es distribueix seguint el traçat de la xarxa viària segons l'esquema del plànol corresponent. El disseny i l'alimentació de la xarxa s'ha fet considerant la hipòtesi del consum més desfavorable amb l'ús simultani de dos hidrants immediats durant dues hores, essent el cabal a cadascun d'ells de 1.000 l/min. La pressió de sortida per cada boca d'hydrant és superior a 1 kp.

Inclou els hidrants d'incendis per a la seguretat del sector, d'acord amb el que determina la legislació vigent. Aquests hidrants estan emplaçats en la via pública o espais d'accessibilitat equivalent per a vehicles de bombers i a una distància tal que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant estigui a menys de 100 m d'un hydrant.

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

Els consums previstos que serveixen de base per al dimensionament de la xarxa són els següents:

CALCUL ABASTAMENT D'AIGUA. Poligons Residencials

Municipi:	Manresa	Codi:
Actuació:	Fabrica Nova	
Fase:		

Segons "Recomendaciones para la redacción de proyectos de saneamiento de la Corporació metropolitana"

Característiques del sector

Superfície total sector (Ha):	65,011
Nombre d'habitatges :	420
M2 de zona comercial :	36411
M2 de zones verdes :	37402
M2 de zona d'equipaments :	3251

Estimació de consum

- | | | |
|--|---------------------------------------|---------------------------------|
| (1) Consum habitatges : | 200 l/hab/día | 4 habitants per vivenda. |
| (2) Consum zona comercial : | 40.000 l/Ha/dia.(40 m³/Ha/dia) | |
| (3) Consum zones verdes : | 0,3 l/s/Ha | |
| (4) Consum zona equipaments : | 40.000 l/Ha/dia.(40 m³/Ha/dia) | |
| (5) 10% Pèrdues Sist. Serveis Municipals | | |

	Tipologia	Densitat viv. o Ha	Habitants	Dotació l/viv/día	Dotació l/Ha/día	Cabal mig Qm,l/seg	C. Punta Qp,l/seg
Q1	Residencial	420	1.680	336.000		3,889	11,667
Q2	Comercial (C)	3,64			145.644	1,686	5,057
Q3	Z. Verdes (Zv)	3,74			96.946	1,122	3,366
Q4	Equipaments (Eq)	0,33			13.004	0,151	0,452
Q5	10% Pèrdues					0,685	2,054
	Totals				255.594	7,532	22,596

Determinació del cabal d'Incendis

Consum per hidrant D 100 : 16,66l/seg.

Consum per hidrant D 80 : 8,33l/seg.

Hidrant tipus	Cabal l/seg	Hidrants Nº	C. Càlcul l/seg
80	8,333	2	16,666
100	16,666	2	33,332

Consum adoptat considerant serveis generals.**Qi** Consum incendis 33,332l/s**Qp** Cabal màxim, meitat del cabal punta 11,298l/s

Qt = Qi+Qp =	44,630l/s
---------------------	------------------

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

12.2.6. Subministrament elèctric

Dins del sector es troba un Centre de transformació, en l'extrem sud amb accés des.de la Via de Sant Ignasi que pertany a la companyia Fecsa-Endesa. Es contempla la seva substitució per les noves estacions que es preveuen en el sector.

La xarxa es dissenya d'acord amb l'assessorament de la Companyia Fecsa – Endesa que es la responsable del subministrament al sector. Totes les estacions transformadores es situaran en sòl privat.

Tota la xarxa es farà soterrada amb conductors de 240 mm. de alumini previstos per a 25 Kv. Es projecta un anell perimetral que discorre bàsicament pels vials perimetrals i que relliga amb la xarxa existent.

Aquesta xarxa esta definida al plànol corresponent.

La nova xarxa de B.T. compleix el reglament de baixa tensió i donarà subministrament a les parcel·les indicades en el següent full de càlcul en el que figuren els consums previstos.

12.2.7. Enllumenat públic

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

En els trams uniformes de vialitat, les columnes seran d'acer galvanitzat de 9 metres d'alçada, amb un intereix de 18 metres i amb llumenera tancada i làmpada de 150 W VSAP.

En les places o punts d'enllumenat extensiu, les columnes seran d'acer galvanitzat de com a màxim 14 metres d'alçada, amb llumeneres tancades de tipus zenital.

El cable elèctric utilitzat serà del tipus armat amb les seccions determinades pel càlcul amb caixes de connexions de la casa Sersem i reactàncies del tipus ELT. L'estesa de línies serà sempre subterrània, dins de tub de pvc amb cinta de senyalització de polietilè i discurrerà sota la vorera. Es disposarà una arqueta de 30x30 cm a cada punt de llum en el que s'hi localitzarà la piqueta de connexió a terres i una arqueta de 40x40 cm. en els encreuaments de calçada per facilitar-ne l'estesa i reposició del cablejat.

En els vials arterials bàsics (Via de Sant Ignasi, Cr. Bertran i Serra i Ctra. del Pont de Vilomara) es garanteix en tot moment un nivell d'enllumenat mínim en calçada de 25-30 lux i uniformitat mitjana superior a 0,4.

En els vials interiors (resta de carrers amb trànsit rodat) es garanteix en tot moment un nivell d'enllumenat mínim de 18-20 lux i uniformitat mitjana superior a 0,4.

En els carrers peatonals, es garanteix en tot moment un nivell d'enllumenat mínim de 12-15 lux i uniformitat mitjana superior a 0,3.

El quadre de comandament i comptatge serà del model ARI-20 RE MRS de fins a 31,5 kW amb estabilitzador-reductor de fluxe i amb les prescripcions específiques determinades per l'Ajuntament de Manresa. S'ha escollit el sistema de reducció de tensió en capçalera per a permetre que a mitja nit, o quan el tràfic sigui menor, hi hagi menys flux lluminós a cada punt de llum, mantenint la uniformitat i per tant que l'energia elèctrica consumida sigui menor.

Tots els materials a utilitzar compliran el Plec de Condicions Tècniques que inclou els requeriments mínims sol·licitats pels serveis tècnics de l'Ajuntament de Manresa.

12.2.8. Telecomunicacions

La xarxa de telecomunicacions es dissenya seguint les indicacions de la companyia Localret i a partir dels punts de connexió facilitats per Telefónica. Al no disposar en aquests moments de l'assessorament de Localret, s'ha previst una xarxa estimativa seguint els criteris emprats habitualment per Localret, sobre la base d'un únic operador i amb una reserva de dos conductes complementaris al llarg de tot el traçat.

12.2.9. Gas

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

12.3.- OBRES COMPLEMENTÀRIES

Les obres complementàries es corresponen amb els capítols de Pavimentació, Reg, Jardineria i Mobiliari.

12.3.1.-Pavimentació

En l'apartat corresponent a vialitat ja s'ha comentat la tipologia del paviments asfàltics en els vials destinats a trànsit rodat. El paviment de les voreres i places està previst d'adoquins de formigó.

Les peces de vorada de granet, amb guals tipus Manresa i rigoles de 20x20x8 mm.

Els carrers de vianants combinaran aglomerat asfàltic amb pedra natural o artificial i sauló en alguns trams més plans que permetin la seva estabilitat.

12.3.2.- Reg, Jardineria i Mobiliari

El projecte d'obres complementàries definirà amb precisió les característiques d'aquests capítols.

13. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Com s'ha especificat en l'apartat de gestió, el sistema d'actuació escollit per l'execució de l'únic polígon delimitat dins el sector és el de reparcel·lació, contemplat a l'article 115 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme.

La modalitat de reparcel·lació atenent a que els promotors reuneixen la major part de la propietat del sector (93,32%) i que la resta es propietat de l'Ajuntament de Manresa, es disposa que sigui la de Compensació bàsica regulada a la Secció segona del Capítol Tercer del Títol Quart de la Llei d'Urbanisme.

El projecte de reparcel·lació realitzarà l'adjudicació de benefici i càrregues entre el sòl propietat dels promotors del pla. El sòl propietat de l'Ajuntament de Manresa no entrarà en aquest procés d'adjudicació de beneficis i càrregues, donat que es tracta de bens de domini públic obtinguts de forma no onerosa que no donen lloc a atribució d'aprofitaments segons l'establert a l'article 120 de la Llei 2/2002 d'urbanisme.

En aquesta modalitat de compensació bàsica, els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes determinats pel pla d'ordenació urbanística, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.



B.-TAULES DE DADES

- 1.- ZONIFICACIÓ
- 2.- QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES I ESTANDARS
- 3.- EDIFICABILITAT TOTAL
- 4.- EDIFICABILITAT DESGLOSADA PER UNITATS D'EDIFICACIÓ
- 5.- SOSTRE DEL CENTRE D'ACTIVITATS TERCIÀRIES
- 6.- SOSTRE I NOMBRE D'HABITATGES
- 7.- DISTRIBUCIÓ DE L'EDIFICABILITAT PER EDIFICIS
- 8.- PREVISIÓ MÍNIMA DE PLACES D'APARCAMENT EN FUNCIÓ DE L'ÚS ESTABLERT



1.-ZONIFICACIÓ

SISTEMES		Superfície (M²)		%
A	VIARI			
A1	Viari	5.075		
a1	Recoreguts per a vianants. Itineraris arbrats	1.774		
	Total Viari		6.849	9,91
D	ESPAIS LLIURES			
D2	Parc Urbà	37.181		
D3	Places i jardins urbans	263		
	Total Espais lliures		37.444	54,22
E	EQUIPAMENTS			
E2-1	Ampliació recinte piscines	1.129		
E2-2	Poliesportiu	2.942		
	Total Equipaments		4.071	5,89
TOTAL SISTEMES			48.364	70,02

ZONES				
1.6	Zona d'ordenació de volums especials			
1.6 a	UE1	Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300	
1.6 a	UE2	Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300	
1.6 a	UE3	Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300	
1.6 b	UE4	Edifici d'habitatges de règim protegit	2.250	
3.1	Zona terciària en edificació aïllada			
3.1 c	UE5	Rehabilitació de la Fàbrica Nova	5.201	
3.1 d	UE6	Edifici annex a la Fàbrica i Torre	6.362	
TOTAL ZONES			20.713	29,98

TOTAL ÀMBIT DE PLANEJAMENT	69.077	100,00
----------------------------	--------	--------

2.- QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES I ESTÀNDARDS

	P.E. 10- FÀBRICA NOVA	Modificació Pla		Pla Especial	
1	Àmbit de planejament	69.077 m ²	100%	69.077 m ²	100%
2	Sòl públic	48.354 m ²	70%	48.364 m ²	70,02%
3	Sòl d'aprofitament privat	20.723 m ²	30%	20.713 m ²	29,98%
4	Espais lliures (Parc urbà)	35.000 m ²	50,67%	37.444 m ²	54,22%
5	Equipament esportiu	4.000 m ²	5,79%	4.071 m ²	5,89%
6	Sostre màxim edificable	52.145 + 10.429 (*)		52.145 + 10.429 (*)	
7	Edificabilitat bruta màxima	0,76 + 0,15		0,76 + 0,15	
8	Densitat màxima d'habitatges	80 hab/ha		80 hab/ha	
9	Sostre de cessió destinat a equipament esportiu	2.500 m ²		2.942 m ²	
10	Percentatge habitatge protegit	20%		20%	
11	Càrregues d'urbanització externes	Parc de Sant Ignasi Plaça Remei (80%)		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 dos plantes principals –la planta baixa i la planta primera–.

3.- EDIFICABILITAT TOTAL

	Edificabilitat
REHABILITACIÓ DE LA FÀBRICA NOVA	10.429 M ²
RESTA DE LES EDIFICACIONS	52.145 M ²
TOTAL	62.574 M ²

Aquest sostre total es correspon a l'edificabilitat determinada per la Modificació puntual del Pla General Fàbrica Nova. Es correspon amb el 0,76 m²st/m²sl sobre l'àmbit més el sostre de la nau de la Fàbrica Nova que es conserva.

4.- EDIFICABILITAT DESGLOSADA PER UNITATS D'EDIFICACIÓ

UNITATS D'EDIFICACIÓ		OCUPACIÓ	Edificabilitat sobre rasant	Edificabilitat sota rasant sense incloure aparcaments, serveis i instal·lacions
UE1	Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300 m²	9.866 m²	
UE2	Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300 m²	9.866 m²	
UE3	Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300 m²	9.866 m²	
UE4	Edifici d'habitatges de règim protegit	2.182 m²	7.000 m²	
UE5	Rehabilitació de la Fàbrica Nova	5.201 m²	10.429 m²	5.201 m²
UE6	Edifici annex a la Fàbrica i Torre	6.430 m²	15.547 m²	10.800 m²
TOTAL ZONES		20.713 m²	62.574 m²	16.001 m²

5.- SOSTRE DEL CENTRE D'ACTIVITATS TERCIÀRIES

UNITATS D'EDIFICACIÓ		Edificabilitat sobre rasant	Edificabilitat sota rasant sense incloure aparcaments, serveis i instal·lacions
UE5	Rehabilitació de la Fàbrica Nova	10.429 m²	5.201 m²
UE6	Edifici annex a la Fàbrica i Torre	10.145 m² (*)	10.800 m²
TOTAL CENTRE D'ACTIVITATS TERCIÀRIES		20.574 m²	16.001 m²

(*) En la UE6 no s'inclou el sostre de la Torre destinat a l'ús d'habitatge (5.402 m²).

6.- SOSTRE I NOMBRE D'HABITATGES

UNITATS D'EDIFICACIÓ		Sostre	Núm. Habitatges
UE1	Edifici d'habitatge de règim lliure	9.866 m ²	93
UE2	Edifici d'habitatge de règim lliure	9.866 m ²	93
UE3	Edifici d'habitatge de règim lliure	9.866 m ²	93
UE6	Torre (habitatges)	5.402 m ²	57
TOTAL EDIFICIS D'HABITATGE DE RÈGIM LLIURE		35.000 m²	336

UE7	Edifici d'habitatge de règim protegit	7.000 m ²	84
TOTAL EDIFICIS D'HABITATGE DE RÈGIM PROTEGIT (20%)		7.000 m²	84
TOTAL EDIFICIS D'HABITATGE		42.000 m²	420

Atès que el nombre d'habitatges màxim permès pel Pla General és de 520, el desenvolupament d'aquest pla Especial podrà establir un nombre d'habitatges superior als 420 previstos, mantenint sempre el 20% de la totalitat d'habitatges en règim protegit i sense augmentar el sostre de 42.000 m² destinat a habitatges.

7.- DISTRIBUCIÓ DE L'EDIFICABILITAT PER EDIFICIS

UE1 UE2 UE3	EDIFICI D'HABITATGES DE RÈGIM LLIURE
- El sostre total de 9.866 m² es distribueix entre les diverses plantes de cadascun dels edificis. La totalitat del sostre es troba sobre rasant. - Cadascun dels edificis disposa del seu aparcament sota rasant amb el nombre de vehicles necessari. - El nombre d'habitatges per edifici es de 93. .	

UE4	EDIFICI D'HABITATGES DE RÈGIM PROTEGIT
- El sostre total de 7.000 m² es distribueix en 3 edificis aïllats de 2.333,33 m² de sostre cadascun. Els sostre de 2.333,33 m² es distribueix entre les diverses plantes de cadascun dels edificis. La totalitat del sostre es troba sobre rasant. - L'aparcament es comú pels tres edificis amb el nombre de vehicles necessari. - El nombre d'habitatges es de 28 per edifici amb un total de 84. .	

UE5	REHABILITACIÓ DE LA FÀBRICA NOVA
- El sostre sota rasant de 5.201 m² es correspon amb la planta -1 d'aquesta edificació que es destinarà al centre terciari. - El sostre sobre rasant de 10.429 m² es correspon a la planta baixa i primera d'aquesta edificació. Donada l'alçada d'aquesta edificació es podran disposar dobles espais i altells, però sempre amb un sostre màxim sobre rasant equivalent al que té actualment la nau principal de la Fàbrica Nova en les seves dos plantes principals -la planta baixa i la planta primera-. - L'aparcament d'aquesta edificació s'integrarà al aparcament general del centre d'activitats terciàries conjuntament amb l'UE6.	

15.630



UE6

EDIFICI ANNEX A LA FÀBRICA I TORRE

- El sostre sota rasant de 10.800 m² es correspon amb el sumatori de la planta -1 i la planta S d'aquesta edificació que es destinaran al centre terciari. Les parts de la planta -1 que es destinin a aparcaments i serveis no s'inclouen en aquest sostre i es comptabilitzaran amb el conjunt dels aparcaments. La planta S es troba al mateix nivell de la planta baixa de l'edifici de la Fàbrica Nova però es troba sota el nivell del parc i sota el nivell de la carretera del Pont de Vilomara per lo que només una part de la seva superfície es comptabilitzarà com a sostre sobre rasant.
- El sostre sobre rasant de 15.546 m² es correspon amb el sumatori de la part de la planta S que comptabilitza sobre rasant, amb la planta primera d'aquesta edificació i amb la torre. Dintre d'aquest sostre es troben els 5.402 m² destinats a l'ús d'habitatge.
- L'aparcament d'aquesta edificació s'integrarà al aparcament general del centre d'activitats terciàries conjuntament amb l'UE5.
- Una hipòtesi orientativa de la distribució del sostre d'aquesta edificació es la següent:

		Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant
Torre (PB + 14 plantes)		10.989 M ²	
Edifici annex	P1+part PS	4.558 M ²	
	Part PS+P-1	1.547	10.800 M ²
Total		15.547 M ²	10.800 M ²

- Una hipòtesi orientativa per usos es la següent:

Ús d'habitatge	5.402 m ² (57 habitatges)
Ús hotel·ler	4.000 m ² (90 habitacions)
Ús d'oficines	1.587 m ²
Ús terciari (comercial i oci)	15.358 m ²

8.- PREVISIÓ MÍNIMA DE PLACES D'APARCAMENT EN FUNCIÓ DE L'ÚS ESTABLERT

D'acord amb l'article 157 del Pla General, el nombre de places mínim exigible en funció dels usos específics és el següent:

UE1	EDIFICI D'HABITATGES DE RÈGIM LLIURE	
	43 habitatges de menys de 90 m ² x 1 plaça	43
	50 habitatges de més de 90 m ² x 1,5 places	75
	Total aparcaments UE1	118 places
UE2	EDIFICI D'HABITATGES DE RÈGIM LLIURE	
	43 habitatges de menys de 90 m ² x 1 plaça	43
	50 habitatges de més de 90 m ² x 1,5 places	75
	Total aparcaments UE2	118 places
UE3	EDIFICI D'HABITATGES DE RÈGIM LLIURE	
	43 habitatges de menys de 90 m ² x 1 plaça	43
	50 habitatges de més de 90 m ² x 1,5 places	75
	Total aparcaments UE3	118 places
UE4	EDIFICI D'HABITATGES DE RÈGIM PROTEGIT	
	84 habitatges de menys de 90 m ² x 1 plaça	84
	Total aparcaments UE4	84 places
UE5 UE6	REHABILITACIÓ DE LA FÀBRICA NOVA EDIFICI ANNEX A LA FÀBRICA I TORRE	
	57 habitatges de més de 90 m ² x 1,5 places	86
	90 habitacions d'hotel de 3 estrelles x 1 plaça/3 hab	30
	1.587 m ² d'oficines x 1 plaça/60 m ²	27
	15.358 m ² d'ús terciari UE6 x 1 plaça/50 m ² (*)	307
	15.630 m ² d'ús terciari UE5 x 1 plaça/50 m ² (*)	312
	Total aparcaments UE5 + UE6	762 (**)

(*) La hipòtesi d'una plaça cada 50 m² de superfície construïda amb independència de l'ús es més favorable que la aplicació estricta de la normativa.

(**) La previsió mínima d'aparcament es inferior a la capacitat mínima establerta per aquest aparcament que s'ha estimat en 800 places pel centre d'activitats terciàries al marge de les 86 places pels habitatges.

UE5 UE6	REHABILITACIÓ DE LA FÀBRICA NOVA EDIFICI ANNEX A LA FÀBRICA I TORRE	
	CENTRE D'ACTIVITATS TERCIÀRIES 57 habitatges de més de 90 m ² x 1,5 places	800 86
	Total aparcaments UE5 + UE6	886

El resum de places d'aparcament necessàries es doncs de:

APARCAMENT UE1	118 PLACES
APARCAMENT UE2	118 PLACES
APARCAMENT UE3	118 PLACES
APARCAMENT UE4	84 PLACES
APARCAMENT UE5 + UE6	886 PLACES (*)
TOTAL previsió mínima	1.324 PLACES

(*) La previsió pel aparcament UE5 + UE6 es tindrà de contrastar amb les determinacions de l'estudi de mobilitat i amb el desgloss d'usos que finalment s'estableixi en el centre terciari.

C.-NORMATIVA

1.- TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Definició

El present Pla Especial, té per objecte en sòl urbà consolidat, de desenvolupar el pla general i la modificació puntual del mateix realitzada en aquest mateix àmbit territorial, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada del sector anomenat "PE-10, FÀBRICA NOVA", de conformitat amb el règim del sòl urbà.

Art. 2. Desenvolupament del pla general

El present Pla Especial, desenvolupa el sector de sòl urbà consolidat dins l'àmbit delimitat per la Modificació puntual del Pla General Fàbrica Nova.

El Pla Especial es redacta amb l'objecte de completar i desenvolupar el Pla General, tal i com assenyala l'article 23 de les Normes Urbanístiques del Pla General Municipal d'Ordenació de Manresa aprovat definitivament el maig de 1997.

La present Normativa, conjuntament amb la resta de documents i determinacions exigides per la Llei 2/2002, d'Urbanisme i disposicions aplicables del Reglament de Planejament, constitueix el Pla Especial Fàbrica Nova, de Manresa.

Art. 3. Àmbit territorial de referència

Aquesta Normativa és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Especial Fàbrica Nova, segons queda definit en tots els plànols que s'acompanyen, àmbit coincident amb l'establert als plànols d'ordenació de la Modificació puntual del Pla General, que regulen específicament aquest sector.

Art. 4 Marc legal de referència

Aquest Pla Especial s'ha redactat en compliment d'allò que preveu la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Manresa en aquest àmbit, i amb compliment de l'ordenament urbanístic vigent, constituït en virtut de la Disposició Transitòria Vuitena apartat 1er. de la Llei 2/2002, d'urbanisme, publicada al D.O.G.C. de 21 de març de 2002 i restants disposicions d'aplicació.

Pel que no preveu aquesta Normativa són d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Manresa, així com les altres disposicions vigents que incideixin en la matèria.

Art. 5 Contingut

Aquests Pla Especial està integrat pels documents següents:

PE.- Pla Especial
PU.- Projecte d'Obres Bàsiques d'Urbanització

El Pla Especial (PE) està integrat pels documents següents:

A.- Memòria
B.- Taules de Dades
C.- Normativa
D.- Estudi Econòmic i Financer
E.- Pla d'Etapes
F.- Documentació Gràfica
G.- Annexos



Art. 6 Projecte d'obres bàsiques d'urbanització

De conformitat amb el que disposa la Llei 2/2002, d'Urbanisme el present Pla Especial precisa les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, n'avalua el seu cost i en divideix l'execució en etapes, amb el grau suficient de detall per a permetre la seva execució immediata mitjançant la inclusió com a contingut del Projecte d'obres bàsiques d'urbanització integrat pels següents documents:

- A.- Memòria
- B.- Annexos de càlcul a la memòria
- C.- Plec de Condicions Generals
- D.- Plec de Condicions Particulars
- E.- Pressupost
- F.- Documentació Gràfica

Art. 7 Vigència

Aquest instrument atès que és una disposició administrativa de caràcter general, conforme l'article 100 de la Llei 2/2002, té vigència indefinida i serà executiu a partir de la reglamentària publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat i de les seves normes urbanístiques. Les determinacions d'aquest instrument obligaran tant als particulars com a l'Administració pública, de conformitat amb la Legislació Urbanística vigent.

Art. 8 Modificacions

- 1.- Es podrà modificar aquest Pla Especial en els supòsits que estableix la Legislació Urbanística vigent.
- 2.- Les modificacions hauran de tenir el mateix grau de precisió que el Pla Especial i es tramitaran seguint les mateixes disposicions que regeixen la seva formulació.
- 3.- No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions derivades d'una millor adaptació sobre els terrenys dels projectes d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les diferents zones d'aquest Pla Especial.

Art. 9 Interpretació

- 1.- Les determinacions del Pla Especial i concretament, aquesta Normativa, s'interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, tinguin en compte, principalment, el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en que han de ser aplicades.
- 2.- En el cas d'existir contradiccions gràfiques entre els plànols de diferent escala, s'estarà al que consti en els plànols de major detall.
- 3.- Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla Especial en els seus diferents documents, es considerarà vàlida aquella que impliqui espais públics o elements d'interès públic més ampli i un menor índex d'aprofitament.

Art. 10 Obligatorietat

Tant l'Administració i Organismes Públics com els particulars, estan obligats a complir les determinacions i disposicions d'aquest Pla Especial i especialment, aquesta Normativa.

Art. 11 Projectes d'urbanització complementaris

Les obres d'urbanització que no tenen la consideració de bàsiques han d'ésser objecte d'un o diversos projectes d'urbanització complementaris, que ha d'aprovar l'Ajuntament, de conformitat amb el que disposa l'apartat 6è de l'article 87 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme, sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat dels supòsits d'ocupació temporal i d'altres de previstos per la legislació d'expropiació forçosa.

Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.

Art. 12 Determinacions

El present Pla Especial estableix les determinacions previstes a la Llei 2/2002, d'Urbanisme qualifica el sòl, regula els usos i els paràmetres de l'edificació de manera que permeti l'atorgament de llicències, assenyala les alineacions i rasants, defineix els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, estableix les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents per a executar les obres d'urbanització i edificació i precisa les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques.

Les determinacions de reserves per a sistemes i demés condicions dels mateixos s'estableixen en funció de les determinacions específiques contingudes a la Modificació puntual del Pla General que aquest instrument desenvolupa.

2.- TITOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 13. Règim urbanístic del Sòl

El sòl comprès dins l'àmbit del Pla Especial està classificat com a sòl urbà consolidat, d'acord amb l'establert a l'article 30 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme.

El sòl comprès en l'àmbit d'aquests Pla Especial es qualifica en zones i sistemes. Els sistemes compresos dins l'àmbit del sector s'entendrà que són sistemes urbanístics locals, de conformitat amb el que disposa l'article 34.2 de la Llei 2/2002, d'Urbanisme i la modificació puntual del Pla General.

En les diverses zones és on aquest instrument de planejament urbanístic derivat distribueix l'aprofitament urbanístic.

3.- TITOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ZONES

3.1.- CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL

3.1.1.- Secció Primera – Zones i la seva regulació

Art. 14 Zones

Es defineixen dos zones:

- 1.6 Zona d'ordenació de volums especials
- 3.1 Zona terciària en edificació aïllada

Art. 15 Definició de les zones d'aquest Pla Especial

La regulació d'aquestes zones s'acomoda a les determinacions del Pla General i a la seva regulació específica continguda en aquestes Normes. Es creen dos subzones diferents a la zona 1.6 amb les seves regulacions específiques, i dos noves subzones a la zona 3.1 que s'ordenen conforme als paràmetres del sistema d'ordenació per volumetria específica:

- 1.6 a Zona d'ordenació de volums especials (UE1, UE2, UE3)
- 1.6 b Zona d'ordenació de volums especials (UE4)
- 3.1 c Zona terciària en edificació aïllada (UE5)
- 3.1 d Zona terciària en edificació aïllada (UE6)

3.1.2.- Secció Segona – Definició de conceptes dels paràmetres generals reguladors de l'edificació.

Art. 16 Unitat mínima d'edificació

S'entén per unitat mínima d'edificació el conjunt mínim d'edificacions que ha de ésser objecte de projecte arquitectònic únic. Per cada unitat d'edificació es pot adjudicar una edificabilitat i unes regulacions urbanístiques específiques.

Cada unitat d'edificació coincideix amb una parcel·la urbanística mínima.

En la proposta d'ordenació es determinen sis unitats mínimes d'edificació que queden grafiades en els plànols d'ordenació:

ZONA	UNITAT D'EDIFICACIÓ	
1.6 a	UE1	EDIFICI D'HABITATGES DE RÈGIM LLIURE
	UE2	EDIFICI D'HABITATGES DE RÈGIM LLIURE
	UE3	EDIFICI D'HABITATGES DE RÈGIM LLIURE
1.6 b	UE4	EDIFICI D'HABITATGES DE RÈGIM PROTEGIT
3.1 c	UE5	REHABILITACIÓ DE LA FÀBRICA NOVA
3.1 d	UE6	EDIFICI ANNEX A LA FÀBRICA I TORRE

Art. 17 Sostre edificable màxim

És la superfície edificable màxima, mesurada en metres quadrats, referida a la unitat d'edificació.

Els cossos sortints tancats computen en la seva totalitat. Els cossos sortints oberts no computen. Els cossos sortints semitancats entesos com a terrasses exteriors integrades en el volum arquitectònic no computen. El vol màxim dels cossos sortints és de 1,50 metres en relació al pla de façana.

En els espais sotacoberta aquella superfície destinada a habitatge d'alçada superior a 1,50m, computa com a sostre, excepte les cambres d'instal·lacions i els accessos verticals. Els espais destinats a frasters computen com a sostre.

Art. 18 Densitat màxima

Es el nombre màxim d'habitatges, que en aquest pla està limitat a 80 habitatges per hectàrea, que es equivalent a 520 habitatges.

Les previsions del pla son inferiors a aquesta densitat, i per tant el nombre d'habitatges assignat a cada unitat d'edificació no té la consideració de màxim.

El desenvolupament del pla podrà establir un nombre d'habitatges superior al assignat, sempre que no es superin els 520 habitatges màxims, i sempre que el 20% de la totalitat dels habitatges siguin de règim protegit, sense augmentar el sostre de 42.000 m² densitat a habitatges.

Art. 19 Alçada reguladora

Es la que es determina en aquesta normativa per a cadascuna de les zones i subzones.

Art. 20 Accés als aparcaments

Per tal de no fragmentar excessivament el viari amb guals d'accés als aparcaments es determinen els punts d'accés per cadascun dels aparcaments previstos.

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 del l'ús d'habitatge plurifamiliar.

En les zones 3.1c i 3.1d els usos admesos seran els especificats en l'article 354 del Pla General amb els complements següents:

- A.- Comercial
- B.- Comercial de gran superfície
- C.- Hoteler
- D.- Restauració
- E.- Aparcament
- F.- Oficines
- G.- Cultural (cinemes)
- H.- Oci

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

L'ús d'oci es refereix a l'oferta de lleure urbà complementària dels cinemes i els establiments de restauració. El lleure urbà pot incloure lleure familiar i infantil, establiments esportius, lleure musical, ...

3.2.- CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LES ZONES

3.2.1.- Secció Primera.- Determinacions per a la Zona d'ORDENACIÓ EN VOLUMS ESPECIALS (CLAU 1.6)

Art. 22 Definició específica

Comprèn aquells sòls residencials situats al sector Fàbrica Nova que s'ordenen al propi pla especial com a volums especials fixant els paràmetres d'edificació conforme el sistema d'ordenació segons volumetria específica.

Art. 23 Regulació de l'ordenació

Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema de volumetria específica, establint-se les unitats mínimes d'edificació i fixant en el propi Pla Especial els paràmetres propis d'aquest sistema d'ordenació.

Art. 24 Condicions d'edificació

En el present pla Especial es fixen els paràmetres d'edificació del sòl qualificat amb clau 1.6 d'acord amb el que es regula pel sistema d'ordenació segons volumetria específica quant a separacions entre edificacions i assoleix mínim dels habitatges. En el present pla Especial en aquesta zona s'estableixen els següents paràmetres:

- Unitat mínima d'edificació
- Edificabilitat màxima
- Densitat
- Ocupació màxima parcel·la edificable
- Alçada reguladora màxima
- Nombre màxim de plantes
- Cota de referència de la planta baixa
- Separacions entre les edificacions
- Assoleix
- Porxos
- Alçada de les plantes
- Espais lliures privats
- Cossos volats
- Cobertes
- Perímetre regulador
- Perfil regulador màxim
- Alineació obligatòria

En els plànols d'ordenació s'hi grafien per a cadascuna de les unitats d'edificació aquests paràmetres.

Art. 25 Edificabilitat

Les unitats mínimes d'edificació, en sòl qualificat amb la clau 1.6, tenen assignada una edificabilitat que consta gràficament als plànols d'ordenació i que es correspon amb la taula següent:

1.6a	UE1	9.866 m² sostre
1.6a	UE2	9.866 m² sostre
1.6a	UE3	9.866 m² sostre
1.6b	UE4	7.000 m² sostre

Art. 26 Densitat

Les unitats mínimes d'edificació, en sòl qualificat amb la clau 1.6, tenen assignada una densitat (nombre d'habitatges), que és la següent:

1.6a	UE1	93 habitatges de règim lliure
1.6a	UE2	93 habitatges de règim lliure
1.6a	UE3	93 habitatges de règim lliure
1.6b	UE4	84 habitatges de règim protegit

Atès que el nombre d'habitatges màxim permès pel Pla General és de 520, el desenvolupament d'aquest pla Especial podrà establir un nombre d'habitatges superior als 420 previstos, mantenint sempre el 20% de la totalitat d'habitatges en règim protegit i sense augmentar el sostre de 42.000 m² destinat a habitatges.

Art. 27 Ocupació màxima parcel·la edificable

Es determina l'ocupació màxima de les edificacions sobre rasant i l'ocupació màxima de les edificacions sota rasant destinades a l'ús d'aparcament, que són les següents:

		OCUPACIÓ SOBRE RASANT	OCUPACIÓ SOTA RASANT
1.6a	(UE1, UE2, UE3)	65%	100%
1.6b	(UE4)	65%	100%

El perímetre edificable màxim vindrà determinat per l'acompliment de les ocupacions màximes dintre dels perímetres reguladors grafats en els plànols d'ordenació.

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+5	20,00 m.	(4m+5x3,20m)
PB+6	23,20 m.	(4m+6x3,20m)

El criteri d'amidament, serà des de la cota de referència de les plantes baixes indicat 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 assignada un nombre màxim de plantes. En una mateixa unitat es poden determinar varies zones amb diferent nombre de plantes.

1.6a	UE1, UE2, UE3	PB+7 plantes/PB+6 plantes
1.6b	UE4	PB+6 plantes/PB+5 plantes

Art. 30 Cota de referència de les plantes baixes

En els plànols d'ordenació es fixen les cotes de referència de la planta baixa de les diferents unitats d'edificació, determinant-se els punts d'aplicació per a l'amidament de l'alçada màxima de les edificacions. En un mateix edifici es poden determinar varies cotes de referència de la planta baixa.

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.

1.6b UE4

La separació mínima entre les edificacions interiors de l'UE4 serà de 12 metres des de les arestes dels punts màxims de vol.

Art. 32 Assoleix

Per garantir la correcta insolació dels habitatges, la distància entre les edificacions i la seva alçada es determinarà de forma que s'asseguri a qualsevol planta i habitatge com a mínim una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars el dia 21 de gener.

S'adjunta com annex aquest pla un estudi d'asseïllament.

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, UE3 i UE4.

Art. 34 Alçada de les plantes

L'alçada lliure de les plantes, inclosa la planta baixa, serà de 2,50 m. com a mínim. L'alçada lliure mínima entre l'espai públic i els cossos sortints serà de 3,25 m.

Art. 35 Espais lliures privats

Les unitats d'edificació, en sòl qualificat amb la clau 1.6, tenen assignada una ocupació mínima dels espais lliures privats i unes característiques específiques pel seu tractament:

1.6a	UE1, UE2 i UE3	- 35% de la superfície de la unitat - Ús privat amb tractament de jardí o terrassa. Possibilitat de construcció de piscines. - Tancat en relació al parc.
1.6b	UE4	- 35% de la superfície de la unitat - Ús públic amb tractament de parc a excepció de la rampa d'accés de vehicles a l'aparcament. - Obert en relació al parc - Els porxos a nivell d'espai lliure també tindran ús públic..

El manteniment dels espais lliures privats d'ús públic (exterior o porxos) serà a càrrec dels promotors d'aquestes unitats a excepció del manteniment del enllumenat, la jardineria, el mobiliari urbà o la neteja que seran a càrrec de l'Ajuntament.

Art. 36 Cossos volats

S'accepten els cossos volats en les condicions establertes als plànols d'ordenació i al article 17 d'aquestes normes. La major part dels vols seran cossos sortints semitancats integrats en el volum arquitectònic.

En els plànols d'ordenació s'especifiquen les alineacions exteriors de les zones que poden ser ultrapassades pels cossos volats. Els vols que ultrapassin el límit de les zones només podran ser cossos sortints oberts disposats de forma puntual com a singularitat arquitectònica integrada en la composició de l'edifici.

Art. 37 Cobertes

Per sobre de l'alçada reguladora màxima, només es permet la ocupació del 40% de la coberta per a instal·lacions de climatització, badalots d'ascensors, caixes d'escala instal·lacions de telecomunicacions, trasters i altres possibles instal·lacions. Aquestes hauran d'estar degudament integrades en l'edificació dins d'un gàlib de 3,20 metres per sobre de l'alçada reguladora. Aquest gàlib, vindrà limitat per un pla de 45° des de les alineacions de les façanes.

Aquest gàlib només podrà ser ultrapassat en planta pels badalots d'ascensors i les caixes d'escala quan aquests estiguin situats en la proximitat de les façanes i sempre d'acord amb la composició arquitectònica de l'edifici.

Les instal·lacions per a cobrir les necessitats de captació solar no tindran límit d'ocupació, mantenint-se sempre dintre del galib abans determinat.

Les cobertes seran planes. El paviment definitiu de les terrasses es podrà situar a 0,60 metres com a màxim per sobre de la cara superior del darrer forjat construït.

En el cas de disposar d'espais destinats a l'ús d'habitatge en la planta coberta, aquests espais habitables seran complementaris de l'habitatge inferior, sense que mai puguin tenir accés independent. Per sobre d'aquests cossos no es permetrà cap mena de construcció ni instal·lació tècnica.

La franja d'un metre paral·lela a les alineacions de les façanes es tractarà com a coberta no transitable sense barana.

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.

Art. 39 Condicions específiques UE1, UE2 i UE3

En el següent quadre es resumeixen les condicions d'ordenació d'aquestes unitats d'edificació:

UE1 UE2 UE3	Edifici d'habitatges en règim lliure	
Superfície zona	2.300 m ²	
Edificabilitat	9.866 m ² de sostre	
Densitat assignada (no màxima)	93 habitatges	
Ocupació sota rasant (ús aparcament)	100% zona	
Ocupació sobre rasant (sense cossos sortints)	65% zona	
Número màxim de blocs	1 unitat esglaonada	
Separació entre blocs (inclosos cossos sortints) de dos unitats diferents	12 metres/ 16 metres	
Número de plantes	PB+6 plantes PB+7 plantes	
Alçada reguladora	22,40 metres 25,60 metres	
Cota de referència de planta baixa	Plànol d'ordenació	
Ocupació planta setena	A les zones marcades al plànol d'ordenació	
Espai lliure privat	35% zona Ús privat amb tractament de jardí o terrassa..	
Porxos obligatoris	Un a la part central bloc segons plànol d'ordenació.	
Planta baixa	Es permet l'ús d'habitatge.	

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	2.250 m ²
Edificabilitat	7.000 m ² de sostre
Densitat assignada (no màxima)	84 habitatges
Ocupació sota rasant (ús aparcament)	100% zona
Ocupació sobre rasant (sense cossos sortints)	65% zona
Número màxim de blocs	3 unitats
Separació entre blocs (inclosos cossos sortints)	12 metres
Número de plantes	PB+5 plantes PB+6 plantes
Alçada reguladora	20,00 metres 23,20 metres
Cota de referència de planta baixa	Plànol d'ordenació
Ocupació planta sisena	40% zona
Espai lliure privat	35% zona Ús públic amb tractament de parc a excepció de la rampa d'accés de vehicles al aparcament.
Porxos obligatoris	> 5,00 metres en planta baixa en relació a la Via Sant Ignasi. > 5,00 metres en planta primera en relació al Parc. Ús públic vinculat al parc o via Sant Ignasi. 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. 50% de la planta amb consideració de soterrani sota rasant.

Art. 41 Condició específica sobre l'edificabilitat i densitat d'habitatges de règim lliure

Les unitats d'edificació en les que es disposen els habitatges de règim lliure tenen assignada la edificabilitat i la densitat següent:

UE1	9.866 m ²	93 habitatges
UE2	9.866 m ²	93 habitatges
UE3	9.866 m ²	93 habitatges
UE6	5.402 m ²	57 habitatges
Total	35.000 m ²	

S'admetran variacions d'edificabilitat de fins el 2% del sostre assignat a les UE1, UE2 i UE3, o del 10% del sostre assignat per l'ús d'habitatge a l'UE6, sempre que aquest quedi compensat entre aquestes quatre unitats d'edificació sense superar els 35.000 m² totals de sostre.

Art. 42 Condicions d'ús

S'estableix l'ús principal d'habitatge plurifamiliar.

S'estableixen els usos compatibles següents:

- 1.- Comercial
- 2.- Oficines i serveis
- 3.- Sanitari-assistencial
- 4.- Cultural
- 5.- Educatiu
- 6.- Restauració
- 7.- Aparcament

Art. 43 Habitatges de règim protegit

Els habitatges de la unitat d'edificació UE4 seran de règim protegit d'acord amb els criteris establerts al article 26 d'aquestes normes.

Art. 44 Determinacions del Pla General 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 sistema d'ordenació per volumetria específica continguts a la Secció Tercera del Capítol Primer del Títol Cinquè de les normes del Pla General Municipal d'Ordenació.

3.2.2.-Secció Segona.- Determinacions per a la Zona Terciària en Edificació Aïllada (CLAU 3.1)**Art. 45 Definició específica**

Comprèn aquells sòls destinats a l'ús terciari situats al sector de la Fàbrica Nova que s'ordenen al propi Pla Especial com a volums especials fixant els paràmetres d'edificació conforme el sistema d'ordenació segons volumetria específica.

Art. 46 Regulació de l'ordenació

Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema de volumetria específica, establint-se les unitats mínimes d'edificació i fixant el propi Pla Especial els paràmetres propis d'aquest sistema d'ordenació.

Art. 47 Unitats mínimes d'edificació

Es creen dos unitats destinades a l'ús terciari:

- | | | |
|------|-----|------------------------------------|
| 3.1c | UE5 | Rehabilitació de la Fàbrica Nova |
| 3.1d | UE6 | Edifici annex a la Fàbrica i Torre |

Art. 48 Condicions d'edificació

En el present Pla Especial es fixen els paràmetres d'edificació en sòl qualificat amb la clau 3.1 d'acord amb el que es regula pel sistema d'ordenació segons volumetria específica quant a separacions entre edificacions i assoleix mínim dels habitatges. En el present Pla Especial en aquesta zona s'estableixen els següents paràmetres:

Edificabilitat màxima
Ocupació màxima
Densitat
Nombre màxim de plantes
Alçada reguladora màxima
Cota de referència de la Planta Baixa
Assoleix
Porxos
Alçada de les plantes
Cossos volats
Cobertes
Perímetre i perfil regulador

En els plànols d'ordenació, s'hi grafien per a cadascuna de les unitats d'edificació, aquests paràmetres.

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
3.1c	UE5	10.429 m ²	5.201 m ²
3.1d	UE6	15.547 m ²	10.800 m ²

El sostre de la nau principal de la Fàbrica Nova està estimat en 10.429 m² sobre rasant i 5.201 m² sota rasant. El sostre sobre rasant que es podrà construir serà equivalent al que actualment té la nau principal de la Fàbrica Nova en les seves dos plantes principals –la planta primera i la planta baixa–. El sostre sota rasant que es podrà construir serà equivalent a l'ocupació actual de la nau.

Art. 50 Ocupació màxima parcel·la edificable

- 1.- En la UE5 l'ocupació màxima es correspon amb la totalitat de la parcel·la definida als plànols d'ordenació. La superfície estimada es de 5.201 m² que es correspondrà amb la superfície definida per les façanes principals de la nau, una vegada s'hagin enderrocat tots els cossos annexes que hi estan adherits.
- 2.- En la UE6 l'ocupació màxima es correspon amb la totalitat de la parcel·la definida als plànols d'ordenació amb les següents especificacions:
 - S'ha definit un àmbit superior de 7.410 m² de superfície en el que s'ha de situar la unitat d'edificació UE6 de 6.362 m² de superfície. El projecte arquitectònic definirà amb precisió la ubicació dels 1.048 m² d'espais lliures (D2) que resulten de la diferència entre l'àmbit descrit i la superfície de l'UE6. Aquesta superfície d'espais lliures es situarà sota de la coberta principal de l'edificació i tindrà per funció connectar la plaça de l'avinguda de Bertran i Serra amb la part superior del parc. L'amplada mínima d'aquest espai lliure serà de 30 metres. Tot i així els espais privats d'aquesta unitat es podran disposar sota d'aquest espai lliure, sempre que es garanteixin les condicions establertes per l'espai lliure.
 - En la franja propera a les façanes de la nau principal de la Fàbrica Nova es separarà la edificació de l'UE6 per alliberar les torres de les cantonades.

En els punts de contacte entre l'UE5 i l'UE6 s'estudiarà amb cura el sistema constructiu d'unió.

Art. 51 Densitat

En l'UE6 es determina la possibilitat de destinar una part del seu sostre a l'ús d'habitatges amb les següents característiques:

UE6 5.402 m2 de sostre 57 habitatges

Art. 52 Nombre màxim de plantes

Les unitats d'edificació tenen assignada 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 destinada a l'ús terciari -Totes les plantes dintre del volum actual de la nau -Donada l'alçada d'aquesta edificació es podran disposar dobles espais i altells, però sempre amb el sostre màxim sobre rasant fixat.
3.1d	UE6	-PB + 1 planta al cos baix -PB + 13 plantes al cos alt -1 planta soterrani destinada a l'ús terciari

Art. 53 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 construeixen a partir de les plantes baixes s'ajustaran a les alçades màximes corresponents. En qualsevol cas, l'edificabilitat total no podrà excedir l'edificació teòrica resultant de construir en un pla horitzontal.

L'alçada reguladora màxima serà, en funció del nombre de plantes la següent:

UE5	L'alçada reguladora ve fixada pel volum actual de la Fàbrica Nova		
UE6	Cost baix	PB+1	10,60 metres incloent-hi la totalitat de la coberta
	Cost alt	PB+13	57,60 metres (13x4m+5,60m)

El criteri d'amidament, serà des de la cota de referència de planta baixa, indicat 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. 54 Cota de referència de les plantes baixes

En els plànols d'ordenació es fixen les cotes de referència de la planta baixa de les diferents unitats d'edificació, determinant-se els punts d'aplicació per a l'amidament de l'alçada màxima de les edificacions. En un mateix edifici es poden determinar varies cotes de referència de la planta baixa.

Art. 55 Assoleix

Per garantir la correcta insolació dels habitatges, la distància entre les edificacions i la seva alçada es determinarà de forma que s'asseguri a qualsevol planta i habitatge com a mínim una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars el dia 21 de gener.

S'adjunta com annex aquest pla un estudi d'asseïllament.

Art. 56 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 ús públic, a través de l'establiment d'una servitut d'ús públic, vinculat als espais lliures propers. En els plànols d'ordenació s'especifica la seva localització que tindrà per destí ampliar el passeig del parc, el pas d'espai lliure sota la coberta o els àmbits de parc perimetral a l'edificació.

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

El manteniment dels espais lliures privats d'ús públic (exterior o porxos) serà a càrrec dels promotors d'aquestes unitats a excepció del manteniment del enllumenat, la jardineria, el mobiliari urbà o la neteja que seran a càrrec de l'Ajuntament.

Art. 57 Alçada de les plantes

L'alçada lliure de les plantes, serà de 2,50 m. com a mínim. L'alçada lliure mínima entre l'espai públic i els cossos sortints serà de 3,25 m.

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,25 m.

Art. 58 Cossos volats

La unitat UE5 no pot tenir cossos volats.

La unitat UE6 només podrà tenir cossos volats semitancats integrats en el volum arquitectònic i disposats dintre del gàlib de la zona. No es podran disposar cossos volats oberts.

Art. 59 Cobertes

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

3.1c UE5 Rehabilitació de la Fàbrica Nova

Cobertes: Es restituïran unes cobertes equivalents a les actuals. Per sobre d'aquestes cobertes no es podrà situar cap element.

Torres: 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.

3.1d UE6 Edifici annex a la Fàbrica Nova

Cos baix: Es defineix un gàlib de 10,60 metres des de la cota de referència de planta baixa en el que s'ha d'incloure la totalitat dels elements construïts. Per sobre d'aquest gàlib només es podran col·locar les baranes de protecció amb una alçada màxima d'1 metre. La coberta serà enjardinada del tipus ecològic amb ús públic des dels ponts de connexió que s'establiran amb el parc. En les zones pavimentades d'aquesta coberta s'hi podran ubicar terrasses vinculades als serveis de restauració que es puguin trobar a l'interior de l'edificació.

Cos alt: Per sobre de la coberta només es permet la ocupació per a instal·lacions de climatització, badalots d'ascensors, caixes d'escala, instal·lacions de telecomunicacions i altres possibles instal·lacions. Aquestes instal·lacions hauran d'estar degudament integrades en l'edificació dins d'un gàlib de 4 metres per sobre de l'alçada reguladora. Totes les instal·lacions de la unitat UE6 que sigui necessari ubicar en coberta es situaran dins d'aquest gàlib, de forma que s'alliberi totalment el cos baix de l'edificació.

Art. 60 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.

Per la UE5 el perímetre i perfil regulador ve limitat per les façanes de la nau que es conserva.

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.

Per l'execució de les obres es conservarà la façana en la seva totalitat, poguent-se enderrocar la resta d'edificació. 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.

Art. 62 Condicions d'ús

S'estableixen com a usos principals els especificats a l'article 21 d'aquestes normes.

Art. 63 Ús comercial

El pla d'orientació per a equipaments comercials de Manresa planteja en l'àmbit del Pla Especial de la Fàbrica Nova la conveniència d'una zona comercial de centralitat en format de gran magatzem o de centre comercial especialitzat amb una superfície de venda màxima de 10.000 m². El concepte de superfície de venda és el regulat per l'article 2 del Decret 346/2001, de 24 de desembre.

Aquesta superfície de venda s'ubicarà a les unitats d'edificació UE5 i UE6, complementada amb una oferta de lleure urbà, especialment pel que fa a cinemes, establiments de restauració i altres formes de lleure familiar.

Art. 64 Determinacions del Pla General 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 sistema d'ordenació per volumetria específica continguts a la Secció Tercera del Capítol Primer del Títol Cinquè de les normes del Pla General Municipal d'Ordenació.



4.- TITOL QUART. REGULACIÓ DELS SISTEMES

4.1.- CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DELS SISTEMES

Art. 65 Definició

S'entenen com a sistemes aquells elements fonamentals de l'ordenació del territori que, ordenadament relacionats entre si, contribueixen a aconseguir els objectius del pla especial en matèria de comunicacions, serveis tècnics i mediambientals, espais lliures i equipaments.

Art. 66 Classificació dels sistemes

Els sòls destinats per aquest Pla Especial a sistemes es classifiquen de la forma següent:

	A	Viari
CLAU	A1	Viari
	a1	Recorreguts per a vianants. Itineraris arbrats
	D	Espais lliures
CLAU	D2	Parc Urbà
	D3	Places i jardins urbans
	E	Equipaments
CLAU	E2	Equipament esportiu

El sòl destinat a equipaments esportius es subdivideix en:

E2-1	Ampliació recinte piscines
E2-2	Poliesportiu

Art. 67 Delimitació dels sòls destinats a Sistemes

El plànol d'ordenació núm. 9 delimita els sòls destinats a sistemes en el present pla Especial.

Art. 68 Titularitat i afectació del sòl destinat a Sistemes

Els sòls qualificats com a sistemes queden vinculats a aquesta destinació. Tots els sòls qualificats com a sistemes en aquest Pla Especial seran de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

4.2.- CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DELS SISTEMES

4.2.1.- Secció Primera.- Regulació del Sistema Viari (Clau A.1)

Art. 69 Xarxa viària local

El sòl qualificat com a Sistema Viari (Clau A.1) en el present Pla Especial, té per funció complementar la xarxa bàsica urbana i facilitar l'accés a les edificacions.

El sòl qualificat com a Sistema Viari (Clau A.1) es delimita als plànols d'Ordenació.

Art. 70 Titularitat

El sòl qualificat com a Sistema Viari serà de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

Art. 71 Determinacions

Seràn d'aplicació les determinacions per aquest sistema viari establertes als articles 167 a 173 del Pla General.

Les rampes d'accés al aparcament del Centre Terciari es podran ubicar en el sòl qualificat amb la clau A1.

4.2.2.- Secció Segona.- Regulació del Sistema Viari de Recorregut per a vianants. Itineraris Arbrats (Clau a.1)

Art. 72 Definició

El sòl qualificat amb la Clau a.1, comprèn aquells sòls corresponents al Sistema Viari, respecte als quals s'exigeix un acurat tractament com espai complementari pel seu ús predominantment per a vianants.

El sòl qualificat amb la Clau a.1 es delimita als plànols d'Ordenació.

Art. 73 Titularitat

El sòl qualificat com a Sistema Viari, amb Clau a.1, serà de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

Art. 74 Determinacions

Seràn d'aplicació les determinacions per aquest sistema viari establertes als articles 177 i 178 del Pla General.

4.2.3.- Secció Tercera.- Regulació del Sistema d'Espais Lliures. Parc Urbà (Clau D2)

Art. 75 Definició

El sòl qualificat com a Parc Urbà (Clau D2), té per funció la creació d'un nou parc urbà, connectat amb l'actual parc de Sant Ignasi i amb accessos des dels carrers perimetrals, Via Sant Ignasi, carretera del Pont de Vilomara i carrer de Lluís Argemí.

El sòl qualificat amb la Clau D2 es delimita als plànols d'Ordenació.

Art. 76 Titularitat

Els sòls qualificats amb la Clau D2 compresos dins del sector, seran de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

Art. 77 Condicions d'ordenació i d'ús

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

Es permetrà l'ocupació del subsòl d'aquest espai lliure pel desenvolupament funcional de l'aparcament del Centre Terciari (UE5 i UE6) i per la ubicació dels seus accessos. La superfície màxima d'ocupació en subsòl dels espais lliures serà del 8% de l'àrea D2.

4.2.4.- Secció Quarta.- Regulació del Sistema d'Espais Lliures. Places i Jardins Urbans (Clau D3)

Art. 78 Definició

El sòl qualificat com a places i jardins urbans (Clau D3), té per funció ampliar la plaça del Remei com a espai lliure situat en front de la façana principal de la Fàbrica Nova.

El sòl qualificat amb la Clau D.3 es delimita als plànols d'Ordenació.

Art. 79 Titularitat

Els sòls qualificat amb la clau D.3 compresos dins del sector, seran de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

Art. 80 Condicions d'ordenació i d'ús

Serán d'aplicació les determinacions per aquest sistema d'espais lliures establertes als articles 228 a 232 del Pla General.

4.2.5.- Secció Cinquena.- Regulació del Sistema d'Equipaments esportius (Clau E.2)

Art. 81 Definició

El sòl qualificat com a equipaments esportius (Clau E2) s'ha subdividit en dos parts:

E2-1	Ampliació recinte piscines
E2-2	Poliesportiu

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

Art. 82 Titularitat

Els sòls qualificat amb la Clau E2 compresos dins del sector, seran de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

Art. 83 Condicions d'ordenació i ús

Per lo no especificat en aquestes normes, seran d'aplicació les determinacions establertes als articles 243 a 248 del Pla General.

Art. 84 Ampliació recinte piscines (Clau E2-1)

El sòl qualificat com a E2-1, té per funció ampliar el recinte actual de les piscines municipals.

Les seves condicions d'ordenació i ús es determinaran de forma conjunta a la resta de les instal·lacions del recinte de les piscines situades fora del àmbit d'aquest planejament.

El tancat entre el recinte de les piscines i el nou parc s'inclourà en el projecte d'urbanització del sector de la Fàbrica Nova.

Art. 85 Poliesportiu (Clau E2-2)

El sòl qualificat com a E2-2, té per funció servir de base per la construcció d'un poliesportiu. La construcció del pavelló serà a càrrec dels promotors, per ser cedit a l'Ajuntament de Manresa en ple domini i d'acord amb les condicions establertes al conveni urbanístic signat entre l'Ajuntament i els promotors. El subsòl del pavelló podrà ser ocupat per l'aparcament del centre terciari. Les característiques del pavelló seran les següents:

- Terreny de joc de 53x32 metres amb possibilitat de 3 pistes transversals de 28x15 amb zona perimetral de 2 metres i alçada lliure d'almenys 8,5 metres.
- Espai auxiliars per esportistes i espectadors de 53x15 metres com a mínim, incloent els serveis habituals i 1 sala polivalent d'entre 80 i 100 m².

El projecte arquitectònic del pavelló s'integrarà en el conjunt format per les unitats d'edificació UE5 i UE6 amb les mateixes qualitats i acabats.

La coberta del pavelló serà enjardinada de característiques similars a la de la unitat UE6.

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

OCUPACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	100% de l'àmbit E2-2
ALÇADA REGULADORA	La coronació de la coberta serà la mateixa que la de la part baixa de la unitat UE6. El tractament serà equivalent. La part de serveis es situarà sota el nivell dels passejos del parc.
SOSTRE	El que es desenvolupi dintre del volum definit per la ocupació de l'edificació a partir del programa previst. 2.942 m² de sostre.

4.2.6.- Secció Sisena.- Regulació dels aparcaments en sòl públic

Art. 86.- Desenvolupament dels aparcaments privats en espai públic

Per permetre la correcta funcionalitat dels aparcaments del centre terciari (aparcaments de les unitats UE5 i UE6) s'ajusta la condició de no ocupació de l'espai públic en subsòl amb les següents limitacions:

1. Es permetran les rampes d'accés al aparcament situades en el sistema viari per evitar els creuaments de vehicles per les voreres i per aconseguir una major funcionalitat d'accessos. La ubicació d'aquestes rampes, s'ajustarà als requeriments de l'estudi de mobilitat i a les determinacions municipals sobre el viari de l'entorn d'aquest sector.

Diligència: per fer constar que com a conseqüència de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de 15 de desembre de 2004, es corregeix a l'article 86 de la normativa urbanística el paràgraf on diu: "...dels espais lliures es regularan..." ha de dir: "...dels espais públics es regularan..."

La secretaria de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

2. Es permetrà l'ocupació dels espais lliures (D2) en subsòl per obtenir un aparcament més funcional. La superfície màxima d'ocupació dels espais lliures en subsòl serà del 8% de l'àrea D2. El tractament superior de les parts ocupades en subsòl serà el mateix que el de la resta d'espais lliures per aconseguir la seva total integració en el conjunt.
3. Es permetrà l'ocupació del aparcament en el subsòl del poliesportiu (E2-2) per obtenir un aparcament funcional i donada la seva construcció simultània amb les edificacions del conjunt.
4. En els soterranis de les edificacions UE5 - UE6 es preveuen espais necessaris per dur a terme les operacions de càrrega i descàrrega del centre d'activitats terciàries amb un espai mínim per 25 vehicles amb gàlib d'accés de 4,5 metres. Així mateix es preveu un espai annex a la façana lateral de la fàbrica Nova on puguin realitzar aquestes operacions els vehicles de més de 10 metres de longitud. Les zones d'accés dels vehicles es reforçaran convenientment. El projecte d'activitats concretarà amb precisió aquestes previsions en funció dels usos finals del centre.

Pel desenvolupament de la resta d'aparcaments d'aquest sector no es modifica la condició de no ocupació de l'espai públic en subsòl, per lo que l'accés als aparcaments es realitzarà mitjançant gual i a través de rampes situades en sòl privat. Per accedir a aquestes rampes es tindrà de creuar part de superfície de vial (voreres) i part d'espais lliures (D2). Aquesta superfície de pas es minimitzarà al màxim i serà objecte del mateix tràmit administratiu de la concessió del corresponent gual. El disseny dels espais lliures d'aquesta zona de pas es realitzarà de tal forma que es minimitzin les interferències amb els recorreguts de vianants i amb les proteccions suficients per evitar que els vehicles puguin ocupar altres espais.

Les ocupacions en subsòl dels espais lliures es regularan mitjançant la corresponent concessió administrativa.

5.- TÍTOL CINQUÈ. GESTIÓ DEL PLA ESPECIAL

Art. 87 Polígon d'Actuació Urbanística

El polígon d'actuació urbanística és l'àmbit territorial mínim per a dur a terme la gestió urbanística integrada.

El present Pla Especial es desenvoluparà per un únic polígon d'actuació urbanística coincident amb l'àmbit del sector.

El polígon d'actuació urbanística delimitat per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació és susceptible d'assumir les cessions regulades en el present Pla Especial i té entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

Art. 88 Sistema d'actuació urbanística

Es determina com a sistema d'actuació per dur a terme la gestió o execució del planejament urbanístic en l'únic polígon delimitat el de Reparcel·lació.

La modalitat escollida pel desenvolupament del polígon en el sistema fixat, és la de compensació bàsica regulada a la secció segona del Capítol Tercer del Títol Quart de la Llei d'Urbanisme.

En aquesta modalitat de compensació bàsica, els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes determinats pel Pla d'Ordenació Urbanística, i es constitueix, mitjançant document públic en junta de compensació.



Seràn d'aplicació pel desenvolupament de la gestió del sector les determinacions establertes per a la modalitat de reparcel·lació dins del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació contingudes en la Secció Primera i Quarta del Capítol III del Títol IV de la Llei 2/2002, d'Urbanisme, així com les disposicions d'aplicació del Decret 303/1997, de 25 de Novembre, que aprovà el Reglament sobre mesures per a facilitar l'execució urbanística i les del RD 1093/1997 sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

Art. 89 Projecte de Reparcel·lació

En execució del polígon d'actuació urbanística s'haurà de redactar el pertinent projecte de reparcel·lació de conformitat amb la Secció Primera del Capítol III del Títol IV de la Llei 2/2002, d'Urbanisme.

El Projecte de Reparcel·lació que s'aprovi conforme les determinacions del present Pla Especial tindrà per objecte l'equidistribució de beneficis i càrregues derivades d'aquest instrument, situant l'aprofitament en les zones aptes per l'edificació i sistemes, determinades en aquest Pla Especial, efectuant les adjudicacions pertinents.

El Projecte de Reparcel·lació gravarà les finques resultants amb aprofitament amb el seu saldo del compte de liquidació provisional resultant de la reparcel·lació. No obstant, aquesta càrrega podrà ser substituïda per aval o altra garantia admesa equivalent a la del saldo del compte de liquidació provisional atribuït, amb anterioritat a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, i les finques resultants quins titulars hagin dipositat aquestes garanties, quedar deslliurades de la dita càrrega.

El Projecte de Reparcel·lació realitzarà l'adjudicació de beneficis i càrregues entre el sòl propietat dels promotors del pla. El sòl propietat de l'Ajuntament de Manresa no entrarà en aquest procés d'adjudicació de beneficis i càrregues.

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 son 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, comprés entre la carretera de Pont de Vilomara i la via de Sant Ignasi.
- S'inclourà al projecte del parc urbà la tanca entre el nou recinte de les piscines (equipament E2-1) i el parc.
- Serà a càrrec dels promotors la construcció del pavelló poliesportiu a la parcel·la d'equipaments E2-2.

Les obres d'urbanització externes son 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.

- 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.

Art. 91 Projectes d'Urbanització

Es desenvoluparan a través del Projecte d'obres bàsiques d'urbanització conforme el que es disposa a l'article 6 d'aquestes normes, i dels projectes d'urbanització complementaris conforme al que es disposa a l'article 11 d'aquestes normes.

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

Conforme el que determina en el Pla d'Etapes, l'execució de l'obra d'urbanització es podrà desenvolupar dins d'una mateixa i única etapa per les fases allà contemplades.

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.



D.-ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de **15 DES. 2004**
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de

18 MAIG 2005

La secretària

Mercè Albiol i Núñez

1.- CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

El cost estimat de les obres d'urbanització és el següent:

1.1. OBRES D'URBANITZACIÓ INCLOSES COM A CÀRREGUES URBANÍSTIQUES DE L'ÀMBIT

OBRES D'URBANITZACIÓ DINS DE L'ÀMBIT

Sistema viari dintre de l'àmbit	6.849 m ²	x	120 €/m ²	821.880 €
Espais lliures dintre de l'àmbit	37.444 m ²	x	90 €/m ²	3.369.960 €
Col·lector de Sant Ignasi (539 metres)	P.A.			1.293.600 €
Serveis i imprevistos				1.281.461 €
Tanca recinte piscines	175 ml	x	300 €/ml	52.500 €

OBRES D'URBANITZACIÓ FORA DE L'ÀMBIT

Parc de Sant Ignasi	10.811 m ²	x	P.A.	270.455 €
Plaça Remei	2.264 m ²	x	120€/m ² x80%	217.344 €
TOTAL OBRES D'URBANITZACIÓ INCLOSES COM A CÀRREGUES URBANÍSTIQUES				7.307.200 €

1.2. ALTRES CÀRREGUES

Poliesportiu	P.A.	1.803.000 €
TOTAL CÀRREGUES URBANÍSTIQUES		9.110.200 €

2.- REPERCUSSIÓ DE LES CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

El sostre privat a desenvolupar en aquest pla és el següent:

Sostre centre d'activitats terciàries (sobre i sota rasant)	36.575 m ²
Sostre edifici d'habitatge de règim lliure	35.000 m ²
Sostre edifici d'habitatge de règim protegit	7.000 m ²
Sostre total (sense aparcaments i serveis)	78.575 m²

Realitzant un càlcul orientatiu d'unitats d'aprofitament a partir dels següents coeficients:

Sostre centre d'activitats terciàries	0,8
Sostre edificis d'habitatge de règim lliure	1,0
Sostre edificis d'habitatge de règim protegit	0,7

Obtenim les següents unitats d'aprofitament:

Sostre centre d'activitats terciàries	0,8	x	36.575 m ²	29.260 UA
Sostre edificis d'habitatges de règim lliure	1,0	x	35.000 m ²	35.000 UA
Sostre edificis d'habitatges de règim protegit	0,7	x	7.000 m ²	4.900 UA
Total unitats d'aprofitament orientatives				69.160 UA

La repercussió del total d'obres d'urbanització incloses com a càrregues urbanístiques entre aquestes unitats d'aprofitament és la següent:

$$7.307.200 € / 69.160 UA = 105 €/UA$$



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de **15 DES. 2004**
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de **18 MAIG 2005**

La secretària:

Mercè Albiol i Núñez

3.- AVALUACIÓ ECONÒMICA DEL DESENVOLUPAMENT DE L'ÀMBIT

4.1 INVERSIÓ EN OBRES DE CONSTRUCCIÓ DINS DE L'ÀMBIT

Sostre centre d'activitats terciàries	36.575 m ² x 900 €/m ² =	32.917.500 €
Sostre edifici d'habitatge de règim lliure	35.000 m ² x 1.000 €/m ² =	35.000.000 €
Sostre edifici d'habitatge de règim protegit	7.000 m ² x 700 €/m ² =	4.900.000 €
Sostre aparcaments (estimació)	39.720 m ² x 500 €/m ² =	19.860.000 €
TOTAL INVERSIÓ EN OBRES DE CONSTRUCCIÓ		92.677.500 €

3.2 AVALUACIÓ ECONÒMICA TOTAL

INVERSIÓ EN OBRES DE CONSTRUCCIÓ	92.677.500 €
<u>CÀRREGUES URBANÍSTIQUES</u>	<u>9.110.200 €</u>
TOTAL INVERSIÓ	101.787.700 €

5



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

18 OCT. 2004

Ho certifico. El Secretari, **Acctal**

p.d. Trini Capdevila i Figols



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2004024381

28-10-2004 1
1670680

PLA ESPECIAL

Emples: Carrer Fabrica Nova PE10

Municipi: Manresa

Arquitectes:

Enric Batlle i Durany

Joan Roig i Durán

Client:

Sacresa Terrenos Promoc, S.L.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de **15 DES. 2004**
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de **18 MAIG 2005**

La secretària

Mercè Albiol i Núñez



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de **15 DES. 2004**
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de **18 MAIG 2005**

La secretària

Mercè Albiol i Núñez

E.-PLA D'ETAPES

E.- PLA D'ETAPES

- 1.- Aquest pla Especial ja incorpora el projecte d'obres bàsiques d'urbanització, que es presenta a nivell d'avantprojecte per la seva aprovació inicial.
- 2.- Els projectes d'urbanització complementaris i el de reparcel·lació es redactaran en un termini màxim de sis mesos a comptar des de l'aprovació definitiva d'aquest Pla Especial.
- 3.- Les obres d'urbanització s'executaran en una sola etapa que comprendrà la totalitat de l'obra urbanitzadora, excepte aquells àmbits que s'hagin d'ocupar per la realització de les obres de nova construcció o de rehabilitació i siguin susceptibles d'ésser malmeses per aquestes obres.
- 4.- La totalitat de l'obra d'urbanització estarà acabada en un termini màxim de tres anys des de l'aprovació definitiva d'aquest Pla Especial. El pavelló poliesportiu també es construirà durant aquest període.
- 5.- S'incorpora el següent calendari orientatiu:

	1 ANY	2 ANY	3 ANY	4 ANY
PLA ESPECIAL APROVACIÓ DEFINITIVA	■			
REPARCEL·LACIÓ	■	■		
PROJECTE D'URBANITZACIÓ COMPLEMENTARI	■	■		
ENDERROCS I MOVIMENTS DE TERRES	■	■		
URBANITZACIÓ	■	■	■	■
PABEL·LÓ POLIESPORTIU		■	■	■
EDIFICACIÓ		■	■	■



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de
i acordada la seva publicació a l'etapa
d'executivitat en sessió de

15 DES 2004

18 MAIG 2005

La secretària

Mercè Albíol i Núñez