

2004/152.24/B-273

4-11-04

434-503



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

18 OCT. 2004

JORDI LUDEVID, ARQUITECTE

BATLLE I ROIG ARQUITECTES

Ho certifico. El Secretari **Acctal.**
p.d. Trini Capdevila i Figols

Diligència: per fer constar que com a conseqüència de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de 15 de desembre de 2004, es corregeix a l'article 86 de la normativa urbanística el paràgraf on diu: "...dels espais lliures es regularan...", ha de dir: "...dels espais públics es regularan..."

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez

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

434

**PLA ESPECIAL FÀBRICA NOVA
AJUNTAMENT DE MANRESA**

OCTUBRE DEL 2004



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

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de **15 DES. 2004**
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de **18 MAIG 2005**

La secretària

Mercè Albiol i Núñez

Í N D E X

1.- PLA ESPECIAL

2.- PROJECTE D'OBRES BÀSIQUES D'URBANITZACIÓ



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

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

18 MAIG 2005

La secretària

Mercè Albiol i Núñez

1.- PLA ESPECIAL

0.- Nota Prèvia

A.- Memòria

1. Àmbit del pla especial
2. Antecedents
3. Promotor
4. Determinacions del planejament vigent
 - 4.1 En el Pla General de Manresa
 - 4.2 En el Pla d'Orientació d'Equipaments Comercials
 - 4.3 En la Modificació Puntual del Pla General Fàbrica Nova.
5. Estat actual. Anàlisi
 - 5.1. Situació
 - 5.2. Topografia
 - 5.3. Geotècnia
 - 5.4. Hidrologia
 - 5.5. Estructura de la propietat
 - 5.6. La fàbrica Bertrand i Serra
 - 5.7. Situació respecte les infraestructures i serveis existents
6. Justificació de la procedència del Pla especial
7. Objectius i criteris del Pla especial
8. Informe mediambiental
9. Mesures de sostenibilitat adoptades en els aspectes de mobilitat
10. Descripció de la proposta
 - 10.1 L'ordenació de l'espai públic
 - 10.2 L'ordenació de les zones edificades
 - 10.3 Accessibilitat bombers a les unitats d'edificació
11. Els àmbits de gestió
12. Les obres d'urbanització
 - 12.1 Superfícies i àmbits
 - 12.2 Infraestructures i serveis
 - 12.3 Obres complementàries
13. Sistema d'actuació

B.- Taules de dades

C.- Normativa

- 1.- Títol primer. Disposicions generals
- 2.- Títol segon. Règim urbanístic del sòl
- 3.- Títol tercer. Regulació de les zones
 - 3.1.- Regulació de caràcter general
 - 3.2.- Regulació de caràcter particular
- 4.- Títol quart. Regulació dels sistemes
 - 4.1.- Regulació de caràcter general
 - 4.2.- Regulació de caràcter particular
- 5.- Títol cinquè. Gestió del pla especial.

D. Estudi econòmic i financer

- 1.- Càrregues urbanístiques
- 2.- Repercussió de les càrregues urbanístiques
- 3.- Avaluació econòmica del desenvolupament de l'àmbit

E. Pla d'etapes

F. Documentació gràfica

PE-0	Fotografies de l'estat actual	
PE-1	Situació i àmbit	1/2000
PE-2	Planejament vigent	1/1000
PE-2Bis	Planejament Modificació Pla General	1/1000
PE-3	Estat actual. Aixecament topogràfic	1/1000
PE-4	Estat actual. Topografia i estructura de la propietat	1/1000
PE-5	Estat actual. Edificacions i construccions existents	1/1000
PE-6	Estat actual. Esquema de les xarxes de servei	1/1000
	6.1.- Aigua potable	
	6.2.- Telefonia	
	6.3.- Energia elèctrica	
	6.4.- Sanejament i col·lector existent	
	6.5.- Gas	
PE-7	Proposta d'ordenació. Zonificació	1/1000
PE-8	Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació	1/1000
PE-9	Proposta d'ordenació. Definició del subsòl i aparcament	1/1000
PE-10	Proposta d'ordenació. Rasants i topografia proposada	1/1000
PE-11	Proposta d'ordenació. Definició de l'espai públic	1/1000
PE-12	Proposta d'ordenació. Definició geomètrica de l'espai públic	1/1000
PE-13	Proposta d'ordenació. Vials. Seccions transversals tipus	1/100
	13.1.- Proposta d'ordenació. Seccions transversals tipus	1/1000
	13.2.- Proposta d'ordenació. Seccions transversals tipus	1/1000
	13.3.- Proposta d'ordenació. Seccions transversals tipus	1/1000
PE-14	Alçats generals	1/500
PE-15	Seccions Generals	1/500
	15.1.- Seccions generals	1/1000
	15.2.- Seccions generals	1/1000
PE-16	Proposta d'ordenació. Cessions de sòl	1/1000
PE-17	Proposta d'urbanització. Àmbits	1/1000
PE-18	Proposta d'urbanització. Esquema de les xarxes de servei	1/1000
	18.1.- Proposta d'urbanització Aigües residuals	1/1000
	18.2.- Proposta d'urbanització Aigües pluvials	1/1000
	18.3.- Proposta d'urbanització Col·lector	1/1000
	18.4.- Proposta d'urbanització Aigua potable	1/1000
	18.5.- Proposta d'urbanització Electricitat/Enllumenat públic	1/1000
	18.6.- Proposta d'urbanització Gas	1/1000
	18.7.- Proposta d'urbanització Telecomunicacions	1/1000
PE-19	Ordenació de l'edificació UE-1/2/3	1/500
PE-20	Ordenació de l'edificació UE-4	1/500
PE-21	Ordenació de l'edificació UE-6	1/500
PE-22	Accessibilitat bombers	1/500

G. Annexos

A1.-	Estudi de Mobilitat
A2.-	Estudi Geotècnic
A3.-	Informe Mediambiental
A4.-	Imatge general de la proposta
	A.1.- Imatge general de la proposta
	A.2.- Imatge general de la proposta. Nivell +240
	A.3.- Imatge general de la proposta. Nivell +235
	A.4.- Imatge general de la proposta. Nivell aparcament
A5.-	Estudi d'asseolament
A6.-	Aixecament del recinte actual de la fàbrica
A7.-	Conveni urbanístic



A.-MEMÒRIA



1. ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

L'àmbit d'aquest pla especial compren l'àmbit definit pel Pla General com a Pla Especial de la Fàbrica Nova.

Aquest àmbit coincideix bàsicament amb el recinte de les instal·lacions de l'antiga fàbrica tèxtil Bertrand i Serra i de les instal·lacions de tints Baltiérrez.

La superfície de l'àmbit és de 69.077 m² aproximadament, i té els límits següents: al Nord limita amb la carretera del Pont de Vilomara, al Sud amb el recinte de les piscines municipals, a l'Est amb la Via Sant Ignasi i a l'Oest amb el carrer Lluís Argemí i el parc de Sant Ignasi.

La superfície de l'àmbit es correspon amb el següent desgloss:

P.E.10 Superfície segons topogràfic	65.181,00 m ²
Franja col·lector i estació transformadora	777,00 m ²
Vials perimetrals	3.119,00 m ²
Total àmbit de planejament	69.077,00 m²

La superfície del P.E.10 es de 65.011 m² en la documentació del pla general.

L'amidament segons el nou topogràfic del que es disposa es de 65.181 m².

La franja del col·lector i estació transformadora es una porció del sòl qualificada d'equipaments en el pla general. En aquesta franja es troben la canalització de l'antic torrent que es té de modificar i una estació transformadora que impedeix la correcta urbanització de la via Sant Ignasi.

La superfície de vials perimetrals es correspon amb el semi vial de la via Sant Ignasi i la vorera de la carretera de Pont de Vilomara.

L'ampliació de l'àmbit queda justificada pels criteris establerts a la modificació de Pla General que s'ha tramitat.

2. ANTECEDENTS

El Pla General de Manresa fou aprovat definitivament el 23 de maig de 1997.

El Pla General defineix en el recinte de les instal·lacions industrials de Bertrand i Serra, actualment en desús, una operació de transformació urbana de més de 6,5 ha, a la que dona un paper estratègic en el marc del conjunt de la ciutat.

La importància de l'operació es reflexa en la memòria del propi Pla General, on apareix en diferents capítols referits al sistema d'espais lliures, al sistema d'equipaments, a la distribució de les activitats econòmiques i en les referències al tractament del nucli antic.

En relació als espais lliures urbans, la memòria del Pla General diu el següent:

* La proposta d'ordenació dels espais lliures urbans parteix de la seva estructuració a partir de cinc parcs urbans, Puigberenguer, Puigterrá, Fàbrica Nova, parc del sector est i Seu-Reforma-Passeig del riu... El parc de la Fàbrica Nova es configura en una zona relativament cèntrica i amb relleu suau que en facilita la seva integració amb la ciutat... Per l'altra banda, amb la voluntat d'estructurar els espais lliures a partir de la xarxa viària i a través de dos mecanismes, la previsió d'arbrat al carrer, - i de manera imprescindible en aquells itineraris estructuradors de la ciutat -, la qual cosa comportarà modificacions en la secció dels carrers consolidats amb la finalitat d'adequar la distribució d'usos en l'espai carrer per dotar més espai per al vianant -, i l'ampliació de l'àrea de

recorreguts peatonals prevista pel planejament vigent com a vialitat ajardinada amb la finalitat de configurar uns recorreguts verds urbans. Així, el Pla reconeix la importància del recorregut que s'estructura a partir del passeig des de la plaça Sant Domènec i la plaça Bonavista, proposant una ordenació que possibiliti la seva extensió cap el sud fins a la plaça de la Reforma i l'estació de ferrocarril i cap al nord fins als terrenys de la Fàbrica Nova."

En relació al sistema d'equipaments, el Pla General es refereix a l'espai destinat a "les piscines municipals, el qual, per la seva posició central i la seva relació amb els terrenys qualificats com a equipament supramunicipal a l'antic edifici de la fàbrica nova I com a parc urbà, configura un emplaçament molt singular". També en aquest sentit el Pla situa el paper de la Fàbrica Nova dins d'aquelles instal·lacions.

"amb un àmbit de prestació molt més gran i que abarca el conjunt de la ciutat, els quals es disposen bàsicament al llarg de l'eix cívic que es formalitza des de la Reforma fins a la Fàbrica Nova. En aquest apartat hi juguen també un paper fonamental tots aquells espais on és previst el desenvolupament d'activitats de lleure, els terrenys qualificats com a espais esportius i de lleure i aquells espais lliures susceptibles d'encabir usos per a l'esbarjo de la població."

En quant a la distribució de l'activitat econòmica, i concretament de l'activitat terciària, el Pla General diu el següent:

"Les propostes d'ordenació, que en la revisió del Pla es plantegen, cerquen precisament potenciar aquest ampli ventall d'usos, reconeixent, en primer terme, la importància territorial del centre terciari i de serveis de la ciutat, la qual cosa comporta la necessitat de protecció d'aquesta zona comercial històrica amb la definició de mesures que n'augmentin la seva qualitat ambiental i n'assegurin la localització de noves activitats terciàries. En aquestes intervencions destinades a assegurar i potenciar l'activitat terciària del centre cal incloure la definició del recorregut des de l'estació de ferrocarril, Reforma, Sant Domènec, Espanya, Bonavista i Fàbrica Nova, atínd amb la millora ambiental que es desprèn de les operacions de rehabilitació que es preveuen al casc antic. Paral·lelament el Pla identifica els subcentres existents en la resta de l'assentament urbà, la finalitat dels quals se centra en evitar la desertització comercial dels diferents barris de la ciutat, aportant mesures per a la seva protecció, integrant aquests centres a la xarxa d'itineraris estructuradors de la ciutat."

Finalment, sobre el tractament del nucli antic, el Pla considera

"l'estat de degradació que presenten els sectors més centrals de la ciutat i la necessitat que d'aquest estat se'n desprèn en quant a la seva rehabilitació, el Pla planteja intervencions que en possibilitin aquesta regeneració amb la voluntat de recuperar el barri per a l'ús residencial en equilibri amb l'ús terciari, la qual passa bàsicament per la millora de les seves condicions d'habitabilitat. Així el Pla planteja dos nivells d'intervenció, l'un vinculat a l'espai edificat, de caràcter normatiu o amb noves propostes d'ordenació, l'altre fixa propostes d'intervenció en l'espai públic, amb la millora de la urbanització de l'espai públic existent, l'adequació d'el·l'ús de l'espai públic a les seves característiques amb la restricció de l'ús per part dels vehicles, i la creació de nou espai públic introduint nous eixos vertebradors que suposin la incorporació de nous centres d'interès o la potenciació dels existents."

El gener del 2004 l'Ajuntament de Manresa ha iniciat el procés de modificació puntual del Pla General en l'àmbit de la Fàbrica Nova.

El 5 de juliol del 2004, l'Ajuntament de Manresa ha aprovat inicialment el pla especial Fàbrica Nova PE 10 amb unes prescripcions que s'incorporen a aquest document per tal d'obtenir la seva aprovació provisional.

3. PROMOTOR

Els promotors d'aquest pla especial son les societats SACRESA, TERRENOS PROMOCIÓ, S.L. (SACRESA) i RECICLATGE CASA VELLA, S.A. (RECAVE).

SACRESA està representada per Román Sanahuja Escofet i RECAVE per Josep Claret Arimany.

Les societats SACRESA i RECAVE són propietàries dels terrenys que representen la major part de l'àmbit del Pla Especial. Els terrenys que no son de la seva propietat es corresponen amb vials o franges ocupades per col·lectors que son propietat de l'Ajuntament de Manresa.

4. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

4.1.- EN EL PLA GENERAL DE MANRESA

El Pla General determina per aquest àmbit el desenvolupament d'un Pla Especial, amb les determinacions i objectius continguts en la fitxa corresponent de l'annex a la Normativa que a continuació es transcriu:

PLANS ESPECIALS

P.E. 10	FÀBRICA NOVA		
1.	SUPERFÍCIE TOTAL	65.011 m ²	100
2.	SÒL PÚBLIC	36.406 m ²	56
	VIARI	3.901 m ²	6
	ESPAIS LLIURES	39.007 m ²	60
	EQUIPAMENTS	9.102 m ²	14
3.	SOL D'APROFITAMENT PRIVAT	28.605 m ²	44
4.	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	52.008+10.401	
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,80+0,16	
6.	DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	80 hab/ha	
7.	OBJECTIUS	<p>El Pla especial té com a objectiu l'ordenació dels terrenys directament vinculats a la Via de Sant Ignasi que, per la seva situació i superfície, esdevenen d'importància cabdal en l'ordenació integral de l'assentament urbà i on el Pla general hi preveu la localització d'un dels quatre parcs urbans que es defineixen en el sòl urbà. El Pla especial ha de preveure destinar el 50% de la totalitat d'habitatges a règim protegit.</p> <p>El Pla especial determinarà la distribució d'usos de l'edifici de la Fàbrica Nova objecte de conservació, pel qual es fixa la necessitat de disposar-hi usos dotacionals en almenys el 50% del seu sostre. Així, es preveu una edificabilitat complementària que es correspon amb el sostre de l'edificació a conservar, de la qual el 50% és susceptible de destinar-se als usos que s'assignen a la zona d'ordenació en volums especials (clau 1.6) i l'altre 50% ha de destinar-se als usos previstos per als equipaments supramunicipals (clau E.0).</p> <p>D'altra banda, l'ordenació fixada pel Pla especial preveurà una superfície de sòl públic destinada a parc urbà que es disposarà de forma contínua d'almenys 3,5 Ha, com a extensió del parc de Sant Ignasi, mentre que les necessitats d'aparcament que generi l'aprofitament de la fàbrica a conservar, per qualsevol dels usos previstos, no podrà preveure's ni en el sòl ni en el subdò de l'espai públic delimitat com a parc urbà.</p>	

Aquesta fitxa conté un error material, car el total de sòl públic no coincideix amb el sumatori del sòl públic de viari, espais lliures i equipaments i tampoc amb el gràfic del plànol escala 1:2000, B-10.

Per aplicació de l'article 11 del Pla General, la fitxa correcta seria la següent:

PLANS ESPECIALS

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	

7. OBJECTIUS

El Pla especial té com a objectiu l'ordenació dels terrenys directament vinculats a la Via de Sant Ignasi que, per la seva situació i superfície, esdevé 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 fa la necessitat de disposar-hi usos dotacionals en almenys el 50% del seu sostre. Així, es preveu una edificabilitat complementària que es correspon amb el sostre de l'edificació a conservar, de la qual el 50% és susceptible de destinar-se als usos que s'assignen a la zona d'ordenació en volums especials (clau 1.6) i l'altre 50% ha de destinar-se als usos previstos per als equipaments supramunicipals (clau E.0).

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

Als efectes de subsanar l'errada, l'Ajuntament de Manresa tramitarà simultàniament a la modificació puntual un expedient d'error material. D'altra banda, el Pla Especial de Protecció del Patrimoni històric-artístic de Manresa, aprovat el 23 de gener de 1985 recull 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 el següent: "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".

4.2.-EN EL PLA D'ORIENTACIÓ PER A EQUIPAMENTS COMERCIALS

L'Ajuntament de Manresa té aprovat el Pla d'orientació per a equipaments comercials, d'acord amb el que disposa la Llei d'Equipaments Comercials de Catalunya.

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

4.3.- EN LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL FÀBRICA NOVA

La modificació puntual del Pla General que s'està tramitant manté els objectius d'aquest, tot i adaptant-los.

En primer lloc, en una línia de reforçar l'atractivitat comercial i d'oci de la ciutat, que complementa el centre comercial tradicional.

En segon lloc reforça la idea de complementar les instal·lacions de les piscines municipals, ampliant-ne el recinte i creant un nou equipament esportiu.



En tercer lloc, adaptant el percentatge d'habitatge protegit previst, en relació a les previsions de nou habitatge protegit a nivell general de la ciutat i sempre dins dels marges establerts per la Llei d'Urbanisme 2/2002.

I finalment incloent noves càrregues d'urbanització del sistema viari perimetral i de l'actual recinte del parc de Sant Ignasi, als efectes de què la necessària adaptació d'aquests espais segueixi uns criteris d'ordenació i de tractament homogenis respecte dels de l'àmbit del Pla Especial, així com que els costos d'aquesta adaptació estiguin dins de l'equilibri de beneficis i càrregues del conjunt de l'operació.

D'aquesta manera els objectius ja previstos pel Pla General adaptats amb aquests nous continguts serien els següents:

- a) L'ordenació d'aquest àmbit, que per la seva situació i superfície esdevé 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.
Aquest parc urbà tindrà una superfície de sòl públic, que es disposarà de forma contínua, d'almenys 3,5 ha, com extensió del parc de Sant Ignasi.
- b) La creació d'una àrea d'atractivitat de tipus terciari, d'acord amb els criteris que defineix el Pla Especial d'Orientació d'Equipaments Comercials de Manresa. Aquest centre comercial tindrà una superfície de venda màxima 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 hotel·ler i d'oficines.
El conjunt d'aquest centre terciari podrà ubicar-se en l'edifici principal de la fàbrica nova que haurà de conservar-se i rehabilitar-se.
- c) L'ampliació del recinte de les piscines municipals i la creació d'un nou equipament esportiu consistent en un pavelló poliesportiu tipus PAV-3 de 2.500 m² de sostre, de titularitat pública, la construcció del qual constituirà una càrrega urbanística del Pla Especial.
- d) Destinar el 20% de la totalitat d'habitatges a règim protegit.
- e) 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.

Per desenvolupar aquests objectius, la modificació del Pla General que s'ha tramitat ha plantejat els següents aspectes:

1. Requalificar el sòl ocupat per l'edifici de la Fàbrica Nova, actualment qualificat d'equipament supramunicipal, destinant-lo a zona terciària. En conseqüència, suprimir la condició de destinar el 50% del sostre de l'edifici de la Fàbrica Nova a usos dotacionals i ajustar l'ocupació màxima de sòl privat en funció d'aquest canvi de qualificació.
2. Modificar la previsió de destinar el 50% de la totalitat dels habitatges a règim protegit, fixant-la en un mínim del 20%.

3. Ajustar la condició de no ocupació de l'espai públic en subsòl de l'aparcament per permetre la seva funcionalitat, tot i que amb caràcter de mínima ocupació de l'espai públic.
4. Incloure una sèrie de noves càrregues urbanístiques no previstes en el Pla General, com a compensació de la redistribució d'usos, mantenint sempre l'equilibri de beneficis i càrregues.
5. Ajustar l'àmbit del pla especial incloent-hi part dels vials perimetrals com a càrregues d'urbanització del pla especial.

5. ESTAT ACTUAL. ANÀLISI

5.1. SITUACIÓ

L'àmbit del Pla Especial de la Fàbrica Nova té una posició central en el conjunt de la ciutat. Es tracta d'un espai situat entre el nucli antic, el barri de Vic-Remei i el barri de la Sagrada Família.

Està comunicat per dues vies principals, la via Sant Ignasi, que connecta amb l'entrada sud a la ciutat i la carretera del Pont de Vilomara que la connecta cap el nord i l'est de la ciutat.

Una sèrie de carrers el connecten directament amb el centre i l'eix comercial tradicional.

D'altra banda, té una relació molt directa amb els equipaments confrontants de les piscines municipals i el parc de Sant Ignasi.

5.2.-TOPOGRAFIA

L'àmbit salva en direcció est-oest un desnivell d'uns 15 metres aproximadament.

La franja est coincideix amb la cota més alta i es manté bastant uniforme entre la carretera del Pont de Vilomara i el Parc de Sant Ignasi, tot i descendant en aquest extrem uns 6 metres aproximadament cap el carrer Viladordis.

La franja oest, perimetral a la via Sant Ignasi, té una diferència de cota d'uns 9 metres, descendant entre la carretera del Pont de Vilomara i el recinte de les piscines municipals.

L'ocupació de la fàbrica tèxtil es va produir en el seu moment mitjançant un terrabuit que ocupa la major part de l'àmbit. Aquest terrabuit se situa a cota de la via Sant Ignasi, és a dir, al nivell més baix. D'aquesta forma l'àmbit està constituït per tres plataformes, la més baixa a la cota mitja 235, la plataforma intermitja a cota 239 i la plataforma superior a cota 246. Aquesta última cota està a uns 5 metres per sota del carrer Lluís Argemí que limita l'àmbit per l'est coincidint amb la cota més alta.

5.3.-GEOTÈCNIA

Les característiques geotècniques de les diferents litologies es resumeixen en dos unitats. Una unitat superficial de reblerts i terrenys alterats de llims sorrencs amb gravilles, restes vegetals i algun cascot dispers i una unitat terciària rociosa formada per una alternància de argilites, margues, gresos i micro conglomerats.

Per l'execució de les obres previstes es requeriran mitjans potents per l'extracció de la resta de possibles fonamentacions i de les litologies de natura rociosa, així mateix s'haurà de preveure la presència d'aigua en les capes freàtiques.

Com a annex d'aquest document es troba l'estudi geotècnic de que es disposa en l'actualitat.

5.4.-HIDROLOGIA

Cal destacar que l'àmbit està creuat en direcció nord-sud pel col·lector general del torrent de Sant Ignasi, ja adaptat en els seus extrems però que cal redimensionar en el seu traçat interior a l'àmbit del Pla Especial.

La traça del torrent de Sant Ignasi, constituïa el desguàs natural del sector, però el seu necessari redimensionat i la modificació topogràfica que es planteja donaran lloc a una nova xarxa de desguàs i a un nou traçat del col·lector general.

A la part superior del l'àmbit del Pla Especial es troba el punt d'arribada d'un dels ramals de la Sèquia de Manresa, que pot fer possible la seva integració i utilització en la definició del parc previst en el sector.

5.5.-ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La propietat actual és la que es grafia en el plànol núm. 4 d'aquest document i respon a la relació següent:

Finca	Ref. cadastral	Propietari	Adreça propietari	Superfície M ²
1	3001006	Reciclatge Casa Vella, SA	Catalunya, 2 - 08270 Navarces	5.114
2	3001008	Reciclatge Casa Vella, SA (50%) Sacresa Terrenos Promocion, SL (50%)	Catalunya, 2 - 08270 Navarces Av. Diagonal, 567 - 08029 Bcn	12.147
3	3001009	Sacresa Terrenos Promocion, SL	Av. Diagonal, 567 - 08029 Bcn	16.386
4	3001010	Reciclatge Casa Vella, SA (50%) Sacresa Terrenos Promocion, SL (50%)	Catalunya, 2 - 08270 Navarces Av. Diagonal, 567 - 08029 Bcn	30.818
5	3001000	Ajuntament de Manresa	Pl. Major, 1 - 08241 Manresa	1.493
6	3001000	Ajuntament de Manresa	Pl. Major, 1 - 08241 Manresa	3.119

Total Sacresa i Recave	64.465	93,32%
Total Ajuntament de Manresa	4.612	6,68%
Total Àmbit	69.077	100%

5.6.-LA FÀBRICA BERTRAND I SERRA. REFERÈNCIA HISTÒRICA

La Fàbrica Nova fou un complex fabril dels més importants de Catalunya. Les actuals instal·lacions daten de 1925, tot i que ja existia una antiga fàbrica a prop d'aquest emplaçament que data de 1894, anomenada "Serra i Bertrand". Aquesta firma es va dedicar des del seu origen al tèxtil del cotó.

El complex de naus industrials allotjava una maquinària constituïda per 80.000 fusos de filar i 1.400 telers quan va inaugurar-se.

El recinte ocupa una superfície de 60.000 m² i està format per diferents construccions de totxo vist, emprat massivament i amb totes les seves possibilitats plàstiques, que li donen un caràcter monumentalista, d'ascendència noucentista.

Destaca la nau principal de dues plantes, construïda a base d'una estructura metàl·lica que en la planta baixa es distribueix en quatre crugies i la planta segona en dues. La coberta és a base de doble encavallada metàl·lica amb teula ceràmica.

Destaquen en la composició les quatre torres situades a cada cantonada que alberguen les escales.

La fàbrica nova va acabar la seva activitat l'any 1989 amb la crisi del sector tèxtil. Actualment el recinte no té cap activitat. El conjunt de la fàbrica tot i no estar catalogat dins dels elements d'interès arquitectònic, sí que constitueix un edifici inventariat dins del Pla Especial de Protecció del Patrimoni.

S'incorpora com a Annex un aixecament topogràfic del recinte actual de la fàbrica, amb la definició dels alçats i les plantes del conjunt industrial per que serveixi de base pel seu estudi arqueològic industrial, en aplicació dels articles 67 i 68 del catàleg i Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric-Arquitectònic i Ambiental de Manresa.

5.7.-SITUACIÓ RESPECTE LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

L'entorn de l'àmbit està constituït per un teixit urbà plenament consolidat i amb tots els serveis urbanístics. En conseqüència les futures connexions amb els serveis urbanístics no han de constituir una especial problemàtica, a banda que hagin de preveure dimensionar aquests serveis per les noves activitats que els projectes concrets plantegin.

6. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DEL PLA ESPECIAL

La justificació de la procedència del pla especial està continguda en els objectius de la modificació puntual de pla general que s'ha tramitat per aquest mateix àmbit i en les determinacions dels articles 23 i 24 del Pla General.

7. OBJECTIUS I CRITERIS DEL PLA ESPECIAL

Els objectius i criteris del Pla Especial que es planteja són els següents:

- a) La creació d'un nou parc urbà de 3,5 Ha., connectat amb l'actual parc de Sant Ignasi i amb accessos des dels carrers perimetrals, Via Sant Ignasi, ctra. del Pont de Vilomara i carrer de Lluís Argemí.
- b) L'ampliació del recinte de les piscines municipals i la creació d'un nou pavelló poliesportiu.
- c) La creació d'una àrea de centralitat en un sector actualment caracteritzat per constituir un buit urbà i amb un entorn molt degradat que aquesta operació permetrà renovar.
- d) Localitzar part dels usos terciaris d'aquesta nova àrea de centralitat en tota la nau principal de la Fàbrica Nova, portant a terme la seva rehabilitació atenent als seus valors històrics i com a patrimoni arquitectònic industrial.
- e) La dotació d'un percentatge important d'habitatges protegits, que coincideix amb el 20% previst per la Llei d'Urbanisme (Llei 2/2002).
- f) La construcció d'un hotel i centre de convencions, serveis dels quals la ciutat n'és actualment deficitària i que han de ajudar als programes de promoció turística i econòmica de la ciutat, a la qual cosa afavoreix la proximitat de la part històrica i monumental.

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

- 1.- Centre d'activitats terciàries
Aquest centre s'agruparà entorn de l'edifici de la fàbrica de la forma següent:

	Sostre sobre rasant (m2)	Sostre sota rasant (m2)	Total (m2)
Rehabilitació de la Fàbrica Nova	10.429	5.201	15.630
Edifici annex a la Fàbrica i Torre	10.145	10.800	20.945
Hotel- Oficines			
Subtotal 1	20.574	16.001	36.575

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



2.- Edificis d'habitatges

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

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

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

En relació al POEC, les activitats del sector terciari que es plantegen respondran a un model de creació d'una nova àrea d'activitats, amb els usos següents:

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

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

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

A.- Càrregues urbanístiques que es mantenen del Pla General

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

B.- Càrregues que ha introduït la modificació del Pla General.

- 1.- Cessió del sòl destinat a ampliació del recinte esportiu de la piscina municipal i tancat del nou perímetre.
- 2.- Rehabilitació de l'edifici de la Fàbrica Nova, del qual hauran de conservar-se la volumetria i les façanes.

3.- Construcció d'un pavelló poliesportiu, que serà cedit a l'Ajuntament de Manresa en ple domini. Aquesta cessió requerirà la prèvia inscripció de la declaració d'obra nova en el Registre de la Propietat. Les despeses d'aquesta inscripció seran íntegrament a càrrec dels promotors.

4.- Millora del recinte actual del parc de Sant Ignasi d'acord amb el projecte d'urbanització global del sector que s'estableix en el punt setè.

5.- La urbanització del 80% de la plaça del Remei.

8. INFORME MEDIAMBIENTAL

S'incorpora com a Annex.

9. MESURES DE SOSTENIBILITAT ADOPTADES EN ELS ASPECTES DE MOBILITAT

S'incorpora com a Annex un estudi de mobilitat que mesura els efectes de l'operació urbanística i que proposa les mesures adequades en quant a vialitat, dimensionat de l'aparcament, accessos, etc...

Cal distingir dos nivells d'actuació alhora d'aplicar mesures de sostenibilitat en la mobilitat: l'una referida a la mobilitat de vianants i bicicletes, i l'altra a la mobilitat rodada.

En primer lloc, s'ha tingut en conta la proposta de reordenació de l'espai públic a l'entorn del Pla Especial que promou la peatonalització de determinats carrers i el canvi de secció d'altres vials amb l'objectiu de promoure una millor mobilitat de vianants i bicicletes entre el centre de la ciutat i l'àmbit d'aquest Pla Especial.

En segon lloc, s'ha estructurat una xarxa de recorreguts a l'interior del parc per tal d'assegurar una relació adequada dels barris del sud amb el centre de la ciutat.

Finalment, s'ha previst un aparcament pel centre d'activitats terciàries amb un nombre aproximat de 800 places i amb la disposició d'accessos a diferents vials perimetrales del sector. En els soterranis de les edificacions UE5 - UE6 es preveuen espais necessaris per dur a terme les operacions de càrrega i descàrrega del centre d'activitats terciàries amb un espai mínim per 25 vehicles amb gàlib d'accés de 4,5 metres. Així mateix es preveurà un espai annex a la façana lateral de la fàbrica Nova on puguin realitzar aquestes operacions els vehicles de més de 10 metres de longitud. Les zones d'accés dels vehicles es reforçaran convenientment. El projecte d'activitats concretarà amb precisió aquestes previsions en funció dels usos finals del centre.

10. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

10.1 L'ORDENACIÓ DE L'ESPAI PÚBLIC

10.1.1.- Els Sistema Viari

Els sòls destinats al sistema viari s'han qualificat amb les següents claus:

A1 Viari

a1 Recorreguts per a vianants. Itineraris arbrats

El sòl qualificat com a clau A1, té per funció complementar la xarxa bàsica urbana: En primer terme, la remodelació de la Via de Sant Ignasi, incorporant una nova secció i la modificació de l'avinguda de Bertran i Serra per obtenir una millor connexió en la seva cruïlla amb la carretera de Pont de Vilomara i el carrer de Sant Joan d'en Coll. Per altra banda, la part de la carretera de Pont de Vilomara, que es troba dintre de l'àmbit del Pla i que es objecte d'una remodelació de la seva secció.

El sòl qualificat com a clau a.1, compren la vorera sud de l'avinguda de Bertran i Serra que s'eixampla considerablement i podrà tenir un ús predominant per a vianants.

Les solucions adoptades en les noves seccions proposades parteixen del esquema general de circulació plantejat per l'Ajuntament i de la voluntat de obtenir unes voreres suficients per als vianants en tot l'entorn de la Fàbrica Nova. També s'incorporen a la solució les rampes d'accés als aparcaments que es podran situar dintre de la via pública.

10.1.2.- Els Equipaments

Els sòls destinats a equipaments s'han qualificat amb les següents claus:

- E2-1 Ampliació recinte piscines
- E2-2 Poliesportiu

El sòl qualificat com a E2-1, té per funció ampliar el recinte actual de les piscines municipals. La proposta contempla així mateix el tancat entre el nou parc de la Fàbrica Nova i el recinte de les piscines, així com la regularització de les tanques actuals entre aquest recinte i el traçat del torrent de Sant Ignasi.

El sòl qualificat com a E2-2, té per funció servir de base per la construcció d'un pavelló poliesportiu. La construcció del pavelló serà a càrrec dels promotors, per ser cedit a l'Ajuntament de Manresa en ple domini. El subsòl del pavelló podrà ser ocupat per l'aparcament del centre terciari. Les característiques del pavelló seran les següents:

- Terreny de joc de 53x32 metres amb possibilitat de 3 pistes transversals de 28 x15 amb zona perimetral de 2 metres i alçada lliure d'almenys 8,5 metres.
- Espai auxiliars per esportistes i espectadors de 53x15 metres com a mínim, instal·lant els serveis habituals i una sala polivalent d'entre 80 i 100 m2.

La coberta del pavelló poliesportiu s'integrarà al tractament general de la coberta del cos baix de la unitat UE6.

10.1.3.- Els Espais lliures

Els sòls destinats a espais lliures s'han qualificat amb les següents claus:

- D2 Parc Urbà
- D3 Places i jardins urbans

El sòl qualificat com a D3, té per funció ampliar la plaça del Remei com a espai lliure situat en front de la façana principal de la Fàbrica Nova.

El sòl qualificat com a D2, té per funció la creació d'un nou parc urbà, connectat amb l'actual parc de Sant Ignasi i amb accessos des dels carrers perimetrals, Via Sant Ignasi, carretera del Pont de Vilomara i carrer de Lluís Argemi.

El nou parc urbà es dissenyarà des dels següents requeriments:

- Establir una connectivitat eficient entre els diferents barris perimetrals, obtenint recorreguts el mes plans possibles o amb pendents inferiors al 8%.
- Continuar el bosc del Parc de Sant Ignasi amb zones arbrades que arribin fins a la Via Sant Ignasi i la carretera del Pont de Vilomara. En aquestes zones boscoses, s'establiran recorreguts i àrees d'estada.
- Disposar diverses places i passatjos a l'entorn de la nau de la Fàbrica Nova que puguin rebre usos polivalents i que puguin servir d'espais d'accés dels usos que es plantegen en aquest entorn -- centre terciari i d'oci, poliesportiu, piscines municipals-.
- Proposar diversos recorreguts d'aigua amb petits estanys i canals que portin l'aigua des de la part superior del parc fins a les places properes a la Via de Sant Ignasi.
- Connectar el parc amb les cobertes del centre Terciari (UE6) que podran estar enjardinades i tenir ús públic.

La superfície total d'espais lliures i equipaments proposada en aquest pla supera amb escreix la que seria necessària per aplicació de l'article 65 de la Llei d'Urbanisme 2/2002:

D	ESP AIS LLIURES	37.444 M ²
E	EQUIPAMENTS	4.071 M ²
TOTAL		41.515 M ²

EDIFICABILITAT TOTAL		62.574 M ²
ESP AIS LLIURES	5 M ² /25 M ² X 62.574 M ² =	12.515 M ²
EQUIPAMENTS	5 M ² /25 M ² X 62.574 M ² =	12.515 M ²
TOTAL		25.030 M ²

Al marge de que els requeriments conjunts d'espais lliures i equipaments (25.030 M²) es inferior a la previsió del pla (41.515 M²), en aquest pla s'estableix com a càrrega urbanística la construcció del pavelló esportiu en una de les parcel·les d'equipaments.

10.2 L'ORDENACIÓ DE LES ZONES EDIFICADES

10.2.1.- Les zones residencials

Els sòls destinats a zones residencials s'han qualificat amb les següents claus: