

Ajuntament  de Manresa

José Luis González Leal
Secretari General
Ajuntament de Manresa

Motiu: Informat per la Comissió
Informativa de Territori el dia 9
de maig de 2024. El Secretari
general
Data: 2024.05.10 08:52:11 +02'00'

Ajuntament  de Manresa

José Luis González Leal
Secretari General
Ajuntament de Manresa

Motiu: Aprovat definitivament pel
Ple de la Corporació amb la
majoria legal establerta el 16 de
maig de 2024. El Secretari general
Data: 2024.05.17 07:41:35 +02'00'

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL
FÀBRICA NOVA
USOS EDUCATIUS I TECNOLÒGICS

PLA PES 2401

AJUNTAMENT DE MANRESA
ABRIL DEL 2024

En la redacció del present document hi han intervingut les persones següents de la Secció de Planejament i Habitatge:

Ricard Torres i Montagut (arquitecte)
Lara Rivero Zamora (arquitecta)
Jordi Orozco i Vall (delineant)
Carme Ramilo Morato (administració)

Manresa, abril del 2024
Per l'equip redactor

LARA RIVERO Fecha:
ZAMORA 2024.04.29
Cap de Secció de 19:05:09
Planejament +02'00'
i Habitatge

I N D E X

MEMÒRIA	4
1. INTRODUCCIÓ	5
2. ANTECEDENTS	6
3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL	20
4. PLANEJAMENT VIGENT	20
5. ESTAT ACTUAL	26
6. OBJECTIUS I CRITERIS	29
7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA	29
8. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ	42
9. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE	46
10. INFORME MEDIAMBIENTAL	48
11. MEMÒRIA SOCIAL	48
TAULA DE DADES	49
NORMATIVA	51
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	60
AGENDA I PLA D'ETAPES	62
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	64
PLÀNOLS	65
I.01 INFORMACIÓ. SITUACIÓ I ÀMBIT	1/5000
I.02 INFORMACIÓ. ESTAT ACTUAL. ORTOFOTOMAPA	1/2000
I.03 INFORMACIÓ. ESTAT ACTUAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/2000
I.04 PLANEJAMENT VIGENT. ZONIFICACIÓ	1/2000
I.05 PLANEJAMENT VIGENT. ÀMBITS I FASES D'URBANITZACIÓ	1/2000
I.06 PLANEJAMENT VIGENT. DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	1/2000
I.07 PLANEJAMENT VIGENT. ALÇATS GENERALS	1/2000
I.08 PLANEJAMENT VIGENT. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ UE4	1/2000
O.01 PROPOSTA D'ORDENACIÓ. ÀMBITS I FASES D'URBANITZACIÓ	1/2000
O.02 PROPOSTA D'ORDENACIÓ. DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	1/2000
O.03 PROPOSTA D'ORDENACIÓ. ALÇATS GENERALS PLÀNOL O.05	1/2000
O.04 PROPOSTA D'ORDENACIÓ. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ UE4 PLÀNOL O.09	1/500

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL
FÀBRICA NOVA
MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ

Des del seu tancament el 1989, a l'antic recinte industrial de la Fàbrica nova s'han aprovat diversos documents de planejament que tenien l'objectiu de definir les condicions de transformació urbanística de l'àmbit que va quedar en desús.

El Pla general vigent des de 1997 fins a l'entrada en vigor del POUM actual el 2017, va delimitar un àmbit de Pla especial amb uns paràmetres que van ser modificats mitjançant una Modificació puntual del Pla general aprovada definitivament el 15 de desembre de 2004 i desenvolupats mitjançant un document de Pla especial aprovat definitivament el mateix dia. La proposta definia:

_un gran parc urbà de 3,5Ha en coherència amb l'estratègia d'espais públics de la ciutat

_una gran àrea comercial de 10.000m² de superfície de venda conservant la nau patrimonial de la Fàbrica nova, complementada amb usos d'oficines, lleure i hotelers

_un conjunt d'edificacions residencials amb un total de 42.000m² construïts, 7.000m² dels quals destinats a Habitatge de protecció pública

_un aparcament soterrat de més de 850 places

_l'ampliació de l'equipament esportiu de les piscines municipals

Al llarg d'aquests anys en que malgrat iniciar-se parcialment el desenvolupament de l'àmbit, amb l'execució de part de la urbanització, no s'ha conclòs la transformació, s'han tramitat i aprovat diverses modificacions del Pla general i del Pla especial. Els darrers d'aquests documents vigents, són la Modificació puntual del Pla especial Fàbrica nova i Text refós (PES 1101) aprovada definitivament el 27 de juliol de 2012 i la Modificació puntual del Pla especial Fàbrica nova (PES 1504) aprovada definitivament el 28 d'abril de 2016. Així mateix, el POUM que va entrar en vigor el 26 d'octubre de 2017 va recollir les determinacions previstes en els planejament vigents anteriors.

Posteriorment, a partir del 2020, amb la voluntat tant de la propietat de la Fase B (la que comprenia l'àrea comercial, hotelera i d'oficines a la nau protegida i l'entorn), com de l'Ajuntament de desenvolupar el sector a partir d'un canvi del model urbanístic basat en usos comercials de gran superfície cap a d'altres usos més equilibrats al conjunt de la ciutat, juntament amb la iniciativa per part de la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament de traslladar i transformar el seu campus en un HUB tecnològic de major abast tant territorial com educatiu i social, es va iniciar l'adquisició per part de l'Ajuntament dels terrenys de titularitat privada, i el treball d'ordenació urbanística que permeti aquesta transformació.

En el marc del desenvolupament d'aquesta proposta de transformació de l'àmbit al voltant de la nau protegida com a HUB tecnològic que permeti una formació educativa i professional d'abast ampli, juntament amb la col·laboració amb l'empresa en aquest camp, mantenint la seva integració en un gran parc urbà, i a partir de l'obtenció de finançament destinat a la implantació de part d'aquests usos en la nau protegida (UE5), es planteja la necessitat d'habilitar com a usos admesos els educatius i tecnològics. Aquesta necessitat deriva del finançament obtingut per part de l'Ajuntament per a la implantació d'un projecte d'innovació i singular que en una primera fase es preveu destinar a la implantació a la nau protegida del Centre de formació pràctica més ampli (actualment situat al Palau firal) i d'un Fab-Lab.

Així doncs, atès que l'ordenació de l'àmbit segons els nous objectius a futur requereix d'un treball més aprofundit, i tenint en compte que els terminis per la implantació d'aquests usos en una primera fase són curts, s'escau redactar la present Modificació puntual del Pla especial amb l'objectiu d'ajustar els usos

admesos, així com la resta de condicions urbanístiques que permetin la implantació de les activitats previstes a la nau protegida en una primera fase, sense impedir ni aturar el treball en paral·lel que s'està duent a terme de definició de l'ordenació definitiva del sector universitari.



Ambit del Pla especial Fàbrica nova sobre ortofotomapa 2023

En relació a la tramitació del present document, un cop aprovat inicialment el 28 de febrer de 2024, es va sotmetre a exposició al públic, es va citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries incloses en l'àmbit i es van sol·licitar informes a l'ACA, a la Comissió permanent de Patrimoni de l'Ajuntament de Manresa i a la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Comarques Centrals per raó de l'art. 85.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme. Posteriorment, es van rebre els informes favorables. L'informe de la CTUCC, però, va requerir *clarificar la proposta per tal de mantenir la coherència de l'articulat* en relació a la ubicació de l'aparcament de la UE4. Així doncs, el present document inclou un ajust dels articles 40 i 86 en relació al document aprovat inicialment per precisar que les places d'aparcament necessàries per la UE4 es poden situar a l'aparcament conjunt previst per les UE5, UE6.1 i UE6.2.

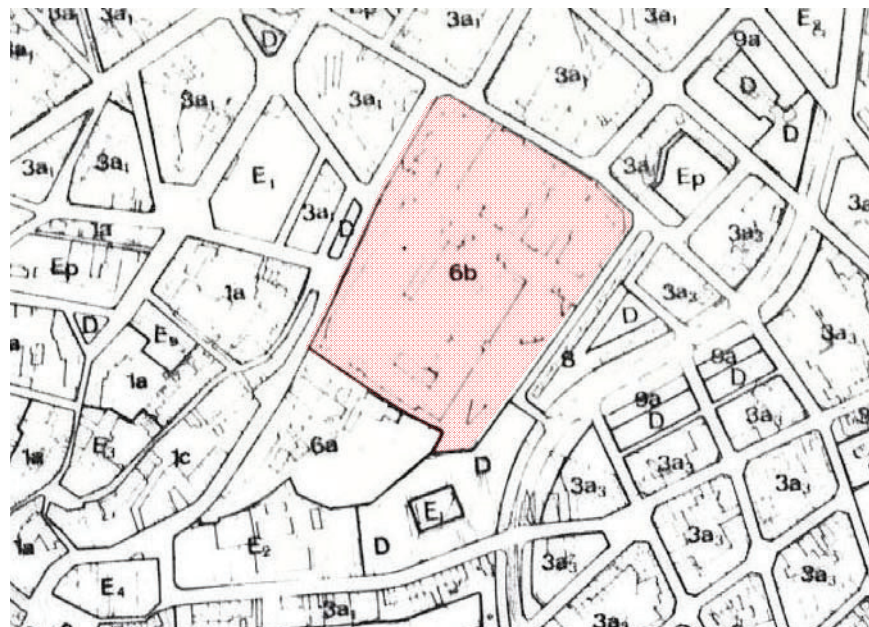
2. ANTECEDENTS

Antecedents urbanístics

1. **El Pla general del 1981**, va establir les bases d'una transformació urbanística de l'àmbit del recinte fabril de Bertrand i Serra a partir de preveure l'àmbit en clau 6, de *Transformació de l'ús industrial*, subzona 6a, que d'acord amb l'art. 135 de la Normativa, la zona tenia l'objectiu d'establir les condicions per a la seva transformació a usos residencials, comercials i dotacionals, a través d'un *Pla especial de reforma interior* –art. 138.1- fixant a més, la recuperació dels terrenys com a espais lliures i dotacions en equilibri amb les condicions urbanes de l'entorn. Així mateix, el pla no estableix un pla d'etapes per aquesta transformació atès la voluntat que es pugui mantenir l'ús industrial inicial mentre no es produeix la transformació urbanística.

D'acord amb l'art. 140, el Pla especial preveia les següents reserves:

Vialitat	20% del sòl
Espais lliures	40% del sòl
Edificabilitat	1m2s/m2s
Ocupació sòl privat	65%
Densitat habitatges	10 hab/ha



Plànol d'ordenació del pla general del 1981

2. El 23 de gener del 1985, es va aprovar definitivament el **Pla Especial de Protecció del Patrimoni històric-artístic de Manresa**, que va recollir la nau principal del conjunt industrial com a element de l'inventari. L'article 66 d'aquest Pla Especial, en el seu punt 1, determina que *l'objectiu de l'Inventari és constituir un fons documental als efectes d'arxiu històric o de possibles noves catalogacions, atès el caràcter obert del present catàleg.*
3. **El Pla general del 1997** defineix en el recinte de les instal·lacions industrials de Bertrand i Serra, ja en desús, una operació de transformació urbana de més de 6,5 ha, a la que dóna un paper estratègic en el marc del conjunt de la ciutat. Delimita un àmbit de Pla especial amb els següents objectius:
 - *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.*
 - *Es preveu una edificabilitat complementària que es correspon amb el sostre de l'edificació a conservar, de la qual es 50% es 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).*

- 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, entre 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.

P.E. 10	FÀBRICA NOVA		
1.	SUPERFÍCIE TOTAL	65.011 m2	100
2.	SÒL PÚBLIC	52.009 m2	80
	VIARI	3.901 m2	6
	ESPAIS LLIURES	39.007 m2	60
	EQUIPAMENTS	9.102 m2	14
3.	SOL D'APROFITAMENT PRIVAT	13.002 m2	20
4.	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	52.008+10.401	
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,80+0,16	
6.	DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	80 hab/ha	

4. Durant la vigència del pla general del 1997, es van promoure **3 modificacions puntuals del Pla general** –expedient PGM 0401, PGM 0404 i PGM 1501-, es va redactar el Pla especial –PES 0402- amb els corresponents projecte d'urbanització –PUC0503- i de reparcel·lació -RPL 0501 i CPS 1201-, i es van promoure 3 modificacions puntuals del Pla especial –PES 0703, PES 1101 i PES 1504-.

En aquest sentit, el 21 de gener de 2004, l'Ajuntament de Manresa i les empreses SACRESA i RECAVE, propietaris de l'àmbit del Pla Especial, varen signar un conveni urbanístic per desenvolupar aquest sector de la ciutat, que propicia la primera **modificació puntual del PG97** en l'àmbit del Pla especial Fàbrica Nova, aprovada definitivament el 15 de desembre del 2004, amb els següents objectius:

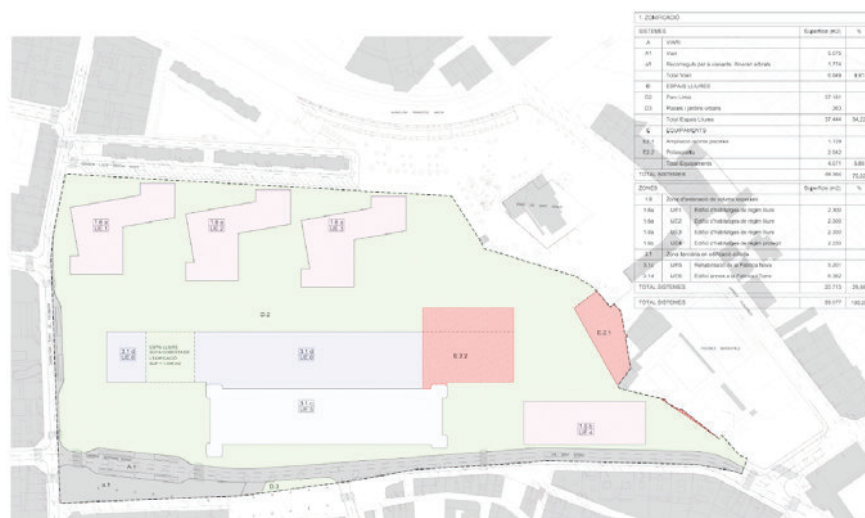
- *Ajust de l'àmbit del pla especial incorporant com a càrregues d'urbanització, el carrer Bertrand i Serra, la part confrontant de la Via de Sant Ignasi amb el recinte de Fàbrica Nova fins a eix de carrer i la vorera de la crta del pont de Vilomara. L'increment de l'àmbit és d'un 5,98% -aprox. 4.000 m2-, que no va comportar increments d'aprofitament.*
- *Reforçar l'atractivitat comercial i d'oci de la ciutat, que complementa el centre comercial tradicional, derivat de les propostes incloses al Pla d'orientació per a equipaments comercials de Manresa que plantejà 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 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. Es fixa una superfície màxima de venda de 10.000 m2 i es complementa amb una oferta de lleure urbà, d'establiments de restauració i altres formes de lleure familiar, així com l'ús hotelier i d'oficines.*
- *Adaptació del percentatge d'habitatge protegit al 20% en relació a les previsions de nou habitatge protegit a nivell general de la ciutat.*
- *L'ampliació del recinte de les piscines municipals i la creació d'un nou equipament esportiu consistent en un pavelló poliesportiu de 2.500 m2 de sostre, de titularitat pública.*
- *La construcció d'un gran aparcament soterrani, adequat a les necessitats que generin les noves activitats, l'ocupació del qual se situarà prioritàriament en l'àmbit del sòl privat. La capacitat i funcionament d'aquest aparcament s'adaptarà a l'estudi de mobilitat que caldrà redactar per l'elaboració del Pla Especial.*

P.E. 10	FÀBRICA NOVA		
1.	SUPERFÍCIE TOTAL	69.077 m ²	100
2.	SÒL PÚBLIC	48.354 m ²	80
	VIARI	-	6
	ESPAIS LLIURES	35.000 m ² (mínim)	60
	EQUIPAMENTS	4.000 m ² E2 (mínim)	14
3.	SOL D'APROFITAMENT PRIVAT	20.723 m ²	20
4.	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	52.145 m ² +10.429 m ²	
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,76 m ² /m ² +0,15 m ² /m ²	
6.	DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	80 hab/ha	
7.	CONDICIONS	<ul style="list-style-type: none"> - Pk en subsòl màx. Ocupació del 10% sup. espais lliures. - Manteniment del volum de la nau principal - Càrrega urbanística interna àmbit: urbanització pròpia, substitució del col·lector de Sant Ignasi, tancament equipament esportiu piscines i la construcció d'un pavelló poliesportiu PAV3 amb un sostre mínim. de 2.500 m². - Càrrega urbanística externa àmbit. Urbanització del Parc de Sant Ignasi i participació en el 80% de la urbanització de la plaça Remei. 	

5. El 15 de desembre del 2004, es va aprovar definitivament el **Pla especial de Fàbrica Nova**, que ordenava de forma concreta el sector, preveia l'ordenació dels sistemes d'espais lliures en continuïtat amb els existents fora de l'àmbit, distribuïa els aprofitaments urbanístics en 6 unitats d'edificació, 3 amb usos residencials lliures, una destinada a habitatge de protecció pública HPO, i dues més destinades a activitat econòmica, essent la UE5 la quina preveia usos de caràcter comercial i lúdic al recinte industrial existent, i la UE6, amb altres usos mixtes de residencial, hotelier i administratius, previstos amb dues torres de 9 plantes adossades a la crta. del Pont de Vilomara. Així mateix, es preveien dues zones d'equipament esportiu: una d'adossada a la UE5 pel costat sud destinada a la construcció d'un pavelló poliesportiu PAV-3, i una altre de menor, destinada a l'ampliació de la zona de les piscines d'estiu de les actuals piscines municipals.

2.- QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES I ESTÀNDARDS					
	P.E. 10- FÀBRICA NOVA	Modificació Pla		Pla Especial	
1	Àmbit de planejament	69.077 m ²	100%	69.077 m ²	100%
2	Sòl públic	48.354 m ²	70%	48.364 m ²	70,02%
3	Sòl d'aprofitament privat	20.723 m ²	30%	20.713 m ²	29,98%
4	Espais lliures (Parc urbà)	35.000 m ²	60,67%	37.444 m ²	54,22%
5	Equipament esportiu	4.000 m ²	5,79%	4.071 m ²	5,89%
6	Sostre màxim edificable	52.145 + 10.429 (*)		52.145 + 10.429 (*)	
7	Edificabilitat bruta màxima	0,76 + 0,15		0,76 + 0,15	
8	Densitat màxima d'habitatges	80 hab/ha		80 hab/ha	
9	Sostre de cessió destinat a equipament esportiu	2.500 m ²		2.942 m ²	
10	Percentatge habitatges protegit	20%		20%	
11	Càrregues d'urbanització externes	Parc de Sant Ignasi Plaça Remei (80%)		Parc de Sant Ignasi Plaça Remei (80%)	

4.- EDIFICABILITAT DESGLOSADA PER UNITATS D'EDIFICACIÓ				
UNITATS D'EDIFICACIÓ	OCUPACIÓ	Edificabilitat sobre rasant	Edificabilitat sola rasant sense incloure aparcaments, serveis i instal·lacions	
UE1	Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300 m ²	9.866 m ²	
UE2	Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300 m ²	9.866 m ²	
UE3	Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300 m ²	9.866 m ²	
UE4	Edifici d'habitatges de règim protegit	2.182 m ²	7.000 m ²	
UE5	Rehabilitació de la Fàbrica Nova	5.201 m ²	10.429 m ²	5.201 m ²
UE6	Edifici annex a la Fàbrica i Torre	6.430 m ²	15.547 m ²	10.800 m ²
TOTAL ZONES		20.713 m ²	62.574 m ²	16.001 m ²



Ordenació del sòl prevista al pla especial.

- El 3 d'octubre del 2005 s'iniciaren els **enderrocs de les diferents edificacions fabrils del recinte industrial** de Bertrand i Serra, a excepció de la mateixa fàbrica Nova. El 2006, es va aprovar definitivament el projecte d'urbanització d'obres complementàries del PES Fàbrica Nova, que a partir amb l'execució del col·lector de Sant Ignasi per desviar-lo del traçat actual i reconduir-lo per l'actual Via de Sant Ignasi.

En relació al **desenvolupament del Pla especial**, s'iniciaren les obres d'execució de l'aparcament en subsòl, executant la totalitat de l'excavació dels terrenys, i s'inicià la intervenció a la Fàbrica Nova a partir del desmuntatge d'una porció de façana i coberta de la façana nord per permetre l'accés de maquinària d'obra a dins del recinte. S'inicià també l'execució d'una de les unitats d'edificació –UE1-, a partir de l'excavació dels terrenys i execució de la fonamentació i part dels tancaments i estructura de la planta soterrània. Totes aquestes obres quedaren interrompudes el 2008 per problemes financers de la promotora SACRESA i per l'inici de la *crisi econòmica*.



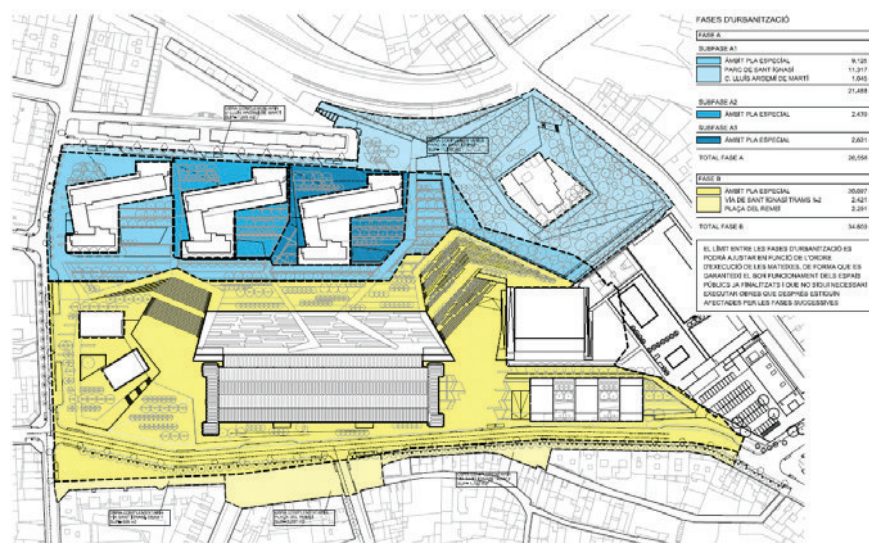
<https://www.youtube.com/watch?v=o80Impvgrc4>

L'octubre del 2008, la família [redacted] ven la seva participació dins del Pla especial a Servihabitat XXI SA, la línia de serveis immobiliaris de La Caixa, per intentar eixugar deutes de Sacresa, que va fer fallida.

- Determinació de l'execució de les càrregues urbanístiques per fases lligades a l'edificació



Proposta de zonificació del sòl



Vinculació de les fases d'urbanització a les diferents UE.





Imatges de la proposta de Batlle i Roig

- 10.** El 22 d'abril de 2014 es va aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació vigent (CPS 1201) d'acord amb les darreres modificacions de planejament.
- 11.** El 4 de maig del 2016, es va aprovar definitivament una **nova modificació puntual del Pla general**, la qual, en un context d'execució molt parcial del Pla especial –execució de la substitució del tram del torrent de Sant Ignasi i l'execució de la fase de fonamentació de la UE1- l'Ajuntament de Manresa, en consonància amb el Pla director "Manresa 2022", es planteja la possibilitat d'alterar sensiblement una part de les càrregues del sector, alliberant-lo de la construcció del poliesportiu i creant una nova càrrega d'urbanització adreçada a relligar l'àmbit amb el centre de la ciutat, millorant les vies de connexió i a la vegada l'entorn, que de forma notòria, incidiria en el propi àmbit.

Amb aquest objectiu, l'11 de novembre del 2014 se signà un conveni entre l'Ajuntament de Manresa i Criteria Caixaholding SA, mitjançant el qual es preveu la modificació de les figures de planejament que afecten al sector, amb la finalitat d'ajustar-les a les noves càrregues urbanístiques i establir una execució anticipada d'una part de les obres a càrrec del sector. Aquest conveni regulà els aspectes següents:

- *Substituir la càrrega de construcció del pavelló poliesportiu de les característiques que actualment preveu el Pla general i també el Pla especial, per diverses obres externes al sector, que beneficien especialment aquest àmbit.*
- *Concreció de forma genèrica d'aquestes obres externes, si bé sense definir-ne els imports, atès que aquesta definició quedaria reflectida en el document de planejament, a efectes de validar la correspondència entre la càrrega actual i la de substitució.*
- *Previsió d'uns terminis per a les modificacions i execució del planejament.*
- *Determinació d'una execució anticipada d'una part de les obres, a càrrec del sector.*

La modificació puntual justifica el valor econòmic per a l'execució del PAV3 previst com a càrrega urbanística del sector en 2.730.474,24€, i estableix l'equivalent econòmic en obres d'urbanització i d'intervenció pública, que es concreten en les següents:

Càrregues urbanístiques corresponents a la urbanització dels àmbits complementaris

Via Sant Ignasi/Vidal i Barraquer	3.935,68 m ²	270 €/m ²	1.062.633,60 €
Entorn capella del Rapte			
Enderroc edificacions			250.000,00 €
Urbanització	904,58 m ²	320 €/m ²	289.465,60 €
Adequació mitgeres			77.000,00 €
Adequació capella			80.000,00 €
Baixada dels Drets			
Urbanització	1.062,28 m ²	550 €/m ²	584.254,00 €
Escala mecàniques			125.000,00* €
Adequació equipament esportiu	4.071,00 m ²	65 €/m ²	264.615,00 €
Total			2.732.968,20 €

* la càrrega urbanística corresponent a les escales mecàniques a la Baixada dels Drets s'inclou només a efectes de pressupost de l'actuació. En cas que el projecte no les preveïés, aquest import es destinarà a l'adequació de l'equipament esportiu

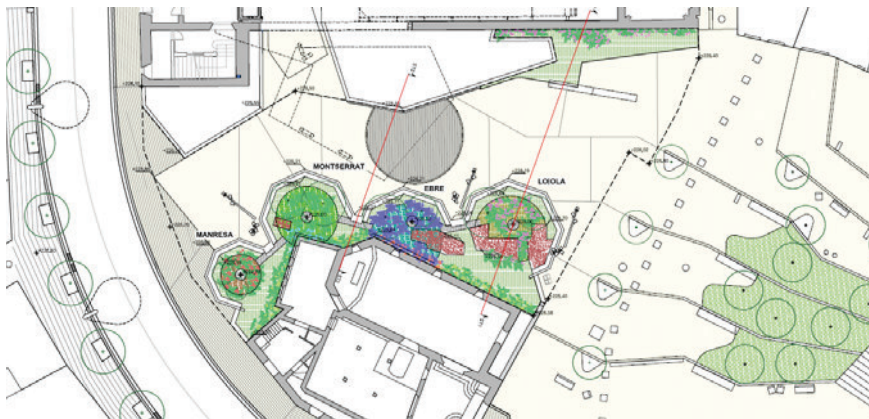
El conjunt de les actuacions ja han estat executades.



Urbanització de la Via de Sant Ignasi



Reurbanització de la Baixada dels Drets



Urbanització de l'ampliació de la plaça de Sant Ignasi

12. Els intents fallits de CRITERIA CAIXA SAU de comercialitzar el sector i trobar un operador amb capacitat per desenvolupar-lo, entre el segon semestre del 2020 i el primer semestre del 2021, l'Ajuntament de Manresa i CRITERIA CAIXA SAU, entren en converses i exploren conjuntament, **alternatives de modificació puntual del planejament** amb objectius compartits o coincidents:

- L'Ajuntament considera que el model comercial vigent en l'àmbit del pla especial és caduc, entra en contradicció amb el model comercial de proximitat de petit comerç majoritàriament present a la ciutat i en especial al centre, posa en dubte l'aptitud de la xarxa viària en relació a la mobilitat generada, i principalment, pretén recuperar el recinte patrimonial de la Fàbrica Nova com a equipament per a la ciutat, considerant la millor estratègia per revertir positivament en la dinamització de l'entorn i del propi sector.
- CRITERIA CAIXA SAU considera pertinent explorar la proposta de modificació del model urbanístic vigent i reorientar-lo per una mixticitat d'usos amb caràcter residencial, de protecció pública i d'altres tipologies residencials, a l'entorn del nou equipament públic de la Fàbrica Nova.

Els resultats dels treballs no varen assolir les expectatives previstes per ambdues parts; l'assoliment d'un equilibri econòmic del sector a partir de sostre residencial comportà la presència d'un sostre i sobretot, d'un volum edificat, que es posà en crisi en relació amb l'entorn, de l'assoliment d'un parc públic de qualitat que aquest punt requereix i mereix, i de la percepció que l'increment de sostre de característiques residencial podia alentir el desenvolupament d'altres sectors propers al considerar, com ja s'exposa al POUM, les limitacions d'absorció de Manresa del mercat immobiliari.

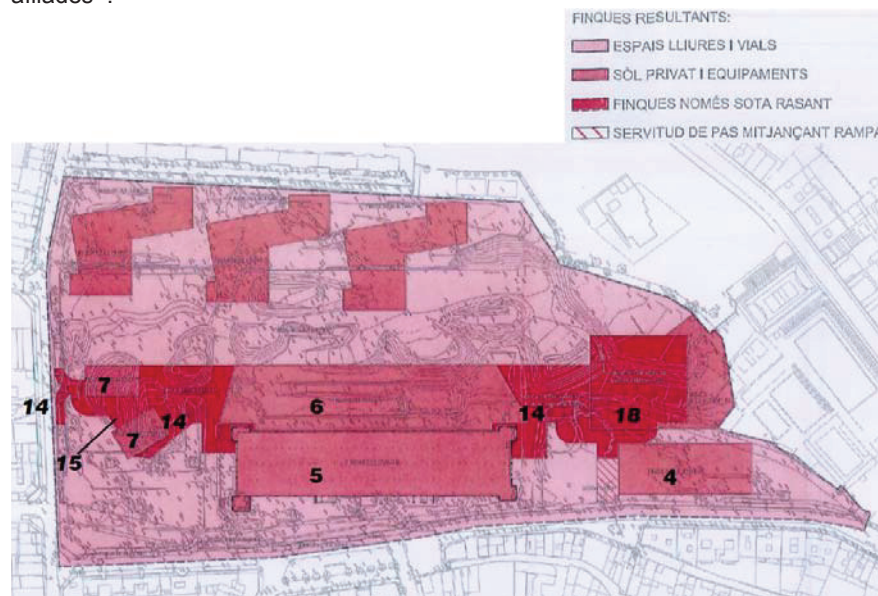


Maqueta de l'estat actual i punt de partida

13. Com s'ha comentat a l'apartat introductori, a raó de l'oportunitat plantejada per la UPC de Manresa d'un nou model universitari de major recorregut, major abast d'usuaris respecte als actuals i major perspectiva d'àmbit territorial de referència, juntament amb el convenciment municipal que la proposta universitària plantejada era l'element motor necessari per reactivar el sector de la Fàbrica Nova i solidàriament, que podia exercir una influència positiva en la revitalització del Centre Històric, barri de les Escodines i barris col·indants, el novembre del 2021, **l'Ajuntament de Manresa va signar un Contracte de compravenda, opció de compra i cessió d'ús de les parcel·les situades a la Fàbrica Nova** amb Critería Caixa SAU per l'adquisició de la totalitat de les seves propietats dins

del sector del Pla especial Fàbrica Nova amb l'objectiu principal de liderar, conjuntament amb la Universitat Politècnica de Catalunya –UPC–, la implantació en aquests sòls, d'un projecte innovador universitari, vinculat a la tecnologia i el coneixement.

Les parcel·les que queden vinculades al contracte de compravenda corresponen, d'acord el projecte de reparcel·lació vigent, a les finques 5 –nau de la Fàbrica Nova–, 6 –annex posterior a la nau–, 14, 15 i 18 –subsòl del parc– i 7 –torres aïllades–.



A la data de 8 de febrer del 2022, es va efectuar el primer pagament dels terrenys d'acord amb el conveni signat i la signatura davant notari de la finca de la nau.

Altres antecedents

14. El 22 de novembre del 2021, l'Ajuntament de Manresa i la UPC van efectuar la presentació pública el projecte conjunt a liderar a l'entorn dels espais de la Fàbrica Nova: la construcció, en l'antic complex fabril, amb la participació del Centre de Formació pràctica, i aliances amb la Cambra de Comerç de Manresa, les patronals PIMEC, Unió Patronal Metal·lúrgica i associacions d'empresaris del territori.^{1,2}

El desenvolupament de les bases del projecte, elaborat per l'empresa U-trans i la pròpia UPC, desgranen els objectius del projecte, el fil conductor entre el passat, present i futur, els atributs del projecte, les idees força del projecte, els agents implicats, el model de Campus, apunta a un pla d'usos dels espais, les inversions

¹ <https://www.upc.edu/ca/sala-de-premsa/noticies/fabrica-nova-un-node-de-coneixement-empresa-i-ciutat-per-a-una-nova-centralitat-a-manresa>

² <https://www.canaltaronja.cat/central/manresa/presentacio-publica-del-futur-campus-universitari-que-ha-dacolir-la-fabrica-nova-de-manresa/>

i finançament i l'impacte que generarà el projecte a nivell ambiental, urbanístic i global per a la ciutat de Manresa i la Catalunya Central.³

15. El 18 de juny del 2022, la **Comissió de Ciència, Tecnologia i Universitats del Senat** aprova una moció sobre la Fàbrica Nova.⁴
16. El 12 de juliol del 2022, la Sala de Grups del Parlament de Catalunya acull la **presentació al Parlament de Catalunya del projecte universitari a la Fàbrica Nova**.⁵
17. El 22 de juliol del 2022, s'efectua la **visita de la ministra d'Indústria, Comerç i Turisme**, Reyes Maroto Illera, a la Fàbrica Nova⁶.
18. El 25 i 26 d'agost del 2022, s'obre el recinte de la Fàbrica Nova a **visites ciutadanes** com a acte dins de la programació de la Festa Major de Manresa⁷.
19. El 9 de setembre del 2022, s'efectua la signatura del **Pacte Nacional per la Indústria de Catalunya** entre el Govern i els agents econòmic i socials, que inclou el projecte de la Fàbrica Nova en un annex de les actuacions previstes per altres ens i administracions catalanes⁸.
20. El 29 d'octubre del 2022, s'efectuen **visites obertes a la ciutadania a la Fàbrica Nova amb motiu de la Setmana del Turisme Industrial**⁹.
21. El 20 de desembre del 2022, el **Congrés dels Diputats aprova definitivament els Pressupostos Generals de l'Estat de 2023**, que inclouen una partida de 10 milions d'euros per al projecte de la Fàbrica Nova. **Aquest finançament implica la implantació a la nau protegida del Centre de formació pràctica i el Fab-lab abans de finalitzar el 2026.**
22. **Concurs per a l'adjudicació del contracte per a la redacció del projecte executiu i direcció de les obres de rehabilitació de façanes i coberta de l'edifici de fàbrica Nova**, adjudicat a l'equip d'arquitectes Julià i Julià l'abril del 2023, aprovat definitivament per l'Ajuntament el 13 de desembre del 2023, i amb previsió d'inici de les obres el mes de febrer del 2024.

³ https://www.upc.edu/ca/sala-de-premsa/pdfs/presentacio_fabrica_nova_manresa_upc_novembre_2021.pdf

⁴ <http://www.manresa.cat/web/noticies/10302-el-senat-dona-suport-al-projecte-de-fabrica-nova-de-manresa-i-insta-el-govern-central-a-buscar-els-fons-necessaris-per-tirar-lo-endavant>

⁵ <https://www.upc.edu/ca/sala-de-premsa/noticies/la-upc-i-l-ajuntament-de-manresa-presenten-el-projecte-de-la-fabrica-nova-al-parlament-de-catalunya>

⁶ <http://www.manresa.cat/web/noticies/10550-la-ministra-maroto-ratifica-la-inversio-de-5-2-milions-en-turisme-a-manresa-i-ofereix-suport-per-fer-creixer-el-cami-ignasia>

⁷ <https://cebaques.org/tornen-les-visites-a-la-manresa-desconeguda-de-la-festa-major-de-manresa-2/>

⁸ <https://twitter.com/ajmanresa/status/1562853189275095040>

⁸ <https://govern.cat/qov/notes-premsa/438442/president-araqones-el-pacte-nacional-industria-gran-acord>

⁹ <https://www.manresa.cat/web/noticies/10784-manresa-reobre-la-fabrica-nova-a-la-ciutadania-amb-motiu-de-la-setmana-del-turisme-industrial>

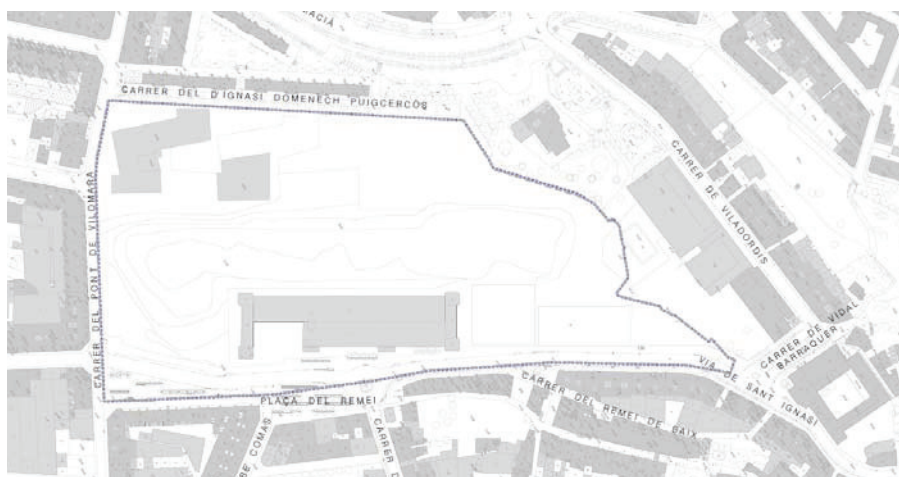
23. El 21 d'abril de 2023 es va efectuar el segon pagament i **adquisició de de la finca 6 i el dret de superfície de les finques 14 i 18.**

24. El maig del 2023, la UPC ha adjudicat al despatx d'arquitectura **RQP arquitectura, el contracte d'assessorament tècnic i disseny del programa funcional del projecte universitari**, actualment en fase d'elaboració.

3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL

L'àmbit del present document es correspon amb l'àmbit del Pla especial delimitat pel POUM que al seu torn es correspon amb l'àmbit del Pla especial vigent.

Té una superfície de 6,91Ha i es troba delimitat per la carretera del Pont de Vilomara, el carrer d'Ignasi Domènech i Puigercós, el parc de Sant Ignasi, l'equipament de les Piscines Municipals, la via de Sant Ignasi i l'avinguda de Bertran i Serra.



Àmbit del Pla especial Fàbrica nova sobre base cartogràfica

4. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament aplicable en l'àmbit del present document és, d'una banda, el *Pla d'ordenació urbanística municipal*, publicat el 26 d'octubre de 2017, i de l'altra, els documents de Pla especial vigents:

_Pla especial Fàbrica nova aprovat definitivament el 15 de desembre de 2004 (PES 0402)

_Modificació puntual del Pla especial Fàbrica nova aprovada definitivament el 27 de març de 2008 (PES 0703)

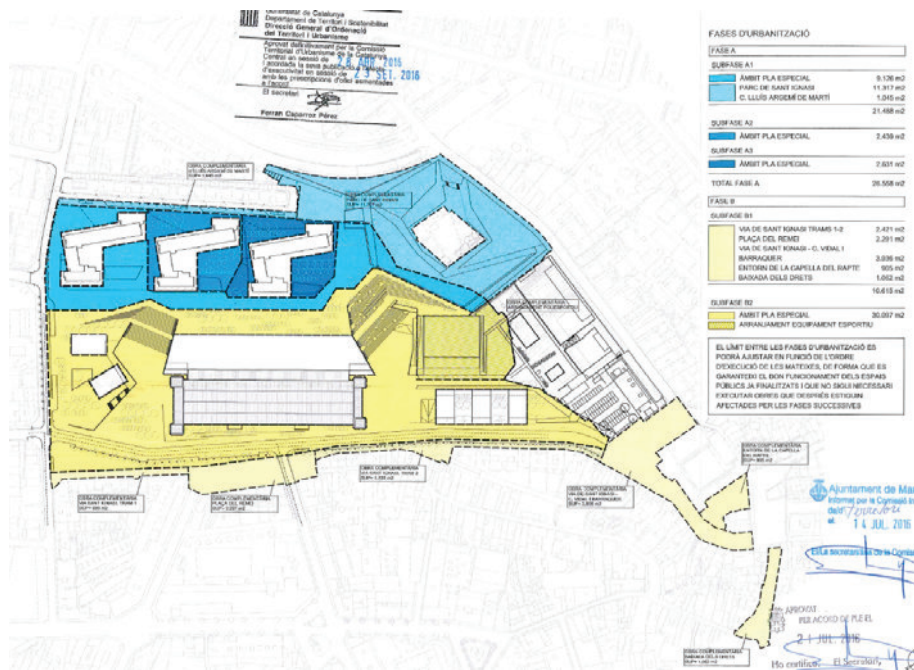
_Modificació puntual i Text refós del Pla especial Fàbrica nova aprovada definitivament el 27 de juliol de 2012 (PES 1101)

_Modificació puntual del Pla especial Fàbrica nova aprovada definitivament el 28 d'abril de 2016 (PES 1504)

PES fàbrica nova VIGENT

ÀMBIT	69.077,00	100,00%
SÒL PÚBLIC	48.364,00	70,01%
VIARI	6.629,00	9,60%
ESPAIS LLIURES	37.664,00	54,52%
EQUIPAMENTS	4.071,00	5,89%
SÒL PRIVAT	20.713,00	29,99%
EDIFICABILITAT	62.574,00	
RESIDENCIAL	42.000,00	
ALTRES USOS	20.574,00	
HABITATGE		
MÍNIM ST HPP	7.000,00	
MÀXIM ST LLIURE	35.000,00	

En relació a l'execució, el Pla especial va establir uns àmbits d'urbanització vinculats al desenvolupament de les diferents unitats d'edificació, la Fase A (en blau) i B (en groc), que permetien l'execució per fases de les determinacions del planejament urbanístic.



Plànol de delimitació de les fases d'urbanització del Pla especial vigent. En blau, la fase A i en groc la fase B

FASES D'URBANITZACIÓ

FASE A	
SUBFASE A1	
ÀMBIT PLA ESPECIAL	9.126 m2
PARC DE SANT IGNASI	11.317 m2
C. LLUÍS ARGEMÍ DE MARTÍ	1.045 m2
	21.488 m2
SUBFASE A2	
ÀMBIT PLA ESPECIAL	2.439 m2
SUBFASE A3	
ÀMBIT PLA ESPECIAL	2.631 m2
TOTAL FASE A	26.558 m2

FASE B

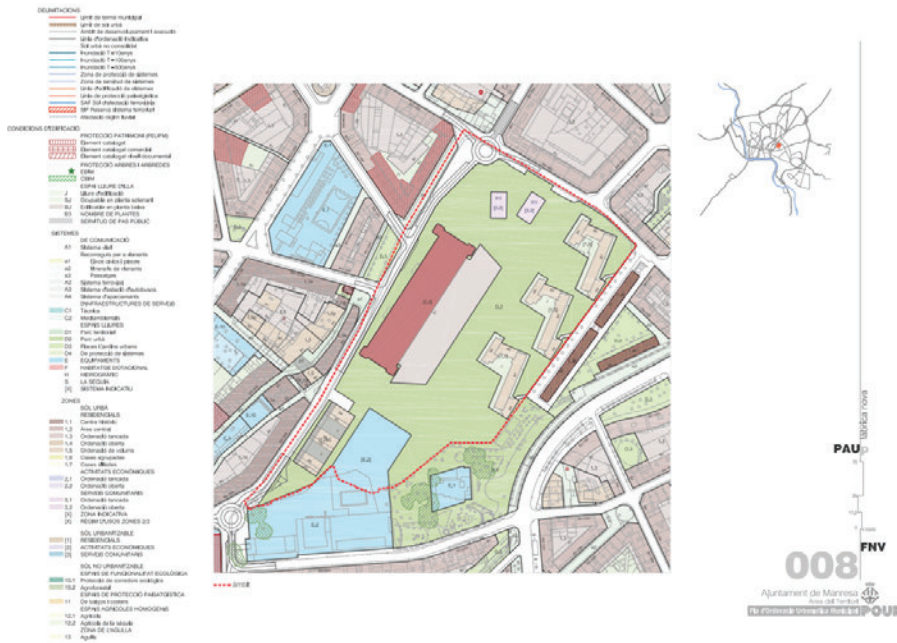
SUBFASE B1	
VIA DE SANT IGNASI TRAMS 1-2	2.421 m2
PLAÇA DEL REMEI	2.291 m2
VIA DE SANT IGNASI - C. VIDAL I	
BARRAQUER	3.936 m2
ENTORN DE LA CAPELLA DEL RAPTE	905 m2
BAIXADA DELS DRETS	1.062 m2
	10.615 m2

SUBFASE B2	
ÀMBIT PLA ESPECIAL	30.097 m2
ARRANJAMENT EQUIPAMENT ESPORTIU	

EL LÍMIT ENTRE LES FASES D'URBANITZACIÓ ES PODRÀ AJUSTAR EN FUNCIÓ DE L'ORDRE D'EXECUCIÓ DE LES MATEIXES, DE FORMA QUE ES GARANTEIXI EL BON FUNCIONAMENT DELS ESPAIS PÚBLICS JA FINALITZATS I QUE NO SIGUI NECESSARI EXECUTAR OBRES QUE DESPRÉS ESTIGUIN AFECTADES PER LES FASES SUCCESSIVES

En concret, la normativa del Pla especial va definir 3 subfases (A1, A2 i A3) per a la Fase A que vinculava a l'execució de cadascuna de les 3 edificacions residencials previstes (UE1, UE2 i UE3) i 2 subfases per a la Fase B, una sense vinculació a cap edificació (B1) i una vinculada a l'edificació de les UE5, UE6.1 i UR6.2. D'acord amb la normativa, *les fases i subfases d'urbanització constitueixen unitats funcionals que permetran en el seu cas l'atorgament de llicències de primera ocupació a les unitats d'edificació vinculades* un cop s'ha aprovat el projecte d'urbanització i inscrit el projecte de reparcel·lació al registre de la propietat.

En relació al POUM, aquest recull la delimitació i les determinacions del planejament derivat vigent:



	008 FNV FÀBRICA NOVA FAUP
Àmbit	
Delimitació	Comprèn els terrenys situats a la Via Sant Ignasi i carrer Bertran i Serra on es localitza una antiga instal·lació industrial inclosa en el catàleg de béns protegits. Es tracta d'un àmbit amb projecte de reparcel·lació -RPL 0501 Fàbrica nova- aprovat el 22 d'abril del 2014
Superfície	66.077,00 m ²
Condició de sol urbà	no consolidat
Objectius	Ordenar els terrenys directament vinculats amb la Via de Sant Ignasi que, per la seva situació i superfície, esdevenen d'importància cabdal en l'ordenació integral de l'assentament urbà Fixar la disposició d'un parc urbà de 3,09es com a extensió del parc de Sant Ignasi, que ha d'esdevenir l'espai lliure de referència d'aquest sector de la ciutat Crear una àrea d'atractivitat comercial.
Condicions d'ordenació, edificació i ús	
Sòl públic i sòl d'aprofitament privat	
Les superfícies i percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit són:	
Sòl públic mínim	42.364,00 m ² 70,01%
Vials	6.629,00 m ² 9,99%
Espais lliures	37.664,00 m ² 54,82%
Equipaments	4.071,00 m ² 5,99%
Sòl privat màxim	20.713,00 m ² 29,99%
Edificabilitat	
Edificabilitat total	62.574 m ² st
Edificabilitat residencial	36.598 m ² st
Edificabilitat altres usos	25.976 m ² st
Habitatges	
Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública	
Sistemes mínims habitatge protecció pública	7.001 m ² st
Règim general	19 %
Règim concertat	%
Sistemes màxims habitatge renda lliure	29.597 m ² st
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre mínim habitatges protecció pública	88 unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	370 unitats

Criteris d'ordenació	Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla, que transcriuen les fixades pel Pla especial aprovat i que han estat desenvolupades pel projecte de reparcel·lació corresponent. Amb l'epígraf "p" afegit a la clau de la zona, s'identifiquen aquells sòls inclosos en el polígon d'actuació en els quals el projecte de gestió corresponent ha localitzat el percentatge de sòl destinat a habitatge protegit fixat. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zonificació fixada pel document de Pla especial aprovat -PEES 1101 Fàbrica Nova-
Cessions	
Sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació
Aprofitament	El projecte de reparcel·lació aprovat preveu la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent. L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats
Condicions de gestió i execució	
Sistema d'actuació	El polígon d'actuació urbanística s'ha desenvolupat pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
Obreres d'urbanització	El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures que s'hi localitzen, amb la distribució fixada pel projecte de reparcel·lació aprovat, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics existents, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA i de la resta de càrregues urbanístiques que preveuen el Pla especial i el projecte de reparcel·lació aprovat. Les característiques de les obres d'urbanització són les definides pel projecte d'urbanització aprovat
Etales executiu	Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi d'acord amb les determinacions del Pla d'etapes del Pla especial aprovat

D'altra banda, el *Pla especial urbanístic de protecció del Patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic* de Manresa vigent inclou la nau existent en el catàleg de protecció com a bé arquitectònic de categoria BCIL (bé cultural d'interès local) amb nivell de protecció parcial.

FÀBRICA BERTRAND I SERRA

1017

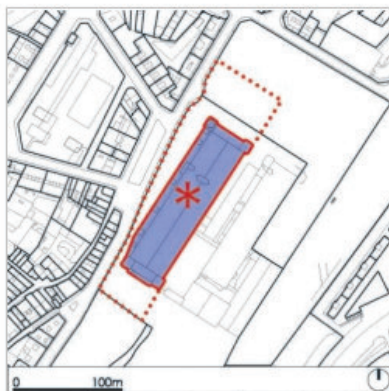
Altres denominacions **FÀBRICA NOVA**

LOCALITZACIÓ

Àmbit zonal	5. Plaça de Catalunya, rodalies del Passeig i part nova del Remei	Codi INE	081136
Adreça/es	Avinguda de Bertran i Serra	nº	s/n
	Carretera del Pont de Vilomara		s/n
Coordenades UTM	x = 402995	Identificació al plànol	6
	y = 4620319	Grafisme categoria	*
		Delimitació bé	—
		Entorn protecció	•••••

DADES CADASTRALS Referència cadastral **3001015DG0230A0001GT**

Illa/Pol. **30010** **Parcel·la** **15** **Titularitat** **Privada**



Plànol de localització



Fotografia del bé

REGULACIÓ VIGENT

Instrument	Pla General de Manresa
Classificació	SU (Sòl urbà)
Qualificació	PLA ESPECIAL; PE.10 Fàbrica Nova

TIPOLOGIA

Arquitectura industrial

CATALOGACIÓ EXISTENT

Categoria	BPU
Procedència	Inventari Ajuntament de Manresa
Nº inventari	B.31
Nº reg/cat	
Data	23/01/1985
Altres	

CATALOGACIÓ PROPOSADA

Típus de bé	Patrimoni arquitectònic
Classificació	Edifici
Categoria	BCIL
Nº catàleg	
Nivell prot.	Parcial
Altres prot.	

En concret, es protegeix:

_la nau principal de l'immoble industrial en la seva totalitat d'acord amb l'adequació als nous usos previstos, tenint cura especialment, del manteniment dels valors formals expressats en la seva volumetria i en la composició de les façanes, les cobertes així com la torre nord de l'escala [...]

I requereix preservar els elements següents:

_Una part del sistema constructiu de pilars de ferro roblonats, biga metàl·lica i volta catalana, en l'emplaçament original o reubicat adaptant-se a la nova edificació;

_una part del sistema constructiu d'encavallada metàl·lica en forma de gelosia i revoltó ceràmic enguixat, en l'emplaçament original o reubicat adaptant-se a la nova edificació;

_es conservarà el torreó i l'escala amb volta catalana

_s'adequarà el vestíbul en planta baixa per a punt d'informació de la Fàbrica Nova.

CATALOGACIÓ

Elements	Es protegeix la nau principal de l'immoble industrial en la seva totalitat, d'acord amb l'adequació als nous usos previstos, tenint cura especialment, del manteniment dels valors formals expressats en la seva volumetria i en la composició de les façanes, les cobertes així com la torre nord de l'escala, preservant tots els elements següents: Una part del sistema constructiu de pilars de ferro roblonats, biga metàl·lica i volta catalana, en l'emplaçament original o reubicat adaptant-se a la nova edificació; una part del sistema constructiu d'encavallada metàl·lica en forma de gelosia i revoltó ceràmic enguixat, en l'emplaçament original o reubicat adaptant-se a la nova edificació; es conservarà el torreó i l'escala amb volta catalana i s'adequarà el vestíbul en planta baixa per a punt d'informació de la Fàbrica Nova.
Entorn protecció	L'entorn de l'immoble es tractarà de manera que no malmeti els valors de fita paisatgística que representa.
Raons d'incorporació al catàleg	Queda justificada la incorporació del bé en el catàleg per la seva volumetria identificadora, la tipologia arquitectònica, els valors socials, tècnics i econòmics i la posició urbana com a referent del paisatge de la ciutat.

REGULACIÓ DE LES INTERVENCIÓNS

Tipus d'intervenció	Obres de manteniment i conservació, consolidació, reforma, rehabilitació o gran rehabilitació i ampliació, d'acord amb el PGM
Exterior	Es permet la modificació; No es permet la modificació de la tipologia
Façanes	No es permet la modificació de la composició
Cobertes	No es permet la modificació que representi una alteració visual del volum de l'immoble
Obertures	No es permet la modificació del ritme i forats de les obertures
Jardins / entorn	Cal adequació

Interior	Cal adequació; Es conservarà la torre que conté l'escala, amb tots els elements interiors i exteriors així com la resta d'elements i construccions que apareixen esmentades en el redactat de la catalogació.
Entorn de protecció	No es permet cap intervenció que desfiguri o malmeti la imatge externa (volumètrica i tipològica) del bé protegit.
Usos permesos	Els que determina el Pla General de Manresa

Tal com s'ha exposat en els antecedents, aquesta catalogació és posterior a l'aprovació dels primers documents de planejament que van preveure la transformació de l'àmbit (Modificacions de Pla general PGM 0401, PGM 0404, Pla especial PES 0402 i Modificacions de Pla especial PES 0703, PES 1101).

5. ESTAT ACTUAL

5.1. Estat de desenvolupament de l'àmbit

Tal com s'ha exposat en els antecedents, l'any 2005 es va iniciar l'execució de les obres d'edificació de la que posteriorment es definiria com a Fase B amb l'excavació de les 2 plantes soterrani de l'aparcament de la superfície comercial i l'enderroc parcial de façanes, coberta i sostre intermedis d'una porció nord-oest de l'edifici de la nau protegida. Amb l'aturada d'aquest moviment de terres iniciat, actualment l'àmbit es caracteritza per l'esvoranc que ha deixat aquesta excavació.

L'any 2007 es van iniciar les obres d'execució de l'edificació de les UE1 i UE2 amb llicència d'obres supeditada a l'execució de les obres d'urbanització. Aquestes obres van quedar pendents de finalització en fase d'execució de la planta soterrani a la UE1 i en fase de moviments de terres a la UE2.



Ortofoto de 2006. Font ICGC



Ortofoto de 2008. Font ICGC



Ortofoto de 2023. Font ICGC

Molt posteriorment, entre els anys 2015 i 2017 en primera fase i entre 2019 i 2020 en segona fase, la propietat privada en aquell moment va executar al seu càrrec la major part de les càrregues externes de la Fase B així com el viari de la Via Sant Ignasi i l'Av Bertran i Serra, i va dipositar el cost de la resta de càrregues externes que s'han executat recentment. Actualment ha quedat pendent l'execució del sistema d'espais lliures intern de la Fase B i tota la Fase A.



Ortofotoma 2022 indicant en groc la urbanització ja executada

5.2. Estructura de la propietat

D'acord amb el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 22 d'abril de 2014 i les adquisicions dutes a terme per part de l'Ajuntament durant el 2022, les 3 finques residencials de la Fase A es mantenen de titularitat privada, mentre que la Fase B és majoritàriament propietat de l'Ajuntament excepte les 2 finques corresponents a les torres (finca 7) que es mantenen de titularitat privada amb opció de compra per part de l'Ajuntament fins el 2025, juntament amb el dret de superfície de la finca 15 (subsòl de D2 entre les 2 torres).

Finca	Qualificació	Propietari	Superfície	Sostre
1	1.6a	Promontoria Coliseum Real Estate SLU	2.300,00 m2	9.866,00 m2
2	1.6a	Construccions Cots i Claret SL	2.300,00 m2	9.866,00 m2
3	1.6a	Construccions Cots i Claret SL	2.300,00 m2	9.866,00 m2
4	1.6b	Ajuntament de Manresa	2.081,00 m2	7.000,00 m2
5	3.1c	Ajuntament de Manresa	5.201,00 m2	10.429,00 m2
6	3.1d	Ajuntament de Manresa	5.588,00 m2	7.145,00 m2
7	3.1d	Criteria Caixa SAU (opció de compra a favor Aj)	943,00 m2	8.402,00 m2
8	A1	Ajuntament de Manresa	4.767,00 m2	
9	A1	Ajuntament de Manresa	33,00 m2	
10	A1	Ajuntament de Manresa	31,00 m2	
11	A1	Ajuntament de Manresa	24,00 m2	
12	a1	Ajuntament de Manresa	1.774,00 m2	
13	D2	Ajuntament de Manresa	37.401,00 m2	
14	D2 subsòl	Ajuntament de Manresa	5.681,00 m2	
15	D2 subsòl	Aj de Manresa/Criteria Caixa SAU (dret de superfície)	500,00 m2	
16	D3	Ajuntament de Manresa	263,00 m2	
17	E2	Ajuntament de Manresa	4.071,00 m2	
18	E2 subsòl	Ajuntament de Manresa	2.942,00 m2	
servitud 1	a favor de finques 4, 5, 6 7, 14 i 18		288,00 m2	
servitud 2	a favor de finques 4, 5, 6 7, 14 i 18		141,00 m2	
servitud 3	a favor de finques 4, 5, 6 7, 14 i 18		145,00 m2	
servitud 4	a favor de finca 1		33,00 m2	
servitud 5	a favor de finca 2		31,00 m2	
servitud 6	a favor de finca 3		24,00 m2	

_A la normativa:

_Afegir els usos Educatiu i Tecnològic als usos admesos a la nau protegida (UE5) i a l'edifici annex (UE6.1) en la *Zona terciària en edificació aïllada* (claus 3.1c i 3.1d). Afegir també els usos de *Magatzem, Serveis tècnics i Instal·lacions solars* i adaptar a la denominació dels usos d'*Oficines* i *Cultural* a la denominació del POUM d'*Oficines i serveis* i *Cultural i associatiu*.

_Suprimir l'ús Comercial de gran superfície d'entre els admesos a la nau protegida i l'edifici annex (claus 3.1c i 3.1d) i les referències a aquest ús al llarg de la normativa.

_Precisar el sostre edificable i la ocupació de la nau en relació a l'existent originalment sense indicar xifra concreta que pugui entrar en contradicció amb la realitat física.

_Admetre la implantació d'altells a l'interior de la nau protegida existent, de forma justificada, sense malmetre els valors patrimonials i sense increment de sostre global.

_Ajustar la regulació de les intervencions a la nau existent en coherència amb el Pla especial urbanístic de protecció del Patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic.

_Ajustar la regulació de la UE4 per tal de permetre una ordenació flexible d'acord amb aquest supòsit d'ordenació previst a la normativa del POUM.

_Assignar la subfase d'urbanització B1, corresponent a les obres d'urbanització ja executades, **al desenvolupament de la UE4** (habitatge protegit) i **UE5** (nau protegida).

_Admetre que les reserves d'aparcament necessari per als usos previstos a la nau protegida i per a l'habitatge protegit (si s'escau), **es puguin implantar de forma provisional als terrenys adjacents** mentre no es desenvolupi la resta de la Fase B.

_Als plànols d'ordenació

_Actualitzar el plànol d'Estat actual de l'estructura de la propietat.

_Modificar el plànol de Proposta d'ordenació Àmbits i Fases d'urbanització per vincular l'edificació de la UE4 i la UE5 (nau protegida) a la Subfase B1 corresponent a les obres ja executades.

_Modificar els plànols d'ordenació generals i particular en allò referent a la Unitat d'edificació UE4 per **establir els nous paràmetres d'ordenació flexible de l'edificació.**

La comparativa entre la normativa vigent i la proposta de modificació és la següent:

S'indiquen en gris les determinacions del Pla especial vigent, en negre el text que no es modifica i en blau les determinacions que es modifiquen.

NORMATIVA PLA ESPECIAL VIGENT (PES 1101 I PES 1504)	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
--	--------------------------------

[...]

Art. 21 Definició dels usos

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

[...]

Art. 21 Definició dels usos

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

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

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

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

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

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

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

[...]

Art. 28 Alçada reguladora màxima

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

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

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

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

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

- A.- Comercial
- ~~B.- Comercial de gran superfície~~
- B.- Educatiu
- C.- Hoteler
- D.- Restauració
- E.- Aparcament
- F.- Oficines i serveis
- G.- Cultural i associatiu
- H.- ~~Oci~~ Recreatiu
- I.- Tecnològic

En aquestes zones s'admetran, a més, com a usos complementaris l'ús de Serveis tècnics i Instal·lacions solars.

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

L'ús ~~d'oci recreatiu~~ es refereix a l'oferta de lleure cultural relacionat amb l'espectacle (amb música o sense) ~~urbà complementària dels cinemes i els establiments de restauració.~~ El lleure urbà Pot incloure lleure familiar i infantil, establiments esportius, lleure musical...

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

[...]

Art. 28 Alçada reguladora màxima

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

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

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

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

PB+6	22,40 m. (7 x 3,20m)
PB+7	25,60 m. (8 x 3,20m)

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

PB+5	20,00 m. (4m+5x3,20m)
PB+6	23,20 m. (4m+6x3,20m)

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

[...]

Art. 29 Nombre màxim de plantes

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

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

[...]

Art. 31 Separacions entre les edificacions

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

1.6a UE1, UE2 i UE3

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

1.6b UE4

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

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

PB+6	22,40 m. (7 x 3,20m)
PB+7	25,60 m. (8 x 3,20m)

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

PB+5	20,00 m. (4m+5x3,20m)
PB+6	23,20 m. (4m+6x3,20m)
PB+7	26,40 m. (4m+7x3,20m)

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

[...]

Art. 29 Nombre màxim de plantes

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

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

[...]

Art. 31 Separacions entre les edificacions

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

1.6a UE1, UE2 i UE3

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

~~1.6b UE4~~

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

[...]

Art. 33 Porxos

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

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

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

[...]

Art. 38 Perímetre regulador, perfil regulador i alineacions obligatòries

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

[...]

Art. 40 Condicions específiques UE4

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

UE4	Edifici d'habitatges en règim protegit
Superfície zona	2.081 m ²
Edificabilitat	7.000 m ² de sostre
Densitat assignada (no màxima)	84 habitatges
Ocupació sota rasant (ús aparcament)	100% zona
Ocupació sobre rasant (sense cossos sortints)	70% zona
Número màxim de blocs	3 unitats

[...]

Art. 33 Porxos

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

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

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

[...]

Art. 38 Perímetre regulador, perfil regulador i alineacions obligatòries

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

La UE4 s'haurà d'ordenar dins la parcel·la com a perímetre màxim, atenent a la relació de proximitat amb la Fàbrica nova (UE5), les visuals d'aquesta des de la via Sant Ignasi i l'espai públic de relació entre les diferents peces.

[...]

Art. 40 Condicions específiques UE4

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

UE4	Edifici d'habitatges en règim protegit
Superfície zona	2.081 m ²
Edificabilitat	7.000 m ² de sostre
Densitat assignada (no màxima)	84 habitatges
Ocupació sota rasant (ús aparcament)	100% zona
Ocupació sobre rasant (sense cossos sortints)	70% zona
Número màxim de blocs	3 unitats

Separació entre blocs (inclosos cossos sortints)	12 metres
Número de plantes	PB+5 plantes PB+6 plantes
Alçada reguladora	20,00 metres 23,20 metres
Cota de referència de planta baixa	Plànol d'ordenació
Ocupació planta sisena	40% zona
Espai lliure privat	35% zona Ús públic amb tractament de parc.
Porxos obligatoris	> 5,00 metres en planta baixa en relació a la Via Sant Ignasi. > 5,00 metres en planta primera en relació al Parc. Ús públic vinculat al parc o via Sant Ignasi. Porxo volat sense pilars en planta baixa que assegurí una vorera mínima de 4 metres a la Via Sant Ignasi.
Planta baixa	Ús accés, local, trasters i serveis, sense habitatge. 50% de la planta amb consideració de soterrani sota rasant.

Separació entre blocs (inclosos cossos sortints)	12 metres
Número de plantes màxim	PB+5 plantes PB+6 plantes PB+7 plantes
Alçada reguladora	20,00 metres 23,20 metres 26,40 metres
Tipus de regulació volumètrica	Volumetria flexible fixada a partir dels paràmetres alfanumèrics regulats en aquestes normes
Cota de referència de planta baixa	Plànol d'ordenació
Ocupació planta sisena	40% zona
Espai lliure privat	30% zona Ús públic amb tractament de parc.
Porxos obligatoris	> 5,00 metres en planta baixa en relació a la Via Sant Ignasi. > 5,00 metres en planta primera en relació al Parc. Ús públic vinculat al parc o via Sant Ignasi. Separació de l'edificació o Porxo volat sense pilars en planta baixa que assegurí una vorera mínima de 4 metres a la Via Sant Ignasi.
Planta baixa	Ús accés, local, trasters i serveis, sense habitatge. 50% de la planta amb consideració de soterrani sota rasant.

Places d'aparcament mínimes	84 places
-----------------------------	-----------

[...]

Places d'aparcament mínimes	84 places D'acord amb la normativa del POUM i es podran situar en l'aparcament conjunt de les UE5, UE6.1 i UE6.2.
-----------------------------	--

[...]

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

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

[...]

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

En tot allò no regulat específicament en aquesta secció, seran d'aplicació els paràmetres i definicions, reguladors ~~del sistema d'ordenació per volumetria específica continguts a la Secció Tercera del Capítol Primer del Títol Cinquè de les normes del Pla General Municipal d'Ordenació.~~ del tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la continguts en la Secció primera i Secció tercera del Capítol 1 del Títol 9 de la normativa del POUM.

[...]

Art. 49 Edificabilitat

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

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

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

Art. 49 Edificabilitat

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

		Edificabilitat sobre rasant	Edificabilitat sota rasant, sense incloure aparcaments, serveis i instal·lacions i equipament cultural
3.1c	UE5	10.429 m²	5.201 m²
3.1d	UE6.1	17.574 m ²	16.001 m ²
		7.145 m ²	10.800 m ²
	UE6.2	8.402 m ²	

~~El sostre de la nau principal de la Fàbrica Nova està estimat en 10.429 m² sobre rasant i 5.201 m² sota rasant.~~ A la UE5, el sostre sobre rasant que es podrà construir serà equivalent al ~~que actualment té~~ sostre original de la nau principal de la Fàbrica Nova en les seves dues plantes principals –la planta

equivalent a l'ocupació actual de la nau.

L'edificació de la UE5 i la UE6.1 configurarà en conjunt el centre d'activitats terciàries. En la UE5, per preservar la imatge de la coberta, es generarà una planta sotacoberta on s'ubicaran les instal·lacions, que en aquesta posició no computaran a efectes d'edificabilitat.

Seria convenient que la generació de l'espai sotacoberta permetés visualitzar i entendre el sistema constructiu originari del forjat de la coberta, de forma parcial o total.

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

[...]

Art. 50 Ocupació màxima parcel·la edificable

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

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

[...]

Art. 52 Nombre màxim de plantes

Les unitats d'edificació tenen assignat el nombre màxim de plantes. En una mateixa

primera i la planta baixa- sense perjudici de les possibles ampliacions regulades en aquest article. El sostre sota rasant que es podrà construir serà equivalent a l'ocupació actual de la nau.

~~L'edificació de la UE5 i la UE6.1 configurarà en conjunt el centre d'activitats terciàries. En la mateixa UE5, per preservar la imatge de la coberta, es generarà es podrà generar una planta sotacoberta on s'ubicaran les instal·lacions, que en aquesta posició no computaran a efectes d'edificabilitat. De forma justificada, i sense malmetre els valors de la nau protegida, també serà possible admetre la implantació d'altells que permetin optimitzar la utilització de l'edificació.~~

Seria convenient que la generació de l'espai sotacoberta, ~~així com dels possibles altells,~~ permetés visualitzar i entendre el sistema constructiu originari dels forjats i de l'estructura de la coberta, de forma parcial o total.

El sostre corresponent a la part d'aquesta planta sotacoberta, ~~així com dels possibles altells~~ que tinguin ús ~~diferent de serveis tècnics i/o instal·lacions terciari~~ computarà com a edificabilitat, i podrà provenir del trasllat de part de l'edificabilitat terciària adjudicada a la UE6.1, sempre mantenint l'edificabilitat total del conjunt de la UE5 i la UE6.1.

[...]

Art. 50 Ocupació màxima parcel·la edificable

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

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

[...]

Art. 52 Nombre màxim de plantes

Les unitats d'edificació tenen assignat el nombre màxim de plantes. En una mateixa

unitat es poden determinar varies zones amb diferent nombre de plantes.

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

[...]

Art. 59 Cobertes

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

clau 3.1c UE5 Rehabilitació de la Fàbrica

unitat es poden determinar varies zones amb diferent nombre de plantes.

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

[...]

Art. 59 Cobertes

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

clau 3.1c UE5 Rehabilitació de la Fàbrica

Nova

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

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

[...]

Art. 61 Rehabilitació de la Fàbrica nova

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

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

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

Per l'execució de les obres es conservarà la façana en la seva totalitat, podent-se enderrocar les parts de la resta d'edificació

Nova

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

Torres: D'acord amb les determinacions del Pla especial de Patrimoni en relació a aquest element. En les torres laterals, es podran ubicar instal·lacions de climatització, badalots... sempre que el seu volum no superi el nivell de coronació actual de les façanes d'aquestes torres.

[...]

Art. 61 Rehabilitació de la Fàbrica nova

La rehabilitació de la nau principal de la Fàbrica Nova (UE5) contemplarà la conservació de la volumetria de l'edifici – façanes i cobertes- i una intervenció arquitectònica respectuosa amb el caràcter de l'edifici. **En tot cas, qualsevol intervenció s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del Pla especial de Patrimoni en relació a aquest element.**

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

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

Per l'execució de les obres es conservarà la façana en la seva totalitat. ~~podent-se enderrocar les parts de la resta d'edificació~~

que no s'hagin de conservar. Una vegada executada l'obra es restituiran unes cobertes equivalents a les actuals.

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

[...]

Art. 63 Ús comercial

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

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

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

[...]

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

Per permetre la correcta funcionalitat dels aparcaments del centre terciari (aparcaments

~~que no s'hagin de conservar.~~ Una vegada executada l'obra es restituiran unes cobertes equivalents a les actuals.

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

[...]

Art. 63 Ús comercial

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

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

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

[...]

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

Per permetre la correcta funcionalitat dels aparcaments ~~del centre terciari~~ (aparcaments

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

[...]

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

[...]

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

[...]

L'aparcament conjunt de les unitats UE4, UE5, UE6.1 i UE6.2 i l'equipament E2 tindrà les places mínimes previstes per la normativa del POUM segons els usos previstos. ~~un mínim de 886 places d'aparcament, d'acord amb la previsió de l'Estudi de Mobilitat.~~ Així mateix, s'hauran de preveure les reserves mínimes d'aparcament de bicicletes previstes pel Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

[...]

En cas de desenvolupament de la subfase B1 de forma prèvia al desenvolupament de la subfase B2 (que permetrà l'execució de l'aparcament conjunt previst en subsòl), les reserves mínimes d'aparcament que siguin necessàries segons l'ús a què es destini la UE5 i la UE4, es podran implantar com a usos provisionals en els espais qualificats de Sistema dins l'àmbit d'acord amb la legislació urbanística. La implantació temporal haurà de dur-se a terme amb les obres i transformacions del terrenys mínimes, i optimitzant els accessos rodats, els quals podran diferir dels previstos de forma definitiva.

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

Conforme el que determina el Pla d'Etapes, l'execució de l'obra d'urbanització es podrà desenvolupar dins d'una mateixa i única etapa en les fases i subfases vinculades a l'execució de l'edificació privada, que s'identifiquen al plànol O-02 de la Modificació del Pla Especial, i que es descriuen en el quadre següent:

Divisió per fases		Vinculació a execució d'edificació	Obra a executar
Fase A	Subfase A1	UE1	Zona de parc urbà a cota del carrer Lluís Argemí i Martí al voltant de la UE1 Millores al parc de Sant Ignasi Connexió de les dues àrees per darrera de les UE2 i UE3
	Subfase A2	UE2	Zona de parc urbà a cota del carrer Lluís Argemí i Martí al voltant de la UE2
	Subfase A3	UE3	Zona de parc urbà a cota del carrer Lluís Argemí i Martí al voltant de la UE3

Fase B	Subfase B1	-	Obres d'urbanització de la via de Sant Ignasi i la plaça del Remei Urbanització de la Baixada dels Drets Urbanització de la Via Sant Ignasi (entre el carrer Vidal i Barraquer i la plaça Sant Ignasi) i el carrer Vidal i Barraquer Urbanització de l'entorn de la Capella del Rapte
	Subfase B2	UE5, UE6.1 i UE6.2	Zona del parc urbà a cota de la via de Sant Ignasi Adequació de la superfície de l'equipament esportiu previst en l'àmbit del Pla Especial Obres que determina l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

Dintre de la fase A, la subfase A1 s'executarà en primer lloc, abans de les subfases A2 i A3. En el cas que aquesta subfase A1 s'executi abans que la subfase B2, la urbanització de la franja situada entre les UE2 i UE3 i la subfase B2 podrà tenir caràcter provisional. Es garantirà que en el moment que s'executi l'esmentada subfase B2 s'executi també la urbanització definitiva d'aquesta franja.

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

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

[...]

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

Conforme el que determina el Pla d'Etapes, l'execució de l'obra d'urbanització es podrà desenvolupar dins d'una mateixa i única etapa en les fases i subfases vinculades a l'execució de l'edificació privada, que s'identifiquen al plànol O-02 ~~de la~~ [Modificació](#) del Pla Especial, i que es descriuen en el quadre següent:

Divisió per fases		Vinculació a execució d'edificació	Obra a executar
Fase A	Subfase A1	UE1	Zona de parc urbà a cota del carrer Lluís Argemí i Martí al voltant de la UE1 Millores al parc de Sant Ignasi Connexió de les dues àrees per darrera de les UE2 i UE3
	Subfase A2	UE2	Zona de parc urbà a cota del carrer Lluís Argemí i Martí al voltant de la UE2
	Subfase A3	UE3	Zona de parc urbà a cota del carrer Lluís Argemí i Martí al voltant de la UE3

Fase B	Subfase B1	UE4 i UE5	<p>Obres d'urbanització de la via de Sant Ignasi i la plaça del Remei</p> <p>Urbanització de la Baixada dels Drets</p> <p>Urbanització de la Via Sant Ignasi (entre el carrer Vidal i Barraquer i la plaça Sant Ignasi) i el carrer Vidal i Barraquer</p> <p>Urbanització de l'entorn de la Capella del Rapte</p>
	Subfase B2	UE5, UE6.1 i UE6.2	<p>Zona del parc urbà a cota de la via de Sant Ignasi</p> <p>Adequació de la superfície de l'equipament esportiu previst en l'àmbit del Pla Especial</p> <p>Obres que determina l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada</p>

Dintre de la fase A, la subfase A1 s'executarà en primer lloc, abans de les subfases A2 i A3. En el cas que aquesta subfase A1 s'executi abans que la subfase B2, la urbanització de la franja situada entre les UE2 i UE3 i la subfase B2 podrà tenir caràcter provisional. Es garantirà que en el moment que s'executi l'esmentada subfase B2 s'executi també la urbanització definitiva d'aquesta franja.

Les fases i subfases d'urbanització constitueixen unitats funcionals que permetran en el seu cas l'atorgament de llicències de primera ocupació a les unitats d'edificació vinculades, [amb el compliment dels compromisos assumits i els requisits exigits per la normativa urbanística d'aplicació](#).

Es podran concedir llicències d'obres en les finques resultants, prèvia aprovació del Projecte d'Urbanització i inscripció del Projecte de Reparcel·lació de les mateixes al Registre de la Propietat, [sense perjudici que mentre no es desenvolupi la totalitat del Polígon d'actuació urbanística, aquestes es mantenen subjectes a participar de les despeses d'urbanització en el percentatge que els correspongui segons estableix el projecte de Reparcel·lació](#).

[Així mateix, mentre no es desenvolupi la Subfase B2, la Subfase B1 només permetrà l'autorització de l'execució de la totalitat de la UE4 i la UE5 amb un sostre màxim de 15.500m² sobre rasant.](#)

[...]

8. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

Tal i com s'ha exposat anteriorment, la present modificació té el seu origen en la necessitat d'habilitar els usos admesos en la nau patrimonial (UE5) per tal de poder aprovar els projectes i l'execució de les obres que han de permetre la implantació del *Centre de formació pràctica* i un *Fab-lab* en els terminis fixats per l'obtenció del finançament a càrrec d'altres administracions públiques.

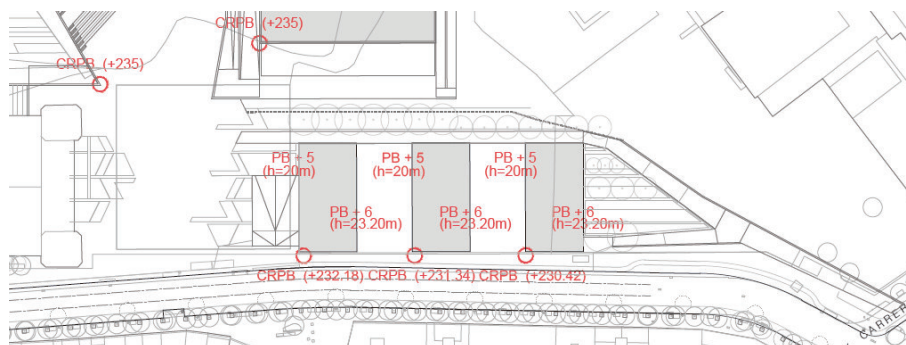
La proposta preveu el trasllat i ampliació del *Centre de formació pràctica* que ofereix formació especialitzada i suport pràctic a empreses del metall i de la indústria en general i actualment es troba situat al Palau Firal així com la creació d'un *Fab-lab* o *Laboratori de fabricació digital* com a part dels usos que integraran el projecte de HUB tecnològic i universitari futur promoguts entre la UPC i l'Ajuntament de Manresa.

L'habilitació d'aquests usos, juntament amb la supressió de l'ús *Comercial de gran superfície* (i de la regulació particular relacionada) que origina el replantejament de l'àmbit, es duu a terme en el present document de forma exclusivament instrumental i transitòria mentre es treballa en paral·lel en la definició de la nova ordenació amb destí principal a campus universitari. En aquest sentit, la definició de la nova ordenació requereix d'un treball més extens, complex i compartit que no és possible enllestir en els terminis requerits per justificar l'execució de les obres i usos abans descrits, motiu pel qual s'opta per modificar les determinacions de l'ordenació vigent malgrat es fa palès que aquesta haurà de tornar a ser objecte de modificació a curt termini.

Davant de la incertesa actual de les determinacions que haurà de contemplar la transformació futura de l'àmbit, en el present document s'opta per ajustar exclusivament les determinacions necessàries per als objectius plantejats amb la finalitat de mantenir i no renunciar a la resta de les determinacions mentre no es defineixi amb precisió l'ordenació definitiva.

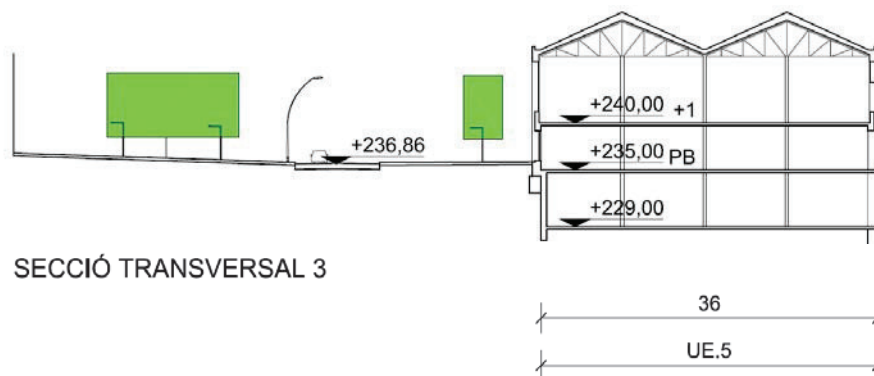
Pel que fa a les determinacions concretes que es modifiquen, els usos afegits *Educatiu* i *Tecnològic* permeten avançar-se al destí final de la nau patrimonial com a part del conjunt universitari, mentre que l'adaptació dels usos d'*Oficines* i *Cultural* a la nomenclatura del POUM permet adequar-ne les determinacions a la definició d'usos vigent. Al seu torn, la inclusió dels usos de *Serveis tècnics* i *Instal·lacions solars*, com a complementaris, permet recollir aquests usos que anteriorment no estaven previstos al Pla general i que és possible que siguin necessaris.

Quant a les condicions d'ordenació de la UE4 destinada a la construcció d'habitatge protegit, es planteja la seva flexibilització, a partir de la necessitat d'aquest tipus d'habitatge que pateix la ciutat i de la possible oportunitat que un operador com Incasòl pugui encarregar-se de la seva execució, i amb l'objectiu que en cas que s'opti per la seva execució en un termini curt de temps, abans que es pugui plantejar la reordenació del sector de forma definitiva, la nova edificació pugui respondre als nous plantejaments previstos a l'entorn. En aquesta UE, el Pla especial vigent defineix 3 blocs de Planta baixa i 6 plantes pis situats de forma perpendicular al vial amb un ordenació excessivament rígida, molt propers a la Via Sant Ignasi, limitant la perspectiva de la nau protegida des de la cruïlla amb el carrer de Vidal i Barraquer i amb molt poc espai entre aquests blocs i el recinte de les piscines. La proposta de flexibilitzar l'ordenació ha de possibilitar l'execució de l'habitatge protegit adaptant-se a una ordenació futura de l'àmbit universitari més oberta al parc urbà i a la resta d'espai públic, optimitzant la millor solució a partir del projecte arquitectònic que pugui donar resposta a tots els requeriments de forma integral. En aquest sentit, se suprimeix la definició obligatòria dels 3 blocs i s'incrementa el nombre de plantes màxim de 6 plantes pis a 7, per tal que l'ocupació de l'edificació pugui ser menor en favor de major espai d'utilització pública. Així doncs, s'opta per definir l'ordenació de la finca com una volumetria flexible dins uns paràmetres màxims en relació a la parcel·la de número de plantes, d'alçada i d'ocupació.



Definició geometria de l'ordenació de l'edificació del Pla especial vigent

Pel que fa a l'edificabilitat de la nau protegida (UE5), es proposa, d'una banda, admetre la possibilitat de preveure altells a l'interior, i de l'altra, reforçar la regulació de la vinculació entre el sostre edificable de la UE5 i la UE6.1 per tal de possibilitar la màxima flexibilitat i optimització de la intervenció en la nau protegida. En aquest sentit, l'admissibilitat d'altells de forma justificada i sense malmetre'n els valors patrimonials, ha de permetre donar més possibilitats de desenvolupament del projecte arquitectònic i a la implantació dels nous usos, tenint en compte l'alçada lliure entre forjats de les plantes d'uns 6m i la llum de més de 17m de cadascuna de les dues naus adjacents. Així mateix, es proposa que el sostre edificable de la UE5 es refereixi al sostre de la nau original en substitució d'una xifra determinada que pugui entrar en contradicció amb la realitat física, i s'estableix una xifra de sostre màxim global per a les dues unitats d'actuació reforçant la possibilitat ja prevista en la regulació vigent que ja permet el trasllat de part del sostre de la UE6.1 a la UE5. Aquesta proposta es justifica en la necessitat d'entendre les dues unitats d'edificació com una unitat funcional per tal d'afavorir al màxim les alternatives de desenvolupament del programa funcional en el projecte arquitectònic, garantint en qualsevol cas, el sostre màxim edificable i la preservació dels valors patrimonials de la nau protegida. Tanmateix, atenent a les dues fases de desenvolupament de la Fase B, en l'art. 92 es limita el màxim de sostre que es pot implantar a la nau protegida en una primera fase B1 mentre no es desenvolupi la resta de la subfase B2.



Secció transversal de la nau protegida (Pla especial vigent)

Quant a les reserves d'aparcament, la proposta d'admetre que les reserves necessàries d'aparcament es puguin situar de forma provisional als terrenys adjacents qualificats de Sistema amb les obres mínimes ha de permetre resoldre aquesta qüestió cabdal en la mobilitat generada mentre no es pugui desenvolupar un aparcament definitiu. Cal tenir en compte que les característiques arquitectòniques

de la nau protegida no aconsellen plantejar-se la implantació d'aparcament dins el volum existent i tampoc resulta una solució adient a llarg termini atès que tal com es planteja en el pla especial vigent i molt probablement se segueixi plantejant en l'ordenació futura, la solució més òptima sigui la previsió d'un aparcament comú a tots els nous usos previstos, amb accessos i funcionament unificats, aprofitant l'excavació ja duta a terme. En el mateix sentit es proposa la mateixa possibilitat per a les reserves d'aparcament de la UE4 destinada a la implantació d'habitatge protegit, d'una banda, perquè no sembla raonable ni sostenible malbaratar recursos per a l'execució d'un soterrani quan ja n'hi ha un d'excavat i de l'altra, perquè és previsible que aquestes reserves siguin mínimes, atès que en aquest tipus d'habitatge, les necessitats d'aparcament tendeixen a ser inferiors a les de l'habitatge lliure, com així s'ha reflectit en la Modificació puntual del POUM *Normativa 2*, actualment en tràmit, on es preveu que les reserves d'aparcament en aquest tipus d'habitatge es puguin reduir al màxim de forma justificada. En ambdós casos, la proposta es planteja en coherència amb el que preveu el punt 6 de l'art. 53 *Usos i obres de caràcter provisional* del TRLUC que estableix que *els terrenys de titularitat pública destinats a sistemes urbanístics es poden ocupar temporalment per a altres usos públics o privats mitjançant instal·lacions desmuntables o mòbils per a desenvolupar-hi activitats d'interès social o per fer factible l'execució d'obres o la prestació de serveis públics*.

En relació a la proposta de vinculació a la UE5 (nau patrimonial) i a la UE4 (habitatge protegit) de la subfase B1 definida pel Pla especial vigent (Via St Ignasi / Av Bertran i Serra, Plaça del Remei, Baixada dels Drets i entorn de la Capella del Rapte), ha de permetre que la recepció de les obres d'urbanització en la forma prevista a l'art. 169.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (recepció parcial) doni a aquestes finques la condició de consolidació urbana necessària per l'autorització de les obres, la implantació dels usos previstos i la seva posada en servei d'acord amb la possibilitat ja prevista a l'art. 92 de la normativa del Pla especial. Respecte a aquest punt s'ha d'afegir que havent consultat els diferents projectes d'urbanització i d'obres previstos i en part executats i el projecte de reparcel·lació vigent, les càrregues d'urbanització corresponents a les finques vinculades a la fase B d'urbanització, ascendeixen a 8.153.992,97€, dels quals la subfase B1, és a dir, la fase ja executada ascendeix a 4.753.102,82€, la qual cosa representa un 58,29% del total. Aquest percentatge és superior al percentatge conjunt de participació de les finques UE4 i UE5 en els costos d'urbanització que és del 38,54%.

L'esmentat percentatge d'obra executada fins el 2022 (58,29%), si el posem en relació amb l'aprofitament de la UE5, és equivalent a uns 15.773,85m² de sostre. És en relació a aquest aprofitament, i amb l'objectiu de mantenir l'equilibri i la proporcionalitat entre els sostre autoritzable a la subfase B1 i l'aprofitament equivalent a la urbanització corresponent ja executada, que en l'art. 92 de la normativa del Pla especial es proposa limitar el sostre màxim que es pot autoritzar a la UE5 fins a 15.500m² sobre rasant en execució de la subfase esmentada. Tanmateix, aquesta regulació es proposa sense perjudici que l'establiment de dues subfases i la vinculació d'aquestes amb determinades finques, malgrat puguin obtenir llicències d'obres i de primera ocupació d'acord amb la normativa del Pla especial, es mantenen dins el Polígon d'actuació urbanística mentre no es desenvolupi la totalitat del sector, i per tant, resten subjectes a participar de les despeses d'urbanització en el percentatge que els correspongui segons estableix el projecte de reparcel·lació. Per tal de que quedi constància d'aquesta consideració, es proposa aclarir aquest aspecte a l'art. 92 de la normativa del Pla especial.

Aquesta vinculació de les UE4 i UE5 als àmbits d'urbanització ja executats, pretén facilitar el desenvolupament de l'àmbit de forma gradual, en funció de la iniciativa, les

necessitats i les possibilitats econòmiques, de la mateixa manera que ja s'ha previst en el Pla especial vigent amb la resta de les Unitats d'edificació (UE) de l'àmbit. En aquest sentit, la proposta de modificació segueix la mateixa estratègia de desenvolupament ja prevista (art 92 de la normativa del Pla especial), tenint en compte la gran dimensió de l'àmbit i la dificultat que es pugui desenvolupar de forma unitària.

Precisament per aquesta voluntat de facilitar el desenvolupament de l'àmbit per fases, i davant la particularitat que està previst un aparcament soterrat conjunt per a totes les edificacions previstes a la Fase B, que es proposa resoldre els requeriments de reserves mínimes d'aparcament de la nau patrimonial de forma temporal mitjançant la utilització de part dels Sistemes de la subfase B2 mentre aquesta no es desenvolupi. Aquesta utilització, que es proposa d'acord amb l'art. 53.6 d'*Usos i obres de caràcter provisional* del Text refós de la Llei d'Urbanisme haurà de ser limitada en el temps i tal i com es preveu a la normativa, haurà de suposar les mínimes obres i/o transformació del terreny.

Pel que fa al que s'estableix en l'art 97 del TRLUC, d'acord amb el que s'ha exposat al llarg del document, es considera que la proposta de modificació del Pla especial *Fàbrica nova* vigent està justificada atès que dona resposta a l'interès públic d'avançar i facilitar la transformació del destí d'un àmbit rellevant per la ciutat, tenint en compte les seves grans dimensions. En aquest sentit, la present modificació té com a objectiu facilitar i avançar en la transformació d'aquest àmbit previst actualment segons un model esgotat i obsolet en termes comercials, urbanístics i de mobilitat cap a un model d'usos que aportin valor afegit a l'entorn immediat de Centre Històric, barri de les Escodines i barris confrontants, per afavorir la seva transformació cap a un model urbà més equilibrat i sostenible. I es duu a terme amb aquest document de modificació previ davant la complexitat tant de planificació i de definició de la nova ordenació urbanística que s'està duent a terme en paral·lel com d'execució física, una complexitat que requereix plantejar mecanismes que possibilitin el seu desenvolupament per fases.

9. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

En relació a la mobilitat, el Pla especial vigent es va tramitar incloent el corresponent Estudi d'avaluació de la mobilitat generada d'acord amb *Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada* (EAMG). Aquest document tenia per objecte preveure les mesures necessàries per tal de garantir una mobilitat sostenible resultant del desenvolupament del sector.

Taula 12. Mobilitat generada per usos

Ús	Superfície	Ràtio atracció	Desplaçaments totals
Habitatge	42.000 m ² st. (420 hab.)	7 viatges / habitatge	2.940
Comercial (centre comercial)	33.575 m ² sostre	50 viatges / 100 m ² de sostre	16.788
Terciari (oficines)	3.000 m ² sostre	15 viatges / 100 m ² de sostre	450
Equipament cultural privat	800 m ² sostre	20 viatges / 100 m ² de sostre	160
Equipaments esportius	2.500 m ² sostre	20 viatges / 100 m ² de sostre	500
Parc urbà	37.181 m ² sostre	5 viatges / 100 m ² de sòl	1.859,05
TOTAL	81.875 m² sostre		22.697,05

Font: Decret 344/2006, de Regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada

Taula 12 de mobilitat generada per usos continguda en l'EAMG del Pla especial Fàbrica nova vigent (PES 1101)

El document es va redactar sota la consideració prevista en el Decret esmentat que l'actuació té consideració d'implantació singular atès que s'estima que ha de generar un nombre de viatges superior a 5.000 viatges.

Quant a la proposta de modificació del present document, cal considerar que aquesta planteja principalment l'admissió de dos usos nous com són l'*Educatiu* i el *Tecnològic* en el sector, però sobretot la supressió de l'ús de *Comercial de gran superfície* com a ús majoritari de la UE5 i UE6.1. Aquest ús que se suprimeix, en la dimensió prevista anteriorment, suposa un dels usos de major demanda de mobilitat, sobretot de mobilitat en rodada en vehicle privat que és el mode de transport que té més pes en el repartiment modal de la ciutat i igualment en el que es pugui assolir amb actuacions de millora de la mobilitat. En aquest sentit, d'acord amb l'Annex 1 del Decret esmentat, la proposta de modificació suposaria una reducció de les mobilitat generada, atès que els viatges generats per l'ús *Comercial* es consideren molt superiors als que generen els usos d'*Oficines* o d'*Equipaments* als que es podrien assimilar els nous usos proposats *Educatiu* i *Tecnològic*. En concret la previsió es redueix al 50% o al 30%, segons l'ús, atès que l'ús *Comercial*, sense considerar la mobilitat addicional que pot suposar que sigui de *gran superfície*, genera 50 viatges/100m2 mentre que l'ús d'*Equipaments* s'estima que en genera 20 per cada 100m2 de sostre i l'ús d'*Oficines*, 15 per cada 100m2.

Decret 344/2006 regulador dels EAMG		PEU <i>Fàbrica nova</i> vigent UE5 i UE6.1		Proposta de modificació PEU <i>Fàbrica nova</i> UE5 i UE6.1	
Annex 1 Viatges generats		sostre	viatges generats	sostre	viatges generats
Ús d'habitatge	el valor més gran dels 2 següents: 7 viatges/habitatge o 3 viatges/persona				
Ús residencial	10 viatges/100m2 sostre				
Ús comercial	50 viatges/100m2 sostre	33.575,00 m2	16.788		
Ús d'oficines	15 viatges/100m2 sostre			33.575,00 m2	5.036
Ús industrial	5 viatges/100m2 sostre				
Equipaments	20 viatges/100m2 sostre			33.575,00 m2	6.715
Zones verdes	5 viatges/100m2 sòl				
Franja costanera	5 viatges/m platja				

A l'hora d'avaluar la mobilitat generada, aquesta es calcula a partir de l'ús que més mobilitat genera, de manera que afegir més varietat d'usos admesos, no implica per sí mateixa més mobilitat generada si aquests nous usos afegits generen el mateix nombre de viatges que els ja admesos, atès que si un determinat sostre es destina a un ús, no es destina a una altre, i en tot cas, suposa una reducció de la mobilitat si alhora se suprimeix un dels usos que genera més mobilitat que els afegits. En aquest sentit, malgrat a la normativa del Pla especial es manté com a admès l'ús *Comercial*, aquest és un ús possible d'entre tots els altres que no es preveu que sigui majoritari com en el planejament vigent, sinó al contrari.

Per aquest motiu cal entendre que els nous usos admesos no tenen consideració d'usos nous en termes de mobilitat, perquè generen una demanda de mobilitat similar a la de la resta d'usos admesos (fins i tot considerant l'ús *Comercial* que es manté com a admès), més si es comparen amb la reducció significativa de mobilitat en vehicle rodat privat que suposa la supressió de l'ús de *Comercial de gran superfície* i la consideració que la UE5 i la UE6.1 es destinaran a usos d'equipament universitari.

Atès el que s'ha exposat, es considera que no ens trobem davant el supòsit que el present document hagi de contenir l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada previst pel *Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada –EAMG–*, atès que els usos introduïts són similars a alguns ja previstos en termes de mobilitat i aquesta ja ha estat avaluada en un supòsit de mobilitat més desfavorable com és de destinar la major part del sostre a l'ús comercial de gran superfície.

Finalment s'escau afegir que la mateixa proposta de modificació ja suposa en sí mateix una mesura vers l'assoliment d'una mobilitat més sostenible atès que suprimeix un ús generador d'una mobilitat en vehicle privat molt important que permetre la implantació d'altres usos que s'estima que generaran menys mobilitat i que aquesta serà més compatible amb modes de transport més sostenibles.

10. INFORME MEDIAMBIENTAL

D'acord amb el que estableix l'article 7 de la *Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental*, en aquesta modificació puntual de POUM no es donen els supòsits que fan necessari sotmetre'l a l'avaluació ambiental. Tanmateix, pel seu abast i característiques, el present document fa seus els criteris del Pla especial i POUM vigents en relació al desenvolupament urbanístic sostenible.

11. MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació no altera les determinacions del POUM en relació a les previsions d'habitatge públic, atesa la naturalesa dels ajustos proposats, que permeti plantejar-se nous objectius en relació a les polítiques d'habitatge assequible del municipi. En aquest sentit, la proposta manté el sostre previst pel Pla especial vigent destinat a habitatge protegit i preveu la possibilitat que es pugui executar a curt termini.

Pel que fa a l'avaluació de l'impacte de la proposta en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials cal valorar que la possibilitat d'avançar en el desenvolupament del sector ha de permetre facilitar l'inici d'un procés de transformació que ha d'acabar amb l'estat d'abandó en què es troba un àmbit tan central de la ciutat que genera una discontinuïtat urbana important. La rehabilitació de la nau protegida amb nous usos públics així com la possibilitat de desenvolupament de l'habitatge protegit en un termini curt de temps ha de contribuir a incrementar el grau de qualitat urbana i habitabilitat dels espais públics, així com la seguretat en la seva utilització.

Manresa, abril del 2024
Per l'equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL
FÀBRICA NOVA
T A U L A D E D A D E S

Finca UE	àmbit	Qualificació Propietari	Superfície	Sostre	participació segons repar 2014	despeses urb segons repar 2014	despeses urb segons proje 2022	despeses urb executades 2022	despeses urb pendants total	aprofitament equivalent
1	A	1.6a Promontoria Coliseum Real Estate SLU	2.300,00 m2	9.866,00 m2	34,00%					
2	A	1.6a Construccions Cols i Claret SL	2.300,00 m2	9.866,00 m2	33,00%					
3	A	1.6a Construccions Cols i Claret SL	2.300,00 m2	9.866,00 m2	33,00%					
TOTAL fase A				29.598,00 m2	100,00%	1.347.514,39 €	0,00 €	0,00 €	1.347.514,39	100,00%
4	UE4 (hpo)	1.6b Ajuntament de Manresa	2.081,00 m2	7.000,00 m2	0,00%	0,00 €	0,00 €			
5	UE5 (nau)	3.1c Ajuntament de Manresa	5.201,00 m2	10.429,00 m2	38,54%	3.290.943,54 €	3.142.548,89 €			15.773,85
6	UE6.1 (posterior)	3.1d Ajuntament de Manresa	5.588,00 m2	7.145,00 m2	52,59%	4.490.090,99 €	4.288.184,90 €			
7	UE6.2a i 6.2b	3.1d Critería Caixa SAU (opció de compra a favor A)	943,00 m2	8.402,00 m2	8,87%	757.722,94 €	723.259,18 €			
TOTAL fase B				32.976,00 m2	100,00%	8.538.757,47 €	4.753.102,82 €	58,29%	3.400.890,15 €	41,71%
8	A1	Ajuntament de Manresa	4.767,00 m2							
9	A1	Ajuntament de Manresa	33,00 m2							
10	A1	Ajuntament de Manresa	31,00 m2							
11	A1	Ajuntament de Manresa	24,00 m2							
12	a1	Ajuntament de Manresa	1.774,00 m2							
13	D2	Ajuntament de Manresa	37.401,00 m2							
14	D2 subso	Ajuntament de Manresa	5.681,00 m2							
15	D2 subso	Aj de Manresa/Critería Caixa SAU (dret de superfície)	500,00 m2							
16	D3	Ajuntament de Manresa	263,00 m2							
17	E2	Ajuntament de Manresa	4.071,00 m2							
18	E2 subso	Ajuntament de Manresa	2.942,00 m2							
servitud 1		a favor de finques 4, 5, 6, 7, 14 i 18	288,00 m2							
servitud 2		a favor de finques 4, 5, 6, 7, 14 i 18	141,00 m2							
servitud 3		a favor de finques 4, 5, 6, 7, 14 i 18	145,00 m2							
servitud 4		a favor de finca 1	33,00 m2							
servitud 5		a favor de finca 2	31,00 m2							
servitud 6		a favor de finca 3	24,00 m2							

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL
FÀBRICA NOVA
N O R M A T I V A

Atesa la naturalesa de la present modificació puntual del Pla especial Fàbrica nova, s'escau la definició de normativa que es modifica:

[...]

Art. 21 Definició dels usos

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

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

En les zones 3.1c i 3.1d els usos admesos seran els següents:

- A.- Comercial
- B.- Educatiu
- C.- Hoteler
- D.- Restauració
- E.- Aparcament
- F.- Oficines i serveis
- G.- Cultural i associatiu
- H.- Recreatiu
- I.- Tecnològic

En aquestes zones s'admetran, a més, com a usos complementaris l'ús de Serveis tècnics i Instal·lacions solars.

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

L'ús recreatiu es refereix a l'oferta de lleure cultural relacionat amb l'espectacle (amb música o sense) Pot incloure lleure familiar i infantil, establiments esportius, lleure musical...

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

[...]

Art. 28 Alçada reguladora màxima

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

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

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

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

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

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

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

PB+7 26,40 m. (4m+7x3,20m)

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

[...]

Art. 29 Nombre màxim de plantes

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

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

[...]

Art. 31 Separacions entre les edificacions

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

1.6a UE1, UE2 i UE3

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

[...]

Art. 33 Porxos

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

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

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

[...]

Art. 38 Perímetre regulador, perfil regulador i alineacions obligatòries

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

La UE4 s'haurà d'ordenar dins la parcel·la com a perímetre màxim, atenent a la relació de proximitat amb la Fàbrica nova (UE5), les visuals d'aquesta des de la via Sant Ignasi i l'espai públic de relació entre les diferents peces.

[...]

Art. 40 Condicions específiques UE4

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

UE4	Edifici d'habitatges en règim protegit
Superfície zona	2.081 m ²
Edificabilitat	7.000 m ² de sostre
Densitat assignada (no màxima)	84 habitatges
Ocupació sota rasant (ús aparcament)	100% zona
Ocupació sobre rasant (sense cossos sortints)	70% zona
Número de plantes màxim	PB+7 plantes
Alçada reguladora	26,40 metres
Tipus de regulació volumètrica	Volumetria flexible fixada a partir dels paràmetres alfanumèrics regulats en aquestes normes
Cota de referència de planta baixa	Plànol d'ordenació
Espai lliure privat	30% zona Ús públic amb tractament de parc.
Porxos obligatoris	Separació de l'edificació o porxo volat sense pilars en planta baixa que assegurí una vorera mínima de 4 metres a la Via Sant Ignasi.
Planta baixa	Ús accés, local, trasters i serveis, sense habitatge.
Places d'aparcament mínimes	D'acord amb la normativa del POUM i es podran situar en l'aparcament conjunt de les UE5, UE6.1 i UE6.2

[...]

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

En tot allò no regulat específicament en aquesta secció, seran d'aplicació els paràmetres i definicions, reguladors del tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la continguts en la Secció primera i Secció tercera del Capítol 1 del Títol 9 de la normativa del POUM.

[...]

Art. 49 Edificabilitat

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

		Edificabilitat sobre rasant	Edificabilitat sota rasant, sense incloure aparcaments, serveis i instal·lacions i equipament cultural
3.1c	UE5	17.574 m ²	16.001 m ²
3.1d	UE6.1		
	UE6.2	8.402 m ²	

A la UE5, el sostre sobre rasant que es podrà construir serà equivalent al sostre original de la nau principal de la Fàbrica Nova en les seves dues plantes principals –la planta primera i la planta baixa- sense perjudici de les possibles ampliacions regulades en aquest article. El sostre sota rasant que es podrà construir serà equivalent a l'ocupació actual de la nau.

En la mateixa UE5, per preservar la imatge de la coberta, es podrà generar una planta sotacoberta on s'ubicaran les instal·lacions, que en aquesta posició no computaran a efectes d'edificabilitat. De forma justificada, i sense malmetre els valors de la nau protegida, també serà possible admetre la implantació d'altells que permetin optimitzar la utilització de l'edificació.

Seria convenient que la generació de l'espai sotacoberta, així com dels possibles altells, permetés visualitzar i entendre el sistema constructiu originari dels forjats i de l'estructura de la coberta, de forma parcial o total.

El sostre corresponent a la part d'aquesta planta sotacoberta, així com dels possibles altells que tinguin ús diferent de serveis tècnics i/o instal·lacions computarà com a edificabilitat, i podrà provenir del trasllat de part de l'edificabilitat terciària adjudicada a la UE6.1, sempre mantenint l'edificabilitat total del conjunt de la UE5 i la UE6.1.

[...]

Art. 50 Ocupació màxima parcel·la edificable

En la UE5 l'ocupació màxima es correspon amb la totalitat de la parcel·la definida als plànols d'ordenació que es correspondrà amb la superfície definida per les façanes principals de la nau que es conserva

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

[...]

Art. 52 Nombre màxim de plantes

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

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

[...]

Art. 59 Cobertes

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

clau 3.1c UE5 Rehabilitació de la Fàbrica Nova

Cobertes: D'acord amb les determinacions del Pla especial de Patrimoni en relació a aquest element. Es restituiran unes cobertes equivalents a les actuals. Les instal·lacions que s'hagin d'ubicar en aquest sector, es col·locaran de forma integrada o coherent amb les cobertes i sense que siguin visibles des de l'exterior.

Torres: D'acord amb les determinacions del Pla especial de Patrimoni en relació a aquest element. En les torres laterals, es podran ubicar instal·lacions de climatització, badalots... sempre que el seu volum no superi el nivell de coronació actual de les façanes d'aquestes torres.

[...]

Art. 61 Rehabilitació de la Fàbrica nova

La rehabilitació de la nau principal de la Fàbrica Nova (UE5) contemplarà la conservació de la volumetria de l'edifici –façanes i cobertes- i una intervenció arquitectònica respectuosa amb el caràcter de l'edifici. En tot cas, qualsevol intervenció s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del Pla especial de Patrimoni en relació a aquest element.

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

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

Per l'execució de les obres es conservarà la façana en la seva totalitat. Una vegada executada l'obra es restituiran unes cobertes equivalents a les actuals.

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

[...]

Art. 63 Ús comercial

No vigent

[...]

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

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

[...]

L'aparcament conjunt de les unitats UE4, UE5, UE6.1 i UE6.2 i l'equipament E2 tindrà les places mínimes previstes per la normativa del POUM segons els usos previstos. Així mateix, s'hauran de preveure les reserves mínimes d'aparcament de bicicletes previstes pel *Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada*.

[...]

En cas de desenvolupament de la subfase B1 de forma prèvia al desenvolupament de la subfase B2 (que permetrà l'execució de l'aparcament conjunt previst en subsòl), les reserves mínimes d'aparcament que siguin necessàries segons l'ús a què es destini la UE5 i la UE4, es

podran implantar com a usos provisionals en els espais qualificats de Sistema dins l'àmbit d'acord amb la legislació urbanística. La implantació temporal haurà de dur-se a terme amb les obres i transformacions del terrenys mínimes, i optimitzant els accessos rodats, els quals podran diferir dels previstos de forma definitiva.

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

Conforme el que determina el Pla d'Etapes, l'execució de l'obra d'urbanització es podrà desenvolupar dins d'una mateixa i única etapa en les fases i subfases vinculades a l'execució de l'edificació privada, que s'identifiquen al plànol O-02 del Pla Especial, i que es descriuen en el quadre següent:

Divisió per fases		Vinculació a execució d'edificació	Obra a executar
Fase A	Subfase A1	UE1	Zona de parc urbà a cota del carrer Lluís Argemí i Martí al voltant de la UE1 Millores al parc de Sant Ignasi Connexió de les dues àrees per darrera de les UE2 i UE3
	Subfase A2	UE2	Zona de parc urbà a cota del carrer Lluís Argemí i Martí al voltant de la UE2
	Subfase A3	UE3	Zona de parc urbà a cota del carrer Lluís Argemí i Martí al voltant de la UE3
Fase B	Subfase B1	UE4 i UE5	Obres d'urbanització de la via de Sant Ignasi i la plaça del Remei Urbanització de la Baixada dels Drets Urbanització de la Via Sant Ignasi (entre el carrer Vidal i Barraquer i la plaça Sant Ignasi) i el carrer Vidal i Barraquer Urbanització de l'entorn de la Capella del Rapte
	Subfase B2	UE6.1 i UE6.2	Zona del parc urbà a cota de la via de Sant Ignasi Adequació de la superfície de l'equipament esportiu previst en l'àmbit del Pla Especial Obres que determina l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

Dintre de la fase A, la subfase A1 s'executarà en primer lloc, abans de les subfases A2 i A3. En el cas que aquesta subfase A1 s'executi abans que la subfase B2, la urbanització de la franja situada entre les UE2 i UE3 i la subfase B2 podrà tenir caràcter provisional. Es garantirà que en el moment que s'executi l'esmentada subfase B2 s'executi també la urbanització definitiva d'aquesta franja.

Les fases i subfases d'urbanització constitueixen unitats funcionals que permetran en el seu cas l'atorgament de llicències de primera ocupació a les unitats d'edificació vinculades, amb el compliment dels compromisos assumits i els requisits exigits per la normativa urbanística d'aplicació.

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

Propietat, sense perjudici que mentre no es desenvolupi la totalitat del Polígon d'actuació urbanística, aquestes es mantenen subjectes a participar de les despeses d'urbanització en el percentatge que els correspongui segons estableix el projecte de Reparcel·lació.

Així mateix, mentre no es desenvolupi la Subfase B2, la Subfase B1 només permetrà l'autorització de l'execució de la totalitat de la UE4 i la UE5 amb un sostre màxim de 15.500m² sobre rasant.

[...]

Manresa, abril del 2024
Per l'equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL
FÀBRICA NOVA
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

D'acord amb l'art. 89 del TRLUC, l'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

La present modificació de Pla especial té per objectiu principal ajustar els usos admesos, així com la resta de condicions urbanístiques que permetin la implantació de les activitats previstes a la nau protegida en una primera fase. En concret, preveu afegir els usos *Educatiu i Tecnològic* i suprimir l'ús de *Comercial de gran superfície* a les finques UE5, UE6.1 i UE6.2 mantenint la resta d'usos admesos. En aquest sentit, es tracta d'usos que es poden considerar assimilables als ja admesos en termes urbanístics i econòmics. Els nous usos admesos es poden considerar del mateix rang de valor que els previstos pel planejament vigent i en qualsevol cas, afecten a finques de titularitat de l'Ajuntament de Manresa que és promotor del present document.

En relació a la viabilitat econòmica del sector, aquest ajust en els usos admesos, si bé no es duu a terme amb aquest objectiu, ha de permetre millorar la viabilitat econòmica del sector, atès que tal com s'ha anat exposant al llarg del document, el destí principal de les esmentades finques previst en el planejament vigent com a superfície comercial de grans dimensions actualment es pot considerar amb certa obsolescència i de difícil encaix en el mercat.

En relació a l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques, cal considerar que la modificació proposada permet establir els usos admesos a la nau patrimonial d'acord amb el destí previst segons els objectius d'interès públic de transformar el sector en un projecte singular d'innovació com és un HUB Universitari i tecnològic. Tanmateix no s'estima impacte en les finances públiques diferent del previst d'acord amb el planejament vigent, atès que no es modifiquen les condicions amb què l'Ajuntament ja ha de participar de les càrregues d'urbanització previstes en el sector per les finques d'aprofitament privat que són de la seva titularitat.

Per l'equip redactor
Manresa, abril del 2024

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL
FÀBRICA NOVA
AGENDA I PLA D'ETAPES

En el present document es mantenen les previsions de divisió en fases de les obres d'urbanització, i es vincula subfase B1 a l'execució de les edificacions de les UE4 i UE5 (nau patrimonial) de manera que la divisió en fases queda com segueix:

Divisió per fases		Vinculació a execució d'edificació	Obra a executar
Fase A	Subfase A1	UE1	Zona de parc urbà a cota del carrer Lluís Argemí i Martí al voltant de la UE1 Milliores al parc de Sant Ignasi Connexió de les dues àrees per darrera de les UE2 i UE3
	Subfase A2	UE2	Zona de parc urbà a cota del carrer Lluís Argemí i Martí al voltant de la UE2
	Subfase A3	UE3	Zona de parc urbà a cota del carrer Lluís Argemí i Martí al voltant de la UE3
Fase B	Subfase B1	UE4 i UE5	Obres d'urbanització de la via de Sant Ignasi i la plaça del Remei Urbanització de la Baixada dels Drets Urbanització de la Via Sant Ignasi (entre el carrer Vidal i Barraquer i la plaça Sant Ignasi) i el carrer Vidal i Barraquer Urbanització de l'entorn de la Capella del Rapte
	Subfase B2	UE6.1 i UE6.2	Zona del parc urbà a cota de la via de Sant Ignasi Adequació de la superfície de l'equipament esportiu previst en l'àmbit del Pla Especial Obres que determina l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

Tal com s'ha exposat al llarg del document la subfase B1 ja executada ha de permetre la implantació de part dels usos previstos a la nau patrimonial en una primera fase de forma immediata un cop s'aprovi definitivament el present document. Pel que fa a la finca d'habitatge protegit, s'estableix un termini màxim de dos anys per a l'inici i de tres anys per a la finalització de l'edificació, segons estableix l'article 83.2 del Reglament Text Refós de la Llei d'Urbanisme

Pel que fa a la resta de fases definides, no es modifiquen les previsions en el sentit que s'estima que es desenvolupin a partir de l'execució de cadascuna de les subfases.

Per l'equip redactor
Manresa, abril del 2024

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL
FÀBRICA NOVA
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS



ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

100
50
1/5000

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

GENER DE 2024

FULL 1 DE 1



ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

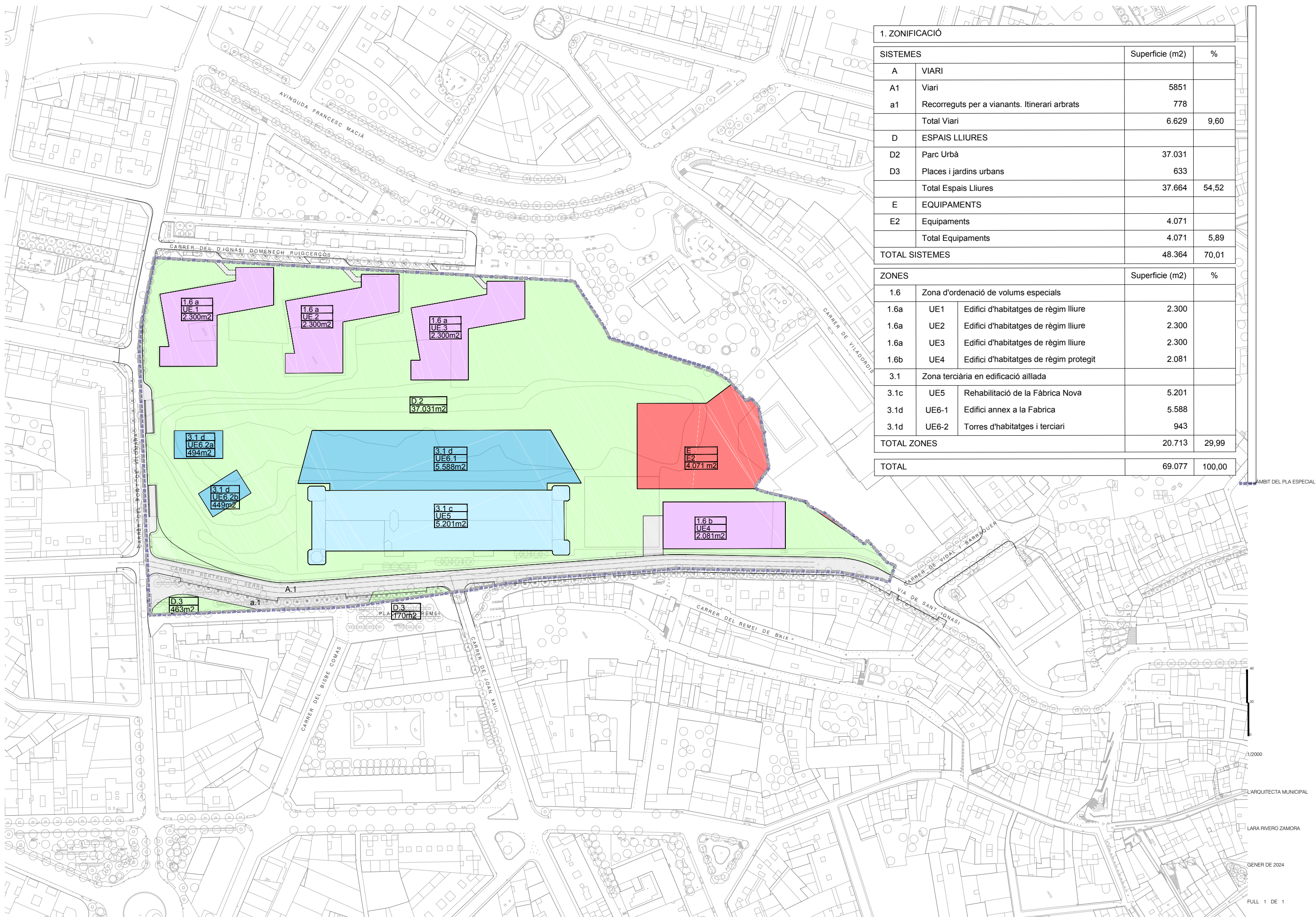
1/2000

ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

GENER DE 2024

FULL 1 DE 1



1. ZONIFICACIÓ				
SISTEMES			Superfície (m2)	%
A	VIARI			
A1	Viari		5851	
a1	Recorreguts per a vianants. Itinerari arbrats		778	
	Total Viari		6.629	9,60
D	ESPAIS LLIURES			
D2	Parc Urbà		37.031	
D3	Places i jardins urbans		633	
	Total Espais Lliures		37.664	54,52
E	EQUIPAMENTS			
E2	Equipaments		4.071	
	Total Equipaments		4.071	5,89
TOTAL SISTEMES			48.364	70,01
ZONES			Superfície (m2)	%
1.6	Zona d'ordenació de volums especials			
1.6a	UE1	Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300	
1.6a	UE2	Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300	
1.6a	UE3	Edifici d'habitatges de règim lliure	2.300	
1.6b	UE4	Edifici d'habitatges de règim protegit	2.081	
3.1	Zona terciària en edificació aïllada			
3.1c	UE5	Rehabilitació de la Fàbrica Nova	5.201	
3.1d	UE6-1	Edifici annex a la Fabrica	5.588	
3.1d	UE6-2	Torres d'habitatges i terciari	943	
TOTAL ZONES			20.713	29,99
TOTAL			69.077	100,00

AMBIT DEL PLA ESPECIAL

1/2000
 L'ARQUITECTA MUNICIPAL
 LARA RIVERO ZAMORA
 GENER DE 2024
 FULL 1 DE 1

FASES D'URBANITZACIÓ

FASE A

SUBFASE A1

ÀMBIT PLA ESPECIAL	9.126 m ²
PARC DE SANT IGNASI	11.317 m ²
C. LLUÍS ARGEMÍ DE MARTÍ	1.045 m ²
TOTAL SUBFASE A1	21.488 m²

SUBFASE A2

ÀMBIT PLA ESPECIAL	2.439 m ²
--------------------	----------------------

SUBFASE A3

ÀMBIT PLA ESPECIAL	2.631 m ²
--------------------	----------------------

TOTAL FASE A	26.558 m²
---------------------	-----------------------------

FASE B

SUBFASE B1

VIA DE SANT IGNASI TRAMS 1-2	2.421 m ²
PLAÇA DEL REMEI	2.291 m ²
VIA DE SANT IGNASI - C. VIDAL I BARRAQUER	3.936 m ²
ENTORN DE LA CAPELLA DEL RAPTE	905 m ²
BAIXADA DELS DRETS	1.062 m ²
TOTAL SUBFASE B1	10.615 m²

SUBFASE B2

ÀMBIT PLA ESPECIAL	30.097 m ²
ARRANJAMENT EQUIPAMENT ESPORTIU	

EL LÍMIT ENTRE LES FASES D'URBANITZACIÓ ES PODRÀ AJUSTAR EN FUNCIÓ DE L'ORDRE D'EXECUCIÓ DE LES MATEIXES, DE FORMA QUE ES GARANTEIXI EL BON FUNCIONAMENT DELS ESPAIS PÚBLICS JA FINALITZATS I QUE NO SIGUI NECESSARI EXECUTAR OBRES QUE DESPRÉS ESTIGUIN AFECTADES PER LES FASES SUCCESSIVES

ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

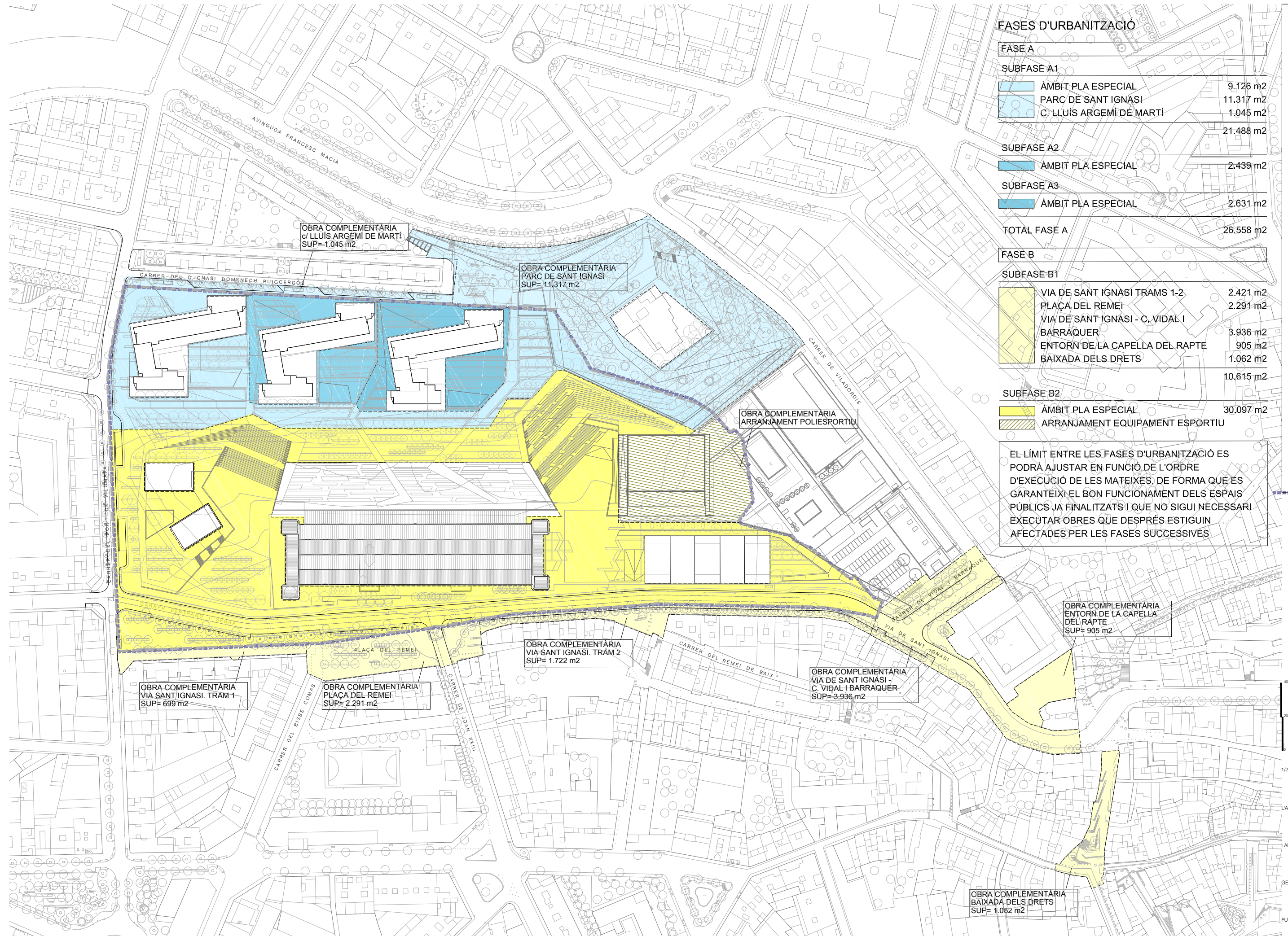
1/2000

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

GENER DE 2024

FULL 1 DE 1



OBRA COMPLEMENTÀRIA
C/ LLUÍS ARGEMÍ DE MARTÍ
SUP= 1.045 m²

OBRA COMPLEMENTÀRIA
PARC DE SANT IGNASI
SUP= 11.317 m²

OBRA COMPLEMENTÀRIA
ARRANJAMENT POLIESPORTIU

OBRA COMPLEMENTÀRIA
ENTORN DE LA CAPELLA
DEL RAPTE
SUP= 905 m²

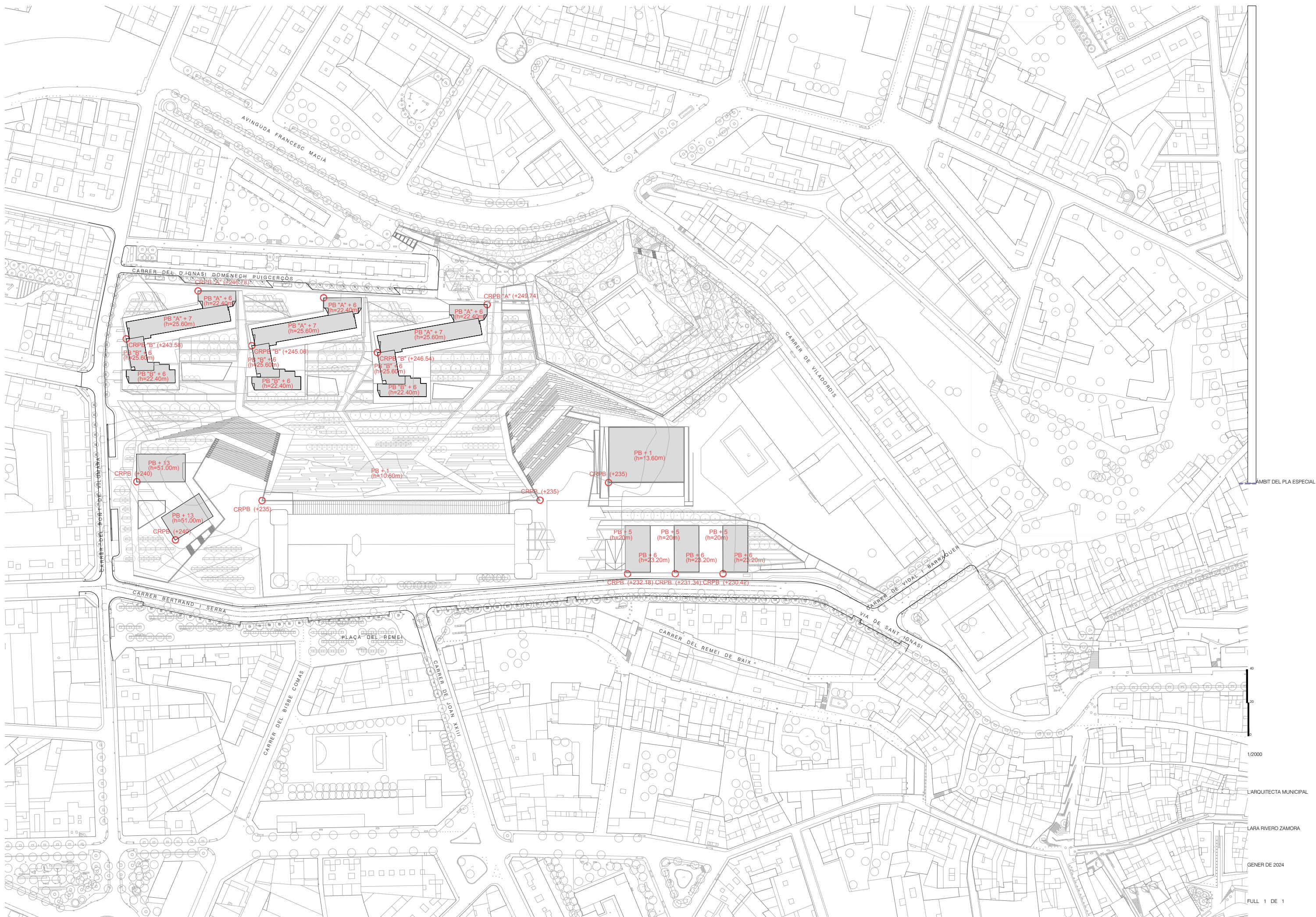
OBRA COMPLEMENTÀRIA
VIA SANT IGNASI. TRAM 1
SUP= 699 m²

OBRA COMPLEMENTÀRIA
PLAÇA DEL REMEI
SUP= 2.291 m²

OBRA COMPLEMENTÀRIA
VIA SANT IGNASI. TRAM 2
SUP= 1.722 m²

OBRA COMPLEMENTÀRIA
VIA DE SANT IGNASI -
C. VIDAL I BARRAQUER
SUP= 3.936 m²

OBRA COMPLEMENTÀRIA
BAIXADA DELS DRETS
SUP= 1.062 m²



ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

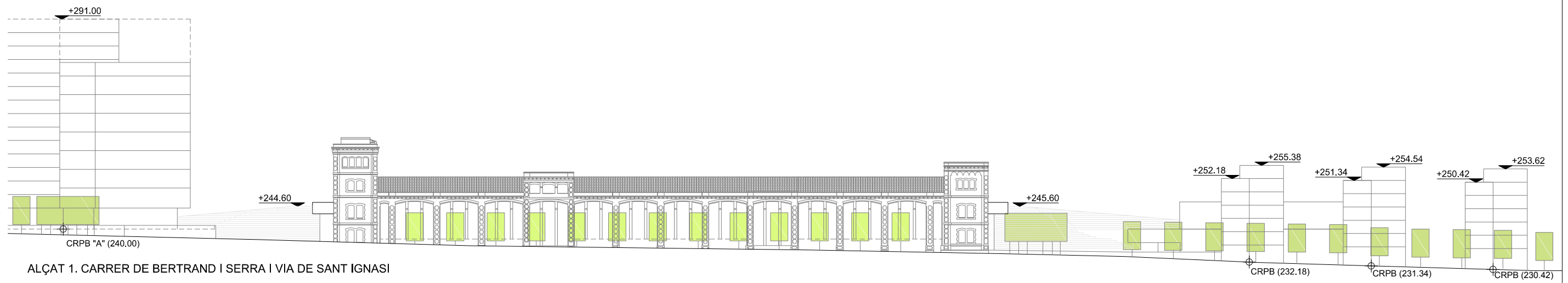
1/2000

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

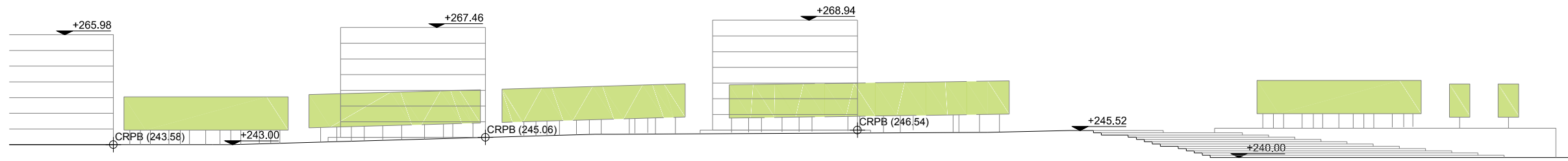
LARA RIVERO ZAMORA

GENER DE 2024

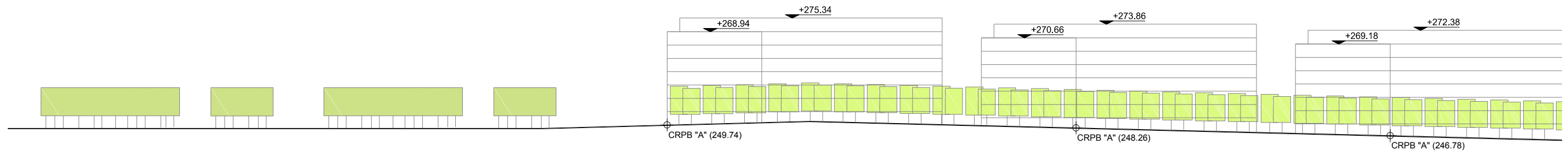
FULL 1 DE 1



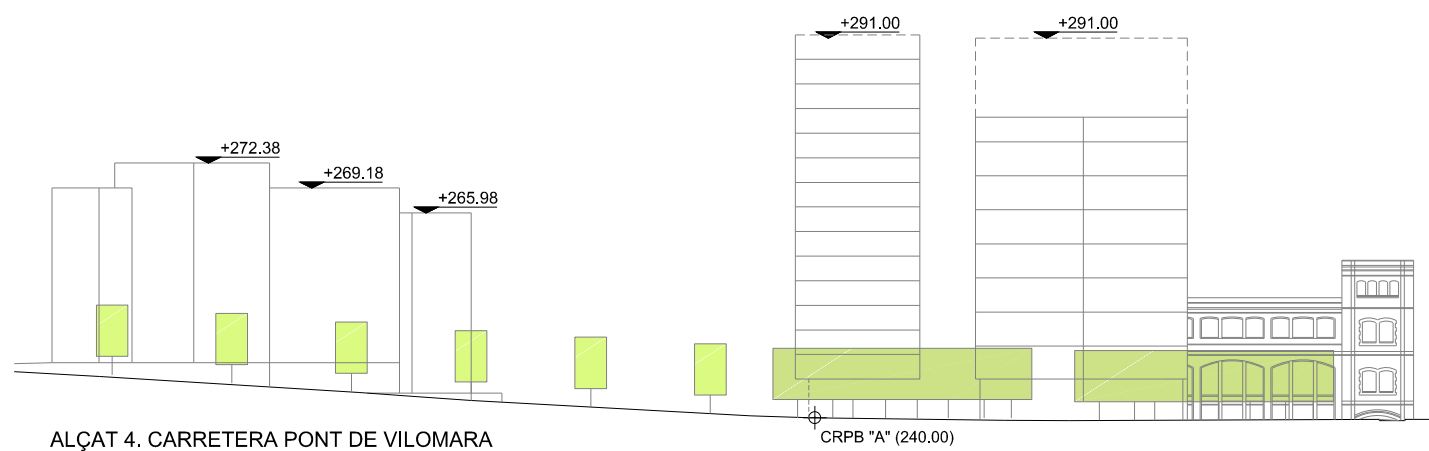
ALÇAT 1. CARRER DE BERTRAND I SERRA I VIA DE SANT IGNASI



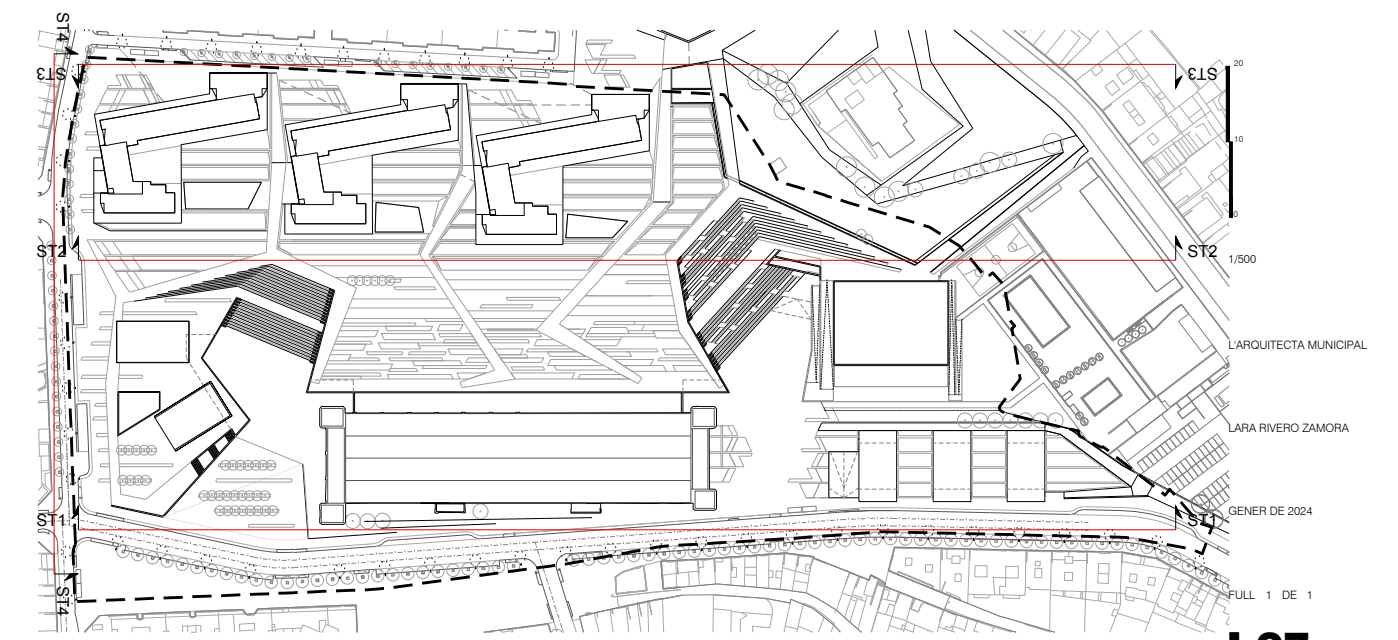
ALÇAT 2. ALÇAT UNITATS D'ACTUACIÓ UE1, UE2 I UE3

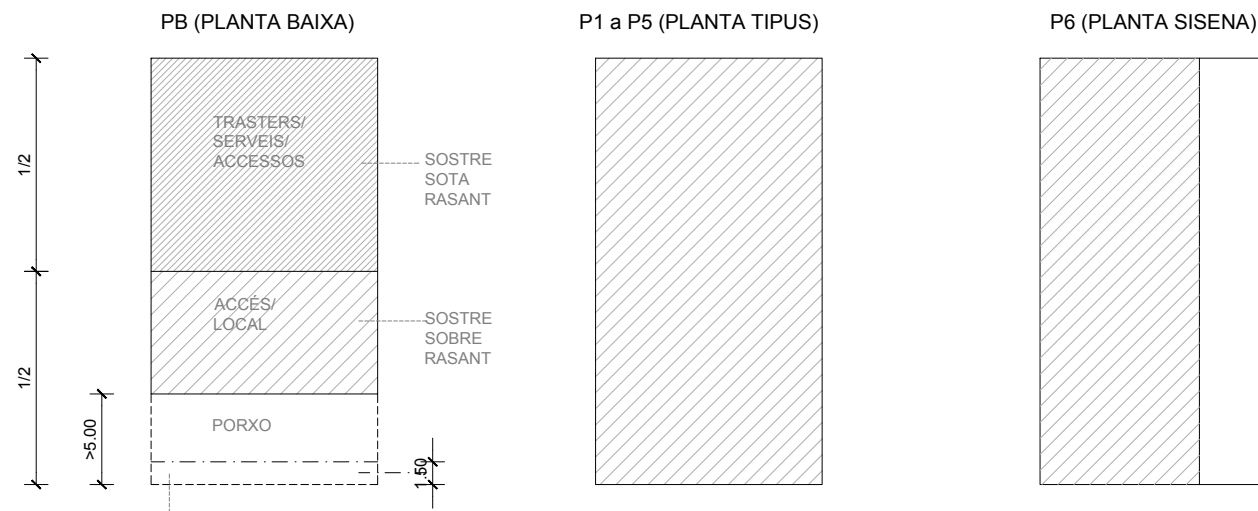


ALÇAT 3. CARRER DE LLUÍS ARGEMÍ DE MARTÍ



ALÇAT 4. CARRETERA PONT DE VILOMARA

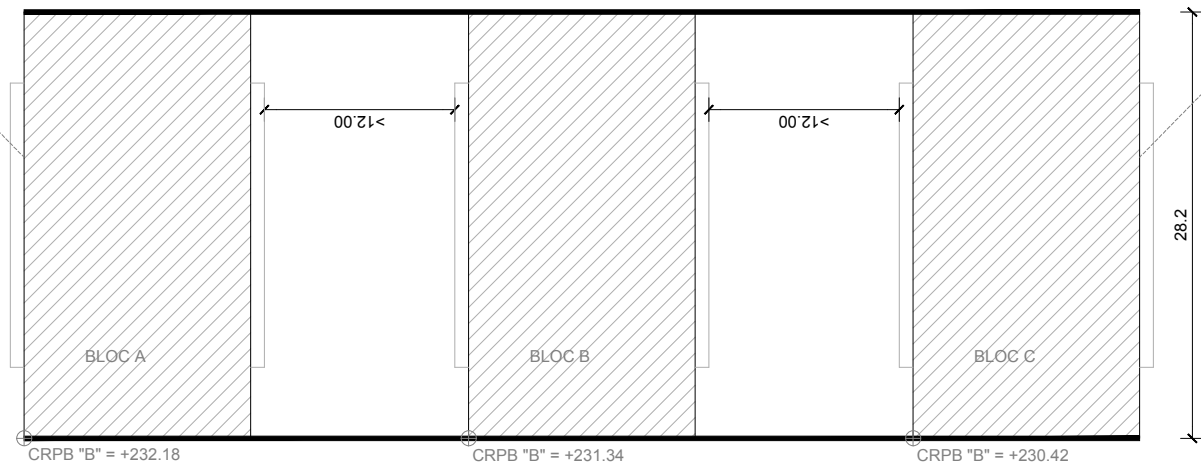




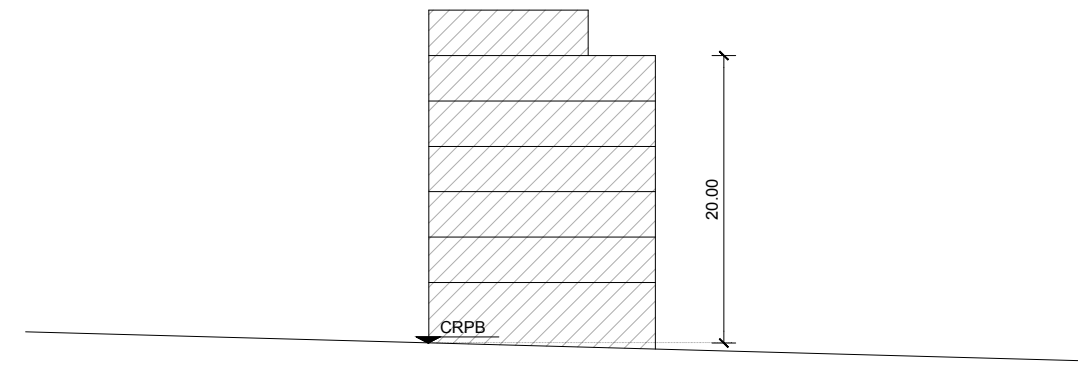
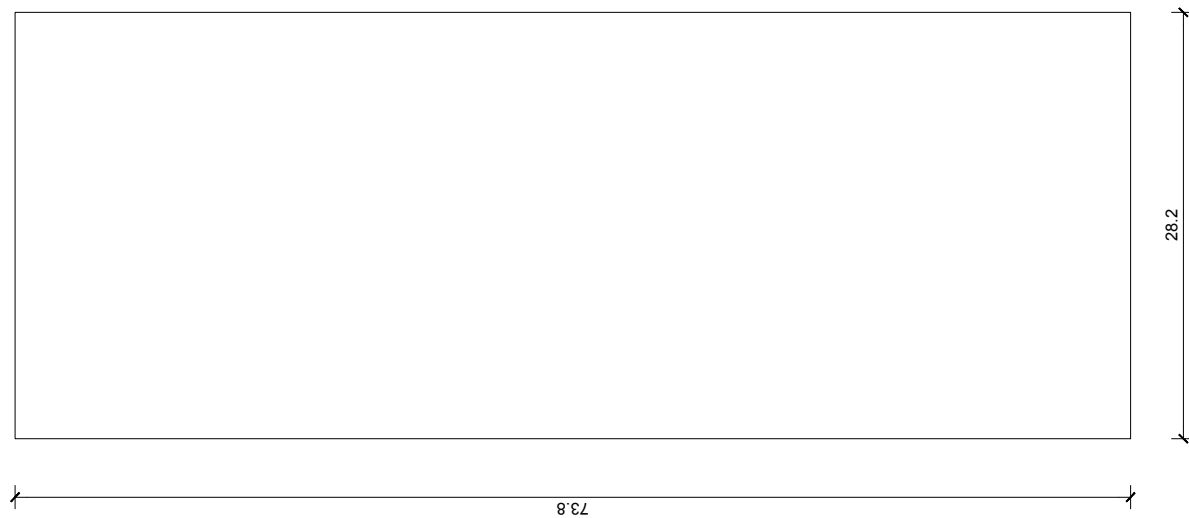
FRANJA SOTA L'EDIFICACIÓ SENSE PILARS PER GARANTIR UNA VORERA MÍNIMA DE LA VIA SANT IGNASI DE 4,00 m.

ALINEACIÓ PERIMETRAL QUE POT ÉSSER SUPERADA PER COSSOS SORTINTS OBERTS DE L'EDIFICACIÓ

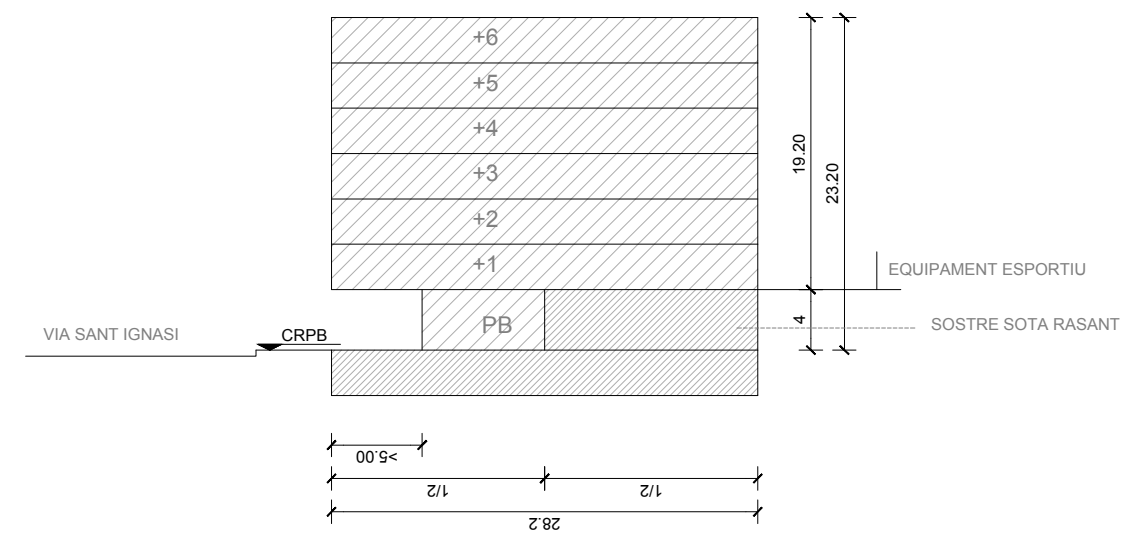
ALINEACIÓ PERIMETRAL QUE POT ÉSSER SUPERADA PER COSSOS SORTINTS OBERTS DE L'EDIFICACIÓ



PLANTA TIPUS



ALÇAT VIA ST. IGNASI



SECCIÓ TRANSVERSAL



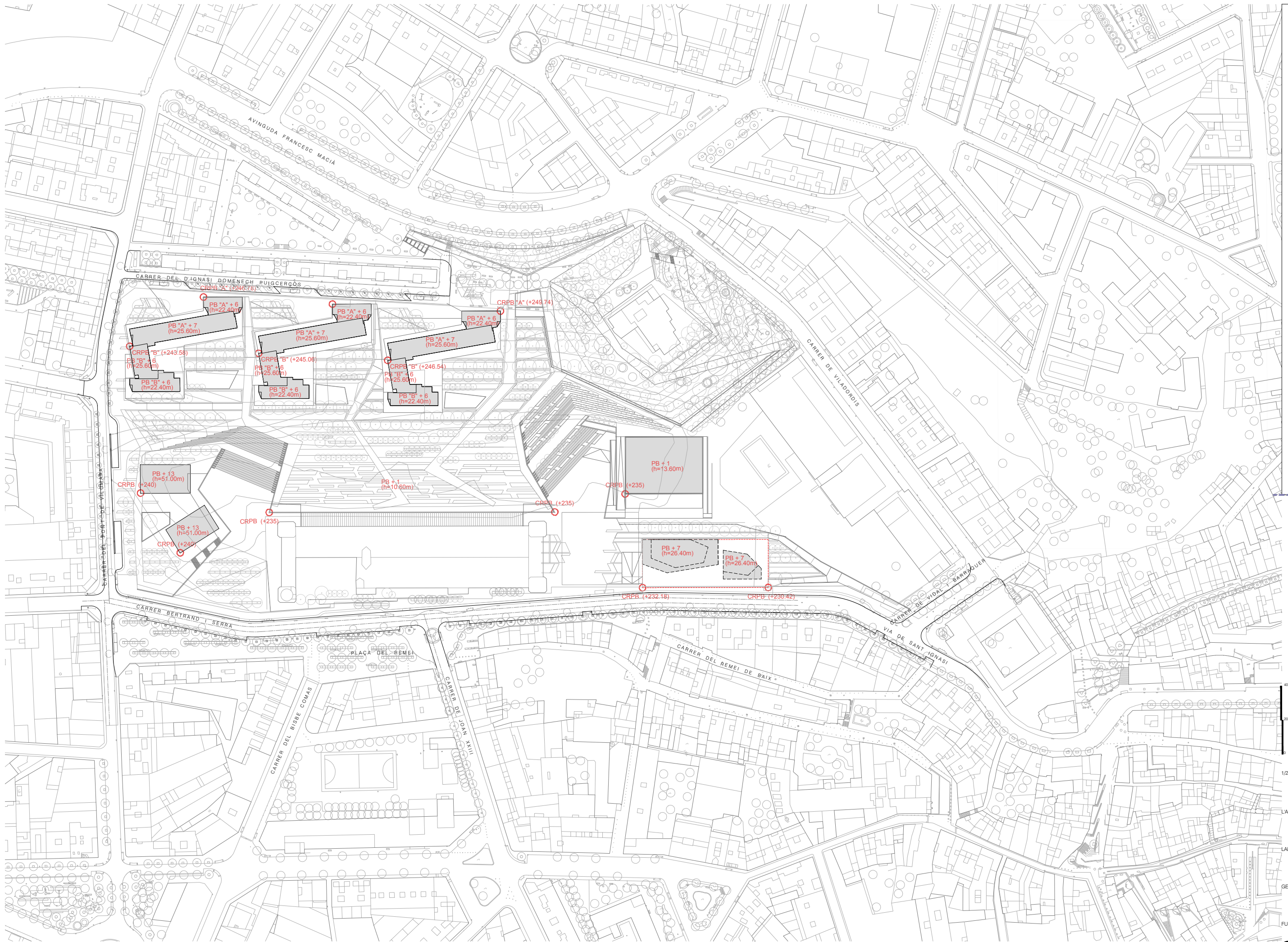
1/500

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

GENER DE 2024

FULL 1 DE 1



AMBIT DEL PLA ESPECIAL

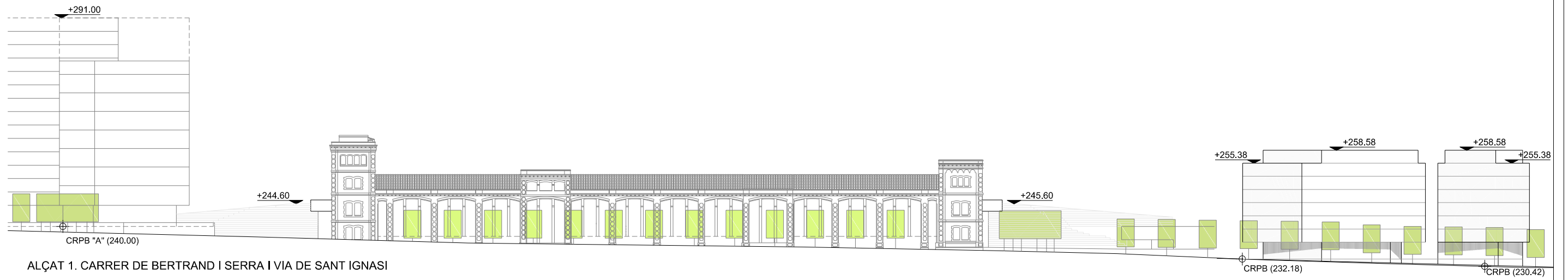
1/2000

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

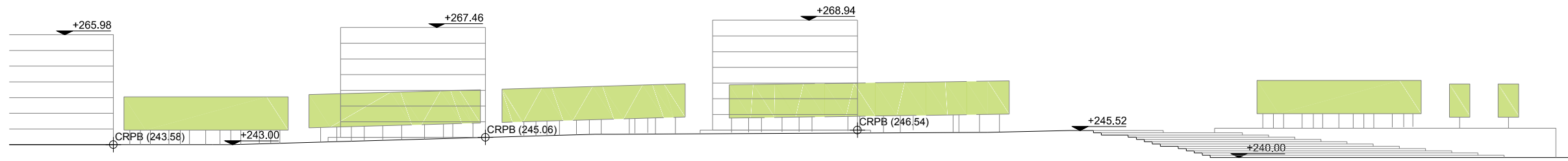
LARA RIVERO ZAMORA

GENER DE 2024

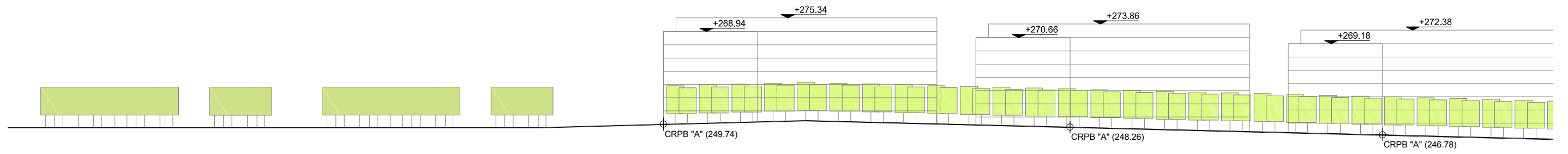
FULL 1 DE 1



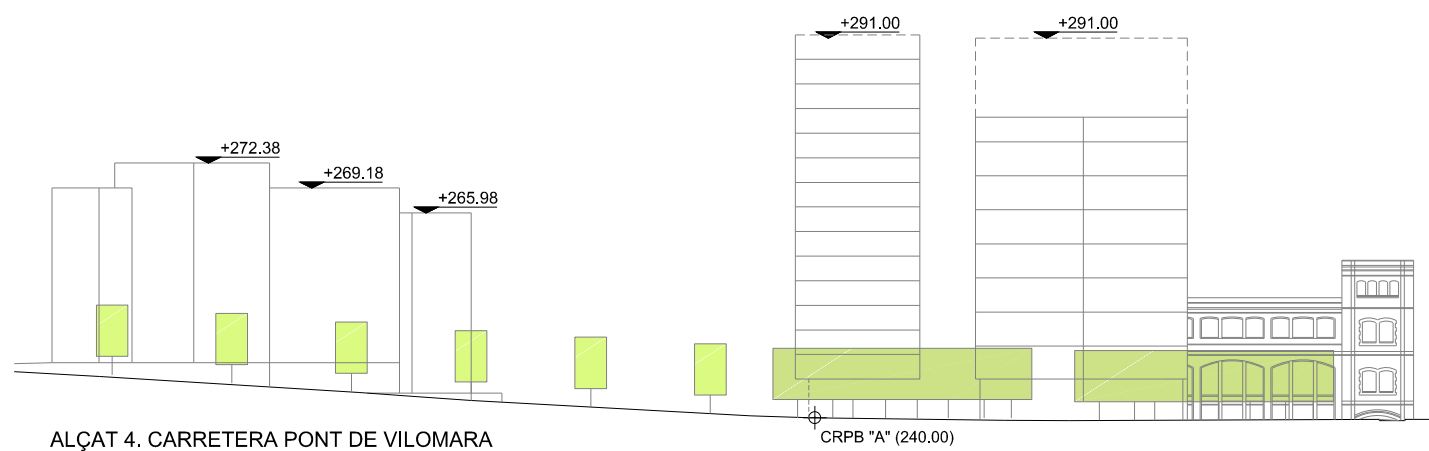
ALÇAT 1. CARRER DE BERTRAND I SERRA I VIA DE SANT IGNASI



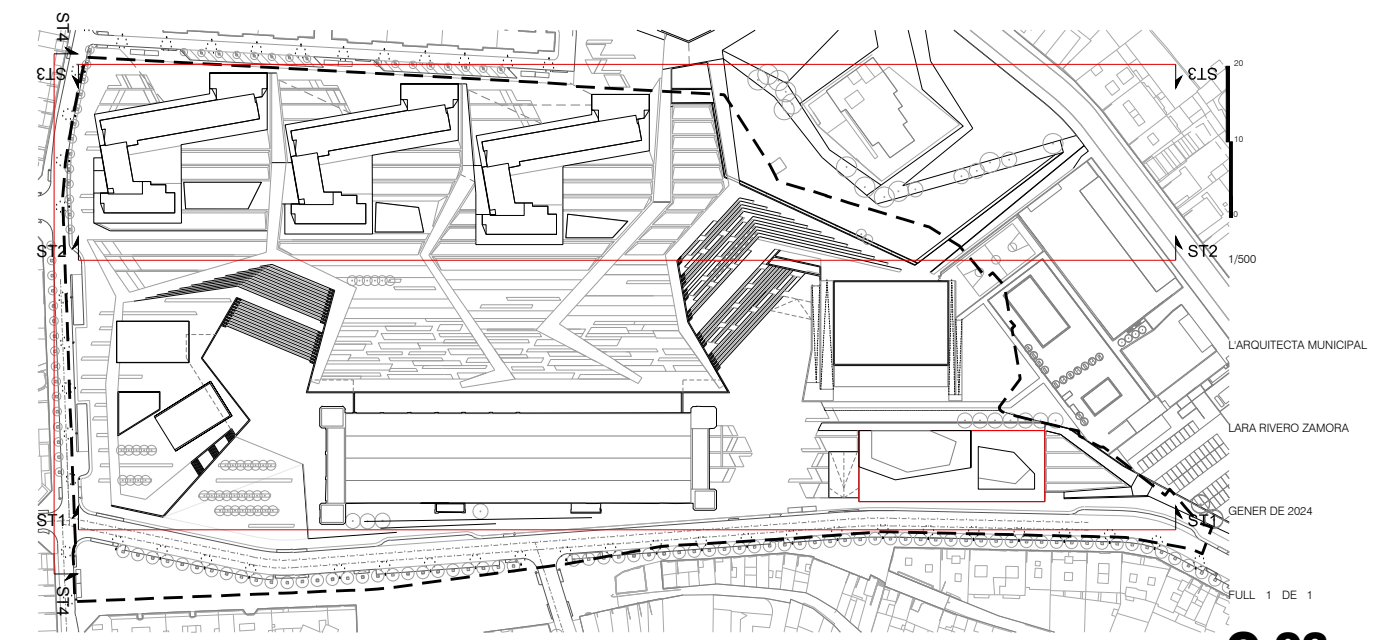
ALÇAT 2. ALÇAT UNITATS D'ACTUACIÓ UE1, UE2 I UE3

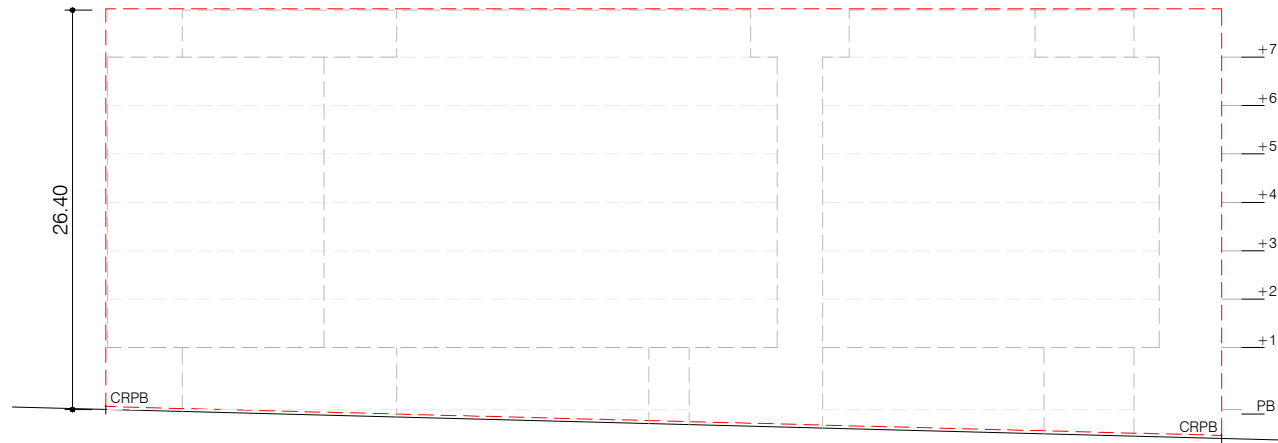


ALÇAT 3. CARRER DE LLUÍS ARGEMÍ DE MARTÍ

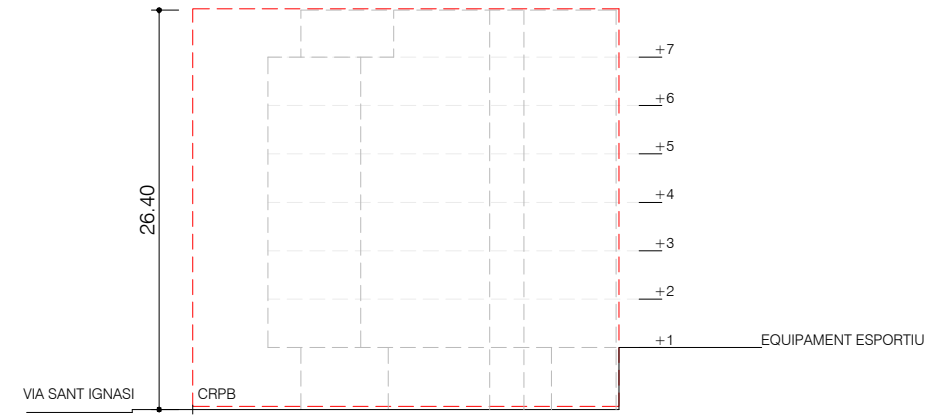


ALÇAT 4. CARRETERA PONT DE VILOMARA

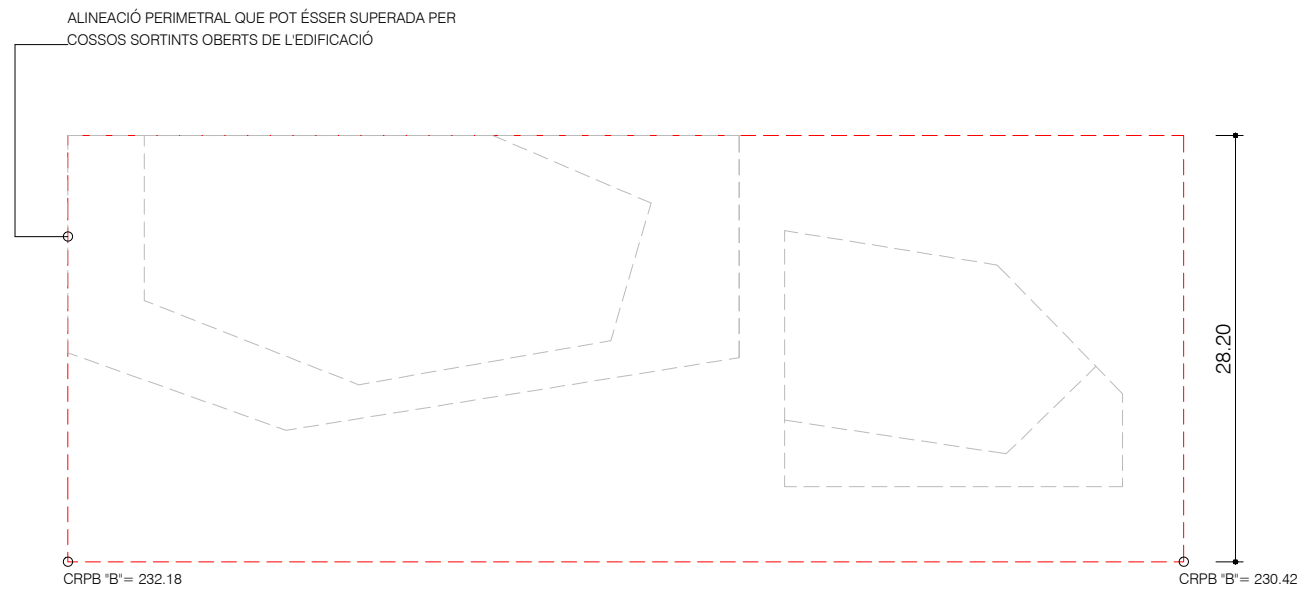




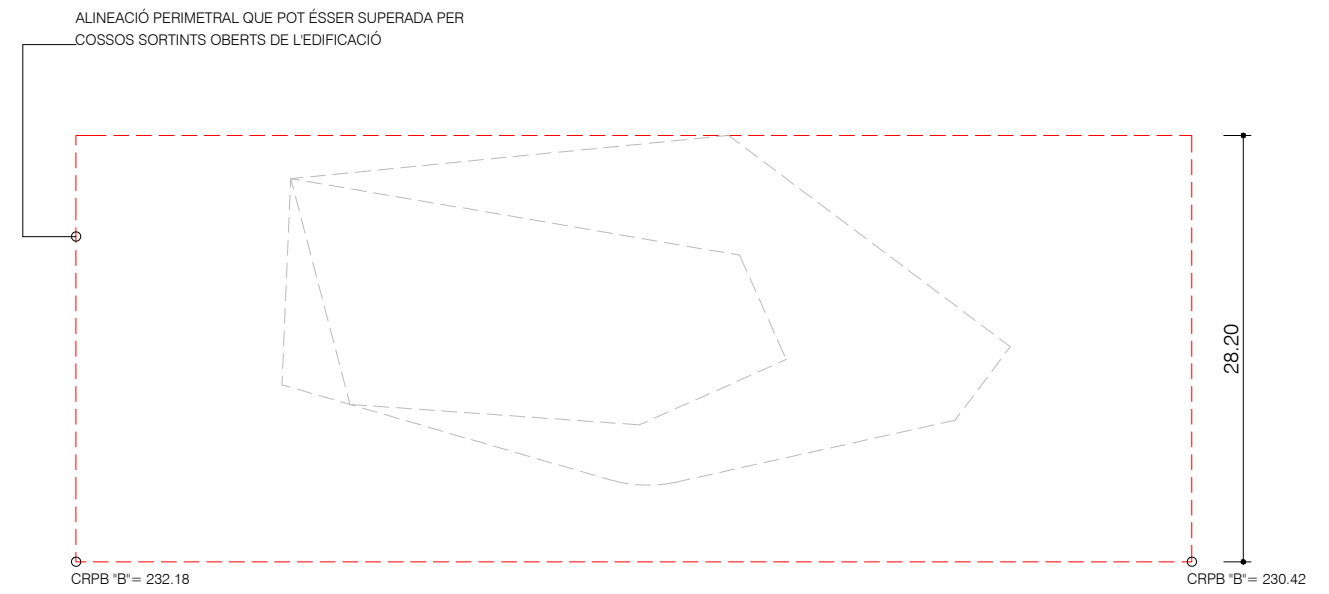
ALÇAT - ORDENACIÓ INDICATIVA



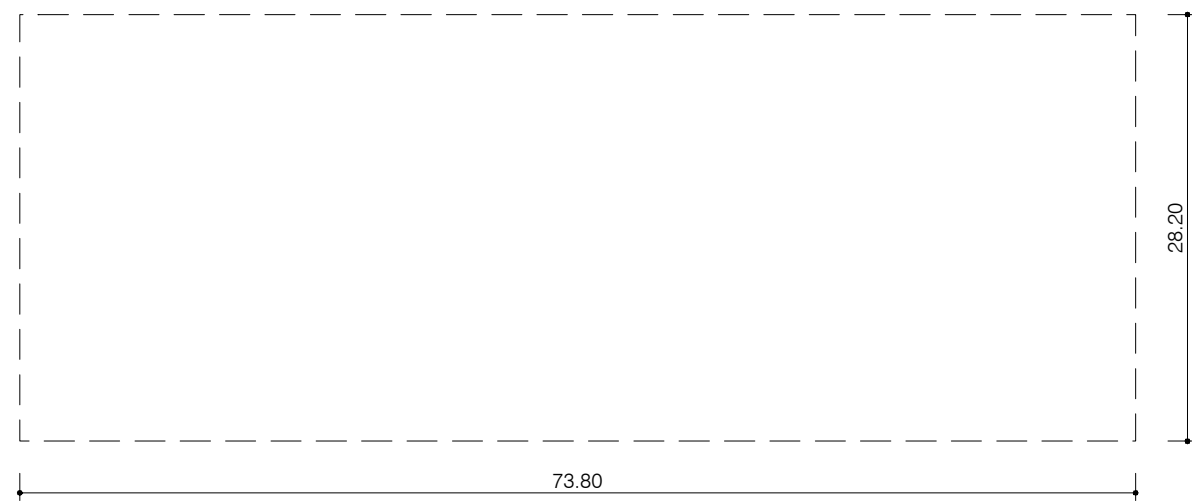
SECCIÓ TRANSVERSAL - ORDENACIÓ INDICATIVA



PLANTA TIPUS - ORDENACIÓ INDICATIVA



PLANTA TIPUS - ORDENACIÓ INDICATIVA



1/500

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

GENER DE 2024

FULL 1 DE 1

0.04