

2004/15224/B-273

4-11-04



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

18 OCT. 2004

Ho certifico. El Secretari, Acctal.

p.d. Trini Capdevila i Fígols

JORDI LUDEVID, ARQUITECTE

BATLLE I ROIG ARQUITECTES



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

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

La secretària

Mercè Albiol i Núñez

18 MAIG 2005

PLA ESPECIAL FÀBRICA NOVA
AJUNTAMENT DE MANRESA
ANNEXES - A7 CONVENI URBANÍSTIC

OCTUBRE DEL 2004

**CONVENI URBANÍSTIC PER AL DESENVOLUPAMENT DEL
PLA ESPECIAL DE LA FÀBRICA NOVA**

A l'Ajuntament de Manresa, el dia vint-i-vuit de gener de dos mil quatre.

REUNITS:

D'una banda l'Illm. Sr. **JORDI VALLS I RIERA**, major d'edat, veí de Manresa, domiciliat als efectes del present document a l'Ajuntament de Manresa, plaça Major núm. 1, i amb Document Nacional d'Identitat núm.

I de l'altra, el Sr. **ROMAN SANAHUJA ESCOFET**, amb DNI n., i domiciliat a efectes del present document a l'...

I el Sr. **JOSEP CLARET ARIMANY**, major d'edat, amb DNI n., domiciliat a efectes del present document a l'...

Intervé el Sr. **LLUÍS GRANERO I VILARASAU**, Secretari general accidental de l'Ajuntament de Manresa, en la seva qualitat de fedatari públic.

ACTUEN:

En **ROMAN SANAHUJA ESCOFET**, en nom i representació de **SACRESA TERRENOS PROMOCIÓN, SL** (en endavant **SACRESA**), amb domicili a **BARCELONA**, Av. Diagonal, 567, 6è, constituïda per temps indefinit per escissió de la mercantil **SOCIEDAD ANONIMA DE CONSTRUCTORAS REUNIDAS SANAHUJAS**, en virtut d'escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona **Xavier Roca Ferrer**, en data 28 de desembre de 1998, escriptura esmenada per una altra del mateix Notari de 22 de març de 1999. Inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, al volum 31501, foli 146, fulla B-194094, Inscripció 1ª. Té el NIF número B-61850574.

La seva representació deriva de l'escriptura de poders atorgada davant del notari **Joan Carles Ollé Favero**, en data 6 d'abril de 2001, en virtut de la qual fou nomenat administrador solidari, sense limitacions.

En **JOSEP CLARET ARIMANY**, actua en nom i representació de **RECICLATGE CASA VELLA, SA** (en endavant **RECAVE**), domiciliada a Manresa, Passeig Pere III n. 55-B, baixos. Constituïda per temps indefinit, en escriptura autoritzada pel Notari de Sant Vicenç de Castellet Sr. **Pedro-Angel Casado Martín**, en data 19 de desembre de 1996, número 1456 de protocol. Inscrita al Registre Mercantil de Barcelona al volum 29.524, foli 174, fulla B-153.870. NIF n. A-61272258.

La seva representació deriva de l'escriptura de 13 de novembre d 2001, atorgada davant el Notari que ho fou de Sant Vicenç de Castellet, Sr. **Pedro-Angel Casado Martín**, número 2218 de protocol, en virtut del qual fou nomenat administrador solidari. Correspon a l'administrador, de conformitat amb l'article 38 lletra c) "otorgar toda clase de actos, contratos o negocios jurídicos, con los pactos, clausulas y condiciones que



ANNEX 4. CONVENI URBANÍSTIC

[illegible]

estimen oportuno establecer; (...)" i la lletra j) "otorgar y firmar toda clase de documentos públicos y privados; (...)".

EXPOSEN:

1. Les societats SACRESA i RECAVE són propietàries dels terrenys que representen la major part de l'àmbit del Pla especial Fàbrica Nova, PE-10, definit en el Pla general d'ordenació de Manresa, aprovat definitivament en data 23 de maig de 1997. La situació d'aquests terrenys és la que apareix grafiada en el plànol annex núm. 1.
2. El Pla general de Manresa determina en la seva memòria la importància estratègica que el desenvolupament d'aquest àmbit de 6,50 Ha. té per a la ciutat, i fixa les condicions i els objectius del Pla especial, que són els següents:

P.E. 10	FABRICA NOVA		
1.	SUPERFÍCIE TOTAL	65.011 m2	100
2.	SÒL PÚBLIC	52.010 m2	80
3.	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	13.001 m2	20
4.	SOSTRE MAXIM EDIFICABLE	52.008+10.401	
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MAXIMA	0,80+0,16	
6.	DENSITAT MAXIMA D'HABITATGES	80 hab/ha	

7.

OBJECTIUS

El Pla especial té com a objectiu l'ordenació dels terrenys directament vinculats a la Via de Sant Ignasi que, per la seva situació i superfície, esdevenen d'importància cabdal en l'ordenació integral de l'assentament urbà i on el Pla general hi preveu la localització d'un dels quatre parcs urbans que es defineixen en el sòl urbà. El Pla especial ha de preveure destinar el 50% de la totalitat d'habitatges a règim protegit.

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

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

3. L'Ajuntament de Manresa té aprovat el Pla d'orientació per a equipaments comercials – en endavant POEC – d'acord amb el que disposa la llei d'Equipaments Comercials de Catalunya.



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

4. SACRESA i RECAVE manifesten la voluntat de desenvolupar el Pla especial Fàbrica Nova, PE-4, d'acord amb la proposta d'ordenació que figura en el plànol annex núm. 2. Aquesta proposta s'articula bàsicament en:

- la creació d'un nou parc urbà de 3,5 Ha., connectat amb l'actual parc de Sant Ignasi i amb accessos des dels carrers perimetrals, Via Sant Ignasi, ctra. del Pont de Vilomara i carrer de Lluís Argemí
- l'ampliació del recinte de les piscines municipals i la creació d'un nou pavelló poliesportiu
- la rehabilitació de l'edifici de la Fàbrica Nova, dotant-lo de nous usos i activitats
- la dotació d'un percentatge important d'habitatges protegits, que coincideix amb el 20% previst per la Llei d'Urbanisme (Llei 2/2002)
- un programa d'usos i activitats privades d'acord amb la següent distribució:

- Centre d'activitats terciàries

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

	Sostre sobre rasant (m ²)	Sostre sota rasant (m ²)	Total (m ²)
Rehabilitació de la Fàbrica Nova	10.402	5.201	15.603
Edifici annex a la fàbrica i Torre hotel-oficines	10.008	10.800	20.808
Subtotal 1	20.410	16.001	36.411

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

- Edificis d'habitatges

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

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

Atès que el nombre d'habitatges total permès pel Pla general és de 520, el desenvolupament d'aquest conveni podrà ~~establir un nombre superior~~



als 420 habitatges previstos, mantenint sempre el 20% de la totalitat d'habitatges en règim protegit i sense augmentar el sostre de 42.000 m² destinat a habitatges.

3. Sostre total per usos del centre d'activitats terciàries i pels edificis d'habitatges:

	Sostre sobre rasant (m ²)	Sostre sota rasant (m ²)	Total (m ²)
Rehabilitació de la Fàbrica Nova	10.402	5.201	15.603
Reste de les edificacions	52.008	10.800	62.808
Total	62.410	16.001	78.411

Aquest sostre total correspon a l'edificabilitat determinada pel Pla General.

5. Pel desenvolupament de l'esmentada operació és necessari tramitar i aprovar una modificació del Pla general que, en l'àmbit del Pla especial, modifiqui els següents aspectes:

1. Requalificar 5.201 m² de sòl ocupats per l'edifici de la Fàbrica Nova, actualment qualificats d'equipament supramunicipal, passant a zona terciària. En conseqüència, suprimir la condició de destinar el 50% del sostre de l'edifici de la Fàbrica Nova a usos dotacionals i ajustar l'ocupació màxima de sòl privat del 20% al 30% per la pròpia ocupació de l'edifici de la fàbrica.
2. Modificar la previsió de destinar el 50% de la totalitat dels habitatges a règim protegit, fixant-la en el 20%.
3. Ajustar la condició de no ocupació de l'espai públic en subsòl de l'aparcament, per permetre la seva funcionalitat.

6. L'AJUNTAMENT DE MANRESA ha estudiat la proposta, valorant-ne els aspectes següents:

- La creació d'un nou parc urbà de 3,5 Ha.
- La creació d'una àrea de centralitat en un sector actualment caracteritzat per constituir un buit urbà i amb un entorn molt degradat que aquesta operació permetria renovar.
- La rehabilitació de l'edifici de la Fàbrica Nova pels seus valors històrics i com a patrimoni arquitectònic industrial.
- L'ampliació del recinte de les piscines i la creació d'un nou recinte esportiu - pavelló poliesportiu -.
- La construcció d'un hotel i centre de convencions, serveis dels quals la ciutat n'és actualment deficitària i que han d'ajudar als programes de promoció turística i econòmica de la ciutat, a la qual cosa afavoreix la proximitat de la part històrica i monumental.





7. L'Ajuntament de Manresa ha estudiat la forma de compensar la substitució de les obligacions establertes en el Pla general que seran objecte de modificació, buscant l'equilibri de beneficis i càrregues.

En aquest sentit si amb el Pla general vigent s'obtenia el 50% de l'edificabilitat de la fàbrica nova per a usos dotacionals, es substitueix aquesta condició i les altres obligacions que són objecte de modificació del Pla per la construcció d'un nou equipament esportiu, concretament un pavelló poliesportiu model PAV 3, amb caràcter de cessió al municipi, i la urbanització de l'actual parc de Sant Ignasi així com de part del viari perimetral a l'àmbit.

Existint una coincidència d'interessos, les parts

CONVENEN:

Primer.- Que les societats SACRESA i RECICLATGE CASA VELLA, SA desenvoluparan el Pla especial de la Fàbrica Nova. Els criteris bàsics de l'ordenació d'aquest àmbit seran els que figuren en el plànol núm. 2 annex a aquest conveni.

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

1. Construcció d'un complex comercial i de serveis a l'edifici de la Fàbrica Nova i el seu entorn immediat, amb el programa següent:

1. Centre d'activitats terciàries

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

	Sostre sobre rasant (m2)	Sostre sota rasant (m2)	Total (m2)
Rehabilitació de la Fàbrica Nova	10.402	5.201	15.603
Edifici annex a la fàbrica i Torre hotel-oficines	10.008	10.800	20.808
Subtotal 1.	20.410	16.001	36.411

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

2. Edificis d'habitatges

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

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



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

3. Sostre total per usos del centre d'activitats terciàries i pels edificis d'habitatges:

	Sostre sobre rasant (m ²)	Sostre sota rasant (m ²)	Total (m ²)
Rehabilitació de la Fàbrica Nova	10.402	5.201	15.603
Resta de les edificacions	52.008	10.800	62.808
Total	62.410	16.001	78.411

Aquest sostre total correspon a l'edificabilitat determinada pel Pla General.

Segon.- Per donar compliment al POEC, les activitats del sector terciari que es plantegin respondran a un model de creació d'una nova àrea d'activitats, amb els usos següents:

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

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

Tercer.- L'Ajuntament de Manresa, en l'àmbit de les seves competències, tramitarà una modificació del Pla general d'ordenació vigent i l'eleva a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, per a la seva aprovació definitiva, amb la finalitat d'assolir els objectius següents:

1. Requalificar 5.201 m² de sòl ocupats per l'edifici de la Fàbrica Nova, actualment qualificat d'equipament supramunicipal, passant a zona terciària. En conseqüència, suprimir la condició de destinar el 50% del sostre de l'edifici de la Fàbrica Nova a usos dotacionals i ajustar l'ocupació màxima de sòl privat del 20% al 30% per la pròpia ocupació de l'edifici de la fàbrica.
2. Modificar la previsió de destinar el 50% de la totalitat dels habitatges a règim protegit, fixant-la en el 20%.
3. Ajustar la condició de no ocupació de l'espai públic en subsòl de l'aparcament, per permetre la seva funcionalitat.

Quart.- Càrregues urbanístiques

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

A. Càrregues urbanístiques que es mantenen del Pla General

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

B. Càrregues que introduirà la modificació del Pla General.

1. Cessió del sòl destinat a ampliació del recinte esportiu de la piscina municipal i tancat del nou perímetre
2. Rehabilitació de l'edifici de la Fàbrica Nova, del qual hauran de conservar-se la volumetria i les façanes
3. Construcció d'un pavelló poliesportiu tipus PAV.3, amb un cost màxim de 1.803.000 EUR, que serà cedit a l'Ajuntament de Manresa en ple domini. Aquesta cessió requerirà la prèvia inscripció de la declaració d'obra nova en el Registre de la Propietat. Les despeses d'aquesta inscripció seran íntegrament a càrrec dels promotors.
4. Millora del recinte actual del parc de Sant Ignasi d'acord amb el projecte d'urbanització global del sector que s'estableix en el punt setè, amb una inversió màxima per part dels promotors de 270.455 EUR.
5. La urbanització de la meitat de l'amplada de la via Sant Ignasi en el límit confrontant amb el Pla Especial i part de la plaça del Remei, d'acord amb les precisions del punt vuitè.

Cinquè.- Dels punts tercer i quart s'extreu el quadre de paràmetres comparatius següent:

	P.E. 10 - FÀBRICA NOVA	PLA GENERAL	MODIF. DE PLA
1.	Superfície total	65.011 m ²	65.011 m ²
2.	Sòl públic	(80%) 52.010 m ²	(70%) 45.508
3.	Parc urbà	35.000 m ²	35.000 m ²
4.	Sòl d'aprofitament privat	(20%) 13.001 m ²	(30%) 19.503
5.	Sostre màxim edificable	52.008+10.041 m ² *	52.008 + 10.401 m ² *
6.	Edificabilitat bruta màxima	0,80+0,16 *	0,80+0,16 *
7.	Densitat màxima d'habitatges	80 hab/ha	80 hab/ha
8.	Habitages en règim protegit	50%	20%
9.	Sostre destinat a dotacions a l'edifici fàbrica	5.201 m ²	---
10.	Sostre de cessió destinat a equipament esportiu	-----	Pavelló pol. PAV.3 - 2500 m ²
11.	Càrregues d'urbanització externes	-----	Parc St. Ignasi Via St. Ignasi 50% Plaça Remei 80%

* Els 10.041 m² i el 0,16 corresponen a l'edificabilitat de la Fàbrica Nova.

Les superfícies podran ajustar-se en funció del topogràfic real de l'àmbit.

Sisè.- SACRESA i RECAVE es comprometen a presentar, prèviament a la redacció del Pla Especial, un estudi de mobilitat per mesurar els efectes de l'operació urbanística i per proposar les mesures adequades en quant a vialitat, dimensionat de l'aparcament, accessos, etc. Els resultats d'aquest estudi s'aplicaran en el Pla Especial.

Setè.- SACRESA i RECAVE es comprometen a presentar un aixecament topogràfic del recinte actual de la fàbrica, amb la definició dels alçats i les plantes del conjunt industrial que serveixi de base pel seu estudi arqueològic industrial, en aplicació dels art. 67 i 68 del catàleg i Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric-Arquitectònic i Ambiental de Manresa.

Vuitè.- El projecte d'urbanització corresponent al Pla Especial inclourà els espais més directament relacionats, a l'efecte de resoldre de forma global l'ordenació del sector. L'àmbit del projecte d'urbanització serà el que es grafia en el plànol annex núm. 3 i comprèn els espais següents:

- Via Sant Ignasi, entre la carretera del Pont de Vilomara i el carrer Vidal i Barraquer
- Plaça del Remei
- Parc de Sant Ignasi. Recinte actual.

Aquests àmbits estaran segregats en el projecte d'urbanització a efectes de la seva contractació i finançament de forma independent.

Novè.- SACRESA i RECAVE assumiran l'execució i el cost de les obres d'urbanització de la meitat de l'amplada de la Via Sant Ignasi en el tram confrontant amb l'àmbit del Pla Especial. SACRESA i RECAVE assumiran l'execució i el cost d'urbanització del 80% de la plaça Remei. Les obres de remodelació de la Via Sant Ignasi i de la plaça Remei es portaran a terme de forma simultània a les d'urbanització en funció del programa d'actuació que determini el Pla Especial.

En aquest sentit l'Ajuntament de Manresa i SACRESA i RECAVE coordinaran els seus programes d'obres.

Els àmbits d'urbanització que assumeix SACRESA i RECAVE són els grafats en el plànol núm.3.

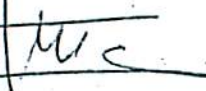
Per a l'execució de l'operació s'estableix un calendari orientatiu que és el que figura en l'annex 4.

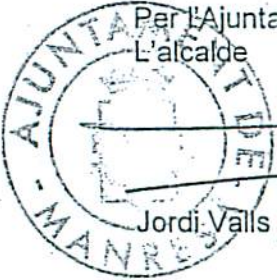
Les obres d'urbanització s'executaran en una sola etapa que comprendrà la totalitat de l'obra urbanitzadora, excepte aquells àmbits que s'hagin d'ocupar per la realització de les obres de nova construcció o de rehabilitació i siguin susceptibles d'ésser malmeses per aquestes obres.

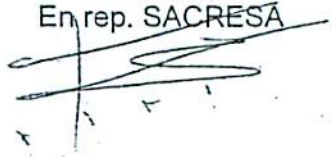
Desè.- L'aprovació definitiva de la modificació del Pla general, convinguda en l'apartat tercer del present document, és condició bàsica i imprescindible per a l'entrada en vigor de la resta de previsions d'aquest conveni, de tal forma que:

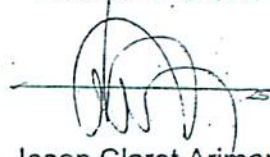
- a) Les societats SACRESA i RECAVE no seran objecte de cap mena d'indemnització que pogués derivar-se de la signatura del conveni, en el suposat cas que la Modificació del Pla general no assolís l'aprovació definitiva per part de l'òrgan competent de la Generalitat de Catalunya.
- b) En aquest mateix cas, totes les restants contraprestacions convingudes en el present conveni quedaran sense efecte.

I perquè així consti, i als efectes oportuns, signen el present document, per quadruplicat exemplar, en el dia i hora que figuren en l'encapçalament.

Per l'Ajuntament
L'alcalde

Jordi Valls i Riera



Per la propietat
En rep. SACRESA

Roman Sanahuja Escofet

En rep. RECAVE

Josep Claret Arimany

En dono fe, e Secretari

Lluís Granero i Vilarasau
