

**S**oci**P**ro**F**at

---

**ESTUDIO DE DETALLE**

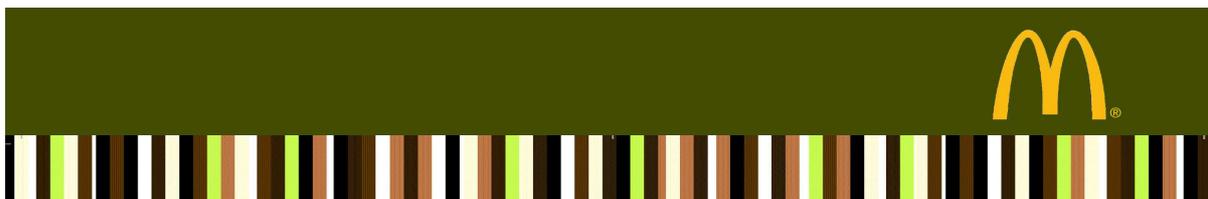
**PARCELA 2116006DG0221A0001MK**

**AVENIDA UNIVERSIDAD nº 17  
ESQUINA CON CALLE PUIGMAL,  
08242 MANRESA, BARCELONA**

---



Barcelona, ENERO de 2015.

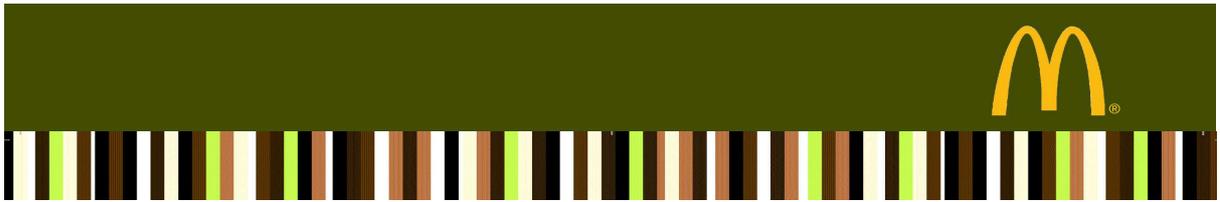


ESTUDIO DE DETALLE – PARCELA 1.6 a - Av Universitaria (La Joncadella)

---

Índice

<b>1</b>	<b>MI MEMORIA INFORMATIVA.....</b>	<b>4</b>
1.1	MI AGENTES.....	4
1.1.1	<i>OBJETO.</i> ....	4
1.1.2	<i>PROMOTOR.</i> ....	4
1.1.3	<i>EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA.....</i>	4
1.2	MI REDACTOR DEL ESTUDIO .....	5
1.3	MI DESCRIPCION DEL SOLAR.....	5
1.4	MI ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	6
1.5	MI PLANEAMIENTO VIGENTE .....	8
<b>2</b>	<b>MJ MEMORIA JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>11</b>
2.1	MJ JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE SU REDACCION.....	11
2.1.1	<i>Situación actual.</i> .....	11
2.1.2	<i>Conveniencia de su redacción.....</i>	12
2.1.3	<i>Estado actual de desarrollo.</i> .....	12
2.1.4	<i>Modificaciones.....</i>	13
2.2	MJ AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	13
2.3	MJ OBJETIVOS GENERALES Y DESCRIPCION PROPUESTA .....	13
2.3.1	<i>Alineaciones.....</i>	14
2.3.2	<i>Rasantes y topografía adoptada .....</i>	15
2.3.3	<i>Volumetría Propuesta.....</i>	15
2.3.4	<i>Ejecución en fases de la edificabilidad propuesta.....</i>	16
2.3.5	<i>Accesos a la parcela.....</i>	16
2.3.6	<i>Ordenación de los espacios libres de edificación.....</i>	17
2.4	MJ ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTA DE PARAMETROS URBANISTICOS	19
2.4.1	<i>Planeamiento vigente.....</i>	19
2.4.2	<i>Resumen parámetros urbanísticos .....</i>	20
2.4.3	<i>Usos.</i> .....	21
2.4.4	<i>Infraestructuras .....</i>	21
<b>3</b>	<b>N NORMATIVA PARCELA 1.6 A.....</b>	<b>22</b>
3.1	ART 1 OCUPACIÓN .....	22
3.2	ART 2 ALTURA REGULADORA .....	22
3.3	ART. 3 ALTURA DE PLANTA .....	22
3.4	ART 4 LINDES DE PARCELA.....	23
3.5	ART 5 ESPACIO INTERIOR DE PARCELA (J) .....	23
3.6	ART 6 SUPERFICIE CONSTRUIDA .....	24
3.7	ART 7 ELEMENTOS PUBLICITARIOS .....	24
3.8	ART 8 ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS A LA ACTIVIDAD .....	25



ESTUDIO DE DETALLE – PARCELA 1.6 a - Av Universitaria (La Joncadella)

---

3.9	ART 9 FASES DE EJECUCIÓN.....	25
3.10	ART 10 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS .....	26
3.11	ART 11 USOS .....	27
3.12	ART 12 URBANIZACIÓN EXTERIOR.....	27
3.13	ART 13 CIERRE DE PARCELA .....	28
3.14	ART 14 CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES.....	28
<b>4</b>	<b>DG DOCUMENTACIÓN GRAFICA.....</b>	<b>30</b>



ESTUDIO DE DETALLE – PARCELA 1.6 a - Av Universitaria (La Joncadella)

---

## **1 MI MEMORIA INFORMATIVA**

### **1.1 MI AGENTES**

#### **1.1.1 OBJETO.**

Este estudio de detalle se plantea por iniciativa de RESTAURANTES MCDONALD`S S.A., y tiene por objeto desarrollar la parcela a nivel urbanístico para posteriormente presentar los proyectos necesarios para la implantación de un restaurante de servicio rápido McDonalds en fase I.

#### **1.1.2 PROMOTOR.**

<b>Peticionario:</b>	RESTAURANTES MCDONALD`S, S. A.
<b>C.I.F.:</b>	A-28.586.097.
<b>Domicilio social:</b>	c/ Somera, 5. Edificio Margarita, Urbanización La Florida. 28023 Madrid.

#### **1.1.3 EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA.**

La parcela objeto del Estudio de Detalle está situada en la esquina de las calles Avenida Universitaria nº 17 y calle Puigmal de Manresa.

La parcela tiene la referencia Catastral 2116006DG0221A0001MK.



## 1.2 MI REDACTOR DEL ESTUDIO

Este estudio se redacta por:

### **Arquitecto redactor**

Carlos Coedo González

Colegiado nº 43729

### **Ingenieria**

Sociprofat SL

Via Augusta 15, of 305.

08006 Barcelona

[Info@sprofat.com](mailto:Info@sprofat.com)

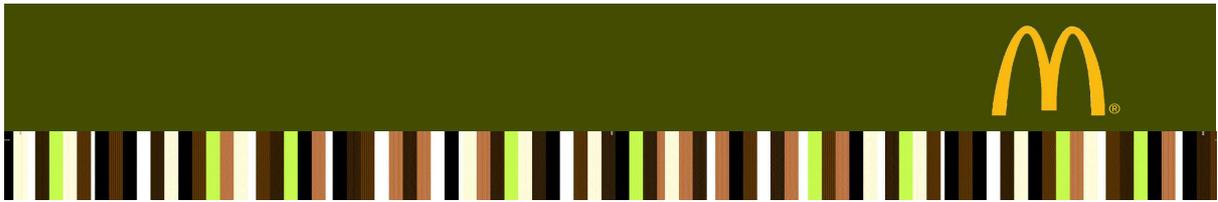
## 1.3 MI DESCRIPCION DEL SOLAR

El solar objeto de este estudio de detalle tiene referencia catastral 2116006DG0221A0001MK, está definida como zona 1.6a dentro de la UA Avinguda Joncadella definida dentro del Plan Especial Avinguda Joncadella.

Esta parcela tiene una superficie definida en este Plan Especial de 1.664,01 m<sup>2</sup>.

La parcela se encuentra situada en la esquina de la avenida Universitaria con la Calle Puigmal. Por tanto tiene dos lindes a otras parcelas vecinas.

Estos lindes son rectos y conforman un ángulo de 90 grados. La fachada de esta parcela conforma una curva por ambos lados que en su punto intermedio



absorbe la geometría de la rotonda que se encuentra entre las confluencias de las mencionadas calles.

En la actualidad en el frente de parcela se sitúa una zona con calificación clave *a1 "Recorreguts de Vianants, itineraris arbrats"* sin desarrollar, por lo que la urbanización de esta zona está por completar.

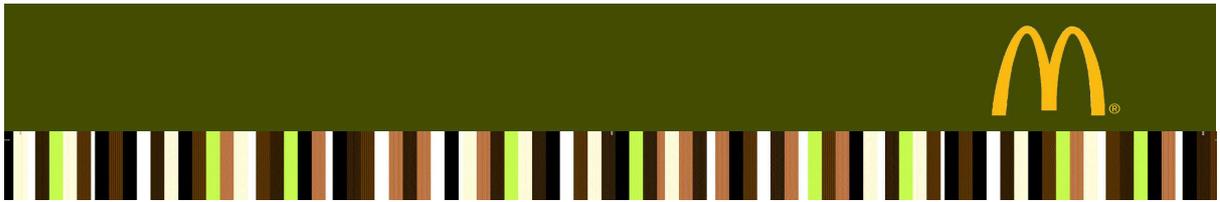
Existe una diferencia de superficie entre la mencionada en el plan Especial de 1664,01 m<sup>2</sup>, y la real resultante adjudicada que tiene 1706.02 m<sup>2</sup>, referida en el siguiente punto.

El Ayuntamiento de Manresa, en base a la nueva superficie define la edificabilidad máxima en 2.559,03 m<sup>2</sup>, tomándose esta como base de referencia para este estudio de detalle.

#### **1.4 MI ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

La parcela objeto de este estudio de detalle es de titularidad de Restaurantes McDonalds SA; inscrita como finca número 64180, en tomo 2948, libro 1577, folio 58. Está ubicada a l'Avinguda Universitària, n<sup>o</sup>. 17, de Manresa, con la siguiente descripción:

Finca situada a l'Avinguda Universitària, n<sup>o</sup>. 17, de Manresa, de mil setecientos seis metros cuadrados con dos centimas (1.706,02 m<sup>2</sup>), que consta de los límites siguientes: al Norte, con la calle Puigmal; al sur, con equipamiento asistencial; al este, con l'avinguda Universitària; y, al oeste, con la parroquia de la Mare de Deu de l'Esperança.



ESTUDIO DE DETALLE – PARCELA 1.6 a - Av Universitaria (La Joncadella)

---

Clasificación urbanística - Suelo urbano

Calificación urbanística - Residencial en volúmenes especiales (clave – 1.6.a)

Edificabilidad - 2.559,03 m2

Inscripción registral:

- Pendiente

Referencia catastral: 2116006DG0221A.



## 1.5 MI PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente sobre la parcela objeto del estudio es el Plan Especial Avenida Joncadella, aprobado definitivamente el 21 de marzo de 2001, que desarrolla las previsiones del Plan General aprobado definitivamente el 23 de mayo de 1997.

En este plan especial se determina como una subzona de la zona de ordenación de volúmenes especiales, con clave 1.6 en el plan general, con la definición de Subzona de ordenación de volumen especial clave 1.6a.

En este plan especial en el capítulo tercero sección primera se regula la subzona 1.6 a . Se transcribe literalmente:

### SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE LA SUBZONA EN VOLUMS ESPECIALS (1.6a)

#### **Art 10 Disposicions de caràcter general**

La zona d'edificació segons volumetria específica es desenvoluparà d'acord amb les determinacions del Pla general pel que fa a la regulació de l'ordenació, condicions de l'edificació, i condicions d'ús de la zona d'ordenació en volums especials (clau 1.6).

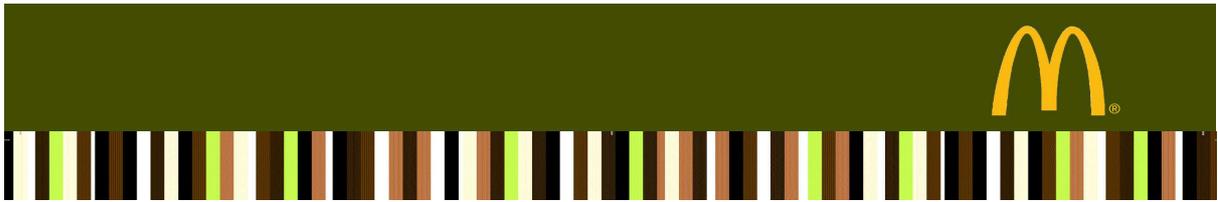
#### **Art 11 Parcel.la mínima**

Es fixa una parcel.la mínima de 1.664,01m<sup>2</sup> corresponents a la superfície de l'àmbit delimitat com a clau 1.6a.

#### **Art 12 Unitat mínima d'edificació**

Es fixa una única unitat mínima d'edificació a la qual li haurà de correspondre un únic projecte arquitectònic.

En el plan general la zona de ordenación de volumetría específica se define en el título séptimo *Regulación del suelo Urbano*, capítulo segundo *Regulación de*



*las zonas residenciales , sección sexta Zona de ordenación en volumen especial clave 1,6 , que dice literalmente:*

**SECCIÓ SISENA  
ZONA D'ORDENACIÓ EN VOLUMS ESPECIALS (CLAU 1.6)**

**Art. 297.Definició**

Comprèn aquells sòls residencials situats dins els teixits existents i caracteritzats per la possibilitat d'ordenació en volums especials, que deriven d'operacions de remodelació o transformació, amb cessió de sòl destinat a sistema viari, espais lliures i/o equipaments.

**Art. 298.Regulació de l'ordenació**

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció es concretaran per mitjà d'un Pla especial o estudi de detall segons el que s'especifica a l'annex 3 i 4 d'aquestes normes.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema de volumetria específica
3. La unitat d'ordenació coincidirà amb cada àmbit d'aquesta zona grafiada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000.
4. El planejament de desenvolupament d'aquesta zona fixarà els àmbits mínims d'edificació o unitats d'edificació

**Art. 299.Edificabilitat**

1. L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la unitat d'ordenació és variable i es fixa en les fitxes corresponents a les unitats d'actuació i plans especials dels annexos 3 i 4
2. El sostre màxim edificable per a cada àmbit mínim d'edificació i/o parcel·la es concretarà en el planejament de desenvolupament

**Art. 300.Condicions de l'ordenació**

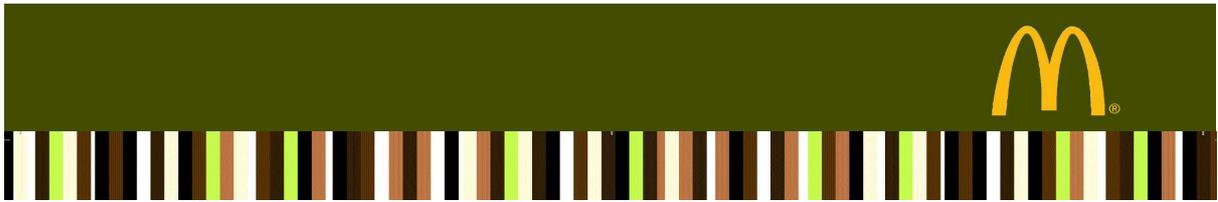
1. Els volums edificables se situaran de tal manera que configurin un espai lliure, destinat a viari o zona verda, que mantingui una continuïtat amb l'espai públic que formalitza la trama urbana on l'ordenació s'insereix
2. Els paràmetres bàsics de l'ordenació es fixen en les fitxes dels annexos 3 i 4

**Art. 301.Condicions de l'edificació**

1. En el planejament derivat es fixaran els paràmetres d'edificació d'acord amb el que es regula pel sistema d'ordenació segons volumetria específica, quant a separacions entre edificacions i assoliment mínim dels habitatges, i s'establiran, en qualsevol cas, els següents aspectes:
  - . Ocupació màxima parcel·la edificable
  - . Perímetre regulador
  - . Perfil regulador
  - . Nombre màxim de plantes
  - . Unitat mínima d'edificació
  - . Regulació i ordenació dels espais lliures
2. En la zona d'ordenació en volums especials que es desenvolupa en l'àmbit del nucli antic, les condicions d'edificació, quant a l'alçada de l'edificació, prevaldrà per sobre de la que es dedueix de la regulació específica del sistema d'ordenació aplicable, d'acord amb el que s'estableix a les fitxes dels annexos 3 i 4.

**Art. 302.Condicions d'ús**

1. S'estableixen com a admesos els usos següents:
  - A. Habitatge plurifamiliar
  - B. Comercial
  - C. Oficines i serveis
  - D. Hoteler
  - E. Restauració
  - F. Indústria artesanal
  - G. Indústria urbana
  - H. Taller reparació vehicles
  - I. Aparcaments
  - J. Educatiu
  - K. Esportiu



ESTUDIO DE DETALLE – PARCELA 1.6 a - Av Universitaria (La Joncadella)

---

- L. Sanitari-assistencial
  - M. Cultural
  - N. Associatiu
  - O. Religios
  - P. Serveis públics i administratius
2. L'ús de taller de reparació de vehicles queda restringit a les branques no compreses en carrosseria i pintura.
4. Als jardins privats (J), s'estableix com a ús principal el de jardí privat vinculat a l'ús habitatge. Es permetran altres usos quan es vinculi a una activitat principal de la planta associada al jardí privat i sempre que no es desvirtuin els objectius de jardí:
- A. Comercial limitat a l'exposició de gènere que tingui vinculació amb els jardins.
  - B. Oficines i serveis
  - C. Educatiu
  - D. Esportiu
  - E. Sanitàrio-assistencial
  - F. Cultural
  - G. Associatiu
  - H. Religios
- El planejament derivat, podrà establir una regulació específica per als espais lliures privats o jardins privats (J).



## **2 MJ MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **2.1 MJ JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE SU REDACCION**

En el plan especial de la Avenida Joncadella, se define para el desarrollo de plan se podrán redactar estudios de detalle que respetaran lo marcado tanto en el Plan Especial como en el Plan General.

Por tanto la redacción del presente estudio de detalle tiene como finalidad definir parámetros generales (volumetrías, alineaciones, rasantes...) desarrollando lo marcado el plan general en su zona de clave 1,6., según determina el plan especial, regulando la ordenación de la parcela para definir las condiciones del proyecto a construir.

Una vez estén definidos y aprobados estos parámetros se podrán realizar los siguientes proyectos de construcción.

#### **2.1.1 Situación actual.**

El nivel actual de programación es que después del Plan Especial se ha desarrollado un proyecto de urbanización en el que se han definido todos los viales, equipamiento y sus servicios.

En cuanto a desarrollo real existe una urbanización general, pero en la zona a1 “recorreguts de vianant” no se ha ejecutado la urbanización por lo que la zona afecta a la parcela objeto de este estudio sigue en el estado actual de parcela sin actuación.



### **2.1.2 Conveniencia de su redacción.**

El Plan General de Manresa se aprueba definitivamente el 23 de mayo de 1997.

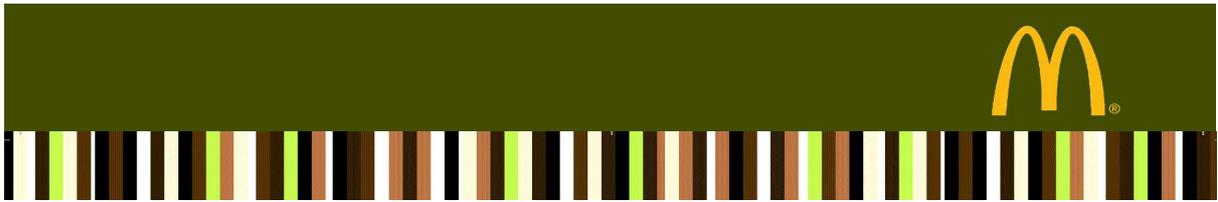
El Plan Especial de la Joncadella se aprueba el 21 de marzo de 2001.

El estado de desarrollo actual, Plan General y Plan Especial determinan que el desarrollo de esta parcela, de volumetría especial, sea mediante un Estudio de Detalle que defina los parámetros que quedan por definir junto con el estudio de la implantación que se pretende a fin de ajustar el futuro proyecto que se pretenda implantar a la normativa vigente.

Por tanto es no solo conveniente si no necesario la redacción de este estudio a fin de terminar el planeamiento sobre esta parcela.

### **2.1.3 Estado actual de desarrollo.**

Falta por terminar la urbanización del frente de parcela y parte de la calle Puigmal, debiendo Restaurantes McDonalds SA realizar dichas obras en virtud de la subasta por la cual es titular de la misma y cuyos planos técnicos se encontraban incluidos en el Pliego Técnico de ésta.



#### **2.1.4 Modificaciones**

El presente Estudio de Detalle podrá ser objeto de modificaciones que sobre este se pretendan una vez aprobado y definida la propuesta edificatoria, siempre y cuando cumpla con lo establecido tanto en el Plan Especial como en el Plan General.

### **2.2 MJ AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

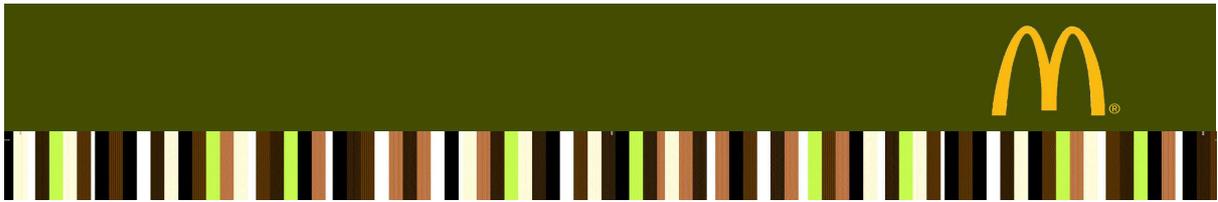
El ámbito del estudio de detalle se corresponde con la parcela 1.6 a, definida en el Plan Especial de la Joncadella, y que se refleja en el plano 04A de la documentación grafica adjunta.

### **2.3 MJ OBJETIVOS GENERALES Y DESCRIPCION PROPUESTA**

Los objetivos generales de este estudio son la definición de los parámetros urbanísticos y características singulares necesarias, en función de una propuesta edificatoria.

Se formaliza un volumen flexible formalizado por un cuerpo de dos plantas y cuyo uso se prevé en restauración, y un segundo cuerpo de seis plantas de altura para uso administrativo, menos flexible y adaptado a la volumetría definida.

Se desarrollaran dos fases de ejecución de la edificación prevista.



ESTUDIO DE DETALLE – PARCELA 1.6 a - Av Universitaria (La Joncadella)

---

La ubicación del edificio, en fase primera, se concreta en el anteproyecto adjunto a este estudio de detalle.

### **2.3.1 Alineaciones**

El tipo de edificación es de edificio aislado, definiendo en este estudio dos volúmenes que determinan la huella de la ocupación máxima.

Se define la alineación máxima a límite de parcela, para las fachadas a calle, y con retranqueos a límites de parcela vecina de 5 m, quedando la propuesta edificatoria en el interior de este límite.

Este límite define por tanto la ocupación máxima de la edificación, a excepción de dos cuerpos, necesarios para las actividades previstas. Estos son la formalización de una estación transformadora, necesaria por solicitud de CIA Eléctrica y cuya ubicación en fachada es obligatoria, y unos elementos de recogida de contenedores.

La necesidad de estos elementos, su definición y la ubicación determina la excepción en lindes, tratando el cerramiento de ambos de igual forma, para que se integren en el conjunto.



### **2.3.2 Rasantes y topografía adoptada**

Las rasantes para determinar la cota de planta baja se grafían en el plano correspondiente. En este se han formado plataformas por la longitud de la parcela.

En el presente estudio de detalle se toman las rasantes propuestas en el Plan Especial, adaptando la topografía y propuesta edificatoria.

### **2.3.3 Volumetría Propuesta**

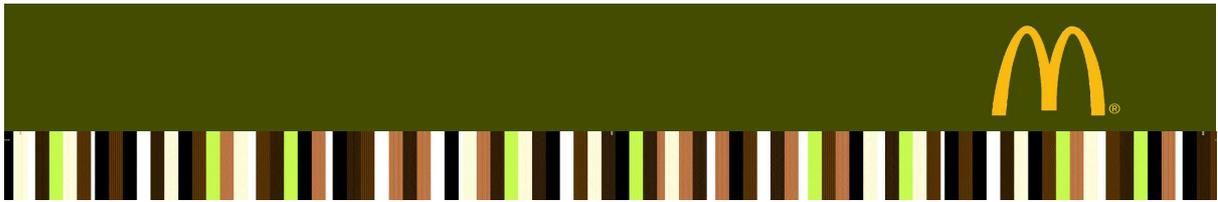
Se define dos unidades de edificación, por tanto en planos se reflejaran como UD1 y UD2.

Se propone disgregar la volumetría de la parcela en dos volúmenes edificatorios diferenciados, las dos unidades de edificación:

ED1 . Una volumetría precisa y con un galibo de 25 m y seis plantas piso (PB+5) sobre rasante, que se desarrollara en una fase posterior

ED2 . Un volumen, flexible, que tendrá un galibo de 10 m y dos plantas piso (PB+1) sobre rasante, que se desarrolla en primera fase.

Estos volúmenes engloban la propuesta edificatoria asignando a ambos la superficie construida de la parcela.



#### **2.3.4 Ejecución en fases de la edificabilidad propuesta**

Se prevé realizar edificabilidad propuesta en este estudio en varias fases, dos concretamente, formadas por la UD1 y la UD2.

La primera estaría inscrita en el primer volumen definido, UD2, y contendría la propuesta edificatoria que se adjuntan en los planos de este estudio de detalle como un anexo.

La segunda con propuesta edificatoria por definir, UD1, se plantearía en el resto de la volumetría.

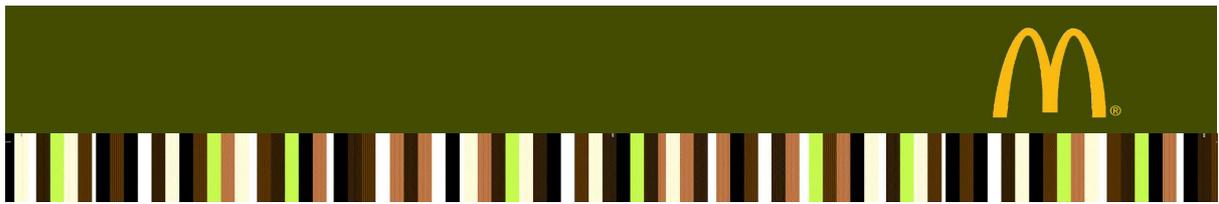
#### **2.3.5 Accesos a la parcela**

Se ha realizado la propuesta de acceso para la primera fase.

La implantación que se prevé tiene unos flujos de circulación muy marcados, por lo que los accesos a la parcela que bien definidos y están grafiados en planos.

Se plantea una entrada única que deriva en dos circulaciones con una salida cada una. La entrada esta prevista por la avenida Universitaria.

Desde esta entrada un primer circuito circunvala la edificación y vuelve a salir a la avenida Universitaria.



El segundo circuito, con acceso a aparcamiento, tiene salida a la calle Puigmal.

Estos puntos de acceso y salida afectan a la urbanización exterior, en la que se habrá de ampliar o prever el vado correspondiente.

Estos puntos de accesos y la adecuación de la urbanización existente indican que afectara a la vegetación existente con alguna tala de árbol. Este ajuste de la urbanización prevista para la zona a1 es necesaria y tiene como el fin el de adaptarla a los accesos previstos.

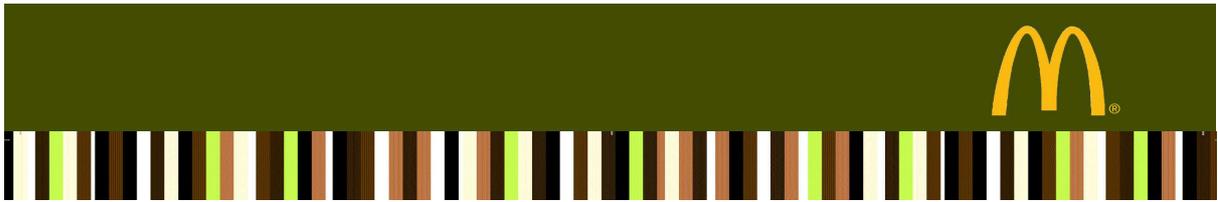
En segunda fase edificatoria se deberán de estudiar los flujos en función del edificio a proyectar, pero se prevé que para cumplir con aparcamiento este se defina en plantas subterráneas, lo que implica una circulación a interior de edificio.

Aunque la propuesta edificatoria definirá con exactitud esta circulación, se prevé que la entrada de vehículos al aparcamiento sea por la calle Puigmal, manteniendo una entrada a exterior y volumen 1 desde avenida universitaria.

### **2.3.6 Ordenación de los espacios libres de edificación.**

Los espacios libres de edificación serán urbanizados y contendrán las zonas exteriores necesarias para la propuesta edificatoria, pasos de vehículos y personas.

En primera fase se genera, en la zona prevista del edificio de la fase2, un aparcamiento que servirá para cumplir con la normativa vigente. En posteriores fases se deberá de reordenar el aparcamiento en otros niveles subterráneos.



En primera fase se conformarán también aquellos elementos que son necesarios para la actividad que se va a desarrollar. Estos elementos contemplan la señalítica de la marca, espacios reservados para instalaciones auxiliares a la actividad (tal como, en el caso de ser necesaria una Estación Transformadora; una estancia para recogida de residuos y cierre de restos de la actividad.), así como espacios reservados para terrazas, juegos infantiles cubiertos ..

Quedan reflejados en los planos adjuntos: la previsión para una posible Estación de Transformación eléctrica –en el caso que fuera necesario-, el juego infantil cubierto y distribución de mobiliario y veladores en terraza exterior; rotulación específica para la operativa de la actividad , así como estancia para almacenar los residuos propios de la actividad

La señalítica que es otro punto fundamental de la actividad se ordenara según el plano de ocupación de elementos publicitarios y contendrá la propuesta reflejada en plano, a desarrollar en posterior proyecto de ejecución.

La propuesta edificatoria fase I recoge la actuación prevista, entendiendo que esta cumple los parámetros definidos en este estudio de detalle, siendo complementaria por la definición que ella contiene.



## 2.4 MJ ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTA DE PARAMETROS URBANISTICOS

### 2.4.1 Planeamiento vigente.

#### Planeamiento vigente:

- Plan General de Manresa se aprueba definitivamente el 23 de mayo de 1997.
- Plan Especial de la Joncadella se aprueba el 21 de marzo de 2001.

#### Clasificación del suelo:

- SU - Suelo urbano.

#### Calificación del suelo:

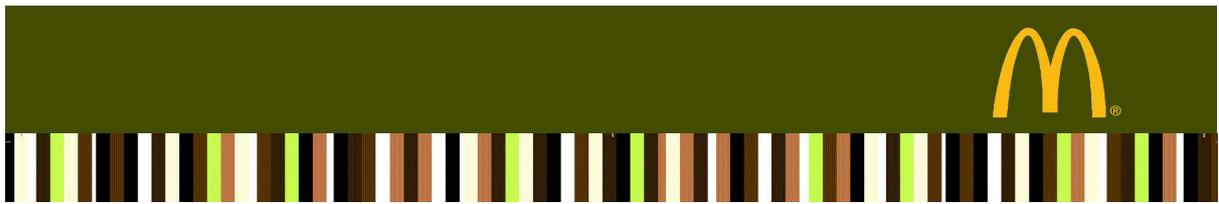
- 1.6 a Residencial Volúmenes Espaciales. Subzona a

#### Parámetros urbanísticos definidos:

- Edificabilidad 2.559,03 m<sup>2</sup>
- Sup Parcela 1.706,02 m<sup>2</sup>

#### Parámetros definidos en este Estudio de Detalle

- Altura reguladora 25 m
- Número de plantas PB+PP1/PB+5PP
- Superficie de Ocupación 834.83 m<sup>2</sup>
- Separación a lindes 5 m a parcelas vecinas
- Altura máxima elementos publicitarios 16



ESTUDIO DE DETALLE – PARCELA 1.6 a - Av Universitaria (La Joncadella)

### Parámetros definidos en este Estudio de Detalle para UE1

- Altura reguladora 25 m
- Número de plantas PB+5PP
- Superficie de Ocupación 240,25 m<sup>2</sup>
- Separación a lindes 5 m a parcelas vecinas

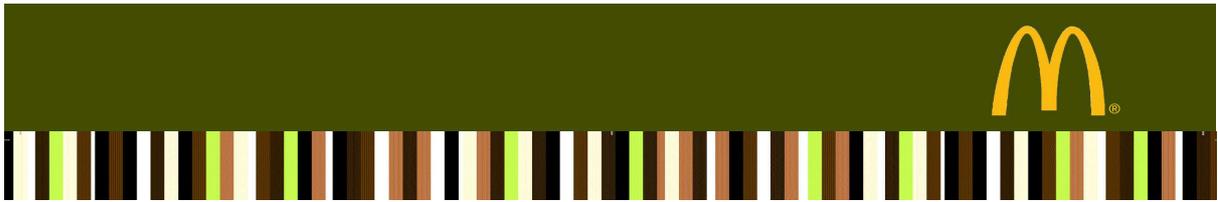
### Parámetros definidos en este Estudio de Detalle para UE2

- Altura reguladora 10 m
- Número de plantas PB+PP
- Superficie de Ocupación 594,58 m<sup>2</sup>
- Separación a lindes 5 m a parcelas vecinas

## 2.4.2 Resumen parámetros urbanísticos globales

La propuesta de este estudio de detalle se resumen en:

Parámetros	Plan Especial Joncadella	Estudio de Detalle Parcela 1.6 a
<b>Ordenación General</b>	1.6 a	1.6 a
<b>Usos</b>	Plan General	=
<b>Tipo de edificación</b>	Volumen Especial	Volumen Especial
<b>Número de plantas</b>	-	II / VI
<b>Superficie Parcela</b>	1.664,01 m <sup>2</sup>	1.706,03 m <sup>2</sup>
<b>Superficie edificable</b>	2.496,10 m <sup>2</sup>	2.559,03 m <sup>2</sup>
<b>Superficie ocupación máxima</b>	-	834,83 m <sup>2</sup>
<b>Retranqueos fachada</b>	-	0 m
<b>Retranqueos Vecinos</b>	-	5 m
<b>Retranqueos voladizos</b>	-	2 m
<b>Altura reguladora</b>	-	25 m
<b>Altura máxima elementos publicitarios</b>	-	16
<b>Dotación aparcamiento</b>		1pl/10 pax Restauración. /1pl/60 pax oficinas. Plan General



### **2.4.3 Usos.**

El uso previsto es restauración y oficinas, pudiéndose definir en un nuevo estudio de detalle la modificación de estos parámetros.

Los usos permitidos en la parcela son los definidos en el Plan General para la parcela 1.6 a Volumetría especial, en el artículo 302, antes mencionado:

- A. Habitatge plurifamiliar
- B. Comercial
- C. Oficines i serveis
- D. Hotelers
- E. Restauració
- F. Indústria artesanal
- G. Indústria urbana
- H. Taller reparació vehicles
- I. Aparcaments
- J. Educatiu
- K. Esportiu
- L. Sanitari-assistencial
- M. Cultural
- N. Associatiu
- O. Religios
- P. Serveis

### **2.4.4 Infraestructuras**

El proyecto de urbanización define las infraestructuras necesarias para el desarrollo de la zona que trascurren por la parcela a1.

Para ello se han previsto las instalaciones de abastecimiento de agua, electricidad, saneamiento, telefonía y acceso rodado para los usos que se han previsto.



### 3 NORMATIVA PARCELA 1.6 a

Con la definición geométrica de la parcela se definen los parámetros que son de cumplimiento para esta parcela, redactándose en este punto el articulado que la regula.

#### 3.1 Art 1 Ocupación

La ocupación prevista en la propuesta de ordenación de la parcela será de 834,83 m<sup>2</sup>, según el plano UED-05 y UD-06.

Los parámetros para cada unidad son:

Unidad	Ocupación
UD1	240,25 m <sup>2</sup>
Ud2	594,58 m <sup>2</sup>

#### 3.2 Art 2 Altura Reguladora

La altura reguladora se define para tres volúmenes, que son los formados por la volumetría definida.

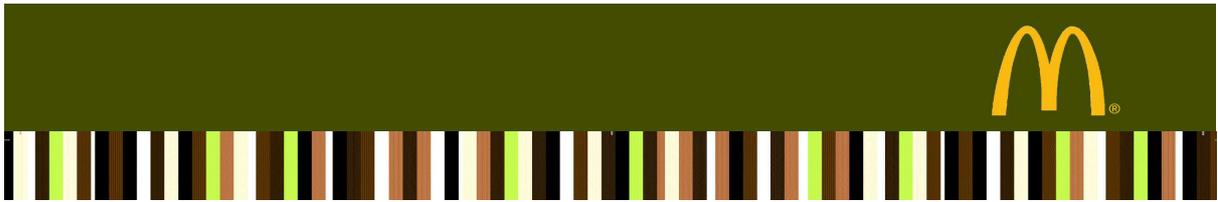
Hay dos cuerpos principales de 2 y 6 alturas con un edificio nexo entre ambos que tiene una sola altura.

Las alturas máximas se han definido para cada uno de la siguiente manera:

Unidad	Volumen	Altura máxima
UD1	PB + PP	10 m
UD2	PB+5PP	25 m

#### 3.3 Art. 3 Altura de planta

La altura de cada planta tendrá el mínimo libre exigido en el plan general para cada uso, definiendo las siguientes:



Las alturas mínimas se definen:

- Aseos y vestuarios 2.20 m
- Restauración 2.50 m
- Oficinas y residencial. 2.50 m.

Las alturas máximas de cada planta se definen en un máximo de 5 m, teniendo en cuenta que la altura máxima de cada volumen no podrá ser sobrepasada, según se define en artículo anterior.

### **3.4 Art 4 Lindes de parcela**

La edificación quedara limitada por la ocupación, la cual tiene lindes a las parcelas colindantes de 5 m, y los límites de la propia ocupación en frente de parcela.

No afectara a este linde los voladizos, mansardas, etc, que se regulan en punto a aparte.

Podrán estar en interior de lindes de parcela la Estación Transformadora y el espacio para contenedores, que recibirán un tratamiento en su cierre a fin de homogenizar estos elementos.

No podrá haber otros elementos que constituyan superficie construida

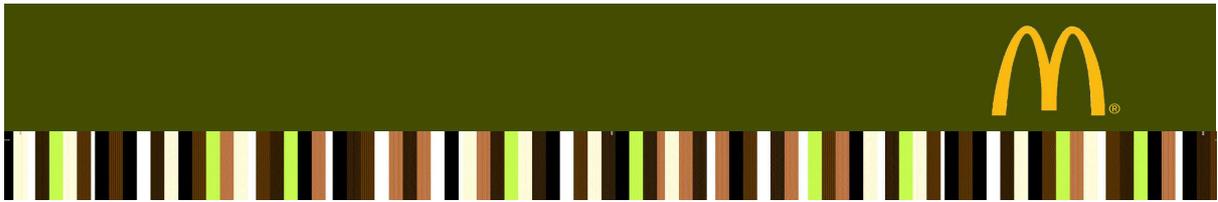
### **3.5 Art 5 Espacio interior de parcela (J)**

Se define como espacio interior de parcela el resto de parcela no ocupado por la propuesta edificatoria.

La cota del espacio interior de parcela se adaptara a la topografía natural del terreno, ajustando el terreno para adaptarse a las rasantes de calle.

El espacio interior de parcela será utilizado para viales interiores, aparcamiento y jardinería.

El espacio interior de parcela ubicado en la zona de lindes podrá ser utilizado



como carril de servicio de los edificios, no computando a efectos de zonas verdes.

En el resto del espacio interior de parcela, descontada la superficie de lindes, dispondrán de un mínimo 5 % de zona ajardinada.

Este espacio interior de parcela J, en fase I, se podrá urbanizar y formalizar los niveles que sean necesarios para la circulación interior de personas y vehículos, que se formalizaran definitivamente en la fase II. El % de zona verde podrá ser ubicarse en otros espacios fuera del área J en esta primera fase.

### **3.6 Art 6 Superficie Construida**

La superficie construida de parcela es de 2.559,03 m<sup>2</sup> resultado del ajuste necesario por la topografía real de parcela.

Los parámetros para cada unidad son:

Unidad	Edificabilidad
UD1	1.441,50 m <sup>2</sup>
Ud2	1.117,53 m <sup>2</sup>

### **3.7 Art 7 Elementos publicitarios**

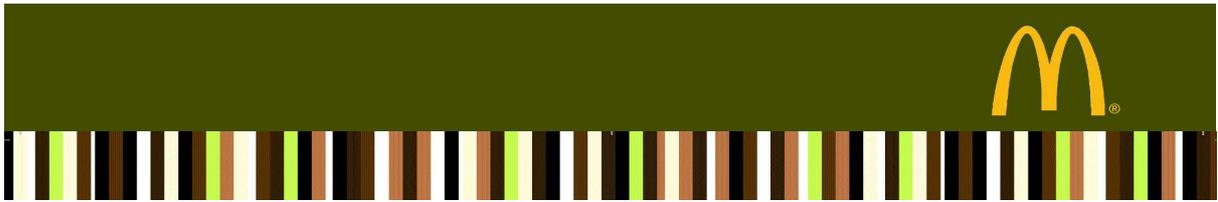
Se define como elemento publicitario los carteles, rótulos, señales indicativas, etc necesario para la actividad que se desarrolle en la parcela.

Estos engloban tótems, banderolas, minitotems, paneles, señalítica, carpa, etc.

La altura máxima de cualquier elemento publicitario será de 16.

Los elementos publicitarios podrán tener colores corporativos o estándares de compañías, retro iluminados o mediante focos, y su ubicación podrá estar tanto en la zona de ocupación como en el espacio interior de parcela.

La ubicación del tótem esta prevista en la franja de ocupación definida en plano UED-05.



ESTUDIO DE DETALLE – PARCELA 1.6 a - Av Universitaria (La Joncadella)

---

La señalítica general necesaria para la actividad estarán formadas por elementos planos de máximo 3 m de altura, y la ubicación en las zonas de la parcela necesarias para la correcta funcionalidad de las actividades a implantar.

En frontal de edificación de la UD 2 a avenida universitaria se prevé para una instalación de elemento para una altura 10 m igual a la máxima de esta UD2.

Se asemeja a elemento publicitario un elemento de control de galibo.

### **3.8 Art 8 Elementos complementarios a la actividad**

Se define como elementos complementarios a la actividad todos aquellos que no sean el propio edificio y que formen parte o sean necesarios para la actividad o imagen corporativa.

En estos elementos se engloban las Estaciones transformadoras, estancia de contenedores, terrazas, carpas infantiles, elementos desmontables o no para juego o distracción de niños, etc.

Estos elementos podrán estar ubicados en toda la volumetría y en zona J.

Los elementos especiales como Central Transformadora y contenedores, podrán situarse en exterior a estos volúmenes con tratamiento de conjunto a fin de que se integren.

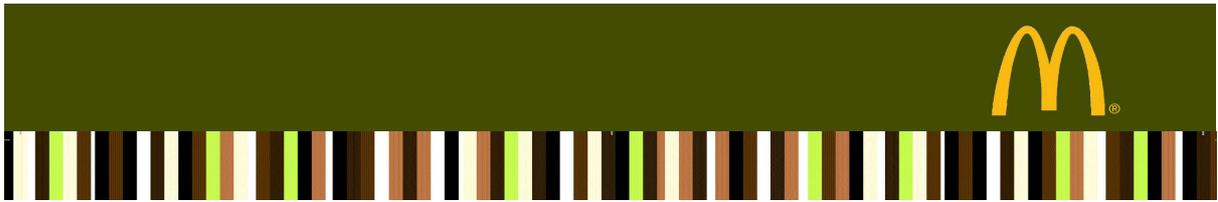
### **3.9 Art 9 Fases de ejecución**

La edificación propuesta para la volumetría específica definida podrá desarrollarse por fases.

Las fases no tendrán que estar definidas por volúmenes definidos en propuesta, pudiendo se parte de ellos, totalidad de estos, o combinación de ambos.

El numero de fases así como el plazo de desarrollo completo del total de la propuesta edificatoria no queda limitado en el tiempo.

Cada fase deberá de formalizarse mediante proyecto constructivo que defina y cumpla con las características de la normativa vigente y este estudio de detalle.



### 3.10 Art 10 Dotación de aparcamientos

La dotación de aparcamiento será la marcada en Plan General.

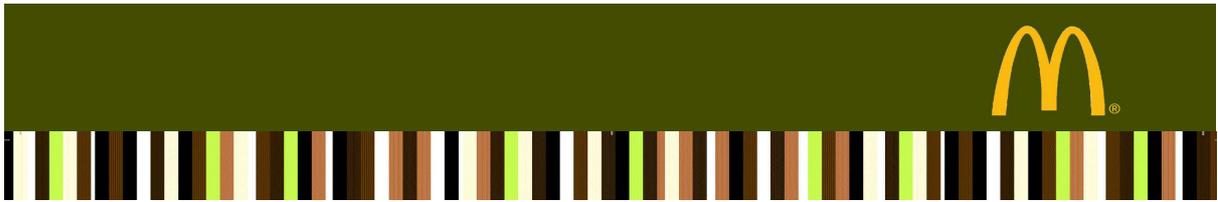
Podrá desarrollarse en superficie o en plantas sótano. En planta sótano quedara limitada por el art 129 del plan general.

En caso de que el aparcamiento se realice bajo rasante la entrada y salida al aparcamiento se desarrollara por la calle Puigmal, la propuesta edificatoria podrá definir el cambio si fuera necesario.

El aparcamiento necesario para el total de la edificabilidad según se plantea de:

- Volumen I. Uso Restauración. La superficie prevista máxima es de 1.117,53 lo que determinara en función de su aforo a 1pl/10 pax el número de plazas de aparcamiento. En Fase I se prevén 20 plazas. Estas se prevén en superficie.
- Volumen II. Oficina/Vivienda. La superficie prevista máxima es de 1.441,50 m<sup>2</sup> lo que determina para oficinas a 1pl/60 m<sup>2</sup> un total de 24 plazas de aparcamiento. En caso de vivienda para superficie mayor de 120 m<sup>2</sup>/viv, representaría 24 ud, para viviendas de 90 m<sup>2</sup> 32 ud. En caso de menor superficie se podría necesitar 38 ud.

Estas junto con las necesarias por la actividad de restauración y debido a que las de superficie desaparecerán en su mayoría deberán de estar en aparcamiento subterráneo, el cual podrá estar bajo la zona volumétrica definida y también bajo la definida como J, y cumpliendo el art 129 del plan general.



### **3.11 Art 11 Usos**

Los usos son los definidos en plan general, y que se recogen en este articulado, siendo:

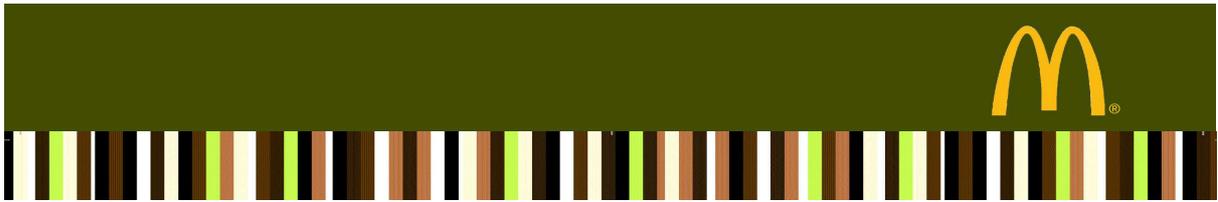
- A. Habitatge plurifamiliar
- B. Comercial
- C. Oficines i serveis
- D. Hotelar
- E. Restauració
- F. Indústria artesanal
- G. Indústria urbana
- H. Taller reparació vehicles
- I. Aparcaments
- J. Educatiu
- K. Esportiu
- L. Sanitari-assistencial
- M. Cultural
- N. Associatiu
- O. Religiós
- P. Serveis

Si bien se prevé un uso en base al cual se ha determinado el aparcamiento previsto necesario, la propuesta edificatoria podrá tener los usos en este apartado.

### **3.12 Art 12 Urbanización exterior.**

En el desarrollo de la edificación, en fase parcial o total se deberá de finalizar la urbanización exterior de parcela, que se recoge en el plano UED-12, reflejado como espacio a urbanizar fuera de la parcela.

La definición constructiva se desarrollará en proyecto de urbanización o en proyecto de la construcción de la propuesta edificatoria.



### **3.13 Art 13 Cierre de Parcela**

Se permite no cerrar la parcela en frontal de fachada, ajustando los pavimentos interiores a los exteriores o mediante piezas de enlace, como bordillos, pletinas, etc siempre que no creen un desnivel superior a 30 cm.

El cierre de parcela necesitara el planteamiento de una propuesta adecuada a la propuesta edificatoria que integre está en la parcela.

Los lindes a vecinos quedan regulados por el art 132 del plan general.

En el desarrollo del proyecto de la urbanización interior se preverán las medidas necesarias a fin de que en ningún caso se podrá a través de las zonas de circulación o estacionamiento en superficie que ningún vehículo invada el espacio público o acceder de manera directa que no sea a través de las entradas de vehículos a la parcela por los vados propuestos en la calles circundantes previstos para tal efecto.

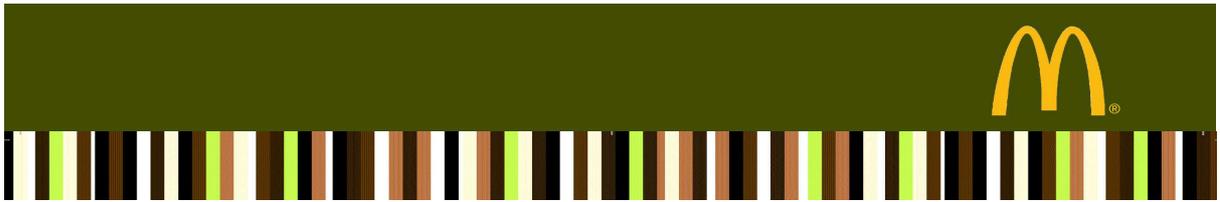
### **3.14 Art 14 Cuerpos y elementos salientes.**

Se definen como cuerpos salientes los elementos o volúmenes que sobresalen de la volumetría determinada en este estudio de detalle para la edificación, sean semicerrados o abiertos, como son marquesinas, carpas, rótulos, letras corporativas, voladizos, etc.

Se determinan un vuelo máximo de 2,00 m, y una la altura máxima al la definida para el volumen en el que se encuentra la edificación al cual pertenece.

Queda exento a esta limitación de 2.00 m el elementos especiales cuando tenga la función de protección, y no sea cuerpos cerrados que formalicen una superficie construida.

Barcelona, 22 de Septiembre de 2014.



ESTUDIO DE DETALLE – PARCELA 1.6 a - Av Universitaria (La Joncadella)

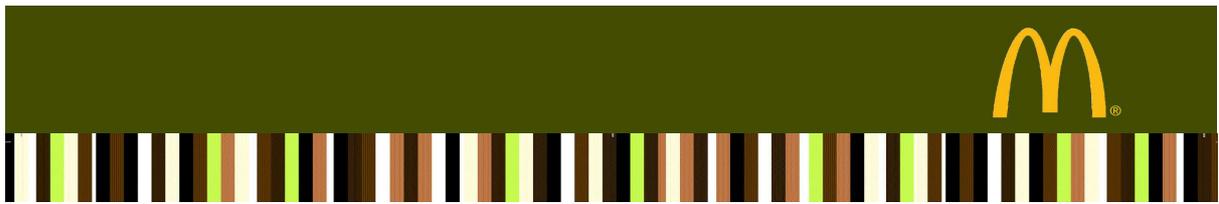
---

Fdo.: Restaurante McDonald's SA.

Fdo.: Carlos Coedo González

Colegiado nº 43729

Arquitecto

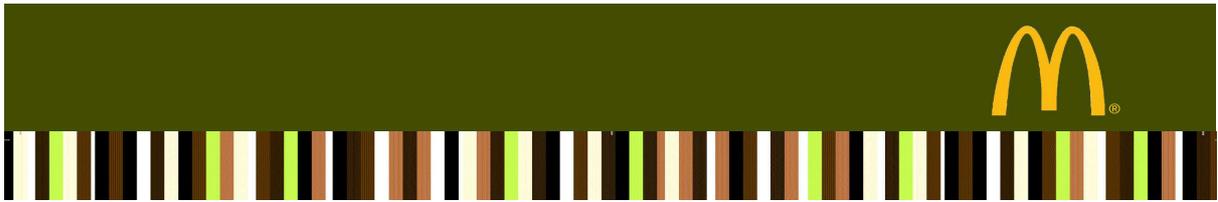


ESTUDIO DE DETALLE – PARCELA 1.6 a - Av Universitaria (La Joncadella)

---

#### **4 DG Documentación Grafica**

- 00 Situación y Emplazamiento
- 01 Definición geométrica
- 02 Fotografías
- 03 Parámetros urbanísticos. Inicial
- 05 Propuesta parámetros urbanísticos
- 06 Ordenación General
- 07 Ordenación. Planta Baja
- 08 Ordenación. Planta Primera
- 09 Ordenación. Planta Segunda
- 10 Ordenación. Secciones
- 11 Alzado Av Universitaria
- 12 Ordenación. Espacios libres de parcela
- 13 Ordenación. Afecciones
- 14 Estudio Volumetrica por fases



ESTUDIO DE DETALLE – PARCELA 1.6 a - Av Universitaria (La Joncadella)

---

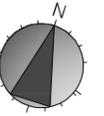
## **5 Anexo Anteproyecto fase I UD 2**

PB01 Anteproyecto propuesta de implantación

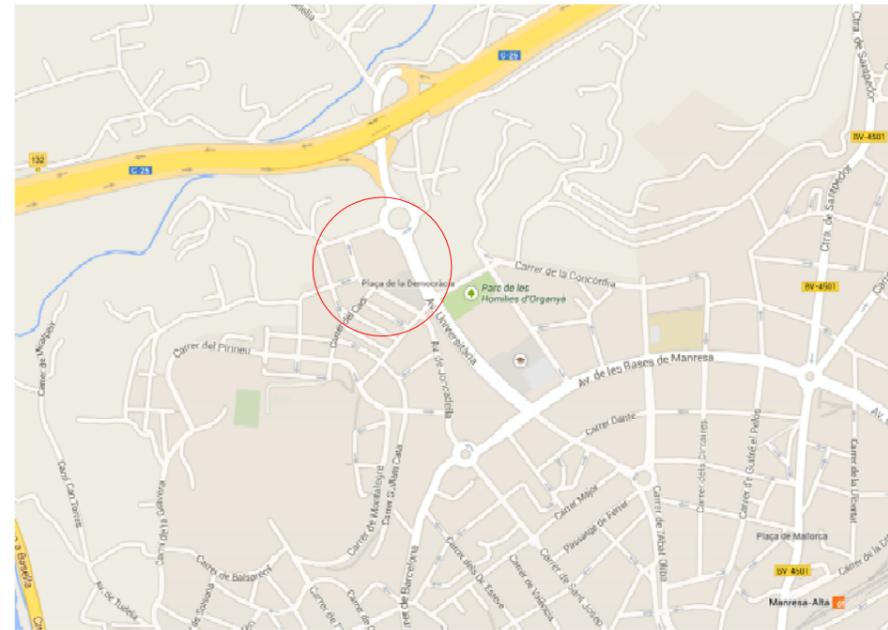
PB02 Anteproyecto propuesta de implantación. Plantas

PB03 Anteproyecto propuesta de implantación. Alzados

COORDENADAS UTM 31T  
 UTM X = 402053,81E  
 UTM Y = 4621434,16 N



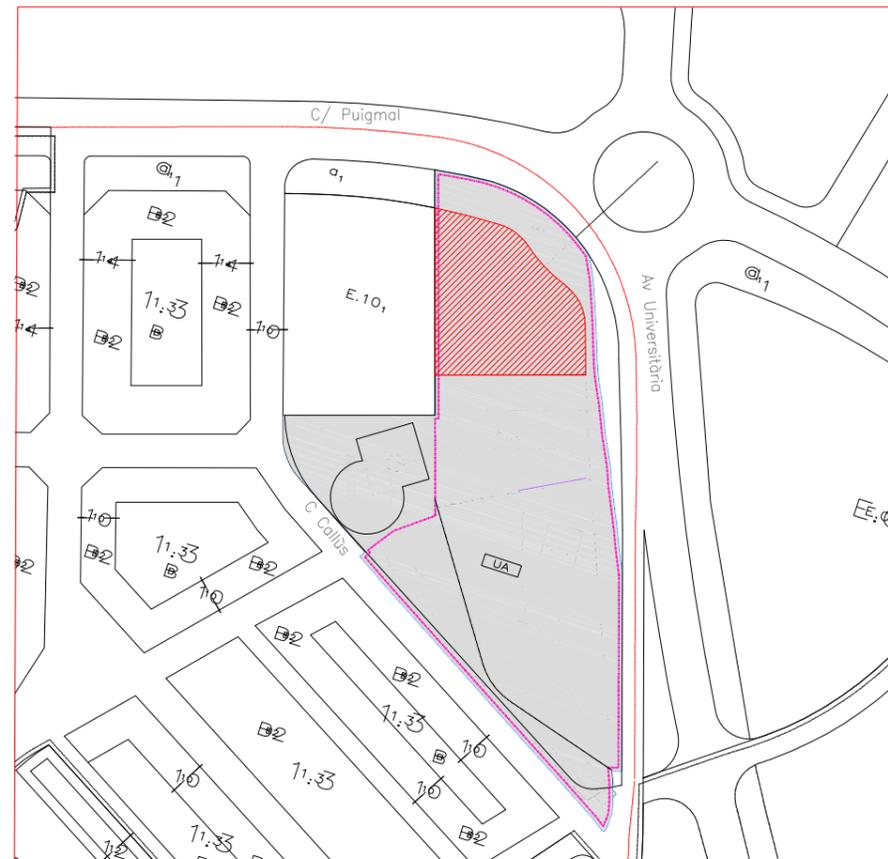
AEROFOTOGRAFIA  
 s/e



SITUACIÓN  
 s/e



EMPLAZAMIENTO  
 1/3000



EMPLAZAMIENTO  
 1/1000

- PLAN ESPECIAL JONCADELLA
- PARCELA 1.6a



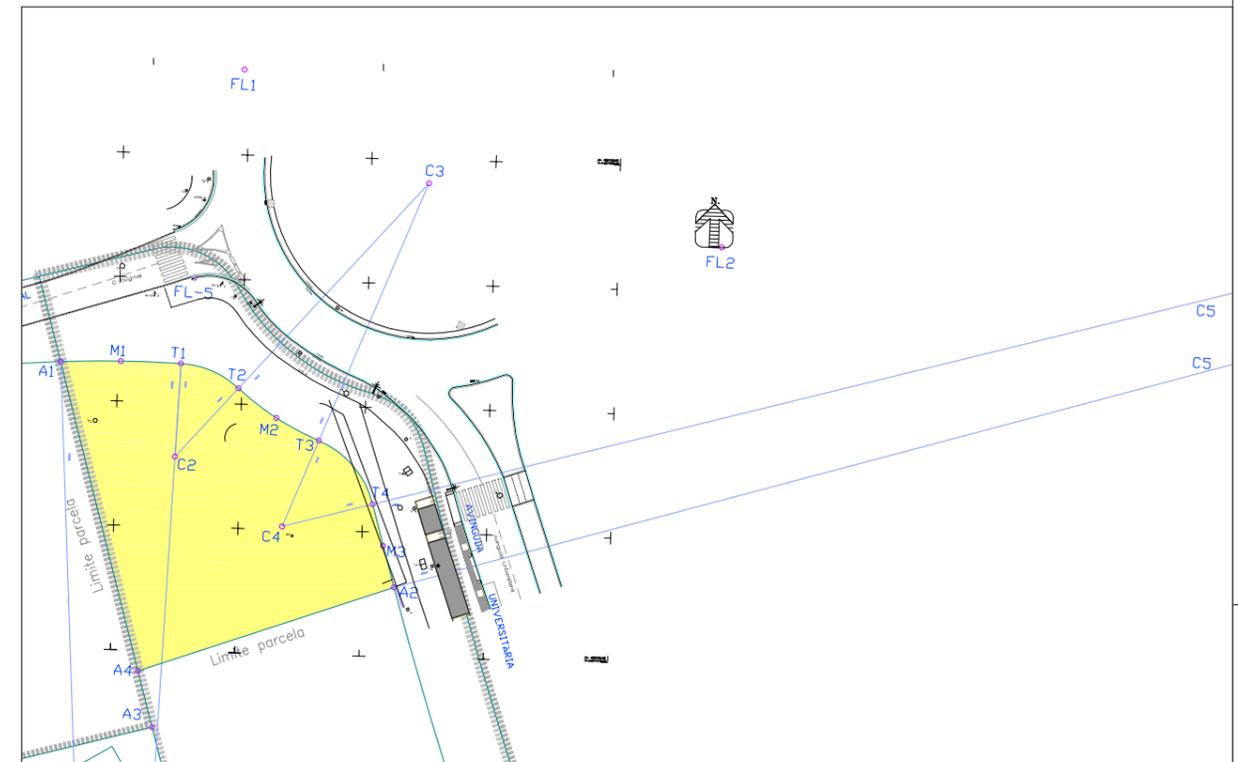
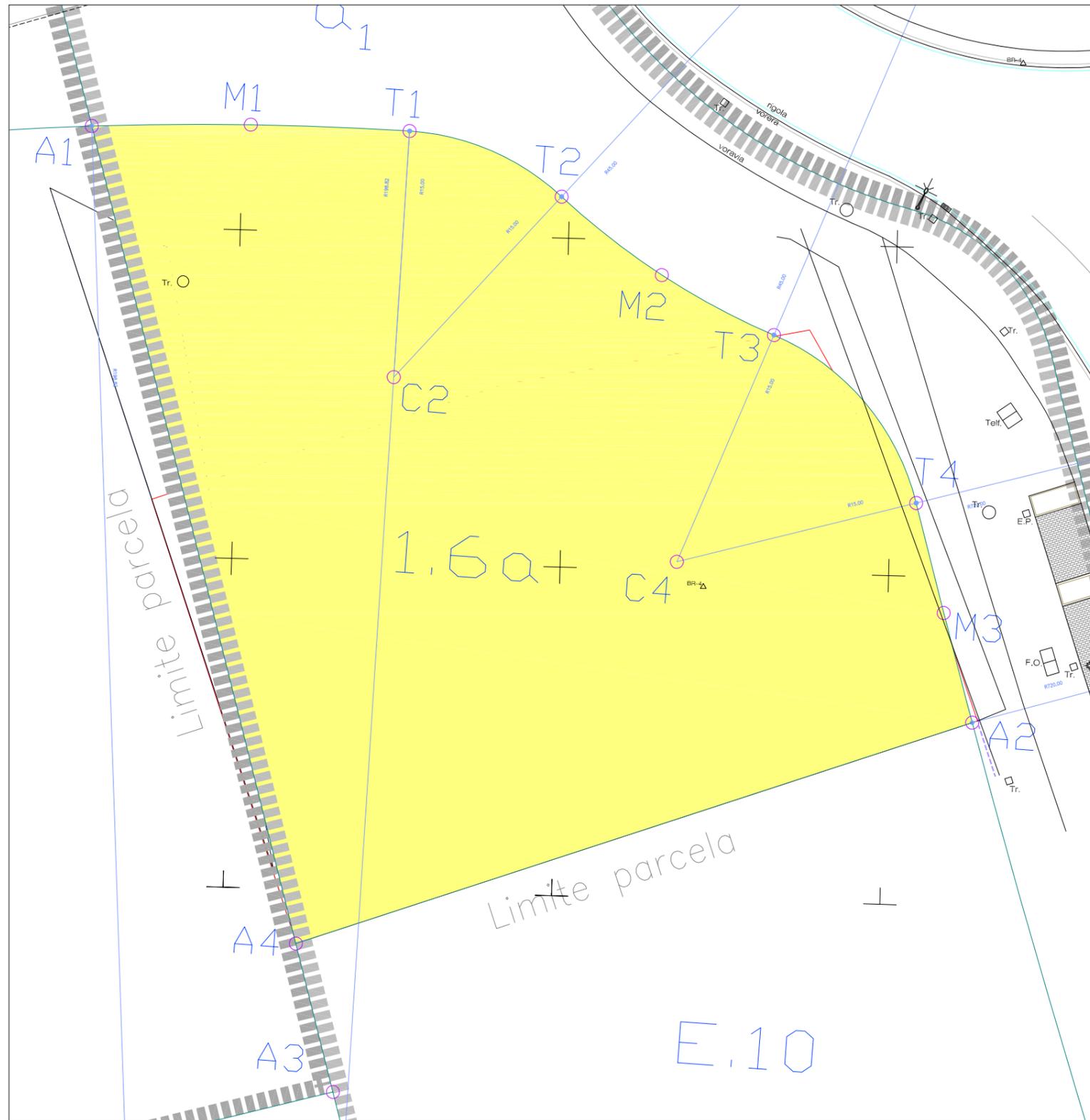
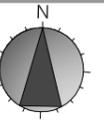
Proyecto  
 ESTUDIO DE DETALLE  
 PARCELA 2116006-DG0221A  
 Avenida Universària 17 – Manresa

Plano  
**SITUACION Y EMPLAZAMIENTO**

nº UED-00	cliente RESTAURANTES MCDONALDS S.A.
ref. 181	facultativo                      petionario
escala	

Carlos Cosco González  
 Arquitecto n.º 43729

Restaurantes McDonald's SA

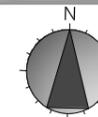


A0	Posición X	Posición Y
A1	402106.34	4621658.60
A2	402162.54	4621626.48
A3	402125.44	4621601.14
A4	402122.50	4621609.97
C1	402127.96	4621460.96
C2	402125.83	4621644.77
C3	402163.26	4621691.66
C4	402143.87	4621634.88
C5	402842.41	4621863.51
CA3	402049.91	4621660.03
FL1	402132.29	4621707.64
FL2	402210.99	4621684.97
FL-5	402126.84	4621673.72
J3	402055.73	4621707.95
M1	402115.98	4621659.42
M2	402141.63	4621652.20
M3	402160.30	4621633.00
T1	402125.66	4621659.77
T2	402135.19	4621656.49
T3	402148.72	4621649.07
T4	402158.12	4621639.54



Proyecto ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 2116006-DG0221A Avenida Universitària 17 - Manresa	
Plano <b>DEFINICION GEOMÉTRICA</b>	
n� UED-01C	cliente RESTAURANTES MCDONALDS S.A.
ref. 181	facultativo                      peticionario
escala 1/150	Carlos Cosco González Arquitecto n. col. 43729
	Restaurantes McDonalds SA

COORDENADAS UTM 31T  
 UTM X = 402053,81E  
 UTM Y = 4621434,16 N



**SociProFat**  
 Ingeniería y gestión  
[www.sociprofat.com](http://www.sociprofat.com)

Proyecto  
 ESTUDIO DE DETALLE  
 PARCELA 2116006-DG0221A  
 Avenida Universitària 17 – Manresa

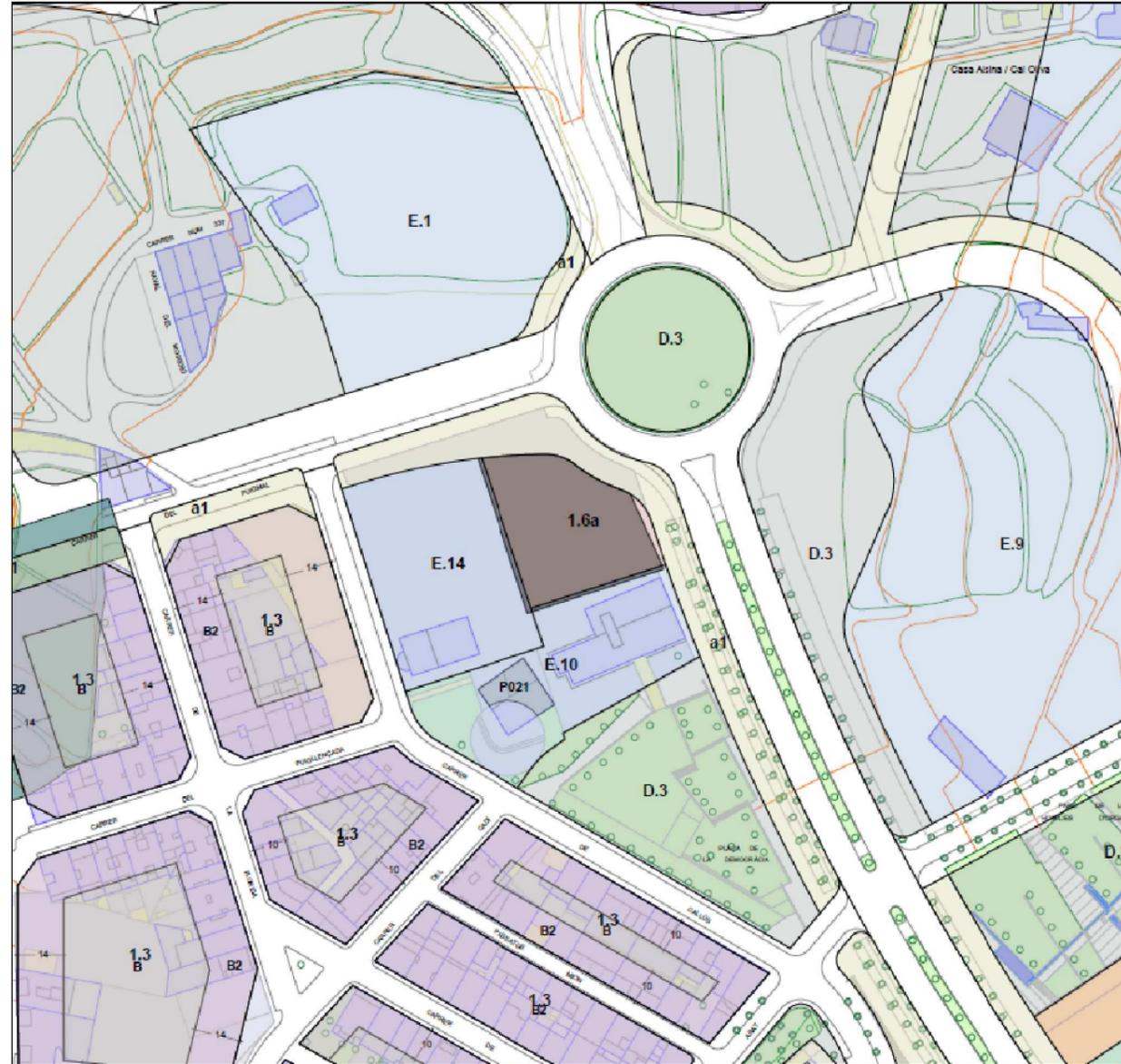
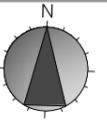
Plano  
**FOTOGRAFIAS**

n� UED-02A	cliente RESTAURANTES MCDONALDS S.A.
ref. 181	facultativo peticionario
escala S/E	

Carlos Cosedo González  
 Arquitecto n.  43729

Restaurantes McDonalds SA

COORDENADAS UTM 31T  
 UTM X = 402053,81E  
 UTM Y = 4621434,16 N



Emplaçament AV UNIVERSITARIA 17 plànol sense valor normatiu  
 Coodenada UTM(EPSSG:23031) 402134,90;4621635,49 Escala: 1/2000  
 RefCadastral 2116006-DG0221A Data: 08/04/2014  
 Superfície finca 1720,59 m²

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl urbà	1.720,59 m²
QUALIFICACIÓ DEL SÒL	1.8a Residencial. Ordenació volums especials. Subzona a	1.653,75 m²
	Condicions d'ús: Determinades per la normativa de l'àmbit de desenvolupament corresponent.	
E.14	Equipaments. Comunitari	68,84 m²
<b>ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT</b>		
Modificacions del Pla	PGM 0802 PLA D'EQUIPAMENTS	AD - 28/08/2010
Plans especials	PES 0004 AVINGUDA JONCADELLA	AD - 21/03/2001
Polígons d'actuació	UA JONCADELLAVINGUDA JONCADELLA	01/01/1970

PARAMETROS URBANISTICOS PARCELA	
PLAN ESPECIAL JONCADELLA	
CALIFICACION	1.6 a
PARCELA	1664,01 m2
EDIFICABILIDAD	2.496,10 m2
PLAN GENERAL	
TIPO EDIFICACION	Volumen especial
APARCAMIENTO	1 plz./10pax



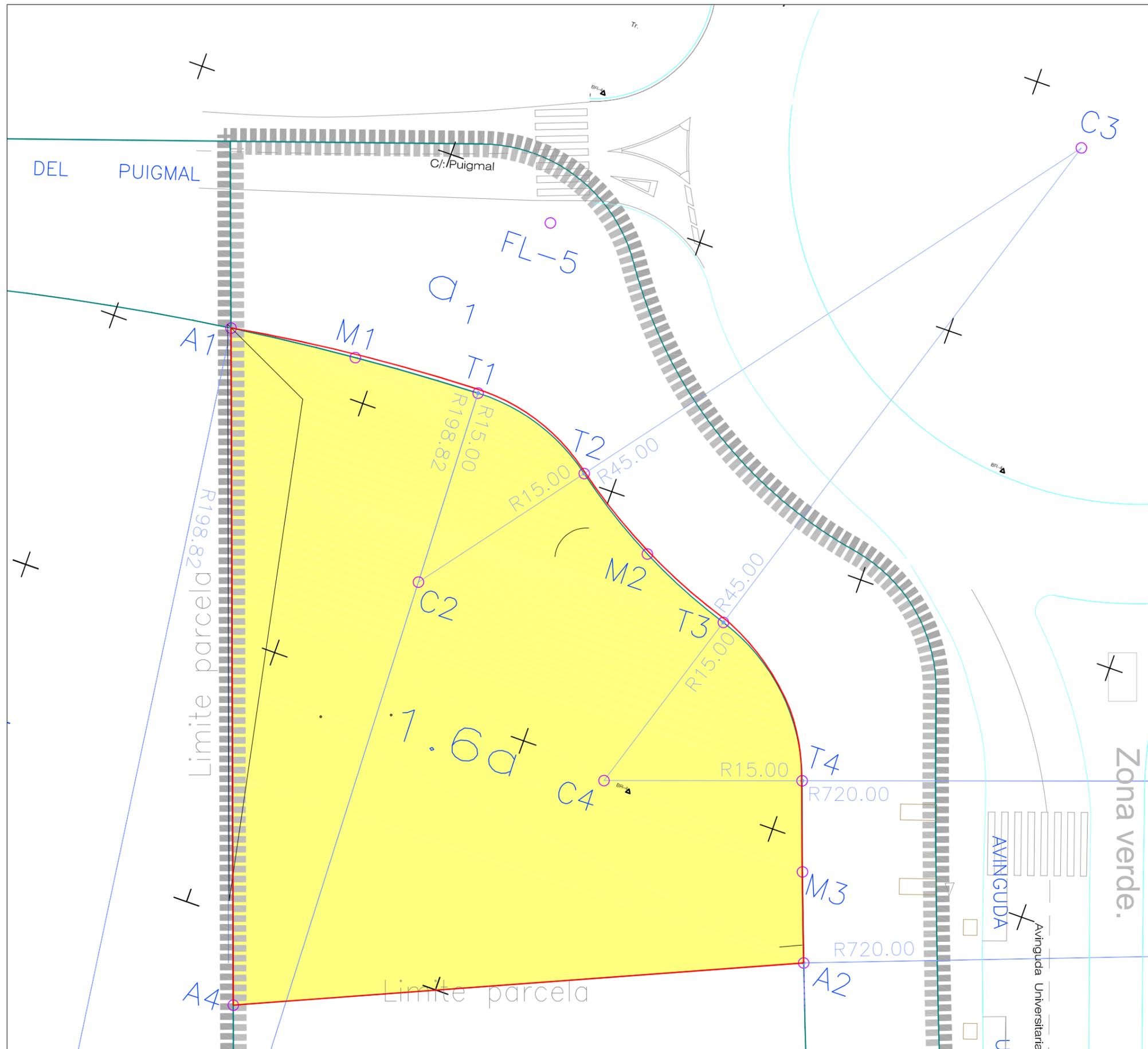
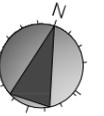
**ZONES**

SUC/SNC	URBA CONSOLIDAT / URBA NO CONSOLIDAT
1	RESIDENCIAL
1.1	NUCLI ANTIC
1.2	ÀREA CENTRAL
1.3	EIXAMPLE
1.4	EDIFICACIÓ EN FILERA
1.5	ORDENACIÓ DE VOLUMS
1.6	EDIFICACIÓ EN VOLUMS ESPECIALS
1.7	EDIFICACIÓ SEGONS ANTERIOR VOLUMETRIA
1.8	EDIFICACIÓ AÏLLADA
1.9	CITAT JARDÍ
1.10	EDIFICACIÓ AMB APARCAMENT
2	INDUSTRIAL
2.1	ILLA TANCADA
2.2	EDIFICACIÓ AÏLLADA
3	TERCIÀRIA
3.1	EDIFICACIÓ AÏLLADA
3.2	ÀREA DE CARRETERES
	PLANS ESPECIALS



Proyecto ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 2116006-DG0221A Avenida Universària 17 – Manresa	
Plano PARAMETROS URBANISTICOS INICIAL	
nº UED-03a	cliente RESTAURANTES MCDONALDS S.A.
ref. 181	facultativo peticionario
escala 1/1000	Carlos Coedo González Arquitecto n.º 43729 Restaurants McDonalds SA

COORDENADAS UTM 31T  
 UTM X = 402053,81E  
 UTM Y = 4621434,16 N



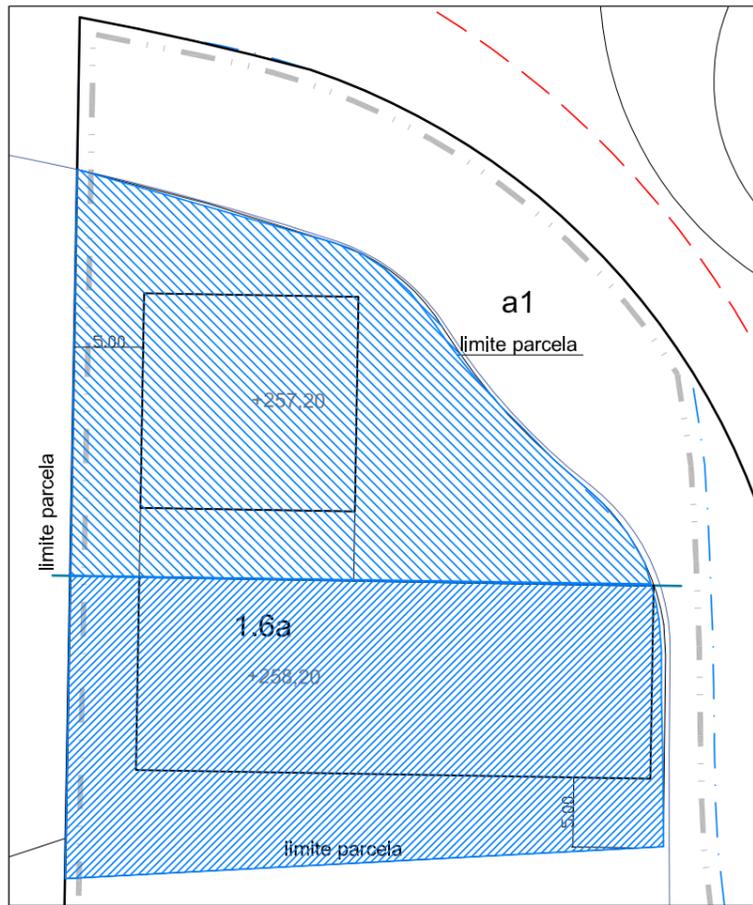
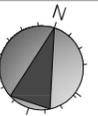
A0	Posición X	Posición Y
A1	402106.34	4621658.60
A2	402162.54	4621626.48
A3	402125.44	4621601.14
A4	402122.50	4621609.97
C1	402127.96	4621460.96
C2	402125.83	4621644.77
C3	402163.26	4621691.66
C4	402143.87	4621634.88
C5	402842.41	4621863.51
CA3	402049.91	4621660.03
FL1	402132.29	4621707.64
FL2	402210.99	4621684.97
FL-5	402126.84	4621673.72
J3	402055.73	4621707.95
M1	402115.98	4621659.42
M2	402141.63	4621652.20
M3	402160.30	4621633.00
T1	402125.66	4621659.77
T2	402135.19	4621656.49
T3	402148.72	4621649.07
T4	402158.12	4621639.54



**SociProFat**  
 Ingeniería y gestión  
 www.sociprofat.com

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 2116006-DG0221A Avenida Universitaria 17 – Manresa	
Plano <b>PLANEAMIENTO VIGENTE</b>	
nº UED-04A	cliente RESTAURANTES MCDONALDS S.A.
ref. 181	facultativo                      peticionario
escala 1/150	Carlos Coedo González Arquitecto n.º col. 43729
	Restaurantes McDonalds SA

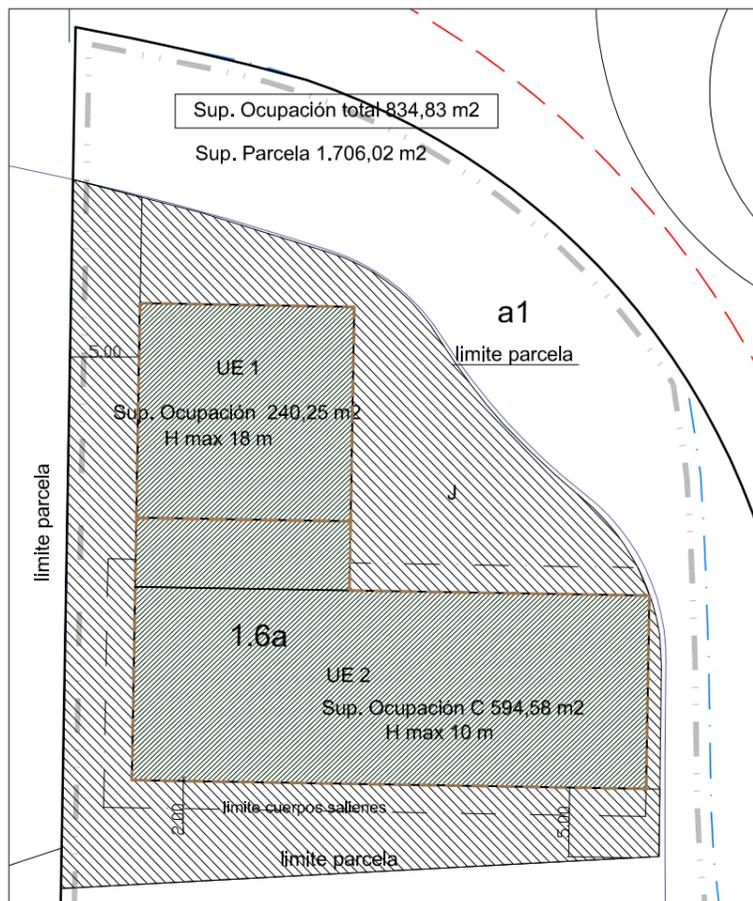
COORDENADAS UTM 31T  
 UTM X = 402053,81E  
 UTM Y = 4621434,16 N



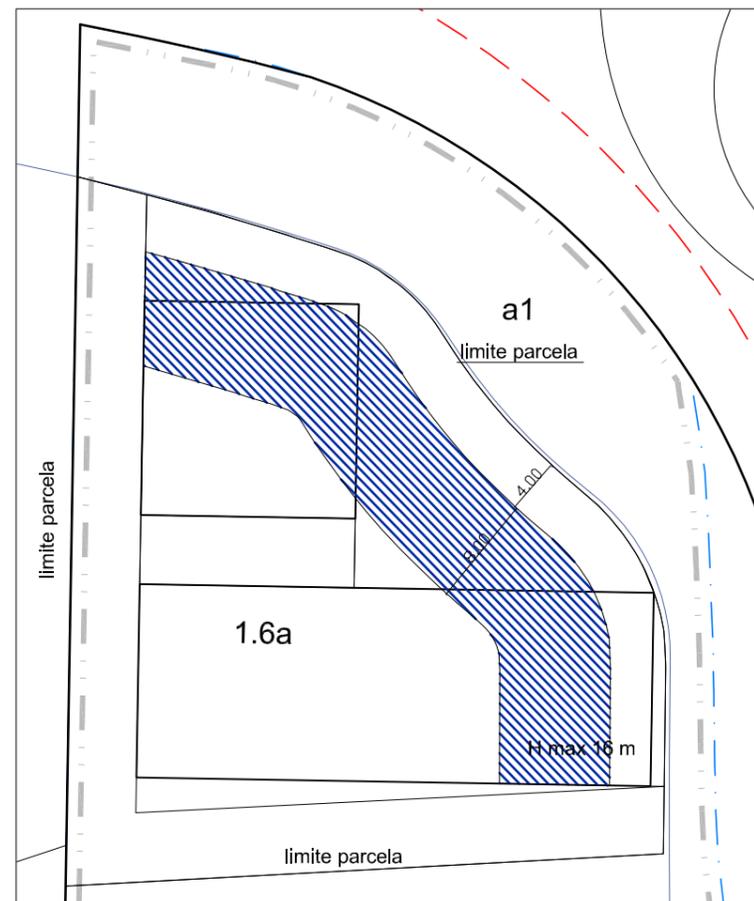
PLATAFORMA PARCELA



LINDES PARCELA



AREA DE OCUPACION



SITUACION ELEMENTOS PUBLICITARIOS

**PROPUESTA PARAMETROS URBANISTICOS**

PARCELA	1.706,02 m2
SUPERFICIE OCUPACION	834,83 m2
EDIFICABILIDAD	2.559,03 m2
ALTURA REGULADORA	25 m
PLANTAS	PB+1PP/5PP
USOS	Def en 1.6a P.G
TIPO EDIFICACION	Volumetria especial
APARCAMIENTO	1 plz./10 pax
LINDES A FRONTAL Y PARCELAS	5 m
ALTURA MAX ELEMENTOS PUBLICITARIOS	16 m

QUEDAN EXENTOS EN LA OCUPACIÓN Y LINDES LOS ELEMENTOS AUXILIARES A LA ACTIVIDADES.

**PARAMETROS UNIDADES DE EDIFICACION**

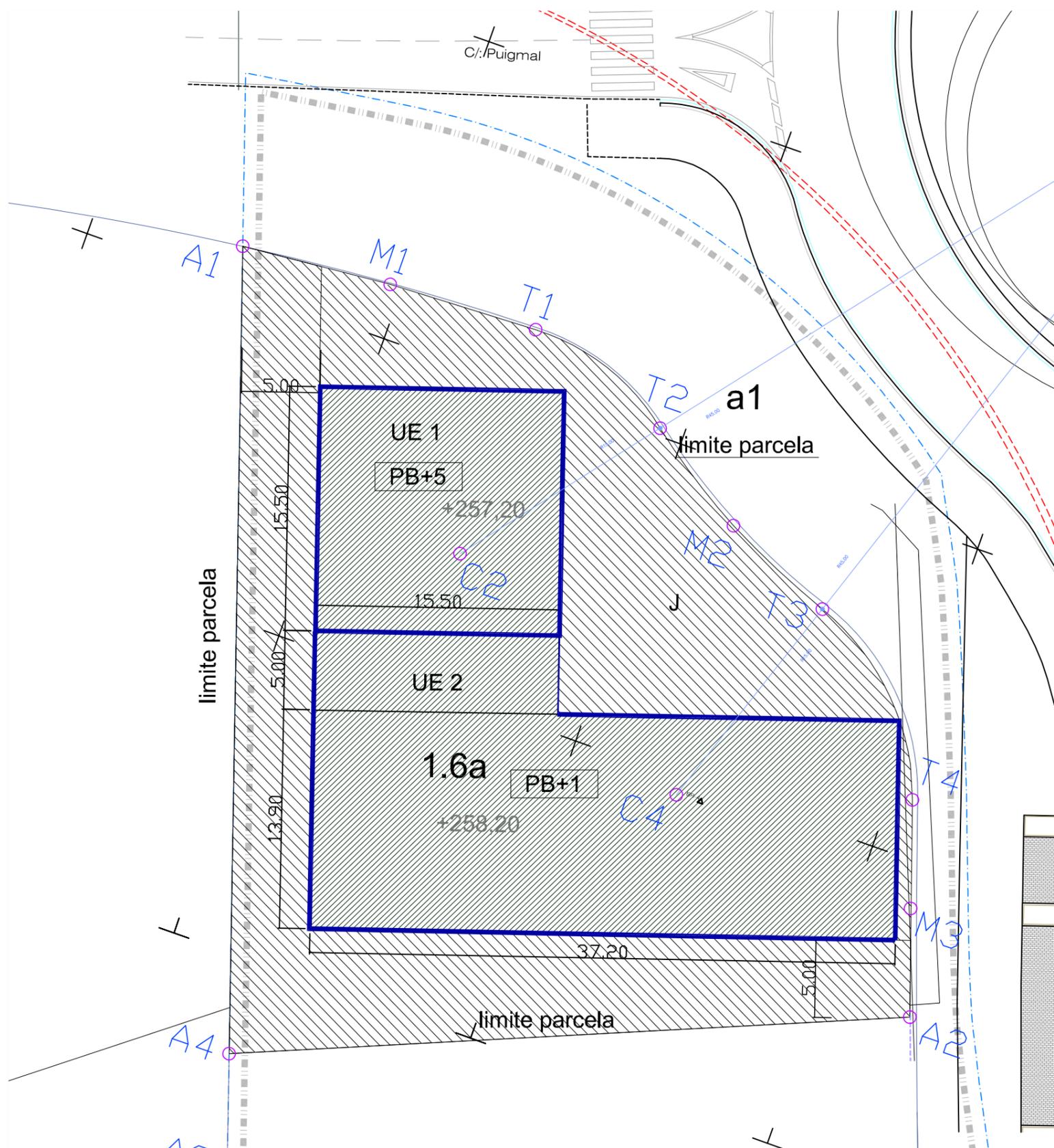
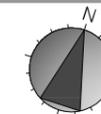
UD1	
SUPERFICIE OCUPACION	240,25 m2
EDIFICABILIDAD	1.441,50 m2
ALTURA REGULADORA	25 m
PLANTAS	PB+5PP
UD2	
SUPERFICIE OCUPACION	594,58 m2
EDIFICABILIDAD	1.117,53 m2
ALTURA REGULADORA	10 m
PLANTAS	PB+PP



Proyecto  
 ESTUDIO DE DETALLE  
 PARCELA 2116006-DG0221A  
 Avenida Universitaria 17 - Manresa

Plano  
**PROPUESTA PARAMETROS URBANISTICOS**

nº UED-05A	cliente RESTAURANTES MCDONALDS S.A.
ref. 181	facultativo petionario
escala 1/250	



**PROPUESTA PARAMETROS URBANISTICOS**

PARCELA	1.706,02 m2
SUPERFICIE OCUPACION	834,83 m2
EDIFICABILIDAD	2.559,03 m2
ALTURA REGULADORA	25 m
PLANTAS	PB+1PP/5PP
USOS	Def en 1.6a P.G
TIPO EDIFICACION	Volumetria especial
APARCAMIENTO	1 plz./10 pax
LINDE A FRONTAL Y PARCELAS	5 m
ALTURA MAX ELEMENTOS PUBLICITARIOS	16 m

QUEDAN EXENTOS EN LA OCUPACION Y LINDES LOS ELEMENTOS AUXILIARES A LA ACTIVIDADES.

**PARAMETROS UNIDADES DE EDIFICACION**

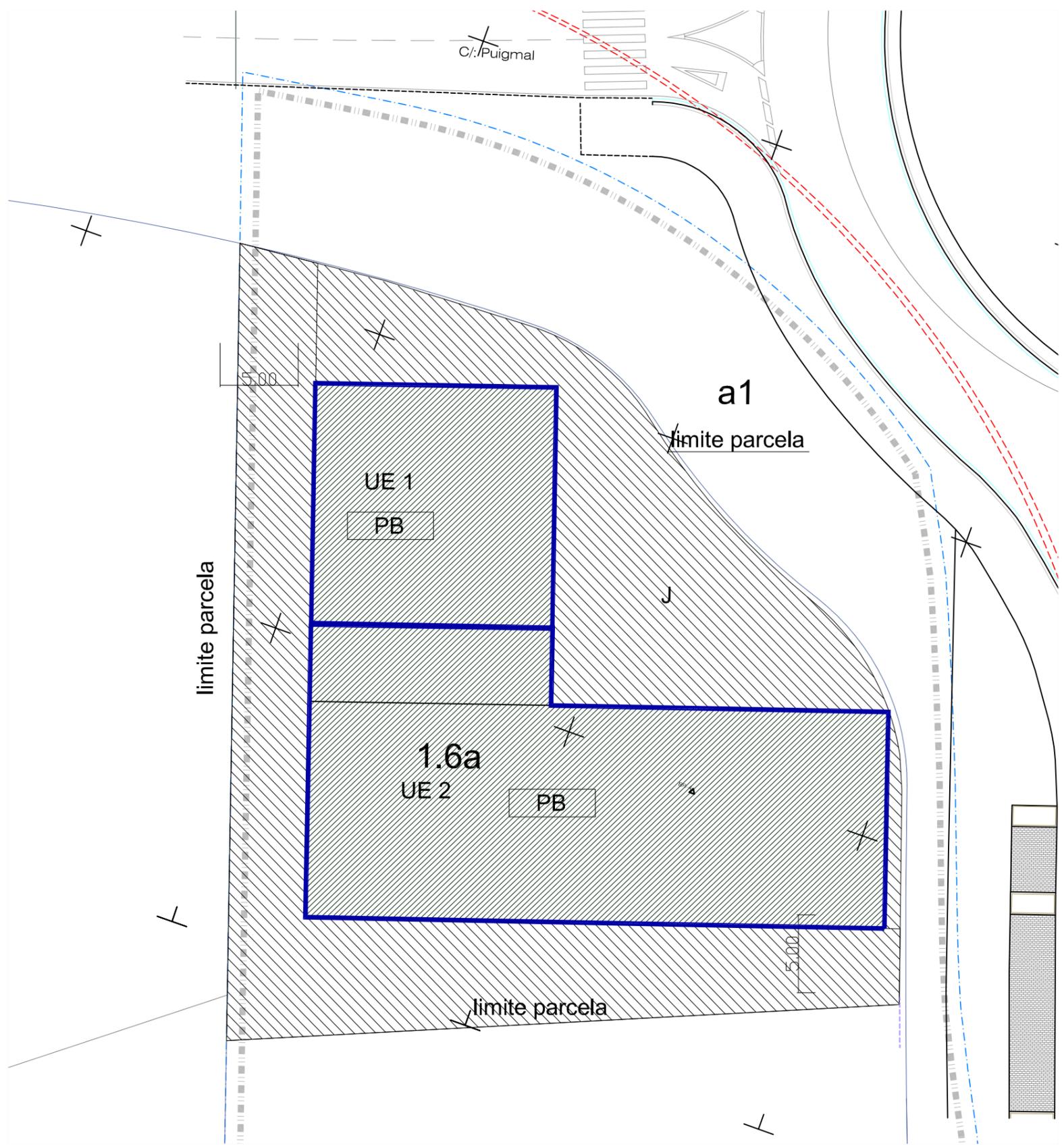
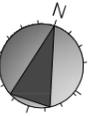
UD1	
SUPERFICIE OCUPACION	240,25 m2
EDIFICABILIDAD	1.441,50 m2
ALTURA REGULADORA	25 m
PLANTAS	PB+5PP
UD2	
SUPERFICIE OCUPACION	594,58 m2
EDIFICABILIDAD	1.117,53 m2
ALTURA REGULADORA	10 m
PLANTAS	PB+PP

- Ocupacion edificio
- J Espacio libre de edificacion



Proyecto ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 2116006-DG0221A Avenida Universitaria 17 – Manresa	
Plano <b>ORDENACION GENERAL</b>	
nº UED-06A	cliente RESTAURANTES MCDONALDS S.A.
ref. 181	facultativo                      peticionario
escala 1/250	Carlos Cosco González Arquitecto n.º 43729
	Restaurantes McDonalds SA

COORDENADAS UTM 31T  
 UTM X = 402053,81E  
 UTM Y = 4621434,16 N



PROPUESTA PARAMETROS URBANISTICOS	
PARCELA	1.706,02 m2
SUPERFICIE OCUPACION	834,83 m2
EDIFICABILIDAD	2.559,03 m2
ALTURA REGULADORA	25 m
PLANTAS	PB+1PP/5PP
USOS	Def en 1.6a P.G
TIPO EDIFICACION	Volumetría especial
APARCAMIENTO	1 plz./10 pax
LINDES A FRONTAL Y PARCELAS	5 m
ALTURA MAX ELEMENTOS PUBLICITARIOS	16 m

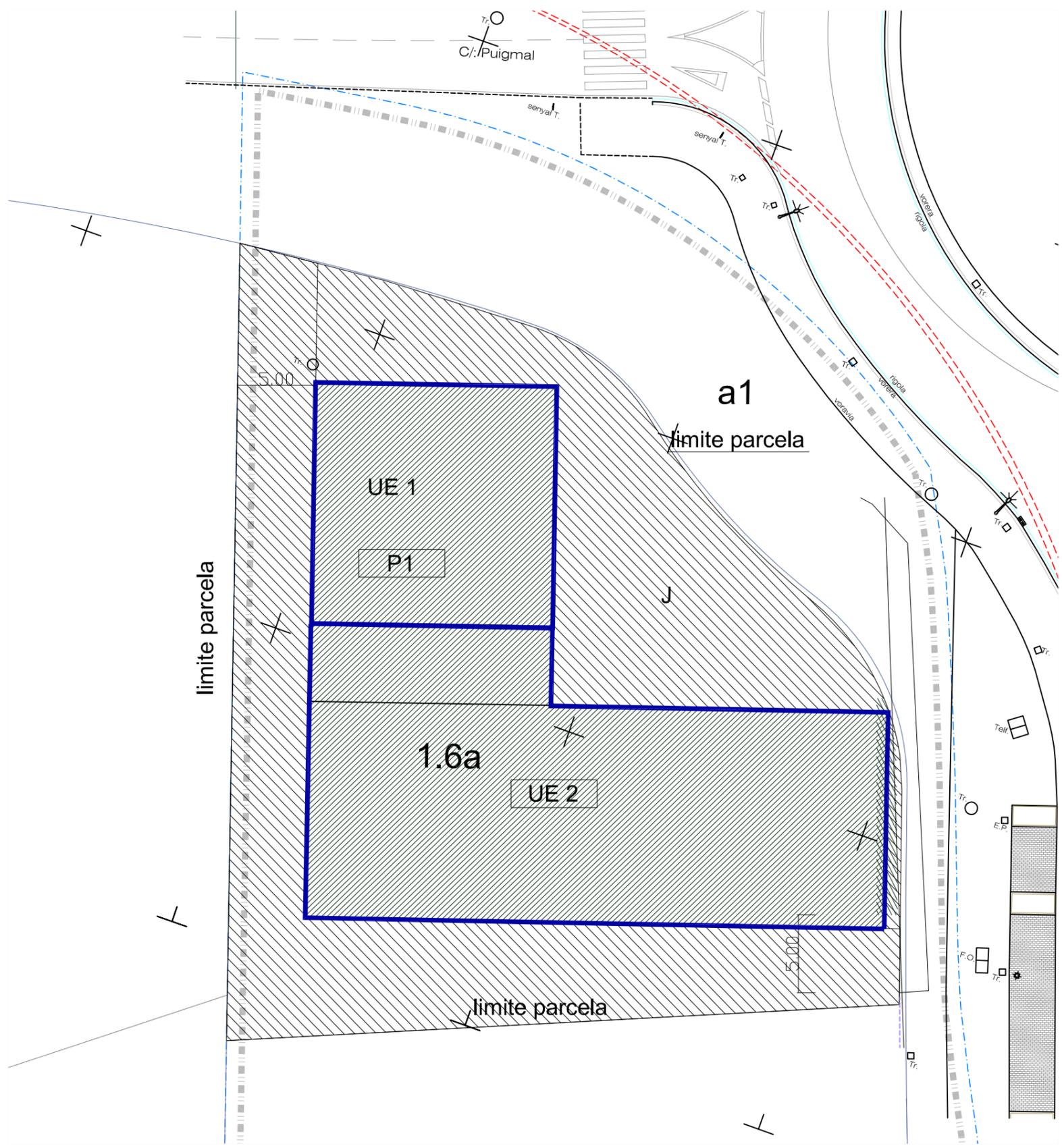
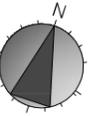
QUEDAN EXENTOS EN LA OCUPACIÓN Y LINDES LOS ELEMENTOS AUXILIARES A LA ACTIVIDADES.

PARAMETROS UNIDADES DE EDIFICACION	
UD1	
SUPERFICIE OCUPACION	240,25 m2
EDIFICABILIDAD	1.441,50 m2
ALTURA REGULADORA	25 m
PLANTAS	PB+5PP
UD2	
SUPERFICIE OCUPACION	594,58 m2
EDIFICABILIDAD	1.117,53 m2
ALTURA REGULADORA	10 m
PLANTAS	PB+PP



Proyecto ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 2116006-DG0221A Avenida Universitaria 17 – Manresa	
Plano <b>ORDENACION PLANTA BAJA</b>	
nº UED-07A	cliente RESTAURANTES MCDONALDS S.A.
ref. 181	facultativo                      peticionario
escala 1/250	Carlos Cosío González Arquitecto n.º 43729
	Restaurantes McDonalds SA

COORDENADAS UTM 31T  
 UTM X = 402053,81E  
 UTM Y = 4621434,16 N



PROPUESTA PARAMETROS URBANISTICOS	
PARCELA	1.706,02 m2
SUPERFICIE OCUPACION	834,83 m2
EDIFICABILIDAD	2.559,03 m2
ALTURA REGULADORA	25 m
PLANTAS	PB+1PP/5PP
USOS	Def en 1.6a P.G
TIPO EDIFICACION	Volumetria especial
APARCAMIENTO	1 plz./10 pax
LINEAS A FRONTAL Y PARCELAS	5 m
ALTURA MAX ELEMENTOS PUBLICITARIOS	16 m

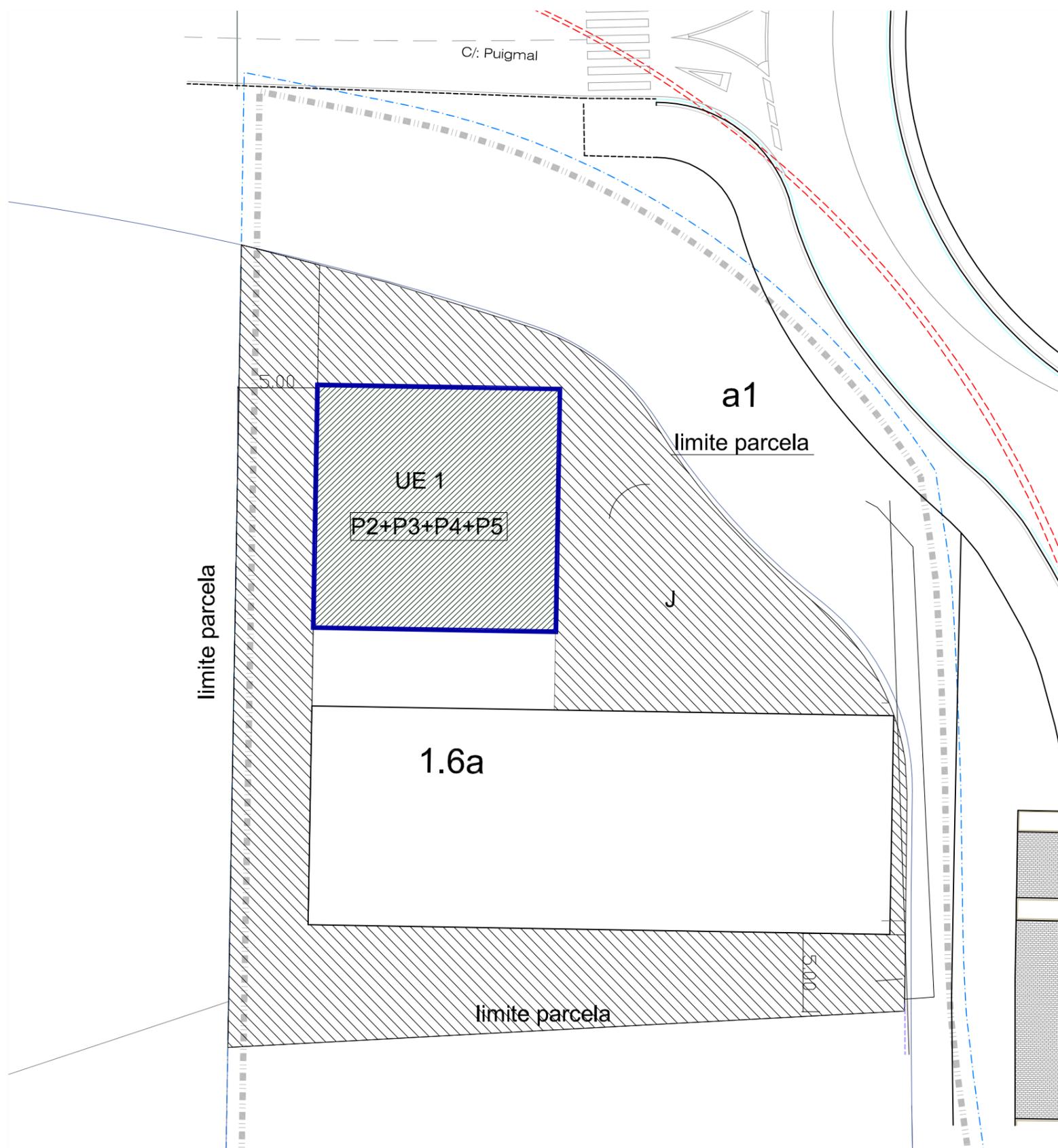
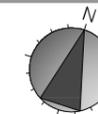
QUEDAN EXENTOS EN LA OCUPACIÓN Y LINEAS LOS ELEMENTOS AUXILIARES A LA ACTIVIDADES.

PARAMETROS UNIDADES DE EDIFICACION	
UD1	
SUPERFICIE OCUPACION	240,25 m2
EDIFICABILIDAD	1.441,50 m2
ALTURA REGULADORA	25 m
PLANTAS	PB+5PP
UD2	
SUPERFICIE OCUPACION	594,58 m2
EDIFICABILIDAD	1.117,53 m2
ALTURA REGULADORA	10 m
PLANTAS	PB+PP



Proyecto ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 2116006-DG0221A Avenida Universària 17 - Manresa	
Plano <b>ORDENACION PLANTA PRIMERA</b>	
nº UED-08A	cliente RESTAURANTES MCDONALDS S.A.
ref. 181	facultativo peticionario
escala 1/250	

COORDENADAS UTM 31T  
 UTM X = 402053,81E  
 UTM Y = 4621434,16 N



**PROPUESTA PARAMETROS URBANISTICOS**

PARCELA	1.706,02 m2
SUPERFICIE OCUPACION	834,83 m2
EDIFICABILIDAD	2.559,03 m2
ALTURA REGULADORA	25 m
PLANTAS	PB+1PP/5PP
USOS	Def en 1.6a P,G
TIPO EDIFICACION	Volumetria especial
APARCAMIENTO	1 plz./10 pax
LINDES A FRONTAL Y PARCELAS	5 m
ALTURA MAX ELEMENTOS PUBLICITARIOS	16 m

QUEDAN EXENTOS EN LA OCUPACIÓN Y LINDES LOS ELEMENTOS AUXILIARES A LA ACTIVIDADES.

**PARAMETROS UNIDADES DE EDIFICACION**

UD1	
SUPERFICIE OCUPACION	240,25 m2
EDIFICABILIDAD	1.441,50 m2
ALTURA REGULADORA	25 m
PLANTAS	PB+5PP
UD2	
SUPERFICIE OCUPACION	594,58 m2
EDIFICABILIDAD	1.117,53 m2
ALTURA REGULADORA	10 m
PLANTAS	PB+PP

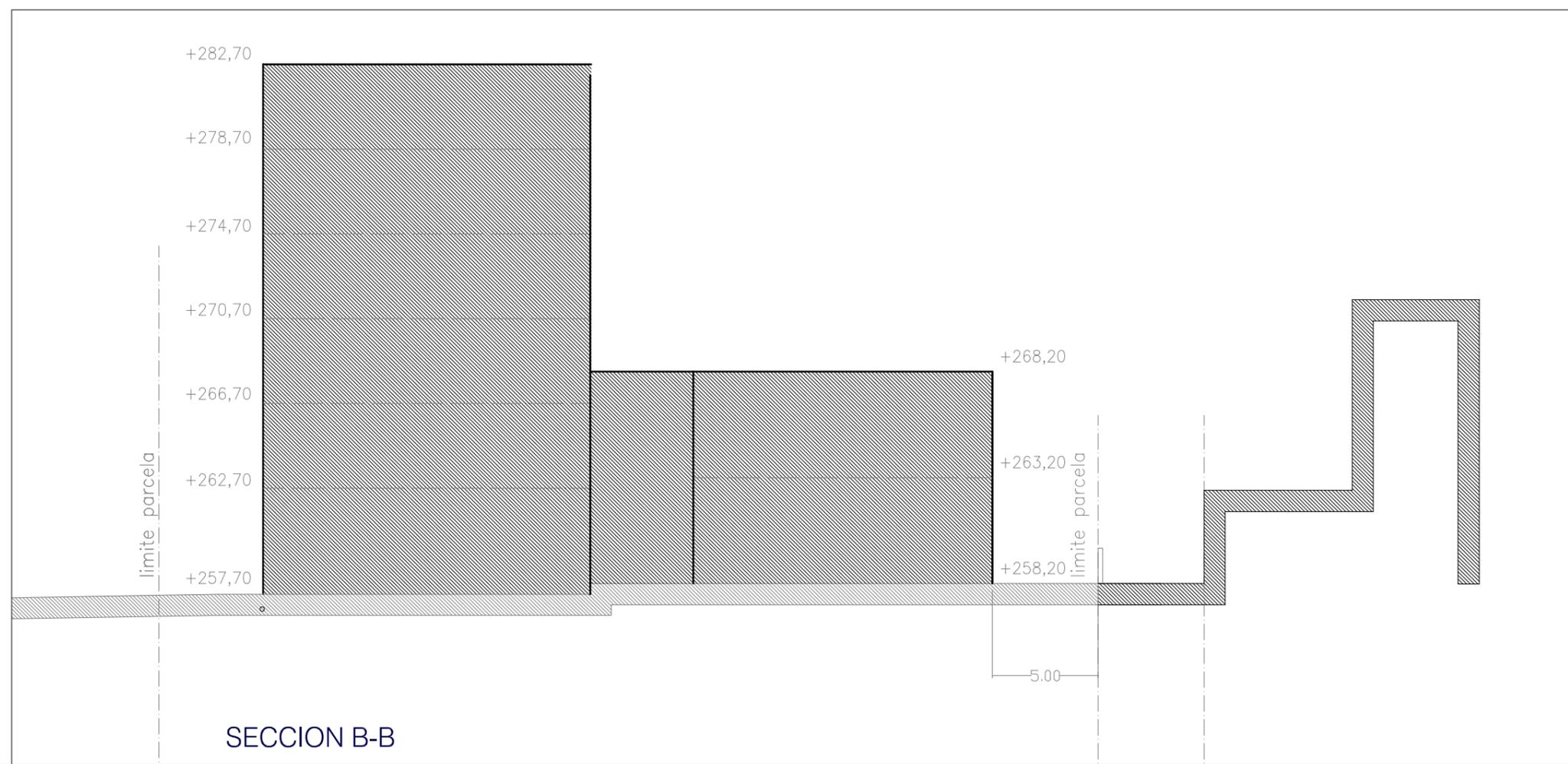
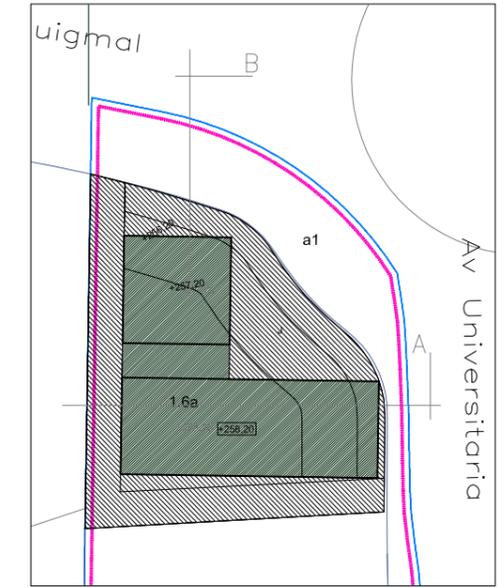
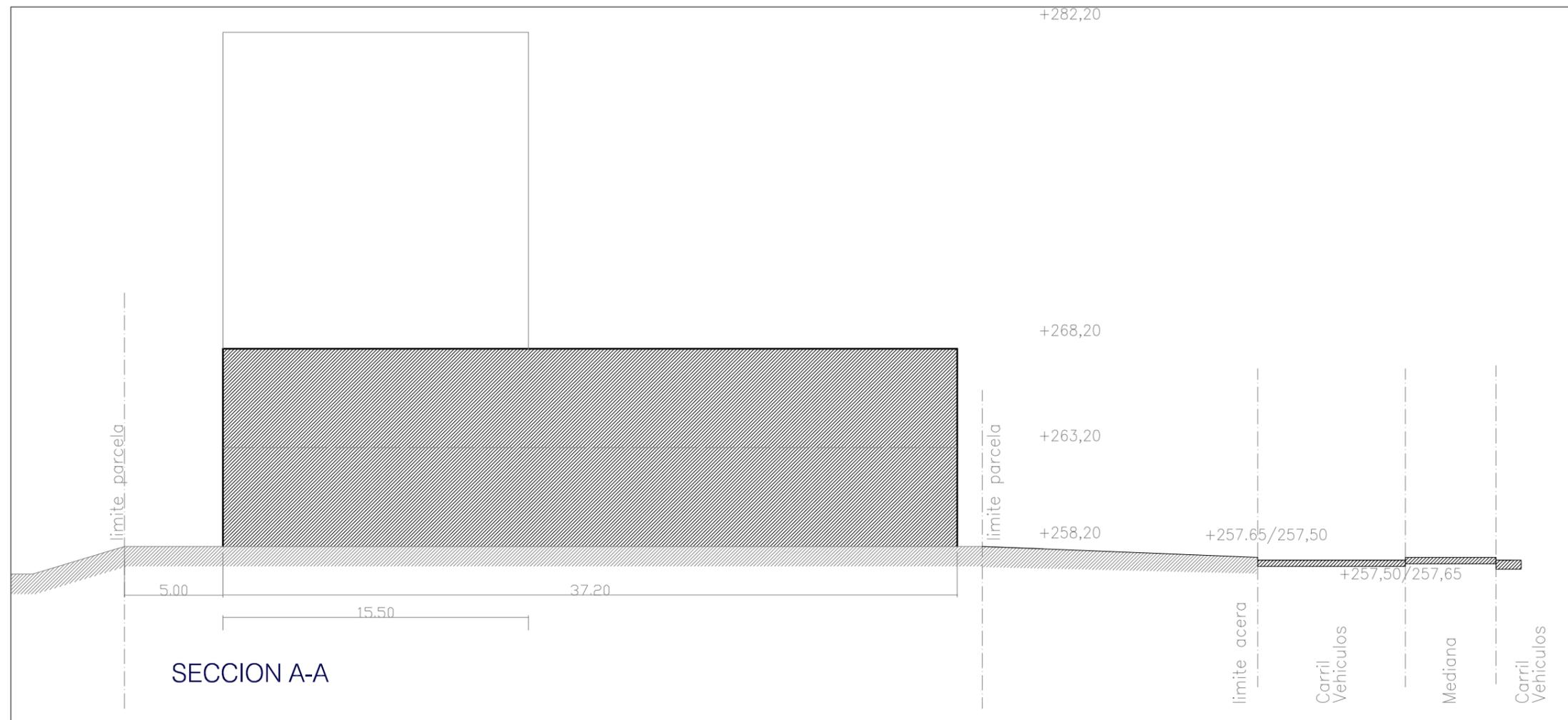
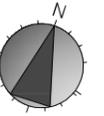


Proyecto  
 ESTUDIO DE DETALLE  
 PARCELA 2116006-DG0221A  
 Avenida Universitaria 17 - Manresa

Plano  
**ORDENACION PLANTA SEGUNDA A QUINTA**

nº UED-09A	cliente RESTAURANTES MCDONALDS S.A.
ref. 181	facultativo peticionario
escala 1/250	

COORDENADAS UTM 31T  
 UTM X = 402053,81E  
 UTM Y = 4621434,16 N

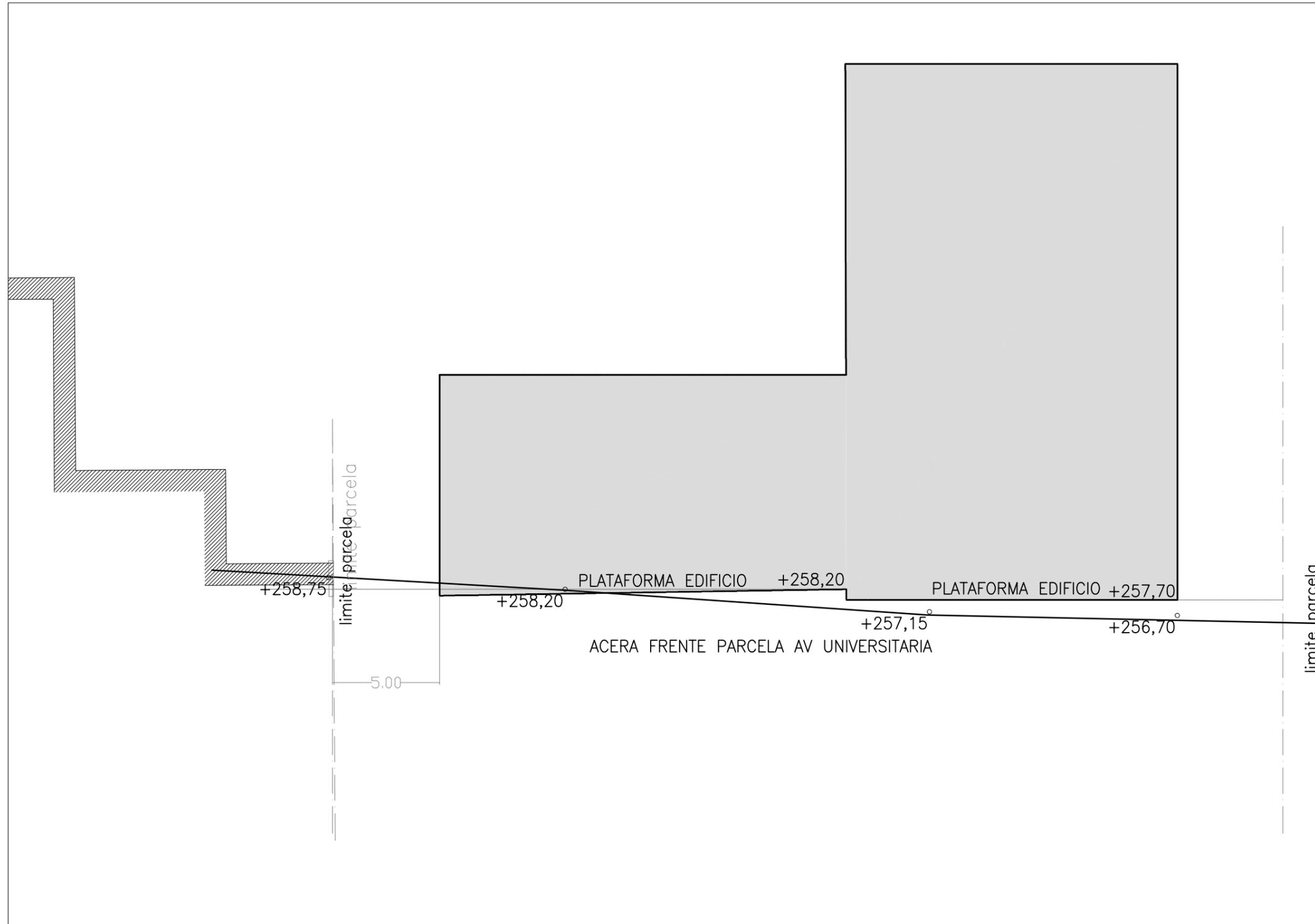
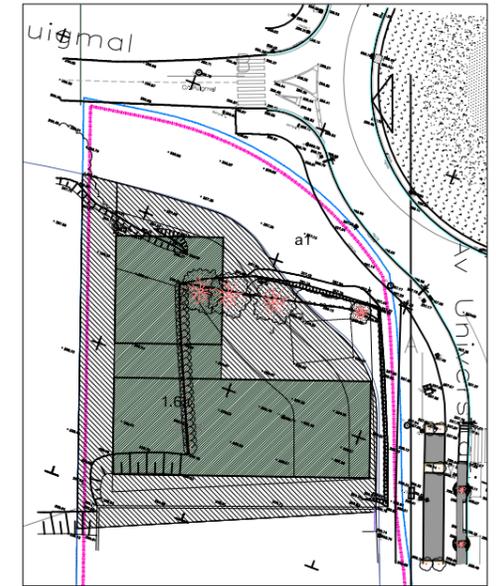
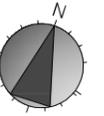


Proyecto  
 ESTUDIO DE DETALLE  
 PARCELA 2116006-DG0221A  
 Avenida Universitaria 17 - Manresa

Plano  
**ORDENACION VOLUMEN SECCIONES**

nº UED-10A	cliente RESTAURANTES MCDONALDS S.A.
ref. 181	facultativo peticionario
escala	

COORDENADAS UTM 31T  
 UTM X = 402053,81E  
 UTM Y = 4621434,16 N



SECCION AV UNIVERSITARIA



Proyecto  
 ESTUDIO DE DETALLE  
 PARCELA 2116006-DG0221A  
 Avenida Universària 17 – Manresa

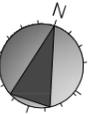
Plano  
 ALZADO AV UNIVERSITARIA

nº UED-11	cliente RESTAURANTES MCDONALDS S.A.
ref. 181	facultativo
escala	peticionario

Carlos Coedo González  
 Arquitecto n.º 43729

Restaurantes McDonalds SA

COORDENADAS UTM 31T  
 UTM X = 402053,81E  
 UTM Y = 4621434,16 N



PROPUESTA PARAMETROS URBANISTICOS	
PARCELA	1.706,02 m2
SUPERFICIE OCUPACION	834,83 m2
EDIFICABILIDAD	2.559,03 m2
ALTURA REGULADORA	25 m
PLANTAS	PB+1PP/5PP
USOS	Def en 1.6a P.G
TIPO EDIFICACION	Volumetría especial
APARCAMIENTO	1 plz./10 pax
LINDES A FRONTAL Y PARCELAS	5 m
ALTURA MAX ELEMENTOS PUBLICITARIOS	16 m

QUEDAN EXENTOS EN LA OCUPACIÓN Y LINDES LOS ELEMENTOS AUXILIARES A LA ACTIVIDADES.

- ESPACIOS LIBRES DENTRO DE LA PARCELA
- ESPACIO A URBANIZAR FUERA DE LA PARCELA CLAVE a1

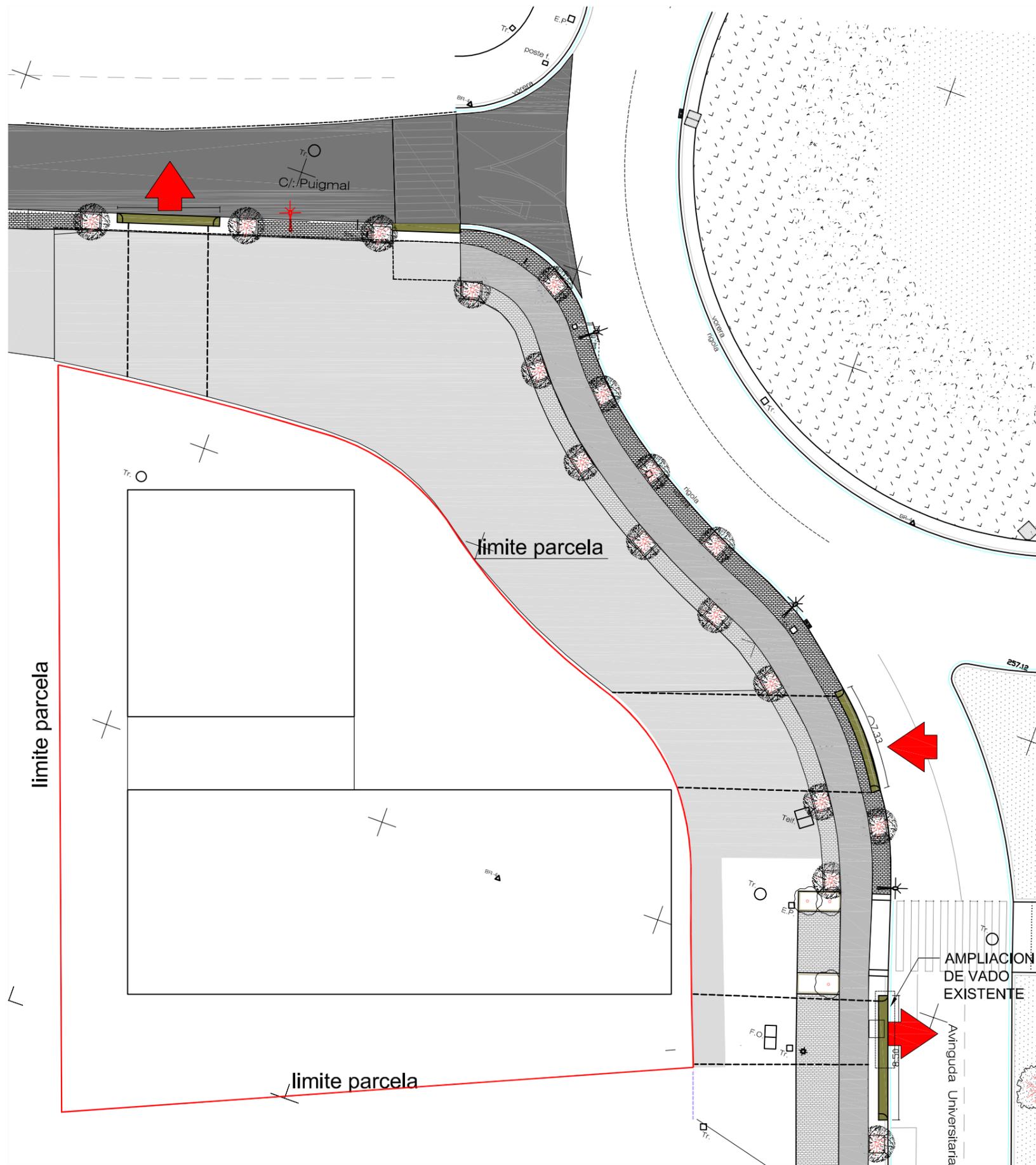
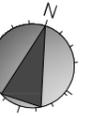


Proyecto  
 ESTUDIO DE DETALLE  
 PARCELA 2116006-DG0221A  
 Avenida Universitària 17 – Manresa

Plano  
**ORDENACION ESPACIOS LIBRES**

nº UED-12A	cliente RESTAURANTES MCDONALDS S.A.
ref. 181	facultativo                      peticionario
escala 1/200	

COORDENADAS UTM 31T  
UTM X = 402053,81E  
UTM Y = 4621434,16 N



 ZONAS DE AFECTACIÓN POR ENTRADA Y SALIDA DE VEHÍCULOS

limite parcela

limite parcela

limite parcela

URBANIZACION EXTERIOR PROPUESTA



**SociProFat**  
Ingeniería y gestión  
[www.sociprofat.com](http://www.sociprofat.com)

Proyecto  
ESTUDIO DE DETALLE  
PARCELA 2116006-DG0221A  
Avenida Universitària 17 – Manresa

Plano  
**ORDENACION AFECTACIONES**

nº UED-13A	cliente RESTAURANTES MCDONALDS S.A.
ref. 181	facultativo      peticionario
escala 1/150	

Carlos Cosco González  
Arquitecto n.º col. 43729

Restaurants McDonalds SA



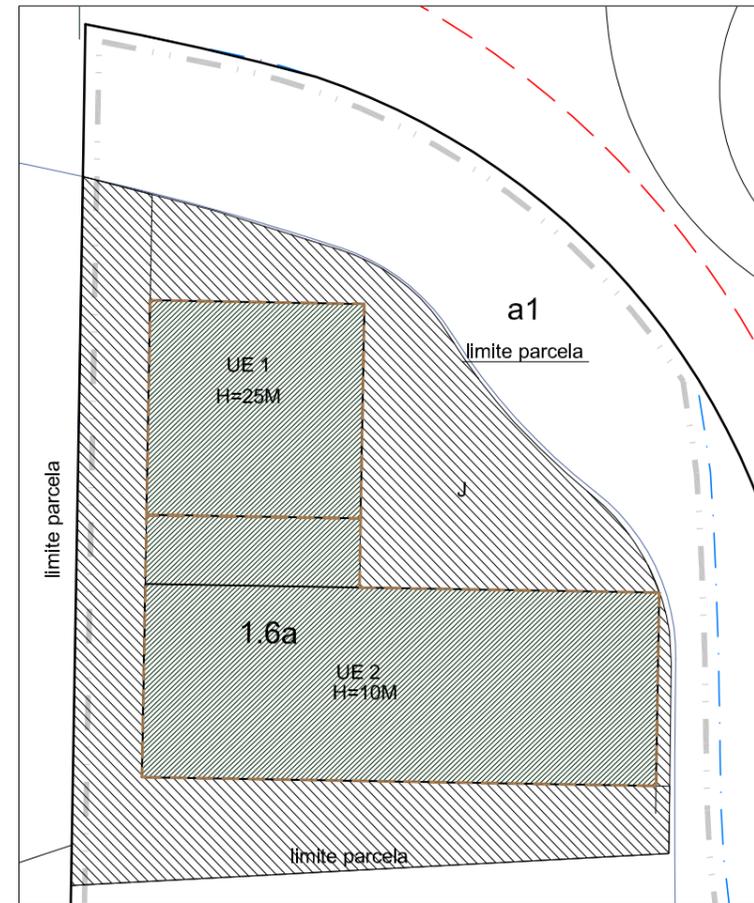
ESTADO ACTUAL



FASE 1 Volumen UE2 con aparcamiento con superficie adaptada a nueva acera exterior

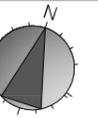


FASE 2 volumen UE1+UE2 y adecuacion del espacio libre de edificación



AREA DE OCUPACION

COORDENADAS UTM 31T  
 UTM X = 402053,81E  
 UTM Y = 4621434,16 N



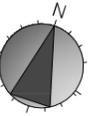
Proyecto  
 ESTUDIO DE DETALLE  
 PARCELA 2116006-DG0221A  
 Avenida Universitària 17 – Manresa

Plano  
 ESTUDIO VOLUMETRICO POR FASES

nº UED-14	cliente RESTAURANTES MCDONALDS S.A.
ref. 181	facultativo                      peticionario
escala —	

Carlos Cosío González  
 Arquitecto n.º 43729

Restaurantes McDonalds SA



-  Pavimento hormigon impreso color negro.
-  Pavimento Asfaltico
-  Pavimento Ceramico
-  Zona verde.

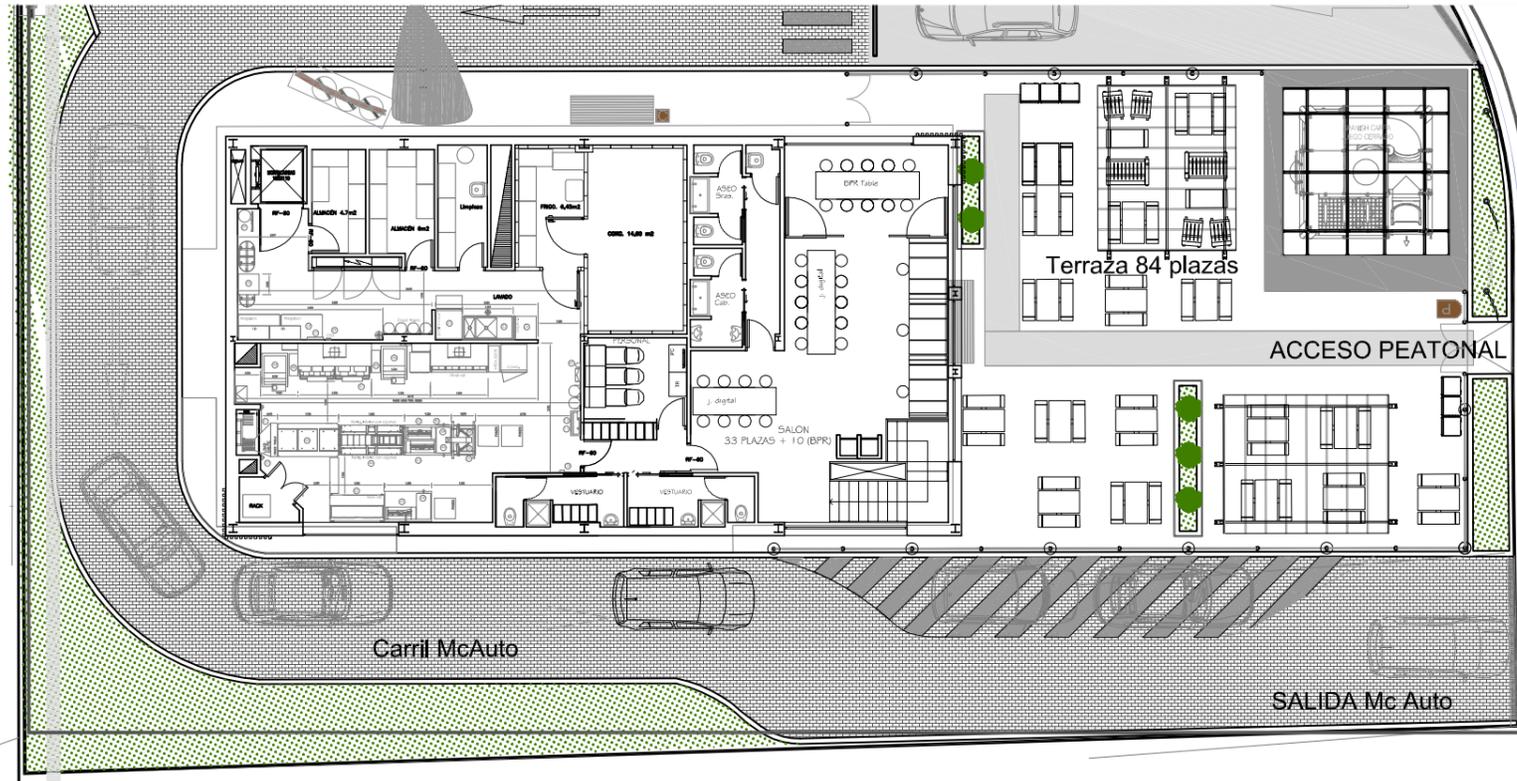
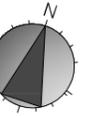


Proyecto  
 ANTEPROYECTO  
 PARCELA 2116006-DG0221A  
 Avenida Universària 17 – Manresa

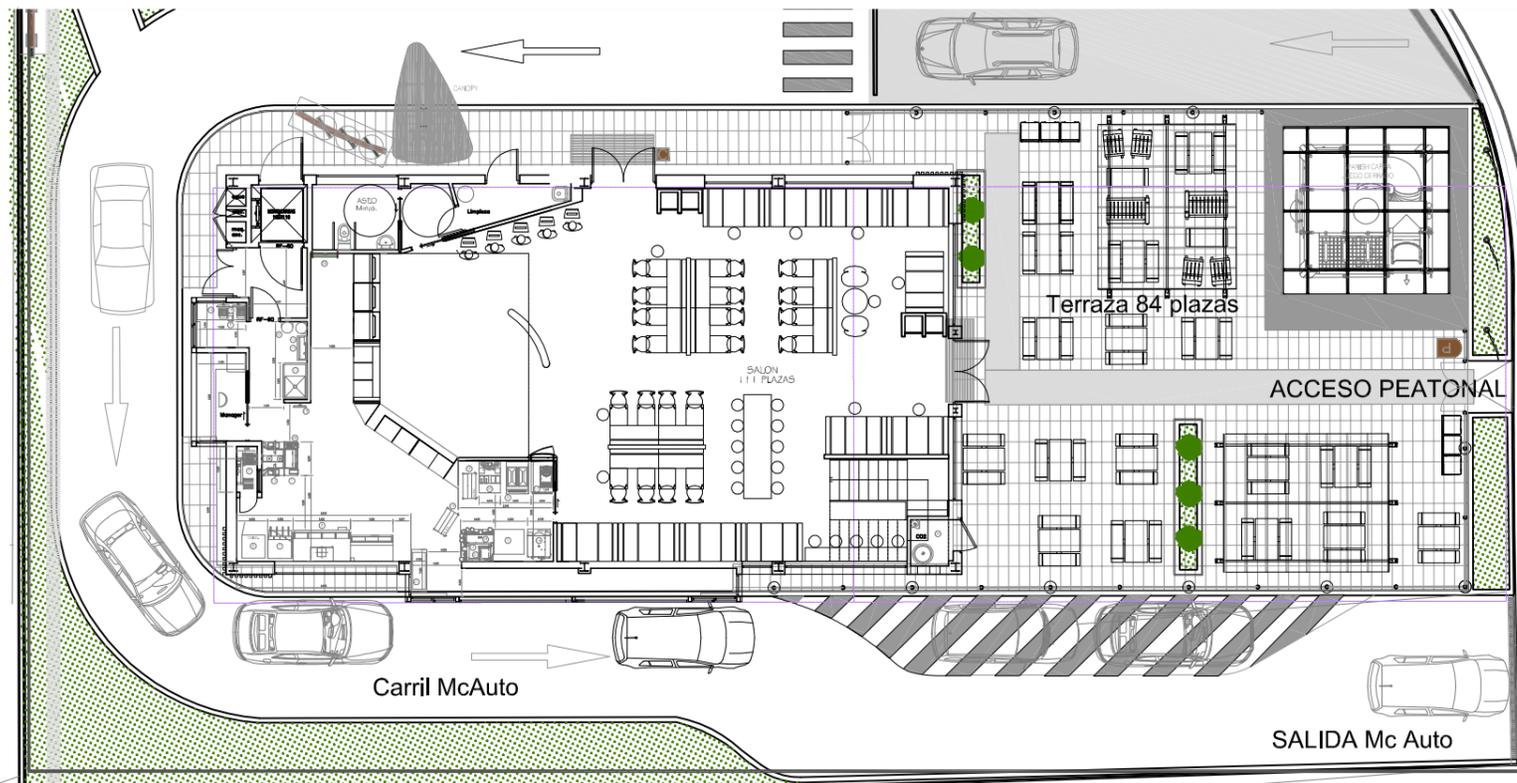
Plano  
**ANTEPROYECTO PROPUESTA DE IMPLANTACION**

nº PB01	cliente RESTAURANTES MCDONALDS S.A.
ref. 181	facultativo                      peticionario
escala 1/100	

COORDENADAS UTM 31T  
 UTM X = 402053,81E  
 UTM Y = 4621434,16 N



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA



**SociProFat**  
 Ingeniería y gestión  
[www.sociprofat.com](http://www.sociprofat.com)

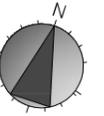
Proyecto  
 ANTEPROYECTO  
 PARCELA 2116006-DG0221A  
 Avenida Universitaria 17 – Manresa

Plano **ANTEPROYECTO PROPUESTA DE  
 IMPLANTACION PLANTAS**

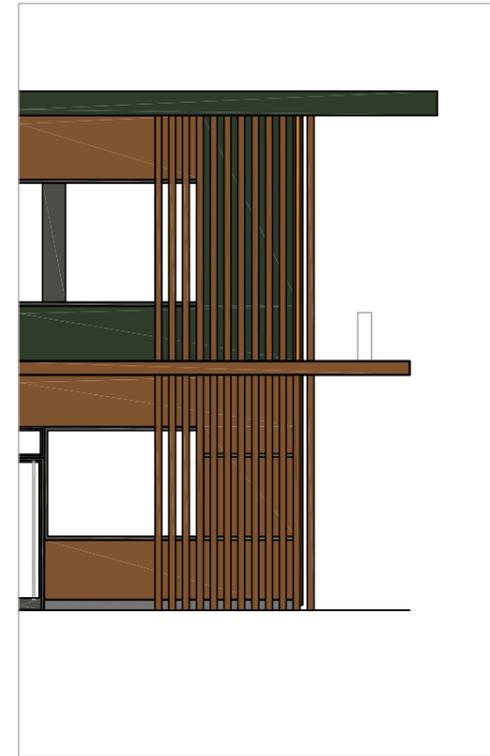
nº PB 02	cliente RESTAURANTES MCDONALDS S.A.
ref. 181	facultativo peticionario
escala 1/100	

Carlos Cosco González  
 Arquitecto n.º col. 43729

Restaurantes McDonalds SA



ALZADO LATERAL SERVICIO McAUTO



FACHADA POSTERIOR



ALZADO FRONTAL



Proyecto  
 ANTEPROYECTO  
 PARCELA 2116006-DG0221A  
 Avenida Universit aria 17 – Manresa

Plano  
**ANTEPROYECTO PROPUESTA DE ALZADOS**

n� PB 03	cliente	RESTAURANTES MCDONALDS S.A.
ref. 181	facultativo	peticionario
escala 1/100		