enricparé arquitectes

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA I REGULACIÓ D'USOS DEL SECTOR "APOTECARI" A MANRESA

ENRIC PARÉ I VALLE
ARQUITECTE

Ajuntament de Manresa
José Luis González Leal
Secretari General
Ajuntament de Manresa

Motiu: Aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en data 22 d'octubre de 2024. El Secretari general
Data: 2024.10.24 10:47:52 +02'00'

JULIOL 2024

ÍNDEX

A MEMÒRIA

1 INFORMACIÓ GENERAL
1.1 Objecte de la tramitació del present document 4
1.2 Iniciativa del planejament. Titularitat registral 4
1.3 Terminis d'execució previstos. Pla d'etapes 4
2 DESCRIPCIÓ I ANTECEDENTS
2.1 Situació i delimitació de l'àmbit d'actuació 5
2.2 Antecedents. 5
2.3 Planejament vigent 6
2.4 Determinacions del PAU 010 APO "Apotecari" 7
2.5 Concrecions del PAU 11
2.6 Aspectes a ajustar de l'ordenació inicialment prevista 12
2.7 Mac legal 14
3 PROPOSTA
3.1 Descripció de la proposta d'ordenació volumètrica 15
3.2 Regulació dels usos 17
3.3 Obres d'urbanització 18
3.4 Sostenibilitat econòmica 18
3.5 Informe mediambiental 19
3.6 Mobilitat sostenible 20
3.7 Memòria social 20
3.8 Protecció del Patrimoni 21
3.9 Pla d'etapes 22

B- NORMATIVA URBANÍSTICA

1 REGULACIÓ NORMATIVA DEL SECTOR PAU 010 APO "APOTECARI"
Art. 1 Definició de l'àmbit 23
Art. 2 Superfície de l'àmbit 23
Art. 3 Condicions d'ordenació, edificació i ús 23
Art. 4 Qualificacions del sòl privat 24
1.1 REGULACIÓ DE LA ZONA D'ORDENACIÓ TANCADA 1.3e "Pere III"
Art. 5 Regulació de la zona 1.3e "Pere III" 24
Art. 6 Nombre màxim de plantes 24
Art. 7 Altura reguladora màxima 24
Art. 8 Edificabilitat màxima 24
Art. 9 Regulació específica dels usos 24
1.2 REGULACIÓ ZONA ORDENACIÓ DE VOLUMS1.5e.pe"APOTECARI "
Art.10 Regulació de la zona d'ordenació de volums clau 1.5e.pe 25
Art.11 Condicions de l'ordenació 25
Art.12 Regulació de la forma de l'edificació 27
Art.13 Edificabilitat màxima 27
Art.14 Condicions d'ús 27
Art.15 Protecció del patrimoni arqueològic 28
Art.16 Disposició derogatòria 28

C- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA 29

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

01	Situació i topogràfic	E 1/1000	30
02	Ortofotomapa	E 1/1000	31
03	Vista aèria		32
04	Planejament vigent	E 1/750	33
05	Estructura de la Propietat	E 1/750	34
06	Cadastral	E 1/750	35
07	Alçades de l'edificació existent	E 1/750	36
08	Ordenació. s/ POUM vigent	E 1/2000	37
09	Detall Ordenació vigent zona 1.5 pe	E 1/200	38
10	Perfils reguladors POUM vigent zona 1.5 pe	E 1/500	39

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

11.1	Ordenació volumètrica en planta zona 1.5e.pe	E 1/200	40
11.2	Detall gàlibs i usos ordenació vigent/proposta	E. 1/500	41
12	Ordenació volumètrica Perfils reguladors	E 1/500	42
13	Comparatiu ordenació actual i proposada	E 1/500	43
14	Imatge virtual ordenació proposada		44

ANNEX 1 Plànols d'exemple no normatius

15.1	Imatge ubicació edificació possible en l'entorn		45
15.2	Exemple d'edificació possible - Plantes	E 1/500	46
15.3	Ídem - Alçats i seccions	E 1/500	47
15.4	Ídem - Encaix edificació possible en l'entorn		48

ANNEX 2 Avantprojecte obres urbanització

16.1	Avantprojecte d'urbanització sistemes- Planta	E 1/200	49
16.2	Ídem – Secció C/ Apotecari	E 1/200	50
16.3	Ídem – Seccions i perfils	E 1/300	51
16.4	Ídem – Seccions i perfils	E 1/300	48
16.5	Ídem – Instal·lacions	E 1/200	49

D – DOCUMENTACIÓ ANNEXA

Fitxes catàleg
Informe arqueològic 52

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENCIÓ VOLUMÈTRICA I DE REGULACIÓ D'USOS EN EL PAU 010 APO "APOTECARI" A MANRESA

A. MEMÒRIA

1. INFORMACIÓ GENERAL

1.1 Objecte de la tramitació del present document

El present document té per objecte la concreció volumètrica de l'ordenació representada en els plànols d'ordenació del POUM per al sector PAUp 010 "APOTECARI" amb l'objectiu de millorar dita ordenació tant pel que fa a la volumetria prevista, així com a la distribució dels usos permesos dins de l'àmbit i en conseqüència, amb dita finalitat, cal formular un Pla de Millora Urbana de regulació de l'ordenació de volums previst en l'art. 70 del TRLUC i en l' art 90 del seu Reglament

1.2 Iniciativa del planejament. Titularitat registral

En virtut de l'Article 101 del La vigent Llei d'Urbanisme de Catalunya que determina:

> *1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable.*

En base a aquest facultat la iniciativa d'aquest procediment és de les mercantils LA CANTERANA SLU i INDUSTRIAS DEL CARDONER SL domiciliades a Manresa, C/. Muralla de Sant Francesc 49, 3r, amb NIF B 61579546, i B08217143, respectivament, actuals propietàries dels terrenys de titularitat privada inclosos en l'àmbit del sector.

Les referències cadastrals de les finques són:

2297016DG0129G0001KL i 2097201DG0129G0001EL respectivament.

1.3 Terminis d'execució previstos

En virtut del que es disposa en el Pla d'etapes del POUM, l'execució d'aquest sector correspon al segon sexenni des de la data de la publicació de l'aprovació definitiva del POUM. En atenció a que dita aprovació va publicar-se en el DOGC en data 26/10/2017, el desenvolupament del sector ha de realitzar-se dins el període comprés entre 27 octubre de 2023 a 26 octubre de 2029

I així, per tal de complir en les seves obligacions urbanístiques la propietat ha encarregat l'inici dels tràmits a formular per a obtenir la llicència urbanística que hagi de fer possible portar a terme, dins del termini establert, la realització de les actuacions previstes.

2. DESCRIPCIÓ I ANTECEDENTS

2.1 Situació i delimitació de l'àmbit d'actuació

L'àmbit objecte del present Pla de Millora Urbana d'ordenació volumètrica i de distribució d'usos es correspon amb la delimitació prevista en el POUM dels terrenys edificables i sistemes vinculats del polígon d'actuació PAU 010 "Apotecari", situat just al límit per Ponent del nucli antic de la ciutat, i que es troba limitat al Nord pel carrer Muralla de Sant Francesc, a l'Est pel Centre educatiu Joviat; al Sud pels terrenys cedits com a sistema de Parc urbà amb front al Passeig del Riu i el propi Passeig del Riu i a l'Oest amb el Pont de Sant Francesc i la illa confrontant de circulació viària.

2.2 Antecedents

El 12 de març de 2010, els propietaris de la finca situada entre Muralla de Sant Francesc, C/.Apotecari, Passeig del Riu i el Centre educatiu Joviat van sol·licitar a l'Ajuntament l'expropiació de la mateixa atesa la seva qualificació com a Sistema d'espais lliures d'acord amb el Pla General vigent en aquell moment. La sol·licitud s'estenia també a una part del sistema viari annex al Pont de Sant Francesc dels mateixos propietaris.

Amb la finalitat de fixar una solució que permetés assolir els objectius del planejament, sense suposar una càrrega excessiva per a l'administració municipal, en data 2 d'agost de 2011 se signà un conveni urbanístic entre els representants de la titularitat dels terrenys i els representants de l'ajuntament, per tal d'establir els pertinents mecanismes de compensació per transformar el valor econòmic dels terrenys a expropiar en un aprofitament urbanístic potencial en terrenys edificables.

Al concretar en dit conveni la forma de compensació d'aquesta edificabilitat potencial s'establia, entre altres, en el pacte Tercer, en el seu punt 1, el següent compromís:

> *1,-Mitjançant l'assignació d'un sostre residencial de 3.556,81 m2 a la finca descrita a l'apartat B (*Actualment és l'àmbit de la ***zona 1.5 pe*** del PAU 010*) que a aquests efectes, haurà de ser objecte d'una modificació puntual del Pla General d'Ordenació per transformar-la, en part, de l'actual qualificació D.2 en Zona d'ordenació en volums especials Apotecari (Clau 1.6a).*

En compliment de dit conveni l'ajuntament es va promoure la corresponent Modificació puntual del Pla General convinguda, la qual va ser aprovada definitivament per la CTUC en data 16/09/2014 i publicada la mateixa en el DOGC de data 25/11/2014.

La modificació recollia bàsicament tots els pactes del conveni signat, amb les següents determinacions específiques:

A) *Es concreta en dita MP que dels 3.556,81 m2 totals de sostre edificable 1.846,23 m2 poden ser residencials a més d'altres usos i 1.710,58 m2 han de ser destinats a altres usos excepte el residencial.*

B) *S'incorpora un annex gràfic en el que es dibuixen els perfils reguladors de les plantes, els seus gàlibs i alineacions màximes, així com la seva volumetria i cotes màximes de coronament*.

2.3 Planejament vigent

Simultàniament al moment de la redacció de la referida Modificació puntual, l'Ajuntament estava portant a terme la redacció de la revisió del planejament general, la que donà lloc a l'aprovació del nou POUM actualment vigent a la ciutat.

Aquest POUM, tal com estava així previst, va recollir el que ja estava aprovat en la referida MP sense altres noves circumstàncies que canviant la nomenclatura d'algunes de les zones, i així la *Zona d'ordenació en volums especials Apotecari (Clau 1.6a)* de la MP passà a denominar-se en el POUM *Zona residencial d'Ordenació de volums amb percentatge d'habitatge protegit (Clau 1.5 pe)* tot i mantenint-se en essència totes les mateixes determinacions fixades en la MP.

Es reculliren en el POUM les determinacions de la MP mitjançant la delimitació pel sector del Polígon d'actuació urbanística denominat PAUp 010 APO "Apotecari" (El subíndex "p" indica que el sector disposa de Projecte de reparcel·lació aprovat i inscrit en el Registre de la Propietat).

Posteriorment a la seva aprovació definitiva s'han anat introduint en el POUM diverses modificacions puntuals de les que és de destacar la de l'article 206 bis, pel fet d'afectar a situacions d'habitatges en planta baixa que es pretenen plantejar en la present proposta d'ordenació. La transcripció literal d'aquest article que afecta a la clau 1.5 (*Zona d'ordenació de volums*) és com segueix:

Article 206 bis. Condicions particulars d'ús d'habitatge (Per a la clau 1.5)

1. Es permet l'ús d'habitatge en planta baixa si es compleixen la totalitat de les següents condicions, exigibles en cada situació concreta:

a. Habitatges preexistents que hagin estat expressament autoritzats amb llicència municipal o que puguin acreditar la seva preexistència amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest article. En cap cas s'admet la transformació d'ús de la planta baixa, amb ús diferent d'habitatge, a ús d'habitatge.

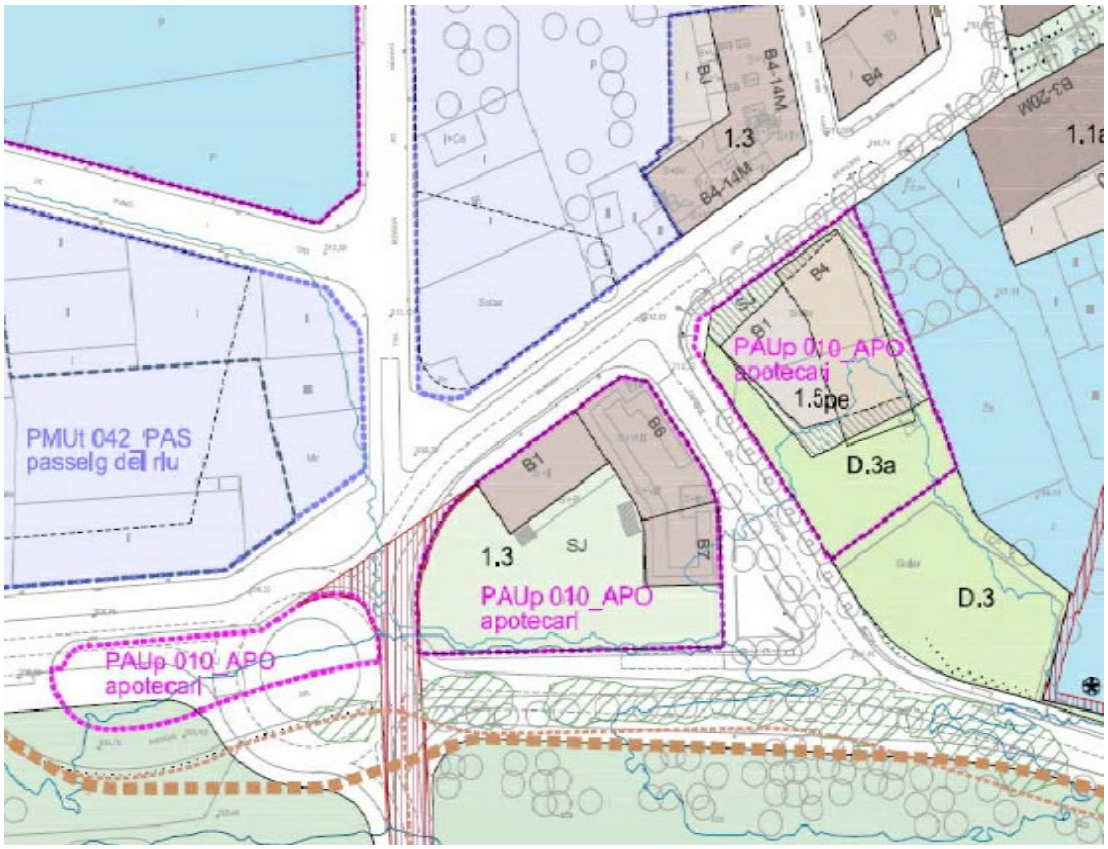
b. En noves edificacions, s'admet l'ús d'habitatge sempre que existeixi un espai lliure privat

de separació vinculat a l'habitatge, amb una fondària mínima de 4 metres, en el cas dels fronts de façana a la via pública, i amb una fondària mínima de 10 metres, a la resta de fronts, en el qual s'hi pugui inscriure un cercle de 3,5 metres de diàmetre. En tot cas l'ús d'habitatge només pot ocupar, com a màxim, la meitat de la profunditat edificable en el front amb l'espai lliure privat vinculat a l'habitatge o unitat habitacional.

2.4 Determinacions del PAUp 010 APO "Apotecari"

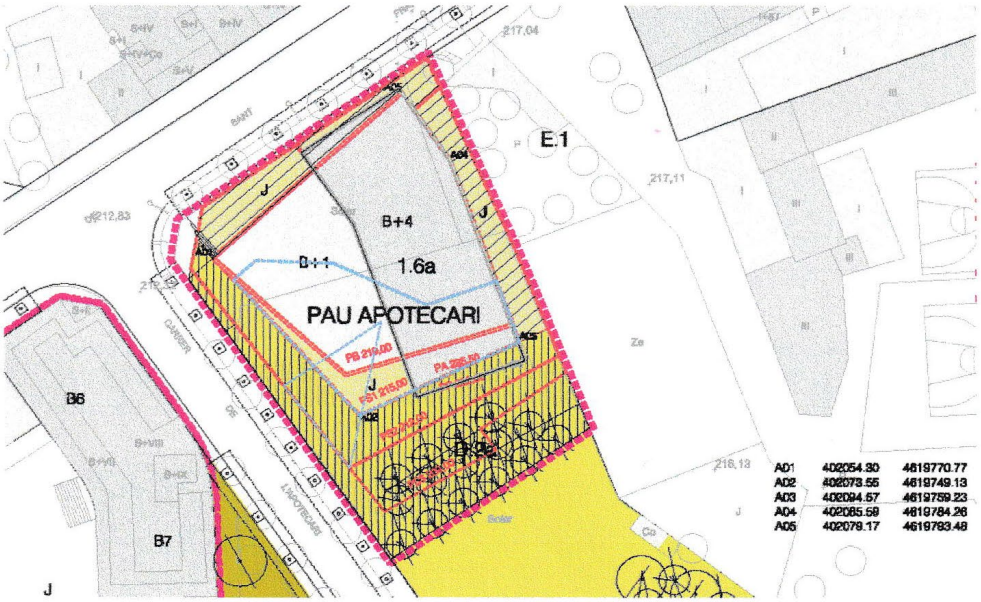
El sector PAUp 010 APO en els plànols generals d'ordenació del sòl urbà de la sèrie 03 del POUM comprèn tant la illa edificable qualificada amb la clau ***1.5pe*** com la que ocupa l'edifici de l'antic Hotel Pere III amb la qualificació ***1.3*** i també la illa del sistema viari junt al Pont de Sant Francesc, d'acord amb la modificació del Pla PGM 1101 aprovada definitivament el 16/09/2014.

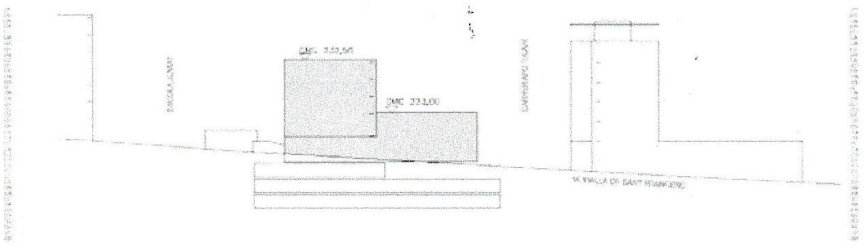
En la fitxa del Polígon d'actuació es fixen les superfícies totals de sòl públic i privat del sector així com la seva edificabilitat, cessions i reserva per habitatge de protecció pública per a tot l'àmbit. Per a la part del sector situada més a l'est les determinacions que l'afecten venen definides en l'annex gràfic incorporat al POUM, al final de la normativa urbanística, en la documentació que conté les fitxes dels àmbits de desenvolupament



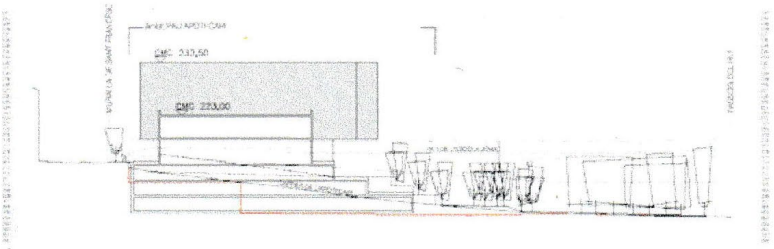
SECCIÓ 6. ANNEX GRÀFIC ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

PAUp_010 apotecari

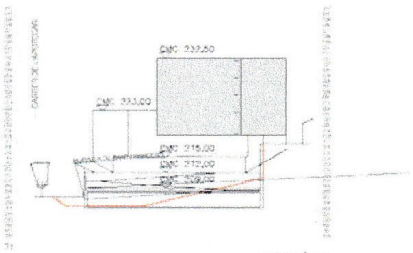




ALÇAT MURALLA DE SANT FRANCESC



ALÇAT CARRER APOTECARI



SECCIÓ T1

És de destacar que en aquest annex es reprodueix el mateix dibuix que figurava en la MP mantenint-se per a la zona de volumetria especial, la denominació *1.6a* anterior, no havent estat substituïda per la nova *1.5pe* tal com ve ara definida en el POUM vigent.

Les determinacions reguladores del PAUp 010 "APO" incorporades en el POUM vigent són les que figuren a continuació:

010
APO **PAUp**
apotecari

Àmbit

Delimitació	Polígon discontinu que comprèn els terrenys situats a l'entorn del carrer Apotecari i que corresponen a l'illa on es situa l'antic hotel Pere III, la porció d'illa vinculada al traçat de les muralles de la ciutat i els terrenys situats a la connexió entre el Passeig del Riu i la Muralla de Sant Francesc. El polígon d'actuació es delimita d'acord amb la modificació de Pla PGM 1101 Apotecari, aprovada definitivament el 16 de setembre del 2014 i consta de projecte de reparcel·lació -CPS 1601- aprovat el 2 de novembre del 2016
Superfície	5.450,49 m²
Condició de sòl urbà	no consolidat

Objectius

Determinar una ordenació singular que garanteixi l'extensió del Parc del Cardener vers la mateixa Muralla de Sant Francesc

Fixar la compatibilitat d'ordenació en relació a les muralles medievals

Preveure una reordenació del Parc urbà que permeti la compatibilitat d'ordenació en relació a les muralles medievals, tot ajustant-se a la topografia actual, amb manteniment de les visuals respecte les balmes i l'antiga muralla medieval

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	1.706,37 m²	31,31%
Viari	958,89 m²	17,59%
Espais lliures	747,48 m²	13,71%
Equipaments	0,00 m²	0,00%
Sòl privat màxim	3.744,12 m²	68,69%

Edificabilitat

Edificabilitat total	10.508 m² st
Edificabilitat residencial	6.653 m² st
Edificabilitat altres usos	3.855 m² st

Habitatges

Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública

Sostre mínim habitatge protecció pública 901 m² st

Règim general	9 %
Règim concertat	5 %
Sostre màxim habitatge renda lliure	5.752 m² st
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre mínim habitatges protecció pública	13 unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	82 unitats

Criteris d'ordenació

El sòl d'aprofitament privat s'ordena segons la zona d'ordenació de volums (clau 1.5) per l'illa situada més a l'est i segons la zona d'ordenació tancada (clau 1.3) pel que fa a l'illa més propera al pont de Sant Francesc. Amb l'epígraf "pe" afegit a la clau de la zona, s'indica que en el projecte de gestió corresponent s'ha concretat la localització del percentatge de sostre destinat a habitatge protegit fixat per aquest Pla d'ordenació. Quant al sòl públic, el seu desenvolupament a partir de la rotonda que consta als plànols d'ordenació té caràcter indicatiu.

Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla i en l'annex gràfic corresponent de la normativa. El sostre màxim edificable de la zona d'ordenació de volums (clau 1.5) és de 4.101,81 m2, dels quals 1.846,23m2 corresponen al sostre residencial, 1.710,58m2 a sostre destinat a altres usos i 545,00m2 a sostre destinat a aparcament que correspon al sostre computable de les plantes soterrànies. L'ordenació de l'edificació d'aquesta zona queda inclosa en una unitat mínima d'edificació i formalitzarà un volum amb façana al carrer de la Muralla de Sant Francesc d'usos residencials i terciaris, amb possibilitat d'aparcament soterrat. Per a les plantes pis, les alineacions grafiades són màximes, mentre que per a la planta baixa s'estableix un perímetre màxim d'ocupació. En l'annex gràfic, es fixa un perímetre regulador per als cossos sortints oberts a les façanes. La coberta serà plana i haurà de tenir un ún comunitari en un 50% com a mínim

Es preveu l'aprofitament privat del subsòl de l'espai lliure definit, exclusivament per a aparcament. Aquesta edificació es desenvoluparà conjuntaments amb la unitat d'edificació definida en el polígon. L'alçada de l'edificació en soterrani no superarà, per cada planta, les cotes màximes de coronament que s'estableixen en l'annex gràfic amb la finalitat d'assegurar els recorreguts de vianants de connexió entre el parc del Cardener i la muralla de Sant Francesc. Atès que l'edificació se situa en una zona inundable per a 500 anys de període de retorn,.caldrà que acompleixi els requisits que per aquesta zona estableix l'Agència catalana de l'aigua. Les rasants d'aquests espais queden grafiades en l'annex gràfic d'aquestes normes i la seva urbanització donarà continuïtat a l'espai públic perimetral.

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. En el projecte de reparcel·lació i mitjançant posterior inscripció al registre de la propietat, s'estableixen les condicions de compatibilitat entre l'aprofitament privat del subsòl i la destinació a sistema de titularitat pública del sòl dels terrenys qualificats com espai lliure. El projecte també estableix les servituds de pas públic definides pels plànols d'ordenació i inclou la superfície de la planta baixa dintre del perímetre regulador no ocupada per l'edificació.
Aprofitament	Cessió obligatòria i gratuïta del 8,367% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació. L'administració actuant no participarà 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	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació per compensació bàsica
Obres 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 i dels sòls destinats a servitud de pas públic, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, 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. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.
Etapes execució	Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el segon sexenni del Pla d'ordenació

2.5 Concrecions del PAU

En la fitxa reguladora del PAU s'enuncia que en l'annex gràfic es fixa un perímetre regulador per als cossos sortints oberts a les façanes i, contràriament, en dit dibuix no existeix aquesta limitació, no venint expressament regulats els cossos sortints i per tant hem de entendre que la seva regulació ha de ser la mateixa que correspondria a altres qualificacions amb la mateixa tipologia.

En els plànols d'ordenació del POUM de la sèrie 03 s'indica amb la clau ***SJ*** l'espai lliure privat que envolta l'edificació, en lloc la clau ***J*** que figurava en l'annex gràfic.

Pel que fa referència a la destinació dels 13 habitatges de protecció pública, se'n assigna

segons la fitxa, un 9 % al regim general i un 5 % al règim concertat, sense determinar sobre quina xifra ha de calcular-se aquest percentatge. Cal entendre que es refereix a la proporció relativa del sostre total mínim destinat a protecció pública que resultaria així:

Regim general : 9 /14 x 901 = 579 m2st (8 habitatges)

Regim concertat : 5 /14 x 901 = 322 m2st (5 habitatges)

2.6 Aspectes a ajustar de l'ordenació inicialment prevista .

La distribució d'usos permesos entre els dos àmbits inclosos en el sector, estableix per a la zona *1.5pe* un màxim de 1.846,23 m2st en el que a més d'altres usos es permet l'ús residencial i la resta de sostre de 1.710,58 m2st ve destinat per a altres usos en els que queda explícitament exclòs l'ús residencial.

Altrament en la zona 1.3 en la que el PAU destina una edificabilitat màxima de 6.406,54 m2st, se'n destinen 4.807,31 m2st amb possibilitat d'ús residencial i 1.599.23 m2st a altres usos amb exclusió del residencial. L'evolució de la destinació d'usos soferta per l'edifici existent, al deixar de ser hotel, altrament a la hipòtesi inicialment prevista, s'ha decantat per la seva transformació quasi total per a l'ús d'oficines i serveis, en lloc de la seva transformació en habitatges, havent-se destinat, fins al present, tant sols una planta per a l'ús residencial, representant un sostre de només 755 m2st del total, contra els 4.803,89 m2st possibles. El detall dels usos actuals en aquest edifici és el següent:

Suo. Constr. m2st	Edifici "HOTEL" Existent	Destinació actual USOS (Lloguer)
Semisoterrani	495	Trasters
Planta baixa	698,10	Bar-Cafeteria /Administatiu.
	240,17	Oficina vacant
P. Entresol	938,27	Escola de ball-dansa
Planta 1	755,00	Oficines/ Estètica / Ioga
Planta 2	755,00	9 habitatges d'ús turístic
Planta 3	755,00	Adminstratiu / Oficines
Planta 4	755,00	Administratiu
Planta 5	755,00	Oficina Constructora
Planta terrat	260,00	Trasters /Magatzem
SUMA	6.406,54	m2 st

Tanmateix, la destinació prevista de 1.710,58 m2st a altres usos no residencials en el nou edifici a construir esdevé a la pràctica una destinació de sostre que no té en l'actualitat demanda en el mercat immobiliari per a la zona urbana en el que se situa, en la que les necessitats són bàsicament de manca de habitatge, especialment en règim de lloguer,

esdevenint en canvi sobradament coberta l'oferta dels altres usos no residencials.
Es proposa llavors corregir aquest desequilibri i així, reconeixent de facto la major vocació de reconversió per a usos no residencials en l'edifici existent, plantejar un intercanvi del potencial sostre residencial d'aquest en vers a la nova edificació a construir en la zona 1.5pe a canvi del sostre destinat a altres usos no residencials previst en excés en aquesta zona en la que se situarà la nova construcció.
D'acord amb el planejament vigent, la volumetria proposada en el PAU per a aquesta nova edificació a construir en la parcel·la més a l'Est amb la qualificació *1.5 pe,*- consisteix en un cos baix de planta baixa i una planta pis que ocupa tota la zona edificable i un cos alt de menor dimensió sensiblement rectangular, de tres plantes més, damunt l'anterior.
Aquesta disposició volumètrica, per a la hipòtesi enunciada de destinar l'edifici a l'ús residencial, presenta la dificultat de que la planta primer pis abasta tant el perímetre establert per al cos baix com el perímetre del cos alt, adossats un a l'altre, produint-se llavors un conflicte d'espai de ventilació entre els dos volums de manera que per a que aquesta primera planta del cos alt disposi d'una façana en la seva cara ponent, igual que en les plantes superiors, la planta alta del cos baix hauria de enretirar-se una distància entre 4 o 5 m respecte de dita alineació, suposant llavors una disminució notable del sostre total edificable, a banda de representar una mancança de visuals lliures per als habitatges que poguessin situar-se en dita planta. Es planteja llavors suprimir aquesta planta alta del cos baix i passar aquesta superfície de sostre a una cinquena planta del cos alt.
Pel que fa al perímetre d'aquest cos baix, i amb la voluntat de que així mateix pugui destinar-se a l'ús residencial en planta baixa, en atenció al que ve determinat en l'article 206 bis de les NNUU del POUM, es proposa enretirar l'alineació de façana una distància de 4 m respecte del seu límit exterior confrontant amb l'espai lliure amb el que limita.
Pel que fa referència a les servituds de pas públic previstes en els espais lliures privats en els plànols d'ordenació, en atenció al que s'estableix en l'article 372 de les NNUU del POUM que determina en el seu punt 4 que *s'han d'urbanitzar en continuïtat amb l'espai públic, tant a nivell de rasants com de materials d'acabat,* aquesta condició tan sols és factible que es compleixi en l'espai situat al front Nord de l'edifici, en continuïtat amb la voravia del carrer Muralla de Sant Francesc, ja que la resta d'espai lliure que envolta l'edifici, per la pròpia definició de les cotes de nivell de les plataformes determinades en l'annex gràfic del planejament, no és possible dita continuïtat d'urbanització amb l'espai públic requerida en dit art. 372.4, atès que altrament, aquest ha de preveure's en continuïtat amb la vialitat perimetral preexistent definida per la rasant actual del carrer

Apotecari. En quant a la servitud de pas prevista en el límit Est confrontant amb el centre escolar per raons de seguretat, en atenció a la seva estretor i longitud, es veu preferible que no sigui un pas lliure sinó controlat i amb possibilitat de tancament a criteri dels residents en l'edifici.

La volumetria actual de l'edifici existent, antigament destinat a hotel, no es objecte de canvis en la seva configuració volumètrica, que ja va ser reconeguda i regularitzada la seva edificabilitat plenament consolidada en la MP anteriorment referida i assumida la seva volumetria en el POUM actualment vigent. El que sí que és objecte d'ajustos per a aquest edifici en el present document és en quant a la destinació del seu sostre actual als usos admissibles en el mateix, segons el que anteriorment s'ha exposat, circumstància que es regula en la normativa urbanística d'aquesta zona.

2.7 Marc legal

En el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya 1/2010 (TRLUC), s'estableix en llur article 70:

Art. 70.4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

I en el Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006 (RLU), s'estableix a aquests efectes:

Art. 90.5 Als efectes del què estableix la Llei d'urbanisme, en el cas d'operacions de millora urbana, no previstes en el planejament urbanístic general, correspon al propi pla de millora urbana la delimitació del seu àmbit. No hi ha alteració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques si el pla de millora urbana manté els usos principals i l'edificabilitat bruta establerts en el planejament general i determina unes càrregues de cessió de sòl i d'urbanització equivalents a les derivades del planejament general; i no hi ha alteració de l'estructura fonamental del planejament general si el pla de millora urbana manté la destinació a sistemes dels terrenys qualificats com a sistemes urbanístics generals pel planejament urbanístic general, sens perjudici que pugui modificar el seu nivell de servei o introduir ajustos en llur delimitació que no alterin substancialment llur funcionalitat, superfície o localització en l'àmbit territorial.

En la proposta d'ordenació que es formula mitjançant el present document, no s'alteren els usos principals, ni els aprofitaments, ja que l'edificabilitat màxima total és la mateixa així com la seva destinació que és la següent:

Edificabilitat total 10.508 m2st

Sostre residencial 6.653 m2st

Sostre altres usos 3.855 m2st

Tal com pot comprovar-se en els quadres de la proposta en l'apartat 3.2 d'aquesta memòria.

Les càrregues urbanístiques globals tampoc s'alteren, així com l'estructura fonamental del POUM, ja que es manté la destinació i delimitació dels sistemes generals previstos en aquell, mantenint així mateix els criteris bàsics reguladors del PAU.

Per tant, complint-se els requeriments de la Llei i del seu Reglament, no es requereix la modificació prèvia ni simultània del Planejament General per a permetre formular el present Pla de Millora Urbana, PMU

En conseqüència, en les determinacions d'aquest PMU, es contempla la proposta de modificació de l'ordenació volumètrica de l'àmbit objecte de nova edificació en la que es modifica el perímetre regulador de la planta baixa així com també el nombre de plantes, mantenint però les cotes de nivell de la rasant en planta baixa i la de la planta quarta segons ve determinat en l'annex gràfic del POUM.

També s'inclou en la proposta la regulació dels cossos sortints oberts que hi mancava, fixant aquest en un vol màxim de 2,00 m en atenció als criteris que recentment varen donar lloc a la MP de l'art. 385 de les NNUU del POUM.

Pel que fa referència a la distribució dels usos entre els dos àmbits en la proposta es redistribueixen de manera més ajustada i equilibrada a les necessitats reals, incrementant el potencial de sostre amb ús residencial en la zona *1.5 pe* en la mateixa superfície que es redueix en la zona *1.3* en la que se situa l'edifici existent.

En aquests ajustos que s'adopten en la proposta, es contemplen tanmateix, les limitacions derivades de l'aplicació de l'art.10 de les NNUU del POUM, no suposant en conjunt ni augments ni disminució de superfícies de més del 5 % en relació amb les superfícies delimitades en la fitxa que regula l'ordenació del PAU i respectant així mateix les demés condicions regulades en l'esmentat article núm.10.

3 PROPOSTA

3.1 Descripció de la proposta d'ordenació volumètrica

Atenent els criteris anteriors, la proposta volumètrica es configura segons el que ve dibuixat en els plànols 11 a 15 que es concreta en les següents opcions en atenció a les millores que es pretén introduir.

Per al cos baix de planta baixa i un pis se suprimeix la possibilitat de edificar en la planta pis, mantenint-se per a aquesta planta la mateixa alçada prevista per a la planta baixa del cos de major alçària. Es proposa llavors traspassar aquest potencial sostre edificable incorporat a un nou damunt de la planta quarta, que constituirà part d'una planta cinquena del cos de major alçada, però sense ocupar-ne tota la superfície sinó tan sols la part més allunyada del carrer de Muralla de Sant Francesc a fi i efecte de no incrementar la volumetria aparent des d'aquest carrer, així com amb l'objectiu de procurar mantenir una alçada més homogènia en el seu conjunt i en canvi, la major volumetria pel costat Sud esdevé més en consonància amb la volumetria existent en l'entorn, que ve determinada per l'edifici de l'antic hotel Pere III de major alçada que el nou volum proposat.

El perímetre d'aquest cos baix amb la qualificació de ***SJ*** es redefineix en el seu límit amb l'espai lliure perimetral que l'envolta i que el separa del sistema de Espais lliures ***D3a*** conformant un espai més regular amb una amplària uniforme de 4m, evitant la figura actual en forma de punta de fletxa dibuixat en l'annex gràfic, permetent també d'aquesta manera possibilitar la ubicació d'usos residencials en la planta baixa en concordança amb l'article 206 bis anteriorment referit. La superfície de sostre que es redueix d'aquesta planta baixa s'afegeix així mateix al volum que es conforma com a planta cinquena anteriorment referit.

Es defineix en la proposta que la servitud de pas públic es concreta únicament en la part frontal de l'edifici en la seva façana al carrer Muralla de Sant Francesc, que és la part de l'espai lliure on es compleix la condició establerta en l'article 372 de la normativa urbanística de fer possible la urbanització de dits espais en continuïtat amb l'espai públic a nivell de rasants, condició que no es dona en els altres fronts atès que la rasant d'aquest espai és per definició el nivell del sostre del soterrani establert en la fitxa a la cota +215, molt més elevada que el nivell en el que ha de desenvolupar-se el sistema de parc públic ***D3a,*** que necessàriament ha de harmonitzar-se amb la rasant del sistema viari confrontant, que ve configurada pel pendent del carrer de l'Apotecari, tot seguint les cotes establertes en el document gràfic anteriorment referit.

·Les noves alineacions que es proposen representen reduir l'actual superfície edificable de 830,65 m^2st en planta baixa a una superfície edificable de 705,20 m^2 representant per

tant un increment de superfície de l'espai lliure privat ***SJ*** de 125,45 m2

Tal com figura en l'annex gràfic del POUM, es preveu en la superfície de l'espai de Parc urbà amb la qualificació de ***D3a,*** la formació d'un escalonament de plataformes adossades al tancament dels soterranis per salvar el desnivell entre el Parc del Riu i la plataforma a nivell de Muralla de Sant Francesc tal com figura en la documentació gràfica en la que s'incorpora com annexa l'avanç del projecte d'urbanitació d'aquest espai públic. Altrament no es preveu fer ús de la possibilitat de estendre la superfície en soterranis destinada a aparcament en la totalitat del subsola de l'espai públic, limitant-se aquest aprofitament exclusivament al perímetre del primer i segon soterranis,.

Per al volum alt, de cinc plantes altes situat al damunt del cos baix, es concreta un perímetre regulador tipus per a les quatre primeres plantes coincident en quant a forma i dimensions amb el que ja ve definit en els plànols d'ordenació vigents i amb la mateixa superfície prevista de 592,80 m2 per planta, el que representa un total de 2.371,20 m^2 entre les quatre plantes damunt les quals s'hi afegeix una cinquena planta de 480,41 m^2 que junt amb la superficie de planta baixa de 705,20 m^2 completen llavors la superfície màxima de sostre edificable permesa sobre rasant de 3.556,81 m^2 Es concreta la possibilitat de creació de cossos volats oberts únicament en les façanes de les plantes pis del cos alt, a excepció de la façana Est, no sent permesos tampoc en la planta baixa.

3.2 Regulació dels usos

En quant a la distribució d'usos, tot i mantenint les superficies globals per a cada ús específic fixats en conjunt per a tot el sector, la distribució entre el dos sub-ámbits que es proposa consisteix en incrementar en la zona ***1.5e.pe*** la superficie de sostre a on s'admet l'ús residencial i reduir aquesta mateixa superfície de sostre en la zona ***1.3e*** concretant-se llavors la permuta d'usos entre els mateixos segons el quadre següent

Edifici	Destinació	Segons POUM (PAU 010 APO)			PROPOSTA PMU PRESENT		
Existent	USOS (Lloguer)	Àmbit PAU	Zona 1.3	Zona 1.5pe	Àmbit PAU	Zona 1.3e	Zona 1.5e.pe
755,00	Usos residencials i altres	6.653,54	4.807,31	1.846,23	6.653,54	3.339.33	3.314,21
5.651,54	Altres usos no residencials	3.309,81	1.599,23	1.710,58	3.309,81	3.067,21	242,60
	Parking (Sostre computab)	545,00		545,00	545,00		545,00
6.406,54	TOTALS m2st	10.508,35	6.406,54	4.101,81	10.508,35	6.406,54	4.101,81

Pel que fa referència a l'aprofitament del subsol en la proposta es renuncia al total edificable en els tres nivells de soterrani dibuixats en la fitxa del PAU que segueix la topografia escalonada del terreny, proposant limitar-ne el màxim d'edificació en el subsol exclusivament a dues plantes, la primera ajustada al perímetre ocupat per l'edifici afegint-li la franja dels espais lliures perimetrals a nivell de rasant de planta baixa i la segona de menor superfície ocupant-ne tan sols una part de l'anterior i així ve regulat en la documentació gràfica del present PMU.

Així, en la proposta es preveu la següent edificabilitat màxima potencial:

Soterrani -1	Sup. Const.	1.128 m2
Soterrani -2	Sup. Const,	490 m2
Total sota rasant	**Sup. Const.**	**1.618 m2**
(Dels que 545 m2 es computen com a sostre sobre rasant S/PAU)		
Planta baixa	Sup. Const.	705,20 m2
Planta tipus	Sup. Const. 4 x 592,80 =	2.371,20 m2
Planta cinquena	Sup. Const.	480,41 m2
Total s/. rasant	**Sup. Const.**	**3.556,81 m²st**

3.3 Obres d'urbanització

En la fitxa del PAU figura com a obres d'urbanització a càrrec dels propietaris tots els sistemes locals inclosos en l'àmbit, que es concreten en la superfície qualificada de zona verda amb aprofitament del Subsol (Clau ***D.3a***), l'eixamplament del xamfrà (Clau ***A1***) i les àrees de servituds de pas en planta baixa. S'inclou així mateix l'eixamplament de la vorera del carrer Apotecari en continuïtat amb la pròpia zona verda.

En atenció a la necessària vinculació d'aquests espais a urbanitzar amb el procés constructiu de l'edificació, les característiques de les obres d'urbanització han de definir-se en el propi projecte constructiu de l'edifici mitjançant una separata amb contingut de projecte d'urbanització, segons ja està així previst en les determinacions del PAU. En la documentació gràfica del present PMU s'hi incorporen, com avantprojecte, les directrius bàsiques de desenvolupament d'aquest espai lliure públic al que ha d'ajustar-se el projecte constructiu per a la seva urbanització.

3.4 Sostenibilitat econòmica

El cost de les obres d'urbanització a realitzar que aniran totalment a càrrec dels promotors

de l'edifici a construir, no representen per tant cap càrrega per a les finances municipals.
En quant a la solvència econòmica de la promotora és sobradament reconeguda per multitud de intervencions realitzades en col·laboració amb aquest Consistori, que garanteixen fer front als costos derivats de la urbanització, els que aplicant mòduls vigents del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya per l'any 2024 per a obres d'urbanització de parcs i jardins en el Bages, resultaria el cost per als 747,48 m2 de zona verda sense la edificació anteriorment prevista sota la mateixa:

PEM = 747,48 m2 x 646 x 0.95 x 0.30 = 137.618,54 €

El que representa aproximadament un 2,5 % sobre el pressupost global de la inversió, sent quantitat totalment assumible per la promotora.
En quant a les despeses de condicionament dels espais lliures de servitud de pas, aquests venen englobats en els costos propis de la construcció de l'edifici.
Pel que fa a les despeses de manteniment dels espais públics creats, aquestes seran similars en relació a la ordenació del Pla General, però amb la promoció es genera un notable increment dels ingressos per taxes i impostos derivats de la tramitació de les llicències de construcció així com amb l'IBI.
En aquest sentit es pot considerar que l'impacte del present PMU sobre les hisendes de l'Ajuntament és positivament favorable.

En quant als eventuals possibles benèfics que poguessin obtenir-se per part de la promoció amb les noves determinacions proposades, aquests són inexistents, ja que les superfícies totals construïdes contemplades en la proposta són idèntiques en quant a edificabilitat total i també en quant a destinació d'ús global de les mateixes i pel que respecta al major valor que pogués derivar-se de situar sostre residencial en una cinquena planta esdevé en detriment del sostre residencial en pisos alts que deixa de ser possible en l'edifici existent.

3.5 Informe mediambiental

Tal com ja es contemplava en el PAU vigent, la nova edificació prevista se situarà en una posició que permet que actuï com de ròtula entre el teixit del nucli antic i el carrer Apotecari, incidint en la millora de la connexió entre el Parc del Cardener i la ciutat, constituint la volumetria fixada per la nova edificació com un nou element d'identitat d'aquesta zona de la ciutat com a element de potenciació de les relacions entre la mateixa i el Parc del Cardener.
La nova proposta no suposa cap alteració d'aquesta característica inicialment prevista.

3.6 Mobilitat sostenible

En virtut del que ve determinat en l'article 3.1 apartat c) del Decret 344/2006 de 19 de setembre de *Regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada,* no es preceptiva la incorporació en el present PMU de cap d'aquests estudis d'avaluació, al tractar-se d'un planejament derivat que no té com objectiu la implantació de nous usos o activitats.
En l'ordenació proposada es manté l'objectiu de garantir una ordenació coherent amb l'entorn existent, a més d'assegurar-ne la millora de les condicions de mobilitat per als vianants, ja que la disposició de la nova edificació permet la formalització d'uns espais de lleure per sota del nivell de la rasant de Muralla de Sant Francesc connectant plataformes enjardinades com a recorregut alternatiu al del carrer Apotecari permetent així una bona permeabilitat a través de la nova zona verda, a la vegada que s'acompanya amb un eixamplament de les voravies del carrer Apotecari i de Muralla de Sant Francesc.
És de destacar també que, en compliment del que ja ve disposat en la normativa del POUM, es preveu un únic accés de vehicles a les plantes soterrani destinades a l'aparcament des d'aquest carrer Apotecari.

3.7 Memòria social

Es manté sense alteració la previsió formulada en el PAU, en aquest punt de la ciutat, de la construcció de 901 m2 de sostre d'habitatge de protecció pública corresponent al 15 % en relació al sostre residencial del PAU, d'acord amb el que preveu el marc legal vigent. Sostre que quedarà integrat dins d'una mateixa promoció que comprèn així mateix habitatges en règim de renda lliure, el que facilita així la interacció social, la convivència i la misticitat de tipologies i, a la vegada, afegint habitatge de protecció pública al servei de la ciutat i del barri.

3.8 Protecció del Patrimoni

En el POUM ve determinat per a aquest sector com un àmbit de protecció arqueològica amb les denominacions *Q001 "La Muralla de Manresa"* i *Q003 "Nucli antic"* amb les determinacions específiques que s'adjunten en annex.
En atenció a dites qualificacions la Comissió de Patrimoni Permanent de l'Ajuntament de Manresa va requerir per què es realitzessin uns estudis previs arqueològics en relació a la possibilitat de que les construccions a realitzar afectessin a les restes de l'antiga muralla

medieval de la que es té notícies de la seva existència en l'entorn.

En compliment d'aquest requeriment es va encarregar a l'arqueòleg Jordi Morera Camprubí, bon coneixedor d'aquest territori, la realització d'aquests estudis previs, dels que s'adjunten en annex el seu text sencer i del que són de destacar les següents conclusions:

"Una primera conclusió de l'estudi és que el solar on es realitzarà l'obra se situa a l'exterior dels límits històrics de la ciutat, i per tant a l'exterior del circuit emmurallat del segle XIV. La seva ubicació és propera al Portal de Sant Francesc (o de Lleida) i també és propera al camí d'entrada i sortida d'aquest portal, però definitivament no afecta a cap dels elements del circuit murat. Pel que fa a la muralla, resta a una distància d'uns 30m del tram conservat a la part de migdia. I pel que fa a altres elements, com podria ser el fossat, no creiem que en aquest sector n'existís cap, ja que el fort espadat existent en aquest sector ja hauria exercit de barrera natural. Hem de recordar que els fossats a la ciutat s'han identificat allà on la muralla no se situava a sobre de la codina natural, com és el cas de la Baixada dels Drets el carrer del Joc de la Pilota o la Muralla Sant Domènec, però en cap cas s'han localitzat a l'exterior dels espadats naturals".

"Una segona conclusió és que les estructures que actualment delimiten el solar en cap cas corresponen a estructures del circuit de muralles del XIV. L'afectació de l'obra se situa a la part més septentrional del solar, i ja hem dit que el tram de muralla de la part de migdia dista uns 30m. Pel que al tancament de llevant és una paret que no es correspon amb la muralla del segle XIV, ja que aquella discorre per l'interior de l'entrada de l'Institut Escola Manresa, potser allunyada una vintena de metres. L'actual estructura de tancament, que evidentment s'adossa a la muralla per l'extrem de migdia correspondria a un mur de contenció, possiblement construït en els segles XVIII-XIX, potser a partir de la segona meitat de la dinovena centúria, moment del desmuntatge de part de les muralles, i del creixement urbanístic i demogràfic més enllà dels límits històrics."

Tanmateix aquest estudi constitueix un informe previ en base als coneixements i documentació fonamentada de l'arqueòleg autor del mateix, però que no obsta per a establir la necessitat de què, els treballs futurs d'excavacions en el solar siguin controlats mitjançant la presencia d'arqueòleg per al necessari reconeixement i en el seu cas custòdia dels eventuals vestigis que puguin aparèixer.

3.9 Pla d'etapes

Segons s'ha exposat en el punt 1.3 de la present memòria, en virtut del que es disposa en el Pla d'etapes del POUM vigent, l'execució d'aquest sector correspon al segon sexenni des de la data de la publicació de l'aprovació definitiva del POUM. Vist que dita aprovació va publicar-se en el DOGC en data 26/10/2017, el desenvolupament del sector ha de realitzar-se dins el període comprés entre 27 octubre de 2023 passat al 26 octubre de 2029

Barcelona per Manresa, maig de 2024

L'Arquitecte redactor

ENRIC PARE VALLE / num:3253-0

Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:21:33 +02'00'

ENRIC PARÉ I VALLE

B- NORMATIVA URBANÍSTICA

1 REGULACIÓ NORMATIVA DEL SECTOR PAUp 010 APO "APOTECARI"

Art. 1 Definició de l'àmbit

Comprèn els sols residencials definits en la fitxa del sector PAUp 010 APO " APOTECARI" en el POUM de Manresa actualment vigent, en els que es proposa una nova ordenació volumètrica i de regulació d'usos la qual es concreta mitjançant les determinacions del present document de *Pla de millora urbana d'ordenació volumètrica i de regulació d'usos del sector "Apotecari" de Manresa.*

Art. 2 Superfície de l'àmbit

La superfície total de l'àmbit és de 5.450,49 m^2

Art. 3 Condicions generals d'ordenació, edificació i ús

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 i sòl d'aprofitament privat

Sòl públic mínim	1.706,37 m^2		31,31 %
Viari	958,89 m^2	17,60 %	
Espais lliures	747,48 m^2	13,71 %	
Equipaments	0,00 m^2	0.00 %	
Sòl privat màxim	3.744,12 m^2		68,69 %

Edificabilitat

Edificabilitat total màxima	10.508,35 m^2st
Edificabilitat residencial	6.653,12 m^2st
Edificabilitat altres usos	3.855,23 m^2st

Habitatges

Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública	
Sostre mínim d'habitatges de protecció pública	901 m^2st
Sostre màxim habitatges renda lliure	5.752 m^2st
Nombre màxim d'habitatges	95 unitats
Nombre màxim d'habitatges en renda lliure	82 unitats

Nombre mínim d'habitatges de protecció pública 13 unitats

Règim general Sup. Construïda 579 m2st (8 habitatges)

Règim concertat Sup. Construïda 322 m2st (5habitatges)

Art. 4 Qualificacions del sòl privat

S'estableixen dues qualificacions *1.3e* i *1.5e.pe* corresponent respectivament a les zones qualificades amb les claus *1.3* i *1.5pe* en els vigents plànols d'ordenació del POUM

1.1 REGULACIÓ PER A LA ZONA D'ORDENACIÓ TANCADA 1.3e "PERE III"

Art. 5 Regulació per a la zona *1*.3e "Pere III"

Són d'aplicació les condicions generals establertes en l'article 192 i següents de les Normes urbanístiques del POUM per a la zona 1.3 a excepció de la seva edificabilitat i regulació d'usos que es regirà per les condicions específiques contingudes en el present PMU.

Art. 6 Nombre màxim de plantes

Ve detallada en el plànol d'ordenació i és de PB+1P en el cos baix i de PB+6PP en part del cos alt i de PB+7PP en la resta del mateix.

Art. 7 Alçada reguladora màxima

Les alçades actuals de l'edifici, realitzades segons un antic projecte unitari, es consideren ajustades al planejament. En cas de substitució de l'edificació, les alçades vindrien determinades en funció del nombre màxim de plantes d'acord amb la taula següent:

PB + 1PP	7.50 m
PB + 6PP	23,30 m
PB + 7PP	26,75 m

Art. 8 Edificabilitat màxima

El sostre màxim edificable sobre rasant és de 6.406,54 m^2st

Art. 9 Regulació específica dels usos

1.- Dins del sostre màxim edificable són admissibles tots els usos regulats en l'article 395 de la Normativa urbanística del POUM per a la zona d'ordenació tancada 1.3 amb l' excepció de l'ús residencial definit en l'article 388.2a de les NNUU, en les seves modalitats

(habitatge plurifamiliar, d'ús turístic, residencial especial, hoteler, apartament turístic) que es limitarà a un màxim de 3.347,83 m^2st en qualsevulla de les situacions relatives detallades en els articles 393 i 394 de la pròpia normativa.

2.- En atenció a l'art. 177 de les NNUU del POUM el nombre màxim de vivendes possibles és de 48 habitatges.

1.2 REGULACIÓ DE LA ZONA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS "APOTECARI" CLAU 1.5e.pe

Art. 10 Regulació per a la zona d'ordenació de volums "Apotecari" Clau *1.5e.pe*

1. La seva qualificació urbanística és ***1.5e.pe*** L'epígraf "e.*pe"* afegit a la clau de la zona, determina que es tracta de *Zona residencial d'Ordenació de volums amb percentatge d'habitatge protegit* definida pel present *PMU.*
2. Són d'aplicació els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació en relació amb la parcel·la i els paràmetres reguladors de la Zona d'ordenació de volums (clau1.5) continguts en l'article 205 de les NNUU del POUM amb les particularitats contingudes en els articles d'aquesta secció en la Normativa urbanística del PMU.

Art. 11 Condicions de l'ordenació

1. Nombre màxim de plantes

   En els plànols d'ordenació11 i 12 s'estableix el nombre màxim de plantes, sent de PB per al cos baix i de PB + 4P i una part de B+5P per al cos alt .

2. Alçada de les plantes
   a. Per a la planta baixa, es fixa una alçària lliure mínima de 3,00 metres i una màxima de 4,50 metres.
   b. Per a les plantes pis, s'estableix una alçada construïda entre forjats mínima de 2,70 metres i màxima de 2,90 m.
   c. En el cos inferior de planta baixa es fixa una cota màxima de coronament del volum total de +219,50 m.
3. Ocupació màxima i perfil regulador de les plantes

   En els plànols 11 i 12 del present PMU es defineixen els gàlibs d'ocupació màxima i el perfil regulador per a cadascun dels volums.
4. Cossos sortints

   El vol màxim dels cossos sortints oberts es fixa en 2,00 m no estant aquests admesos en la façana Est ni en planta baixa.

No s'admet en cap cas cossos tancats ni semitancats

L'alçada lliure mínima dels cossos sortints respecte de la rasant de l'espai públic serà de 3,50 m en qualsevol dels seus punts.

5. Coberta

Les cobertes seran planes i de les següents característiques:

a Les que cobreixen les plantes soterrani, planta baixa i planta quarta seran accessibles formant terrats amb aïllament tèrmic i impermeabilització i amb acabats pavimentat..

b. La que cobreix la planta cinquena serà una coberta invertida amb acabats de graves, accessible solament per manteniment de les instal·lacions .

c. La coberta sobre la planta cinquena es destinarà exclusivament per les instal·lacions ; la que cobreix la planta baixa es destinarà a usos comunitaris i les cobertes damunt el soterrani i la planta quarta seran d'ús privatiu i exclusiu dels habitatges que hi tenen sortida directa.

6. Construccions per damunt del perfil regulador

Per damunt del perfil regulador només s'admeten les construccions següents:

a. Les cobertes planes de l'edifici, el paviment de les quals no excedirà del perímetre regulador màxim.
b. Els empits o baranes opaques del pla de façana de les cobertes accessibles d'una alçaria màxima de 1,10 m presos des del nivell del paviment acabat del terrat inclòs impermeabilització i aïllament tèrmic.
c. Les baranes de la coberta destinada a instal·lacions que seran calades del tipus cable tensat sobre bancada de base de 50 cm màxim d'alçada sobre forjat, simplement de protecció per a les tasques de manteniment i s'enretiraran un mínim de 1,00 m del pla de façana, rematant-se perimetralment la coberta amb un ràfec d'una volada de 50 cm
d. Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, captadors, claraboies. conductes de ventilació, conductes d'evacuació de fums, i plaques solars i/o fotovoltaiques que. no sobrepassaran l'alçada màxima de 1,10 m
e. No s'admeten els badalots de caixes d'escala d'accés als terrats que sobresurtin per damunt del perfil regulador

f. Excepcionalment, es permeten les construccions i elements compositius de caràcter arquitectònic. Aquests elements s'hauran de justificar, en tot cas, en relació a la composició de la façana i la volumetria de l'edifici i del seu entorn més immediat.

7. L'espai lliure que envolta perimetralment la planta baixa, que es qualifica amb la lletra *"SJ"* constitueixen uns sòls privats no ocupats per l'edificació però edificables en el subsol, constituint el sostre que cobreix la planta soterrani primer, dins del perímetre regulador màxim amb les condicions establertes en l'art. *380.2b* de les NNUU del POUM
8. En els plànols 11 i 12 del present PMU es concreten uns espais privats no edificables a nivell de rasant de planta baixa de servitud de pas públic a urbanitzar en continuïtat amb el vial confrontant. Aquests espais són edificables en planta soterrani i en planta pis però ho són en planta baixa que han de ser accessibles per a vianants.

Art. 12 Regulació de la forma de l'edificació.

1.- Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus bàsic d'edificació en relació a la parcel·la d'acord amb el que es fixa al Capítol 1 del Títol 9 de les NNUU del POUM: *Paràmetres d'ordenació i ús.*

2.- La superfície i façana mínima de la parcel·la es correspon amb la definida la pròpia unitat de zona

Art. 13 Edificabilitat màxima

El sostre màxim edificable en aquesta zona és de 4.101,81 m2 distribuïts en 3.305,71 m^2st com a sostre màxim per a qualsevol dels usos previstos en l'art 395 per a la zona 1.5; i que es concreten en l'art. 14 que segueix, i un sostre edificable de 251,10 m^2st per a qualsevol dels anteriors usos a excepció del residencial i a més de 545 m2 de sostre destinat a aparcament, que correspon al sostre computable (segons es concreta en el PAU), de les plantes soterrànies en relació a la rasant del carrer d'Apotecari.

Art. 14 Condicions d'ús

1.- S'estableixen com admesos els següents usos:

Residencials

a. Habitatge plurifamiliar
b. Habitatge d'ús turístic

c. Residencial especial
d. Hoteler
e. Apartament turístic

Altres usos

a. Comercial
b. Oficines i serveis
c. Restauració
d. Recreatiu
e. Industria artesanal
f. Magatzem
g. Serveis tècnics i mediambientals
h. Serveis públics i administratius
i. Educatiu
j. Esportiu
k. Sanitari i assistencial
l. Cultural i associatiu
m. Religiós

2.- L'ús residencial en planta baixa, és admissible en qualsevulla de les seves modalitats *a, b, c, d, e* del punt anterior, però s'ha d'ajustar, en tot cas, a les condicions establertes en l'article *206 bis* de les NNUU del POUM. S'exceptuen de complir les distàncies de separació definides en l'*art 206 bis 1.b*, els vestíbuls d'entrada de les caixes d'escala d'accés als habitatges dels pisos superiors.

3.- El nombre màxim total de vivendes possibles serà de 47 habitatges dels que 13 seran de protecció pública amb una superfície mínima de sostre de 901 m2st, dels que se'n destinaran 579 m2st (8 Habitatges) per al règim general i 322 m2st (5 habitatges) per al regim concertat i la seva construcció s'haurà d'ajustar als terminis previstos en el pla d'etapes.

4.- Per sota de la planta baixa només s'admet l'ús de garatge i aparcament incloent la recàrrega elèctrica de vehicles. Es preveurà un únic accés a les plantes soterrades destinades a garatge aparcament que es realitzarà pel carrer Apotecari, admetent-se que dit accés es faci travessant l'espai destinat a zona verda, preveient-se a tal efecte una pavimentació adient en aquest tram i degudament senyalitzada.

Art, 15 Protecció del patrimoni arqueològic

En atenció a la inclusió del sector en el POUM com a àmbit de protecció arqueològica, en el decurs de l'execució d'obres d'excavació i/o rebaix en els terrenys, serà obligatòria la presència d'un arqueòleg titulat per al seu control i supervisió i, en el seu cas, custòdia dels vestigis d'interès que eventualment puguin aparèixer.

Art. 16 Disposició derogatòria

Les determinacions del present PMU deixen sense efecte el contingut de l'annex gràfic inclòs amb les fitxes dels àmbits de desenvolupament del POUM

Barcelona per Manresa, juliol de 2024

L'Arquitecte redactor ENRIC PARÉ I VALLE

ENRIC PARE VALLE / num:3253-0

Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:22:34 +02'00'

C- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA´

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

01	Situació i topogràfic	E 1/1000	30
02	Ortofotomapa	E 1/1000	31
03	Vista aèria		32
04	Planejament vigent	E 1/750	33
05	Estructura de la Propietat	E 1/750	34
06	Cadastral	E 1/750	35
07	Alçades de l'edificació existent	E 1/750	36
08	Ordenació. s/ POUM vigent	E 1/2000	37
09	Detall Ordenació vigent zona 1.5 pe	E 1/200	38
10	Perfils reguladors POUM vigent zona 1.5 pe	E 1/500	39

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

11.1	Ordenació volumètrica en planta zona 1.5e.pe	E 1/200	40
11.2	Detall gàlibs i usos ordenació vigent/proposta	E. 1/500	41
12	Ordenació volumètrica Perfils reguladors	E 1/500	42
13	Comparatiu ordenació actual i proposada	E 1/500	43
14	Imatge virtual ordenació proposada		44

ANNEX 1 (Plànols d'exemple no normatius)

15.1	Imatge ubicació edificació possible en l'entorn		45
15.2	Exemple d'edificació possible Plantes	E 1/500	46
15.3	Ídem - Alçats i seccions	E 1/500	47
15.4	Ídem - Encaix edificació possible en l'entorn		48
15.5	Ídem – Imatge edifici		

ANNEX 2 Avantprojecte obres urbanització

16.1	Avantprojecte d'urbanització sistemes- Planta	E 1/200	50
16.2	Ídem – Secció C/ Apotecari	E 1/200	51
16.3	Ídem – Seccions i perfils	E 1/300	52
16.4	Ídem – Seccions i perfils	E 1/300	53
16.5	Ídem – Instal·lacions	E 1/200	54

ENRIC PARE VALLE / num:3253-0

Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:23:51 +02'00'

Límit àmbit
PAU 010 'Apotecari'

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE

enricparéarquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL

INFORMACIÓ
SITUACIÓ - TOPOGRÀFIC

ESCALA

A3 e:1/1000

0.00 5.00 10.00 20.00 40.00

DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
08.05.2024	12217B	01

ENRIC PARE VALLE / num:3253-0

Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:24:55 +02'00'

Límit àmbit
PAU 010 'Apotecari'

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE

enricparéarquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL

INFORMACIÓ
ORTOFOTO

ESCALA

A3 e:1/1000

0.00 5.00 10.00 20.00 40.00

DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
08.05.2024	12217B	02

ENRIC PARE VALLE / num:3253-0

Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:25:19 +02'00'

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE

enricparé arquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL

INFORMACIÓ
VISTA AÈRIA

ESCALA

0.00

DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
08.05.2024	12217B	03

POUM Ajuntament de Manresa
APROVACIÓ DIFINITIVA JUNY 2022

ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:25:49 +02'00'

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT
C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

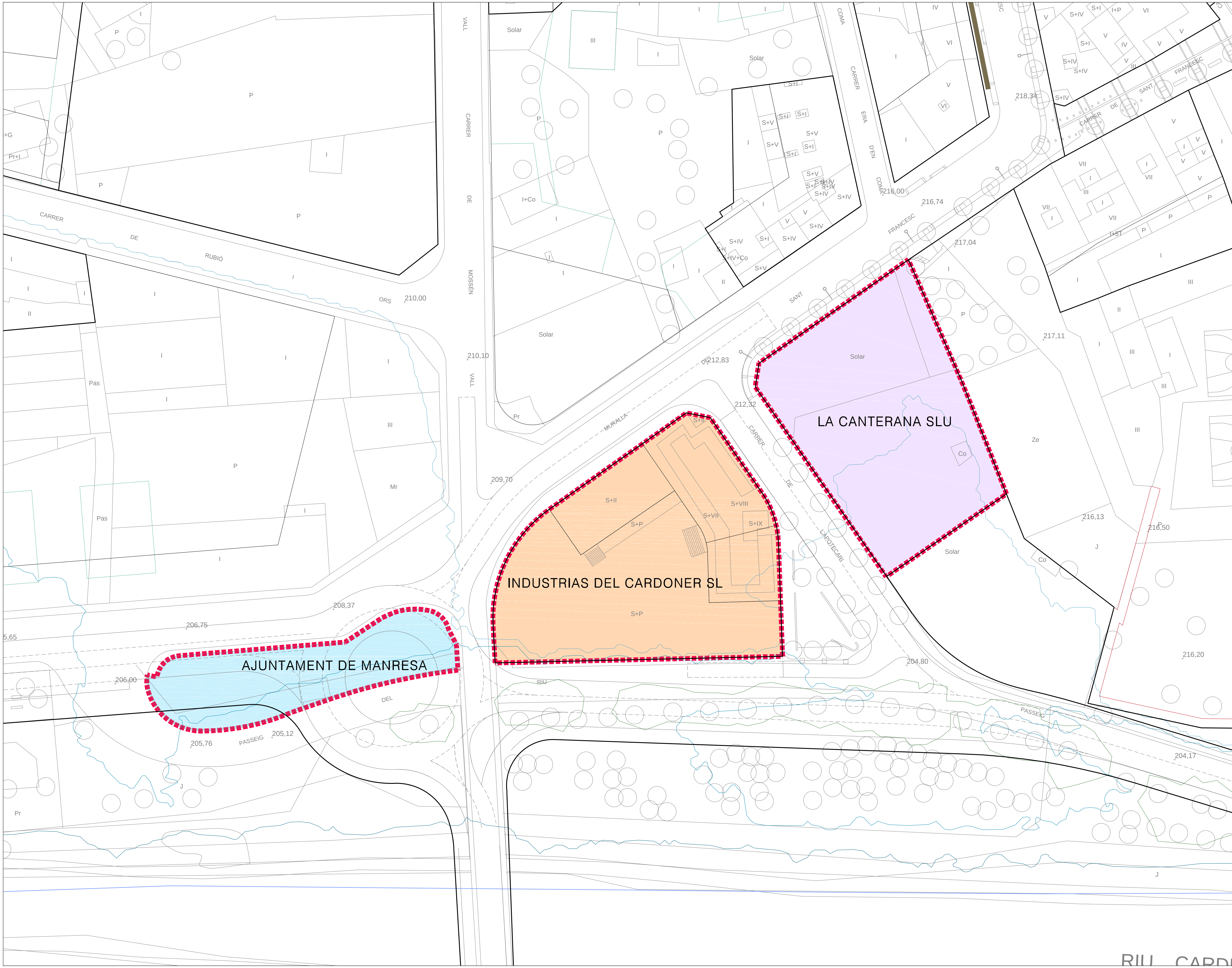
PROMOTOR
LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE
enricparéarquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL
INFORMACIÓ PLANEJAMENT VIGENT

ESCALA
A3 e:1/750
0.00 3.75 7.50 15.00 30.00

DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
08.05.2024	12217B	04



ENRIC PARE VALLE / num:3253-0

Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:26:28 +02'00'

ÀMBIT PMU

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE

enricparéarquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL

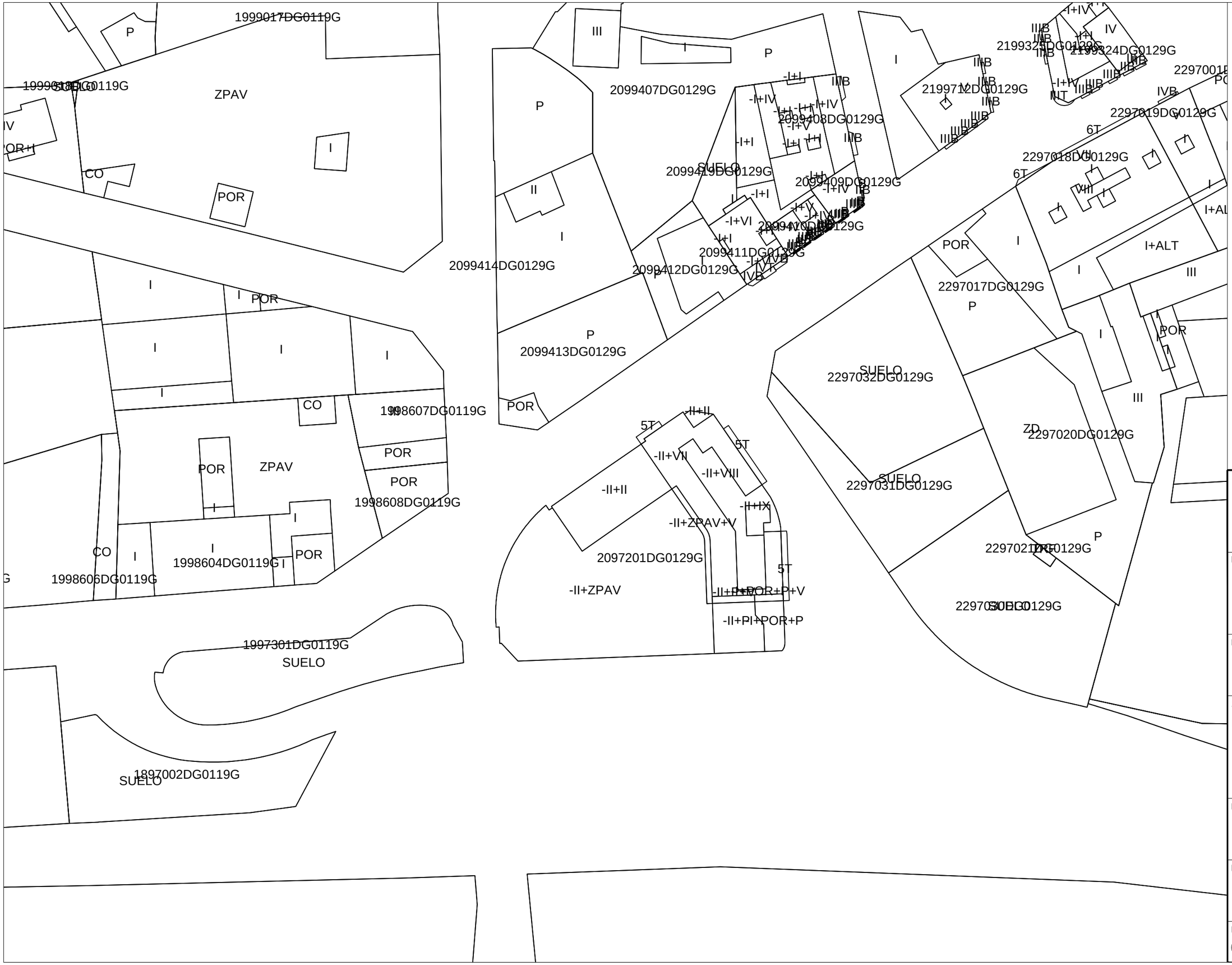
INFORMACIÓ ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

ESCALA

A3 e:1/750

0,00 3,75 7,50 15,00 30,00

DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
08.05.2024	12217B	05



ENRIC PARE VALLE / num:3253-0

Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:26:57 +02'00'

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE

enricparé arquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL

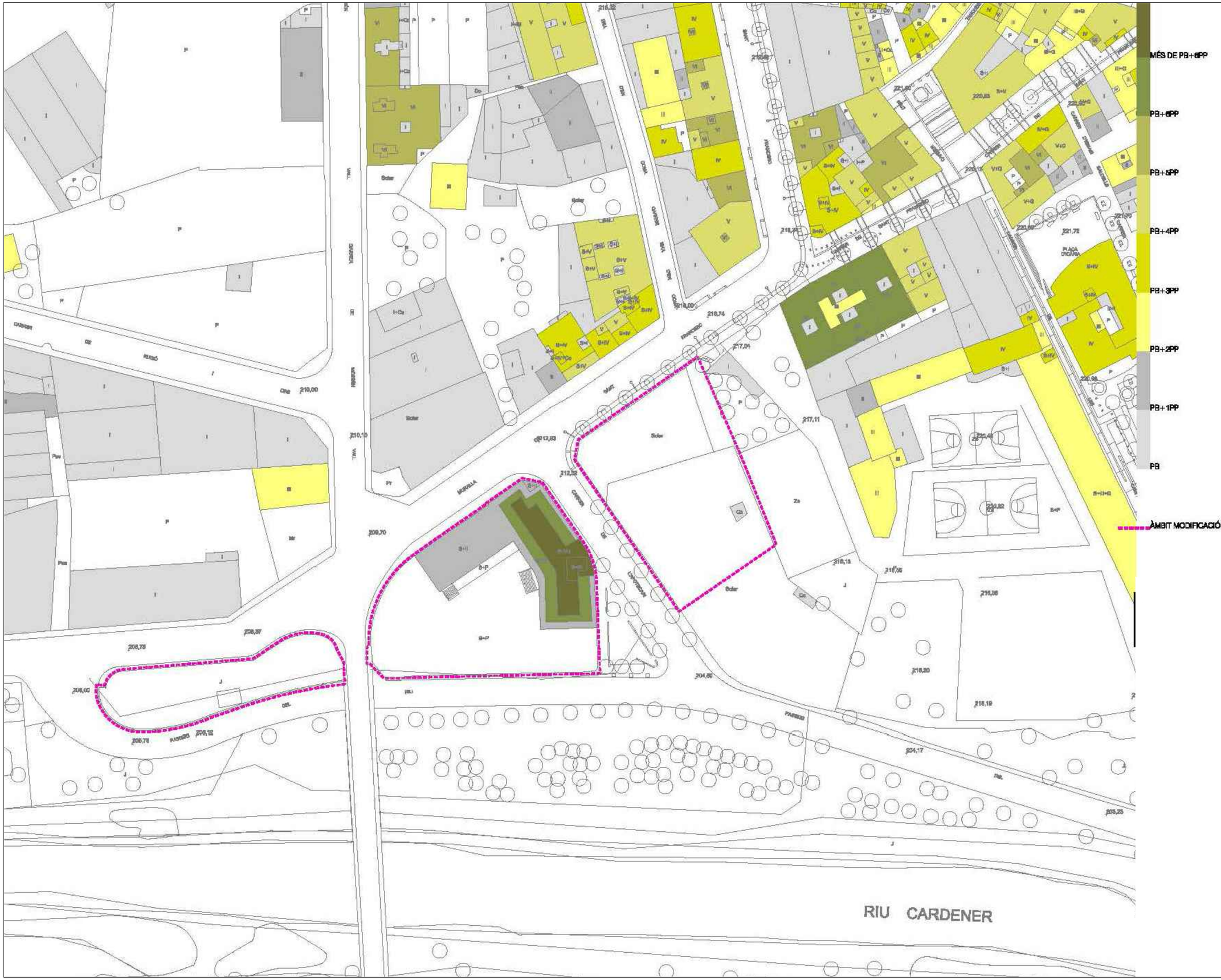
INFORMACIÓ CADASTRAL

ESCALA

A3 e:1/750

0,00 3,25 7,50 15,00 30,00

DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
08.05.2024	12217B	06



ENRIC PARE VALLE / num:3253-0

Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:27:25 +02'00'

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE

enricparéarquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL

INFORMACIÓ ALÇADES DE L'EDIFICACIÓ EXISTENT

ESCALA

A3 e: 1/750

0.00 3.25 7.50 15.00 30.00

DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
08.05.2024	12217B	07

ENRIC PARE VALLE / num:3253-0

Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:27:58 +02'00'

ÀMBIT PMU

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE

enricparéarquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL

ORDENACIÓ VIGENT SEGONS POUM

ESCALA

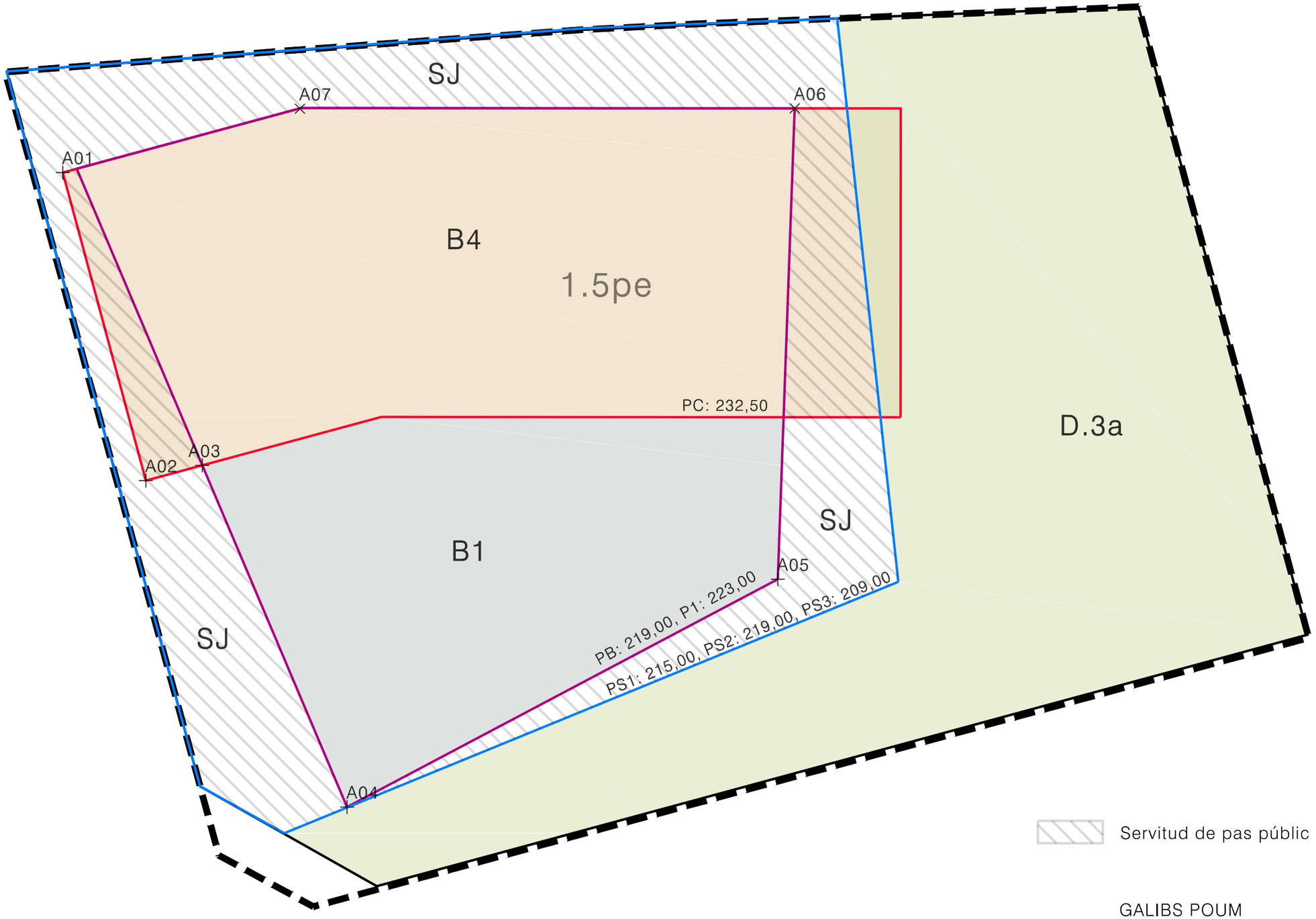
A3 e:1/2000

0.00 10.00 20.00 40.00 80.00

DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
08.05.2024	12217B	08

ENRIC PARE VALLE / num:3253-0

Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:28:30 +02'00'



Coordenades

A01	x:401985.0298	y:4619589.8172
A02	x:401972.3235	y:4619580.9403
A03	x:401974.1968	y:4619578.7819
A04	x:401960.6755	y:4619566.3117
A05	x:401978.2417	y:4619550.3827
A06	x:402001.4056	y:4619553.6315
A07	x:401991.9055	y:4619579.9764

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE

enricparé arquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL

INFORMACIÓ
DETALL ORDENACIÓ VIGENT POUM, ZONA 1.5pe

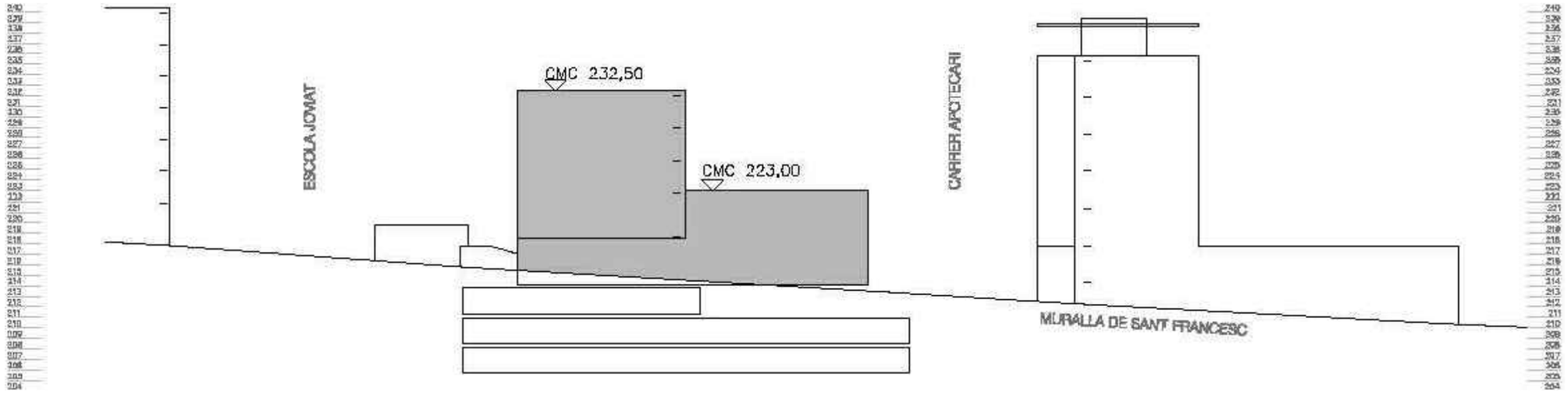
ESCALA

A3 e:1/200

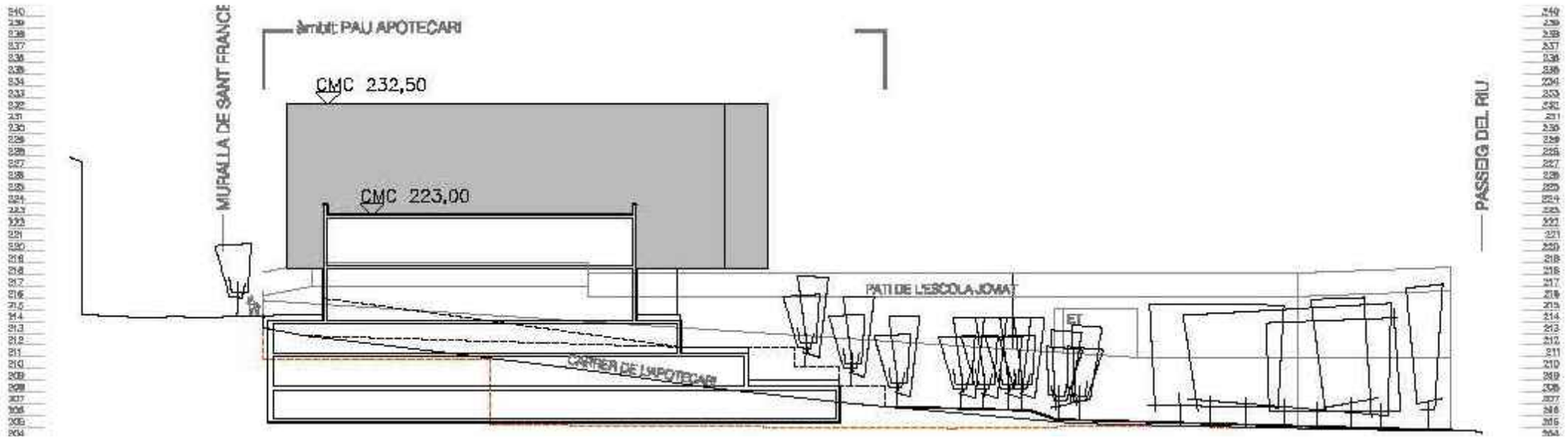
0,00 1,00 2,00 4,00 8,00

DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
08.05.2024	12217B	09

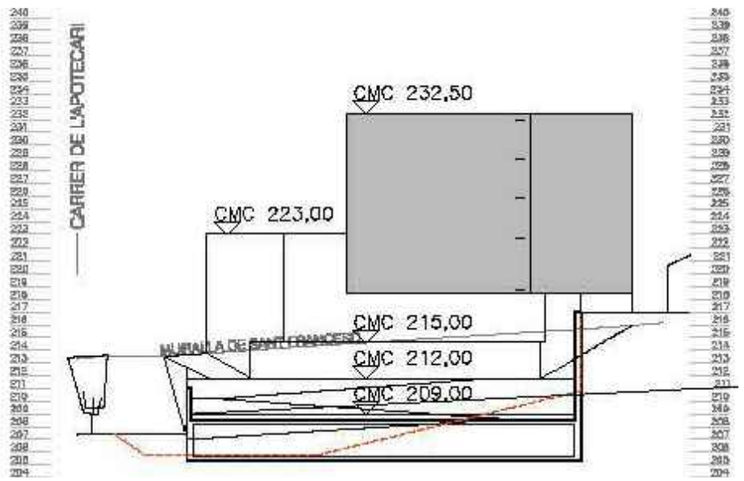
ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:29:05 +02'00'



ALÇAT MURALLA DE SANT FRANCESC



ALÇAT CARRER APOTECARI



SECCIÓ

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE
enricparéarquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL

INFORMACIÓ
PERFILS REGULADORS
SEGONS POUM VIGENT
ZONA 1.5pe

ESCALA

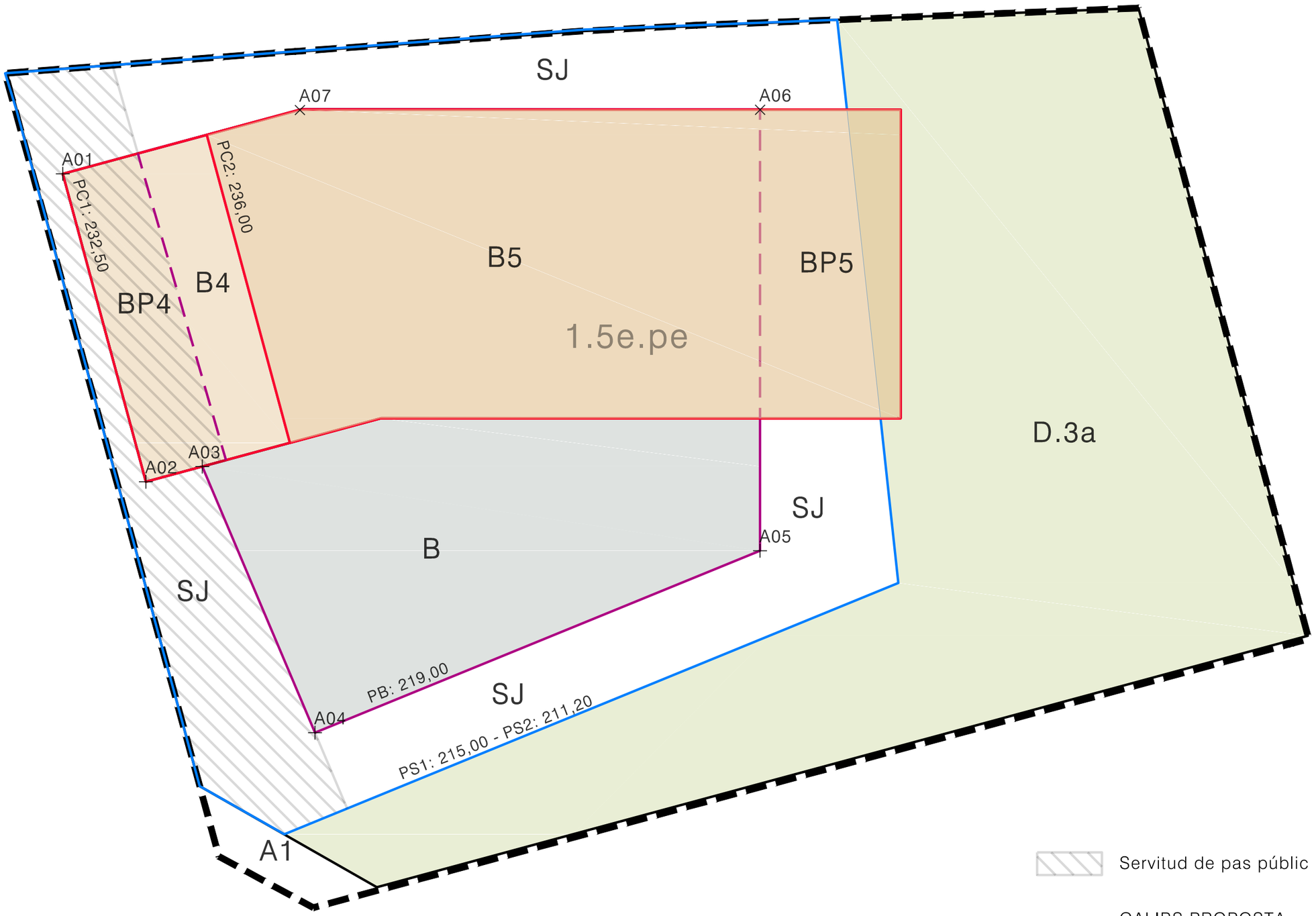
A3 e:1/500

0.00 2.50 5.00 10.00 20.00

DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
08.05.2024	12217B	10

PLANOLS ORDENACI

´´O



ENRIC PARE VALLE / num:3253-0

Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:29:51 +02'00'

Nombre de plantes

B: P.Baixa
B4: P.Baixa + 4 P.Pis
B5: P.Baixa + 5 P.Pis
BP4: Porxo + 4 P.Pis
BP5: Porxo + 5 P.Pis
SJ: Lliure + Soterrani
D.3a: Parc urbà + ocupació subsòl
A1: Viari

Coordenades

A01	x:401985.0298	y:4619589.8172
A02	x:401972.3235	y:4619580.9403
A03	x:401974.1968	y:4619578.7819
A04	x:401963.643	y:4619569.0608
A05	x:401979.3006	y:4619551.7181
A06	x:401999.4707	y:4619558.995
A07	x:401991.9055	y:4619579.9764

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE

enricparé arquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL

PROPOSTA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA EN PLANTA ZONA 1.5e.pe

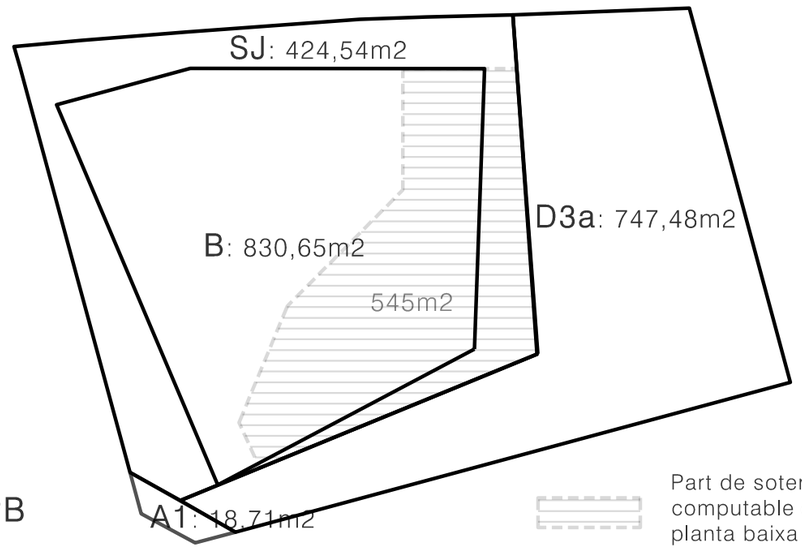
ESCALA

A3 e:1/200

0.00 2.50 5.00 10.00 20.00

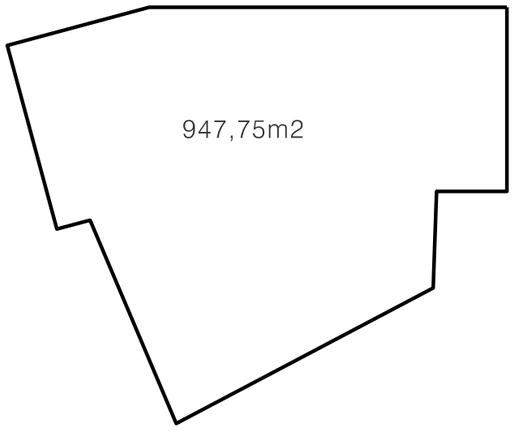
DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
08.05.2024	12217B	11.1

GÀBILS
VIGENT POUM
(ANNEX GRAFIC AMBIT PAU010 APOTECARI)

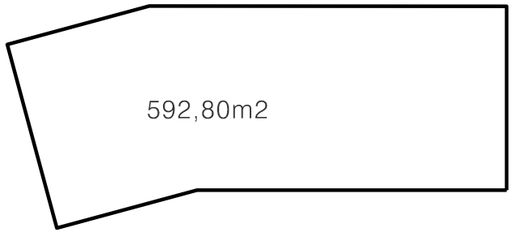


PB

Part de soterrani computable com planta baixa



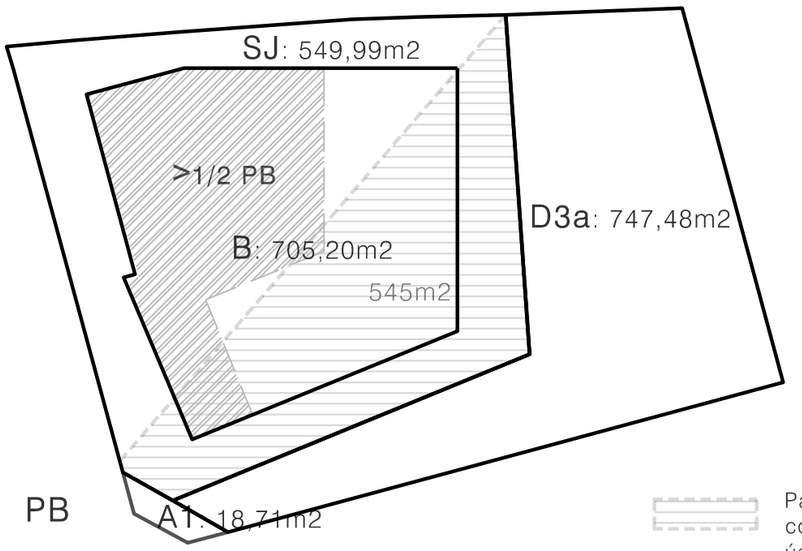
P1



P2/3/4

Sostre edificable	
PB:	830,65m²
P1:	947,75m²
P1/2/3 (592,80m²x3):	1.778,40m²
Total:	3.556,80m²
Soterrani computable	545m²
Sistemes	
D3a:	747,48m²
A1:	18,71m²
Espai lliure privat	
SJ:	424,54m²

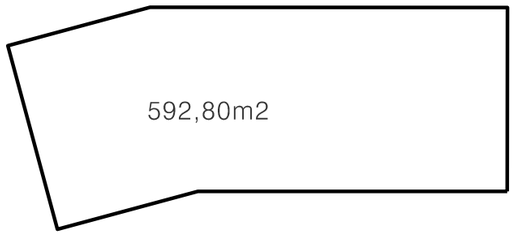
GÀBILS
ORDENACIÓ PROPOSADA



PB

Part de soterrani computable com planta baixa ús exclusiu aparcaments

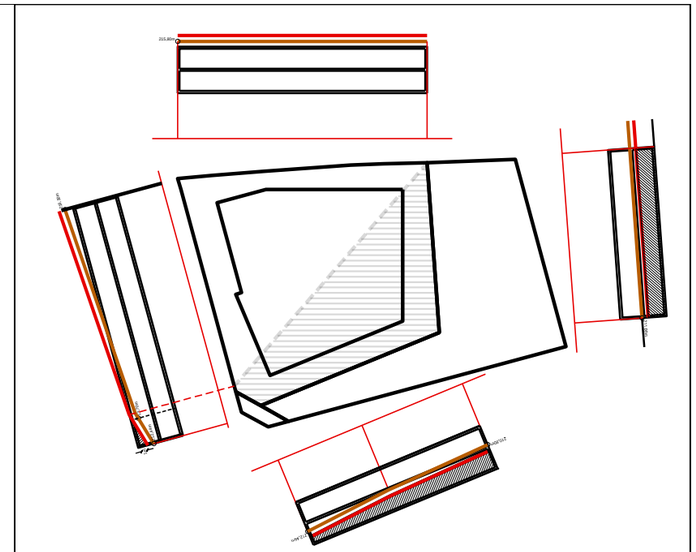
Part de planta baixa on no s'admet l'ús residencial (excepte vestíbuls) >1/2 PB



P1/2/3/4

P5

Sostre edificable	
PB:	705,20m²
P1/2/3/4 (592,80m²x4):	2.371,20m²
P5:	480,40m²
Total:	3.556,80m²
Soterrani computable	545m²
Sistemes	
D3a:	747,48m²
A1:	18,71m²
Espai lliure privat	
SJ:	549,99m²



Seccions justificants: part de soterrani computable com PB

ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:30:33 +02'00'

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT
C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR
LA CANTERANA S.L.

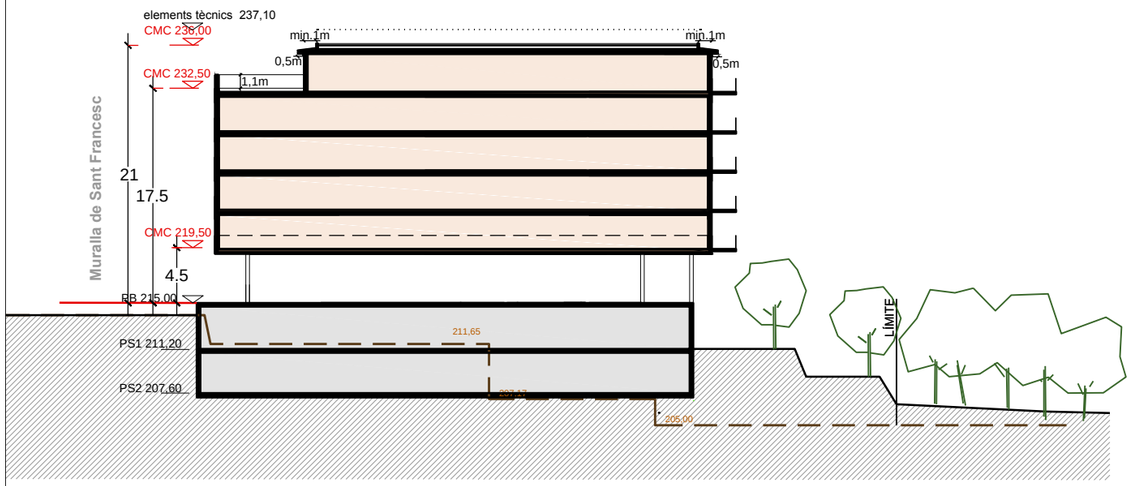
ARQUITECTE
enricparé arquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL
DETALL GÀLIBS i USOS ORDENACIÓ VIGENT i PROPOSADA

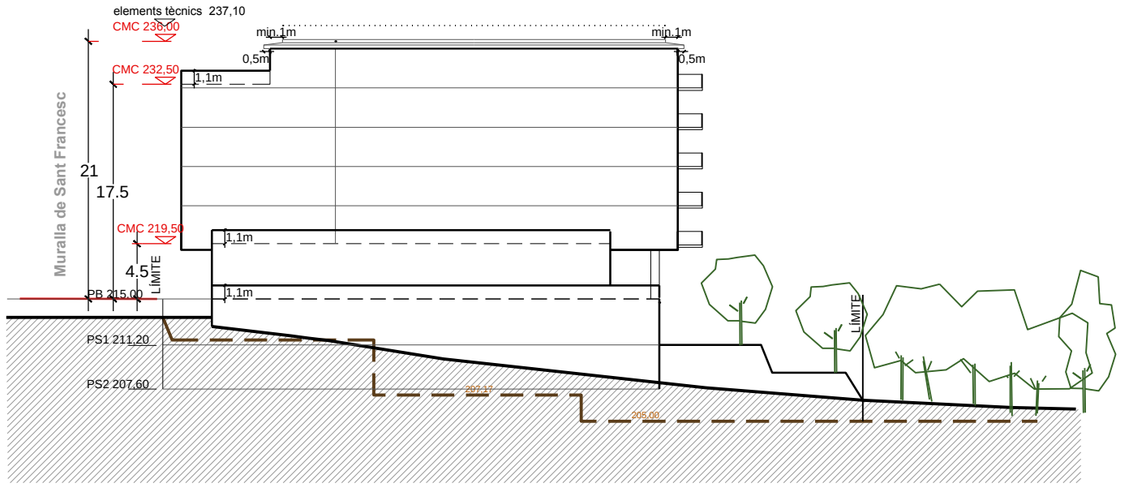
ESCALA
A3 e:1/500
0.00 2.50 5.00 10.00 20.00

DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
08.05.2024	12217B	11.2

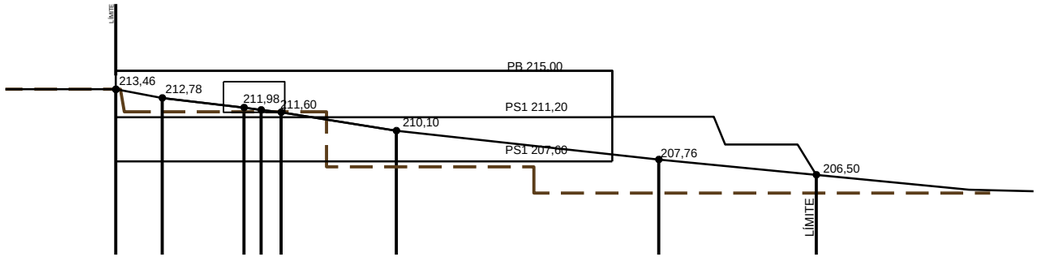
ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:31:13 +02'00'



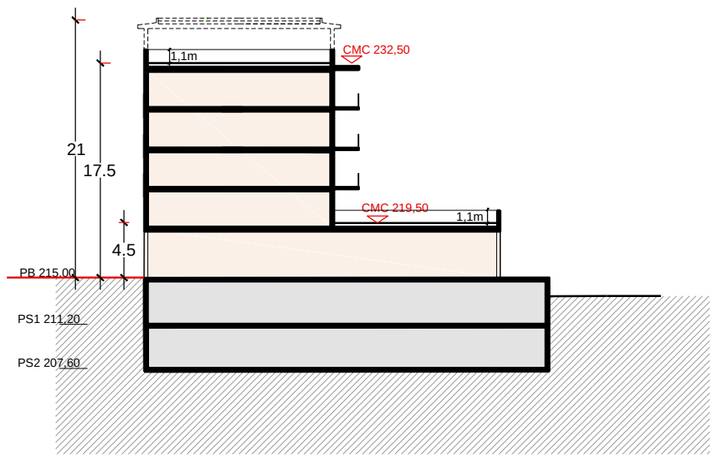
SECCIÓ LONGITUDINAL



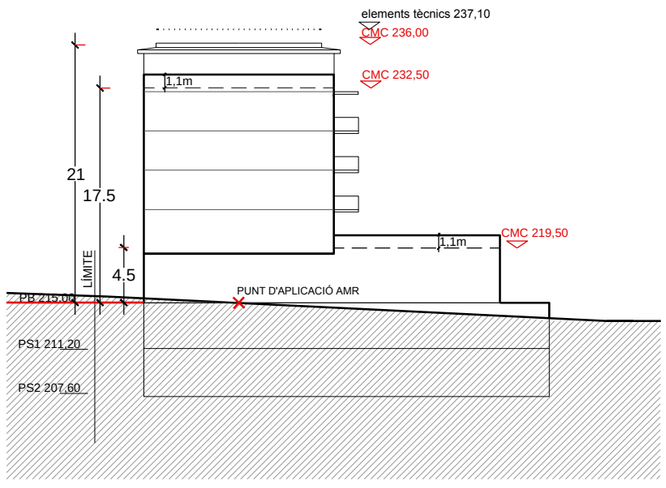
FAÇANA PER CARRER DE L'APOTECARI



SECCIÓ PER CARRER DE L'APOTECARI



SECCIÓ TRANSVERSAL



FAÇANA PER CARRER MURALLA DE SANT FRANCESC

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

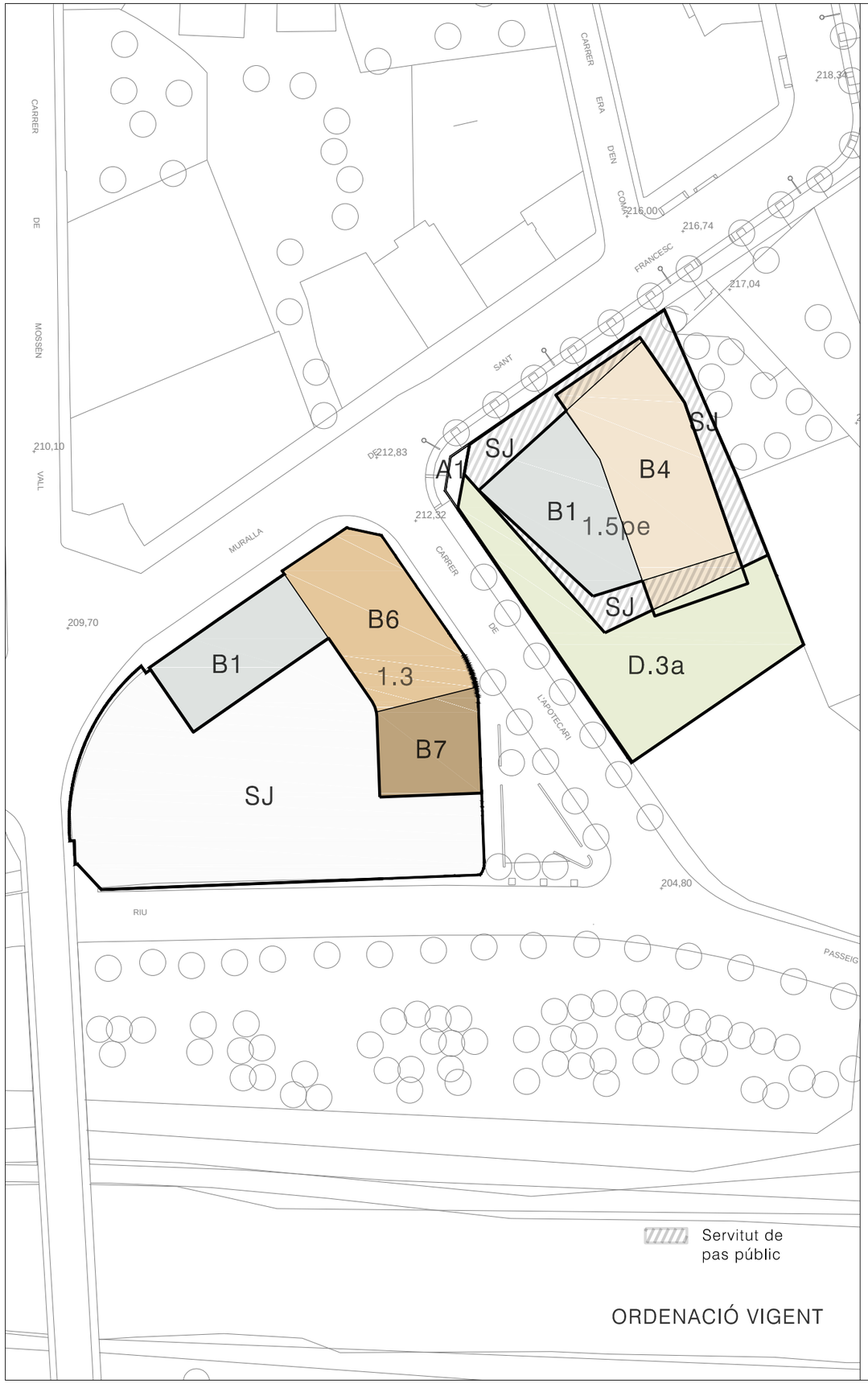
ARQUITECTE
enricparé arquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL

PROPOSTA
ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA
PERFILS REGULADORS

ESCALA

DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
22.07.2024	12217B	12



ORDENACIÓ VIGENT

ORDENACIÓ PROPOSADA PMU

ENRIC PARE VALLE / num:3253-0

Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:31:52 +02'00'

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE

enricparéarquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL

COMPARATIU ORDENACIÓ ACTUAL / PROPOSADA

ESCALA

A3 e:1/500

0.00 2.50 5.00 10.00 20.00

DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
08.05.2024	12217B	13

ENRIC PARE VALLE / num:3253-0

Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:32:30 +02'00'

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE

enricparéarquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL

IMATGE VIRTUAL
ORDENACIÓ PROPOSADA

ESCALA

A3 e:-

±0.00

DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
08.05.2024	12217B	14

ENRIC PARE VALLE / num:3253-0

Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:33:12 +02'00'

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE

enricparé arquitectes

Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL ANNEX

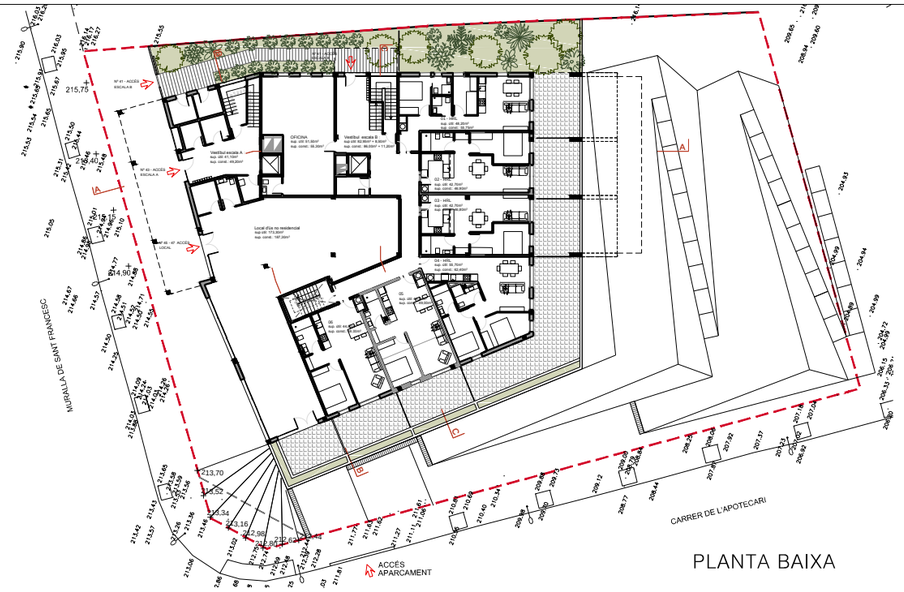
EXEMPLE DE PROJECTE D'EDIFICACIÓ POSSIBLE VOLUMETRIA PROPOSADA

ESCALA

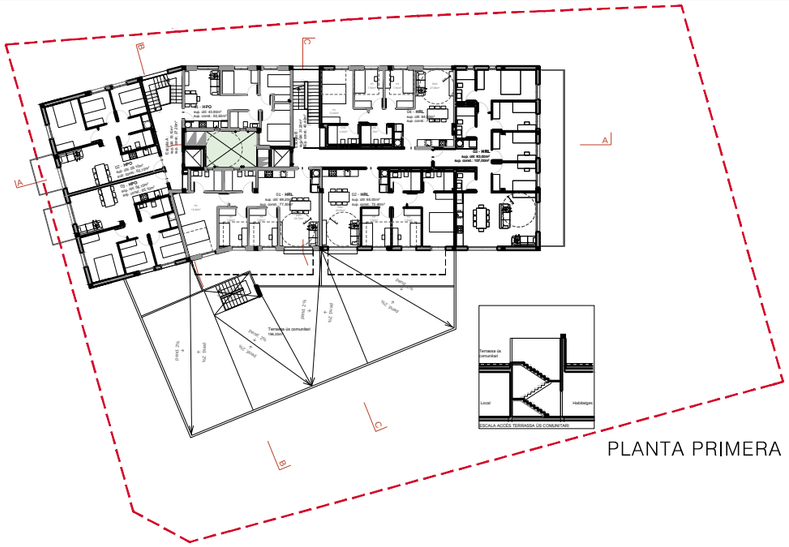
A3 e:-

+0.00

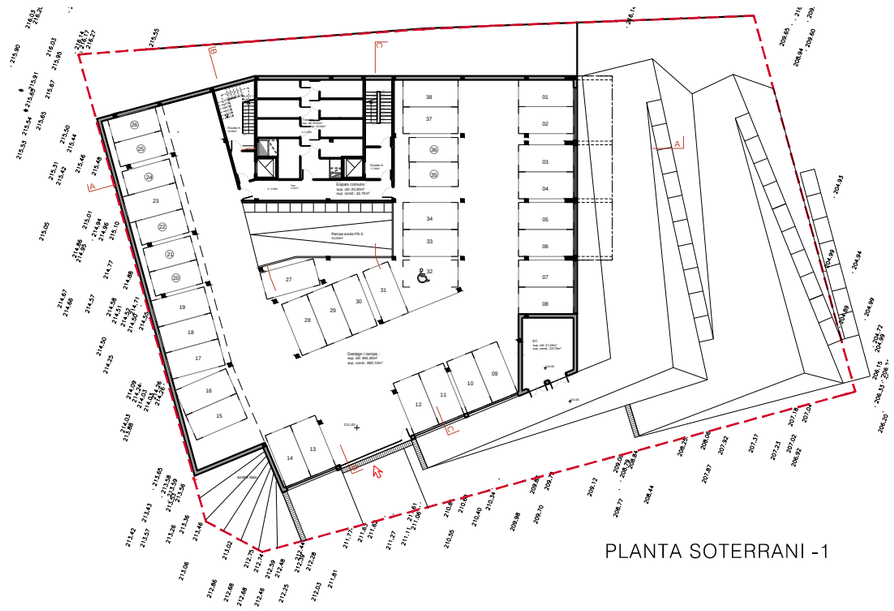
DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
22.07.2024	12217B	15.1



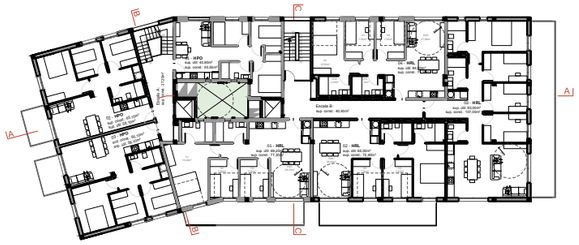
PLANTA BAIXA



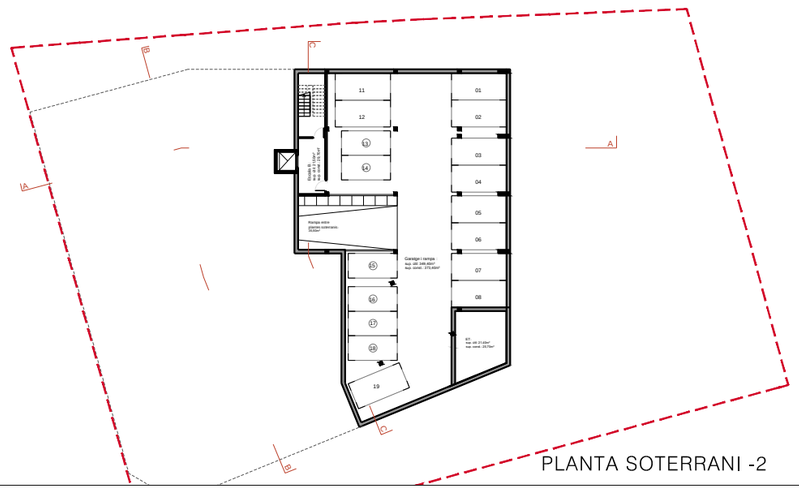
PLANTA PRIMERA



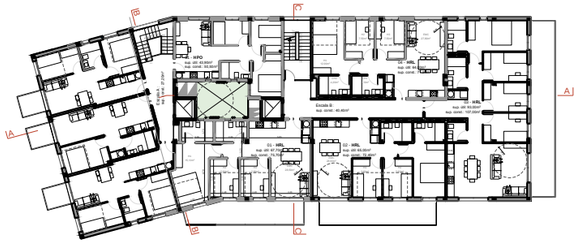
PLANTA SOTERRANI -1



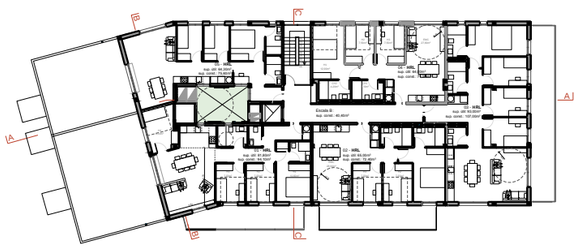
PLANTA SEGONA i TERCERA



PLANTA SOTERRANI -2



PLANTA QUARTA



PLANTA CINQUENA

ENRIC PARE VALLE / num:3253-0

Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:33:51 +02'00'

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE

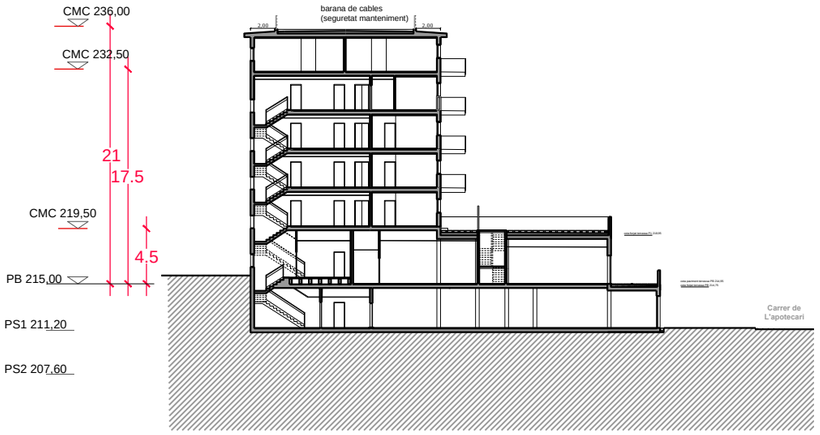
enricparé arquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL ANNEX
EXEMPLE DE PROJECTE D'EDIFICACIÓ POSSIBLE (PLÀNOL NO NORMATIU)

ESCALA
A3 e:1/500

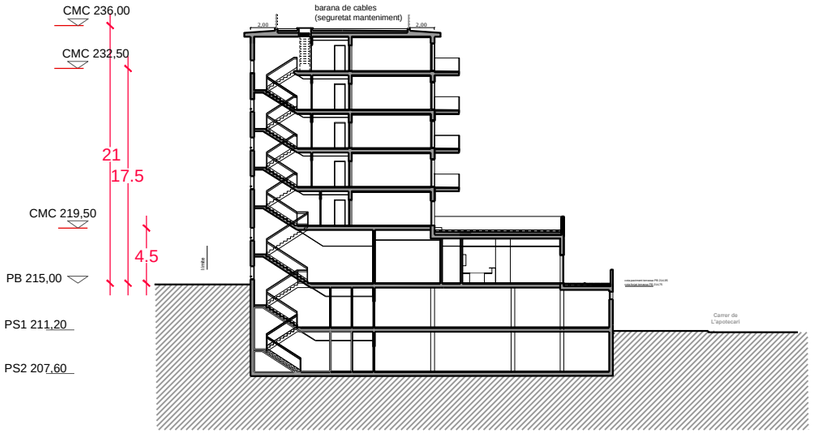
0,00 2,50 5,00 10,00 20,00

DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
22.07.2024	12217B	15.2

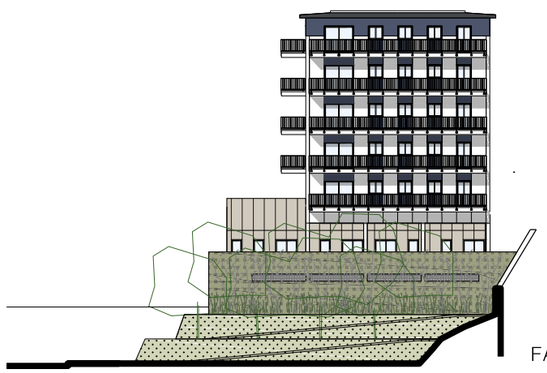


SECCIÓ TRANSVERSAL ESCALA A

FAÇANA OEST CARRER DE L'APOTECARI

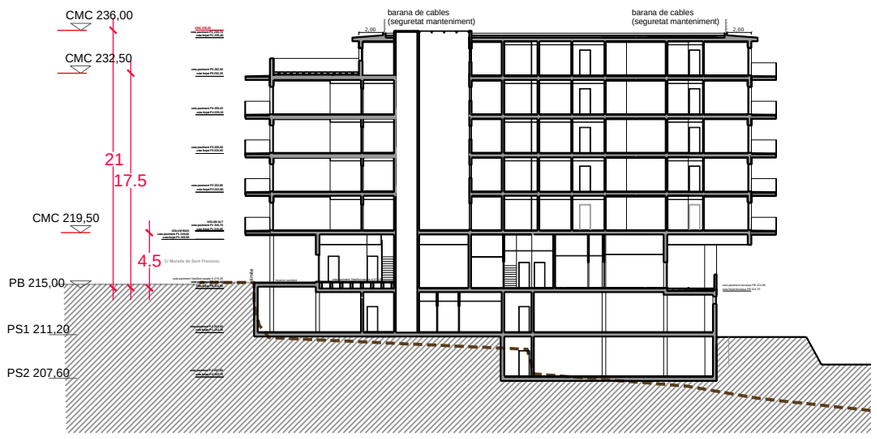


SECCIÓ TRANSVERSAL ESCALA B



FAÇANA SUD PASSEIG DEL RIU

FAÇANA NORD MURALLA DE SANT FRANCESC



SECCIÓ LONGITUDINAL

FAÇANA EST ESCOLA JOVIAT

ENRIC PARE VALLE / num:3253-0

Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:34:36 +02'00'

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE

enricparé arquitectes

Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL ANNEX

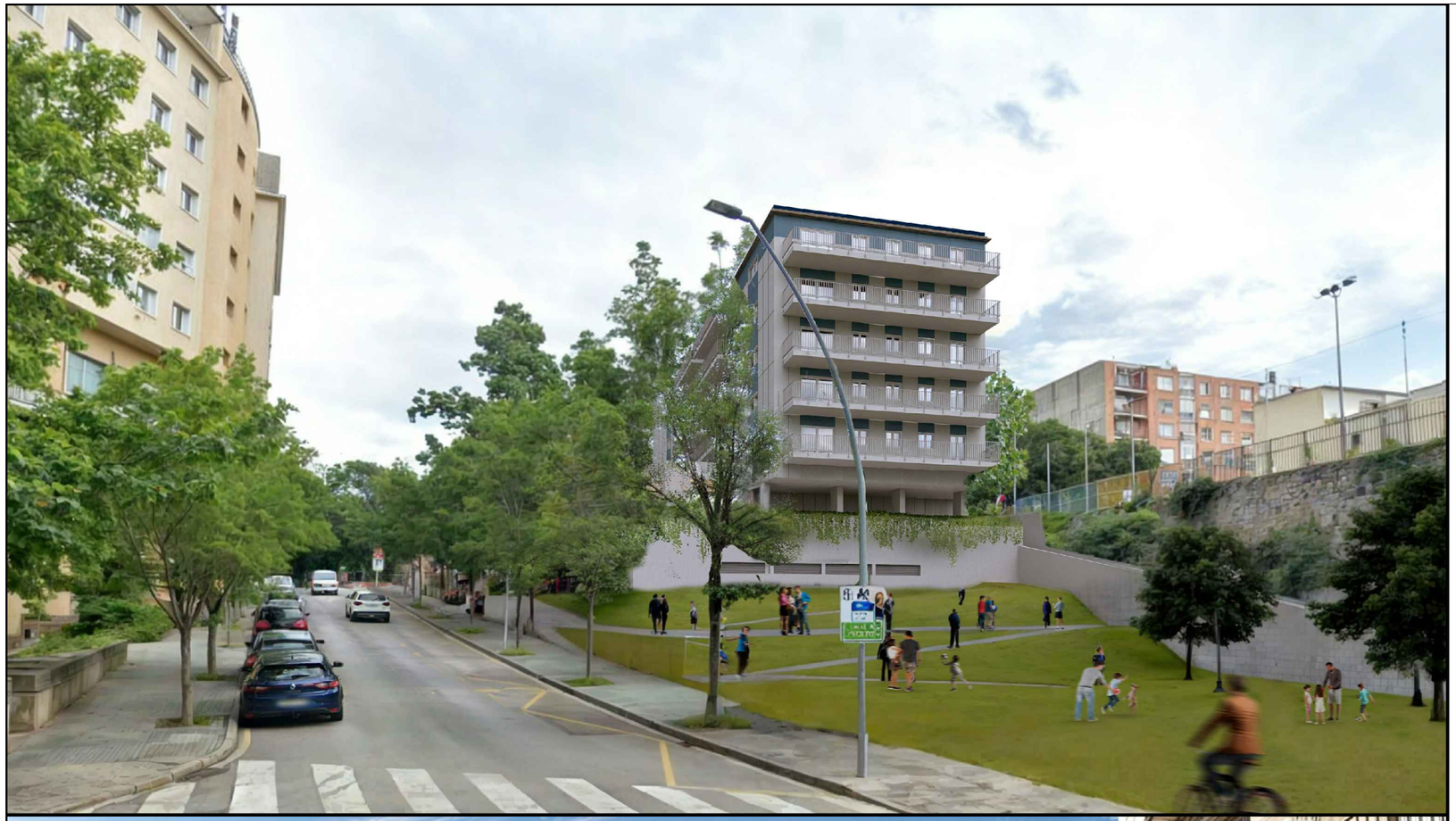
EXEMPLE DE PROJECTE D'EDIFICACIÓ POSSIBLE (PLÀNOL NO NORMATIU)

ESCALA

A3 e:1/500

0.00 2.50 5.00 10.00 20.00

DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
22.07.2024	12217B	15.3



IMATGE DES DE CARRER APOTECARI

IMATGE DES DE C/ MURALLA DE SANT FRANCESC

ENRIC PARE VALLE / num:3253-0

Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:35:14 +02'00'

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE

enricparé arquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL ANNEX
EXEMPLE DE PROJECTE D'EDIFICACIÓ POSSIBLE
IMATGES

ESCALA
A3 e:-

DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
22.07.2024	12217B	15.4

ENRIC PARE VALLE / num:3253-0

Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:36:14 +02'00'

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE

enricparé arquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

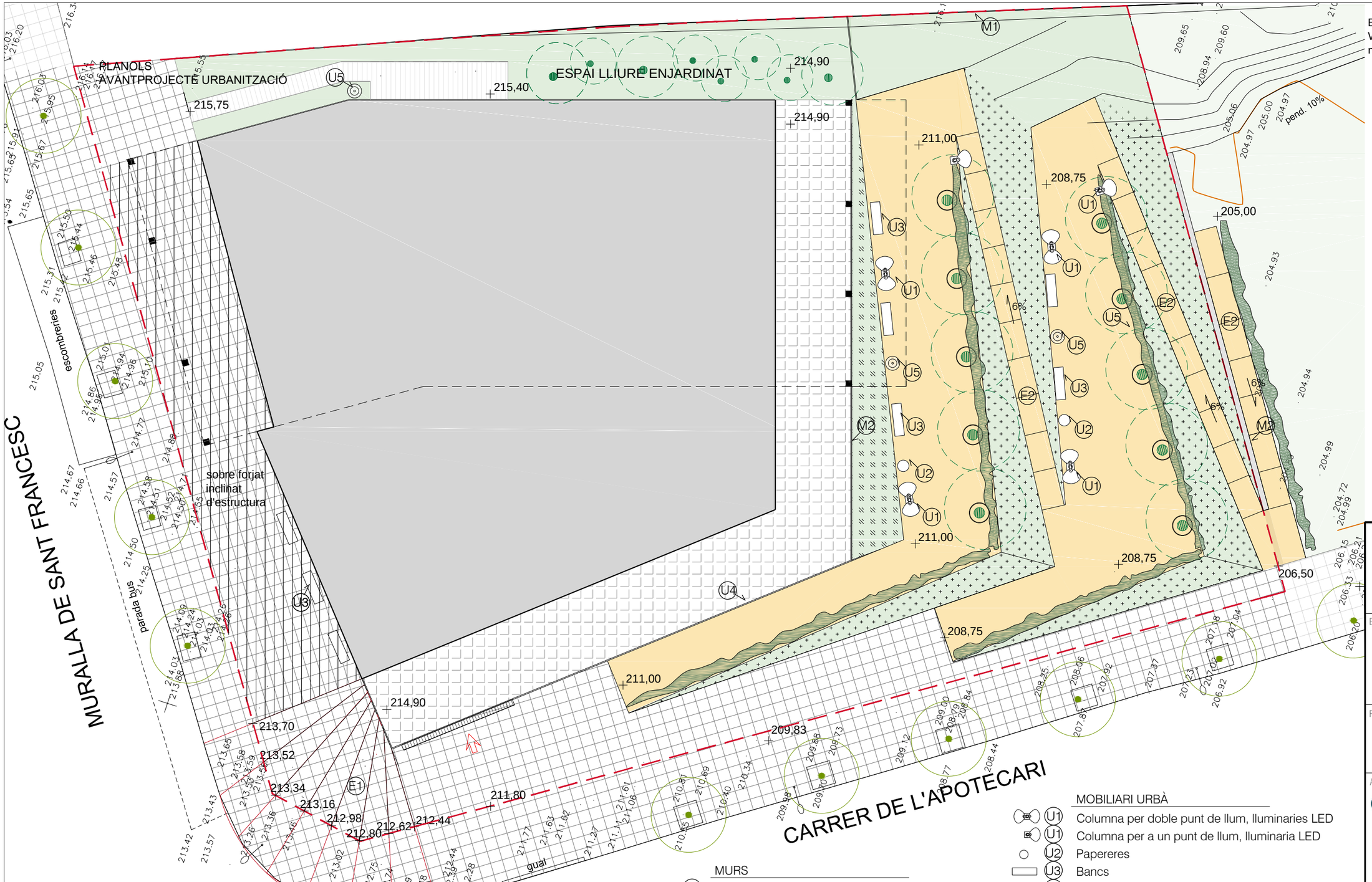
PLANOL

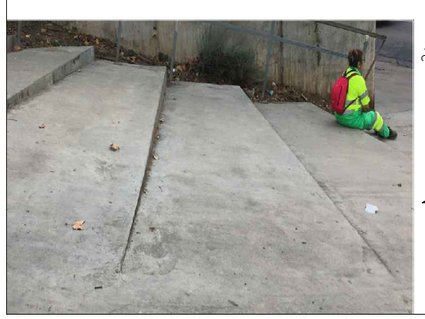
ANNEX
EXEMPLE DE PROJECTE D'EDIFICACIÓ POSSIBLE
IMATGES

ESCALA

A3 e:-

DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
22.07.2024	12217B	15.5





ENRIC PARE VALLE / num:3253-0

Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:36:54 +02'00'

MURS

- M1 Mur existent
- M2 Mur de formigó revestit de vegetació

MOBILIARI URBÀ

- U1 Columna per doble punt de llum, lluminaries LED
- U1 Columna per a un punt de llum, lluminaria LED
- U2 Papereres
- U3 Bancs
- U4 Baranes metàl·liques
- U5 Font

GRAONS

- E1 De contrapetja irregular que van de 0 cm a 18 cm salvant el pendent de la vorera
- E2 De contrapetja regular de 9cm intercalats amb rampes

PAVIMENTS

- Voreres: paviment de panot
- Paviment sobre pàrquing
- Escales de formigó
- Sauló sòlid
- Paviment accés habitatges Escala B
- Límit de sauló sòlid, espai per a arbre: acer corten

VEGETACIÓ

- Arbres existents
- Arbres nova plantació
- Plantes ornamentals com Vitex agnus castus
- Talus amb vegetació
- Planta enfiladissa cobrint mur
- Plantes arbustives

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE

enricparéarquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL

AVANT PROJECTE D' URBANITZACIÓ PLANTA

ESCALA

A3 e:1/200

0,00 1,00 2,00 4,00 8,00

DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
09.05.2024	12217B	16.1

ENRIC PARE VALLE / num:3253-0

Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:37:29 +02'00'

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE

enricparé arquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL

AVANT PROJECTE D' URBANITZACIÓ
SECCIÓ C/ APOTECARI

ESCALA

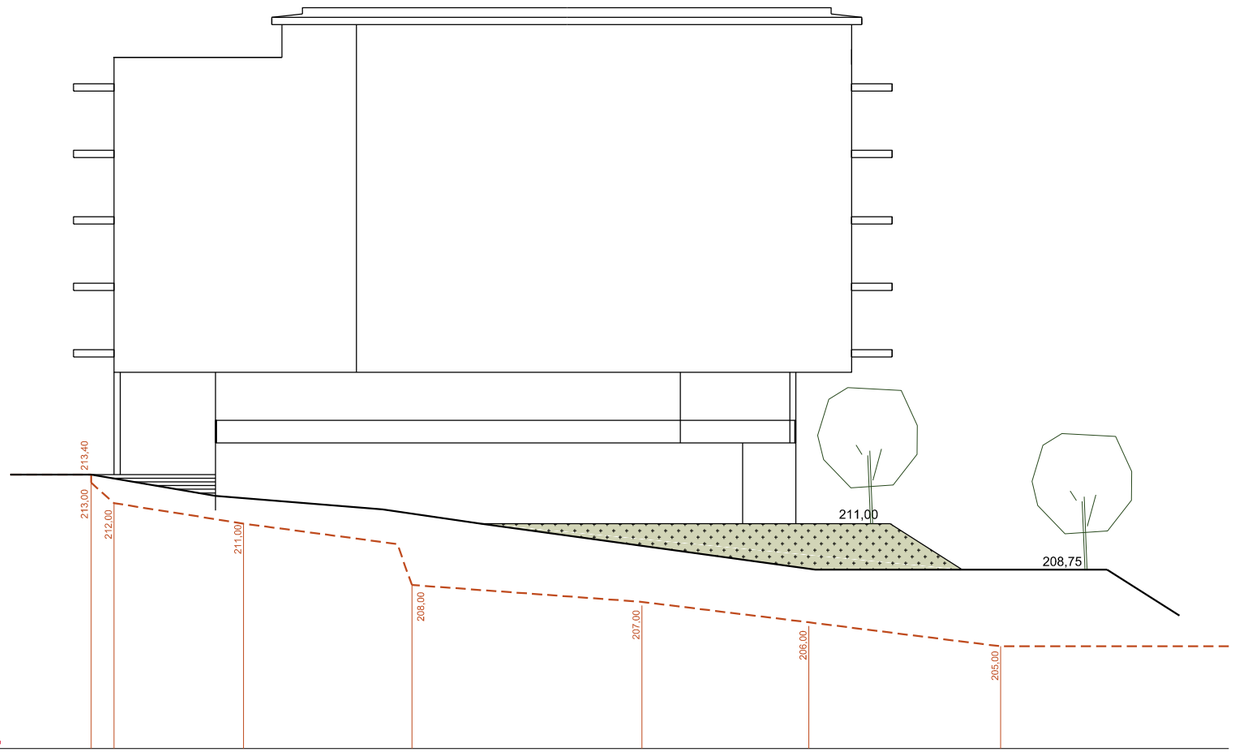
A3 e:1/200

0.00 1.00 2.00 4.00 8.00

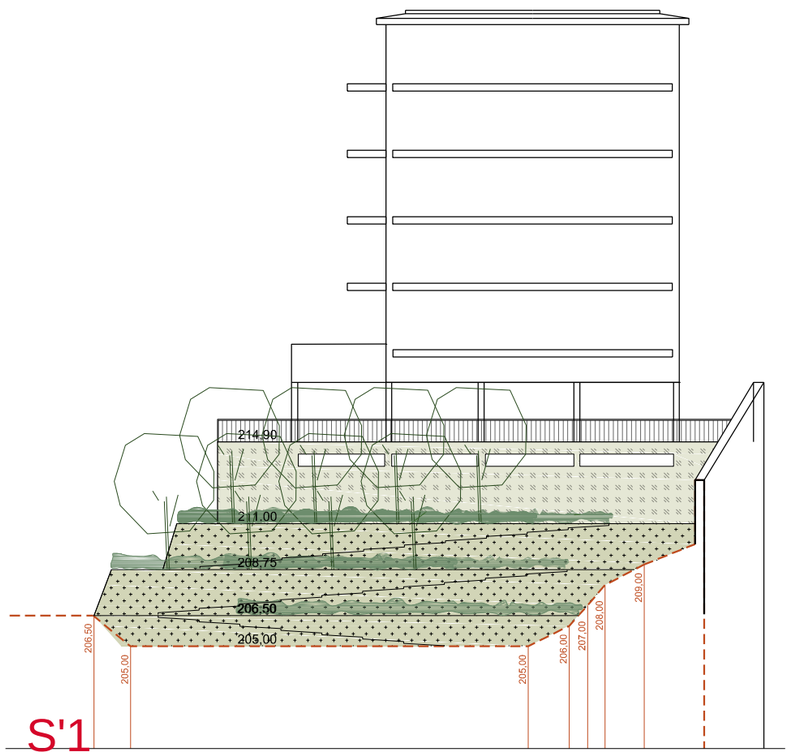
DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
22.07.2024	12217B	16.2

ENRIC PARE VALLE / num:3253-0

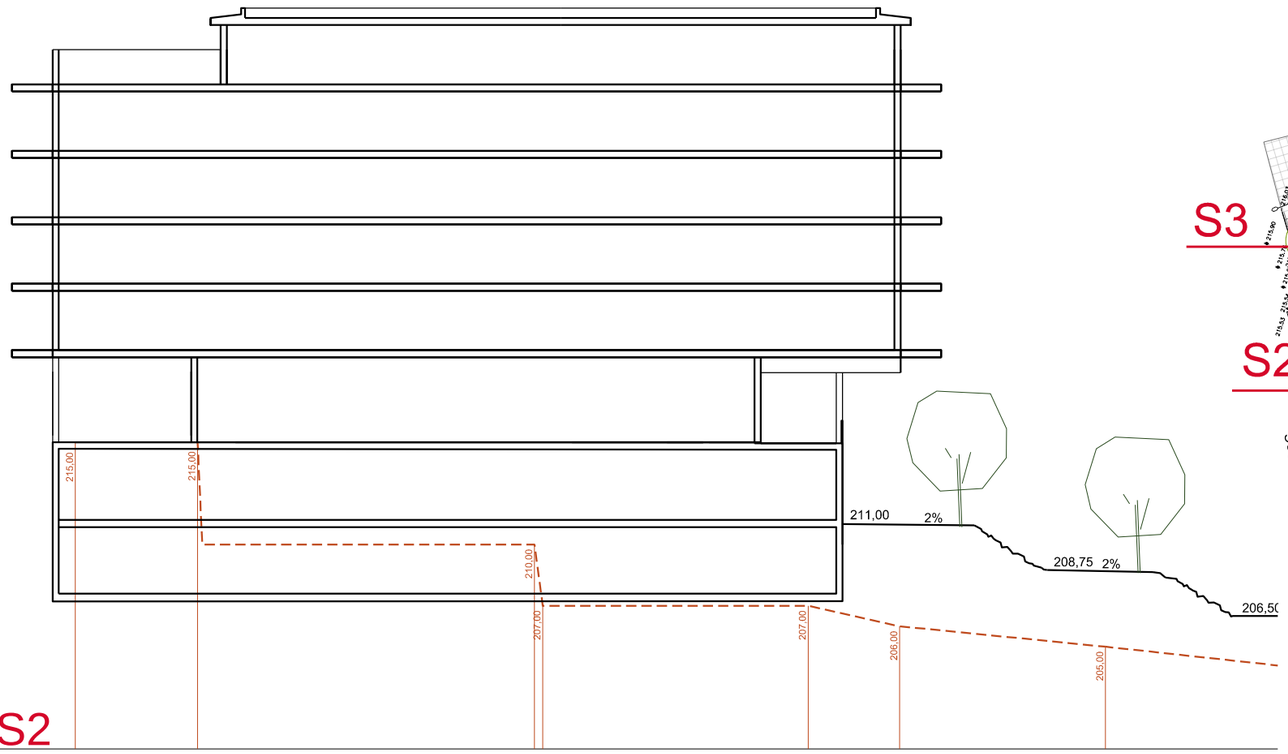
Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:38:09 +02'00'



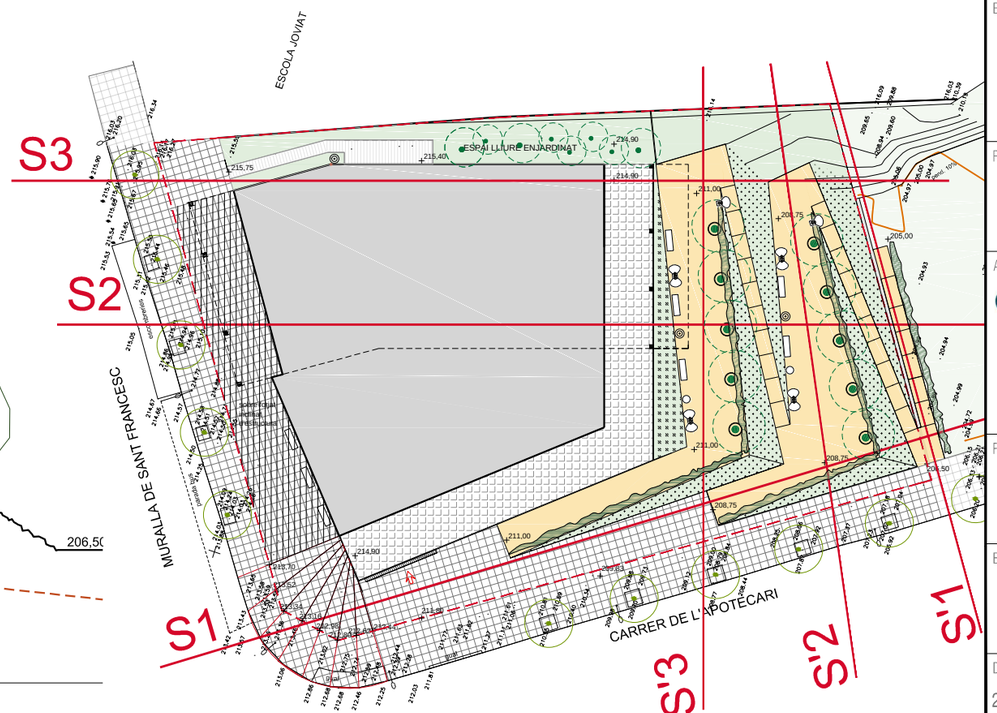
S1



S'1



S2



PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE

enricparé arquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL

AVANT PROJECTE D' URBANITZACIÓ
SECCIONS i PERFILS

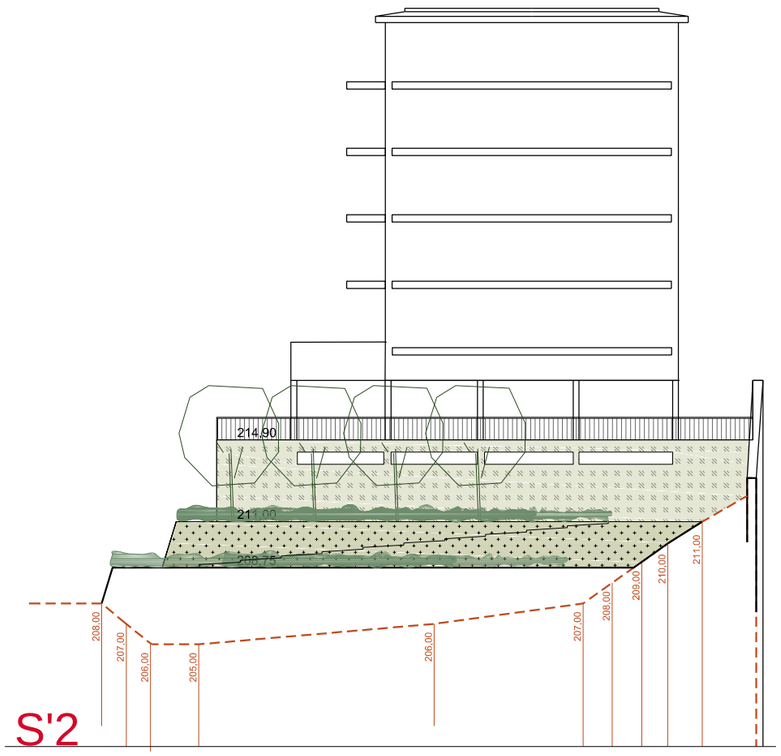
ESCALA

A3 e:1/300

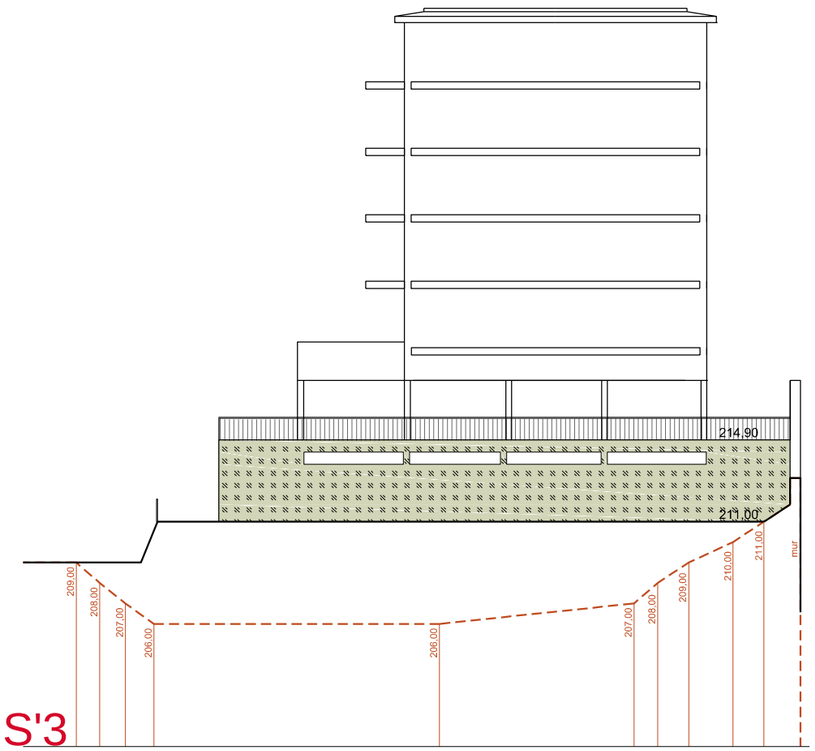
0,00 1,50 3,00 6,00 12,00

DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
22.07.2024	12217B	16.3

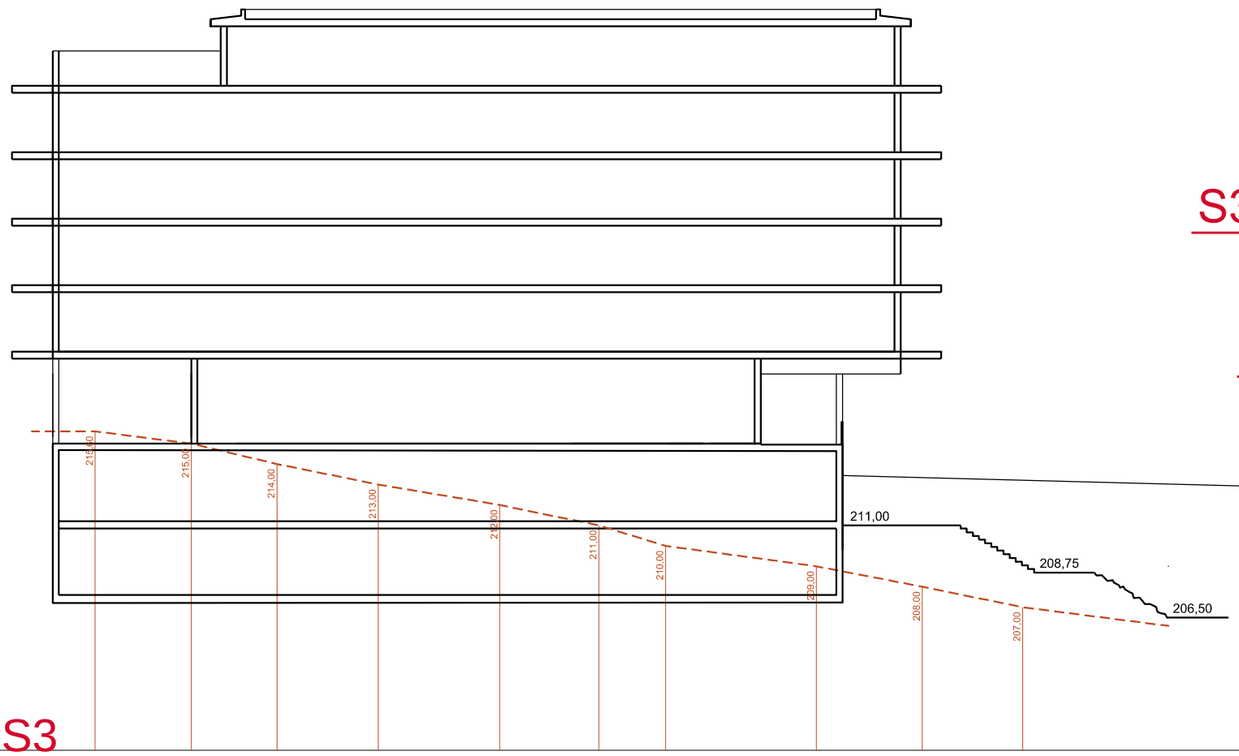
ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Firmado digitalmente por ENRIC PARE VALLE / num:3253-0
Fecha: 2024.07.30 17:39:01 +02'00'



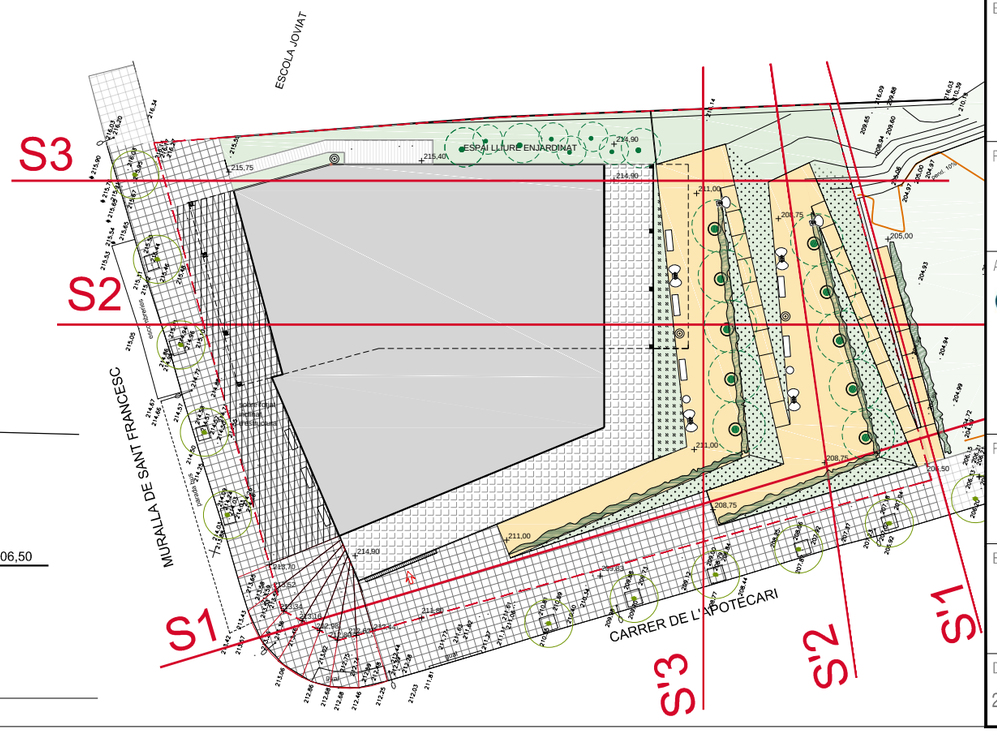
S'2



S'3



S3



PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE

enricparé arquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL

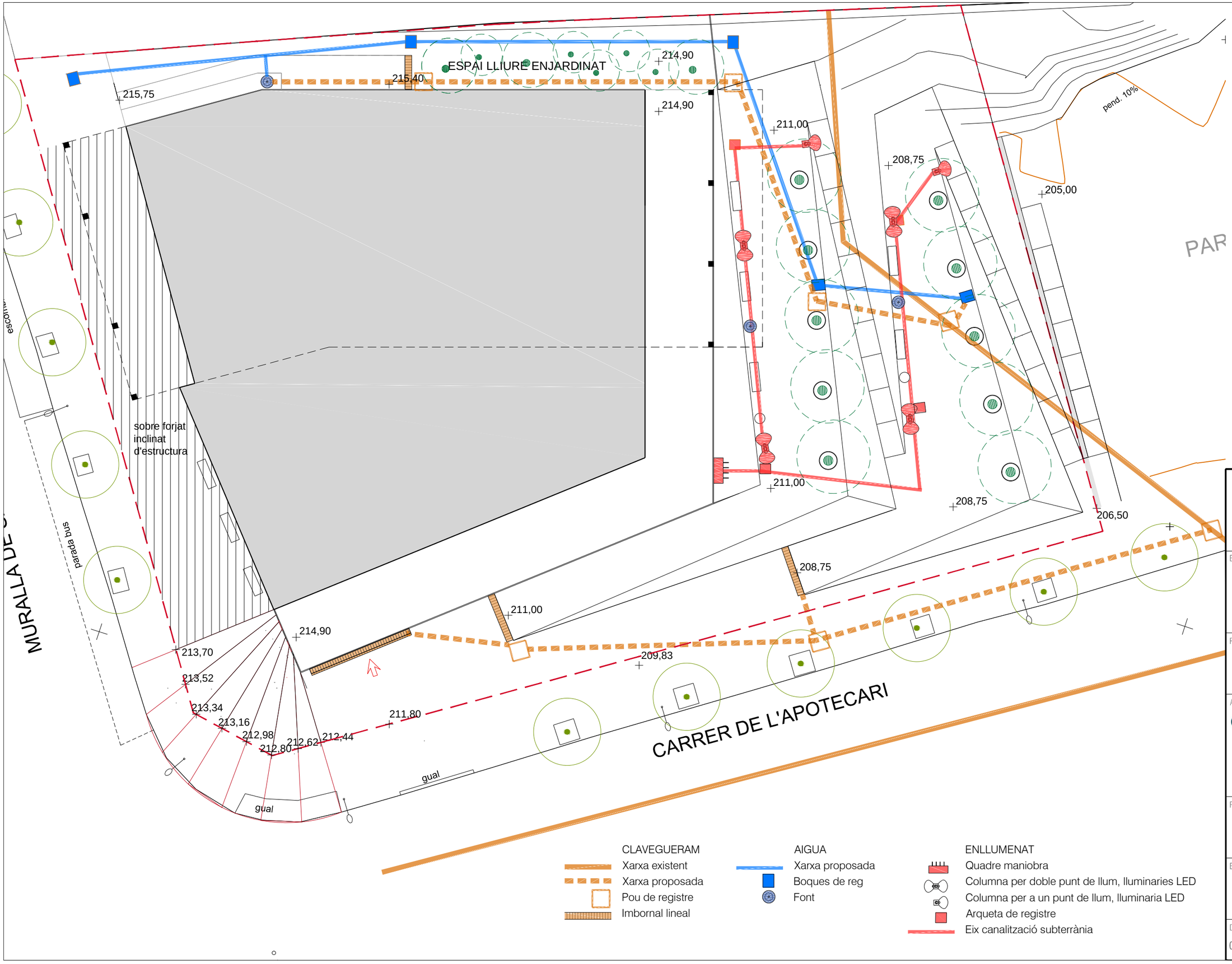
AVANT PROJECTE D' URBANITZACIÓ
SECCIONS i PERFILS

ESCALA

A3 e:1/300

0,00 1,50 3,00 6,00 12,00

DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
22.07.2024	12217B	16.4



PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÉTRICA DEL PAU 010 "APOTECARI" DE MANRESA

EMPLAÇAMENT

C/ MURALLA DE SANT FRANCESC, 41 - 47
08241 MANRESA

PROMOTOR

LA CANTERANA S.L.

ARQUITECTE

enricparéarquitectes
Pg. Sant Gervasi 72 - BCN
93 211 86 20
enric@enricparearquitectes.com
www.enricparearquitectes.com

PLANOL

AVANT PROJECTE D' URBANITZACIÓ INSTAL·LACIONS

ESCALA

A3 e:1/200

0,00 1,00 2,00 4,00 8,00

DATA	REFERÈNCIA	Nº PLANOL
09.05.2024	12217B	16.5

D – DOCUMENTACIÓ ANNEXA

LA MURALLA DE MANRESA

Q001

LOCALITZACIÓ

Àmbit zonal ZONA 1: BARRI ANTIC I REFORMA

Codi INE 081136

Adreça postal Ressegueix els límits del barri antic

Coordenades UTM x = 402638 ; y = 4619732

Identificació al plànol 6

Grafisme categoria

Delimitació bé

Entorn protecció

DADES CADASTRALS

Referència cadastral 2598014DG0129G0001RL

Polígon 25980 , Parcel·la 14

Titularitat Pública

Plànol de localització

Ortofoto
Bing Maps

REGULACIÓ VIGENT

Instrument Pla General de Manresa

Classificació SU (Sòl urbà)

Qualificació Vàries

CATALOGACIÓ EXISTENT

Categoria

Procedència

Nº inventari

Nº reg/cat

Data

CATALOGACIÓ PROPOSADA

Tipus de bé Patrimoni arqueològic

Classificació Zona expectativa arqueològica

Categoria BPU

Nº catàleg

Nivell prot. Documental

Altres prot. Es consideren zones d'alta expectativa arqueològica

DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Tipologia Obra pública

Context Recinte originari del s.XII, ampliat i consolidat el segle XIV, amb posteriors reformes fins al segle XIX. Trobem diversos trams ben definits (la Muralla del Carme, el mur del Carrer Arbonés, del Puig Cardener, la Muralla de Sant Domènec i la de Sant Francesc), juntament amb alguns portals i respectives torres (Portal de Sobrerroca, Portal del Carme,

LA MURALLA DE MANRESA

Q001

	Portal de Santa Llúcia, Portal de Valldaura), i altres trams desconeguts, encara que se'n intueix mínimament el seu traçat.
Elements	Relacionades amb la muralla hi ha les fitxes Q001.01 , Q001.02, Q001.03, Q001.04, Q001.05 i Q001.06.
Ús actual	
Ús original/altres	

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Element/Conjunt	Bo / Regular (en procés de restauració per trams) S'han conservat diversos trams de la muralla i s'estan duent a terme diversos estudis realitzats per Raquel Valdenebro.
Entorn de protecció	Bo Les muralles es troben diferenciant el nucli antic de l'eixample. En alguns casos la conservació d'alguns trams o elements adjacents ha sigut valorada pel Servei d'Arqueologia i Paleontologia de la Generalitat de Catalunya.
Situació de risc	

CATALOGACIÓ

Element/Conjunt	Els elements que es conserven s'han de protegir com a BCIN segons el Decret 22/04/1949, BOE 05/05/1949. (Veure fitxa M001 del catàleg de béns arquitectònics)
Entorn protecció	Les muralles, juntament amb els carrers per on es creu que passaven es consideren zona d'espectativa arqueològica. Per altra banda, s'ha de protegir aquelles parts on hi ha indicis del traçat de la muralla com són: C. Vallfonollosa; C. Carme i Plça Europa; cantonada C. de la Codinella i C. Galceran Andreu; cantonada C. Jaume I i Crta Cardona; cantonada C.Piques i Vallfonollosa; C. Apotecari; Muralla del Carme; Via de Sant Ignasi; parc de La Seu; Travessia Barreres; Muralla de Sant Francesc; Muralla Sant Domènec.
Raons d'incorporació al catàleg	La importància històrica i urbana de la muralla, juntament amb la categoria de BCIN fan imprescindible la seva incorporació dins del present catàleg.

REGULACIÓ DE LES INTERVENCIONS

Tipus d'intervenció	Els seguiments arqueològics són prescriptius
Exterior	Les restes materials possibles al igual que els elements immobles de caràcter arqueològic s'han de sotmetre a la llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i al Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de la Generalitat de Catalunya
Entorn de protecció	L'entorn de protecció queda recollit a la fitxa Q001.
Regulació de les intervencions	Qualsevol intervenció que es dugui a terme en una Zona d'Espectativa Arqueològica (ZEA) com aquesta queda regulada segons el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de la Generalitat de Catalunya i ha d'anar acompanyada d'un estudi documental previ i un seguiment per part d'un tècnic arqueòleg, que en proposi la viabilitat d'aquesta intervenció. Tots els edificis construits amb posterioritat a l'any 1900 en que hi hagi hagut una remoció del subsòl i eliminació total d'estructures antigues queden exclosos de la condició d'informe previ.
Usos permesos	Els que determina el Pla General de Manresa

LA MURALLA DE MANRESA

Q001

INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

Inf. històrica

Al llarg de la història, la ciutat de Manresa ha comptat amb un total de tres circuits de muralles, cadascun dels quals es correspon a un moment de creixement urbà. Un primer recinte murat, del segle X, del qual no queden restes visibles, envoltava el turó del Puig Cardener, adaptant-se a la seva orografia irregular. Aquest recinte estava habitat al seu interior i comptava amb una torre, anomenada vescomtal, que feia les funcions de castell.
Un recinte murat fóu aixecat a l'entorn del segle XII encabia a dintre els turons del Puig Cardener i el Puig Mercadal, així com també l'església de Sant Miquel i el populós barri que havia crescut al voltant del mercat.
El tercer circuit murat fóu aixecat entre el 1362 i el 1380, i tot i que aprofitava part dels vells murs del segle XII, suposava una ampliació dels límits de la ciutat en incloure els nous carrers d'Urgell, d'Arbonès, de Vilanova, de les Barreres i el convent de Sant Domènec.
Entre els segles XVII i XIX es produïren importants reformes que afectaren sobretot els sectors del Puig Cardener, Puig Mercadal i carrer Arbonés.

Bibliografia

- Ajuntament de Manresa (2010). Les Muralles de Manresa. Itinerari per la hitòria de la ciutat. Opuscle informatiu.
- SÁNCHEZ, E.; VALDENEBRO, R; TORRAS, M (1992), Programa d'Arqueologia Urbana, Ajuntament de Manresa.
ESPAÑOL, F. [et al.] / Manresa Medieval. Història, Art i Cultura a l'Edat Mitjana / Manresa / 2001
VALLDENEBRO, R / Les muralles de Manresa / La crisi de l'Edat Mitjana a la Catalunya Central / 1994
VALDENEBRO, R. / L'evolució urbana de Manresa i les seves muralles / Manresa medieval. Història, art i cultura a l'Edat Mitjana / Manresa / 2001
VALDENEBRO, R. / Estudi per a la museïtzació de les Muralles de Manresa, estudi promogut per l'Ajuntament de Manresa. Manresa / 2007

Observacions

Els promotors d'obres i d'altres intervencions en solars o edificacions que es trobin en espais de protecció arqueològica han de presentar, juntament amb la sol•licitud de llicència d'obres, un estudi de la incidència que les obres poden tenir en les restes arqueològiques, elaborat per un professional especialitzat en aquesta matèria. Per a la concessió de la llicència cal l'informe favorable del Departament de Cultura. Aquest informe pot exigir, com a condició per a l'execució de les obres, la realització i l'execució d'un projecte arqueològic, el finançament del qual es regeix pel que disposa l'article 48.2 i en el qual pot col•laborar l'ajuntament afectat. (LPCC 9/1993)

Data de redacció: 1/7/2010

NUCLI ANTIC

Q003

LOCALITZACIÓ

Àmbit zonal ZONA 1: BARRI ANTIC I REFORMA

Codi INE 081136

Adreça postal Barri Antic

Coordenades UTM x = 402528 ; y = 4619923

Identificació al plànol 6

Grafisme categoria

Delimitació bé

Entorn protecció

DADES CADASTRALS Referència cadastral

Polígon , Parcel·la

Titularitat Pública i Privada

Plànol de localització

Ortofoto
Bing Maps

REGULACIÓ VIGENT

Instrument Pla General de Manresa

Classificació SU (Sòl urbà)

Qualificació 1. RESIDENCIAL; 1.1 Nucli antic

CATALOGACIÓ EXISTENT

Categoria

Procedència

Nº inventari

Nº reg/cat

Data

CATALOGACIÓ PROPOSADA

Tipus de bé Patrimoni arqueològic

Classificació Zona espectativa arqueològica

Categoria BPU

Nº catàleg

Nivell prot. Documental

DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Tipologia Lloc d'habitació

Cronologia Medieval-Modern

Context El nucli de Manresa s'ha anat desenvolupant al voltant de dos turons: el Puigcardener i Puigmercadal. Els carrers han anat traçant-se al seu voltant i protegint-se en diverses muralles al llarg de la història. Aquest traçat de carrers es dels pocs vestigis que encara es conserven

NUCLI ANTIC — Q003

de l'antiga ciutat medieval. Dins del recinte emmurallat trobem elements importants com són l'Ajuntament, la Seu o el Carme a part de vàries esglésies, convents i jutjats.

Ús actual

Ús original/altres

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Element/Conjunt: Molt afectat

Entorn de protecció: Bo

Els darrers treballs i estudis sobre la muralla han donat un impuls a la revalorització de l'estructura de defensa i el recinte que es situava al seu interior. L'estat és, en general, bo.

Situació de risc

CATALOGACIÓ

Element/Conjunt: En aquesta zona emmurallada hi ha diversos edificis i estructures ja protegides pel catàleg de patrimoni de Manresa. Es considera que s'han de realitzar estudis de paraments en aquells edificis que rebin qualsevol tipus d'actuació. Igualment el subsòl queda protegit com a zona d'espectativa arqueològica en tots els solars, excepte en els d'edificis construïts amb posterioritat al 1900 en que s'hagin realitzat treballs de remoció del subsòl o eliminació total d'estructures antigues. Resten protegides també les restes de les tines que es puguin trobar ubicades en les edificacions corresponents al Nucli Antic.

Entorn protecció: La zona antigament emmurallada es delimita a partir de: el Passeig del Riu, Carrer Apotecari, Muralla St. Francesc, Muralla St. Domènec, Muralla del Carme, Plaça Europa, Carrer Joc de la Pilota, Baixada dels Drets i Via de Sant Ignasi.
Especialment cal destacar: el Puigcardener amb la Baixada de la Seu inclosa i el subsòl de l'antic edifici dels Jutjats; la capella antiga de la sacristia del Carme, el Carme, la plaça del Carme i la Plça. Milcentenari; C. St, Miquel, 37 i 39 i la Plça St. Miquel; C. Cap del Rec, 26; la Plana de l'Om; el subsòl de l'esgl. de Montserrat; C. Sobrerroca amb els seus edificis, C. de la Travessia dels Drets i C. del Balç; Claustre de Sant Domènec.

Raons d'incorporació al catàleg: La part històrica de la ciutat és la que es troba dins d'aquest recinte emmurallat i, conseqüentment en aquí es concentren no tan sols la majoria d'edificis més rellevants de la ciutat sinó una estructura de carrers que conserva encara el traçat medieval i, per tant, es considera que s'ha de protegir com a zona d'espectativa arqueològica per la gran quantitat d'activitat històrica que s'ha realitzat tan en el subsòl com en l'estructura dels edificis. Molts d'ells poden conservar en el propi subsòl, en els fonaments o en les plantes baixes estructures d'edificacions anteriors.

REGULACIÓ DE LES INTERVENCIONS

Exterior: Les restes materials possibles al igual que els elements immobles de caràcter arqueològic s'han de sotmetre a la llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i al Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de la Generalitat de Catalunya

Entorn de protecció: La zona antigament emmurallada es delimita a partir de: el Passeig del Riu, Carrer Apotecari, Muralla St. Francesc, Muralla St. Domènec, Muralla del Carme, Plaça Europa, Carrer Joc de la Pilota, Baixada dels Drets i Via de Sant Ignasi.
Especialment cal destacar: el Puigcardener amb la Baixada de la Seu inclosa i el subsòl de l'antic edifici dels Jutjats; la capella antiga de la sacristia del Carme, el Carme, la plaça del Carme i la Plça.

NUCLI ANTIC Q003

Milcentenari; C. St, Miquel, 37 i 39 i la Plça St. Miquel; C. Cap del Rec, 26; la Plana de l'Om; el subsòl de l'esgl. de Montserrat; C. Sobrerroca amb els seus edificis, C. de la Travessia dels Drets i C. del Balç; Claustre de Sant Domènec.

Regulació de les intervencions: Qualsevol intervenció que es dugui a terme en una zona d'espectativa arqueològica com aquesta queda regulada segons el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de la Generalitat de Catalunya i ha d'anar acompanyada d'un estudi documental previ i un seguiment per part d'un tècnic arqueòleg, que en proposi la viabilitat d'aquesta intervenció.
Tots els edificis construits amb posterioritat a l'any 1900 en que hi hagi hagut una remoció del subsòl i eliminació total d'estructures antigues queden exclosos de la condició d'informe previ.

Usos permesos: Els que determina el Pla General de Manresa

INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

Inf. històrica: Al llarg de la història, la ciutat de Manresa ha comptat amb un total de tres circuits de muralles, cadascun dels quals es correspon a un moment de creixement urbà. Un primer recinte murat, del segle X, del qual no queden restes visibles, envoltava el turó del Puig Cardener, adaptant-se a la seva orografia irregular. Aquest recinte estava habitat al seu interior i comptava amb una torre, anomenada vescomtal, que feia les funcions de castell.
Un recinte murat fóu aixecat a l'entorn del segle XII encabia a dintre els turons del Puig Cardener i el Puig Mercadal, així com també l'església de Sant Miquel i el populós barri que havia crescut al voltant del mercat.
El tercer circuit murat fóu aixecat entre el 1362 i el 1380, i tot i que aprofitava part dels vells murs del segle XII, suposava una ampliació dels límits de la ciutat en incloure els nous carrers d'Urgell, d'Arbonès, de Vilanova, de les Barreres i el convent de Sant Domènec.
Entre els segles XVII i XIX es produïren importants reformes que afectaren sobretot els sectors del Puig Cardener, Puig Mercadal i carrer Arbonés.

Bibliografia:
- Ajuntament de Manresa (2010). Les Muralles de Manresa. Itinerari per la hitòria de la ciutat. Opuscle informatiu.
- SÁNCHEZ, E.; VALDENEBRO, R; TORRAS, M (1992), Programa d'Arqueologia Urbana, Ajuntament de Manresa.
ESPAÑOL, F. [et al.] / Manresa Medieval. Història, Art i Cultura a l'Edat Mitjana / Manresa / 2001
VALLDENEBRO, R / Les muralles de Manresa / La crisi de l'Edat Mitjana a la Catalunya Central / 1994
VALDENEBRO, R. / L'evolució urbana de Manresa i les seves muralles / Manresa medieval. Història, art i cultura a l'Edat Mitjana / Manresa / 2001

Observacions:

Data de redacció: 1/7/2010

INFORME

INFORME ARQUEOLÒGIC

ESTUDI DOCUMENTAL DEL SOLAR EXISTENT A LA CANTONADA ENTRE EL CARRER APOTECARI I LA MURALLA SANT FRANCESC DE MANRESA (MANRESA, BAGES)

PROMOTOR:
LA CANTERANA, SLU

Autor de l'informe:
Jordi Morera Camprubí
Arqueòlegs.cat, Catarqueòlegs, SL

Manresa, setembre de 2023

ÍNDEX

1. FITXA TÈCNICA	**PÀG 2**
2. SITUACIÓ	**PÀG 3**
3. CONTEXT HISTÒRIC. LES MURALLES DE MANRESA	**PÀG 5**
4. CONTEXT ARQUEOLÒGIC	**PÀG 8**
4.1. Precedents arqueològics	**PÀG 12**
5. MOTIUS I OBJECTIUS DE LA INTERVENCIÓ	**PÀG 13**
6. TREBALLS REALITZATS	**PÀG 14**
6.1. Descripció del solar	**PÀG 14**
6.2. Buidat documental	**PÀG 20**
7. CONSCLUSIONS PRELIMINARS	**PÂG 25**
8. BIBLIOGRAFIA	**PÀG 29**

1. FITXA TÈCNICA

Jaciment: -

Municipi: Manresa

Comarca: Bages

Tipus d'intervenció: Estudi documental del solar

Localització: Cantonada entre el carrer Apotecari i la Muralla Sant Francesc

Cronologia: Segles XIV-XX

Coordenades UTM:

Cantonada septentrional: X=401989m, Y=4619594m, Z=216m snm

Cantonada meridional: X=401979m, Y=4619531m, Z=208m snm

Promotor: La Canterana, SLU

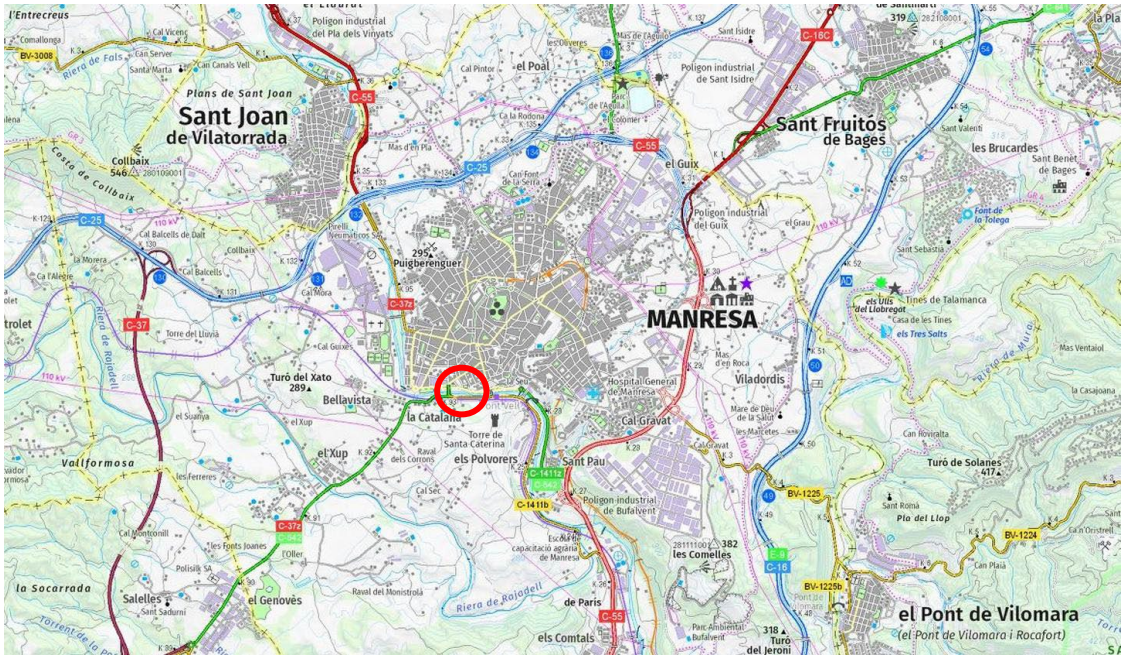
Motivació de la intervenció: Projecte d'obres

Redacció de l'estudi: Jordi Morera Camprubí

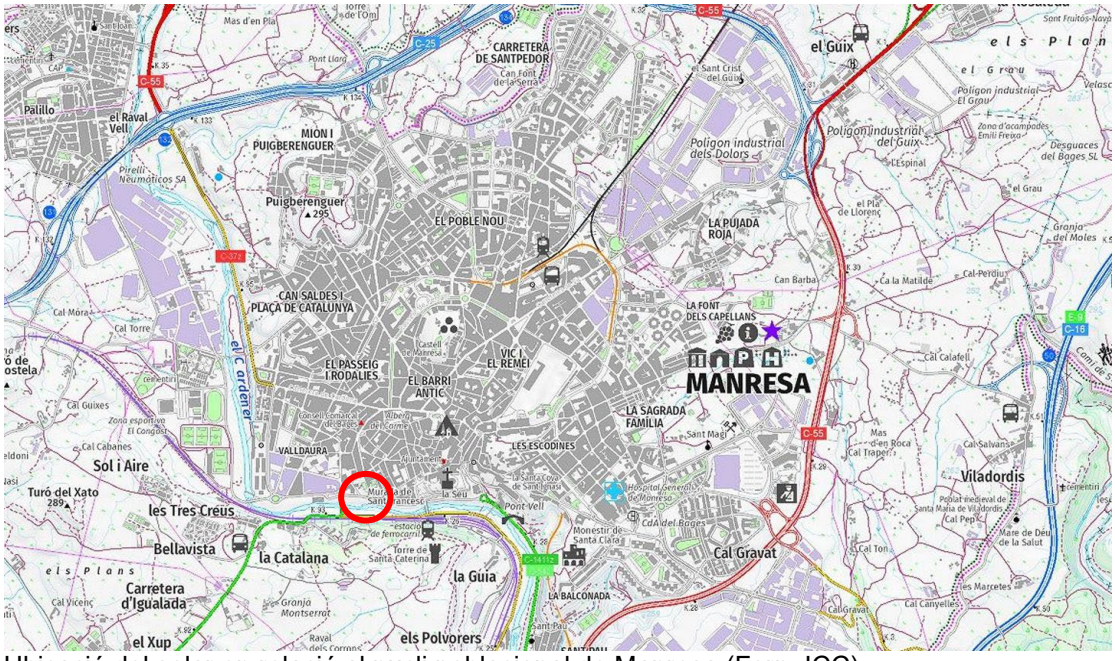
Execució de la intervenció: Arqueòlegs.Cat, Catarqueòlegs, SL

2. SITUACIÓ

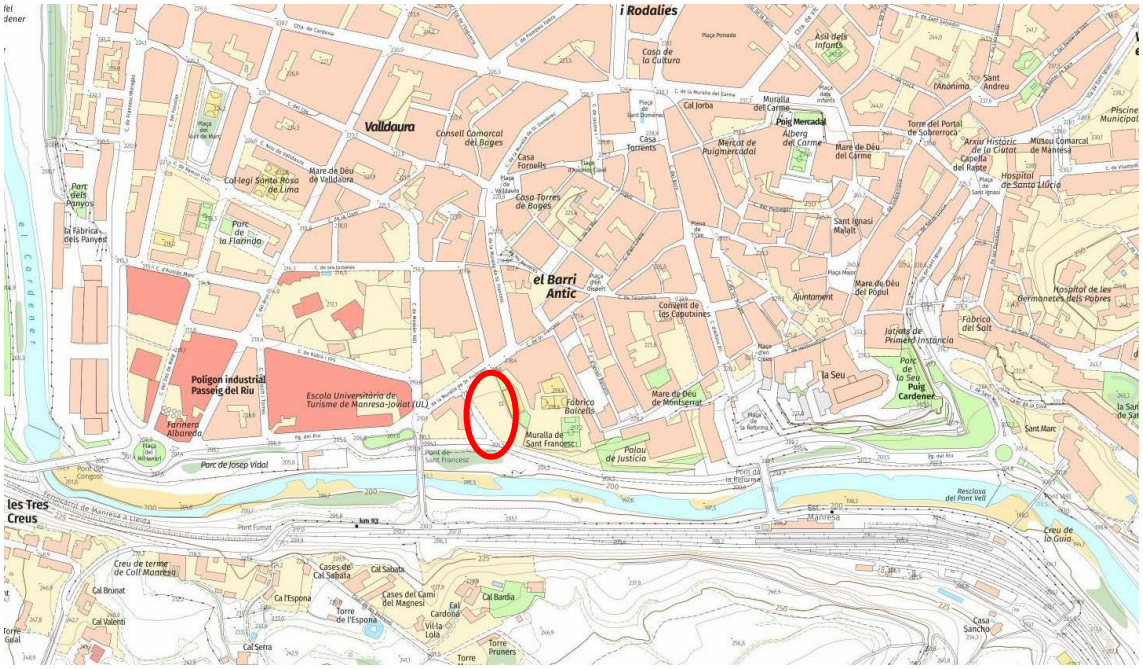
L'objecte del present informe es correspon amb el solar existent a la cantonada entre el carrer Apotecari i la Muralla Sant Francesc de Manresa (Bages). Aquesta finca es troba al sector més meridional del nucli de Manresa, a l'exterior del límit sud-occidental del centre històric. De fet, la delimitació meridional del solar es correspon amb la muralla medieval de la ciutat.



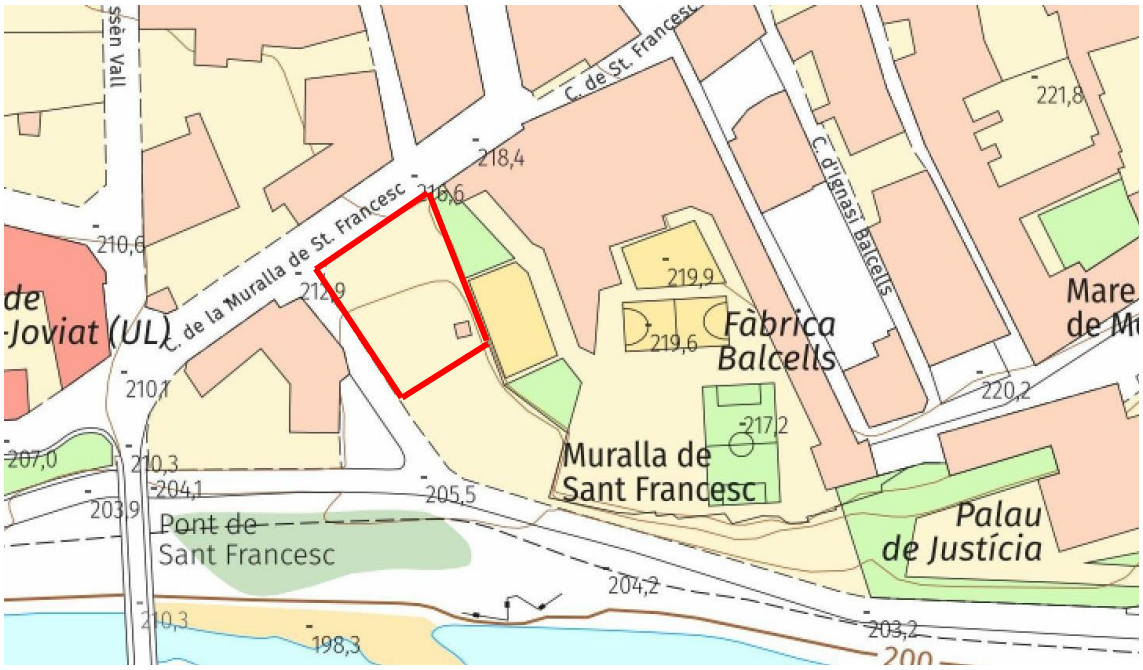
Vista del terme municipal de Manresa amb la ubicació del solar afectat (Font: ICC)



Ubicació del solar en relació al nucli poblacional de Manresa (Forn: ICC)



Ubicació de la intervenció en relació al centre històric de Manresa (Font: ICC)

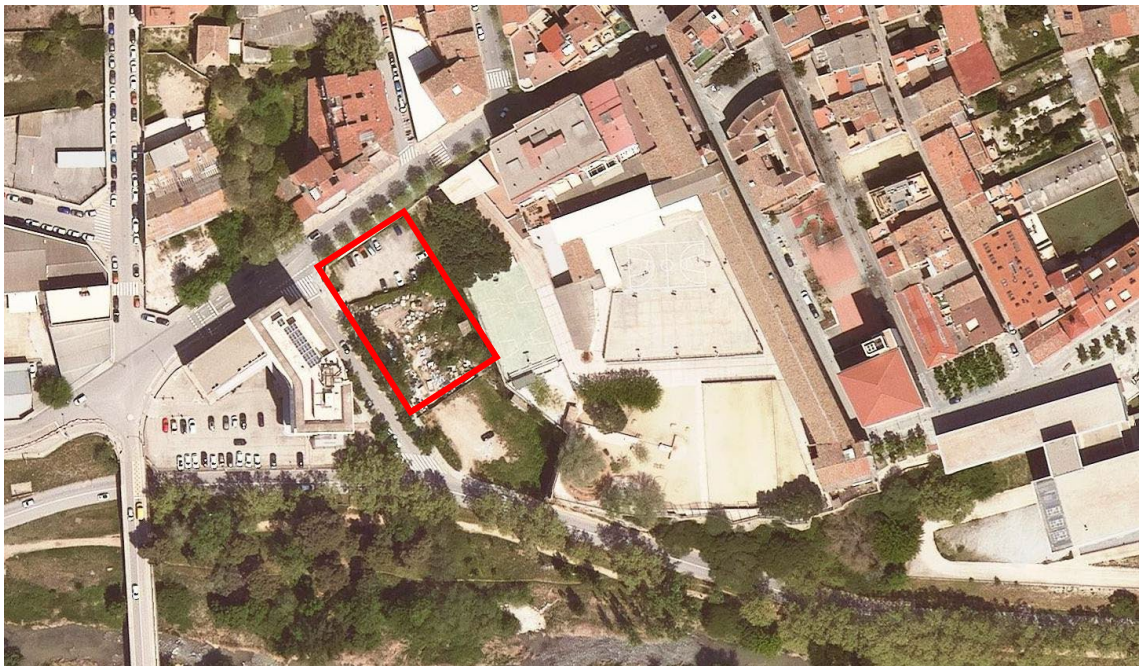


Detall topogràfic del solar de la intervenció (Font: ICC)

A la zona de la intervenció s'hi arriba per la carretera C-55 d'Abrera a Manresa, a través de l'entrada sud de la ciutat. Passat el Pont Vell i seguint el riu Cardener aigües amunt, ràpidament s'arriba all carrer Apotecari, just abans de l'edifici de l'antic Hotel Pere III.

La situació topogràfica de la zona de la intervenció segons el sistema de coordenades *Universal Transverse Mercator* (U.T.M.) és:

Cantonada septentrional: X=401989m, Y=4619594m, Z=216m snm
Cantonada meridional: X=401979m, Y=4619531m, Z=208m snm


Ortofoto de la zona de la intervenció (Font: ICC)

3. CONTEXT HISTÒRIC. LES MURALLES DE MANRESA

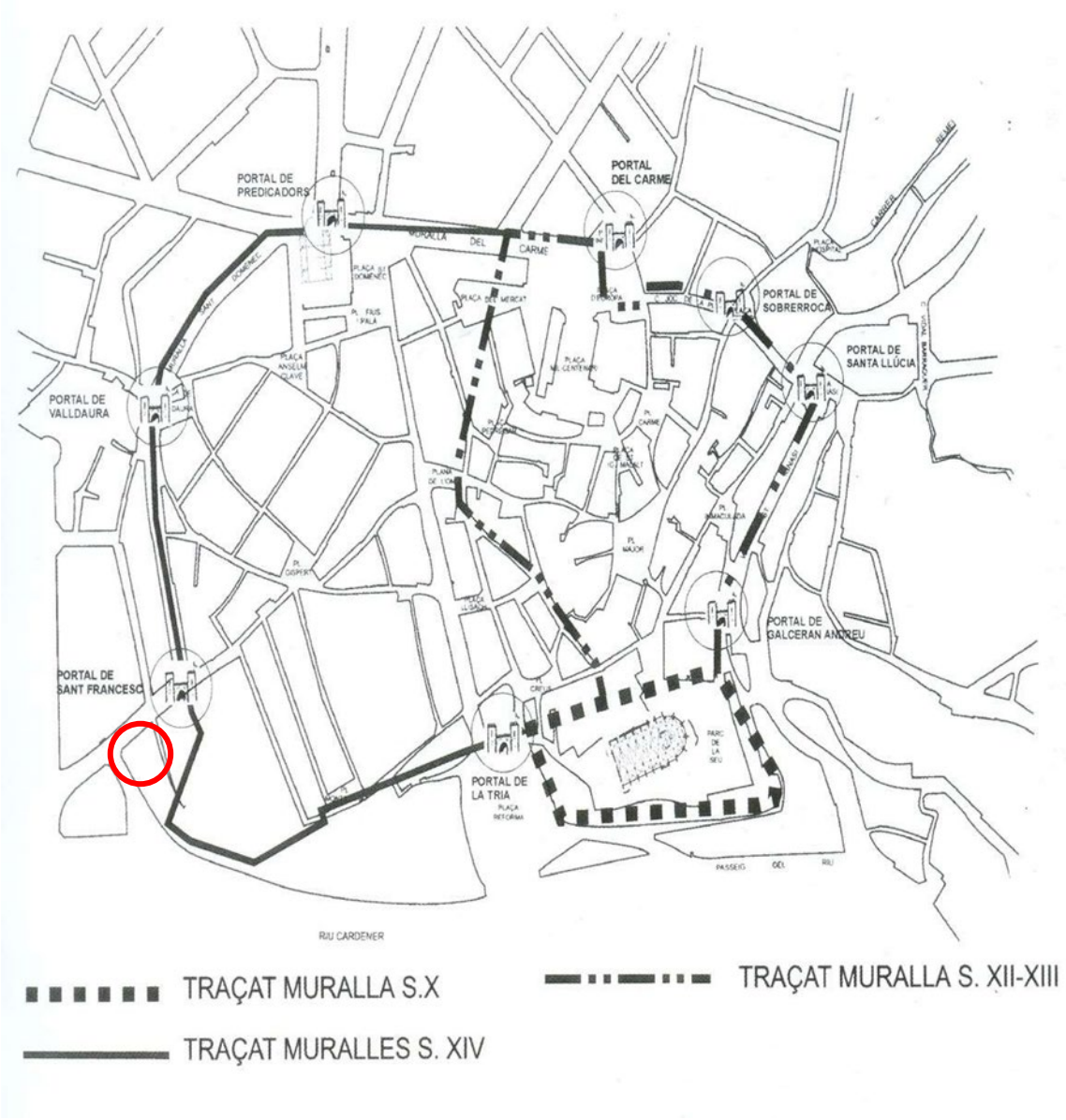
A partir dels estudis realitzats per l'historiadora Raquel Valdenebro (VALDENEBRO, 2001), ara comptem amb un millor coneixement dels diferents circuits murats que tingué la ciutat de Manresa. Se sap que entre els segles X i XIV a la ciutat van ser construïts tres closos murallats, realitzats a mesura que la ciutat anava creixent. El primer, dels segles X-XI, envoltaria el Puig Cardener en exclusivitat, i realment se'n coneixen ben poques dades al respecte. La primera referència d'aquest circuit, és de l'any 1000 moment en que se situa l'església de Sant Miquel a l'extramurs de la ciutat. El tancament protegiria l'església de Santa Maria, consagrada el 914 i 915, la seu de les institucions polítiques, i un incert nombre d'habitatges. Posteriorment, l'any 1063, és confirmada l'existència d'una casa forta que funcionaria com a castell o residència del castlà (BENET, 1985).

La primera reforma és ja a la primera meitat de segle XII, quan el nou recinte murat inclou també el Puig Mercadal. Entre ambdós turons i aprofitant una petita planúria, havia crescut un mercat, el qual l'historiador Albert Benet situà on actualment hi ha la plaça Major (BENET, 1985; 419). Ja el 889, un precepte del rei Odó reconeix la donació dels drets reials de la ciutat de Manresa, entre els que constava el de *taloneum* del mercat. La nova fortificació hauria englobat el vell circuit, i els burgs de Sant Miquel i del Puig (Mercadal), deixant el mercat de la plaça a l'interior.

En aquest moment, des del Puig Cardener les muralles recorren la cinglera del torrent de Sant Ignasi fins al portal de Santa Llúcia, i remunten la Baixada dels Drets i del Joc de la Pilota fins al Puig Mercadal. A partir d'allà descendirien pel Pedregar fins a l'església de Sant Miquel, i per les Piques connectarien altra vegada amb el Puig Cardener.

Finalment, la tercera muralla s'erigí a la segona meitat del segle XIV, moment en el qual hi ha la revisió i restauració de les muralles velles. Durant aquests anys es porta a terme una reorganització del clos defensiu de la ciutat, ampliant-se cap a ponent. L'ampliació va venir motivada per la necessitat d'incloure dins el recinte els nous ravals que s'havien anat formant extramurs: Sant Miquel, Vilanova,...

Concretament, la tercera reforma de les muralles es produí entre el 1365 i el 1383, i en dues fases ben diferenciades. Durant el primer lustre es van refer i revisar les antigues muralles que tancaven el Puigcardener i el Puigmercadal, les anomenades en aquell moment "muralles velles". A partir de 1370, els esforços es concentraren en la construcció del nou mur que, partint de la zona del Carme, i passant per les places de Sant Domènec i Valldaura, s'havia d'unir altra vegada amb el vell circuit a la zona de les Piques. Semblaria que a partir de l'any 1380 es va realitzar l'últim dels trams, el de l'Era d'en Codina, i que correspon al tram que dóna al Passeig del Riu.



Proposta de recorregut dels tres circuits de muralles (VALDENEBRO, 2001) amb la ubicació, en vermell, del solar afectat

Finalment, entre els anys 1380 i 1385 es produí l'excavació del tot el vall que circumdaria el circuit per la part externa.

Posteriorment, es té constància de nombroses obres de caire menor, freqüentment de reforç, amb motiu dels successius conflictes bèl·lics esdevinguts en el decurs del temps, principalment la guerra dels Segadors, la de Successió, la del Francès o les guerres carlines. Tanmateix, no es té constància de nous circuits o de modificació i/o ampliació dels existents. A partir de 1877 es va autoritzar l'enderrocament de les muralles per tal de permetre el creixement urbanístic modern de Manresa.

4. CONTEXT ARQUEOLÒGIC

Les darreres intervencions realitzades a la ciutat de Manresa han permès tenir un millor coneixement de les característiques dels circuits de muralles medievals de la ciutat (VILA/MIQUEL, 2000; MORERA *et alii,* 2011, MORERA, 2021). En aquest sentit, no només s'han aportat noves dades respecte l'estructura murària, sinó que també del sistema defensiu en general (torres, fossat,...) i d'alguns elements subsidiaris o relacionats amb el clos (camí de ronda). Però sobretot, és del circuit del segle XIV del que a hores d'ara es tenen més dades. Dels dos primers quasi no es tenen dades arqueològiques, i tan sols en un recent estudi al tram del carrer Codinella es va semblar identificar un llenç de la muralla del segle XII, tipològicament idèntic als del XIV, amb la diferència que l'argamassa presentava una coloració grisosa, en contrast amb la del circuit baixmedieval, de tonalitat rosada (MORERA; 2021).

Pel que fa al circuit del segle XIV, després del conjunt d'intervencions realitzades en els darrers 30 anys es pot advertir que les muralles d'aquest moment responen a una construcció homogènia que seguí un únic patró constructiu tant pel que fa als murs de nova planta, com als murs més antics que s'havien de reparar. És una estructura d'uns 90-100cm, realitzada amb un doble full de blocs de pedra paral·lelepípedes, col·locats formant filades regulars amb uns gruixos d'entre 18 i 25cm. L'interior dels paraments és reblert amb pedres i esquerdills. Tot plegat queda relligat amb un morter de calç de tonalitat rosada que li atorga una molt fàcil identificació. L'estructura hauria estat arrebossada amb morter de calç en els dos paraments. Aquesta tipologia no només es dóna en el clos pròpiament dit, sinó també en les torres i portals. Val a dir que la pràctica arqueològica ha confirmat la cronologia de construcció que es desprenia de les fonts històriques, ja que la datació dels estrats formatius que es relacionen amb la muralla i les estructures afins mostren un material arqueològic situable a la segona meitat de segle XIV (ACHÓN/MORERA, 2011).

Aquest nou circuit de muralles va ser prèviament planificat, intentant resseguir un volum regular i modular. D'aquesta manera, es van mantenir (potser ampliar o refer) quatre dels antics portals d'entrada i sortida de la ciutat (de Galceran Andreu, de Santa Llúcia, de Sobrerroca i del Carme), i se'n realitzaren quatre de nous: el de Sant Domènec, de Valldaura (o d'Urgell), de Sant Francesc (o de Lleida) i el de les Piques. Aquestes noves entrades quedaven definides amb una obertura d'uns 6m d'amplada, la qual estava flanquejada per dues torres simètriques a banda i banda. Eren unes construccions quadrangulars, d'uns 5m de costat que sobresortien de la línia de muralla. L'excepció seria el portal de les Piques, on sembla que no s'hi feren torres. A la resta de portals de la ciutat, ja sigui a través de la pràctica arqueològica, o per la seva visualització en la xarxa urbana actual, s'ha observat la presència de les torres fortificant les entrades[1]

Tram de muralla identificat a l'excavació del carrer Arbonés 29-43 (MORERA/ACHÓN, 2008)

[1] 1Una altra excepció podria ser el portal de Galceran Andreu, el qual presenta les mateixes característiques que el de les Piques. Tanmateix, mai s'hi ha realitzat cap intervenció arqueològica

A part de les torres dels portals, també es construïren tot un seguit de bestorres en els trams de muralla entre portals. Aquestes bestorres, de tipologia parella i molt similars a les torres (potser un xic més petites, de tan sols 4.5m d'amplada externa), quedaven lligades a la muralla, sobresortint cap a l'exterior. Segurament van ser situades seguint criteris modulars, però també topogràfics. D'aquesta manera, a la zona més ponentina del cinturó s'ha pogut observar que la distància entre bestorres (o entre torre i bestorre) és de 35m, fet que també es podria repetir per la part del tancament septentrional. Tanmateix, a la traçada de muralla meridional, estudiada en les intervencions de la plaça de la Reforma i el carrer Arbonés, no existeix cap bestorre. Es creu que aquesta absència es pot esdevenir pel fort desnivell existent entre a dalt i a baix del balç, de fins a 15m en algun cas. En els altres trams de muralla, amb una topografia més suau, es deurien planificar la construcció de bestorres que ajudessin a la fortificació de les muralles.

Bestorre de la muralla documentada a la Muralla de Sant Francesc (PIERA/MORERA, 2009)

La línia d'aquest nou clos se situà seguint la topografia existent i adaptant-s'hi per tal d'augmentar la seva eficàcia. Així, a la zona meridional es col·locà en el límit de la codina, mentre que a la part ponentina ho féu en un petit salt en el terreny. A nivell intern, a banda que el clos murat modificà enormement les estructures domèstiques preexistents, es va realitzar un camí de ronda que vorejava tot el circuit. Era un vial amb una amplada variable, d'entre 1 i 4m, realitzat amb un nivell de terres netes i compactades a la superfície, el qual regularitzava el terreny anterior. El camí presentava uns canals de desguàs situats travessant la muralla, els quals s'ubicaven a una distància equidistant de 5.8m.

El nou circuit de muralles del segle XIV no només modificà l'urbanisme en el cas del camí de ronda, sinó que també el condicionà en d'altres sentits, creant una estructura que ha quedat fossilitzada en l'urbanisme actual. Pel que fa als portals, s'evidencia uns carrers que, partint des del centre de la ciutat, discorren radialment fins a trobar les sortides (carrer Urgell, Vilanova,…). A part, és probable que es realitzessin petits corredors que donessin un accés ràpid a alguna de les bestorres (carrer Barreras, passatge de les Barreras,…) [2].

[2] Aquesta és una hipòtesi que s'haurà de confirmar en futures intervencions arqueològiques, ja que no es pot assegurar del tot que les noves muralles siguin causa o efecte de la trama de carrers

Restes del Portal de Valldaura, amb les dues torres i el pontarró just davant (PIERA/MORERA, 2009)

Conjuntament a la línia de muralles i torres, es va executar un fossat, paral·lel a la línia del clos, que s'hi separava uns 8m. Es pensa que aquest fossat tan sols existia en el límit septentrional i ponentí, ja que als altres sectors la ciutat ja restava delimitada pel barranc del riu Cardener (sud), i pel torrent de Sant Ignasi (est). El fossat tenia una secció en V, i presentava un mínim de 5m d'amplada i 3m de fondària. Just a l'exterior dels portals existien uns passos elevats del fossat. L'únic documentat arqueològicament és el del portal de Valldaura (PIERA/MORERA, 2009), on es va veure l'existència d'un petit pontarró, amb les mateixes característiques constructives que les muralles. Aquest pont, fou enderrocat a mitjans de segle XV, essent substituït per un terraplè en el qual s'hi feu un camí a la part superior.

4.1. Precedents arqueològics

No es té constància qu al solar objecte d'estudi s'hagi realitzat cap tipus d'intervenció arqueològica. Tanmateix, a les proximitats sí que hi ha hagut sengles actuacions que possibiliten entreveure la funció històrica d'aquesta zona de la ciutat, i la seva explicació en relació als circuits murats de Manresa

D'una banda, en el marc del seguiment arqueològic realitzat a les obres del nou col·lector de la Muralla Sant Domènec i Sant Francesc, es va localitzar la torre meridional del Portal de Sant Francesc (o de Lleida), just al final del carrer Sant Francesc, en la seva part més ponentina (PIERA/MORERA, 2009). Indubtablement, es tractava d'una estructura del circuit de muralles del segle XIV. Fent la unió entre aquesta estructura i el ram de muralla conservada en els límits de l'Institut Escola Manresa, permet projectar l'orientació que presentava la muralla en aquest punt, i visualitzar que la seva traçada discorria per l'interior d'aquella escola. En qualsevol cas, allunyada del solar objecte d'estudi.

D'altra banda, en el marc del mateix seguiment arqueològic, i a la intersecció entre el carrer de Sant Francesc i el de la Muralla de Sant Francesc es va localitzar i documentar un tram d'un camí empedrat, d'uns 7m d'amplada, amb una orientació que resseguia el carrer actual de la Muralla Sant Domènec en sentit E-O. Es va interpretar com un tram del camí que sortia del Portal de Sant Francesc, conegut amb el nom de camí de Lleida, i la construcció e va datar a partir dels segles XVI-XVII (PIERA/MORERA, 2009)

5. MOTIUS I OBJECTIUS DE LA INTERVENCIÓ

La realització de l'estudi documental del solar existent entre el carrer Apotecari i la Muralla Sant Francesc s'ha realitzat per encàrrec de La Canterana, SLU, promotora de les obres que s'hi pretenen realitzar. Efectivament, en el marc de la tramitació d'aquesta obra, la regidoria de Cultura de Manresa condicionà la concessió de la llicència a la realització d'un estudi documental en fase prèvia, i a la realització del seguiment arqueològic dels moviments de terres en fase d'execució.

A tal efecte, representants de la promotora esposaren en contacte amb l'empresa Catarqueòlegs SL, perquè realitzés l'estudi demanat. Així doncs, l'objectiu de l'estudi, i seguint els criteris marcats per les tècniques de patrimoni de l'ajuntament, ha estat la realització d'una primera identificació i caracterització del solar, a partir de l'anàlisi visual, descriptiu i comparatiu de

les estructures que el delimiten, i un buidat documental en el que no s'ha inclòs les referències històriques.

6. TREBALLS REALITZATS

Tal com diem, els treballs al solar han seguit dos grans eixos d'actuació: l'anàlisi descriptiu del solar i de les estructures que el delimiten el solar, per veure la seva possible vinculació amb el circuit murat del segle XIV; i el buidat documental de la zona, centrant-se amb les fotos antigues i planimetria antiga, per veure l'ocupació recent que ha tingut l'espai.

6.1. Descripció del solar

El solar objecte de l'estudi consisteix en una esplanada fonamentalment de planta rectangular delimitada per tancats d'obra, excepte per migdia i llevant, on el límit són dos murs de maçoneria de doble paredat, encara que diferents entre ells. L'esplanada té unes dimensions aproximades d'un centenar de metres de llargada per una trentena de metres d'amplada, amb una orientació SE-NO. L'interior és dividit en diferents parcel·les, totes elles sense urbanitzar.

Vista de l'exterior del solar a la part més septentrional

Vista de la part meridional del solar, on s'observa el salt de la codina

Val a dir que la zona d'intervenció està just a sota del límit de la codina que des del Puig Cardener discorre fins a l'Institut Escola Manresa. Per tant, a la part de migdia i llevant existeix un fort salt en el terreny, havent-hi una diferència de cota de prop dels 10 metres. La separació entre els dos nivells a diferent cota s'esdevé, a part pel mateix cingle, per les estructures muràries que hem esmentat.

Vista frontal del mur que delimita el solar per migdia, possiblement d'origen medieval, just al límit de la codina

El mur que tanca el solar per la part més de migdia[3] consisteix en un tram lineal d'uns 20m de llargada, amb una orientació N-S. Presenta un doble parament de blocs de pedra de mida mitjana, rectangulars i escantonats quasi tots ells, formant filades regulars fins a un total d'entre 15 i 20 tal com es pot observar en la façana externa[4]. No existeixen falques de pedra menuda entre blocs, i aquests resten lligats amb un morter de calç de tonalitat rosada. El gruix de l'estructura és d'uns 95-100cm. Pel tipus de parament, i comparant-lo amb els trams estudiats en d'altres parts de la ciutat (Muralla Sant Domènec i Sant Francesc, c/ Arbonés, Plaça de la Reforma[5],...), creiem que pot correspondre a la muralla del segle XIV.

A la part més septentrional del tram, quasi bé arribant al tancament de ponent del solar, s'observa una petita portella realitzada amb dovelles i brancals de

[3] La descripció d'aquesta estructura, igual com succeeix amb el mur de llevant, es realitza a partir de l'obervació llunyana del parament extern

[4] Tenint en compte que cada filada té un gruix proper als 20cm, però que en algun cas pot arribar als 30cm, és probable que d'aquesta estructura es conservin uns 4m d'alçada

[5] Veure MORERA *et alii*, 2011

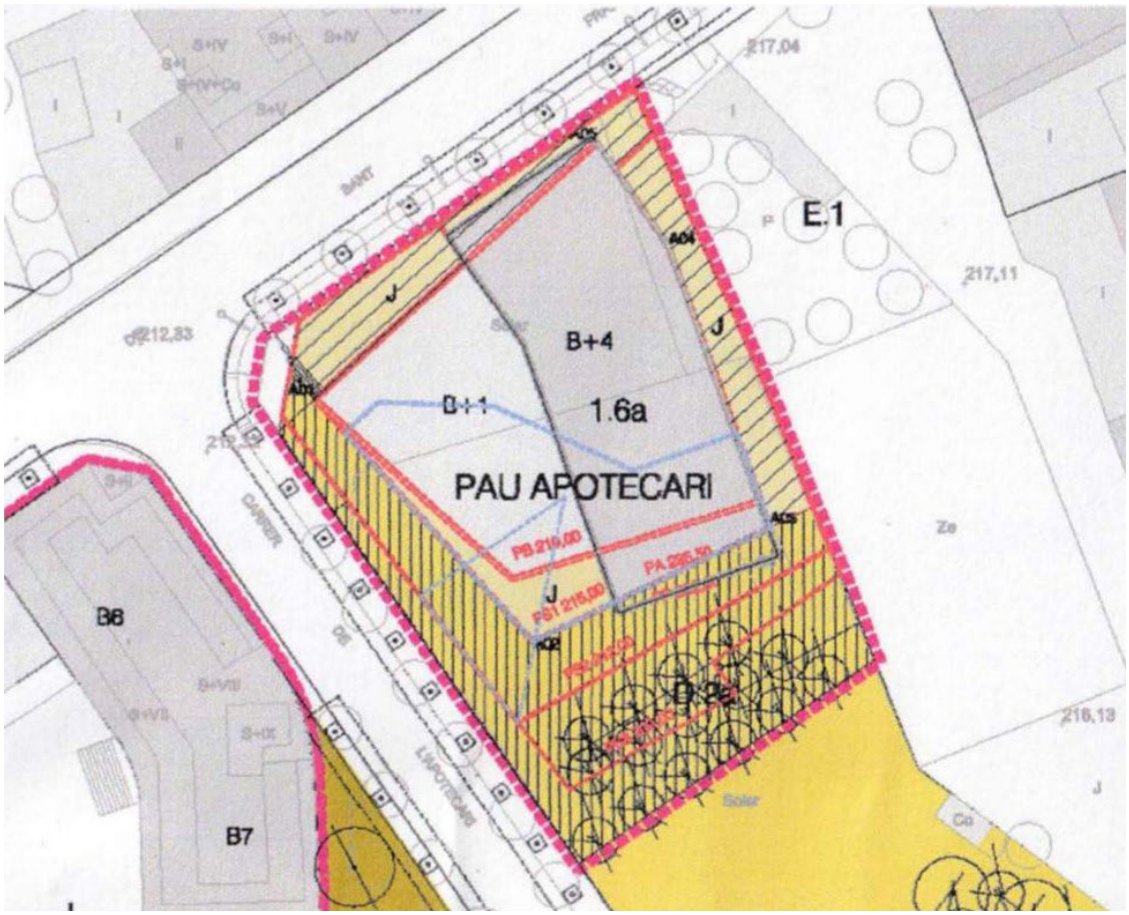
blocs de pedra escantonats. Creiem que el portalet està articulat i lligat amb el mur, essent de la mateixa cronologia, i construït coetàniament.

Pel que fa al mur de llevant, consisteix en un tram força lineal d'un centenar de metres, el qual tan sols presenta un lleuger punt d'inflexió a la part de més a migdia, formant dos segments diferenciats d'uns 75 i 25m respectivament. Presenta un parament de pedres de mides diferents que no arriben a formar filades regulars, entre les quals s'hi observa una gran quantitat de falques ceràmiques o de pedra menuda. L'alçada del mur és variable, ja que s'adapta a la topografia de la codina, però en alguns trams podria arribar als 5m. Pel tipus de construcció, pensem que es tractaria d'un mur de contenció i que pot haver estat erigida en algun moment d'entre els segles XVIII i XIX.

Detall del parament del mur que delimita el solar per la part de llevant

De totes maneres, val a dir que l'afectació que hi haurà en la propera urbanització no afectarà la totalitat del solar descrit, sinó que l'obra tan sols s'ubicarà a la meitat septentrional, quedant-se a una distància d'uns 30m de la possible muralla del segle XIV. Aquesta parcel·la tan sols té una llargada d'una seixantena de metres, i presenta l'amplada del solar. Actualment i a nivell intern està dividit en dos trossos clarament diferenciats. El més petit i ubicat tocant a la Muralla de Sant Francesc, és un espai diàfan, arreglat urbanísticament per a funcionar com un aparcament. El més gran, i disposat a migdia de l'anterior,

està totalment abandonat, havent-hi una gran abundància de verdissa i males herbes, i deixalles de tot tipus. Malauradament, no s'ha pogut accedir a aquest segon espai ja que no hi ha cap porta d'entrada. En qualsevol cas, a cap de les dues parcel·les s'hi observa cap tipus de construcció o de restes arqueològiques.



Planta del projecte constructiu, on es veu l'afectació real del solar (Font: La Canterana, SLU)

Vista de l’espai més proper a la Muralla Sant Francesc

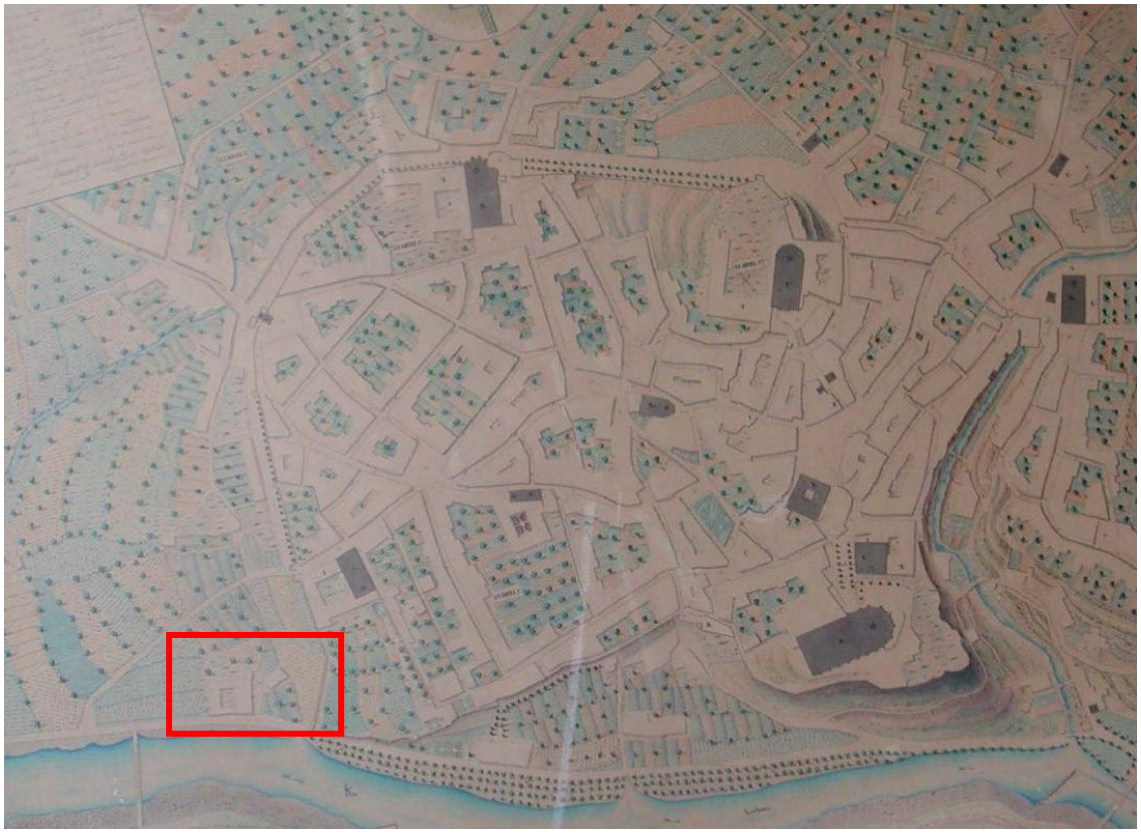
Vista general de l’estat actual de la parcel·la situada més a migdia

6.2. Buidat documental

La cerca que s'ha fet de la planimetria antiga de la zona i de les fotografies antigues de les que es té constància, mostren que aquest espai antigament havia estat ocupat per un altre edifici, el qual s'emplaçava ocupant parcialment el solar objecte de l'estudi, i l'actual edifici de l'antic Hotel Pere III. Per les dimensions de l'edifici, és probable que es tractés d'alguna fàbrica, la qual hauria quedat en desús a la segona meitat de segle XX, ja que en fer-se l'edifici de l'Hotel, l'any 1969, va quedar totalment anul·lat i desmuntat.

Talment, en les fotografies i planimetries històriques també s'observen els dos murs que delimiten el solar per migdia i llevant, de cronologia medieval i contemporània respectivament.

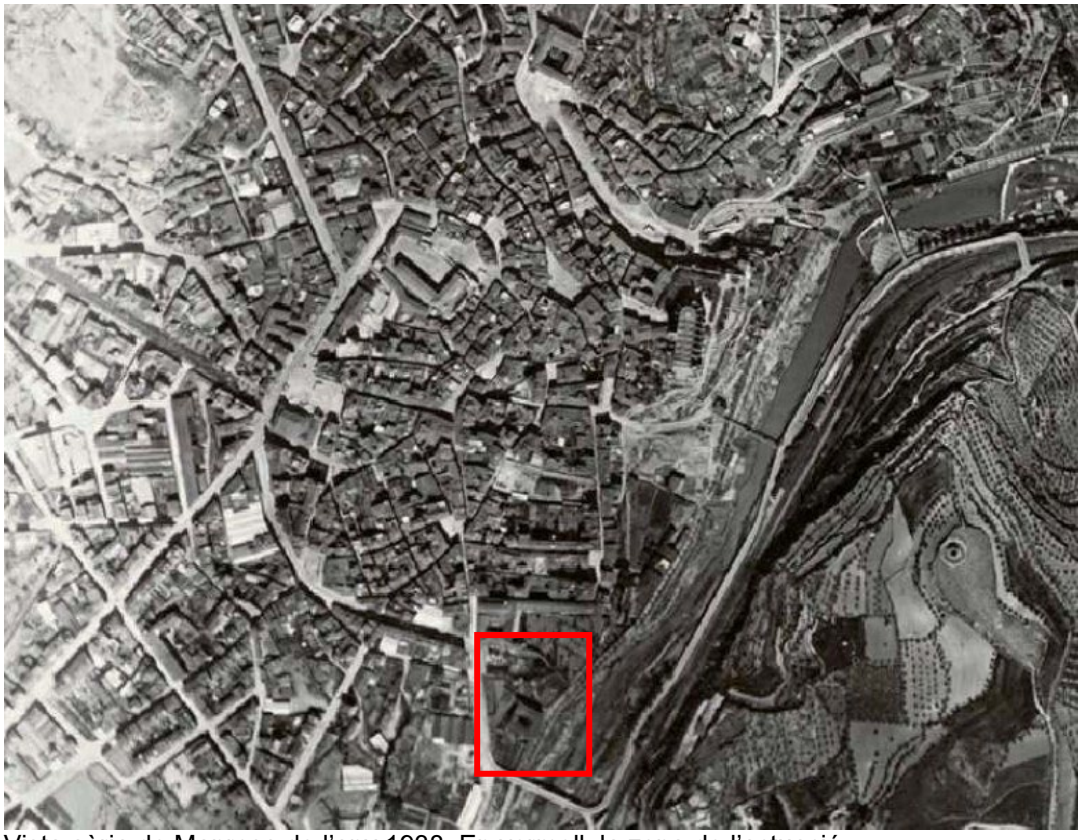
Plànol antic de la ciutat de Manresa amb el Portal de Sant Francesc en primer terme. A l'exterior tan sols s'hi observa alguna construcció aïllada (Font: ajuntament de Manresa)



Planta de Manresa de l'any 1847 on s'observa en vermell, un edifici a la zona de la intervenció (Font: ajuntament de Manresa)

Planta de Manresa de l'any 1859, sobreposat a la trama urbana actual, on s'observa en vermell, l'edifici a la zona de la intervenció (Font: ajuntament de Manresa)

Planta de Manresa de l'any 1867 on s'observa en vermell, un edifici a la zona de la intervenció (Font: ajuntament de Manresa)



Vista aèria de Manresa de l'any 1938. En vermell, la zona de l'actuació
(Font: ajuntament de Manresa)

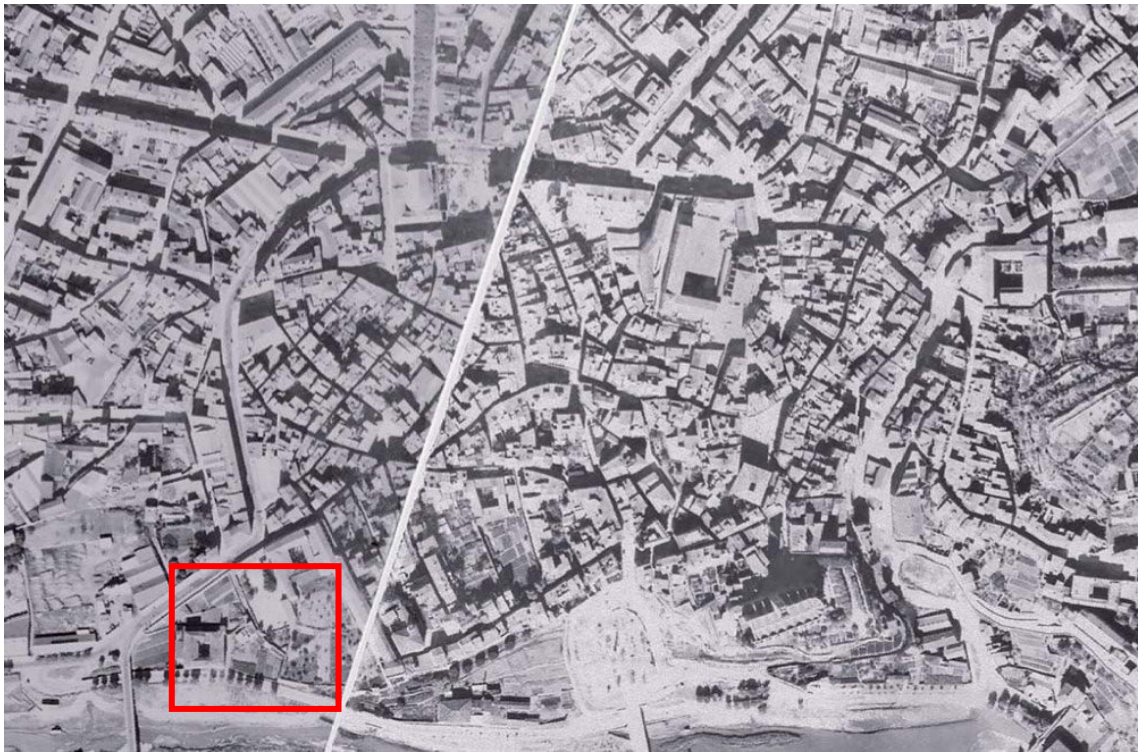


Foto aèria de l'any 1949 on s'observa l'edifici preexistent, però també els murs que delimiten la finca (Font: ajuntament de Manresa)

Foto aèria de l'any 1966 en la que ja no s'observa l'edifici preexistent (Font: ajuntament de Manresa)

Foto aèria de Manresa de l'any 1970 en la que ja s'observa l'Hotel Pere III construït (Font: ajuntament de Manresa)

Imatge de zona sud-occidental de la ciutat, de la primera meitat de segle XX, on s'observa l'edifici preexistent i per darrera els murs que delimiten l'actual solar (Font: ajuntament de Manresa)

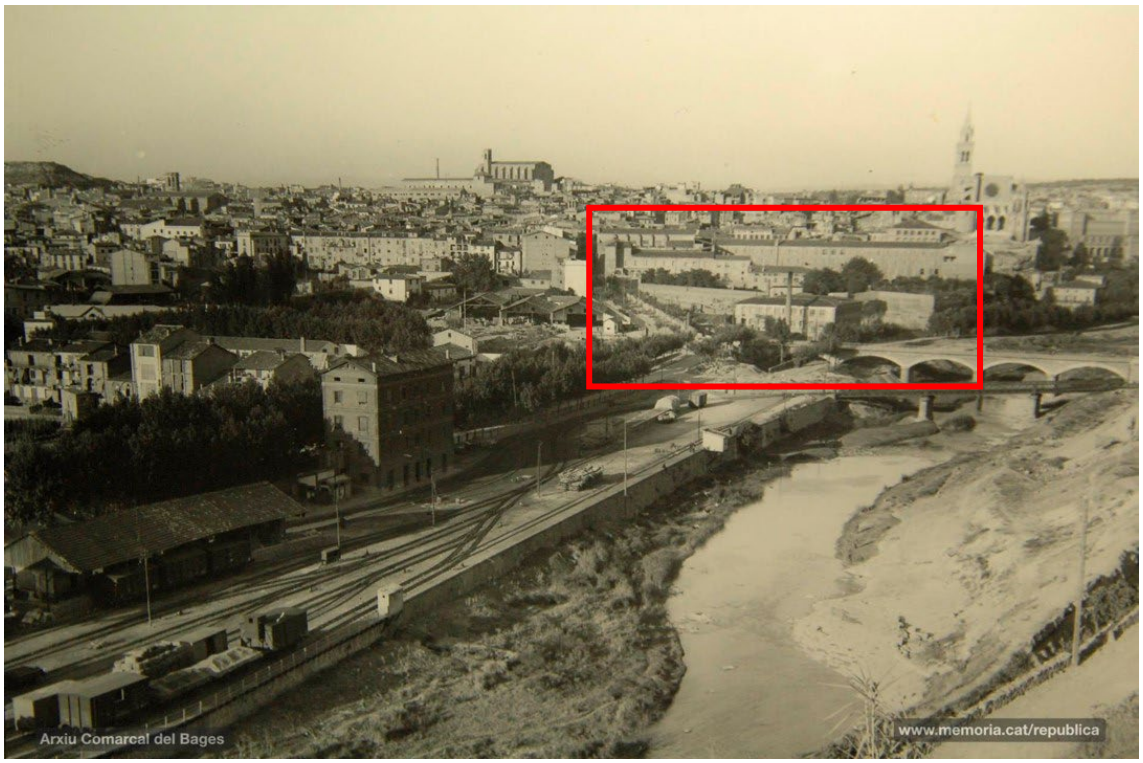
Vista actual de zona sud-occidental de la ciutat, on ja s'observa l'antic Hotel Pere III (Font: ajuntament de Manresa)

7. CONCLUSIONS PRELIMINARS

L'estudi arqueològic realitzat al solar situat entre a la cantonada del carrer Apotecari i la Muralla de Sant Francesc ha consistit en l'elaboració d'un estudi bàsic de les estructures que delimiten la finca, i del buidatge documental planimètric i fotogràfic de la zona. Aquest estudi no ha tingut cap tipus d'incidència ni afectació sobre el patrimoni, i tan sols s'ha basat en la descripció visual i analítica de cadascun dels elements identificats. Justament per el tipus de treball realitzat, volem fer unes primeres consideracions que afecten a la correcta interpretació de les dades obtingudes. Primerament, els treballs s'han realitzat a partir d'una anàlisi visual de les estructures des del propi solar, per tant macroscòpicament i des d'una certa distància. L'estudi de les estructures a molta més proximitat ajudaria a contrastar alguns dels resultats plantejats.

Segonament, i pel que fa al buidat documental, s'ha deixat de banda la recerca de les notícies històriques de la zona. També en aquest cas, es podrien aconseguir dades referents a la construcció de l'edifici antic identificat, o a altres construccions anteriors. Finalment, i tal com dèiem, el nostre estudi s'ha basat en una anàlisi visual dels diferents elements. Pensem que si el treball es complementés amb una recerca arqueològica, que englobés l'estudi estratigràfic, de materials arqueològics i de morters, tal vegada es podrien matisar algunes de les interpretacions que proposem en aquest treball.

Dit això, pensem que hem arribat a tot un seguit de resultats i conclusions preliminars a partir del nostre treball:



Imatge del sector de ponent de la ciutat de la primera meitat de segle XX (Font: ajuntament de Manresa)

Una primera conclusió de l'estudi és que el solar on es realitzarà l'obra se situa a l'exterior dels límits històrics de la ciutat, i per tant a l'exterior del circuit emmurallat del segle XIV. La seva ubicació és propera al Portal de Sant Francesc (o de Lleida) i també és propera al camí d'entrada i sortida d'aquest portal, però definitivament no afecta a cap dels elements del circuit murat. Pel que fa a la muralla, resta a una distància d'uns 30m del tram conservat a la part

de migdia. I pel que fa a altres elements, com podria ser el fossat, no creiem que en aquest sector n'existís cap, ja que el fort espadat existent en aquest sector ja hauria exercit de barrera natural. Hem de recordar que els fossats a la ciutat s'han identificat allà on la muralla no se situava a sobre de la codina natural, com és el cas de la Baixada dels Drets (CARRASCO *et alii)*, el carrer del Joc de la Pilota (VILA/MIQUEL 2000) o la Muralla Sant Domènec (PIERA/MORERA, 2009), però en cap cas s'han localitzat a l'exterior dels espadats naturals.

Una segona conclusió és que les estructures que actualment delimiten el solar en cap cas corresponen a estructures del circuit de muralles del XIV. L'afectació de l'obra se situa a la part més septentrional del solar, i ja hem dit que el tram de muralla de la part de migdia dista uns 30m. Pel que al tancament de llevant és una paret que no es correspon amb la muralla del segle XIV, ja que aquella discorre per l'interior de l'entrada de l'Institut Escola Manresa, potser allunyada una vintena de metres. L'actual estructura de tancament, que evidentment s'adossa a la muralla per l'extrem de migdia correspondria a un mur de contenció, possiblement construït en els segles XVIII-XIX, potser a partir de la segona meitat de la dinovena centúria, moment del desmuntatge de part de les muralles, i del creixement urbanístic i demogràfic més enllà dels límits històrics.

En aquest cas, desconeixem la seva funcionalitat en els esdeveniments bèl·lics del segle XIX (Guerra del Francès i Guerres carlines), però sembla que en aquells conflictes es van reparar els trams de muralla ja existents, però no se'n construïren de nous. Talment, no consta l'existència de cap mena de baluard (o bastió, casamata...) en aquell sector de la ciutat. Per tant, hauríem de concloure que l'estructura no exercí de muralla de tancament de la ciutat, de totes maneres, i en aquest aspecte, tal vegada caldria un estudi històric més aprofundit.

I pel que fa als tancaments de tramuntana i ponent són fets d'obra, i per tant d'una cronologia ben recent.

Finalment, la darrera de les conclusions, és que a partir dels documents gràfics que tenim, sembla evident que a la zona hauria existit un gran edifici almenys des de mitjans de segle XIX, i que fou enderrocat al tercer quart de segle XX, moment en que es bastí l'edifici de l'antic Hotel Pere III l'any 1969.

Imatge del sector de ponent de la ciutat de la primera meitat de segle XX (Font: ajuntament de Manresa)

La disposició d'aquest edifici en relació a la trama urbana actual, permet pensar que almenys una part de la construcció hauria ocupat el solar d'estudi. En l'actualitat no s'observa cap mena de resta que pugui correspondre a aquell edifici, però no és descartable que els seus fonaments encara es conservin a nivell de subsol. En aquest sentit, tan sols una aproximació arqueològica al solar podrà confirmar aquest aspecte.

8. BIBLIOGRAFIA

ACHÓN, Oriol. 2009. *Memòria del seguiment arqueològic al carrer Muralla de Sant Francesc de Manresa.* Lliurat al Servei d'Arqueologia de la Generalitat de Catalunya el setembre de 2009. Treball Inèdit.

ACHÓN, Oriol; MORERA, Jordi (2007). *Informe de la intervenció arqueològica al jaciment del Arbonés 29-43 de Manresa. Fase medieval.* Lliurat a l'Àrea de Coneixement i Recerca del Departament de Cultura el maig de 2007. Inèdit.

ACHÓN, O.; MORERA, J; (2011). «El solar de les finques 29-43 del carrer Arbonés de Manresa ». A: *IV Congrés d'Arqueologia Medieval i Moderna,* celebrat a Tarragona del 10 al 13 de juny de 2010. ACRAM. Tarragona, 367-378

BENET I CLARÀ, Albert. 1985. *Història de Manresa*. *Dels orígens al segle XI.* Manresa.

CARRASCO, JM; PIZA, T; MIQUEL, J (2019). *Memòria de la intervenció arqueològica preventiva realitzada a la Baixada dels Drets de Manresa (Bages).* Lliurada al Servei d'Arqueologia del Departament de Cultura el novembre de 2019. Inèdit.

MORERA, Jordi; 2010. *Memòria de la intervenció arqueològica a la plaça de la Reforma de Manresa.* Lliurat a l'Ajuntament de Manresa el gener de 2010.

MORERA, Jordi; 2021. *Informe bàsic de la muralla de Manresa en el tram del carrer Codinella, entre el carrer Galceran Andreu i el Parc del Seu (manresa, Bages).* Lliurat a l'Ajuntament de Manresa l'octubre de 2021

MORERA, Jordi; ACHÓN, Oriol. 2007. *Memòria de la intervenció arqueològica al jaciment de les finques 29-43 del carrer Arbonés de Manresa.* Lliurat a l'Ajuntament de Manresa el setembre de 2007.

MORERA, J.; ACHÓN, O.; PIERA, M; TRULLÀS, O. (2011). «La Muralla medieval de Manresa. Darreres intervencions arqueològiques». A: *IV Congrés d'Arqueologia Medieval i Moderna,* celebrat a Tarragona del 10 al 13 de juny de 2010. ACRAM. Tarragona, 481-490

OLIVARES, D. 2001. «Arqueologia Medieval a Manresa». *Manresa Medieval. Història, Art i Cultura a l'Edat Mitjana*. Amics de l'Art Romànic del Bages. Manresa, 2001: 21-30.

PIERA, Marc; MORERA, Jordi (2009). *Informe arqueològic d'una bestorre de la muralla de la Muralla de Sant Francesc de Manresa. Torre 6* Lliurat al Servei d'Arqueologia de la Generalitat de Catalunya, el setembre de 2009. Treball inèdit.

ROMERO, Eladi. 1987: "Manresa Moderna. El segle XV" A: *Història del Bages, Volum I*. Editat per Edicions Parcir, Manresa.

TORRAS, M. 2001. «La crisi dels segles XIV i XV a Manresa». A: *Manresa Medieval. Històrial, art i cultura a l'Edat Mitjana*. Amics de l'Art Romànic del Bages. Manresa, 2001: 219-234

VALDENEBRO, R. 1994. «Les muralles de Manresa en el segle XI». *La crisi de l'edat mitjana a la Catalunya central. C*ol·lecció Miscel·lània d'Estudis Bagencs, n. 9. Edita Centre d'Estudis Bagencs, Manresa: 163-178.

VALDENEBRO, R. 2001. «L'evolució urbana de Manresa i les seves muralles». *Manresa Medieval. Històrial, art i cultura a l'Edat Mitjana*. Amics de l'Art Romànic del Bages. Manresa, 2001: 167-189.

VILA, Josep M.; MIQUEL, Marina (2000). "Darreres intervencions arqueològiques a les muralles de la ciutat de Manresa" A: *Actes del I Congrés d'Arqueologia Medieval i Moderna*, celebrat a Igualada els dies 13, 14 i 15 de novembre del 1998. Editat per l'ACRAM, Igualada.