



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 **20 SET. 2007**

La secretària

Mercè Albiol i Núñez

TEXT REFÓS DEL PLA ESPECIAL EDIFICI VIC-90

SITUACIÓ:	Carretera de Vic, 90-92
MUNICIPI:	MANRESA, BAGES
PROMOTOR:	IMMOBILIARIA CTRA. DE VIC 92 S.L.
ARQUITECTE:	Marià Franco i Muntané, col. nº 15844-5
REDACCIÓ:	Maig 2007

Ctra. de cardona, 5-7, 2n.D 08241 MANRESA  Tel. Fax: 938727811 E-mail: mfm@coac.es

21 MAIG 2007

Ho certifico. El Secretari,



TEXT REFÓS

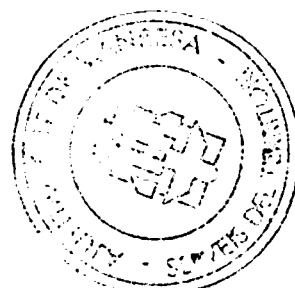
DEL PLA ESPECIAL EDIFICI VIC 90

**PER LA REGULACIÓ DEL VOLUM EDIFICABLE I EL CANVI D'US
DE L'EDIFICI DE LA CARRETERA DE VIC, 90, DE MANRESA.**

MAIG 2007



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



Index

1. MEMÒRIA

- 1.1 .- Àmbit del pla especial
- 1.2 .- Antecedents
- 1.3 .- Promotor
- 1.4 .- Determinacions del planejament vigent
- 1.5 .- Estat actual, Anàlisi
- 1.6 .- Justificació de la procedència del Pla especial
- 1.7 .- Objectius i criteris del Pla especial
- 1.8 .- Descripció de la proposta

2. TAULA COMPARATIVA DE SUPERFÍCIES I STANDARS

3. NORMATIVA

- 3.1 .- Disposicions generals
- 3.2 .- Disposicions relatives a l'ordenació
 - Àmbit de protecció
 - 3.2.1.- Regulació de les condicions d'edificació
 - 3.2.2.- Regulació de les condicions de protecció i integració
 - 3.2.3.- Regulació de les condicions d'ús
 - 3.2.4.- Quadre comparatiu de paràmetres urbanístics
- 3.3 .- Disposicions específiques

4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

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

Annexos

ANNEX 1

Contracte d'arrendament de la planta semisoterrani de l'edifici de la Ctra. de Vic, 90-92, la illa amb façana al passatge Miró, i plantes soterrani, baixa, primera i segona de l'edifici del carrer Jacint Verdaguer, 23, de Manresa.

ANNEX 2

Contracte d'arrendament de la planta baixa i primera de l'edifici de la Ctra. de Vic, 90-92, de Manresa



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





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



1.1 ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

Constitueix l'àmbit d'aquest Pla especial:

- 1.- L'edifici situat a la Ctra. de Vic 90-92, de Manresa. Edifici format de planta soterrani, planta baixa, planta primera, planta segona i planta tercera o sotacoberta.
- 2.- Les naus que a nivell de planta soterrani de l'edifici ocupen el pati interior d'illa i formen un sola unitat registral amb l'edifici.
- 3.- La planta baixa de l'edifici situat al nº 23, del carrer Mossèn Jacint Verdaguer.

El propietari de l'edifici i locals objecte del pla especial es la societat IMMOBILIARIA CARRETERA DE VIC, 92, S.L. amb CIF [redacted] i domicili a la [redacted]

L'edifici de la Carretera de Vic i les naus del pati interior d'illa consten registrades amb una única referència cadastral: 2805017DG0220A0001XQ.

L'edifici del carrer Mossèn Jacint Verdaguer, 23, consta tot ell registrat amb la següent referència cadastral: 2805006DG0220A0001LQ.

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

Les naus de planta semisoterrani, així com la planta baixa del nº 23 del carrer Mossèn Jacint Verdaguer s'inclouen dins l'àmbit del pla especial per garantir en el termini previst en el present pla especial l'accés i les places d'aparcament necessàries en compliment del que s'estableix a l'article 157, apartats 1 i 2, del vigent Pla General

1.2 ANTECEDENTS

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

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

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

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

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



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



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

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

1.3 PROMOTOR

La societat que promou la redacció del present pla especial es:

IMMOBILIARIA CARRETERA DE VIC 92 S.L. NIF: 07-00000000

Amb domicili social a la ()

1.4 DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

Les condicions normatives i d'ordenació que afecten l'edifici objecte del present Pla Especial estan establertes en la següent figura de planejament vigent al sector:

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE MANRESA

Aprobat definitivament el 23 de maig de 1.997

Que estableix les següents condicions d'ordenació (Art. 268 fins Art. 274):

Qualificació urbanística sector

Ordenació:

Edificabilitat:

Parcel·la:

Alineació de l'edificació:

Profunditat edificable

Altura de l'edificació:

Altura mínima lliure de la planta baixa:

Altura mínima lliure de la planta entresol:

Altura total mínima de les plantes pis:

Cossos sortints:

Cossos sortints tancats:

Condicions d'integració:

Condicions d'ús:

SÒL URBÀ, Zona d'EIXAMPLE (Clau 1.3).

Edificació segons traçat de vial.

Plànols ordenació E:1/2000.

Façana mínima 7m.

La façana coincidirà amb l'alineació de vial.

Plànol d'ordenació: 16 m.

Plànol d'ordenació: PB+E+4PP, 18,50 m.

2,80 m.

2,50 m.

Inclòs forjat i paviment: 2,80 m.

Vials amplada > 6 m.: vol màxim 1/12 a.c.

Màxim 1/8 volum potencial, amb vidre i fusteria.

Adequació a les edificacions preexistents.

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar

Comercial

Oficines i serveis

Hoteler

Restauració

Recreatiu

Indústria artesanal.

Indústria urbana

Magatzem

Tallers reparació veh. (no carrosseria i pintura)

Aparcament

Educatiu

Esportiu

Sanitari assistència (no tanatoris)

Cultural

Associatiu

Religiós

Serveis públics i administratius



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



1.5 ESTAT ACTUAL (ANÀLISI)

1 Condicions d'edificabilitat:

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

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

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

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

2 Condicions constructives:

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

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

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

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



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



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

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

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

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

Darrera aquesta façana opaca es situa la caixa d'escala, gairebé de 6x6 m. amb escales de 1,5 m. d'amplada i un ull que permet recórrer perfectament tota l'altura de l'edifici. Es juntament amb l'ascensor que no s'havia previst en el projecte, els únics elements tancats de les plantes. Es de remarcar que la caixa d'escala de fondo es més curta que la profunditat determinada per la primera tanda de pilars. Aquesta alteració de l'estructura es reflecteix a coberta avançant el salt del dent de serra, fent més curt el tram de teulada de la façana principal i allargant el de la posterior. La diferència d'alineació entre aquest tram i la resta permet col·locar en el lateral del tram que s'allarga una porta de sortida a la teulada, que es fa des de l'altell sobre la caixa d'ascensor on es situa la cambra de màquines del mateix i sobre el qual encara hi ha un dipòsit d'aigua. Aquest dipòsit es sustenta sobre una llosa de formigó suportada per dos pilars independents que juntament amb la paret de carrega de maó de 30 cm. d'amplada de la caixa d'escala arranca des de la planta semisoterrani i delimita de baix a dalt la caixa de l'ascensor.



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

3. Condicions d'us:

Actualment l'edifici té ocupades tres de les seves cinc plantes. Totes en regim de lloguer.

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

Les finques esmentades varen ser administrades en regim de "Comunitat de Bens" primer com a Maurici i Ignasi Perramón Font, i després com a "Ignasi Perramon Font i JUMPE S.L.", i actualment n'és propietària la societat "IMMOBILIARIA CRA. DE VIC 92 SL." Amb NIF _____ amb domicili a _____

La planta semisoterrani està arrendada a l'indústria tèxtil PERRAMON & BADIA S.A., classificada com indústria urbana, situació relativa 2, amb un contracte vigent que finalitza el maig de 2014, l'activitat de la qual es prolonga a les diverses naus del pati interior d'illa amb una superfície total 1380 m2. i un pati amb coberts annexos d'aproximadament 210 m2., de la mateixa propietat que l'edifici i subjectes al mateix contracte d'arrendament.

Les plantes baixa i primera estan ocupades per l'establiment comercial i magatzem de l'empresa ESPORTS SAGI SA., dedicada a la venda de material esportiu, amb un contracte vigent de 9 anys i prorrogable.

Les dues plantes superiors segona i sotacoberta estant actualment buides i sense un us específic.

Tots els usos esmentats són compatibles amb el que estableix el Pla general d'ordenació urbana de Manresa, (art. 274) del mateix, que regula les condicions d'us del sector en el que està ubicat l'edifici.

1.6 JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DEL PLA ESPECIAL

El present Pla especial es planteja en virtut del que estableix l'aparat 1.a) de l'art. 67 de la llei d'Urbanisme (Decret legislatiu 1/2005 del 26 de juliol de Text Refós de la Llei d'Urbanisme), que determina els supòsits pels quals es possible redactar dins el planejament derivat, Plans especials urbanístics, entre els quals es contempla: "l'ordenació de recintes i conjunts artístics, i per a la recuperació i millora del paisatge urbà".

L'origen del present pla especial, sorgeix de la voluntat de la propietat de reutilitzar les plantes buides de l'edifici objecte del pla. Totmés, com molts altres edificis industrials situats a l'interior dels nuclis urbans, a la pèrdua paulatina d'activitat, ja sigui a causa de les successives crisis econòmiques o a la necessitat de tenir un còmode i ràpid accés a les vies principals de comunicació. L'edifici ha esdevingut obsolet per mantenir l'activitat per la que va ser construït i encara més si aquesta s'ha de desenvolupar en altura, com es fa al cas, i per tant abocat a un deteriorament i degradació que el prolongat desús a la llarga es tradueix en el paisatge urbà.

El canvi d'us necessari per passar de l'industrial i comercial actual al residencial que es proposa per reutilitzar les plantes comporta l'adaptació a l'ordenació prevista en el pla general. Adequació que segons la normativa requeriria l'enderroc parcial de l'edifici, amb el que al nostre entendre es malmetria un edifici de singular qualitat arquitectònica per la seva feliç coincidència entre el procés estructural i el constructiu, i d'una època en la que pocs més en podríem trobar. Es per això que es planteja el present pla especial, per preservar i recuperar un edifici d'evident valor arquitectònic i urbà.



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



1.7 OBJECTIUS I CRITERIS DEL PLA ESPECIAL

Es l'objecte del present Pla Especial la redacció de la documentació necessària per regularitzar, legalitzar i protegir a efectes urbanístics l'edifici situat a la Ctra. De Vic, 90-92, de Manresa.

Els criteris en que es fonamenta la proposta del canvi d'ordenació que l'afecta són:

1. Respectar l'edificabilitat màxima permesa, resultat de l'aplicació dels paràmetres d'ordenació que el pla general preveu en els plànols d'ordenació del sector: altura edificable de PB+E+3PP, amb una profunditat d'edificació de 16 m. Tot i justificant que malgrat el volum disconforme de l'edifici en relació a aquests límits, l'edificabilitat existent a l'edifici es inferior a la que resultaria d'aplicació d'aquests paràmetres en un edifici de nova construcció.
2. La seva integració en el context urbà, pel que fa a l'altura reguladora màxima determinada pel pla general, ja que l'edifici es troba dins els límits previstos per la normativa (ARM màxima: 18,50 m.), mentre que la de l'edifici es de 17,85 m. sobrepasant-la només la cornisa de l'edifici que es un element estrictament decoratiu o estètic. I que tot i ser el volum disconforme pel que fa a la profunditat edificable del mateix, en relació amb la seva implantació al carrer amb els edificis de l'entorn, l'edifici ho fa amb la singularitat de la seva concepció estètica però perfectament adaptat als paràmetres generals del paisatge urbà.
3. Considerar l'edifici amb prou valor arquitectònic per ser protegit, i en concret la seva concepció estructural, i per extensió, per com tots els altres components del procés constructiu s'han supeditat a ella, de la forma constructiva, de l'espai resultant, i de la seva expressió a la façana.
4. Plantejar un canvi d'ús, com a revulsiu per revitalitzar i millorar l'edifici, especialment les plantes superiors actualment buides, destinant-les a habitatges, mantenint l'ús comercial de la planta baixa, i proposant a mig termini la substitució de la indústria de la planta semisoterrani per habilitar-hi l'aparcament.
5. Garantir el compliment del vigent Pla General, amb la inclusió dins del pla especial de les naus i la planta baixa del nº 23 del carrer Mossèn Jacint Verdaguer, per poder complir en el termini establert pel pla especial, l'accés i l'aportació de les places d'aparcament determinades pel planejament, que a la llarga han de servir per potenciar el valor de l'edifici.

1.8 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

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

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

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

Considerant que la planta baixa es totalment edificable com així estableix el plànol d'ordenació B.09, escala 1/2000, del Pla General, l'edificabilitat total seria:

Edificabilitat segons el PGOU: PB+E+4PP (527,30+(394x5))= 2.497,30 m²
Edificabilitat actual: PB+3PP (527,30 x4)= 2.109,20 m²



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



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

Aquests paràmetres bàsics d'ordenació són els següents:

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

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

Aquest canvi d'us preveu:

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

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



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



2 TAULA COMPARATIVA DE SUPERFÍCIES I ESTANDARTS



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



En aquest apartat s'efectua la comparació entre el sostre real potencial màxim permès pel PGO amb el sostre màxim que s'estableix en el present Pla especial en funció de la seva ordenació.

La taula relaciona les dades referents a l'edificabilitat del PGOU incloent la superfície habitable vinculada que comporta la planta sotacoberta, amb la superfície real existent a l'edifici més la superfície addicional corresponent als attells que s'afegiria en les plantes primera, segona i tercera, susceptibles de canviar d'us.

PLANTES	PGOU	PLA ESPECIAL	
		Existent	afegida (attells)
Planta baixa	527,30 m2.	527,30 m2.	
Planta entresol	394,00 m2.	-	
Planta primera	394,00 m2.	527,30 m2.	220,00 m2.
Planta segona	394,00 m2.	527,30 m2.	220,00 m2.
Planta tercera	394,00 m2.	527,30 m2.	220,00 m2.
Planta quarta	394,00 m2.	-	
Planta sotacoberta	280,00 m2.	-	
TOTAL	2.778,00 m2.	2.109,20 m2.	+ 660,00 m2
TOTAL	2.778,00 m2.		2.769,20 m2.

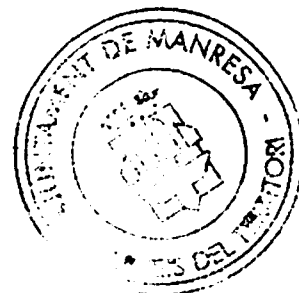


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona





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



3.1 DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1.

Serà d'aplicació en l'àmbit del present pla especial tota la normativa del vigent Pla General d'ordenació urbana de Manresa, en tots aquells aspectes de la legislació urbanística vigent que no hagin estat expressament regulats en el Pla.

Art. 2.

La finalitat per la qual es redacta el present Pla Especial es promoure la conservació i valoració de l'edifici situat a la Ctra. de Vic 90-92, perquè s'inclogui dins el catàleg d'edificis del patrimoni historicoartístic de la ciutat i es protegeixin els seus elements arquitectònics.

3.2 DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ

Art. 3 Àmbit de protecció

Es defineix com objecte de protecció del present pla especial l'edifici situat a la Ctra. de Vic, nº 90-92, entès com a conjunt arquitectònic, del que es protegirà especialment els següents elements:

1. En relació a l'exterior:

- El volum definit per l'envolvent actual de l'edifici.
- El ràfec de coronació existent a la façana corresponent a la Ctra. De Vic.
- La composició de les façanes.
- El tractament original de l'acabat de la façana a la Ctra. De Vic.

2. En relació a l'interior:

- La estructura, tant vertical com horitzontal.
- La caixa d'escala.

3.2.1 REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Art. 4. Edificabilitat

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

Art. 5. Paràmetres de l'edificació

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

Art. 6. Condicions del nou sostre (altells)

- a). S'estableix una superfície de sostre addicional per planta pis (altells) de 220 m2. amb un total de 660 m2. de nou sostre.
- b) L'altell es situarà com a mínim a 4 m. de la façana tant de la principal com de la posterior.
- c) L'altell no podrà independitzar-se amb tancaments d'obra u altres d'opacs, que en tot cas tindran com a màxim l'altura de 1m. amb la consideració de barana i en cap circumstància arribaran fins al sostre.



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



Art. 7. Condicions constructives

- a). No es permet la utilització de falsos sostres, o d'altres tipus de revestiments que ocultin total o parcialment la visió dels sostres, i pòrtics estructurals, exceptuant-se a la planta tercera o sotacoberta el sostre inclinat de la coberta.
- b). Qualsevol intervenció de caràcter estructural haurà de respectar i incidir el mínim possible sobre l'estructura existent, evidenciant la seva condició d'element resistent sobreposat a l'estructura general de l'edifici.
- c). A l'interior de la caixa d'escala es podrà encabir un ascensor sempre que els paraments de tancament del mateix siguin predominantment transparents.

Art. 8. Cossos i elements sortints

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

Art. 9. Elements tècnics de les instal·lacions

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

3.2.2. REGULACIÓ DE LES CONDICIONS DE PROTECCIÓ I INTEGRACIÓ

Art. 10. Acabat exterior de les façanes

- a) S'estableix com a material d'acabat de la façana a la Ctra. de Vic, mantenir i recuperar el "gresite" amb el seu color original, a excepció de la planta baixa, (plànol nº 9)
- b) Mantenir i fixar com a material de revestiment dels elements estructurals de la planta baixa en la façana a la Ctra. de Vic l'aplatat de pedra natural de Sant Vicenç deixada de serra, (plànol nº 9).
- c) S'estableix la recuperació el manteniment i protecció del formigó vist com a acabat dels elements estructurals de la façana posterior, (plànol nº 10).
- d) Es fixa com a material de revestiment dels paraments massissos de la façana posterior l'estuc "monocapa" pintat amb un dels colors de la carta de colors establerta pel nucli antic de Manresa, (plànol nº 10).
- e) Es determina resoldre el contacte entre el pla de coberta i el pla de la façana posterior prolongant la paret de tancament per davant de la teulada i resolvent la recollida d'aigües pluvials amb una canal de xapa d'alumini col·locada per darrera la paret de la façana i conduint els baixants per l'interior de l'edifici, (plànol nº 10).

Art. 11. Fusteria exterior

- a). La fusteria exterior es situarà reculada respecte el pla de façana igual com les existents originalment, (plànol nº 9).
- b). La nova fusteria mantindrà similitud amb les divisions i composició de la fusteria actual de la façana a la Ctra. de Vic, (plànol nº 9).
- c). Es prohibeix qualsevol massís en els actuals forats ocupats per la fusteria.
- d). Es prohibeix cap altra nova obertura de les que determina el present P.E. (plànol nº 9).

Art. 12 Baranes

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

Art. 13 Elements tècnics addicionals

- a). Es prohibeix la col·locació de qualsevol element tècnic o arquitectònic que sobresurti del pla de façana.
- b). Es prohibeix el pas de qualsevol element tècnic o d'instal·lació pels plans de façana.



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

Art. 14 Publicitat a façanes

- a). Es prohibeix qualsevol tipus de publicitat a la façana posterior.
- b). La publicitat a la façana de la Ctra. de Vic a excepció de la planta baixa es situarà exclusivament a les baranes de vidre instal·lades a cada planta.
- d). La publicitat només serà admissible tipus esgrafiats o imprès sobre elements de vidre.
- c). Es prohibeix qualsevol tipus de publicitat que sobrepassi el pla de façana.
- d). Es prohibeix qualsevol tipus de publicitat sobre el vidre de les obertures.
- e). Es prohibeix qualsevol tipus de publicitat lluminosa en ella mateixa.
- f). De forma transitòria i mentre es mantingui l'activitat actual de la planta primera es podrà reubicar la publicitat a la barana nova en les condicions fixades en els apartats anteriors, quan es produeixi un canvi d'ús o d'activitat, la publicitat a la façana s'adequarà a la normativa d'aplicació general (art. 9-c), de la "Modificació puntual de la normativa del Pla general de Manresa per establir les condicions d'integració de les façanes de les carreteres de Cardona i de Vic i les Muralles de Sant Francesc, Sant Domènec i Carme"

3.2.3. REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'US

Art. 15. Condicions generals

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

Art. 16. Us de la planta baixa i primera

S'admet l'actual ús comercial de planta baixa i planta primera, en funció del seu ús específic i la seva situació relativa (comerç, situació relativa 2), susceptible de poder-se substituir o complementar per qualsevol altre dels usos admesos en la ordenació del sector (art. 274 referent a les condicions d'ús) del vigent Pla general

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

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

1r.) Permetre fins a la data màxima del **10 de maig de 2016**, data d'expiració del contracte d'arrendament (Annex 1), l'aportació de places d'aparcament de lloguer en un perímetre no superior als 260 m., i en un número inicial de 22 places, però sempre segons la previsió mínima que s'estableix a l'art. 157 del vigent pla general, i vinculades a les actuacions de rehabilitació i canvi d'ús que s'efectuïn a l'edifici en aquest període a l'empara del present pla especial, havent-se de garantir en cada fase d'execució la vinculació del nombre determinat de places en funció dels requeriments d'ús.

S'haurà de justificar mitjançant contracte de lloguer, la situació, quantitat, i termini del contracte, de les places d'aparcament necessàries en el moment de sol·licitar la llicència d'obres de qualsevol de les fases.

Durant aquest termini s'admetrà l'activitat actualment desenvolupada a la planta semisotterrani, en funció del seu ús específic i la seva situació relativa (indústria urbana, situació relativa 2, art.152-153), com a ús específic temporal.

2n.) Un cop esgotat el termini anterior serà obligatori:

- a) Disposar a l'interior de tota la planta semisotterrani l'espai necessari per ubicar com a mínim les places d'aparcament necessàries, en funció dels usos específics que es desenvolupin en el conjunt de tot l'edifici, segons el que s'estableix als articles 156 i 157 del vigent pla general (relatiu a la previsió mínima d'aparcament a les edificacions en funció de l'ús establert).
- b) Garantir la connexió directa, a nivell de la planta semisotterrani, entre l'espai destinat a aparcament i el nucli general de comunicació vertical de l'edifici.
- c) Assegurar l'accés des del carrer Mossèn Jacint Verdaguer a l'interior de l'aparcament, mitjançant una servitud de pas que es fixa de 5'40 m. d'amplada, (en previsió al nombre total de vehicles necessaris, que s'estableix a l'ordenança municipal sobre aparcaments, articles 5 i 18, que regulen la capacitat i l'accés dels vehicles a l'aparcament).



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

L'accés es situarà a tocar la mitgera dreta de la planta baixa de l'immoble del carrer Jacint Verdaguer, 23. No obstant, dita servitud de pas podrà efectuar-se, amb les mateixes condicions, a qualsevol altre punt del tram del carrer Mossèn Jacint Verdaguer que permeti la connexió amb el solar objecte del present pla especial.

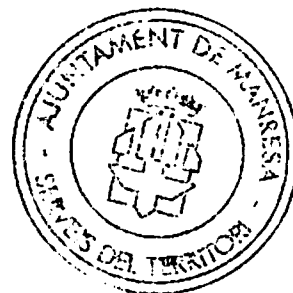
3.2.4 QUADRE COMPARATIU DE PARÀMETRES URBANÍSTICS

Art. 18. Quadre comparatiu de paràmetres urbanístics

PGOU	PLA ESPECIAL VIC 90
<u>Qualificació urbanística sector:</u>	
SÒL URBÀ, Zona d'EIXAMPLE (Clau 1.3).	SÒL URBÀ, PE VIC-90 (Clau 1.3a).
<u>Ordenació:</u>	
Edificació segons traçat de vial	Edificació segons traçat de vial.
<u>Edificabilitat:</u>	
PB+E+4PP (2.497,30 m2.)	PB+3PP (2.109,20+altell:350m.=2.459,20 m2.)
<u>Parcel·la:</u>	
Façana mínima 7m.	Façana total 26,17 m.
<u>Profunditat edificable:</u>	
16 m.	21,90 m.
<u>Altura de l'edificació:</u>	
18,50 m.	17,60 m.
<u>Pati interior d'illa:</u>	
Edificable en planta baixa (B)	Edificable en planta baixa (B).
<u>Altura mínima lliure de la planta baixa:</u>	
2,80 m.	2,80 m.
<u>Altura mínima lliure de la planta entresol:</u>	
2,50 m.	No existeix planta entresol com a tal.
<u>Altura total mínima de les plantes pis:</u>	
Inclòs forjat i paviment: 2,80 m.	Inclòs forjat i paviment: 4,70 m..
<u>Cossos sortints:</u>	
Vials amplada > 6 m.: vol màxim 1/12 a.c.	No té cossos sortints
<u>Cossos sortints tancats:</u>	
Màxim 1/6 volum potencial	No té cossos sortints tancats
<u>Condicions d'integració:</u>	
Adequació a les edificacions preexistents	Pla especial Vic 90
<u>Condicions d'ús:</u>	
Habitatge unifamiliar i plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar
Comercial	Comercial
Oficines i serveis	
Hoteler	
Restauració	
Recreatiu	
Indústria artesanal.	
Indústria urbana	Indústria urbana
Magatzem	
Tall. reparació veh. (no carrosseria i pintura)	
Aparcament	
Educatiu, Esportiu	
Sanitari assistència (no tanatoris)	
Cultural, Associatiu, Religios	
Serveis públics i administratius	



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



3.3 DISPOSICIONS ESPECIFIQUES

Art. 19. Àmbit mínim objecte de la rehabilitació

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

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

Art. 20. Condició obligatòria per a la rehabilitació

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

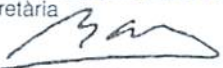
Per tant serà condició indispensable per efectuar qualsevol tipus de rehabilitació que la documentació del projecte inclogui la reforma completa de la façana a la Ctra. de Vic, d'acord als paràmetres de rehabilitació del present pla especial, en concret als que s'estableix al plànol nº 7.

Art. 21. Condició específica del pla especial

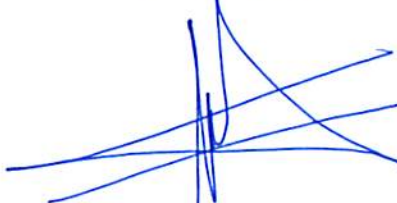
a) S'estableix l'obligació d'inscriure al Registre de la Propietat i per cadascuna de les finques incloses en el present Pla Especial, la Normativa (punt 3 del Pla especial) que s'aprovi definitivament.

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

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

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de **20 SET. 2007**
La secretària

Mercè Albiol i Núñez

Manresa maig de 2007



El promotor:

IMMOBILIARIA CARRETERA DE VIC, 92, S.L.

L'Arquitecte redactor:

Marià Franco i Muntané



APROVAT PROVISIONALMENT

PER ACORD DE L'EL

21 MAIG 2007

Ho certifico. El Secretari,



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2007011560

11-05-2007 7
2096774

PLA ESPECIAL

Emplac: Carrer Ctra. Vic 90
Municipi: Manresa
Arquitectes:
Marià Franco i Muntané

Clients:
Immobilària Carretera De Vic 92 SL





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



4.1 FOTOGRAFIES DE L'ESTAT ACTUAL

1. Façana principal



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



2. Façana principal



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



3. Detall de la façana principal



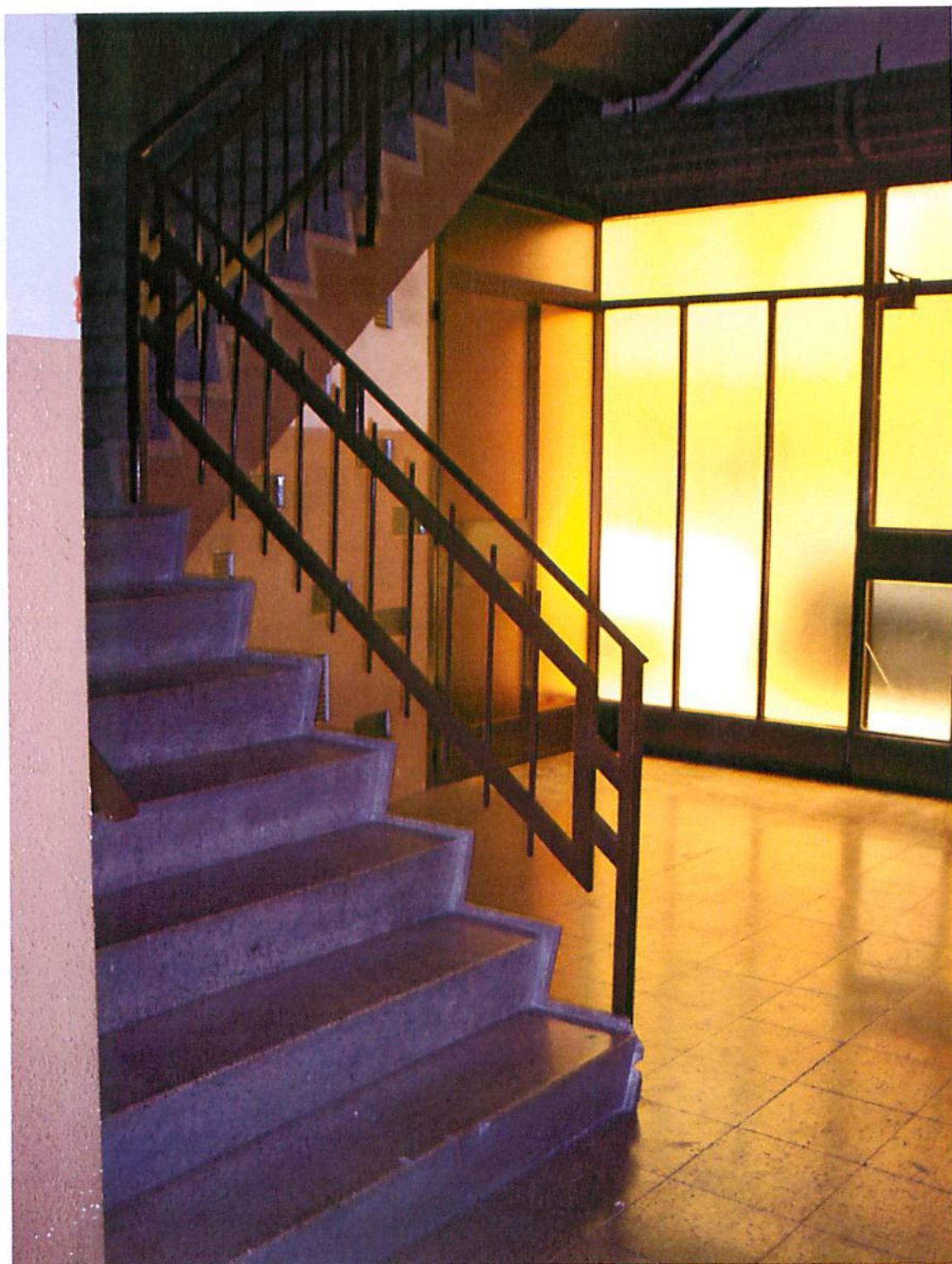
4. Façana posterior



Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona



5. Vestíbul de planta baixa



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



6. Escala



7. Planta tercera



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



8. Planta tercera



9. Planta segona



Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

10. Planta segona



11. Planta segona



Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

4.2

PLÀNOLS



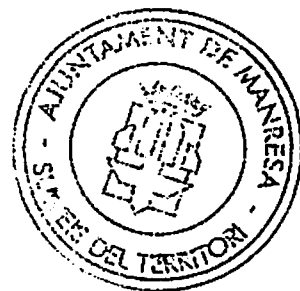
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona



ANNEX 1



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



CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE LOCAL :

15 JUNY 2004



DATA : 11 de Maig de 2004

ARRENDADOR (Propietari):

Nom i cognoms : "IGNASI PERRAMON FONT I JUMOPE, S.L.",
C.B.", representada pel Sr. Ignasi Perramon Font, amb DNI. núm.
i pels Srs. Alfred Perramon Ferran i Marta Perramon
Ferran, amb DNI. núm. i respectivament,
administradors mancomunats de "JUMOPE, S.L."

DNI./NIF. :

Adreça :

ARRENDATÀRIA :

Nom i cognoms : "PERRAMON & BADIA, S.A.", domiciliada a
i provista del CIF. núm.
representada pel seu gerent Sr. Joan Maria Badia Roig,
amb DNI. núm.

Adreça per a enviar notificacions (si és diferent) : La
del local arrendat.

DADES DEL LOCAL :

- Planta semisoterrani Carretera de Vic, 90-92, illa
interior amb façana a passatge Miró, i plantes soterrani, baixa,
primera i segona de carrer Jacint Verdaguer, 23, segons plànol
adjunt.

- Localitat : Manresa

- Referència cadastral : 2805017DG0220A0001XQ i
2805006DG0220A0001LQ.

Els sotasignants han contractat l'arrendament del local
identificat a l'encapçalament d'aquest contracte, per un període de
DEU ANYS, a partir del dia 11 de Maig de 2004, i una renda inicial
de 7.734,30 EUROS MENSUALS més el corresponent IVA, equivalent a
92.811,60 EUROS ANUALS, pagaders per mesos avançats, i amb la resta
de condicions que s'esmenten a continuació.





ANTECEDENTS :

PRIMER.- Ambdues parts contractants, és a dir arrendador i arrendatari, tenen una relació arrendaticia des del dia 1 de gener de 1965, relació que s'havia anat ampliant i modificant amb diversos acords posteriors.

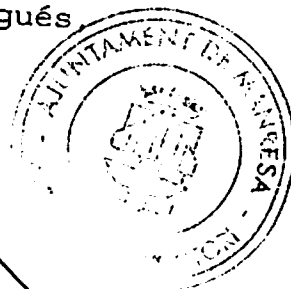
SEGON.- Mitjançant el present contracte d'arrendament, ambdues parts noven i refonen en un sol contracte els arrendaments existents fins a l'actualitat, extingint els contractes anteriors i regulant tota la relació arrendaticia en un sol contracte.

CONDICIONS ANNEXES AL CONTRACTE D'ARRENDAMENT

Contracte de data 11 de Maig de 2004, relatiu a la planta semisoterrani de l'edifici de la carretera de Vic, núm. 90-92, de Manresa, l'illa interior amb façana al passatge Miró, i les plantes soterrani, baixa, primera i segona de l'edifici situat a Manresa, carrer Jacint Verdaguer, núm. 23, segons plànol adjunt, de superfície en conjunt 2.738,40 metres quadrats.

1.- El local objecte d'aquest contracte s'arrenda exclusivament per a l'activitat industrial de fabricació i comercialització de cinteria i etiquetes, així com magatzem d'aquestes activitats, que realitza l'arrendatària.

2.- És objecte de l'arrendament únicament la superfície assenyalada en el plànol, que comprèn la planta semisoterrani de l'edifici de la carretera de Vic, núm. 90-92, de Manresa, l'illa interior amb façana al passatge Miró, i les plantes soterrani, baixa, primera i segona de l'edifici situat a Manresa, carrer Jacint Verdaguer, 23, quedant especialment exclosa la planta tercera des del carrer, de l'edifici de carretera de Vic, número 90-92 que fins el dia 31/12/2003 es trobava també arrendada a l'arrendatària, entregant en aquest acte la possessió d'aquesta planta a la propietat, i quedant igualment excloses les façanes de l'edifici. A la part de la façana corresponent als locals arrendats del carrer Mossen Jacint Verdaguer, 23, l'arrendatària podrà instal·lar-hi rètuls referents a la seva activitat si li convingués amb subjecció a la normativa reguladora al respecte.



3.- Les parts es sotmeten a les disposicions vigents de caràcter imperatiu de la Llei d'Arrendaments Urbans (Títols I, III, IV i V); en el seu defecte, a les presents condicions, i subsidiàriament a la resta de normes reguladores dels arrendaments.

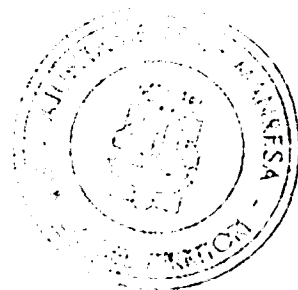
4.- El present contracte està formalitzat d'acord amb la Llei 29/94, de 24 de novembre, Llei d'Arrendaments Urbans (LAU.), establint-se la vigència d'aquest contracte per un període de DEU ANYS a comptar des de la data de signatura del mateix, i expirant en conseqüència el dia 10 de Maig de 2014.

El contracte expirarà el dia de finalització del termini previst. En cas d'haver transcorregut el termini contractual, si seguís ocupant l'arrendatària el local, el present contracte quedarà tàcitament reconduït per períodes bianuals (2 anys), podent resoldre'l qualsevol de les dues parts preavisant amb un plaç de nou mesos, en qualsevol moment anterior al venciment del termini pactat.

El termini contractual serà d'obligat compliment, excepte en el cas que l'Administració no permetés, per resolució ferma, continuar l'activitat. En aquest cas, l'arrendatària podrà rescindir anticipadament el contracte, sense penalització, preavisant amb tres mesos d'antelació. Si rescindís anticipadament el contracte per causa diferent a l'anterior haurà de satisfer l'arrendatària a la propietat una indemnització d'un mes de renda per cada any o fracció que manqués per la finalització del termini.

5.- L'adquisició, conservació, reparació o substitució dels comptadors de subministraments i l'import dels consums són a compte exclusivament de l'arrendatària.

6.- El local es lloga en l'estat actual de les escomeses i línies existents pels subministraments dels quals està dotat l'immoble. L'arrendatària és lliure de concertar amb les respectives companyies subministradores algun o tots els subministraments dels que està dotat l'immoble, amb total indemnitat per a la propietat. Si s'hagués d'efectuar alguna modificació, tant en les instal·lacions generals de la finca com en les del local llogat, el seu cost serà a càrrec de l'arrendatària,





en cas que li interressi i desitgi continuar amb el subministrament de què es tracta, però prèviament haurà de sotmetre al propietari, per a la seva aprovació, l'informe i projecte de les variacions a realitzar. En tot cas, les modificacions quedaran en benefici de la finca, sense dret a reclamació de cap mena.

Pel que fa al subministrament d'aigua existent a la finca de la carretera de Vic, números 90-92, ambdues parts acorden que de moment l'arrendatària abonarà el 80% d'aquest subministrament, mentre que pel que fa al subministrament d'aigua existent al carrer Jacint Verdaguer, núm. 23, l'arrendatària n'abonarà el 100%.

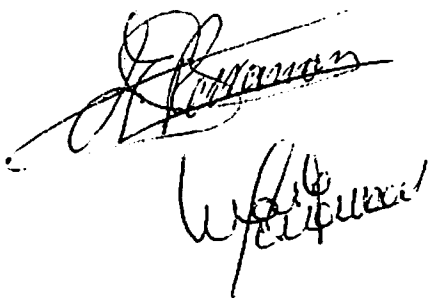
L'arrendadora autoritza a l'arrendatària, un cop hagi adequat el local pels serveis d'incendis, a instal·lar uns comptadors d'aigua propis, els quals seran a nom i càrrec exclusiu de la pròpia arrendatària.

7.- Són igualment a càrrec de l'arrendatària aquelles despeses derivades de les petites reparacions exigides pel desgast per l'ús ordinari del local, és a dir, instal·lacions, fusteria, paraments, revestiments, paviments, vidrieria, canonades, persianes, etc.

Els desperfectes en aquestes instal·lacions i objectes, així com la seva substitució si faltessin al finalitzar el contracte, seran a càrrec de l'arrendatària i descomptats de la fiança.

Concretant allò que es disposa a la clàusula 16ª del present contracte, de les obres de manteniment, reparacions o millores que la propietat realitzi a l'edifici de la carretera de Vic, 90-92, de Manresa, es repercutirà un coeficient del 20% a l'arrendatària; mentre que de les obres de manteniment, reparacions o millores que la propietat realitzi a l'edifici del carrer Jacint Verdaguer, 23, de Manresa, es repercutirà el 100% a l'arrendatària.

Pel que fa al tema de l'ascensor o muntacàrregues, "Perramon & Badia" no l'utilitzarà. I pel que fa a l'escala de la Carretera de Vic, "Perramon & Badia" demana expressament no utilitzar-la per a cap ús, ni tan sols com a sortida d'emergència, ni pels comptadors de gas, i per tant, no se li repercutiran despeses d'escala.



8.- L'arrendatària no podrà realitzar cap mena d'obra al local sense previ permís per escrit de l'arrendador. En tot cas, les obres així autoritzades seran a càrrec de l'arrendatària i quedaran en benefici de la finca, sense dret a indemnització de cap mena. La Llicència Municipal serà també a càrrec de l'arrendatària. Tot i això, podran modificar la distribució interior només afectant envans i pel demés, si precisen modificar o afectar parets mestres i altres elements estructurals de la finca, hauran de demanar autorització prèvia a la propietat.

9.- L'arrendatària queda obligada al pagament de la Taxa de recollida d'escombraries en la seva totalitat, així com també a satisfer les despeses generals per a l'adequat sosteniment de l'immoble, els seus serveis, tributs (Impost sobre Bens Immobles, arbitris...), càrregues i responsabilitats i despeses de comunitat que corresponguin al local arrendat, etc., en el percentatge indicat al pacte 7è anterior.

Tot i així, si l'Ajuntament percep alguna d'aquestes quantitats en un rebut conjunt per a tota la finca, i l'arrendador sigui responsable solidari o subsidiari del seu pagament, aquesta quantitat pot ésser percebuda per ell de l'arrendatària, independentment de la renda pactada i integrada en concepte apart en el rebut de lloguer.

Aquestes quantitats seran incrementades anualment segons el que preveu l'article 20 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

10.- L'arrendatària entrega en aquest acte la suma de QUINZE MIL QUATRE-CENTS SEIXANTA-VUIT EUROS AMB SEIXANTA CÈNTIMS (15.468,60.-Euros), corresponent a dos mesos de renda, en concepte de fiança.

Transcorregut el termini de cinc anys de contracte, l'arrendatària s'obliga a incrementar successivament l'import d'aquesta fiança per a igualar-la a dues mensualitats de la renda vigent.



11.- Les parts contractants acorden que la renda pactada s'adaptarà el gener de cada any a les variacions que resultin, en més, de l'Index de Preus al Consum (IPC.). Sobre la renda corresponent a l'anualitat anterior s'hi aplicarà la variació percentual anual de l'IPC. estatal en un període de dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització, prenent com a mes de referència per a la primera actualització el que correspongui a l'últim índex que s'hagués publicat en la data de celebració del contracte, i en les successives, el que correspongui al darrer aplicat. Es prendrà com a base la renda en vigor al moment de realitzar-se cada actualització.

La renda actualitzada serà exigible a l'arrendatària a partir del mes següent a aquell en què el propietari li ho notifiqui. La notificació podrà ser feta mitjançant nota incorporada en el rebut de la mensualitat del pagament precedent. Es farà referència al Butlletí Oficial en què s'hagi publicat la variació de l'Índex de Preus de Consum. La primera actualització de renda es realitzarà el mes de gener del 2005 aplicant l'increment corresponent a l'anualitat anterior.

12.- L'arrendatària reconeix rebre el local en perfecte estat de conservació, a conformitat seva, i s'obliga a conservar-lo en iguals condicions.

13.- L'arrendatària es fa directament responsable i n'eximeix al propietari pels danys que poden ocasionar-se a persones o coses, i que siguin derivats d'instal·lacions del local arrendat.

14.- L'arrendatària s'obliga a tenir contractada una assegurança d'incendis i de responsabilitat civil i acreditar a la propietat el pagament de la prima cada any. Per altra part, la propietat s'obliga a contractar una assegurança d'incendis del continent de l'edifici.

Handwritten signature and stamp of the Arrendatària (tenant).

Handwritten signature and stamp of the Ayuntamiento de Manresa (municipality).

O B L I G A C I O N S :

L'arrendatària, a més, s'obliga :

15.- Al pagament de la renda, augments i increments legals i quantitats assimilades, així com l'IVA. que grava els arrendaments, per avançat, dintre dels set primers dies de cada mes.

L'arrendatària autoritza a l'arrendador perquè els rebuts siguin domiciliats bancàriament en el següent compte corrent o llibreta :

Entitat :
Número d'Oficina :
Dígit :
Número de compte o llibreta :
Titular : "PERRAMON & BADIA, S.A."

Qualsevol canvi de domiciliació bancària haurà de ser comunicada a l'arrendador o al seu administrador amb anterioritat al dia 20 del mes anterior a aquell en què hagi de produir efectes.

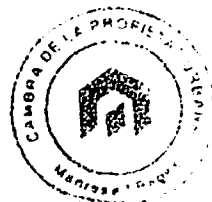
Seran a càrrec de l'arrendatària totes les despeses bancàries de devolució que comporti l'impagament dels rebuts per l'entitat financera. En cas d'impagament d'un rebut domiciliat, l'arrendatària queda obligada a efectuar el pagament d'aquell i dels següents rebuts, en el domicili de l'arrendador o de l'administrador.

16.- A abonar, a més de la renda pactada, els increments que puguin derivar-se de la realització d'obres de millora a la finca.

17.- A satisfer les despeses derivades de la legalització d'aquest contracte.

18.- A no cedir, subrogar, traspassar o subarrendar, total o parcialment el local objecte d'aquest contracte, així com destinar-lo total o parcialment a allotjament.





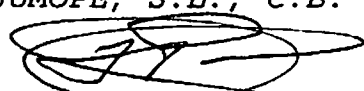
19.- A permetre l'accés al local a l'arrendador i operaris encarregats, o a qualsevol d'ambdós, per a la reparació, inspecció i comprovació de tota mena d'obres o reparacions que afectin a la finca.

20.- A no tenir ni manipular al local matèries explosives, perilloses o molestes, i a observar en tot moment les ordenances vigents sobre aquesta matèria, sense perjudici de poder utilitzar, amb els permisos corresponents i sota la responsabilitat exclusiva de l'arrendatària, les matèries necessàries per a la seva activitat industrial.

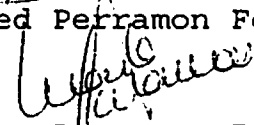
Disposició Transitòria.- En aquest acte es liquiden les rendes corresponents al període Gener a Maig de 2004, que es trobaven pendents de pagament a causa de la negociació del present contracte d'arrendament durant aquest període, emetent-se la corresponent factura en data 11 de maig de 2004, a raó de 7.734'30 Euros/mes + IVA. al 16% = 38.671'50 Euros + 6.187'44 Euros IVA. = 44.858'94 Euros. La renda del mes de Juny i posteriors, es cobrarà mitjançant el sistema previst a la clàusula 15 d'aquest contracte.

I perquè així consti, signen el present, per triplicat, amb el plànol annex, al lloc i data indicats a l'encapçalament.

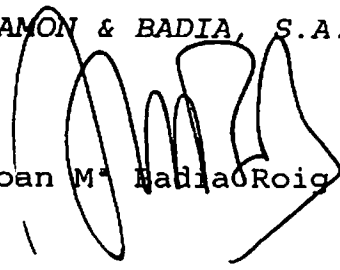
L'ARRENDADOR
"IGNASI PERRAMON FONT I
JUMOPE, S.L., C.B."

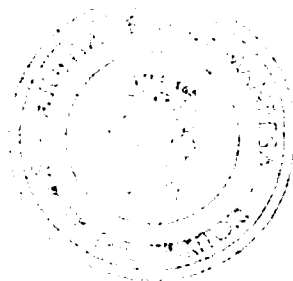

Sr. Ignasi Perramon Font


Sr. Alfred Perramon Ferran


Sra. Marta Perramon Ferran

L'ARRENDATÀRIA
"PERRAMON & BADIA, S.A."


Sr. Joan M. Badia Roig



ANNEX 2



- 5 MAIG 2003



CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE LOCAL :

DATA : 1 de Maig de 2.003

ARRENDADORS (Propietaris) :

Nom i Cognoms : MAURICI I IGNASI PERRAMON FONT, C.B.

Adreça :

C.I.F. :



Institut Català del Sòl

Departament de Finances

Registre: 541361

ARRENDATÀRIA :

Data: 06/05/2003 Import: 8.468,75 Euros

Nom i cognoms : ESPORTS SAGI, S.A.

Adreça :

C.I.F. :

Adreça per a enviar notificacions (especificar si la del local arrendat o una altra de diferent) : La del local arrendat.

DADES DEL LOCAL :

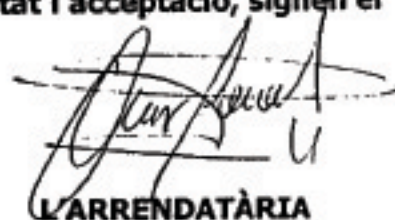
- **Carrer, Plaça i núm. :** Ctra. de Vic, núm. 90-92.
- **Planta-porta :** Planta baixa, dreta i esquerra, i pis primer porta primera i porta segona, amb entrada per l'escala principal de l'edifici, segons plànols adjunts. Existeix una escala interior que comunica les dues plantes que s'arrenden.
- **Localitat :** Manresa.

Els sotassignants han contractat l'arrendament del local identificat a l'encapçalament d'aquest contracte, per un període de DEU ANYS, i una renda de QUATRE MIL DOS-CENTS TRENTA-QUATRE EUROS AMB TRENTA-VUIT CÈNTIMS (4.234,38 euros) MENSUALS, més els augments de l'I.P.C. anual, pagaders per mesos avançats, resultant de l'actualització en base a les obres que s'han efectuat, i amb la resta de condicions que s'esmenten a continuació.

A la renda fixada, durant els dos primers anys de vigència d'aquest contracte, s'efectuarà una reducció de CINC-CENTS (500) euros mensuals, començant-se a pagar el dia 1 de maig de 2005 la renda estipulada al paràgraf anterior, incrementat amb l'I.P.C. de cada anualitat des de 1 de maig de 2003.

I perquè així consti, i en prova de conformitat i acceptació, signen el present contracte al lloc i data assenyalats.


ELS ARRENDADORS


L'ARRENDATÀRIA

CONDICIONS ANNEXES AL CONTRACTE D'ARRENDAMENT

Contracte de data 1/02/2002, relatiu al local situat a Manresa, Carretera de Vic, número 90-92, Planta Baixa, esquerra i dreta, i pis primer porta primera i porta segona.

ANTECEDENTS :

Primer.- Que en data 21 d'agost de 1986 ambdues parts varen signar un contracte d'arrendament de local de negoci, respecte a la planta baixa esquerra, el primer pis, primera porta, de l'edifici situat a la Carretera de Vic, número 90-92, de Manresa, ampliant-se l'arrendament a la segona porta de la planta primera mitjançant document de data 31 de maig de 1989.

Segon.- Que en data 1 de març de 1997 ambdues parts varen signar un contracte d'arrendament de local de negoci, respecte a la planta baixa dreta, de l'edifici situat a la Carretera de Vic, número 90-92, de Manresa, complementat per un acord posterior reflexat en el document de data 20 de novembre de 1999.

Tercer.- Que ambdues parts ACORDEN refondre el contingut dels referits contractes i documents, formalitzant aquest nou document que passarà a regir les condicions de l'arrendament entre ambdues parts, a partir de la seva firma, i s'anul·laran de manera automàtica els contractes abans esmentats, subjectant-ho a les següents,

CONDICIONS :

1.- Els locals objecte d'aquest contracte seran dedicats única i exclusivament al comerç de material esportiu, directament per part de la societat arrendatària. No es podrà variar o ampliar la classe de negoci sense el permís exprés per escrit del propietari. L'incompliment del pactat facultarà als propietaris per a resoldre el contracte.

2.- És objecte de l'arrendament únicament la superfície situada dins els baixos de l'edifici de la Ctra. de Vic, número 90-92, esquerra i dreta, i planta primera porta primera i porta segona del mateix edifici, segons croquis adjunt, quedant especialment exclosa la façana, tot i que se'ls reconeix el dret a instal·lar rètols, exclusivament a la part de la façana que correspon als locals.

La zona B marcada al croquis no és objecte d'arrendament, però es tolera l'ús per part de l'arrendatària, a precari, i haurà de desocupar-la i tancar l'espai, a les seves costes, mitjançant una paret, i retirar-hi totes les instal·lacions que hi hagi fet, quan així li requereixin els propietaris amb tres mesos d'antelació.

3.- Les parts acorden regular el present arrendament sotmetent-lo a les disposicions vigents de caràcter imperatiu de la Llei d'Arrendaments Urbans (Títols I, IV i V), en el seu defecte, a les presents condicions, i subsidiàriament, a la resta de disposicions aplicables de la L.A.U. i a les normes del Codi Civil.

4.- El present contracte està formalitzat d'acord amb la Llei 29/94, de 24 de novembre, Llei d'Arrendaments Urbans (L.A.U.), establint-se la vigència del mateix per un període de DEU ANYS a comptar des de la data de signatura del mateix. No obstant, a l'arribar la data del 30 d'abril del 2013 s'acorda una pròrroga de deu anys més, potestativa per





l'arrendatari i obligatòria per l'arrendador. En el supòsit de que l'arrendatària fes ús d'aquest dret, la renda vigent en aquell moment serà revisada d'acord amb els preus de mercat, que seran els que acordin les dues parts o si no hi hagués acord, el que dictaminin tres APIs de reconeguda solvència de la zona anomenats pel notari mes antic de la plaça. L'import de la nova renda serà la mitjana dels preus determinats pels tècnics immobiliaris, i en cap cas podrà ésser inferior a la renda més increments pagada durant el darrer mes del primer període de deu anys de durada del contracte. En cas de pròrroga, la resta de pactes d'aquest contracte mantindran plenament la seva vigència.

Al finalitzar el termini assenyalat, les parts contractants podran, per mutu acord, prorrogar-lo. En cas contrari, el contracte expirarà el dia de finalització del termini previst o de la pròrroga acordada.

En el supòsit de no desitjar alguna de les parts exercitar la pròrroga, haurà de comunicar-ho a l'altra part amb una antelació mínima d'un mes sobre el termini previst al contracte o a la pròrroga.

Si arribada la data del venciment del contracte, cap de les parts hagués notificat a l'altra la seva voluntat de no renovació, el contracte quedarà tàcitament reconduït per períodes d'un any.

5.- L'arrendatària podrà desistir del contracte sempre que preavis els arrendadors amb una antelació mínima de dos mesos. En cas de desistiment, l'arrendatària haurà d'indemnitzar els arrendadors amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en vigor per cada any de contracte que resti per complir. Els períodes de durada inferior donaran lloc a la part proporcional d'indemnització.

6.- L'adquisició, conservació, reparació o substitució dels comptadors de subministrament i l'import dels consums són a compte exclusivament de l'arrendatària.

El local es lloga en l'estat actual de les escomeses i línies existents pels subministraments dels quals està dotat l'immoble. L'arrendatària és lliure de concertar amb les respectives companyies subministradores algun o tots els subministraments dels que està dotat l'immoble, amb total indemnitat per a la propietat. Si s'hagués d'efectuar alguna modificació, tant en les instal·lacions generals de la finca com en les del local llogat, el seu cost serà a càrrec de l'arrendatària, en cas que li interressi i desitgi continuar amb el subministrament de què es tracta, però prèviament haurà de sotmetre al propietari, per a la seva aprovació, l'informe i projecte de les variacions a realitzar. En tot cas, les modificacions quedaran en benefici de la finca, sense dret a reclamació de cap mena.

Queda exempt de tota responsabilitat el propietari o l'administrador per la manca de qualsevol subministrament.

L'aigua i clavagueram es cobrarà pels propietaris en rebut adjunt segons els consums de cada període en un coeficient del 22,20% sobre el total que es subministra a l'immoble.

7.- Són igualment a càrrec de l'arrendatària aquelles despeses derivades de les petites reparacions exigides pel desgast per l'ús ordinari dels locals, és a dir, instal·lacions, fusteria, paraments, revestiments, paviments, vidreria, tuberies, desguassos, persianes, etc.

Els desperfectes en aquestes instal·lacions i objectes, així com la seva substitució si faltessin al finalitzar el contracte, seran a càrrec de l'arrendatària, i descomptats de la fiança.

8.- Les obres que l'arrendatària va realitzar per tal de comunicar la planta baixa amb el primer pis, amb l'autorització de l'arrendadora, són a càrrec exclusiu de l'arrendatària, i quedaran en benefici de la finca sense dret a cap indemnització de cap classe a l'acabar el contracte. Seran a càrrec de l'arrendatària totes les responsabilitats derivades de l'execució de les esmentades obres.

Arribada la data del venciment del contracte, l'arrendatària s'obliga, a requeriment dels arrendadors, si fos el cas, a deixar els locals arrendats en l'estat original, és a dir, eliminant l'escala de comunicació i les obertures dels forjats, essent íntegrament al seu càrrec les obres necessàries per a retornar la finca a l'estat original.

9.- L'arrendatària queda obligada al pagament de la Taxa de recollida d'escombraries en la seva totalitat. Tot i així, si l'Ajuntament percep aquest servei en un rebut conjunt per a tota la seva finca, i l'arrendador sigui responsable solidari o subsidiari del seu pagament, aquesta quantitat pot ésser percebuda per ell de l'arrendatària, independentment de la renda pactada i integrada en concepte a part en el rebut de lloguer.

10.- L'arrendatària entrega en aquest acte la suma de CINC MIL NOU-CENTS SEIXANTA VUIT euros AMB CINQUANTA CINC cèntims, en concepte de fiança. L'esmentada quantitat resulta d'aplicar a la base de dues mensualitats de la renda pactada, la reducció dels imports de les fiances entregades per l'arrendatària a cadascun dels contractes signats amb anterioritat de dates 21 d'agost de 1.986 (1.202,02 euros), i del dia 1 de maig de 1997 (1.298,19 euros), quedant per tant dipositada una fiança total de VUIT MIL QUATRE-CENTS SEIXANTA-VUIT euros AMB SETANTA SIS cèntims (8.468,76 euros).

Queden facultats els propietaris actuals per fer l'entrega a qui els succeeixi, del paper de fiança corresponent.

Mentre subsisteixi la relació arrendatícia, l'arrendatària s'obliga a incrementar successivament l'import d'aquesta fiança per igualar-la a dues mensualitats de la renda vigent.

11.- Les parts contractants acorden que la renda pactada serà actualitzada cada any d'acord a les variacions que resultin, en més, de l'Índex de Preus al Consum (I.P.C.). Sobre la renda corresponent a l'annualitat anterior s'hi aplicarà la variació percentual anual de l'I.P.C. estatal en període de dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització, prenent com a mes de referència per a la primera actualització el que correspongui a l'últim índex que s'hagués publicat en la data de celebració del contracte, i en les successives, el que correspongui al darrer aplicat. Es pendrà com a base la renda en vigor al moment de realitzar-se cada actualització. La primera actualització prendrà com a índex de referència el del dia 31 de desembre de 2002.

La renda actualitzada serà exigible a l'arrendatària a partir del mes següent a aquell en què el propietari li ho notifiqui. La notificació podrà ser feta mitjançant nota incorporada en el rebut de la mensualitat del pagament precedent.

12.- L'arrendatària reconeix haver rebut en el seu moment els locals en perfecte estat de conservació, a conformitat seva, i s'obliga a conservar-los en iguals condicions.

13.- L'arrendatària es fa directament responsable o n'eximeix als arrendadors, pels danys que poden ocasionar-se a persones o coses, i que siguin conseqüència del negoci instal·lat; fins i tot pels danys derivats d'instal·lacions per a serveis i subministraments.



14.- Els arrendadors no assumeixen cap responsabilitat si per l'Administració competent no es concedeix a l'arrendatària la llicència d'apertura, o es prohibeix un cop autoritzada. Els impostos, arbitris, contribucions i demés que s'imposin corresponents al negoci o per raó del mateix seran a càrrec exclusivament de l'arrendatària.

Seran a compte de l'arrendatària l'augment de prima en l'assegurança d'incendi, si aquesta fos motivada per la instal·lació o tipus de negoci.

OBLIGACIONS :

L'arrendatària, a més, s'obliga :

15.- Al pagament de la renda, augments i increments legals i quantitats assimilades, així com l'I.V.A. que grava els arrendaments; per avançat en el domicili del propietari o del seu administrador, dintre dels cinc primers dies de cada període natural acordat.

L'arrendatària autoritza al propietari perquè els rebuts siguin domiciliats bancàriament en el següent compte corrent o llibreta :

Entitat :
Número d'Oficina :
Dígit :
Número de compte o llibreta :
Titular : Esports Sagi, S.A.

Qualsevol canvi de domiciliació bancària haurà de ser comunicada als arrendadors o al seu administrador amb anterioritat al dia 20 del mes anterior a aquell en què hagi de produir efectes.

Seran a càrrec de l'arrendatària totes les despeses bancàries de devolució que comporti l'impagament dels rebuts per l'entitat financera. En cas d'impagament d'un rebut domiciliat, l'arrendatària queda obligada a efectuar el pagament d'aquell i dels següents rebuts, en el domicili del propietari o de l'administrador.

16.- A abonar, a més de la renda pactada, els increments que puguin derivar-se de la realització d'obres de millora, de la forma prevista als articles 19 i 30 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

17.- A satisfer, en el percentatge que correspongui al local, les despeses generals per a l'adequat sosteniment de l'immoble (40%), els seus serveis, tributs (Impost Sobre Béns Immobles, arbitris, etc.), càrregues i responsabilitats que corresponguin al local arrendat o als seus accessoris.

El seu cost actual (2002) és de :

IBI.....1.801,81 euros
Taxa Escombraries.....
Aigua i clavagueram (22,2%)...
Neteja d'escala (48,5%).....
Llum escala (48,5%).....



18.- A no cedir, subrogar, traspasar o subarrendar, total o parcialment el local objecte d'aquest contracte. Es prohibeix utilitzar el local total o parcialment com a allotjament o vivenda.

19.- A permetre l'accés al local als arrendadors i operaris encarregats, o qualsevol d'ambdós, per a la reparació, inspecció i comprovació de tota mena d'obres o reparacions que afectin a la finca.

20.- A no tenir ni manipular al local matèries explosives, inflamables o perilloses, i a observar en tot moment les ordenances vigents sobre aquesta matèria.

A conservar el bé arrendat en perfecte estat, i a no instal·lar-hi maquinària que produeixi vibracions o sorolls molestos pels altres ocupants de l'immoble o als veïns, o que puguin afectar la consistència, solidesa o conservació de l'immoble

21.- A netejar la vorera que correspon al local arrendat.

A participar en concepte de despeses d'ascensor en un percentatge del 49%, tot això d'acord amb els imports satisfets en cada moment.

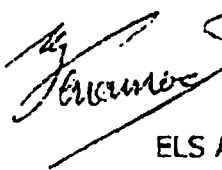
A més, es pacta especialment :

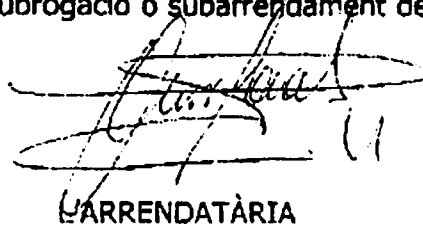
22.- Totes les obres de conservació i millora que s'hagin d'efectuar en el local arrendat aniran a càrrec de l'arrendatària.

23.- L'arrendatària no tindrà dret d'adquisició preferent, en el cas de venda o transmissió de la finca arrendada.

24.- No serà d'aplicació a aquest contracte l'article 34 de la L.A.U., sobre indemnització a l'arrendatària en cas d'activitat comercial de venda al públic.

25.- Seran causes de resolució de ple dret del contracte : la manca de pagament de la renda o de qualsevol quantitat que correspongui pagar a l'arrendatària, així com de la fiança o de la seva actualització; la realització a la finca d'activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites; la realització per part de l'arrendatària de qualsevol tipus d'obres sense permís escrit del propietari; la cessió, traspàs, subrogació o subarrendament del local arrendat; i el canvi de destinació del mateix.


ELS ARRENDADORS


L'ARRENDATÀRIA



