

APROBANT DEFINITIVAMENT
PER ACCORD DEL PLE DEL

21 OCT. 2002

Ho certifico. El Secretari,

**MEMÒRIA DE L'ESTUDI DE DETALL D'ALINEACIONS I RASSANTS AL
PASSATGE PUIG S/N DEL TERME MUNICIPAL DE MANRESA.**

**ESTUDI DE DETALL D'ALINEACIONS I RASSANTS AL PASSATGE PUIG
S/N DEL TERME MUNICIPAL DE MANRESA**

DOCUMENTACIO

1.- Memòria informativa.

- 1.1.- Antecedents.
- 1.2.- Estat actual de la finca i propietat.
- 1.3.- Planejament vigent.

2.- Normativa.

- A.- Normativa de caràcter general.
- B.- Normativa de caràcter particular.

3.- Memòria Justificativa.

- 2.1.- Procedència de la redacció de l'Estudi de Detall.
- 2.2.- Àmbit.
- 2.3.- Objecte de l'Estudi de Detall.
- 2.4.- Justificació de la solució adoptada.

4.- Annexes.

PLANOLS D'INFORMACIO

- 1.- Situació a la ciutat (E 1/5000)
- 2.- Planejament vigent (E 1/2000)
- 3.- Cadastral Estructura de la propietat (E 1/1000)
- 4.- Fotografia aèria (E 1/1000)
- 5.- Àmbit i topogràfic (E 1/250)
- 6.- Alineació pla general (E 1/250)
- 7.- Alineació proposada (E 1/250)
- 8.- Volumetria i justificació de la compensació de sostre edificable. (E 1/200)
- 9.- Alineació i rasants

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- ANTECEDENTS.

El sector de referència abasta uns terrenys situats a l'est de la ciutat de Manresa. Limita al nord amb la perllongació del passatge puig (projecte d'urbanització), al sud amb darreres d'edificacions existents que tenen l'accés des del carrer de l'era de l'Huguet. A l'est amb l'anomenada UA17, anomenada Francesc Macià, que actualment s'està urbanitzant i a l'oest amb unes naus que tenen accés des del carrer de les Saleses.

1.2.- ESTAT ACTUAL DE LA FINCA I PROPIETAT

En l'actualitat el solar és un terreny que algun dia havia estat destinat al cultiu i ara està abandonat.

El propietari es la **CIA Ampurdanesa de construccions SA**, amb seu social a Folgueroles nº4-6 baixos, Constituída en escriptura pública atorgada davant el notari de Palafrugell, la **SRA. MARIA JESÚS MÉNDEZ VILA** el dia 24 de maig del 1989, amb el núm. de registre mercantil de Barcelona.

- Actuant com apoderat de l'entitat **CIA. Ampurdanesa de construccions SA**, el **SR. SALVADOR JORBA I NADAL**, i, actuant en nom i representació.
- S'adjunta fotocopia de l'escriptura de segregació de les tres finques i llicència municipal de la subdivisió d'una finca en tres parts independents al passatge Puig s/n i descripció de la finca núm 1, objecte de l'estudi de detall.
- Paral·lelament es tramitarà el corresponent projecte d'urbanització.

1.3 - PLANEJAMENT VIGENT.

Compliment amb el **Pla General de Manresa** aprovat el 23 de maig 1997, amb la qualificació del sol:

- **Eixample clau 1.3.**
- **Profunditat edificable 14metres.**
- **Nombre plantes PB+3PP.**
- **Altura reguladora màxima 13.30 metres.**
- **Altura plantes PB lliure mínima 2.80m (habitatges)**
3.50m (resta d'usos)
PP total mínima 2.80m

- **Pati d'illa PB.**
- **Cossos sortints 1/12 amplada carrer.**

Ordenació edificació per alineació de carrer d'acord amb els **articles 105-119 del Pla General** i condicions d'integració d'acord amb l'**article 273 del Pla General.**

2.- NORMATIVA

A. Normativa caràcter general

art. 1 Regulació general

Són d'aplicació els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per alineació de carrer i regulacions corresponents a la zona d'eixample (clau 1.3) del Pla General.

B. Normativa caràcter particular

art. 2 Alineacions i rasants

Les alineacions i rasants de l'edificació objecte del present estudi de detall queden definides als plànols 7-8 i 9.

art. 3 Alçada de l'edificació

Al plànol 8 es determina l'alçada reguladora màxima definida per a l'edificació. Indicativament es grafia la posició dels sostres de les diferents plantes.

art. 4 Ajust de la planta més alta

En el projecte arquitectònic, el perímetre definit per a la planta més alta del conjunt edificat es podrà ajustar, compensant-ne les superfícies corresponents, fins a un màxim del 5% de la superfície d'aquesta planta.



APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL

21 OCT. 2002

Ho certifico, El Secretari,

3-MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1-PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL.

El present Estudi de Detall es formula per a la possibilitat d'una major definició de les alineacions del Passatge Puig, d'acord amb el que preveu l'art 33 del Pla General i sempre que això na suposi un augment del sostre edificable de la zona confrontant.

3.2-AMBIT.

Grafiat al **plànol 5-6-7-8-9** del present Estudi de Detall, i descrit en el capítol **1.1.** antecedents.

3.3-OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL.

L'Objectiu d'aquest estudi de detall es concretar i ajustar les alineacions i rasants per a desenvolupar l'ordenació de la possible edificació permesa, ajustant-se als criteris del planejament superior. Justificant que amb l'alineació proposada no s'amplia el sostre edificable.

S'adequa la proposta als criteris d'urbanització facilitats per l'Ajuntament de Manresa i que Paral·lelament es desenvolupa per mitjà d'un projecte d'urbanització.


3.4.- JUSTIFICACIO DE LA SOL.LUCIO ADOPTADA.

- Millora de l'encontre entre els dos carrers.
- Millora de l'ordenació de l'edificació.
- No incrementa el sostre edificable.(plànol 08)

SUP A X 4 PLANTES – SUP BX3PLANTES = 154.2055 M2 154.2055 M2<154.2273 M2

- Es compleixen els paràmetres de la **zona 1.3** i la normativa del sistema d'ordenació per alineació de vial.




SARRATE - JUANOLA
ARQUITECTURA, S.C.P.
Olesa de Montserrat, octubre de 2002

ANNEX A LA MEMÒRIA 1

18 OCT. 2000

870 Ptes.

LLUIS GRANERO I VILARASAU, Secretari General Accidental de
l'Ajuntament de Manresa

CERTIFICO:

Que, el Cap del Subservei d'Urbanisme, Medi Ambient i Via Pública, Sr. Josep Torras i Torra, ha emès informe en data 25 d'agost de 2000, referent a la definició de l'alineació de la prolongació del passatge Puig, sol·licitada pel Sr. SALVADOR JORBA I NADAL, representant de l'empresa "CIA. AMPURDANESA DE CONSTRUCCIONS SA" i que transcrit diu el següent:

"L'alineació de la prolongació del carrer Passatge Puig està determinada en el plànol B.10, escala 1:2000 del Pla General. En aquest, es marca una lleugera inflexió en l'encontre d'aquest carrer amb la prolongació de l'Av. Francesc Macià.

La possibilitat d'una major definició de les alineacions del passatge Puig caldria fer-la mitjançant un Estudi de Detall, d'acord amb el que preveu l'art. 33 del Pla General i sempre i quan no suposin augments del sostre edificable de la zona confrontant."

I perquè se'n prengui coneixement i tingui els efectes corresponents per la persona interessada, expedixo aquest certificat, d'ordre i amb el vistiplau del Sr. Alcalde a Manresa, a u de setembre de dos mil.

Vist i plau

L'Alcalde

Per delegació
El Tinent d'Alcalde



ANNEX A LA MEMÒRIA 2

NÚMERO

ESCRITURA DE SEGREGACIÓN. DESCRIPCIÓN DE RESTO

En Barcelona, mi residencia, a

Ante mí, Diego de Dueñas Alvarez, Notario del Ilustre Colegio
de Catalunya _____

COMPARECEN

Doña Luisa Sánchez Martínez, mayor de edad, viuda y vecina de

Exhibe D.N.I. y N.I.F. _____

Y Don Ramón Sánchez Sánchez, mayor de edad, de condición
civil catalana, casado bajo el régimen de separación de bienes y vecino
de

Exhibe D.N.I. y N.I.F. número _____

Identifico a los señores comparecientes merced a sus D.N.I., ex-
hibidos _____

Intervienen en su propio nombre y derecho, _____

Tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para este otor-
gamiento. _____



AJUNTAMENT DE MANRESA
SECRETARIA GENERAL

- 8 GEN. 2001

núm.: 256 exp.:
REGISTRE DE SORTIDA

URBANISME, MEDI AMBIENT I VIA PÚBLICA
Llicències n.ºm. RAP/200000014

NOTIFICACIÓ:

INTERESSAT: CIA, AMPURDANESA DE CONSTRUCCI
ADREÇA: CA FOLGUEROLAS 4-6. Bx . 08022 BARCELONA
REFERÈNCIA: 2000031010

Per Decret del Tinent d'Alcalde d'Urbanisme en data de 19 de desembre de 2000, ha estat aprovat el següent Decret:

Vista la instància presentada en aquest Ajuntament per CIA, AMPURDANESA DE CONSTRUCCIONS S.A., en sol·licitud de llicència municipal de segregació (subdivisió d'una finca en tres parts independents) a Passatge Puig, s/n.

Vist que pels serveis tècnics municipals s'ha informat favorablement i proposat el seu atorgament de conformitat amb els arts.75 i següents, i 89.2, del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

Examinats l'article 247 en relació amb el 141.3 del Decret legislatiu 1/90, pel qual s'aprova la refosa de la legislació urbanística vigent a Catalunya.

Joaquim Garcia i Comas, Tinent d'Alcalde, President de l'Àrea d'Urbanisme, Medi Ambient i Via Pública, actuant per delegació del Sr. Alcalde-President d'aquest Ajuntament, conferida per decret de data 20 de juliol de 1999,

HA RESOLT:

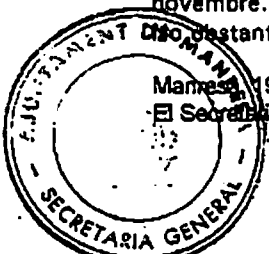
Atorgar llicència municipal de segregació en favor de CIA, AMPURDANESA DE CONSTRUCCIONS S.A., d'una finca a Passatge Puig, s/n, i amb el següent detall:

		Superfície urbanitzada		
A	2.619,19	1016,0868	1	Exemple Clau 1.3
		1317,0307	2	Sistema d'Espais i Jardins Urbans. Clau D.3
		358,0790	3	Sistema viari. Clau A i a1

Contra aquest acte administratiu, que és definitiu en via administrativa, podeu interposar, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la recepció d'aquesta notificació; recurs contenciós administratiu davant dels jutjats contenciosos administratiu de la província de Barcelona. Així mateix, i amb caràcter potestatiu, podeu interposar, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la recepció d'aquesta notificació, recurs de reposició davant de l'Alcalde-President, de conformitat amb els articles 116 i 117 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre.

No obstant això, podreu interposar-ne qualsevol altre si ho considereu convenient.

Manresa, 19 de desembre de 2000
El Secretari General actua



182865
AJUNTAMENT DE MANRESA
SEGELL MUNICIPAL
20 NOV. 2000
870 Ptes.

LLUIS GRANERO I VILARASAU, Secretari General Accidental de l'Ajuntament de Manresa

CERTIFICO:

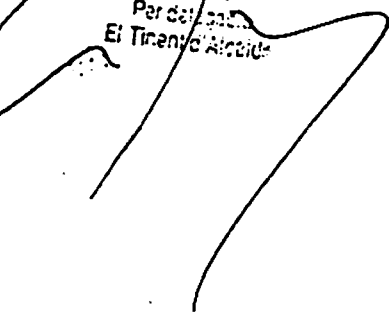
Que, per l'Arquitecte Sr. Santi Martín i Orduña, Cap de Secció de Llicències i protecció de la legalitat del Servei d'Urbanisme, Medi Ambient i Via Pública, ha emès informe en data 19 de setembre de 2000, i que transcrit diu el següent:

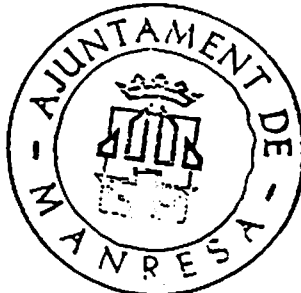
"Des de un punt de vista urbanístic es valora positivament la proposta de parcel·lació per segregació proposada i descrita en la sol·licitud, tota vegada que cadascuna de les parcel·les resultants de la segregació s'ajusta a les determinacions del vigent Pla general en aquest sòl.

No obstant, l'informe tècnic favorable i conseqüentment la viabilitat de la proposta, només serà possible a partir de la sol·licitud de la corresponent i necessària llicència municipal de parcel·lació"

I perquè se'n prengui coneixement i tingui els efectes corresponents per la persona interessada, expedeixo aquest certificat, d'ordre i amb el vist-i-plau del Sr. Alcalde a Manresa, a vint-i-un de setembre de dos mil.

Vist i plau

L'Alcalde
Per del. 
El Titenc' Alcalde



EXPONEN

I.- Que son dueños, por mitades indivisas, por el título que luego se dirá, de la siguiente. -----

FINCA

RUSTICA no edificable, situada en Manresa, partida "Tortillo", de cabida después de una segregación practicada dos mil doscientos setenta y cinco metros, cuarenta y tres decímetros cuadrados; o aquella mayor o menor extensión comprendida dentro de sus lindes, que son: al Norte, con solar segregado, casa numero 48 de la calle Viladordis y otro; sur, con casa de campo de la heredera de Don Narciso de Llisach, mediante cauce de riego y camino, con Doña Narcisa Llisach, con Antonia Valls, Buenaventura Carreras y Juan Oms, hoy dicho camino no existe; Este, con sucesores de Carmen Firmat, mediante terreno por el que pasa un camino o senda que forma parte de la finca que se describe, y parte con campo de Juan Sala y Elena Carrió, mediante camino que conduce al de Capuchinos; y Poniente, con la heredera de Llisach y Antonio Sala. -----

Título. - Les pertenece: -----

A Doña Luisa Sánchez Martínez, una mitad indivisa, por haberla adquirido por compra a _____, mediante escritura autorizada el día 7 de Noviembre de 1.974, por el Notario que fue de Manresa, Don Modesto Recasens Gassió. -----

A Don Ramón Sánchez Sánchez, la restante mitad indivisa, por adjudicación efectuada a su favor por

, mediante escritura autorizada el día 5 de Febrero de 1.992, por el Notario de Manresa, Don Jesús Cembrano Zaldivar. -----

Inscripción.- Los relacionados títulos causaron las inscripciones 8ª y 9ª de las relativas a la finca número 6934, en el Registro de la Propiedad número UNO de Manresa, en el tomo 1.462, libro 441 de Manresa, folio 206. -----

Cargas.- Mediante telefax dirigido al Registro de la Propiedad número uno de Manresa, a las doce horas, dieciocho minutos del día dos de los corrientes, yo, el Notario, recabé la información continuada a que se refiere el Artº. 175 del Reglamento Notarial, en su redacción vigente según el Real Decreto 2.537/94 de 29 de Diciembre. Con fecha cinco de los corrientes, y por el referido Registro, se me remitió, por idéntico conducto, la correspondiente nota simple informativa que, yo el Notario, dejo incorporada a esta matriz. De la referida nota simple Informativa resulta que la finca anteriormente descrita se halla libre de cargas y gravámenes. Por su parte la señora Sánchez y el señor Sánchez, ratifican este extremo. -----

Situación Arrendaticia.- Libre de arrendatarios y ocupantes, según manifiesta la parte vendedora. -----

II.- Que Doña Luisa Sánchez Martínez y Don Ramón Sánchez

Sánchez, solicitaron del Excelentísimo Ayuntamiento de Manresa, la preceptiva licencia urbanística, con el fin de segregar parte de la finca descrita Por decreto del Tinent d'Alcalde d'Urbanisme, en sesión celebrada el día 19 de Diciembre del año 2.000, les fué concedida la licencia de segregación solicitada. Así resulta de certificación que me entrega, y yo, el Notario, dejo incorporada a esta matriz, expedida por la Secretaria General Actual del referido Ayuntamiento. -----

III.- Y expuesto cuanto antecede, los señores comparecientes,-----

OTORGAN

I.- Segregación

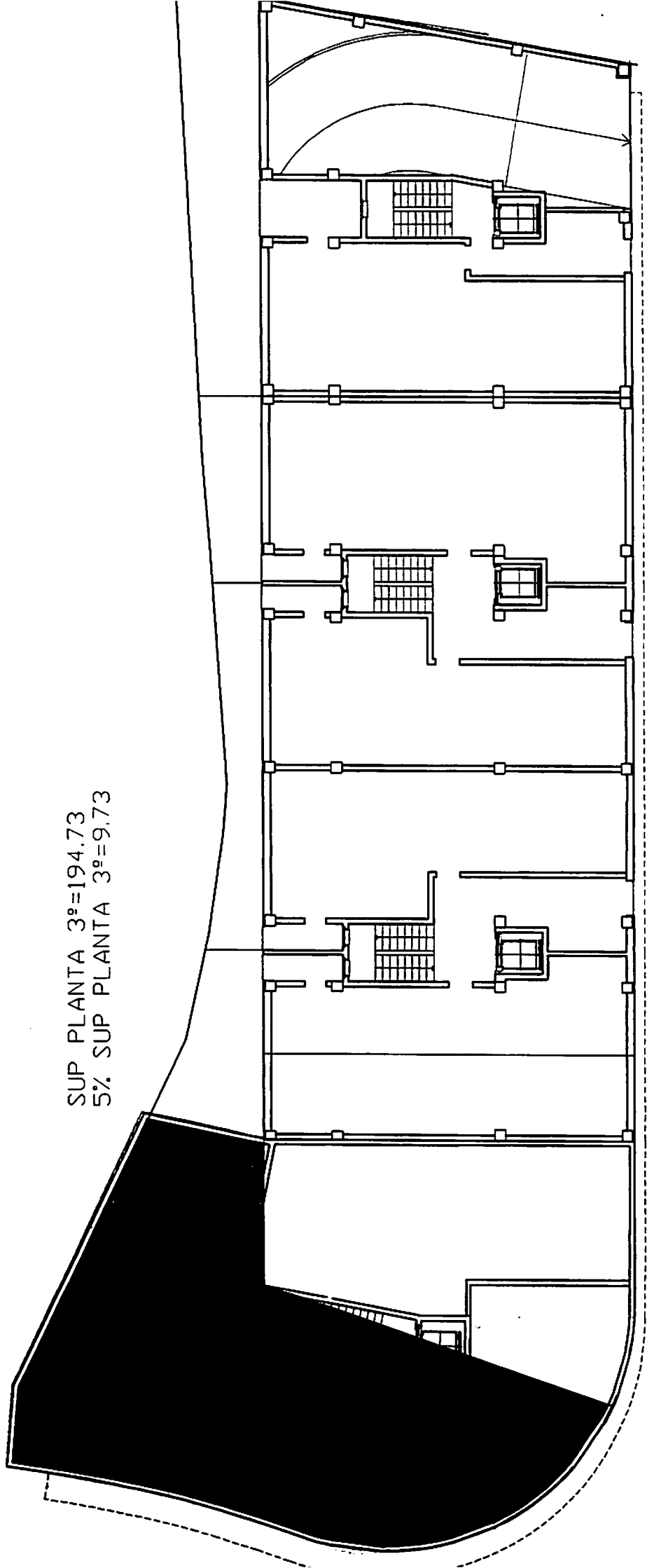
De la finca que ha quedado descrita anteriormente, la señora Sánchez y el señor Sánchez, SEGREGAN para que en lo sucesivo constituyan fincas nuevas e independientes, las que se describen a continuación. -----

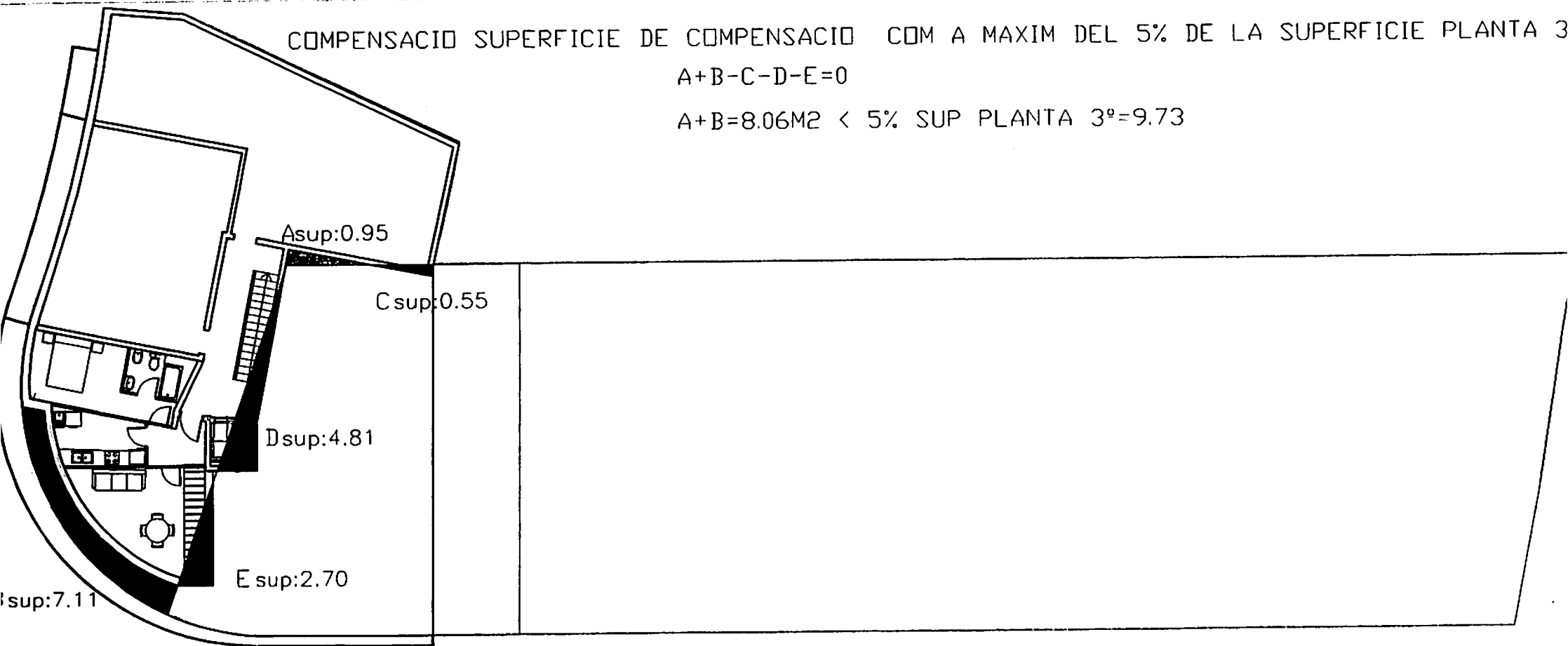
1.- RUSTICA no edificable, situada en Manresa, partida "Tontillo", de cabida 1.317,0307 metros cuadrados y sus lindes son: al Norte, con solar de que se segregó, casa número 48 de la calle Viladordis y otro; al sur, con prolongación de Passatge Puig; al Este, con sucesores de Carmen Firmat mediante terreno por el que pasa un camino o senda que forma parte de la finca que se describe y parte con campo de Juan Sala y Elena Carrió, mediante camino que conduce al de Capuchinos; y, al Oeste, con la heredera de Llisach y Antonio Sala. -----

2.- RUSTICA no edificable situada en Manresa, partida "Tontillo", de cabida 1.016,0868 metros cuadrados, y sus lindes son: al Norte

ANNEXE A LA MEMÒRIA 3

SUP PLANTA 3°=194.73
5% SUP PLANTA 3°=9.73

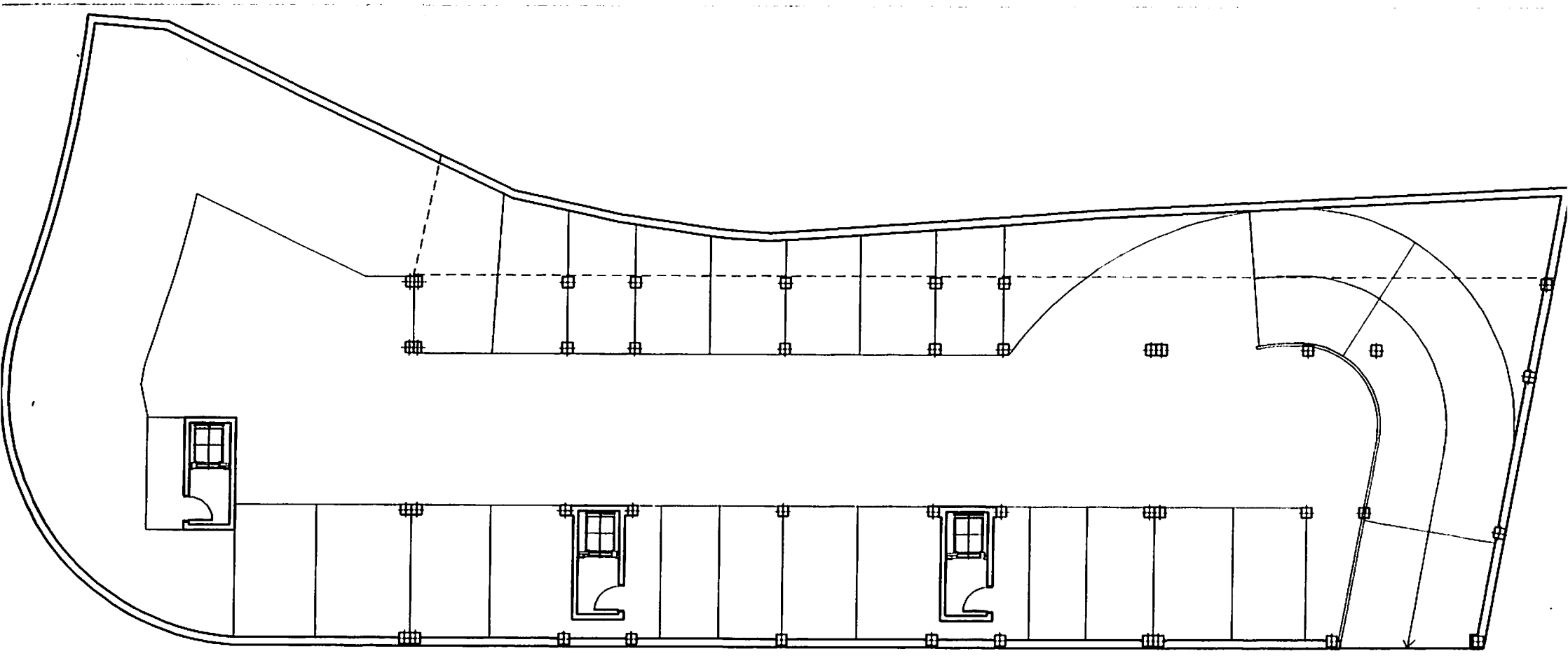




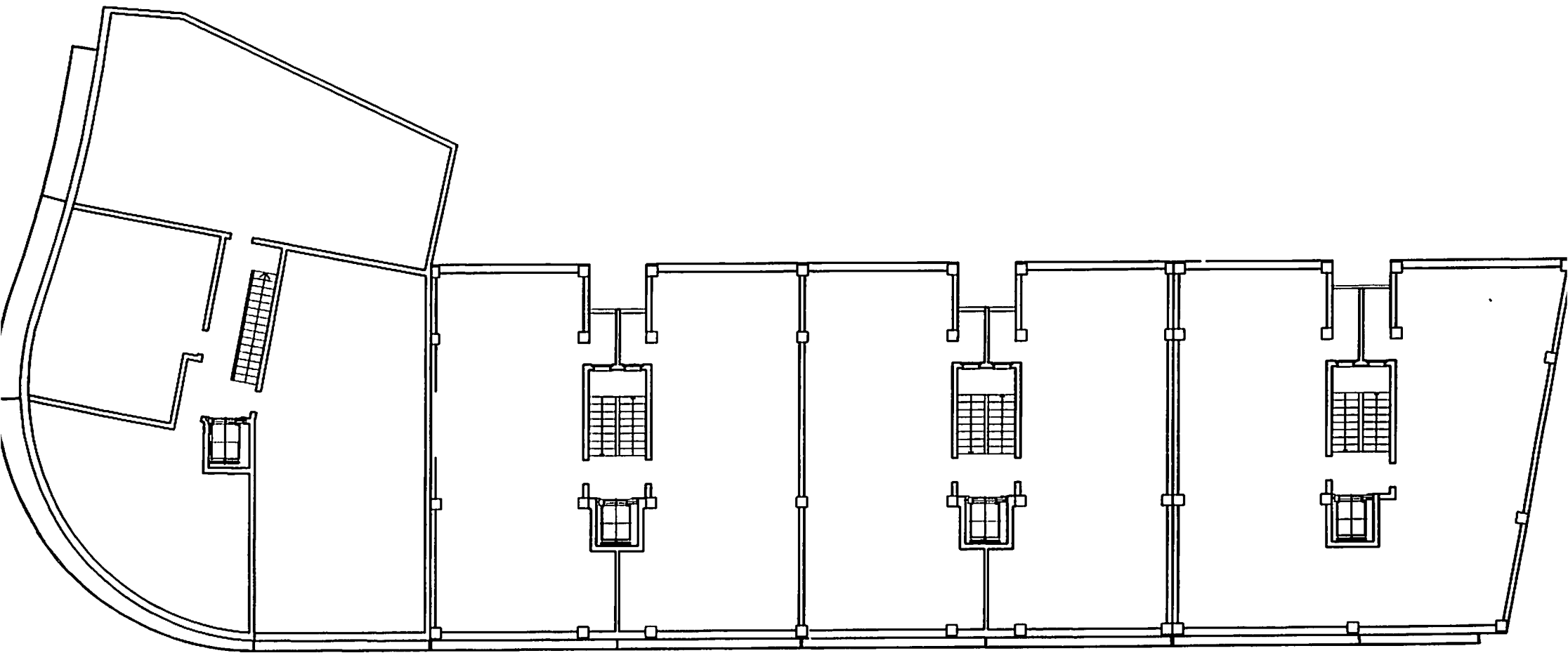
COMPENSACION SUPERFICIE DE COMPENSACION COM A MAXIM DEL 5% DE LA SUPERFICIE PLANTA 3

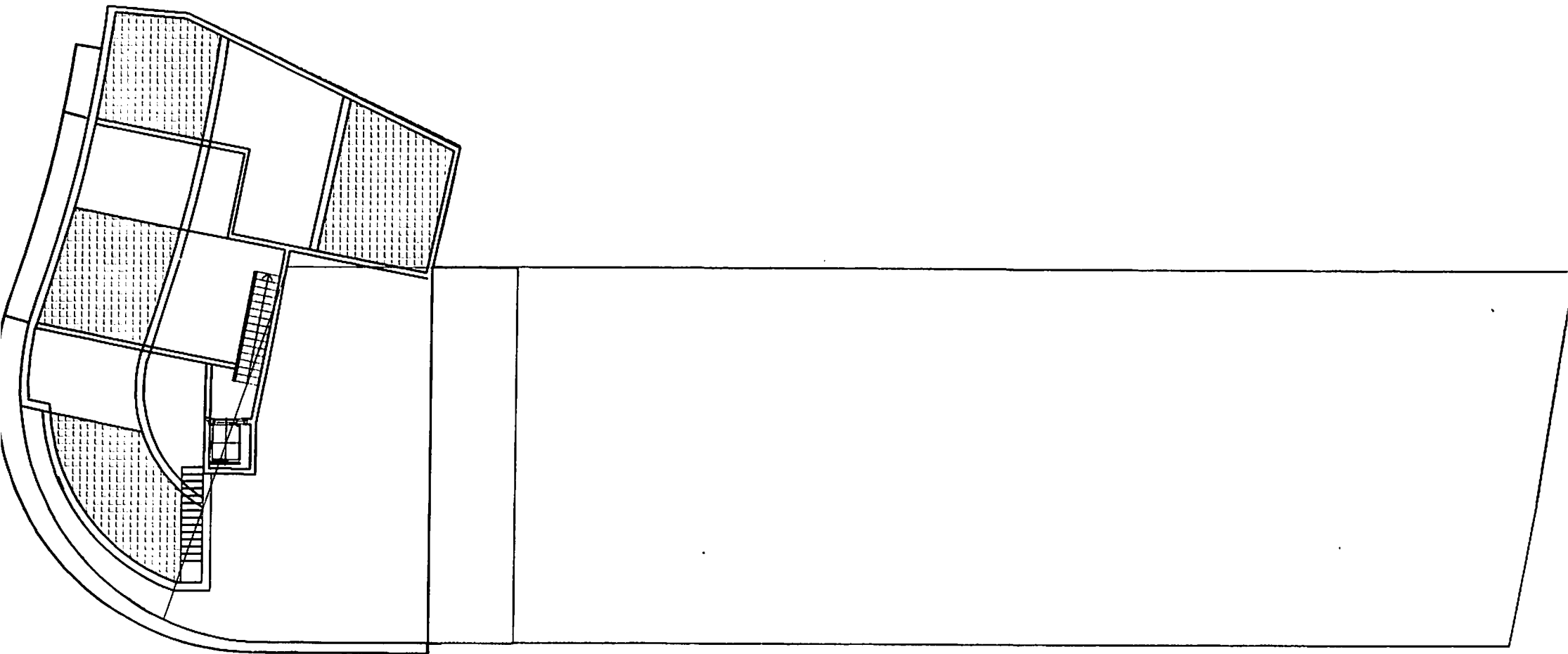
$$A+B-C-D-E=0$$

$$A+B=8.06M^2 < 5\% \text{ SUP PLANTA } 3^{\circ}=9.73$$



Planta sotterrani E: 1/200







Col·legi d'Arquitectes
 de Catalunya
 VISAT 2001021828
 05-10-2001 7
 1230316

ELS ARQUITECTES
 NÀRRIA CAMPANARY
 JOSEP Mª SARRAIE

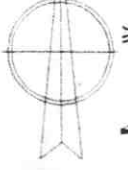
EL CLIENT
 CIA. AMPURDANESA CIONES, S.A.
 P.D.

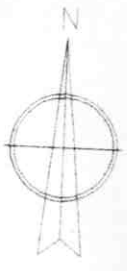
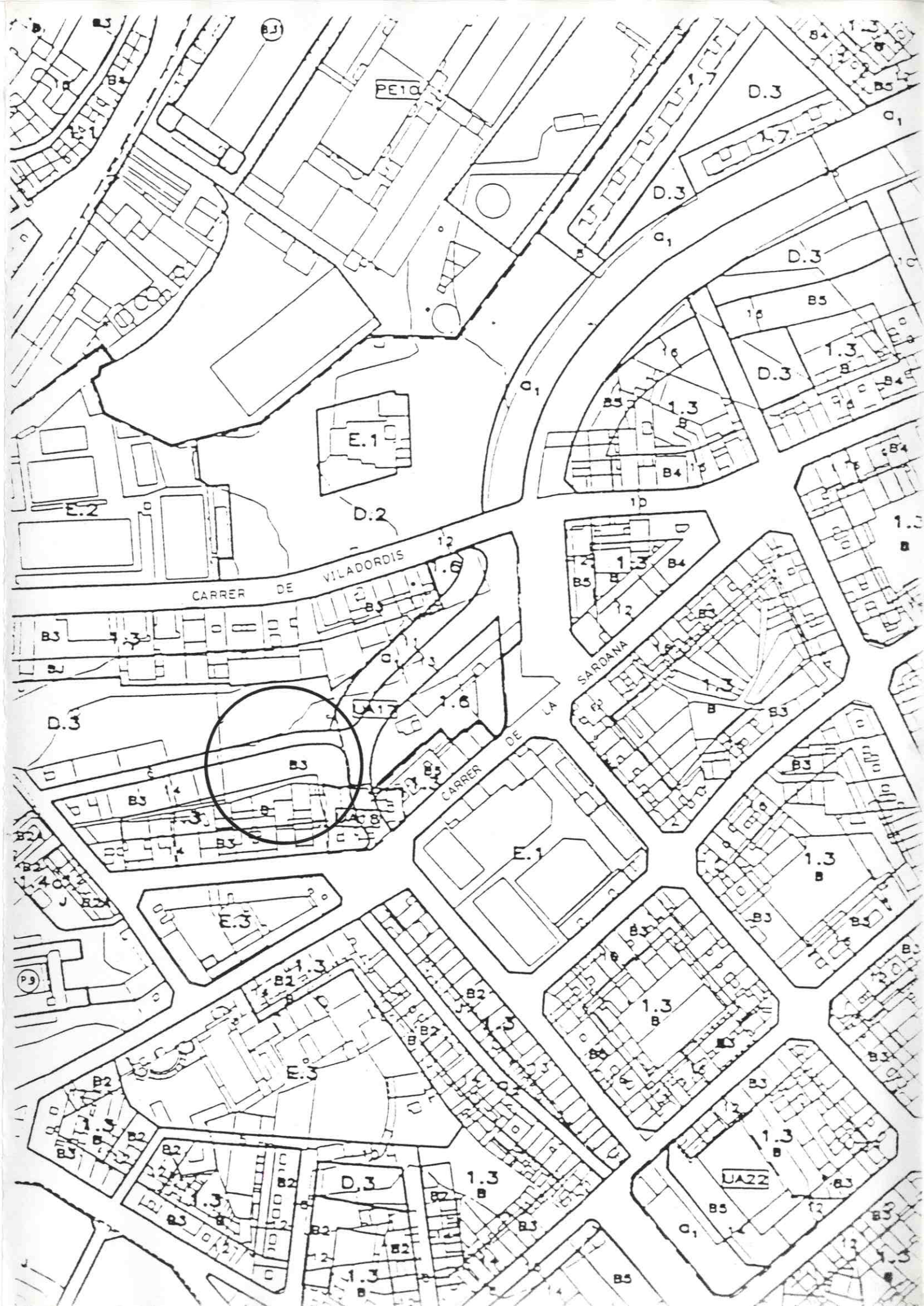
ESTUDI DE DETALL
 d'aliniacions i de rassants
 al Passatge Puig s/n. MANRESA.

ESCALA 1:5000
 PLANOL n.º 01
 REFERÈNCIA

APROVAT DEFINITIVAMENT
 EN ACORD DE PLE EL
 21 OCT. 2002

Ho certifica: El Secretari,





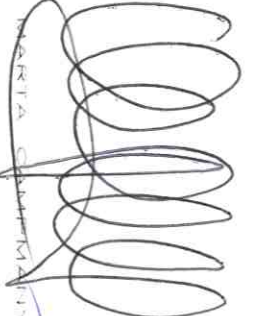

ESTUDI DE DETALL
 VISAT 2001021828
 de Catalunya
 Col·legi d'Arquitectes

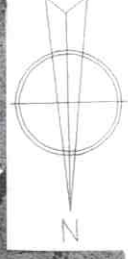
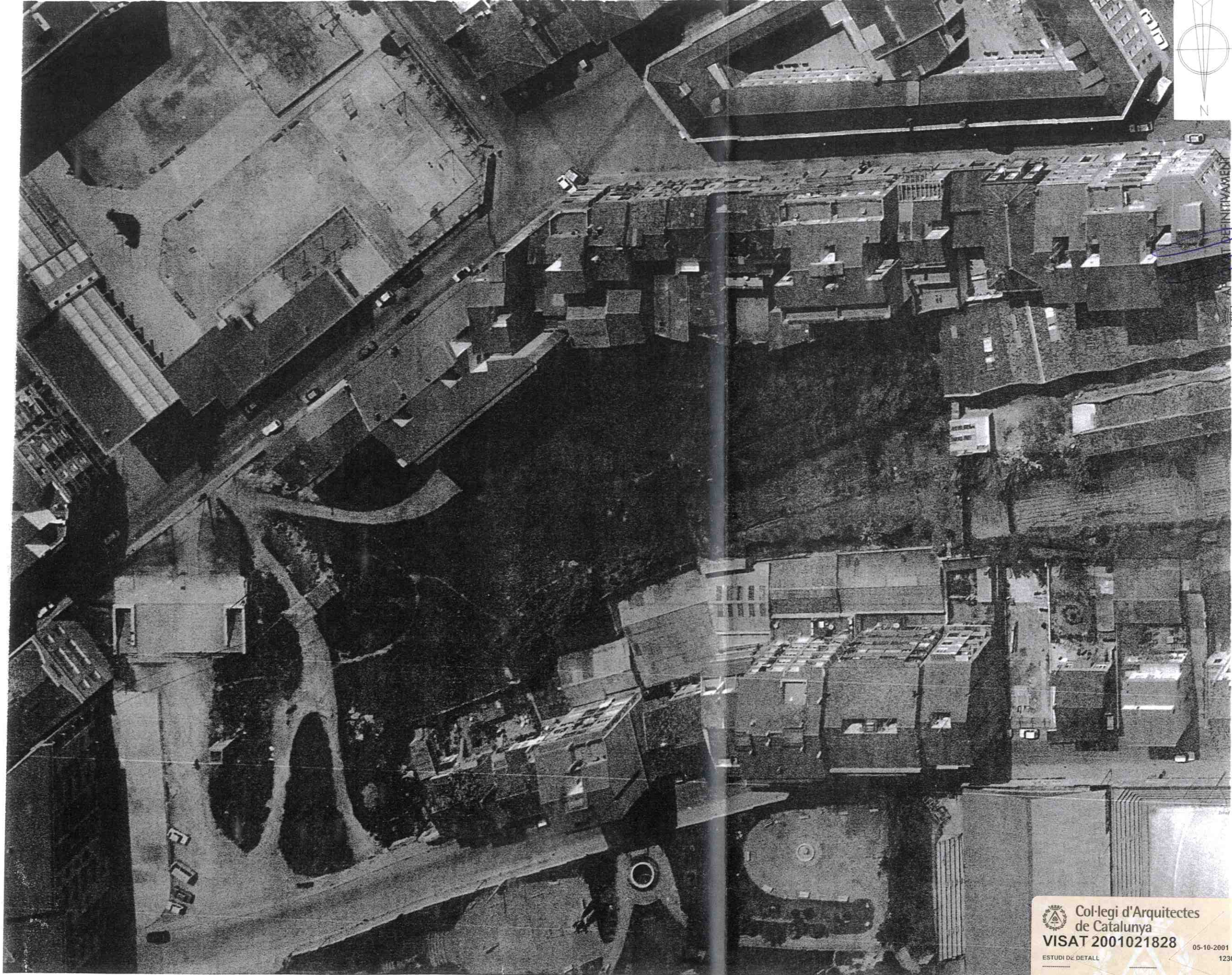
Emploc: Carrer PASSATGE PUIG SN
 Municipi: MANRESA
 Arquitectes: SARRATE JUANOLA ARQUITECTI CIA AMPURDANESA DE CONSTRU


1230316
 05-10-2001 7

APROVAT DEFINITIVAMENT
 RECORD DE PLE EL
 21 OCT. 2002

Ho certifico. El Secretari,

<p>ELS ARQUITECTES</p>  <p>MARTA SARRATE</p>	<p>EL CLIENT</p> <p>CIA. AMPURDANESA CIONES, S.A. P.D.</p>  <p>JOSEP Ma. SARRATE</p>	<p>ESTUDI DE DETALL d'aliniacions i de rassants al Passatge Puig s/n. MANRESA.</p> <p>PLANOI PLANEJAMENT VIGENT</p> <p>ESCALA 1:2000</p> <p>PLANOI N. 02</p> <p>REFERENCIA</p>
--	---	---

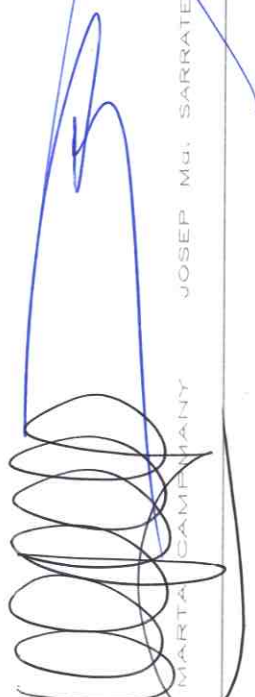


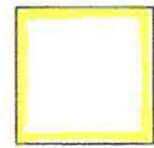

 PERACORD DE PLE EL
 21 OCT. 2002

ESTUDI DE certificació. El Secretari, d'aliniacions i de massants al Passatge Puig s/n. MANRESA.	EL CLIENT CIA. AMPURDANESA CIONES, SA. <i>pp.</i>	ELS ARQUITECTES JOSEP M. SARRATE MARTA CAMPANY	ESCALA 1:1.000 PLANOL n.º 04 REFERENCIA
--	--	--	---

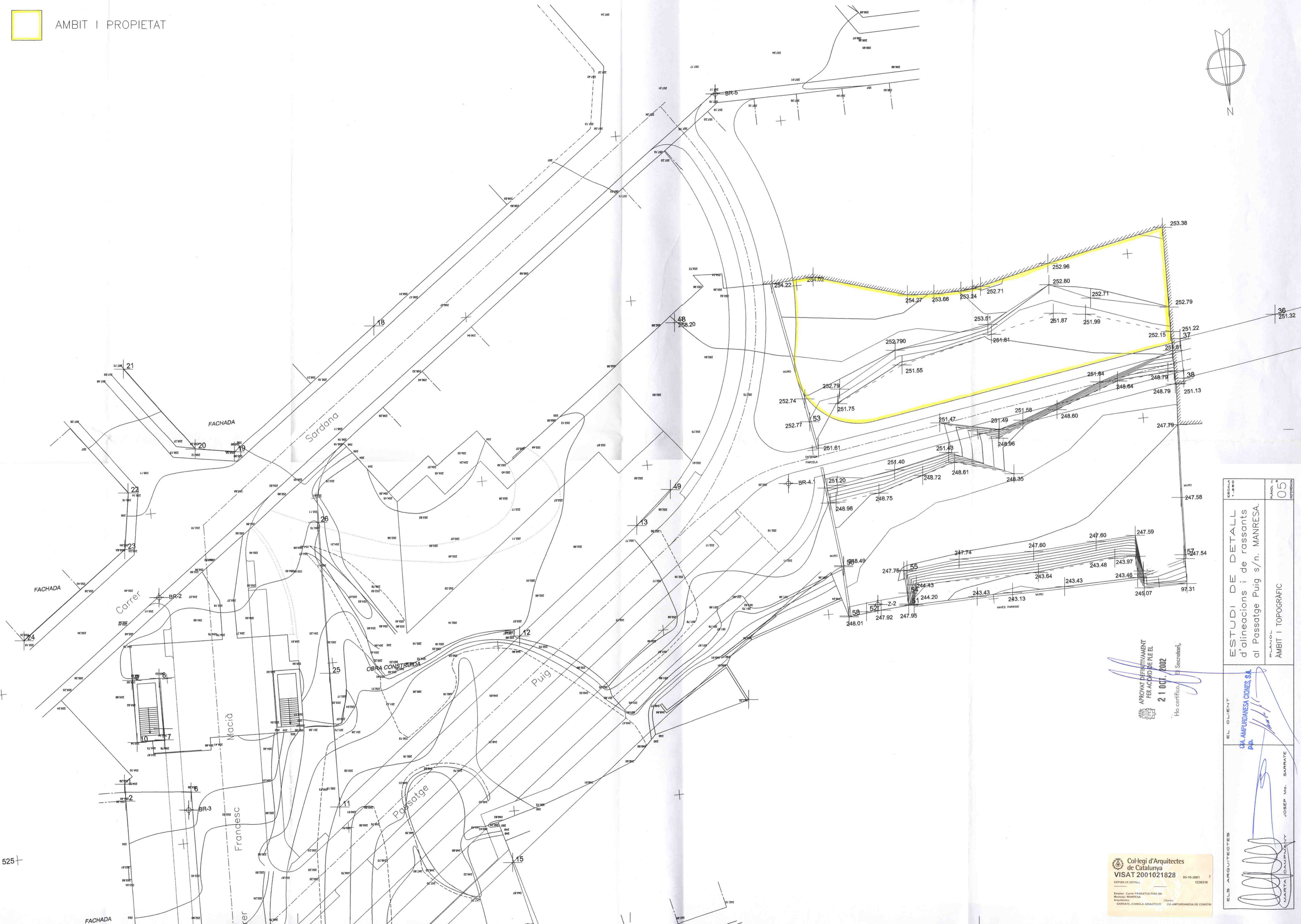
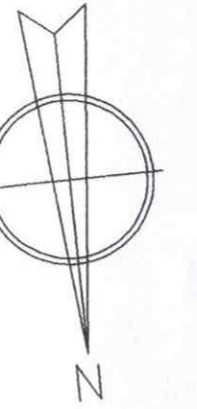

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001021828 05-10-2001 7
 ESTUDI DE DETALL 1230316

Emplac: Carrer PASSATGE PUIG SN
 Municipi: MANRESA
 Arquitectes: SARRATE, JUANOLA ARQUITECTI Clients: CIA AMPURDANESA DE CONSTRI



AMBIT I PROPIETAT



APROVAT DEFINITIVAMENT PER ACCORD DE PLEU EL 21.07.2002
Ho certifico: *[Signature]* Secretari

ESTUDI DE DETALL d'alineacions i de rassants al Passatge Puig s/n. MANRESA.	PLANO 05
AMBIT I TOPOGRAFIC	

EL CLIENT
[Signature]
C/ AMPURDANESA 103, 6-1
P/1

ELS ARQUITECTES
[Signature]
MARTA CAMPANY
JOSEP M. SARRATE

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001021828
ESTUDI DE DETALL 05-10-2001 7
1230316

Emplaçament: Carrer PASSATGE PUIG 58
Municipi: MANRESA
Assessorat: SARRATE, JUANOLA ARQUITECTE C/ AMPURDANESA DE CONTRA



APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACCORD DE FIE EL
21 OCT. 2002
Ho certifico. El Secretari,

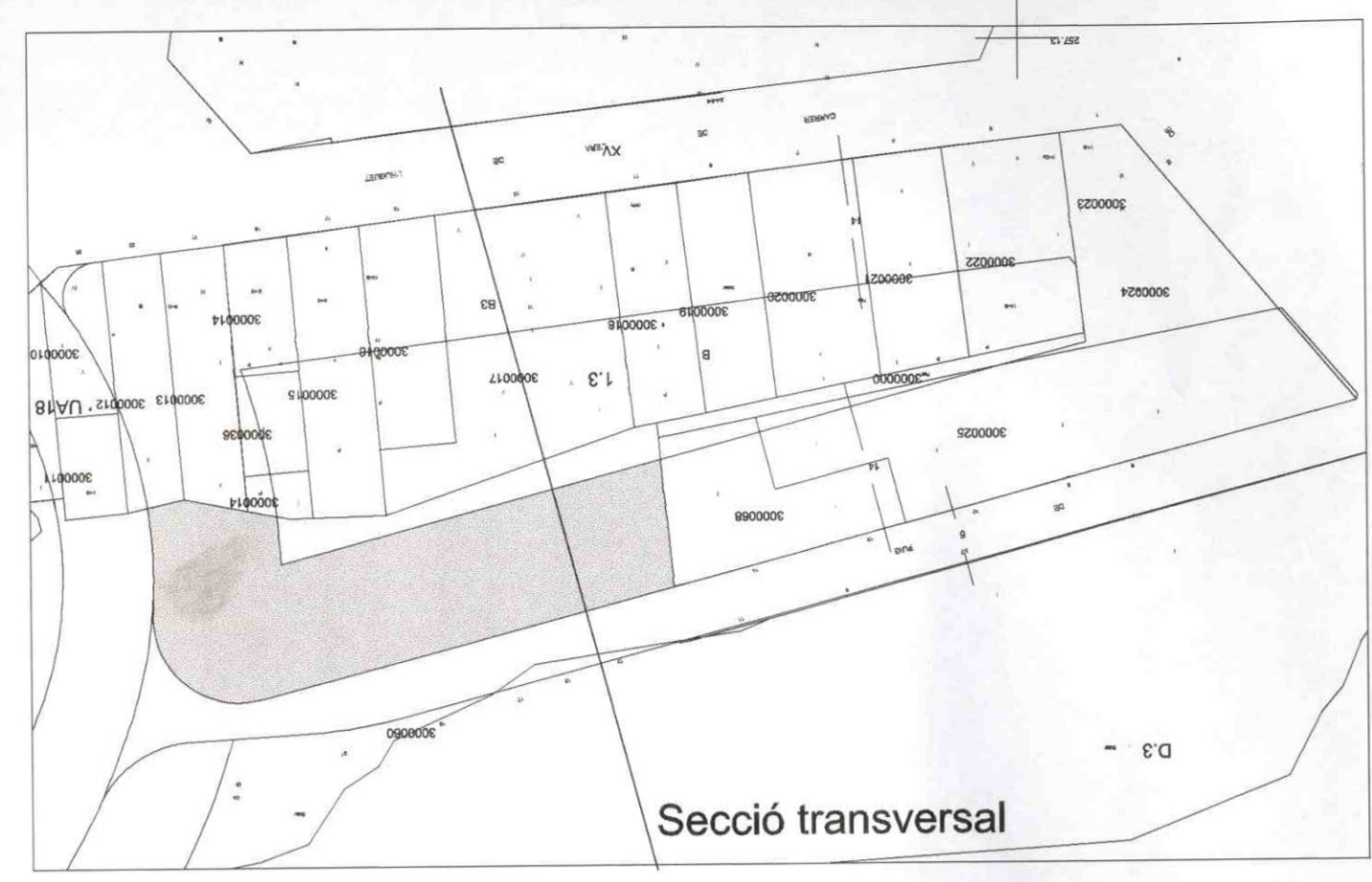
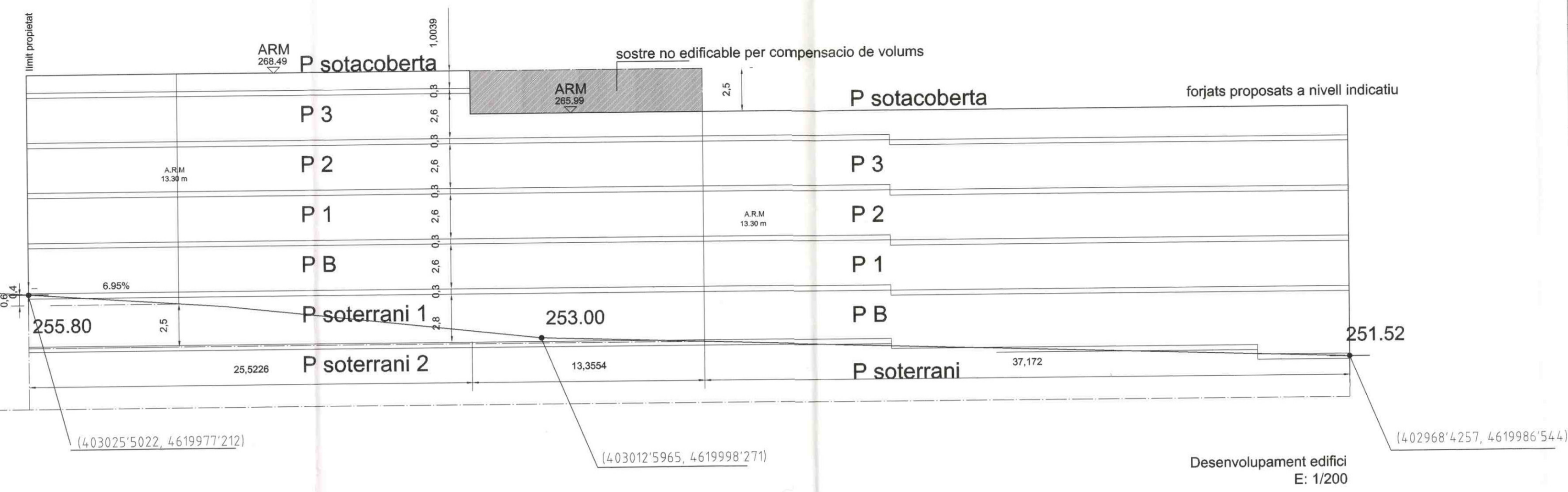
Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
VISAT 2001021828
05-10-2001 7
1230316

ESCALA 1:500	PLANO 07
ESTUDI DE DETALL d'alineacions i de rassants al Passatge Puig s/n. MANRESA.	
EL CLIENT CIA AMPURDANESA CONES, S.A.	EL ARQUITECTE MARTA GINERMANY
ALINEACIÓ PROPOSADA	

525+

JOSEP M. SARRATE

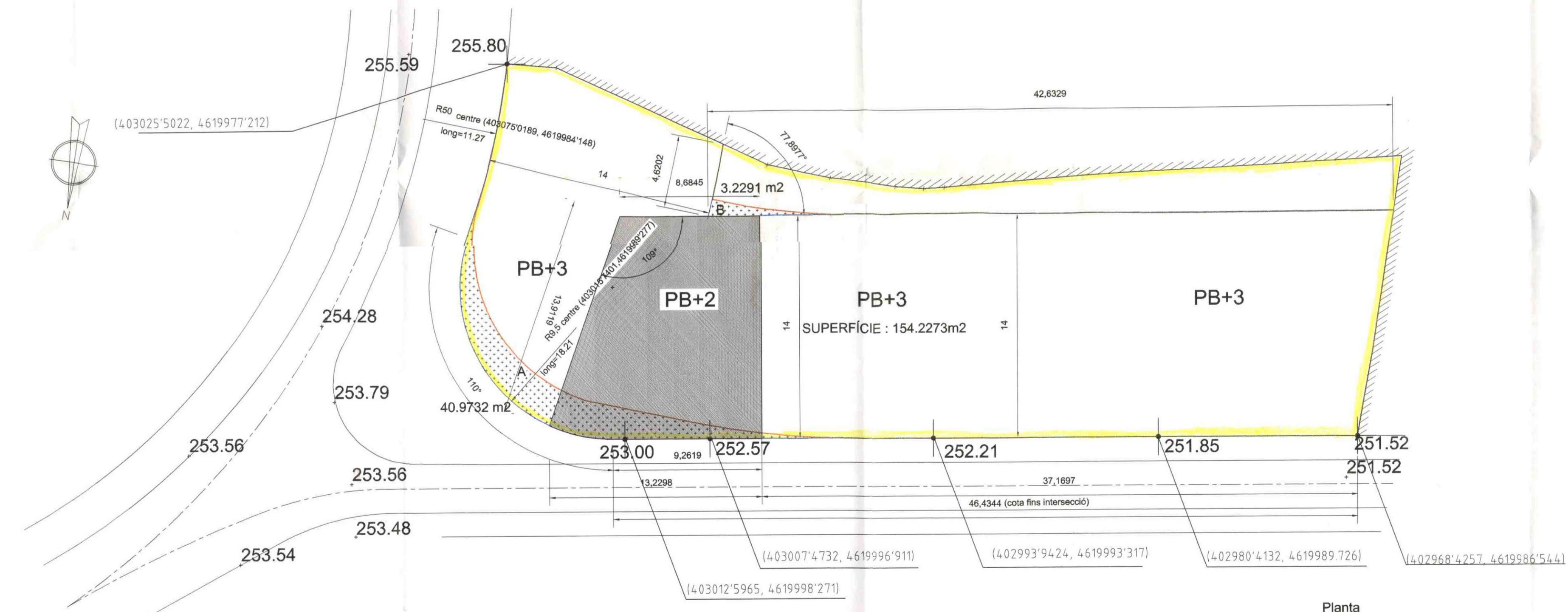
EX SARDANA



JUSTIFICACIÓ DEL NO INCREMENT DE LA SUPERFÍCIE EDIFICABLE

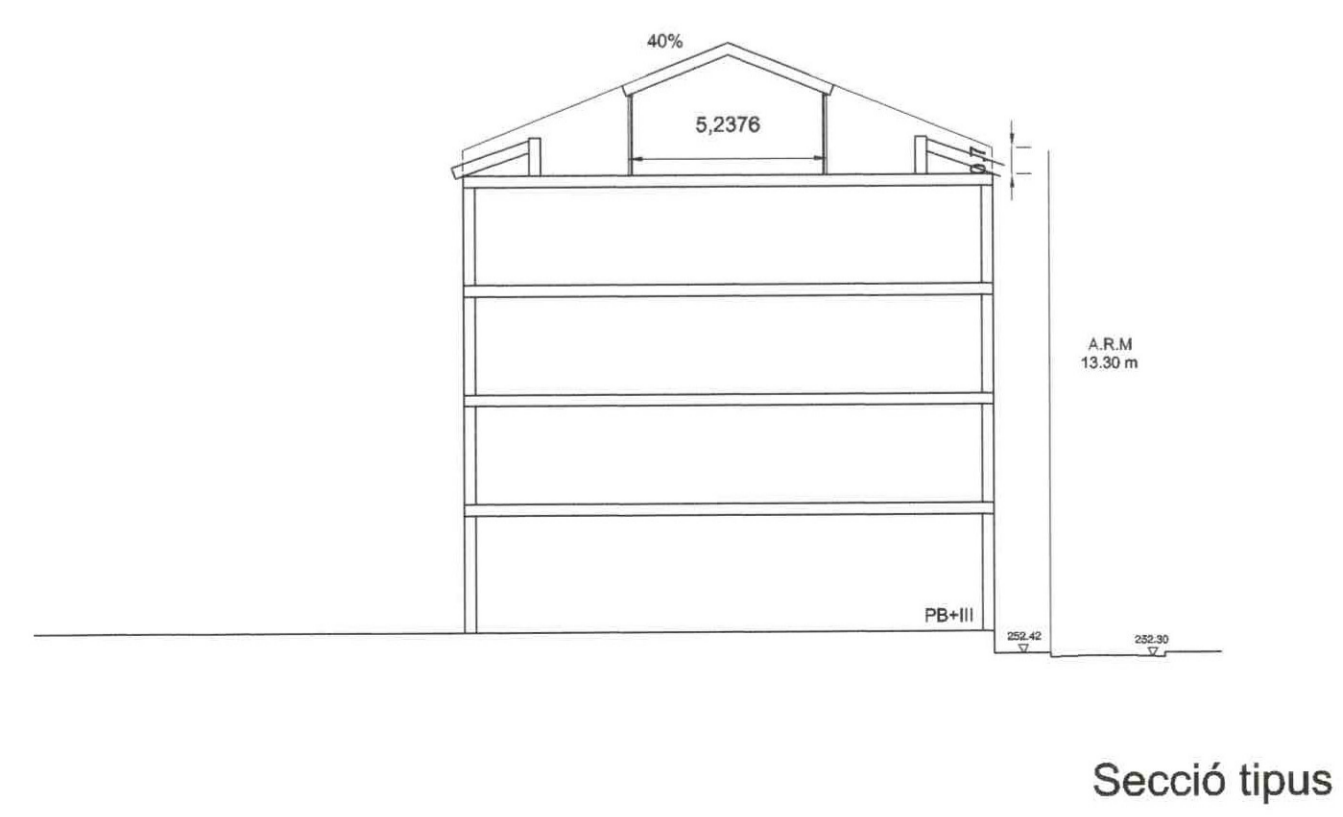
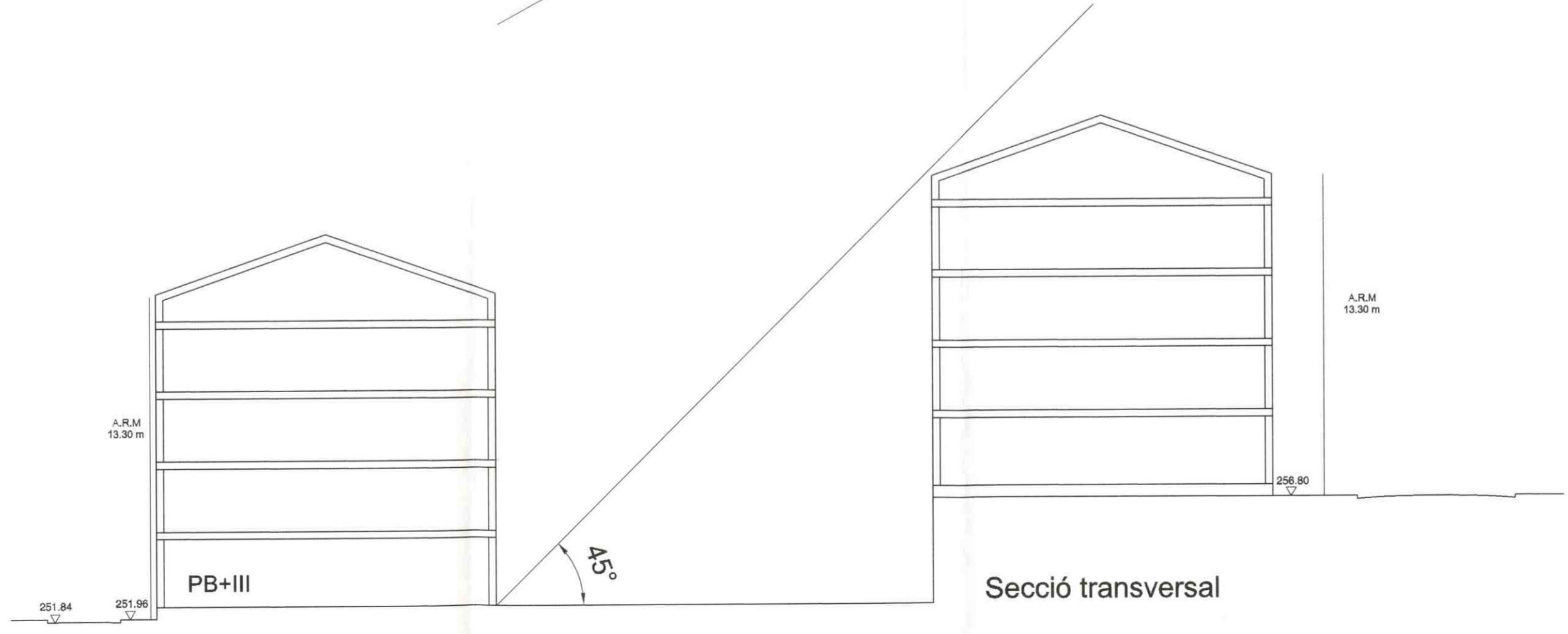
SUP A X 4PL - SUP B X 3PL	< 154.2273
40.9732 X 4PL - 3.2291 X 3PL	< 154.2273
	154.2055 m ² < 154.2273

— ALINEACIÓ PLA GENERAL
 — ALINEACIÓ PROPOSADA



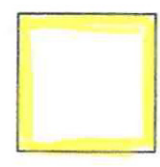
APROVAT DEFINITIVAMENT PER AL·LIND DE PLE EL 21 OCT. 2002
 Ho certifica: El Secretari

ESCALA 1:100	PLANO 08
ESTUDI DE DETALL d'alineacions i de rassants al Passatge Púig s/n. MANRESA.	
PLANOL VOLUMETRIA I JUSTIFICACIÓ DE LA COMPENSACIÓ DE LA SUP.EDIFICABLE	

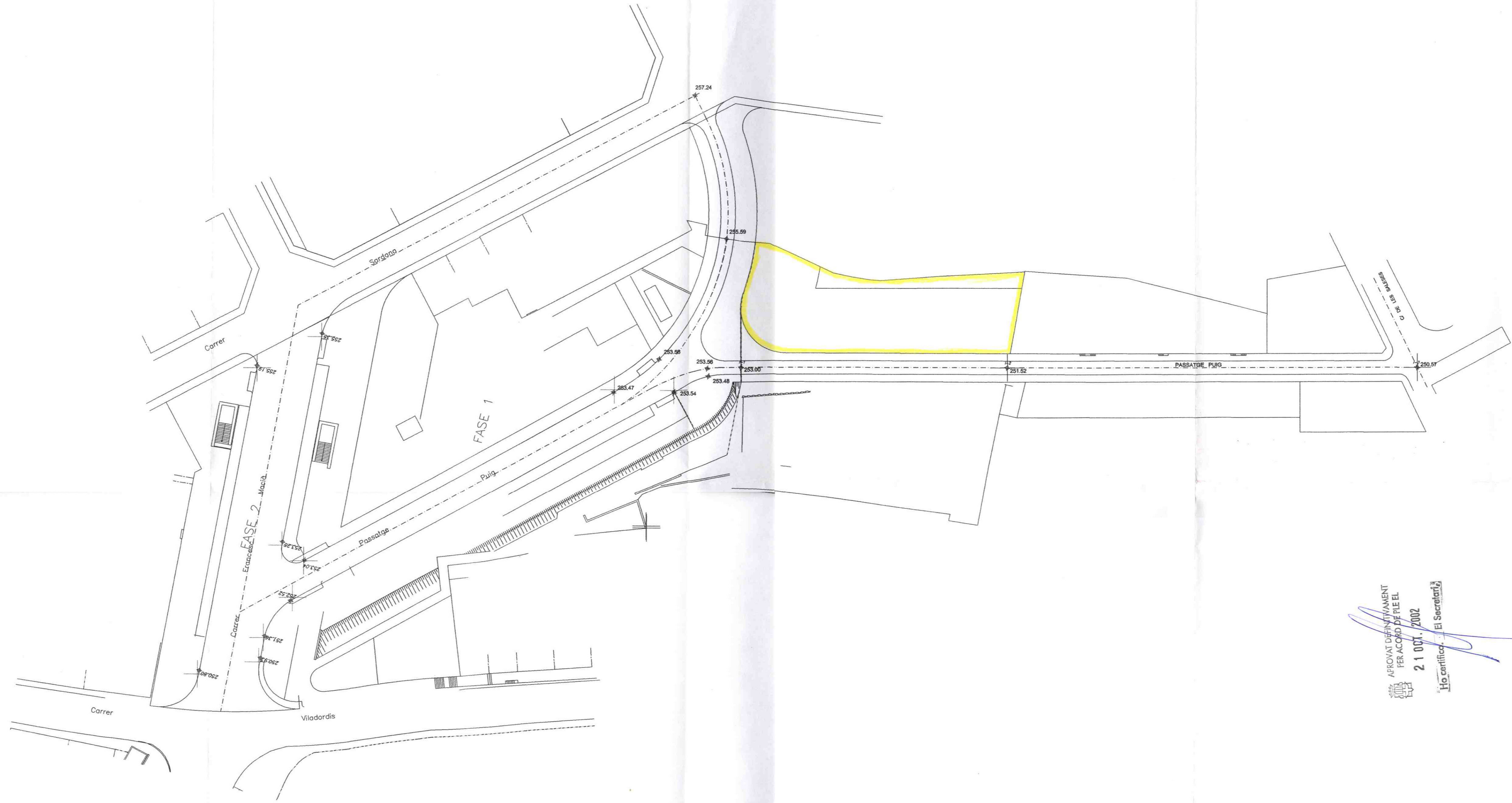
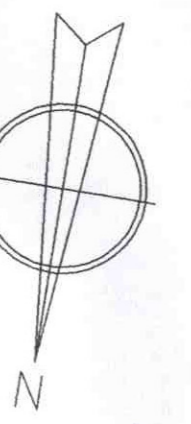


EL CLIENT
 CIA. AMPURDANESA CONJUNCS. S.A.
 pp. [Signature]

ELS ARQUITECTES
 JOSEP M. BARRATE
 [Signature]



AMBIT I PROPIETAT



APROVAT DEFINITIVAMENT
 PER ACCORD DE REEL
 21 007 2002
 Ho certifico El Secretari

Col·legi d'Arquitectes
 de Catalunya
VISAT 2001021828
 05-10-2001 7
 1230316
 Enginyer: Carrer PASSATGE PUIG 58
 Manresa - MANRESA
 Arquitecte: SARRATE JUANOLA ARQUITECTE Client: CIA AMPURDANESA DE CONSTRUCCIONS

ESCALA 1:500	PLANO 09
ESTUDI DE DETALL d'alineacions i de rassants al Passatge Puig s/n. MANRESA.	
PLANO ALINEACIÓ I RASANTS	
EL CLIENT CIA AMPURDANESA CONSTRUCCIONS, S.A.	ELS ARQUITECTES SARRATE JUANOLA ARQUITECTE
JOSEP M. SARRATE	JOSEP M. SARRATE