

0630

**ESTUDI DE DETALL
AL SECTOR DE VISTA ALEGRE
CARRETERA DE MANRESA A IGUALADA, 1 -9
MANRESA(BAGES)**



~~APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL~~

~~19 MARÇ 2007~~

~~Ho certifico. El Secretari,~~



APROVAT INICIALMENT
PER DECRET D'ALCALDIA

DEL DIA

27 NOV 2006

Ho certifico. EL SECRETARI GRAL.,



OCTUBRE 2006

INDEX DEL CONTINGUT

A.- MEMÒRIA INFORMATIVA

1. DOCUMENTACIÓ
2. SITUACIÓ I ÀMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL
3. PROMOTOR
4. PLANEJAMENT VIGENT
5. ESTAT ACTUAL
 - TOPOGRAFIA I ESTRUCTURA URBANA ACTUAL
 - ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
 - EDIFICACIÓ EXISTENT
 - ACTIVITATS EXISTENTS
 - SITUACIÓ RESPECTE LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS URBANÍSTICS
6. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL
7. OBJECTIUS GENERALS
8. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA
 - ALINEACIONS I RASANTS
 - VOLUMETRIA PROPOSADA
 - ORDENACIÓ DELS ESPAIS LLIURES D'EDIFICACIÓ
9. EXECUCIÓ QUE ES DERIVA DE LA PROPOSTA
 - SÒLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA
 - OBRES D'URBANITZACIÓ

B.- TAULES DE DADES

C.- NORMATIVA

1. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL
2. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR

D.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- | | |
|---|-------------|
| 1. SITUACIÓ I ÀMBIT | 1/2000 |
| 2. PLANEJAMENT VIGENT | 1/2000 |
| 3. ESTAT ACTUAL. TOPOGRAFIA I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT | 1/500 |
| 4. ESTAT ACTUAL. EDIFICACIONS I ACTIVITATS EXISTENTS | 1/500 |
| 5. PROPOSTA. ALINEACIONS I RASANTS | 1/500 |
| 6. PROPOSTA. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. PLANTA | 1/500 |
| 7. PROPOSTA. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. ALÇATS I SECCIONS | 1/200 |
| 8. PROPOSTA. ORDENACIÓ DEL ESPAIS LLIURES D'EDIFICACIÓ | 1/500 |
| 9. PROPOSTA. CESSIÓ DE SÒL I ÀMBIT D'URBANITZACIÓ | 1/500 |
| 10. ANNEX. COMPARATIU PGO-PROPOSTA | 1/500 |
| 11. ANNEX. SOLUCIÓ GENERAL DE L'ESPAI PÚBLIC RELACIONAT AMB L'ÀMBIT | 1/500 |
| 12. ANNEX. RELACIÓ DE LA ORDENACIÓ AMB LES EDIFICACIONS I TOPOGRAFIA EXISTENTS. | 1/200 1/500 |
| 13. ANNEX IMATGE GENERAL DE LA PROPOSTA | 1/500 |



A.- MEMÒRIA INFORMATIVA



1. DOCUMENTACIÓ

El present document, que consta de memòria i plànols, és còpia del seu original, del qual és autor l'arquitecte JOSEP BERNABEU CAPDEVILA. La seva utilització total o parcial, així com qualsevol reproducció o cessió a tercers, requerirà la prèvia autorització expressa de l'autor, restant en qualsevol cas prohibida qualsevol modificació unilateral del mateix.

2. SITUACIÓ I ÀMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL

L'àmbit objecte del present Estudi de Detall es troba situat a la carretera de Manresa a Igualada, núm. 1-9, dins del sector de Vista Alegre de Manresa, tal com s'indica al Plànol d'informació 1

Aquest àmbit comprèn la finca núm. 1-9 de la carretera de Manresa a Igualada, tal com s'indica al plànol d'informació 3.

La superfície que ocupa aquest àmbit, mesurat sobre plànol, és de 3.277,31 m².

3. PROMOTOR

Ho és la societat ARRIAZ, S.A., amb domicili social al carrer Sant Cugat 72, de Sabadell, administrador : Sr. Pau Castro Saez.



4. PLANEJAMENT VIGENT

El text refòs del Pla General de Manresa, d'abril del 1997, fixa els paràmetres que a continuació s'indiquen per a aquest àmbit:

- Sòl urbà no consolidat.
- Qualificació: Zona d'Eixample (clau 1.3).
- Ordenació: Sistema d'ordenació per alineació viària.
- Edificabilitat: resultat de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la profunditat edificable, espai lliure d'illa i nombre màxim de plantes.
 - Profunditat Edificable: 14 m.
 - Pati d'illa edificable en planta baixa.
 - Núm. Plantes: PB + 3 PP.
 - ARM: 13'30 m
 - Sostre edificable màxim: el definit pels paràmetres bàsics de profunditat edificable i número màxim de plantes, que és de 7.170,35 m² segons mesurament sobre plànol.
 - Volum edificable màxim: el definit pels paràmetres bàsics de profunditat edificable, alçada reguladora màxima i el perfil regulador màxim. L'espai sotacoberta serà ocupable sense que pugui formar un habitatge independent.

5. ESTAT ACTUAL

TOPOGRAFIA:

S'ha realitzat un aixecament topogràfic actualitzat de l'àmbit, per part de l'enginyer tècnic en topografia FERRAN CALVO BERNAL, amb una superfície total de 3.277,31 m² (plànol 3). Aquesta es caracteritza per un fort pendent est-oest, seguint la rasant establerta per la carretera de Manresa a Igualada.

Àmbit delimitat al Nord per la carretera de Manresa a Igualada, al sud per un mur de contenció, de 3m d'alçada, que salva el desnivell existent respecte a uns horts disposats en feixes que s'estenen cap a la zona agrícola que l'envolta, a l'est, en el camí de Les Pedreres, per un altre mur de contenció que limita amb dos habitatges unifamiliars aïllats situats per

sobre de la rasant del carrer uns 3-4 metres d'alçada; i a l'oest, amb un rengle d'habitatges unifamiliars entre mitjeres disposats al llarg de la carretera de Manresa a Igualada seguint la rasant de la carretera.

ESTRUCTURA URBANA:

En tractar-se d'un creixement suburbà, basat en una estructura parcel·laria recolzada al llarg de la carretera de Manresa a Igualada, aquest engloba un conjunt de parcel·les de dimensions i característiques diverses que responen als usos i activitats que s'hi desenvolupen: habitatge unifamiliars amb jardí, naus industrials, etc..

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La finca es propietat d'Arriaz, S.A., amb domicili social al C/Sant Cugat 72, de Sabadell i representada per Pau Castro Saez :

La finca de superfície 3.277,31m², és el resultat de l'agregació de dues finques, de superfície 1.974,25m² i 1.777,25m² respectivament, provinents de dues segregacions de les finques, matrius, corresponents als números 1-3 i 5-9 de la carretera de Manresa a Igualada. S'acompanya annex documental amb la descripció registral de la mateixa.

EDIFICACIÓ EXISTENT

Edifici de planta baixa, destinada a magatzem i dues plantes pis, destinades a vivenda, amb jardí annexe, corresponents als números 1-3 de la carretera de Manresa a Igualada.
Dues naus industrials de planta baixa i altell amb coberts annexes, corresponents als núm 5-9 de la carretera de Manresa a Igualada. Estructura i tancaments d'obra de fàbrica de totxo vist i coberta inclinada a dues aigües.

ACTIVITATS EXISTENTS

L'edifici de PB+2PP, números 1-3, es troba actualment desocupat, no registrant cap mena d'activitat.

Les naus industrials registren una activitat comercial consistent en:

Al número 5, concessionari de vehicles, venda i reparació de vehicles

Al número 7-9, "garden center", venda de productes de jardineria.

SITUACIÓ RESPECTE LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS URBANÍSTICS

Es tracta d'un solar urbà no consolidat que té assenyalades les alineacions i rasants i disposa dels serveis urbanístics bàsics:

- Subministrament d'energia elèctrica
- Xarxa d'abastament d'aigua.
- Xarxa de sanejament, no connectada al col·lector general
- Xarxa viària, amb enllumenat públic i integrament pavimentada.

6.- JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL

El fet de que la societat Arriaz S.A. és propietària de quasi bé el 70% del front del sector de Vista Alegre. Així com, la voluntat de desenvolupar les previsions del P.G.O, que classifica l'àmbit com a sòl urbà i el qualifica de Zona d'eixampla (clau 1.3). Determina la conveniència i oportunitat del present Estudi de Detall, necessari per tal d'endegar el procés de renovació urbana del front, permetent una millor integració i implantació dels volums proposats en el seu entorn i assolir els objectius previstos.

La procedència de l'Estudi de Detall està justificada en base a l'article 119 *Ordenació de volums* del text refós del Pla General d'Ordenació de Manresa d'abril del 1997.

Així mateix, es justifica la necessitat de reordenar el conjunt volumètricament i de l'eixamplament del carrer en base a les següents consideracions:

- La barrera física que ha suposat des de sempre la zona escarpada de Torre Santa Caterina i les dificultats d'accés en aquesta zona, que ha comportat que la ciutat sempre li hagi donat l'esquena en el seu creixement.
- Que l'actual carretera d'Igualada és l'únic accés viari rodat a la zona agrícola i espais lliures de la zona de Santa Caterina.
- Que aquesta, alhora, és l'única via de comunicació peatonal i viària entre els sectors residencials de Bellavista, Vista Alegre, barriada del Xup i població de Salelles.
- Que aquesta també serà una via d'accés a l'Eix Diagonal Igualada-Manresa, en fase d'exposició públics i al·legacions.
- Que el Pla Director Urbanístic del Pla de Bages i el Pla territorial de les comarques centrals preveuen un futur creixement residencial al sector de Santa

Caterina, i que en tot cas, el vial actual jugarà un paper important per a la correcta connexió amb la ciutat existent.

- Que per tant, i en base a aquests fets, es considera necessari ampliar el viari existent a fi i efecte de possibilitar una millor connexió viària i peatonal per al futur .
- I per la transcendència visual que tindrà aquesta edificació en la imatge general des de la ciutat i els espais lliures a l'entorn del riu Cardener.

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 determina que **els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment d'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.**

La proposta no incorpora cap deure de cesio d'aprofitament, doncs aquesta no es preceptiva en aplicació de l'article 43 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme. Tampoc cal preveure reserves de sòl per destinar a habitatge protegit, d'acord amb le règim previst a la disposició transitòria segona del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

7.- OBJECTIUS GENERALS

Eixamplament de la zona de pas de vianants de la carretera de Manresa a Igualada en el front del barri de Vista Alegre, establint les bases d'una nova alineació viària per a tot el front.

Millorar la connexió amb el camí de les Pedreres des de la carretera d'Igualada, donant continuïtat al pas de vianants garantint-ne l'accessibilitat rodada i peatonal.

Redefinir la percepció del perfil, "skyline", del front de la carretera de Manresa a Igualada, reduint l'alçada del perfil regulador, trencant-ne la continuïtat del front per tal de permetre una millor adequació dels volums edificats a la topografia existent, així com establir una permeabilitat visual que trenqui amb l'efecte barrera del front actual respecte l'altra banda del riu



8.- DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

● Alineacions i rasants.

Alineacions:

Es proposa una nova alineació en el front de la carretera de Manresa a Igualada, amb una reculada de la mateixa, establint una vorera de 7m d'amplada desde el limit de la calçada actual de la carretera, acordant-se amb l'alineació prevista en el camí de les Pedreres per a les finques veïnes.

Rasants:

Les rasants de la carretera de Manresa a Igualada no es modifiquen. Només es modifica puntualment, l'accés al c/ de les Pedreres per tal de millorar l'accessibilitat de la vorera que comunica amb el pont de St. Francesc.

Les rasants, alineacions i punts d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (ARM) són indicades al plànol d'ordenació 5.

● Volumetria proposada.

-Planta baixa, reculada respecte l'alineació actual, ocupant tota la parcel·la i adaptant-se al pendent de la carretera de Manresa a Igualada, recollint l'alineació fixada pel planejament en el camí de les Pedreres per a les finques veïnes, establint-ne així una nova alineació de front.

-Dos volums prismàtics de PB+3PP, de 18 m de profunditat edificable, que conserven l'alineació definida per la planta baixa i recullen les alçades previstes pel planejament en les finques veïnes, absorbint el desnivell provocat pel pendent de la Carta. de Manresa a Igualada, conservant el número màxim de plantes i reduint l'alçada del perfil regulador màxim.

Aquests volums trenquen la continuïtat del front, a nivell de plantes pis, establint una permeabilitat visual que, afegida a la reducció de l'alçada del perfil regulador, millora la seva percepció desde l'altra banda del riu i la seva integració en el entorn.

Aquesta reducció de l'alçada del perfil regulador previst pel planejament és el resultat de la substitució del volum ocupable de l'espai sotacoberta, delimitat per la coberta inclinada i l'últim forjat, per un volum prismàtic de coberta plana que, separat 3,75m de les façanes principals, no supera en cap cas el limit màxim admés.



9.- EXECUCIÓ QUE ES DERIVA DE LA PROPOSTA

1.- Gestió:

Per raó de l'ubicació de l'àmbit en sòl urbà no consolidat i de ser una única propietat, no es fa necessària la delimitació de cap polígon d'actuació ni la determinació de cap sistema d'actuació urbanística, quedant subjecte el propietari al compliment de les obligacions urbanístiques genèricament imposades per la legislació urbanística, en el marc de la legislació aplicable en matèria del sòl i valoracions.

Si que cal considerar l'àrea com a unitat d'ordenació.

2.-Sols de cessió obligatòria i gratuïta

El solar de l'àmbit de referència ja incorporava en el P.G.O, l'obligació de fer una cessió de 10,95m² per a vialitat per tal de regularitzar l'alineació prevista en el planejament.

En raó del present Estudi de Detall, es proposa ampliar la vorera fins a assolir una amplada de 7 m des de l'actual límit de la calçada de la carretera de Manresa a Igualada. Així, la cessió per a vialitat serà de 345,78m², que es farà de forma gratuïta i amb l'obligació de suportar les despeses d'urbanització per part del promotor.

3.- Obres d'urbanització:

Al tractar-se d'un sòl urbà consolidat que gaudeix de les infraestructures bàsiques d'urbanització. Caldrà redactar un projecte d'urbanització que, d'acord amb els serveis tècnics de l'Ajuntament, contempli:

- L'adequació de les infraestructures bàsiques de baixa tensió, abastament d'aigua, sanejament, xarxa viària i enllumenat públic existents en l'àmbit de l'Estudi de Detall, necessàries per a la implantació de l'edificació prevista.
- La millora de les condicions d'urbanització de l'àmbit definit en el plànol n°9.

Previ a la redacció del projecte d'urbanització, es signarà, un conveni urbanístic entre l'Ajuntament i la empresa promotora on es definirà l'abast, condicions i característiques de les obres abans esmentades.



B. TAULA DE DADES

Es respecten els paràmetres i determinacions establerts pel planejament vigent, tal com es pot constatar en el quadre comparatiu següent:

	Qualificació urbanística	ARM	P.E.	Pati d'illa	nºmàxim plantes	sostre edificat màxim	cessió vialitat
P.G.M.O	1.3	13,30	14m	edificable en P.B.	PB+3PP	7.170,35m ²	10,95m ²
ED	1.3	13,30	18m	edificable en P.B.	PB+3PP	6.794,87m ²	345,78m ²

C. NORMATIVA

Titol I Regulació de caràcter general

art.1. Àmbit d'aplicació

- 1.- Aquesta normativa serà d'aplicació en tot l'àmbit de l'estudi de detall.
- 2.- L'àmbit de l'estudi de detall és el definit en el plànol d'ordenació 6 i comprèn la zona d'Eixample (clau 1.3) i la cessió per a vialitat.
- 3.- En aquells aspectes no regulats a la documentació gràfica o escrita del present Estudi de Detall i sense perjudici del previst amb els planejaments vigents que regulen l'àrea que es planifica, serà d'aplicació el text de refòs del Pla General.

Titol 2 Regulació de caràcter particular

art.2. Condicions d'ordenació i edificació de la zona d'Eixample (clau 1.3)

Es defineix una nova ordenació de l'edificació dintre de la zona actual qualificada de zona d'Eixample (clau 1.3), amb les següents condicions d'ordenació i edificació:

- 1.- Perímetre regulador màxim en planta: El fixat als plànols d'ordenació 5 i 6. Es



defineixen el nombre màxim de plantes, les profunditats edificables màximes.

2.- Perfil regulador màxim: El fixat en el plànol d'ordenació 7.

Alçada reguladora màxima fixada i punts d'aplicació: Els indicats en el plànol d'ordenació 7.

Serà per a PB+3PP de 13,30m.

3.- Parcel·lació: Una única parcel·la.

4.- Ordenació: El tipus d'ordenació serà el d'alineació de carrer.

5.- Unitats d'edificació: Una unitat d'edificació

6.- Sostre màxim edificable: El definit pels paràmetres de profunditat edificable i número màxim de plantes que és de 6.794,87m².

7.- Volum màxim edificable: Els plànols d'ordenació 6 i 7 regulen el volum edificable, fixen la profunditat edificable, l'altura reguladora màxima, la situació dels forjats de les diferents plantes i els volums aïllats edificables vinculats a la planta inferior, amb la mateixa regulació que l'espai sotacoberta, és a dir: No computant a efectes de sostre edificable màxim, sent ocupables amb espais complementaris de la planta inferior sense que puguin formar habitatge independent.

art.3. Regulació de les condicions d'edificació.

1.- Tots els fronts i volums proposats tindran tractament de façana.

2.- Cobertes: Per raó de la volumetria proposada, les cobertes seran planes tal com reflexa el plànol d'ordenació 7, i no seran ocupables per cap mena d'element moble que incrementi la seva volumetria.

3.- Cossos volats: No s'admeten els cossos volats en la façana de la carretera de Manresa a Igualada.

La resta de façanes es regularan d'acord amb les determinacions i paràmetres establerts en el text refós del Pla General.

4.- Façanes: En la composició de la façana carretera de Manresa a Igualada haurà de predominar la dimensió horitzontal sobre la vertical. Les façanes no podran esser d'obra vista.

En la sol·licitud de Llicència d'obres es justificarà l'intervenció en el paisatge urbà preexistent amb la definició de color, textura, materials i paràmetres compositius per tal de garantir la seva correcta integració.

art.4. Usos



- 1.- L'accés a l'aparcament serà únic i s'ubicarà preferentment en el camí de les Pedreres.
- 2.- L'ús d'habitatge en planta baixa ocuparà com a màxim el 50% de la façana de la carretera d'Igualada.

art.5. Càrregues urbanístiques.

- 1.- Deure de cessió i urbanització dels sòls per a vialitat resultants de l'eixamplament del carrer.
- 2.- Deure d'adequació de la urbanització, segons conveni urbanístic, de l'àmbit annexe definit en el plànol nº 9.



Sabadell, octubre de 2006

PROMOTOR
ARRIAZ, S.A.

ARQUITECTE
TORRES I VINYALS
ASSOCIATS I ARQUITECTES, S.L.

Pau Castro Saez

Josep Bernabeu Capdevila



APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL

~~19 MARÇ 2007~~

Ho certifico. El Secretari,



APROVAT INICIALMENT
PER DECRET D'ALCALDIA

DEL DIA 27 NOV 2006

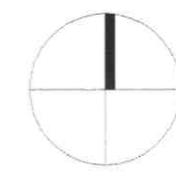
Ho certifico. EL SECRETARI GRAL.,

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



ANNEX DOCUMENTAL





0630

ESTUDI DE DETALL
 CARRETERA D'IGUALADA, 1-9
 AL BARRI DE VISTA ALEGRE
 DE MANRESA

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2006027736 27-10-2006 10
 ESTUDI DE DETALL 2005584

Emplac: Carrer De Manresa A Igualada
 Municipi: Manresa
 Arquitectes: Torres i Vinyals Associats I Arquitectes S.L. Clients: Arriaz, S.A.

VALLÈS OCCIDENTAL

MODIFICACIÓ	DATA

APROVAT INICIALMENT
 PER DECRET D'ALCALDIA
 27 NOV 2006

No certifico. EL SECRETARI GRAL.,

APROVAT DEFINITIVAMENT
 PER ACORD DE PLE EL
 19 MARÇ 2007

No certifico. El Secretari,

ARQUITECTE
 TORRES I VINYALS ASSC.
 I ARQUITECTES S.L.

JOSEP BERNABEU CAPDEVILA

PROMOTOR
 ARRIAZ S.A.

PAU CASTRO SAEZ



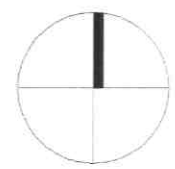
PLÀNOL D'INFORMACIÓ
 SITUACIÓ I ÀMBIT

ÀMBIT ESTUDI DE DETALL
 SUPERFÍCIE: 3.277,31 m2

10-2006

1/2000

1



0630

ESTUDI DE DETALL
 CARRETERA D'IGUALADA, 1-9
 AL BARRI DE VISTA ALEGRE
 DE MANRESA

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2006027736 27-10-2006 10
 ESTUDI DE DETALL 2005584

Emplac: Carrer De Manresa A Igualada
 Municipi: Manresa
 Arquitectes: Torres i Vinyals Associats i Arquitectes S.A.
 Clients: Arriaz, S.A.

APROVAT DEFINITIVAMENT
 PER ACORD DE PLE EL
19 MARÇ 2007
 Ho certifico, El Secretari,

APROVAT INICIALMENT
 PER DECRET D'ALCALDIA
 DEL DIA **27 NOV 2006**
 Ho certifico, EL SECRETARI GRAL.,

VALLÈS OCCIDENTAL	
MODIFICACIÓ	DATA

ARQUITECTE
TORRES I VINYALS ASSC. I ARQUITECTES S.L.
[Signature]
JOSEP BERNABEU CAPDEVILA

PROMOTOR
ARRIAZ S.A.
[Signature]
PAU CASTRO SAEZ

PLÀNOL D'INFORMACIÓ
 PLANEJAMENT VIGENT

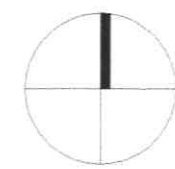
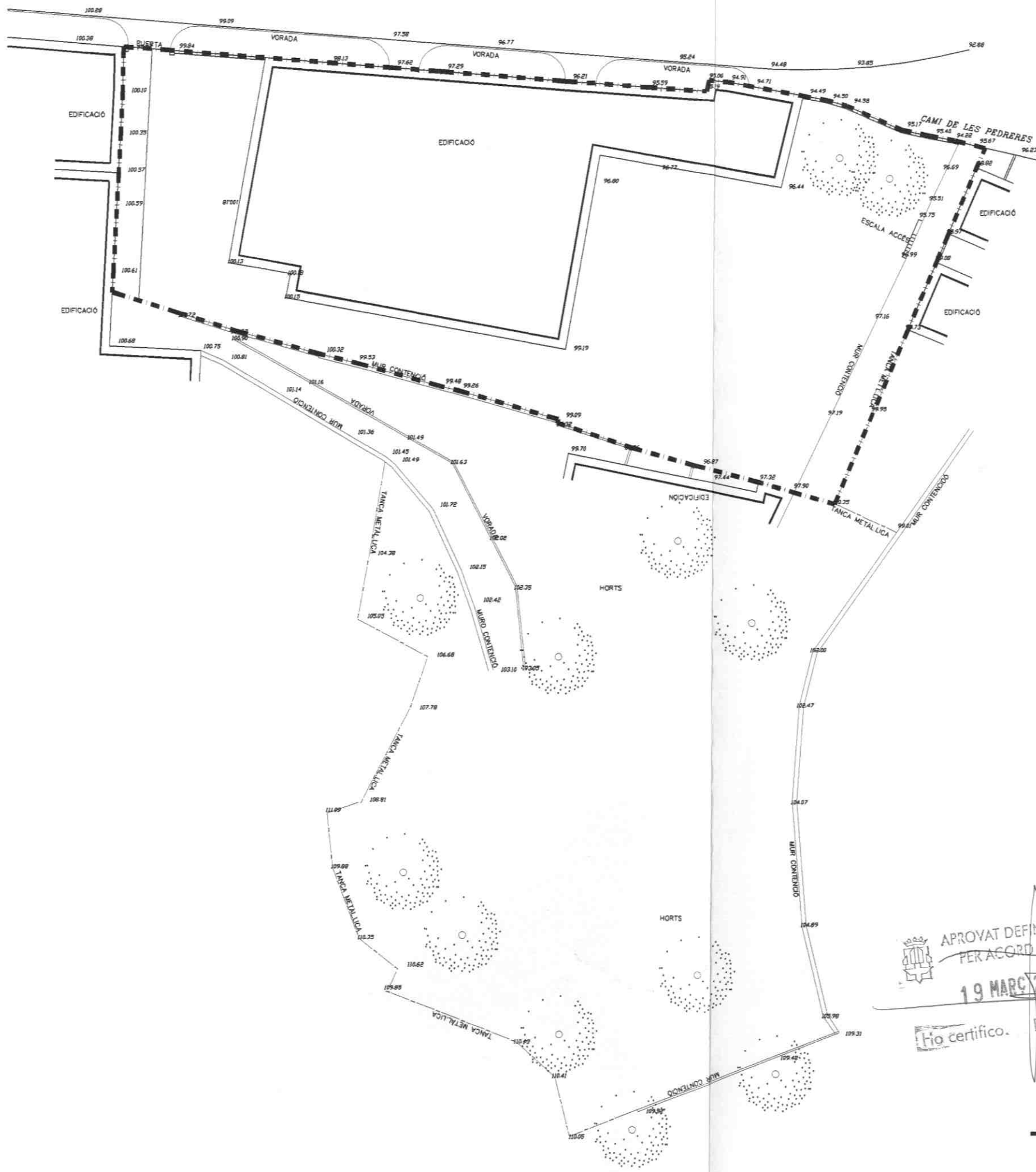
	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	A.R.M	PROF. EDIFICABLE	PATI DE L'ILLA	Nº MÀXIM DE PLANTES	SOSTRE EDIF. MÀXIM	CESSIÓ VALIAT
P.G.M.O.	1.3	13,30 m	14 m	P. BAIXA	PB+3PP	PB 3.266,36m2 3PP 3.903,99m2 TOTAL 7.170,35m2	10,95m2

* SEGONS MEDICIÓ SOBRE PLÀNOL

----- ÀMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL
 SUPERFÍCIE: 3.277,31 m2



10-2006
 1/2000



0630

ESTUDI DE DETALL
 CARRETERA D'IGUALADA, 1-9
 AL BARRI DE VISTA ALEGRE
 DE MANRESA

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2006027736 27-10-2006 10
 ESTUDI DE DETALL 2005584

Emplac: Carrer De Manresa A Igualada
 Municipi: Manresa
 Arquitectes: Torres i Vinyals Associats i Arquib Arriaz, S.A.

VALLÈS OCCIDENTAL

MODIFICACIÓ	DATA

ARQUITECTE
 TORRES I VINYALS ASSC.
 I ARQUITECTES S.L.

[Signature]
 JOSEP BERNABEU CAPDEVILA

PROMOTOR
 ARRIAZ S.A.

PAU CASTRO SAEZ

PLÀNOL D'INFORMACIÓ
 ESTAT ACTUAL
 TOPOGRAFIA
 ESTRUCTURA PROPIETAT

APROVAT INICIALMENT
 PER DECRET D'ALCALDIA
 DEL DIA 27 NOV. 2006

Ho certifico. El SECRETARI GRAL.

APROVAT DEFINITIVAMENT
 PER ACORD DE PLE EL
 19 MARÇ 2007

Ho certifico. El Secretari,

--- ÀMBIT I PROPIETAT DE ARRIAZ S.A. 10-2006
 (PROPIETARI ÚNIC)
 SUPERFÍCIE: 3.277,31 m²

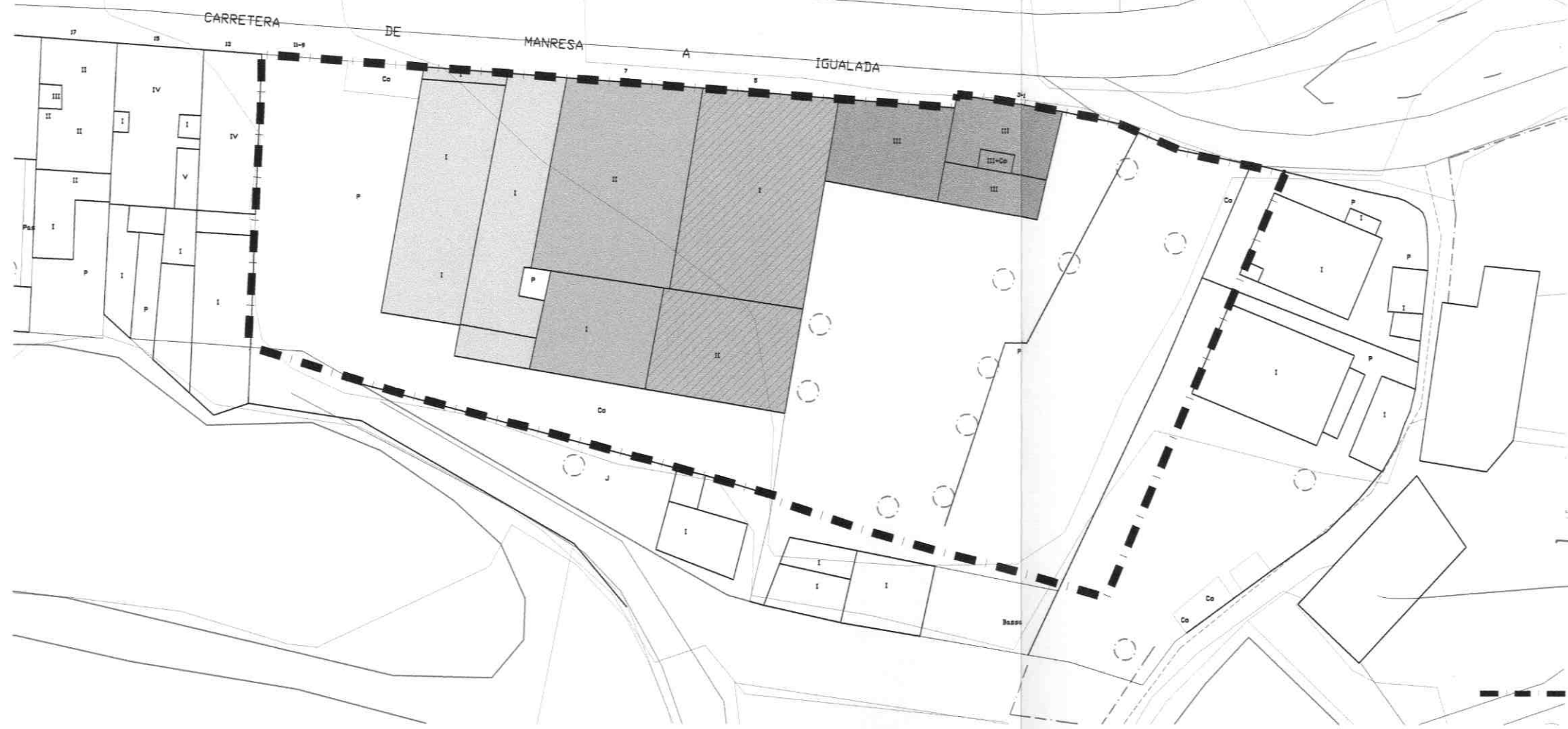
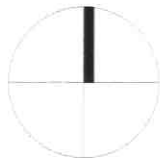
1/500

3



3 2 1

0630



ESTUDI DE DETALL
 CARRETERA D'IGUALADA, 1-9
 AL BARRI DE VISTA ALEGRE
 DE MANRESA

Col·legi d'Arquitectes
 de Catalunya
VISAT 2006027736 27-10-2006 10
 ESTUDI DE DETALL 2005584
 Emplac: Carrer De Manresa A Igualada
 Municipi: Manresa
 Arquitectes: Torres i Vinyals Associats i Arquitectes S.L. Clients: Arriaz, S.A.

APROVAT DEFINITIVAMENT
 PER ACORD DE PLE EL
19 MARÇ 2007

Ho certifico. El Secretari

VALLÈS OCCIDENTAL

MODIFICACIÓ	DATA

ÀMBIT ESTUDI DE DETALL
 SUPERFÍCIE: 3.277,31 m²

ARQUITECTE
 TORRES I VINYALS ASSC.
 I ARQUITECTES S.L.

Josep Bernabeu Capdevila
 JOSEP BERNABEU CAPDEVILA

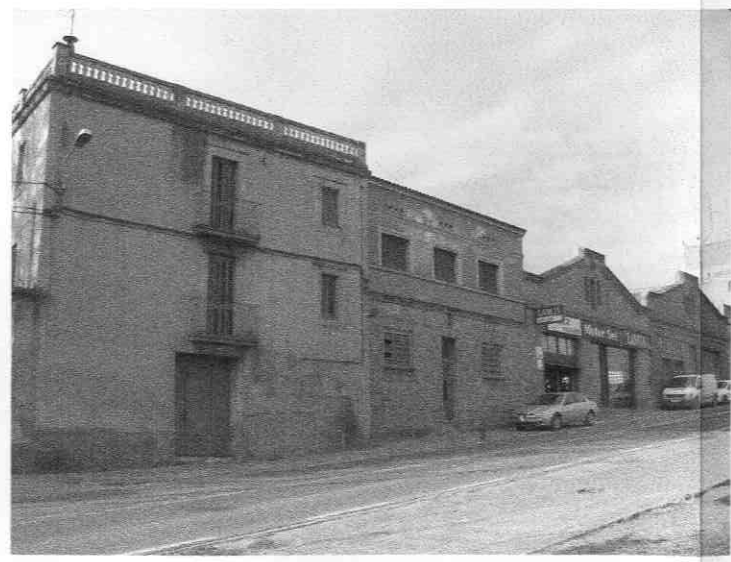
PROMOTOR
 ARRIAZ S.A.

APROVAT INICIALMENT
 PER DECRET D'ALCALDIA
 DEL DIA **27 NOV. 2006**

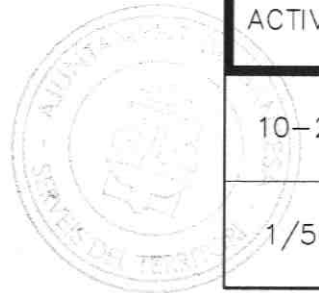
Ho certifico. EL SECRETARI GRAL.

PAU CASTRO SAEZ

PLÀNOL D'INFORMACIÓ
 ESTAT ACTUAL
 EDIFICACIONS
 ACTIVITATS EXISTENTS



- HABITATGES
- CONCESSIONARI DE VEHICLES
- NAUS INDUSTRIALS
- GARDEN CENTER



10-2006

1/500

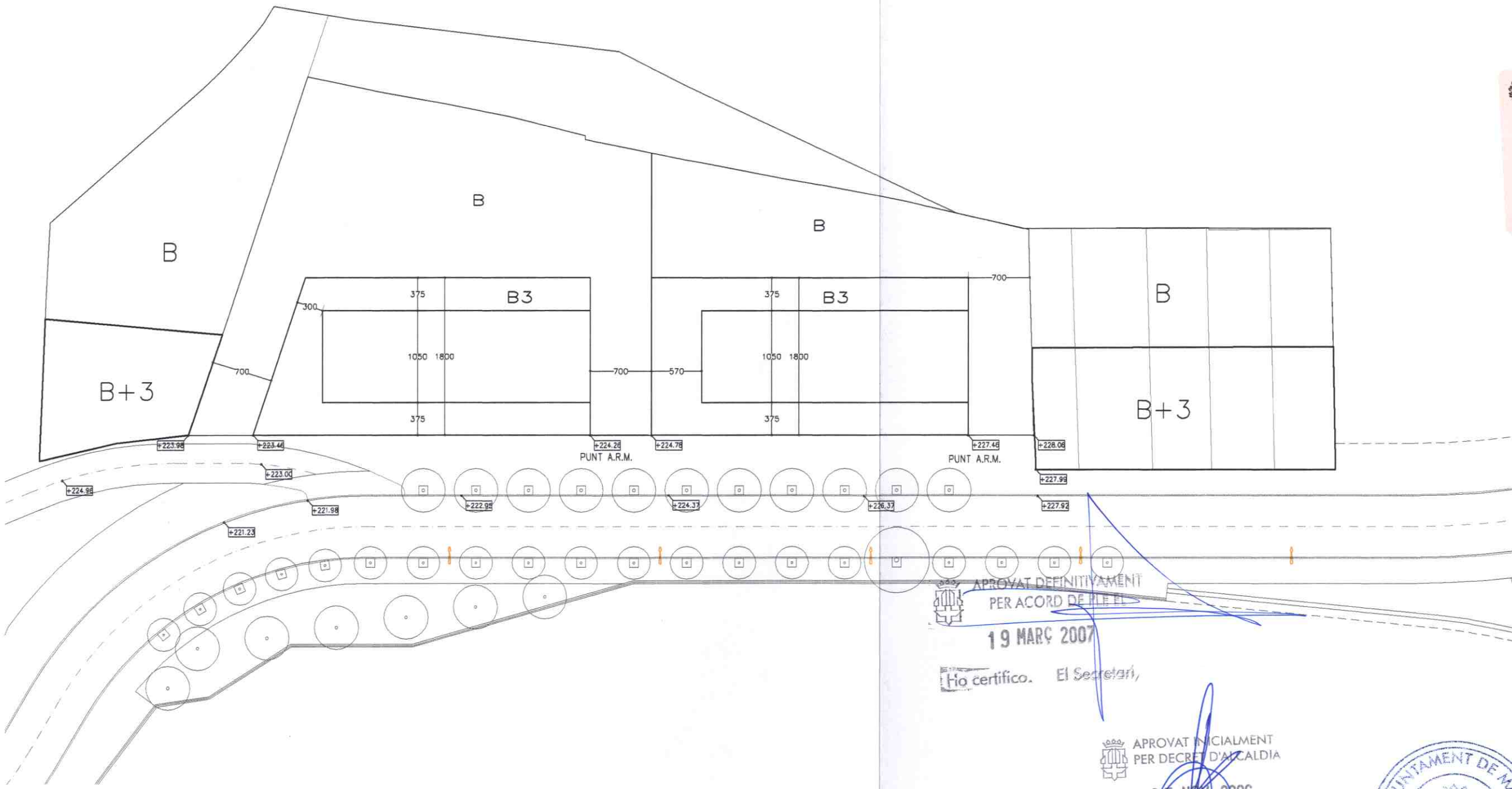
4

0630



ESTUDI DE DETALL
CARRETERA D'IGUALADA, 1-9
AL BARRI DE VISTA ALEGRE
DE MANRESA

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2006027736 27-10-2006 10
ESTUDI DE DETALL 2005584
Emplac: Carrer De Manresa A Igualada
Municipi: Manresa
Arquitectes: Torres i Vinyals Associats i Arquitectes S.L. Clients: Arriaz, S.A.



APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLÈN
19 MARÇ 2007

Ho certifico. El Secretari,

APROVAT INICIALMENT
PER DECRET D'ALCALDIA
DEL DIA **27 NOV 2006**

Ho certifico. EL SECRETARI GRAL.,



VALLÈS OCCIDENTAL

MODIFICACIÓ	DATA

ARQUITECTE
TORRES I VINYALS ASSC.
I ARQUITECTES S.L.

[Signature]
JOSEP BERNABEU CAPDEVILA

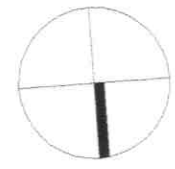
PROMOTOR
ARRIAZ S.A.

[Signature]
PAU CASTRO SAEZ

PROPOSTA
ALINEACIONS I RASANTS

10-2006	5
1/500	

0630



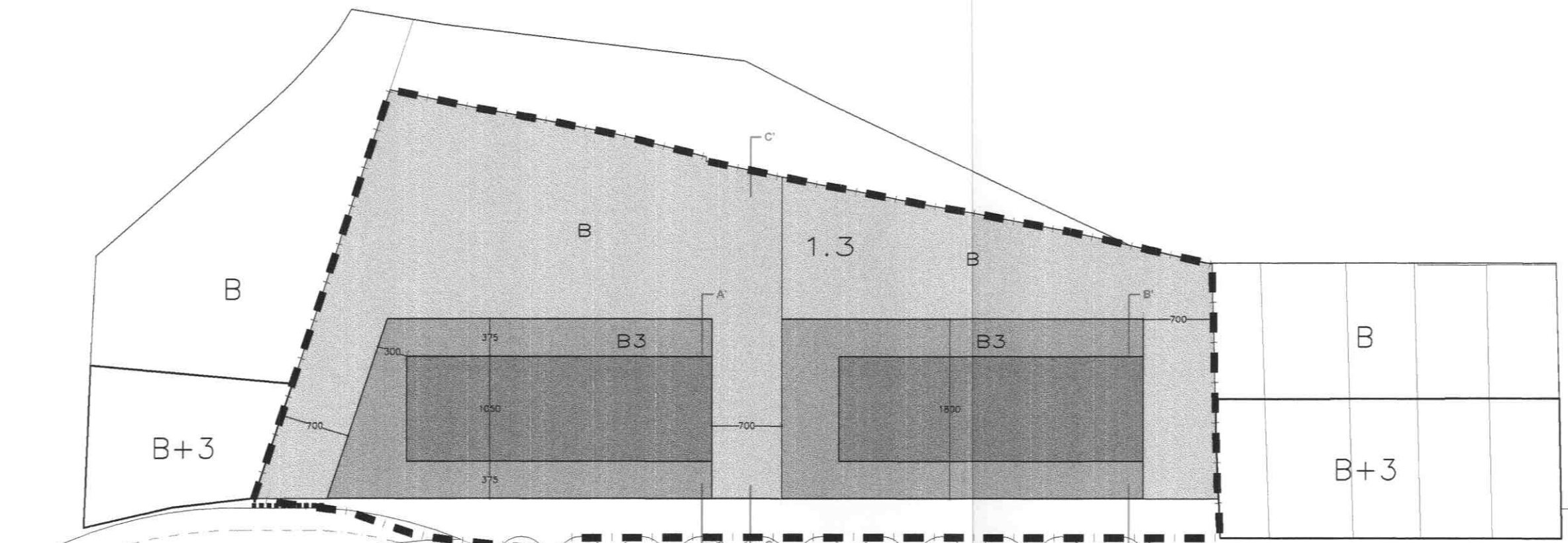
ESTUDI DE DETALL
 CARRETERA D'IGUALADA, 1-9
 AL BARRI DE VISTA ALEGRE
 DE MANRESA

Col·legi d'Arquitectes
 de Catalunya

VISAT 2006027736

27-10-2006 10
 2005584

ESTUDI DE DETALL
 Emplac: Carrer De Manresa A Igualada
 Municipi: Manresa
 Arquitectes: Torres i Vinyals Associats i Arquitectes S.L. Clients: Arriaz, S.A.



VALLÈS OCCIDENTAL

MODIFICACIÓ	DATA

ARQUITECTE
 TORRES I VINYALS ASSC.
 I ARQUITECTES S.L.

Josep Bernabeu Capdevila
 JOSEP BERNABEU CAPDEVILA

PROMOTOR
 ARRIAZ S.A.

PAU CASTRO SAEZ

PROPOSTA
 ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
 PLANTA

10-2006
 1/500

APROVAT DEFINITIVAMENT
 PER ACORD DE PLE EL
19 MARÇ 2007

Ho certifico. El Secretari,

APROVAT INICIALMENT
 PER DECRET DE CALDIA
 DEL DIA **27 NOV. 2006**

Ho certifico. EL SECRETARI GRAL.

PB

PB+3PP

VOLUM EDIFICABLE VINCULAT
 A LA PLANTA INFERIOR

GÜAL

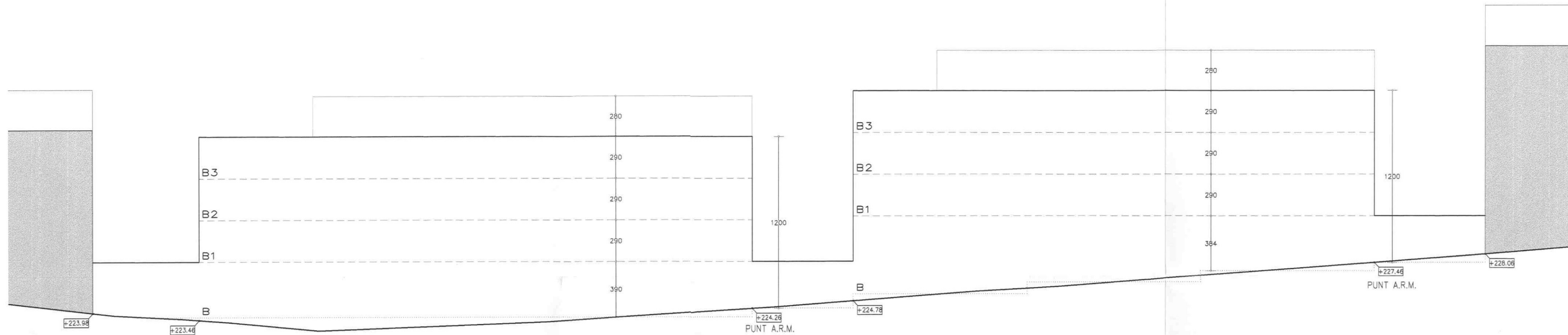
ÀMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL
 SUPERFÍCIE: 3.277,31 m²

	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	A.R.M	PROF. EDIFICABLE	PATI DE L'ILLA	Nº MÀXIM DE PLANTES	SOSTRE EDIF. MÀXIM
PROPOSTA	1.3	13.3	18 m	P. BAIXA	PB+3PP	PB 2.931,53m ² 3PP 3.863,34m ² TOTAL 6.794,87m ²

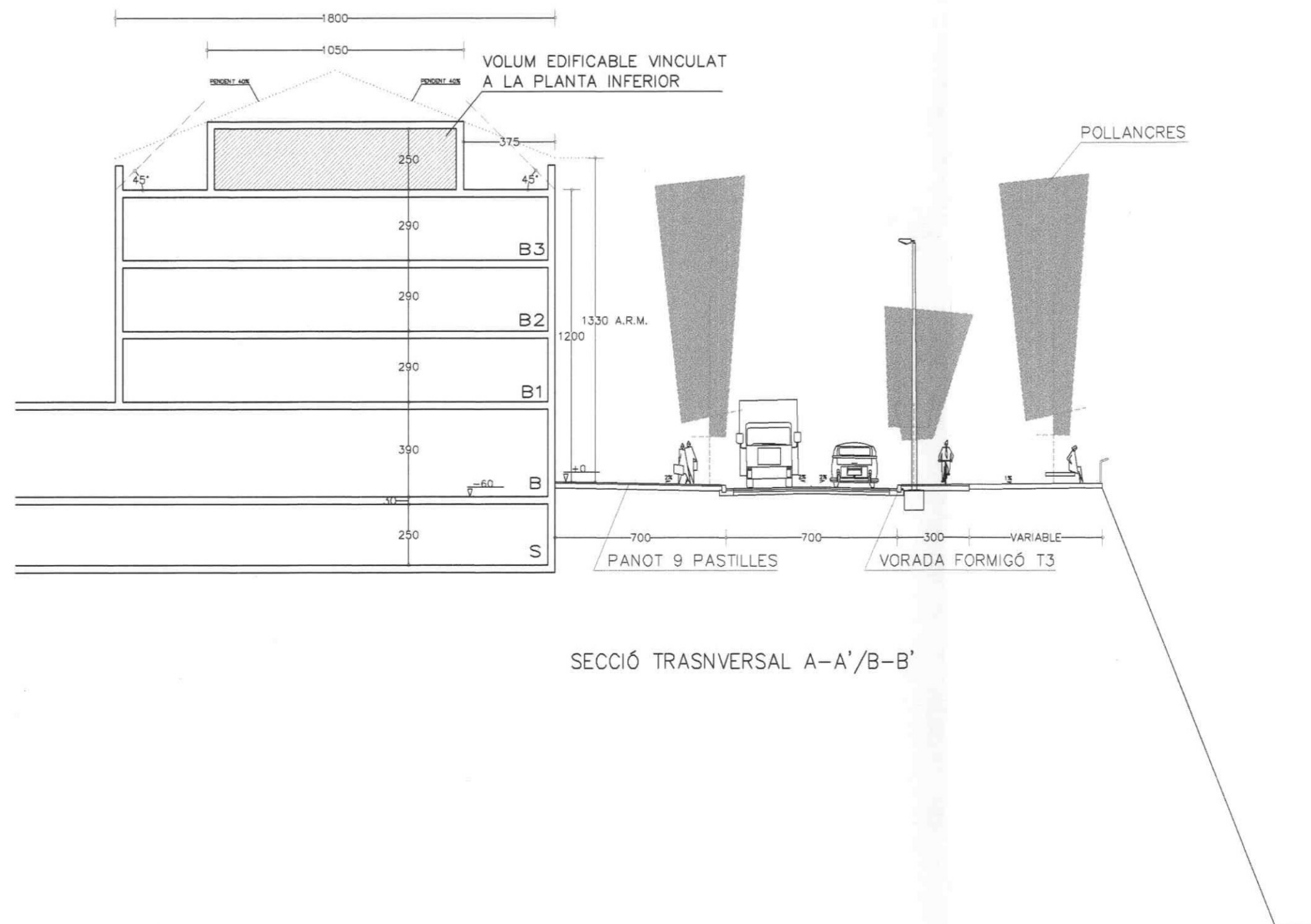
* SEGONS MEDICIÓ SOBRE PLÀNOL



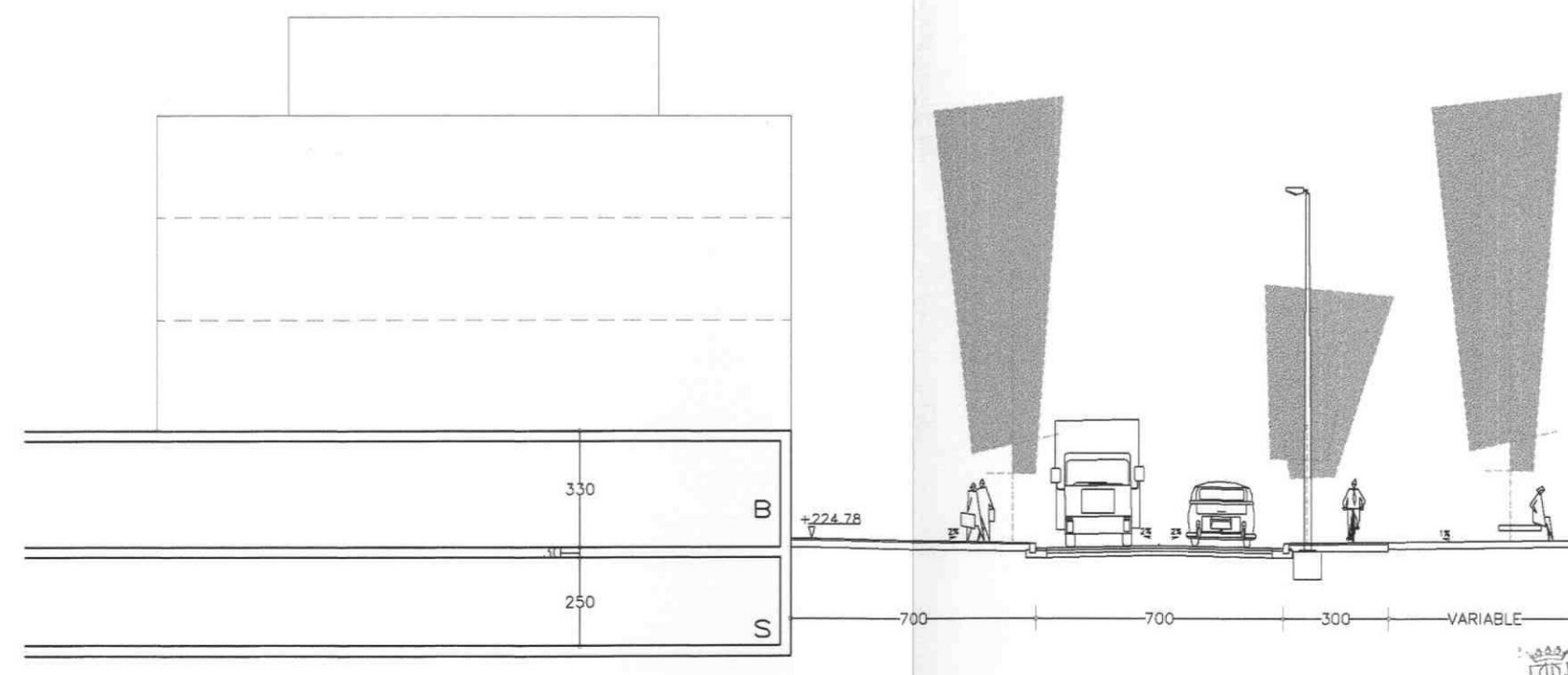
6



ALÇAT CTRA. DE MANRESA A IGUALADA



SECCIÓ TRANVERSAL A-A'/B-B'



SECCIÓ TRANVERSAL C-C'

0630

ESTUDI DE DETALL
CARRETERA D'IGUALADA, 1-9
AL BARRI DE VISTA ALEGRE
DE MANRESA

Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
VISAT 2006027736 27-10-2006 10
ESTUDI DE DETALL 2005584

Emplaç: Carrer De Manresa A Igualada
Municipi: Manresa
Arquitectes: Torres i Vinyals Associats i Arriaz Clients: Arriaz, S.A.

VALLÈS OCCIDENTAL

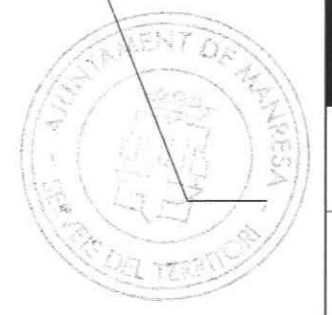
MODIFICACIÓ	DATA

ARQUITECTE
TORRES I VINYALS ASSC.
I ARQUITECTES S.L.

PROMOTOR
ARRIAZ, S.A.

APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL
19 MARÇ 2007
Ho certifico. El Secretari.

APROVAT INICIALMENT
PER DECRET D'ALCALDIA
DEL DIA 27 NOV 2006
Ho certifico. EL SECRETARI GRAL.



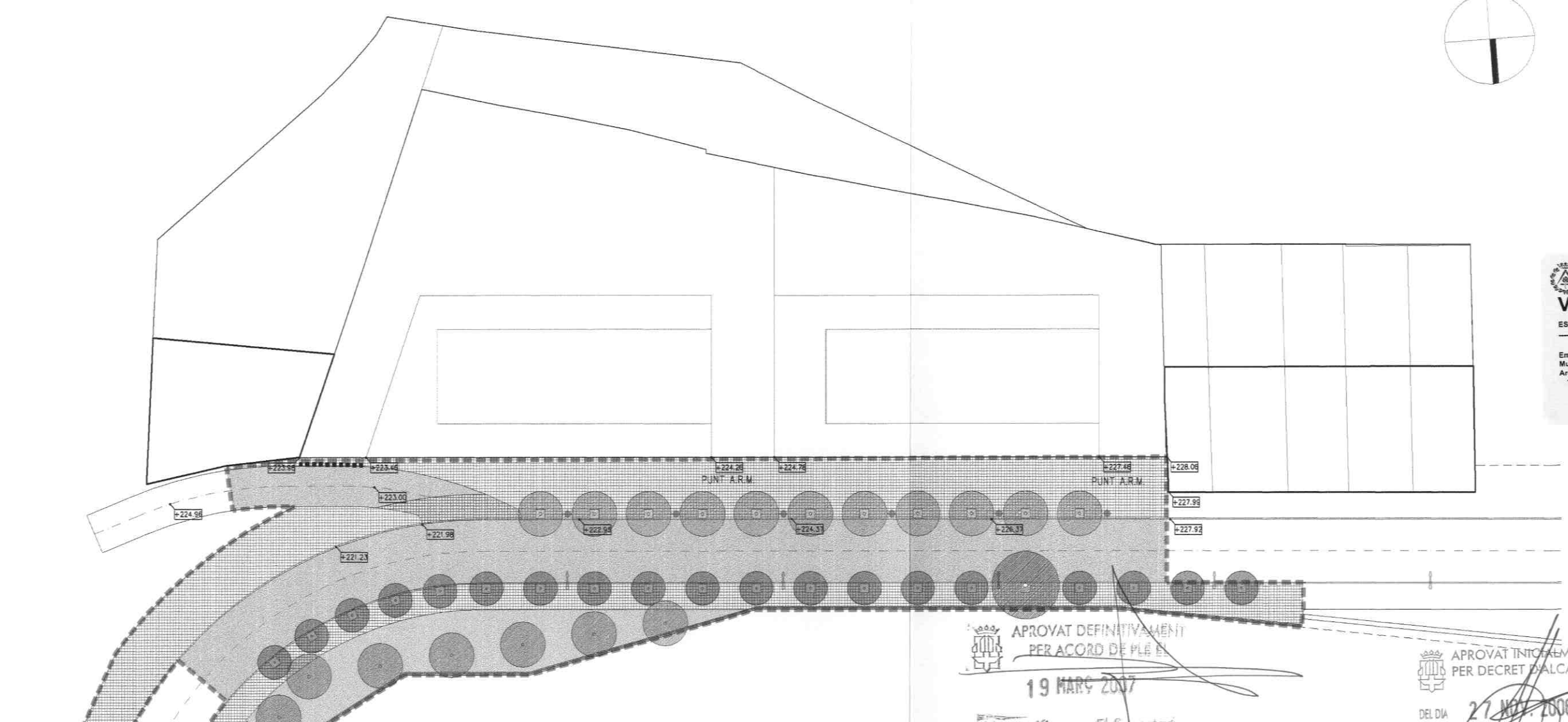
PAU CASTRO SAEZ
PROPOSTA
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
ALÇAT
SECCIONS


10-2006	7
1/200	

0630

ESTUDI DE DETALL
CARRETERA D'IGUALADA, 1-9
AL BARRI DE VISTA ALEGRE
DE MANRESA

 Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
VISAT 2006027736 27-10-2006 10
ESTUDI DE DETALL 2005584
Emplac: Carrer De Manresa A Igualada
Municipi: Manresa
Arquitectes: Torres i Vinyals Associats i Arquitectes S.L. Clients: Arriaz, S.A.



 APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLÉ EL
19 MARÇ 2007

 APROVAT INICIALMENT
PER DECRET D'ALCALDIA
DEL DIA 27 NOV. 2006

Ho certifico. El Secretari,


Ho certifico. EL SECRETARI

- | | | | |
|---|---|---|----------------------|
|  | VORADA FORMIGÓ T3 |  | COLUMNA PROPOSADA |
|  | ESPAI VERD |  | BÀCUL EXISTENT |
|  | PAVIMENT PANOT 9 PASTILLES |  | ARBRE EXISTENT |
|  | GÜAL 1,20M
LLAMBORDA CERÀMICA |  | POLLANCRES |
|  | ASFALT |  | TANCA |
|  | ESCOCELL D'ARCER GALVANITZAT
100X100CM |  | GÜAL MANRESA |
| | |  | ÀMBIT D'URBANITZACIÓ |

VALLÈS OCCIDENTAL

MODIFICACIÓ	DATA

ARQUITECTE
TORRES I VINYALS ASSC.
I ARQUITECTES S.L.


JOSEP BERNABEU CAPDEVILA

PROMOTOR
ARRIAZ S.A.

PAU CASTRO SAEZ

PROPOSTA
ORDENACIÓ DELS ESPAIS
LLIURES D'EDIFICACIÓ

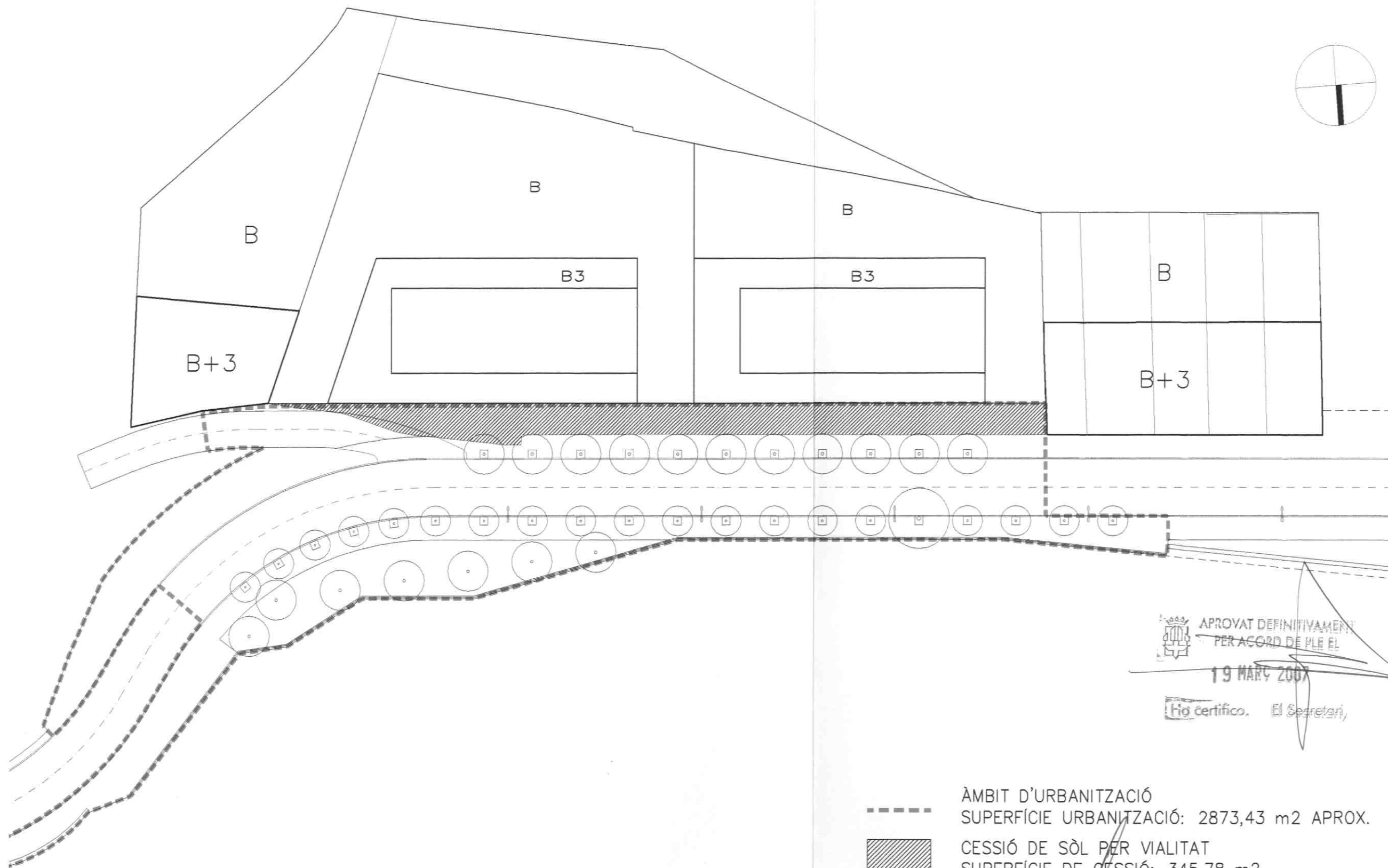
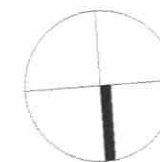
10-2006

1/500

8



0630



ESTUDI DE DETALL
CARRETERA D'IGUALADA, 1-9
AL BARRI DE VISTA ALEGRE
DE MANRESA

Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
VISAT 2006027736 27-10-2006 10
ESTUDI DE DETALL 2005584

Emplac: Carrer De Manresa A Igualada
Municipi: Manresa
Arquitectes: Torres i Vinyals Associats i Arquitectes S.L. Clients: Arriaz, S.A.

VALLÈS OCCIDENTAL

MODIFICACIÓ	DATA

ARQUITECTE
TORRES I VINYALS ASSC.
I ARQUITECTES S.L.

JOSEP BERNABEU CAPDEVILA

PROMOTOR
ARRIAZ S.A.

PAU CASTRO SAEZ

PROPOSTA
CESSIONS DE SÒL I
ÀMBIT D'URBANITZACIÓ

10-2006

1/500

9

APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL

19 MARÇ 2007

No certifico. El Secretari,

ÀMBIT D'URBANITZACIÓ
SUPERFÍCIE URBANITZACIÓ: 2873,43 m2 APROX.

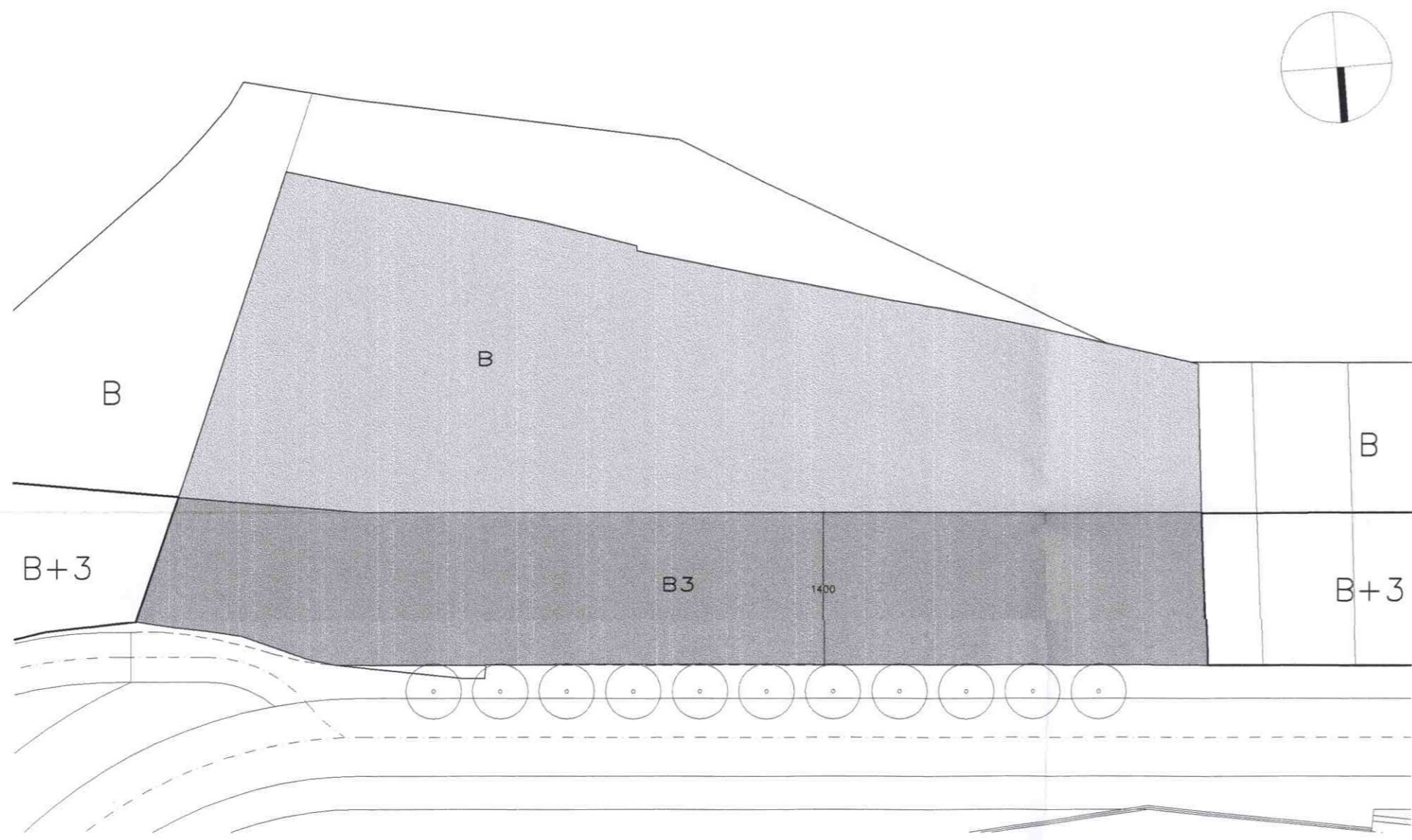
▨
CESSIÓ DE SÒL PER VIALITAT
SUPERFÍCIE DE CESSIÓ: 345,78 m2

APROVAT INICIALMENT
PER DECRET D'ALCALDIA

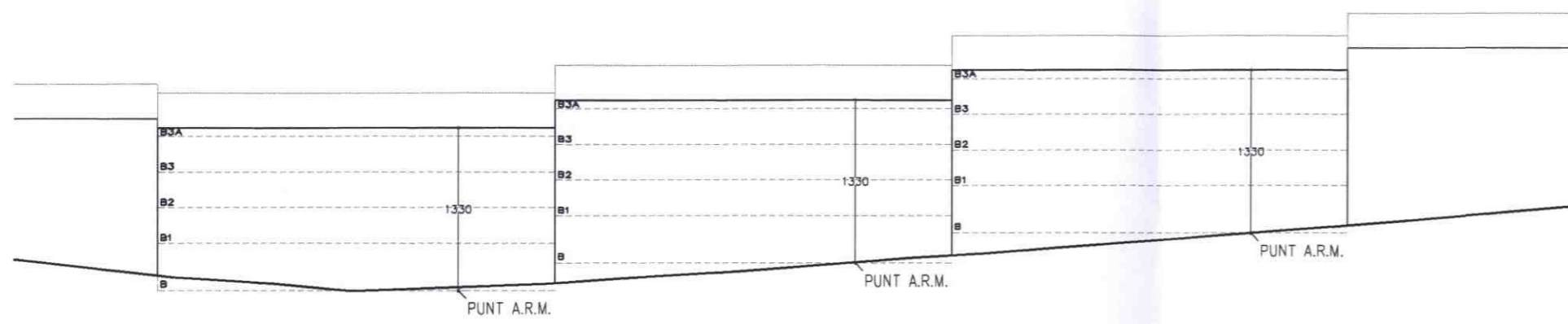
DEL DIA 27 NOV 2006

No certifico. EL SECRETARI GRAL.,

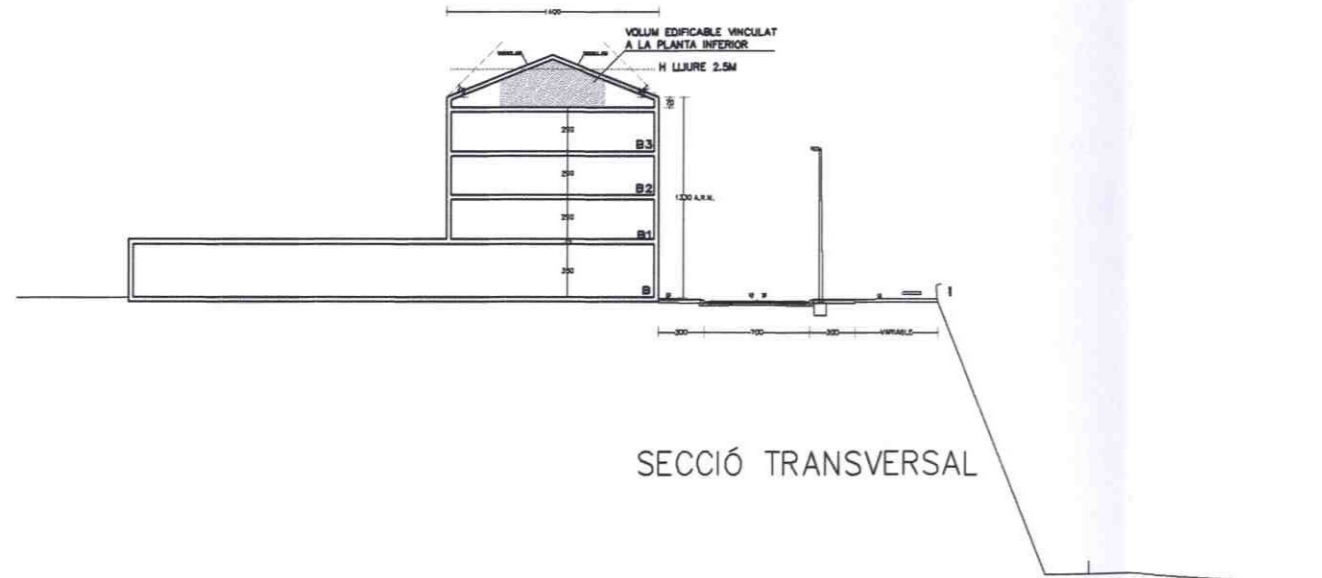




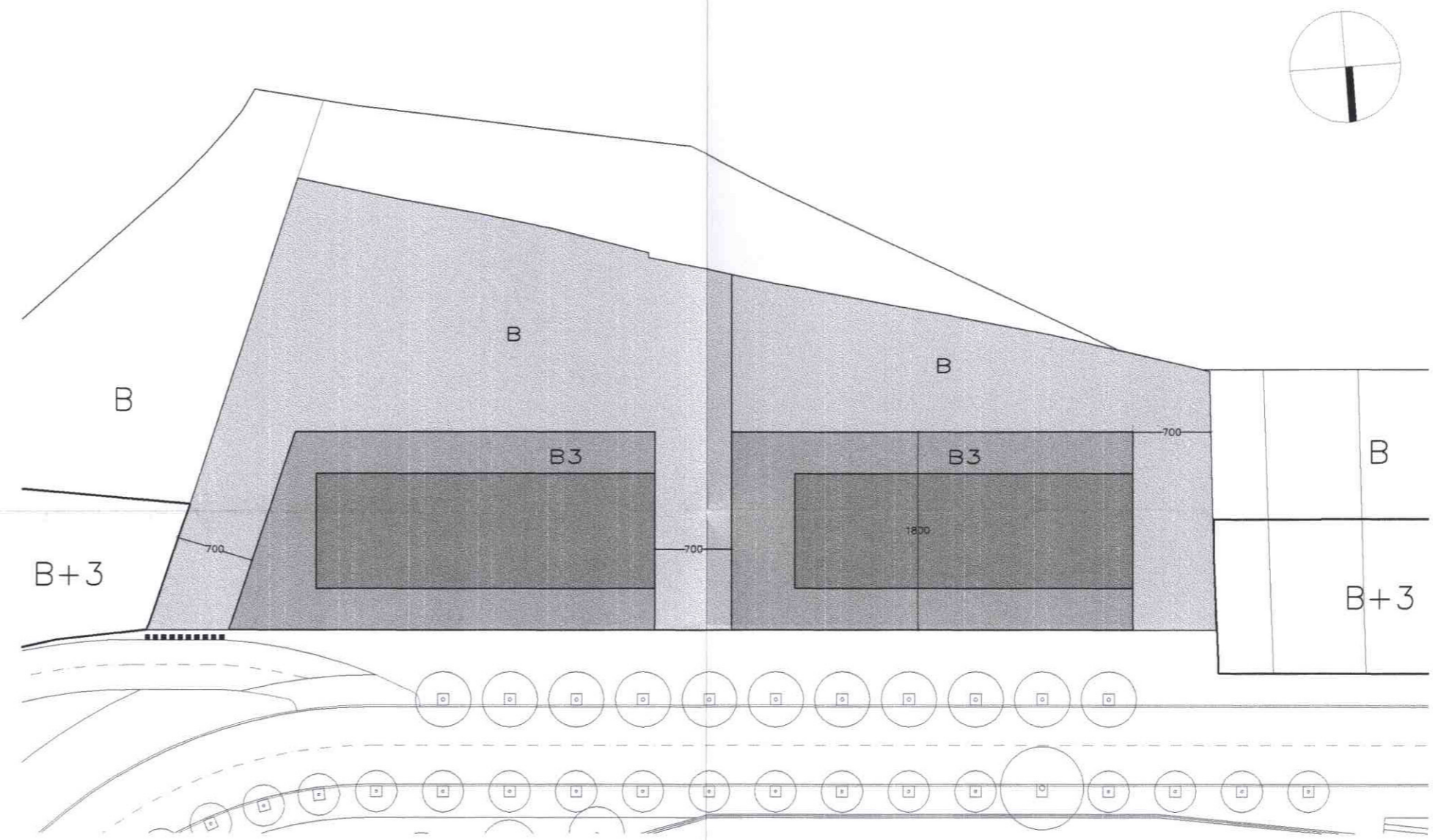
PLANTA GENERAL



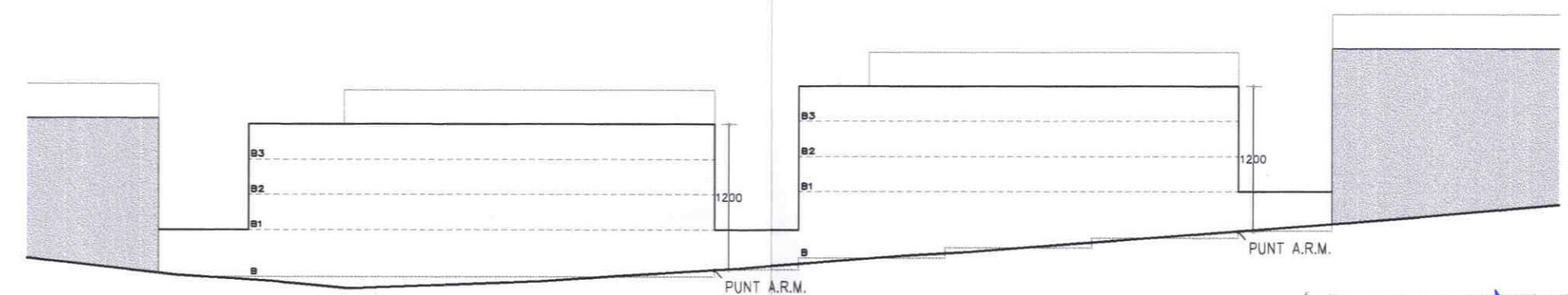
ALÇAT CTRA. DE MANRESA A IGUALADA



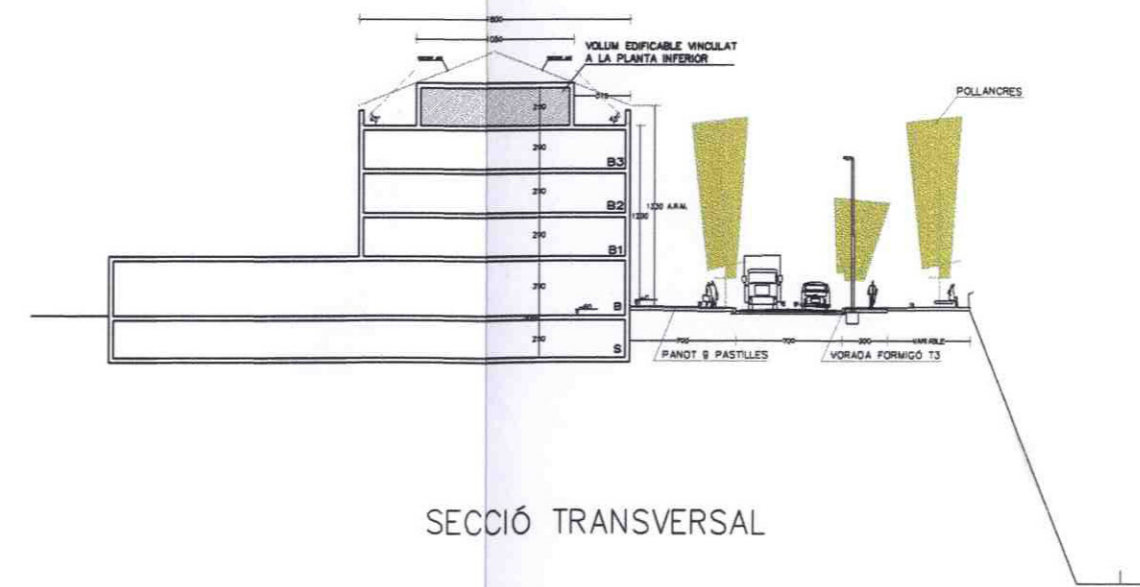
SECCIÓ TRANSVERSAL



PLANTA GENERAL



ALÇAT CTRA. DE MANRESA A IGUALADA



SECCIÓ TRANSVERSAL

0630

ESTUDI DE DETALL
CARRETERA D'IGUALADA, 1-9
AL BARRI DE VISTA ALEGRE
DE MANRESA

Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
VISAT 2006027736 27-10-2006 10
ESTUDI DE DETALL 2005584
Emplaç: Carrer De Manresa A Igualada
Municipi: Manresa
Arquitectes: Torres I Vinyals Associats I Arquitectes Arriaz, S.A. Client: Arriaz, S.A.

APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE B.E. EL
19 MARÇ 2007

Ho certifico: El Secretari

APROVAT INICIALMENT
PER DECRET D'ALCALDIA

DEL DIA 27 NOV 2006

Ho certifico: El SECRETARI GRAL.

VALLÈS OCCIDENTAL

MODIFICACIÓ DATA

ARQUITECTE
TORRES I VINYALS ASSC.
I ARQUITECTES S.L.

JOSEP BERNABEU CAPDEVILA

PROMOTOR
ARRIAZ S.A.

PAU CASTRO SAEZ

ANNEX
COMPARATIU
PLA GENERAL
PROPOSTA

10-2006

1/500

10



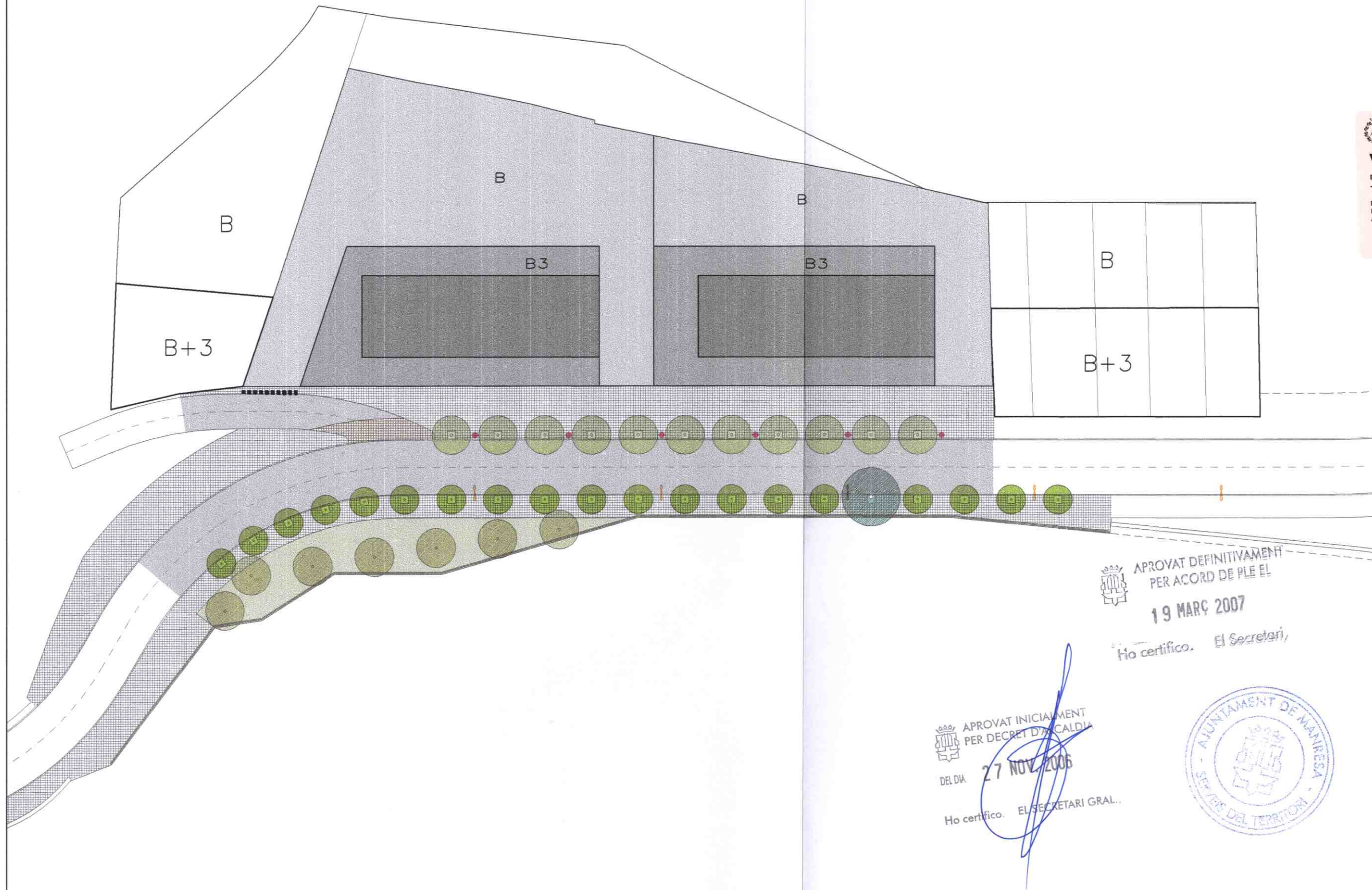


0630

ESTUDI DE DETALL
CARRETERA D'IGUALADA, 1-9
AL BARRI DE VISTA ALEGRE
DE MANRESA

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2006027736 27-10-2006 10
 ESTUDI DE DETALL 2005584

Emplac: Carrer De Manresa A Igualada
 Municipi: Manresa
 Arquitectes: Torres i Vinyals Associats i Arquitectes S.L. Clients: Arriaz, S.A.



VALLÈS OCCIDENTAL

MODIFICACIÓ	DATA

ARQUITECTE
TORRES I VINYALS ASSC.
I ARQUITECTES S.L.

[Signature]
JOSEP BERNABEU CAPDEVILA

PROMOTOR
ARRIAZ S.A.


PAU CASTRO SAEZ

ANNEX
SOLUCIÓ GENERAL
RELACIÓ ESPAI PÚBLIC
I ÀMBIT

10-2006

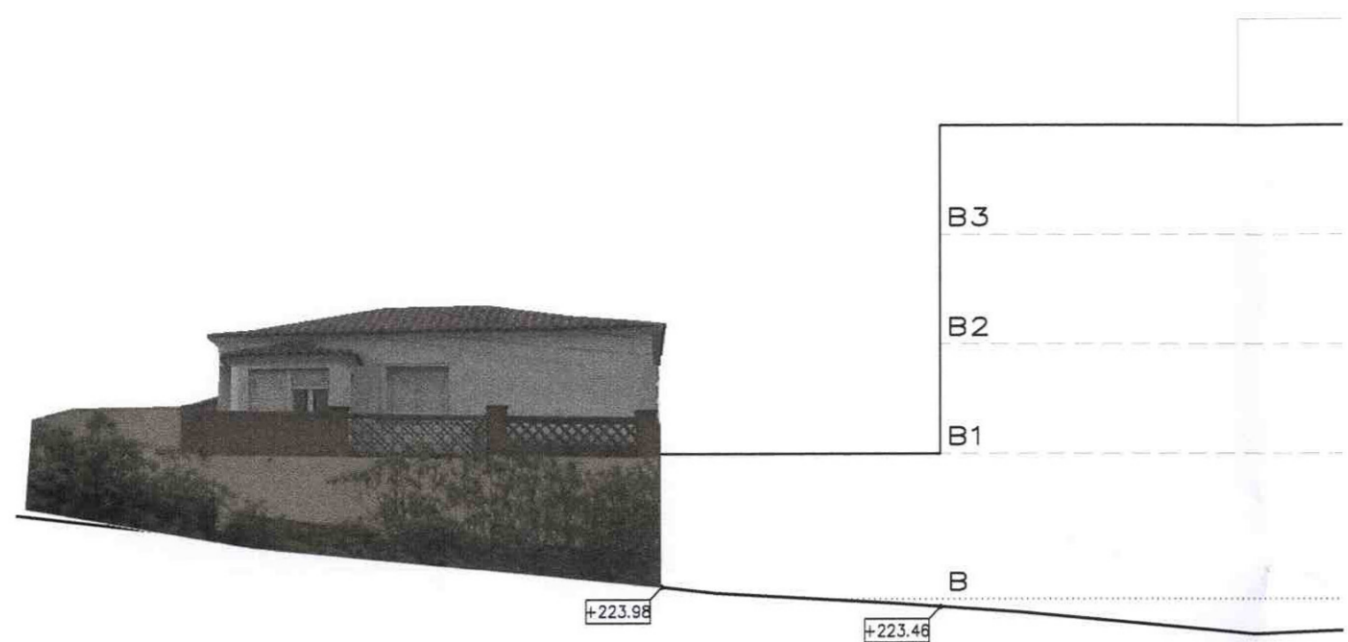
1/500

11

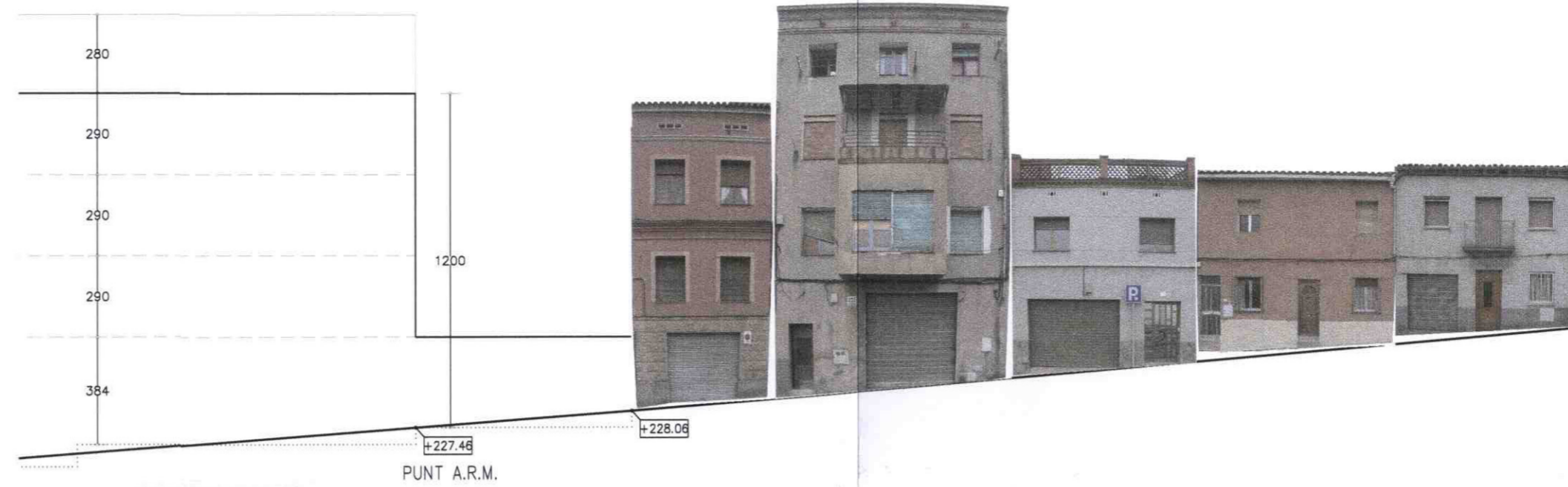
 APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL
19 MARÇ 2007
Ho certifico. El Secretari,

 APROVAT INICIALMENT
PER DECRET D'ALCALDIA
DEL DIA **27 NOV 2006**
Ho certifico. EL SECRETARI GRAL.,

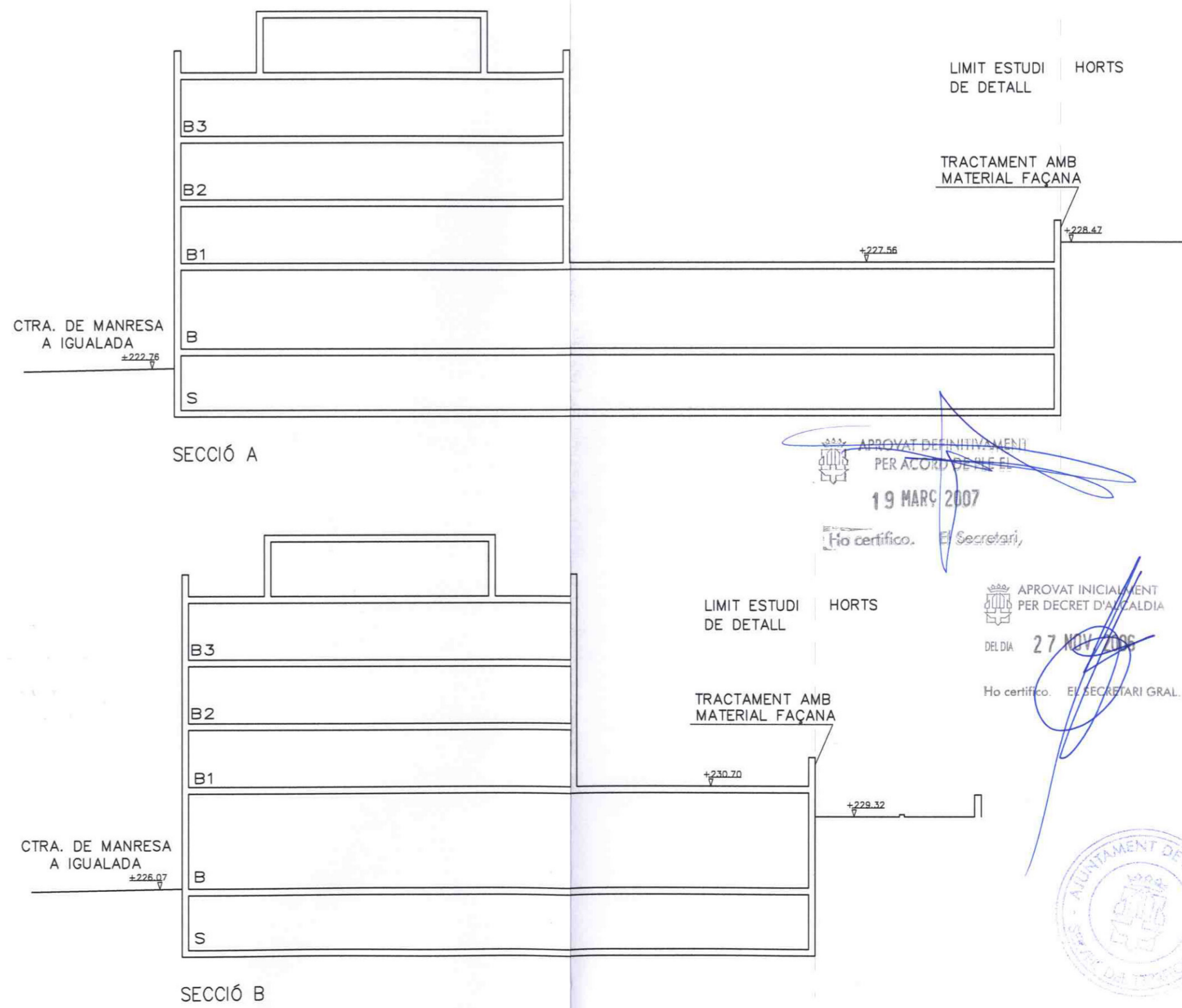
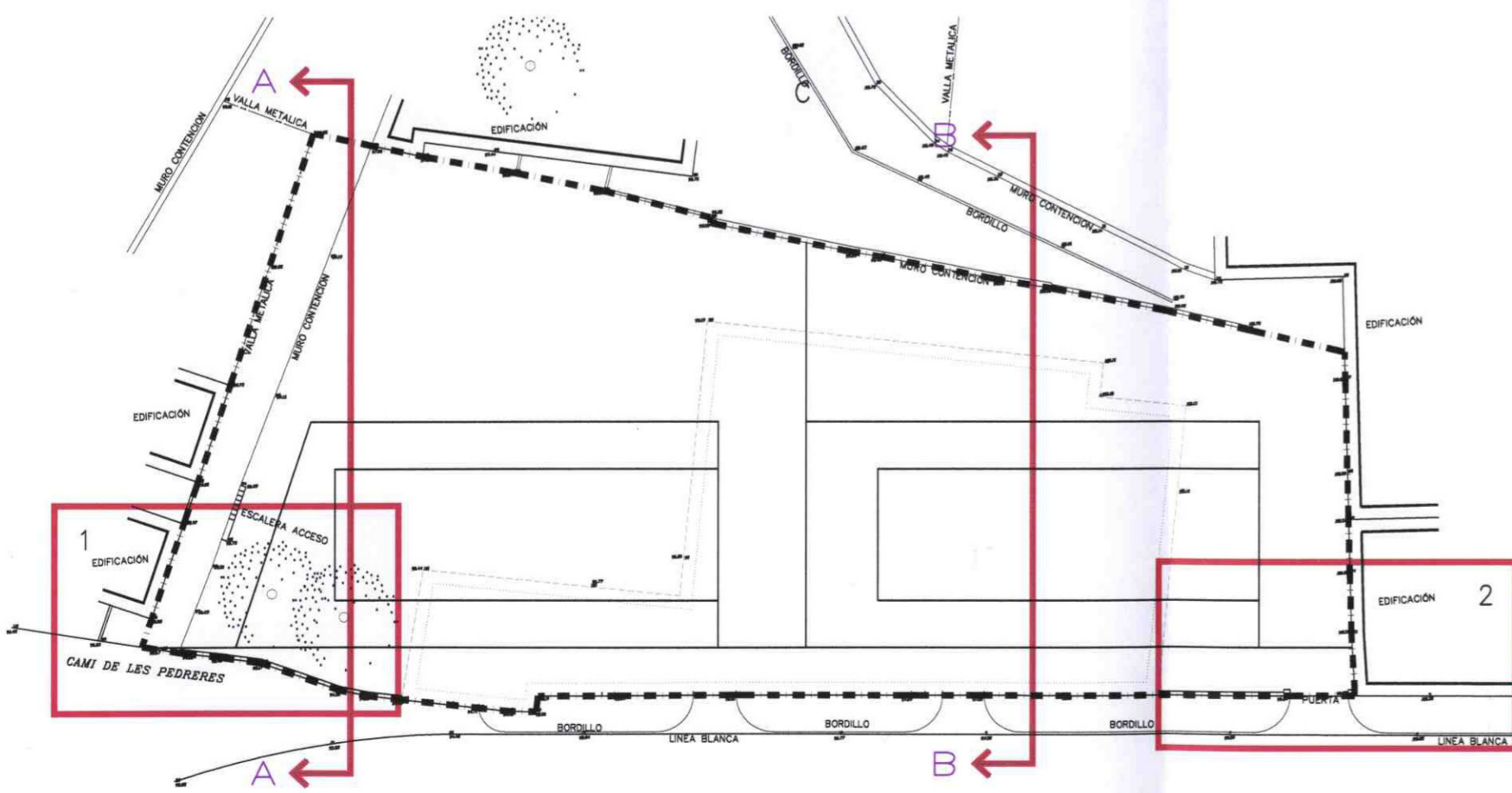




1. ALÇAT CAMÍ DE LES PEDRERES



2. ALÇAT CTRA. DE MANRESA A IGUALADA



APROVAT DEFINITIVAMENT PER ACORD DE L'E.L. 19 MARÇ 2007
 Ho certifico. El Secretari,
 APROVAT INICIALMENT PER DECRET D'ANZALDIA DEL DIA 27 NOV 2006
 Ho certifico. El SECRETARI GRAL.



0630

ESTUDI DE DETALL
 CARRETERA D'IGUALADA, 1-9
 AL BARRI DE VISTA ALEGRE DE MANRESA

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2006027736 27-10-2006 10 2005584
 ESTUDI DE DETALL
 Emplac: Carrer De Manresa A Igualada
 Municipi: Manresa Client: Torres i Vinyals Associats i Arquitectes S.A.
 Arquitectes: Torres i Vinyals Associats i Arquitectes S.A.

VALLÈS OCCIDENTAL	
MODIFICACIÓ	DATA

ARQUITECTE
 TORRES I VINYALS ASSC. I ARQUITECTES S.L.
 JOSEP BERNABEU CAPDEVILA
 PROMOTOR
 ARRIAZ S.A.
 PAU CASTRO SAEZ

ANNEX
 RELACIÓ DE LA ORDENACIÓ AMB EDIFICACIONS I TOPOGRAFIA EXISTENTS

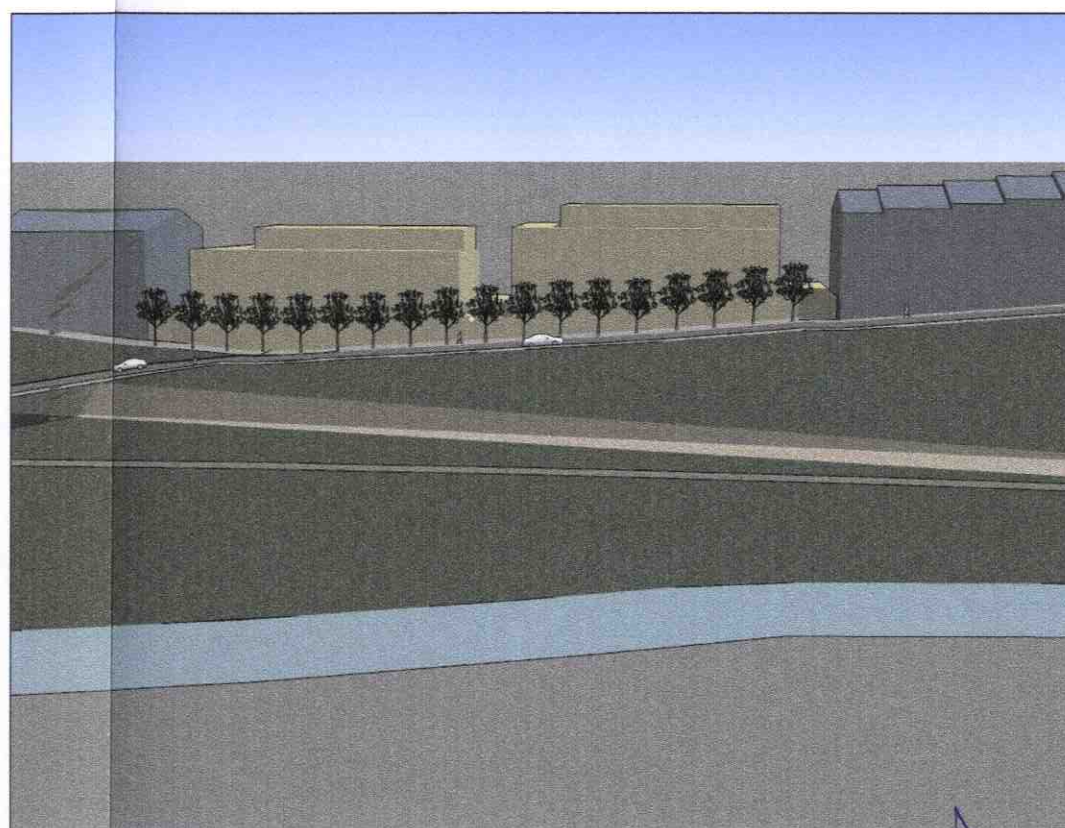
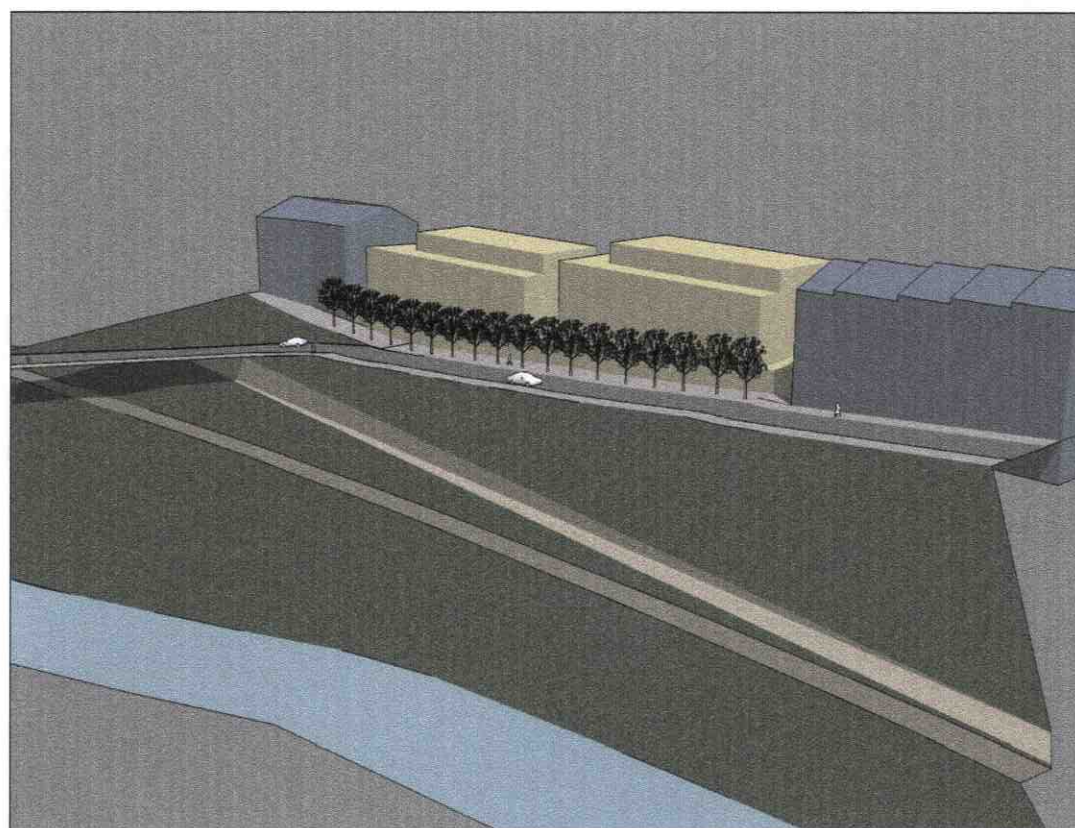
10-2006	12
1/200 1/500	

0630

ESTUDI DE DETALL
CARRETERA D'IGUALADA, 1-9
AL BARRI DE VISTA ALEGRE
DE MANRESA

 **Col·legi d'Arquitectes de Catalunya**
VISAT 2006027736 27-10-2006 10
ESTUDI DE DETALL 2005584

Emplac: Carrer De Manresa A Igualada
Municipi: Manresa
Arquitectes: Torres i Vinyals Associats i Arquitectes S.L. Clients: Arriaz, S.A.



VALLÈS OCCIDENTAL

MODIFICACIÓ	DATA

ARQUITECTE
TORRES I VINYALS ASSC.
I ARQUITECTES S.L.


JOSEP BERNABEU CAPDEVILA


PROMOTOR
ARRIAZ S.A.

PAU CASTRO SAEZ

ANNEX
IMATGE GENERAL

10-2006

13

 APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL
19 MARÇ 2007

Hic certifico. El Secretari,

 APROVAT INICIALMENT
PER DECRET D'ALCALDIA

DEL DIA 27 NOV 2006

Hic certifico. EL SECRETARI GRAL.,

