

C.-NORMATIVA

 Govern de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya

1. MODIFICACIONS INTRODUÏDES PER LA PRESENT MPE 2010

Els següents articles de la normativa del Pla Especial Fàbrica Nova es modifiquen en virtut de la present Modificació de Pla Especial. Les parts **ramades amb sòlid blau** se suprimeixen, i les parts **en lletra blava** s'afegeixen. També es marquen *en cursiva* les parts afegides per la MPE 2007.

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 2. Desenvolupament del Pla General

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

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

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

Art. 7. Vigència

Aquest instrument atès que és una disposició administrativa de caràcter general, conforme **l'article 100 de la Llei 2/2002, l'article 94 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme**, té vigència indefinida i serà executiu a partir de la reglamentària publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat i de les seves Normes Urbanístiques. Les determinacions d'aquest instrument obligaran tant als particulars com a l'Administració pública, de conformitat amb la Legislació Urbanística vigent.

Art. 12. Determinacions

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

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

Art. 13. Règim urbanístic del Sòl

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

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

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



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

TÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ZONES

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL

Secció Primera – Zones i la seva regulació

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

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

- 1.6 a Zona d'ordenació de volums especials (UE1, UE2, UE3)
- 1.6 b Zona d'ordenació de volums especials (UE4)
- 3.1 c Zona terciària en edificació aïllada (UE5)
- 3.1 d Zona terciària en edificació aïllada **UE6** (UE6.1 i UE6.2)

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

Art. 16. Unitat mínima d'edificació

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

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

En la proposta d'ordenació es determinen les següents unitats mínimes d'edificació que queden grafades en els plànols d'ordenació:

ZONA	UNITAT D'EDIFICACIÓ	
1.6 a	UE1	EDIFICI D'HABITATGES DE RÈGIM LLIURE
	UE2	EDIFICI D'HABITATGES DE RÈGIM LLIURE
	UE3	EDIFICI D'HABITATGES DE RÈGIM LLIURE
1.6 b	UE4	EDIFICI D'HABITATGES DE RÈGIM PROTEGIT
3.1 c	UE5	REHABILITACIÓ DE LA FÀBRICA NOVA
3.1 d	UE6	EDIFICI ANNEX A LA FÀBRICA I TORRE
3.1 d	UE6.1	EDIFICI ANNEX A LA FÀBRICA
	UE6.2	TORRES D'HABITATGES I TERCARI

Art. 18. Densitat màxima

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

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

El desenvolupament del Pla podrà establir un nombre d'habitatges superior a l'assignat, sempre que no es superin els 520 habitatges màxims, i sempre que el 20% de la totalitat dels habitatges siguin de règim protegit, sense augmentar el sostre de 42.000 m² destinat a habitatges. El nombre d'habitatges màxim que podrà rebre cada Unitat d'edificació correspondrà al resultat de repartir els nombre màxim d'habitatges del sector de manera proporcional al nombre d'habitatges assignats al Pla Especial a cada unitat d'edificació.

Art. 21. Definició dels usos

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

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

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

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

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

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

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

Art. 27. Ocupació màxima parcel·la edificable

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

		OCUPACIÓ SOBRE RASANT	OCUPACIÓ SOTA RASANT
1.6a	(UE1, UE2, UE3)	65%	100%
1.6b	(UE4)	6570%	100%

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

Art. 35. Espais lliures privats

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

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

1.6a	UE1, UE2 i UE3	35% de la superfície de la unitat Ús privat amb tractament de jardí o terrassa. Possibilitat de construcció de piscines. Tancat en relació al parc
1.6b	UE4	35 30% de la superfície de la unitat Ús públic amb tractament de parc a excepció de la rampa d'accés de vehicles a l'aparcament. Obert en relació al parc Els porxos a nivell d'espai lliure també tindran ús públic.

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

Art. 39. Condicions específiques UE1, UE2 i UE3

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

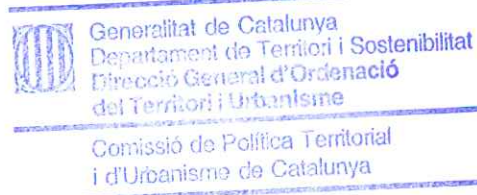
UE1, UE2 i UE3	Edifici d'habitatges en règim lliure	
Superfície zona	2.300 m²	
Edificabilitat	9.866 m² de sostre	
Densitat assignada (no màxima)	93 habitatges	
Ocupació sota rasant (ús aparcament)	100% zona	
Ocupació sobre rasant (sense cossos sortints)	65% zona	
Número màxim de blocs	1 unitat esglaonada	
Separació entre blocs (inclosos cossos sortints) de dos unitats diferents	12 metres/ 16 metres	
Número de plantes	PB+6 plantes PB+7 plantes	
Alçada reguladora	22,40 metres 25,60 metres	
Cota de referència de planta baixa	Plànol d'ordenació	
Ocupació planta setena	A les zones marcades al plànol d'ordenació	
Espai lliure privat	35% zona Ús privat amb tractament de jardí o terrassa.	
Porxos obligatoris	Un a la part central del bloc segons plànol d'ordenació.	
Planta baixa	Es permet l'ús d'habitatge.	
Places d'aparcament mínimes	UE1: 118 places UE2: 118 places UE3: 118 places	

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LES ZONES

Secció Primera.- Determinacions per a la ZONA D'ORDENACIÓ EN VOLUMS ESPECIALS (clau 1.6)

Art. 40. Condicions específiques UE4

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



UE4	Edifici d'habitatges en règim protegit	
Superfície zona	2.250 2.081 m²	
Edificabilitat	7.000 m² de sostre	
Densitat assignada (no màxima)	84 habitatges	
Ocupació sota rasant (ús aparcament)	100% zona	
Ocupació sobre rasant (sense cossos sortints)	65% 70% zona	
Número màxim de blocs	3 unitats	
Separació entre blocs (inclosos cossos sortints)	12 metres	
Número de plantes	PB+5 plantes	
	PB+6 plantes	
Alçada reguladora	20,00 metres	
	23,20 metres	
Cota de referència de planta baixa	Plànol d'ordenació	
Ocupació planta sisena	40% zona	
Espai lliure privat	35% 30% zona	
	Ús públic amb tractament de parc a excepció de la rampa d'accés de vehicles a l'aparcament.	
Porxos obligatoris	> 5,00 metres en planta baixa en relació a la Via Sant Ignasi.	
	> 5,00 metres en planta primera en relació al Parc.	
	Ús públic vinculat al parc o via Sant Ignasi.	
Planta baixa	Porxo volat sense pilars en planta baixa que assegurí una vorera mínima de 4 metres a la Via Sant Ignasi.	
	Ús accés, local, trasters i serveis, sense habitatge.	
Places d'aparcament mínimes	50% de la planta amb consideració de soterrani sota rasant.	
	84 places	

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

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

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

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

Art. 47. Unitats mínimes d'edificació

Es creen **dues** **tres** unitats destinades a l'ús terciari:

3.1c	UE5	Rehabilitació de la Fàbrica Nova
3.1d	UE6	Edifici annex a la Fàbrica i torre
3.1d	UE6.1	Edifici annex a la Fàbrica
3.1d	UE6.2	Torres d'habitatges i terciari

Art. 49. Edificabilitat

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

		Edificabilitat sobre rasant	Edificabilitat sota rasant, sense incloure aparcaments, serveis i instal·lacions i equipament cultural
3.1c	UE5	10.429 m ²	5.201 m ²
3.1d	UE6	15.547 m ²	10.800 m ²
	UE6.1	7.145 m ²	
	UE6.2	8.402 m ²	

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

L'edificació de la UE5 i la UE6.1 configurarà en conjunt el centre d'activitats terciàries. En la UE5, per preservar la imatge de la coberta, es generarà una planta sotacoberta on s'ubicaran les instal·lacions, que en aquesta posició no computaran a efectes d'edificabilitat. Seria convenient que la generació de l'espai sotacoberta permetés visualitzar i entendre el sistema constructiu originari del forjat de la coberta, de forma parcial o total.



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

El sostre corresponent a la part d'aquesta planta sotacoberta que tingui ús terciari computarà com a edificabilitat, i podrà provenir del trasllat de part de l'edificabilitat terciària adjudicada a la UE6.1, sempre mantenint l'edificabilitat total del conjunt de la UE5 i la UE6.1.

Art. 50. Ocupació màxima parcel·la edificable

En la UE5 l'ocupació màxima es correspon amb la totalitat de la parcel·la definida als plànols d'ordenació. La superfície estimada és de 5.201 m² que es correspondrà amb la superfície definida per les façanes principals de la nau, una vegada s'hagin enderrocat tots els cossos annexes que hi estan adherits.

En la UE6 UE6.1 i la UE6.2 l'ocupació màxima es correspon amb la totalitat de la parcel·la definida als plànols d'ordenació amb les següents especificacions:

- S'ha definit un àmbit superior de 7.410 m² de superfície en el que s'ha de situar la unitat d'edificació UE6 de 6.362 m² de superfície. El projecte arquitectònic definirà amb precisió la ubicació dels 1.048 m² d'espais lliures (D2) que resulten de la diferència entre l'àmbit descrit i la superfície de l'UE6. Aquesta superfície d'espais lliures es situarà sota de la coberta principal de l'edificació i tindrà per funció connectar la plaça de l'avinguda de Bertran i Serra amb la part superior del parc. L'amplada mínima d'aquest espai lliure serà de 30 metres. Tot i així els espais privats d'aquesta unitat es podran disposar sota d'aquest espai lliure, sempre que es garanteixin les condicions establertes per l'espai lliure.

- En la franja propera a les façanes de la nau principal de la Fàbrica Nova es separarà l'edificació de la UE6 UE6.1 per alliberar les torres de les cantonades. En els punts de contacte entre la UE5 i la UE6 UE6.1 s'estudiarà amb cura el sistema constructiu d'unió.

Art. 51. Densitat

En la UE6 UE6.2 es determina la possibilitat de destinar una part del sostre a l'ús d'habitatge amb les següents característiques:

UE6 UE6.2

5.402 m² de sostre

57 habitatges

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

Art. 52. Nombre màxim de plantes

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

3.1c	UE5	-PB + 1 planta -1 planta soterrani destinada a l'ús terciari -Totes les plantes dintre del volum actual de la nau -Donada l'alçada d'aquesta edificació es podran disposar dobles espais i altells, però sempre amb el sostre màxim sobre rasant fixat. Per a possibilitar aquests altells, en el cas que tinguin ús terciari, es podrà traslladar edificabilitat provinent de la UE6.1.
3.1d	UE6	-PB + 1 planta al cos baix -PB + 13 plantes al cos alt -1 planta soterrani destinada a l'ús terciari
	UE6.1	-PB + 1 planta -1 planta soterrani destinada a l'ús terciari
	UE6.2	-PB + 13 plantes. Amb ocasió de la llicència d'edificació se sol·licitarà una concreció de l'ordenació de volums, d'acord amb el tràmit que estableix l'article 252 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, que defineixi les característiques volumètriques de l'edificació de la UE6.2. -1 planta soterrani es podrà destinar en la seva totalitat a l'ús d'equipament cultural ubicat sota rasant del parc, situat a la cota 240

Art. 53. Alçada reguladora màxima

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

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

En els casos que l'edificació es desenvolupi en forma esglaonada, com a conseqüència de les característiques topogràfiques del terreny, els volums que es construeixen a partir de les plantes baixes s'ajustaran a les alçades màximes corresponents. En qualsevol cas, l'edificabilitat total no podrà excedir l'edificació teòrica resultant de construir en un pla horitzontal.

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

UE5	L'alçada reguladora ve fixada pel volum actual de la Fàbrica Nova			
UE6 UE6.1	Cos baix	PB+1	10,60 metres	incloent-hi la totalitat de la coberta
UE6.2	Cos alt	PB+13	57,60 51 metres	(13 x 4m + 5,60m)

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



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

Art. 56. Porxos

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

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

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

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

Art. 58 Cossos volats

La unitat UE5 no pot tenir cossos volats.

La unitat UE6 UE6.1 i UE 6.2 només podrà tenir cossos volats semitancats integrats en el volum arquitectònic i disposats dintre del gàlib de la zona. No es podran disposar cossos volats oberts fora del gàlib de la zona.

Art. 59 Cobertes

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

clau 3.1c UE5 Rehabilitació de la Fàbrica Nova

Cobertes: Es restituiran unes cobertes equivalents a les actuals. Per sobre d'aquestes cobertes no es podrà situar cap element. Les instal·lacions que s'hagin d'ubicar en aquest sector, es col·locaran de forma integrada dintre de les cobertes i sense que siguin visibles des de l'exterior.

Torres: En les torres laterals, es podran ubicar instal·lacions de climatització, badalots... sempre que el seu volum no superi el nivell de coronació actual de les façanes d'aquestes torres.

clau 3.1d UE6 UE6.1 Edifici annex a la Fàbrica Nova

Cos baix

Es defineix un gàlib de 10,60 metres des de la cota de referència de planta baixa en el que s'ha d'incloure la totalitat dels elements construïts. Per sobre d'aquest gàlib només es podran col·locar les baranes de protecció amb una alçada màxima d'1 metre. La coberta serà enjardinada del tipus ecològic amb ús públic a l'estar situada al mateix nivell del parc. Les sortides d'emergència i les sortides de ventilació d'aire del Centre Terciari s'agruparan en un mateix element arquitectònic que es podrà situar a la coberta enjardinada integrat amb la geometria i acabats del parc urbà. En les zones pavimentades d'aquesta coberta s'hi podran ubicar terrasses vinculades als serveis de restauració que es puguin trobar a l'interior de l'edificació.

UE6.2 Torres d'habitatges i terciari

Cos alt:

Per sobre de la coberta només es permet la ocupació per a instal·lacions de climatització, badalots d'ascensors, caixes d'escala, instal·lacions de telecomunicacions i altres possibles instal·lacions. Aquestes instal·lacions hauran d'estar degudament integrades en l'edificació dins d'un gàlib de 4 metres per sobre de l'alçada reguladora.

Art. 61 Rehabilitació de la Fàbrica Nova

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

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

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

Per l'execució de les obres es conservarà la façana en la seva totalitat, podent-se enderrocar les parts de la resta d'edificació que no s'hagin de conservar. Una vegada executada l'obra es restituiran unes cobertes equivalents a les actuals.

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

Art. 63. Ús comercial

L'ús comercial d'aquest àmbit s'adequarà durant la seva vigència al Programa d'orientació per als equipaments comercials (POEC) de Manresa, aprovat per resolució de 27 d'agost de 2002 del Conseller d'Indústria, Comerç i Turisme, prorrogat per resolució de 23 de gener de 2007 del Conseller d'Innovació, Universitats i Empresa, i que es d'aplicació durant tot el període de vigència del PTSEC 2006-2009.

El POEC planteja en l'àmbit del Pla Especial de la Fàbrica Nova la conveniència d' A les unitats UE5 i UE6.1 es podrà ubicar, d'acord amb els usos admesos, una zona comercial de centralitat, en format de gran magatzem o de centre comercial especialitzat, amb una superfície de venda màxima de 13.000 m² 16.205 m², d'acord amb la llicència concedida per la Direcció General de Comerç. Aquesta superfície de venda màxima es podrà ajustar en un 5% en funció de les necessitats que es derivin del projecte comercial. Es podrà plantejar un dimensionat superior, fins a un límit màxim de 13.000 m² de superfície de venda, només en cas que es justifiqui i documenti apropiadament en el tràmit d'obtenció de la llicència comercial i d'acord amb les determinacions del propi POEC.

El POEC planteja en l'àmbit del Pla Especial de la Fàbrica Nova la conveniència d'una zona comercial de centralitat, en forma de gran magatzem o de centre comercial especialitzat, amb una superfície de venda màxima de 10.000 m².

Tot l'anterior, sens perjudici del que determini la normativa específica d'equipaments comercials en vigor. Aquesta, mentre no sigui modificada, es constitueix pel Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, per la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials; el Decret 378/2006, de 10 d'octubre, de desplegament de l'anterior, i



el Decret 379/2003, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials. La definició de l'ús comercial i la classificació dels establiments comercials que s'implantin dintre del sector s'adequarà a l'establerta pels articles 5 i 6 del Decret Llei 1/2009. Així mateix, i d'acord amb els articles 6 i 9 del mateix Decret Llei, en el sector, en tractar-se de sòl urbà, es podran implantar petits establiments comercials (PEC), amb superfície de venda inferior a 800 m² i sense arribar a configurar un gran establiment comercial (GEC) col·lectiu o un gran establiment comercial territorial (GECT); i també, en tractar-se de sòl inclòs en la trama urbana consolidada (TUC) de Manresa, s'hi podran implantar mitjans (MEC) i grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT).

La superfície de venda s'ubicarà a les unitats d'edificació UE5 i UE6. UE6.1. Podrà ser complementada amb una oferta de lleure urbà, especialment pel que fa a cinemes, establiments de restauració i/o altres formes de lleure familiar.

TÍTOL QUART. REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DELS SISTEMES

Art. 67. Delimitació dels sòls destinats a Sistemes

El plànol Els plànols d'ordenació núm. 9 delimita delimiten els sòls destinats a sistemes en el present Pla Especial.

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DELS SISTEMES

Secció Tercera. – Regulació del SISTEMA D'ESPais LLIURES. PARC URBÀ (Clau D2)

Art.77 Condicions d'ordenació i d'ús

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

El parc urbà (clau D2) té una superfície de 37.181 m² 37.658 m². Es permetrà l'ocupació del subsòl d'aquest espai lliure pel desenvolupament funcional de l'aparcament del Centre Terciari (UE5 UE6, UE6.1 i UE6.2), i per la ubicació dels seus accessos. La superfície màxima d'ocupació en subsòl dels espais lliures (parc urbà - D2) serà de 5.681 m², d'acord amb el desenvolupament especificat en l'apartat 7.2 de la memòria d'aquest document.

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

Secció Cinquena. – Regulació del SISTEMA D'EQUIPAMENTS ESPORTIUS (Clau E2)

Art. 81. Definició

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

E2-1 Ampliació recinte piscines

E2-2 Poliesportiu es destinarà a l'ampliació del recinte de les piscines i la construcció d'un nou poliesportiu.

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

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

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

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

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

Art. 85. Poliesportiu (Clau E2-2)

La resta del sòl qualificat com a E2-2 té per funció servir de base per la construcció d'un poliesportiu. La construcció del pavelló serà a càrrec dels promotors en la seva totalitat, per ser cedit a l'Ajuntament de Manresa. El subsòl del pavelló podrà ser ocupat per l'aparcament del centre terciari. Les característiques, programa i criteris del pavelló seran els corresponents al tipus PAV-3 recollit a les fitxes tècniques d'equipaments esportius del Consell Català de l'Esport. les següents:

Terreny de joc de 53x32 metres amb possibilitat de 3 pistes transversals de 28x15 amb zona perimetral de 2 metres i alçada lliure d'almenys 8,5 metres.

Espai auxiliars per esportistes i espectadors de 53x15 metres com a mínim, incloent els serveis habituals i 1 sala polivalent d'entre 80 i 100 m².

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

OCUPACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	100% de l'àmbit E2-2
ALÇADA REGULADORA	La coronació de la coberta serà la mateixa que la de la part baixa de la unitat UE6. El tractament serà equivalent. La part de serveis es situarà sota el nivell dels passejos del parc. L'alçada del pavelló serà la necessària per a encabir el gàlib que necessita un pavelló poliesportiu del tipus PAV-3 de les fitxes del Consell Català de l'Esport
SOSTRE	El que es desenvolupi dintre del volum definit per la ocupació de l'edificació a partir del programa previst, d'uns 2.500 m ² de sostre, amb un màxim de 2.942 m ² de sostre. Dintre del recinte del poliesportiu s'habilitaran els itineraris necessaris per a donar-hi accés des de les plataformes de parc situades a cota 235 i 240 i des del recinte de les piscines.
VOLS	Els volums edificats del poliesportiu podran sobresortir com a cossos volats per sobre de l'espai públic (parc urbà - D2) per tal de produir un porxo d'accés al pavelló al mateix nivell de la plaça prevista.

Secció Sisena. – Regulació de les ocupacions en soterrani en sòl públic

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

Per permetre la correcta funcionalitat dels aparcaments del centre terciari (aparcaments de les unitats UE5 i UE6, UE6.1 i UE6.2) i el desenvolupament de l'equipament cultural situat en part sota la UE6.2 s'ajusta la condició de no ocupació de l'espai públic en subsòl amb les següents limitacions s'estableix la següent regulació del sòl i el subsòl del sistema d'espais lliures de Parc Urbà pel que fa a l'aparcament:



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

Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya

1. Es permetran les rampes d'accés a l'aparcament situades en el sistema viari per evitar els creuaments de vehicles per les voreres i per aconseguir una major funcionalitat d'accessos. La ubicació d'aquestes rampes s'ajustarà als requeriments de l'estudi de mobilitat i a les determinacions municipals sobre el viari de l'entorn d'aquest sector.
2. Es permetrà l'ocupació dels espais lliures (D2) en subsòl per obtenir un aparcament més funcional. La superfície màxima d'ocupació dels espais lliures en subsòl serà de 5.681 m² de l'àrea D2. El tractament superior de les parts ocupades en subsòl serà el mateix que el de la resta d'espais lliures per aconseguir la seva total integració en el conjunt.

Les places d'aparcament objecte del dret de superfície hauran de quedar perfectament identificades, i ocuparan exclusivament el subsòl de la D2.

3. Es permetrà l'ocupació de l'aparcament en el subsòl de l'equipament públic (E2) per obtenir un aparcament funcional i donada la seva construcció simultània amb les edificacions del conjunt.
4. En els soterranis de les edificacions UE5, UE6, UE6.1 i UE6.2, així com en el subsòl ocupat dels espais lliures (D2) i en el subsòl ocupat del poliesportiu (E2-2) de l'equipament públic (E2), es disposaran els espais destinats a aparcament, les zones d'accés al aparcament, els espais de serveis i instal·lacions necessaris i els espais necessaris per a dur a terme les operacions de càrrega i descàrrega del centre d'activitats terciàries amb un espai mínim per 25 vehicles amb gàlib d'accés de 4,5 4 metres. Així mateix es preveurà un espai annex a la façana lateral de la Fàbrica Nova on puguin realitzar aquestes operacions els vehicles de més de 10 metres de longitud. Les zones d'accés dels vehicles es reforçaran convenientment. El projecte d'activitats concretarà amb precisió aquestes previsions en funció dels usos finals del centre.

L'aparcament conjunt de les unitats UE5, UE6.1 i UE6.2 i l'equipament E2 tindrà un mínim de 886 places d'aparcament, d'acord amb la previsió de l'Estudi de Mobilitat.

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

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

El subsòl dels espais públics (D2) i dels equipaments (E2-1 i E2-2) ocupat pels aparcaments del Centre Terciari (UE5 i UE6) serà de titularitat pública amb dret de superfície de subsòl, segons el que es regula a l'article 162 de la Llei d'Urbanisme.

Pel que fa a l'equipament cultural, es preveu la seva ubicació en el sòcol que conformen la planta soterrani -1 de la UE6.2 i el sota rasant dels espais lliures (D2), en la part que està sota la cota 240. Amb aquest objectiu es podrà constituir un dret de superfície al subsòl del sistema d'espais lliures de Parc Urbà (D2), d'acord amb l'article 171 del text Refós de la Llei d'Urbanisme. En aquest supòsit, la superfície màxima d'ocupació serà de 500 m² de l'àrea D2, delimitada en el plànol O-04 de la Modificació del Pla Especial. El tractament superior de les parts ocupades en subsòl serà el mateix que el de la resta d'espais lliures per a aconseguir la seva total integració en el conjunt. El projecte de reparcel·lació podrà descriure el subsòl del sistema d'espais lliures (D2) com a finca resultant independent de caràcter patrimonial, i sense perdre el caràcter de sòl públic, de conformitat amb l'article 34 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. La seva adjudicació podrà articular-se mitjançant la simultània constitució d'un complex immobiliari en el qual les superfícies superposades tinguin el caràcter de finques

especials d'atribució privativa, tal i com ho preveu l'article 17.4 del text refós de la Llei del Sòl (RDL 2/2008, de 20 de juny).

TÍTOL CINQUÈ. GESTIÓ DEL PLA ESPECIAL

Art. 88. Sistema d'actuació urbanística

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

La modalitat escollida pel desenvolupament del polígon en el sistema fixat, és la de compensació bàsica regulada a la secció segona del Capítol Tercer del Títol Quart de la Llei 2/2002, d'Urbanisme del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

En aquesta modalitat de compensació bàsica, els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització en els termes establerts per l'article 92 d'aquesta Normativa, en els termes determinats pel Pla d'Ordenació Urbanística, i es constitueix, mitjançant document públic en junta de compensació.

Seràn d'aplicació pel desenvolupament de la gestió del sector les determinacions establertes per a la modalitat de reparcel·lació dins del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació contingudes en la Secció Primera i Quarta del Capítol III del Títol IV de la Llei 2/2002, d'Urbanisme del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, així com les disposicions d'aplicació del Decret 303/1997, de 25 de Novembre, 305/2006, de 18 de juliol que aprovà el Reglament sobre mesures per a facilitar l'execució urbanística de la Llei d'Urbanisme i les del RD 1093/1997 sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

Art. 89. Projecte de Reparcel·lació

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

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

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

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

Art. 90. Càrregues Urbanístiques

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

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

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



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

Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya

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

- S'inclourà al projecte del parc urbà la tanca entre el nou recinte de les piscines i el parc.

- Serà a càrrec dels promotors la total construcció del pavelló poliesportiu a la parcel·la d'equipaments E2.2, de les característiques i qualitats del model PAV-3 recollit a les fitxes del Consell Català de l'Esport. La part de terreny no ocupada pel pavelló se cedirà sense arranjament per a l'ampliació del recinte actual de les piscines municipals. S'inclourà al projecte del parc urbà la tanca entre el parc i el nou recinte esportiu.

Les obres d'urbanització externes són les següents:

- Les millores del recinte actual del Parc de Sant Ignasi, integrat en el parc urbà del sector.
- El 80% de la plaça del Remel.

- La semaforització de les cruïlles que determina l'Estudi de Mobilitat

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

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

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

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

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

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

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

2. REFÓS NORMATIU

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Definició

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

Art. 2. Desenvolupament del Pla General

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

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

La present Normativa, conjuntament amb la resta de documents i determinacions exigides 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, constitueix el Pla Especial Fàbrica Nova, de Manresa.

Art. 3. Àmbit territorial de referència

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

Art. 4. Marc legal de referència

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

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

Art. 5. Contingut

Aquest Pla Especial està integrat pels documents següents:

PE.- Pla Especial

PU.- Projecte d'Obres Bàsiques d'Urbanització

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

A.- Memòria

B.- Taules de Dades

C.- Normativa

D.- Estudi Econòmic i Financer

E.- Pla d'Etapes

F.- Documentació Gràfica

G.- Annexos

Art. 6. Projecte d'obres bàsiques d'urbanització

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

A.- Memòria

B.- Annexos de càlcul a la memòria

C.- Plec de Condicions Generals

D.- Plec de Condicions Particulars

E.- Pressupost

F.- Documentació Gràfica

Art. 7. Vigència

Aquest instrument atès que és una disposició administrativa de caràcter general, conforme l'article 94 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, té vigència indefinida i serà executiu a partir de la reglamentària publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat i de les seves Normes Urbanístiques. Les determinacions d'aquest instrument obligaran tant als particulars com a l'Administració pública, de conformitat amb la Legislació Urbanística vigent.

Art. 8. Modificacions

1.- Es podrà modificar aquest Pla Especial en els supòsits que estableix la Legislació Urbanística vigent.

2.- Les modificacions hauran de tenir el mateix grau de precisió que el Pla Especial i es tramitaran seguint les mateixes disposicions que regeixen la seva formulació.

3.- No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions derivades d'una millor adaptació sobre els terrenys dels projectes d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les diferents zones d'aquest Pla Especial.

Art. 9. Interpretació

1.- Les determinacions del Pla Especial i, concretament, aquesta Normativa, s'interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, tinguin en compte, principalment, el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en que han de ser aplicades.

2.- En el cas d'existir contradiccions gràfiques entre els plànols de diferent escala, s'estarà al que consti en els plànols de major detall.

3.- Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla Especial en els seus diferents documents, es considerarà vàlida aquella que impliqui espais públics o elements d'interès públic més ampli i un menor Index d'aprofitament.



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

Art. 10. Obligatorietat

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

Art. 11. Projectes d'urbanització complementaris

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

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

Art. 12. Determinacions

El present Pla Especial estableix les determinacions previstes al Text Refós de la Llei d'Urbanisme: qualifica el sòl, regula els usos i els paràmetres de l'edificació de manera que permeti l'atorgament de llicències, assenyalant les alineacions i rasants, defineix els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, estableix les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents per a executar les obres d'urbanització i edificació.

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

TÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 13. Règim urbanístic del Sòl

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

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

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

TÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ZONES

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL

Secció Primera – Zones i la seva regulació

Art. 14. Zones

Es defineixen dues zones:

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

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

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

- 1.6 a Zona d'ordenació de volums especials (UE1, UE2, UE3)
- 1.6 b Zona d'ordenació de volums especials (UE4)
- 3.1 c Zona terciària en edificació aïllada (UE5)
- 3.1 d Zona terciària en edificació aïllada (UE6.1 i UE6.2)

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

Art. 16. Unitat mínima d'edificació

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

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

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

ZONA	UNITAT D'EDIFICACIÓ	
1.6 a	UE1	EDIFICI D'HABITATGES DE RÈGIM LLIURE
	UE2	EDIFICI D'HABITATGES DE RÈGIM LLIURE
	UE3	EDIFICI D'HABITATGES DE RÈGIM LLIURE
1.6 b	UE4	EDIFICI D'HABITATGES DE RÈGIM PROTEGIT
3.1 c	UE5	REHABILITACIÓ DE LA FÀBRICA NOVA
3.1 d	UE6.1	EDIFICI ANNEX A LA FÀBRICA
	UE6.2	TORRES D'HABITATGES I TERCIARI

Art. 17. Sostre edificable màxim

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

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

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



Art. 18. Densitat màxima

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

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

El desenvolupament del Pla podrà establir un nombre d'habitatges superior a l'assignat, sempre que no es superin els 520 habitatges màxims, i sempre que el 20% de la totalitat dels habitatges siguin de règim protegit, sense augmentar el sostre de 42.000 m² destinat a habitatges. El nombre d'habitatges màxim que podrà rebre cada Unitat d'edificació correspondrà al resultat de repartir els nombre màxim d'habitatges del sector de manera proporcional al nombre d'habitatges assignats al Pla Especial a cada unitat d'edificació.

Art. 19. Alçada reguladora

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

Art. 20. Accés als aparcaments

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

Art. 21. Definició dels usos

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LES ZONES

Secció Primera.- Determinacions per a la ZONA D'ORDENACIÓ EN VOLUMS ESPECIALS (clau 1.6)

Art. 22. Definició específica

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

Art. 23. Regulació de l'ordenació

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

Art. 24. Condicions d'edificació

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

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

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

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

Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya

Art. 25. Edificabilitat

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

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

Art. 26. Densitat

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

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

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

Art. 27. Ocupació màxima parcel·la edificable

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

		OCUPACIÓ SOBRE RASANT	OCUPACIÓ SOTA RASANT
1.6a	(UE1, UE2, UE3)	65%	100%
1.6b	(UE4)	70%	100%

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

Art. 28. Alçada reguladora màxima

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

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

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

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

PB+6 22,40 m. (7 x 3,20m)

PB+7 25,60 m. (8 x 3,20m)

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

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

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

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

Art. 29. Nombre màxim de plantes

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

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

Art. 30. Cota de referència de les plantes baixes

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

Art. 31. Separacions entre les edificacions

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

1.6a UE1, UE2 i UE3

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

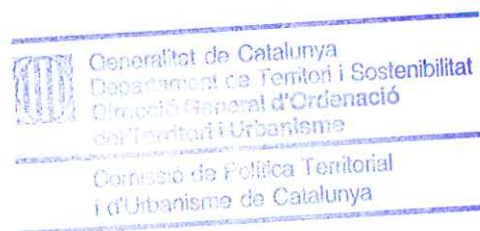
1.6b UE4

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

Art. 32. Assolellament

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

S'adjunta com annex aquest Pla un estudi d'assolellament.



Art. 33. Porxos

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

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

En els plànols d'ordenació es fixen uns porxos obligatoris en el desenvolupament de les edificacions de les unitats UE1, UE2, UE3 i UE4.

Art. 34. Alçada de les plantes

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

Art. 35. Espais lliures privats

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

1.6a	UE1, UE2 i UE3	35% de la superfície de la unitat Ús privat amb tractament de jardí o terrassa. Possibilitat de construcció de piscines. Tancat en relació al parc
1.6b	UE4	30% de la superfície de la unitat Ús públic amb tractament de parc. Obert en relació al parc Els porxos a nivell d'espai lliure també tindran ús públic.

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

Art. 36. Cossos volats

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

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

Art. 37. Cobertes

Per sobre de l'alçada reguladora màxima, només es permet l'ocupació del 40% de la coberta per a instal·lacions de climatització, badalots d'ascensors, caixes d'escala, instal·lacions de telecomunicacions, trasters i altres possibles instal·lacions. Aquestes hauran d'estar

degudament integrades en l'edificació dins d'un gàlib de 3,20 metres per sobre de l'alçada reguladora. Aquest gàlib vindrà limitat per un pla de 45° des de les alineacions de les façanes.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 39. Condicions específiques UE1, UE2 i UE3

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

UE1, UE2 i UE3	Edifici d'habitatges en règim lliure
Superfície zona	2.300 m²
Edificabilitat	9.866 m² de sostre
Densitat assignada (no màxima)	93 habitatges
Ocupació sota rasant (ús aparcament)	100% zona
Ocupació sobre rasant (sense cossos sortints)	65% zona
Número màxim de blocs	1 unitat esglaonada
Separació entre blocs (inclosos cossos sortints) de dos unitats diferents	12 metres/ 16 metres
Número de plantes	PB+6 plantes PB+7 plantes
Alçada reguladora	22,40 metres 25,60 metres
Cota de referència de planta baixa	Plànol d'ordenació
Ocupació planta setena	A les zones marcades al plànol d'ordenació
Espai lliure privat	35% zona Ús privat amb tractament de jardí o terrassa.
Porxos obligatoris	Un a la part central del bloc segons plànol d'ordenació.
Planta baixa	Es permet l'ús d'habitatge.
Places d'aparcament mínimes	UE1: 118 places UE2: 118 places UE3: 118 places

Art. 40. Condicions específiques UE4

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

UE4	Edifici d'habitatges en règim protegit	
Superfície zona	2.081 m ²	
Edificabilitat	7.000 m ² de sostre	
Densitat assignada (no màxima)	84 habitatges	
Ocupació sota rasant (ús aparcament)	100% zona	
Ocupació sobre rasant (sense cossos sortints)	70% zona	
Número màxim de blocs	3 unitats	
Separació entre blocs (inclosos cossos sortints)	12 metres	
Número de plantes	PB+5 plantes	
	PB+6 plantes	
Alçada reguladora	20,00 metres	
	23,20 metres	
Cota de referència de planta baixa	Plànol d'ordenació	
Ocupació planta sisena	40% zona	
Espai lliure privat	35% zona	
	Ús públic amb tractament de parc.	
Porxos obligatoris	> 5,00 metres en planta baixa en relació a la Via Sant Ignasi.	
	> 5,00 metres en planta primera en relació al Parc.	
Planta baixa	Ús públic vinculat al parc o via Sant Ignasi.	
	Porxo volat sense pilars en planta baixa que assegurí una vorera mínima de 4 metres a la Via Sant Ignasi.	
Places d'aparcament mínimes	Ús accés, local, trasters i serveis, sense habitatge.	
	50% de la planta amb consideració de soterrani sota rasant.	
Places d'aparcament mínimes	84 places	



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

Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya

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

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

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

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

Art. 42. Condicions d'ús

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

S'estableixen els usos compatibles següents:

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

Art. 43. Habitatges de règim protegit

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

Art. 44. Determinacions del Pla General aplicables pel que fa a la regulació del sistema d'ordenació

En tot allò no regulat específicament en aquesta secció, seran d'aplicació els paràmetres i definicions, reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica continguts a la Secció Tercera del Capítol Primer del Títol Cinquè de les normes del Pla General Municipal d'Ordenació.

Secció Segona.- Determinacions per a la ZONA TERCIÀRIA EN EDIFICACIÓ AÏLLADA (clau 3.1)

Art. 45. Definició específica

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

Art. 46. Regulació de l'ordenació

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

Art. 47. Unitats mínimes d'edificació

Es creen tres unitats destinades a l'ús terciari:

- | | | |
|------|-------|----------------------------------|
| 3.1c | UE5 | Rehabilitació de la Fàbrica Nova |
| 3.1d | UE6.1 | Edifici annex a la Fàbrica |
| 3.1d | UE6.2 | Torres d'habitatges i terciari |

Art. 48. Condicions d'edificació

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

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

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



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

Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya

Art. 49. Edificabilitat

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

		Edificabilitat sobre rasant	Edificabilitat sota rasant, sense incloure aparcaments, serveis i instal·lacions i equipament cultural
3.1c	UE5	10.429 m ²	5.201 m ²
3.1d	UE6.1	7.145 m ²	10.800 m ²
	UE6.2	8.402 m ²	

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

L'edificació de la UE5 i la UE6.1 configurarà en conjunt el centre d'activitats terciàries. En la UE5, per preservar la imatge de la coberta, es generarà una planta sotacoberta on s'ubicaran les instal·lacions, que en aquesta posició no computaran a efectes d'edificabilitat. Seria convenient que la generació de l'espai sotacoberta permetés visualitzar i entendre el sistema constructiu originari del forjat de la coberta, de forma parcial o total.

El sostre corresponent a la part d'aquesta planta sotacoberta que tingui ús terciari computarà com a edificabilitat, i podrà provenir del trasllat de part de l'edificabilitat terciària adjudicada a la UE6.1, sempre mantenint l'edificabilitat total del conjunt de la UE5 i la UE6.1.

Art. 50. Ocupació màxima parcel·la edificable

En la UE5 l'ocupació màxima es correspon amb la totalitat de la parcel·la definida als plànols d'ordenació. La superfície estimada és de 5.201 m² que es correspondrà amb la superfície definida per les façanes principals de la nau, una vegada s'hagin enderrocat tots els cossos annexes que hi estan adherits.

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

Art. 51. Densitat

En la UE6.2 es determina la possibilitat de destinar una part del sostre a l'ús d'habitatge amb les següents característiques:

UE6.2	5.402 m ² de sostre	57 habitatges
-------	--------------------------------	---------------

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

Art. 52. Nombre màxim de plantes

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

3.1c	UE5	-PB + 1 planta -1 planta soterrani destinada a l'ús terciari -Totes les plantes dintre del volum actual de la nau -Donada l'alçada d'aquesta edificació es podran disposar dobles espais i altells, però sempre amb el sostre màxim sobre rasant fixat. -Donada l'alçada d'aquesta edificació es podran disposar dobles espais i altells. Per a possibilitar aquests altells, en el cas que tinguin ús terciari, es podrà traslladar edificabilitat provinent de la UE6.1.
	UE6.1	-PB + 1 planta -1 planta soterrani destinada a l'ús terciari
3.1d	UE6.2	-PB + 13 plantes. Amb ocasió de la llicència d'edificació se sol·licitarà una concreció de l'ordenació de volums, d'acord amb el tràmit que estableix l'article 252 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, que defineixi les característiques volumètriques de l'edificació de la UE6.2. -1 planta soterrani es podrà destinar en la seva totalitat a l'ús d'equipament cultural ubicat sota rasant del parc, situat a la cota 240

Art. 53. Alçada reguladora màxima

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

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

En els casos que l'edificació es desenvolupi en forma esglaonada, com a conseqüència de les característiques topogràfiques del terreny, els volums que es construeixin a partir de les plantes baixes s'ajustaran a les alçades màximes corresponents. En qualsevol cas, l'edificabilitat total no podrà excedir l'edificació teòrica resultant de construir en un pla horitzontal.

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

UE5	L'alçada reguladora ve fixada pel volum actual de la Fàbrica Nova	
UE6.1	PB+1	10,60 metres incloent-hi la totalitat de la coberta
UE6.2	PB+13	51 metres

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



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

Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya

Art. 54. Cota de referència de les plantes baixes

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

Art. 55. Assolellament

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

S'adjunta com a annex a aquest Pla un estudi d'assolellament.

Art. 56. Porxos

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

Aquests espais tindran ús públic, a través de l'establiment d'una servitud d'ús públic, vinculat als espais lliures propers.

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

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

Art. 57. Alçada de les plantes

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

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

Art. 58. Cossos volats

La unitat UE5 no pot tenir cossos volats.

La unitat UE6.1 i UE6.2 només podrà tenir cossos volats semitancats integrats en el volum arquitectònic i disposats dintre del gàlib de la zona. No es podran disposar cossos volats oberts fora del gàlib de la zona.

Art. 59. Cobertes

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

clau 3.1c UE5 Rehabilitació de la Fàbrica Nova

Cobertes: Es restituiran unes cobertes equivalents a les actuals. Per sobre d'aquestes cobertes no es podrà situar cap element. Les instal·lacions que s'hagin d'ubicar en aquest sector, es col·locaran de forma integrada dintre de les cobertes i sense que siguin visibles des de l'exterior.

Torres: En les torres laterals, es podran ubicar instal·lacions de climatització, badalots... sempre que el seu volum no superi el nivell de coronació actual de les façanes d'aquestes torres.

clau 3.1d UE6.1 Edifici annex a la Fàbrica Nova

Es defineix un gàlib de 10,60 metres des de la cota de referència de planta baixa en el que s'ha d'incloure la totalitat dels elements construïts. Per sobre d'aquest gàlib només es podran col·locar les baranes de protecció amb una alçada màxima d'1 metre. La coberta serà enjardinada del tipus ecològic amb ús públic a l'estar situada al mateix nivell del parc. Les sortides d'emergència i les sortides de ventilació d'aire del Centre Terciari s'agruparan en un mateix element arquitectònic que es podrà situar a la coberta enjardinada integrat amb la geometria i acabats del parc urbà. En les zones pavimentades d'aquesta coberta s'hi podran ubicar terrasses vinculades als serveis de restauració que es puguin trobar a l'interior de l'edificació.

UE6.2 Torres d'habitatges i terciari

Per sobre de la coberta només es permet la ocupació per a instal·lacions de climatització, badalots d'ascensors, caixes d'escala, instal·lacions de telecomunicacions i altres possibles instal·lacions. Aquestes instal·lacions hauran d'estar degudament integrades en l'edificació dins d'un gàlib de 4 metres per sobre de l'alçada reguladora.

Art. 60. Perímetre regulador, perfil regulador i alineacions obligatòries

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

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

Art. 61. Rehabilitació de la Fàbrica Nova

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

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

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

Per l'execució de les obres es conservarà la façana en la seva totalitat, podent-se enderrocar les parts de la resta d'edificació que no s'hagin de conservar. Una vegada executada l'obra es restituïran unes cobertes equivalents a les actuals.

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



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

Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya

Art. 62. Condicions d'ús

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

Art. 63. Ús comercial

A les unitats UE5 i UE6.1 es podrà ubicar, d'acord amb els usos admesos, una zona comercial de centralitat, en format de gran magatzem o de centre comercial especialitzat, amb la superfície de venda màxima de 16.205 m², d'acord amb la llicència concedida per la Direcció General de Comerç. Aquesta superfície de venda màxima es podrà ajustar en un 5% en funció de les necessitats que es derivin del projecte comercial.

Tot l'anterior, sens perjudici del que determini la normativa específica d'equipaments comercials en vigor. Aquesta, mentre no sigui modificada, es constitueix pel Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials. La definició de l'ús comercial i la classificació dels establiments comercials que s'implantin dintre del sector s'adequarà a l'establerta pels articles 5 i 6 del Decret Llei 1/2009. Així mateix, i d'acord amb els articles 6 i 9 del mateix Decret Llei, en el sector, en tractar-se de sòl urbà, es podran implantar petits establiments comercials (PEC), amb superfície de venda inferior a 800 m² i sense arribar a configurar un gran establiment comercial (GEC) col·lectiu o un gran establiment comercial territorial (GECT); i també, en tractar-se de sòl inclòs en la trama urbana consolidada (TUC) de Manresa, s'hi podran implantar mitjans (MEC) i grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT).

La superfície de venda s'ubicarà a les unitats d'edificació UE5 i UE6.1. Podrà ser complementada amb una oferta de lleure urbà, especialment pel que fa a cinemes, establiments de restauració i/o altres formes de lleure familiar.

Art. 64. Determinacions del Pla General aplicables pel que fa a la regulació del sistema d'ordenació

En tot allò no regulat específicament en aquesta secció, seran d'aplicació els paràmetres i definicions, reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica continguts a la Secció Tercera del Capítol Primer del Títol Cinquè de les normes del Pla General Municipal d'Ordenació.

TÍTOL QUART. REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DELS SISTEMES

Art. 65. Definició

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

Art. 66. Classificació dels sistemes

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

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

Art. 67. Delimitació dels sòls destinats a Sistemes

Els plànols d'ordenació delimiten els sòls destinats a sistemes en el present Pla Especial.

Art. 68. Titularitat i afectació del sòl destinat a Sistemes

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

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DELS SISTEMES

Secció Primera.- Regulació del SISTEMA VIARI (Clau A.1)

Art. 69. Xarxa viària local

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

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

Art. 70. Titularitat

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

Art. 71. Determinacions

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

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

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



Art. 72. Definició

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

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

Art. 73. Titularitat

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

Art. 74. Determinacions

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

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

Art. 75. Definició

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

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

Art. 76. Titularitat

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

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

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

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

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

Secció Quarta.- Regulació del SISTEMA D'ESPais LLIURES. PLACES I JARDINS URBANS (Clau D3)

Art. 78. Definició

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

El sòl qualificat amb la Clau D3 es delimita als plànols d'Ordenació.

Art. 79. Titularitat

Els sòls qualificats amb la clau D3 compresos dins del sector seran de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

Art. 80. Condicions d'ordenació i d'ús

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

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

Art. 81. Definició

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

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

Art. 82. Titularitat

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

Art. 83. Condicions d'ordenació i ús

Pel que no especifiquen aquestes normes, seran d'aplicació les determinacions establertes als articles 243 a 248 del Pla General.

Art. 84. Ampliació recinte piscines (Clau E2)

El sòl qualificat com a E2 té per funció, en una part, ampliar el recinte actual de les piscines municipals.

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

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

Art. 85. Poliesportiu (Clau E2)

La resta del sòl qualificat com a E2 té per funció servir de base per la construcció d'un poliesportiu. La construcció del pavelló serà a càrrec dels promotors en la seva totalitat, per ser cedit a l'Ajuntament de Manresa. El subsòl del pavelló podrà ser ocupat per l'aparcament del centre terciari. Les característiques, programa i criteris del pavelló seran els corresponents al

tipus PAV-3 recollit a les fitxes tècniques d'equipaments esportius del Consell Català de l'Esport.

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

OCUPACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	100% de l'àmbit E2
ALÇADA REGULADORA	L'alçada del pavelló serà la necessària per a encabir el gàlib que necessita un pavelló poliesportiu del tipus PAV-3 de les fitxes del Consell Català de l'Esport
SOSTRE	El que es desenvolupi dintre del volum definit per la ocupació de l'edificació a partir del programa previst, d'uns 2.500 m ² de sostre, amb un màxim de 2.942 m ² de sostre. Dintre del recinte del poliesportiu s'habilitaran els itineraris necessaris per a donar-hi accés des de les plataformes de parc situades a cota 235 i 240 i des del recinte de les piscines.
VOLS	Els volums edificats del poliesportiu podran sobresortir com a cossos volats per sobre de l'espai públic (parc urbà - D2) per tal de produir un porxo d'accés al pavelló al mateix nivell de la plaça prevista.

Secció Sisena.- Regulació de les ocupacions en soterrani en sòl públic

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

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

1. Es permetran les rampes d'accés a l'aparcament situades en el sistema viari per evitar els creuaments de vehicles per les voreres i per aconseguir una major funcionalitat d'accessos. La ubicació d'aquestes rampes s'ajustarà als requeriments de l'estudi de mobilitat i a les determinacions municipals sobre el viari de l'entorn d'aquest sector.
2. Es permetrà l'ocupació dels espais lliures (D2) en subsòl per obtenir un aparcament més funcional. La superfície màxima d'ocupació dels espais lliures en subsòl serà de 5.681 m² de l'àrea D2. El tractament superior de les parts ocupades en subsòl serà el mateix que el de la resta d'espais lliures per aconseguir la seva total integració en el conjunt.

Les places d'aparcament objecte del dret de superfície hauran de quedar perfectament identificades, i ocuparan exclusivament el subsòl de la D2.

3. Es permetrà l'ocupació de l'aparcament en el subsòl de l'equipament públic (E2) per obtenir un aparcament funcional i donada la seva construcció simultània amb les edificacions del conjunt.
4. En els soterranis de les edificacions UE5, UE6.1 i UE6.2, així com en el subsòl ocupat dels espais lliures (D2) i en el subsòl ocupat de l'equipament públic (E2), es disposaran els espais destinats a aparcament, les zones d'accés al aparcament, els espais de serveis i instal·lacions necessaris i els espais necessaris per a dur a terme les operacions de càrrega i descàrrega del centre d'activitats terciàries amb un espai mínim per 25 vehicles amb gàlib d'accés de 4 metres. Així mateix es preveurà un espai annex a la façana lateral de la Fàbrica Nova on puguin realitzar aquestes operacions els vehicles de més de 10 metres de longitud. Les zones d'accés dels vehicles es reforçaran convenientment. El projecte d'activitats concretarà amb precisió aquestes previsions en funció dels usos finals del centre.

L'aparcament conjunt de les unitats UE5, UE6.1 i UE6.2 i l'equipament E2 tindrà un mínim de 886 places d'aparcament, d'acord amb la previsió de l'Estudi de Mobilitat.

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

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

El subsòl dels espais públics (D2) i dels equipaments (E2-1 i E2-2) ocupat pels aparcaments del Centre Terciari (UE5 i UE6) serà de titularitat pública amb dret de superfície de subsòl, segons el que es regula a l'article 162 de la Llei d'Urbanisme.

Pel que fa a l'equipament cultural, es preveu la seva ubicació en el sòcol que conformen la planta soterrani -1 de la UE6.2 i el sota rasant dels espais lliures (D2), en la part que està sota la cota 240. Amb aquest objectiu es podrà constituir un dret de superfície al subsòl del sistema d'espais lliures de Parc Urbà (D2), d'acord amb l'article 171 del text Refós de la Llei d'Urbanisme. En aquest supòsit, la superfície màxima d'ocupació serà de 500 m² de l'àrea D2, delimitada en el plànol O-04 de la Modificació del Pla Especial. El tractament superior de les parts ocupades en subsòl serà el mateix que el de la resta d'espais lliures per a aconseguir la seva total integració en el conjunt. El projecte de reparcel·lació podrà descriure el subsòl del sistema d'espais lliures (D2) com a finca resultant independent de caràcter patrimonial, i sense perdre el caràcter de sòl públic, de conformitat amb l'article 34 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. La seva adjudicació podrà articular-se mitjançant la simultània constitució d'un complex immobiliari en el qual les superfícies superposades tinguin el caràcter de finques especials d'atribució privativa, tal i com ho preveu l'article 17.4 del text refós de la Llei del Sòl (RDL 2/2008, de 20 de juny).

TÍTOL CINQUÈ. GESTIÓ DEL PLA ESPECIAL

Art. 87. Polígon d'Actuació Urbanística

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

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

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

Art. 88. Sistema d'actuació urbanística

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

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



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

Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya

En aquesta modalitat de compensació bàsica, els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització en els termes establerts per l'article 92 d'aquesta Normativa, i es constitueix, mitjançant document públic en junta de compensació.

Seràn d'aplicació pel desenvolupament de la gestió del sector les determinacions establertes per a la modalitat de reparcel·lació dins del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació contingudes en la Secció Primera i Quarta del Capítol III del Títol IV del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, així com les disposicions d'aplicació del Decret 305/2006, de 18 de juliol, que aprovà el Reglament de la Llei d'Urbanisme i les del RD 1093/1997 sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

Art. 89. Projecte de Reparcel·lació

En execució del polígon d'actuació urbanística s'haurà de redactar el pertinent projecte de reparcel·lació de conformitat amb la Secció Primera del Capítol III del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

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

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

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

Art. 90. Càrregues Urbanístiques

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

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

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

- La urbanització dels sistemes viaris i d'espais lliures inclosos en l'àmbit del Pla Especial.
- La construcció del tram del col·lector de Sant Ignasi, comprés entre la carretera de Pont de Vilomara i la via de Sant Ignasi.
- Serà a càrrec dels promotors la total construcció del pavelló poliesportiu a la parcel·la d'equipaments E2, de les característiques i qualitats del model PAV-3 recollit a les fitxes del Consell Català de l'Esport. La part de terreny no ocupada pel pavelló se cedirà sense arranjat per a l'ampliació del recinte actual de les piscines municipals. S'inclourà al projecte del parc urbà la tanca entre el parc i el nou recinte esportiu.

Les obres d'urbanització externes són les següents:

- Les millors del recinte actual del Parc de Sant Ignasi, integrat en el parc urbà del sector.
- El 80% de la plaça del Remei.
- Les obres de millora de mobilitat que determina l'Estudi de Mobilitat

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

Art. 91. Projectes d'Urbanització

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

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

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

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

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

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

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



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

Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya

367

D.- PLA D'ETAPES



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

Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya

El projecte d'urbanització i el de reparcel·lació es redactaran en un termini màxim de sis mesos a comptar des de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació de Pla Especial.

Les obres d'urbanització s'executaran en una sola etapa que comprendrà la totalitat de l'obra urbanitzadora, que es dividirà en fases i subfases d'execució concordants amb l'execució de les edificacions privades, per fer més viable el desenvolupament de l'àmbit i evitar que l'aturada en alguna de les promocions paralitzi el desenvolupament de tot l'àmbit. Les fases i subfases d'urbanització constitueixen unitats funcionals que permetran en el seu cas l'atorgament de llicències de primera ocupació a les unitats d'edificació vinculades. La divisió per fases que es proposa és la següent:

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

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

Les fases i subfases s'identifiquen gràficament al plànol O-08 de la present Modificació.

La totalitat de l'obra d'urbanització estarà acabada en un termini màxim de vuit anys des de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació de Pla Especial.

