

4.1.2

J. M.<sup>a</sup> ESQUIUS

ARQUITECTE

## **ESTUDI DE DETALL**

**CONJUNT RESIDENCIAL “FONERIA TRIETA”  
PROMOTOR: VICENÇ JURADO RUBIO  
EMPLAÇAMENT: C/ Foneria – Passatge Trieta MANRESA  
ARQUITECTE: JOSEP M<sup>a</sup> ESQUIUS I PRAT**

### **1. MEMÒRIA INFORMATIVA**

#### **1.1 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

NO ES DISPOSA EN AQUEST MOMENT DE DADES COMPLERTES.

#### **1.2 IDENTIFICACIÓ DE LA PROMOCIÓ**

Promotor: VICENÇ JURADO RUBIO  
Adreça: C/ St. Magí, 25 Entl.

#### **1.3 PLANEJAMENT VIGENT**

El present Estudi de Detall es redacta prenent com a base el Pla Especial de la Foneria, aprovat definitivament amb data 15/07/98 i a la documentació de la Junta de Compensació corresponent aprovada definitivament amb data 19/04/99.

#### **1.4 EL TERRITORI**

El terreny objecte de l'Estudi de Detall té una topografia molt regular. A la façana nord, està aproximadament a l'alçada del carrer de la Foneria i va baixant en pendent suau fins al Passatge de la Trieta, on s'hi entrega per medi d'un mur de formigó vist, de construcció recent en la major part de la seva longitud i d'unes restes d'un antic mur de pedra de forma irregular en la zona propera a la Ctra. del Pont de Vilomara.

El terreny té tots els serveis en la zona del carrer de la Foneria i també la majoria en el Passatge Trieta. Caldrà urbanitzar només la zona de cessió pública, que s'haurà de fer d'acord amb el Projecte d'Urbanització que tramita la Junta de Compensació del Pla Especial de la Trieta.

En el solar no hi ha actualment cap edifici ni activitat.

NOTA: El plànol del terreny que ha servit de base pel present Estudi de Detall es una planimetria recentment elaborada per l'Arquitecte Tècnic Sr. Antoni Casas, amb visat núm. M14647 e incorporat com a plànol d'informació I-3.

Es podrà veure que hi ha una lleugera modificació de superfícies que no perjudica els espais públics. (vegi's quadre 2.6)

## **2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

### **2.1 MARC LEGAL. PROCEDÈNCIA DE LA REDACCIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL.**

Ja s'ha comentat que el present Estudi de Detall es redacta, en el mar legal del Pla Especial de la Trieta (9), aprovat definitivament amb data 15/07/98 i del Projecte de Compensació aprovat definitivament amb data 19/04/99. En l'actualitat s'està produint un acord de la Junta de Compensació que sense modificar la edificabilitat que li correspon a aquest terreny, canvia una part de l'ús comercial a residencial, tal com s'indica al plànol núm. O-2

### **2.2 AMBIT**

El present Estudi de Detall compren la part del Pla Especial de la Trieta (9) situat en l'illa formada pel C/ De la Foneria, Ctra. Pont de Vilomara, C/ Arquitecte Gaudí i Passatge Trieta.

### **2.3 OBJECTIUS GENERALS**

L'objectiu de l'Estudi de detall es un ajust de volumetria

1. Per l'ajust de la alineació de la zona del passatge Trieta, fruit del nou topogràfic facilitat per la propietat al redactor de l'Estudi de Detall
2. Per la separació de l'edificació en PB de l'edificació situada a orient.
3. Per l'augment de la superficie privada de terreny no edificada que es compensa amb la construcció d'una planta àtic.

### **2.4 JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ I LA SEVA ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT APLICABLE**

En la redacció de l'estudi de Detall s'han tingut en compte les especificacions en quant a ocupació del sòl privat i ordenances d'edificació del Pla General i del Pla Especial núm. 9, de manera que tal com s'indica als plànols núm.O-2 i O-3, no s'augmenta l'edificabilitat ni l'edificació en línia de façanes. La planta àtic que s'hi afegeix es retira 3 m. de la façana, i per sobre d'ell només hi haurà la teulada i els serveis de les instal·lacions i ascensor. L'espai sota-teulada no es podrà destinar més a trasters.

La necessitat de la seva redacció ve determinada pel fet de passar l'edificabilitat comercial del sector contigu a les edificacions existents amb façana a la Ctra. del Pont de Vilomara, a una planta àtic situada sobre la resta de l'edifici d'ús residencial. La compensació ve determinada per una menor dimensió de la planta baixa comercial.

### **2.5 INFRAESTRUCTURA I SERVEIS**

Ja s'ha dit que tant al C/ Foneria com el Passatge de la Trieta tenen un grau d'urbanització quasi complet. Les seves possibles mancances o modificacions vindran determinades pel Projecte d'Urbanització que tramita la Junta de Compensació del Pla Especial.

## 2.6 QUADRES COMPARATIUS

Quadre Comparatiu Superfícies	Planejament Vigent	Proposta E.D.
1.6 SOL PRIVAT	1.819,00 m2	1.819,00 m2
D3 ESPAI LLIURE PÚBLIC	879,00 m2	896,00 m2
A1 VIAL	116,00 m2	124,00 m2
SUPERFICIE TOTAL AMBIT	2.814,00 m2	2.839,00 m2

Quadre Comparatiu Superfícies	Planejament Vigent Segons Proj. Compen SEGONS APROVACIÓ INICIAL (19 4 1999)	Planejament Vigent Segons Proj. Compen SEGONS MODIFIC. EN TRÀMIT	Proposta E.D.
RESIDENCIAL	3.248,00 m2	3.380,00m2	3.379,77 m2
COMERCIAL	1.927,00 m2	1.795,00 m2	1.794,57 m2
TOTAL	5.175,00 m2	5.175,00 m2	5.174,34 m2

## 2.7 JUSTIFICACIÓ DE LES ALINIACIONS I RASANTS

La alineació del C/ Foneria es l'actual i la del Passatge de la Trieta es l'actual en un sector (l'immediat al C/ Arquitecte Gaudí) i varia en la resta, d'acord amb el Pla Especial per preveure la cessió dels espais públics que demana el Pla Especial núm. 9, (vegis plàtol núm. O-1).

Les rasants d'ambdós carrers son les actuals i les dels terrenys de cessió venen determinades en el Projecte d'Urbanització que tramita la Junta de Compensació del Pla Especial núm. 9.

## 3 MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ QUE S'EN DERIVA DEL PROJECTE

### 3.1 GESTIÓ

3.1.1. D'acord amb el Projecte de Compensació aprovat, el terreny, objecte d'aquest Estudi de Detall, constitueix una sola Unitat d'Actuació, que es podrà edificar per fases d'acord amb els projectes d'obres que es redactin.

3.2.2. Els sols objecte de cessió obligatori i gratuït venen determinats en el Pla Especial Trieta i concretats en el Plàtol núm. O-1 del present Estudi de Detall.

### 3.2 OBRES D'URBANITZACIÓ

Les obres d'urbanització seran les que venen determinades en el Projecte d'Urbanització que s'ha dit que tramita la Junta de Compensació del Pla Especial núm. 9., per complimentar les prescripcions del Pla especial Trieta i el posterior Projecte de Compensació.

## **4 NORMATIVA APLICABLE**

Serà la corresponent a la “Zona d’ordenació de Volums” clau 1.6:

### **Art. 297. Definició**

Comprèn aquells sòls residencials situats dins els teixits existents i caracteritzats per la possibilitat d’ordenació en volums especials, que deriven d’operacions de remodelació o transformació, amb cessió de sòl destinat a sistema viari, espais lliures i/o equipaments.

### **Art. 298. Regulació de l’ordenació**

1. Les condicions d’ordenació fixades en aquesta secció es concretaran per mitjà d’un Pla especial o estudi de detall segons el que s’especifica a l’annex 3 i 4 d’aquestes normes.
2. Per a la regulació de la forma de l’edificació s’estableix el sistema de volumetria específica
3. La unitat d’ordenació coincidirà amb cada àmbit d’aquesta zona grafiada en els plànols d’ordenació a escala 1/2000.
4. El planejament de desenvolupament d’aquesta zona fixarà els àmbits mínims d’edificació o unitats d’edificació.

### **Art. 299. Edificabilitat**

1. L’índex d’edificabilitat màxim aplicat a la unitat d’ordenació és variable i es fixa en les fitxes corresponents a les unitats d’actuació i plans especials dels annexos 3 i 4.
2. El sostre màxim edificable per a cada àmbit mínim d’edificació i/o parcel·la es concretarà en el planejament de desenvolupament.

### **Art. 300. Condicions de l’ordenació**

1. Els volums edificables se situaran de tal manera que configurin un espai lliure, destinat a viari o zona verda, que mantingui una continuïtat amb l’espai públic que formalitza la trama urbana on l’ordenació s’insereix
2. Els paràmetres bàsics de l’ordenació es fixen en les fitxes dels annexos 3 i 4

### **Art. 301 Condicions de l’edificació**

1. En el planejament derivat es fixaran els paràmetres d’edificació d’acord amb el que es regula pel sistema d’ordenació segons volumetria específica, quant a separacions entre edificacions i assolellament mínim dels habitatges, i s’establiran, en qualsevol cas, els següents aspectes:
  - Ocupació màxima parcel·la edificable
  - Perímetre regulador
  - Perfil regulador
  - Nombre màxim de plantes
  - Unitat mínima d’edificació
2. En la zona d’ordenació en volums especials que es desenvolupa en l’àmbit del nucli antic, les condicions d’edificació, quant a l’alçada de l’edificació prevaldrà per sobre de la que es dedueix de la regulació específica del sistema d’ordenació aplicable, d’acord amb el que s’estableix a les fitxes dels annexos 3 i 4.

### **Art. 302. 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. Indústria artesanal
  - G. Indústria urbana
  - H. Taller reparació vehicles
  - I. Aparcaments
  - J. Educatiu
  - K. Esportiu
  - L. Sanitari-assistencial
  - M. Cultural
  - N. Associatiu
  - O. Religiós
  - P. Serveis públics i administratius
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.

L'ARQUITECTE.



APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER ACORD DE PLE EL

19 MARÇ 2001

Ho certifico. *El Secretari,* accidental



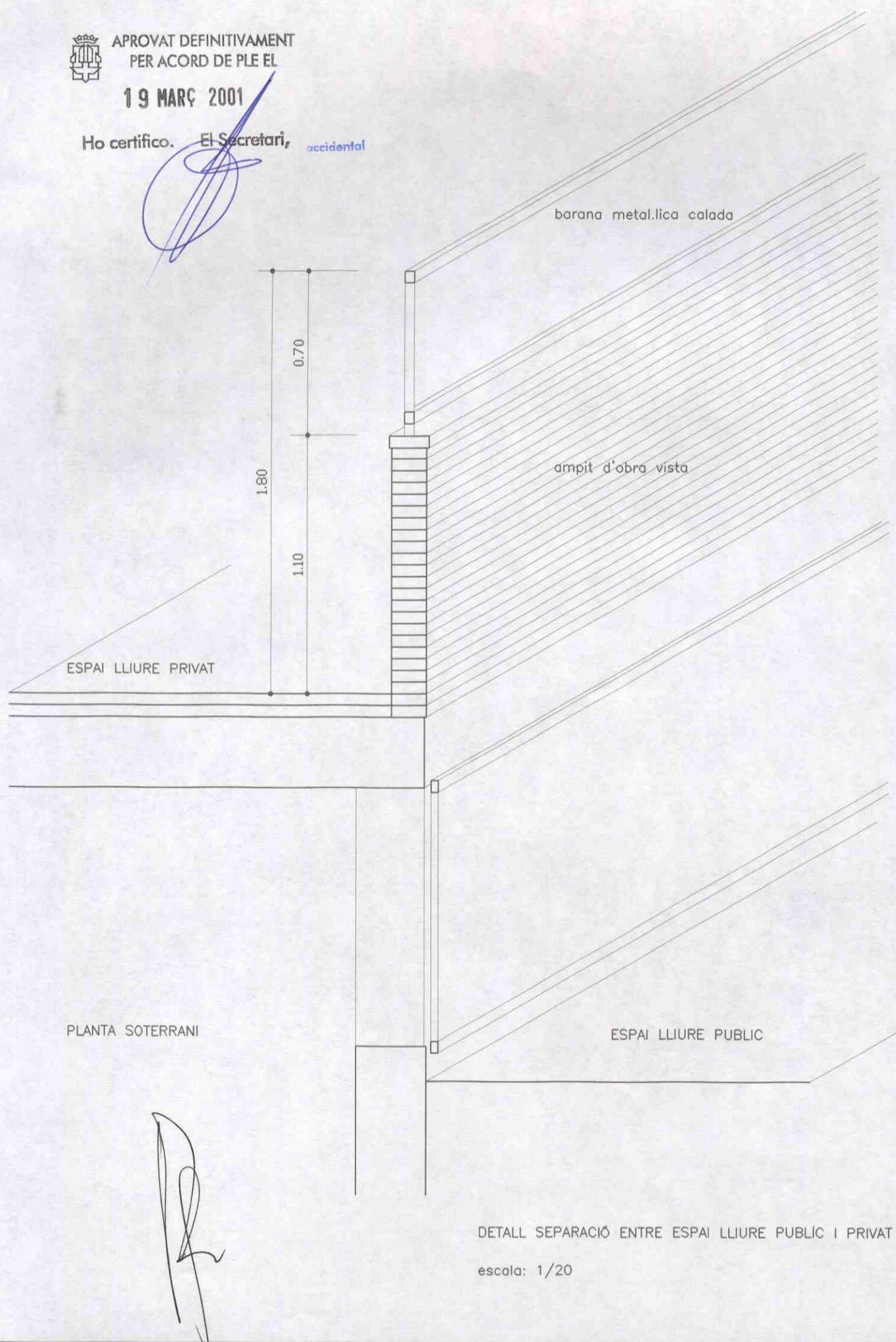
APROVAT DEFINITIVAMENT

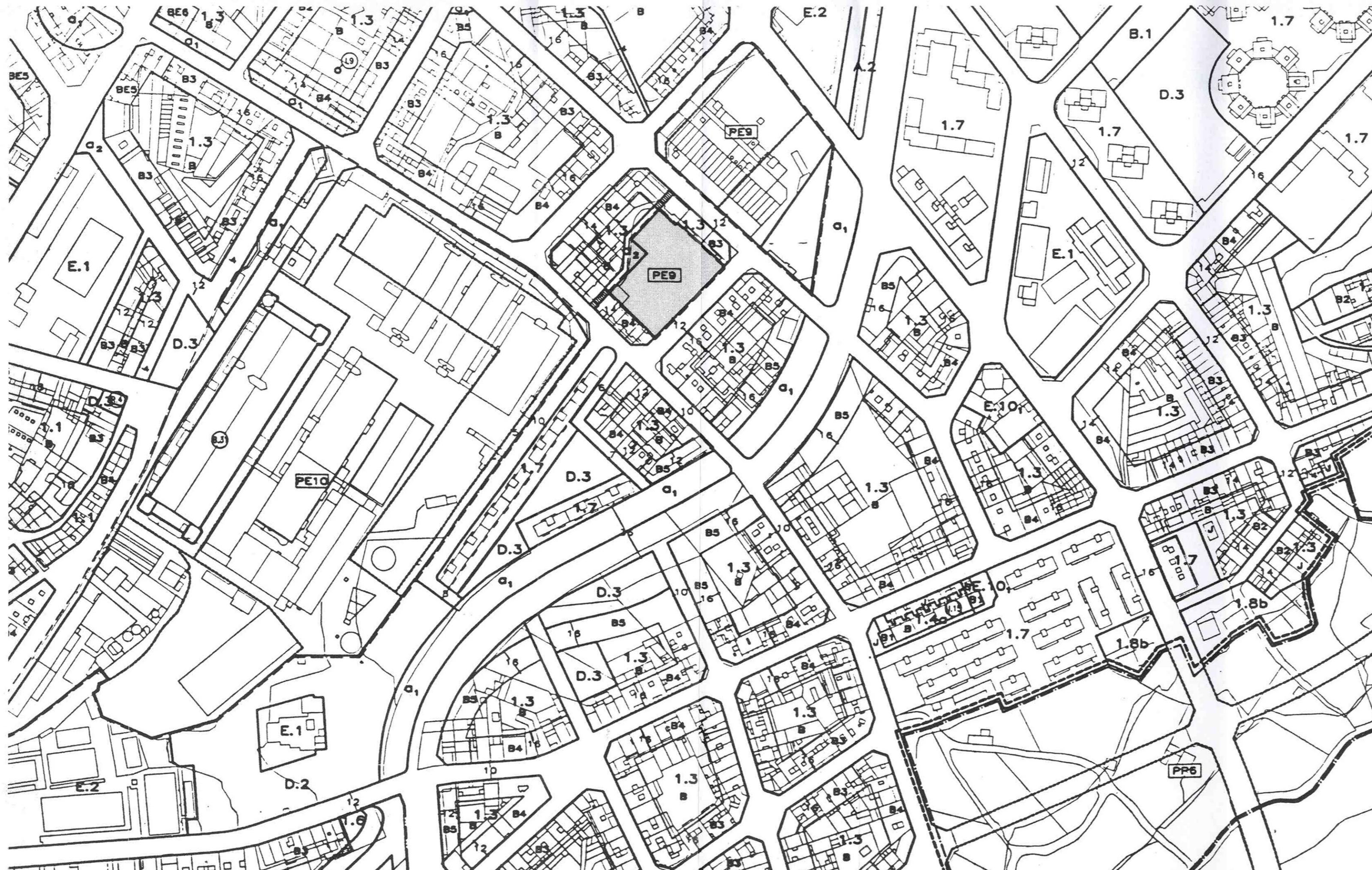
PER ACORD DE PLE EL

19 MARÇ 2001

Ho certifico. *El Secretari,*

occidental



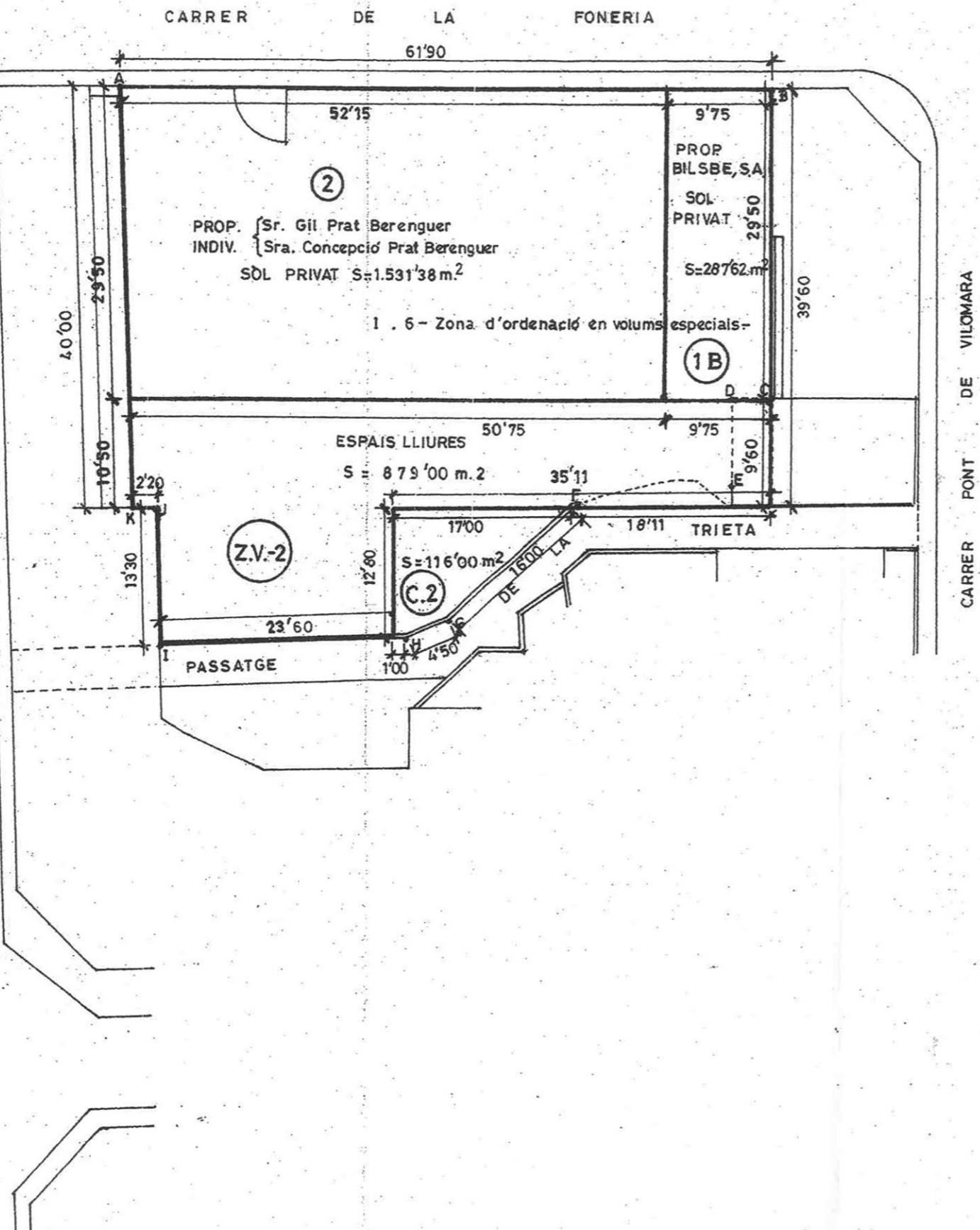


APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER ACORD DE PLE EL  
19 MARÇ 2001

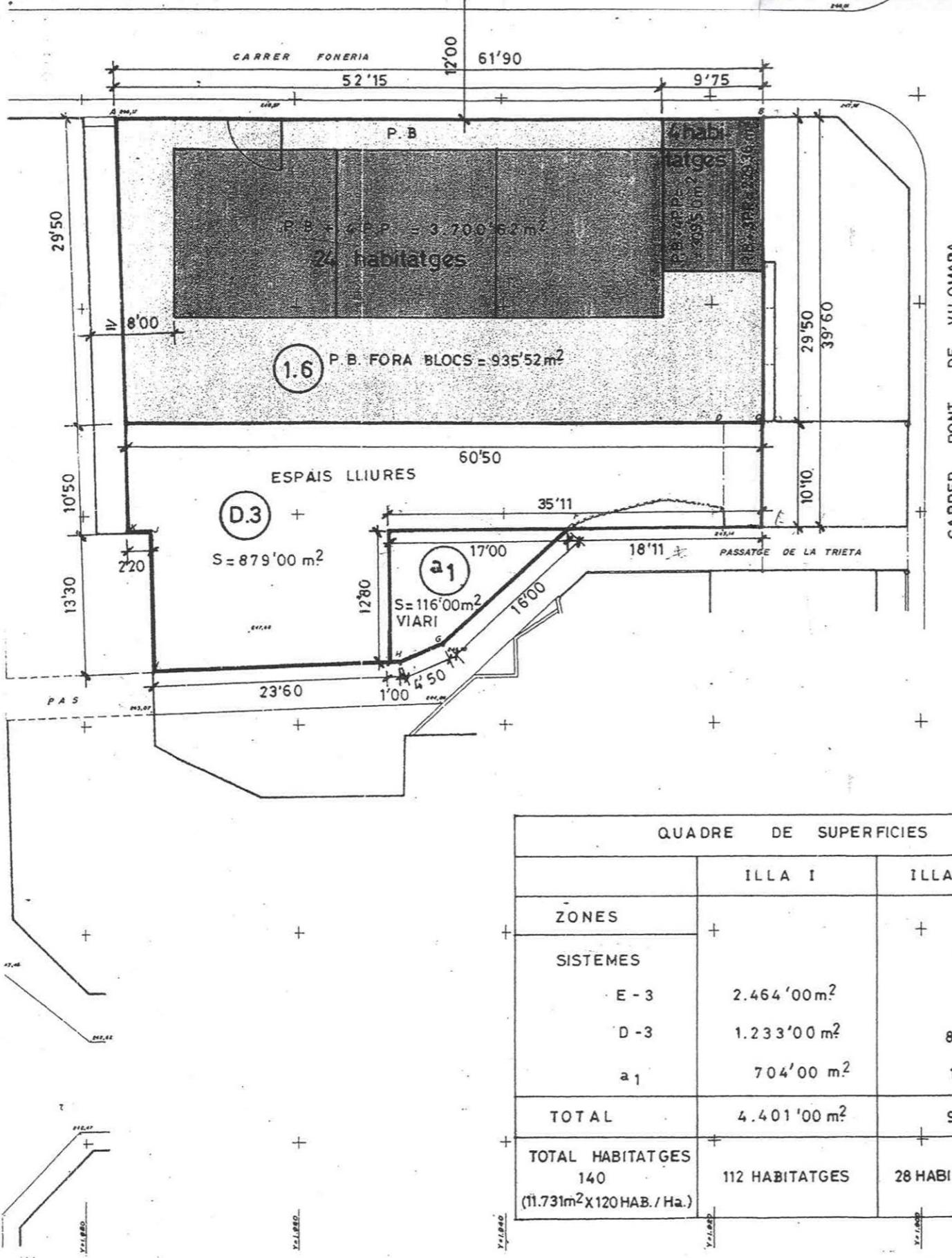
Ho certifico. *El Secretari,* accidental



ARQUITECTES J. M. ESQUIUS	J. PUIG TORNÉ	PROMOTOR
		VICENTE JURADO RUBIO
avinguda de sarrià, 52-54, 1r, 2a - tel. 4940698 - 08290 barcelona passeig pere ill, 17, entl. 2a - tel. 8720888 - 08240 manresa		SITUACIÓ
OBRA		CARRER FONERIA - MANRESA -
ESTUDI DE DETALL		
PLÀNOL	informació - situació	NÚMERO
		1 - 1
EXP. 1233		
DIBUIXAT Joan	DATA juliol 2000	MODIFICAT
		ESCALA 1/2000



E.G.Y.		BARCELONA, OCTUBRE 1.997
j.m.s.c.	MODIFICAT	BARCELONA, DESEMBRE 1.997
E.G.Y.	MODIFICAT	BARCELONA, MARÇ 1.998



BRUGAL ARQUITECTES & ENGINYERS, S. C. P.	Terrenys Illa c/ Trieta, St. Cristòfol; Arq. Montagut i Gaudí a ILLA 1. Part de terrenys Illa c/ Trieta, Gaudí, Foneria i Pont de Vilomara a ILLA 2... MANRESA...	RN
C/ Calvet, 10, 1º, 2º T. 200 11 28 - F. 209 85 67 08021 BARCELONA		

Ordenació en Planta	
e:1/500	

APROVAT DEFINITIVAMENT PER ACORD  
DEL PLE DE LA CORPORACIÓ EN  
SESSIÓ DEL DIA 19 ABR. 1999

Ho certifico El Secretari General

l'arquitecte: els propietaris:  
*[Signatures]*

### PROJECTE DE COMPENSACIÓ

BRUGAL ARQUITECTES & ENGINYERS, S. C. P. C/ Calvet, 10, 1º, 2º T. 200 11 28 - F. 209 85 67 08021 BARCELONA	Terrenys: Illa c/ Trieta, St. Cristòfol; Arq. Montagut i Gaudí a ILLA 1. Part de terrenys: Illa c/ Trieta, Gaudí, Foneria i Pont de Vilomara a ILLA 2... MANRESA...	RN.9409BE
Plànot de Finques Resultants. e:1/500		3

E.G.Y.		BARCELONA, DESEMBRE 1.997
E.G.Y.	MODIFICAT	BARCELONA, GENER 1.998

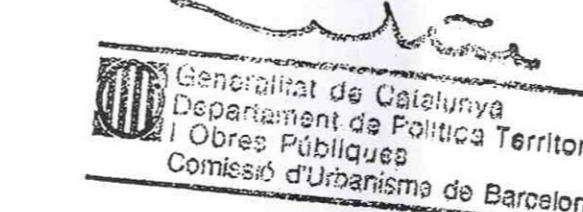
APROVAT DEFINITIVAMENT PER ACORD DEL  
PLE DE LA CORPORACIÓ EN 19 MARç 1998

Ho certifico El Secretari General

*text refós*  
Gener 1998

APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA  
COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA  
EN SESSIÓ 15 JUL. 1998  
TENTANT EN COMPTÉ LES PRESCRIPCIONS  
ESTABLIDES A L'ACORD.

LA SECRETARIA



l'arquitecte: els propietaris:  
*[Signatures]*

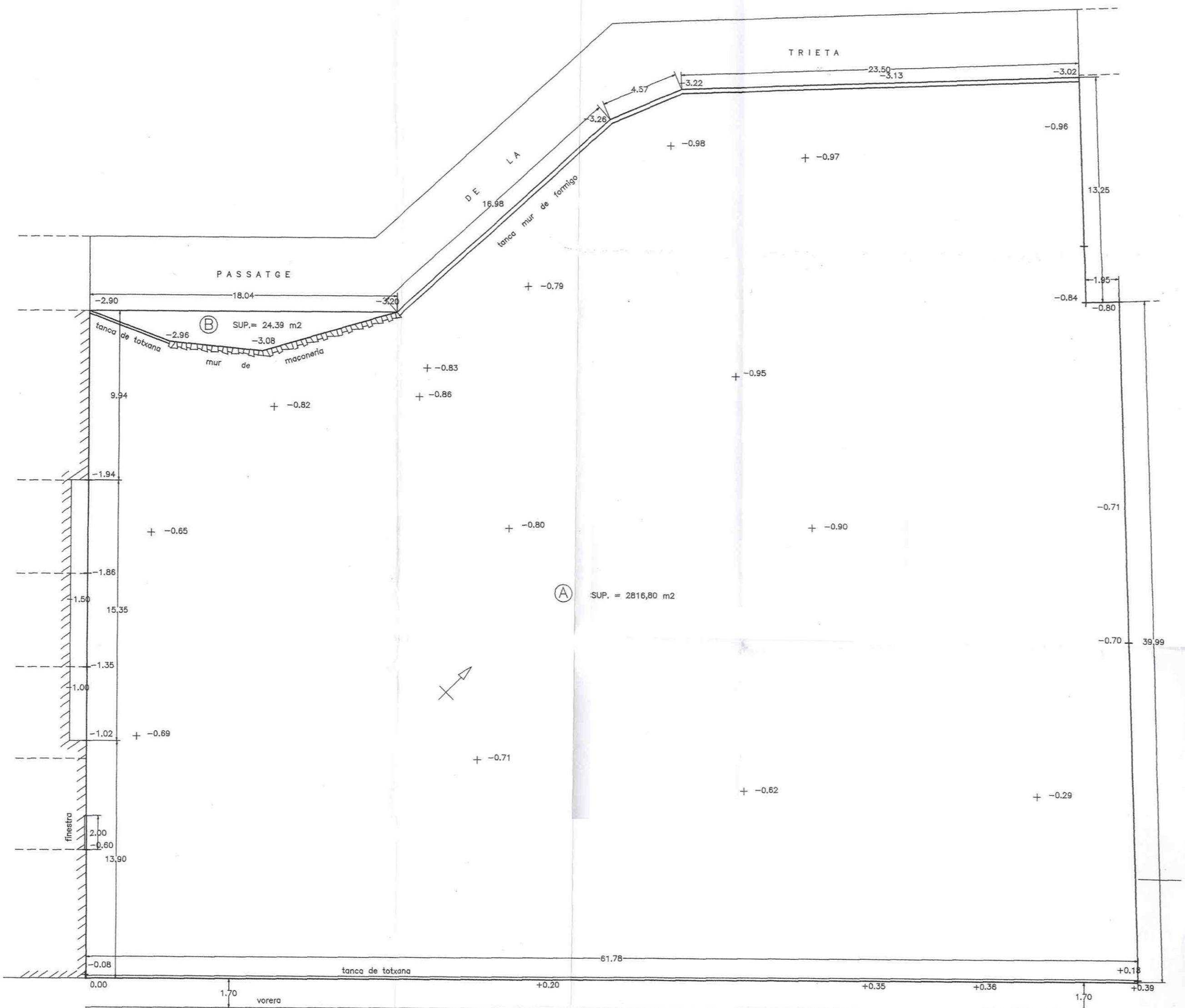
### PLA ESPECIAL

APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER ACORD DE PLE EL  
19 MARç 2001

Ho certifico. El Secretari General



ARQUITECTES J. M. ESQUIUS	J. PUIG TORNE	PROMOTOR VICENTE JURADO RUBIO
avinguda de sarrià, 52-54, 1r, 2a - tel. 4940698 - 08290 barcelona		SITUACIÓ
passeig pere illa, 17, ent. 2a - tel. 8720888 - 08240 manresa		CARRER FONERIA - MANRESA -
OBA	ESTUDI DE DETALL	NÚMERO
PLÀNOT	informació - planejament vigent	1-2
		EXP. 1233



SUPERFICIE FIGURA A = 2816,80 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE FIGURA ⑧ = 24,39 m<sup>2</sup>



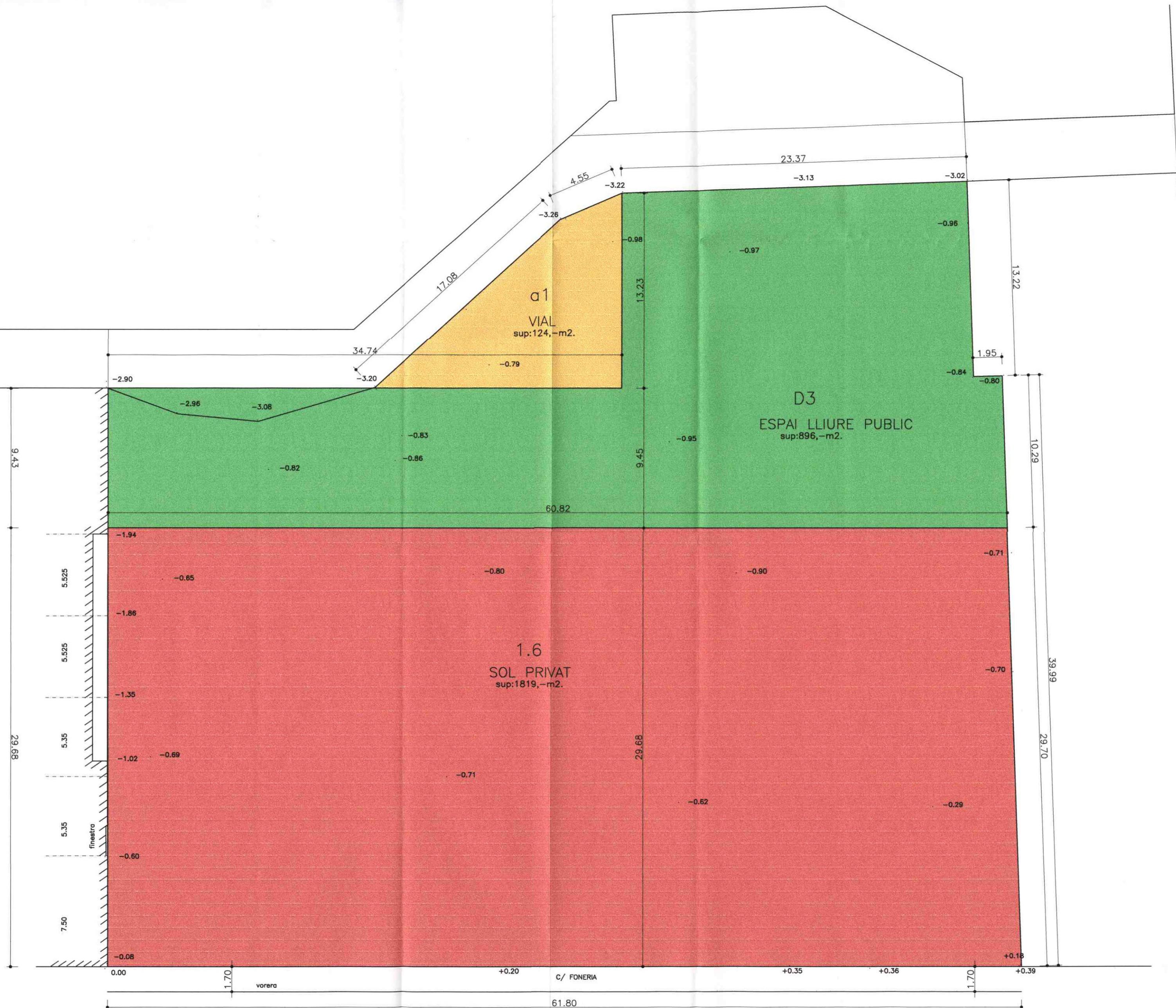
APROVAT DEFINITIVAMENT  
ACORD DE PLE EL

o certifico.  El Secretario,

ARQUITECTE TÈCNIC: A.CASAS SOLDEVILA <del>col.n.1367</del> CIRCUMVAL.LACIO, 46, 2n tel. 8733995 MANRESA	PROPIETAT: VICENTE JURADO RUBIO
TREBALL: AIXECAMENT PLÀNOL SOLAR	SITUACIÓ: CARRER DE LA FONERIA MANRESA
PLÀNOL: PLANIMETRIA SOLAR I SUPERFICIE	DATA: 27/06/2000
	ESCALA: 1/200

Plànot facilitat per la propietat com annex a la memòria

ARQUITECTES J. Ma. ESQUIUS J. PUIG TORNÉ	PROMOTOR VICENTE JURADO RUBIO		
avinguda de sarrià, 52-54, 1r, 2a - tel. 4940698 - 08290 barcelona passeig pere ill, 17, entl. 2a - tel. 8720888 - 08240 manresa	SITUACIÓ CARRER FONERIA - MANRESA -		
OBRA ESTUDI DE DETALL			
PLÀNOL informació -topografic	NÚMERO   - 3		
DIBUIXAT Joan	DATA juliol 2000	MODIFICAT	EXP. 1233
			ESCALA 1/200



APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER ACORD DE PLE EL

He certificado que el presente es cierto.

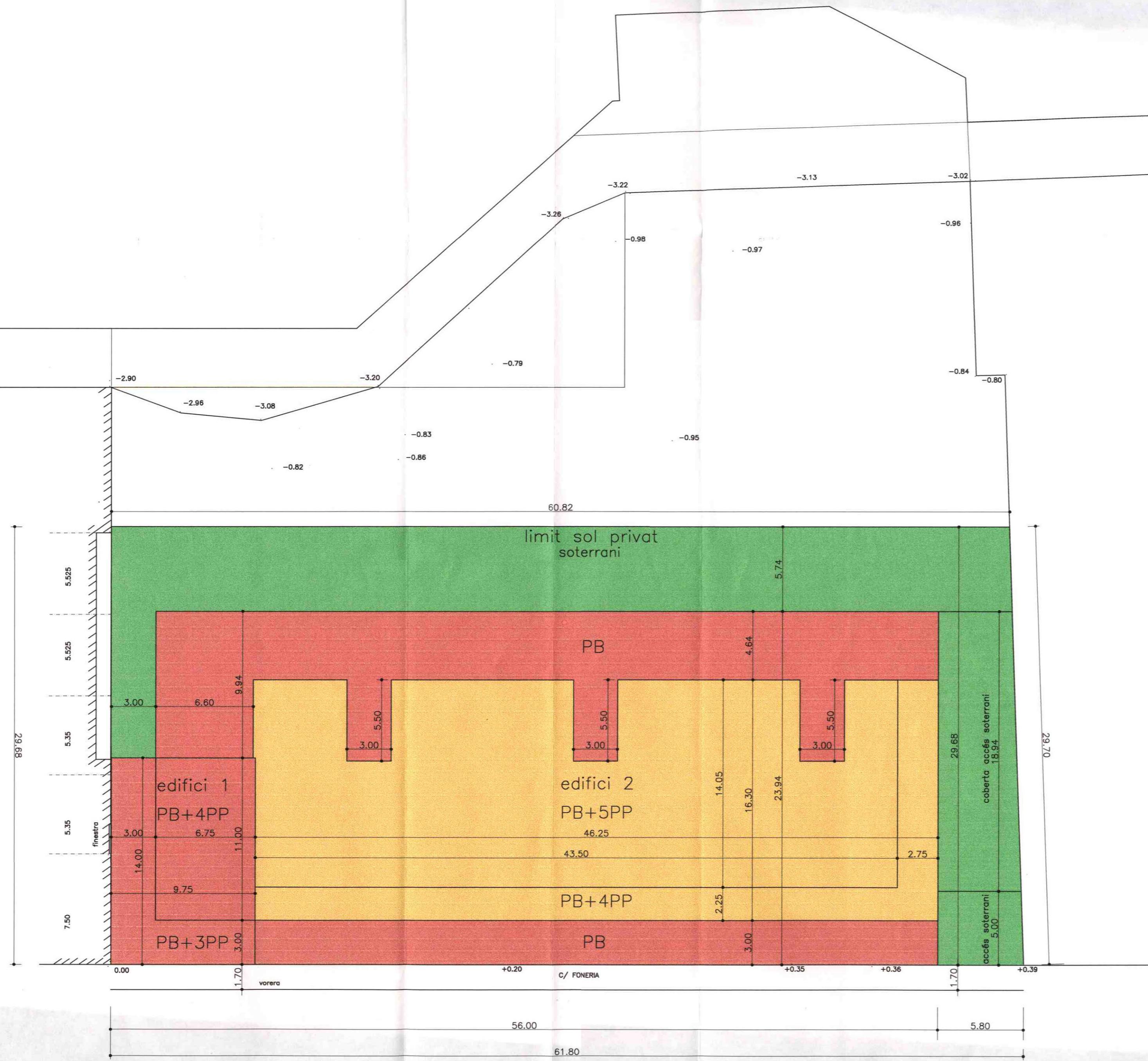


QUADRE COMPARATIU SUPERFICIES		PLANEJAMENT VIGENT	PROPOSTA E.D.
	1.6 SOL PRIVAT	1819.00 m2.	1819.00 m2.
	D3 ESPAI LLIURE PUBLIC	879.00 m2.	896.00 m2.
	a1 VIAL	116.00 m2.	124.00 m2.
	SUPERFICIE TOTAL AMBIT	2814.00 m2	2839.00 m2

ARQUITECTES J. MA. ESQUIUS J. PUIG TORNÉ PROMOTOR  
VICENTE JURADO RUBIO  
avinguda de sarrià, 52-54, 1r, 2a - tel. 4940698 - 08290 barcelona  
necessaria para lli. 17, ent. 2a - tel. 8730888 - 08210 maresme SITUACIÓ

passeng pere ill, 17, ent. 2d - tel. 8720888 - 08240 manresa

ESTUDI DE SESES PLÀNOL ordenació -determinació de les alineacions	NÚMERO 0-1 EXP. 1233
DIBUJAT _____ DATA: 17/11/2009	MODIFICAT _____ ESCALA: 1/200



 APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER ACORD DE PLE EL

19 MARÇ 2001

**Ho certifico.** El Secretari, accidental

## QUADRE DESGLOÇAT SUPERFÍCIES

	EDIFICI 1		EDIFICI 2		EDIFICI 1 i 2	
	COMERCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL	RESIDENCIAL
P. BAIXA	203.59 m2	- - -	1107.23 m2	- - -	1310.82 m2	- - -
P. PRIMERA	136.50 m2	- - -	- - -	704.50 m2	136.50 m2	704.50 m2
P. SEGONA	136.50 m2	- - -	- - -	704.50 m2	136.50 m2	704.50 m2
P. TERCERA	136.50 m2	- - -	- - -	704.50 m2	136.50 m2	704.50 m2
P. QUARTA/ATIC	74.25 m2	- - -	- - -	704.50 m2	74.25 m2	704.50 m2
P. ATIC	- - -	- - -	- - -	561.77 m2	- - -	561.77 m2
TOTAL	687.34 m2	- - -	1107.23 m2	3379.77 m2	1794.57 m2	3379.77 m2

QUADRE COMPARATIU SUPERFICIES		PLANEJAMENT VIGENT SEGONS PROJ. COMPEN.	PROPOSTA E.D.	
		SEGONS APROVACIÓ INICIAL (19 4 1999)	SEGONS MODIFICACIÓ EN TRAMIT	
	RESIDENCIAL	3248.00 m <sup>2</sup>	3380.00 m <sup>2</sup>	3379.77 m <sup>2</sup>
	COMERCIAL	1927.00 m <sup>2</sup>	1795.00 m <sup>2</sup>	1794.57 m <sup>2</sup>
	TOTAL	5175.00 m <sup>2</sup>	5175.00 m <sup>2</sup>	5174.34 m <sup>2</sup>

ARCHITECTES | Mag. ESQVILLUS

J. PUIG TORNÉ | PROMOT

3

avinguda de Sarrià, 52-54, 1r, 2a - tel. 4940698 - 08290 Barcelona  
passeig Pere III, 17, entl. 2a - tel. 8720888 - 08240 Manresa

GORADO

OBRA

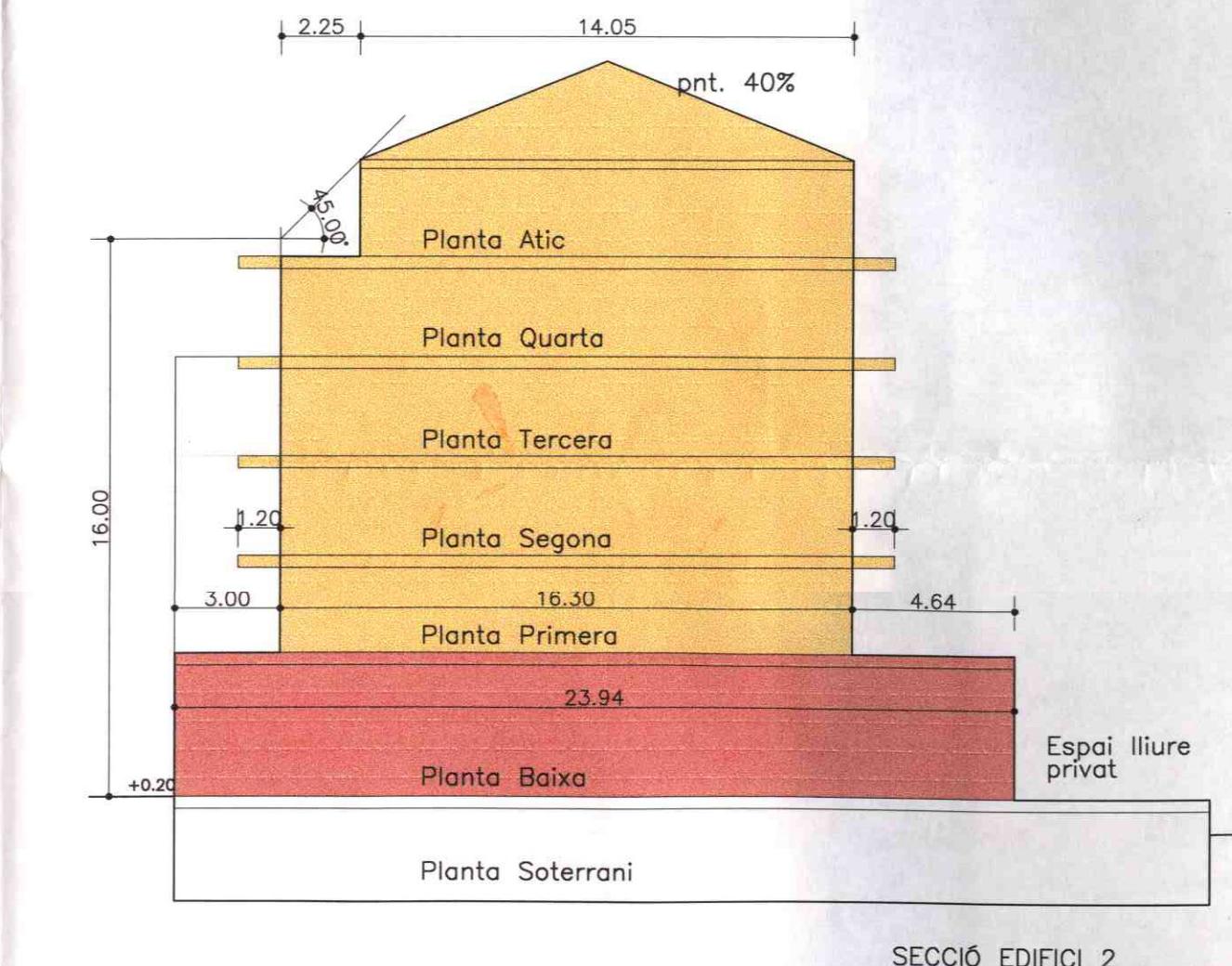
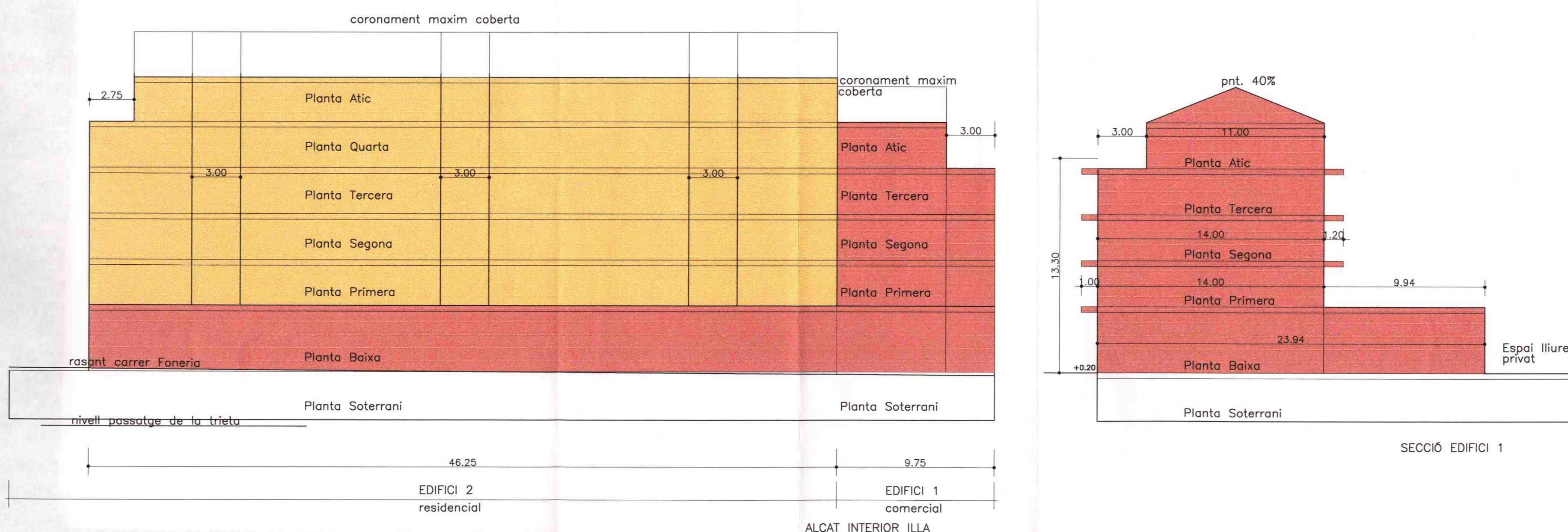
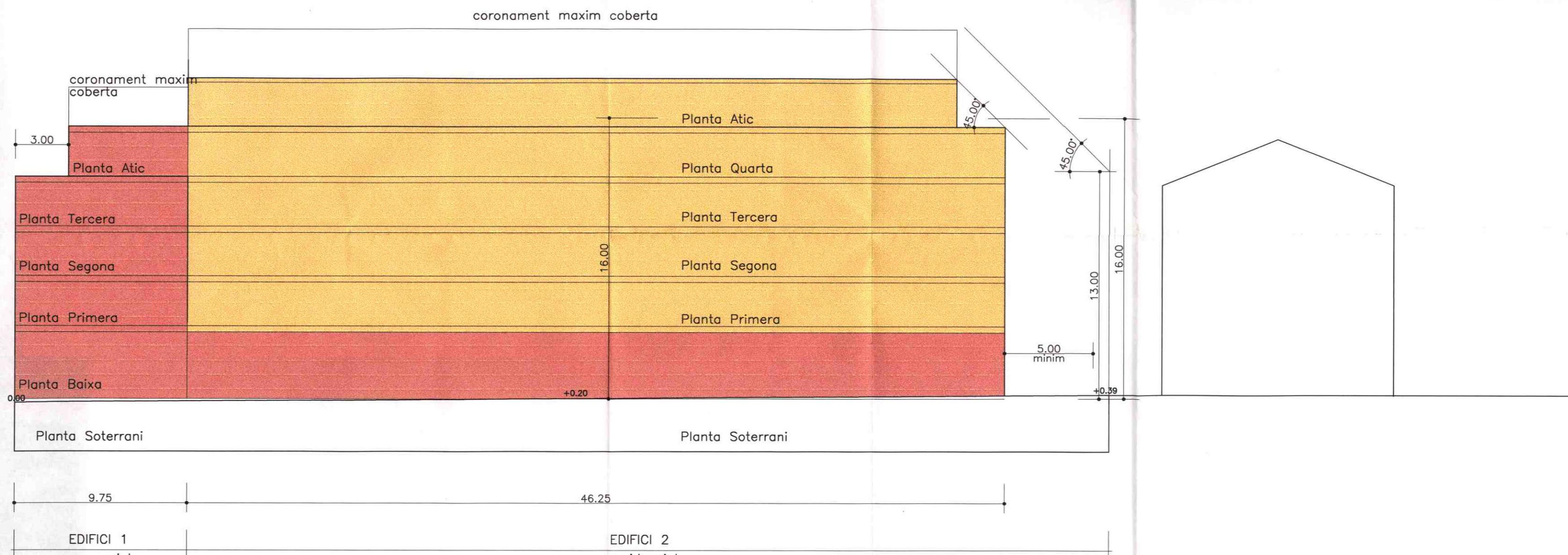
FER FONERIA MANRESA

## ESTUDI DE DETALL

ERO  
0-2

DIBUJAT: Jogn | DATA: iulie 2000 | MODIFICAT: februar 2001

1A 1/200



Planta Primera

Planta Baixa

Planta Soterrani

Espai lliure privat

*coberta lleugera accés soterrani no trepitjable*

3.00

4.00

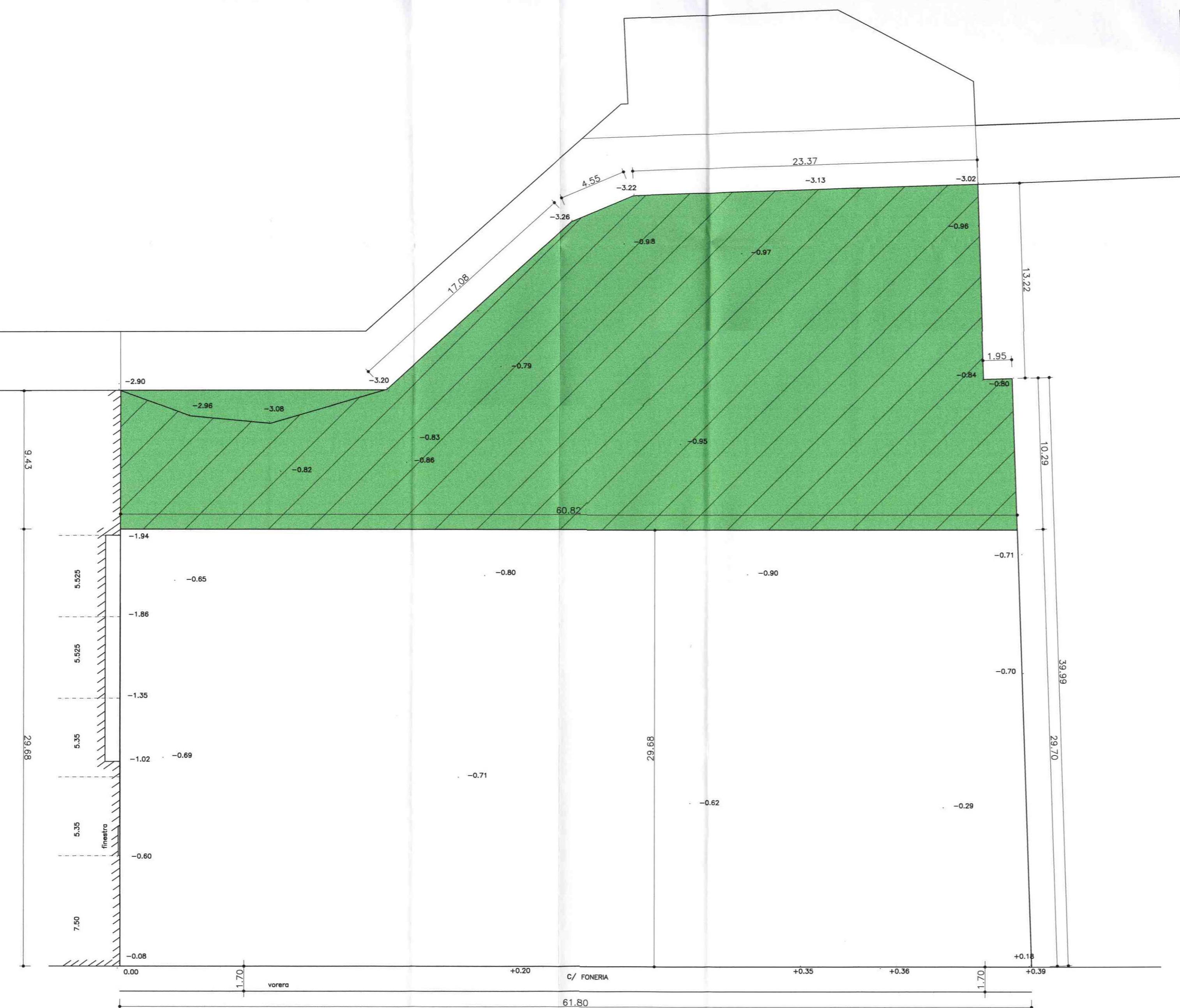
5.00

2.60

+0.39

19 MARÇ 2001

ARQUITECTES J. Ma. ESQUIUS J. PUIG TORNÉ		PROMOTOR VICENTE JURADO RUBIO
avinguda de sarrià, 52-54, 1r, 2a - tel. 4940698 - 08290 barcelona passeig pere ill, 17, entl. 2a - tel. 8720888 - 08240 manresa		SITUACIÓ
OBRA ESTUDI DE DETALL		CARRER FONERIA - MANRESA -
PLÀNOL ordenació -ordenació edificació -alçalts i seccions		NÚMERO 0-3 EXP. 1233
DIBUIXAT Joan	DATA juliol 2000	MODIFICAT desembre 2000
		ESCALA 1/200



APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER ACORD DE PLE EL  
19 MARÇ 2001  
Ho certifico. El Secretari,

Col·legi d'Arquitectes  
de Catalunya  
**VISAT 2000018559** 07-02-2001  
Treball : COPIES MODIFICADES 1141533-7  
Emplaç.: C/I.FONERIA,PAS,TRIETA  
Municipi: MANRESA  
Client: JURADO RUBIO, VICENTE

CESSIÓ DE SOL	996.00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE D'URBANITZACIÓ	1020.00 m <sup>2</sup>
ARQUITECTES J. M. ESQUIUS J. PUIG TORNÉ	PROMOTOR
avínguda de sarrià, 52-54, 1r, 2a - tel. 4940698 - 08290 barcelona passegí pere III, 17, ent. 2a - tel. 8720888 - 08240 manresa	VICENTE JURADO RUBIO
OBRA	SITUACIÓ
ESTUDI DE DETALL	CARRER FONERIA - MANRESA -
PLÀNOL ordenació -execució del planejament	NÚMERO
EXP. 1233	0-4
DIBUIXAT Joan	DATA juliol 2000
MODIFICAT	ESCALA 1/200