

Ajuntament de Manresa

José Luis González Leal
Secretari General
Ajuntament de Manresa

Motiu: Aprovat definitivament pel Ple de la Corporació amb la majoria legal establerta el 16 de novembre de 2023. El Secretari general
Data: 2023.11.17 10:39:10 +01'00'

TEXT REFÓS
DEL PLA ESPECIAL VIC-90
"EDIFICI PERRAMON"
PES 06/01

AJUNTAMENT DE MANRESA
OCTUBRE DE 2023

Índex

I. MEMÒRIA

1 .- Antecedents
2 .- Objecte
3 .- Àmbit, iniciativa i titularitat
4 .- Necessitat, oportunitat i conveniència de la modificació
5 .- Marc urbanístic i legal
6 .- Estat actual
7 .- Planejament vigent
8 .- Objectius i criteris
9 .- Descripció de la proposta

II. NORMATIVA

1 .- Disposicions generals
2 .- Disposicions relatives a l'ordenació
Àmbit de protecció
3.2.1.- Regulació de les condicions d'edificació
3.2.2.- Regulació de les condicions de protecció i integració
3.2.3.- Regulació de les condicions d'ús
3.2.4.- Quadre comparatiu de paràmetres urbanístics
3 .- Disposicions especifiques
4 .- Disposició derogatòria

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1 .- Fotografies
2 .- Plànols
1.- Estat actual: Situació i àmbit.
2.- Estat actual: Imatges gràfiques.
3.- Estat actual: Estructura de la propietat.
4.- Estat actual: Planta soterrani.
5.- Estat actual: Plantes.
6.- Estat actual: Alçats i seccions.
7.- Proposta rehabilitació: Ordenació-planejament vigent i P.E.
8.- Proposta rehabilitació: Ordenació-altells i e. t. instal·lacions.
9.- Proposta ordenació: Façana Ctra. de Vic.
10.- Proposta ordenació: Façana posterior.
11.- Proposta ordenació: Integració amb l'entorn.

I MEMÒRIA

1 ANTECEDENTS

El present Pla Especial Edifici Vic 90, es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 20 de setembre de 2007.

El Pla Especial es va plantejar per la voluntat de la propietat de reutilitzar les plantes buides de l'edifici (en el seu moment ja obsoletes per a l'ús industrial pel que havien estat construïdes) per a un ús residencial més adequat a la seva situació a l'interior del nucli urbà, i a la tendència immobiliària predominant.

El canvi d'ús proposat va fer palesa la singularitat i qualitat arquitectònica de l'edifici proposant-se la redacció del vigent Pla Especial en base als antecedents de l'edifici que a continuació es reprodueixen extrets de la memòria del Pla Especial vigent:

L'edifici amb façana a la Ctra. de Vic, 90-92, objecte principal del present pla especial es una construcció datada de l'any 1957, projectada per l'arquitecte Manresa Manuel Ribera Firmat.

Constitueix la implantació d'una tipologia industrial en el teixit de l'eixample urbà, caracteritzada per un creixement a partir de la vialitat, en la que s'inserien de forma indiscriminada usos i funcions que convivien generant un paisatge urbà característic dels anys cinquanta i seixanta en el que s'alternaven i barrejaven tot tipus d'edificis, públics, residencials, magatzems i indústries.

L'edifici destinat a la indústria tèxtil, i projectat amb els principis predominants per aquest tipus de construccions, es a dir espais de considerable altura el màxim de diàfans i el màxim de lluminosos, reculleix la tradició consolidada en les fabriques de les colònies tèxtils i la trasllada del seu àmbit natural al mig de la ciutat.

Aquest salt ve acompanyat d'un canvi tecnològic en el procés constructiu, la substitució paulatina de la construcció tradicional amb parets de carrega i obra de fàbrica , o fins i tot de la construcció amb pòrtics metàl·lics molt utilitzada en els edificis industrials de principis de segle, per l'utilització de l'estructura de pòrtics de formigó armat.

El canvi constructiu permet dur a les seves ultimes conseqüències els principis de la tipologia industrial, màxim espai, màxima lluminositat., i posa de manifest un altre canvi, un canvi de sensibilitat, estètic, imperant ja ens molts altres aspectes de la vida quotidiana o en les elits artístiques dominants, però de difícil implantació en els àmbits més tradicionals del gremi de la construcció, el racionalisme, la simplicitat de la línea recta i les superfícies planes i neutres sense ornaments, d'altra banda el que necessitava el boom constructiu del moment.

Sense cap mena de dubte l'edifici es una de les poques mostres de qualitat que tenim a Manresa que reflexa els conceptes bàsics d'aquest canvi tècnic i estètic. I no es casual que sigui en un edifici industrial, doncs en els edificis residencials difícilment hauria pogut expressar-se amb tanta fidelitat unes idees que en canvi en els edificis industrials, a les nostres comarques coincidien, per esperit i tradició.

La innovació, la singularitat, esta en l'ús de l'estructura de pòrtics de formigó armat i com aquesta es transforma en l'expressió global de l'edifici. Que es manifesta en la façana, en els sostres a l'interior, a la coberta, i també amb l'encert amb que els altres, els pocs elements que intervenen en la construcció, ajuden a reforçar aquesta presencia estructural que es converteix en la gran virtut arquitectònica de l'edifici. Un valor que ja per si sol justifica la redacció del present pla especial.

La modificació puntual que planteja el present Text Refós del Pla especial urbanístic Vic 90 "*Edifici Perramon*", es va **aprovar inicialment** l'11 de juliol de 2023 per acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Manresa, advertint de la necessitat d'incorporar les següents modificacions:

1. Modificar la condició d'ús (3) de l'article 18 de la normativa de manera que determini que "no és admès l'ús d'habitatge" en coherència amb allò que s'estableix a l'article 16.
2. Incloure a la normativa un nou article que determini que amb la vigència del nou Text Refós, l'anterior Pla especial urbanístic Vic-90 "*Edifici Perramon*" quedarà derogat.

Així mateix s'acorda l'exposició publica del document i la sol·licitud dels corresponents informes sectorials a l'Agència Catalana de l'Aigua i a la Comissió territorial d'Urbanisme a la Catalunya Central,així com a la Comissió Permanent de Patrimoni de l'Ajuntament de Manresa, de conformitat amb allò que disposa l'art. 85.5 i 87 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, que es van sol·licitar el 25 de juliol de 2023

L'anunci de la **aprovació inicial** es va publicar al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, **BOPB**, de l'1 de setembre de 2023.

El període d'al·legacions va finalitzar el dia 2 d'octubre sense que es presentés cap escrit.

L'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, **ACA**, es va rebre el 20 de setembre, en sentit **favorable**.

L'informe de la Comissió territorial d'Urbanisme a la Catalunya Central, **CTUCC**, es va rebre el 29 de setembre. La CTUCC en sessió de 27 de setembre de 2023, va acordar emetre **informe favorable**, sempre i quan es tinguin en compte les consideracions esposades en la part expositiva.
Les consideracions fan referència a la "clau 1.3.d" que s'incorporà a la modificació, la qual segons s'exposa, al no estar identificada en cap instrument de planejament vigent al municipi caldrà, o suprimir o justificar-la a la memòria del Pla.

L'informe de la Comissió Permanent de Patrimoni de l'Ajuntament de Manresa, va ser emès el 5 d'octubre, en sentit **favorable**.

Totes les prescripcions requerides s'inclouen en la present redacció del text Refós:

En relació a les referents a l'aprovació inicial es modifica la condició d'ús (3), de l'article 18 de la normativa, de manera que no s'admet l'ús d'habitatge a la planta baixa i soterrani.
I s'inclou un nou article, article 22, que recull la derogació de l'anterior Pla Especial urbanístic Vic-90, a l'entrada en vigor del nou Text Refós.

En relació a les consideracions de l'informe emès per la CTUCC, s'incorpora redactat justificatiu a l'últim paràgraf de l'apartat 9.1, Descripció de la proposta.
I es modifica l'article 1 de la normativa incloent la subclau, Zona residencial ordenació tancada *Edifici Perramon* (Clau 1.3d), com a clau d'aplicació especifica en l'àmbit del PE.

2 OBJECTE DEL TEXT REFÓS

Aquest document te la consideració de Text Refós del Pla Especial Carretera de Vic 90, per dotar de nous usos al conjunt de l'edifici d'acord amb les determinacions del vigent Pla General

El vigent Pla Especial no ha estat executat, tot i que es va redactar el projecte i atorgar la corresponent llicència d'obres per a la seva execució. No obstant les condicions de crisi greu cap a les que va derivar el mercat immobiliari en els anys posteriors, va fer que no es portes a terme.

La realitat es que no tant sols no es va executar la promoció prevista, sinó que les diverses plantes en règim de lloguer en el moment de la redacció del Pla Especial, han anat perdent paulatinament els llogaters, quedant actualment l'edifici buit i sense cap ús específic.

Amb la finalitat de revitalitzar de nou l'activitat de l'edifici es proposa el present Text Refós, consistent en dotar al conjunt de l'edifici de nous usos, d'acord amb les previsions que contempla pel sector el vigent POUM.

Al mateix temps es proposa adaptar la normativa a les determinacions previstes al vigent Pla Especial Urbanístic de Protecció del Patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa, aprovat definitivament el 5 de desembre de 2012, que cataloga l'edifici com a "Edifici Perramon", dins la tipologia d'arquitectura industrial amb el nº I024.

3 ÀMBIT INICIATIVA I TITULARITAT

Constitueix l'àmbit del Pla especial:

1.- L'edifici situat a la Ctra. de Vic 90-92, de Manresa. Edifici format de planta soterrani, planta baixa, planta primera, planta segona i planta tercera o sotacoberta.

2.- Les naus que a nivell de planta soterrani de l'edifici ocupen el pati interior d'illa i forment un sola unitat registral amb l'edifici.

3.- La planta baixa de l'edifici situat al nº 23, del carrer Mossèn Jacint Verdaguer.

L'edifici de la Carretera de Vic i les naus del pati interior d'illa consten registrades amb una única referència cadastral: 2805017DG0220A0001XQ.
L'edifici del carrer Mossèn Jacint Verdaguer, 23, consta tot ell registrat amb la següent referència cadastral: 2805006DG0220A0001LQ.

L'edifici principal objecte del pla especial i identificat al catàleg de bens protegits, esta ubicat en una parcel·la amb front a la Ctra. de Vic de 26,27 m. d'amplada amb una profunditat de 21,90. que es manté en relació a la mitgera esquerra perpendicular a l' alineació de la Ctra., de Vic i respecte a la mitgera dreta s'estreny fins a determinar en la façana posterior una amplada 21,92 m.

Les naus de planta semisoterrani, així com la planta baixa del nº 23 del carrer Mossèn Jacint Verdaguer es van incloure dins l'àmbit del pla especial per garantir en el termini previst en el present pla especial l'accés i les places d'aparcament necessàries en compliment del que s'establia a l'article 157, apartats 1 i 2, del Pla General Vigent en el moment de la redacció del Pla Especial, i que actualment corresponen a l'article 400 de la normativa del POUM.

La iniciativa del present Text Refós correspon a la mateixa propietat de l'edifici, la societat IMMOBILIÀRIA CARRETERA DE VIC, 92, S.L. amb CIF B-64001068, i domicili a .la Ctra. de Vic , 92, de Manresa.

La redacció correspon a Marià Franco i Muntané, arquitecte col·legiat 15.844-5 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, d'acord amb el que estableix la disposició addicional tretzena del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme

La seva tramitació queda regulada pels articles 67, 81, 87, 88, 96 i 97 del decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

4 NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DEL TEXT REFÓS

El Pla Especial vigent proposava l'adaptació i transformació de l'edifici del seu ús industrial i comercial original, a un ús residencial. El canvi afectava explícitament a les plantes segona i tercera en aquell moment sense activitat. La adequació de l'edifici per aquest nou ús requeria segons la normativa vigent l'enderroc parcial de l'edifici, el que hauria malmès un edifici de singular qualitat arquitectònica, caracteritzada per la identificació entre el procés estructural i el constructiu, model d'arquitectura industrial urbana, del que pocs exemples significatius es poden trobar. Es per això que es va plantejar el Pla Especial, per preservar i recuperar un edifici d'evident valor arquitectònic i urbà.

El pla especial va limitar els usos de les plantes superiors d'acord amb el nou ús previst, en el pla, mantenint però per a les plantes baixa i primera la regulació d'usos prevista en el Pla General aleshores vigent. Malauradament, però, les expectatives plantejades, tal i com s'ha dit, no s'han complert, quedant progressivament l'edifici sense activitat, i amb una regulació dels usos excessivament restringida. Per tant el Text Refós que es proposa te com a objectiu revitalitzar i retornar l'activitat i l'ús de l'edifici. Es en aquest sentit que es planteja adaptar la normativa per tal de recuperar per a tot l'edifici, el conjunt d'usos previstos per al sector en el nou POUM, sense perdre però l'ús residencial com a predominant.

D'altra banda el nou Tex Refós proposat, ens dona l'oportunitat d'adaptar la normativa del pla a les determinacions previstes a la fitxa del Pla Especial Urbanístic de Protecció del Patrimoni històric i arquitectònic de Manresa. Aquest Pla Especial es va redactar amb posterioritat al de la carretera de Vic, 90, pel que sembla convenient revisar les condicions d'intervenció en el patrimoni arquitectònic d'acord amb la sensibilitat i criteris adoptats pel nou planejament.

En aquest sentit la fitxa del Pla Especial respecte a la regulació dels usos permesos estableix que es poden adoptar: "*Els que determina el Pla General de Manresa*", el que es correspon amb l'objectiu bàsic de la modificació.

5 MARC URBANÍSTIC I LEGAL

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc pel Real decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el **Text refós de la Llei de sòl**, i en l'àmbit autonòmic, pel decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'Urbanisme**, i el decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**. Ambdues amb les seves posteriors modificacions.

En un segon ordre, referent al planejament general, resulta d'aplicació el **Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), de Manresa**, aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de la Catalunya Central, el 6 de juny de 2017, al Text Refós del qual es va donar conformitat per resolució del Director General d'Ordenació d'Urbanisme i Territori, el 28 de setembre de 2017, i que ha estat publicat al DOGC el 26 d'octubre de 2017.

El **Pla Especial Urbanístic de Protecció del Patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa**, aprovat definitivament el 5 de desembre de 2012.

El vigent **Pla Especial Edifici Vic 90**, objecte de la modificació, que es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 20 de setembre de 2007.

6 ESTAT ACTUAL

En aquest apartat es reprodueixen les condicions exposades en el redactat del Pla Especial vigent, incidint en els aspectes que s'han modificat respecte a la redacció aprovada, especialment les condicions d'ús de les plantes.

Pel que fa a les condicions constructives de l'edifici tant sols es va efectuar l'any 2011, l'enderroc de l'altell i les divisions existents a la planta segona, així com la substitució del muntacàrregues existent, ja obsolet per un ascensor convencional.

"6.1 Condicions d'edificabilitat:

L'edifici construït consta de planta semisoterrani, baixa, primera, segona i tercera o sotacoberta. Ocupa una longitud de façana de 26,27 m. La seva profunditat edificada es de 21,90 m., i l'amplada de la façana posterior de 21,92 m. amb una superfície ocupada total de 526,58 m2.

L'edifici s'alinea amb el carrer, sobresortint els pilars estructurals 7 cm de la façana. L'altura interior de les plantes oscil·la dels 3,58 m. de la planta semisoterrani des del paviment fins a sota les biguetes de formigó que queden vistes, als 4,44 m. de les plantes superiors, primera, segona i tercera. El gruix de forjat incòs bigues i revolto es de 26 cm. La planta sotacoberta arranca a 2,90 m. i amb una pendent del 25 % forma una dent de serra que cap a la façana principal, avarca un sol tram, dels tres pòrtics que determina l'estructura en profunditat, fins a una altura de 4,70 m., mentre la part alta definida per la pendent de la façana posterior arriba a tenir 6,60m., sempre mesures interiors.

El perfil edificat arranca a la façana principal a 17,60 m. del carrer, continua amb la coberta i una pendent del 25 % fins a 7,16 m. i pujant amb dent de serra s'eleva verticalment 2 m. i baixa amb el 25 % de pendent 14,74 m. més enrere determinant una altura reguladora de 17,75 m.

En relació a les naus del pati estan formades per quatre tramades de cobertes a dues aigües paral·leles a la façana de l'edifici i formades per estructures porticades d'encavallades metàl·liques i pilars de formigó, amb coberta de fibrociment en el primer tram a tocar de l'edifici i coberta de teula ceràmica en els altres tres posteriors. L'edifici situat al carrer Jacint Verdaguer, 25, es un immoble de 10 m. d'amplada al seu tram central i 14,5 m. de profunditat format de planta baixa i dues plantes pis, d'estructura pilars i murs de fàbrica de maó.

2 Condicions constructives:

L'edifici esta format per una estructura de pòrtics de formigó armat situats perpendicularment al carrer. Consta de 5 pòrtics paral·lels de tres trams de 7,18 m, i separats entre si 3,60 m., més un últim pòrtic situat a la dreta de la façana que es tenca amb una inclinació aproximada de 79 graus respecte al carrer, que comença amb una amplada de façana de 6,30 m. i acaba a la façana posterior separat 1,80 m del pòrtic anterior. Aquest tram irregular absorbeix d'una banda l'entrada amb l'escala general de l'edifici a tocar de carrer, i a continuació el nucli de l'ascensor.

Tota l'estructura queda a la vista, manifestant la integració entre la construcció i els elements resistents de l'edifici. Els pòrtics formats per pilars de 30 cm. d'amplada per 45 cm. de profunditat a les plantes baixa primera i segona forma una unitat amb les jàsseres de canto que oscil·len entre els 60 i 40 cm. d'altura per sota el forjat,. Continuïtat realçada amb les carteles que essent un element fruit exclusivament del càlcul estructural contribueix a emfatitzar el pòrtic principal com una marcada seqüència de tres que amb la repetició en la resta de pòrtics li dona un ritme i unitat espaial característics a l'interior de cada planta.

El sostres perfectament encaixats entre les jàsseres dels pòrtics estan formats per biguetes de formigó armat de 20 cm. de canto cada 62 cm. i revolto amb volta de maó ceràmic. Encara que enguixats al quedar també vistos contrasten i reforcen si cap la linealitat i repetició de l'estructura de suport. La continuïtat del sostre es manté de façana a façana, excepte en el tram que toca a la façana principal en que per mantenir la composició de la mateixa era necessari un canto de sostre lleuger i es va substituir en el primer tram de 1,25 m. el sostre de biga i revolto per una llosa de formigó armat de 20 cm. de gruix que es prolonga i tradueix a façana.

La coberta, o millor dit l'espai sotacoberta manté la forta component estructural amortiguada però per l'imponent volum resultant. Els pilars son de 30x30 cm., les jàsseres una mica menys potents, però l'impactant dent de serra amb una altura en el punt més alt de 6,60 m. fa predominar el volum, l'espai, sobre els elements estructurals, diluïts d'altre banda per la presencia d'una jàssera transversal en el punt d'arrencada del dent de serra, que situada a flor dels pilars i de la paret de tancament distorsiona completament el ritme i la cadència estructural que atrapa en les plantes inferiors.

En aquest cas tampoc hi col·labora el sostre de la coberta amb una presencia molt més neutra. Format per biguetes de formigó vistes recolzades entre les jàsseres i situades aproximadament cada 1,10 m. que suporten la teulada de plaques de fibrociment, cal reconèixer però que manté la coherència present a tot l'edifici de mostrar i dignificar l'estructura com a part integrant de la construcció.

La façana esta pensada i estudiada també estructuralment. Els elements verticals de l'estructura, els pòrtics, son també els principals elements articuladors de la façana. Els sostres s'estrenyen i s'adapten per sortir a façana tal com estan en planta, encaixonats entre els pòrtics principals. L'únic element afegit, i prescindible estructuralment, que apareix a façana, té però una doble missió fonamental, composar estèticament la façana i integrar les proporcions de l'edifici a les dels edificis de l'entorn. Aquesta voluntat es pot suposar per la presencia en el projecte original d'una perspectiva en que es veu l'edifici situat entre els dos del costat. Encara que pel que es veu al dibuix no hi aparegui el més mínim indici, per les falses proporcions entre un i altres que s'hagi plantejat aquest aspecte, a la realitat els resultats fan pensar que si que es va considerar i per això la presencia d'aquesta segona cornisa estructural que s'equiparà a un forjat i serveix com es veu clarament a planta primera per proporcionar l'altura de la planta a la dels edificis veïns, situant-se alineada amb la cornisa dels mateixos. Alineació que es perd a planta segona molt més alta que la dels altres edificis però que torna a recuperar-se en la planta tercera on el terra de la planta sotacoberta coincideix gairebé amb el de la planta quarta de l'edifici del costat.

El resultat formal, es que gairebé només amb l'expressió dels elements estructurals la façana assoleix una composició equilibrada i harmònica, a la que ajuda sens dubte la fusteria metàl·lica, dissenyada especialment per l'edifici i que redueix a la mínima expressió la seva presencia, resumida a ser pur mecanisme funcional en l'enorme pany de vidre. A la façana posterior els criteris de composició son molt similars. La presencia vertical i predominant dels pilars equilibrada per franges horitzontals, que si a la façana principal estaven definides per les dues cornises la del forjat i la suplementària, en aquest cas la determinen l'alternança de massissos d'obra i franges de pavès de banda a banda dels pilars. Composició regida sempre pel concepte bàsic d'aquests edificis: la màxima lluminositat.

Més difícil d'entendre i justificar es el gran i opac massís que la caixa d'escala trasllada a façana, que sense una mirada precisa i conscient que s'adona com la cornisa sobrevola també aquest volum sembla més un altre edifici que no la continuïtat o una part del mateix. Analitzant el dibuix de la façana original i sobretot la perspectiva, en que s'identifica aquest parament com un volum independent que sobrepassa el que es l'espai pròpiament destinat a nau, es fa evident la comparació amb les típiques fabriques de les colònies, formades per simples i diàfanes naus rectangulars de varies plantes, cosides de grans finestrals per tot el perímetre i a les que s'hi annexionaven volums diversos, entre ells els de les escales que sovint tenien dalt de tot grans dipòsits d'aigua que els feien més alts que la pròpia coberta de la nau. Aquest model al que sembla remetre'ns la perspectiva i que funciona en edificis aïllats, traslladat a una façana urbana, no sembla resolt. La continuïtat de la cornisa es l'únic element que hi ajuda, però ni l'excessiva amplada gairebé el doble de la distancia entre els pòrtics, ni el ritme de les obertures més encertat en el dibuix original, ni els materials de façana o de l'entrada de planta baixa, l'identifiquen en cap moment amb la façana del costat. Més aviat s'entén com la façana d'un altre edifici d'un altre solar.

Darrera aquesta façana opaca es situa la caixa d'escala, gairebé de 6x 6 m. amb escales de 1,5 m. d'amplada i un ull que permet recórrer perfectament tota l'altura de l'edifici. Es juntament amb l'ascensor que no s'havia previst en el projecte, els únics elements tancats de les plantes. Es de remarcar que la caixa d'escala de fondo es més curta que la profunditat determinada per la primera tanda de pilars. Aquesta alteració de l'estructura es reflecteix a coberta avançant el salt del dent de serra, fent mes curt el tram de teulada de la façana principal i allargant el de la posterior. La diferencia d'alineació entre aquest tram i la resta permet col·locar en el lateral del tram que s'allarga una porta de sortida a la teulada, que es fa des de l'altell sobre la caixa d'ascensor on es situa la cambra de maquines del mateix i sobre el qual encara hi ha un dipòsit d'aigua. Aquest dipòsit es sustenta sobre una llosa de formigó suportada per dos pilars independents que juntament amb la paret de carrega de maó de 30 cm. d'amplada de la caixa d'escala arranca des de la planta semisoterrani i delimita de baix a dalt la caixa de l'ascensor.

3. Condicions d'us:

A efectes registrals totes les plantes de l'edifici consten catalogades com a part d'un edifici industrial l'obra nova del qual queda descrita a l'escriptura de la notaria de Juan José Cagigal Gutiérrez , nº 639 del 16 de març de 1978, en la que s'adjudica també per testamentària i per meitat indivisa les finques de la Ctra. de Vic, que el mateix document agrupa en una de sola la corresponent a la Ctra. De Vic 90-92, amb una superfície registral de 2.530 m2. sobre la que es va construir

Les finques esmentades varen ser administrades en regim de "Comunitat de Bens" primer com a Maurici i Ignasi Perramón Font", i després com a "Ignasi Perramon Font i JUMOPE S;L: , i actualment n'és propietària la societat "IMMOBILIÀRIA CTRA. DE VIC 92 SL." Amb NIF B64001068 amb domicili a la Ctra. de Vic 90-92, 3r. De Manresa."

Actualment l'edifici te totes les plantes buides i sense ús específic.

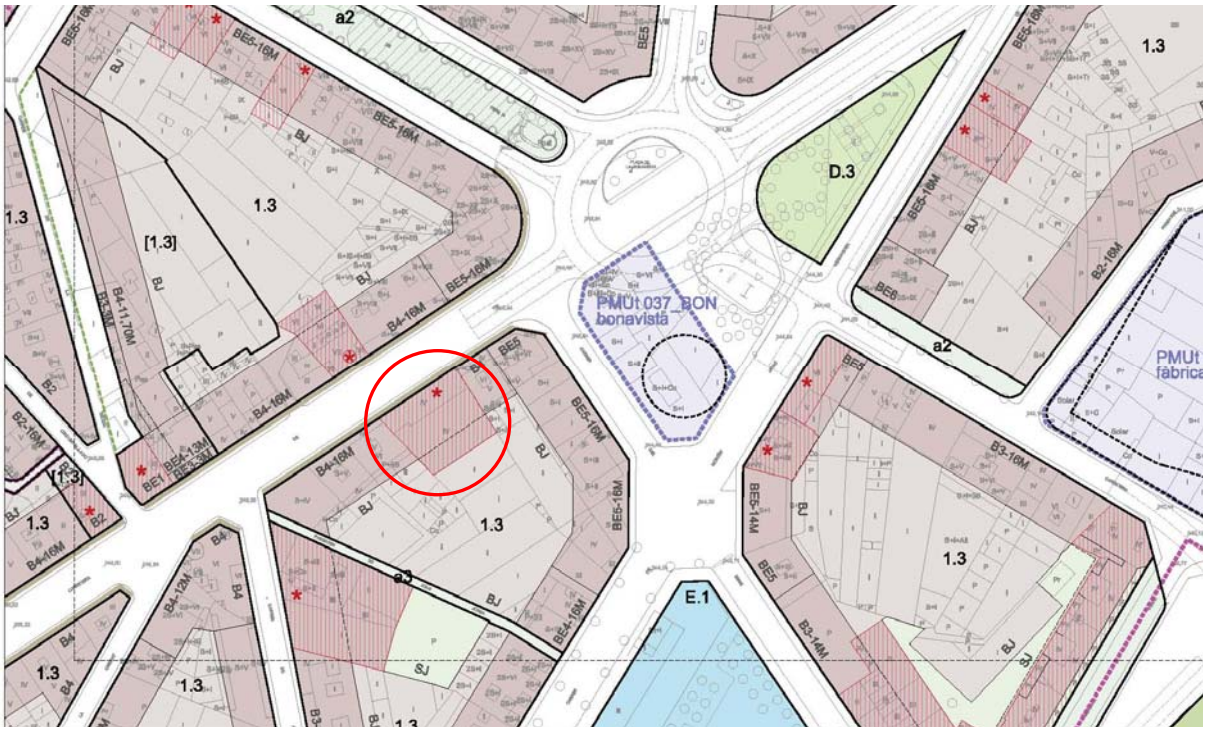
Quan es va redactar el Pla Especial la planta semisoterrani estava arrendada a l'industria tèxtil PERRAMON & BADIA S.A., i les plantes baixa i primera estaven ocupades per l'establiment comercial i magatzem de l'empresa ESPORTS SAGI SA., dedicada a la venda de material esportiu, amb un contracte d'arrendament vigent. Les plantes segona i tercera ja estaven buides en aquell moment.

7 PLANEJAMENT VIGENT

Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM),

Respecte als instruments de planejament urbanístic aplicables el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), de Manresa en determina el tipus d'intervenció pel que fa a les obres de manteniment i conservació, consolidació reforma, rehabilitació o gran rehabilitació. Així com els usos.

En aquest sentit la regulació urbanística vigent respon a la classificació de Sol Urbà, qualificat amb la (clau 1) Zona residencial, (clau 1.3) Ordenació tancada.



POUM - Plànol d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable O3-full 22.

"SUBSECCIÓ 3. ORDENACIÓ TANCADA (CLAU 1.3)

Article 192. Definició
Comprèn els sectors de sòl urbà corresponents al desenvolupament de la ciutat a partir del nucli antic i l'àrea central, on l'edificació s'ha organitzat seguint l'esquema viari.

Article 193. Regulació de l'ordenació
1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció per aquesta zona són d'aplicació directa, llevat d'aquells supòsits en què s'admeti la reordenació dels volums existents.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus bàsic d'edificació en relació amb el carrer, d'acord amb el que es fixa al CAPÍTOL 1 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS.

Article 194. Condicions de l'ordenació i l'edificació
1. Superfície mínima de parcel·la.
En aquesta zona no es fixa superfície mínima de parcel·la.

2. Façana mínima.
S'estableix una façana mínima de parcel·la de set metres (7 m).

3. Fondària edificable.
Detallada en els plànols d'ordenació.

4. Nombre màxim de plantes.
Detallat en els plànols d'ordenació.

5. Alçària reguladora màxima.
Determinada en funció del nombre màxim de plantes d'acord amb la taula següent:

PB	*4,50 metres*
PB+1PP	*7,30 metres*
PB+2PP	*10,30 metres*
PB+3PP	*13,45 metres*
PB+4PP	*16,65 metres*
PB+E+4PP	*20,10 metres*
PB+5PP	*19,85 metres*
PB+E+5PP	*23,30 metres*

6. Cossos sortints.
En carrers d'amplada inferior a sis metres (6m) s'admeten únicament cossos sortints oberts limitats a un vol no superior a quaranta centímetres (40cm). En els edificis amb front a la Carretera de Vic i Cardona s'admeten cossos sortints a partir de la planta segona.

Article 195. Condicions particulars d'ús d'habitatge
1. Es permet l'ús d'habitatge en planta baixa si es compleixen la totalitat de les següents condicions, exigibles en cada situació concreta.

a. Que en les illes tancades, existeixi un pati d'illa no edificat vinculat a l'habitatge que tingui una fondària mínima de 10 metres, i en el qual es pugui inscriure un cercle de 3,5 metres de diàmetre.

b. Que en illes obertes, existeixi un pati d'illa no edificat vinculat a l'habitatge que tingui una fondària mínima de 4 metres i en el qual es pugui inscriure un cercle de 3,5 metres de diàmetre.

c. Que la part de la parcel·la més enllà de la profunditat edificable resti no edificada en la seva totalitat.

d. Que l'edifici no tingui planta entresòl.

2. L'habitatge en planta baixa pot ocupar, com a màxim, la meitat de la profunditat edificable en la part que no tingui front de façana a la via pública, excepte quan l'edifici doni front a un vial a través d'un jardí privat, on la totalitat de la planta baixa es podrà destinar a habitatge.
3. Es permet l'ús d'habitatge en planta soterrani si es compleixen les condicions establertes als apartats a) o b), i c) del punt 1 i sempre que no hi hagi alteració artificial del terreny natural.
4. Les condicions dels punts anteriors es fan extensives a aquells usos en planta baixa o soterrani assimilables a l'ús d'habitatge tals com les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hoteler, residencial especial i apartament turístic,inclòs l'habitatge turístic.

Article 196. Projectes unitaris i unitats d'edificació
En aquelles construccions ja realitzades, en la seva totalitat o parcialment, segons un projecte unitari, l'actuació tindrà la consideració d'unitat d'edificació. Les possibles substitucions o ampliacions es regularan d'acord amb les determinacions de l'Article 25 d'aquestes normes.

Article 197. Fronts d'integració ambiental i ambients i fronts edificatoris definits pel PEUPM
1. En els fronts identificats en els plànols d'ordenació com a "Fronts d'integració ambiental", així com en els ambients i fronts edificatoris definits pel PEUPM, les condicions d'integració ambiental seguiran les prescripcions de l'ANNEX II. CONDICIONS D'INTEGRACIÓ AMBIENTAL d'aquestes normes.
2. En aquests fronts només s'admeten cossos sortints oberts, que podran agrupar com a màxim dues obertures, amb una volada lateral màxima de 50 cm respecte el forat i que en cap cas superaran una amplada total de 4,00 m. La seva volada màxima serà de 60 cm, independentment de l'amplada del carrer.
3. La sol·licitud de llicència d'obres o comunicació que afecti aquesta zona s'acompanyarà de la documentació necessària que justifiqui el compliment de les condicions d'aquestes normes.»

Respecte als usos el POUM els regula a l'article 395, modificat recentment per acord de la CTUCC en sessió del 18 de gener de 2023, en relació de la normativa de les plantes baixes:

SECCIÓ 2. REGULACIÓ DELS USOS EN ZONES I SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Article 395. Regulació dels usos en les zones de sòl urbà

1. Els usos admesos, condicionats, o no admesos en les diferents zones residencials de sòl urbà, són els que s'especifiquen en el quadre següent:

QUADRE USOS ZONES RESIDENCIALS

	1.1a	1.1b	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
HABITATGE UNIFAMILIAR	1			3	3	3		
HABITATGE PLURIFAMILIAR	1		2	3	3	3	4	4
HABITATGE RURAL								
HABITATGE TURÍSTIC	1		2	3				
RESIDENCIAL ESPECIAL	1	1	2	3	3	3		
HOTELER	1	1	2	3		3		
APARTAMENT TURÍSTIC	1	1	2	3		3		
COMERCIAL PETIT								
COMERCIAL MITJÀ I GRAN								
COMERCIAL TERRITORIAL								
COMERCIAL ESTABLIMENT SINGULAR								
OFICINES I SERVEIS								
RESTAURACIÓ								
RECREATIU	5	5	5	5				
ESTACIONS DE SERVEI				6		6	6	
SERVEIS FUNERARIS	7	7	7	7		7	7	
INDÚSTRIA ARTESANAL								
INDÚSTRIA URBANA								
INDÚSTRIA AGRUPADA								
INDÚSTRIA SEPARADA								
INDÚSTRIA AÏLLADA								
MAGATZEM	8	8	8	8				
TALLERS REPARACIO VEHICLES				9		9	9	
GESTIÓ DE RESIDUS	11	11	11	11	11	11	11	
EXTRACTIU								
TECNOLÒGIC								
APARCAMENT	10	10						
EDUCATIU								
ESPORTIU								
SANITARI ASSISTENCIAL								
CULTURAL I ASSOCIATIU								
RELIGIÓS								
AGRÍCOLA								
RAMADER								
FORESTAL								
GUÀRDIA I CUSTÒDIA D'ANIMALS								
CÀMPING								
LLEURE								
ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC								
SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS								
SERVEIS PÚBLICS								
INSTAL·LACIONS RÀDIOCOMUNICACIÓ								
INSTAL·LACIONS SOLARS								

ús admès

1 ús admès amb condicions

1. Admès amb les condicions per a l'ús habitatge definides en la regulació específica de la zona.
2. L'ús habitatge no s'admet en planta baixa , i de forma extensiva aquells usos en planta baixa o soterrani assimilables a l'ús d'habitatge tals com les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hoteler, residencial especial i apartament turístic, inclòs l'habitatge turístic.
3. En planta baixa i planta soterrani, admès l'ús habitatge amb les condicions definides en la regulació específica de la zona.

4. S'admet l'ús bifamiliar, amb un màxim de 2 habitatges per parcel·la.
5. L'ús recreatiu, en aquelles implantacions que no disposin d'un accés des de carrers d'amplada superior a catorze metres (14 m), només s'admet amb aforaments inferiors a 100 persones.
6. L'ús estació de servei només admès en la modalitat de càrrega elèctrica.
7. Admès l'ús de serveis funeraris sense incineració.
8. L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m^2 i una densitat de càrrega de foc ponderada i corregida (Qs) aportada pels productes emmagatzemats de fins a 850 MJ/ m^2.
9. L'ús de taller de reparació de vehicles queda restringit a les branques no compreses en carrosseria i pintura.
10. L'ús d'aparcament no podrà tenir l'accés per carrers que tinguin la consideració d'eixos cívics (a1) segons s'indiqui als plànols del POUM, amb excepció d'aquells accessos preexistents, que per raó de la seva gran capacitat, s'identifiquin gràficament
11. L'ús de gestió de residus limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial.

Pla Especial Urbanístic de Protecció del Patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa

El Pla Especial Urbanístic de Protecció del Patrimoni històric i arquitectònic, cataloga l'edifici com a "Edifici Perramon", dins la tipologia d'arquitectura industrial amb el nº I024, i en regula el tipus d'intervencions a l'edifici de la forma següent:

"REGULACIÓ DE LES INTERVENCIONS

Tipus d'intervenció	*Obres de manteniment i conservació, consolidació, reforma, rehabilitació o gran rehabilitació, d'acord amb el PGM*
Exterior	*No es permet la modificació del pla de façana definit per l'edifici original; El Pla Especial vigent estableix la regulació volumètrica. En l'aspecte patrimonial es preserven els valors tipològics, compositius i estilístics d'aquest edifici; el tractament general de la façana i de les seves obertures originals i les fusteries que la configuren, així com els revestiments diferenciats de la mateixa i les proporcions entre el massís i el buit. Es respectarà la marquesina superior com a tret característic de l'edifici i del període on s'inscriu la seva construcció.*
Façanes	*No es permet la modificació, excepte per l'adequació de les parts alterades o deteriorades*
Cobertes	*No es permet la modificació excepte per l'adaptació a la nova volumetria que determina el Pla Especial en vigor*
Obertures	*No es permet la modificació, excepte les que s'han modificat (plantes baixa i primera) que hauran de ser revertides cap el model original per tal de recuperar la unitat compositiva de la façana*
Jardins / entorn	*Manteniment o conservació*
Interior	*Es permet la modificació; Es protegeix especialment l'estructura portant de l'edifici, realitzada en formigó armat, així com els valors espaials que configura aquesta tipologia singular i que determina unes proporcions en planta i en secció que no podran s'han de preservar*
Entorn de protecció	*No es permet cap intervenció, en les dues façanes contigües, que desfiguri o malmeti la imatge del bé protegit i el seu encaix en aquest vial singular com és la carretera de Vic.*
Altres intervencions	*Regulació a partir del Pla Especial vigent sobre l'immoble.*
Usos permesos	*Els que determina el Pla General de Manresa"*

8 OBJECTIUS I CRITERIS

Es l'objectiu del present Text Refós del Pla Especial, la redacció de la documentació necessària per adaptar l'ús de l'edifici situat a la Ctra. De Vic, 90-92, de Manresa, a les condicions del seu estat actual i modificar la seva regulació d'acord amb la normativa vigent.

Els criteris en que es fonamenta la proposta del nou Text Refós son:

1. Mantenir el criteris inicials per la redacció del Pla Especial basats en garantir tant la seva integració en el context urbà com la preservació dels valors estructurals que configuren l'expressió de l'edifici tant pel que fa a la concepció de l'espai com a la seva imatge urbana i que consistien en:

1.1. Respectar l'edificabilitat màxima permesa, resultat de l'aplicació dels paràmetres d'ordenació que el pla general preveu en els plànols d'ordenació del sector: altura edificable de PB+E+3PP, amb una profunditat d'edificació de 16 m. Tot i justificant que malgrat el volum disconforme de l'edifici en relació a aquests límits, l'edificabilitat existent a l'edifici es inferior a la que resultaria d'aplicació d'aquests paràmetres en un edifici de nova construcció.

1.2. La seva integració en el context urbà, pel que fa a l'altura reguladora màxima determinada pel pla general, ja que l'edifici es troba dins els límits previstos per la normativa (ARM màxima: 18,50 m.), mentre que la de l'edifici es de 17,85 m. sobrepassant-la nomes la cornisa de l'edifici que es un element estrictament decoratiu o estètic. I que tot i ser el volum disconforme pel que fa a la profunditat edificable del mateix, en relació amb la seva implantació al carrer amb els edificis de l'entorn, l'edifici ho fa amb la singularitat de la seva concepció estètica però perfectament adaptat als paràmetres generals del paisatge urbà.

1.3. Considerar l'edifici amb prou valor arquitectònic per ser protegit, i en concret la seva concepció estructural, i per extensió, per com tots els altres components del procés constructiu s'han supeditat a ella, de la forma constructiva, de l'espai resultant, i de la seva expressió a la façana.

1.4. Plantejar un canvi d'us, com a revulsiu per revitalitzar i millorar l'edifici, especialment les plantes superiors actualment buides, destinant-les a habitatges, mantenint l'ús comercial de la planta baixa, i proposant a mig termini la substitució de la industria de la planta semisoterrani per habilitar-hi l'aparcament.

1.5. Garantir el compliment del vigent Pla General, amb la inclusió dins del pla especial de les naus i la planta baixa del nº 23 del carrer Mossèn Jacint Verdaguer, per poder complir en el termini establert pel pla especial, l'accés i l'aportació de les places d'aparcament determinades pel planejament, que a la llarga han de servir per potenciar el valor de l'edifici.

2. Impulsar una nova revitalització de l'edifici amb la incorporació al seu conjunt de nous usos, d'acord amb la regulació prevista en el vigent POUM de Manresa per a la zona residencial (clau 1.3) en la que esta situat.

3. Incorporar i adaptar a la normativa del present Pla Especial les determinacions del nou planejament aprovat, en concret la regulació establerta al Pla Especial Urbanístic de Protecció del Patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa.

4. Adaptar les condicions del Pla Especial pel que fa a l'ús d'aparcament a la nova situació de l'edifici, i incorporar la regulació establerta dels articles 382 a 402 de la normes urbanístiques del vigent POUM.

9 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

9.1 En l'àmbit del present Text refós del pla especial serà d'aplicació tota la normativa del vigent Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa (POUM), en tots aquells aspectes de la legislació urbanística vigent que no hagin estat expressament regulats en el Pla.

Pel que fa al seu plantejament, es mantenen els objectius del vigent pla especial, fonamentats en la voluntat de mantenir el volum general de l'edifici i al fet que l'edificabilitat era igual o inferior a la prevista en el planejament vigent. En aquest sentit l'actual POUM ha eliminat la planta entresol, de forma que l'edificabilitat prevista es de PB+4P, mentre la profunditat edificable es mante amb 16m., la mateixa que establia l'anterior Pla.

No obstant, no constitueix l'objectiu del present Tex Refós modificar les previsions de l'edificabilitat del vigent Pla Especial, pel que es mantindrà l'edificabilitat total que s'estableix a l'article 4 de la normativa de 2.769,20 m2.

Tot i que al efectuar la modificació s'ha detectat una incongruència en el Pla Especial vigent, pel que fa a l'edificabilitat total de 2.769,20 m2. prevista a l'article 4, que s'obté de la TAULA COMPARATIVA DE SUPERFÍCIES I ESTÀNDARDS del vigent Pla Especial (que s'adjunta a continuació) i l'edificabilitat que consta a l'article 18, en que per un error material de transcripció no es reflecteix aquest màxim sostre potencial permès, sinó el sostre resultant sense computar la superfície de la planta sotacoberta, que es de 2.497,30 m2.

PLANTES	***PGOU***	***PLA ESPECIAL***	
		Existent	***afegida(altells)***
Planta baixa	*527,30 m2.*	*527,30 m2.*	
Planta entresol	*394,00 m2.*	*-*	
Planta primera	*394,00 m2.*	*527,30 m2.*	*220,00 m2.*
Planta segona	*394,00 m2.*	*527,30 m2.*	*220,00 m2.*
Planta tercera	*394,00 m2.*	*527,30 m2.*	*220,00 m2.*
Planta quarta	*394,00 m2.*	*-*	
Planta sotacoberta	*280,00 m2.*	*-*	
TOTAL	***2.777,30 m2.***	***2.109,20 m2.+660,00 m2***	
TOTAL	***2.777,30 m2.***	***2.769,20 m2.***	

La realitat, però, es que els paràmetres normatius no modifiquen els criteris amb que es justificava la proposta arquitectònica que va servir de base a la redacció del pla especial, els quals, rectificant l'edificabilitat d'acord amb el que s'ha indicat, es mantenen del tot vigents:

"El present pla especial es planteja a partir de la premissa bàsica consistent en mantenir les qualitats arquitectòniques de l'edifici.

Com a punt de partida conservar el seu volum general, determinat essencialment pels elements estructurals, basant-nos per fer-ho en l'argument, clarament demostrable, que l'edificabilitat de l'edifici es igual o inferior a la que estableix l'ordenació que el Pla General preveu al sector.

La superfície edificada existent actualment en planta es de: ..... 527,30 m2.
La superfície edificada del PGOU, (profunditat edificada 16 m.)..... 394,00 m2.

Considerant que la planta baixa es totalment edificable com així estableix el plànol d'ordenació B.09, escala 1/2000, del Pla General, l'edificabilitat total seria:
Edificabilitat segons el PGOU: PB+E+4PP (527,30+(394x5)+280)= ... 2.777,30 m2.
Edificabilitat actual: PB+3PP (527,30 x4)= ..... 2.109,20 m2.

Com es veu l'edificabilitat actual tot i la disconformitat del volum es inferior a la que preveu el PGOU, doncs amb gairebé la mateixa altura edificada, mentre el PGOU permet cinc plantes d'edificació, l'edifici condicionat pel seu origen tèxtil amb plantes de 4,44 m. d'altura només ni té construïdes tres. Aquesta diferencia fa que l'aprofitament urbanístic de la parcel·la es situí per sota del previst pel vigent PGOU, i per tant no es vulneri cap dels paràmetres bàsics establerts a l'(art. 28) del mateix, al que ens remet l'(art. 37) sobre Plans Especials, del capítol tercer, referent als instruments de planejament en el desenvolupament del Pla General.
Aquests paràmetres bàsics d'ordenació son els següents:

- *A. Classificació del sol.*
- *B. Estructura general i orgànica del territori*
- *C. Règim general d'usos*
- *D. Intensitat d'edificació*
- *E. Percentatge de sol públic*

Situats els punts fonamentals, es a dir, actuar sobre l'edifici amb la seva volumetria actual, vist que no s'alteren cap dels paràmetres bàsics d'ordenació. La proposta arquitectònica que es planteja en el present pla especial consisteix en l'adaptació de la superfície actual de les plantes segona i tercera o sotacoberta com a residencials, es a dir per habitatges, i la possibilitat de fer-ho en un futur a la planta primera, donat que en el moment de quedar lliure la planta semisoterrani seria possible el trasllat de l'ús comercial de la planta primera a aquesta.

Aquest canvi d'us preveu:

1. La utilització de l'escala actual com a escala general de la comunitat, independitzant-la de l'ús comercial actual de la planta baixa.
2. La construcció d'un nou ascensor panoràmic a l'interior de la caixa d'escala.
3. La substitució del muntacàrregues existent per un ascensor adaptat a la seva nova funció residencial.
4. Distribuir els habitatges a banda i banda d'un passadís central, amb un mòdul o habitatge bàsic definit per l'amplada entre dos pòrtics, susceptible d'engrandir-se amb l'annexió de mòduls laterals.
5. Incloure com a part integrant d'aquest mòdul bàsic un altell, la superfície del qual queda definida en la normativa del present Pla especial.
6. El pas de les instal·lacions pel terra dels habitatges, encastada per les parets, o en tot cas vista, però mai amb caixons o fals sostres susceptibles d'amagar l`estructura o el sostre de revolto de planta segona.
7. Fixar la distancia entre els pilars dels pòrtics estructurals com a obertura obligada .
8. Mantenir l'acabat i la concepció compositiva de l'exterior, conservant o substituint els materials originals i el predomini dels components estructurals.
9. Totes les actuacions a efectuar valoraran la qualitat espaial determinada pels elements constructius, i per tant es projectaran per mostrar i potenciar si cap la mateixa.

En últim terme i per tal de garantir el compliment de la normativa reguladora sobre la disposició de places d'aparcament, establir un pla d'etapes, de forma que en un primer termini s'aportin les places de lloguer necessàries fora de l'àmbit del Pla especial en funció de la quantitat de nous habitatges que es construeixin. Per un cop exhaurit el contracte d'arrendament de la planta semisoterrani, en un segon termini, garantir l'accés i l'espai a l'interior dels locals objecte del pla especial, pel nombre de places d'aparcament necessàries, com a mínim, pel total d'habitatges i superfície d'activitat comercial, que es desenvolupi en el global de l'edifici."

Per tal d'introduir i distingir les diferencies respecte al planejament general del POUM, que la singularitat del Pla Especial incorpora, es proposa introduir la **subclau (1.3.d)**, respecte de la (clau 1.3), que sigui d'aplicació exclusiva a l'àmbit del Pla i que correspondria a "Zona residencial d'ordenació tancada *Edifici Perramon* ". La nova clau serveix per definir els paràmetres diferencials que el volum arquitectònic representa en relació a l'ordenació general i les permet identificar i situar en el context de la normativa del POUM.
No obstant es mantindrà l'obligatorietat d'aplicar la normativa del POUM i els paràmetres de la clau 1.3, per tots aquells aspectes que no hagin quedat expressament regulats per la normativa del Text Refós.

9.2 Amb la redacció del nou Text Refós es proposa l'adaptació de la normativa del pla especial a la situació actual de l'edifici reflectida en els objectius exposats en la memòria, i al nou planejament vigent.

9.2.1 En aquest sentit es modifica l'article 1 de la normativa, substituint el nom del document de planejament vigent aleshores, "Pla general d'ordenació urbana de Manresa" pel planejament vigent actualment, Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa (POUM), i s'incorporà la creació de la subclau (clau 1.3d), especifica per a l'àmbit del Pla Especial, segons les consideracions fetes a l'informe emès per la Comissió Territorial d'Urbanisme a la Catalunya Central (CTUCC), en sessió de 27 de setembre de 2023. L'article queda redactat de la forma següent:

Art. 1.
El present Pla Especial defineix una nova subclau Zona residencial ordenació tancada *Edifici Perramon* (Clau 1.3d), d'aplicació en l'àmbit. Per tots aquells aspectes que no hagin estat expressament regulats per la present normativa, serà d'aplicació ~~en l'àmbit del present pla especial tota la normativa del vigent Pla general d'ordenació urbana de Manresa~~ el vigent Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa (POUM), i els paràmetres corresponents a la clau 1.3 del POUM.
~~en tots aquells aspectes de la legislació urbanística vigent que no hagin estat expressament regulats en el Pla.~~

9.2.2 Es modifica també l'article 3, referent a l'àmbit de protecció, incorporant els criteris de regulació i intervenció fitxats a la fitxa (I024), del Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa (PEUPPM), que planteja el manteniment de les obertures i fusteria originals com a principal diferencia respecte al Pla especial vigent, menys restrictiu en aquest aspecte.
Al mateix temps es modifica la paraula ràfec per marquesina, s'incorpora la paraula revestiments pel que fa als acabats de façana, i es concreta amb el terme portant respecte al manteniment de l'estructura.
L'article queda redactat de la forma següent:

Art. 3 Àmbit de protecció
Es defineix com a objecte de protecció del present pla especial l'edifici situat a la Ctra. de Vic, nº 90-92, entès com a conjunt arquitectònic, ~~del que es protegirà especialment els següents elements~~ que es protegirà d'acord amb la regulació de les intervencions fixada a la fitxa (I024), del Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa (PEUPPM), que es concreta en els següents elements:

1. En relació a l'exterior:
   - El volum definit per l'envolvent actual de l'edifici.
   - ~~El ràfec~~ La marquesina de coronació existent a la façana corresponent a la Ctra. De Vic.
   - La composició de la façanes mantenint les obertures i fusteria originals.
   - ~~El tractament~~ L'acabat original dels revestiments de la façana a la Ctra. De Vic.

2. En relació a l'interior:
   - La estructura portant, tant vertical com horitzontal.
   - La caixa d'escala.

9.2.3 Es modifica l'article 4**,** referent a l'edificabilitat, substituint l'aleshores vigent PGOU per l'actualment vigent Pla Especial.
L'article queda redactat de la forma següent:

Art. 4. Edificabilitat
S'estableix com a edificabilitat màxima del pla especial 2.769,20 m2. Que es la que determinen la superfície i numero de plantes de l'edifici en la seva condició actual, més la superfície de sostre addicional (altells), sense que la suma de les dues superi en cap cas la permesa per l'aplicació dels paràmetres d'ordenació del sector previstos al vigent ~~PGOU~~ Pla Especial.

9.2.4 Es modifica l'article 10**,** referent a l'acabat exterior de les façanes, de forma que es substitueix la carta de colors definida per la normativa anterior que corresponia a la prevista pel nucli antic de Manresa, per la vigent carta de colors definida a l'article 439 de la normativa del POUM.
L'article queda redactat de la forma següent:

Art. 10. Acabat exterior de les façanes
a) S'estableix com a material d'acabat de la façana a la Ctra. de Vic, mantenir i recuperar el "gresite" amb el seu color original, a excepció de la planta baixa, (plànol nº 9)
b) Mantenir i fixar com a material de revestiment dels elements estructurals de la planta baixa en la façana a la Ctra. de Vic l'aplacat de pedra natural de Sant Vicenç deixada de serra, (plànol nº 9).

c) S'estableix la recuperació el manteniment i protecció del formigó vist com a acabat dels elements estructurals de la façana posterior, (plànol nº 10).
d) Es fixa com a material de revestiment dels paraments massissos de la façana posterior l'estuc "monocapa" pintat amb un dels colors de la carta de colors establerta pel POUM, article 439, de la normativa, ~~nucli antic de Manresa~~, (plànol nº 10).
e) Es determina resoldre el contacte entre el pla de coberta i el pla de la façana posterior prolongant la paret de tancament per davant de la teulada i resolvent la recollida d'aigües pluvials amb una canal de xapa d'alumini col·locada per darrera la paret de la façana i conduint els baixants per l'interior de l'edifici, (plànol nº 10).

9.2.5 Es modifica l'article 11**,** referent a la fusteria exterior, incorporant l'obligació de mantenir la fusteria original d'acord amb les prescripcions del (PEUPPM).
L'article queda redactat de la forma següent:

Art. 11. Fusteria exterior
a). La fusteria exterior es situarà reculada respecte el pla de façana igual com les existents originalment, (plànol nº 9).
b). Es mantindrà la fusteria original i es revertiran les de planta baixa i primera cap el model original, per tal de recuperar la unitat compositiva de la façana a la Ctra. de Vic. ~~La nova fusteria mantindrà similitud amb les divisions i composició de la fusteria actual de la façana a la Ctra. de Vic, (plànol nº 9).~~
c). Es prohibeix qualsevol massís en els actuals forats ocupats per la fusteria.
d). Es prohibeix cap altra nova obertura de les que determina el present P.E. (plànol nº 9).

9.2.6 Es proposa eliminar l'article 12 que planteja la incorporació de baranes de vidre sobreposades a la façana, mantenint la disposició de tarja fixa inferior de la fusteria original.

~~**Art. 12 Baranes**~~
~~a). Les baranes seran de vidre laminat transparent i antireflectant, (plànol nº 9).~~
~~b). Les baranes es situaran reculades respecte el pla principal de façana, (plànol nº 9).~~
~~c). Les baranes seran horitzontals, ocupant obligatòriament tota l'amplada de l'obertura, amb franges i suports situats igual o molt semblant a les determinades per l'actual fusteria, (plànol nº 9).~~

9.2.7 Es modifica l'article 14 referent a la publicitat a les façanes restringint la seva possible col·locació a la franja horitzontal més estreta determinada pels dos dintells de formigó.
L'article queda redactat de la forma següent:

Art. 14 Publicitat a façanes

a). Es prohibeix qualsevol tipus de publicitat a la façana posterior.
b). La publicitat a la façana de la Ctra. de Vic ~~a excepció de la planta baixa~~ es situarà exclusivament ~~a les baranes de vidre instal·lades a cada planta~~ a la part més estreta de les franges horitzontals determinades pels dos dintells de formigó només en planta baixa.
d). La publicitat només serà admissible tipus esgrafiat o imprès sobre elements de vidre.
c). Es prohibeix qualsevol tipus de publicitat que sobrepassi el pla de façana.
d). Es prohibeix qualsevol tipus de publicitat sobre el vidre de les obertures excepte al tram especificat a l'apartat b.
e). Es prohibeix qualsevol tipus de publicitat lluminosa en ella mateixa.
f). En tot cas s'estarà en relació a la publicitat, al previst a l'articulat del Pla d'ordenació de Manresa referent a la regulació de les condicions d'adaptació al paisatge urbà, ANNEX I. ~~De forma transitòria i mentre es mantingui l'activitat actual de la planta primera es podrà reubicar la publicitat a la barana nova en les condicions fixades en els apartats anteriors, quan es produeixi un canvi d'us o d'activitat, la publicitat a la façana s'adequarà a la normativa d'aplicació general (art. 9-c),de la "Modificació puntual de la normativa del Pla general de Manresa per establir les condicions d'integració de les façanes de les carreteres de Cardona i de Vic i les Muralles de Sant Francesc, Sant Domènec i Carme"~~

9.2.8 Es modifica l'article 15 de la normativa mantenint la regulació a les condicions establertes pel Pla d'ordenació vigent, i mantenir l'ús residencial com a predominant d'acord amb la regulació del sector en que esta situat, prevista pel POUM.
L'article queda redactat de la forma següent:

Art. 15. Condicions generals

a). A efectes d'aquest pla especial serà d'aplicació en relació a la regulació de les condicions d'ús, tota la normativa del vigent Pla d'ordenació urbanística municipal ~~General d'ordenació urbana~~ de Manresa, en especial tot l'especificat al ~~capítol segon~~ Títol 9, Capítol 2 de la normativa .
b). S'admet com a us principal de l'edifici, l'ús residencial, en concordança amb l'ús global del sector ~~i substituint l'ús comercial i de magatzem desenvolupat fins a l'actualitat a les plantes segona i tercera o sotacoberta~~.

9.2.9 Es modifica l'article 16, en el sentit que la regulació dels usos ja queda clarament definida a l'article anterior, en tant que subjecte en tots els seus aspectes a les determinacions del vigent POUM, incorporant específicament però, que no és permès l'ús d'habitatge en planta baixa, d'acord amb previst a l'article 195, de la normativa del POUM, per a l'ordenació en illa tancada (clau 1.3), en tant que a la parcel·la no s'estableixen les condicions exigibles per a l'ús d'habitatge a la planta baixa, segons determina l'apartat, 1.c: *"Que la part de la parcel·la més enllà de la profunditat edificable resti no edificada en la seva totalitat".*
L'article queda redactat de la forma següent:

Art. 16. Us d'habitatge a la planta baixa ~~i primera~~

~~S'admet l'actual ús comercial de planta baixa i planta primera, en funció del seu us específic i la seva situació relativa (comerç, situació relativa 2), susceptible de poder-se substituir o complementar per qualsevol altre dels usos admesos en la ordenació del sector (art. 274 referent a les condicions d'us) del vigent Pla general.~~ No s'admet l'ús d'habitatge a la planta baixa, d'acord amb el previst a l'article 195 de la normativa del vigent POUM.

9.2.10 Es modifica part de l'article 17, en concret l'apartat referent a les condicions subjectes als terminis d'expiració de contractes d'arrendament, mantenint però l'ús d'aparcament de la planta semisoterrani com a condició necessària de la rehabilitació.
L'article queda redactat de la forma següent:

Art. 17 Us de la planta semisoterrani (Regulació especifica per l'ús d'aparcament)
A efectes de la regulació de l'ús d'aparcament dins l'àmbit del pla especial s'estableix ~~el següent pla d'etapes~~:

~~1r.) Permetre fins a la data màxima del **10 de maig de 2016**, data d'expiració del contracte d'arrendament (Annex 1), l'aportació de places d'aparcament de lloguer en un perímetre no superior als 260 m., i en un numero inicial de 22 places, però sempre segons la previsió mínima que s'estableix a l'art. 157 del vigent pla general, i vinculades a les actuacions de rehabilitació i canvi d'ús que s'efectuïn a l'edifici en aquest període a l'empara del present pla especial, havent-se de garantir en cada fase d'execució la vinculació del nombre determinat de places en funció dels requeriment d'ús.~~
~~S'haurà de justificar mitjançant contracte de lloguer, la situació, quantitat, i termini del contracte, de les places d'aparcament necessàries en el moment de sol·licitar la llicència d'obres de qualsevol de les fases.~~
~~Durant aquest termini s'admetrà l'activitat actualment desenvolupada a la planta semisoterrani, en funció del seu ús específic i la seva situació relativa (industria urbana, situació relativa 2, art.152-153), com a ús específic temporal.~~

1r.) La planta semisoterrani haurà de garantir l'ús d'aparcament quan es procedeixi a la sol·licitud de llicència d'obres per a la rehabilitació de l'edifici d'acord amb el previst a l'article 19 de la normativa del Pla Especial.

2n.) ~~Un cop esgotat el termini anterior~~ Serà obligatori:
a) Disposar a l'interior de tota la planta semisoterrani l'espai necessari per ubicar com a mínim les places d'aparcament necessàries, en funció dels usos específics que es desenvolupin en el conjunt de tot l'edifici, segons el que s'estableix als articles 398 a 402 ~~156 i 157~~ del vigent pla ~~general~~ d'ordenació (relatius a la previsió mínima d'aparcament a les edificacions en funció de l'ús establert).

b) Garantir la connexió directa, a nivell de la planta semisoterrani, entre l'espai destinat a aparcament i el nucli general de comunicació vertical de l'edifici.
c) Assegurar l'accés des del carrer Mossèn Jacint Verdaguer a l'interior de l'aparcament, mitjançant una servitud de pas que es fixa de 5'40 m. d'amplada, (en previsió al nombre total de vehicles necessaris, que s'estableix a l'ordenança municipal sobre aparcaments, articles 5 i 18 , que regulen la capacitat i l'accés dels vehicles a l'aparcament).
L'accés es situarà a tocar la mitgera dreta de la planta baixa de l'immoble del carrer Jacint Verdaguer, 23. No obstant, dita servitud de pas podrà efectuar-se, amb les mateixes condicions, a qualsevol altre punt del tram del carrer Mossèn Jacint Verdaguer que permeti la connexió amb el solar objecte del present pla especial.

9.2.11 Es modifica l'article 18, rectificant l'error material referent a la superfície de sostre edificable, d'acord amb la taula comparativa de superfícies i estàndards, i s'incorpora al Pla Especial els usos previstos en el vigent POUM.
Així mateix es modifica la condició d'ús (3) no admetent l'ús d'habitatge a planta baixa i planta soterrani, en coherència amb allò que s'estableix a l'article 16.
L'article queda redactat de la forma següent:

Art. 18. Quadre de paràmetres urbanístics

Pla Especial Vic 90

Qualificació urbanística sector:
SÒL URBÀ, PE VIC-90 (Clau 1.3d).

Ordenació:
Edificació en relació amb el carrer.

Edificabilitat:

PB+3PP (2.769,20 m2.)

Parcel·la:

Façana total 26,17 m.

Profunditat edificable:

21,90 m.

Altura de l'edificació:

17,60 m.

Pati interior d'illa:

Edificable en planta baixa (B).

Altura mínima lliure de la planta baixa:

2,80 m.

Altura total mínima de les plantes pis:

Inclòs forjat i paviment: 4,70 m..

Cossos sortints:

No té cossos sortints

Condicions d'integració:

Pla especial de patrimoni PEUPM

Condicions d'ús:

Habitatge unifamiliar	Habitatge unifamiliar	(3)
Habitatge plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar	(3)
	Habitatge turístic	(3)
	Residencial especial	(3)
Hoteler	Hoteler	(3)
	Apartament turístic	(3)
Comercial petit	Comercial petit	
Comercial mitjà gran	Comercial mitjà gran	
Comercial establiment singular	Comercial establiment singular	
Oficines i serveis	Oficines i serveis	
Restauració	Restauració	
Recreatiu	Recreatiu	(5)
	Estacions de servei	(6)
	Serveis funeraris	(7)
Industria artesanal	Industria artesanal	
Industria urbana	Industria urbana	
Magatzem	Magatzem	(8)
Tallers reparació vehicles	Tallers reparació vehicles	(9)
	Gestió de residus	(11)
	Tecnològic	
Aparcament	Aparcament	
Educatiu	Educatiu	
Esportiu	Esportiu	
Sanitari assistencial	Sanitari assistencial	
Cultural i Associatiu	Cultural i Associatiu	
Religiós	Religiós	
	Agrícola	
	Serveis Tècnics i mediambientals	
Serveis públics	Serveis públics	
	Instal·lacions de radiocomunicació	
	Instal·lacions solars	

3- En planta baixa i planta soterrani, no es admès l'ús habitatge. ~~amb les condicions definides en la regulació específica de la zona.~~
5- L'ús recreatiu, en aquelles implantacions que no disposin d'un accés des de carrers d'amplada superior a catorze metres (14 m), només s'admet amb aforaments inferiors a 100 persones.
6- L'ús estació de servei només admès en la modalitat de càrrega elèctrica.
7- Admès l'ús de serveis funeraris sense incineració.
8- L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m2 i una densitat de càrrega de foc ponderada i corregida (Qs) aportada pels productes emmagatzemats de fins a 850 MJ/ m2.
9- L'ús de taller de reparació de vehicles queda restringit a les branques no compreses en carrosseria i pintura.
11- L'ús de gestió de residus limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial.

9.3 Es modifica a la documentació gràfica, els plànols referents a l'estat actual, números 5 i 6 adaptant-los a l'estat actual, consistent en la supressió de les divisions i l'altell de la planta segona que es van enderrocar l'any 2011.

Modificar els plànols d'ordenació números 9 i 11, pel que fa a la façana de la Ctra. de Vic, eliminant les baranes de vidre de les plantes superiors i reorganitzant la fusteria de forma que la part inferior de l'obertura, fins a una altura de 1,10 m. des de l'acabat del paviment, estigui format per una tarja fixa que assumeixi la condició de barana.

9.4 S'inclou un nou article a la normativa del Pla Especial a l'efecte de determinar que amb la vigència del nou Text Refós, l'actual Pla Espacial Urbanístic Vic 90 "Edifici Perramon" queda derogat.
L'article queda redactat de la forma següent:

Art. 22. Derogació de l'anterior Pla Especial Vic 90 "Edifici Perramon"
Amb l'entrada en vigor del nou Tex Refós del Pla Especial Vic-90 "Edifici Perramon", resta derogat l'anterior Pla Especial urbanístic Vic-90 "Edifici Perramon" (PES 0601), aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 20 de setembre de 2007.

II NORMATIVA

1 DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1.
El present Pla Especial defineix una nova subclau, Zona residencial ordenació tancada *Edifici Perramon* (Clau 1.3d), d'aplicació en l'àmbit. Per tots aquells aspectes que no hagin estat expressament regulats per la present normativa, serà d'aplicació el vigent Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa (POUM), i els paràmetres corresponents a la clau 1.3 del POUM.

Art. 2.
D'acord amb la finalitat del present Text Refós, serà d'aplicació en l'àmbit del present pla especial tota la normativa del vigent Pla Especial Urbanístic de Protecció del Patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa, en tots aquells aspectes de la normativa urbanística vigent que no hagin estat expressament regulats en el Pla.

2 DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ

Art. 3 Àmbit de protecció
Es defineix com a objecte de protecció del present pla especial l'edifici situat a la Ctra. de Vic, nº 90-92, entès com a conjunt arquitectònic, que es protegirà d'acord amb la regulació de les intervencions fixada a la fitxa (I024), del Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa (PEUPPM), que es concreta en els següents elements:

1. En relació a l'exterior:
   - El volum definit per l'envolvent actual de l'edifici.
   - La marquesina de coronació existent a la façana corresponent a la Ctra. De Vic.
   - La composició de la façanes mantenint les obertures i fusteria originals.
   - L'acabat original dels revestiments de la façana a la Ctra. De Vic.

2. En relació a l'interior:
   - La estructura portant, tant vertical com horitzontal.
   - La caixa d'escala.

2.1 REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Art. 4. Edificabilitat
S'estableix com a edificabilitat màxima del pla especial 2.769,20 m2. Que es la que determinen la superfície i numero de plantes de l'edifici en la seva condició actual, més la superfície de sostre addicional (altells), sense que la suma de les dues superi en cap cas la permesa per l'aplicació dels paràmetres d'ordenació del sector previstos al vigent Pla Especial.

Art. 5. Paràmetres de l'edificació
Tots els paràmetres relatius a les condicions de l'edificació, alineació, profunditat edificada, altura de l'edificació i altura de les plantes seran els determinats per l'actual volum i configuració estructural de l'edifici.

Art. 6. Condicions del nou sostre (altells)

a). S'estableix una superfície de sostre addicional per planta pis (altells) de 220 m2. amb un total de 660 m2. de nou sostre.

b) L'altell es situarà com a mínim a 4 m. de la façana tant de la principal com de la posterior.

c) L'altell no podrà independitzar-se amb tancaments d'obra u altres d'opacs, que en tot cas tindran com a màxim l'altura de 1m. amb la consideració de barana i en cap circumstancia arribaran fins al sostre.

Art. 7. Condicions constructives

a). No es permet la utilització de falsos sostres, o d'altres tipus de revestiments que ocultin total o parcialment la visió dels sostres, i pòrtics estructurals, exceptuant-se a la planta tercera o sotacoberta el sostre inclinat de la coberta.

b). Qualsevol intervenció de caràcter estructural haurà de respectar i incidir el mínim possible sobre l'estructura existent, evidenciant la seva condició d'element resistent sobreposat a l'estructura general de l'edifici.

c). A l'interior de la caixa d'escala es podrà encabir un ascensor sempre que els paraments de tancament del mateix siguin predominantment transparents.

Art. 8. Cossos i elements sortints

Es prohibeix la formació de cossos o elements sortints de qualsevol tipus, que sobresurtin de l'alineació de façana o de la línia de façana de l'alineació interior, siguin tancats, semitancats o balcons.

Art. 9. Elements tècnics de les instal·lacions

Es garantirà la integració arquitectònica en el conjunt de l'edifici dels elements tècnics de les instal·lacions, de forma que quedi justificada la seva ubicació en el volum predominant, respectant els criteris compositius i estètics de l'edifici i del seu entorn més immediat. La seva situació es regula expressament al plànol nº 5.

2.2 REGULACIÓ DE LES CONDICIONS DE PROTECCIÓ I INTEGRACIÓ

Art. 10. Acabat exterior de les façanes

a) S'estableix com a material d'acabat de la façana a la Ctra. de Vic, mantenir i recuperar el "gresite" amb el seu color original, a excepció de la planta baixa, (plànol nº 9)

b) Mantenir i fixar com a material de revestiment dels elements estructurals de la planta baixa en la façana a la Ctra. de Vic l'aplacat de pedra natural de Sant Vicenç deixada de serra, (plànol nº 9).

c) S'estableix la recuperació el manteniment i protecció del formigó vist com a acabat dels elements estructurals de la façana posterior, (plànol nº 10).

d) Es fixa com a material de revestiment dels paraments massissos de la façana posterior l'estuc "monocapa" pintat amb un dels colors de la carta de colors establerta pel POUM, article 439, de la normativa, (plànol nº 10).

e) Es determina resoldre el contacte entre el pla de coberta i el pla de la façana posterior prolongant la paret de tancament per davant de la teulada i resolvent la recollida d'aigües pluvials amb una canal de xapa d'alumini col·locada per darrera la paret de la façana i conduint els baixants per l'interior de l'edifici, (plànol nº 10).

Art. 11. Fusteria exterior

a). La fusteria exterior es situarà reculada respecte el pla de façana igual com les existents originalment, (plànol nº 9).

b). Es mantindrà la fusteria original i es revertiran les de planta baixa i primera cap el model original, per tal de recuperar la unitat compositiva de la façana a la Ctra. de Vic.

c). Es prohibeix qualsevol massís en els actuals forats ocupats per la fusteria.

d). Es prohibeix cap altra nova obertura de les que determina el present P.E. (plànol nº 9).

Art. 12 Baranes (no vigent)

Art. 13 Elements tècnics addicionals

a). Es prohibeix la col·locació de qualsevol element tècnic o arquitectònic que sobresurti del pla de façana.

b). Es prohibeix el pas de qualsevol element tècnic o d'instal·lació pels plans de façana.

Art. 14 Publicitat a façanes

a). Es prohibeix qualsevol tipus de publicitat a la façana posterior.

b). La publicitat a la façana de la Ctra. de Vic es situarà exclusivament a la part més estreta de les franges horitzontals determinades pels dos dintells de formigó.

d). La publicitat només serà admissible tipus esgrafiat o imprès sobre elements de vidre.

c). Es prohibeix qualsevol tipus de publicitat que sobrepassi el pla de façana.

d). Es prohibeix qualsevol tipus de publicitat sobre el vidre de les obertures excepte al tram especificat a l'apartat b.

e). Es prohibeix qualsevol tipus de publicitat lluminosa en ella mateixa.

f). En tot cas s'estarà en relació a la publicitat, al previst a l'articulat del Pla d'ordenació de Manresa referent a la regulació de les condicions d'adaptació al paisatge urbà, ANNEX I.

2.3 REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'US

Art. 15. Condicions generals

a). A efectes d'aquest pla especial serà d'aplicació en relació a la regulació de les condicions d'ús, tota la normativa del vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa, en especial tot l'especificat al Títol 9, Capítol 2, de la normativa .

b). S'admet com a us principal de l'edifici, l'ús residencial, en concordança amb l'ús global del sector.

Art. 16. Us d'habitatge a la planta baixa

No s'admet l'ús d'habitatge a la planta baixa, d'acord amb el previst a l'article 195 de la normativa del vigent POUM.

Art. 17 Us de la planta semisoterrani (Regulació especifica per l'ús d'aparcament)

A efectes de la regulació de l'ús d'aparcament dins l'àmbit del pla especial s'estableix:

1r.) La planta semisoterrani haurà de garantir l'ús d'aparcament quan es procedeixi a la sol·licitud de llicència d'obres per a la rehabilitació de l'edifici d'acord amb el previst a l'article 19 de la normativa del Pla Especial.

2n.) Serà obligatori:
a) Disposar a l'interior de tota la planta semisoterrani l'espai necessari per ubicar com a mínim les places d'aparcament necessàries, en funció dels usos específics que es desenvolupin en el conjunt de tot l'edifici, segons el que s'estableix als articles 398 a 402 del vigent Pla d'Ordenació (relatius a la previsió mínima d'aparcament a les edificacions en funció de l'ús establert).
b) Garantir la connexió directa, a nivell de la planta semisoterrani, entre l'espai destinat a aparcament i el nucli general de comunicació vertical de l'edifici.
c) Assegurar l'accés des del carrer Mossèn Jacint Verdaguer a l'interior de l'aparcament, mitjançant una servitud de pas que es fixa de 5'40 m. d'amplada, (en previsió al nombre total de vehicles necessaris, que s'estableix a l'ordenança municipal sobre aparcaments, articles 5 i 18 , que regulen la capacitat i l'accés dels vehicles a l'aparcament).
L'accés es situarà a tocar la mitgera dreta de la planta baixa de l'immoble del carrer Jacint Verdaguer, 23. No obstant, dita servitud de pas podrà efectuar-se, amb les mateixes condicions, a qualsevol altre punt del tram del carrer Mossèn Jacint Verdaguer que permeti la connexió amb el solar objecte del present pla especial.

2.4 QUADRE DE PARÀMETRES URBANÍSTICS

Art. 18. Quadre de paràmetres urbanístics

Pla Especial Vic 90

Qualificació urbanística sector:
SÒL URBÀ, PE VIC-90 (Clau 1.3d).

Ordenació:
Edificació en relació amb el carrer.

Edificabilitat:
PB+3PP (2.769,20 m2.)

Parcel·la:
Façana total 26,17 m.

Profunditat edificable:
21,90 m.

Altura de l'edificació:
17,60 m.

Pati interior d'illa:
Edificable en planta baixa (B).

Altura mínima lliure de la planta baixa:
2,80 m.

Altura total mínima de les plantes pis:
Inclòs forjat i paviment: 4,70 m..

Cossos sortints:
No té cossos sortints

Condicions d'integració:
Pla especial de patrimoni PEUPM

Condicions d'ús:	
Habitatge unifamiliar	(3)
Habitatge plurifamiliar	(3)
Habitatge turístic	(3)
Residencial especial	(3)
Hoteler	(3)
Apartament turístic	(3)
Comercial petit	
Comercial mitjà gran	
Comercial establiment singular	
Oficines i serveis	
Restauració	
Recreatiu	(5)
Estacions de servei	(6)
Serveis funeraris	(7)
Industria artesanal	
Industria urbana	
Magatzem	(8)
Tallers reparació vehicles	(9)
Gestió de residus	(11)
Tecnològic	
Aparcament	
Educatiu	
Esportiu	
Sanitari assistencial	
Cultural i Associatiu	
Religiós	
Agrícola	
Serveis Tècnics i mediambientals	
Serveis públics	
Instal·lacions de radiocomunicació	
Instal·lacions solars	

3- En planta baixa i planta soterrani, no és admès l'ús habitatge.
5- L'ús recreatiu, en aquelles implantacions que no disposin d'un accés des de carrers d'amplada superior a catorze metres (14 m), només s'admet amb aforaments inferiors a 100 persones.
6- L'ús estació de servei només admès en la modalitat de càrrega elèctrica.
7- Admès l'ús de serveis funeraris sense incineració.
8- L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m2 i una densitat de càrrega de foc ponderada i corregida (Qs) aportada pels productes emmagatzemats de fins a 850 MJ/ m2.
9- L'ús de taller de reparació de vehicles queda restringit a les branques no compreses en carrosseria i pintura.
11- L'ús de gestió de residus limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial.

3 DISPOSICIONS ESPECIFIQUES

Art. 19. Àmbit mínim objecte de la rehabilitació

S'estableix com a àmbit mínim per a atorgar llicencia d'obres per a la rehabilitació de l'edifici el d'una planta completa.

Pel que el corresponent projecte de rehabilitació i reforma abastarà la superfície mínima d'una planta i afectarà tots els elements de la mateixa, tants exteriors com interiors, objecte de protecció pel present pla especial.

Art. 20. Condició obligatòria per a la rehabilitació

S'estableix com a condició obligatòria per poder atorgar llicencia d'obres, la reforma completa i l'adequació als criteris de rehabilitació establerts pel present pla especial de tota la façana a la Ctra. de Vic.

Per tant serà condició indispensable per efectuar qualsevol tipus de rehabilitació que la documentació del projecte inclogui la reforma completa de la façana a la Ctra. de Vic, d'acord als paràmetres de rehabilitació del present pla especial, en concret als que s'estableix al plànol nº 7.

Art. 21. Condició especifica del pla especial

a) S'estableix l'obligació d'inscriure al Registre de la Propietat i per cadascuna de les finques incloses en el present Pla Especial, la Normativa (punt 3 del Pla especial) que s'aprovi definitivament.

b) La inscripció referida en el punt primer podrà ser cancel·lada amb la presentació, davant el Registre de la Propietat, de l'acta de control inicial de l'activitat d'aparcament dins l'àmbit del Pla especial.

c) Als efectes d'allò previst en els punts anteriors, les finques incloses dins l'àmbit de Pla especial estan constituïdes per les finques inscrites al Registre de la Propietat nº 1 de Manresa, registrals números: 24.693 la corresponent a la Ctra. de Vic, 90-92, i 9675, la corresponent a la finca del carrer Mossèn Jacint Verdaguer, 23, o les que es formin per segregació, divisió, agregació, agrupació o qualsevol altra forma d'operació jurídica a partir de les mateixes.

4 DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Art. 22. Derogació de l'anterior Pla Especial Vic 90 "Edifici Perramon"

Amb l'entrada en vigor del nou Tex Refós del Pla Especial Vic-90 "Edifici Perramon", resta derogat l'anterior Pla Especial urbanístic Vic-90 "Edifici Perramon" (PES 0601), aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 20 de setembre de 2007.

Manresa, octubre de 2023

39307705S PERRAMÓN BALTIERREZ (R: B64001068)
Firmado digitalmente por 39307705S PERRAMÓN BALTIERREZ (R: B64001068)
Fecha: 2023.10.05 17:17:56 +02'00'

MARIANO FRANCO MUNTANÉ - DNI 39315699M
Firmado digitalmente por MARIANO FRANCO MUNTANÉ - DNI 39315699M
Fecha: 2023.10.05 16:41:51 +02'00'

El promotor:
IMMOBILIARIA CARRETERA DE VIC, 92, S.L.

L'Arquitecte redactor:
Marià Franco i Muntané

III DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1 FOTOGRAFIES DE L'ESTAT ACTUAL

1. Façana principal



2. Façana principal



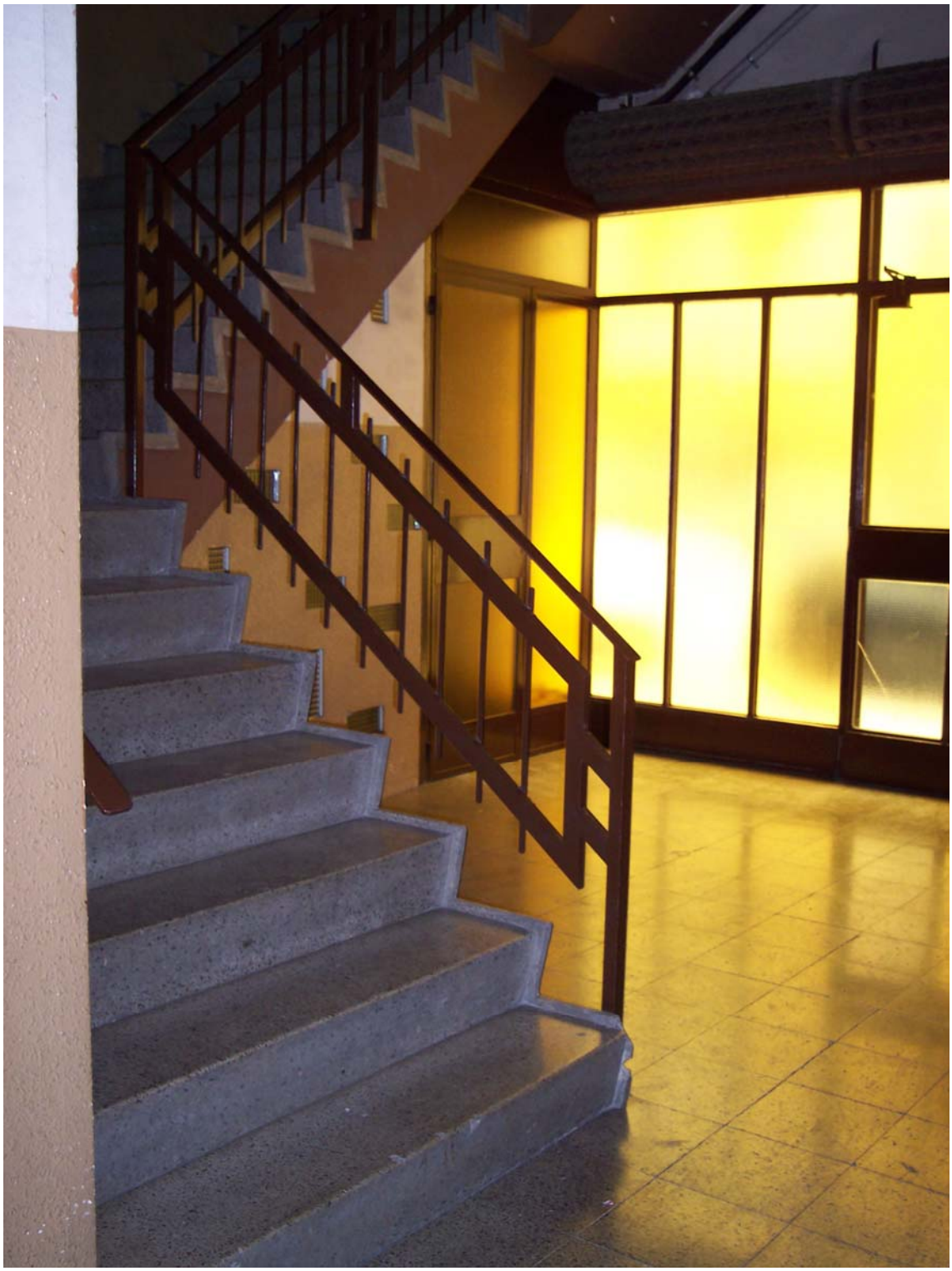
3. Detall de la façana principal



4. Façana posterior



5. Vestíbul de planta baixa



6. Escala



7. Planta tercera



8. Planta tercera



9. Planta segona



10. Planta segona



11. Planta segona



2 PLÀNOLS

1.- Estat actual: Situació i àmbit.

2.- Estat actual: Imatges gràfiques.

3.- Estat actual: Estructura de la propietat.

4.- Estat actual: Planta soterrani.

5.- Estat actual: Plantes.

6.- Estat actual: Alçats i seccions.

7.- Proposta rehabilitació: Ordenació-planejament vigent i P.E.

8.- Proposta rehabilitació: Ordenació-altells i e. t. instal·lacions.

9.- Proposta ordenació: Façana Ctra. de Vic.

10.- Proposta ordenació: Façana posterior.

11.- Proposta ordenació: Integració amb l'entorn.



SITUACIÓ (ORTOFOTO)

E: 1/1000



ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

E: 1/1000

IMMOBILIÀRIA CARRETERA DE VIC 92 S.L.	EL PROMOTOR	L' ARQUITECTE AUTOR DEL PROJECTE M. FRANCO I MUNTANÉ Ctra, Cardona 5-7, 2n D, MANRESA Tel.I Fax: 938727811	L'ARQUITECTE	PROJECTE PLA ESPECIAL VIC 90 PER LA REGULACIÓ DEL VOLUM EDIFICABLE I CANVÍ D'ÚS DE L'EDIFICI DE CTRA. VIC 90-92	DATA Abril 2023 REFERÈNCIA CAD PLA ESPECIAL VIC 90. dwg	REFERÈNCIA 05.019	ESCALA 1/1000 1/1000	PLÀNOL ESTAT ACTUAL SITUACIÓ i ÀMBIT	NUM 01 FULL 1 DE 1



SITUACIÓ ACTUAL
COMPOSICIÓ FAÇANA CTRA. DE VIC



SITUACIÓ ACTUAL
FAÇANA CTRA. DE VIC



SITUACIÓ ACTUAL
DETALL FAÇANA CTRA. DE VIC



SITUACIÓ ACTUAL
DETALL FAÇANA CTRA. DE VIC



SITUACIÓ ACTUAL
PLANTA TERCERA



SITUACIÓ ACTUAL
PLANTA SEGONA



SITUACIÓ ACTUAL
DETALL FINESTRA ESCALA



SITUACIÓ ACTUAL
FAÇANA CTRA. DE VIC



SITUACIÓ ACTUAL
PORTA ENTRADA FAÇANA CTRA. DE VIC



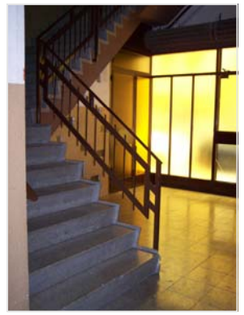
SITUACIÓ ACTUAL
FAÇANA POSTERIOR



SITUACIÓ ACTUAL
PLANTA TERCERA

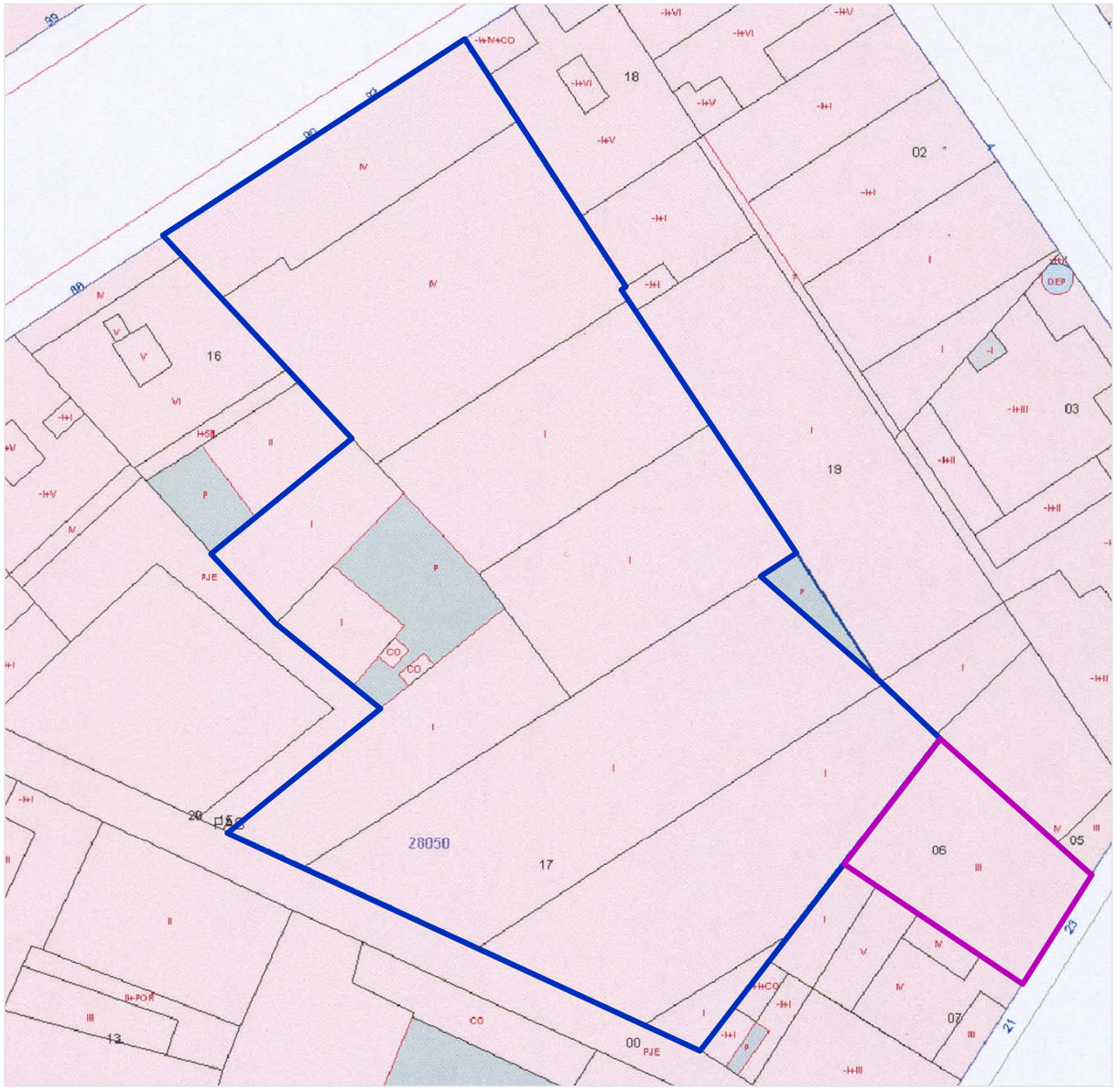


SITUACIÓ ACTUAL
PLANTA SEGONA



SITUACIÓ ACTUAL
VESTIBÙL D'ACCÉS

IMMOBILIÀRIA CARRETERA DE VIC 92 S.L.	EL PROMOTOR	L' ARQUITECTE AUTOR DEL PROJECTE M. FRANCO I MUNTANÉ Ctra, Cardona 5-7, 2n D, MANRESA Tel I Fax: 938727811	L'ARQUITECTE	PROJECTE PLA ESPECIAL VIC 90 PER LA REGULACIÓ DEL VOLUM EDIFICABLE I CANVÍ D'ÚS DE L'EDIFICI DE CTRA. VIC 90-92	DATA Abril 2023	REFERÈNCIA 05.019	ESCALA 1/100	PLÀNOL ESTAT ACTUAL IMATGES GRÀFIQUES	NUM 02 FULL 1 DE 1
					REFERÈNCIA CAD PLA ESPECIAL VIC 90. dwg		Escala Gràfica Reduït 1/200		



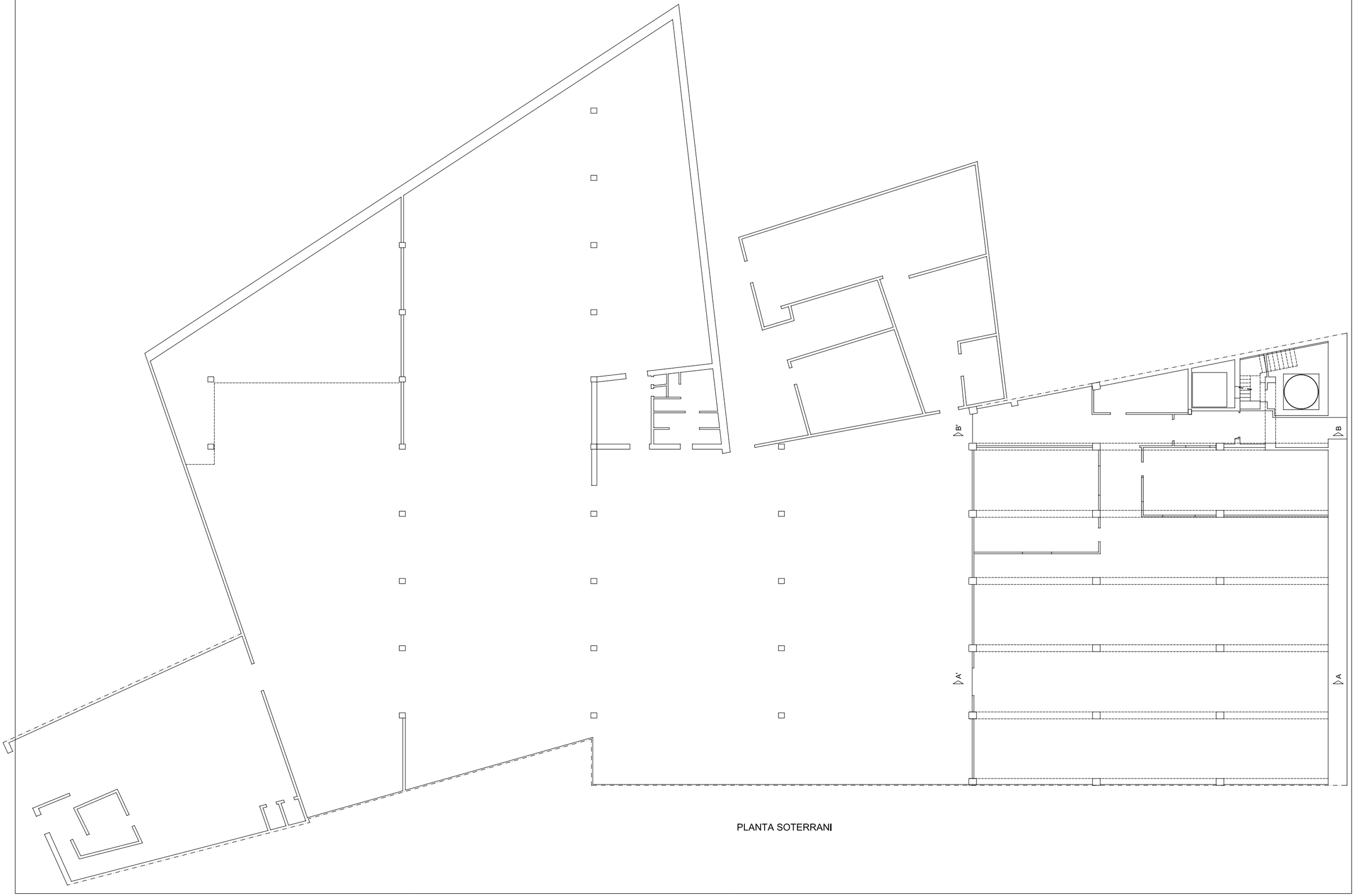
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Immoble CTRA. DE VIC 90 R.C.: 2805017DG0220A0001XQ

Immoble C/ M.J. VERDAGUER, 23 R.C.: 2805006DG0220A0001LQ

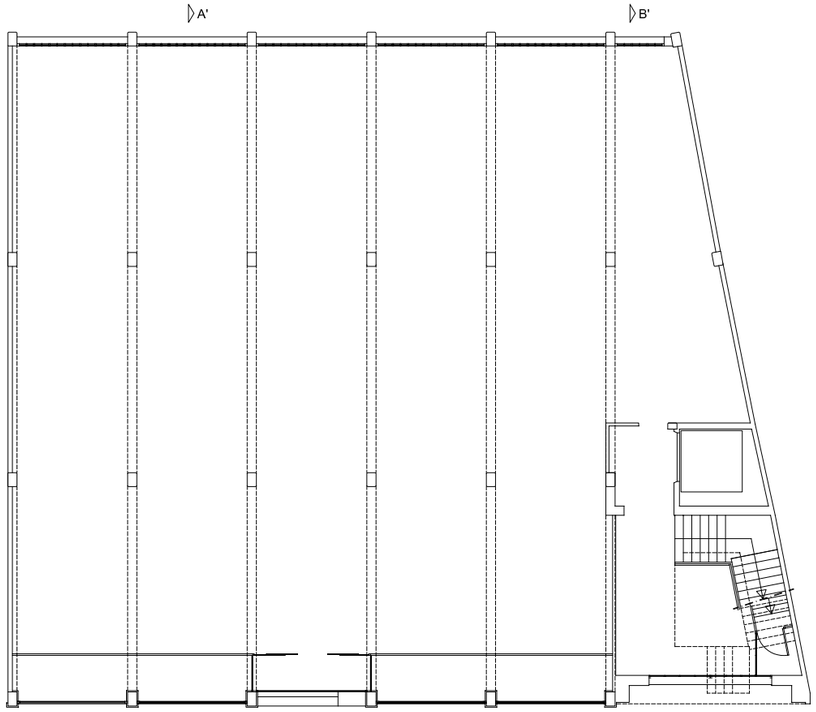
Propietat immobles: IMMOBILIÀRIA CARRETERA DE VIC 92 S.L.

IMMOBILIÀRIA CARRETERA DE VIC 92 S.L.	EL PROMOTOR	L' ARQUITECTE AUTOR DEL PROJECTE M. FRANCO I MUNTANÉ Ctra, Cardona 5-7, 2n D, MANRESA Tel. i Fax: 938727811	L'ARQUITECTE	PROJECTE PLA ESPECIAL VIC 90 PER LA REGULACIÓ DEL VOLUM EDIFICABLE I CANVÍ D'ÚS DE L'EDIFICI DE CTRA. VIC 90-92	DATA Abril 2023 REFERÈNCIA 05.019 REFERÈNCIA CAD PLA ESPECIAL VIC 90. dwg	ESCALA 1/400 Escala Gràfica Reduït 1/800	PLÀNOL ESTAT ACTUAL ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	NUM 03 FULL 1 DE 1

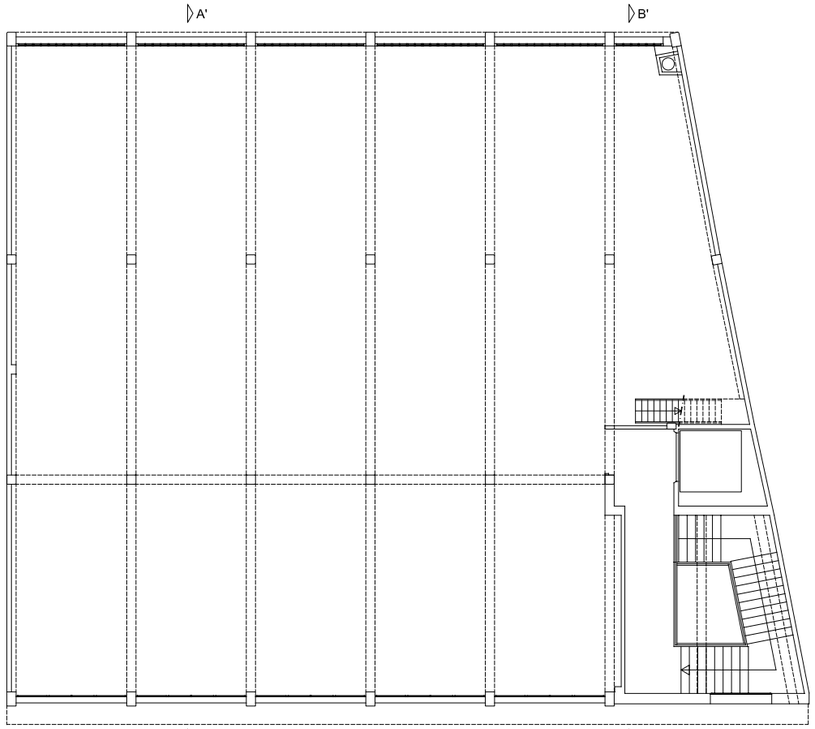


PLANTA SOTERRANI

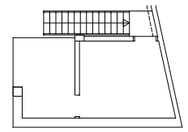
IMMOBILIÀRIA CARRETERA DE VIC 92 S.L.	EL PROMOTOR	L' ARQUITECTE AUTOR DEL PROJECTE M. FRANCO I MUNTANÉ Ctra. Cardona 5-7, 2n D, MANRESA Tel. i Fax: 938727811	L'ARQUITECTE	PROJECTE PLA ESPECIAL VIC 90 PER LA REGULACIÓ DEL VOLUM EDIFICABLE I CANVI D'ÚS DE L'EDIFICI DE CTRA. VIC 90-92	DATA Abril 2023 REFERÈNCIA CAD PLA ESPECIAL VIC 90. dwg	REFERÈNCIA 05.019	ESCALA 1/200 Escala Gràfica 0 1 2 Reduït 1/400	PLÀNOL ESTAT ACTUAL PLANTA SOTERRANI	NUM 04 FULL 1 DE 1



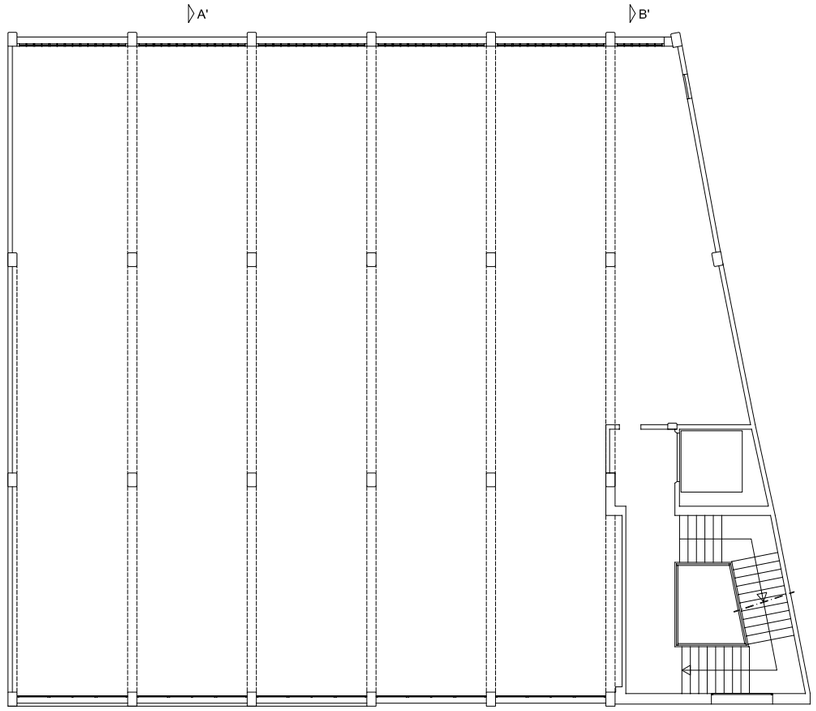
PLANTA BAIXA



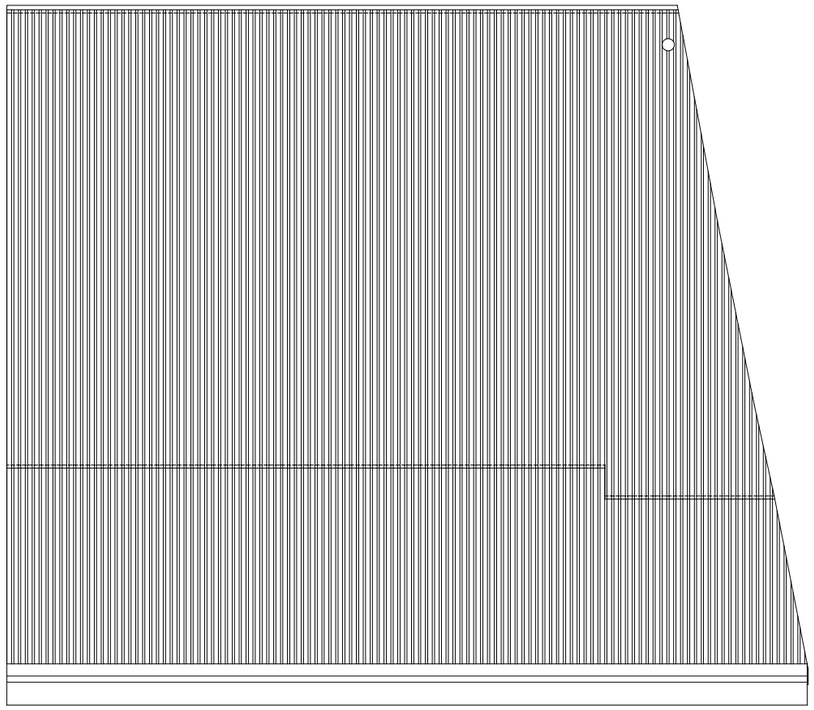
PLANTA TERCERA



Altell

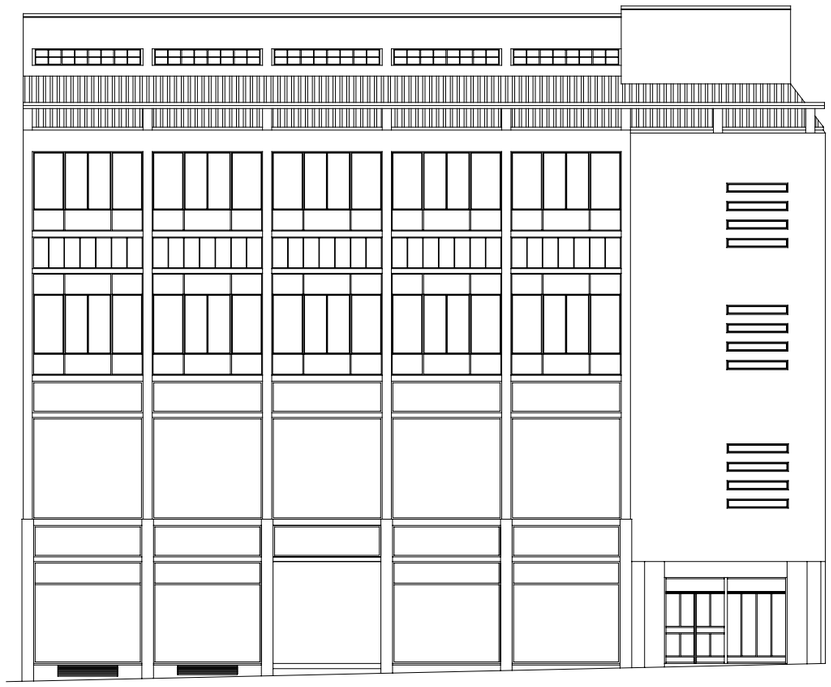


PLANTA SEGONA

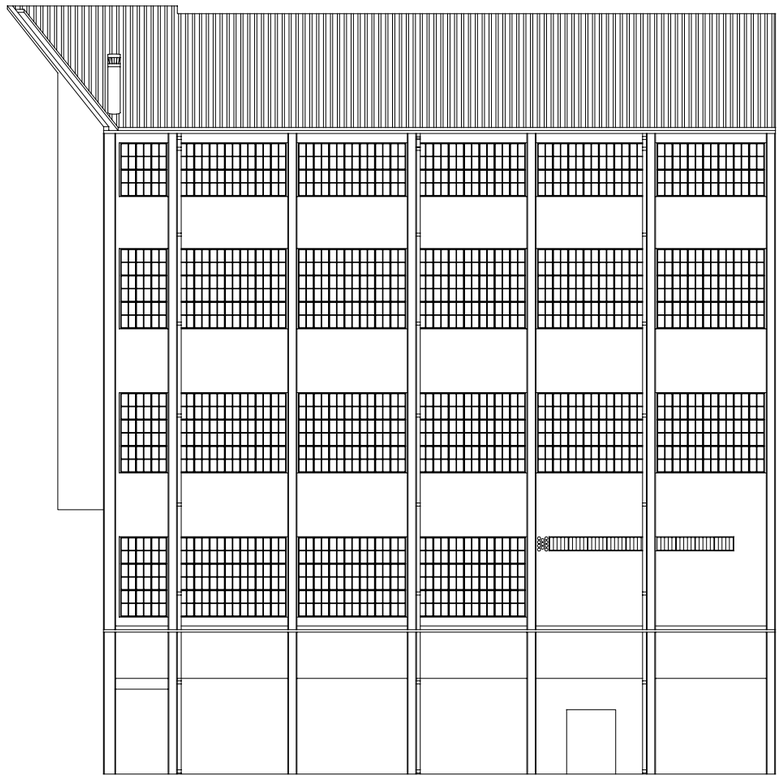


PLANTA COBERTA

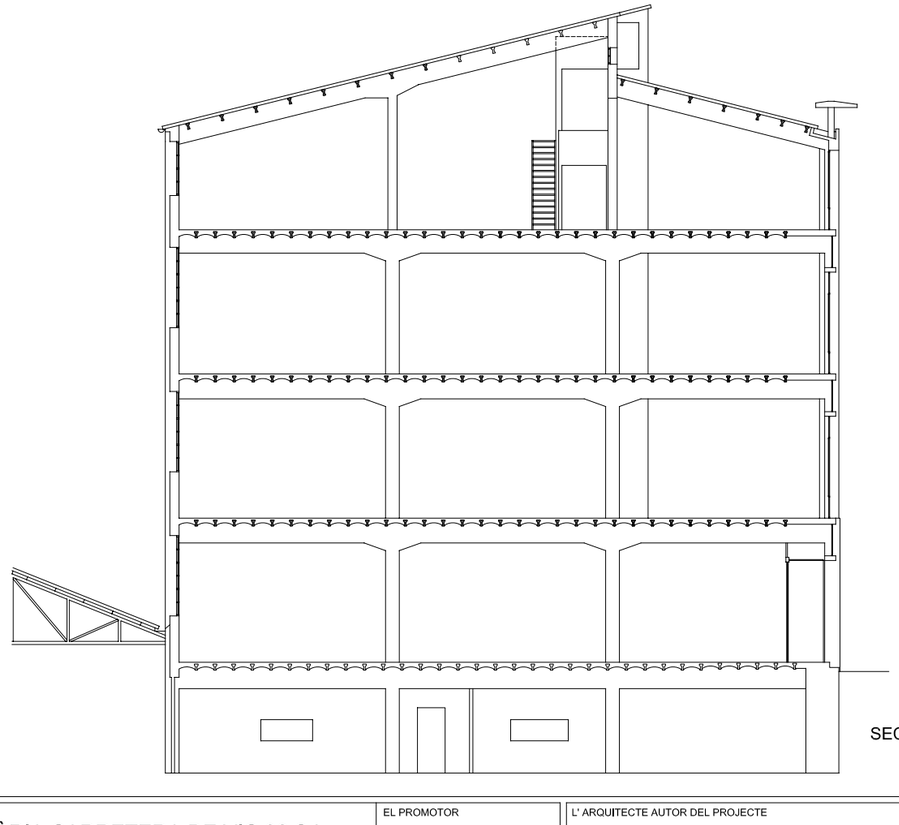
IMMOBILIÀRIA CARRETERA DE VIC 92 S.L.	EL PROMOTOR	L' ARQUITECTE AUTOR DEL PROJECTE M. FRANCO I MUNTANÉ Ctra, Cardona 5-7, 2n D, MANRESA Tel.i Fax: 938727811	L'ARQUITECTE	PROJECTE PLA ESPECIAL VIC 90 PER LA REGULACIÓ DEL VOLUM EDIFICABLE I CANVÍ D'ÚS DE L'EDIFICI DE CTRA. VIC 90-92	DATA Abril 2023 REFERÈNCIA 05.019 REFERÈNCIA CAD PLA ESPECIAL VIC 90. dwg	ESCALA 1/200 Escala Gràfica 0 1 2 Reduït 1/400	PLÀNOL ESTAT ACTUAL PLANTES	NUM 05 FULL 1 DE 1



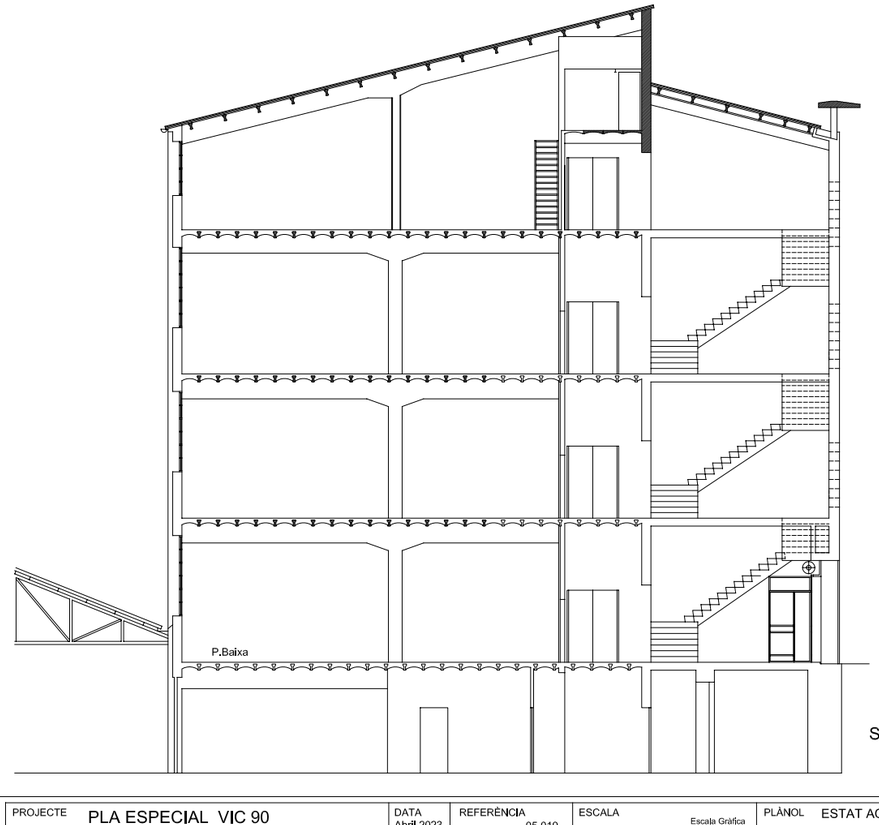
FAÇANA CTRA. DE VIC



FAÇANA POSTERIOR

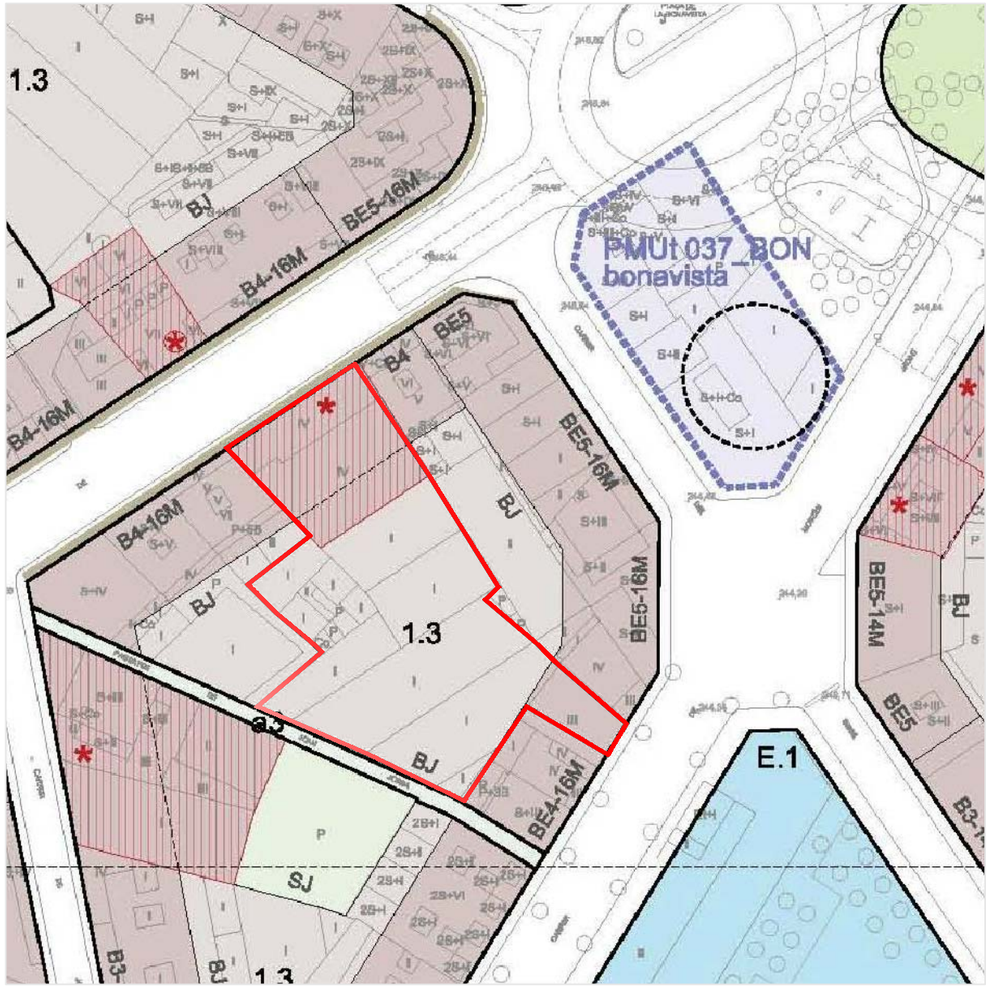


SECCIÓ AA'



SECCIÓ BB'

IMMOBILIÀRIA CARRETERA DE VIC 92 S.L.	EL PROMOTOR	L' ARQUITECTE AUTOR DEL PROJECTE M. FRANCO I MUNTANÉ Ctra, Cardona 5-7, 2n D, MANRESA · TeL I Fax: 938727811	L'ARQUITECTE	PROJECTE PLA ESPECIAL VIC 90 PER LA REGULACIÓ DEL VOLUM EDIFICABLE I CANVÍ D'ÚS DE L'EDIFICI DE CTRA. VIC 90-92	DATA Abril 2023 REFERÈNCIA 05.019 REFERÈNCIA CAD PLA ESPECIAL VIC 90. dwg	ESCALA 1/200 Escala Gràfica Reduït 1/400	PLÀNOL ESTAT ACTUAL ALÇATS I SECCIONS	NUM 06 FULL 1 DE 1

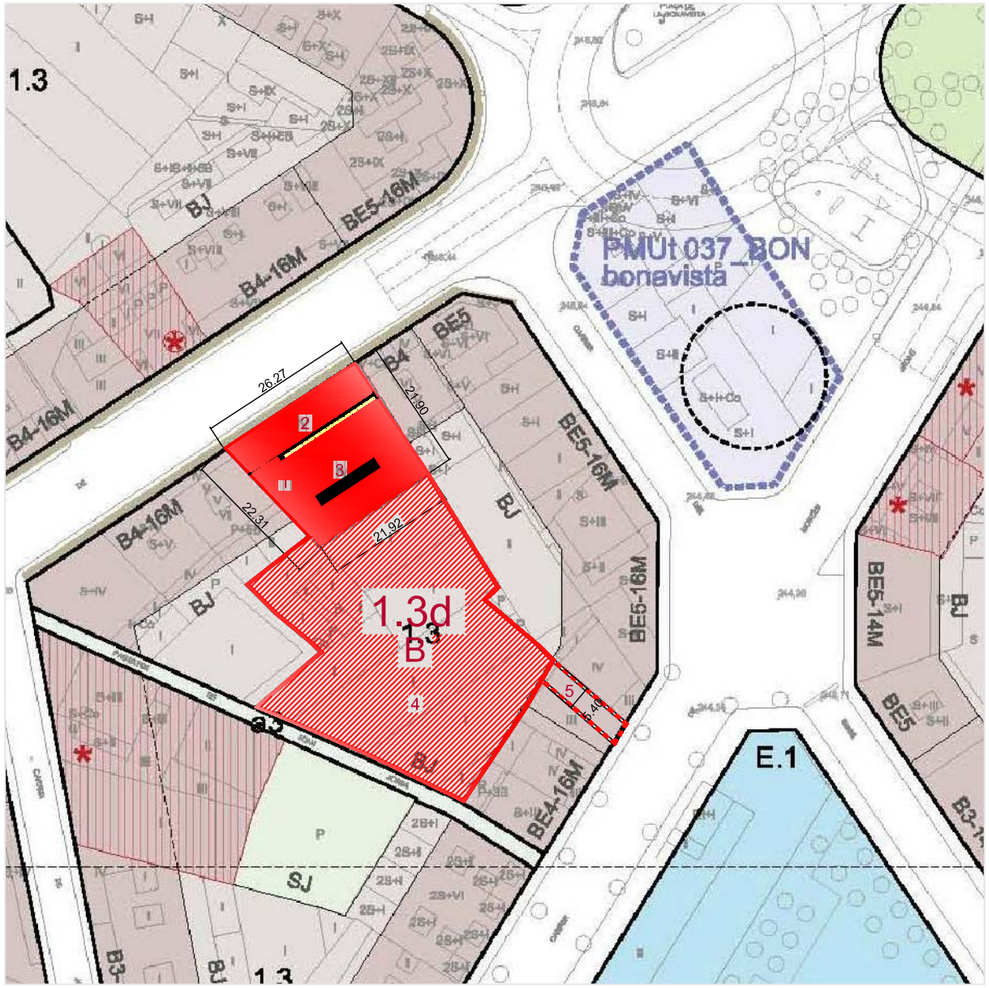


1.3 ORDENACIÓ TANCADA

1 Edificabilitat PB+4PP
2 Profunditat edificable 16 m.
3 Façana mínima (7 m.)
3 Altura reguladora 16,65 m.
4 Pati interior d'illa edificable en planta baixa

PLANEJAMENT VIGENT

E: 1/1000



1.3d PLA ESPECIAL VIC-90 "EDIFICI PERRAMON" PES 06/01

1 Objecte de protecció, edifici Ctra. de Vic, 90. PB+3PP+altells (2.769,20 m2.) AR: 17,60 m.
2 E.T. Instal·lacions AC.
3 E.T. Instal·lacions Plaques Solars.
4 Espai de planta semisoterrani destinat a la reserva d'aparcament
5 Servitud de pas per accés a l'espai destinat a aparcament

DETERMINACIO DEL PLA ESPECIAL

E: 1/1000

IMMOBILIÀRIA CARRETERA DE VIC 92 S.L.	EL PROMOTOR	L' ARQUITECTE AUTOR DEL PROJECTE M. FRANCO I MUNTANÉ Ctra. Cardona 5-7, 2n D, MANRESA Tel.i Fax: 938727811	L'ARQUITECTE	PROJECTE PLA ESPECIAL VIC 90 PER LA REGULACIÓ DEL VOLUM EDIFICABLE I CANVÍ D'ÚS DE L'EDIFICI DE CTRA. VIC 90-92	DATA Abril 2023 REFERÈNCIA CAD PLA ESPECIAL VIC 90. dwg	REFERÈNCIA 05.019	ESCALA 1/1000 1/1000	PLÀNOL PROPOSTA PER A REHABILITACIÓ ORDENACIÓ Planejament vigent Determinacions P.E.	NUM 07 FULL 1 DE 1

REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

L'edificabilitat total del PLA ESPECIAL 2.769,20 m2.

El sostre addicional total destinat a altell serà de 660 m2.

L'altell es situarà com a mínim a 4 m. de les façanes

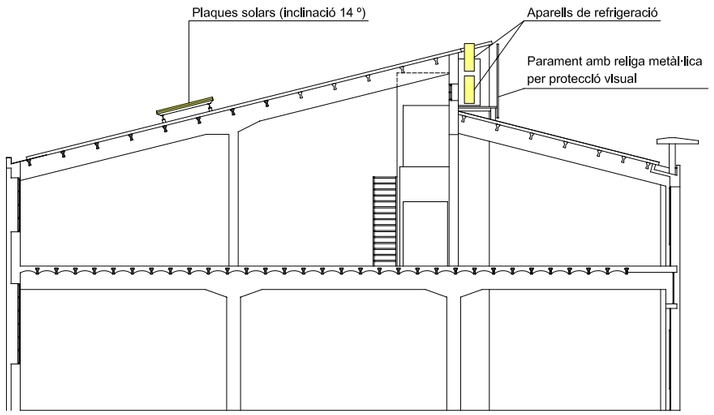
L'altell no es podrà independitzar de la planta inferior

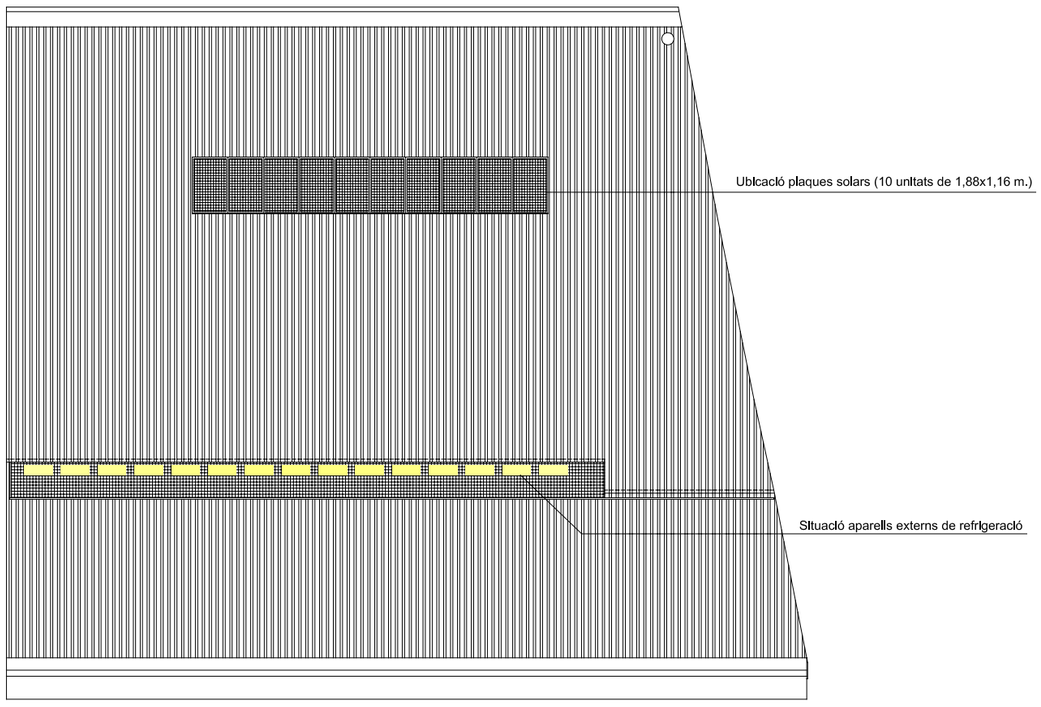
No es pot revestir ni total ni parcialment els sostres ni portics

Es prohibeix expresament tot tipus de cossos o elements sortints

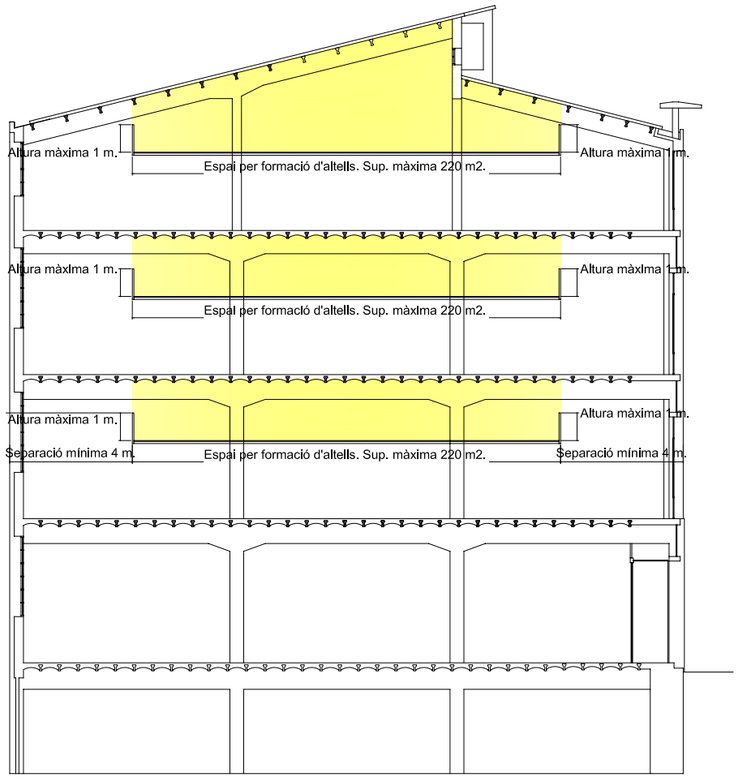
Es prohibeix la modificació del volum exterior de l'edifici

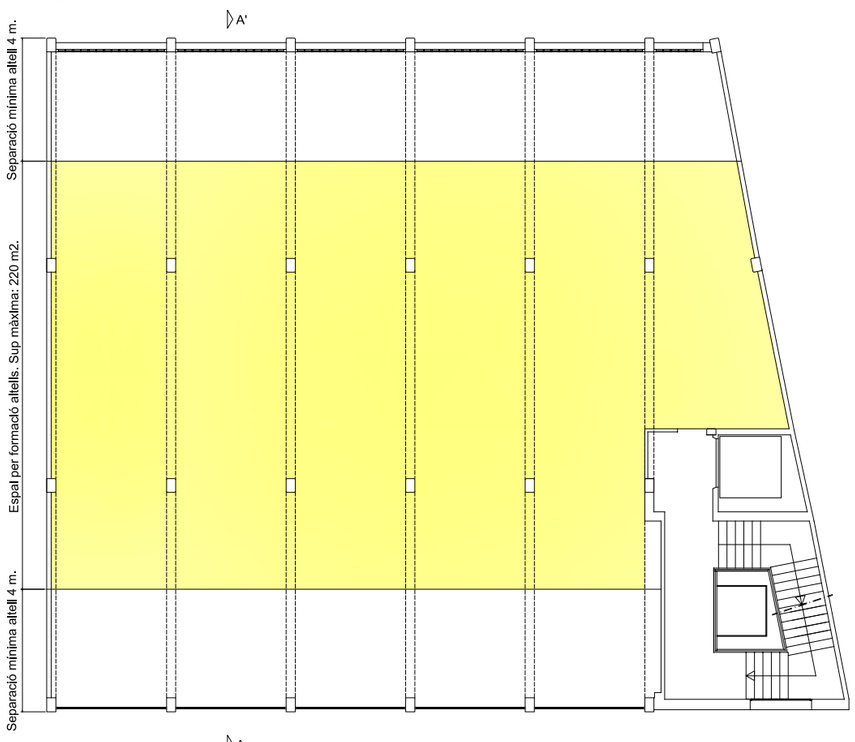
Els elements tècnics de les instal·lacions es col.locaran segons s'indica en el planol inferior





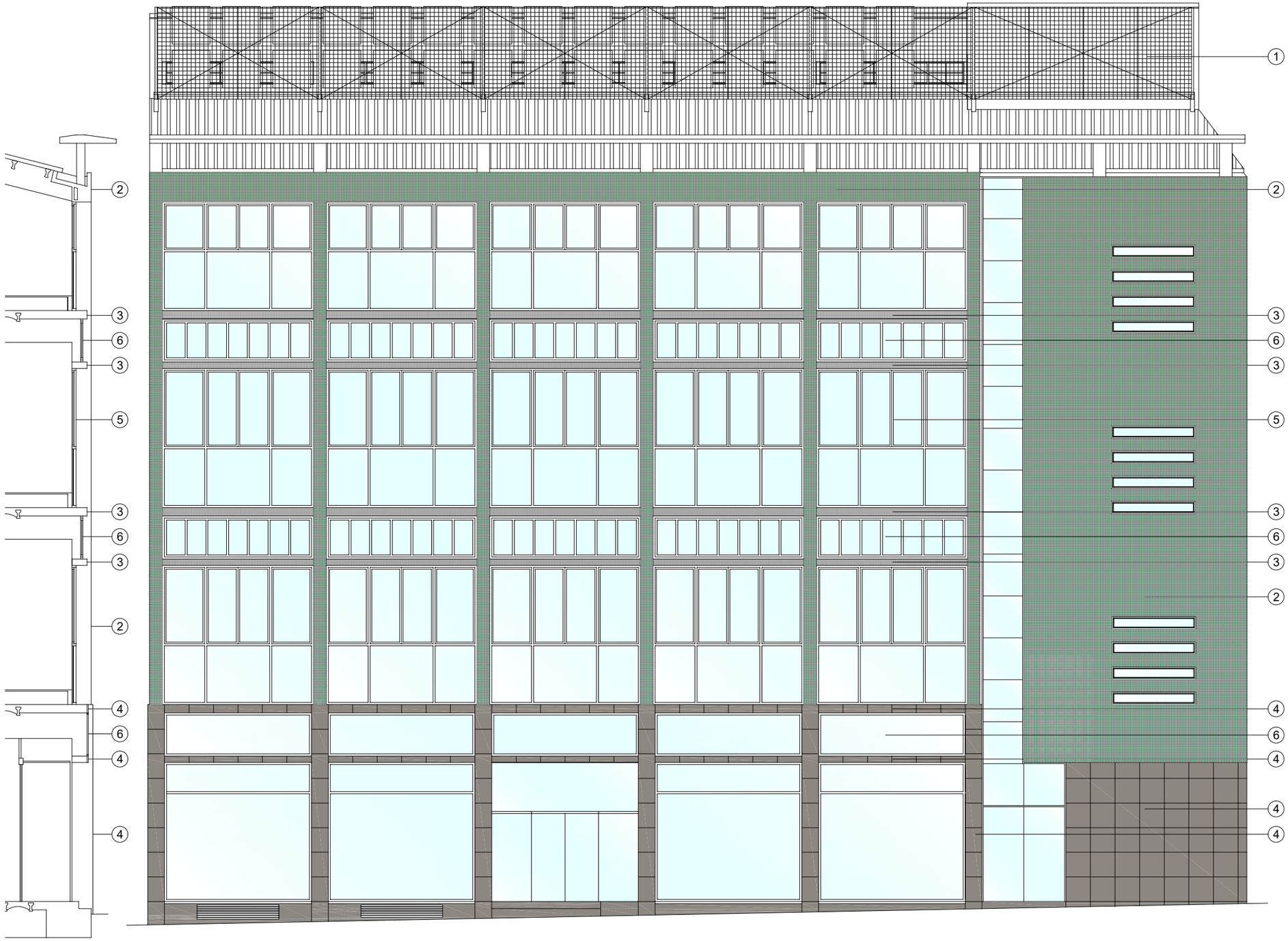
ORDENACIÓ ELEMENTS TÈCNICS DE LES INSTAL·LACIONS

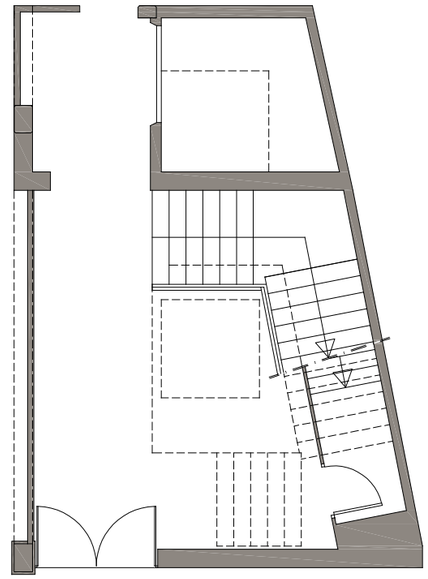




ORDENACIÓ ALTELLS

IMMOBILIÀRIA CARRETERA DE VIC 92 S.L.	EL PROMOTOR	L' ARQUITECTE AUTOR DEL PROJECTE M. FRANCO I MUNTANÉ Ctra, Cardona 5-7, 2n D, MANRESA Tel. i Fax: 938727811	L'ARQUITECTE	PROJECTE PLA ESPECIAL VIC 90 PER LA REGULACIÓ DEL VOLUM EDIFICABLE I CANVI D'ÚS DE L'EDIFICI DE CTRA. VIC 90-92	DATA Abril 2023 REFERÈNCIA 05.019 REFERÈNCIA CAD PLA ESPECIAL VIC 90. dwg	ESCALA 1/200 Escala Gràfica 0 1 2 Reduït 1/400	PLÀNOL PROPOSTA PER A REHABILITACIÓ ORDENACIÓ (altells i e.t.i.)	NUM 08 FULL 1 DE 1



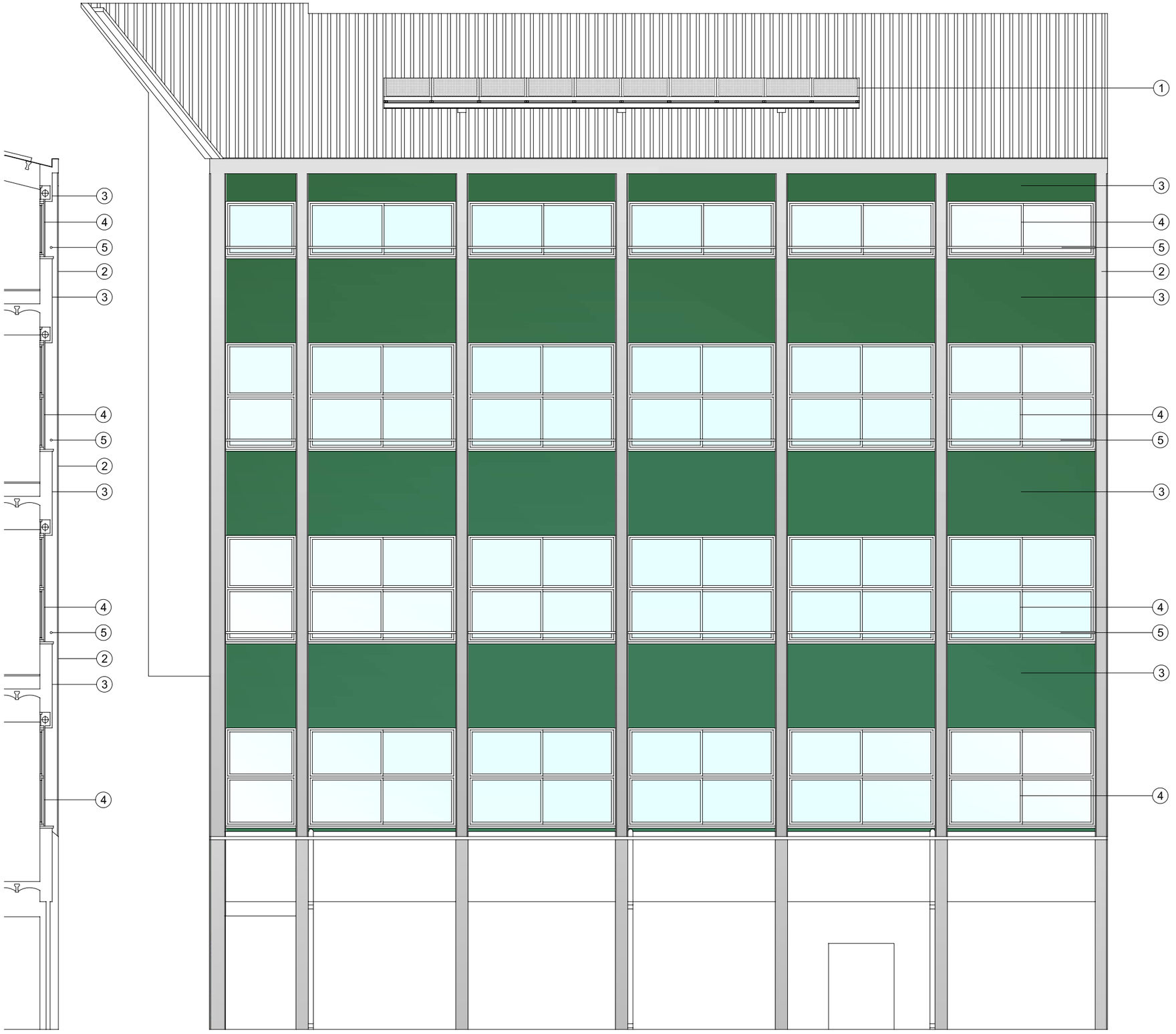


ACCÉS PRINCIPAL PLANTA BAIXA

ORDENACIÓ FAÇANA PRINCIPAL

1 Elements tècnics de les instal·lacions AC
2 Revestiment de Gresite color verd com l'existent
3 Revestiment de Gresite color blanc com l'existent
4 Aplacat de Pedra Natural "Sant Vicenç"
5 Fusteria exterior alumini lacat RAL 7009
6 Espai per publicitat, esgrafiat o imprès sobre vidre

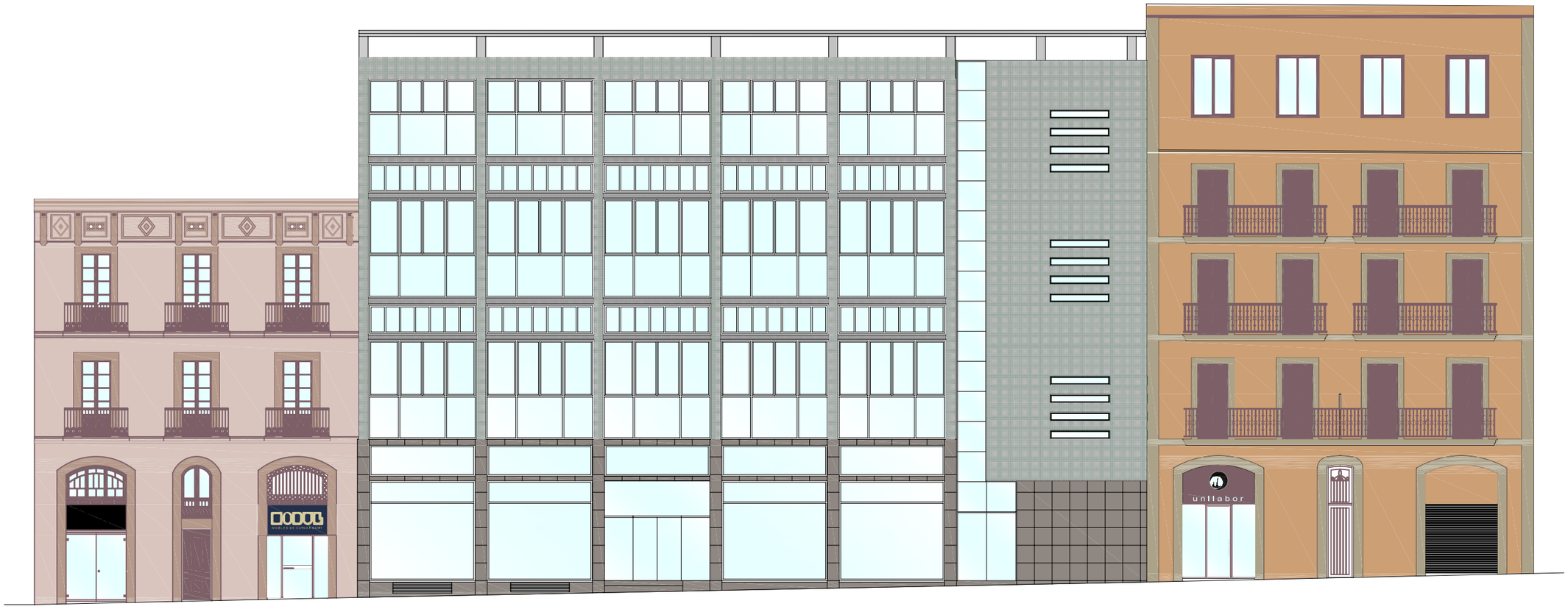
IMMOBILIÀRIA CARRETERA DE VIC 92 S.L.	EL PROMOTOR	L' ARQUITECTE AUTOR DEL PROJECTE M. FRANCO I MUNTANÉ Ctra. Cardona 5-7, 2n D, MANRESA Tel. i Fax: 938727811	L'ARQUITECTE	PROJECTE PLA ESPECIAL VIC 90 PER LA REGULACIÓ DEL VOLUM EDIFICABLE I CANVÍ D'ÚS DE L'EDIFICI DE CTRA. VIC 90-92	DATA Abril 2023	REFERÈNCIA 05.019	ESCALA 1/100	PLÀNOL PROPOSTA D'ORDENACIÓ FAÇANA CTRA. DE VIC	NUM 09
					REFERÈNCIA CAD PLA ESPECIAL VIC 90. dwg		Escala Gràfica 0 1 2 Reduit 1/200		FULL 1 DE 1



ORDENACIÓ FAÇANA POSTERIOR

1 Elements tècnics de les instal·lacions P. Solars
2 Formigó vist amb protecció sellant, impermeable i transparent
3 Parament pintat color verd (ACC N0.20.50)
4 Fusteria exterior alumini lacat amb P.E. (RAL 7009)
5 Passamà tub acer inoxidable

IMMOBILIÀRIA CARRETERA DE VIC 92 S.L.	EL PROMOTOR	L' ARQUITECTE AUTOR DEL PROJECTE M. FRANCO I MUNTANÉ Ctra. Cardona 5-7, 2n D, MANRESA Tel. i Fax: 938727811	L'ARQUITECTE	PROJECTE PLA ESPECIAL VIC 90 PER LA REGULACIÓ DEL VOLUM EDIFICABLE I CANVI D'ÚS DE L'EDIFICI DE CTRA. VIC 90-92	DATA Abril 2023	REFERÈNCIA 05.019	ESCALA 1/100 Escala Gràfica 0 1 2 Reduït 1/200	PLÀNOL PROPOSTA D'ORDENACIÓ FAÇANA POSTERIOR	NUM 10 FULL 1 DE 1
					REFERÈNCIA CAD PLA ESPECIAL VIC 90. dwg				



IMMOBILIÀRIA CARRETERA DE VIC 92 S.L.	EL PROMOTOR	L' ARQUITECTE AUTOR DEL PROJECTE M. FRANCO I MUNTANÉ Ctra, Cardona 5-7, 2n D, MANRESA Tel. i Fax: 938727811	L'ARQUITECTE	PROJECTE PLA ESPECIAL VIC 90 PER LA REGULACIÓ DEL VOLUM EDIFICABLE I CANVI D'ÚS DE L'EDIFICI DE CTRA. VIC 90-92	DATA Abril 2023 REFERÈNCIA CAD PLA ESPECIAL VIC 90. dwg	REFERÈNCIA 05.019	ESCALA 1/150 Escala Gràfica Reduït 1/300	PLÀNOL PROPOSTA D'ORDENACIÓ INTEGRACIÓ AMB L'ENTORN	NUM 11 FULL 1 DE 1