

 APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

18 MARÇ 2002

Ho certifico.  El Secretari,

APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA
COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA
EN SESSIÓ 18 JUNY 2002.
TENINT EN COMPTE LES PRESCRIPCIONS
ESMENTADES A L'ACORD.

LA SECRETÀRIA, 



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

PLA ESPECIAL " A.T.M. "
APROVACIÓ PROVISIONAL
Gener 2002

MEMÒRIA I DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Joan Vima i Serra. Arquitecte
Promotor : Junta de compensació

INDEX

- A. MEMÒRIA INFORMATIVA.
 - 1. DADES DE PROJECTE
 - 2. PLANEJAMENT VIGENT
 - 3. DADES FÍSiques I URBANÍSTiques. ÀMBIT PLA ESPECIAL
 - 4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- B. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I DE LA PROPOSTA
 - 1. JUSTIFICACIÓ I FINALITAT
 - 2. PROCEDÈNCIA JURÍDICA. MARC LEGAL
 - 3. OBJECTIUS, CRITERIS I PROPOSTA
 - 4. QUADRE COMPARATIU SUPERFÍCIES I STANDARDS
- C. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ QUE SE'N DERIVA DEL PROJECTE
 - 1. GESTIÓ
 - 2. OBRES D'URBANITZACIÓ
- D. NORMATIVA
- E. PLA D'ETAPES
- F. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER
- G. CÀLCUL I COMPROBACIÓ DEL SOSTRE MÀXIM
- H. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
 - H.1 INFORMACIÓ
 - 1. EMPLAÇAMENT 1/2000-500
 - 2. PARCEL·LARI CATASTRAL 1/200
 - 3. PLANEJAMENT VIGENT 1/200
 - 4. TOPOGRAFIA 1/200
 - 5. ALÇAT I SECCIONS ACTUALS 1/200
 - 6. SISTEMES URBANS ACTUALS 1/200
 - H.2 ORDENACIÓ
 - 7. ZONIFICACIÓ I DELIMITACIÓ SÒL PÚBLIC SÒL PRIVAT 1/200
 - 8. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ 1/200
 - 9. RASANTS, COTES P.B. I UNITATS D'EDIFICACIÓ 1/200
 - 10. ALÇAT I SECCIONS PROPOSADES 1/200
 - 11. ALÇAT I SECCIONS PROPOSADES 1/200
 - H.3 ANNEXES
 - 12. PREVISIÓ INDICATIVA DE SISTEMES URBANS 1/200
 - 13. ORDENACIÓ. IMATGE 1/200



A. MEMÒRIA INFORMATIVA



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

A. MEMÒRIA INFORMATIVA

1. DADES DE PROJECTE

Promotor: JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT
D'ACTUACIÓ NÚM.12

President: Fèlix Salido Torra

Alfons XII, 9 Entl. 1a.

Tf. 93.872.55.33

Manresa

Tècnic Redactor: Joan Vima i Serra.Arquitecte

C/ Pompeu Fabra, 2

Tel. 93.875.00.52

Manresa

2. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent en l'àmbit del present pla especial es el Pla General de Manresa, aprovat definitivament el 23 de maig de 1997.

L'àmbit delimitat per el Pla Especial està qualificat pel planejament general vigent amb la clau 1.3 "Zona d'Eixample".

L'àmbit està delimitat per la U.A. núm. 12 anomenada "Auxiliar Tèxtil", les característiques proposades de la qual detallarem en el capítol B. apartat 1 de la present Memòria.

La Unitat d'Actuació núm. 12 fixada en el planejament vigent, té les característiques i paràmetres que es detallen a continuació:

UNITAT D'ACTUACIÓ

U.A. 12	AUXILIAR TÈXTIL		
1.	SUPERFÍCIE TOTAL	5.435 m2	100
2.	SÒL PÚBLIC	1.794 m2	33
	VIARI	1.033 m2	19
	ESPAIS LLIURES	761 m2	14
	EQUIPAMENTS	0 m2	0
3.	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	3.641 m2	67
4.	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	15.218 m2	
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	2,8m2s/m2s	
6.	SISTEMA D'ACTUACIÓ	COMPENSACIÓ	
7.	OBJECTIUS		
	L'unitat d'actuació es planteja com a objectiu la consecució d'un ampli vial de connexió entre el carrer Sant Joan d'en Coll i la carretera de Vic		

Les dades d'aquesta unitat d'actuació es veuran modificades per la superfície total de l'àmbit i per l'augment del sòl públic previst.

3. DADES FÍSiques I URBANÍSTiques. ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

L'àmbit delimitat per el Pla Especial, té una superfície de 5.515,70 m², mesura topogràficament acordada pels serveis tècnics municipals i els tècnics redactors del pla especial, aquest fet implica la variació de superfícies i l'augment del sostre màxim, però sense variar l'índex d'edificabilitat.

Cal remarcar la variació a alça del percentatge de sòl públic per tal de poder conservar l'objectiu bàsic de l'unitat d'actuació que es l'amplada del vial que apareix en la seva ordenació.

L'àmbit delimitat per el Pla Especial limita Nord-est amb una finca veïna sense edificar amb referència cadastral 33080.15, al Sud-est amb el carrer de Sant Joan d'en Coll, al Sud-oest amb la paret mitgera d'una finca veïna edificada amb referència cadastral 33080.13, i al Nord-oest amb la carretera de Vic.

Cadastralment, l'àmbit delimitat per el Pla Especial està format per les finques següents: 33080.32, 33080.33, i 33080.34.

Topogràficament, l'àmbit delimitat suposa uns desnivells suaus i continus en direcció Nord-sud, acumulant un desnivell màxim de 3 m. entre la part més alta corresponent a l'extrem nord de la carretera de Vic i la part més baixa corresponent a l'extrem sud del carrer Sant Joan d'en Coll. El desnivell existent en la zona de pas del futur vial prolongació del carrer Sabadell, entre la carretera de Vic i el carrer Sant Joan d'en Coll es de 2,20 m. aproximadament. (veure plànol núm. 4 "Topografia").

Urbanísticament, cal significar l'aparició del vial que conecta el carrer Sant Joan d'en Coll amb la carretera de Vic, i que divideix el sòl d'aprofitament privat en dues parts, resultant un total de superfície privada de 3.659,7 m² i una superfície de sòl públic de 1.856 m², tal i com ens indiquen les determinacions pròpies de la unitat d'actuació, modificada per l'adaptació de l'àmbit a la realitat i per l'augment del percentatge de sòl públic.

Aquest nou carrer, que va a buscar la alineació de la prolongació del carrer Sabadell, suposa un augment important de l'espai públic per al sector i augmentarà la connectivitat de la zona de la Font dels Capellans cap a la zona de la carretera de Vic.



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

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La unitat d'actuació delimitada en aquest Pla Especial, comprén tres finques cadastrals anomenades en l'apartat anterior, i les seves dades principals, - propietaris, superfícies i percentatges-, son els que s'exposen a continuació en la taula següent:

REFERÈNCIA CADASTRAL	PROPIETARI	SUPERFÍCIE	PERCENTATGE(*)
33080.32	HERFANDI S.L. Ctra. Vic, 162. Manresa	819,1 m2	14,85%
33080.33 33080.34	EDIFICI CARRIÓ S.A. Muralla St. Domènec, 2. Manresa	4.696,6 m2	85,15%
TOTAL		5.515,7 m2	100,00%

(*)PERCENTATGE

El càlcul del percentatge que correspon a cada propietari, es fa a partir de les superfícies que segons escriptures tenen totes les parts, i aplicant un arrodoniment del tercer decimal. A continuació s'adjuntem quadre de superfícies segons registre:

	REGISTRE ESCRIPTURES	PERCENTATGE
SUPERFÍCIE FINCA MARE	5.872,6 M2	100
1. EDIFICI CARRIÓ S.A.	3.464,6 M2	58,996
2. HERFANDI S.L.	872,0 M2	14,849
3. EDIFICI CARRIÓ S.A.	1.536,0 M2	26,155
1+3. EDIFICI CARRIÓ S.A.	5.000,6 M2	85,151

ARRODONIMENT DE PERCENTATGES:

HERFANDI S.L.	DE 14,849%	A 14,85%
SRS. EDIFICI CARRIÓ S.A.	DE 85,151%	A 85,15%

B. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I DE LA PROPOSTA



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

B. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I DE LA PROPOSTA

1. JUSTIFICACIÓ I FINALITAT

El present Pla Especial es redacta amb la finalitat principal d'ajustar les alineacions viàries i modificar la volumetria prevista en el Pla General d'ordenació urbana vigent.

La figura de planejament de Pla Especial esdevé necessària a partir de les variacions d'ordenació imprescindibles que cal fer a la unitat d'actuació fixada per tal de complir al màxim les determinacions de percentatges de sòl públic i sòl privat. Tot i així, per tal de poder conservar l'amplada i l'alineació del vial inicialment previst, fet prioritari des de els serveis tècnics municipals, s'ha hagut d'augmentar en gairebé un punt el percentatge de sòl públic prèviament establert.

La redacció del Pla Especial esdevé, doncs, imprescindible per a possibilitar el desenvolupament de la U.A núm. 12 fixada en el planejament vigent, però amb les característiques i paràmetres que es detallen a continuació i que resulten diferents per la variació de la superfície de l'àmbit i del percentatge de cessió:

UNITAT D'ACTUACIÓ. U.A. 12 AUXILIAR TÈXTIL

1.	SUPERFÍCIE TOTAL	5.515,7m2	100%
2.	SÒL PÚBLIC TOTAL	1.856,0m2	33,65%
	(A1) VIARI	1.058,0m2	
	(a1) RECORREGUT VIANANTS	798,0m2	
3.	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	3.659,7m2	66,35%
4.	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	15.444,0m2	
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	2,800m2	
6.	EDIFICABILITAT NETA MÀXIMA RESULTANT	4,220m2	
7.	SISTEMA D'ACTUACIÓ		COMPENSACIÓ
8.	OBJECTIUS		
L'unitat d'actuació es planteja com a objectiu la consecució d'un ampli vial de connexió entre el carrer Sant Joan d'en Coll i la carretera de Vic			

La finalitat de Pla Especial s'inclou dintre de les finalitats previstes per l'article 29 i l'article 35.1 del Decret 1/1990 pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Les determinacions del present pla especial, així com l'ordenació de volums proposada no suposa augment d'ocupació del sòl privat respecte el públic, ni major edificabilitat, conservant l'índex màxim d'edificabilitat bruta previst a la U.A. núm. 12, ni contradiu cap altre paràmetre previst en la zona d'ordenació per volumetria específica.

Cal recordar, també, que la finalitat del Pla Especial és la de preveure un ampli vial de connexió entre el carrer Sant Joan d'en Coll i la carretera de Vic, tal i com s'indica en els objectius bàsics de la unitat d'actuació. Geomètricament, es varia sensiblement el traçat del vial previst en l'ordenació del planejament general vigent, i es genera a partir de la prolongació del carrer Sabadell (veure detall plànol núm. 7), i canviant la ubicació de la zona de vianants prevista (a1) a la part sud del vial, a petició dels serveis tècnics municipals.

2. PROCEDÈNCIA JURÍDICA. MARC LEGAL

L'article 35.1 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, pel qual fou aprovada la refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, preveuen la redacció de plans especials amb diferents finalitats, que corresponen amb les determinades, concretament, per aquest pla especial.

L'article 24 de la normativa del Pla General vigent, aprovat definitivament el 23 de maig de 1997, preveu el desenvolupament del Pla General en sòl urbà, i en el mateix article, en el punt 2, es preveu la modificació de les seves determinacions relatives a condicions d'ús, d'edificació o d'altres elements determinants del desenvolupament, mitjançant la formulació de plans especials no previstos expressament en el Pla General, sempre que no contradiguin l'estructura general i orgànica del municipi, -continguda en els plànols d'ordenació de la sèrie A a escala 1/5000-, ni els paràmetres bàsics, considerant com a tals els expressament definits a l'article 28 de la mateixa normativa, tot seguint les disposicions específiques que determina l'article 37 referit als plans especials com a instruments de Planejament en desenvolupament del Pla General.

Els articles abans esmentats preveuen el pla especial com a instrument més adequat per portar a terme l'ordenació concreta d'una àrea de sòl urbà, delimitada corresponentment per un àmbit determinat, constituint la fórmula més apropiada per l'ordenació d'un sector perfectament delimitat, motiu pel qual es fixa aquest instrument per al desenvolupament de la U.A. definida al P.G. de Manresa.

El present Pla Especial, també s'adequa a l'article 38 del Pla General de Manresa, ja que respecta les determinacions del vigent Pla, i no redueix amplades de vials, ni redueix les superfícies destinades a espais lliures, ni suposa augments del sostre edificable.

3. OBJECTIUS, CRITERIS I PROPOSTA

L'objectiu principal del present Pla Especial es centra en la redefinició del sòl públic i el sòl privat de la unitat d'actuació (límits entre zones i sistemes), en la modificació de l'ordenació edificatòria que fixa el planejament per tal d'obtenir un ampli vial de connexió entre el carrer Sant Joan d'en Coll i la carretera de Vic i la consecució d'una volumetria edificatòria que per la seva disposició, controli l'espai de viari generat i aconseguixi el màxim assoleïment i confort arquitectònic, tot generant una composició volumètrica unitària dels edificis proposats tot seguint l'alineació del vial de nova apertura, i aclarir superfícies contradictòries de l'anterior ordenació del P.G.

La proposta d'ordenació que fixa el Pla Especial modifica l'ordenació de l'edificació proposada per la unitat d'actuació prevista en el planejament general, manté les amplades previstes de vial, però, varia la ubicació de l'espai lliure arbrat de vianants que l'acompanya i la seva alineació es genera a partir de la prolongació del carrer Sabadell, a petició dels serveis tècnics municipals.

El present Pla Especial, pren com a punt de partida l'anàlisi de les característiques actuals de l'àmbit objecte d'ordenació i de les zones pròximes, sense perdre mai de vista els criteris globals d'ordenació de la ciutat.

Les condicions de l'edificació seguiran el que diu l'article 272 del vigent Pla General, tot regulant la forma de l'edificació pel sistema d'ordenació per alineació viària, tenint una especial atenció a paràmetres concrets com la definició de les cotes de coronament obligatori i les cotes de referència de la planta baixa, i fixant unitats mínimes d'edificació, amb la finalitat de mantenir el caràcter unitari i homogeni del volum edificatori proposat.

Es fixen cinc unitats mínimes d'edificació, que poden coincidir amb les diferents fases d'edificació. Aquestes unitats d'edificació es podran agrupar de manera que es puguin desenvolupar els dos costats del carrer de nova urbanització previst en l'ordenació, en un interval de temps diferent, es a dir, que es creu necessari el desenvolupament del pla especial en com a mínim dues fases, el marge dret i el marge esquerra del vial proposat en l'ordenació.

Pel mateix motiu de singularitat i unitat que es requereix des del punt de vista arquitectònic i urbanístic dels edificis en l'àmbit d'actuació, es preten la continuïtat en alçada del coronament obligatori de la volumetria proposada a tot lo llarg del vial de nova aparició, reduint-se esglaonadament a mida que ens acostem a les edificacions veïnes de la carretera de Vic i del carrer Sant Joan d'en Coll, tot conservant la horitzontalitat dels forjats i obertures de façana.

L'alçada de l'edificació en la zona interior d'illa serà de planta baixa. En els diversos fronts als vials serà també diferent, planta baixa i dues o tres plantes pis al carrer Sant Joan d'en Coll, planta baixa i quatre plantes pis a la carretera de Vic, i planta baixa i cinc plantes pis i una sisena planta reculada al front del nou vial previst en l'ordenació.

Les cotes de referència de la planta baixa es fixen tot seguint les rasants estimades i proposades en el mateix plànol corresponents al nou vial previst, que uneix el carrer Sant Joan d'en Coll amb la carretera de Vic.

4. QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES I STANDARDS

	PLA GENERAL		PLA ESPECIAL	
SUPERFÍCIE TOTAL	5.435,0 m2	100,00%	5.515,7 m2	100,00%
SÒL PÚBLIC. total	1.794,0 m2	33,00%	1.856,0 m2	33,65%
(A1)viari	1.033,0 m2		1.058,0 m2	
espais lliures	761,0 m2(*)		----	
(a1) recorregut vianants	----		798,0 m2	
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	3.641,0 m2	67,00%	3.659,7 m2	66,35%
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	15.218,0 m2		15.444,0 m2	
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	2,80m2st/m2s		2,80m2st/m2s	

(*) Al pla general hi ha una contradicció entre la fitxa de la UA 12 de l'annex a la normativa i l'ordenació grafiada als plànols. Tot i que en la fitxa hi apareix una superfície de 761 m2 d'espais lliures, de fet, en els plànols d'ordenació es pot comprovar que aquesta superfície correspon a l'àmbit qualificat de recorregut de vianants (clau a1).

C. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ QUE SE'N DERIVA DEL PROJECTE



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

1. GESTIÓ

-Sòl de cessió obligatòria:

La superfície total del present pla especial és de 5.515,7 m² dels quals 1.856 m² són de cessió obligatòria per part de la propietat a l'ajuntament.

-Superfície de sòl a urbanitzar:

La superfície del sòl a urbanitzar és de 1.856m², que es la corresponent al sòl de cessió, que s'haurà d'urbanitzar seguint projecte d'urbanització per el vial previst en l'ordenació del pla especial, que s'haurà de realitzar i tramitar independentment.

S'haurà de preveure, també, la urbanització de la zona de voreres annexes a l'àmbit previst per urbanitzar, que s'estima en una superfície de 100 m², i totes aquelles que assegurin la connexió dels serveis urbans necessaris previstos amb la xarxa urbana existent.

2. OBRES D'URBANITZACIÓ

Les obres d'urbanització del vial previst en el pla especial, tenen com objectiu la connexió del carrer Sant Joan d'en Coll i la carretera de Vic i apareix acompanyat d'una gran vorera amb una línia d'arbres similar a un passeig adossat al vial, d'aquesta manera esdevé a formar part del conjunt d'espais lliures per tal d'ajudar i contribuir a la millora de la qualitat del paisatge urbà de la ciutat.

D. NORMATIVA



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

Atesa la naturalesa del present pla especial s'escau la definició d'una normativa que inclogui, tant les disposicions generals, com la corresponent per als àmbits qualificats de zones residencials en eixample i per als àmbits qualificats de sistemes.

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Definició i marc legal

1. La present normativa forma part del Pla Especial per al desenvolupament i ordenament urbanístic d'una part de l'illa delimitada pels carrers Sant Joan d'en Coll, carretera de Vic, Sant Cristòfol, i el traçat de la via dels F.G.C. de Manresa a Barcelona. L'àmbit del present pla Especial coincideix exactament i ocupa la totalitat l'antiga fàbrica de tints anomenada "Auxiliar Tèxtil Manresana, A.T.M.", actualment enderrocada a excepció d'una de les naus.
2. Aquest Pla Especial ha de considerar-se com a complement i desenvolupament de les determinacions corresponents al sector abans anomenat, delimitat per la unitat d'actuació núm. 12 que fixa el Pla General aprovat definitivament el 23 de maig de 1997, .
3. L'elecció de la figura de planejament de Pla Especial per tal de desenvolupar la unitat d'actuació núm. 12 delimitada per el planejament general vigent ve donada per la voluntat de qualificar i ordenar l'àmbit, tant pel que fa a l'espai públic com el privat, objectius bàsics dels plans especials.

Art.2. Contingut i caràcter

1. El Pla Especial s'integra dels següents documents:
 - A. MEMÒRIA INFORMATIVA.
 1. DADES DE PROJECTE
 2. PLANEJAMENT VIGENT
 3. DADES FÍSQUES I URBANÍSTIQUES
 4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
 - B. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I DE LA PROPOSTA
 1. JUSTIFICACIÓ I FINALITAT



	2. PROCEDÈNCIA JURÍDICA. MARC LEGAL	
	3. OBJECTIUS, CRITERIS I PROPOSTA	
	4. QUADRE COMPARATIU SUPERFÍCIES I STANDARDS	
C.	MEMÒRIA D'EXECUCIÓ QUE SE'N DERIVA DEL PROJECTE	
	1. GESTIÓ	
	2. OBRES D'URBANITZACIÓ	
D.	NORMATIVA	
E.	PLA D'ETAPES	
F.	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	
G.	CÀLCUL I COMPROBACIÓ DEL SOSTRE MÀXIM	
H.	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	
	H.1 INFORMACIÓ	
	1. EMPLAÇAMENT	1/2000-500
	2. PARCEL·LARI CATASTRAL	1/200
	3. PLANEJAMENT VIGENT	1/200
	4. TOPOGRAFIA	1/200
	5. ALÇAT I SECCIONS ACTUALS	1/200
	6. SISTEMES URBANS ACTUALS	1/200
	H.2 ORDENACIÓ	
	7. ZONIFICACIÓ I DELIMITACIÓ SÒL PÚBLIC SÒL PRIVAT	1/200
	8. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	1/200
	9. RASANTS, COTES P.B. I UNITATS D'EDIFICACIÓ	1/200
	10. ALÇAT I SECCIONS PROPOSADES	1/200
	11. ALÇAT I SECCIONS PROPOSADES	1/200
	H.3 ANNEXES	
	12. PREVISIÓ INDICATIVA DE SISTEMES URBANS	1/200
	13. ORDENACIÓ. IMATGE	1/200

2. Els plànols d'ordenació i la present normativa tenen caràcter normatiu i vinculant.
3. La memòria, els plànols d'informació i d'imatge tenen caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla Especial.

Art. 3. Objectius del Pla Especial

1. Els objectius i criteris de l'ordenació s'enmarquen completament en els definits pel Planejament General.
2. L'objectiu del Pla Especial es centra en la redefinició del sòl públic i el sòl privat de la unitat d'actuació (límits entre zones i sistemes), en la modificació de l'ordenació edificatòria que fixa el planejament per tal d'obtenir un ampli vial de connexió entre el carrer Sant Joan d'en Coll i la carretera de Vic i la consecució d'una volumetria, que per la seva disposició, controli l'espai de viari generat i aconseguixi

el màxim assoleïament i confort arquitectònic, tot generant una composició volumètrica unitària dels edificis proposats tot seguint l'alineació del vial de nova apertura, i aclarir superfícies contradictòries de l'anterior ordenació del P.G.

Art.4. Règim urbanístic

El Pla especial no varia el règim urbanístic del sòl, però sí, la qualificació de l'espai públic invertint la ubicació de la clau a1 zona de vianants a la banda sud del carrer de nova obertura, a petició dels serveis tècnics municipals.

Art.5. Desenvolupament del Pla Especial

- 1 Les determinacons del Pla Especial es desenvolupen a través d'una unitat d'actuació, la delimitació de la qual es detalla en el plànol d'ordenació núm. 7 "Zonificació i Delimitació sòl públic i sòl privat".
2. L'execució de la unitat d'actuació delimitada per aquest Pla especial es realitzarà pel sistema de compensació.
3. El desenvolupament en el temps de la unitat d'actuació es farà com a màxim en cinc etapes, corresponents a cadascuna de les unitats d'edificació previstes en l'ordenació, tal i com estan detallades en el plànol núm. 9

Art.6. Característiques de la unitat d'actuació

1. Definició.
Compren les finques delimitades per el carrer Sant Joan d'en Coll, la carretera de Vic i dues finques privades, una sense edificar i amb referència cadastral 33080.15 i l'altre edificada amb referència cadastral 33080.13, i coincideix exactament i ocupa la totalitat de l'antiga fàbrica de tints anomenada "Auxiliar Tèxtil Manresana, A.T.M.", actualment enderrocada a excepció d'una de les naus.
2. Superfície.
La superfície de la unitat d'actuació és de 5.515,7 m2.

3. Objectius.

L'objectiu del Pla Especial es centra en la redefinició del sòl públic i el sòl privat de la unitat d'actuació (límits entre zones i sistemes), en la modificació de l'ordenació edificatòria que fixa el planejament per tal d'obtenir un ampli vial de connexió entre el carrer Sant Joan d'en Coll i la carretera de Vic i la consecució d'una volumetria que per la seva disposició, controli l'espai de viari generat i aconseguixi el màxim confort arquitectònic, tot generant una composició volumètrica unitària dels edificis proposats tot seguint l'alineació del vial de nova apertura, i aclarir superfícies contradictòries de l'anterior ordenació del P.G.

4. Índex d'edificabilitat

L'índex de l'edificabilitat bruta de la unitat es fixa en 2,800 m²st/m²s.
L'índex d'edificabilitat neta resultant queda fixat en 4,220 m²st/m²s.

5. Sistema d'ordenació.

Per la regulació de la forma de l'edificació es fixa el sistema d'ordenació per alineació viària.

6. Fitxa de característiques de la unitat d'actuació:

1.	SUPERFÍCIE TOTAL	5.515,7m ²	100%
2.	SÒL PÚBLIC. TOTAL	1.856,0m ²	33,65%
	(A1) VIARI	1.058,0m ²	
	(a1) RECORREGUT VIANANTS	798,0m ²	
3.	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	3.659,7m ²	66,35%
4.	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	15.444,0m ²	
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	2,800m ²	
6.	EDIFICABILITAT NETA MÀXIMA RESULTANT	4,220m ²	
7.	SISTEMA D'ACTUACIÓ		COMPENSACIÓ
8.	OBJECTIUS		
	L'unitat d'actuació es planteja com a objectiu la consecució d'un ampli vial de connexió entre el carrer Sant Joan d'en Coll i la carretera de Vic.		

CAPITOL SEGON. REGULACIÓ DE LES ZONES RESIDENCIALS

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DE LES ZONES RESIDENCIALS EN EIXAMPLE DE LA U.A. 12 AUXILIAR TÈXTIL (clau 1.3)

Art.7. Regulació general

1. Son d'aplicació els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació segons alineació de carrer i els paràmetres i regulacions corresponents a la zona d'eixample (clau 1.3) del Pla General de Manresa. (articles del 105 al 119 i del 268 al 274 respectivament).

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LES ZONES RESIDENCIALS EN EIXAMPLE DE LA U.A. 12 AUXILIAR TÈXTIL (clau 1.3)

Art.8. Condicions de l'edificació

1. Cotes de coronament obligatori
 - A. Es fixen les cotes de coronament obligatori per a cada un dels dos fronts de façana, que s'aniran esglaonant des del centre de la façana desenvolupada cap a les edificacions veïnes de carretera de Vic i carrer Sant Joan d'en Coll, amb la finalitat de mantenir les línies de forjat en tota l'ordenació, tal i com es desprén dels plànols d'ordenació núm. 10 i 11. "Alçats i Seccions acotades proposades".
 - B. Per tal d'aconseguir una cota propera a l'ARM dels edificis veïns, en un tram del carrer Sant Joan d'en Coll s'ha assignat un nombre de plantes B2*, amb una cota de coronació obligatòria que correspondria a B3.
2. Cotes de referència de planta baixa

Les cotes de referència de la planta baixa seran les fixades en els plànols d'ordenació núm. 9. "Rasants, cotes p.b. i unitats d'edificació" i núm. 10 i 11. "Alçats i Seccions acotades proposades".



3. Materials

Els materials emprats en els acabats de les façanes de les edificacions proposades seran els mateixos en totes les unitats d'edificació previstes per tal de obtindre un resultat compositiu i formal unitari i homogeni de l'actuació.

4. Unitat mínima d'edificació

A. Les unitats mínimes d'edificació estan dibuixades en el plànol d'ordenació núm. 9 "Rasants, cotes p.b. i unitats d'edificació", seran cinc en nombre i podran correspondre amb les successives fases de construcció dels edificis.

B. Hauran de ser compositivament unitàries i homogèneas en quant a materials.

C. Es podran desenvolupar varies unitats a l'hora.

D. Les unitats mínimes d'edificació tindran assignat un sostre màxim que correspon al següent llistat:

U.E.1	3.932 M2
U.E.2	3.286 M2
U.E.3	1.429 M2
U.E.4	2.714 M2
U.E.5	4.083 M2

TOTAL..... 15.444 M2

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Art.9. Regulació de caràcter general dels sistemes.

1. La regulació dels sòls qualificats com a sistemes s'ajustarà, amb caràcter general, a allò que preveu el Pla general.

2. * Alineacions i rasants

Als plànols núm. 7 i 9 (Zonificació i delimitació del sòl públic i del sòl privat. Rasants, cotes p.b. i unitats d'edificació), es fixen les alineacions i rasants de l'espai públic de l'àmbit del pla especial.

3. El sistema de infraestructures de comunicació abarca la totalitat del sòl públic, una part com a sistema viari (clau A1) i la part restant com a recorreguts per a vianants, itineraris arbrats (clau a1).

Manresa, gener del 2002



 APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL
18 MARÇ 2002

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

E. PLA D'ETAPES

PLA D'ETAPES

El Pla d'Etapes s'ha confeccionat per tal de possibilitar la materialització dels objectius del propi Pla Especial.

Per tal d'aconseguir aquests objectius, s'ha previst delimitar una sola unitat d'actuació que comprèn les tres finques cadastrals mencionades en la memòria informativa amb referències 33080.32, 33080.33 i 33080.34, les característiques de les quals es troben en l'apartat que ens parla de la gestió del Pla Especial citat anteriorment.

Aquesta unitat d'actuació delimitada en el pla especial, està previst desenvoluparla en totes les seves fases d'adquisició i preparació del sòl, i de realització i execució de les obres, en un sòl quadrienni, i comprèn els dos volums d'edificació que es proposen, un a cada costat del carrer de 22 m. previst en l'ordenació.

Per tal d'ajudar al màxim el desenvolupament de la unitat d'actuació, es preveu que les cinc unitats d'edificació que es proposen, es puguin desenvolupar autònomament en el temps.

El sistema d'actuació previst pel desenvolupament d'aquesta única unitat d'actuació delimitada pel pla especial es el de compensació.

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.

L'avaluació econòmica del desplegament de les determinacions del Pla Especial esdevé un element imprescindible per assegurar la seva viabilitat. Aquesta avaluació econòmica es centra en la materialització de l'unitat d'actuació que el Pla Especial delimita, comportant la valoració de la repercussió que la preparació del sòl, - és a dir la seva adquisició, enderroc de les edificacions existents i urbanització, si s'escau, - comporta sobre el cost final de l'edificació resultant.

L'adequació d'aquest valor de repercussió corresponent a la preparació del sòl sobre el producte final, es dedueix a partir de fixar una repercussió mitja aproximada de la zona del vint per cent sobre el mòdul de protecció oficial, convenientment corregit amb un coeficient que contempli la diferència entre la superfície construïda i superfície útil, la repercussió màxima així definida és la que segueix:

$$125.625 \text{ ptes/m}^2 \times 0,85 \times 0,20 = 21.356,25 \text{ ptes/m}^2$$

d'on

125.625 ptes/m² és el mòdul de protecció oficial aplicable a Manresa.('01)

0,85 és el coeficient corrector entre superfície construïda i superfície útil.

0,20 és el percentatge aproximat de repercussió de la zona.

Pel que fa a les despeses relatives a la preparació del terreny que comporta el desenvolupament de les determinacions del Pla Especial en l'àmbit de la unitat d'actuació delimitada, es consideren les següents:

Adquisició	174.900.000 ptes.
Enderrocs	20.000.000 ptes.
Urbanització	39.120.000 ptes.
(viari 1.856m ² + 100m ² connexió voreres)x20.000pts/m ²)	

Total	234.020.000 ptes.
-------	-------------------

Aquestes despeses relatives a la preparació del terreny suposen un cost de repercussió per metre quadrat susceptible de construir-se d'acord amb les determinacions del Pla, -el qual fixa un sostre màxim edificable de 15.444m²-, de 15.152,8 ptes/m², sensiblement inferior al màxim fixat anteriorment.

$$15.152,8 \text{ ptes/m}^2 < 21.356,25 \text{ ptes/m}^2$$

G. CÀLCUL I COMPROVACIÓ DEL SOSTRE MÀXIM



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

CÀLCUL I COMPROVACIÓ DEL SOSTRE MÀXIM

Les característiques de la unitat d'actuació que delimita el desenvolupament del Pla Especial "Auxiliar Tèxtil, A.T.M.", queden fixades en l'apartat B.1 "Memòria justificativa i de la proposta", i entre elles hi ha un paràmetre que anirem a comprovar tot seguit, el sostre màxim edificable, que s'obté de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta sobre la superfície total de l'àmbit de la unitat d'actuació:

$$5.515,7 \text{ m}^2 \times 2,80 \text{ m}^2\text{st/m}^2\text{s} = 15.444 \text{ m}^2 \text{ de Sostre Màxim.}$$

Un cop aclarida la quantia del paràmetre de sostre màxim, procedirem a la comprovació del mateix sobre les edificacions proposades en la nova ordenació del pla especial. S'anomenaran tots els diferents volums dels edificis i els farem coincidir amb les unitats d'edificació fixades, i es procedirà a la seva medició sobre la planta d'ordenació proposada, tot afegint al final una estimació de superfície de sostre computable per previsió de cossos sortints tancats(*).

Edificació banda dreta

U.E.1	3.833 M2+ 99 M2(*) =	3.932 M2
U.E.2	3.190 M2+ 96 M2(*) =	3.286 M2

Edificació banda esquerra

U.E.3	1.411 M2+ 18 M2(*) =	1.459 M2
U.E.4	2.633 M2+ 81 M2(*) =	2.714 M2
U.E.5	3.984 M2+ 99 M2(*) =	4.083 M2

SOSTRE TOTAL EDIFICAT.....	15.444 M2
----------------------------	-----------

Com es pot comprovar, el sostre total edificat es inferior o igual al sostre màxim edificable:

$$15.444 \text{ m}^2 = 15.444 \text{ m}^2$$

H. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



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

18 MARÇ 2002

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

H. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

H.1 INFORMACIÓ

1.	EMPLAÇAMENT	1/2000-500
2.	PARCEL·LARI CATASTRAL	1/200
3.	PLANEJAMENT VIGENT	1/200
4.	TOPOGRAFIA	1/200
5.	ALÇAT I SECCIONS ACTUALS	1/200
6.	SISTEMES URBANS ACTUALS	1/200

H.2 ORDENACIÓ

7.	ZONIFICACIÓ I DELIMITACIÓ SÒL PÚBLIC SÒL PRIVAT	1/200
8.	ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	1/200
9.	RASANTS, COTES P.B. I UNITATS D'EDIFICACIÓ	1/200
10.	ALÇAT I SECCIONS PROPOSADES	1/200
11.	ALÇAT I SECCIONS PROPOSADES	1/200

H.3 ANNEXES

12.	PREVISIÓ INDICATIVA DE SISTEMES URBANS	1/200
13.	ORDENACIÓ. IMATGE	1/200

APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA
COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA
EN SESSIÓ **18 JUNY 2002**
TENINT EN COMpte LES PRESCRIPCIONS
ESMENTADES A L'ACORD.

LA SECRETÀRIA,

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Manresa, gener del 2002s
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

