

APROVAT INICIALMENT
PER DECRET D'ALCALDIA

DEL DIA 26 JUL. 2005

Ho certifico. EL SECRETARI GRAL.,

p.d. Trini Capdevila i Fígols



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

21 NOV. 2005

Ho certifico. El Secretari,



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Manresa
en sessió de 2 MARÇ 2006

La secretària

Mercè Albiol i Núñez



**PLA ESPECIAL PER A LA DEFINICIÓ DE NOUS NUCLIS D'ESCALA AMB ACCESSOS MECÀNICS
AL BARRI DE LA SAGRADA FAMÍLIA**

C/ SANT CRISTÒFOL, C/ VILADORDIS I CRTA. PONT DE VILOMARA
08240 MANRESA -BARCELONA-

PROJECTE	PLA ESPECIAL PER A LA DEFINICIÓ DE NOUS NUCLIS D'ESCALA AMB ACCESSOS MECÀNICS AL BARRI DE LA SAGRADA FAMÍLIA	
SITUACIÓ	C/ VILADORDIS, CRTA. PONT DE VILOMARA I C/ SANT CRISTÒFOL 08240, MANRESA BARCELONA	
PROMOTOR	Sr. EDUARD MATA I RIU -President de la Mancomunitat de Propietaris del grup d'habitatges de la Sagrada Família-	
ARQUITECTE REDACTOR	JAUME CASAS I BUSQUET	CODI: MA-93-04



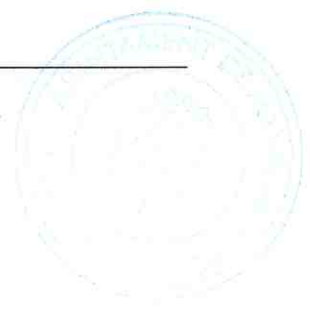
DOCUMENTACIÓ	1.MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ 2.MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ 3.QUADRE DE SUPERFÍCIES 4.NORMATIVA D'APLICACIÓ DEL PLA ESPECIAL 5.ANNEX FOTOGRÀFIC ESTAT ACTUAL 6.IMATGES DE LA PROPOSTA 7.PLÀNOLS: 1.Planejament vigent: situació i àmbit. 2.Estat actual: topogràfic i estructura de la propietat. 3.Estat actual: urbanització i ubicació de caixes d'escala. 4.Estat actual: plantes, secció d'escala i façana del conjunt de l'edificació. Annex fotogràfic estat actual 5.Proposta d'ordenació: ocupació de l'edificació residencial. 6.Proposta d'ordenació: definició geomètrica (imatge general) ubicació i ocupació de caixes d'escala i ascensors. 7.Proposta d'ordenació: fases d'execució, àmbits d'urbanització i criteris d'urbanització. 8.Proposta d'ordenació: perfils i alçats reguladors. 9a.Annex de la proposta: concreció geomètrica de la volumetria tipus de caixa d'escala i ascensor –cotes, materials, sistemes constructius, serveis-. 9b.Annex de la proposta: concreció geomètrica de la volumetria tipus de caixa d'escala i ascensor –cotes, materials, sistemes constructius, serveis-. 9c. Annex de la proposta: concreció geomètrica de la volumetria tipus de caixa d'escala i ascensor –perspectives-. 10.Annex de la proposta: Bloc A –plantes, seccions i façanes-. 11.Annex de la proposta: Bloc B –plantes, seccions i façanes-. 12.Annex de la proposta: Bloc C –plantes, seccions i façanes-.
--------------	---



MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ
OA's OFICINA D'ARQUITECTURES



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



1. Memòria de la informació

1.1.- Dades del Pla Especial

Propietat: -Ajuntament de Manresa

-Mancomunitat de Propietaris del barri de la Sagrada Família.

Promotor: Sr. Eduard Mata i Riu.

President de la Mancomunitat de Propietaris del barri de la Sagrada Família de Manresa.

Barri de la Sagrada Família

Tècnic Redactor: Jaume Casas i Busquet

1.3.- Antecedents. Situació i entorn físic.

Aquests edificis formen un conjunt residencial –anomenat "Habitatges de la Sagrada Família"- de dotze blocs de igual composició i tipologia arquitectònica, que van ser construïts entre els anys 50 i 65 com a habitatges de lloguer en una promoció d'obra social de Caixa Manresa. Molt posteriorment Caixa Manresa va vendre cada habitatge a cadascun dels seus llogaters i es van crear les 14 comunitats de propietaris que formen, avui dia, la Mancomunitat de Propietaris de grup d'habitatges de la Sagrada Família de Manresa.

La situació de tot aquest conjunt residencial la podem veure en el plànol núm.1 envoltat perimetralment pels carrers Sant Cristòfol, Viladordis i la Crt. del Pont de Vilomara de Manresa.

Cada edificació consta de dues caixes d'escala -excepte C/Priorat N.2-, i cada caixa d'escala dona accés a 8 habitatges (2 habitatges x 4 plantes). Els habitatges tenen una superfície construïda d'uns 75 m2 aproximadament i consten de Rebedor, Menjador, Cuina, 3 Habitacions o 4 habitacions i Bany.

A més el barri disposa de 2 serveis socio-assistencials que són: una Llar d'Avis propietat de Caixa Manresa, situada en els baixos de l'edifici situat al C/Sant Cristòfol 56-58 –amb entrada al C/Penedès N.1- i una Residència d'Avis privada, anomenada Residència d'Avis del Barri de la Sagrada Família de Manresa, situada en el C/ Vallès, N. 6-8 en diferents entitats d'habitatges.



1.4.- Planejament Vigent

El planejament vigent en l'àmbit on es pretén desenvolupar aquest Pla Especial correspon al Pla General d'Ordenació Urbana de Manresa, aprovat definitivament el 23 de maig de 1997.

En concret, en l'àmbit on es pretén portar a terme l'actuació, hi podem trobar definits els següents paràmetres urbanístics:

Classificació del Sòl: Sòl Urbà

Qualificació del Sòl: Secció Setena. Zona d'edificació segons anterior volumetria Clau 1.7.

	QUADRE DE SUPERFÍCIES	ESTAT ACTUAL		PGOU
		M2	%	%
CLAU 1.7	TOTAL SÒL PÚBLIC	6.628,00	63,95	60
	TOTAL SÒL PRIVAT	3.736,95	36,05	40
	TOTAL SÒL	10.364,95	100	100

SECCIÓ SETENA

ZONA D'EDIFICACIÓ SEGONS ANTERIOR VOLUMETRIA (CLAU 1.7)

Art. 303. Definició

Comprèn aquells conjunts residencials existents, objecte d'ordenacions anteriors, sovint caracteritzades per l'existència d'espais oberts al voltant de les edificacions, que el Pla accepta i manté, i preveu tant les condicions de la substitució puntual de les actuals construccions com de la seva renovació global.

Art. 304. Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció són d'aplicació directa en cas de substitucions puntuals de les edificacions o bé es concretaran per mitjà d'un Pla Especial quan sigui prevista la seva renovació global.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació i/o ordenació s'estableix el sistema de volumetria específica.
3. En cas de renovacions globals, la unitat d'ordenació coincidirà amb la unitat de zona, la qual resta grafiada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000.

Art. 305. Edificabilitat

1. L'índex d'edificabilitat màxim aplicable a l'àmbit mínim d'edificació i/o parcel·la, en cas de substitucions puntuals serà equivalent al sostre del cos edificat actual.
2. El sostre màxim edificable per parcel·la, en cas de substitucions puntuals serà equivalent al sostre del cos edificat actual.
3. El sostre màxim edificable per cada unitat d'ordenació en cas de renovacions globals es fixa en 1m2s/m2s.

Art. 306. Condicions de l'ordenació

En el supòsit de renovacions globals l'ocupació màxima en planta baixa serà del quaranta per cent (40%) del sòl de la unitat d'ordenació, corresponent el seixanta per cent (60%) restant a vialitat i espais lliures.



Art. 307. Condicions de l'edificació

1. En cas de substitucions puntuals, es fixen les mateixes condicions i paràmetres de l'edificació objecte de la substitució, i són considerats com a paràmetres a conservar l'altura màxima, el nombre màxim de plantes, l'ocupació de l'edificació sobre la parcel·la, les dimensions de la parcel·la i el nombre màxim d'habitatges.

2. En el supòsit de renovacions globals, els paràmetres d'edificació es fixaran en el planejament de desenvolupament, d'acord amb el que es regula pel sistema d'ordenació segons volumetria específica, quant a separacions entre edificacions i assolellament mínim dels habitatges, establint, en qualsevol cas, els següents aspectes.

-Ocupació màxima parcel·la edificable

-Perímetre regulador

-Perfil regulador

-Nombre màxim de plantes

-Unitat mínima d'edificació

Art. 308. Condicions d'ús

1. S'estableixen com a admesos els usos següents

- A. Habitatge plurifamiliar
- B. Comercial
- C. Oficines i serveis
- D. Hoteler
- E. Restauració
- F. Industrial artesanal
- G. Taller reparació de vehicles
- H. Aparcament
- I. Educatiu
- J. Esportiu
- K. Sanitari-assistencial
- L. Cultural
- M. Associatiu
- N. Religios

2. L'ús de taller de reparació de vehicles queda restringit a les branques no compreses en carrosseria i pintura.

3. L'ús sanitari assistencial no comprèn els tanatoris.

D'acord amb la normativa vigent i els Serveis Tècnics Municipals s'ha determinat la necessitat de redactar el present Pla Especial per tal de definir la nova volumetria de l'edificació que contingui les noves caixes d'escala i ascensor.

1.5.- Estat actual. Anàlisi. Estructura de la Propietat.

Les anàlisis de l'estat actual de l'àmbit objecte del present pla especial són les que queden reflexades en els plànols següents:

-Estat actual: topogràfic i estructura de la propietat. (plànol núm. 2)

-Estat actual: urbanització i ubicació de caixes d'escala. (plànol núm. 3)

-Estat actual: plantes, secció d'escala i façana del conjunt de l'edificació. (plànol núm. 4)



Actualment dins del perímetre de zona definit com a àmbit d'actuació del Pla Especial la propietat del sòl es distribueix de la següent manera:

SÒL PÚBLIC - 63,95% - Ajuntament de Manresa

SÒL PRIVAT - 36,05% - Mancomunitat de propietaris

Aquesta estructura encaixa de plè en les condicions exigides en el PGOU de Manresa, que segons l'art. 306 fixa, en el supòsit de renovacions globals, un mínim del 60% de sòl públic de l'ordenació i un màxim del 40% de sòl privat. Tot això es pot veure reflexat en el **plànol núm.2** que correspon a l'estat actual de l'àmbit. Pel que fa a la Mancomunitat de propietaris podem dir que està formada per un conjunt de comunitats, a vegades formades pels propietaris d'una sola escala -8 habitatges- o bé per dues escales que pertanyen al mateix bloc de pisos -16 habitatges-.

A continuació mostrem la relació d'aquestes comunitats:

Nº	Comunitat	Situació	m2 edificació
N.1	Comunitat 1		316,42
N.2	Comunitat 2		158,21
N.3	Comunitat 3		158,21
N.4	Comunitat 4		343,37
N.5	Comunitat 5		343,37
N.6	Comunitat 6		316,42
N.7	Comunitat 7		316,42
N.8	Comunitat 8		316,42
N.9	Comunitat 9		316,42
N.10	Comunitat 10		158,21
N.11	Comunitat 11		158,21
N.12	Comunitat 12		158,21
N.13	Comunitat 13		178,28
N.14	Comunitat 14		182,38
N.15	Comunitat 15		316,42
N.16	Ajuntament de Manresa		-

MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ
OA's OFICINA D'ARQUITECTURES



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



2. Memòria de l'actuació

2.1.- Justificació de la conveniència i oportunitat del pla

La proposta de Pla Especial neix de la necessitat col·lectiva dels veïns d'aquest conjunt residencial de trobar una solució a la manca d'accessibilitat dels seus habitatges derivada de la tipologia i la normativa existent en el moment de la seva construcció.

La tipologia de les edificacions (de poca profunditat edificable) fa que no disposin de cap pati interior per a la ubicació del nou ascensor, cosa que ens a portat de comú acord amb l'Ajuntament de Manresa, a proposar la ubicació d'aquest ascensor adossat a l'actual caixa d'escala. Aquesta caixa d'escala també ha de patir una remodelació total degut a disposar actualment dels replans intermitjos en la zona de façana, i per tant no essent aprofitable per a l'itinerari practicable des dels replans de l'ascensor fins als habitatges. Cal afegir també que la tipologia constructiva i el grau de qualitat -inversemblant a l'època en aquestes construccions- fan que siguin construccions molt sòlides, sense cap necessitat de grans rehabilitacions, sino tant sols algunes actuacions en els revestiments i tancaments exteriors. Són edificacions amb una estructura de caixons de parets de càrrega amb sostres unidireccionals de bigueta de formigó autoresistent, travades i lligades exteriorment mitjançant parts de parets d'obra vista de càrrega i cornises de formigó a diferents nivells.

Tot plegat fa que encara tingui més sentit una actuació d'aquest tipus encaminat a la millora de l'accessibilitat d'aquest conjunt residencial.

2.2.- Objectius del present Pla Especial

L'objecte d'aquest Pla Especial és la definició d'una nova volumetria de l'edificació que permeti conformar de nou els nuclis de caixes d'escala de cada edifici plurifamiliar, per a encabir-hi una nova escala i permetre la col·locació d'un ascensor, i així poder donar accessibilitat -a nivell d'itinerari practicable- als habitatges existents.

2.3.- Criteris que proposa el pla

El present Pla Especial proposa la ocupació de l'ordre de 10m² -aproximadament- d'espai públic enfront de cada caixa d'escala existent actualment, per permetre la ubicació d'aquest nou ascensor i la reforma de l'escala actual amb les finalitats anteriorment dites.

En algunes zones de l'àmbit on es desenvolupa el Pla, aquesta actuació implica l'afectació d'elements urbanístics, bàsicament algunes voreres, vials i ajardinaments; i en algun punt concret implica un nou disseny de la via pública degut a aparèixer algun mur de contenció o nous talusos, tal i com queda reflexat en el **plànol núm.7**.



Tot això s'ha estudiat i realitzat de comú acord amb l'Ajuntament de Manresa i la Mancomunitat de propietaris amb la finalitat de poder satisfer les condicions necessàries d'accessibilitat en aquest conjunt residencial.

El Pla Especial defineix el nou perímetre regulador per a cadascuna de les edificacions aïllades. Aquest nou perímetre vé definit per l'antiga edificació amb el nou nucli d'escala i ascensor annexionats, i es desenvolupa en la mateixa alçada que tenia originalment l'edificació per una banda i el nucli d'escala per l'altre.

S'ha procurat en tot moment haver d'intervenir el mínim possible en la urbanització de vials i voreres, cosa que ha portat a la ubicació lateral del nucli d'ascensor, sempre mantenint les condicions exigides pel Decret 259/2003 de 21 d'Octubre pel que fa a l'habitabilitat dels habitatges. Cal aclarir que la caixa d'ascensor es situa 1m. per davant d'una obertura que correspon en tots els habitatges a una cambra higiènica, sense privar-la en cap moment de les condicions de ventilació exigides pel Decret d'Habitabilitat.

2.4 Desenvolupament per fases

El pla preveu un desenvolupament discontinuo en la conformació de les volumetries de cada caixa d'escala i ascensor, perquè cada comunitat pugui portar a terme l'obra en el moment més idoni per a ella. És per això que el pla divideix en fases d'execució diferents cadascun dels nuclis d'escala que correspon a cada comunitat. Tot i així, cada fase té uns condicionants d'afectació de la via pública i dels serveis existents que obliga a vincular-li un conjunt d'obra d'urbanització –àmbits d'urbanització- que s'haurà d'executar en el mateix moment que s'executi la nova caixa d'escala i ascensor. Les fases d'execució, els àmbits d'urbanització i els criteris d'urbanització estan grafats en el **plànol núm.7**.

2.5 Àmbits de gestió

Tal i com ja s'ha dit en el present Pla Especial queden definides diferents fases independents com a petits sectors amb totes les condicions per a la edificació directa i que només depèn el seu desenvolupament de la corresponent obtenció de les llicències municipals per a l'execució de la construcció.

Tot i així, els àmbits d'urbanització sobre els que s'ha d'actuar no són iguals ni en dificultat ni en superfície en cadascuna de les fases i és per això que els costos d'urbanització ténen diferent repercussió en les diferents fases.



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

Fase	m2 àmbit d'urbanització	cost de l'urbanització	repercussió (cost/m2 de sostre)
1	17,40	3.132 euros	4,95 euros/m2
2	17,40	3.132 euros	4,95 euros/m2
3	16,90	3.042 euros	4,81 euros/m2
4	17,40	3.132 euros	4,95 euros/m2
5	14,35	2.583 euros	4,08 euros/m2
6	14,60	2.628 euros	4,14 euros/m2
7	14,80	2.664 euros	4,21 euros/m2
8	14,80	2.664 euros	4,21 euros/m2
9	14,60	2.628 euros	4,15 euros/m2
10	14,70	2.646 euros	4,18 euros/m2
11	15,85	2.853 euros	4,51 euros/m2
12	15,85	2.853 euros	4,51 euros/m2
13	15,85	2.853 euros	4,51 euros/m2
14	15,85	2.853 euros	4,51 euros/m2
15	16,10	2.898 euros	4,58 euros/m2
16	16,10	2.898 euros	4,58 euros/m2
17	17,50	3.150 euros	4,98 euros/m2
18	17,50	3.150 euros	4,98 euros/m2
19	76,35	13.743 euros	21,72 euros/m2
20	90,60	16.308 euros	25,77 euros/m2
21	16,60	2.988 euros	4,10 euros/m2
22	15,30	2.754 euros	4,35 euros/m2
23	15,30	2.754 euros	4,35 euros/m2

2.6 Sistema d'actuació

Ateses les característiques del Pla Especial i la seva execució en fases independents i no obligatòries, no s'escau definir cap sistema d'actuació.

2.7 Informació mediambiental

Aquest Pla Especial millora la qualitat de vida de les persones en la mesura que incrementa l'accessibilitat dels habitatges -a nivell d'itinerari practicable- i pretén millorar el conjunt del paisatge urbà que formen les edificacions que formen el barri de la Sagrada Família de Manresa.



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

QUADRE DE SUPERFÍCIES
OA's OFICINA D'ARQUITECTURES



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

3. Quadres de superfícies

3.1 Estructura de la propietat resultant i àmbits d'urbanització corresponents a cada fase

Nº	Comunitat	Situació	m2 edificació	fase	m2 àmbit d'urbanització
N.1	Comunitat 1		337,72	1	17,40
				2	17,40
N.2	Comunitat 2		168,86	3	16,90
N.3	Comunitat 3		168,86	4	17,40
N.4	Comunitat 4		364,67	5	14,35
				6	14,60
N.5	Comunitat 5		367,37	7	14,80
				8	14,80
N.6	Comunitat 6		337,72	9	14,60
				10	14,70
N.7	Comunitat 7		337,72	11	15,85
				12	15,85
N.8	Comunitat 8		337,72	13	15,85
				14	15,85
N.9	Comunitat 9		337,72	15	16,10
				16	16,10
N.10	Comunitat 10		168,86	17	17,50
N.11	Comunitat 11		168,86	18	17,50
N.12	Comunitat 12		168,86	19	76,35
N.13	Comunitat 13		188,91	20	90,60
N.14	Comunitat 14		193,03	21	16,60
N.15	Comunitat 15		337,72	22	15,30
				23	15,30
N.16	Ajuntament de Manresa		-	-	-



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



3.2 Quadre comparatiu de superfícies del pla

	QUADRE DE SUPERFÍCIES	ESTAT ACTUAL		PROPOSTA		PGOU
		M2	%	M2	%	%
CLAU 1.7	TOTAL SÒL PÚBLIC	6.628,00	63,95	6.380,35	61,56	60
	TOTAL SÒL PRIVAT	3.736,95	36,05	3.984,60	38,44	40
	TOTAL SÒL	10.364,95	100	10.364,95	100	100
	Δ OCUPACIÓ SÒL PRIVAT	-	-	247,65	2,39	-



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

21 NOV 2005

Ho certifico. El Secretari,



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2005013272

01-06-2005 7

PLA ESPECIAL
ALTRES

URB. U OBRA C

1770995

Emplac: Carrer Barri Sagrada Família

Municipi: Manresa

Arquitectes:

Jaume Casas i Busquet

Clients:

Mancomunitat De Veïns Blocs Sagi



APROVAT INICIALMENT
PER DECRET D'ALCALDIA

DEL DIA 26 JUL. 2005

Ho certifico. EL SECRETARI GRAL.,

p.d. Trini Capdevila i Fígols



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

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de 2 MARÇ 2006

La secretària

Mercè Albiol i Núñez

PLA ESPECIAL. BLOCS BARRI SAGRADA FAMÍLIA

Arquitecte
JAUME CASAS I BUSQUET

Manresa a 23 de maig de 2005



NORMATIVA D'APLICACIÓ DEL PLA ESPECIAL
OA's OFICINA D'ARQUITECTURES



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

4. Normativa d'aplicació del Pla Especial

Degut a tractar-se d'una actuació molt concreta en les edificacions existents, es manté tota la regulació general, fins ara existent en la Clau 1.7, i es defineix de manera específica una nova regulació per a les construccions i urbanitzacions a executar.

Art. 1. Àmbit d'aplicació.

La present normativa forma part del **Pla Especial per a la definició de nous nuclis d'escala amb accessos mecànics del Barri de la Sagrada Família**, situades en el sector indicat amb la Clau 1.7 en els plànols d'ordenació del PGOU a escala 1/2000 entre els carrers Sant Cristòfol, Viladordis i Crta. del Pont de Vilomara de Manresa.

La superfície de l'àmbit de l'actuació és de 10.364,95 m2.

Art. 2. Marc legal.

Aquest Pla Especial ha de considerar-se com un complement i per a un desenvolupament de les determinacions corresponents al sector abans indicat, tal i com fixa el Pla General de Manresa aprovat definitivament el 23 de maig de 1997.

Art. 3. Objectius del Pla Especial.

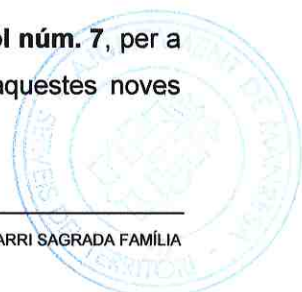
L'objectiu del Pla Especial és de regular una nova volumetria edificatoria, que no estava fixada en el planejament, per tal de definir i concretar aquests elements arquitectònics -nuclis d'escala i ascensor-, que aniran apareixent com uns annexes als diferents edificis, i generant una nova composició volumètrica que pretén integrar-se al màxim, en la mesura que pot, en el conjunt edificatori del barri.

Art. 4. Règim urbanístic del sòl.

1. El Pla Especial no varia el règim urbanístic del sòl inicialment previst pel Pla General en el sector objecte de l'actuació, classificat com **Sòl Urbà** i qualificat com a **Zona d'Edificació segons Anterior Volumetria. Clau 1.7.**

Art. 5. Desenvolupament del Pla Especial.

1. Les determinacions del Pla Especial es desenvoluparan a través de la regulació detallada en els **plànols d'ordenació núm. 5, 6, 7, 9a, 9b, 9c, 10, 11 i 12** segons correspongui.
2. El desenvolupament previst serà independent per a cada bloc i per cada nucli d'escala, en totes les seves fases, des de l'adquisició del sòl, cas de ser necessari, la seva preparació la realització i execució de les obres, d'acord a les necessitats en cada moment de la Comunitat de Propietaris de cada bloc.
3. S'exigeix l'obligatorietat de l'actuació en els àmbits urbanístics definits en el **plànol núm. 7**, per a cada fase d'edificació corresponent, amb l'objectiu d'adequar l'urbanització a aquestes noves volumetries construïdes.



4. En algun cas excepcional, es podrà eximir de l'exigència de l'actuació en l'àmbit d'urbanització, previ acord amb l'Ajuntament de Manresa; i per motius de grans renovacions urbanístiques que impliquen elevats costos econòmics.
5. Qualsevol afectació de serveis existents requerirà la seva reposició d'acord amb la normativa vigent i segons els condicionants exigits per les diferents companyies subministradores d'aquests serveis.
6. El tràmit que s'haurà de seguir per a l'execució de les obres de cada fase serà l'habitual que s'exigeix per a qualsevol llicència d'obres a l'Ajuntament de Manresa (segons les ordenances vigents en cada moment).

Art. 6. Condicions de l'ordenació.

En els **plànols núm. 5, 6 i 7** es delimita el sòl públic i el sòl privat corresponents a l'àmbit afectat pel Pla Especial.

Art. 7. Condicions de l'edificació.

Les condicions que regulen la volumetria dels nous nuclis d'escala i ascensors són les grafiades en els **plànols núm. 5, 6, 7, 8, 9a, 9b, 9c, 10, 11 i 12** i es poden resumir en:

7.1 Altura total

L'altura total de les caixes d'escala i ascensors serà entre 16,70 fins a 16,90m, mesurats des de la cota existent de la vorera per cada caixa, tal i com queda reflexada en el **plànol de perfils i alçats reguladors núm.8**, i en els **plànols núm. 10, 11 i 12** segons li correspongui la tipologia del bloc.

Es fixa al mateix temps la distància màxima entre la part superior del darrer sostre horitzontal de l'edificació existent i el final de la caixa en 3,40 m. **plànol núm. 8.**

No s'admetrà cap tipus de construcció per damunt del perfil regulador.

7.2 Volum de l'edificació. Perfil i perímetre regulador

En general, les condicions de l'edificació seràn les que es desprenen de l'art. 128 de la normativa del vigent Pla General d'Ordenació.

Tant el perfil regulador com el perímetre regulador queden fixats en els plànols d'ordenació, perfils i alçats i detall de plantes de caixes d'escala i ascensor; **plànols núm 5, 6, 7, 8, 9a, 9b, 9c, 10, 11 i 12.**

7.3 Ocupació màxima

La ocupació màxima de les caixes d'escala i ascensor serà la que es desprèn dels **plànols d'ordenació núm. 5, 6 i 7.**

7.4 Ús obligatori

El volum que resulti de formalitzar el cos de la caixa d'escala i ascensor no serà mai habitable ni podrà sumar-se als habitatges i només podrà ser utilitzat per col·locar-hi la cabina i la maquinària de l'ascensor.

7.5 Materials i acabats

La descripció detallada de materials i acabats en caràcter obligatori és la reflexada en els **plànols núm. 9a i 9b** de concreció volumètrica.

Els materials emprats en els acabats exteriors de les façanes de les caixes d'escala i ascensor proposats, seran un revestiment de morter monocapa i una obra vista similars en textura i color als revestiments de façana originals de l'edificació; tal i com es mostra en els plànols anteriorment anomenats.

El color de la fusteria serà obligatòriament el gris definit com a RAL 7012.



7.6 Formalització obligatòria

La volumetria, la geometria i les sol·lucions i dimensions constructives seran de caràcter obligatori per a totes les construccions, només amb les conseqüents variacions de cada tipologia edificatòria –bloc A, bloc B, bloc C-. Aquesta formalització queda reflexada en el plànol 9a a nivell de detall i en els **plànols núm 10, 11, 12** per a cada tipologia edificatòria.

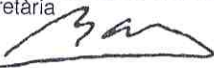
7.7 Remodelació de les edificacions existents

S'exigeix la obligatorietat de mantenir en la pell exterior de les edificacions existents la composició volumètrica, les textures i els colors originals de la construcció; en l'obra vista, la pedra, el formigó els revestiments hidràulics i/o sintètics, la fusteria, el vidre, la teula i en general tot allò que conforma la imatge exterior de l'edifici.

Art. 8. Unitats d'execució.

El desenvolupament previst per fases serà independent per a cada bloc i per cada caixa d'escala i ascensor, des de l'adquisició del sòl, si s'escau, la seva preparació i la realització i execució de les obres, d'acord a les necessitats en cada moment de la Comunitat de Propietaris de cada bloc o caixa d'escala.

Les fases d'execució són les que estan reflexades en el **plànol núm.7**, i no s'hauràn de executar consecutivament. El nº de cada fase i la tipologia de cada bloc (Bloc A, Bloc B i Bloc C), reflexades en el **plànol núm.7**, s'hauràn de concretar sempre en el moment de sol·licitar la corresponent llicència d'obres.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de **2 MARÇ 2006**
La secretària

Mercè Albiol i Núñez

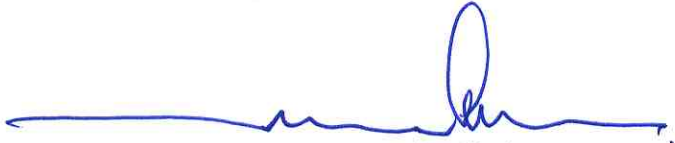
 Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
VISAT 2005013272 01-06-2005 7
PLA ESPECIAL ALTRES URB. U OBRA C 1770995
Emplac: Carrer Barri Sagrada Família
Municipi: Manresa
Arquitectes: Jaume Casas i Busquet
Clients: Mancomunitat De Veïns Blocs Sagi

 APROVAT INICIALMENT
PER DECRET D'ALCALDIA

DEL DIA **26 JUL. 2005**

Ho certifico. EL SECRETARI GRAL.,

p.d. Trini Capdevila i Fígols


Arquitecte

JAUME CASAS I BUSQUET

 APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

21 MARÇ 2005

Ho certifico. El Secretari,

Manresa a 23 de maig de 2004



ANNEX FOTOGRÀFIC ESTAT ACTUAL
OA's OFICINA D'ARQUITECTURES



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



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

PLA ESPECIAL. BLOCS BARRI SAGFADA FAMÍLIA



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





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





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





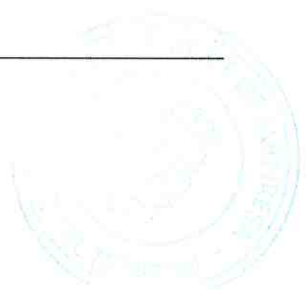
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

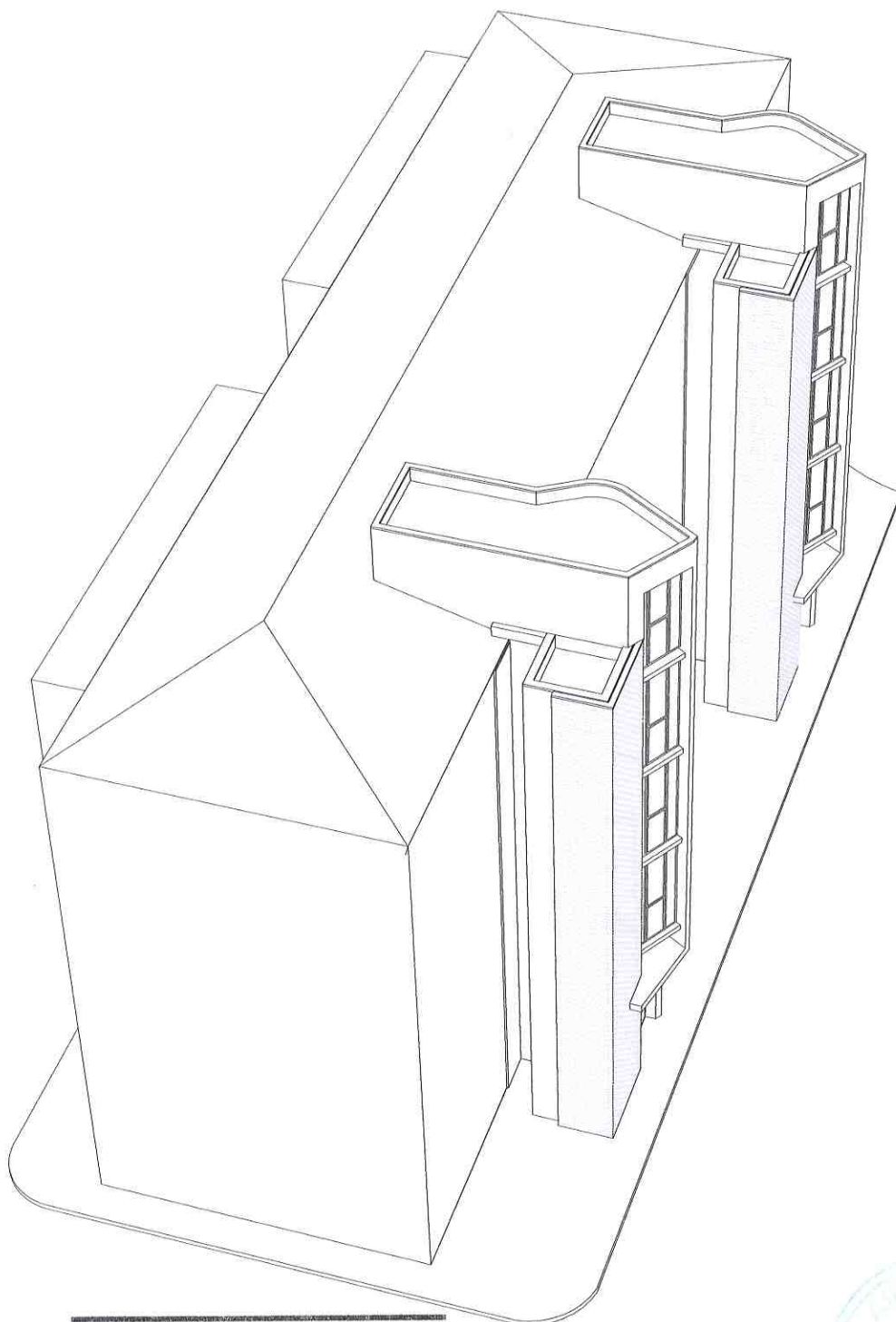


IMATGES DE LA PROPOSTA
OA's OFICINA D'ARQUITECTURES



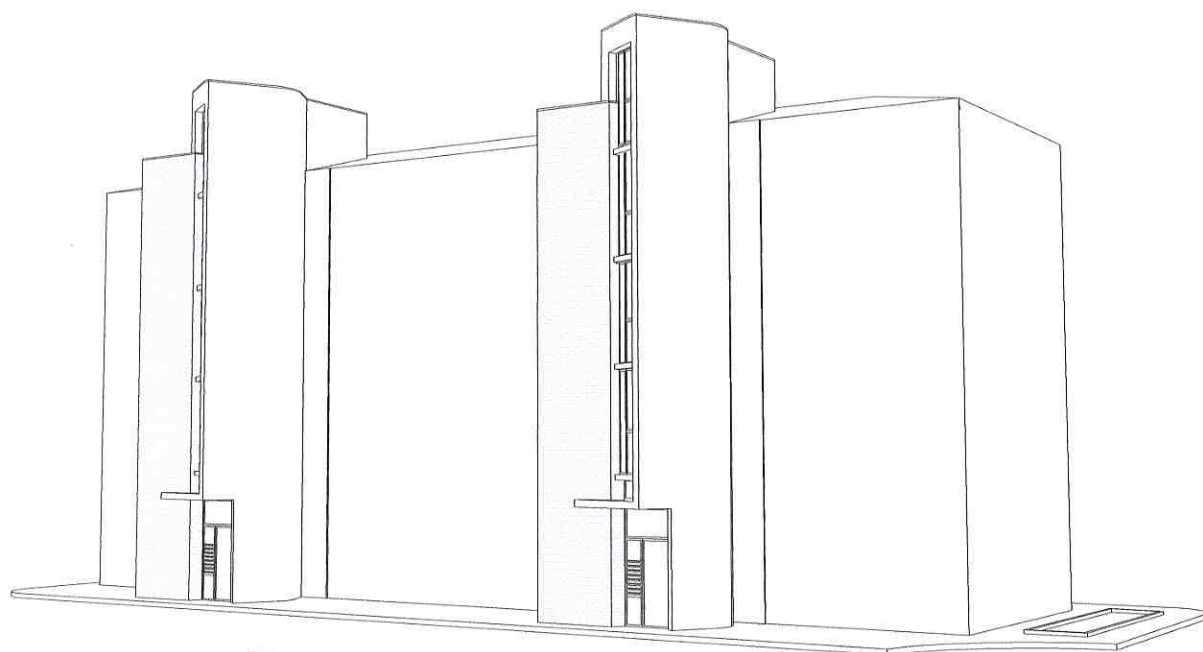
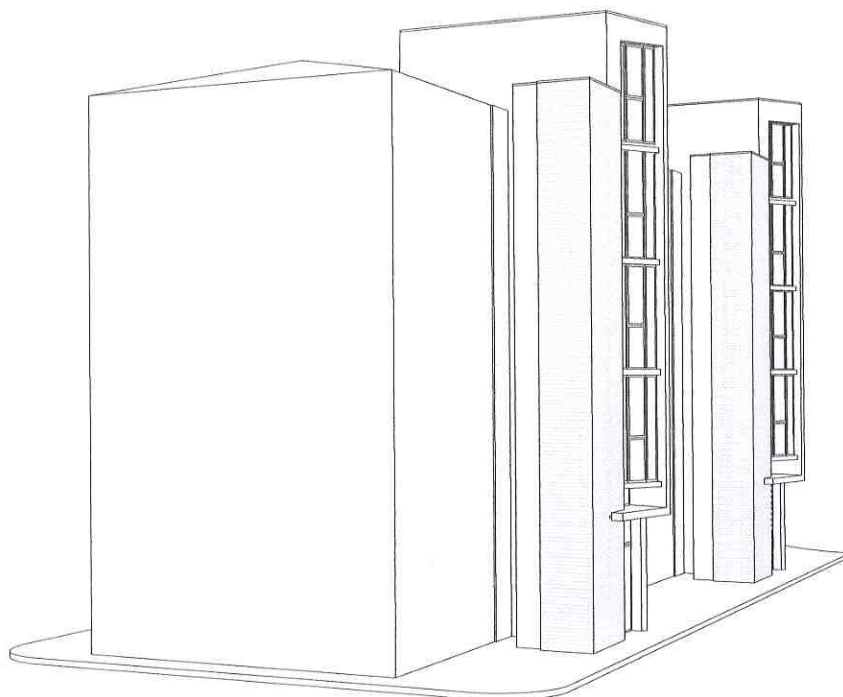
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona





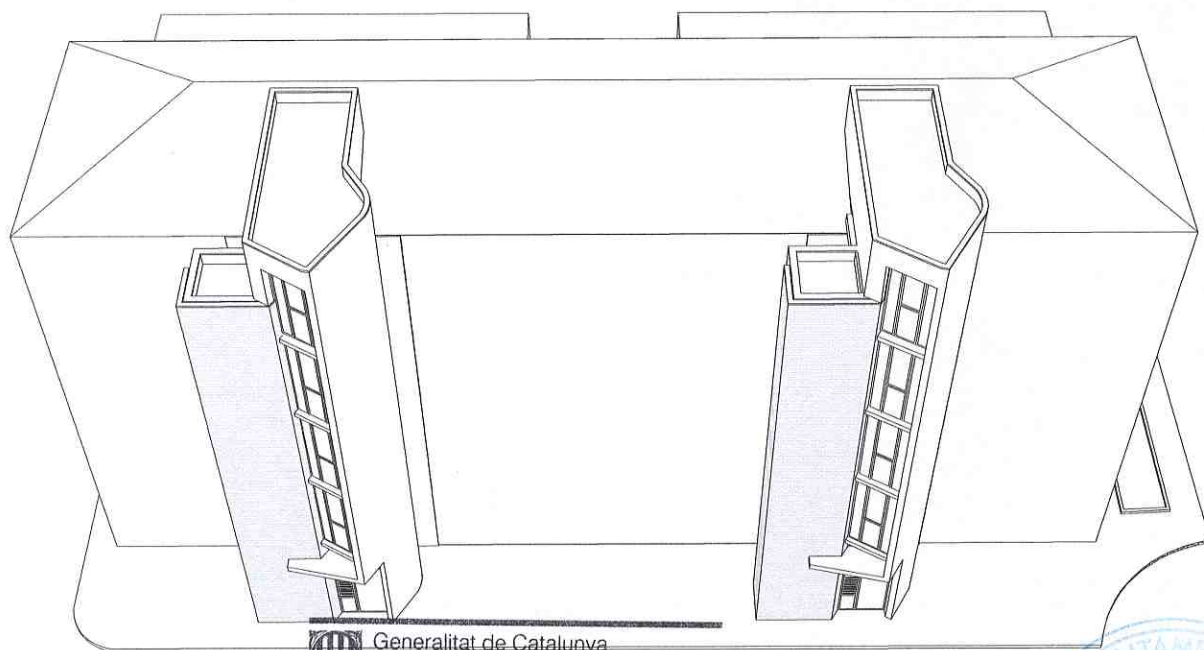
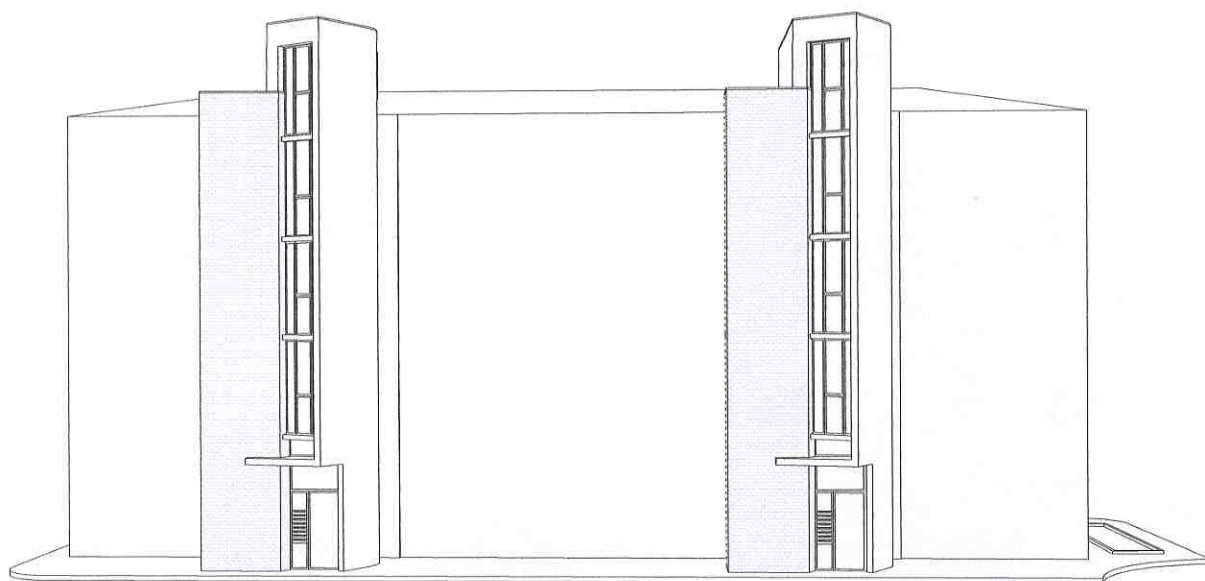
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona






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





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

