

## ESTUDI DE DETALL

### CONJUNT RESIDENCIAL "SANT FRANCESC"

PROMOTOR: FORUM, S.A.

EMPLAÇAMENT: C/ St. Francesc cant. C/ Tahones 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: FORUM, S.A.

Adreça: C/ Arquitecte Oms, 5 - MANRESA

### 1.3 PLANEJAMENT VIGENT

El present Estudi de Detall es redacta prenent com a base el Pla Especial "BARRERES" definitivament aprovat amb data 22/01/97.

### 1.4 EL TERRITORI

El terreny objecte de l'Estudi de Detall te una topografia formada per dos plans de terreny (l'anterior de major superfície es més baix) amb un desnivell entre ells variable.

La seva forma irregular i es el resultat de la unió de varies parcel·les del casc antic de Manresa que s'han enderrocat. Els seus límits son els carrers de St. Francesc i el carrer Tahones i la mitjera dels edificis d'habitatges existents.

La superfície de tota la UNITAT D'ACTUACIÓ es de 972 m<sup>2</sup> dels que 499,25 es destinaran a "sol privat", la resta 473,40 m<sup>2</sup> seran al final de l'actuació "Sòl Públic" (vegi's plànol I-2).

En el solar no hi ha, en la actualitat cap activitat.

El plànol que ha servit de base per la redacció del present Estudi de Detall ha estat facilitat per la Direcció General d'Arquitectura i l'Institut Català del Sòl.

El terreny te els serveis d'aigua, llum i clavegueram tot i que, probablement, s'hauran de modificar en el Projecte d'Urbanització que l'Ajuntament prepara per aquest sector, i del que la promotora d'aquest Estudi de Detall n'assumirà la part corresponent a la seva Unitat d'Actuació.

## 2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

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

Ja s'ha indicat que el present Estudi de Detall es redacta en el marc legal del Pla Especial "Barreres" aprovat definitivament amb data 22/01/97.

### **2.2 AMBIT**

El present Estudi de Detall compren tota la Unitat d'Actuació núm. 5.

### **2.3 OBJECTIUS GENERALS**

La necessitat de la seva redacció ve determinada per l'interès en ordenar els volums, d'acord amb l'article 9-3 del Pla Especial que pels terrenys qualificats de 1.1.C prescriu que les condicions de l'edificació es facin "amb el corresponent E.D."

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

La qualificació urbanística del terreny es 1.1 C: Nucli Antic, subzona de nova edificació segons volumetria específica i les condicions d'edificació son les que s'especifiquen en l'esmentat article 9 del Pla Especial Barreres.

Com es pot veure als plànols d'ordenació 0-1, 0-2, i 0-3, s'han seguit les especificacions en quant a:

- Condicions de Parcel·lació i Condicions d'Edificació (art. 8 apartat 2 i 3)
- Condicions d'Ús (art. 8 apartat 4) que permet l'ús d'habitatge plurifamiliar, comercial i magatzem i aparcaments.

La necessitat de la redacció de l'Estudi de Detall, ve donada per que cal ordenar els volums edificables tal com indica el Pla Especial Barreres.

#### CRITERIS DE COMPOSICIÓ

##### a) Reculada de l'edificació al C/ Sant Francesc.

A l'alineació que es proposa per la futura edificació en el C/ Sant Francesc segueix la que determina la edificació veïna del mateix carrer situada a la mitjera nord.

L'espai no edificat es cedirà com a espai públic destinat a vial.

##### b) Alçada de la proposta

El Pla Especial Barreres admet una alçada màxima de planta baixa, quatre pisos sempre que no es sobrepassi l'edificabilitat prevista en el Pla Especial.

En aquest cas s'ha optat per aquesta solució (PB + 4P) donat que els edificis situats davant d'aquesta promoció (al C/ Tahones) tenen actualment aquesta alçada (vegis perspectiva que s'adjunta), que es podrà mantenir en aquestes illes veïnes en cas de reposició ja que es l'alçada que admet per elles el Pla Especial Barreres.

c) Composició amb els edificis veïns

A fi d'ajudar a la composició amb l'edifici veí es diferencia la planta 4<sup>a</sup> de les inferiors mitjançant una composició diferent (comisa i balcons) que ajudarà a donar unitat al conjunt (vegis perspectiva que s'adjunta).

d) La façana sud oest

La façana sud-oest es fragmenta en dues per tal de donar-li una composició tipològica de façana més estreta, ben freqüent a la zona. Per això la meitat d'aquesta façana fa un lleuger voladís, que d'acord amb la normativa ocupa menys de la meitat de la façana i sense sobrepassar, com s'indica als quadres adjunts l'edificabilitat total.

## **2.5 INFRAESTRUCTURA I SERVEIS**

Ja s'ha indicat que el terreny té els serveis públics mínims necessaris tot i que en el Projecte d'Urbanització que redacten els serveis tècnics municipals, per aquest sector s'hauran actualitzar els acabats e instal·lacions que seran assumits per al promotor del present Estudi de Detall.

## 2.6 QUADRES COMPARATIUS

---

### OCUPACIÓ


---

SEGONS PLÀ ESPECIAL BARRERES

$$\begin{array}{l} \text{Ocupació màxima -art.7} \\ 972,65 \text{ m}^2 \times 69,80\% = \end{array} \quad 678,90 \text{ m}^2$$

---

PROPOSTA ESTUDI DETALL

 473,40 m<sup>2</sup>  
sòl públic programat

 499,25 m<sup>2</sup>  
sòl privat

$$\begin{array}{l} \text{ocupació prevista (51,32\%)} \\ < 69,80\% \end{array} \quad \begin{array}{l} 499,25 \text{ m}^2 \\ < 678,90 \text{ m}^2 \end{array}$$

---

---

### EDIFICABILITAT


---


SEGONS PLÀ ESPECIAL BARRERES

$$\begin{array}{l} \text{Edificabilitat màxima -art.7} \\ 972,65 \text{ m}^2 \times 2,79 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = \end{array} \quad 2.713,70 \text{ m}^2$$

---

PROPOSTA ESTUDI DETALL

 499,25 m<sup>2</sup>  
edificable en planta baixa

 505,35 × 4 PP = 2.021,40 m<sup>2</sup>  
edificable en planta pis (4 PP)

$$\begin{array}{l} \text{Edificabilitat total prevista} \\ < 2.713,70 \text{ m}^2 \end{array} \quad \begin{array}{l} 2.520,65 \text{ m}^2 \\ < 2.713,70 \text{ m}^2 \end{array}$$

---

---

## 2.7 JUSTIFICACIÓ DE LES ALINIACIONS I RASANTS

Les alineacions son les indicades al plànol 0-1 i en plantes pisos, en un sol punt, (el de la cantonada del carrer Tahones) es fa una única zona en voladís davant de les placetes de nova creació.

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

### 3.1 GESTIÓ

3.1.1. No cal delimitar una Unitat d'Actuació ja que s'ocupa tota la Unitat d'Actuació núm. 5.

3.2.2. El sols objecte de cessió obligatòria i gratuïta venen determinats en el plànol 0.4.

### 3.2 OBRES D'URBANITZACIÓ

Les obres d'urbanització seran les que venen determinades pel planejament vigent i vindran especificades en l'annexa d'urbanització que es presentarà juntament amb l'edificació que es projecta

### 3.3 L'APARCAMENT

El tipus de promoció que prepara l'INSTITUT CATALÀ DEL SÒL i la DIRECCIÓ GENERAL D'ARQUITECTURA per aquest solar, que preveu habitatges de 40 m<sup>2</sup> útils, fa que, en un terreny relativament petit, s'hi projectin 32 habitatges.

El soterrani que es preveu per l'aparcament no n'admet tants.

Per altre banda no es aconsellable la construcció d'una segona planta soterrani perquè faria perdre places de la primera planta, i perquè de l'estudi geotècnic (que s'acompanya) se'n desprèn la dificultat de l'excavació d'aquesta segona planta superior a la de la primera.

Per totes aquestes consideracions no es podrà complir en el projecte d'edificació l'ordenança d'aparcaments que demanaria una plaça per habitatge, però la solució presentada està d'acord amb l'ordenança d'aparcaments que preveu aquestes circumstancies

L'ARQUITECTE,

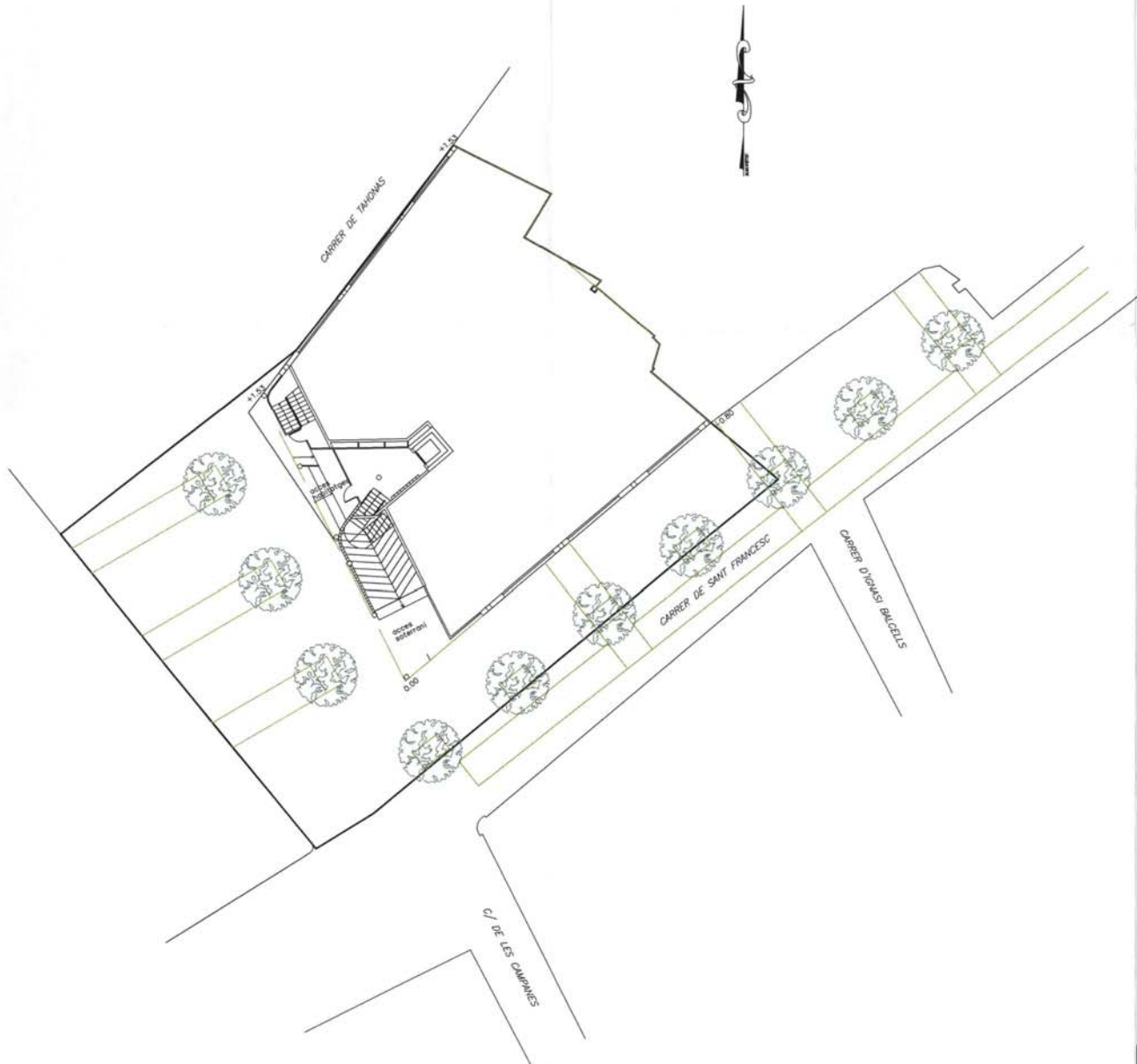




ADAPTACIÓ A L'ENTORN -1-

ADAPTACIÓ A L'ENTORN -2-





APROVAT INICIALMENT  
PER DECRET D'ALCALDIA  
DEL DLN 13 DES. 2000

Ho certifico. EL SECRETARI GENERAL, *[Signature]*

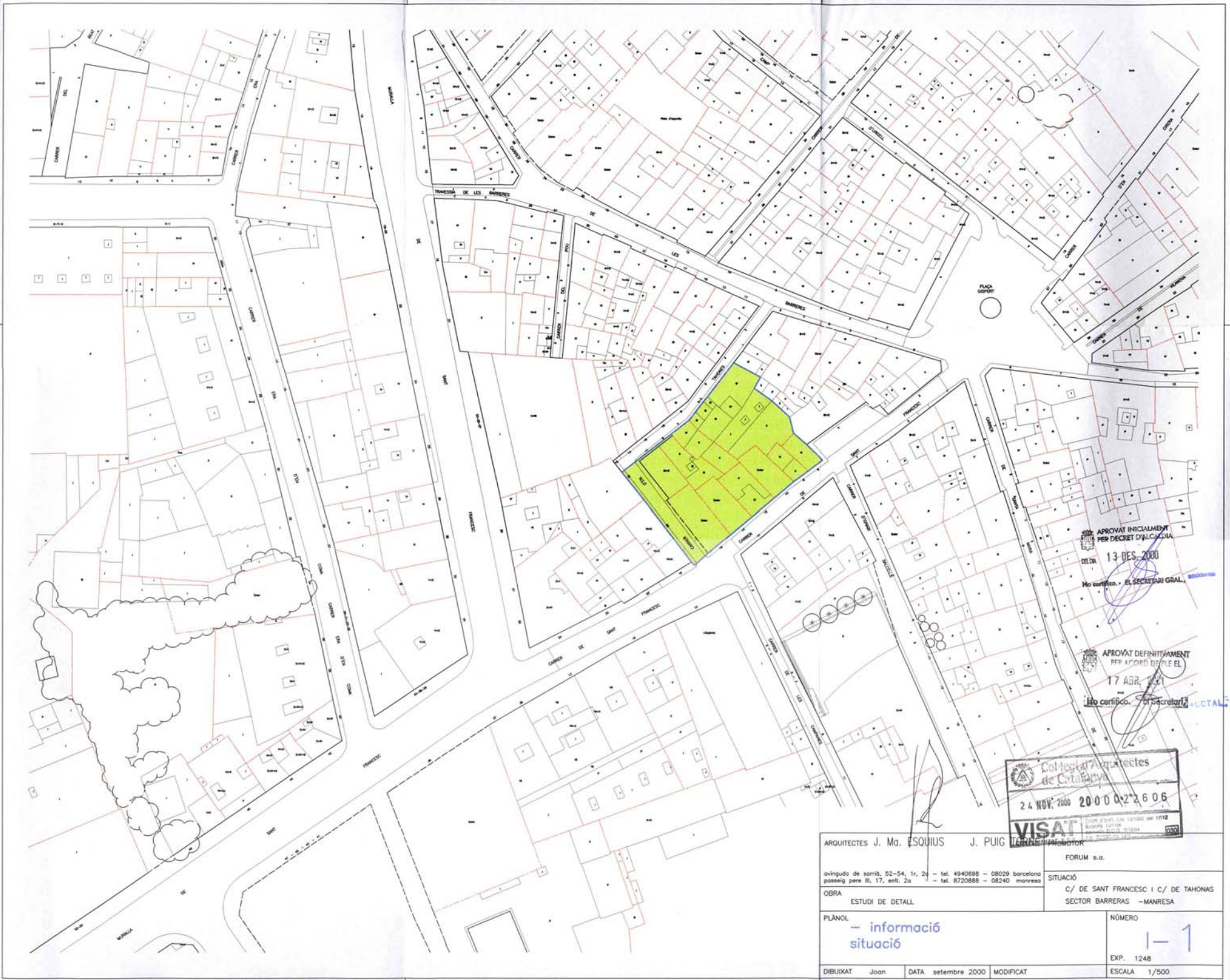


APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER ACORD DE PLE EL  
17 ABR. 2001

Ho certifico. EL SECRETARI, *[Signature]* AUCTAL

ARQUITECTES J. M <sup>a</sup> . ESQUIUS J. PUIG TORNÉ		PROMOTOR FORUM s.a.
vinguda de sarrià, 52-54, 1r, 2a - tel. 4940698 - 08029 barcelona passaig pere ll, 17, ent. 2a - tel. 8720888 - 08240 manresa		SITUACIÓ C/ DE SANT FRANCESC I C/ DE TAHONAS SECTOR BARRERAS -MANRESA
OBRA ESTUDI DE DETALL		NÚMERO A-1
PLANOL - anexos ordenació física espai públic		EXP. 1248
DIBUIXAT Joan	DATA setembre 2000	MODIFICAT
ESCALA 1/200		





APROVAT INICIALMENT  
 PER DECRET D'ALCALDIA  
 DEL DA 13 DES 2000  
 Ho certifico. EL SECRETARI GRAL.

APROVAT DEFINITIVAMENT  
 PER ACORD DEL LE EL  
 17 AGR 2001  
 Ho certifico. EL SECRETARI GRAL.

Col·lecció d'Arquitectes  
 de Catalunya  
 24 NOV 2000 2000022606  
**VISAT**  
 1978 (Llei 1/1978) 1978 (Llei 1/1978)  
 1978 (Llei 1/1978) 1978 (Llei 1/1978)

ARQUITECTES J. Ma. ESQUIUS J. PUIG		FORUM s.a.	
C/vinguda de sarrià, 52-54, 1r. 2a - tel. 4940698 - 08029 barcelona possessió pere ill, 17, entll. 2a - tel. 8720888 - 08240 manresa		SITUACIÓ	
OBRA		C/ DE SANT FRANCESC I C/ DE TAPONAS	
ESTUDI DE DETALL		SECTOR BARRERAS -MANRESA	
PLÀNOL		NÚMERO	
- informació		1-1	
situació		EXP. 1248	
DIBUIXAT	Joan	DATA	setembre 2000
MODIFICAT		ESCALA	1/500



**PLA ESPECIAL BARRERES**  
**NUCLI ANTIC**  
 JUNY '96

**PROPOSTA D'ORDENACIÓ**  
**QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I DELIMITACIÓ DE ZONES I SISTEMES**

- QUALIFICACIONS**
- ZONES 1a NUCLI ANTIC GENERAL
  - 1b NUCLI ANTIC, ALINEACIÓ DE VIAL
  - 1c NUCLI ANTIC, VOLUMETRIA ESPECIFICA
- SISTEMES**
- D.3 PLACES I JARDINS URBANS
  - D.4 RECORREUTS PEATONALS
  - E.5 EQUIPAMENT CULTURAL
- DELIMITACIONS**
- 1 ZONA
  - D SISTEMA
  - J JARDI PRIVAT ESPAI PRIVAT SENSE EDIFICARI
  - B3 NOMBRE DE PLANTES
  - 12 PROFUNDITAT EDIFICABLE
  - U4 ELEMENT DE CATALES
  - U5 SERVIDIO DE PAS PUBLIC
  - U6 DELIMITACIÓ UNITATS D'ACTUACIÓ
  - U7 DENOMINACIÓ UNITATS D'ACTUACIÓ
  - AMBIT P.E. BARRERES



APROVAT INICIALMENT PER DECRET D'ALCALDIA  
 DLN 13 DES 2000

H. GARCIA / M. MONTANER

UA5

Sòl públic	473.40 m <sup>2</sup>
Sòl privat	499.25 m <sup>2</sup>
<b>Total Ut. Actuació</b>	<b>972.65 m<sup>2</sup></b>

ARQUITECTES J. M. ESQUILUS J. PUIG TORNE	PROMOTOR FORUM s. a.
Col·legi d'Arquitectes de Catalunya	SITUACIÓ C/ DE SANT FRANCISC 1 C/ DE TARRADAS
SECTOR BARRERES - MANRESA	NÚMERO 1-2
ESTUDI DE DETALL	EXPL 1348
PLANO Informació planejament vigent	ESCALA 1/3000
DIBUIXAT Joan DATA setembre 2000 MODIFICAT	



APROVAT INICIALMENT  
PER DECRET D'ALCALDIA

DE DIA 13 DES. 2000

Ho certifico, EL SECRETARI GENERAL, *(signature)*



estructura de la propietat  
superfície total ut. actuació 972.65 m2.

114.75 m2.  
sol públic actual

857.90 m2.  
sol privat

APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER ACORD DE PLEU

17 ABR. 2001

Ho certifico, *(signature)* EL SECRETARI GENERAL

ARQUITECTES J. Ma. ESQUIUS J. PUIG TORNÉ		PROMOTOR FORUM s.o.
avinguda de sorribó, 52-54, 1r, 2a tel. 4940698 - 08029 barcelona posseig pere ll, 17, ent. 2a tel. 8720888 - 08240 manresa		SITUACIÓ C/ DE SANT FRANCESC I C/ DE TAHONAS SECTOR BARRERAS -MANRESA
OBRA ESTUDI DE DETALL		NOMERO 1-3
PLANOL - informació topografic		EXP. 1248
DIBUIXAT Joan	DATA setembre 2000	MODIFICAT
		ESCALA 1/200



APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER ACORD DE PLE EL  
17 ABR. 2001

SEGONS PLÀ ESPECIAL BARRERAS  
ocupació màxima -art.7  
972.65 m<sup>2</sup> x 69.80% =

Ho certifico. *[Signature]* ACC TAL  
678.90 m<sup>2</sup>.

PROPOSTA ESTUDI DETALL

APROVAT INICIALMENT  
PER DISCRET D'ALCALDIA  
DEL 13 DES. 2000

**A.1** 473.40 m<sup>2</sup>.  
sol públic programat

Ho certifico. *[Signature]* EL SECRETARI GENERAL

**1.1c** 499.25 m<sup>2</sup>.  
sol privat  
ocupació prevista (51.32%) 499.25 m<sup>2</sup>.  
<69.80% <678.90 m<sup>2</sup>.

ARQUITECTES J. MÀ. ESQUIUS J. PUIG TORNÉ		PROMOTOR FORUM s.a.
avinguda de sarrià, 52-54, 1r, 2a - tel. 4940688 - 08029 barcelona passatge pere ill, 17, entl. 2a - tel. 8720888 - 08240 manresa		SITUACIÓ C/ DE SANT FRANCESC I C/ DE TÀRRAGONA SECTOR BARRERAS -MANRESA
OBRA ESTUDI DE DETALL		
PLANOI - ordenació determinació de les alineacions		NÚMERO 0-1
DIBUIXAT Joan	DATA setembre 2000	MODIFICAT
EXP. 1248		ESCALA 1/200



APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER ACORD DE PLE EL  
**17 ABR. 2001**  
Ho certifico. El Secretari

APROVAT INICIALMENT  
PER DECRET D'ALCALDIA  
DEL CA. **13 DES. 2000**

Ho certifico. EL SECRETARI GENERAL



SEGONS PLA ESPECIAL BARRERAS

edificabilitat maxima -art.7

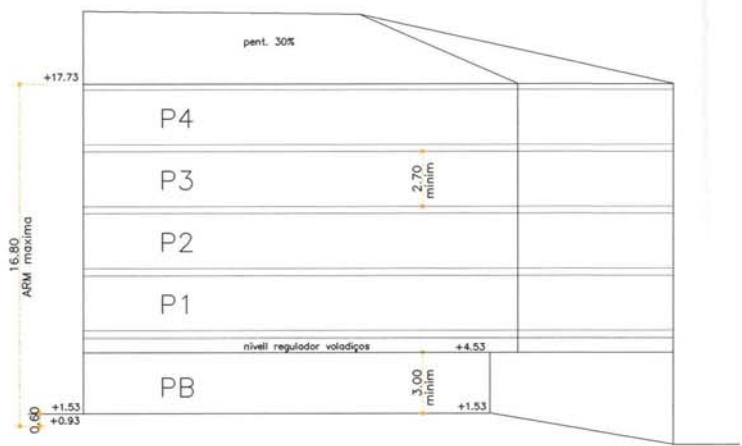
972.65 m2 x 2.79 m2/m2=

2713.70 m2.

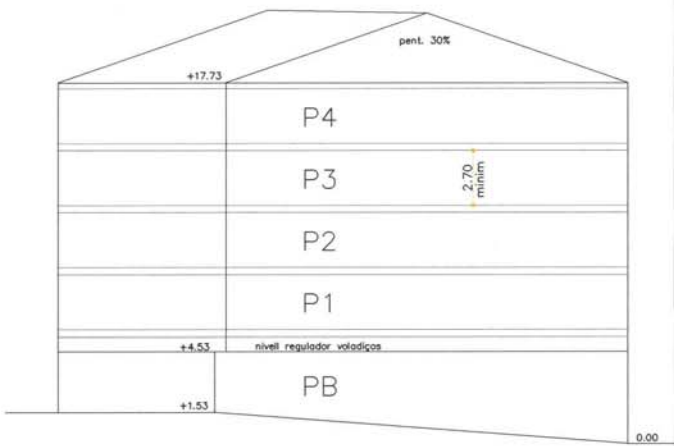
PROPOSTA ESTUDI DETALL

	499.25 m2. edificable en planta baixa	499.25 m2.
	505.35 x 4PP = 2021.40 m2. edificable en planta pis (4 PP)	2021.40 m2.
	edificabilitat total prevista	2520.65 m2. <2713.70 m2.

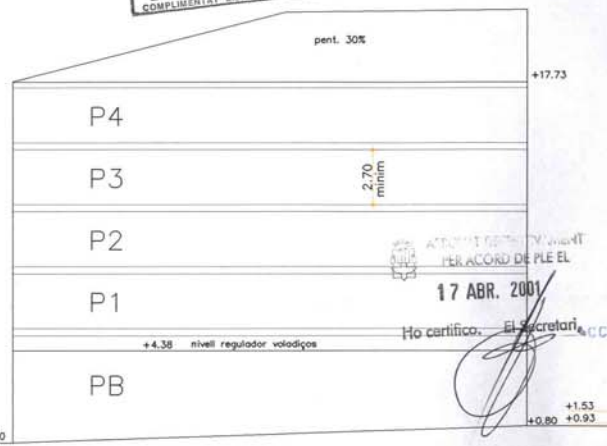
ARQUITECTES J. M. ESQUIUS J. PUIG TORNÉ		PROMOTOR FORUM s.a.
avinyuda de sarrià, 52-54, 1r, 2a - tel. 4940698 - 08029 barcelona posseig pere il, 17, entl. 2a - tel. 8720888 - 08240 manresa		SITUACIÓ C/ DE SANT FRANCESC I C/ DE TAHONJAS SECTOR BARRERAS -MANRESA
OBRA ESTUDI DE DETALL		
PLANOL - ordenació ordenació de l'edificació -planta		NÚMERO 0-2
DIBUIXAT Joan	DATA setembre 2000	MODIFICAT
		ESCALA 1/200



CARRER DE TAHONAS



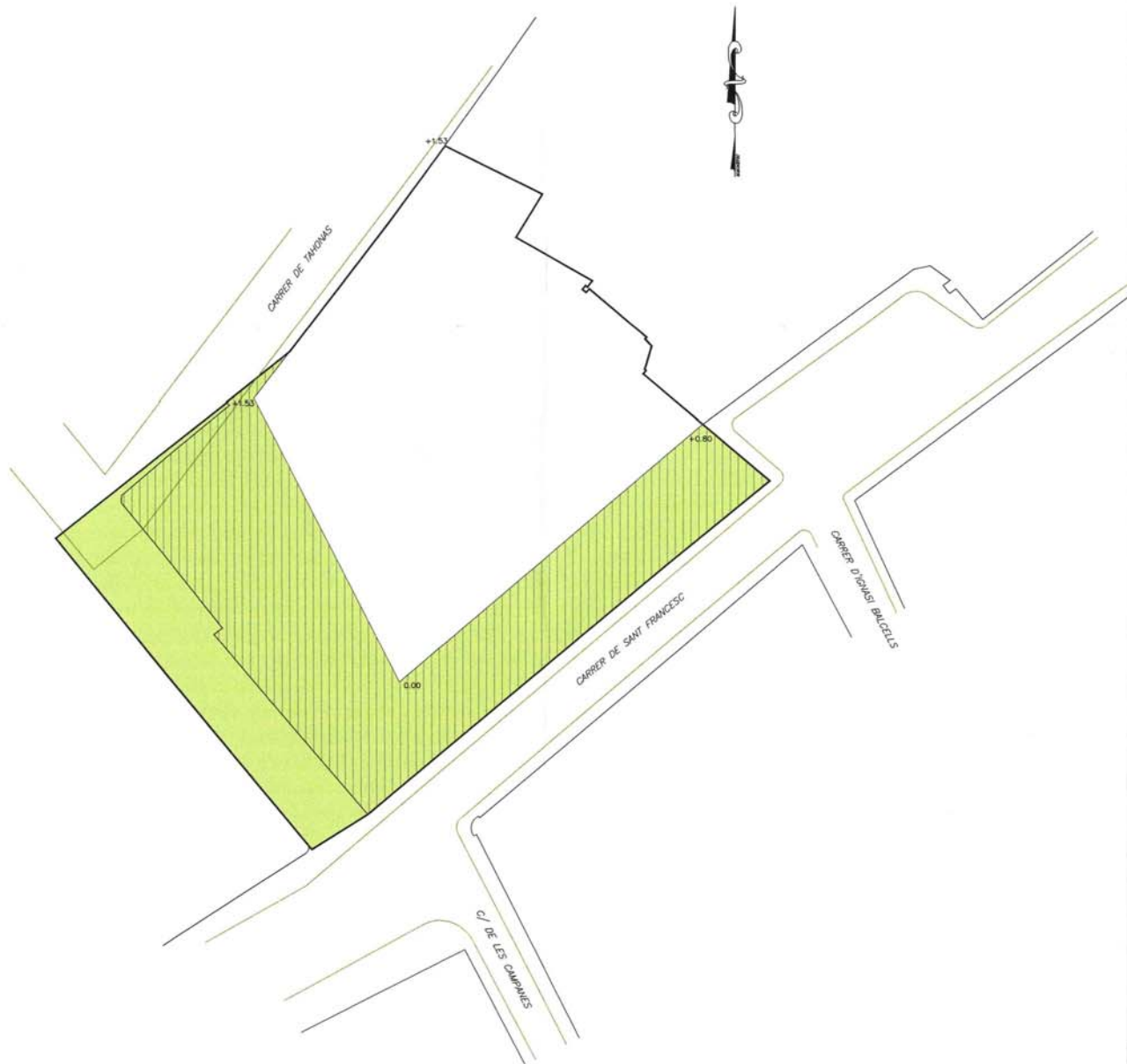
CARRER DE SANT FRANCESC



APROVAT INICIALMENT PER ACORD DE PLE EL  
 17 ABR. 2001  
 Ho certifico. EL SECRETARI

APROVAT INICIALMENT PER DECRET D'ALCALDIA  
 13 DES. 2000  
 Ho certifico. EL SECRETARI GENERAL

ARQUITECTES J. M. ESQUIUS J. PUIG TORNE		PROMOTOR FORUM s.o.
avinguda de sarrià, 52-54, 1r, 2a - tel. 4940698 - 08029 barcelona passeig pere III, 17, entl. 2a - tel. 8720888 - 08240 manresa		SITUACIÓ C/ DE SANT FRANCESC I C/ DE TAHONAS SECTOR BARRERAS -MANRESA
OBRA ESTUDI DE DETALL		
PLÀNOL - ordenació ordenació de l'edificació -alçats		NÚMERO 0-3
DIBUIXAT Joan	DATA setembre 2000	MODIFICAT
EXP. 1248		ESCALA 1/200



APROVAT INICIALMENT  
PER DECRET D'ALCALDIA  
DE DL. 13 DES. 2000  
Ho certifico. EL SECRETARI GENERAL



APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER ACORD DE PLE EL  
17 ABR. 2001  
Ho certifico. EL SECRETARI, ACCTAL

473.40 m2.  
superfície a urbanitzar

358.65 m2.  
superfície de cesió

ARQUITECTES J. Ma. ESQUIUS J. PUIG TORNÉ		PROMOTOR FORUM s.a.
avinyuda de sarrià, 52-54, 1r, 2a - tel. 4945698 - 08029 barcelona bosmeig pere 18, 17, entl. 2a - tel. 8720888 - 08240 manresa		SITUACIÓ C/ DE SANT FRANCESC I C/ DE TAHONÀS SECTOR BARRERAS -MANRESA
OBRA ESTUDI DE DETALL		
PLÀNOL - ordenació execució del planejament		NÚMERO 0-4
DIBUIXAT Joan	DATA setembre 2000	MODIFICAT
		EXP. 1248 ESCALA 1/200