



APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE L'AJUNTAMENT

~~19 FEB 2007~~

Ho certifico: El Secretari,

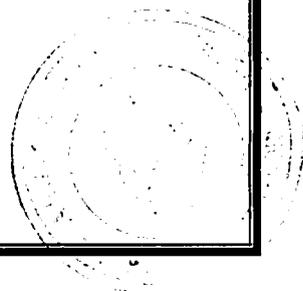


VIVES JORBA, SCP
arquitectura

**ESTUDI DE DETALL
DE LA UNITAT D'EDIFICACIÓ 2
EN L'ÀMBIT DEL PLA PARCIAL
DEL TOSSAL DELS CIGALONS 2
PP4 DE MANRESA**



MEMÒRIA



Estudi de detall DE LA UNITAT D'EDIFICACIÓ 2. EN L'ÀMBIT DEL PLA PARCIAL DEL TOSSAL DELS CIGALONS 2. PP4,
Situació CARRER MARTÍ I POL 27-29 . MANRESA.
Promotor ECOARENYS S.L.
Arquitecte Josep Ma VIVES i JORBA.

MEMÒRIA

Objectiu

Aquest estudi de detall es redacta i tramita per tal de poder modificar la situació volumètrica de les plantes altes de la unitat d'edificació numero 2 determinada en el Pla Parcial del Tossal del Cigalons 2 (PP4), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 13 de març de 2002.

La tramitació d'aquest estudi de detall està emparada en la disposició transitòria novena del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, que diu:

1. *Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i també els que resultin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.*

El que ens remet a l'article 26 del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, que diu:

1. *Els Estudis de Detall podran formular-se quan siguin precisos per completar o, en el seu cas adaptar determinacions establertes en els plans Generals per al sòl urbà i en els plans parcials.*
2. *El seu contingut tindrà per finalitat preveure o reajustar, segons els casos:*
 - a) *L'assenyalament d'alineacions i rasants; i/o*
 - b) *L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del Pla.*
3. *Els Estudis de Detall mantindran les determinacions fonamentals del Pla, sense alterar l'aprofitament que correspon als terrenys compresos en l'Estudi.*
En cap cas podran ocasionar perjudici ni afectar les condicions de l'ordenació dels predis que hi limiten.
4. *També podran formular-se Estudis de Detall quan siguin precisos per completar el senyalament d'alineacions i rasants, respecte a les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament.*
5. *Els Estudis de Detall comprendran els documents justificatius dels extrems assenyalats en el número 2.*



Planejament

L'àmbit de l'estudi de detall està inclòs en el Pla Parcial Tossal dels Cigalons 2 (PP4), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 13 de març de 2002 i està qualificada com a zona subjecta a volumetria específica en volums especials (clau 1.6).

Propietat i promotor

L'estudi de detall afecta a una sola propietat, essent el promotor la societat mercantil ECOARENYS, S.L.

Característiques

Les modificació que es pretén introduir solament afecta a la situació volumètrica de la part que compren les plantes situades per sobre la planta entresol de l'esmentada unitat número 2 d'edificació.

Una vegada aprovat el Pla Parcial, trobant-se en fase d'execució les obres d'urbanització, i atenent sobretot a les característiques fixades en el Pla Parcial en referència a les edificacions en front al carrer Martí i Pol i també considerant el caire de singularitat que pot adquirir l'edifici que ens ocupa, es creu que, sobretot atenent a l'aspecte visual i estètic de la futura edificació i per tal de fugir de la monotonia que podria suposar veure tot el carrer Martí i Pol amb tots els edificis alineats amb el vial, modificar lleugerament la orientació del volum previst per sobre de la planta entresol, girant-lo lleugerament per tal d'obtenir un trencament en l'alineació prevista inicialment.

Aquesta modificació, com es pot observar en els plànols adjunts, no representa cap alteració dels paràmetres fixats en el planejament ja que tan sols modifica lleugerament la situació volumètrica de l'esmentada edificació.

Donat que en el Projecte d'Urbanització del sector s'ha produït una variació de les rasants del carrer Martí i Pol respecte les fixades en el Pla Parcial, també s'aprofita per ajustar les alçades indicatives per les plantes baixa i entresol, les quals seguiran estan regulades per l'article 20.1.b del Pla Parcial.

Manresa, desembre de 2006.

L'arquitecte:

Josep Ma Vives i Jorba.

APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACCORD DE PLE EL
19 FEB. 2007

Ho certifico. El Secretari,



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2006022535

12-02-2007 7

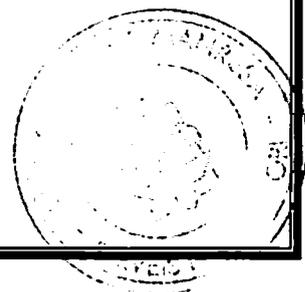
ESTUDI DE DETALL (MODIFICACIÓ)
URB. U OBRA C

2053767

Emplac: Carrer De Martí I Pol 27-29 Urb:Tossal Dels Cigalons
Municipi: Manresa
Arquitectes: Vives Jorba S.C.P.,
Clients: Ecoarenys, S.L



NORMATIVA



Estudi de detall..... DE LA UNITAT D'EDIFICACIÓ 2. EN L'ÀMBIT DEL PLA PARCIAL DEL TOSSAL DELS CIGALONS 2. PP4,
Situació..... CARRER MARTÍ I POL 27-29 . MANRESA.
Promotor..... ECOARENYS S.L.
Arquitecte Josep Ma VIVES i JORBA.

NORMATIVA

La normativa fixada en el Pla Parcial que regula la zona, corresponent a la volumetria específica articles 17 a 27, no sofreix cap tipus de modificació, donat que les variacions que es pretenen solament afecten a la situació volumètrica de la unitat d'edificació número 2, que ve establerta en el plànol 6.1 d'ordenació de l'edificació, així com en els perfils reguladors fixats en el plànol 6.6.

Tampoc es modifiquen les superfícies edificables fixades en el pla parcial.

Tan sols s'introdueixen algunes precisions en el tractament de les façanes per tal d'unificar criteris amb la resta de sectors del pla parcial i que diuen:

Plantes baixa i entresol

Les plantes baixa i entresol es diferenciaran de les plantes altes, per la qual cosa els materials d'acabat, amb l'aprovació dels serveis tècnics municipals, seran la pedra natural, el vidre i la perfilaria i plafons metàl·lics.

Plantes pis

Els acabats de façana, de les sis plantes pis, amb obra vista o altres materials, amb l'aprovació dels serveis tècnics municipals, tindran un sol color d'acabat, Aquest material no podrà ser amb obra de fàbrica esmaltada brillant.

La imatge frontal dels balcons, que en cap cas serà massissa, es tractarà amb un sol material que passi per davant de l'estructura. Si és de vidre no podrà tenir efecte mirall.

Les obertures o forats de façana tindran un tractament unitari, per tant les caixes de persiana en el cas de deixar-se vistes seran del mateix material que la fusteria. En tot cas es prohibeixen les llindes i ampits de pedra artificial o que difereixin del material elegit per la fusteria o parament de façana.

No es permetran els balcons correguts, procurant una alternança entre ells seguint un ordre de composició.

Manresa, desembre de 2006.

L'arquitecte:

Josep Ma Vives i Jorba.



APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EN

19 FEB. 2007

Ho certifico. El Secretari,



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2006022535

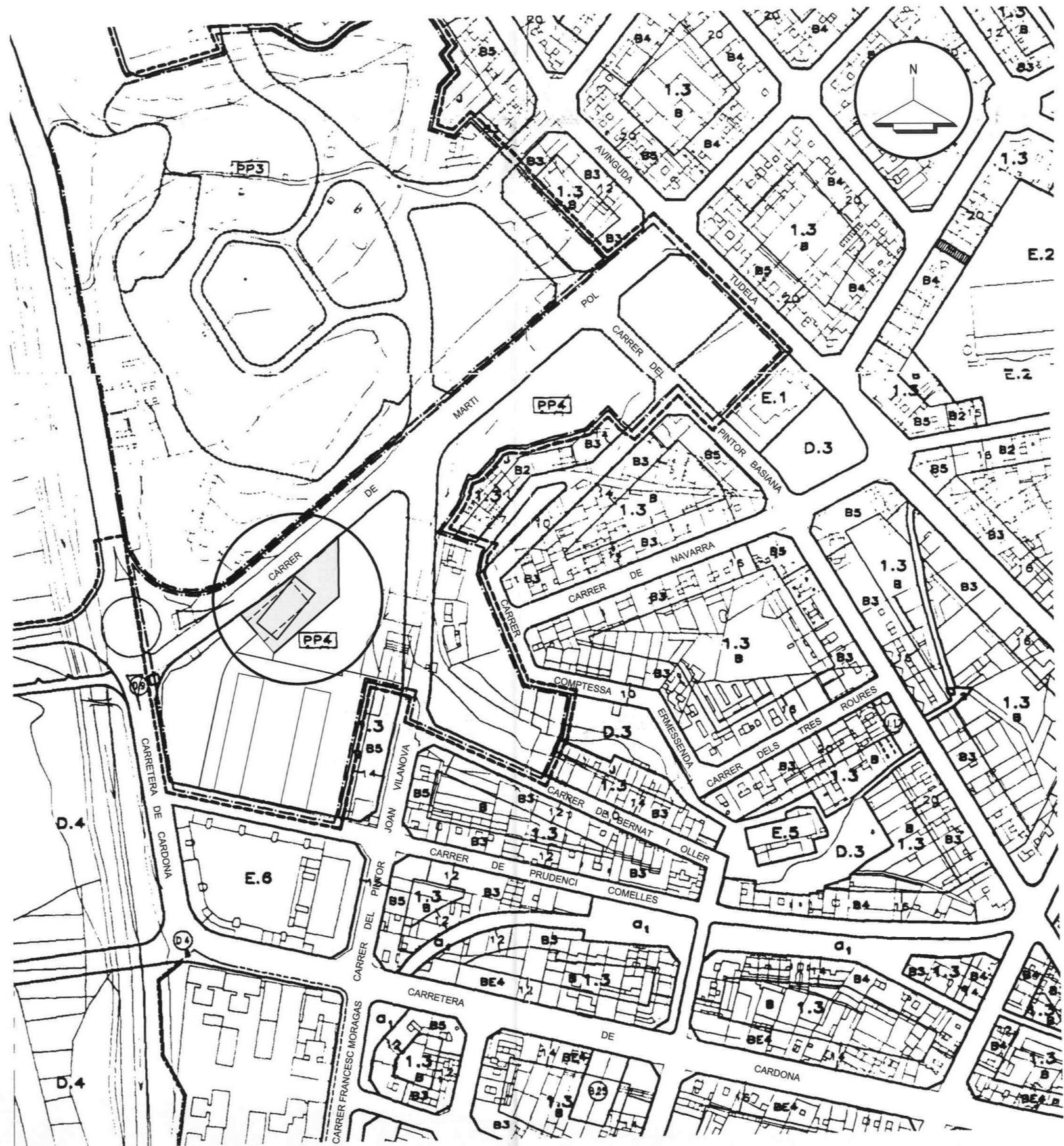
12-02-2007 7

ESTUDI DE DETALL (MODIFICACIÓ)
URB. U OBRA C 2053767

Emplac: Carrer De Marti I Pol 27-29 Urb: Tossal Dels Cigalons
Municipi: Manresa
Arquitectes: Vives Jorba S.C.P.,
Clients: Ecoarenys, S.L.

PLÀNOLS





Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2006022535 12-02-2007 7
 ESTUDI DE DETALL (MODIFICACIÓ) URB. U OBRA C 2053767
 Exemple: Carrer de Marti i Pol 27-29 Urb: Tossal Dels Cigalons
 Municipi: Manresa
 Arquitectes: Vives Jorba S.C.P. Clients: Ecoarenys, S.L.

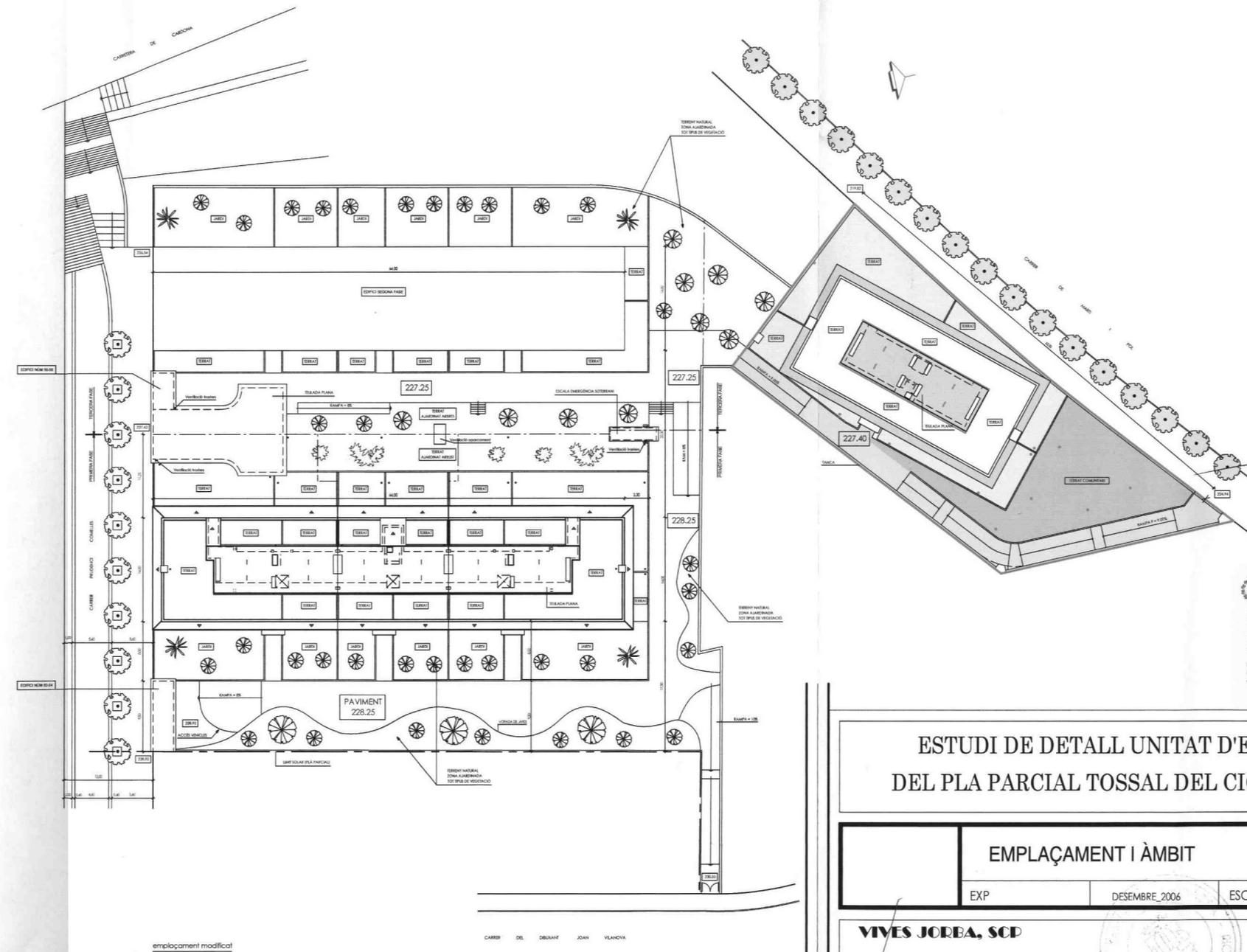
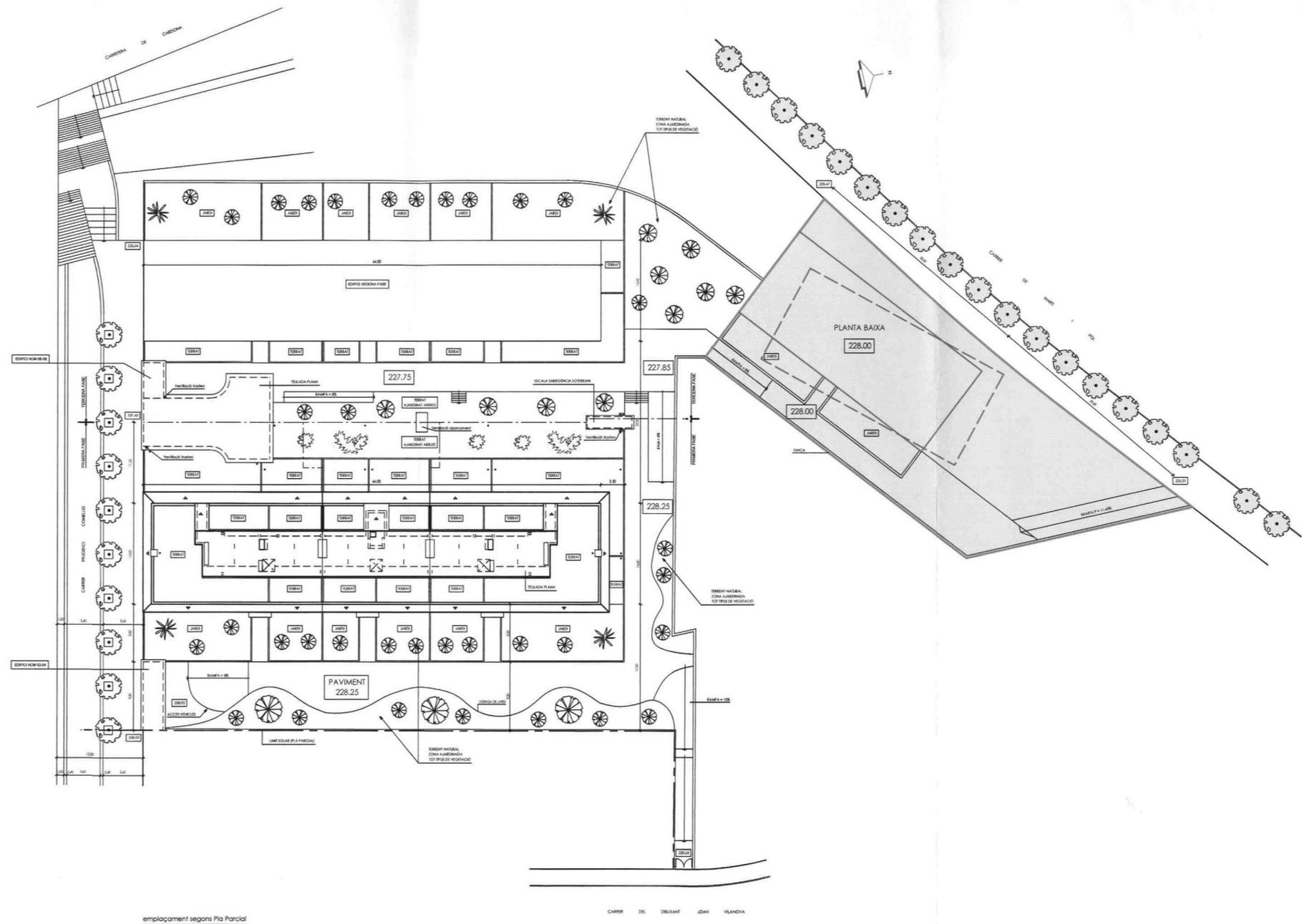
- CÈDULA URBANÍSTICA
- PLA PARCIAL TOSSAL DEL CIGALONS-2 (PP4)
 - ESTUDI DETALL
 - REGULACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECIFICA
 - ZONA D'ORDENACIÓ EN VOLUM ESPECIAL
 - EDIFICABILITAT RESIDENCIAL (2688.00 M2)
 - EDIFICABILITAT COMERCIAL I SERVEIS (1551.15 M2)
 - ALÇADA REGULADORA P.B. +P.E. + 6P

APROVAT DEFINITIVAMENT PER ACORD DEL CL
 19 FEB 2007
 Ho certifico. El Secretari,

ESTUDI DE DETALL UNITAT D'EDIFICACIÓ 2 DEL PLA PARCIAL TOSSAL DEL CIGALONS 2 (PP4)

SITUACIÓ		1
EXP	DESEMBRE 2006	
ESCALA		1/2000

VIVES JORBA, SCP EL PROMOTOR
 JOSEP Ma VIVES I JORBA, arquitecte



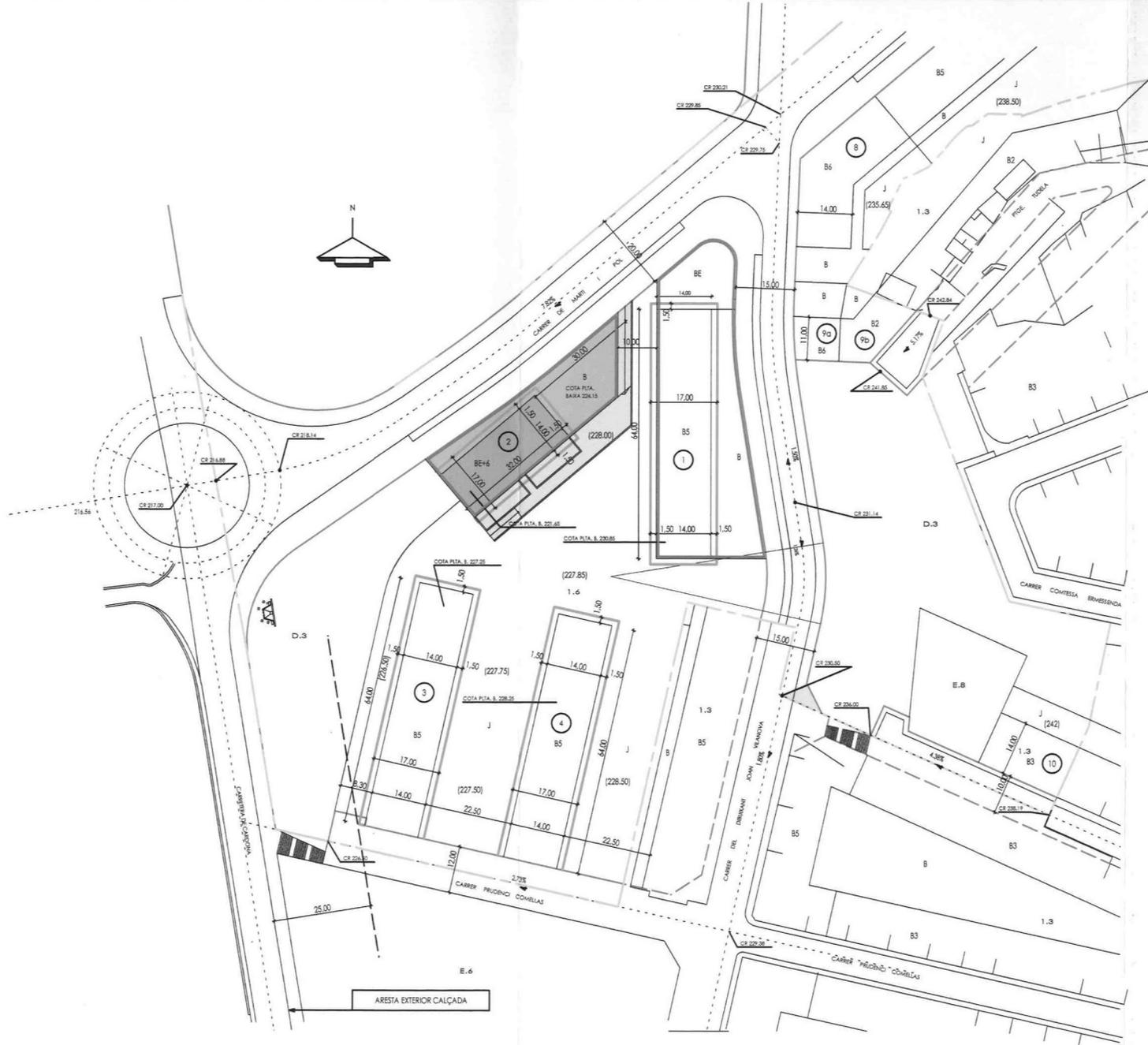
APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE FLE EL
19 DE 2007
Ho certifico: El Secretari,

Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
VISAT 2006022535 12-02-2007 7
ESTUDI DE DETALL (MODIFICACIÓ) 2053767
URB. U OBRA C
Emplaç: Carrer De Martí I Pol 27-29 Urb: Tossal dels Cigalons
Municipi: Manresa
Arquitectes: Vives Jorba S.C.P. Clients: Ecoareny S.L.

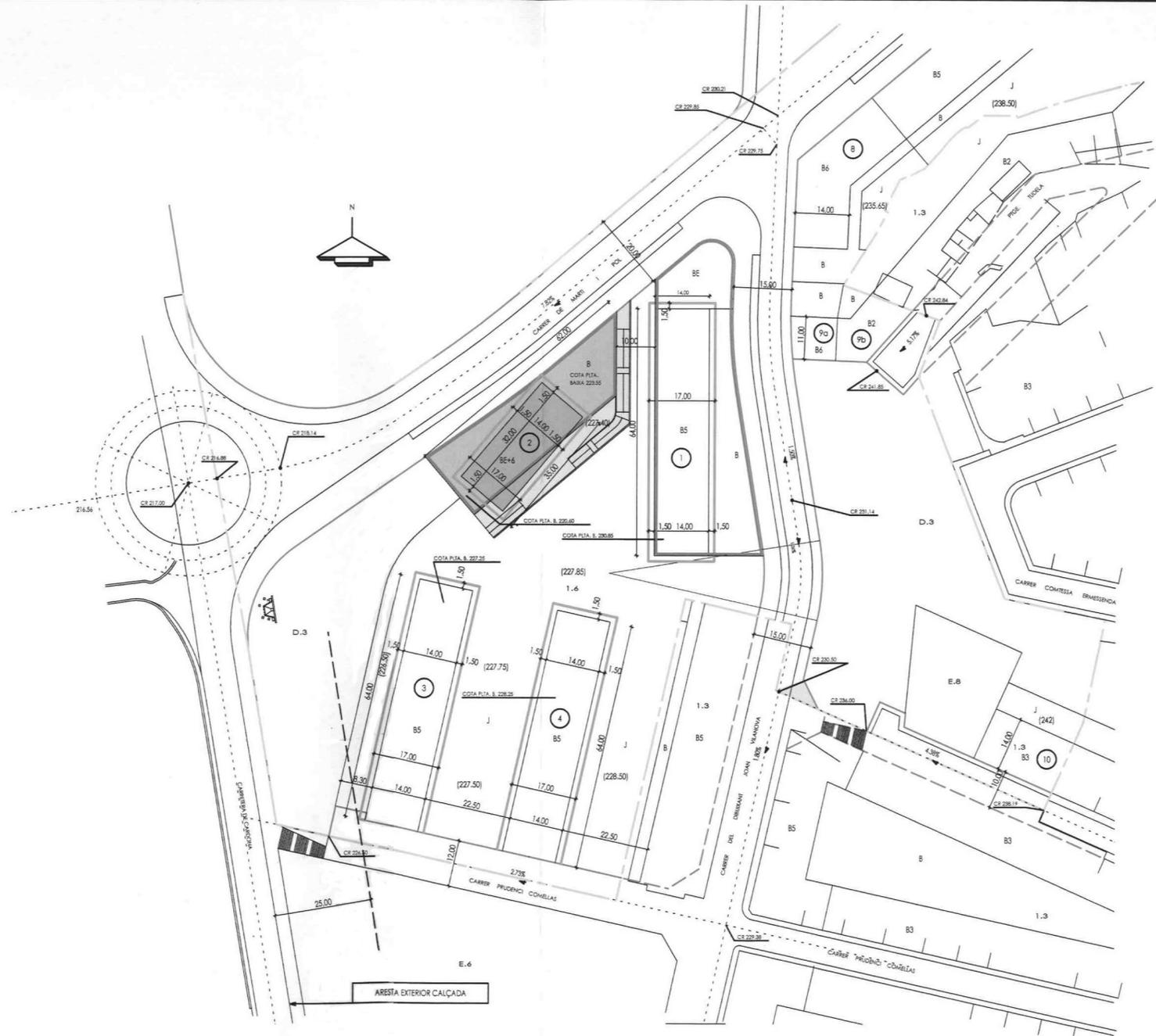
**ESTUDI DE DETALL UNITAT D'EDIFICACIÓ 2
DEL PLA PARCIAL TOSSAL DEL CIGALONS 2 (PP4)**

EMPLAÇAMENT I ÀMBIT		2
EXP	DESEMBRE 2006	

VIVES JORBA, SCD EL PROMOTOR
JOSEP Ma VIVES I JORBA, arquitecte



planta ordenació de l'edificació Pla Parcial



planta ordenació de l'edificació modificada

EDIFICABILITAT

Article 6.1 memòria Pla Parcial
 Article 24.2 normativa Pla Parcial

	PLA PARCIAL	ESTUDI DETALL
PLANTA BAIXA		
Comercial i Serveis	968.05 M2	968.05 M2
PLANTA ENTRESOL		
Comercial i Serveis	583.10 M2	583.10 M2
6 P. P.		
Residencial	2688.00 M2	2688.00 M2
TOTAL	4239.15 M2	4239.15 M2

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2006022535
 ESTUDI DE DETALL (MODIFICACIÓ) 12-02-2007
 URB. U OBRA C 2053767
 Emplaç: Carrer De Maria I Pol 27-29 Urb: Tossal Dels Cigalons
 Municipi: Manresa
 Arquitectes: Vives Jorba S.C.P. Clients: Ecoarany, S.L.

- PERIMETRE REGULADOR PLANTA PIS
- PERIMETRE REGULADOR PLANTA BAIXA I ENTRESOL

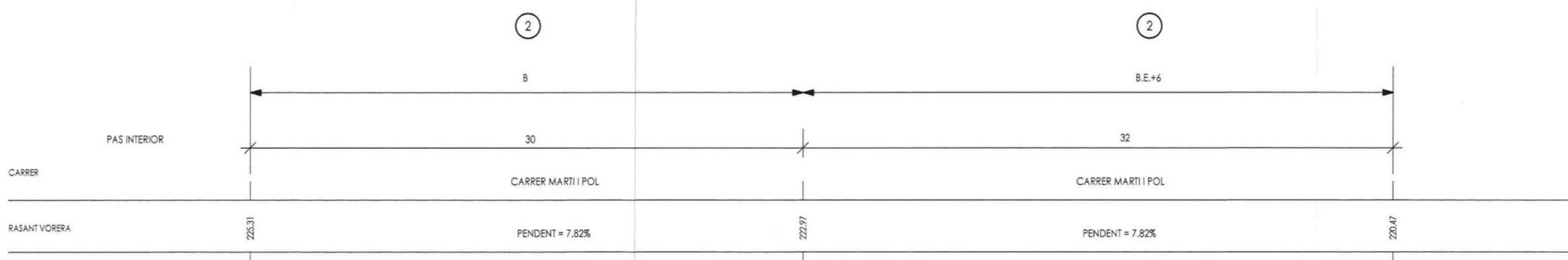
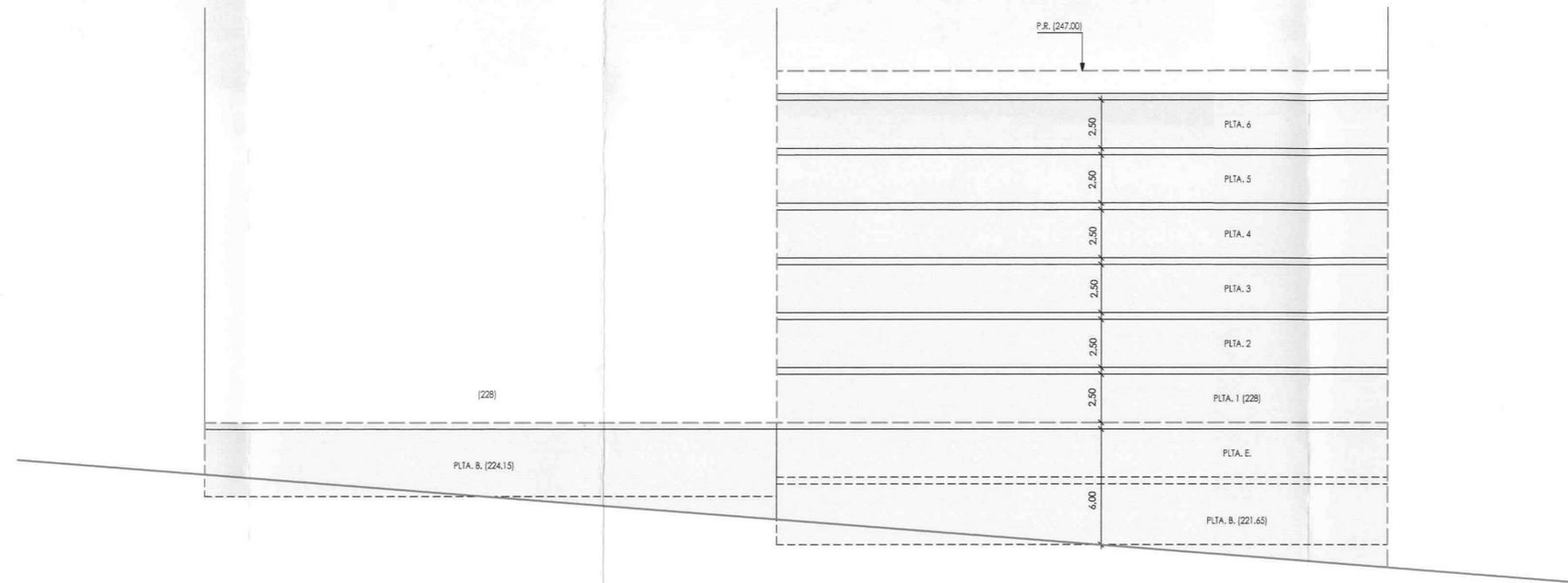
**ESTUDI DE DETALL UNITAT D'EDIFICACIÓ 2
 DEL PLA PARCIAL TOSSAL DEL CIGALONS 2 (PP4)**

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
 (perimetre regulador)

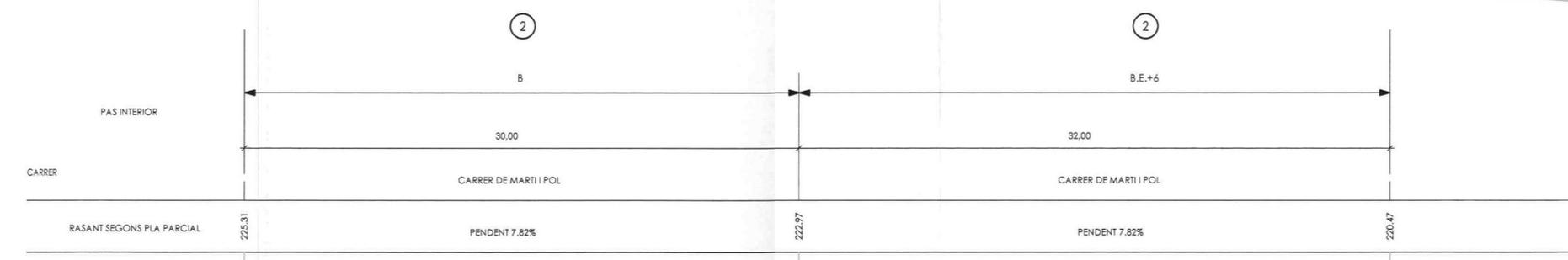
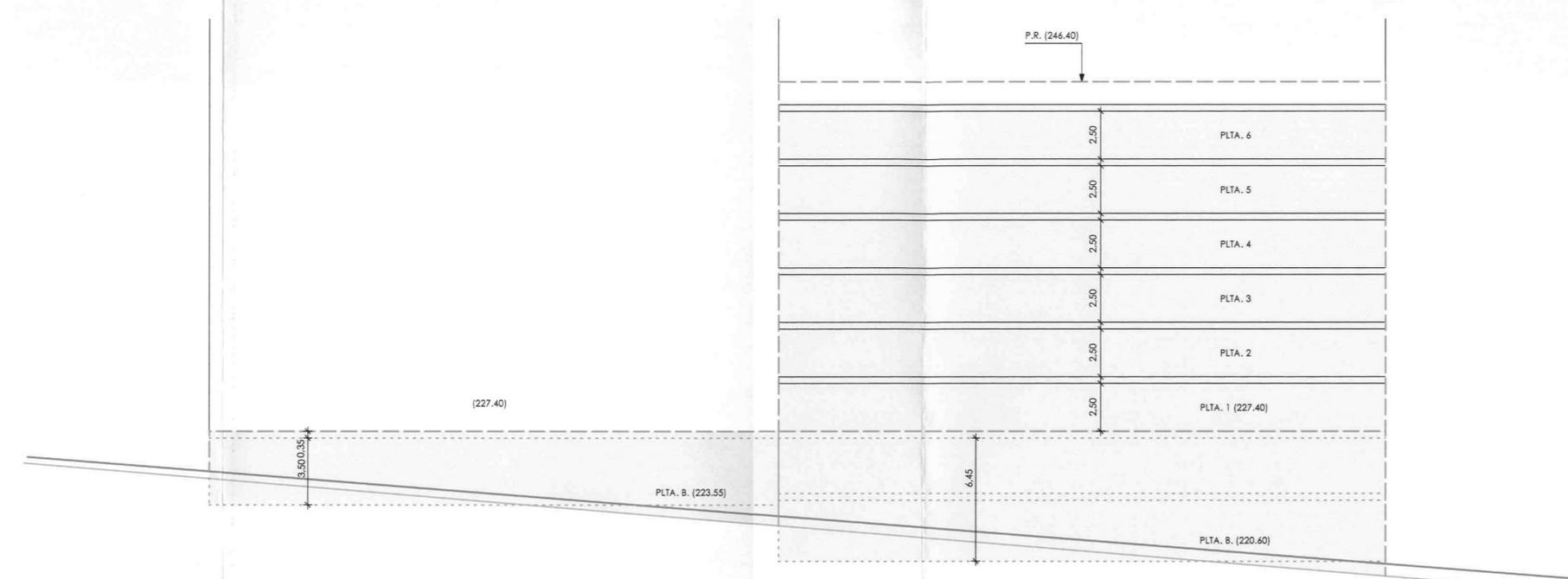
EXP DESEMBRE 2006 DEFINITIVA ESCALA 1/1000

3

VIVES JORBA, SCD 19 FEB. 2007 EL PROMOTOR
 Ho certifico. El Secretari,
JOSEP Ma VIVES I JORBA, arquitecte



rasant vorera exterior E_E' (Pla Parcial)



rasant vorera exterior E_E' (modificada)



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2006022535
 ESTUDI DE DETALL (MODIFICACIÓ)
 URB. U OBRA C
 12-02-2007 7
 2053767
 Email: Carrer De Martí I Pol 27-29 Urb:Tossal dels Cigalons
 Municipi: Manresa
 Arquitectes:
 Vives Jorba S.C.P., Clients:
 Ecoarenys, S.L.

PERFIL REGULADOR MÀXIM
 RASANT VORERA PLA PARCIAL
 RASANT VORERA PROJECTE D'URBANITZACIÓ

**ESTUDI DE DETALL UNITAT D'EDIFICACIÓ 2
 DEL PLA PARCIAL TOSSAL DEL CIGALONS 2 (PP4)**

RASANTS (alçades reguladores)		4
EXP	DESÈMBRE 2006	

VIVES JORBA, SCP
 19 FEB. 2007
 Ho certifico El Secretari,
JOSEP Ma VIVES I JORBA, arquitecte
 EL PROMOTOR

