

**ESTUDI DE DETALL.  
UNITAT D'ACTUACIÓ UA-4. BARRERES. MANRESA.**

Gener 2008

Foment de Rehabilitació Urbana de Manresa, s.a.



APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER ACORD DE PLE EL

20 OCT. 2008

Ho certifico. El Secretari,



APROVAT INICIALMENT  
PER DECRET D'ALCALDIA

DEL 03 23 JUNY 2008

Ho certifico. EL SECRETARI GRAL.



**A- Memòria**

1. Àmbit de l'Estudi de Detall
2. Intervinents
3. Determinacions del Planejament Vigent
4. Estat Actual
  - o Topografia i estructura urbana existent
  - o Estructura de la propietat
  - o Edificacions existents
  - o Activitats existents
  - o Situació respecte les infraestructures existents
5. Justificació de la conveniència i procedència de l'estudi de detall
6. Descripció de la proposta

**B- Taules de dades****C- Normativa**

1. Regulació de caràcter general
2. Regulació de caràcter particular

**D- Documentació Gràfica.**

1. Estat Actual. Emplaçament.
2. Estat Actual. Planejament Vigent
3. Estat Actual. Planejament Vigent Actualitzat.
4. Estat Actual. Aixecament Topogràfic.
5. Estat actual. Estructura de la propietat.
6. Estat actual. Edificacions i activitat existents.
7. Proposta. Definició Geomètrica. Planta.Baixa.
8. Proposta. Definició Geomètrica. Plantes Tipus.
9. Proposta. Definició Geomètrica. Plantes quartes i sotacobertes.
10. Proposta. Perfils Reguladors UE 1
11. Proposta. Perfils Reguladors UE 2
12. Proposta. Perfils Reguladors. Seccions UE 2
13. Proposta . Servituts i drets de superfície.
14. Proposta . Cessions de sòl i àmbit de l'urbanització.



## A. MEMORIA



## 1. ÀMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL

L'àmbit del present Estudi de Detall (d'ara endavant ED) és el corresponent a la Unitat d'Actuació 4 definida pel Pla Especial de Reforma Interior Barreres, incorporant a més dues porcions qualificades de Viari, en el carrer Barreres i el carrer del Pou, amb la exclusiva finalitat de permetre el pas per a comunicar aparcaments en planta soterrani. El càlculs d'acompliment de paràmetres d'edificabilitat, densitat, etc... es realitzen sempre respecte l'àmbit de la Unitat d'Actuació, evidentment.

L'àmbit limita al nord amb el carrer de les Barreres, just davant la Unitat d'actuació 1, inclosa també dins l'àmbit del Pla Especial Barreres, ja desenvolupada i amb les noves edificacions realitzades. A l'est amb el carrer Tahones. Al sud amb la prolongació del carrer Tahones que amb un gir de 90° entronca amb el carrer Campanes. I a l'oest, i amb forma irregular limita amb el vial en cul de sac anomenat Carrer del Pou i amb una edificació existent inclosa dins l'àmbit que té façana amb el carrer Muralla de Sant Francesc.

La superfície de l'àmbit de la Unitat d'actuació prevista al Pla Especial Barreres és de 2.197 m<sup>2</sup>, que un cop realitzats els ajusts necessaris per adequar-lo a la base Topogràfica que disposem, en resulta una superfície de 2.134,27 m<sup>2</sup>. Variació que per altra banda és del 2,855% i per tant inferior al 5% admissible. Per altra banda, la superfície de l'àmbit de l'Estudi de Detall és de 2.233,80 m<sup>2</sup>, un cop incorporades les dues porcions de viari esmentades.

## 2. INTERVINENTS

### Propietat i encàrrec

El promotor del projecte és Foment de la Rehabilitació Urbana a Manresa, s.a. (FORUM s.a.), amb seu social a la Pl. Immaculada 3, baixos, Manresa 08240, telèfon 93-872.56.01.

El seu representant és en Francesc Carné i Babià, gerent de l'entitat.

### Tècnics responsables

El Tècnic redactor i responsable del present document "Estudi de Detall UA-4 Barreres" és en Ramon Bacardit Reguant, col·legiat nº 32832/4 al COAC.

## 3. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

El Planejament vigent en l'àmbit de l'ED és el següent:

- A. Pla General d'Ordenació Urbana de Manresa, PGOU, aprovat definitivament en data de 23 de maig de 1997.
- B. Pla Especial Barreres, PEB, el qual fou aprovat definitivament en data de 22 de gener de 1997.
- C. Modificació Puntual de la normativa del Pla General de Manresa per establir les condicions d'integració de les façanes de les carreteres de Cardona i de Vic i les Muralles de Sant Francesc, Sant Domènec i del Carme, el qual fou aprovat definitivament en data de 31 de maig de 2007



## A. PLA GENERAL DE MANRESA

El Pla General de Manresa, en la seva Disposició Transitòria Tercera, *Vigència figures de Planejament aprovades anteriorment al Pla*, en el seu apartat primer, dóna vigència a la figura de planejament corresponent al Pla Especial Barreres, ja que aquest document fou aprovat amb anterioritat al Pla General. D'aquesta manera, mitjançant la Disposició Transitòria, el Pla General que entrava posteriorment en vigor incorporava les determinacions del Pla Especial.

## B. PLA ESPECIAL BARRERES

El Pla Especial Barreres, aprovat anteriorment a l'aprovació del Pla General, delimitava dins del seu àmbit 5 unitats d'actuació, amb un Sistema d'actuació per expropiació o cooperació, segons el cas, i una programació d'execució per quadriennis per a cadascuna de les diferents Unitats d'Actuació. La UA4 es preveu desenvolupar pel sistema d'actuació per cooperació, i executar al segon quadrienni (2002-2005).

A continuació es transcriuen aquelles parts dels articles del PEB que fan referència directa o incideixen en el desenvolupament de la UA.4:

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 2. Qualificació del sòl

1. El plànol d'ordenació "Qualificació del sòl" grafia les qualificacions que reben la totalitat dels terrenys compresos en l'àmbit del pla i que són les següents:
  - a. Sistemes locals:
    - D3: places i jardins urbans
    - D4: recorreguts peatonals
    - E4: equipament cultural
  - b. Subzones:
    - 1.1.a: Nucli antic, subzona de conservació i rehabilitació.
    - 1.1.b: Nucli antic, subzona de nova edificació aliniació de vial.
    - 1.1.c: Nucli antic, subzona de nova edific. volumetria específica.

#### Article 3. Unitats d'actuació

1. Es delimiten les cinc unitats d'actuació grafades en el plànol "Delimitació d'Unitats d'Actuació", les quals tindran la denominació i s'executaran en els quadriennis i pel sistema d'actuació que s'indiquen a continuació:

|             | primer quadrienni   | segon quadrienni      | tercer quadrienni |
|-------------|---------------------|-----------------------|-------------------|
| Cooperació  |                     | UA.4                  | UA.2, UA.3, UA.5  |
| Expropiació | UA.1 (prep. de sòl) | UA.1 (procés edific.) |                   |

2. Les Unitats d'actuació, el sistema de les quals sigui el de cooperació, quan no s'executin en el quadrienni indicat quedaran automàticament programades per al quadrienni següent i pel sistema d'actuació d'expropiació. (...)
3. Quan el sistema d'actuació sigui el de cooperació, l'aprovació definitiva de la parcel·lació no requerirà la prèvia o simultània aprovació definitiva del Projecte d'urbanització.

#### Article 4. Unitats d'ordenació

1. Es defineix com a unitat d'ordenació l'àmbit territorial la totalitat del qual es subjecta a un únic Estudi de Detall (ED) preceptiu i previ a l'execució, sense possibilitat de redactar un ED per a cada una de les parcel·les integrants.
2. El PEB determina tres Unitats d'ordenació. Dos corresponen a cada una de les Unitats d'actuació UA.4 i UA.5. La tercera Unitat d'actuació afecta al conjunt de tot el sòl inclòs en les UA.1, UA.2 i UA.3 amb el fi exclusiu de determinar de forma conjunta la regulació específica dels seus fronts edificats.

#### Article 5. Unitats mínimes d'edificació

1. S'enten per unitats mínimes d'edificació a l'àmbit que ha d'ésser objecte d'un projecte arquitectònic.

2. La finalitat de les unitats mínimes d'edificació és la d'aconseguir homogeneïtzar el ritme de façanes i la d'aconseguir coordinar el procés d'execució de l'edificació amb les possibilitats d'aprofitament del subsòl.

#### Article 6. Terminis d'edificació

1. Per a cada subzona, els propietaris de les parcel·les no edificades hauran d'empendre l'edificació en el termini màxim de dos anys des que tinguin la condició de solar en les parcel·les que es troben en la subzona 1.1<sup>a</sup>, o des de la recepció de les obres d'urbanització quan la parcel·la es trobi en les subzones 1.1b o 1.1c. A aquests efectes tindran la consició de solars les finques on hi hagi construccions paralitzades, ruïnoses, derruïdes o inadequades al lloc en què radiquin.

### CAPÍTOL II. DETERMINACIONS PEL DESENVOLUPAMENT DEL PEB.

#### Article 7. Característiques de les Unitats d'actuació

|                         | UA.1                                | UA.2                                | UA.3                                | UA.4                                | UA.5                                |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Superfície sector    | 3.480 m <sup>2</sup>                | 1.999 m <sup>2</sup>                | 1.737 m <sup>2</sup>                | 2.197 m <sup>2</sup>                | 1.035 m <sup>2</sup>                |
| 2. Índex ocup. bruta    | 53,0%                               | 44,7%                               | 36,5%                               | 68,2%                               | 69,8%                               |
| 3. Edificabilitat bruta | 2,46 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 2,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 1,82 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 3,41 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 2,79 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 4. Clau Subzona         | 1.1.b                               | 1.1.b                               | 1.1.b                               | 1.1.c                               | 1.1.c                               |
| 5. Sist. d'actuació     | Expropiació                         | Cooperació                          | Cooperació                          | Cooperació                          | Cooperació                          |

#### Article 8. Regulació dels Sistemes

1. El sòl qualificat com a 'places i jardins urbans' (Clau D3) comprèn sòls destinats a espais lliures que complementen l'estructura dels espais lliures de l'assentament urbà, fonamentada en els parcs urbans.  
Els sòls qualificats com a places i jardins urbans seran de titularitat pública.  
En aquesta qualificació tan sols s'accepten aquells usos i activitats absolutament compatibles amb l'ús d'aparcament soterrani sempre i quan sigui de titularitat pública.  
Pel que respecta a la regulació de les condicions d'ordenació i edificació el PEB determina que aquests espais s'han d'ordenar amb arbrat i jardineria, procurant la utilització d'espècies autòctones i/o al·lòctones. No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessorïes que, en qualsevol cas, no suposaran una ocupació superior al 5% de la superfície de cada espai. En el supòsit de previsió d'aparcaments soterranis, caldrà garantir el correcte enjardinament d'aquests espais, preservant espais susceptibles d'arborització.
2. ...
3. ...

#### Article 9. Regulació de subzones

1. Definició  
S'estableixen les següents tres subzones:  
- 1.1.a Nucli Antic. Subzona de conservació i rehabilitació  
Comprèn els sòls caracteritzats per un procés d'urbanització i edificació tradicional, amb una qualitat ambinetall que el PEB vol preservar recollint les característiques de la seva ordenació i establint les mesures de protecció adequades, tot regulant les condicions de renovació i substitució. Això es qualifiquen les parcel·les que han quedat excloses de tota Unitat d'Actuació.  
- 1.1.b. Nucli antic. Subzona de nova edifi. segons aliniació de vial.  
...  
- 1.1.c. Nucli antic. Subzona de nova edifi. volumetria específica.  
Comprèn els sòls inclosos dins d'unitats d'actuació que s'ordenaran segons volumetria específica. Cada un dels àmbits delimitats per les corresponents Unitats d'actuació defineix una Unitat d'Ordenació que cal desenvolupar a través d'un Estudi de Detall, amb el qual es concretaran les corresponents condicions de parcel·lació i edificació.

2. Condicions de parcel·lació



|                                    | 1.1.a                                                                                   | 1.1.b                                                                                                                                                                                                                     | 1.1.c                                       |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 2.1 Front mínim de parcel·la       | Mínim de 7m d'amplada                                                                   | Tot respectant el mínim de 7m és el que es determini amb els corresponents Estudis de Detall, i per defecte el que senyalen les unitats mínimes d'edificació delimitades en el plànol 'Delimitació d'unitats d'actuació'. |                                             |
| 2.2 Superfície mínima de parcel·la | La que resulti de multiplicar la profunditat edificable amb el front mínim de parcel·la |                                                                                                                                                                                                                           | La que es determini amb l'Estudi de Detall. |

## 3. Condicions de l'edificació

|                                 | 1.1.a                                                                                                                                                                                                                                  | 1.1.b | 1.1.c                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1 Fondària edificable         | La que senyala el plànol 'Qualificació del sòl'                                                                                                                                                                                        |       | Paràmetre que cal determinar amb el corresponent ED.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3.2 Pati d'Illa                 | Correspon com a pati d'illa l'espai assenyalat amb la clau 'J' (jardí privat) en el plànol 'Qualificació del sòl'. Ha de quedar lliure de tota edificació.                                                                             |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3.3 Edificabilitat              | Paràmetre que resulta de l'aplicació de la fondària edificable i el nombre màxim de plantes, que es defineixen en el plànol 'Qualificació del sòl'.                                                                                    |       | Índex que el PEB determina per a cada UA i que l'ED concretarà amb la seva proposta d'ordenació volumètrica.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3.4 Aliniació                   | L'edificació ha d'ajustar amb caràcter obligatori a l'aliniació de vial senyalada en el plànol 'Qualificació del sòl' en tot el front de parcel·la.                                                                                    |       | Les que determini per a cada edifici el corresponent ED                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.5 Alçada reguladora           | La que es senyala en el plànol 'Qualificació del sòl' amb la següent correspondència de nombre de plantes i alçada màxims:<br><br>- J: No edificable<br>- B3: PB+3PP(13.0m)<br>- B4: PB+4PP(16.0m)                                     |       | La que concreti per a cada cas l'ED amb les següents alçades màx:<br>- J: No edificable<br>- B3: PB+3PP (13.6m)<br>- B4: PB+4PP (16.8m)                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.6 Alçada lliure entre forjats | - planta soterrani > = 2.2m<br>- planta baixa > = 3.0m i < 4.00 m<br>- planta pis > = 2.7 m                                                                                                                                            |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3.7 Composició de la façana     | Els paràmetres relatius als acabats i colors de façana, als elements i cossos sortints i a la coberta es regirà pel que disposa el PG en la zona de Nucli Antic i el PE de protecció de l patrimoni.                                   |       | Els paràmetres que es determinin amb el corresponent ED, tot respectant la regulació del PE de protecció del patrimoni.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.8 Elements sortints           |                                                                                                                                                                                                                                        |       | En planta baixa es permetran sòcols que no sobresurtin més de 5cm el pla de façana. En plantes pis la volada màxima és de 20cm. No es permet el pas de les xarxes dels elements tècnics d'instal·lacions sortints del pla de façana ni les xarxes aèries, i s'insta a les companyies subministradores a retirar i soterrar les xarxes existents. També es prohibeixen els baixants vistos. |
| 3.9 Cossos sortints             |                                                                                                                                                                                                                                        |       | Només s'admeten en les plantes pis d'edificis amb la façana a carrers d'amplada superior a 5m, i amb la condició que la seva volada no sigui superior a 80cm ni al 5% de l'ample de la via. La superfície total serà inferior al 50% de la superfície total de la façana. En qualsevol cas, aquets extrems es podran concretar amb el corresponent ED.                                     |
| 3.10 Coberta                    | Inclinada a dues aigües amb un pendent del 30%, formada per teula ceràmica tipus àrab. No s'admet la substitució de la coberta per un terrat, però si que es podrà fer el terrat si queda integrat dins el pla inclinat de la coberta. |       | En general es regula per les determinacions de la subzona 1.1.b. Malgrat això es permetrà la substitució de la coberta per un terrat sempre que la solució estigui el suficientment raonada i explicada en el corresponent ED.                                                                                                                                                             |

## 4. Condicions d'ús

| 4.1 Usos admesos | 1.1.a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1.1.b | 1.1.c |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                  | S'estableixen com a admesos els següents usos:<br>- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar<br>- Comercial i magatzem<br>- Oficines i serveis<br>- Hoteler i restauració<br>- Indústria de primera i segona categoria<br>- Aparcament en locals per 8 o més cotxes de cabuda<br>- Educatius i esportiu<br>- Sanitari-assistencial<br>- Cultural, associatiu i religiós<br>- Serveis públics i administratius |       |       |

C. MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM A L'ÀMBIT DE LES MURALLES

En data de 31 de maig de 2007 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona aprovà definitivament el document 'Modificació Puntual de la Normativa del Pla General de Manresa per establir les condicions d'integració de les façanes de les carreteres de Cardona i de Vic i les muralles de Sant Francesc Sant Domènec i del Carme'.

L'àmbit d'incidència d'aquest document inclou el l'unitat d'edificació inclosa a la UA.4 que té façana al carrer Muralla Sant Francesc, i d'acord amb la classificació que realitza el document, està inclòs en el Tram 40, segons es desprèn del plànols del document.

El document estableix una Regulació General dels trets configuratius segons la classificació que es tracti, i una Regulació específica. En l'aprovació definitiva la CUB introduí d'ofici una diligència en la qual es feia constar una prescripció referent a la Regulació específica en casos de substitució de l'edificació existent.

Pel que fa a l'incidència d'aquest document, i en concret de la Regulació General i Regulació específica, en l'àmbit del present ED, és mínima, ja que pel fet d'estar qualificat de Clau 1.1 i per no incloure cap Element d'especial interès ni cap Front Significatiu, la normativa del document es remet al compliment de la normativa que el Pla General estableix, i que en aquest cas serà la que estableix el PEB. Tan sols fer esment que en els articles 7 i 8, es fa referència als punts d'amidament de l'alçada reguladora i al l'ubicació màxima de la cota de la planta baixa, que per les característiques del nostre front, no tenen incidència al present ED. Per contra, l'article 9 sí que hi incideix en la composició de les obertures de la planta baixa, als rètols i l'ubicació d'instal·lacions de serveis en les façanes, punts que sí que cal que la normativa del present ED tingui en compte.

Pel que fa a l'incidència de la Prescripció introduïda d'ofici per la CUB en l'aprovació definitiva del document, aquesta afecta en la composició del volum que té façana al carrer Sant Francesc, de manera que l'última planta haurà de recular-se 3,00m respecte el pla de façana.

A continuació es transcriuen aquelles parts dels articles del document de Modificació que fan referència directa o incideixen en el desenvolupament de la UA.4:

## Art. 9 Normativa d'aplicació general.

## a.- composició

Amb caràcter general, les façanes s'organitzaran en eixos verticals de composició que necessàriament hauran d'ordenar els forats de la planta baixa amb els de les plantes pis.



## b.- entresòls

...

## c.- rètols

La possibilitat d'instal·lació de rètols estarà condicionada per les característiques de l'edificació en que s'emplacin i l'espai públic de l'entorn. A tal efecte no poden desfigurar la continuïtat i composició general de la façana ni ocultar elements arquitectònics o decoratius d'interès. En el cas que tinguin il·luminació, aquesta no pot comportar enlluernament de la via pública ni intermitències molestes a l'entorn.

Els rètols únicament s'admeten a la planta baixa i l'entresòl de la façana que dona a l'espai públic; necessàriament s'hauran d'instal·lar en les obertures de la façana i en cap cas poden perjudicar els accessos i les condicions mínimes de ventilació i il·luminació naturals dels locals més enllà del fixat per la normativa corresponent.

La part ocupada pel rètol no superarà el 25% de la superfície total en que s'emplaci, la seva fondària serà inferior a 15cm i no sobresortirà del pla de façana.

No s'admeten rètols en situació perpendicular a la façana, tipus bandera.

## d.- instal·lació d'aparells tècnics

No s'admet la instal·lació d'aparells tècnics (aparells d'aire condicionat, antenes parabòliques, ... a les façanes dels edificis ni visibles des de la via pública.

Independentment que la seva instal·lació es dugui a terme en el moment de la construcció de l'edifici o en posterioritat per part dels futurs propietaris, els projectes hauran de contemplar la previsió del seu emplaçament i la preinstal·lació en el moment d'obtenir la corresponent llicència d'obra.

Aquesta limitació no afecta les ventilacions i preses d'aire d'instal·lacions de climatització, en que la maquinària resta amagada mitjançant reixes i relíquies incorporades als forats arquitectònics.

## Art. 10 Regulació general dels trets configuratius.

## a.- àmbit d'aplicació

El present document és d'aplicació amb caràcter general a tots els edificis de l'àmbit, amb les especificitats que correspongui dels articles 11, 12 i 13 de la present normativa.

## b.- zona de nucli antic (clau 1.1)

Es manté inalterada la normativa del Pla General, amb la condició específica següent: les edificacions amb aquesta qualificació que formalitzen la carretera de Vic segueixen adscrites, quan a les condicions d'edificació, al regulat per la zona d'eixample (clau 1.3) amb les modificacions incorporades per la present normativa.

## c.- ...

## Art. 11 Regulació específica dels fronts significatius.

...

## Art. 12 Regulació específica dels elements d'especial interès

...

## Art. 13 Regulació específica per trams

D'acord amb la documentació gràfica del present document, 'plànols de proposta de la sèrie P2' la solució concreta de cada tram de façana és la següent:

...

Tram 40 (muralla Sant Francesc entre el c. Barreres i de Sant Francesc)

Substitució o modificació de les edificacions d'acord a la regulació general.

...

## Diligència a l'aprovació definitiva:

## 1.1 article 10.f.- Regulació específica en casos de substitució de l'edificació existent.

" La darrer planta es regularà 3,00m respecte el Pla de façana. S'admet compensar la diferència d'aprofitament mitjançant l'increment de fondària edificable (sense superar el límit de qualificació entre zones i sistemes del Pla general)".

#### 4. ESTAT ACTUAL

L'àmbit inclòs en el present Estudi de Detall, es troba al límit oest del nucli antic de la ciutat de Manresa, i incorpora dues porcions d'edificacions existents, una formant illa i l'altre sent part d'una altra illa d'edificacions.

##### Topografia i entorn

Tan l'àmbit inclòs en el present ED, com el seu entorn immediat, es troba en un entorn urbà plenament consolidat per les edificacions, pertanyents al casc antic de la ciutat, dins l'antic recinte emmurallat de la ciutat mediaval, i just al límit d'aquest. D'aquí al nom del carrer limitrof a l'oest de l'àmbit: Muralla de Sant Francesc. Les edificacions veïnes són per tant antigues i generalment presenten deficiències en el seu estat de conservació. Com a excepció, i fruit d'anteriors processos de reforma urbana, trobem dues intervencions; al nord de l'àmbit les noves edificacions incloses en la UA-1 i al sud de l'àmbit la unitat edificatòria inclosa en la UA-5, totes dues dins l'àmbit del Pla Especial Barreres.

Es disposa de topografia recent i vàlida de l'espai públic existent inclòs en l'àmbit, però en existir edificacions en illa sense pati interior, en bona part de la superfície existent, no es disposa informació de les cotes del sòl que apareixeran en realitzar-se els enderroc de les edificacions. Amb tot, es preveu que la cota mantindrà la lògica topogràfica dels vials topografiats.

A excepció de l'unitat d'edificacions existents que tenen façana amb el carrer de la Muralla, l'àmbit es manté en una sola cota topogràfica, tan en la direcció nord-sud com en l'est-oest presentant una gran regularitat pel que fa als diferencials de cota en tot el seu àmbit, de manera que pràcticament no existeix diferencial de cota, mantenint-se aquesta en coordenades absolutes en la cota 221.80 aproximadament.

Pel que fa a l'edificació existent que queda inclosa dins l'àmbit en la vessant oest i en un tall e la direcció est-oest, és a dir en la directiu perpendicular al carrer Muralla de Sant Francesc, aquesta salva un desnivell respecte a la cota esmentada de 221.80m de menys 2.30m aproximadament. Just al que és el front de l'ED en el carrer Muralla, es produeix un lleuger pendent descendent en sentit nord-sud d'uns 65cm aproximadament.

##### Estructura de la propietat

Els terrenys inclosos en l'àmbit del present ED, a part dels corresponents a vials públics, consten segons cadastre, a 19 finques diferents, segons el següent detall:

| núm. | Ref. Cadastral | Adreça      | Títular |
|------|----------------|-------------|---------|
| 1    | 21993-06       | C/ Barreres | 25      |
| 2    | 21993-07       | C/ Barreres | 23      |
| 3    | 21993-08       | C/ Barreres | 21      |
| 4    | 21993-09       | C/ Barreres | 19      |
| 5    | 21993-10       | C/ Barreres | 17      |
| 6    | 21993-11       | C/ Barreres | 15      |
| 7    | 21993-12       | C/ Barreres | 13      |
| 8    | 21993-13       | C/ Tahonas  | 2       |
| 9    | 21993-14       | C/ Tahonas  | 4       |
| 10   | 21993-15       | C/ Tahonas  | 6       |
| 11   | 21993-16       | C/ Tahonas  | 8       |
| 12   | 21993-17       | C/ Tahonas  | 10      |



|    |          |                      |    |
|----|----------|----------------------|----|
| 13 | 21993-18 | C/ Tahonas           | 12 |
| 14 | 21993-19 | C/ Tahonas           | 14 |
| 15 | 21993-20 | C/ Tahonas           | 16 |
| 16 | 21993-28 | Muralla St. Francesc | 23 |
| 17 | 21993-31 | C/ del Pou           | 1  |
| 18 | 21993-32 | C/ del Pou           | 3  |
| 19 | 21993-35 | C/ del Pou           | 5  |

### Edificacions existents i activitats existents

Les edificacions existents en l'àmbit es poden diferenciar tipològicament en dues, per una banda tenim l'edificació corresponent a un antic concessionari de vehicles, que és l'edificació que té façana al carrer Muralla de Sant Francesc, que consta de planta baixa i altell, que data de finals dels anys 80's. Al número Tahones 12 és un solar.

La resta d'edificacions, tal i com ja s'ha fet esment, corresponen a edificacions antigues, segons la tipologia d'habitatges unifamiliars entremitgeres o bloc plurifamiliar d'una entitat per planta. La majoria d'aquestes edificacions daten d'entre mitjans i finals del segle XIX i estan obsoletes gairebé totes. En l'actualitat estan també gairebé totes sense ús i deshabitades, a excepció de les finques número 17 i 21 del carrer Barreres, 10 del Carrer Tahones i 3 del carrer del Pou, que tenen habitades totes o alguna de les entitats privatives amb ús residencial.

### 5. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I PROCEDÈNCIA DE L'ED.

La redacció del present Estudi de Detall es justifica per la necessitat de concretar i definir els paràmetres d'edificació i ordenació que regularan els posteriors projectes tan de Reparcel·lació com de d'edificació, tal i com així estableix el Pla Especial Barreres, i per tant es considera procedent la seva formulació en tan en quant dona compliment al PEB.

En concret, el Pla Especial Barreres, en el seu article 4 'Unitats d'ordenació', defineix el concepte d'Unitat d'Ordenació com a l'àmbit subjecte a un Estudi de Detall, i estableix que la UA-4 és un única Unitat d'Ordenació.

Així, en el seu article 9, el PEB especifica la necessitat de la Redacció del present ED, per tal de concretar les condicions de parcel·lació i edificació. En concret, és objectiu del present Estudi de Detall, el definir els paràmetres referents a les Condicions de parcel·lació i de l'edificació, així com regular els usos admesos en el subsòl dels sistemes.

### 6. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

La proposta recull els trets bàsics de la definició geomètrica de l'espai públic i del sòl privat que preveia el Pla Especial Barreres, introduint alguns matisos pel que fa a aliniacions d'edificació de plantes baixes i plantes terceres, quartes i sotacobertes.

El sostre d'aprofitament privat s'ubica en dues Unitats peces o Unitats Mímines d'edificació, que es regulen, d'acord amb la clau 1.1c que assigna el PEB, segons el sistema d'ordenació volumètrica.



## 6.1 Espai públic

L'operació de renovació urbana que representa l'execució d'aquesta Unitat d'Actuació comporta l'esponjament del teixit urbà existent, obtenint més quantitat d'espai públic i de més qualitat. Així, doncs, l'espai central que apareix en l'intersecció de prolongar el carrer del Pou amb el carrer Tahones, significa un petit focus de centralitat al voltant del qual s'estructura l'espai públic de l'entorn més immediat.

L'estudi de detall preveu l'obertura d'un pas peatonal porxat a través de la Unitat d'edificació 2 vers la plaça de nova creació, de manera que es reforça el caràcter de pol local d'atracció. Aquest pas porxat salva el desnivell existent entre la cota del carrer Muralla St. Francesc i la cota de la plaça, d'una 2,30m aproximadament.

## 6.2 Ordenació de l'edificació residencial

Es defineixen dues Unitats d'Edificació, corresponents a les dues peces d'edificació residencial que hi ha dins l'àmbit d'actuació, mantenint-ne les característiques principals que ja preveia el Pla Especial Barreres. La delimitació d'aquestes dues Unitats d'edificació garanteix la unitat compositiva de cadascuna encara que hi hagi més de dues parcel·les.

S'estableix que cadascuna de les Unitats d'Edificació formaran doncs una única entitat compositiva, amb un únic accés a aparcament.

L'estudi de Detall per a cada Unitat d'edificació estableix el sostre assignat, les rasants i aliniacions, les respectives cotes d'amidament de l'alçada reguladora màxima, les cotes de coronament, els gàlils per a cadascuna de les plantes, així com la resta de paràmetres d'ordenació de l'edificació.

### Unitat d'Edificació 1

És la que té 4 façanes, als carrer Barreres, Tahones i del Pou, i a la plaça de nova creació. S'estableix un única cota de referència de la planta baixa, i es proposen unes reculades de l'edificació en planta baixa, a fi i efecte d'acompanyar visuals i recorreguts vers els nous espais obtinguts.

En planta 4ª i sotacoberta, s'estableixen perímetres màxims diferents de l'obligatori establert per a la resta de plantes pis, seguint un doble criteri, el d'assolir millors condicions de salubritat i el compositiu. Així doncs, en planta 4ª s'estableix un perímetre reculat del pla de façana al carrer del Pou, de forma no paral·lela a aquest, per tal d'evitar l'aparició de planta 4ª en front un carrer d'amplada de 5m. En planta sotacoberta, s'estableix un perímetre màxim regulador coincident en el de planta 4ª per a la façana del carrer del Pou, que s'enretira un mínim de 4m respecte la resta de plans de façana.

### Unitat d'Edificació 2

És la que té façana a Muralla de St. Francesc i a la nova plaça que es crea, ha de salvar el desnivell entre les cotes d'aquestes dues façanes. En els plànols es grafia la línia corresponent al lloc geomètric equidistant entre les dues aliniacions de façanes.

Així doncs, i tenint en compte la diferència de cota que té el volum edificatori per a cadascuna de les dues façanes, s'aplica tan l'alçada reguladora màxima com el número màxim de plantes a cada façana. Aplicant el número màxim de plantes de PB+4PP, tenim que la planta 4ª, per la cota del carrer del Pou arriba vers el carrer



Muralla com a màxim fins a l'intersecció d'aquesta amb una línia de 45° que arrenca de l'alçada reguladora màxima establerta pel carrer de cota inferior i que és, per a PB+4PP de 16,80m.

L'estudi de Detall estableix un gàlib obligatori comú per aquesta planta esmentada i per la seva inferior, de manera que dins el perfil regulador màxim, es compleix també la reculada de 3m, que estableix la diligència d'aprovació definitiva que conté el document de Modificació Puntual de PGM a l'àmbit de Muralles, per a l'última planta. Veure seccions indicatives. En planta 4ª, i a l'indret de l'encontre d'aquesta UE amb l'edificació veïna fora d'àmbit ubicada al carrer del Pou, es produeix una reculada d'aquesta planta per tal que en pla de façana no es produeixi un salt entre aquesta planta 4ª i la planta tercera de l'edificació veïna que és la màxima permesa pel planejament.

Tal i com s'ha comentat en la descripció de l'espai públic, es preveu un pas porxat de planta baixa o planta baixa i pis, segons la façana que es tracti, d'una amplada mínima de 4m, que permeti l'accés peatonal directe des del carrer Muralla fins a la plaça de nova creació. L'aliniació obligatòria de les plantes pis en tota l'alçada corresponent a aquest pas es fixa reculada 3m respecte el pla de façana a fi d'integrar compositivament la reculada de les dues últimes plantes que s'ha esmentat en el segon paràgraf del present apartat.

### 6.3 Servituts

En el plànol Proposta d'Ordenació. Servituts, es defineixen els diferents tipus de servituts que hauran de ser previstes en el corresponent Projecte de Reparcel·lació, i que són les següents:

#### Pas públic en sòl privat

És el cas del pas porxat en la UE2 que connecta el D3 amb el carrer Muralla de sant Francesc, i és també el cas dels espais generats en les reculades de la planta baixa de la UE1.

#### Pas privat en subsòl.

Aquesta servitut és la que permet la possibilitat de vincular el possible aparcament en el subsòl del D3 i l'aparcament dels solars propietat de Forum SA, ubicats al número 6 i número 21 del carrer del Pou i carrer Muralla respectivament.

### 6.4 Aparcament en subsòl

Atès la manca generalitzada de places d'aparcament que hi ha a la zona, es creu oportú preveure la possible utilització del subsòl del sistema de Places i jardins urbans D3 per a usos d'aparcament. En aquest sentit, el Projecte de Reparcel·lació descriurà el subsòl del sistema de places i jardins urbans D3 inclòs en l'àmbit d'actuació del present ED, com a finca resultant independent de caràcter patrimonial que s'adjudicarà a l'Ajuntament de Manresa, en compliment de l'article 231.2 de la normativa del Pla General, que admet l'ús d'aparcament en subsòl de Places i Jardins Urbans sempre que sigui de titularitat pública.

Així doncs, i d'acord amb el que estableix l'article 162 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'Estudi de Detall preveu que l'Ajuntament de Manresa podrà constituir un dret de superfície als subsòl de l'espais públics qualificat com a places i jardins urbans (clau D3), per destinar-lo a aparcament.

L'estudi de Detall permet la possible la vinculació funcional d'aquest aparcament amb el ja existent en l'antic àmbit de la UA5 i amb la parcel·la edificable corresponent a la UE2, i la possibilitat de vincular-lo també, mitjançant un pas per sota el carrer del Pou, amb la propietat de Forum S.A. ubicada al número 6 i número 21 del carrer del Pou i carrer Muralla respectivament.

### 6.5 Edificabilitat

El sostre previst al sector, es situa en les dues unitats d'edificació, UE1 i UE2, i s'assigna a cadascuna d'elles en consonància al que es desprèn dels volums que es defineixen en els plànols adjunts al corresponent ED, dins els perímetres i perfils definits per a cada planta.

S'assignen  $3.660,20\text{m}^2$  a la UE1 i  $3.146,65\text{m}^2$  a la UE2, partint d'un sostre total de  $6.806,85\text{m}^2\text{st}$ . D'acord amb el criteri establert pels Serveis Tècnics de l'ajuntament de Manresa, el sostre total és el resultat de multiplicar per 5 plantes (PB+4PP) el sòl destinat a propietat privada. Aquest sostre és inferior al resultat de multiplicar l'índex d'edificabilitat bruta de  $3,41\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sòl}$  que preveia el Pla Especial Barreres.

### 6.6 Densitat

Per a l'àmbit del present ED, es preveuen un total de 80 habitatges, resultants de preveure, per al sostre destinat a usos residencials, una mitjana de  $70\text{m}^2$  construïts per habitatge. Els 80 habitatges es distribueixen en 43 la UE1 i 37 la UE2, seguint la mateixa lògica esmentada per a la definició del número màxim d'habitatges.



## B. TAULES DE DADES



**QUADRE 1****QUADRE COMPARATIU DE CARACTERÍSTIQUES**

|                             | SEGONS PEB                                | SEGONS TOPOGRÀFIC                         | ESTUDI DE DETALL                          |
|-----------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>UA.4 BARRERES</b>        |                                           |                                           |                                           |
| SUPERFÍCIE TOTAL            | 2.197 m <sup>2</sup> 100,00%              | 2.134,27 m <sup>2</sup> 100,00%           | 2.233,80 m <sup>2</sup> 100,00%           |
| SÒL PÚBLIC                  | 699 m <sup>2</sup> 31,80%                 | 772,90 m <sup>2</sup> 31,80%              | 772,90 m <sup>2</sup> 31,80%              |
| Viari                       |                                           | 79,14 m <sup>2</sup>                      | 79,14 m <sup>2</sup>                      |
| Places i jardins urbans D3  |                                           | 693,76 m <sup>2</sup>                     | 693,76 m <sup>2</sup>                     |
| SOL D'APROFITAMENT PRIVAT   | 1.498 m <sup>2</sup> 68,20%               | 1.361,37 m <sup>2</sup> 63,79%            | 1.361,37 m <sup>2</sup> 60,94%            |
| SERVITUTS PAS EN SUBSÒL     |                                           |                                           | 99,53 m <sup>2</sup>                      |
| SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE     | 7.490 m <sup>2</sup>                      | 7.277,86 m <sup>2</sup>                   | 6.806,85 m <sup>2</sup>                   |
| EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA | 3,41 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl | 3,41 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl | 3,28 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl |
| OCUPACIÓ                    | 68,20%                                    | 63,70%                                    | 63,70%                                    |
| SISTEMA ACTUACIÓ            | Cooperació                                | Cooperació                                | Cooperació                                |

**QUADRE 2****QUADRE DE DADES UNITATS EDIFICACIÓ**

|                 | UE1                     | UE2                     | TOTAL                   |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| SOSTRE          | 3.660,20 m <sup>2</sup> | 3.146,65 m <sup>2</sup> | 6.806,85 m <sup>2</sup> |
| NÚM. HABITATGES | 43                      | 37                      | 80                      |



## C. NORMATIVA



## CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

### Art. 1 Objecte i àmbit

L'àmbit del present Estudi de Detall és el grafiat en el plànols, i corresponent a la Unitat d'Actuació 4 definida pel Pla Especial de Reforma Interior Barreres, i incloent unes porcions fora de l'àmbit de la UA, corresponenta a la previsió de constitució de servitut de pas en subsòl.

La present Normativa és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit.

### Art. 2 Marc Legal

1. El Planejament Vigent és, a més del Pla General de Manresa, aprovat definitivament en data de 23 de maig de 1997, els següent:

- Pla Especial Barreres, PEB, el qual fou aprovat definitivament en data de 22 de gener de 1997.
- Modificació Puntual de la normativa del Pla General de Manresa per establir les condicions d'integració de les façanes de les carreteres de Cardona i de Vic i les Muralles de Sant Frnacesc, Sant Domènec i del Carme el qual fou aprovat definitivament en data de 31 de maig de 2007

2. Per tot allò que no quedi expressament especificat en la present Normativa, seran d'aplicació les determinacions del Pla General.

### Art. 3 Interpretació de la Normativa

1. Les determinacions de la present normativa s'interpretaran en el seu conjunt i atenent a la seva intencionalitat, de conformitat amb els objectius i finalitats que s'indiquen a la memòria i al Planejament vigent.
2. En el supòsit de dubte, imprecisió o contradicció entre els diferents documents que constitueixen l'Estudi de Detall, tindran preferència les determinacions contingudes en els documents normatius o vinculants sobre les contingudes en els documents informatius. En cas de contradicció entre documents d'igual tipus, tindran preferència aquelles determinacions que impliquin espais públics i d'interès públic més amplis i/o un índex menor d'aprofitament. En cas de contradicció entre plànols d'igual caràcter, tindran preferència les determinacions contingudes en els documents amb el divisor més petit en l'escala gràfica.

### Art. 4 Contingut i caràcter

El document de Modificació Puntual de Pla General a l'àmbit dels Sectors Est, consta dels documents següents:

- Memòria
- Taules de dades
- Normativa
- Plànols



## CAPÍTOL SEGONA. REGULACIÓ DELS SISTEMES

### Art. 5 Regulació de caràcter general

La regulació dels sòls qualificats com a sistema viari i com a places i jardins urbans, s'ajustarà al Pla General.

### SECCIÓ PRIMERA. Regulació de caràcter particular del sistema viari. Clau A1.

#### Art. 6 Ordenació del subsòl

1. Ocupació màxima. En el plànol Proposta d'Ordenació. Servituts, s'estableix una Servitut de pas en subsòl al carrer del pou per permetre la comunicació de l'aparcament ubicat en el subsòl del D3 amb el solars propietat de Forum SA amb façana al carrer Muralla Sant Francesc. L'ocupació de l'edificació en subsòl és la que es grafia en l'esmentat plànol, i és de 6,50m, inclosos elements estructurals, pas de vehicles i pas de vianants.
2. Profunditat mínima. La cota màxima de coronament del sostre del pas soterrat haurà d'estar com a mínim a una profunditat de 0,90m respecte la rasant de l'eix del carrer del pou.
3. Estructura. En el projecte d'edificació corresponent per a l'obtenció de llicència d'obres, s'haurà de justificar el dimensionat de l'estructura portant d'aquest pas soterrat, d'acord amb la necessitat de pas de vehicles pesants.

### SECCIÓ TERCERA. Regulació de caràcter particular del sistema de places i jardins urbans. Clau D3.

#### Art. 7 Ordenació del subsòl

1. Ocupació màxima. En el plànol Proposta d'Ordenació. Servituts, es grafia una l'ocupació màxima en base a la qual, i d'acord amb l'article 162 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament de Manresa podrà constituir un dret de superfície al subsòl, per destinar-lo a aparcament en les plantes que cregui oportunes.
2. El Projecte de Reparcel·lació descriurà el subsòl del sistema de places i jardins urbans (clau D3) com a finca resultant independent de caràcter patrimonial que s'adjudicarà a l'ajuntament de Manresa, en compliment de la previsió feta a l'article 231.2 de les normes urbanístiques del Pla General de Manresa, que admet l'ús d'aparcament en el subsòl de places i jardins urbans sempre que sigui de titularitat pública. Aquesta adjudicació podrà articular-se mitjançant la simultània constitució d'un complex immobiliari, en el qual les superfícies superposades tinguin caràcter de finques especials d'atribució privativa.
3. Entre les àrees d'aparcament corresponents a les finques adjudicades de titularitat privada i l'àrea d'aparcament de titularitat pública previst en el subsòl del sistema de places i jardins urbans, el Projecte de Reparcel·lació podrà establir les servituts de pas recíproques i gratuïtes que corresponguin al programa funcional de les construccions.

4. Estructura. En el projecte d'edificació corresponent per a l'obtenció de llicència d'obres, s'haurà de justificar el dimensionat de l'estructura portant d'aquest aparcament soterrat, d'acord amb la necessitat de pas de vehicles pesants.
5. Usos admesos. S'admet tan sols l'ús d'aparcament
6. Les places d'aparcament ubicades en la zona subjecta a dret de superfície, hauran de quedar perfectament identificades, i ocuparan exclusivament el subsòl del sistema D3.

## CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ZONES

### Art. 8 Regulació de caràcter general

La regulació dels sòls qualificats com a Clau 1.1c Nucli Antic. Subzona de nova edificació segons volumetria específica, s'ajustarà als paràmetres reguladors del sistema d'ordenació segons volumetria específica, per configuració unívoca o precisa.

### Art. 9 Unitats mínima d'edificació

1. Es defineixen dues Unitats d'edificació UE1 i UE2, d'acord amb la definició geomètrica de cadascuna d'elles que es grafia en el plànol. *Proposta. Definició geomètrica. Plantes Tipus.*
2. Una Unitat d'edificació es defineix per tal de garantir una única unitat compositiva, malgrat hi hagi més d'una parcel·la amb diferent propietat.
3. Previ al procés d'edificació d'una part d'una Unitat d'edificació caldrà presentar un avantprojecte del conjunt de manera que es garanteixi la unitat de Projecte, tan compositivament com de materials.
4. Per a cada Unitat d'Edificació es permet un únic accés de vehicles a l'aparcament propi d'aquesta.

### Art. 10 Condicions de parcel·lació

1. Superfície mínima de parcel·la. S'estableix en 200m<sup>2</sup>.
2. Façana mínima. S'estableix en 10m.

### Art. 11 Edificabilitat

El sostre màxim assignat per a cadascuna de les dues UE és de:

- UE 1: 3.660,20 m<sup>2</sup>
- UE 2: 3.146,65 m<sup>2</sup>

### Art. 12 Densitat

El número màxim d'habitatge assignat per a cadascuna de les dues UE és de:

- UE 1: 43 hab
- UE 2: 37 hab

### Art. 13 Condicions d'ordenació i edificació

1. Ocupació màxima. És el grafiat en els plànols de proposta i correspon al 100% de la seva superfície.
2. Perímetre Regulador. Als plànols de *Proposta. Definició Geomètrica*, es fixen els perímetres reguladors màxims i/o obligatoris de tots els cossos



d'edificació, i en cadascuna de les seves plantes. Els perímetres màxims reguladors estableixen el límit màxim on es pot recolzar el Pla de façana. Els perímetres obligatoris reguladors estableixen el Pla de façana. S'admet sobrepassar els perímetres reguladors dels cossos d'edificació amb elements i cossos sortints.

3. Perfil Regulador. És el que fixa l'alçada màxima que han d'assolir l'edificació.
4. Cota de coronament.
5. Alçada reguladora. Segons el número màxim de plantes:
  - En funció del número màxim de plantes tenim que:  
PB+3PP: 13,60m  
PB+4PP: 16,80m
6. Cota de referència de la Planta Baixa.
  - UE1. S'estableix una cota de referència de planta baixa que es situa al punt mig de la façana d'aquesta UE al carrer Barreres. És la cota +221,99.
  - UE2. S'estableixen dues cotes, una per a cadascuna de les dues façanes. En la façana al carrer Muralla, es situa en el punt mig d'aquesta i correspon a la cota +219,44. En la façana a la plaça, es situa també en el punt mig d'aquesta previ abatiment en vertadera magnitud dels dos plans que la conformen, i tenint en compte les rasants de projecte de l'espai públic (veure plànol Proposta. Perfils, i és la cota 221,89m.
7. Nombre de plantes. Les que es grafien en els plànols de Proposta.
8. Alçada lliure mínima entre forjats. L'alçada mínima de les plantes baixes serà de 3,50m i de les plantes pis 2,70m.
9. Cossos i elements sortints.
  - La façana de la UE2 al carrer Muralla sant Francesc, es regirà per les determinacions establertes pel sistema d'ordenació Aliniació de vial i per les determinacions que estableix el document de Modificació de PG a l'àmbit de muralles.
  - En la resta de façanes de les dues UE, tan sols es permeten els cossos sortints oberts en amplex d'espai públic superiors a 5m, amb un vol no superior a 40cm.
10. Coberta. Serà plana dins el perfil regulador de cada UE.

### Art. 13 Condicions d'ús

1. S'estableixen com a usos admesos els següents:
  - a. Habitatge Plurifamiliar
  - b. Habitatge Unifamiliar
  - c. Comercial
  - d. Oficines i serveis
  - e. Hoteler
  - f. Restauració
  - g. Recreatiu
  - h. Indústria artesanal
  - i. Indústria urbana
  - j. Taller reparació vehicles
  - k. Aparcament
  - l. Educatiu
  - m. Esportiu
  - n. Sanitari-assistencial
  - o. Cultural
  - p. Associatiu
  - q. Religios
  - r. Serveis públics i administratius

2. En planta baixa no s'admeten usos residencials.
3. L'ús comercial queda restringit en aquelles implantacions de superfície inferior a 500m<sup>2</sup>. En qualsevol cas s'exceptuen també les galeries comercials.
4. L'ús recreatiu s'admet amb aforaments inferiors a 100persones, llevat d'aquelles implantacions que constin d'almenys un accés des de carrers d'amplada superior a 14m.
5. L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200m<sup>2</sup>.
6. L'ús sanitari assistencial no comprén els tanatoris.

#### Art. 14 Condicions de les servituds d'ús públic

1. S'estableixen dues servituds d'ús públic, tal i com es grafia al plànol P12. *Proposta. Servituds i drets de superfície.* Una en planta baixa de la Unitat d'Edificació 1 en les façanes nors, sud i est, que afecta una superfície de 68,94m<sup>2</sup> de planta baixa. I una segona ubicada sota l'extrem nord de la UE2, que conforma el pas porxat que travessa l'edificació, que afecta una superfície de 75,05m<sup>2</sup> de planta baixa.
2. Alçada mínima. L'alçada mínima lliure de pas en la servitut creada a la UE1 és de 3,00m, i per a la servitut de pas de la UE2, de 3,00m.
3. Un cop concretada l'edificació, en tots aquells espais primetals que no siguin ocupats per l'edificació en planta baixa, s'hi establirà una servitut d'ús públic. A aquest efecte, la llicència d'edificació quedarà condicionada a la inscripció de la servitut esmentada al registre de la propietat.
4. Acabat del sostre. El sostre de l'espai d'ús públic haurà de permetre l'encastament d'elements d'il·luminació. A tal efecte cal preveure un espai de fals sostre de com a mínim 20cm.
5. En la servitut d'ús públic, l'Ajuntament es farà càrrec del manteniment de les condicions de seguretat, neteja, enjardinament i de la il·luminació pública. El manteniment de l'estructura i de les diferents capes constructives (paviment, impermeabilitació, ...) serà responsabilitat de la propietat del sòl.
6. En planta baixa l'estructura vertical de l'edificació podrà ocupar la superfície de la servitut d'ús públic, de forma puntual i sempre i quan es tracti d'elements segons la tipologia de pilars.
7. L'urbanització de la superfície de cadascuna de les dues servituds de pas públic anirà a càrrec de la propietat del sòl, d'acord amb els paràmetres establerts pel Projecte d'Urbanització, el qual inclourà l'urbanització d'aquestes superfícies, en determinarà les despeses, i aquestes seran rescabades en el Projecte de Reparcel·lació.

Manresa, gener 2008

Per l'equip redactor

Ramon Bacardit Reguant, arquitecte



Col·legi d'Arquitectes  
de Catalunya

**VISAT 2008004995**

ESTUDI DE DETALL

26-03-2008 7  
2218160

Emplac: Dels Barreres 25  
Municipi: Manresa  
Arquitectes:  
Ramon Bacardit i Reguant

Clients:  
Forum, S.A.



APROVAT INICIALMENT  
PER DECRET D'ALCALDIA

DEL DIA

23 JUNY 2008

Ho certifico. EL SECRETARI GENERAL



## D. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

---





APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER ACORD DE PLE EL  
20 OCT. 2008

Ho certifico El Secretari,  


APROVAT INICIALMENT  
PER DECRET D'ALCALDIA  
DEL DIA 23 JUNY 2008

Ho certifico EL SECRETARI GENERAL  


\*\*\*\*\* LÍMIT DE L'ÀMBIT (U.A.4)

títol del projecte

**ESTUDI DE DETALL  
U.A.4 (BARRERES)**

emplaçament

CARRER DE LES BARRERES  
MANRESA

títol del planol

ESTAT ACTUAL  
EMPLAÇAMENT

escala n° planol

1/1.000  
expedient E32/0006  
autor del projecte

RAMON BACARDIT REGUANT  
arquitecte  
col. n° 32.832  
data



Col·legi d'Arquitectes  
de Catalunya

VISAT 2008004995

26-03-2008 7  
2218160

Emplac: Dels Barreres 25  
Municipi: Manresa  
Arquitectes:  
Ramon Bacardit i Reguant

Client:  
Forum, S.A.



Habitatge i Rehabilitació de Manresa





- QUALIFICACIONS, SISTEMES
- A. INFRASTRUCTURES DE COMUNICACIÓ
    - A.1 VIARI
      - a. RECORREGUTS PER A VIANANTS
    - A.2 FERROVIARI
  - B. INFRASTRUCTURES SUPORT A LES COMUNICACIONS
    - B.1 APARCAMENTS
    - B.2 CENTRAL DE MERCADERIES
    - B.3 ESTACIÓ D'AUTOBUSOS
  - C. INFRASTRUCTURES DE SERVEIS
    - C.1 SERVEIS TÈCNICS
    - C.2 SERVEIS MEDIAMBIENTALS
  - D. ESPAIS LLIBRES
    - D.1 GRAN PARC
    - D.2 PARC URBÀ
    - D.3 PLACES I JARDINS URBANS
    - D.4 PARC DEL CARDENER
    - D.5 PARC PAISATGÍSTIC
  - E. EQUIPAMENTS
    - E.1 SUPRAMUNICIPAL
    - E.2 EDUCATIU
    - E.3 SANITARI-ASSISTENCIAL
    - E.4 CULTURAL
    - E.5 DE BARRI
    - E.6 SERVEIS PÚBLICS I ADMINISTRATIU
    - E.7 ABASTAMENT I MERCATS
    - E.8 ESPORTIU I DE LLEURE
    - E.9 DE RESERVA
    - E.10 DOTACIONS PRIVADES

- QUALIFICACIONS, ZONES
- SOL URBÀ
- 1. RESIDENCIAL
    - 1.1 NUCLI ANTIC
      - 1.1.1 ÀREA CENTRAL
      - 1.1.2 PEIXAMPLES
      - 1.1.3 EDIFICACIÓ EN FILERA
      - 1.1.4 ORDENACIÓ DEL VOLUMS
      - 1.1.5 EDIFICACIÓ EN VOLUMS ESPECIALS
      - 1.1.6 EDIFICACIÓ SEGONS ANTERIOR VOLUMETRIA
      - 1.1.7 EDIFICACIÓ AILLADA
      - 1.1.8 CIUTAT JARDI
      - 1.1.9 EDIFICACIÓ AMB APARCAMENT
    - 2. INDUSTRIAL
      - 2.1 IL·LA TANCADA
      - 2.2 EDIFICACIÓ AILLADA
    - 3. TERCIANA
      - 3.1 EDIFICACIÓ AILLADA
      - 3.2 ÀREA DE CARRETERES

LÍMIT ÀMBIT U.A. 4  
SEGONS PLANEJAMENT VIGENT

APROVAT INICIALMENT  
PER DECISION D'ALCALDIA

DEL DIA 23 JUNY 2008

**ESTUDI DE DETALL  
U.A.4 (BARRERES)**

EMPLAÇAMENT

CARRER DE LES BARRERES  
MANRESA

títol del planol

ESTAT ACTUAL  
PLANEJAMENT VIGENT

escala 1/4000

expedient E32/0006

autor del projecte

RAMON BACARDI REGUANT  
arquitecte  
col. nº. 32.832

data GENER 2008

Col·legi d'Arquitectes  
de Catalunya

VISAT 20080004995

ESTUDI DE DETALL 26-03-2008 7 2218160

Emplaç: Dels Barreres 25  
Municipi: Manresa  
Arquitectes:  
Ramon Bacardí i Reguant

Client: Forum, S.A.







APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER ACORD DE PLE  
20 OCT. 2008  
Ho certifico. El Secretari

AYUNTAMENT DE MANRESA  
URBANISME

APROVAT INICIALMENT  
PER DECRET D'ALCALDIA  
DEL DIA 23 JUNY 2008  
Ho certifico. EL SECRETARI GENERAL

..... LÍMIT ÀMBIT U.A. 4 ADAPTAT  
A AIXECAMENT TOPOGRÀFIC

títol del projecte

# ESTUDI DE DETALL U.A.4 (BARRERES)

emplaçament

CARRER DE LES BARRERES  
MANRESA  
títol del planol

ESTAT ACTUAL  
PLANEJAMENT VIGENT  
ADAPTAT A TOPOGRÀFIC  
escala n° planol

1/400  
expedient E32/0006  
autor del projecte

RAMON BACARDIT REGUANT  
arquitecte  
col. n° 32.832  
data GENER 2008

Col·legi d'Arquitectes  
de Catalunya  
VISAT 20080004995  
ESTUDI DE DETALL  
26-03-2008 7  
2218160  
Emplec: Dots Barreres 25  
Municipi: Manresa  
Arquitectes:  
Ramon Bacardit i Reguant  
Clients:  
Forum, S.A.





APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER ACORD DE PLE EI

20 OCT. 2008

Ho certifico:

El Secretari



APROVAT INICIALMENT  
PER DECRET D'ALCALDIA

DEL DIA

23 JUNY 2008

Ho certifico

EL SECRETARI GRAL.

----- MUR D'APARCAMENT EXISTENT  
QUATRE CANTONS

----- ÀMBIT ESTUDI DE DETALL

----- LÍMIT DE L'ÀMBIT (U.A.4)

títol del projecte

## ESTUDI DE DETALL U.A.4 (BARRERES)

emplaçament

CARRER DE LES BARRERES  
MANRESA

títol del planol

ESTAT ACTUAL  
AIXECAMENT TOPOGRÀFIC

escala n° planol

1/400 04

expedient E32/0006

autor del projecte

RAMON BACARDIT REGUANT  
arquitecte

col. n° 32.832

data GENER 2008



Habitatge i Rehabilitació de Manresa

Col·legi d'Arquitectes  
de Catalunya

VISAT 2008004995

26-03-2008 7  
2218160

ESTUDI DE DETALL

Emplaç: Dels Barreres 25  
Municipi: Manresa  
Arquitectes:  
Ramón Bacardit i Reguant

Client:  
Forum, S.A.



1. FORUM S.A
2. CREACASA
3. DEVANT FIRMAT, CARME
4. TORRAS PLANELLA, BONAVENTURA
5. EUROMANRESA, S.E
6. NAVARRETE FA, MARIA

APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER AZORD DE PLE EL  
20 OCT. 2008



SÒL DE TITULARITAT PÚBLICA

VTALS  
APROVAT INICIALMENT  
PER DECRET D'ALCALDIA

DEL DIA 23 JUNY 2008 LÍMIT DE L'ÀMBIT (U.A.4)

titol del projecte  
EL SECRETARI GRAL.  
**ESTUDI DE DETALL  
U.A.4 (BARRERES)**

emplaçament  
CARRER DE LES BARRERES  
MANRESA  
titol del planol

ESTAT ACTUAL  
ESTRUCTURA PROPIETAT  
escala n° planol

1/400  
expedient E32/0006  
autor del projecte

RAMON BACARDIT REGUANT  
arquitecte  
col. n° 32.832  
data GENER 2008

Col·legi d'Arquitectes  
de Catalunya

VISAT 20080004995

26-03-2008 7 2218160

Emplac: Dels Barreres 25  
Municipi: Manresa  
Arquitectes:  
Ramon Bacardit i Reguant

Clients:  
Forum, S.A.



EDIFICACIONS EXISTENTS AMB USOS RESIDENCIALS

EDIFICACIONS EXISTENTS SENSE ÚS

APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER ACORD DE PLE EL

20 OCT. 2008

Ha certificat:

El Secretari

APROVAT INICIALMENT  
PER DECRET D'ALCALDIA

DEL DIA

23 JUNY 2008

Ha certificat:

El SECRETARI GRAL

..... ÀMBIT ESTUDI DE DETALL

..... LÍMIT DE L'ÀMBIT (U.A.4)

títol del projecte

**ESTUDI DE DETALL  
U.A.4 (BARRERES)**

emplaçament

CARRER DE LES BARRERES  
MANRESA

títol del planol

ESTAT ACTUAL . USOS  
EDIFICACIONS EXISTENTS

escala n° planol

1/400

expedient E32/0006

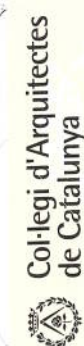
autor del projecte

RAMON BACARDIT REGUANT  
arquitecte

col. n°. 32.832

data

GENER 2008

Col·legi d'Arquitectes  
de Catalunya

VISAT 2008004995

26-03-2008

7

2218160

ESTUDI DE DETALL

Emplac: Dels Barreres 25  
Municipi: Manresa  
Arquitectes:  
Ramón Bacardit i ReguantClients:  
Forum, S.A.

Habitatge i Rehabilitació de Manresa

06



| Punts | Posició X | Posició Y  |
|-------|-----------|------------|
| A01   | 402126.54 | 4619923.89 |
| A02   | 402148.75 | 4619913.7  |
| A03   | 402148.52 | 4619913.26 |
| A04   | 402159.33 | 4619906.32 |
| A05   | 402152.88 | 4619895.01 |
| A06   | 402138.51 | 4619894.83 |
| A07   | 402138.48 | 4619894.33 |
| A08   | 402123.6  | 4619895.34 |
| A09   | 402118.61 | 4619895.68 |
| A10   | 402118.15 | 4619891.27 |
| A11   | 402132.19 | 4619873.25 |
| A12   | 402107.68 | 4619863.86 |
| A13   | 402101.92 | 4619892.37 |
| A14   | 402101.02 | 4619896.87 |



APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER ACORD DE PLE EL

20 OCT. 2008

Ho certifico: El Secretari,

----- PERÍMETRE REGULADOR MÀXIM

----- PERÍMETRE REGULADOR OBLIGATORI



APROVAT INICIALMENT  
PER DECRET D'ALCALDIA

DEL DIA

23 JUNY 2008

Ho certifico: EL SECRETARI GRAU

LLOC GEOMÈTRIC DELS PUNTS  
EQUIDISTANTS D'AMBdues ALINEACIONS

----- ÀMBIT ESTUDI DE DETALL

----- LÍMIT DE L'ÀMBIT (U.A.4)

títol del projecte

## ESTUDI DE DETALL U.A.4 (BARRERES)

emplaçament

CARRER DE LES BARRERES  
MANRESA

títol del planol

## DEFINICIÓ GEOMÈTRICA PLANTA BAIXA

escala n° planol

1/400 07

expedient E32/0006

autor del projecte

RAMON BACARDIT REGUANT

arquitecte

col. n° 32.832

data GENE 2008

Col·legi d'Arquitectes  
de Catalunya



VISAT 20080004995

26-03-2008 7

2218160

ESTUDI DE DETALL

Emplac: Dels Barreres 25  
Municipi: Manresa  
Arquitectes:  
Ramón Bacardit i Reguant

Clients:  
Forum S.A.



Habitatge i Rehabilitació de Manresa



| Punts | Posició X | Posició Y  |
|-------|-----------|------------|
| B01   | 402126.6  | 4619924.41 |
| B03   | 402153.9  | 4619893.29 |
| B09   | 402101.92 | 4619892.37 |
| B07   | 402132.2  | 4619873.25 |
| B11   | 402104.12 | 4619896.66 |
| B08   | 402107.68 | 4619863.86 |
| B02   | 402160.95 | 4619908.66 |
| B05   | 402118.6  | 4619895.68 |
| B06   | 402118.15 | 4619891.27 |
| B10   | 402105.03 | 4619892.16 |
| B04   | 402123.6  | 4619895.34 |

APROVAT INICIALMENT  
PER DECRET D'ALCALDIA

DEL DIA 23 JUNY 2008

Ho certifico. EL SECRETARI D'ALCALDIA

PERÍMETRE REGULADOR MÀXIM

APROVAT DEFINITIVAMENT

PER ACORD DE PLE

20 OCT. 2008

Ho certifico

El Secretari

PERÍMETRE REGULADOR  
OBLIGATORI

LLOC GEOMÈTRIC DELS PUNTS  
EQUIDISTANTS D'AMBDES ALINEACIONS

ÀMBIT ESTUDI DE DETALL

LÍMIT DE L'ÀMBIT (U.A.4)

títol del projecte

## ESTUDI DE DETALL U.A.4 (BARRERES)

emplaçament

CARRER DE LES BARRERES  
MANRESA

títol del planol

## DEFINICIÓ GEOMÈTRICA PLANTES TIPUS

escala n° planol

1/400

expedient E32/0006

autor del projecte

RAMON BACARDIT REGUANT  
arquitecte

col. n°. 32.832

data GENER 2008

Col·legi d'Arquitectes  
de Catalunya

VISAT 2008004995

26-03-2008 7 2218160

Emplac: Dels Barreres 25  
Municipi: Manresa  
Arquitectes: Ramon Bacardit i Reguant  
Clients: Forum, S.A.

**FORUM**<sub>sa</sub>

Habitatge i Rehabilitació de Manresa



| Punts | Posició X | Posició Y  |
|-------|-----------|------------|
| C02   | 402138.96 | 4619918.74 |
| C05   | 402114.5  | 4619895.96 |
| C08   | 402151.41 | 4619897.47 |
| C12   | 402105.03 | 4619892.16 |
| C10   | 402107.68 | 4619863.86 |
| C01   | 402126.6  | 4619924.41 |
| C03   | 402160.95 | 4619908.66 |
| C06   | 402118.6  | 4619895.68 |
| C07   | 402155.64 | 4619906.69 |
| C07   | 402118.15 | 4619891.27 |
| C15   | 402128.6  | 4619871.36 |
| C14   | 402112.8  | 4619891.63 |
| C09   | 402126.12 | 4619899.18 |
| C11   | 402101.92 | 4619892.37 |
| C16   | 402114.35 | 4619866.17 |
| C08   | 402132.2  | 4619873.25 |
| C17   | 402109.16 | 4619891.88 |
| C09   | 402110.54 | 4619894.85 |
| C06   | 402136.74 | 4619915.36 |
| C04   | 402153.9  | 4619893.29 |
| C05   | 402123.6  | 4619895.34 |
| C13   | 402104.12 | 4619896.66 |



APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER ACORD DE PLE  
20-08-2008

PERÍMETRE REGULADOR MÀXIM

PERÍMETRE REGULADOR MÀXIM  
PLANTA SOTACOBERTA

PERÍMETRE REGULADOR  
OBLIGATORI

APROVAT INICIALMENT  
PER DECRET D'ALCALDIA

DEL DIA 23 JUNY 2008

LLOC GEOMÈTRIC DELS PUNTS  
EQUIDISTANTS D'AMBdues ALINEACIONS

AMBIT ESTUDI DE DETALL

LÍMIT DE L'ÀMBIT (U.A.4)

títol del projecte

## ESTUDI DE DETALL U.A.4 (BARRERES)

emplaçament

CARRER DE LES BARRERES  
MANRESA

títol del plànol

DEFINICIÓ GEOMÈTRICA  
2. QUARTA I SOTACOBERTA

escala n° plànol

1/400

expedient E32/0006

autor del projecte

RAMON BACARDIT REGUANT

arquitecte

col. n° 32.832

data GENER 2008

Col·legi d'Arquitectes  
de Catalunya

VISAT 2008004995

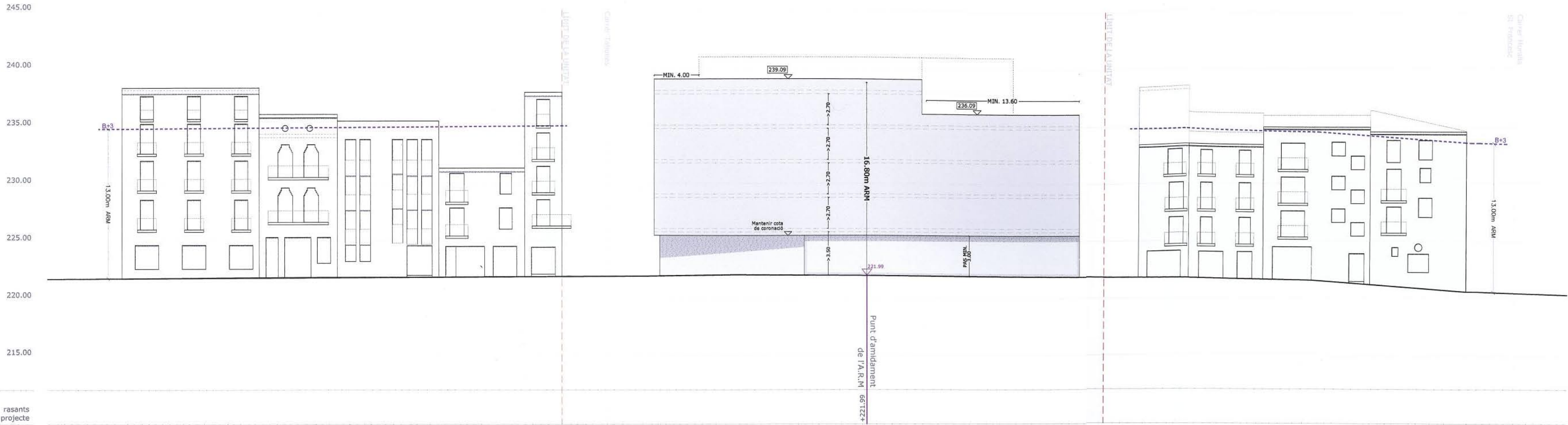
ESTUDI DE DETALL  
Emplaç: Dels Barreres 25  
Municipi: Manresa  
Arquitectes:  
Ramon Bacardit i Reguant

Clients:  
Forum, S.A.



Habitatge i Rehabilitació de Manresa

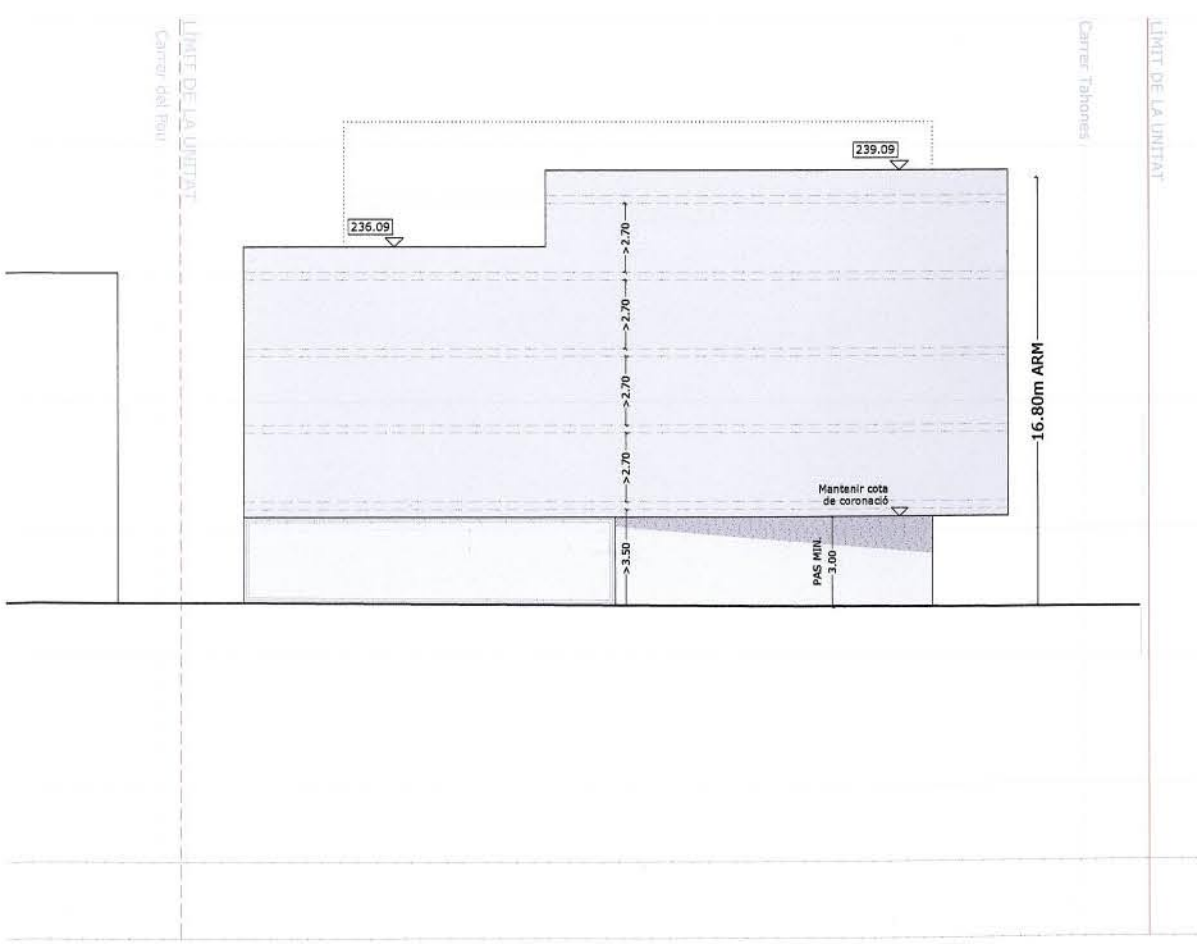




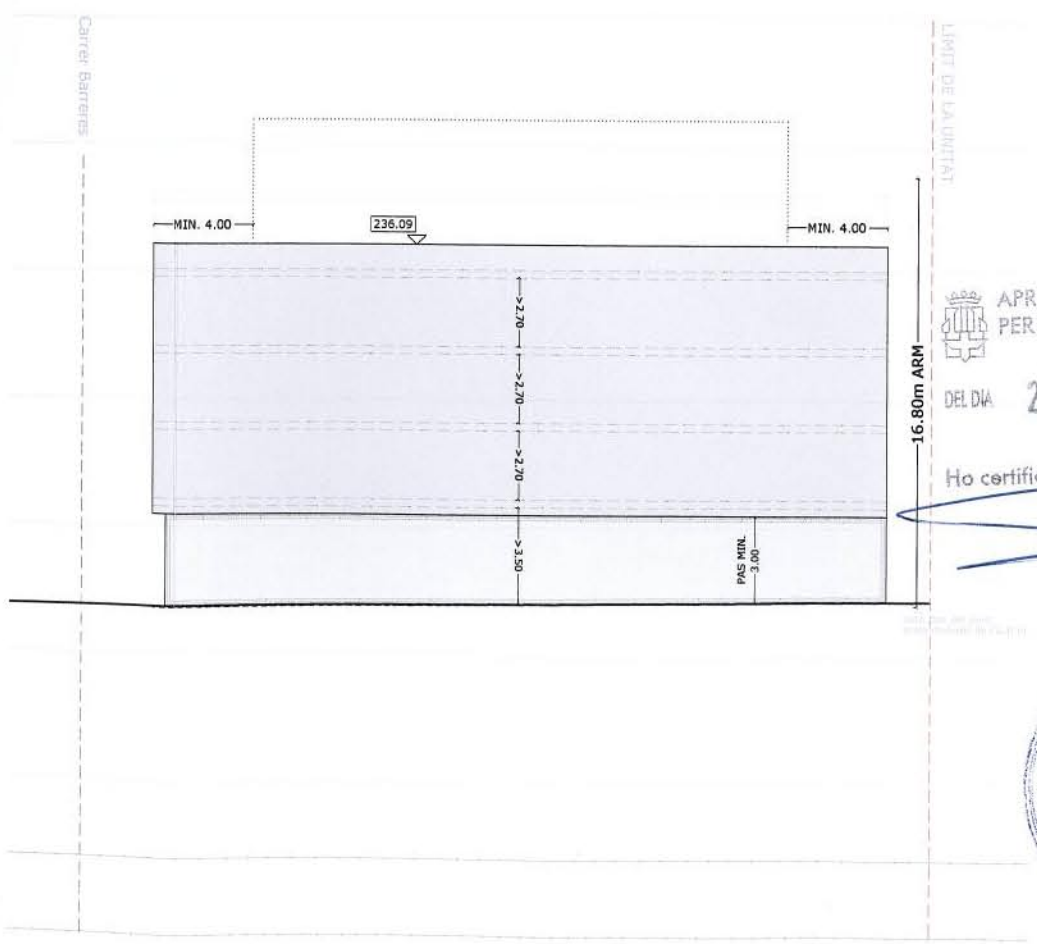
ALÇAT CARRER DE LES BARRERES



ALÇAT CARRER TAHONES



ALÇAT PLAÇA



ALÇAT CARRER DEL POU

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya  
VISAT 2008004995  
ESTUDI DE DETALL  
Emplac: Dels Barreres 25  
Municipi: Manresa  
Arquitectes: Ramon Bécardt i Reguant  
Clients: Forum S.A.

000.00 COTA MÀXIMA DE CORONAMENT  
000.00 COTA REFERÈNCIA PB

APROVAT DEFINITIVAMENT PER ACORD DE PLE EL 20 OCT 2008  
REFERÈNCIA VOLUMÈTRICA  
LES VOLUMETRIES RESULTANTS GRAFIADES SÓN INDICATIVES

RASANTS DE PROJECTE  
ALÇADA REGULADORA MÀXIMA EDIFICACIONS VEÏNES

títol del projecte

## ESTUDI DE DETALL U.A.4 (BARRERES)

emplaçament

CARRER DE LES BARRERES  
MANRESA  
títol del plaol

APROVAT INICIALMENT PER DECRET D'ALCALDIA  
DEL DIA 23 JUNY 2008  
Ho certifico EL SECRETARI GENERAL  
PROPOSTA D'ORDENACIÓ  
PERFILS REGULADORS U.E.1  
nº plaol

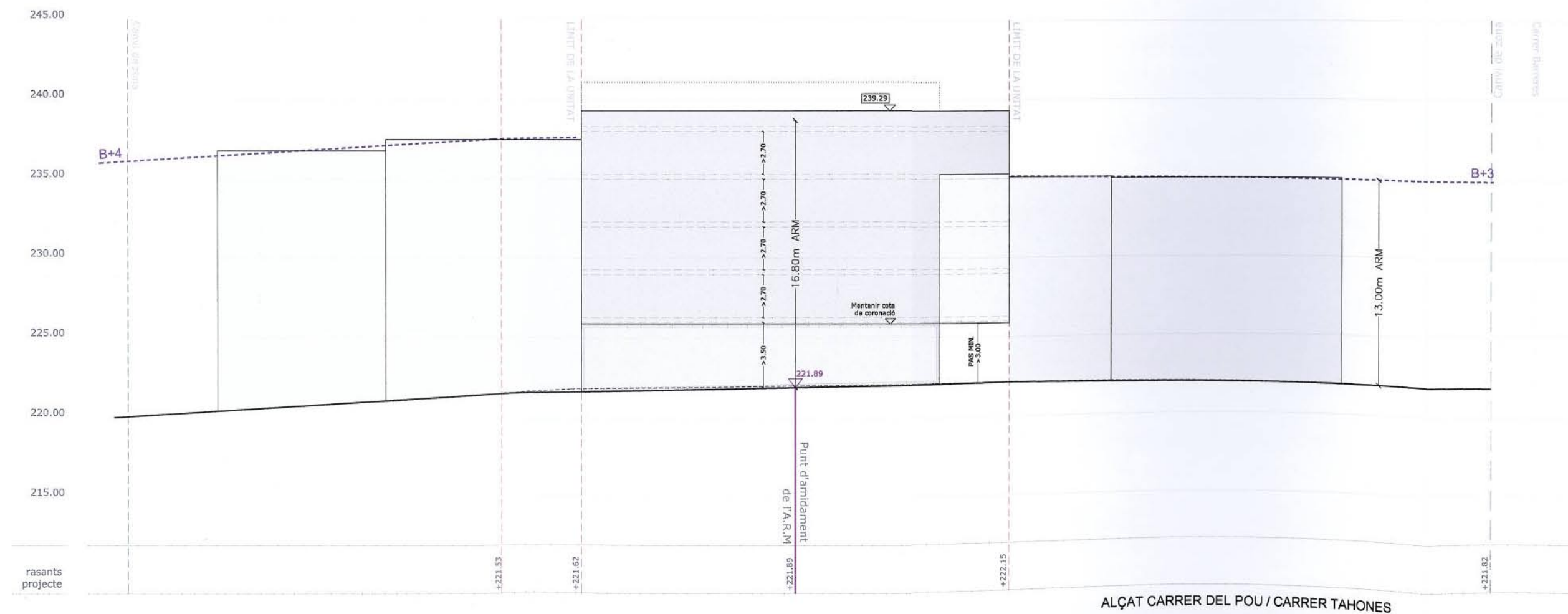
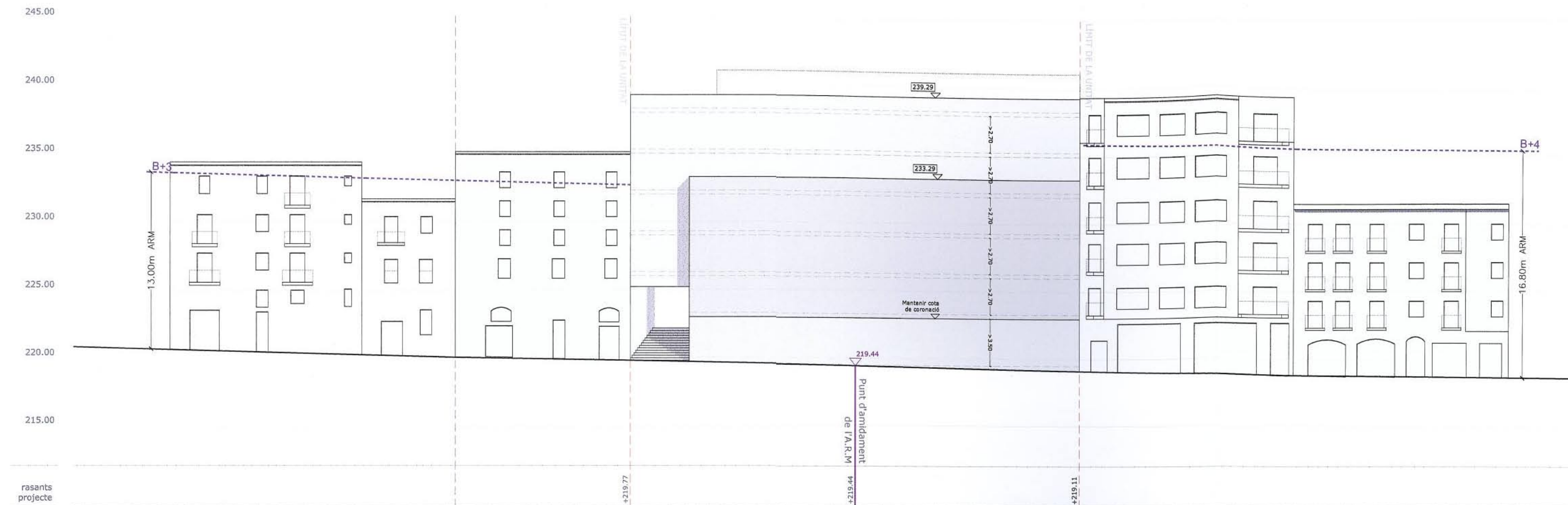
1/300  
expedient E32/0006  
autor del projecte

RAMON BÉCARDIT REGUANT  
arquitecte  
col: nº 32832  
data  
AJUNTAMENT DE MANRESA  
URBANISME

FORUM.sa

Habitatge i Rehabilitació de Manresa





000.00 COTA MÀXIMA DE CORONAMENT  
000.00 COTA REFERÈNCIA PB

APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER ACORD DE PLE EL  
20 OCT 2008

Ho certifica: El Secretari  
REFERÈNCIA VOLUMÈTRICA  
LES VOLUMETRIES RESULTANTS  
GRAFIADES SÓN INDICATIVES

— RASANTS DE PROJECTE  
- - - - - AÇADA REGULADORA MÀXIMA  
EDIFICACIONS VEINES

títol del projecte

## ESTUDI DE DETALL U.A.4 (BARRERES)

emplaçament

CARRER DE LES BARRERES  
MANRESA

autor del projecte

## PROPOSTA D'ORDENACIÓ PEREILS REGULADORS U.E.2

escala nº planol

1/300

expedient E32/0006

autor del projecte

RAMON BACARDIT REGUANT

arquitecte

col. nº. 32.832

data GENER 2008

Col·legi d'Arquitectes  
de Catalunya

VISAT 20080004995

ESTUDI DE DETALL

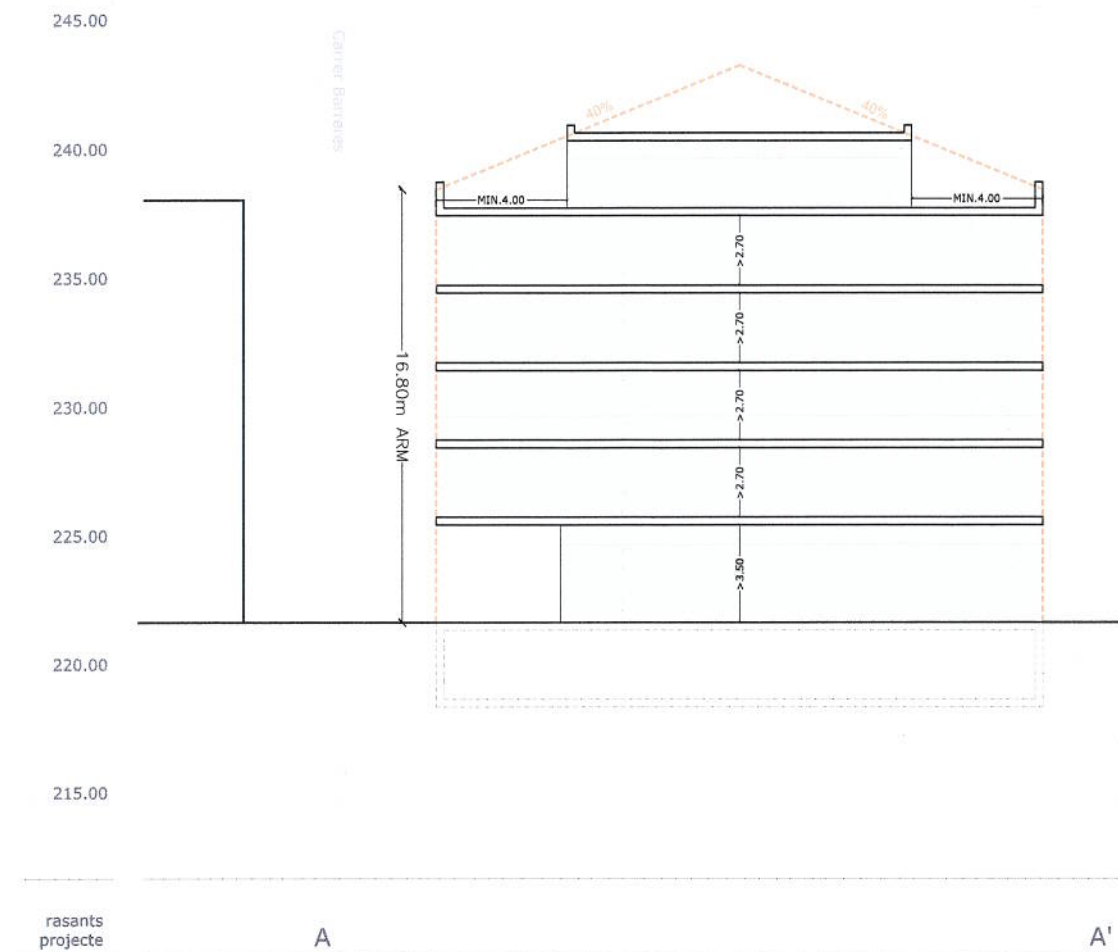
Emplaç: Dels Barreres, 25  
Municipi: Manresa  
Arquitectes:  
Ramón Bacardit i Reguant

Clients:  
Forum, S.A.

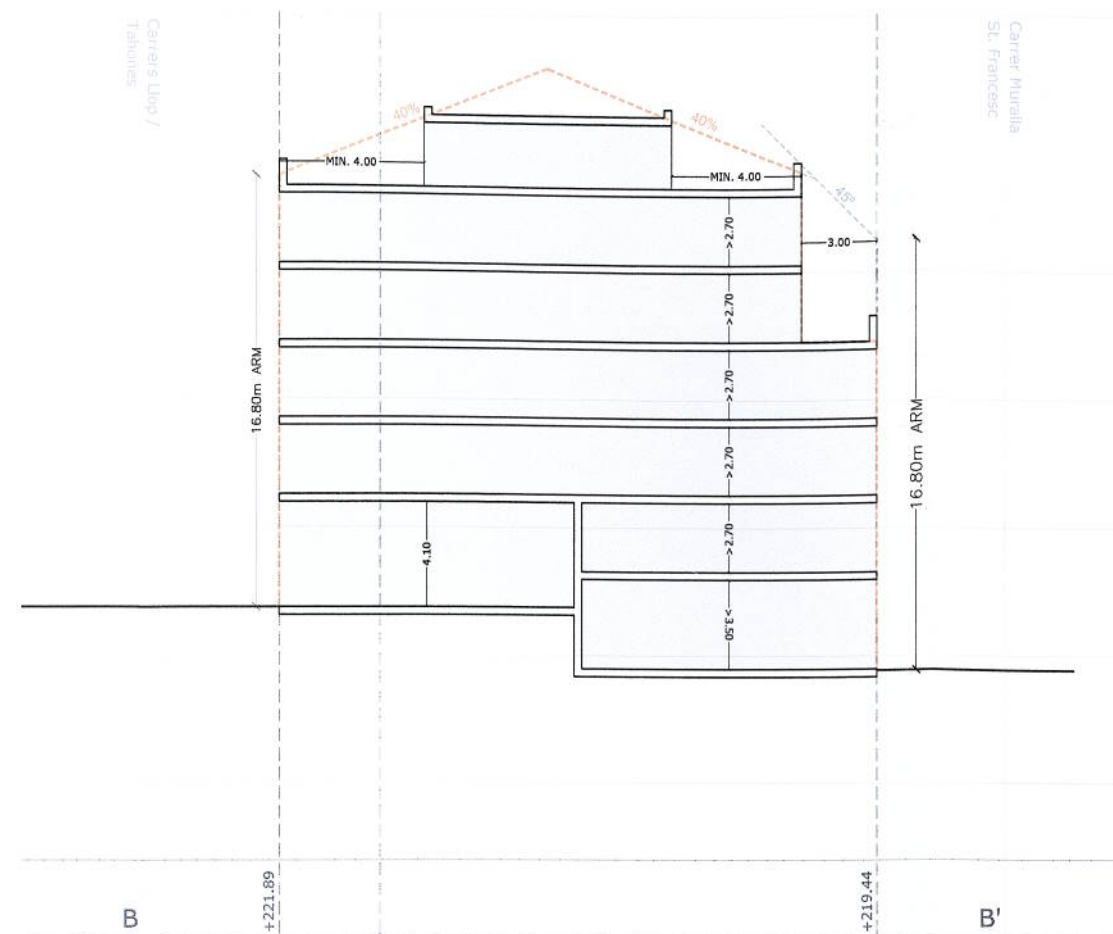
FORUMsa

Habitatge i Rehabilitació de Manresa

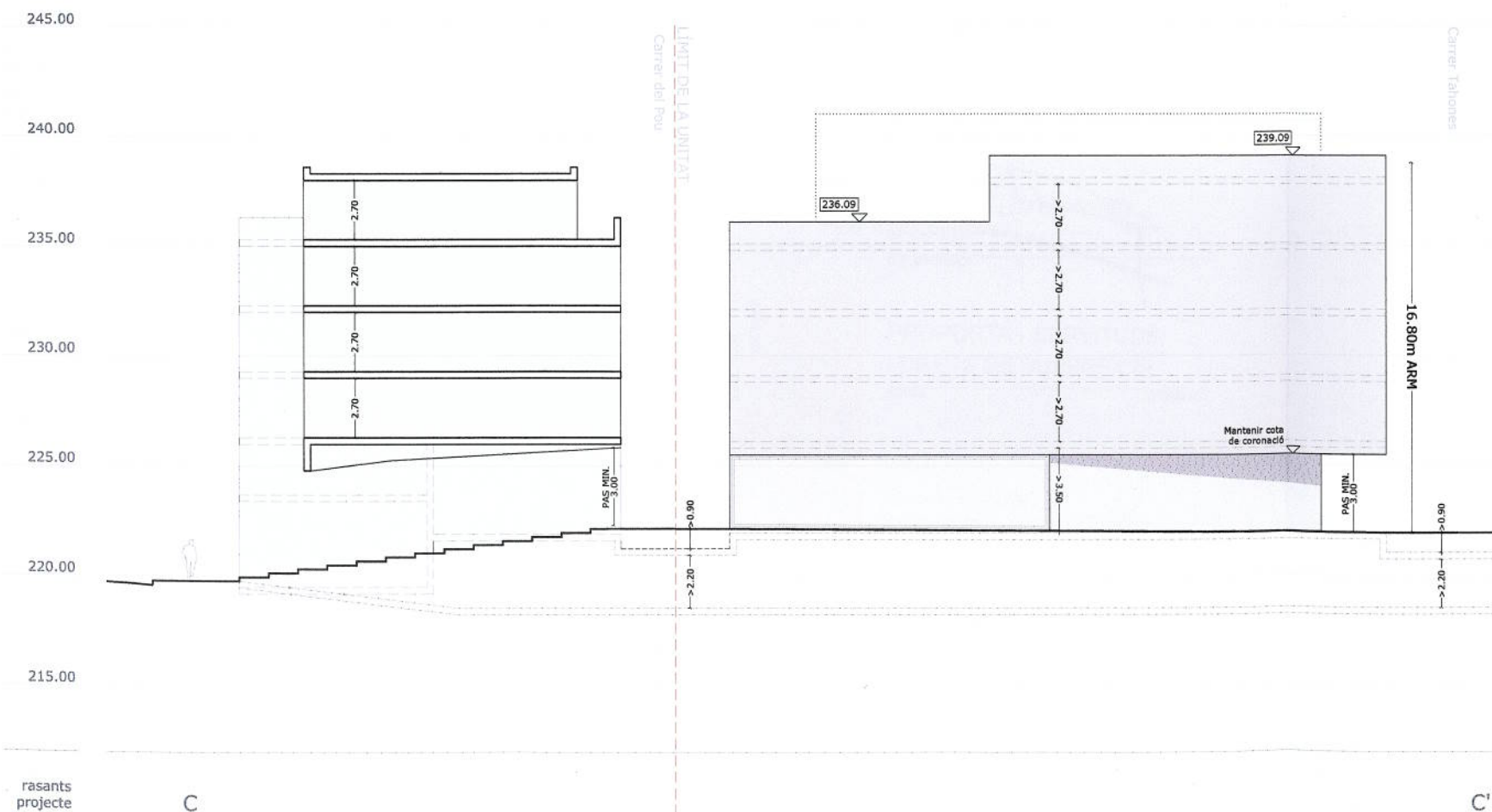




SECCIÓ INDICATIVA UNITAT D'EDIFICACIÓ 1



SECCIÓ INDICATIVA UNITAT D'EDIFICACIÓ 2  
TALLS PERPENDICULARS A FAÇANA  
VERTADERA MAGNITUD



Col·legi d'Arquitectes  
de Catalunya  
VISAT 2008004995  
ESTUDI DE DETALL  
Emplaç: Dels Barreres 25  
Municipi: Manresa  
Arquitectes:  
Ramon Bacardit i Reguant  
Clients:  
Forum, S.A.

000.00 COTA MÀXIMA DE CORONAMENT  
000.00 COTA REFERÈNCIA PB

APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER ACORD DE PLE EL  
20 OCT. 2008  
Ho certifico. *[Signature]*  
REFERÈNCIA VOLUMÈTRICA

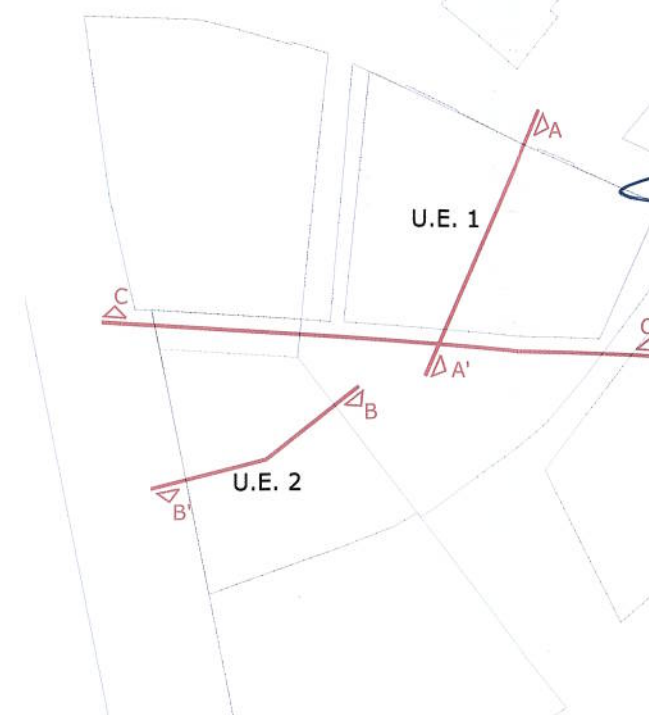
— RASANTS DE PROJECTE  
- - - - - PERFIL REGULADOR MÀXIM

títol del projecte

## ESTUDI DE DETALL U.A.4 (BARRERES)

APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER DECRET D'ALCALDIA  
DEL DIA 23 JUNY 2008  
Ho certifico. *[Signature]*  
EL SECRETARI GRAL.  
PROPOSTA D'ORDENACIÓ  
PERFELS REGULADORS  
escala n° planol  
1/400  
expedient E32/0006  
autor del projecte  
RAMON BACARDIT REGUANT  
arquitecte  
col. n° 32.832  
data 1 GENER 2008

AJUNTAMENT DE MANRESA  
URBANISME  
FORUMsa  
Habitatge i Rehabilitació de Manresa







SERVITUD DE PAS PRIVAT EN SUBSÒL  
PAS MÀXIM 7 METRES

SERVITUD DE PAS PRIVAT EN SUBSÒL

APROVAT INICIALMENT  
PER ACORD DE PLE  
20 OCT. 2008

HO CERTIFICO  
TÍTOL DE SUPERFÍCIE DEL SUBSÒL

NUCLI ANTIC (1.1)

PLACES I JARDINS URBANS (D.3)

MUR D'APARCAMENT EXISTENT  
QUATRE CANTONS

ÀMBIT ESTUDI DE DETALL

LÍMIT DE L'ÀMBIT (U.A.4)

APROVAT INICIALMENT  
PER DECRET D'ALCALDIA

DEL DIA 20 JUNY 2008  
**ESTUDI DE DETALL  
U.A.4 (BARRERES)**

HO CERTIFICO  
EMPLACAMENT

CARRER DE LES BARRERES  
MANRESA  
TÍTOL DEL PLÀNOL

PROPOSTA - SERVITUDS  
I DRETS DE SUPERFÍCIE  
escala n° plànol

1/400  
expedient E32/0006  
autor del projecte

RAMON BACARDIT REGUANT  
arquitecte  
col. n° 32.832  
data



**FORUM**sa

Habitatge i Rehabilitació de Manresa

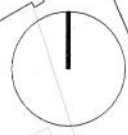
Col·legi d'Arquitectes  
de Catalunya

VISAT 20080004995

26-03-2008 7  
2218160

EMPLAC: Dels Barreres 25  
Municipi: Manresa  
Arquitectes:  
Ramon Bacardit i Reguant

Client:  
Forum, S.A.







APROVAT DEFINITIVAMENT  
PER ACORD DE PLE EL

20 OCT 2008

No certifico. El Secretari,



APROVAT INICIALMENT  
PER DECRET D'ALCALDIA

DEL DIA 23 JUNY 2008

No certifico. EL SECRETARI GRAL.

CESSIÓ DE SOL PÚBLIC

..... ÀMBIT ESTUDI DE DETALL

..... LÍMIT DE L'ÀMBIT (U.A.4)

títol del projecte

## ESTUDI DE DETALL U.A.4 (BARRERES)

emplaçament

CARRER DE LES BARRERES  
MANRESA

títol del planol

PROPOSTA  
CESSIONS DE SOL PÚBLIC

escala: n.º planol

1/400

expedient E32/0006

autor del projecte

RAMON BACARDIT REGUANT  
arquitecte

col. n.º 32.832

data

GENER 2008

Col·legi d'Arquitectes  
de Catalunya



VISAT 2008004995

ESTUDI DE DETALL

26-03-2008 7  
2218160

Emplac: Dels Barreres 25

Municipi: Manresa

Arquitectes:

Ramon Bacardit i Reguant

Clients:

Forum, S.A.



**FORUM**sa

Habitatge i Rehabilitació de Manresa