

2011/45855/N
327-370
23.03.2012



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

Aprobat definitivament pel conseller de
Territori i Sostenibilitat en data

27 JUL 2012

La secretària de la Comissió de Política
Territorial i d'Urbanisme de Catalunya

Dolors Vergés Fernández

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL FÀBRICA NOVA
I TEXT REFÓS DE LA NORMATIVA

AJUNTAMENT DE MANRESA

MARÇ DE 2012



AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el 15 MARÇ 2012

Ho certifico.

El secretari general,

Í N D E X

A.-MEMÒRIA	5
1. INTRODUCCIÓ.....	7
2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL	7
3. CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL.....	7
4. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL	8
5. ANTECEDENTS	8
6. PLANEJAMENT VIGENT	11
6.1. PLA GENERAL DE MANRESA.....	11
6.2. PLA ESPECIAL FÀBRICA NOVA	12
7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	12
8. PROMOTOR.....	14
9. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DEL PLA ESPECIAL.....	14
10. OBJECTIUS I CRITERIS	14
10.1. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA PRESENT MODIFICACIÓ DE PLA ESPECIAL	14
10.2. CÀRREGUES URBANÍSTIQUES	15
11. DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES EN L'ORDENACIÓ	16
11.1. L'ORDENACIÓ DE L'ESPAI PÚBLIC.....	16
11.2. L'ORDENACIÓ DEL SÒL PRIVAT	18
12. LES OBRES D'URBANITZACIÓ.....	19
13. SISTEMA D'ACTUACIÓ	21
14. PROTECCIÓ DE LA NAU INDUSTRIAL. NOUS CONCEPTES	21
15. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL	22
16. MANTENIMENT DE L'APROFITAMENT EN L'ORDENACIÓ PROPOSADA..	22
17. MANTENIMENT DE LA SUPERFÍCIE I LA FUNCIONALITAT DE LES ZONES VERDES PREVISTES	24
18. MESURES DE SOSTENIBILITAT ADOPTADES EN ELS ASPECTES DE MOBILITAT	25
B.- TAULES DE DADES	27
1. ZONIFICACIÓ	29
2. QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES I ESTÀNDARDS.....	30
3. EDIFICABILITAT DESGLOSSADA PER UNITATS D'EDIFICACIÓ	31
4. SOSTRE PER A ACTIVITATS TERCIÀRIES	32
5. DISTRIBUCIÓ DE L'EDIFICABILITAT ALS EDIFICIS DE LA UE4, UE6.1 I UE6.2	33
6. PREVISIÓ MÍNIMA DE PLACES D'APARCAMENT EN FUNCIO DE L'ÚS ESTABLERT	35
C.-NORMATIVA.....	37
1. MODIFICACIONS INTRODUÏDES PER LA PRESENT MPE 2010	39
2. REFÓS NORMATIU	56
D.- PLA D'ETAPES.....	83
E.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	87

ANNEX 1. ESTUDI DE MOBILITAT



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

2011-2012

2011

A.-MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ

El sector de la Fàbrica Nova és un espai al centre de la ciutat de Manresa, al voltant de la històrica Fàbrica Bertrand i Serra. Des del cessament de l'activitat industrial aquesta àrea s'ha anat deteriorant progressivament, per la qual cosa successius instruments de planejament han previst la seva transformació amb la introducció de nous usos: el Pla General de 1997 (en endavant PG 1997), modificat per la Modificació de Pla General de 2004 (en endavant MPG 2004); el Pla Especial de 2004 (en endavant PE 2004) que desenvolupa la MPG 2004; i la Modificació de Pla Especial de 2007 (en endavant MPE 2007). Aquests planejaments es van desenvolupar mitjançant el Projecte de Reparcel·lació de 2006 i el Projecte d'Obres complementàries d'Urbanització de 2006.

Això significa que la present Modificació de Pla Especial (en endavant MPE 2010) serà la segona que es fa al Pla Especial aprovat el 2004.

2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL

L'objecte de la present Modificació de Pla Especial és ajustar alguns dels paràmetres del Pla Especial vigent per a adaptar-los als canvis plantejats en l'edificació pública i privada i millorar la configuració dels espais lliures.

Els paràmetres que es proposen no impliquen cap contradicció amb el que estableix el Pla General vigent. Aquesta Modificació Puntual només ajusta els aspectes que es precisen en el document. La resta de determinacions establertes en els documents del PE 2004 i la MPE 2007 mantenen la seva vigència.

3. CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL

A continuació s'enumeren els continguts del PE 2004 i es detallen els canvis que hi introdueix el present document:

- Memòria: tot i que els criteris generals del PE 2004 continuen sent vàlids, en la memòria de la present Modificació s'expliquen els criteris concrets de la Modificació i els canvis introduïts en l'ordenació
- Taules de dades: es revisen totes les taules de dades del PE 2004 i s'hi introdueixen les modificacions corresponents als canvis proposats
- Normativa: en la primera part de la normativa del present document es precisen els canvis que s'introdueixen en la normativa original, i en la segona part es fa un refós de la normativa original del PE 2004 amb les modificacions introduïdes per la MPE 2007 i per la present MPE 2010.
- Estudi econòmic i financer: no es modifica l'Estudi del PE 2004
- Pla d'etapes: es refà el Pla d'Etapes d'acord amb la nova divisió en fases i el nou calendari previst
- Documentació gràfica: en el present document s'introdueixen els plànols corresponents a les previsions d'ordenació que es modifiquen. S'hi incorpora també un annex amb la descripció orientativa del poliesportiu.



- Annexos: s'adapta i actualitza l'Estudi de Mobilitat, en un annex al present document. La resta dels annexos del PE 2004 continuen sent vàlids, excepte el d'imatge general de la proposta, que queda modificat per la nova documentació gràfica.

4. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL

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

5. ANTECEDENTS

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

El 15 de desembre de 2004 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament la Modificació Puntual del Pla General Fàbrica Nova i el Pla Especial Fàbrica Nova. Els objectius d'aquest Pla Especial es referien a la creació d'una nova àrea de centralitat amb la creació d'un parc urbà, nous equipaments, habitatges i usos comercials i de serveis dels quals la ciutat n'era deficitària.

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

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

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

El dia 15 de març de 2011 es va aprovar inicialment la primera versió de la present Modificació de Pla Especial. Posteriorment es van emetre els informes següents:

- Informe de la Direcció General de Comerç de data 12 de maig de 2011: favorable amb prescripcions: afegir les referències a la legislació vigent i adequar la definició d'us comercial i classificació dels establiments comercials al Decret llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials

- Informe dels Serveis Territorials del Departament de Cultura de 27 de juny de 2011: favorable amb prescripcions: dur a terme la preservació de part del sistema constructiu original en l'emplaçament original i conveniència degenerar un espai sotacoberta que permeti visualitzar o entendre el sistema constructiu originari de la coberta.
- Informe de la Secretaria de Territori i Mobilitat de 29 d'abril de 2011: no fa cap consideració.

També es va rebre una al·legació de Fàbrica Nova Parc SL, que demanava

- que s'esmenessin algunes incorreccions en la cronologia exposada al capítol d'Estructura de la propietat;
- que se subdividís la fase A de la urbanització en tres subfases vinculades a les tres unitats d'edificació que conté;
- que s'incorporessin al document els compromisos adquirits entre els propietaris en acord transaccional, en el que, amb efectes de reparcel·lació econòmica voluntària, les parts es comprometen a executar de forma independent les obres d'urbanització vinculades a cada parcel·la, i en concret vinculen el pavelló poliesportiu a les parcel·les UE5 i UE6.

L'informe tècnic municipal va proposar acceptar l'apartat primer; acceptar també l'apartat segon, atès que la divisió en subfases que es proposa no modifica substancialment el plantejament del Pla Especial; i rebutjar l'apartat tercer, atès que el Pla Especial planteja un únic polígon d'actuació, i per tant els acords transaccionals establerts entre els propietaris caldrà plantejar-los, si s'escau, en l'instrument de gestió.

Prenent en consideració aquests informes i al·legacions, en el document per a l'aprovació definitiva es van fer les esmenes següents respecte l'aprovat inicialment:

- Es van corregir les referències als canvis històrics en l'estructura de la propietat, d'acord amb el primer punt de l'al·legació de Fàbrica Nova Parc SL, al capítol 7 de la memòria.
- Es va dividir la fase A de les obres d'urbanització en tres subfases vinculades a cadascuna de les unitats d'edificació 1, 2 i 3, d'acord amb el segon punt de l'al·legació de Fàbrica Nova Parc SL. Aquest canvi s'incorpora al capítol 12 de la memòria, a l'article 92 de la Normativa, al Pla d'etapes i al plànol d'ordenació O-08.
- Es van incorporar les prescripcions de l'informe del Departament de Cultura al capítol 14 de la Memòria i als articles 49 i 61 de la Normativa.
- Es va incorporar un capítol 16 a la memòria que justifica que els canvis en l'ordenació no suposen una modificació en l'aprofitament global del sector.
- Es van esmenar alguns errors materials en els quadres 3 i 4 de les Taules de Dades.
- Es va incorporar a l'article 18 de la normativa la referència al sistema de repartiment de la densitat màxima d'habitatges entre les unitats d'edificació, de manera que queda clar que s'aplica a tot el sector, i s'elimina de l'article 51, que només es refereix a la clau 3.1.

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

- Es van introduir a l'article 63 les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Comerç.

Aquest document va ser considerat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central que, en sessió 14 de desembre de 2011, va acordar suspendre la tramitació del document fins a la presentació d'un text refós que incorporés les prescripcions següents:

1.1 Cal mantenir la previsió del Pla Especial vigent de què els aparcaments en subsòl situats sota el sòl qualificat d'espais lliures i equipaments esportius de cessió es regulen mitjançant el règim de concessió administrativa.

1.2 Cal completar l'article 21 de la normativa urbanística amb el paràgraf següent: "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."

1.3 Cal ajustar l'increment de superfície d'espais lliures respecte el planejament vigent establert en l'apartat 11.1.3 de la memòria del document, als efectes de justificar el compliment de l'article 98.1, tot exclouent les rampes d'accés als aparcaments, que hauran d'estar qualificades de sistema viari, i tenint en compte les cessions mínimes amb caràcter obligatori derivades del canvi d'ús per l'equipament cultural.

1.4 Cal completar la normativa urbanística amb la fixació del nombre de places mínimes d'aparcament per a cada unitat d'edificació, en concordança amb les previsions de l'estudi de mobilitat generada.

1.5 Cal completar el plànol O-04, Definició del subsòl i aparcament, amb l'ocupació dels aparcaments en les plantes sota rasant de les unitats d'edificació 1, 2 i 3 (UE.1, UE.2 i UE.3) que no es modifiquen.

Per a complir les prescripcions anteriors, en el present text refós s'hi han incorporat els següents ajustos:

1. A l'article 86 s'ha tornat al redactat del Pla Especial vigent pel que fa al règim dels aparcaments en subsòl, mantenint així la previsió de què els aparcaments en subsòl situats sota el sòl qualificat d'espais lliures i equipaments esportius de cessió es regulen mitjançant el règim de concessió administrativa.
2. S'ha introduït a l'article 21 el paràgraf requerit sobre l'ús cultural sense ànim de lucre.
3. S'han qualificat de sistema viari els espais destinats a accessos a aparcaments, i s'han exclòs del sistema d'espais lliures. En aquest sentit s'han modificat els capítols 11.1.1, 11.1.3 i 11.2.1 de la memòria, on es descriu el règim dels accessos situats sobre sòl públic; s'han rectificat el quadres 1 i 2 de l'apartat de taules de dades amb la nova superfície resultant de vial i espais lliures; s'ha modificat l'article 86 de la normativa, que regula l'ocupació de part del sòl públic per les rampes d'accés a l'aparcament; i s'han modificat els plànols O-01, Zonificació proposada; O-04, Definició de subsòl i aparcament; i O-07, Cessions de sòl, per reflectir la qualificació de vial de l'espai ocupat per les rampes d'accés a l'aparcament.

S'ha afegit a la memòria el punt 17, amb la justificació del compliment de les cessions mínimes obligatòries que es derivarien del canvi d'ús per l'equipament cultural.

4. S'afegeix als articles 39, 40 i 86 el nombre mínim de places d'aparcament amb què comptaran les unitats UE1, UE2 i UE3, la unitat UE4 i l'aparcament conjunt de les unitats UE5, UE6.1 i UE6.2, respectivament.
5. Es completa el plànol O-04 amb l'ocupació dels aparcaments en les plantes sota rasant de les unitats d'edificació 1, 2 i 3, que no es modifiquen respecte el planejament vigent.

6. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent el constitueixen, doncs:

- el Pla General de 1997 (PG 1997), modificat per la Modificació Puntual de Pla General aprovada el desembre de 2004 (MPG 2004)
- el Pla Especial aprovat el desembre de 2004 (PE 2004), modificat per la Modificació Puntual de Pla Especial aprovada definitivament el març de 2008 (MPE 2007)

6.1. PLA GENERAL DE MANRESA

La fitxa vigent del Pla General, amb les modificacions introduïdes el 2004, estableix el següent:

PLA ESPECIAL PE10 FÀBRICA NOVA	
0. OBJECTIUS El Pla Especial té com a objectiu l'ordenació dels terrenys directament vinculats a la via de Sant Ignasi i a la resta de carrers perimetrals que, per la seva situació i superfície, esdevenen d'importància cabdal en l'ordenació integral de l'assentament urbà i on el Pla General hi preveu la localització d'un dels quatre parcs urbans que es defineixen en sòl urbà	
1. SUPERFÍCIE TOTAL	69.077 m ² (100%)
2. SÒL PÚBLIC	48.354 m ² (70%)
3. SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	20.723 m ² (30%)
4. SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	52.145 m ² + 10.429 m ²
5. EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,76 m ² /m ² + 0,15 m ² /m ²
6. DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	80 hab/ha
7. ALTRES DETERMINACIONS NORMATIVES 7.1 La superfície mínima de parc urbà serà de 35.000 m ² , que es disposarà de forma contínua, com a extensió del Parc de Sant Ignasi 7.2 La superfície mínima d'equipament esportiu, Clau E4, serà de 4.000 m ² i es destinarà, en una part, a l'ampliació del recinte de les piscines i en l'altra, a la construcció d'un pavelló poliesportiu. 7.3 El Pla Especial ha de preveure destinar el 20% de la totalitat d'habitatges a règim protegit. 7.4 Usos globals Residencials i terciaris 7.5 Les necessitats d'aparcament soterrani que generi l'operació, per qualsevol dels usos privats, podrà ocupar una superfície no superior al 10% de l'espai públic delimitat com a parc urbà. Les ocupacions en subsòl dels espais públics es regularan mitjançant la corresponent concessió administrativa 7.6 La nau principal de la fàbrica haurà de conservar el seu volum, així com les seves façanes en la seva configuració original. 7.7 Càrregues urbanístiques del Pla Especial 7.7.1 A l'interior de l'àmbit: .La totalitat dels sistemes viari i d'espais lliures .La substitució del col·lector de Sant Ignasi .El tancament de l'equipament esportiu destinat a l'ampliació de les piscines municipals .La construcció d'un pavelló poliesportiu tipus PAV3 amb un mínim de 2.500 m ² de sostre 7.7.2 A l'exterior de l'àmbit: .La urbanització del parc de Sant Ignasi .La urbanització de la plaça del Remei	

6.2. PLA ESPECIAL FÀBRICA NOVA

El Pla Especial vigent a data de la redacció de la MPE 2010 desenvolupa les determinacions de la fitxa reproduïda en el punt anterior i té les següents dades generals:

P.E.10- FÀBRICA NOVA	Pla Especial	
Àmbit de planejament	69.077 m ²	100%
Sòl públic	48.364 m ²	70,02%
Sòl d'aprofitament privat	20.713 m ²	29,98%
Espais lliures (Parc urbà)	37.444 m ²	54,22%
Equipament esportiu	4.071 m ²	5,89%
Sostre màxim edificable	52.145 m ² + 10.429 m ² (*)	
Edificabilitat bruta màxima	0,76 m ² st/ m ² sl+ 0,15 m ² st/ m ² sl	
Densitat màxima d'habitatges	80 hab/ha	
Sostre de cessió destinat a equipament esportiu	2.942 m ²	
Percentatge habitatge protegit	20%	
Càrregues d'urbanització externes	Parc de Sant Ignasi Plaça Remei (80%)	

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

7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Els promotors del PE 2004 van ser les societats Sacresa Terrenos Promoción, SL (en endavant SACRESA) i Reciclatge Casa Vella SA (en endavant RECAVE), que en aquell moment eren propietàries dels sòls privats de l'àmbit, amb el repartiment que detalla el quadre següent:

Finca	Ref. cadastral	Propietari	Superfície
1	3001006	RECAVE	5.114 m ²
2	3001008	RECAVE (50%) SACRESA (50%)	12.147 m ²
3	3001009	SACRESA	16.386 m ²
4	3001010	RECAVE (50%) SACRESA (50%)	30.818 m ²
5	3001000	Ajuntament de Manresa	1.493 m ²
6	3001000	Ajuntament de Manresa	3.119 m ²

El plànol I-04.1 recull el repartiment original de les finques.

La societat Fàbrica Nova Parc SL (FNP), constituïda per SACRESA (al 53,55%) i RECAVE (al 46,45%) va rebre els sòls privats corresponents en el Projecte de Reparcel·lació que desenvolupava el PE 2004, juntament amb l'Ajuntament. Aquell Projecte de Reparcel·lació va ser aprovat definitivament el 10 de juliol de 2006, i per tant també es van fer les cessions a l'Administració. El repartiment concret que va establir aquell Projecte de Reparcel·lació va ser el següent:

Finca	Propietat	UE (PE 2004)	Superfície	Sostre edificable	Ús	Partic.*
1	FNP	UE1	2.300,00 m²	9.866,00 m²	Hab. lliure	13,48%
2	FNP	UE2	2.300,00 m²	9.866,00 m²	Hab. lliure	13,48%
3	FNP	UE3	2.300,00 m²	9.866,00 m²	Hab. lliure	13,48%
4	76,84% Ajunt.	UE4	2.047,95 m²	5.378,80 m²	Hab. prot.	0,00%
	23,16% FNP			1.621,20 m²	Hab. prot.	2,21%
5	FNP	UE5	5.201,00 m²	15.630,00 m²	Terciari	21,35%
6	FNP	UE6	6.564,05 m²	26.347,00 m²	Terciari / hab. lliure	36,00%

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

FNP va ser el promotor de la MPE 2007.

El 3 d'abril de 2007 FNP va vendre a SACRESA les parcel·les 5, 6 i el 23,16% de la parcel·la 4.

El 30 d'octubre de 2008, mitjançant escriptura pública d'acord transaccional davant el notari de Barcelona Sr. Jaime Agustín Justrubó, amb número 2.224 del seu protocol, SACRESA va deixar de formar part de la societat FNP. Les finques 1, 2 i 3 van quedar en possessió de FNP, que passava a estar participada per RECAVE al 100%.

El mateix 30 d'octubre de 2008, Servihabitat XXI SAU va adquirir les parcel·les 5, 6 i el 23,16% de la parcel·la 4.

Així doncs, a data de la redacció de la present MPE 2010, els sòls privats del sector es reparteixen de la següent manera:



Finca	Propietat	UE (PE 2004)	Superfície	Sostre edificable	Ús	Partic.*
1	FNPI (RECAVE)	UE1	2.300,00 m²	9.866,00 m²	Hab. lliure	13,48%
2	FNPI (RECAVE)	UE2	2.300,00 m²	9.866,00 m²	Hab. lliure	13,48%
3	FNPI (RECAVE)	UE3	2.300,00 m²	9.866,00 m²	Hab. lliure	13,48%
4	76,84% Ajunt.	UE4	2.047,95 m²	5.378,80 m²	Hab. prot.	0,00%
	23,16% Servihabitat			1.621,20 m²	Hab. prot.	2,21%
5	Servihabitat	UE5	5.201,00 m²	15.630,00 m²	Terciari	21,35%
6	Servihabitat	UE6	6.564,05 m²	26.347,00 m²	Terciari / hab. lliure	36,00%

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

El plànol I-04.2 recull gràficament aquesta estructura de la propietat actual.

8. PROMOTOR

El promotor de la present MPE 2010 és la societat Servihabitat XXI SAU, propietària majoritària de l'aprofitament dels sòls privats de l'àmbit de planejament.

9. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DEL PLA ESPECIAL

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

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

10. OBJECTIUS I CRITERIS

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

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

- Ajust de la superfície comercial permesa a la legislació vigent en matèria comercial i a la llicència comercial obtinguda.

- b) Ajust formal dels límits de la zonificació dels equipaments i del sòl privat, sense modificació de les superfícies de sòl totals, per tal de:
- millorar la solució de conjunt dels equipaments esportius, integrant els 4.071m² per a l'ampliació de les piscines i el nou pavelló en un sol àmbit.
 - modificar l'ordenació de les edificacions privades UE5 i UE6 amb l'objectiu d'optimitzar les característiques de l'espai públic i la configuració del centre d'activitats
- c) Delimitació d'un espai en subsòl destinat a la ubicació d'un equipament cultural privat
- d) Concreció de la mida dels aparcaments previstos i la seva ocupació sota els espais lliures, d'acord amb el què preveu l'article 171 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme
- e) Determinació de l'execució de les càrregues urbanístiques per fases lligades a l'edificació

Cal esmentar finalment que s'han actualitzat les referències a la legislació vigent en matèria urbanística, que ha passat a ser el Text refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Llei 1/2010) i el Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006).

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

10.2. CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

Les càrregues urbanístiques del Pla són les següents:

- Cessió i urbanització dels sistemes viari i de parc urbà inclosos en l'àmbit del Pla Especial.
- Construcció del tram del col·lector de Sant Ignasi, comprés entre la carretera del Pont de Vilomara i el tram ja renovat de la via Sant Ignasi.
- Cessió del sòl destinat a ampliació del recinte esportiu de la piscina municipal i tancat del nou perímetre.
- Rehabilitació de l'edifici de la Fàbrica Nova, del qual hauran de conservar-se la volumetria i les façanes.
- Construcció d'un pavelló poliesportiu, que serà cedit a l'Ajuntament de Manresa en ple domini. Aquesta cessió requerirà la prèvia inscripció de la declaració d'obra nova en el Registre de la Propietat. Les despeses d'aquesta inscripció seran íntegrament a càrrec dels promotors. Tal com s'explica en el punt dedicat als equipaments, el pavelló serà del tipus PAV-3 que estableix el Consell Català de l'Esport. S'adjunta un annex a la documentació gràfica amb l'Avantprojecte d'edificació que s'ha desenvolupat per al pavelló, que recull les instal·lacions i les qualitats requerides per les fitxes tècniques de PAV-3.

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

- Millora del recinte actual del parc de Sant Ignasi d'acord amb el projecte d'urbanització global del sector.
- La urbanització del 80% de la plaça del Remei.
- L'execució de les obres que determina l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.

Aquestes càrregues inclouen totes les que determinava el PE 2004. En compliment de les previsions d'aquell Pla es va executar el tram del col·lector de Sant Ignasi entre la carretera del Pont de Vilomara i la via Sant Ignasi. Aquesta és l'única de les càrregues urbanístiques del Pla Especial que s'ha dut a terme.

11. DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES EN L'ORDENACIÓ

11.1. L'ORDENACIÓ DE L'ESPAI PÚBLIC

11.1.1. EL SISTEMA VIARI

La present Modificació de Pla Especial modifica lleugerament el traçat de l'avinguda Bertrand i Serra i introdueix certes modificacions en la ubicació i la mida de les rampes d'accés als aparcaments, respecte les que determina el Pla Especial vigent. S'ha intentat minimitzar el nombre d'accessos (situats en sòl qualificat de sistema viari) i l'afectació que tenen sobre l'espai públic i el trànsit, modificant-ne la posició d'alguns i suprimint-ne d'altres. A més s'han qualificat de vial els accessos als aparcaments de les UE1, UE2 i UE3 que en el planejament vigent es feien sobre els espais lliures, en concordança amb la resta d'accessos del sector i amb l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme. Aquests dos ajustos suposen una pèrdua de superfície de 220 m² de sistema viari en favor del sistema d'espais lliures.

11.1.2. ELS EQUIPAMENTS

En el Pla Especial vigent es distribuïa el sòl d'equipaments en dues taques: una d'elles, identificada amb la clau E2-1, adjacent a les piscines municipals veïnes, que havia de servir per a ampliar el recinte d'aquesta instal·lació, i una altra identificada amb la clau E2-2, per a la ubicació d'un poliesportiu de nova construcció, situada al costat de l'edifici històric a conservar.

La present Modificació proposa mantenir la taca de la E2-1 i traslladar el sòl de la E2-2, agrupant-lo amb la taca de la E2-1 en una sola taca amb la clau E2. Aquesta modificació aconseguiria tres millores importants en l'ordenació:

- En el desenvolupament del projecte de remodelació de les piscines municipals s'ha comprovat que tot i tractar-se d'instal·lacions separades, la contigüitat física amb el nou poliesportiu permetria una explotació conjunta de les dues instal·lacions. La nova posició del poliesportiu permetria l'accés directe al poliesportiu des de les piscines i la seva connexió amb l'aparcament comú amb el Centre d'Activitats Terciàries.
- En l'ordenació vigent es proposaven dues places a les dues bandes de l'edifici històric de la Fàbrica Nova. Aquelles places havien de servir com a zones d'accés al nou parc. En aquella proposta, però, la plaça situada més al sud quedava parcialment taponada pel pavelló poliesportiu, cosa que impedia una bona comunicació entre la via Sant Ignasi i el parc a través d'aquesta plaça.

- En l'ordenació vigent el pavelló poliesportiu se situava annex a l'edifici del centre d'activitats terciàries. En la proposta actual els dos edificis se separen, de manera que l'accés al centre d'activitats terciàries és molt més diàfan.

Per altra banda, i segons els requeriments de l'Ajuntament de Manresa i els estàndards establerts pel Consell Català de l'Esport, es concreta que el pavelló sigui del tipus PAV-3. S'adjunta un annex a la documentació gràfica amb l'Avantprojecte d'edificació que s'ha desenvolupat per al pavelló, que recull les instal·lacions i les qualitats requerides per les fitxes tècniques de PAV-3.

Per últim, un dels objectius de la MPE 2010 és la ubicació en el sector d'un equipament cultural privat; es proposa la seva implantació sota la cota 240 del parc, amb façana al sòcol que es forma al desnivell entre la cota 235 i la cota 240 del parc. Sobre aquest sòcol se situen també les edificacions de la UE6.2, per la qual cosa l'equipament cultural privat se situarà en part en la planta soterrani -1 de les edificacions de la UE6.2 i en part en el sota rasant dels espais lliures (D2). Amb aquest objectiu es proposa permetre l'ocupació en subsòl dels espais lliures amb un ús cultural, que es considera compatible amb l'ús del parc en superfície, segons el que estableix l'article 226.1 del Pla General.

El subsòl dels espais lliures ocupat per l'equipament cultural privat podrà ser descrit pel Projecte de Reparcel·lació com una 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).

11.1.3. ELS ESPAIS LLIURES

La present Modificació fa diversos ajustos en la configuració de les zones verdes, sempre mantenint-ne la superfície total, per tal de millorar-ne la funcionalitat:

- Es modifica la forma dels espais lliures. Gràcies al desplaçament de l'antic equipament E2-2 es permet una permeabilitat major entre la plaça situada entre l'edifici històric de la fàbrica i la UE4 i el nou parc de la Fàbrica Nova.
- Mitjançant la divisió de l'antiga UE6 en dues unitats d'edificació es fixa la forma i la configuració de l'espai lliure entre el cos baix i les torres, que abans quedava per determinar en el projecte arquitectònic. A més s'elimina la previsió que aquest espai lliure quedés sota la coberta que unia els edificis a ambdues bandes. Aquesta actuació permet millorar la permeabilitat entre l'altra plaça annexa a l'edifici històric de la fàbrica i el nou parc de la Fàbrica Nova.
- Es manté la possibilitat d'ocupació amb aparcaments d'una part del subsòl dels espais lliures, d'una superfície total de 5.681 m², però es modifica la seva ubicació en planta.
- En el marc de la reserva d'espai sota rasant per a la ubicació d'un equipament cultural privat que s'introdueix en la present Modificació del Pla Especial, es permetrà l'ús esmentat d'equipament cultural sota rasant en una zona al voltant de la UE6.2 de sòl privat, en el soterrani de la qual es desenvoluparà la resta de l'equipament cultural.

A més dels ajustos anteriors, que no modifiquen el total de superfície destinada a espais lliures, es produeix un petit augment de la superfície d'espais lliures, motivat pels següents ajustos:

- La lleugera modificació del traçat de l'avinguda Bertrand i Serra, de manera que s'ampliï la plaça al nord de la Fàbrica i, per tant, s'augmenten els espais lliures.
- Les modificacions en el número, la ubicació i la mida de les rampes d'accés als aparcaments, que estan qualificades de vial, respecte les que determina el Pla Especial vigent; i en el marc d'aquesta correcció, la qualificació de vial dels accessos als aparcaments de la UE1, 2 i 3, que en el planejament vigent estaven qualificats d'espais lliures. S'ha intentat minimitzar el nombre d'accessos i l'afectació que tenen sobre l'espai públic i el trànsit.

Aquests dos ajustos donen com a resultat un augment de 220 m² d'espais lliures en detriment del sistema viari.

11.2. L'ORDENACIÓ DEL SÒL PRIVAT

11.2.1. LES ZONES RESIDENCIALS

En la present Modificació no es fa cap canvi que afecti l'ordenació de les zones residencials UE1, 2 i 3.

Pel que fa a la UE4, l'estudi del projecte de l'aparcament ha posat de manifest que la rampa que es preveia en el sòl privat d'aquesta unitat d'edificació agafa una amplada que fa impossible encabir-la-hi. Per aquesta raó es proposa, mantenint les mateixes condicions d'edificació que s'atorgaven a la UE4, qualificar de vial tota l'àrea que s'havia de destinar a la rampa esmentada, de manera que la rampa passarà a estar sobre vial en el mateix règim que la resta de les entrades de l'aparcament del centre d'activitats.

Finalment, en el que es refereix als habitatges situats en l'edificació en alçada situada amb façana al carrer Pont de Vilomara està explicat en el capítol següent.

11.2.2. LES ZONES TERCIÀRIES

La present Modificació fa diversos ajustos en la configuració del Centre d'Activitats Terciàries. En primer lloc, es determina la divisió de l'antiga UE6 en dues unitats d'edificació. La UE6.1 correspon al cos baix, relacionat amb l'edifici històric de la Fàbrica Nova, i la UE6.2 correspon als edificis en alçada amb front al carrer del Pont de Vilomara. El sostre que abans s'adjudicava indistintament al conjunt de tota la UE6 es divideix normativament entre aquestes dues entitats.

El sòl privat d'aquestes entitats manté el que tenia l'antiga UE6, amb l'afegit de 169 m², que provenen de l'ajust que s'ha produït a la UE4.

La UE6.1 rep la gran majoria del sostre de l'antiga UE6, i conjuntament amb la UE5 conformarà el Centre d'Activitats Terciàries. A més d'aquesta configuració diferent del mateix sostre, es concreta que els dobles espais interiors no computen com a d'edificabilitat.

Pel que fa a la UE6.2 rep 8.402 m² de sostre, dels quals un màxim de 5.402 m² amb l'ús d'habitatge.

Respecte a la seva configuració física, es divideix l'edificació en alçada en dos cossos independents, UE6.2a i UE6.2b. L'alçada màxima d'aquests edificis és de

PB+13 (la mateixa que establia com a alçada màxima el planejament vigent). Tot i això, la normativa proposada i el sostre adjudicat donen marge per plantejar dues torres d'alçada diferent, que per tant no esgotaran els gèlids i alçades màxims. En qualsevol cas, 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.

L'objectiu d'aquest canvi és l'augment de la permeabilitat entre el parc de nova creació i el carrer Bertrand i Serra, així com la millora de la imatge arquitectònica del conjunt, d'acord amb l'estudi paisatgístic realitzat.

A més d'aquests canvis, tal com s'ha esmentat abans, s'introdueix la possibilitat de desenvolupar un equipament cultural en el soterrani de les edificacions de la UE6.2, que es complementarà amb altres superfícies en el soterrani dels espais lliures. Aquest volum tindrà façana al desnivell que es crea entre les dues cotes del parc.

Finalment s'han fet algunes adaptacions en les previsions de la superfície comercial del sector. En el PE 2004 s'establia una superfície màxima de venda de 10.000 m², corresponent amb el que determinava per a aquell emplaçament el Pla d'Orientació d'Equipaments Comercials (POEC) de Manresa, que estava vigent en aquell moment d'acord amb el que indicava la Llei d'Equipaments Comercials de Catalunya. En la MPE 2007 aquesta superfície màxima de venda es va elevar a 13.000 m². Les modificacions en la legislació d'Equipaments Comercials catalana, en compliment de la Directiva de Serveis de Mercat Interior de la Unió Europea, van suposar la liberalització en l'obertura d'aquest tipus d'instal·lacions, i per tant han fet obsoletes les regulacions de superfícies de venda que contenien el PE 2004 i la MPE 2007. L'abril de 2010 es va sol·licitar la llicència comercial per a la implantació de 16.205 m² de venda a Fàbrica Nova i el Departament d'Innovació, Universitats i Empresa la va autoritzar, aplicant així l'esmentada nova legislació en matèria comercial.

Per això la MPE 2010 proposa ajustar la limitació de la superfície de venda al sector de la Fàbrica Nova a la legislació vigent i la llicència comercial atorgada.

12. LES OBRES D'URBANITZACIÓ

La documentació del PE 2004 incorporava el Projecte d'Obres Bàsiques d'Urbanització, de conformitat amb el que disposava l'article 65.2 de la Llei 2/2002. En desenvolupament d'aquell Pla es va elaborar el Projecte d'Obres Complementàries d'Urbanització, que l'Ajuntament de Manresa va aprovar definitivament el gener de 2006. Per aquesta raó s'ha mantingut en el text refós normatiu l'obligatorietat de la redacció d'aquest Projecte d'Obres Bàsiques, segons establia la Llei 2/2002.

D'acord amb les determinacions del Projecte d'Urbanització es va executar el tram del col·lector de Sant Ignasi i es van iniciar la resta de les obres d'urbanització, que no es van arribar a completar, i actualment es troben aturades.

Es proposa la divisió de les obres d'urbanització en fases i subfases d'execució concordants amb l'execució de les edificacions privades. En el següent quadre s'indica la divisió per fases proposada, la vinculació a l'execució de les obres d'edificació privades i les obres a executar que corresponen a cadascuna de les fases:



<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.

Les obres anomenades anteriorment estan delimitades en el plànol O-08. Les superfícies corresponents a cadascuna de les obres d'urbanització, agrupades per fases, són les següents:

Fase		Obres	Àmbit	Superfície	
Fase A	Subfase A1	Internes PE	Zones verdes i vials	9.126 m²	26.558 m²
		Obres complem.	Parc St. Ignasi i c. Lluís Argemí	12.362 m²	
	Subfase A2	Internes PE	Zones verdes	2.439 m²	
	Subfase A3	Internes PE	Zones verdes	2.631 m²	
Fase B*		Internes PE	Zones verdes i vials	30.097 m²	34.809 m²
		Obres complem.	Via St. Ignasi	2.421 m²	
			Pl. Remei	2.291 m²	
Total				61.367 m²	

* Aquesta fase B inclou, a part d'aquestes obres d'urbanització, l'execució del poliesportiu tal com s'estableix en normativa.

13. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Com s'ha especificat en l'apartat de gestió, el sistema d'actuació determinat pel PE 2004 per a l'execució de l'únic polígon delimitat dins el sector és el de reparcel·lació en la modalitat de Compensació bàsica, contemplat a l'article 121 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010.

Tal com s'ha explicat en el punt d'Antecedents, el Projecte de Reparcel·lació de 2006 ja va adjudicar unes finques resultants adaptades al planejament i va fer les cessions corresponents. Atès que les modificacions proposades en les MPE 2007 i MPE 2010 no han afectat l'aprofitament de les finques privades, només caldrà l'adaptació de les finques resultants d'aquella gestió als ajustos previstos en el present document, mitjançant el document jurídic adient.

14. PROTECCIÓ DE LA NAU INDUSTRIAL. NOUS CONCEPTES

Tal com es plantejava en el PE 2004, la rehabilitació de la nau principal de la Fàbrica Nova (UE5) contemplarà la conservació de la volumetria de l'edifici i una intervenció arquitectònica respectuosa amb el seu caràcter, conservant i restaurant la façana en la seva totalitat.

En la present MPE 2010 s'introdueix la concreció dels següents tres elements que haurà de conservar la intervenció arquitectònica de rehabilitació de l'interior de la Fàbrica Nova:

- Una part del sistema constructiu de pilars de ferro roblonats, biga metàl·lica i volta catalana en l'emplaçament original.
- Una part del sistema constructiu d'encavallada metàl·lica en forma de gelosia i revoltó ceràmic enguixat en l'emplaçament original.
- El torreó i l'escala amb volta catalana, adequant el vestíbul en planta baixa com a punt d'informació de la Fàbrica Nova.



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

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

La conveniència i oportunitat del PE 2004 està recollida en els seus objectius, la majoria dels quals són d'interès públic. La present Modificació de Pla Especial (MPE 2010) va en el sentit de reforçar-los, i per tant significa també diverses millores per a l'interès públic:

- L'ajust formal de la posició i dels límits de la zonificació dels equipaments, sense modificació de les superfícies de sòl i sostre totals, permet millorar la solució de conjunt dels equipaments esportius públics, perquè en agrupar tots els sòls d'equipaments permet una millor funcionalitat del conjunt que formaran les piscines municipals i el poliesportiu projectat, i facilita el pas des de la plaça situada entre la Fàbrica Nova i la UE4 cap al nou parc.
- L'ajust formal dels límits dels equipaments i del sòl privat millora la configuració dels espais lliures perquè permet un pas més franc des de la plaça situada entre la Fàbrica Nova i les torres de la UE6.2 i el nou parc. També, amb la separació entre la UE6.1 i la UE6.2, s'aconsegueix fixar en planejament la configuració d'aquesta àrea d'espai lliure que abans es podia ajustar en el projecte edificatori.
- La incorporació d'un espai destinat a la ubicació d'un equipament cultural, que constitueix un element d'interès públic per a la ciutat i per a la seva promoció turística i econòmica.
- La concreció i reubicació dels aparcaments sota els espais lliures i de les rampes situades en sòl públic allibera espai per a l'ús públic i redueix les servituds previstes anteriorment.
- La determinació de l'execució de les càrregues urbanístiques per fases lligades a l'edificació permetrà una execució de la urbanització d'acord amb l'edificació i per tant suposarà una millora dels resultats pel que fa al parc.
- L'augment de la protecció de la Fàbrica Nova i els seus elements d'interès: el sistema constructiu, el torreó i l'escala, a més de les façanes exteriors.
- La millora de la mobilitat de la zona amb l'execució de les obres determinades per l'Estudi de Mobilitat, que ajudaran a la reorganització del trànsit.

16. MANTENIMENT DE L'APROFITAMENT EN L'ORDENACIÓ PROPOSADA

El PE 2004 contenia l'Estudi econòmic i financer corresponent, on es justificava la viabilitat de l'operació.

Les modificacions proposades en el present document, tal com s'ha explicat, es refereixen bàsicament a la configuració física, per la qual cosa no afecten l'aprofitament global de l'àmbit. A continuació es revisen les càrregues i els beneficis que rebran els propietaris del sector en comparació amb els que es derivaven de l'ordenació vigent.

Pel que fa a les **càrregues**, es mantenen totes les càrregues d'urbanització que determinava el Pla Especial vigent:

- La urbanització dels sistemes viaris i d'espais lliures inclosos en l'àmbit del Pla Especial, que mantenen la mateixa superfície global assignada pel planejament vigent:

SISTEMES	PE 2004	Proposta
Viaris	6.849 m ²	6.629 m ²
Espais lliures	37.444 m ²	37.664 m ²
Equipaments	4.071 m ²	4.071 m ²
Total sistemes	48.364 m ²	48.364 m ²

El manteniment de la superfície de sistemes significa també el manteniment dels costos que comporta la seva urbanització.

- La construcció del tram del col·lector de Sant Ignasi, comprés entre la carretera de Pont de Vilomara i la via de Sant Ignasi, tal com ja preveia el PE 2004.
- La total construcció del pavelló poliesportiu a la parcel·la d'equipaments E2, tal com ja preveia el PE 2004. Es concreta que tindrà les característiques i qualitats del model PAV-3 recollit a les fitxes del Consell Català de l'Esport i que s'inclourà al projecte del parc urbà la tanca entre el parc i el nou recinte esportiu.
- Les obres d'urbanització externes de millora del recinte actual del Parc de Sant Ignasi, integrat en el parc urbà del sector, i del 80% de la plaça del Remei, així com la semaforització de les cruïlles que determina l'Estudi de Mobilitat; totes elles obres que contemplava el PE 2004.

Pel que fa als **beneficis**, es mantenen els sòls, la densitat, el sostre i els usos de l'aprofitament privat que preveia el PE 2004, variant-ne només la distribució espacial:

PE 2004	Sòl	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Densitat màxima
Ús residencial	20.713 m ²	42.000 m ²	-	520 hab
Ús terciari		20.574 m ²	16.001 m ²	-
Total	20.713 m ²	62.574 m ²	16.001 m ²	520 hab

Proposta	Sòl	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Densitat màxima
Ús residencial	20.713 m ²	42.000 m ²	-	520 hab
Ús terciari		20.574 m ²	16.001 m ²	-
Total	20.713 m ²	62.574 m ²	16.001 m ²	520 hab

La present Modificació permet destinar 500 m² de superfície sota la rasant dels espais lliures, que en el document vigent es destinaven a aparcament, a equipament privat. En tractar-se d'un equipament que normativament s'estableix que serà sense ànim de lucre, no s'alteren les previsions de rendiment econòmic del sector.

A més de les anteriors xifres de sostre, el Pla Especial delimita la superfície de venda màxima, és a dir, la part del sostre d'ús terciari que es pot destinar, segons el Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials, a

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

exposició de mercaderies, espais interns de trànsit, espais per al cobrament, serveis complementaris a la venda i taulells d'atenció. Per adaptar-la a la normativa comercial actual, s'ha pujat la superfície de venda màxima al sector de 13.000 m² a 16.205 m².

Tenint en compte que la part del sostre terciari que no es destini a activitats comercials es podrà destinar a activitats que proporcionen al sostre un valor de mercat semblant a l'activitat comercial, com ara elaboració de productes, restauració, comercialització de serveis, activitats lúdiques (cinemes, parcs infantils, guarderies...), oficines, espais de lliure circulació, magatzem o tallers, i que el global del sostre terciari es manté, no es pot considerar que la variació entre els diferents destins de sostre terciari suposi un canvi en el rendiment econòmic d'aquest sostre.

17. MANTENIMENT DE LA SUPERFÍCIE I LA FUNCIONALITAT DE LES ZONES VERDES PREVISTES

La proposta modifica la localització i delimitació de les zones verdes i els equipaments esportius previstos pel planejament vigent, raó per la qual se subjecta al tràmit previst a l'article 98 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Les modificacions proposades mantenen la superfície destinada a equipaments i augmenten lleugerament la superfície destinada a espais lliures; i mantenen la funcionalitat d'ambdós sistemes, tal com estableix l'article 98.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

En concret, els espais lliures proposats tenen una superfície de 37.664 m², 220 m² més que el planejament vigent. Aquest augment compleix sobradament les previsions de l'article 100.3, que estableix una reserva de 7,5 m² de sòl d'espais lliures i equipaments per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Si considerem els 500 m² de sostre sota rasant dels espais lliures que en el planejament vigent es destinaven a aparcament i passen a ser equipament privat, l'augment d'espais lliures requerit per augment de sostre d'altres usos seria el següent:

$$500 \text{ m}^2_{\text{st}} \times 7,5 \text{ m}^2_{\text{sl}} / 100 \text{ m}^2_{\text{st}} = 37,5 \text{ m}^2_{\text{sl}}$$

Per tant, inferior als 220 m² d'augment previstos.

Respecte a la qualitat de les reserves, la nova ordenació millora la funcionalitat dels equipaments gràcies a l'agrupació en un sol conjunt de les piscines municipals i el poliesportiu previst; i millora també la funcionalitat dels espais lliures, gràcies als ajustos en la delimitació que permeten un pas més franc entre les places situades a ambdues bandes de la Fàbrica Nova i el nou parc, eliminant la remissió al projecte edificatori que feia el Pla Especial vigent pel que fa a l'ordenació de l'espai situat al nord-est de la Fàbrica.

18. MESURES DE SOSTENIBILITAT ADOPTADES EN ELS ASPECTES DE MOBILITAT

El PE 2004 va incorporar com a Annex un Estudi de Mobilitat que mesurava els efectes de l'operació urbanística i que proposava les mesures adequades en quant a vialitat, dimensionat de l'aparcament, accessos, etc. Aquest document es va adaptar i actualitzar en la MPE 2007 i es torna a revisar en la present MPE 2010, per adaptar-lo als canvis en l'ordenació, especialment referits a la posició dels accessos de l'aparcament previst a les UE5, UE6.1 i UE6.2 i el nou ús d'equipament cultural; als canvis en la mobilitat que s'han produït des de 2004; i a les determinacions de l'Estudi de Mobilitat específic del centre comercial que es va elaborar per a la sol·licitud de la llicència comercial.

En la present MPE 2010 s'ha adaptat l'Estudi de Mobilitat als canvis introduïts en l'ordenació. S'adjunta com a Annex 1 aquesta actualització de l'Estudi.

Els redactors,



Enric Batlle i Durany, Arquitecte



Joan Roig i Duran, Arquitecte

Batlle i Roig Arquitectes

Manresa, març de 2012



AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el **15 MARÇ 2012**

Ho certifico.

El secretari general,



2011/2012



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

B.- TAULES DE DADES

En els quadres següents es marquen en negreta els valors que han canviat respecte el planejament vigent:

1. ZONIFICACIÓ

		PLA ESPECIAL VIGENT		PROPOSTA	
SISTEMES		Superfície (m²)		Superfície (m²)	
		%			
A	VIARI				
A1	Viari	5.075		4.855	
a1	Recorr. per a vianants. Itineraris arbrats	1.774		1.774	
	Total Viari	6.849	9,91	6.629	9,60
D	ESPAIS LLIURES				
D2	Parc Urbà	37.181		37.401	
D3	Places i jardins urbans	263		263	
	Total Espais lliures	37.444	54,22	37.664	54,52
E	EQUIPAMENTS	4.071	5,89	4.071	5,89
TOTAL SISTEMES		48.364	70,01	48.364	70,01

ZONES					
1.6	Zona d'ordenació de volums especials				
1.6 a	UE1 Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300		2.300	
1.6 a	UE2 Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300		2.300	
1.6 a	UE3 Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300		2.300	
1.6 b	UE4 Edifici d'habitatges de règim prot.	2.250		2.081	
3.1	Zona terciària en edificació aïllada				
3.1 c	UE5 Rehabilitació Fàbrica Nova	5.201		5.201	
3.1 d	UE6.1 Edifici annex a la Fàbrica	6.362		5.588	
	UE6.2 Edificis en alçada			943	
TOTAL ZONES		20.713	29,99	20.713	29,99

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

2. QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES I ESTÀNDARDS

	P.E.10- FÀBRICA NOVA	Pla General vigent		Pla Especial vigent		Pla Especial proposat	
1	Àmbit de planejament	69.077 m ²	100%	69.077 m ²	100%	69.077 m ²	100%
2	Sòl públic	48.354 m ²	70,00%	48.364 m ²	70,02%	48.364 m ²	70,02%
3	Sòl d'aprofitament privat	20.723 m ²	30,00%	20.713 m ²	29,98%	20.713 m ²	29,98%
4	Espais lliures	35.000 m ²	50,67%	37.444 m ²	54,22%	37.664 m ²	54,52%
5	Equipament esportiu	4.000 m ²	5,79%	4.071 m ²	5,89%	4.071 m ²	5,89%
6	Sostre màxim edificable	52.145 + 10.429 (*)		52.145 + 10.429 (*)		52.145 + 10.429 (*)	
7	Edificabilitat bruta màxima	0,76 + 0,15		0,76 + 0,15		0,76 + 0,15	
8	Densitat màxima d'habitatges	80 hab/ha		80 hab/ha		80 hab/ha	
9	Sostre de cessió destinat a equipament esportiu	2.500 m ²		2.942 m ²		2.942 m ² (màxim)	
10	Percentatge habitatge protegit	20%		20%		20%	
11	Càrregues d'urbanització externes	Parc de Sant Ignasi Plaça Remei (80%)		Parc de Sant Ignasi Plaça Remei (80%)		Parc de Sant Ignasi Plaça Remei (80%)	

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

3. EDIFICABILITAT DESGLOSSADA PER UNITATS D'EDIFICACIÓ

Planejament vigent

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

Planejament proposat

UNITATS D'EDIFICACIÓ		Ocupació	Edificabilitat sobre rasant	Edificabilitat sota rasant sense incloure aparcaments, serveis i instal·lacions
UE1	Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300 m²	9.866 m²	-
UE2	Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300 m²	9.866 m²	-
UE3	Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300 m²	9.866 m²	-
UE4	Edifici d'habitatges de règim protegit	2.081 m²	7.000 m²	-
UE5	Rehabilitació de la Fàbrica Nova	5.201 m²	10.429 m²	5.201 m²
UE6.1	Edifici annex a la Fàbrica	5.588 m²	7.145 m²	10.800 m²
UE6.2	Edificis en alçada	943 m²	8.402 m²	-
TOTAL ZONES		20.713 m²	62.574 m²	16.001 m²

4. SOSTRE PER A ACTIVITATS TERCIÀRIES

Planejament vigent

UNITATS D'EDIFICACIÓ		Edificabilitat sobre rasant	Edificabilitat sota rasant sense incloure aparcaments, serveis i instal·lacions
UE5	Rehabilitació de la Fàbrica Nova	10.429 m ²	5.201 m ²
UE6	Edifici annex a la Fàbrica	10.145 m ² (*)	10.800 m ²
TOTAL PER A ACTIVITATS TERCIÀRIES		20.574 m ²	16.001 m ²

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

Planejament proposat

UNITATS D'EDIFICACIÓ		Edificabilitat sobre rasant	Edificabilitat sota rasant sense incloure aparcaments, serveis i instal·lacions
UE5	Rehabilitació de la Fàbrica Nova	10.429 m ²	5.201 m ²
UE6.1	Edifici annex a la Fàbrica	7.145 m ²	10.800 m ²
UE6.2	Torres (terciari)	3.000 m ² (*)	(**)
TOTAL PER A ACTIVITATS TERCIÀRIES		20.574 m ²	16.001 m ²

(*) En la UE6.2 no s'inclou el sostre destinat a l'ús d'habitatge (5.402 m²).

(**) Sota rasant de la UE-6.2 es podrà situar el sostre corresponent a l'equipament cultural privat, que no computa com a edificabilitat

5. DISTRIBUCIÓ DE L'EDIFICABILITAT ALS EDIFICIS DE LA UE4, UE6.1 I UE6.2

Planejament vigent

UE6		EDIFICI ANNEX A LA FÀBRICA I TORRE	
- El sostre sota rasant de 10.800 m² es correspon amb el sumatori de la planta -1 i la planta S d'aquesta edificació que es destinaran al centre terciari. Les parts de la planta -1 que es destinin a aparcaments i serveis no s'inclouen en aquest sostre i es comptabilitzaran amb el conjunt dels aparcaments. La planta S es troba al mateix nivell de la planta baixa de l'edifici de la Fàbrica Nova però es troba sota el nivell del parc i sota el nivell de la carretera del Pont de Vilomara per lo que només una part de la seva superfície es comptabilitzarà com a sostre sobre rasant. - El sostre sobre rasant de 15.546 m² es correspon amb el sumatori de la part de la planta S que comptabilitza sobre rasant, amb la planta primera d'aquesta edificació i amb la torre. Dintre d'aquest sostre es troben els 5.402 m² destinats a l'ús d'habitatge. - L'aparcament d'aquesta edificació s'integrarà al aparcament general del centre d'activitats terciàries conjuntament amb l'UE5. - Una hipòtesi orientativa de la distribució del sostre d'aquesta edificació es la següent:			
		Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant
Torre (PB + 14 plantes)		10.989 m ²	
Edifici annex	P1+part PS	4.558 m ²	
	Part PS+P-1		10.800 m ²
Total		15.547 m ²	10.800 m ²
- Una hipòtesi orientativa per usos es la següent:			
Ús d'habitatge		5.402 m ² (57 habitatges)	
Ús hotel·ler		4.000 m ² (90 habitacions)	
Ús d'oficines		1.587 m ²	
Ús terciari (comercial i oci)		15.358 m ²	

Planejament proposat

UE6.1	EDIFICI ANNEX A LA FÀBRICA												
El sostre sota rasant de 10.800 m² es correspon amb el sumatori de la planta -1 i la planta S d'aquesta edificació que es destinaran al centre terciari. Les parts de la planta -1 que es destinin a aparcaments i serveis no s'inclouen en aquest sostre i es comptabilitzaran amb el conjunt dels aparcaments. La planta S es troba al mateix nivell de la planta baixa de l'edifici de la Fàbrica Nova però es troba sota el nivell del parc i sota el nivell de la carretera del Pont de Vilomara, per la qual cosa només una part de la seva superfície es comptabilitzarà com a sostre sobre rasant. El sostre sobre rasant de 7.145 m² es correspon amb el sumatori de la part de la planta S que comptabilitza sobre rasant, amb la planta primera d'aquesta edificació i amb la torre. L'aparcament d'aquesta edificació s'integrarà a l'aparcament general del centre d'activitats terciàries conjuntament amb la UE5 i la UE6.2. Una hipòtesi orientativa de la distribució del sostre d'aquesta edificació es la següent: <table><tr><td></td><td>Sostre sobre rasant</td><td>Sostre sota rasant</td></tr><tr><td>P1+part PS</td><td>7.145 m²</td><td></td></tr><tr><td>Part PS+P-1</td><td></td><td>10.800 m²</td></tr><tr><td>Total</td><td>7.145 m²</td><td>10.800 m²</td></tr></table>			Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	P1+part PS	7.145 m²		Part PS+P-1		10.800 m²	Total	7.145 m²	10.800 m²
	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant											
P1+part PS	7.145 m²												
Part PS+P-1		10.800 m²											
Total	7.145 m²	10.800 m²											
UE6.2	TORRES AMB FRONT AL C. PONT DE VILOMARA												
El sostre màxim sobre rasant serà de 8.402 m², dels quals un màxim de 5.402 m² es destinaran a habitatge lliure, amb una densitat adjudicada (no màxima) de 57 habitatges L'aparcament d'aquesta edificació s'integrarà a l'aparcament general del centre d'activitats terciàries conjuntament amb la UE5 i la UE6.1. Sota rasant, amb front al sòcol que crea el desnivell entre les dues cotes dels espais lliures que envolten la unitat, es podrà ubicar una planta amb l'ús d'equipament cultural privat, que també ocuparà part del sota rasant dels espais lliures confrontants.													

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

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

UE1	EDIFICI D'HABITATGES DE RÈGIM LLIURE	
	43 habitatges de menys de 90 m² x 1 plaça	43
	50 habitatges de més de 90 m² x 1,5 places	75
	Total aparcaments UE1	118 places

UE2	EDIFICI D'HABITATGES DE RÈGIM LLIURE	
	43 habitatges de menys de 90 m² x 1 plaça	43
	50 habitatges de més de 90 m² x 1,5 places	75
	Total aparcaments UE2	118 places

UE3	EDIFICI D'HABITATGES DE RÈGIM LLIURE	
	43 habitatges de menys de 90 m² x 1 plaça	43
	50 habitatges de més de 90 m² x 1,5 places	75
	Total aparcaments UE3	118 places

UE4	EDIFICI D'HABITATGES DE RÈGIM PROTEGIT	
	84 habitatges de menys de 90 m² x 1 plaça	84
	Total aparcaments UE4	84 places

En el cas del Centre d'Activitats Terciàries es fa la hipòtesi que la UE6.2 acull un hotel a més dels habitatges previstos, amb la qual cosa la normativa a aplicar seria la següent:

	Minims normatius REHABILITACIÓ DE LA FÀBRICA NOVA EDIFICI ANNEX A LA FÀBRICA I TORRES EQUIPAMENTS ESPORTIU I CULTURAL	
UE6.1	57 habitatges de més de 90 m² x 1,5 places/hab.	86
UE5	90 habitacions d'hotel de 3 estrelles UE6.2 x 1 plaça/3 hab	30
UE6.2	17.945 m² d'ús terciari UE6.1 x 1 plaça/50 m² (*)	359
E2	15.630 m² d'ús terciari UE5 x 1 plaça/50 m² (*)	312
Eq. cultural privat	E2 Equipament esportiu 400 persones aforament x 1 plaça/ 15 pers.	27
	Eq. cultural privat 900 m² museu x 1 plaça/100 m²	9
	Total aparcaments UE5 + UE6.1 + UE6.2 + E2 + Eq. cultural privat	823

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

La previsió mínima anterior és inferior a la capacitat mínima establerta per aquest aparcament, que s'ha estimat en 800 places pel centre d'activitats terciàries, al marge de les 86 places pels habitatges:



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

UE5 UE6.1 UE6.2 E2 Eq. cultural privat	Aparcament previst REHABILITACIÓ DE LA FÀBRICA NOVA EDIFICI ANNEX A LA FÀBRICA I TORRES OFICINES / HOTEL EQUIPAMENTS ESPORTIU I CULTURAL	
	CENTRE D'ACTIVITATS TERCIÀRIES I TERCIARI UE6.1 57 habitatges de més de 90 m² x 1,5 places	800 86
	Total aparcaments UE5 + UE6.1 + UE6.2	886

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

APARCAMENT UE1	118 PLACES
APARCAMENT UE2	118 PLACES
APARCAMENT UE3	118 PLACES
APARCAMENT UE4	84 PLACES
APARCAMENT UE5 + UE6.1 + UE6.2	886 PLACES (*)
TOTAL previsió mínima	1.324 PLACES

(*) La previsió per l'aparcament UE5 + UE6.1 + UE6.2 està contrastada amb les determinacions de l'estudi de mobilitat i s'haurà d'ajustar amb el desglossi d'usos que finalment s'estableixi en el centre terciari.