Pla de Millora Urbana de “Can Miró” (Fitxa protecció U 080)

C. de Joan Jorba núm. 8-10 de Manresa

Pere Miró Roig

19/04/2021

Josep Ma. Esquius i Prat, Arquitecte

JOSE LUIS GONZALEZ LEAL - DNI 52195677Y (SIG)

Signat digitalment per JOSE LUIS GONZALEZ LEAL - DNI 52195677Y (SIG)
Motiu: Aprovat definitivament pel Ple de la Corporació amb la majoria legal establerta el 17 de juny de 2021, aquest document ha estat censurat a efectes de publicació al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.
Data: 2021.11.26 07:30:20 +01'00'

MG DADES GENERALS

MG 1 Identificació i objecte del projecte

Projecte:	**Pla de Millora Urbana de "Can Miró"**
Objecte de l'encàrrec:	Ordenació de Volums
Emplaçament:	c. de Joan Jorba núm. 8-10.
Municipi:	Manresa, comarca del Bages
Referència cadastral:	2805013DG0220A0001OQ

MG 2 Agents del projecte

Propietari: Nom: Pere Miró Roig
[redacted]

Arquitecte: Nom: Josep Ma. Esquius i Prat
Nº col·legiat: 2449/1
CIF: 39264115X
Adreça: Pere III 17, entresol 2na. – Manresa 08241
Telèfon: 93.8720888

Manresa, 06 de novembre de 2020

EL PROPIETARI

PEDRO MIRO ROIG

Firmado digitalmente por PEDRO MIRO ROIG
Fecha: 2021.05.21 10:15:17 +02'00'

L'ARQUITECTE

JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1

Firmado digitalmente por JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=ESQUIUS PRAT, givenName=JOSEP MARIA, serialNumber=39264115X, cn=JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1, email=j.m.esquius@coac.net
Fecha: 2021.05.21 09:32:07 +02'00'

MEMÒRIA

1 Definició

Aquest document es redacta per recollir els paràmetres volumètrics específics, per tal de definir la capacitat de l'edificació i la seva concreció volumètrica d'un solar edificat, i quina construcció té una protecció específica segons la fitxa U080 del POUM de Manresa

2 Antecedents

En aquest document es recullen totes les esmenes demanades en els diferents informes.

El 30 de juny de 2020 la Junta de Govern va acordar la suspensió del termini de tramitació fins que no s'esmenessin les deficiències exposades en l'informe tècnic de 18 de juny de 2020.

El 29 de desembre de 2020, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Manresa, aprova el dictamen relatiu al PMU d'ordenació de volums "Can Miró" amb consideracions que s'haurien d'incorporar en el document definitiu.

L'11 de març del 2021 l'Agència Catalana de l'Aigua emet informe favorable en relació a aquest PMU de "Can Miró".

El 15 de març de 2021 La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central emet l'informe favorable de la proposta del PMU Can Miró, on demana incorporar els aclariment i precisions següents:.

"En relació a les Normes urbanístiques proposades:

- Cal fer constar en l'article 1 que per tot allò no regulat expressament en el Pla de millora urbana seran d'aplicació les determinacions del POUM.

- Cal revisar el redactat de l'article 3 en el sentit següent:

Cal fer constar que l'alçada reguladora serà de conformitat amb el previst als plànols d'ordenació.
Cal fer constar que l'ARM de PB+3 (14,45 m) serà aplicable sobre el volum de l'edifici industrial d'acord amb els plànols d'ordenació.
Cal fer constar que en aquest volum s'admetrà una planta àtic amb una ARM de 3,5 m per sobre el darrer forjat, amb coberta plana, i amb les separacions mínimes indicades als plànols d'ordenació.
Cal fer constar que l'ARM de PB+2 (amb l'alçada màxima l'existent) s'aplicarà sobre el volum de l'edifici d'habitatge existent d'acord amb el previst als plànols d'ordenació. Cal fer constar que en aquesta edificació no s'admetrà cap planta àtic i que caldrà mantenir els volums existents, a excepció dels cossos annexes que es preveuen enderrocar d'acord amb els plànols d'ordenació.

- *Cal eliminar l'apartat e) de l'article 4 atès que les condicions d'edificació de la planta àtic ja queden regulades en l'article 3 i en els plànols d'ordenació.*
- *Cal completar l'article 6 en el sentit de fer constar que els cossos i elements sortints que es prevegin a la façana de l'espai interior d'illa s'hauran d'ajustar a les condicions establertes per aquests elements a l'article 369 del POUM.*
- *Cal eliminar de l'apartat 6 de l'article 7 atès que la definició concreta dels materials d'acabat serà objecte del projecte arquitectònic i de la valoració de la Comissió Permanent de Patrimoni de l'Ajuntament. Cal fer la mateixa correcció en el plànol núm. 14.*
- *Cal eliminar l'article 8 atès que no correspon a aquest document d'iniciativa privada definir l'execució de la urbanització del passatge per mitjà del sistema de contribucions especials. La definició d'aquesta actuació correspondrà, en tot cas, a l'Ajuntament.*
- *Cal fer constar normativament que l'atorgament de la llicència o llicències d'edificació estaran condicionades a l'informe favorable de la Comissió Permanent de Patrimoni de l'Ajuntament, d'acord amb el previst al PEUPM.*

En relació a la memòria i als plànols:

- *Cal incorporar un pla d'etapes on caldrà definir una previsió temporal per la sol·licitud de les llicencies urbanístiques corresponents. En aquest sentit, caldrà refondre els apartats 11 i 12 de la memòria sota un únic apartat a definir com pla d'etapes, on caldrà establir aquesta previsió temporal.*
- *Cal fer constar en el plànol núm. 13 una ARM de PB+2 sobre el volum de l'habitatge existent."*

3 Disposicions generals

Els paràmetres d'ordenació han d'adaptar-se als articles:

Article 353 "**Ordenació de l'edificació**. Punt 2 Paràmetres d'ordenació. Els paràmetres d'ordenació dels edificis inclosos en el PEUPM amb protecció parcial són els determinats pel Pla especial i les fitxes de protecció, excepte quan els paràmetres d'ordenació del POUM se'n desprengui un sostre superior. En aquests casos, es preveuen mitjançant la tramitació d'un pla de millora urbana de regulació de la composició volumètrica i d'acord amb el que s'estableix en l'**Article 354**, la possibilitat d'ampliació".

Article 357 "**Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic**.

1. Els paràmetres de l'ordenació volumètrica d'una edificació estan vinculats a una qualificació urbanística i estan definits mitjançant:
   a. Volumetria definida, on les condicions d'ordenació volumètrica vénen detallades en els plànols d'ordenació.
   b. Volumetria flexible, fixada a partir dels paràmetres alfanumèrics regulats en aquestes normes.
2. Cada zona i subzona del sòl urbà del POUM i del planejament derivat que es desenvolupi, ha d'especificar el tipus de regulació volumètrica."

Article 354. Plans de millora urbana de regulació de la composició volumétrica

4 Àmbit de l'ordenació volumètrica

El PMU que s'acompanya comprèn el solar on està situat un edifici protegit, situat al carrer Joan Jorba 8-10 cantonada amb el passatge de Joan Jorba de Manresa, segons plànol d'emplaçament núm. 1 i les coordenades geodèsiques, plànol núm. 4

Les seves coordenades UTM : X- 402717,87 Y- 4620282,40. Indicades en la fitxa urbanística.

4.1 Antecedents

En l'emplaçament objecte d'aquest PMU hi ha un edifici que va ésser inclòs en el Pla Especial Urbanístic del Patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa (PEUPM) aprovat el 13 de desembre del 2012, que es configura com la revisió i actualització del Catàleg i Pla Especial de Protecció del Patrimoni de l'any 1985.

En el catàleg consta com a Fitxa U 080, que determina el seu grau de protecció parcial

5 Determinacions del Planejament Vigent - Marc Normatiu

5a) Les determinacions futures s'hauran d'adaptar a les especificacions de la Clau 1.3b Can Miró i a les especificacions del vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Manresa segons la Clau 1.3 Ordenació tancada i les determinacions de la fitxa U080 de la normativa de Protecció de Patrimoni.

Planejament: POUM de Manresa, setembre de 2017

Zonificació: Zona residencial. Eixample 1.3 Ordenació Tancada. Ordenació en relació al carrer PMU de regulació de composició volumètrica

Àmbit d'actuació: La superfície del solar és de 1.531,38 m2

Càlcul d'edificabilitat segons el POUM vigent (vegi's plànols núm. 2 i 11)

	Superfície	Plantes	Total
Planta Baixa	1.029,76 m2	1	1.029,76 m2
Planta Pis	561,27 m2	3	1.683,81 m2
Planta Àtic	196,44 m2 (35%de planta inferior)		196,44 m2
Total			2.910,01 m2

5b) <u>Determinacions de la Fitxa U 080, Can Miró</u>:

S'adjunta al final de la documentació. L'ordenació volumètrica podrà resoldre l'ampliació del bé catalogat.

<u>Normativa del punt 8. Patrimoni Històric, Arquitectònic i Natural</u>. **Art. 354**. "Plans de millora urbana de regulació de la composició volumètrica: Quan en base als paràmetres definits pel plànols d'ordenació del POUM sigui possible l'ampliació del bé protegit parcial, aquesta ampliació es justificarà a través d'un pla de millora urbana de regulació de la composició volumètrica, d'acord amb els següents paràmetres:

a. L'ordenació de volums no podrà sobrepassar l'àmbit de la parcel·la que conté el bé.
b. L'ordenació de volums haurà de justificar la solució adoptada en pro d'una preservació i valorització del bé catalogat i del manteniment dels trets patrimonials que el PEUPM ha establert per cada edifici en la seva fitxa de protecció
c. L'ordenació de volums respectarà el sostre màxim de parcel·la previst en el POUM
d. S'admet la remunta del nombre de plantes necessàries per assolir el sostre màxim de parcel·la previst pel POUM d'acord amb les determinacions següents:
    - Es podrà sobrepassar l'alçaria reguladora en un màxim d'un metre quan el coronament dels edificis limítrofs sigui superior, i justificar en pro d'una major integració a l'entorn.
    - Les remuntes no podran sobrepassar un gàlib màxim edificable entès com a l'envolupant format pel pla de façana i el pendent màxim de coberta inclinada a partir de l'alçaria reguladora.
    - <u>Es prioritzarà l'ampliació en profunditat vers l'ampliació en alçària.</u>
    - Les remuntes s'hauran de recular un mínim de <u>30cm</u> en relació a la façana i es podran ordenar compositivament en coherència amb l'element protegit sense necessitat d'estructurar-se a partir d'eixos verticals de composició preexistents.
    - El nombre màxim de plantes admeses seran les establertes en els plànols d'ordenació del POUM.

e. L'ordenació de volums haurà de preveure l'eliminació d'elements afegits, i/o l'adequació d'aquests al tractament global de l'edifici.

f. De forma genèrica, les ampliacions es plantejaran seguint el següent ordre de priorització:
   - Primer: l'ampliació de nou sostre a l'interior de l'edifici existent.
   - Segon: les ampliacions de fondària edificable, amb un màxim de 20m.
   - Tercer: les ampliacions en major alçaria a l'existent.

g. Quan es mantingui també el volum existent, s'admetrà l'ús d'habitatge a l'interior d'illa en les plantes per sobre de planta baixa."

Tots aquests paràmetres quedaran justificats en aquest document més endavant.

6 Estat Actual

a) Topografia i estructura urbana actual.

La parcel·la està situada en el nucli urbà urbanitzat amb tots els serveis.

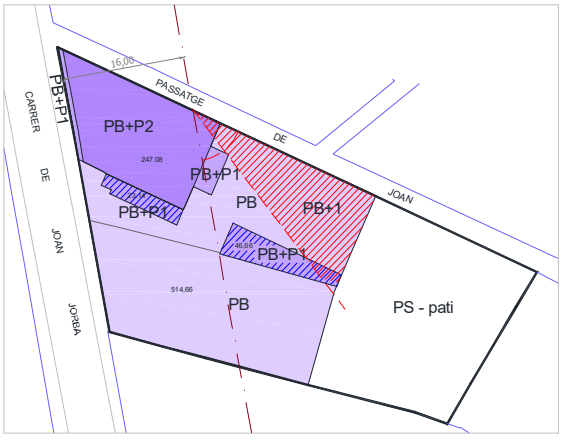
Parcel·la ocupada per dues zones d'edificació: Una part està edificada en planta soterrani, planta baixa i dues plantes pis i a la resta hi ha un magatzem de planta baixa. La façana principal dóna al carrer Joan Jorba que es pràcticament horitzontal i la façana lateral dóna al passatge del mateix nom que té una forta pendent.(vegi's plànols de l'estat actual)

b) Estructura de la propietat.

La finca considerada és en l'actualitat propietat de a Pere Miró Roig

c) Còmput de superfície de planta baixa en relació al passatge.

Es computarà la superfície de planta baixa a partir del la línia límit d'edificació dels 16m definida pel POUM, realitzant la bisectriu de l'angle de la cantonada formada pel carrer Joan Jorba i el Passatge amb el mateix nom fins arribar al final de l'edificació existent.



SUPERFÍCIE A COMPTABILITZAR COM A P.B. REFERENT AL PASSATGE (Sup 178,46m2)

d) Edificació Existent.

La volumetria actual és la següent:

PLANTA BAIXA:	1.029,76 m2
PLANTA 1ra:	495,34 m2 (247,08 + 23,14 + 46,66+178,46)
PLANTA 2na:	221,01 m2
TOTAL:	**1.746,11 m2**

e) Activitats Existents.

En l'actualitat, les plantes baixes estan desocupades i les plantes superiors corresponen a un habitatge en la planta 1ra. i uns espais desocupats a la planta 2na.

7 Justificació de la conveniència i procedència de l'ordenació volumètrica

Aquesta ordenació volumètrica es redacta seguint els criteris de l'indicat en el POUM de l'**article 354** del punt 8. Patrimoni històric, arquitectònic i natural. Es redacta per tal d'endreçar i unificar els volums en el conjunt de la finca.

8 Objectius Generals

L'objecte de l'ordenació de volums és, l'assoliment de l'aprofitament urbanístic de la parcel·la que el POUM 2017 li atorga, ordenar els volums actuals i els futurs.

La nova edificació al costat de l'edifici protegit, respectarà els aspectes catalogats que es reflexen en la seva fitxa de protecció U 080.

Millorar la mitgera de l'edifici veí que quedi a la vista i millorar la relació de l'edificació amb el passatge en quan a obertures i materials d'acabats, juntament amb la urbanització d'aquest.

9 Descripció de la Proposta

a) Alineacions i rasants.

No s'alteren les actuals alineacions i rasants.

b) Volumetria proposada.

Tota l'ampliació es realitzarà sobre la zona destinada a magatzem sense afegir volumetria sobre les tres plantes existents en la zona de l'habitatge.
La volumetria proposada és de planta baixa, tres plantes pis i un àtic (s'indica als plànols núm. 13)
Conceptualment la composició volumètrica és la següent:
Es respecta, tal com demana la fitxa de protecció, la façana situada al c/ Joan Jorba. Cal fer notar que en la mateixa es proposa la restauració de les obertures de la zona de magatzem.

Es respecta tota la volumetria principal de l'habitatge. Es preveu eliminar unes construccions auxiliars que estan situades en el terrat de la planta 1a. (vegi's plànol núm. 10).
La volumetria que es proposa, respecta l'alçada reguladora pressa des del centre de façana al carrer Joan Jorba. La seva façana es proposa lleugerament retirada respecta de la façana principal (seguint el criteri de la planta 2a. ja edificada)
La composició de la façana principal no permetrà voladius, cossos ni elements sortits, respectarà els criteris compositius que s'indiquen al plànol núm.14 i 17
Els materials, textures i colors hauran de dialogar amb els existents
En el moment de redactar aquest PMU es desconeix quina serà la distribució interior de les plantes, ni els usos que es donaran; així com els materials d'acabat de la façana del proper projecte arquitectònic.
S'ha fet però, un exercici compositiu que podria contenir una edificació d'habitatges, i dues propostes cromàtiques per l'acabat de la façana principal, perquè serveixin d'exemple d'aquest futur immoble. En el ben entès què, només s'hauria de considerar "normatiu", en l'adaptació del nou projecte les línies indicades en el plànols annexes
Per tant, les composicions dels plànols annexes s'han de considerar orientatives però mai normatives.
Respecte als materials de la façana futura es podrien considerar dues possibilitats:
a) Mur cortina de vidre no reflectant amb colors adients als existents.
b) Revestiment de pedra o mamposteria de colors ocre o terròs. També podria ésser admissible un revestiment tipus "alucobon" amb els mateixos colors amb textura mate.
La façana lateral que dóna sobre la edificació existent, es tractarà amb els mateixos materials que la façana principal, l'altra façana lateral i la posterior, es tractaran amb materials de colors adaptats a la façana principal.
La composició del conjunt, es ordenada i harmònica.
La planta àtic es separa tres metres de les façanes i dos metres de la paret mitgera.
En la composició de la façana principal de les edificacions existents, es detecta un ritme de composició (que s'indica al plànol núm. 14 i 17) i a la que s'hauria d'adaptar l'ampliació.
La façana principal es retira 75 cm respecte de la línia de façana, seguint el gàlib de la segona planta de la zona de vivenda. Al límit de la façana amb la mitgera es proposa una entrega correcta amb l'edifici veí, respectant la seva alineació.
Recomposició d'una obertura en la façana existent de la nau, en la zona que es va suprimir un pilar per tal d'ampliar l'amplada d'un dels accessos de la planta baixa.
Façana lateral (No protegida) Part d'aquesta façana es considera de planta soterrani, la resta es considerà de planta baixa. Actualment en planta hi ha dues portes, una de 3,30x2,60 que està en servei i una altre de 3,30x2,10 que es troba tapiada provisionalment. També hi ha unes obertures apaïsades que serveixen de ventilació.
Totes aquestes obertures es respectaran pel funcionament en ús de les plantes baixa i soterrani, especialment la porta que està en ús i que ha de servir d'accés al pàrquing.

c) Ordenació dels espais lliure.

Respectarà com a espai lliure l'indicat en el POUM, el fons de la parcel·la.

10 Justificació de la composició volumètrica

Paràmetres de l'**article 354**. Plans de millora urbana de regulació de la composició volumètrica, del punt 8 de patrimoni històric, arquitectònic i natural del POUM 2017, a justificar:

a) L'ordenació de volums no podrà sobrepassar l'àmbit de la parcel·la que conté el bé.

La nova edificació anirà a dues fondàries: a 16m en la part que toca a l'habitatge protegit i en la part de l'edifici veí fins la seva fondària, aproximadament 19,71m (vegi's plànol 12)

No sobrepassa l'àmbit de la parcel·la.

b) L'ordenació de volums haurà de justificar la solució adoptada en pro d'una preservació i valorització del bé catalogat i del manteniment dels rets patrimonials que el PEUPM ha establert per a cada edifici en la seva fitxa de protecció.

L'ampliació es realitza en la zona destinada a magatzem i no es remunta sobre l'edificació destinada a habitatge. Es mantenen les façanes i es recomposa una de las obertures en la façana de la nau, que es va modificar per ampliar-la per tal de retornar-la al seu origen.

Es respecta la façana amb els seus elements constitutius propis i identificadors: la composició amb les obertures i els seus emmarcaments, les línies de cornisa i els seus elements, especialment la coronació esglaonada de la façana. Mantenir el parament en obra vista, tots els elements decoratius fets en maó o pedra, els balcons i la seva serralleria, els tancament de fusta originals, com la porta principal i les típiques persianes en llibret.

Respecte a l'immoble de nova construcció, mantindrà la alineació que dóna la planta 2na construïda enretirada de la façana.

Per tant, respecta l'entorn de protecció i les raons d'incorporació al catàleg, que es disposen en la seva fitxa de protecció

c) L'ordenació de volums respectarà el sostre màxim de parcel·la previst pel POUM

El sostre total de la proposta no sobrepassa el sostre màxim. Es descriuen a continuació.

Sostre Total Màxim establert en el POUM	2.910,01 m2
Edificabilitat Proposada	2.908,94 m2

Planta Baixa	1.029,76 m2
Planta 1a	789,79 m2
Planta 2a	568,61 m2
Planta 3a	347,60 m2
Planta àtic	173,18 m2

2.908,94 m2 < 2.910,01 m2 màxim del POUM

d) S'admet la remunta del nombre de plantes necessàries per assolir el sostre màxim de parcel·la previst pel POUM d'acord les determinacions següents:

- **Es podrà sobrepassar l'alçària reguladora en un màxim d'un metre quan el coronament dels edificis limítrofs sigui superior, i justificat en pro una major integració a l'entorn.**

  Alçada reguladora per Clau 1.3 PB+3P 13,45m

  Alçada reguladora màxima 14,45m, ja que l'edifici colindant és d'una alçada superior i anat a aquesta alçada queda més integrat.

  La façana principal no sobrepassa aquesta alçada reguladora.

- **Les remuntes no podran sobrepassar un gàlib màxim edificable entès com l'envolupant format pel pla de façana i el pendent màxim de coberta inclinada a partir de l'alçada reguladora.**

  Tota la construcció es troba dintre del gàlib màxim edificable.

- **Es prioritzarà l'ampliació en profunditat vers l'ampliació en alçaria.**

  L'edificació va a dues fondàries: a 16m fondària edificable del POUM i la fondària de l'edificació veïna aprox. 19,71m, inferior als 20m màxims.

- **Les remuntes s'hauran de recular un mínim de 30cm en relació a la façana i es podran ordenar compositivament en coherència amb l'element protegit sense necessitat d'estructurar-se a partir d'eixos verticals de composició.**

  La nova façana compleix amb aquest requeriment. Seguirà l'alineació de la façana enretirada 75 cm existent. La planta àtic es separa 3m de les façanes i 2m de la finca veïna.

- **El nombre màxim de plantes admeses seran les establertes en els plànols d'ordenació del POUM.**

  Es fan les plantes admeses, B + 3 i àtic.

e) L'ordenació de volums haurà de preveure l'eliminació d'elements afegits, i/o l'adequació d'aquestes al tractament global de l'edifici.

Es preveu enderrocar en l'edifici residencial, les construccions auxiliars que es troben en el terrat (una aïllada i un altre adossada a l'edifici principal).

Es suprimeix la coberta i estructura de l'edifici del magatzem

f) De forma genèrica, les ampliacions es plantejaran seguint el següent ordre de priorització: l'ampliació de nou sostre a l'interior de l'edifici existent, les ampliacions de fondària edificable, amb un màxim de 20m, les ampliacions en major alçaria a l'existent.

L'ampliació es realitza construint un nou edifici en la zona de magatzem, amb els límits dins els límits establerts.

g) Quan es mantingui també el volum existent, s'admetrà l'ús d'habitatge a l'interior d'ella en les plantes per sobre de la planta baixa.

Es manté el volum existent residencial.

11 Pla d'etapes

Les obres projectades en el Pla de Millora Urbana es podran tramitar en dues fases que anomerarem A i B, o bé en una sola fase conjunta.

La prioritat per desenvolupar les fases, dependrà només del criteri del promotor. Per tant es podria fer en primer lloc qualsevol de les dues fases o fer-les simultàniament.

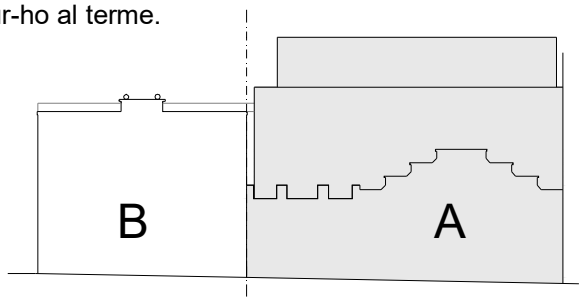
A la fase A s'hi construirà com a màxim, el volum indicat amb aquest nom el plànol d'ordenació.

A la fase B, s'inclourà les obres de adequació del actual volum construït i les millores de la façana del passatge i que s'indiquen en els plànols d'ordenació.

L'atorgament de la Llicència d'Obra i les condicions de caràcter estètic de l'edifici, estaran condicionats a un informe favorable de la Comissió Permanent de Patrimoni de l'Ajuntament.

Un cop aprovat el PMU es presentarà el projecte arquitectònic dels edificis que es poden redactar i tramitar en dues unitats constructives, que són les indicades en l'esquema que s'acompanya.

El Pla d'etapes després de l'aprovació definitiva serà de 6 anys, prorrogables en cas de dificultat per dur-ho al terme.



13 Execució que es deriva de la proposta

a) Sòls de cessió obligatòria i gratuïta.

No hi ha sòls de cessió obligatòria

b) Obres d'urbanització.

No es preveuen obres d'urbanització donat que l'edifici disposa de tots els serveis.

14 Compliment de l'Article 102

El sol i les edificacions afectades són de propietat privada que és la que assumirà la viabilitat de la promoció.
No s'adquireix cap més compromís amb l'actuació i per tant no s'han de presentar garanties.

15. Accés rodat pel passatge

S'estudia l'accés rodat pel passatge Joan Jorba per entrar a la planta soterrani.
L'entrada es farà per la porta existent en el passatge venint del carrer Mossèn Jacint Verdaguer,
Es presenta com annex un plànol indicatiu de l'accés.

16 Normativa CLAU 1.3.b Can Miró

Art. 1. Determinacions del POUM

Tot allò no regulat expressament en el Pla de Millora Urbana seran d'aplicació les determinacions del POUM

L'ordenació d'aquest PMU es regula en la CLAU 1.3.b Can Miró, que es redacta a continuació.

En els plànols normatius queden explicites les determinacions contemplades en el PMU que garanteixen la seva ordenació, i aquestes garanteixen la conservació de la tipologia del volum de l'habitatge protegit.

Art. 2. Àmbit de la parcel·la

Parcel·la amb front de dos façanes, c/Joan Jorba i passatge amb el mateix nom, façana d'interior d'illa i mitgera amb un edifici més alt.

Disposa d'un espai lliure al fons de la parcel·la.

Superfície de parcel·la 1.531,37m2 segons fitxa urbanística.

Art. 3. Fondària edificable

La fondària edificable màxima bé donada per la fondària de l'edifici colindant, indicada en el plànol núm. 13

Art.4. Alçaria de l'edificació

1. Alçaria reguladora màxima i nombre de plantes

L'alçada reguladora serà de conformitat amb el previst als plànols d'ordenació

a) L'alçada reguladora aplicable sobre el volum de **l'edifici industrial** d'acord amb els plànols d'ordenació, corresponent per PB+3PP és de 13,45m i ARM de 14,45m; es podrà sobrepassar l'alçaria reguladora en un màxim d'un metre quan el coronament dels edificis limítrofs sigui superior, i justificar en pro d'una major integració a l'entorn. En aquest volum s'admetrà una planta àtic amb una ARM de 3,50m per sobre el darrer forjat, amb coberta planta i amb les separacions mínimes indicades als plànols d'ordenació.

c) L'alçada reguladora màxima aplicable sobre el volum de **l'edifici d'habitatge existent** d'acord amb els plànols d'ordenació, corresponent per PB+2PP, és l'alçada edificada existent. No s'admetrà cap planta àtic i caldrà mantenir els volums existent, a excepció dels cossos annexes que es preveuen enderrocar d'acord amb els plànols d'ordenació.

2. Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima

a) L'alçada reguladora s'aplica des del centre de la façana principal, c. Joan Jorba.

b) Construccions per sobre de l'alçaria reguladora. L'alçada màxima és de 3,5m des de l'últim forjat.

Art. 5. Ocupació i edificabilitat

L'ampliació complirà amb les especificacions que s'indiquen a la proposta gràfica.

a) Edificació amb relació al carrer.

b) Superfície d'ocupació: 1.029,76m2

c) L'edificabilitat proposada és de 2.908,94m2 menor que l'edificabilitat establerta en el POUM 2.910,01m2

d) Còmput de superfície de planta baixa en relació al passatge.

Es computarà la superfície de planta baixa a partir del la línia límit d'edificació dels 16m definida pel POUM, realitzant la bisectriu de l'angle de la cantonada formada pel carrer Joan Jorba i el Passatge amb el mateix nom fins arribar al final de l'edificació existent.

e) Construccions per sobre de l'alçada màxima.

Per sobre de l'alçària reguladora no s'admetran baranes opaques.

Art. 6. Espai lliure

Espai ocupable en planta soterrani, que complirà les següents condicions (SJ)

1) Es mantindrà un 30% de la superfície total no pavimentada,

2) Si aquest 30% coincideix amb el soterrani, s'haurà de preveure un gruix mínim de 50 cm de terres que en permetin l'enjardinament.

Art. 7. L'ordenació de volums

Les condicions d'ordenació vénen detallades en els plànols.

No es permetran els cossos i elements sortits a la façana principal, façana lateral, ni en el passatge però sí a la façana posterior.

Els cossos i elements sortits que es prevegin a la façana de l'espai interior d'illa, s'hauran d'ajustar a les condicions establertes per aquests a l'article. 369 del POUM.

Art. 8. Integració amb el bé protegit

a) El tractament de la façana nova es projectarà amb colors i textures adeqüades a les existents.

b) La nova façana seguirà els eixos verticals donats per la composició dels elements de la façana protegida.

c) La façana lateral de la nova construcció, tindrà els mateixos acabats que la façana principal.

d) Façana del passatge

1) En el projecte constructiu s'adequaran les obertures actuals i futures del passatge de manera que quedi composades per donar a la paret una qualitat de façana principal

2) Les obertures es podran adaptar als usos i distribucions dels locals o habitatges que hi hagi (accés actual al soterrani 1 per ús de garatge o comercial)

3) S'hauran d'endreçar les baixants d'acord amb la futura composició

4) La façana es tractarà amb materials d'acabats, estucs... de colors compatibles amb la nova façana principal

5) No es permès els cossos ni elements sortits

6) Es realitzarà una obertura en la planta baixa per tal de relacionar el passatge amb la façana principal

e) A la mitgera que quedi descoberta de l'edifici veí, es realitzarà un estuc del mateix color que'l mateix edifici.

f) Garantir la tipologia de l'edifici habitatge, constituït per l'estructura, la posició de la caixa d'escala i els nivells de forjats.

Art. 9. Procés de projectes i de tràmits

1) L'atorgament de la llicència o llicències d'edificació i les condicions de caràcter estètic de l'edifici, estaran condicionades a l'informe favorable de la Comissió Permanent de Patrimoni de l'Ajuntament, d'acord amb el previst al PEUPM.

15 Documents que s'acompanyen

1- Taula de dades

2- Reportatge fotogràfic

3- Fitxa de protecció U080

4- Cadastre

5- Plànols

6- Annexes:

- Dues propostes de la façana principal i una distribució interior (No normatiu)
- Perspectives : Integrativa de volum i axonomètrica
- Exemples de tres edificis d'interès que han resolt remuntes de volumetria

1 – TAULA DE DADES

Càlcul d'edificabilitat segons el POUM vigent

	Superfície	Plantes	Total
Planta Baixa	1.029,76 m2	1	1.029,76 m2
Planta Pis	561,27 m2	3	1.683,81 m2
Planta Àtic	196,44 m2 (35%de planta inferior)		196,44 m2
Total			**2.910,01 m2**

Edificació Existent.

La volumetria actual és la següent:

PLANTA BAIXA: 1.029,76 m2

PLANTA 1ra: 495,34 m2 (247,08 + 23,14 + 46,66+178,46)

PLANTA 2na: 221,01 m2

TOTAL: 1.746,11 m2

Es preveu suprimir els cossos de la planta 1ra amb sup. 23,14m2 i 46,66m2

Superfície comptabilitzada com a P.B. referent al passatge (Sup. 178,46m2)

Proposta

L'ordenació de volums respectarà el sostre màxim de parcel·la previst pel POUM

El sostre total de la proposta no sobrepassa el sostre màxim. Es descriuen a continuació.

Sostre Total Màxim establert en el POUM	2.910,01 m2
Edificabilitat Proposada	2.908,94 m2

Planta Baixa 1.029,76 m2

Planta 1a 789,79 m2

Planta 2a 568,61 m2

Planta 3a 347,60 m2

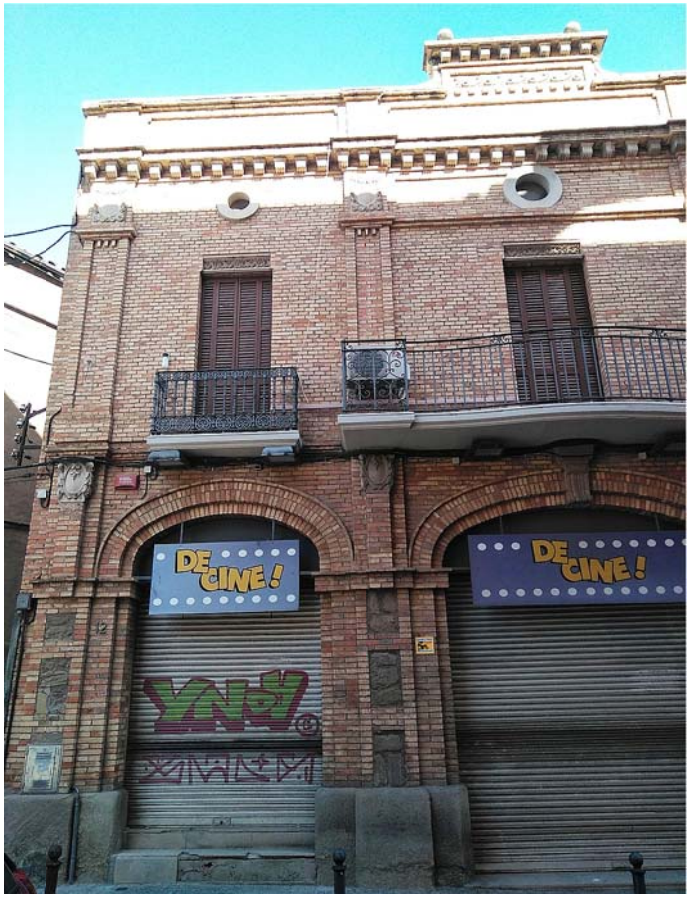
Planta àtic 173,18 m2

2.908,94 m2 < 2.910,01 m2 màxim del POUM

2 – REPORTATGE FOTOGRÀFIC

VA
VIDRES
ARTES
DE CINE!

DE CINE!
DE CINE!

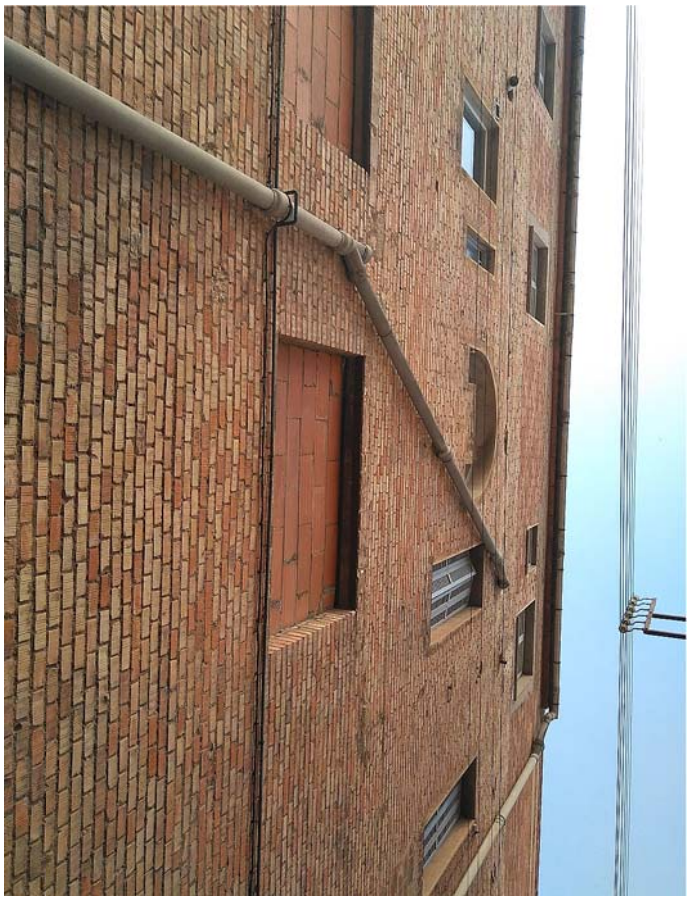

DE CINE!
DE CINE!

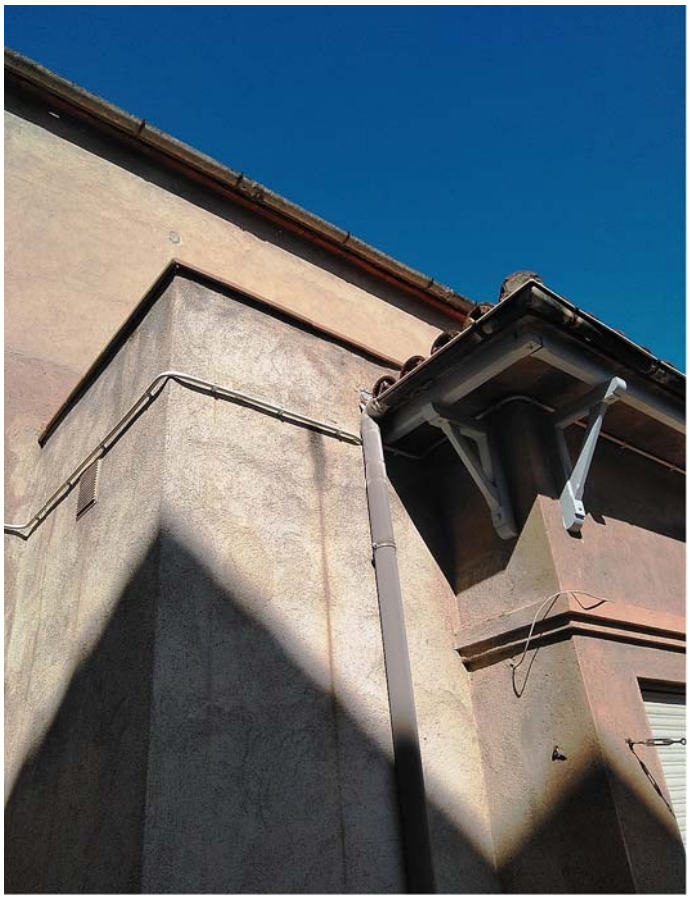
DE CINE!

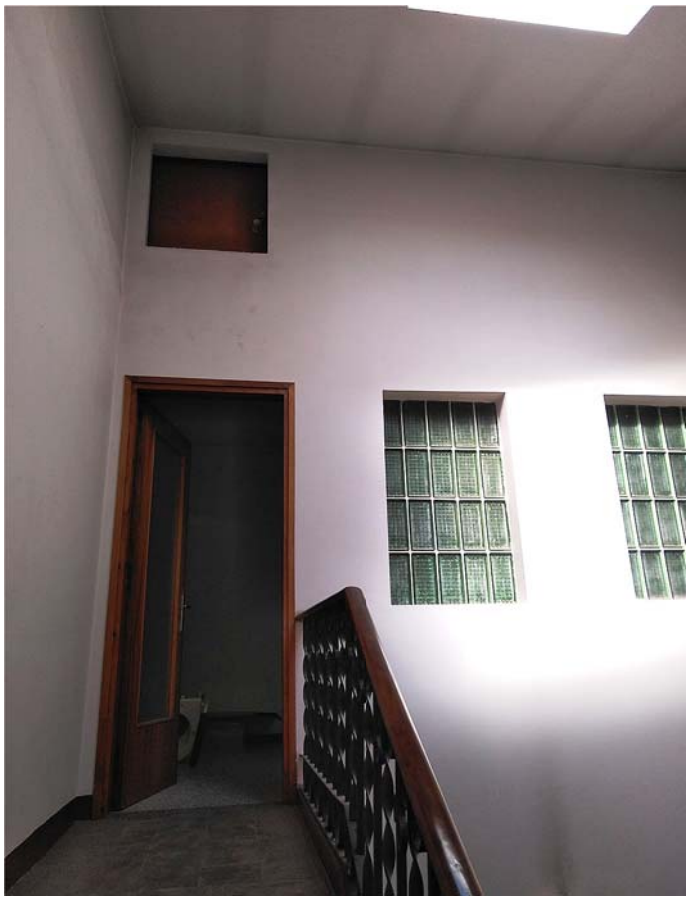
DE CINE!

P
EXCLUSIU
CLIENTS
P
EXCLUSIU
CLIENTS

ELS BEBINDE







3 – FITXA DE PROTECCIÓ U080

CAN MIRÓ

U080

Altres denominacions CONJUNT D'EDIFICI UNIFAMILIAR I NAU FABRIL

LOCALITZACIÓ

Àmbit zonal 4. Carretera de Vic i Carretera de Cardona

Codi INE 081136

Adreça/es Carrer de Joan Jorba

nº 8-12

Coordenades UTM x = 402748
y = 4620488

Identificació al plànol 6

Grafisme categoria *

Delimitació bé

Entorn protecció

DADES CADASTRALS

Referència cadastral 2805013DG0220A0001OQ

Illa/Pol. 28050 Parcel·la 13 Titularitat Privada

Plànol de localització

Fotografia del bé

REGULACIÓ VIGENT

Instrument Pla General de Manresa

Classificació SU (Sòl urbà)

Qualificació 1. RESIDENCIAL; 1.3 Eixample

TIPOLOGIA

Arquitectura residencial urbana

CATALOGACIÓ EXISTENT

Categoria

Procedència

Nº inventari

Nº reg/cat

Data

Altres

CATALOGACIÓ PROPOSADA

Tipus de bé Patrimoni arquitectònic

Classificació Edificis

Categoria BPU

Nº catàleg

Nivell prot. Parcial

Altres prot.

DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Estil i Època Neoclassicisme tradicional; Època contemporània. Segle XX

Cronologia 1918

Autoria

Context Al principi del segle XX, quan s'urbanitzà aquesta zona de carrers adjacents a la ctra de Vic, hi havia una barreja d'instal•lacions industrials i d'edificis residencials. Aquesta casa forma un conjunt amb la nau industrial del costat (PI.10).

Tipologia/Elements Cojunt format per un edifici residencial i una nau industrial amb els seus annexos. L'edifici residencial unifamiliar està situat entre un passatge i al costat de la naus industrial pròpia. El cos principal de la casa és de planta rectangular de PB+2 i la façana correspon a un cos triangular que adapta la casa a la forma de la parcel·la i és de PB+1. La façana

CAN MIRÓ U080

principal presenta unes solucions ornamentals a mig camí entre l'arquitectura industrial i el Neoclassicisme. Així, el parament és en obra vista i combina el maó groguenc amb el vermell d'alguns ornaments com les línies d'imposta i la cornisa. El ritme s'aconsegueix amb la simetria de les obertures, tres per planta: portes amb arc rebaixat i línies d'imposta marcades en la PB, balconsa la P1 i ulls de bou a sota de la cornisa. La jerarquia vertical es marca amb la mida de les obertures, un balcó més gran al centre de la P1 i un tram de cornisa més elevat. Altres ornaments a destacar són: el sòcol de pedra,la combinació de maó i paredat de pedra en els pilars de la PB, les decoracions geomètriques de la cornisa i les pilastres verticals destacades en maó a la P1. També cal destacar les baranes de ferro dels balcons amb decoracions defosa i les persianes de llibret de la P1. La Nau industrial és de Pb i està situada entre mitgeres. La façana principal presenta unes solucions ornamentals similars a les de l'edifici residencial. Així, el parament és en obra vista i combina el maó groguenc amb el vermell d'alguns ornaments geomètrics com els de la imposta i les cornises, fets amb la col·locació artesanal dels mateixos maons. El ritme i la jerarquia vertical s'aconsegueixen amb la simetria de les obertures, un portal gran amb arc rebaixat i dues finestres rectangulars verticals als costats, les tres finestretes tapiades situades sobre el portal i amb la solució de les cornises esglaonades que s'adapten a la forma de la coberta a doble vessant. El sòcol és d'estuc llis de color de pedra i a mitja alçada hi hadues línies de maons remarcades que unifiquen l'estètica de la nau amb la de la casa del propietari que hi ha la costat.

Ús actual	Comercial, habitatge i aparcament
Ús original/altres	Magatzem, habitatge i industrial

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Exterior	Bo
Façanes	En bon estat, però amb alguns desgastos
Cobertes	En bon estat
Obertures	En bon estat
Jardins/entorn	Al darrere de la finca hi ha un jardí abandonat
Interior	Bo (suposat)
Entorn de protecció	Correcte, però un costat de la casa dóna a un passatge industrial sense urbanitzar
Situació de risc	

CATALOGACIÓ

Elements	Es protegeix la façana amb els seus elements constitutius propis i identificadors: la composició amb les obertures i els seus emmarcaments, les línies de cornisa i els seus elements, especialment la coronació esglaonada de la façana. Aquesta protecció inclou el parament en obra vista, tots els elements decoratius fets en maó o pedra, els balcons i la seva serralleria, els tancament de fusta originals, com la porta principal i les típiques persianes en llibret.
Entorn protecció	Cal mantenir la façana d'aquests edificis perquè són els únics immobles que mantenen les característiques originals de la zona.
Raons d'incorporació al catàleg	La tipologia de l'edifici com a element configurador i característic de l'urbanisme d'aquesta àrea, tot i que en aquest cas són els únics immobles que mantenen les característiques inicials de la zona.

REGULACIÓ DE LES INTERVENCIONS

Tipus d'intervenció	Obres de manteniment i conservació, consolidació, reforma, rehabilitació o gran rehabilitació i ampliació, d'acord amb el PGM
Exterior	Es permet la modificació

CAN MIRÓ U080

Façanes	Es procurarà l'eliminació del cablejat grapat. Manteniment en la composició i tractaments originals.
Cobertes	Manteniment i conservació
Obertures	Manteniment dels eixos de composició i de les obertures originals amb el seu tractament, tant a nivell de dimensió com de les fusteries existents, que cal adequar en el cas dels tancaments del local comercial de la planta baixa.
Interior	Es permet la modificació; Adequació funcional per als usos d'habitatge, comercial i equipament
Altres intervencions	L'ordenació volumètrica podrà resoldre l'ampliació del bé catalogat. L'adequació a les normatives sectorials relatives específicament en el camp de la seguretat (evacuació) i accessibilitat, es resoldran de la manera més compatible amb els valors acreditats del bé catalogat. En aquest cas qualsevol proposta plantejada haurà de ser avaluada, de manera especial, per la Comissió Municipal del Patrimoni Cultural (CMPM)
Usos permesos	Els que determina el Pla General de Manresa

INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

Inf. històrica	La nau industrial és una instal·lació del segle XX pensada per funcionar amb força elèctrica i, per això, està situada en la trama urbana i no depèn de cap curs d'aigua.
Observacions	
Data de redacció:	1/7/2010

CAN MIRÓ

U080

Vista aèria
Bing Maps

Façana de la nau industrial

Altres imatges

4 – CADASTRE

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

2805013DG0220A0001OQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL JOAN JORBA 8

08241 MANRESA [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: **Residencial**

AÑO CONSTRUCCIÓN: **1918**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **99,999900**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **2.198**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL JOAN JORBA 8

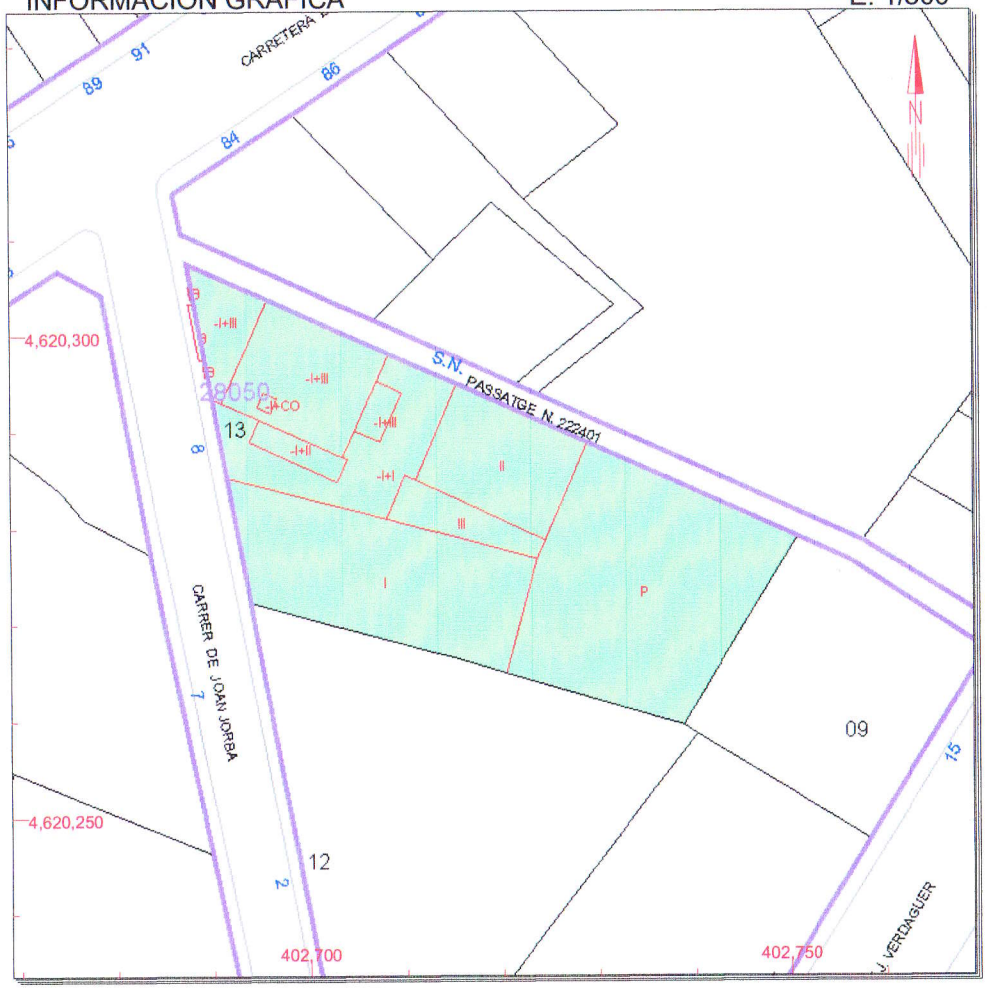
MANRESA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
2.198	1.531	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	-1	01	420
COMERCIO	1	00	01	246
VIVIENDA	1	00	02	15
VIVIENDA	1	01	01	266
ALMACEN	1	02	01	236
ALMACEN	2	00	01	374
APARCAMIENTO	2	00	02	367
ALMACEN	2	00	03	218
ALMACEN	2	01	01	56

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/800

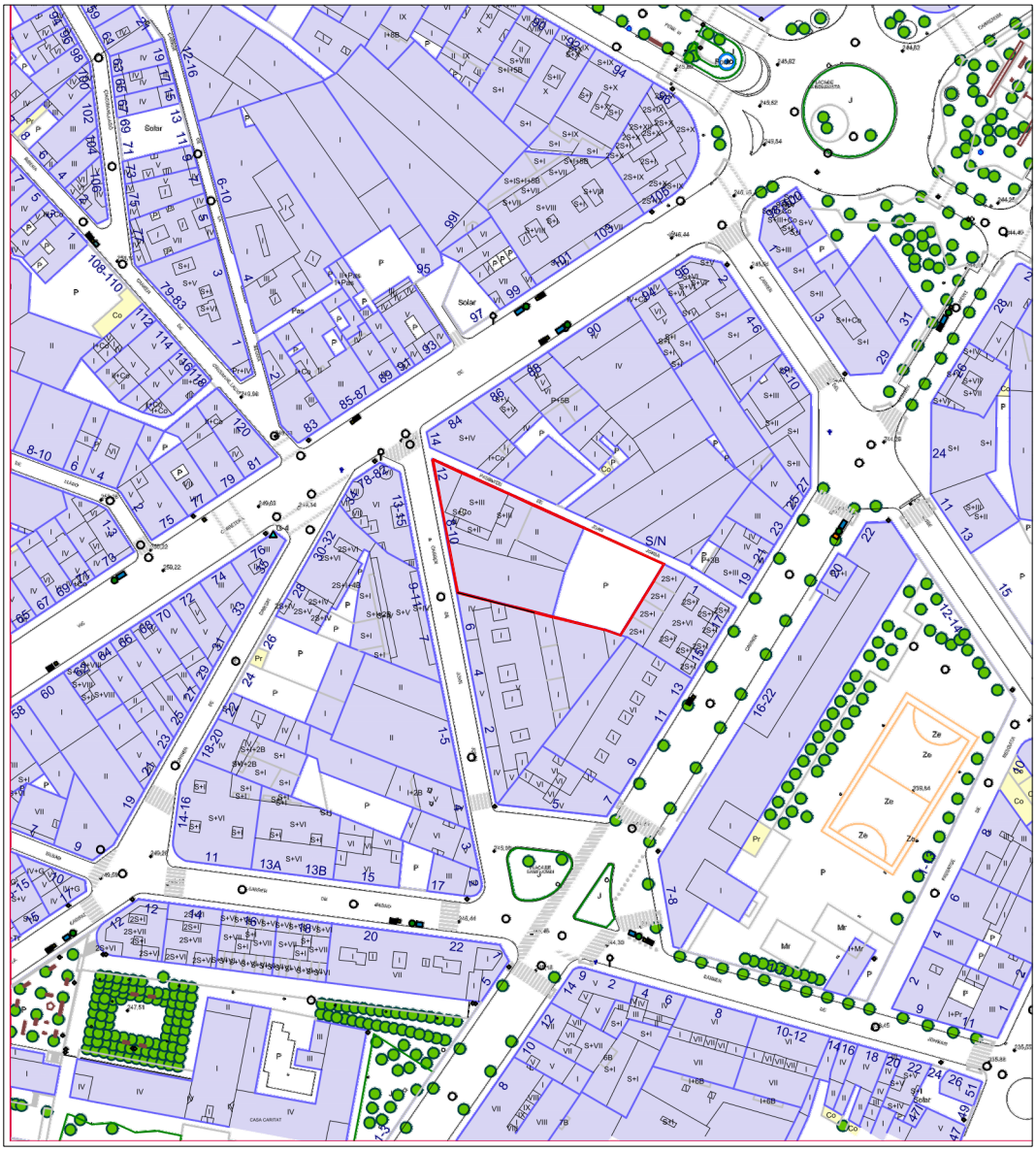


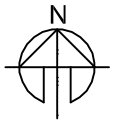
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 25 de Junio de 2019

402,750 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

5 – PLÀNOLS

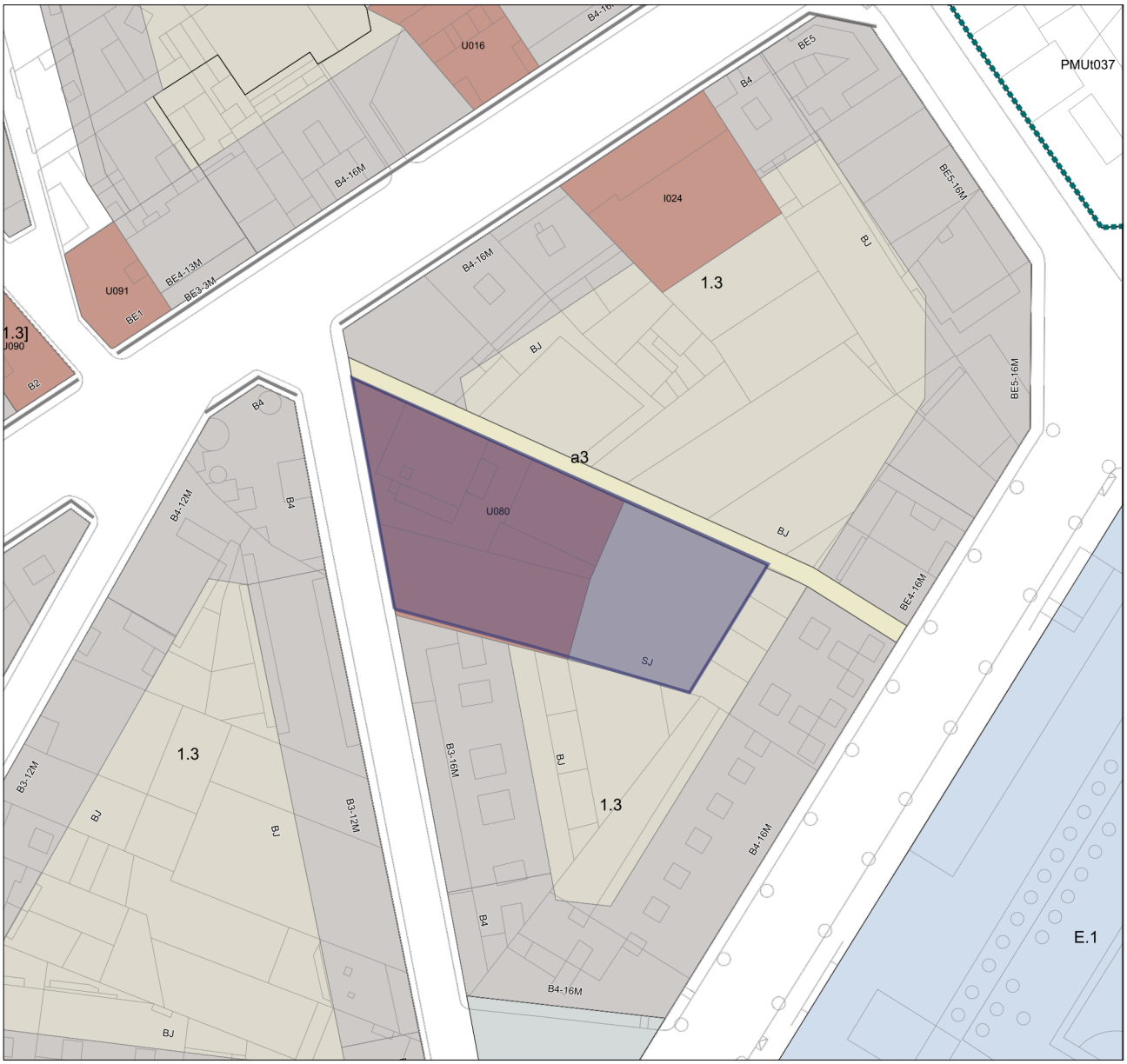




SUPERFÍCIE DE LA PARCEL.LA 1.531,37m2

REF. CADASTRAL 2805013DG0220A0001OQ

OBRA	Pla de Millora Urbana de "Can Miró"		
SITUACIÓ	c/ de Joan Jorba núm. 8–10 – Manresa		
PLÀNOL	Situació	DATA 6–11–2020	NÚMERO 01
		ESCALA 1/2000	



FITXA DE PROTECCIÓ U080 – CAN MIRÓ
CLAU 1.3 : ORDENACIÓ TANCADA

N

OBRA	Pla de Millora Urbana de "Can Miró"		
SITUACIÓ	c/ de Joan Jorba núm. 8–10 – Manresa		
PLÀNOL	Qualificació urbanística	DATA 6–11–2020	NÚMERO 02
		ESCALA 1/1000	

FOTO 4

FOTO 5

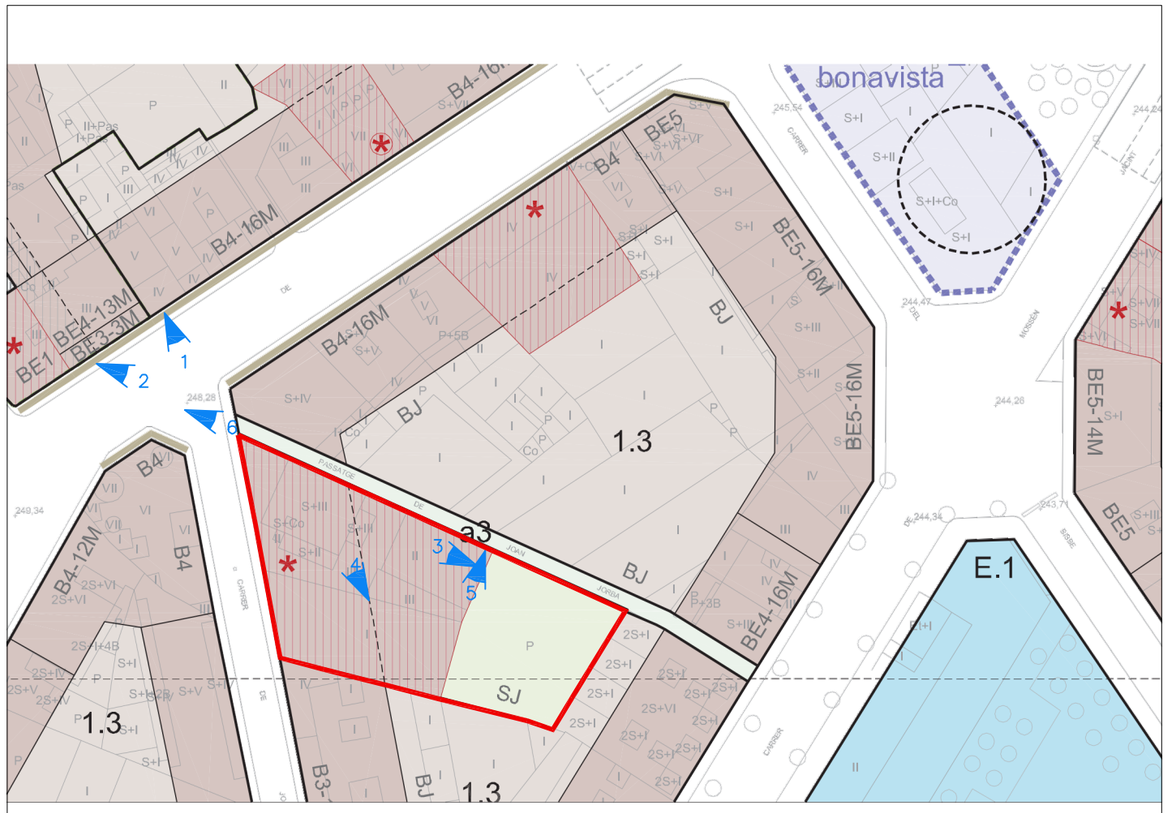
FOTO 3

FOTO 6

FOTO 2

FOTO 1

FOTO 1

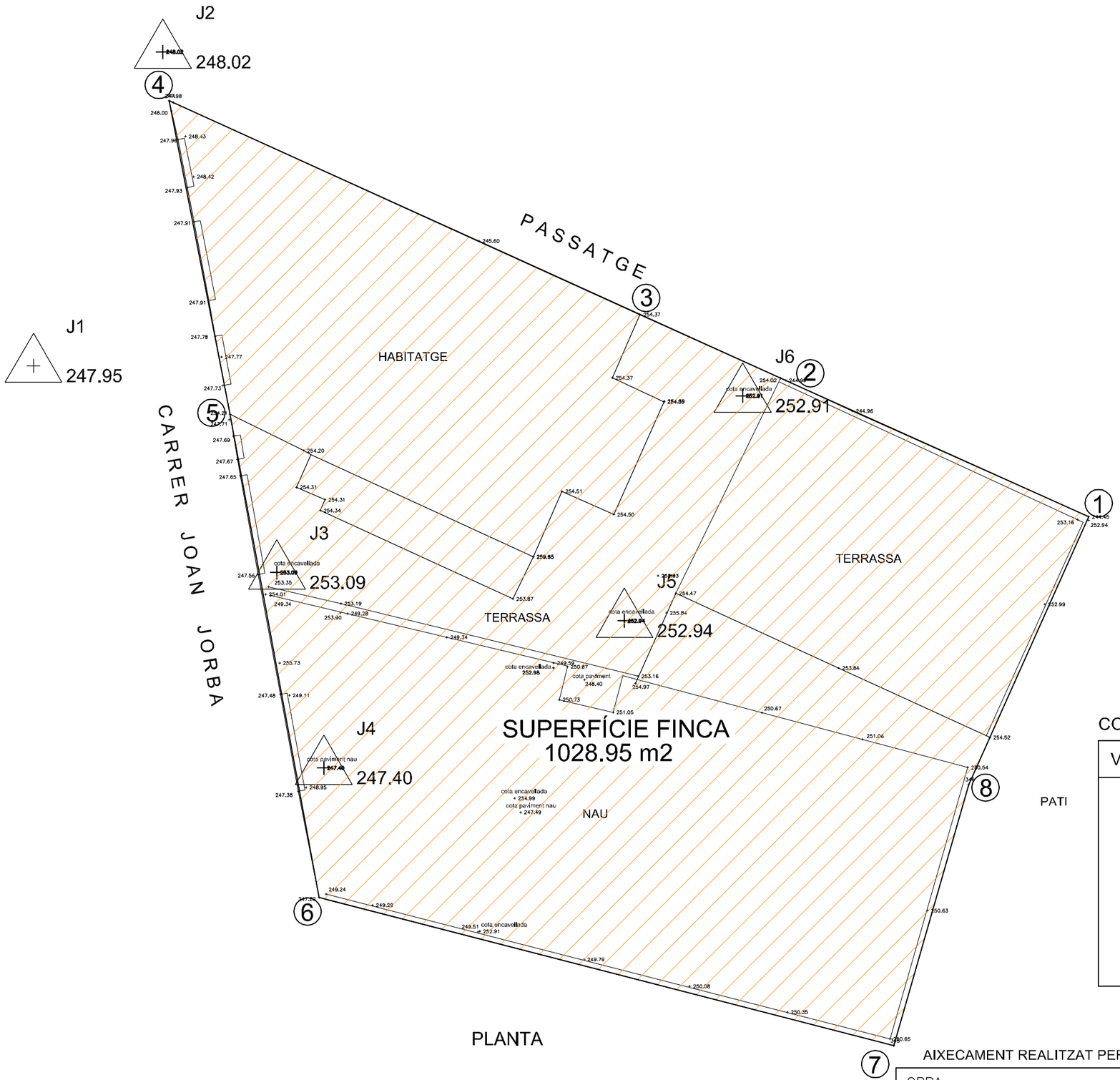


SITUACIÓ FOTOGRÀFICA

FOTO

N

OBRA	Pla de Millora Urbana de "Can Miró"		
SITUACIÓ	c/ de Joan Jorba núm. 8–10 – Manresa		
PLÀNOL	Anàlisi de l'entorn	DATA 6–11–2020	NÚMERO 03
		ESCALA 1/1000	



PLANTA

COORDENADES UTM ETRS89 DELS VÈRTEXS DE LA FINCA

VÈRTEX	LONGITUD	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	15.40	402729.01	4620288.86
2	7.04	402714.96	4620295.18
3	23.59	402708.54	4620298.08
4	14.56	402687.06	4620307.83
5	22.41	402689.84	4620293.54
6	27.07	402693.90	4620271.50
7	12.39	402720.12	4620264.74
8	13.38	402723.53	4620276.66

AIXECAMENT REALITZAT PER TOPOGRAFIA MIRA

N

OBRA: Pla de Millora Urbana de "Can Miró"

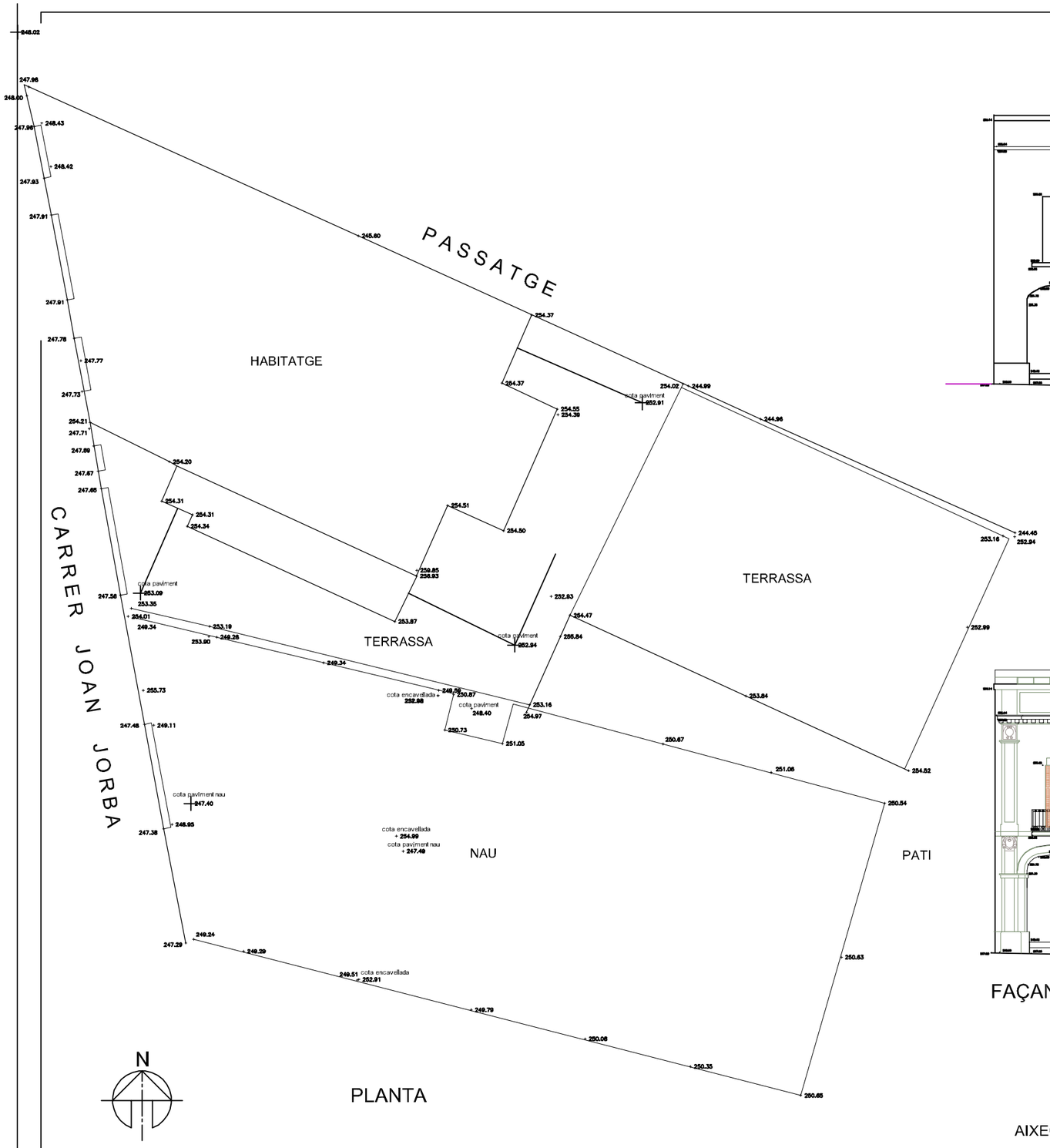
SITUACIÓ: c/ de Joan Jorba núm. 8-10 – Manresa

PLÀNOL: Coordenades geodèsiques

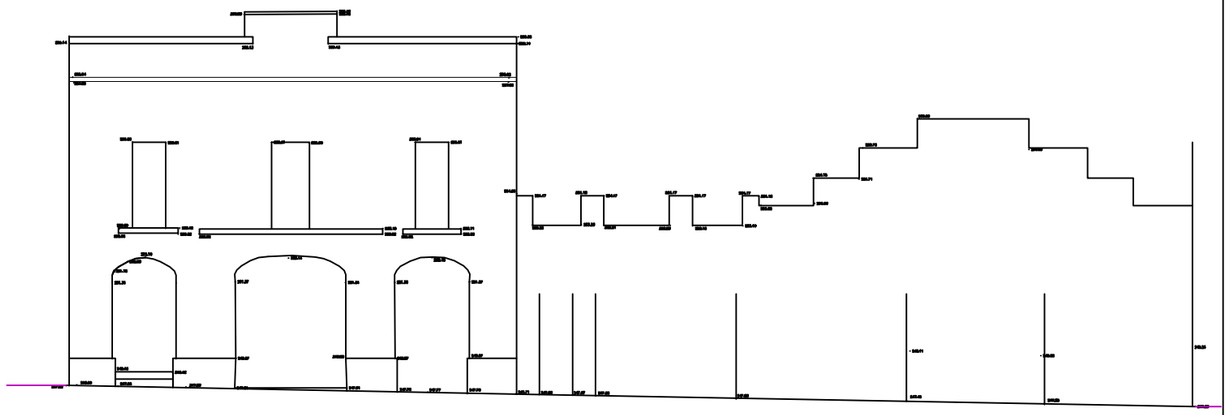
DATA: 6-11-2020

ESCALA: 1/200

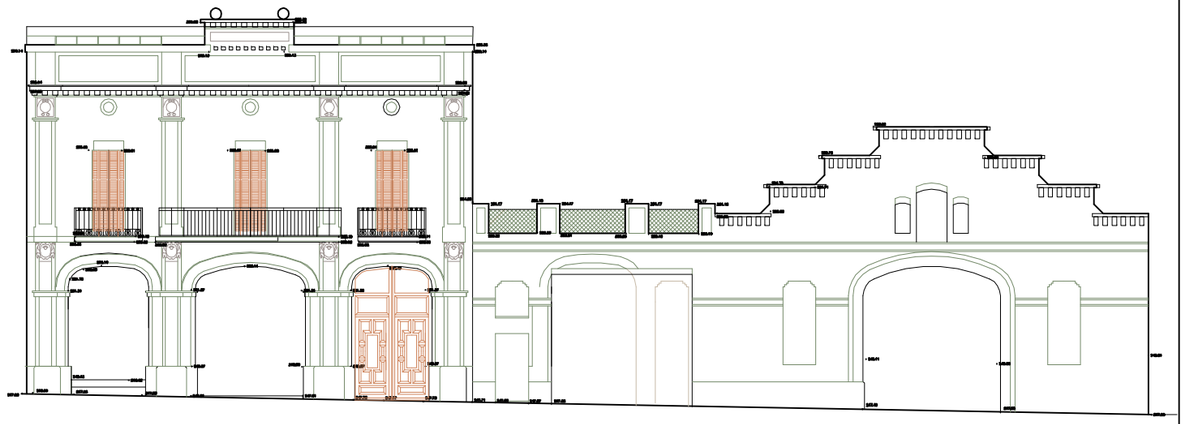
NÚMERO: 04



PLANTA



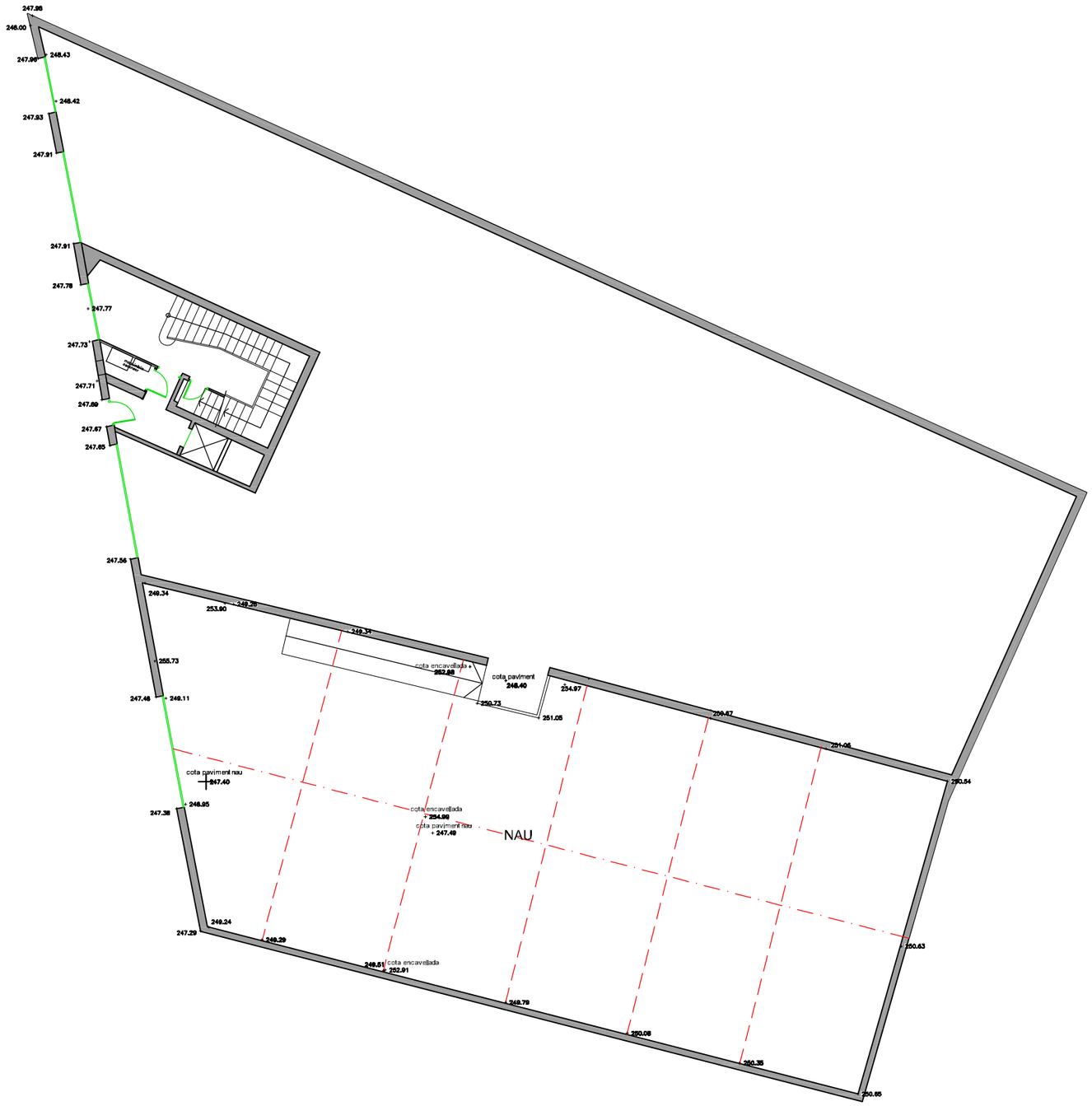
FAÇANA PRINCIPAL. CARRER JOAN JORBA



FAÇANA PRINCIPAL. CARRER JOAN JORBA

AIXECAMENT REALITZAT PER TOPOGRAFIA MIRA

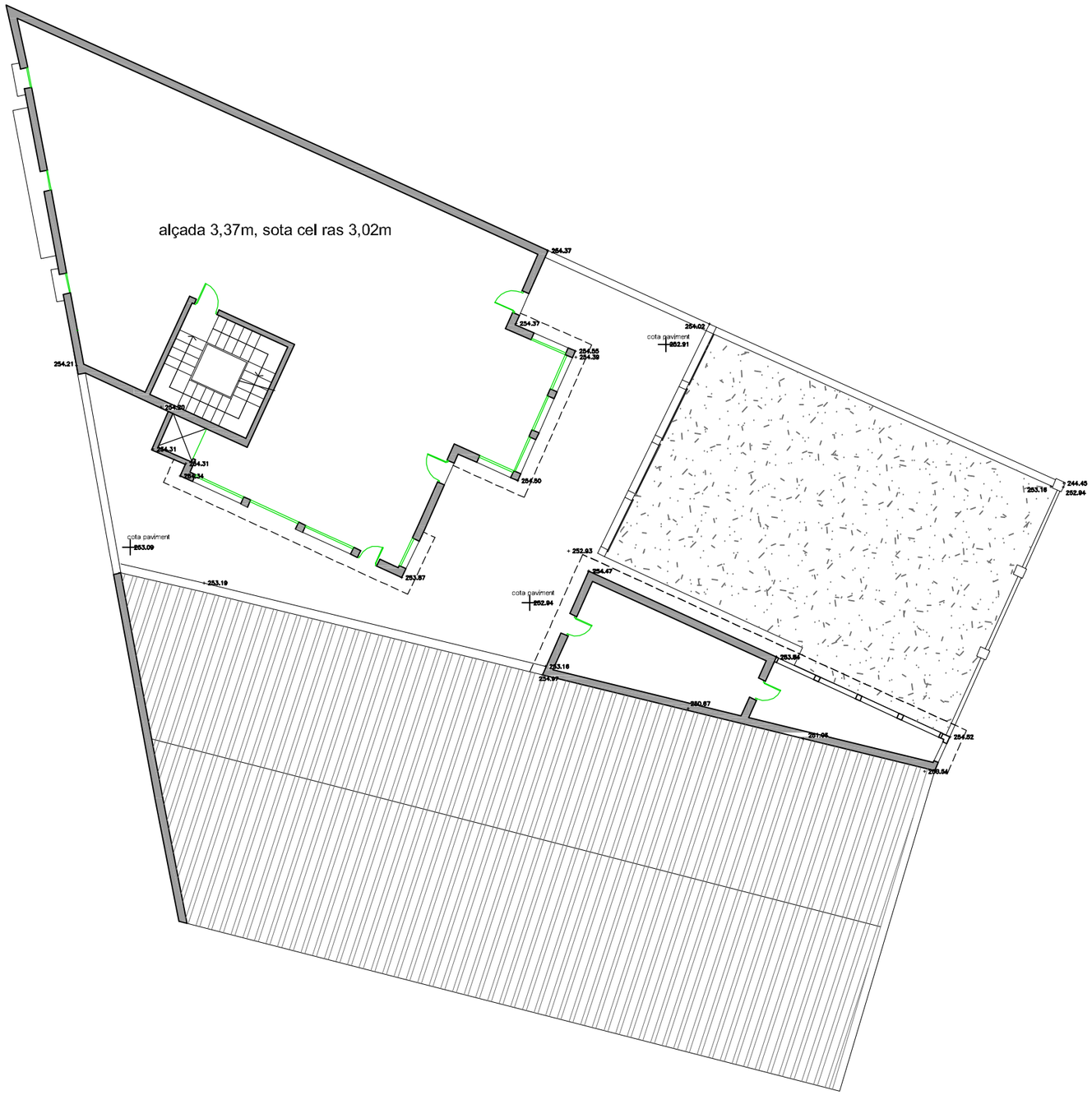
OBRA	Pla de Millora Urbana de "Can Miró"		
SITUACIÓ	c/ de Joan Jorba núm. 8–10 – Manresa		
PLÀNOL	Aixecament topogràfic	DATA 6–11–2020	NÚMERO 05
		ESCALA 1/200	



N

AIXECAMENT REALITZAT PER TOPOGRAFIA MIRA

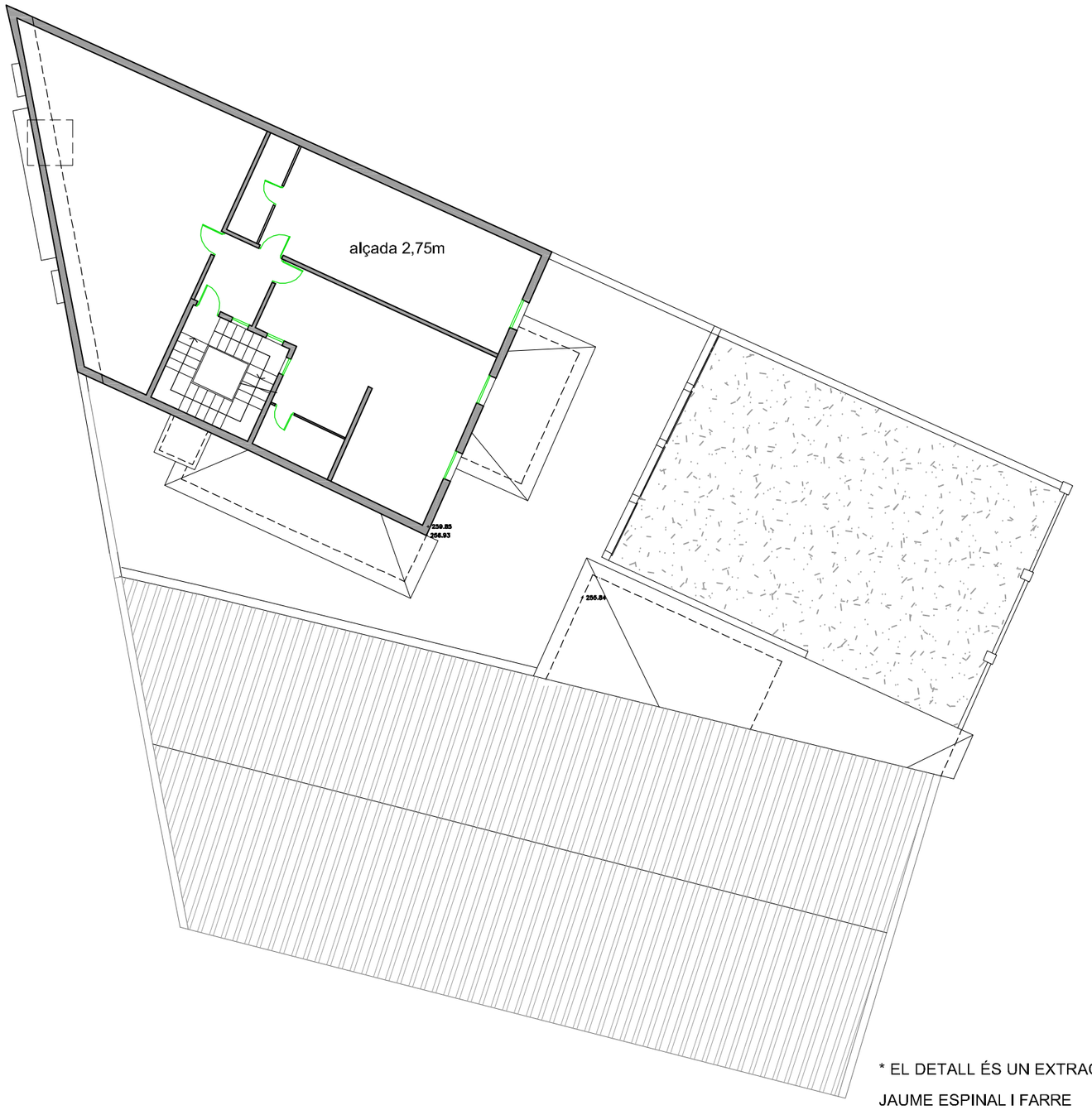
OBRA	Pla de Millora Urbana de "Can Miró"		
SITUACIÓ	c/ de Joan Jorba núm. 8–10 – Manresa		
PLÀNOL	Aixecament P.Baixa	DATA 6–11–2020	NÚMERO 06
		ESCALA 1/200	

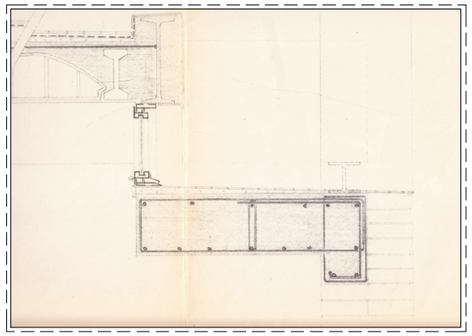


N

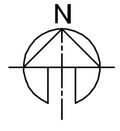
AIXECAMENT REALITZAT PER TOPOGRAFIA MIRA

OBRA	Pla de Millora Urbana de "Can Miró"		
SITUACIÓ	c/ de Joan Jorba núm. 8–10 – Manresa		
PLÀNOL	Aixecament P. Primera	DATA 6–11–2020	NÚMERO 07
		ESCALA 1/200	





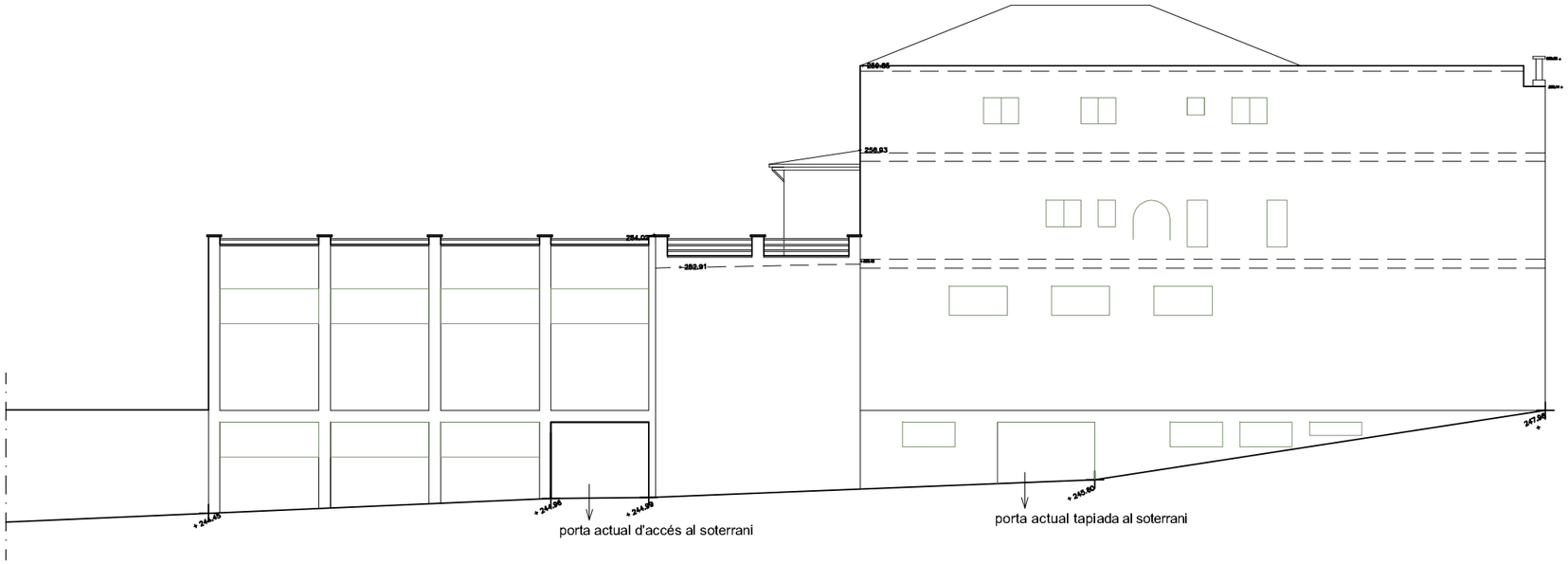
DETALL SECCIÓ COBERTA
E: 1/20



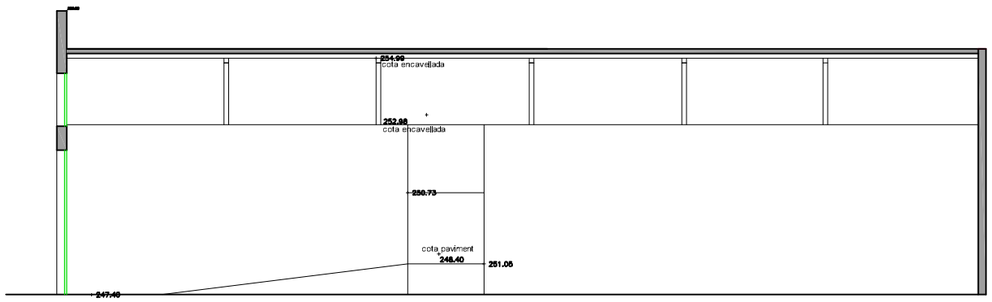
* EL DETALL ÉS UN EXTRACTE DEL PROJECTE DE RECONSTRUCCIÓ DE COBERTA REALITZAT PER L'ARQUITECTE JAUME ESPINAL I FARRE

AIXECAMENT REALITZAT PER TOPOGRAFIA MIRA

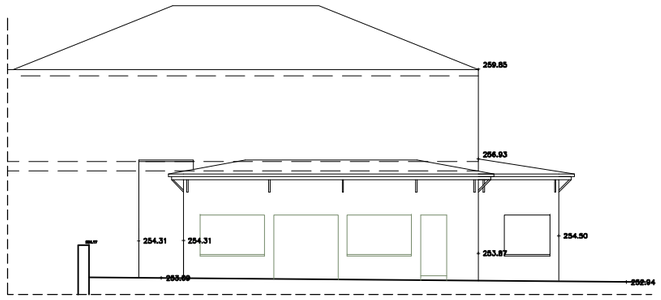
OBRA	Pla de Millora Urbana de "Can Miró"		
SITUACIÓ	c/ de Joan Jorba núm. 8–10 – Manresa		
PLÀNOL	Aixecament P. Segona	DATA 6–11–2020	NÚMERO 08
		ESCALA 1/200	

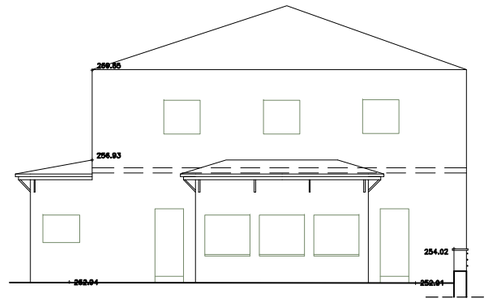


FAÇANA PEL PASSATGE

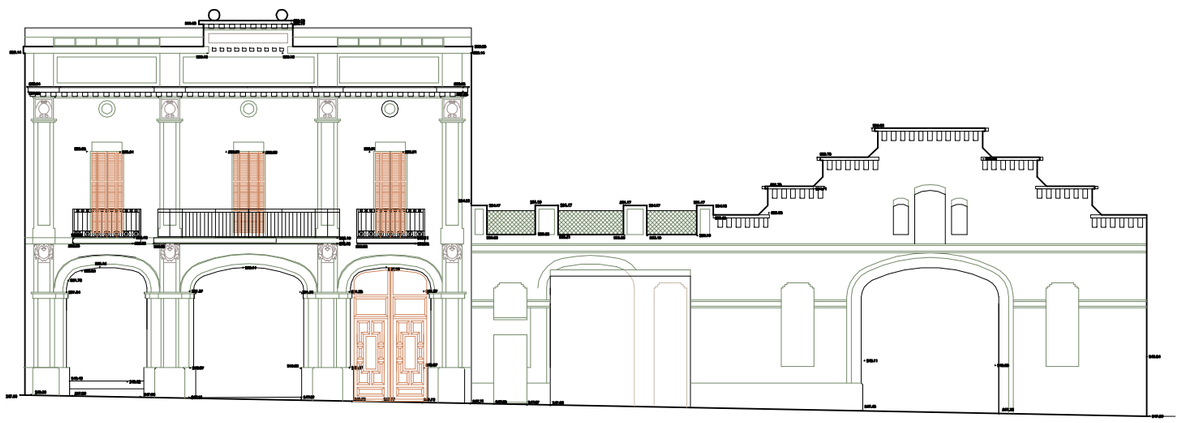


SECCIÓ PEL CENTRE DE NAU





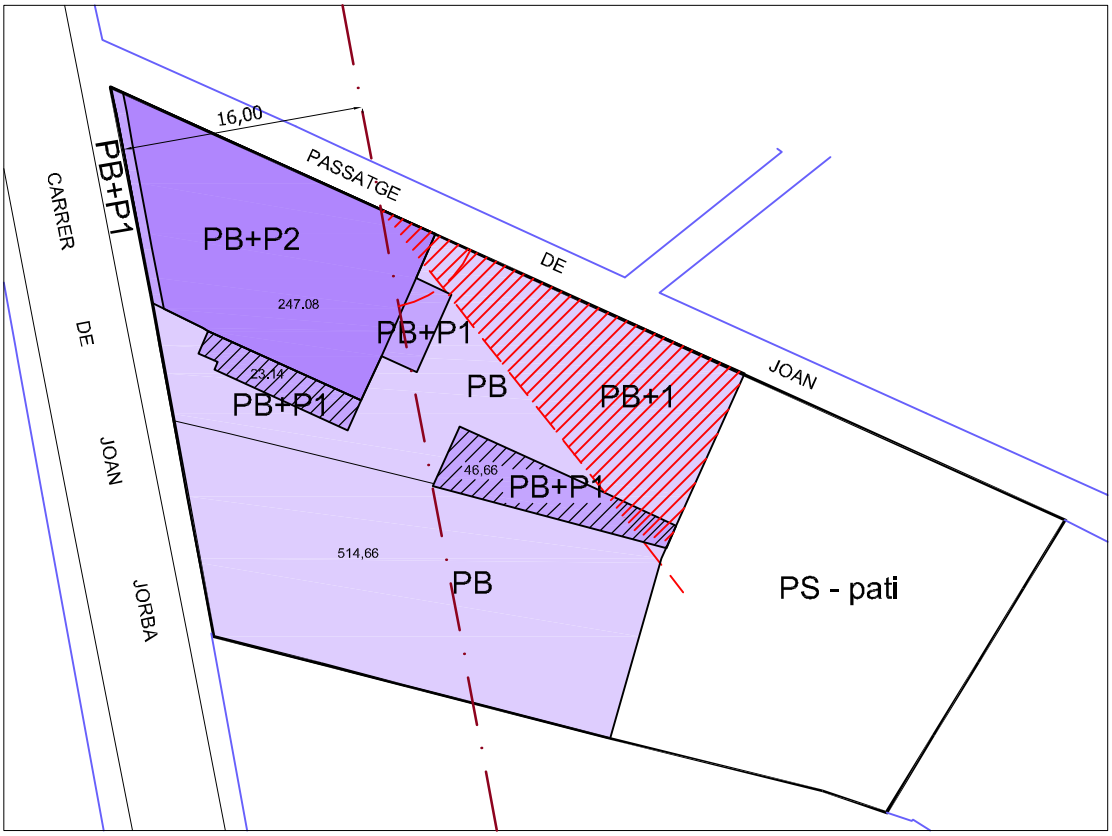
ALÇATS INTERIORS DES DE LA PLANTA COBERTA



FAÇANA PRINCIPAL. CARRER JOAN JORBA

AIXECAMENT REALITZAT PER TOPOGRAFIA MIRA

OBRA	Pla de Millora Urbana de "Can Miró"		
SITUACIÓ	c/ de Joan Jorba núm. 8-10 – Manresa		
PLÀNOL	Aixecament Façanes	DATA 6-11-2020	NÚMERO 09
		ESCALA 1/200	



SUPERFICIES

PLANTA BAIXA	1.029,76 m2
PLANTA 1ra	495,34 m2 (247,08+23,14+46,66+178,46)
PLANTA 2na	221,01 m2
TOTAL	1.746,11 m2

N

SUPERFÍCIE A SUPRIMIR (Sup. 69,80m2)

SUPERFÍCIE A COMPTABILITZAR COM A P.B. REFERENT AL PASSATGE (Sup 178,46m2)

ARQUITECTE J.M.ESQUIUS PRAT

JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1

PASSEIG PERE III, 17, entl. 2a.
08242 MANRESA (BARCELONA)

TEL: 93 8720888
E-mail: j.m.esquius@coac.net

PROPIETARI
PERE MIRÓ ROIG

PEDRO MIRO ROIG
Firmado digitalmente por PEDRO MIRO ROIG
Fecha: 2021.05.21 14:49:20 +02'00'

OBRA
Pla de Millora Urbana de "Can Miró"

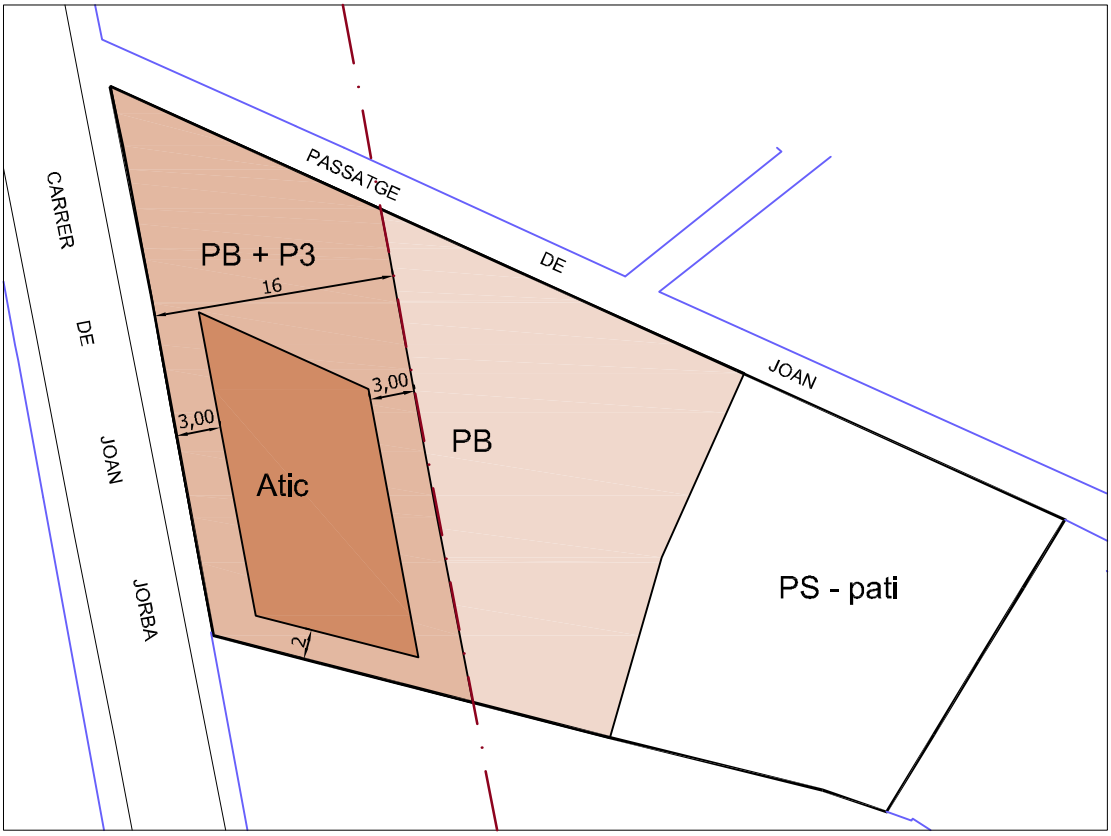
SITUACIÓ
c/ de Joan Jorba núm. 8-10 - Manresa

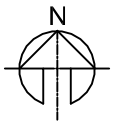
PLÀNOL
Edificabilitat Existent

DATA 6-11-2020

ESCALA 1/500

NÚMERO 10





SUPERFICIES

PLANTA BAIXA	1.029,76 m2
PLANTA 1ra	561,27 m2
PLANTA 2na	561,27 m2
PLANTA 3ra	561,27 m2
ÀTIC	196,44 m2 (35% de planta inferior)
TOTAL	2.910,01 m2

ARQUITECTE J.M.ESQUIUS PRAT

JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1

Firmado digitalmente por JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=ESQUIUS PRAT, givenName=JOSEP MARIA, serialNumber=z39264115X, cn=JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1, email=j.m.esquius@coac.net
Fecha: 2021.05.21 09:55:36 +02'00'

PASSEIG PERE III, 17, entl. 2a.
08242 MANRESA (BARCELONA)

TEL: 93 8720888
E-mail: j.m.esquius@coac.net

PROPIETARI

PERE MIRÓ ROIG

PEDRO MIRO ROIG

Firmado digitalmente por PEDRO MIRO ROIG
Fecha: 2021.05.21 14:50:40 +02'00'

OBRA Pla de Millora Urbana de "Can Miró"

SITUACIÓ c/ de Joan Jorba núm. 8-10 – Manresa

PLÀNOL

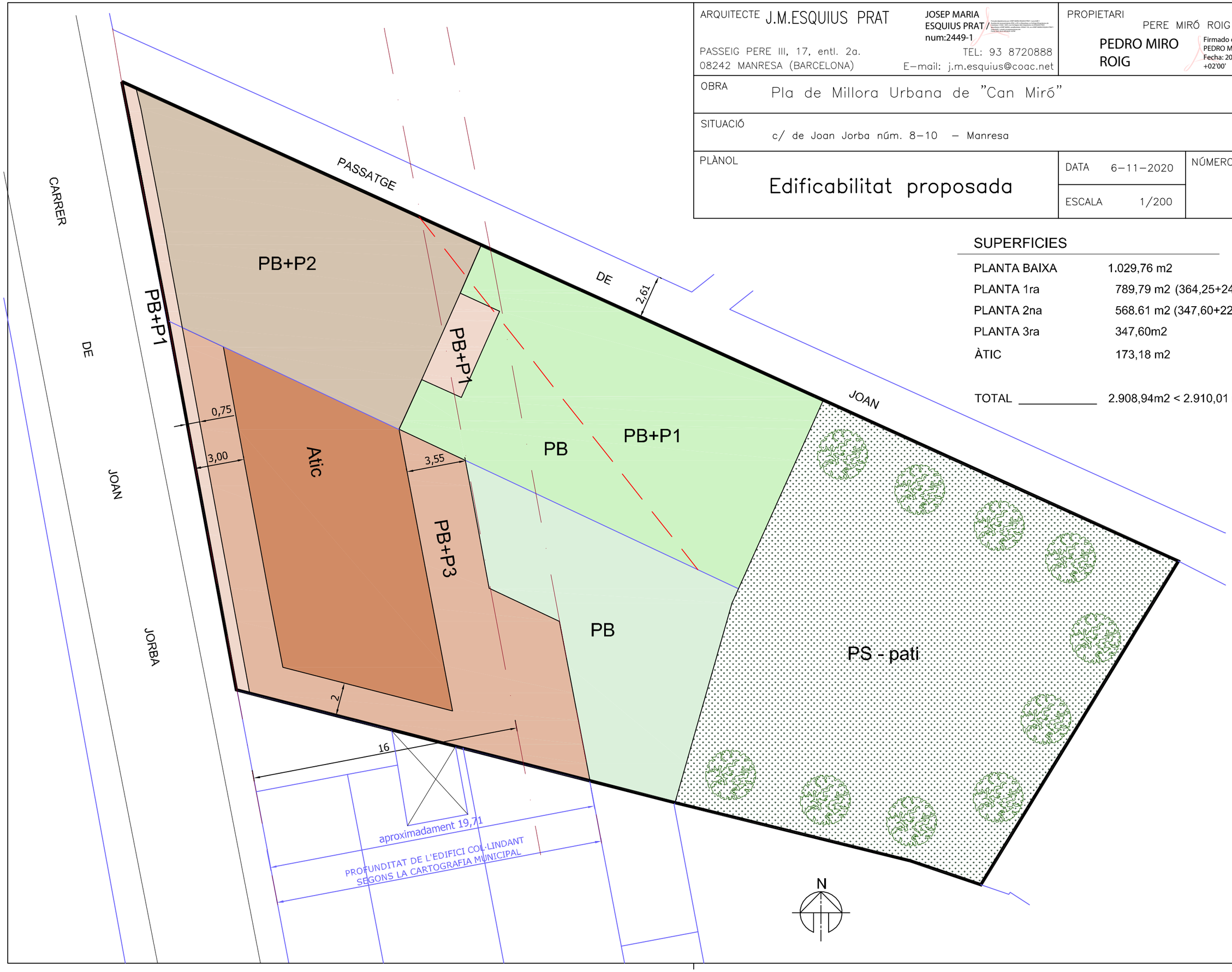
Edificabilitat POUM

DATA 6-11-2020

ESCALA 1/500

NÚMERO 11

ARQUITECTE J.M.ESQUIUS PRAT PASSEIG PERE III, 17, entl. 2a. 08242 MANRESA (BARCELONA)	JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1 TEL: 93 8720888 E-mail: j.m.esquius@coac.net	PROPIETARI PERE MIRÓ ROIG PEDRO MIRO ROIG Firmado digitalmente por PEDRO MIRO ROIG Fecha: 2021.05.21 14:51:57 +02'00'
OBRA Pla de Millora Urbana de "Can Miró"		
SITUACIÓ c/ de Joan Jorba núm. 8-10 – Manresa		
PLÀNOL Edificabilitat proposada	DATA 6-11-2020 ESCALA 1/200	NÚMERO 12



SUPERFICIES

PLANTA BAIXA	1.029,76 m2
PLANTA 1ra	789,79 m2 (364,25+247,08+178,46)
PLANTA 2na	568.61 m2 (347,60+221,01)
PLANTA 3ra	347,60m2
ÀTIC	173,18 m2
TOTAL	2.908,94m2 < 2.910,01 m2 Màxim

ARQUITECTE J.M.ESQUIUS PRAT
PASSEIG PERE III, 17, entl. 2a.
08242 MANRESA (BARCELONA)
TEL: 93 8720888
E-mail: j.m.esquius@coac.net
JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1
Firmado digitalmente por JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 5015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=ESQUIUS PRAT, givenName=JOSEP MARIA, serialNumber=39264115K, cn=JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1, email=j.m.esquius@coac.net
Fecha: 2021.05.21 09:36:39 +02'00'

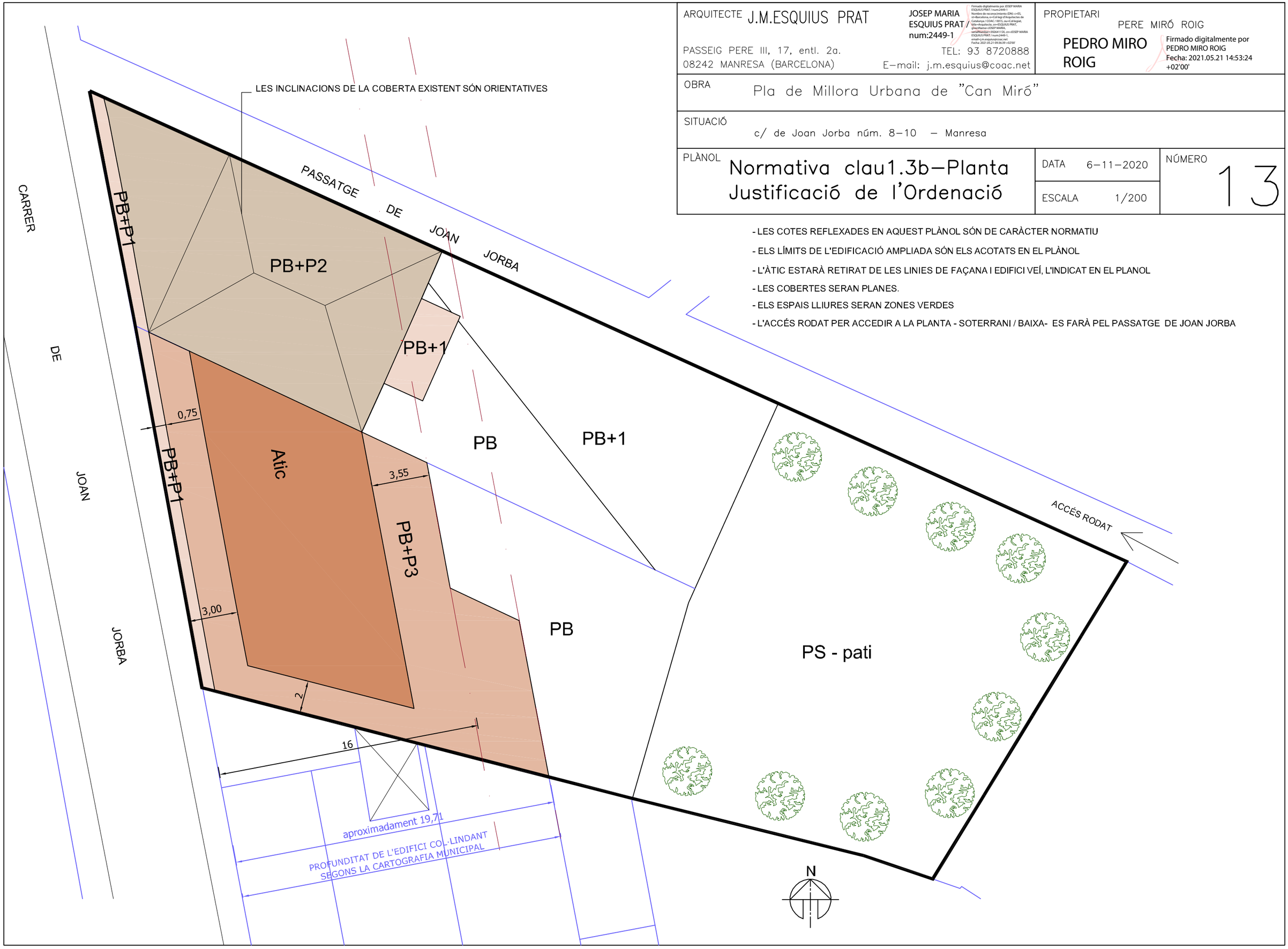
PROPIETARI
PERE MIRÓ ROIG
PEDRO MIRO ROIG
Firmado digitalmente por PEDRO MIRO ROIG
Fecha: 2021.05.21 14:53:24 +02'00'

OBRA
Pla de Millora Urbana de "Can Miró"

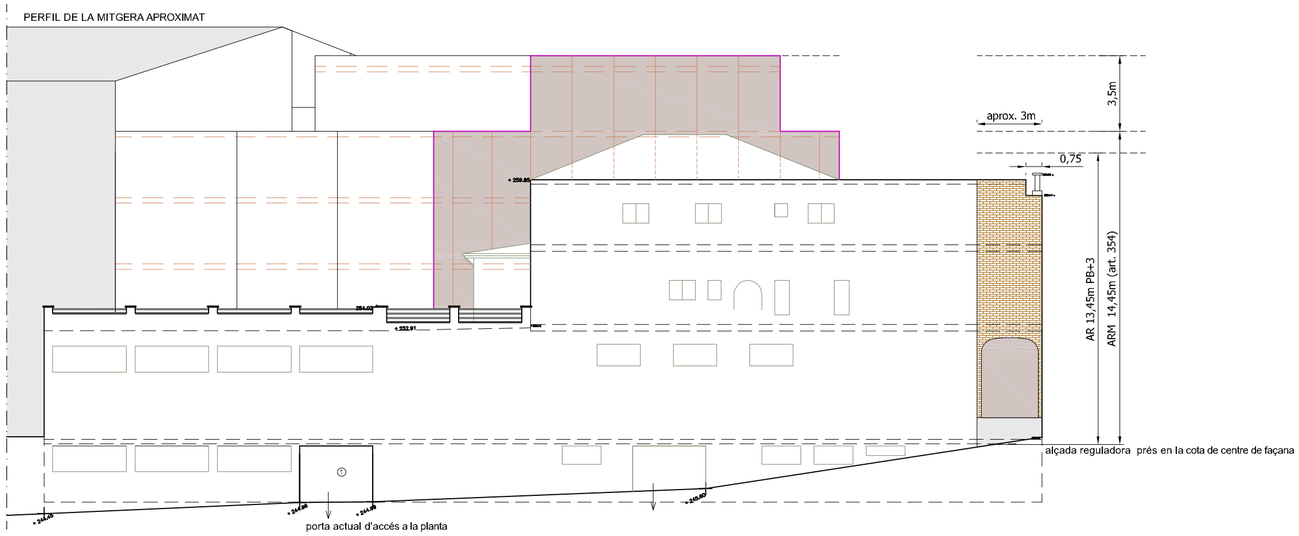
SITUACIÓ
c/ de Joan Jorba núm. 8-10 – Manresa

PLÀNOL
Normativa clau1.3b–Planta Justificació de l'Ordenació

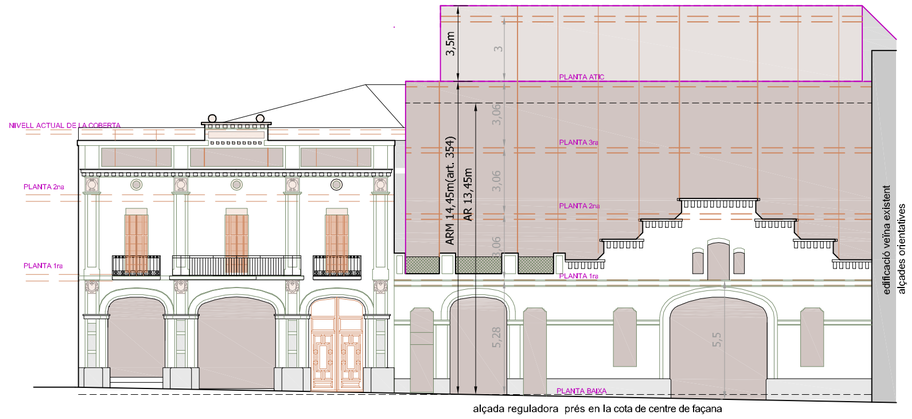
DATA 6-11-2020
ESCALA 1/200
NÚMERO 13



- LES COTES REFLEXADES EN AQUEST PLÀNOL SÓN DE CARÀCTER NORMATIU
- ELS LÍMITS DE L'EDIFICACIÓ AMPLIADA SÓN ELS ACOTATS EN EL PLÀNOL
- L'ÀTIC ESTARÀ RETIRAT DE LES LINIES DE FAÇANA I EDIFICI VEÍ, L'INDICAT EN EL PLANOL
- LES COBERTES SERAN PLANES.
- ELS ESPAIS LLIURES SERAN ZONES VERDES
- L'ACCÉS RODAT PER ACCEDIR A LA PLANTA - SOTERRANI / BAIXA- ES FARÀ PEL PASSATGE DE JOAN JORBA



FAÇANA PEL PASSATGE



FAÇANA PRINCIPAL CARRER JOAN JORBA

- LES COTES REFLEXADES EN AQUEST PLÀNOL SÓN DE CARÀCTER NORMATIU
- ELS LÍMITS DE L'EDIFICACIÓ AMPLIADA SÓN ELS ACOTATS EN EL PLÀNOL
- ES PODRÀ SOBREPASSAR L'ALÇARIA REGULADORA EN UN MÀXIM D'UN METRE QUAN EL CORONAMENT DELS EDIFICIS LIMÍTROFS SIGUI SUPERIOR, I JUSTIFICAR EN PRO D'UNA MAJOR INTEGRACIÓ A L'ENTORN. (art. 354)
- L'ÀTIC ESTARÀ RETIRAT DE LES LINIES DE FAÇANA I EDIFICI VEÍ, L'INDICAT EN EL PLANOL
- LES COBERTES SERAN PLANES.
- L'ACCÉS RODAT PER ACCEDIR A LA PLANTA - SOTERRANI / BAIXA- ES FARÀ PEL PASSATGE DE JOAN JORBA

TRACTAMENT DE LA FAÇANA PRINCIPAL

1) El tractament de la façana nova es projectarà amb colors i textures adeqüades a les existents.

2) La nova façana seguirà els eixos verticals donats per la composició dels elements de la façana protegida

3) No es permés els cossos ni elements sortits

TRACTAMENT DE LA FAÇANA LATERAL AMPLIADA

1) La façana es tractarà amb els mateixos materials d'acabats que la façana principal

2) No es permés els cossos ni elements sortits

TRACTAMENT DE LA FAÇANA POSTERIOR AMPLIADA

1) Es permeten els cossos i elements sortits, segons art. 369 del POUM

2) La façana es tractarà amb materials d'acabats, estucs... de colors compatibles amb les restes de les façanes

TRACTAMENT DE LA FAÇANA DEL PASSATGE

1) En el projecte constructiu s'adequaran les obertures actuals i futures del passatge de manera que quedi composades per donar a la paret una qualitat de façana principal

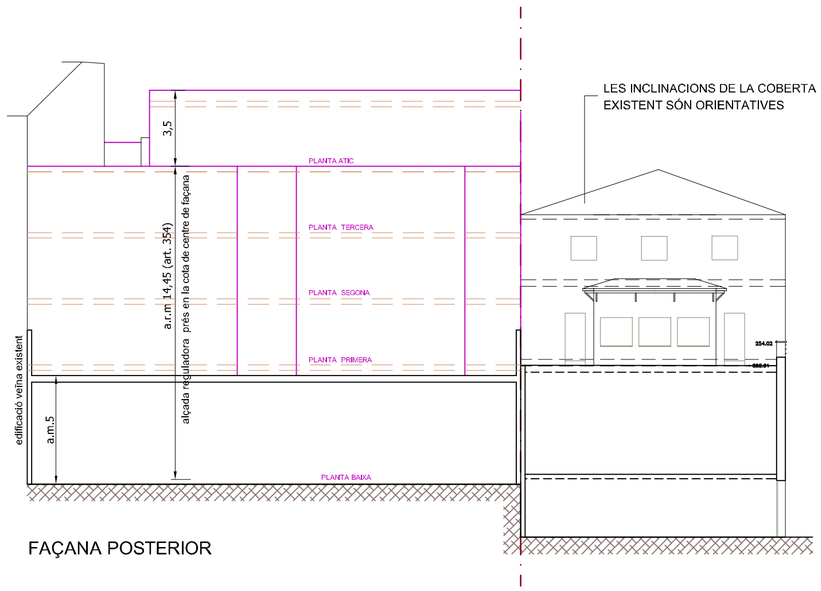
2) Les obertures es podran adaptar als usos i distribucions dels locals o habitatges que hi hagi (accés actual al soterrani 1)

3) S'hauran d'endreçar les baixants d'acord amb la futura composició

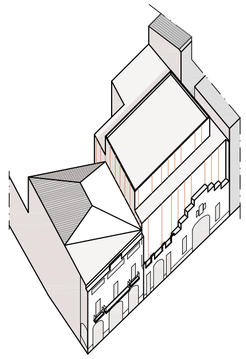
4) La façana es tractarà amb materials d'acabats, estucs... de colors compatibles amb la nova façana principal

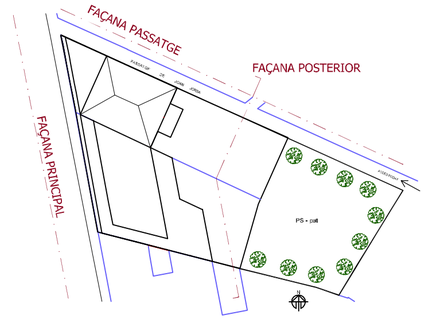
5) No es permés els cossos ni elements sortits

6) Es realitzarà una obertura en planta baixa per tal de relacionar el passatge amb la façana principal

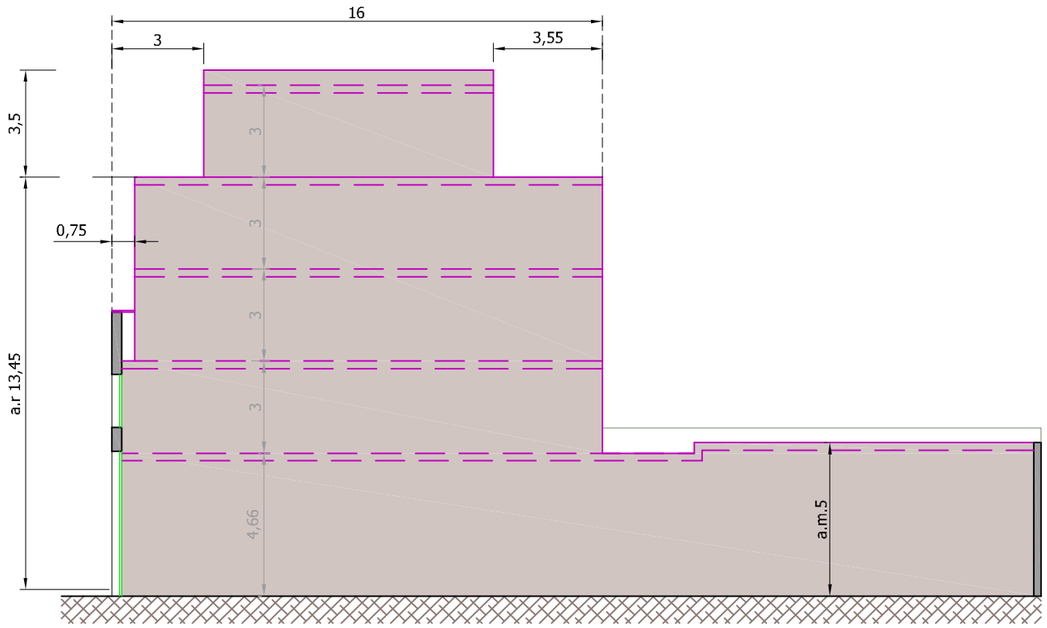


FAÇANA POSTERIOR



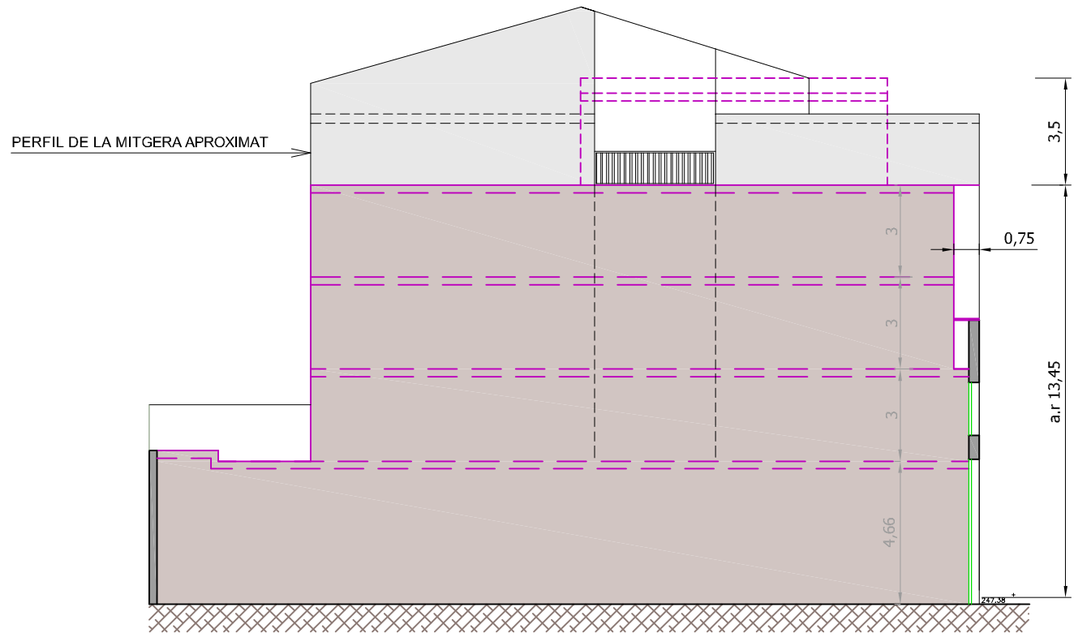


ARQUITECTE J.M.ESQUIUS PRAT PASSEIG PERE III, 17, entl. 2a. 08242 MANRESA (BARCELONA)	JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1 TEL: 93 8720888 E-mail: j.m.esquius@coac.net	PROPIETARI PERE MIRÓ ROIG PEDRO MIRO ROIG Firmado digitalmente por PEDRO MIRO ROIG Fecha: 2021.05.21 14:54:58 +02'00'
OBRA Pla de Millora Urbana de "Can Miró"		
SITUACIÓ c/ de Joan Jorba núm. 8-10 - Manresa		
PLÀNOL Normativa clau1.3b-Alçats Justificació de l'Ordenació	DATA 6-11-2020 ESCALA 1/200	NÚMERO 14



alçada reguladora prés en la cota de centre de façana

SECCIÓ



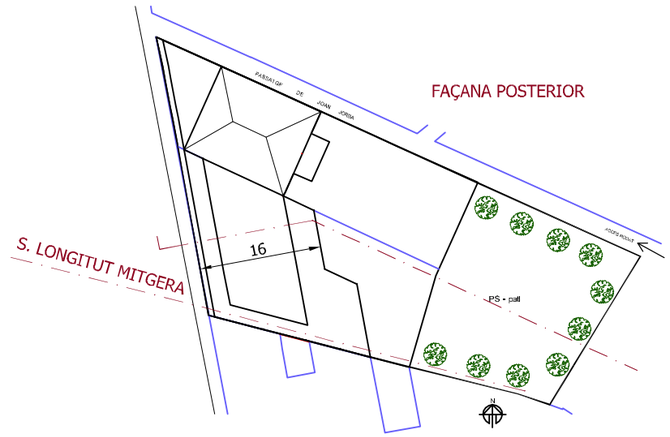
alçada reguladora prés en la cota de centre de façana

SECCIÓ LONGITUT MIITGERA

- TOTES LES COTES REFLEXADES EN AQUEST PLÀNOL SÓN DE CARÀCTER NORMATIU
- ELS LÍMITS DE L'EDIFICACIÓ AMPLIADA SÓN ELS ACOTATS EN EL PLÀNOL
- L'ÀTIC ESTARÀ RETIRAT DE LES LINIES DE FAÇANA I EDIFICI VEÍ, L'INDICAT EN EL PLANOL
- LES COBERTES SERAN PLANES.
- ES PODRÀ SOBREPASSAR L'ALÇARIA REGULADORA EN UN MÀXIM D'UN METRE QUAN EL CORONAMENT DELS EDIFICIS LIMÍTROFS SIGUI SUPERIOR, I JUSTIFICAR EN PRO D'UNA MAJOR INTEGRACIÓ A L'ENTORN.

TRACTAMENT DE MITGERA

1) Estuc del mateix color que les façanes



ARQUITECTE J.M.ESQUIUS PRAT

PASSEIG PERE III, 17, entl. 2a.
08242 MANRESA (BARCELONA)

JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1

Firmado digitalmente por JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=Barcelona, ou=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, ou=COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=ESQUIUS PRAT, givenName=JOSEP MARIA, serialNumber=39364113X, cn=JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1, email=j.m.esquius@coac.net,
Fecha: 2021.05.21 09:37:33 +02'00'

TEL: 93 8720888
E-mail: j.m.esquius@coac.net

PROPIETARI
PERE MIRÓ ROIG

PEDRO MIRO ROIG

Firmado digitalmente por PEDRO MIRO ROIG
Fecha: 2021.05.21 14:56:31 +02'00'

OBRA Pla de Millora Urbana de "Can Miró"

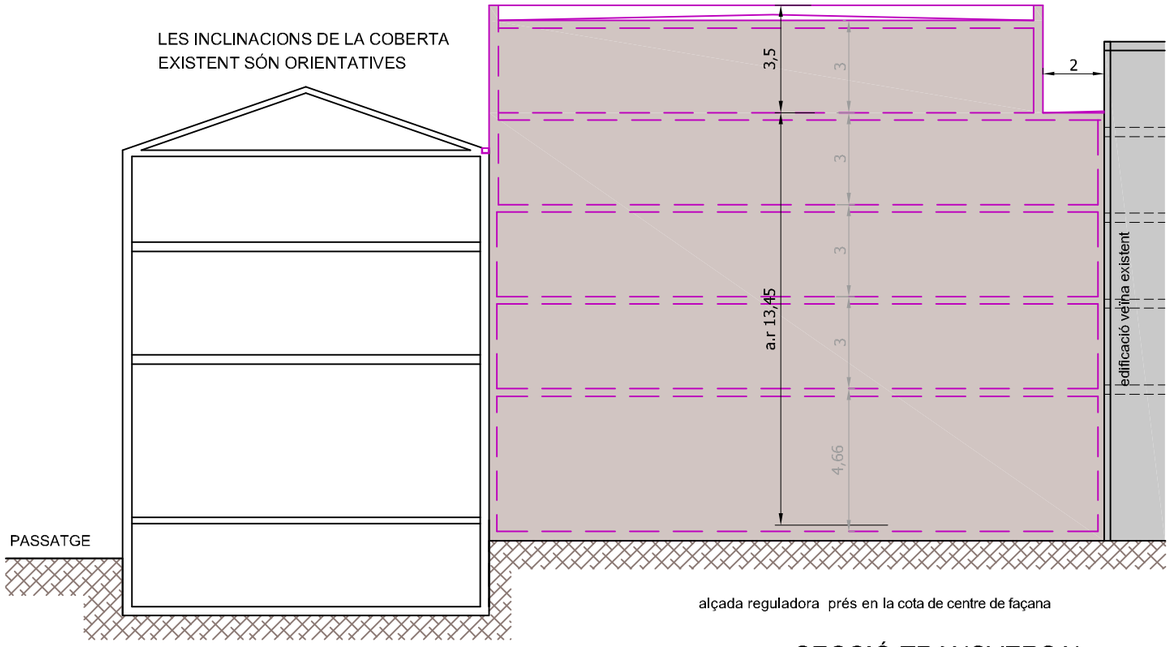
SITUACIÓ c/ de Joan Jorba núm. 8-10 - Manresa

PLÀNOL
Normativa clau1.3b-Seccions Justificació de l'Ordenació

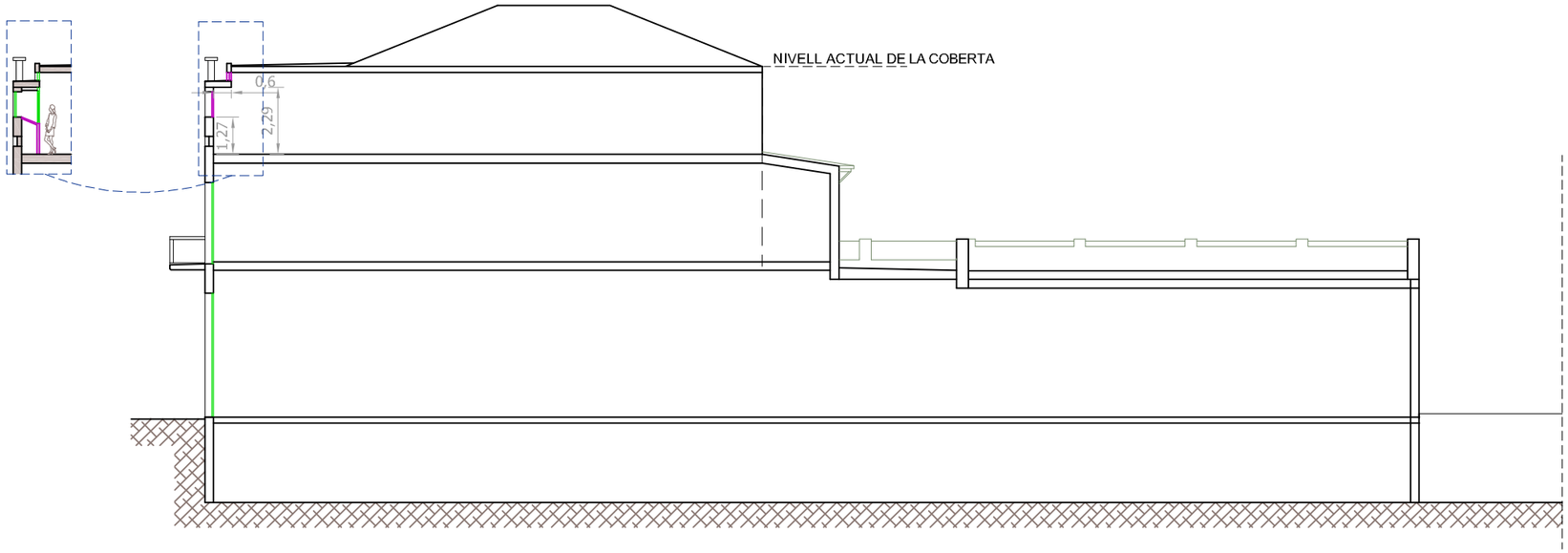
DATA 6-11-2020

ESCALA 1/200

NÚMERO 15

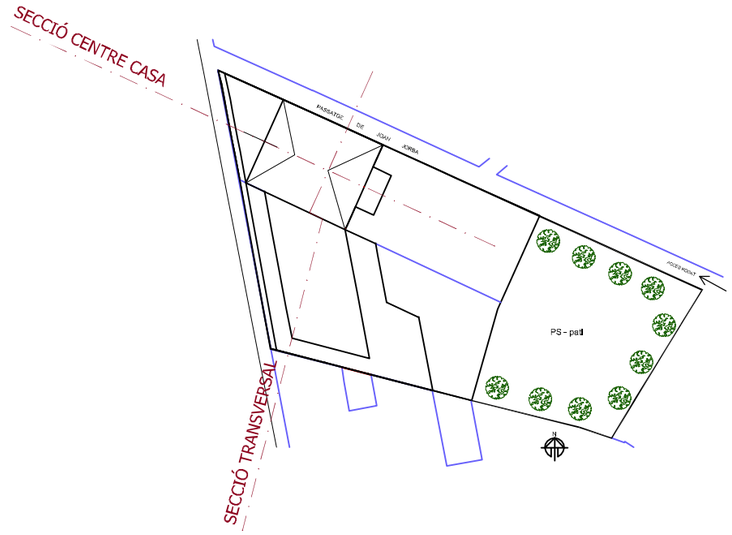


SECCIÓ TRANSVERSAL



SECCIÓ PEL CENTRE CASA

- TOTES LES COTES REFLEXADES EN AQUEST PLÀNOL SÓN DE CARÀCTER NORMATIU
- ELS LÍMITS DE L'EDIFICACIÓ AMPLIADA SÓN ELS ACOTATS EN EL PLÀNOL
- L'ÀTIC ESTARÀ RETIRAT DE LES LINIES DE FAÇANA I EDIFICI VEÍ, L'INDICAT EN EL PLANOL
- LES COBERTES SERAN PLANES.
- ES PODRÀ SOBREPASSAR L'ALÇARIA REGULADORA EN UN MÀXIM D'UN METRE QUAN EL CORONAMENT DELS EDIFICIS LIMÍTROFS SIGUI SUPERIOR, I JUSTIFICAR EN PRO D'UNA MAJOR INTEGRACIÓ A L'ENTORN.



ARQUITECTE J.M.ESQUIUS PRAT

PASSEIG PERE III, 17, entl. 2a.
08242 MANRESA (BARCELONA)

JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1

Firmado digitalmente por JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=ESQUIUS PRAT, givenName=JOSEP MARIA, serialNumber=39264115X, cn=JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1, email=j.m.esquius@coac.net
Fecha: 2021.05.21 09:37:58 +02'00'

TEL: 93 8720888
E-mail: j.m.esquius@coac.net

PROPIETARI
PERE MIRÓ ROIG

PEDRO MIRO ROIG

Firmado digitalmente por PEDRO MIRO ROIG
Fecha: 2021.05.21 14:58:11 +02'00'

OBRA
Pla de Millora Urbana de "Can Miró"

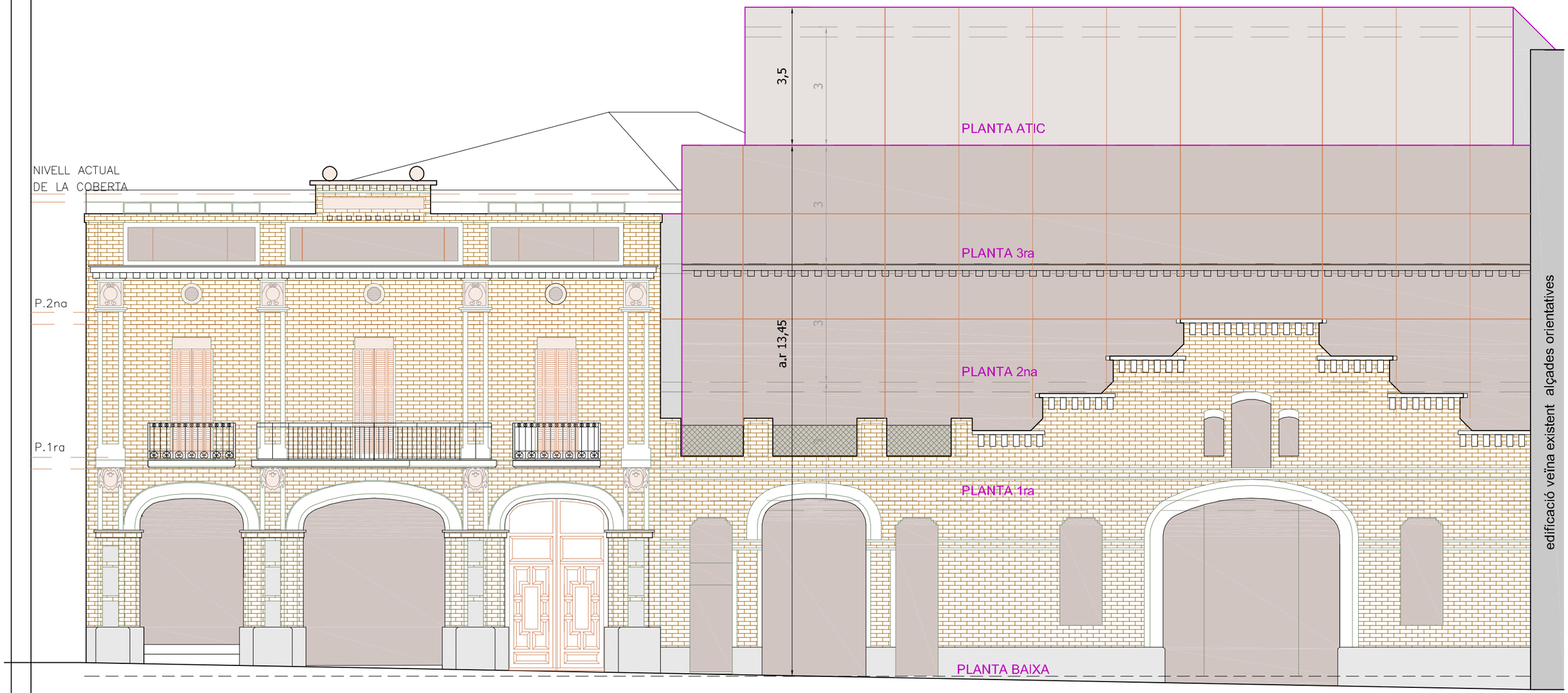
SITUACIÓ
c/ de Joan Jorba núm. 8-10 - Manresa

PLÀNOL
Normativa clau1.3b-Seccions
Justificació de l'Ordenació

DATA 6-11-2020

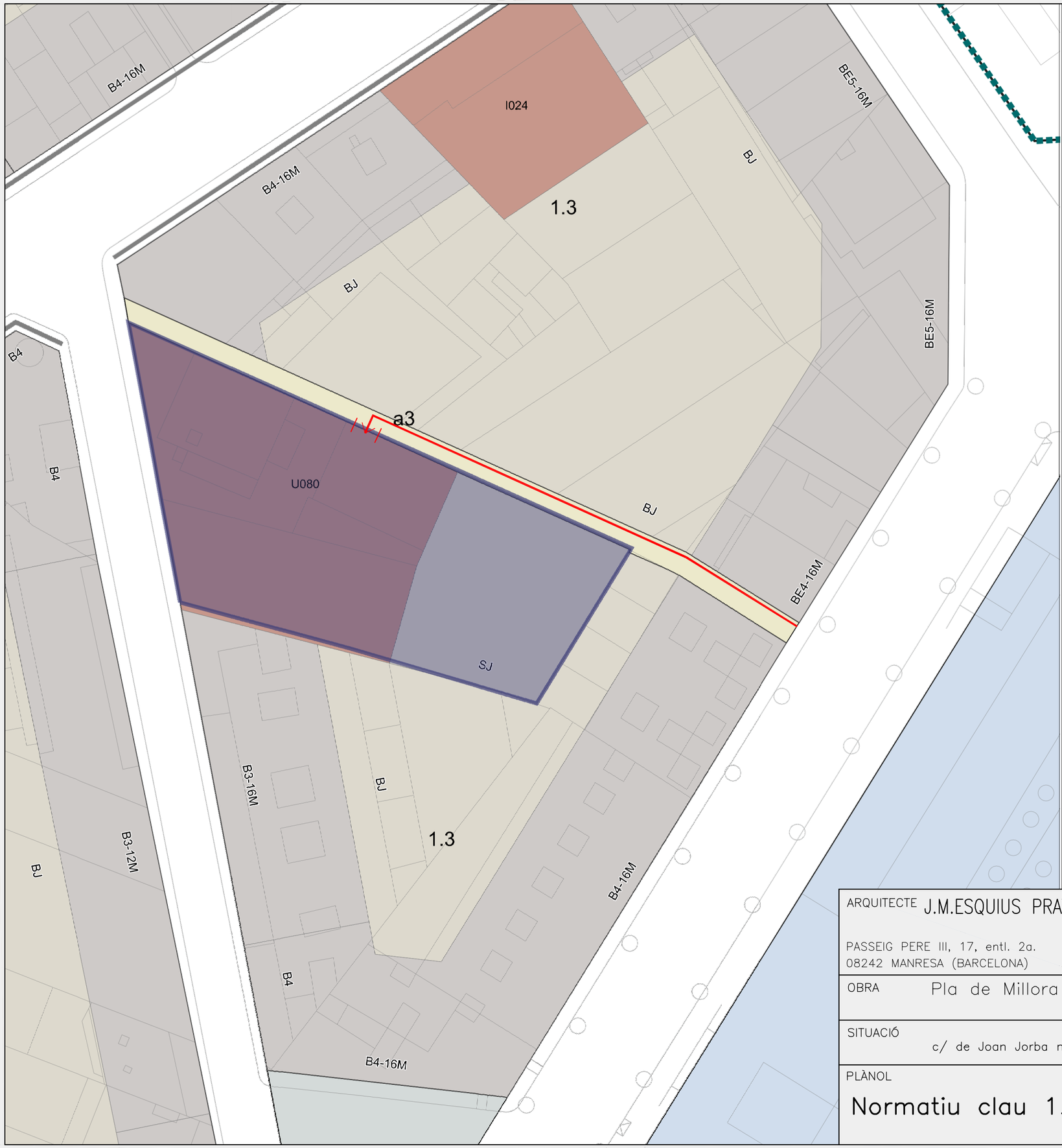
ESCALA 1/200

NÚMERO 16



LÍNIES BÀSIQUES DE COMPOSICIÓ

ARQUITECTE J.M.ESQUIUS PRAT PASSEIG PERE III, 17, entl. 2a. 08242 MANRESA (BARCELONA)	JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1 Firmado digitalmente por JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1 Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=ESQUIUS PRAT, givenName=JOSEP MARIA, serialNumber=39264115X, cn=JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1, email=j.m.esquius@coac.net Fecha: 2021.05.21 09:50:06 +02'00' TEL: 93 8720888 E-mail: j.m.esquius@coac.net	PROPIETARI PERE MIRÓ ROIG PEDRO MIRO ROIG Firmado digitalmente por PEDRO MIRO ROIG Fecha: 2021.05.21 15:00:03 +02'00'	
OBRA Pla de Millora Urbana de "Can Miró"			
SITUACIÓ c/ de Joan Jorba núm. 8-10 - Manresa			
PLÀNOL Normativa clau1.3b-Façana Justificació de l'Ordenació	DATA 6-11-2020 ESCALA 1/100	NÚMERO 17	



ACCÉS RODAT AL PÀRQUING DES DEL C. MOSSEN JACINT VERDAGUER
PORTA EXISTENT

ARQUITECTE J.M.ESQUIUS PRAT

JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1

Firmado digitalmente por JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=ESQUIUS PRAT, givenName=JOSEP MARIA, serialNumber=39264115K, cn=JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1, email=j.m.esquius@coac.net
Fecha: 2021.05.21 09:50:29 +02'00'

PASSEIG PERE III, 17, entl. 2a.
08242 MANRESA (BARCELONA)

TEL: 93 8720888
E-mail: j.m.esquius@coac.net

PROPIETARI
PERE MIRÓ ROIG

PEDRO MIRO ROIG

Firmado digitalmente por PEDRO MIRO ROIG
Fecha: 2021.05.21 15:01:47 +02'00'

OBRA Pla de Millora Urbana de "Can Miró"

SITUACIÓ c/ de Joan Jorba núm. 8-10 – Manresa

PLÀNOL

Normatiu clau 1.3b-accés rodat

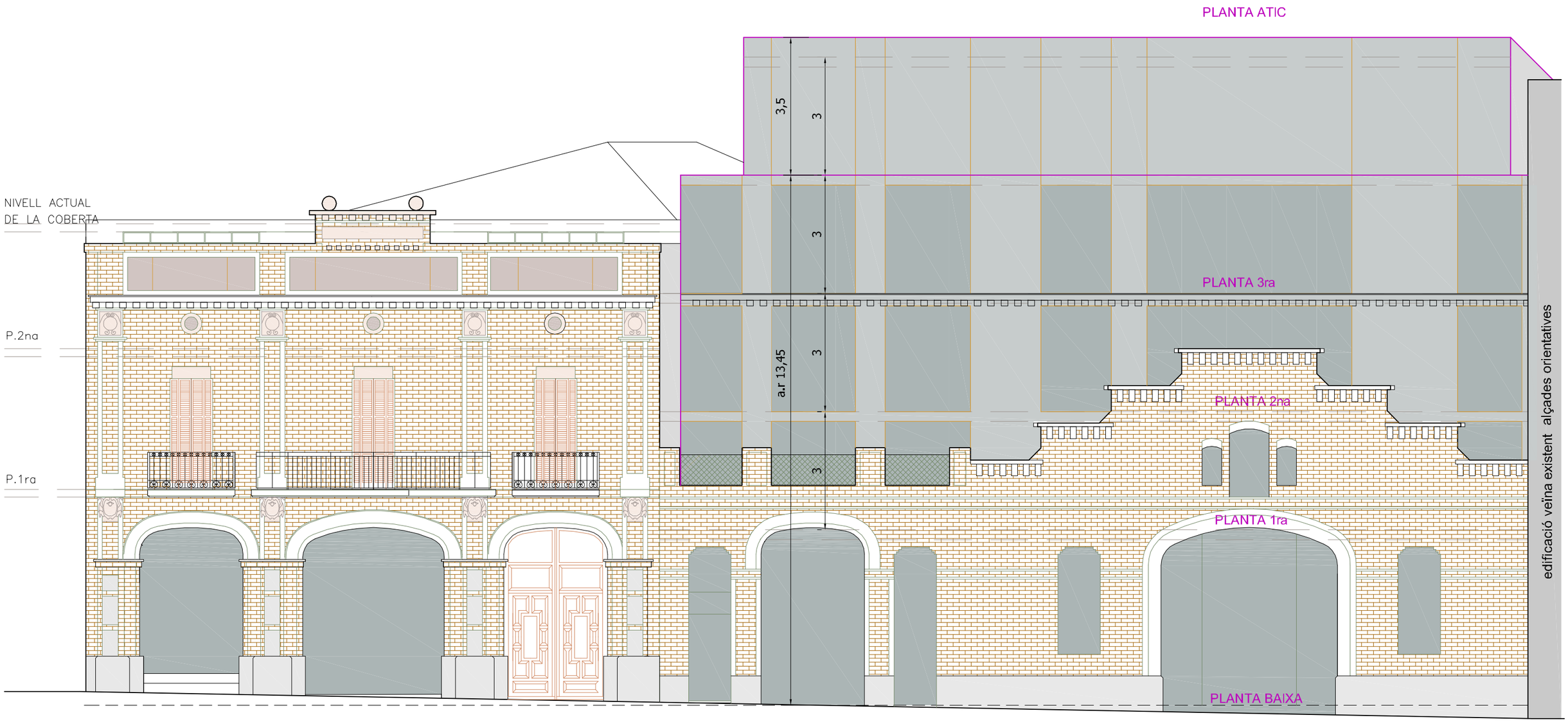
DATA 6-11-2020

ESCALA 1/500

NÚMERO 18

6 – ANNEXES

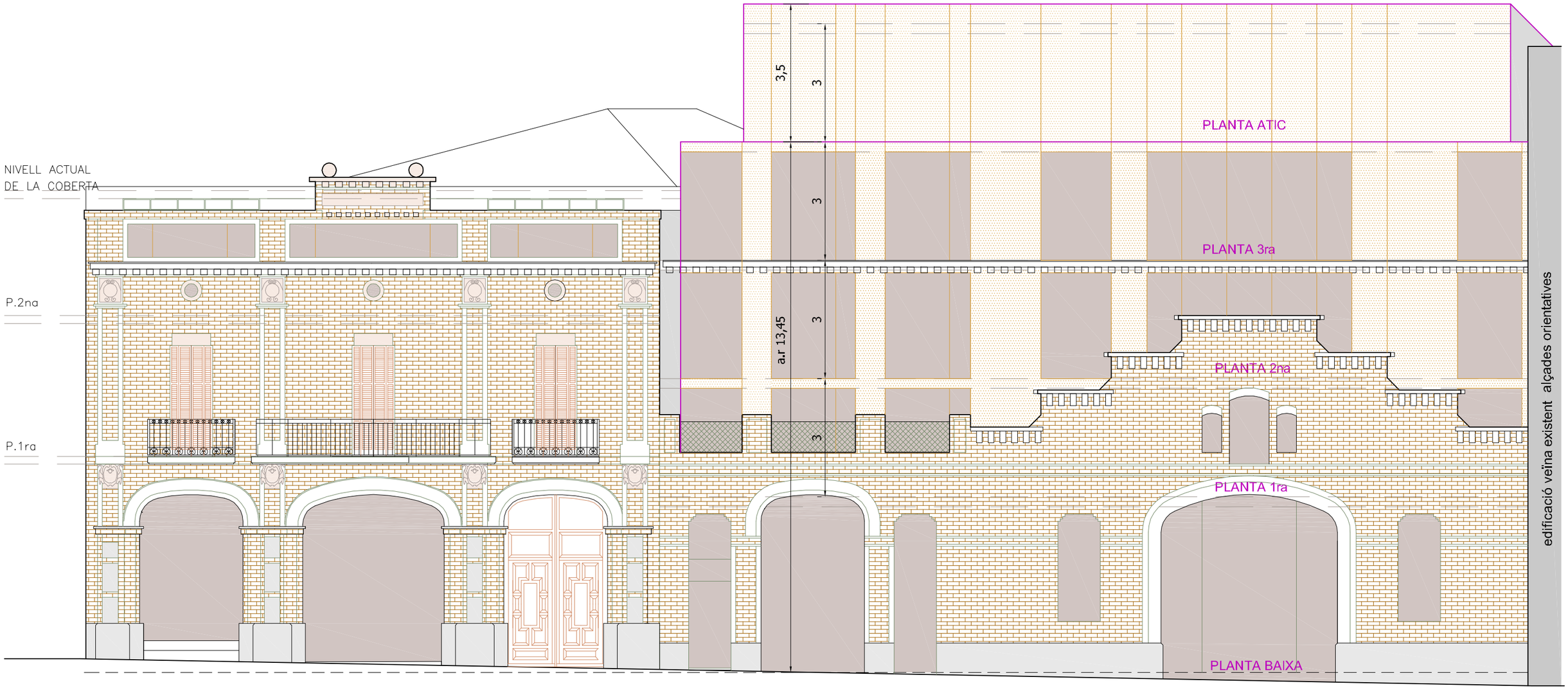
Dues propostes de la façana principal



Mur cortina de vidre no reflectant (color bronce)

PLÀNOL ANNEX NO NORMATIU

Proposta 1: Façana Principal composició i materials	DATA	6–11–2020
	ESCALA	1/100



Revestiment de pedra o mamposteria de colors ocre o terròs. També podria ésser admissible un revestiment tipus “alucobon” amb els mateixos colors, textura mate.

PLÀNOL ANNEX NO NORMATIU

Proposta 2: Façana Principal composició i materials	DATA	6–11–2020
	ESCALA	1/100

Exercici compositiu interior

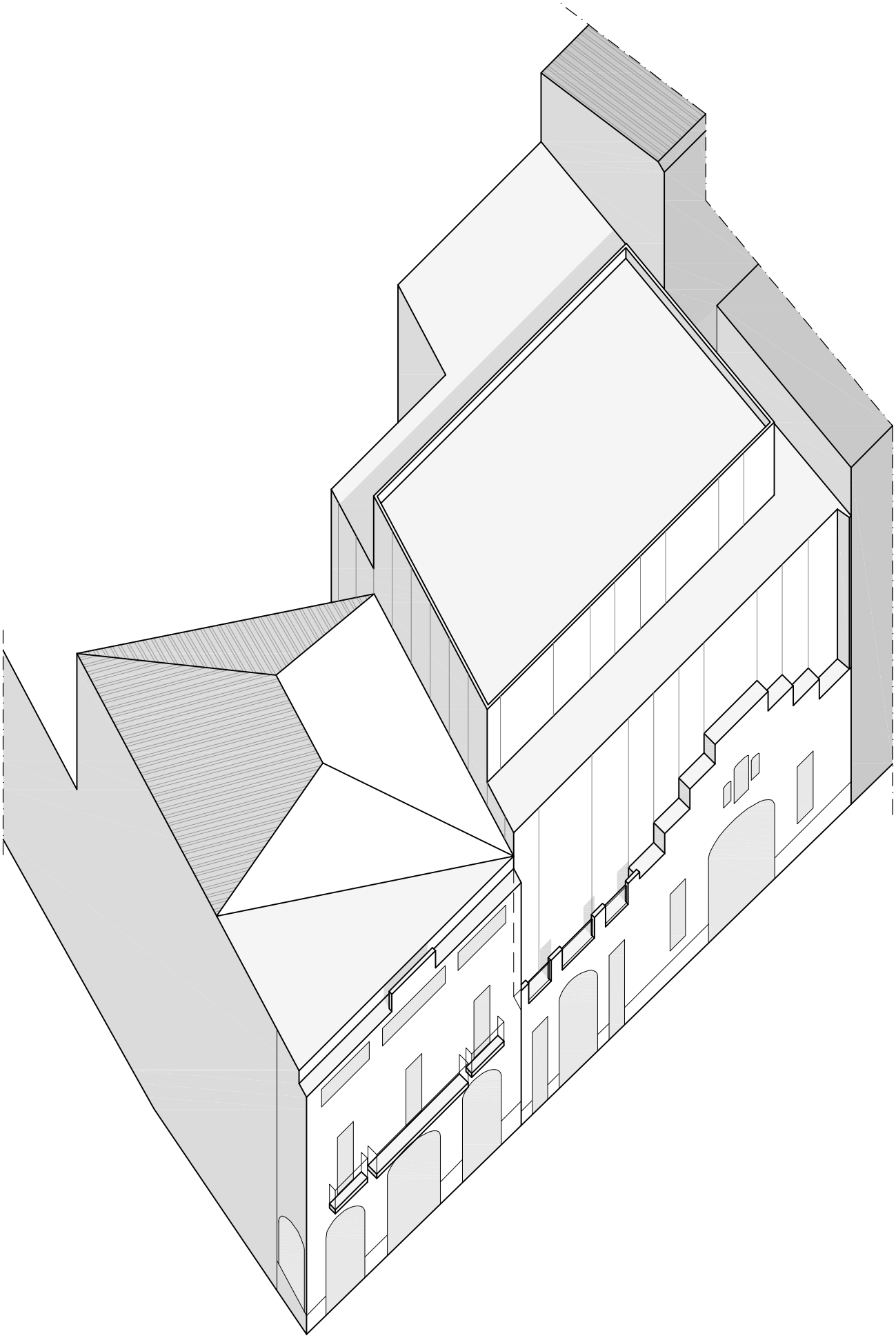
PLÀNOL ANNEX NO NORMATIU

Proposta : Distribució interior	DATA	6-11-2020
	ESCALA	1/100

6 – ANNEXES

Perspectives

CARRER DE JOAN JORBA
VIDRES I MIRALLS TALLATS A MIDA
093
CUINES
REFORMES DE LA LLAR
CUINES I BANYS
FUSTERIA EN GENERAL
PORTES
FINESTRES
TERRES AMB GRES
VIDRIERES
IL·LUMINACIÓ
PARQUETS
B 2780 VN



PLÀNOL ANNEX NO NORMATIU

Axonomètric aproximat	DATA	6–11–2020
	ESCALA	1/250

6 – ANNEXES

Exemples de tres edificis d’interès que han resolt remuntes de volumetria

1. Exemple de Barcelona

2. Exemple de Santiago de Xile

3. Exemple de Madrid