AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT DEFINITIVAMENT PEL PLE
DE LA CORPORACIÓ AMB LA MAJORIA
LEGAL ESTABLERTA EL 19/07/2018

Ho certifico El secretari general

Signat digitalment per CPISR-1
C JOSE LUIS GONZALEZ LEAL
Data: 2018.09.21 12:24:54
+02'00'

# Text Refós

## Pla de millora urbana de regulació de la composició volumètrica

C. del Bruc núm. 129 cantonada c. Alcalde Armengou núm. 1-5 (Fitxa protecció U 081)

SARO 2015, S.L.

Josep Maria Esquius i Prat, Arquitecte

# MG DADES GENERALS

## MG 1 Identificació i objecte del projecte

| | |
|---|---|
| **Projecte:** | **Pla de millora urbana de regulació de la composició volumètrica** |
| **Objecte de l'encàrrec:** | Ordenació de Volums |
| **Emplaçament:** | c. del Bruc n.129 cantonada c. Alcalde Armengou n.1-5 |
| **Municipi:** | Manresa, comarca del Bages |
| **Referència cadastral:** | 2106203DG0220A0001GQ |

## MG 2 Agents del projecte

| | |
|---|---|
| **Promotor:** | Nom: SARO 2015, S.L.<br>CIF: B-66.665.997<br>Adreça: ctra. de Vic. El Guix, Km3. Manresa |
| **Arquitecte:** | Nom: Josep Maria Esquius i Prat<br>Nº col·legiat: 2449/1<br><br>Adreça: Pere III 17, entresol 2na. –Manresa-<br>Telèfon: 93.8720888 |

Manresa, 14 de gener de 2018

El PROMOTOR

L'ARQUITECTE

JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1

Firmado digitalmente por JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=ESQUIUS PRAT, givenName=JOSEP MARIA, serialNumber=39264115X, cn=JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1, email=jm.esquius@coac.net
Fecha: 2018.09.20 09:52:31 +02'00'

# MEMÒRIA

## 1 Definició

Aquest document resulta de la necessitat de recollir els paràmetres volumètrics específics, resultants del PMU de regulació de la composició volumètrica que es  redacta per poder definir la capacitat de l'edificació i la seva concreció volumètrica, de l'edifici amb protecció parcial inscrit en el catàleg amb Fitxa U 081.

Les condicions d'ordenació no fixades en aquest document, seran d'aplicació directa les redactades en la CLAU 1.3

## 2 Disposicions generals

Els paràmetres de l'ordenació volumètrica que es defineixen en aquest PMU es consideren de volumetria definida, on les condicions d'ordenació vénen detallades en els plànols d'ordenació; segons s'estableix l'**article 357**. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic.
**Article 353** Ordenació de l'edificació. punt 2 Paràmetres d'ordenació. Els paràmetres d'ordenació dels edificis inclosos en el PEUPM amb protecció parcial són els determinats pel Pla especial i les fitxes de protecció, excepte quan els paràmetres d'ordenació del POUM se'n desprengui un sostre superior. En aquests casos, es preveuen mitjançant la tramitació d'un pla de millora urbana de regulació de la composició volumètrica i d'acord amb el que s'estableix en l'**Article 354**, la possibilitat d'ampliació.

## 3 Àmbit de l'ordenació volumètrica

El PMU que s'acompanya comprèn el solar on està situat un edifici cantoner protegit, situat al c. del Bruc 129 cantonada c. Alcalde Armengou 1-5 de Manresa. (segons s'indica en el plànol núm.1)
Les seves coordenades UTM : X- 402159  Y-4620645.

## 3.1 Antecedents

Es tracta d'una parcel·la en situació cantonera en que hi ha una edificació de 1972 catalogada i la resta de la finca està edificada als baixos.
Aquest edifici va ésser inclòs en el Pla Especial Urbanístic del Patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa (PEUPM) aprovat el 13 de desembre del 2012, que es configura com la revisió i actualització del Catàleg i Pla Especial de Protecció del Patrimoni de l'any 1985.
En el catàleg consta com a Fitxa U 081, que determina el seu grau de protecció parcial. Exteriorment es protegeix l'estructura compositiva de la façana així com tots els seus elements i la coronació i solució de cobertes. Vetllar per l'encaix amb els altres immobles que comparteixen front de façana per tal de no desvirtuar les característiques de la construcció.
El Pla Especial de Protecció de Patrimoni determina la solució de l'ordenació volumètrica per resoldre l'ampliació del bé catalogat.

## 4 Determinacions del Planejament Vigent - Marc Normatiu

El present document es redacta d'acord amb el que estableix en el decret 1/2010 del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 (TRLUC), Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català (LPCC), RD 2/2008 del text refós de la Llei del sòl (LS), POUM de Manresa 2017.

El POUM de Manresa de 2017, identifica dita parcel·la amb la ocupació d'una edificació amb catalogació parcial i resolt en la fitxa de protecció, la solució per edificar a través d'una ordenació volumètrica, mitjançant un Pla de Millora Urbana de Regulació de la Composició Volumètrica.

S'acompanya la Fitxa de Protecció al final del document.

| | | |
|---|---|---|
| Planejament: | POUM de Manresa, setembre de 2017 | |
| Zonificació: | Zona residencial. Eixample 1.3 Ordenació Tancada. Ordenació en relació al carrer | |
| | PMU de regulació de composició volumètrica | |
| | Àmbit d'actuació | 471,52 m2 |

Càlcul d'edificabilitat

| | Superfície | Plantes | Total |
|---|---|---|---|
| Planta Baixa | 471,52 m2 | 1 | 471.52 m2 |
| Planta Pis | 425,37 m2 | 5 | 2.126,85 m2 |
| Total | | | 2.598,37 m2 |

Normativa segons l'establert en el POUM, clau 1.3 Ordenació tancada, **art. 193** Regulació d'ordenació: Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció per aquesta zona són d'aplicació directa, llevat d'aquells supòsits en què s'admeti la reordenació dels volums existents.

Determinacions de la Fitxa U 081, Casa Alter: L'ordenació volumètrica podrà resoldre l'ampliació del bé catalogat.

Normativa del punt 8. Patrimoni Històric, Arquitectònic i Natural. **Art. 354**. Plans de millora urbana de regulació de la composició volumètrica: Quan en base als paràmetres definits pel plànols d'ordenació del POUM sigui possible l'ampliació del bé protegit parcial, aquesta ampliació es justificarà a través d'un pla de millora urbana de regulació de la composició volumètrica, d'acord amb els següents paràmetres:

a. L'ordenació de volums no podrà sobrepassar l'àmbit de la parcel·la que conté el bé.
b. L'ordenació de volums haurà de justificar la solució adoptada en pro d'una preservació i valorització del bé catalogat i del manteniment dels trets patrimonials que el PEUPM ha establert per cada edifici en la seva fitxa de protecció
c. L'ordenació de volums respectarà el sostre màxim de parcel·la previst en el POUM
d. S'admet la remunta del nombre de plantes necessàries per assolir el sostre màxim de parcel·la previst pel POUM d'acord amb les determinacions següents:
    - Es podrà sobrepassar l'alçaria reguladora en un màxim d'un metre quan el coronament dels edificis limítrofs sigui superior, i justificar en pro d'una major integració a l'entorn.

- Les remuntes no podran sobrepassar un gàlib màxim edificable entès com a l'envolupant format pel pla de façana i el pendent màxim de coberta inclinada a partir de l'alçaria reguladora.
- Es prioritzarà l'ampliació en profunditat vers l'ampliació en alçària.
- Les remuntes s'hauran de recular un mínim de 30cm en relació a la façana i es podran ordenar compositivament en coherència amb l'element protegit sense necessitat d'estructurar-se a partir d'eixos verticals de composició preexistents.
- El nombre màxim de plantes admeses seran les establertes en els plànols d'ordenació del POUM.

e. L'ordenació de volums haurà de preveure l'eliminació d'elements afegits, i/o l'adequació d'aquests al tractament global de l'edifici.

f. De forma genèrica, les ampliacions es plantejaran seguint el següent ordre de priorització:
    - Primer: l'ampliació de nou sostre a l'interior de l'edifici existent.
    - Segon: les ampliacions de fondària edificable, amb un màxim de 20m.
    - Tercer: les ampliacions en major alçaria a l'existent.

g. Quan es mantingui també el volum existent, s'admetrà l'ús d'habitatge a l'interior d'illa en les plantes per sobre de planta baixa.

Tots aquests paràmetres quedaran justificats en aquest document més endavant.

## 5 Estat Actual

**a) Topografia i estructura urbana actual.**

La parcel.la està situada en el nucli urbà urbanitzat amb tots els serveis actius i a l'abast.

Es tracta d'una parcel·la cantonera entre mitgeres en el carrer del Bruc 129, on es té accés a l'edifici catalogat, i carrer Alcalde Armengou 1-5 amb un accés a la planta baixa.

La topografia d'aquests carrers és ascendent sent el punt més baix el punt de la cantonada, amb 36cm de diferencia en el c/ del Bruc i 1,4 m en el c/ de l'Alcalde Armengou. Aquest té una amplada de 15m.

L'edifici catalogat resolt la cantonada i té una de les mitgeres amb tractament de façana ja que la resta de la parcel·la només està edificada en planta baixa.

L'edifici a tocar en el c/ del Bruc té diferents cossos a diferents alçades, totes més altes a la coberta de l'edifici catalogat. La façana de l'interior de l'illa fa cantonada amb la mitgera descoberta de l'edifici catalogat i té balcons que arriben al mateix punt cantoner.

L'edifici a tocar en el c/ Alcalde Armengou té una alçada 5 plantes i un àtic o sotacoberta. Té una coberta a dos aigües, una façana principal, una a l'interior de pati de l'illa i la mitgera en contacte acabada amb envà pluvial. Aquesta està a la vista des de la planta primera, ja que la parcel·la objecte d'aquest projecte, en aquesta zona només està edificada en planta baixa.

**b) Estructura de la propietat.**

La finca considerada és en l'actualitat propietat de SARO 2015, S.L.

**c) Edificació Existent.**

Està ocupada en la seva totalitat en planta baixa, part d'aquesta pertany a l'edifici catalogat. Aquest ocupant la cantonada, té quatre plantes pisos i una planta cinquena amb vàries cobertes inclinades, enretirant de la façana, la resta terrat.
El sostre de la planta baixa que no pertany a l'edifici catalogat, té un petit cos edificat tocant a façana; de la resta, la meitat del sostre és terrat i l'altre està cobert amb una teulada de dos aigües.
(vegi's plànol 4 on s'indica les edificacions existents amb les seves superfícies construïdes)

**d) Activitats Existents.**

La planta baixa té ús de restaurant i de garatge. La resta de plantes tenen ús d'habitatge, però no estan habitats.

## 6 Justificació de la conveniència i procedència de l'ordenació volumètrica

Aquesta ordenació volumètrica es redacta seguint els criteris de l'indicat en el POUM de l'**article 354** del punt 8. Patrimoni històric, arquitectònic i natural. Es redacta per tal d'endreçar i unificar els volums en el conjunt de la finca.

## 7 Objectius Generals

L'objecte de l'ordenació de volums és l'assoliment de l'aprofitament urbanístic de la parcel·la que el POUM 2017 li atorga i unificar els volums. La nova edificació al costat de l'edifici protegit respectarà els aspectes catalogats que es reflexen en la seva fitxa de protecció U 081.

## 8 Descripció de la Proposta

**a) Alineacions i rasants.**

No s'alteren les actuals alineacions i rasants.

**b) Volumetria proposada.**

Es proposa un nou edifici situat al costat de l'edifici catalogat. Serà un edifici nou des de la planta baixa i tindrà cinc plantes pis, que ocuparan l'espai des de la façana fins la profunditat edificable de la zona i un àtic.
Es proposa remodelar l'edificació existent en el terrat de l'edifici actual i regularitzar la seva forma separant-nos els tres metres de façana i utilitzant la mateixa coberta que l'àtic que es proposa en el nou edifici. Així quedaria regularitzada la coberta dels dos cossos.
El disseny de les façanes procura una composició integradora. Així dons, la façana principal serà nexe d'unió amb l'edifici protegit i l'edifici veí existent. La façana de l'interior de l'illa es composarà de manera que hi hagi bona relació amb els edificis veïns existents.

**c) Ordenació dels espais lliure.**

No hi resten espais lliures.

## 9 Justificació de la composició volumètrica

Paràmetres de l'**article 354**. Plans de millora urbana de regulació de la composició volumètrica, del punt 8 de patrimoni històric, arquitectònic i natural del POUM 2017, a justificar:

**a) L'ordenació de volums no podrà sobrepassar l'àmbit de la parcel·la que conté el bé.**

La nova edificació es farà fins la fondària edificable de 12m corresponent a la fixada en el plànol d'ordenació d'aquesta zona.

L'edifici protegit sobrepassa actualment la fondària indicada al POUM i es mantindrà.

**b) L'ordenació de volums haurà de justificar la solució adoptada en pro d'una preservació i valorització del bé catalogat i del manteniment dels rets patrimonials que el PEUPM ha establert per a cada edifici en la seva fitxa de protecció.**

Façana: Es respecta l'estructura compositiva de la façana en la configuració original entès en l'aspecte exterior de l'edifici així com l'estructura tipològica i els elements constitutius propis i identificadors de la façana: composició, dimensió i enmarcaments de les obertures, elements de fusteries i serralleria originals, especejament i elements decoratius de façana. Conservar la solució amb persianes de llibret i la coherència dels colors i materials dels tancaments. Mantenir tots els elements decoratius estucats de la façana, incloses les línies remarcades.

Respecte a l'immoble de nova construcció que és adjacent al ja construït, s'ha vetllat per que la seva volumetria s'adeqüi a la existent, tant en la part de nova construcció com en la part ampliada en la planta superior de l'edifici existent, unificant-la.

Cobertes: La fitxa indica que també estan protegides però un anàlisi detingut de les mateixes (vegi's fotos annexes) ens indica la seva baixa qualitat compositiva i constructiva. Semblen fetes en èpoques diferents i segurament poc integrades en el temps i en la forma amb les façanes principals, els elements més singulars del conjunt protegit.

Per això es proposa unificar aquests coberts amb forma i volum amb la de l'edifici noi. De manera que ajudin a conformar una sola unitat, aserenant la formalització conjunta.

Segons el punt h de l'**article 363**. alçaria de la edificació del punt 2 paràmetres d'ordenació, en canvis d'alçària reguladora en xamfrans, cantonades o fronts continus, mitjançant un PMU es permetrà reordenar volumètricament la darrera planta amb la finalitat d'ajustar-la a la parcel·lació com d'assolir una millor integració de la volumetria resultant.

Amb aquest criteri s'ha fet la composició dels elements comuns de l'edificació vella i nova a la darrera planta.

**c) L'ordenació de volums respectarà el sostre màxim de parcel·la previst pel POUM**

El sostre total de la proposta no sobrepassa el sostre màxim. Es descriuen a continuació.

Segons l'**article 363** punt 4.b construccions per damunt l'alçaria reguladora, tindran una ocupació màxima en relació a la de la planta inferior de 35%.

Sostre Total Màxim establert en el POUM 2.598,37 m2

| EDIFICABILITAT PROPOSADA | | | |
|---|---|---|---|
| | Prop. nova edf. protegit | Prop. nou edifici | Total |
| P.Baixa<br>P. 1<br>P. 2<br>P. 3<br>P. 4<br>P. 5<br>P. 5 - àtic | 256,09 m2<br>246,37 m2<br>246,37 m2<br>246,37 m2<br>246,37 m2<br>-<br>135,10 m2<br>(ampliat 16,29) | 215,43 m2<br>181,06 m2<br>181,06 m2<br>181,06 m2<br>181,06 m2<br>181,06 m2<br>98,93 m2 | 471,52 m2<br>427,43 m2<br>427,43 m2<br>427,43 m2<br>427,43 m2<br>181,06 m2<br>220,51 m2 |
| TOTAL | 1.376,67 m2 | 1.219,66 m2 | 2.596,33 m2 |
| 2.596,33 m2 < 2.598,37 m2 màx. POUM | | | |
| 35% de la planta inferior a l'àtic 427,43 m2 = 149,60m2 | | | |

**d) S'admet la remunta del nombre de plantes necessàries per assolir el sostre màxim de parcel·la previst pel POUM d'acord les determinacions següents:**

- **Es podrà sobrepassar l'alçària reguladora en un màxim d'un metre quan el coronament dels edificis limítrofs sigui superior, i justificat en pro una major integració a l'entorn.**

  Alçada reguladora per Clau 1.3 PB+5PP 19,85 m

  L'alçada total que s'estableix ve determinada per l'alçada aplicada des de la cota de la terrassa de l'edifici existent, deixant una alçada lliure entre forjats de 2,76 m i una previsió de forjat de 30 cm, deixant la planta baixa amb 3,50m lliures.

  Aquesta alçada permet tenir tota la última planta a la mateixa cota i la mateixa alineació de cobertes i esdevé quasi a la mateixa arrencada de coberta que l'edifici existent del costat.

  La façana principal no sobrepassa l'alçada reguladora.

  A la façana posterior s'aplica l'alçada reguladora +1m per tal de poder inscriure la pendent de 45º en la zona de l'ascensor, perquè l'edificació estigui dintre del gàlib màxim.

  Tenint en compta que les cobertes dels edificis col·lindants són més altes, l'aplicació d'aquest metre sobre l'alçada reguladora en la façana d'interior d'illa, no fa pujar la nova coberta sobre les cobertes veïnes.

  L'aplicació de l'alçada de les construccions de la darrera planta queden determinades per els plànols que s'acompanya. Aquestes edificacions no entren en contradicció amb les veïnes.

- **Les remuntes no podran sobrepassar un gàlib màxim edificable entès com l'envolupant format pel pla de façana i el pendent màxim de coberta inclinada a partir de l'alçada reguladora.**

Tota la construcció es troba dintre del gàlib màxim edificable.

- **Es prioritzarà l'ampliació en profunditat vers l'ampliació en alçaria.**

  En aquest cas, partint d'obtenir una major edificabilitat en l'ultima planta, ens adeqüem a la fondària edificable establerta en el POUM .

- **Les remuntes s'hauran de recular un mínim de 30cm en relació a la façana i es podran ordenar compositivament en coherència amb l'element protegit sense necessitat d'estructurar-se a partir d'eixos verticals de composició.**

  La construcció a la última planta es separa 3m de la façana principal i 2m d'una de les finques veïnes.

- **El nombre màxim de plantes admeses seran les establertes en els plànols d'ordenació del POUM.**

  Es fan les plantes admeses, B + 5 i un àtic a la part de la nova construcció.

**e) L'ordenació de volums haurà de preveure l'eliminació d'elements afegits, i/o l'adequació d'aquestes al tractament global de l'edifici.**

Es preveu enderrocar les construccions situades en la part no protegida, planta baixa i algun cobert en la planta 1a.

Treure la gran xemeneia i els elements de instal·lacions de la coberta.

**f) De forma genèrica, les ampliacions es plantejaran seguint el següent ordre de priorització: l'ampliació de nou sostre a l'interior de l'edifici existent, les ampliacions de fondària edificable, amb un màxim de 20m, les ampliacions en major alçaria a l'existent.**

En aquest cas l'ampliació de l'edificació, es realitza construint un edifici nou adjacent a l'edifici protegit i ampliant superfície en la última planta.

**g) Quan es mantingui també el volum existent, s'admetrà l'ús d'habitatge a l'interior d'ella en les plantes per sobre de la planta baixa.**

No es dona el cas.

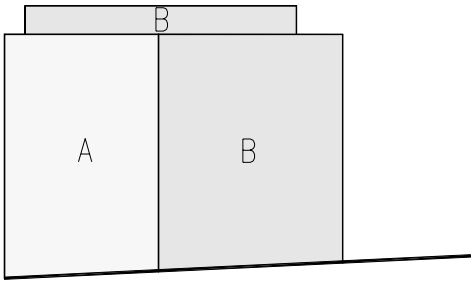
## 10 Procés de projectes i de tràmits

El projecte constructiu es podrà redactar en dues unitats A i B.

## 11 Desenvolupament del projecte dels edificis

Un cop aprovat el PMU es presentarà el projecte arquitectònic dels edificis que es poden redactar i tramitar en dues unitats constructives, que són les indicades en l'esquema que s'acompanya.

Les dues unitats es podrien construir simultaneament.




## 12 Execució que es deriva de la proposta

**a) Sòls de cessió obligatòria i gratuïta.**

No hi resten espais lliures.

**b) Obres d'urbanització.**

No es preveuen obres d'urbanització.

## 13 Compliment de l'Article 102

El sol i les edificacions afectades són de propietat privada que és la que assumirà la viabilitat de la promoció.
No s'adquireix cap més compromís amb l'actuació i per tant no s'han de presentar garanties.

## 14 Normativa

Les condicions d'ordenació no fixades a continuació, seran d'aplicació directa les corresponents a la CLAU 1.3

**Àmbit de la parcel·la.**

L'edifici protegit mantindrà el sòl existent.

L'ampliació complirà amb les especificacions que s'indiquen a la proposta gràfica.

**Ocupació i edificabilitat**

Superfície d'ocupació: Àmbit d'actuació 471,52m2 (256,09m2 edifici protegit)

L'edificabilitat proposada és de 2.596,33m2 menor que l' edificabilitat establerta en el POUM 2.598,37

**L'ordenació de volums**

Les condicions d'ordenació vénen detallades en els plànols.

Només es permetran els cossos sortits oberts. La situació dels cossos sortits oberts es concretarà en el projecte d'edificació corresponent.

**Integració amb el bé protegit**

- El tractament de la façana nova es projecta amb colors i textures adequades a les existents, la il·luminació de la caixa d'escala es farà per franges horitzontals de vidres, situades enderrerides de la pedra, que indicarà un traspàs entre l'edifici protegit i el nou.
- Els elements de remat superior de façanes així com el cos superior, donaran uniformitat a la composició volumètrica. Aquest ajust compositiu també es produeix a la façana posterior.

## 15 Documents que s'acompanyen

1- Taula de dades

2- Reportatge fotogràfic amb detall de la coberta

3- Fitxa de protecció U081

# TAULES DE DADES

| SUP. CONSTRUIDA EXIXTENT | | | |
|---|---|---|---|
| | edf. protegit (sg. aixecament) | edf. sense protegir (a enderrocar) | Total |
| P.Baixa | 256,09 m2 | 215,43 m2 | 471,52 m2 |
| P. 1 | 256,09 m2 | 8,47 m2 | 264,56 m2 |
| P. 2 | 256,09 m2 | | 256,09 m2 |
| P. 3 | 256,09 m2 | | 256,09 m2 |
| P. 4 | 256,09 m2 | | 256,09 m2 |
| P. 5 | 118,81 m2 | | 118,81 m2 |
| TOTAL | 1.399,26 m2 | 223,90 m2 | 1.623,16 m2 |

| EDIFICABILITAT MÀX. SG. POUM (B+5) | |
|---|---|
| P.Baixa | 471,52 m2 |
| P. 1 | 425,37 m2 |
| P. 2 | 425,37 m2 |
| P. 3 | 425,37 m2 |
| P. 4 | 425,37 m2 |
| P. 5 | 425,37 m2 |
| TOTAL | 2.598,37 m2 |

| EDIFICABILITAT PROPOSADA | | | |
|---|---|---|---|
| | Prop. nova edf. protegit | Prop. nou edifici | Total |
| P.Baixa | 256,09 m2 | 215,43 m2 | 471,52 m2 |
| P. 1 | 246,37 m2 | 181,06 m2 | 427,43 m2 |
| P. 2 | 246,37 m2 | 181,06 m2 | 427,43 m2 |
| P. 3 | 246,37 m2 | 181,06 m2 | 427,43 m2 |
| P. 4 | 246,37 m2 | 181,06 m2 | 427,43 m2 |
| P. 5 | - | 181,06 m2 | 181,06 m2 |
| P. 5 - àtic | 135,10 m2 (ampliat 16,29) | 98,93 m2 | 220,51 m2 |
| TOTAL | 1.376,67 m2 | 1.219,66 m2 | 2.596,33 m2 |
| 2.596,33 m2 < 2.598,37 m2 màx. POUM | | | |
| 35% de la planta inferior a l'àtic 427,43 m2 = 149,60m2 | | | |

## ANÀLISI DE LES COBERTES

**Fotografies de l'estat actual.**

**Vista general de les cobertes**

Joc de cobertes

**Joc de cobertes i pendents de la terrassa**

**Joc de cobertes accés a la terrassa**

**Cobertes i terrassa en relació amb l'edifici adjacent**

# Fitxa de protecció U081



## CASA ALTER — U081

Altres denominacions EDIFICI PLURIFAMILIAR

### LOCALITZACIÓ

Àmbit zonal: 7. El Poble Nou i part de la Carretera de Santpedor — Codi INE: 081136

Adreça/es: Carrer del Bruc, nº 129; Carrer de l'Alcalde Armengou, s/n

Coordenades UTM: x = 402159, y = 4620645 — Identificació al plànol: 6 — Grafisme categoria: * — Delimitació bé: —— — Entorn protecció: ••••••

### DADES CADASTRALS

Referència cadastral: 2106203DG0220A0001GQ

Illa/Pol. 21062 — Parcel·la 03 — Titularitat Privada

Plànol de localització

Façanes

### REGULACIÓ VIGENT

Instrument: Pla General de Manresa

Classificació: SU (Sòl urbà)

Qualificació: 1. RESIDENCIAL; 1.3 Eixample

### TIPOLOGIA

Arquitectura residencial urbana

### CATALOGACIÓ EXISTENT

Categoria

Procedència

Nº inventari

Nº reg/cat

Data

Altres

### CATALOGACIÓ PROPOSADA

Tipus de bé: Patrimoni arquitectònic

Classificació: Edificis

Categoria: BPU

Nº catàleg

Nivell prot.: Parcial

Altres prot.

### DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Estil i Època: Neoclassicisme s.XX; Època contemporània. Segle XX

Cronologia: 1927

Autoria

Context: La urbanització d'aquesta zona cèntrica es va fer entrat el segle XX perquè quedava al darrere de l'obstacle que representava la via del tren de Manresa a Súria i a Olvan. S'hi van construir indústries i residències burgeses en els carrers principals, com aquesta del final del c del Bruc.

Tipologia/Elements: Edifici plurifamiliar de PB+4 (i un àtic reculat) que resol una cantonada entre mitgeres, tot i que la parcel•la és més ampla al nord, on hi ha una edificació de PB que permet una façana posterior amb obertures en comptes d'una paret mitgera. El ritme de les obertures

## CASA ALTER — U081

presenta una marcada simetria típica de l'academicisme, excepte en la PB, adaptada a usos comercials. Hi ha cinc obertures per planta a la façana del c del Bruc i tres a la del c de l'alcalde Armengou, totes elles en fora de balcons, que a la P1 són correguts entre dues obertures, amb mènsules de suport. El ritme vertical està marcat per unes pilastres ornamentals d'estuc en fred que alineen les obertures i el ritme horitzontal pel tractament del mur, amb el basament d'estuc en fred que simula carreuat de pedra a la PB i la P1. Hi destaca els ornaments de ferro fos de les baranes dels balcons, el treball de la porta d'accés i les persianes de llibret de totes les obertures. La façana està coronada per una cornisa amb ornaments motllurats i, a la barana del terrat que conforma la coberta plana, hi ha ornaments que coronen les pilastres de la façana.

| | |
|---|---|
| Ús actual | Comercial i habitatges |
| Ús original/altres | Habitatges |

### ESTAT DE CONSERVACIÓ

| | |
|---|---|
| Exterior | Bo |
| Façanes | En bon estat |
| Cobertes | En bon estat (suposat) |
| Obertures | En bon estat |
| Jardins/entorn | Correcte |
| Interior | Bo (suposat) |
| Entorn de protecció | Correcte |
| Situació de risc | --- |

### CATALOGACIÓ

| | |
|---|---|
| Elements | Es protegeix l'estructura compositiva de la façana en la configuració original entès en l'aspecte exterior de l'edifici així com l'estructura tipològica i els elements constitutius propis i identificadors de la façana: composició,dimensió i enmarcaments de les obertures, elements de fusteris i serralleria originals, especejament i elements decoratius de façana així com la coronació i solució de cobertes.Conservar la solució amb persianes de llibret i la coherència dels colors i materials dels tancaments. Mantenir tots els elements decoratius estucats de la façana, incloses les línies remarcades. |
| Entorn protecció | Vetllar per l'encaix amb els altres immobles que comparteixen el mateix front edificatori per tal de no desvirtuar les característiques estilístiques de la construcció. |
| Raons d'incorporació al catàleg | És un edifici singular per la resolució de la cantonada i per l'aplicació sofisticada de l'estil academicista en ús a cavall dels segles XIX i XX. L'acurada estètica de l'edifici li atorga un valor intínsec suficient per a la seva protecció. |

### REGULACIÓ DE LES INTERVENCIONS

| | |
|---|---|
| Tipus d'intervenció | Obres de manteniment i conservació, consolidació, reforma, rehabilitació o gran rehabilitació i ampliació, d'acord amb el PGM |
| Exterior | Es permet la modificació; Cal adequació de la retolació comercial de la PB. |
| Façanes | Rehabilitació o manteniment dels elements ornamentals més destacatscom els paraments,balcons, tancaments i el coronament de la façana. |
| Cobertes | Manteniment i conservació |
| Obertures | Manteniment del ritme i composició. Conservació dels enmarcaments i tancaments originals. |
| Interior | Es permet la modificació amb respecte pels valors i els elements catalogats |
| Entorn de protecció | Manteniment i millora del seu entorn urbà. |

## CASA ALTER

**U081**

| | |
|---|---|
| Altres intervencions | L'ordenació volumètrica podrà resoldre l'ampliació del bé catalogat.<br>L'adequació a les normatives sectorials relatives específicament en el camp de la seguretat (evacuació) i accessibilitat, es resoldran de la manera més compatible amb els valors acreditats del bé catalogat. En aquest cas qualsevol proposta plantejada haurà de ser avaluada, de manera especial, per la Comissió Municipal del Patrimoni Cultural (CMPM) |
| Usos permesos | Els que determina el Pla General de Manresa |

### INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

| | |
|---|---|
| Inf. històrica | Segons fonts orals, l'empresari Alter va demanar a l'arquitecte que li dissenyés la casa seguint el model d'una altra de l'eixample de Madrid que havia fotografiat ell mateix. |
| Observacions | |
| Data de redacció: | 1/7/2010 |

## CASA ALTER

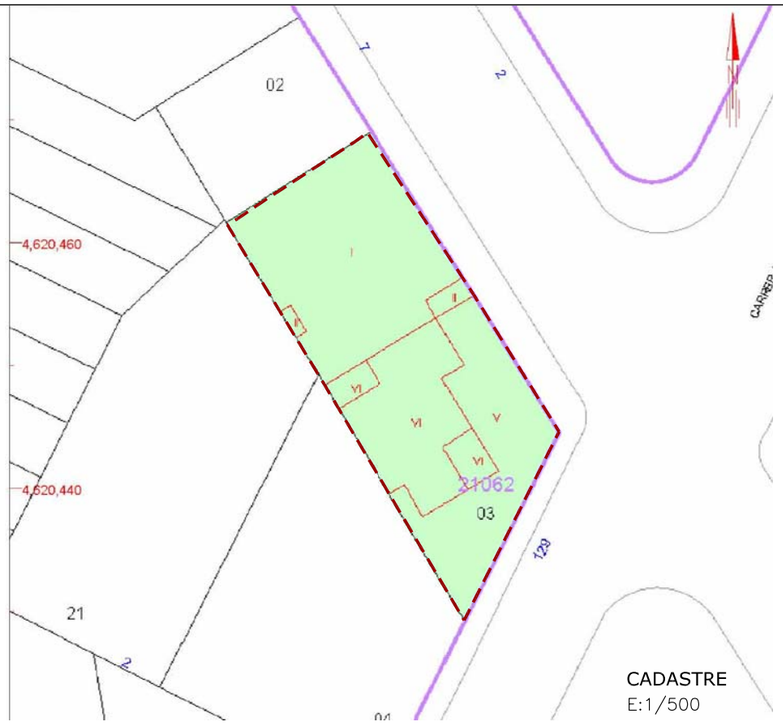
**U081**

Vista aèria
Bing Maps

Detall de la façana

Detall de la porta d'accés

Fotografia històrica 1981
Raquel Lacuesta




CADASTRE
E:1/500

## REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
**2106203DG0220A0001GQ**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL BRUC 129
08242 MANRESA [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1927
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 99,999900
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 1.626

## PARCELA CATASTRAL

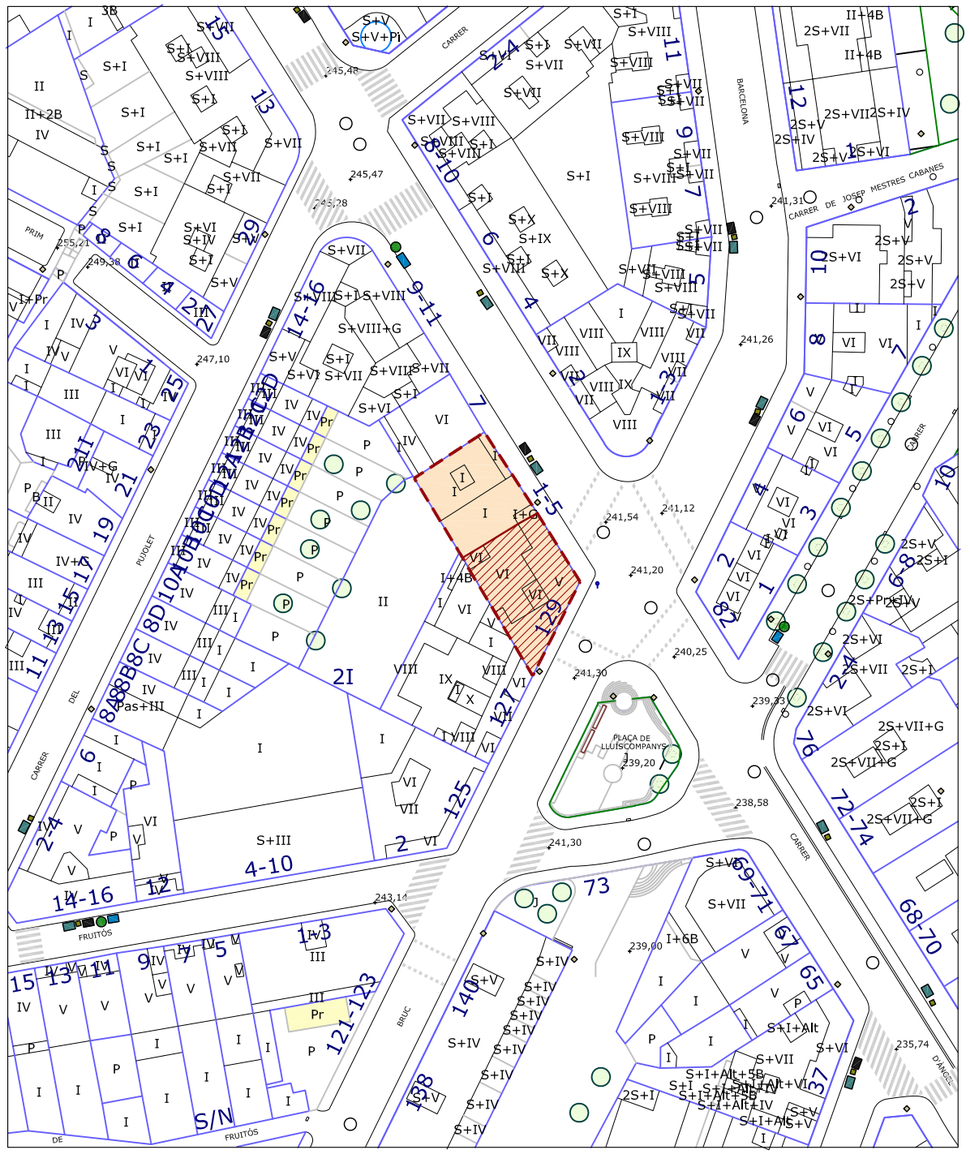
SITUACIÓN
CL BRUC 129
MANRESA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 1.626
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: 476
TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

## CONSTRUCCIÓN

| Destino | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m² |
|---|---|---|---|---|
| APARCAMIENTO | 1 | 00 | 01 | 34 |
| VIVIENDA | 1 | 01 | 01 | 128 |
| VIVIENDA | 1 | 01 | 02 | 128 |
| VIVIENDA | 1 | 02 | 01 | 128 |
| VIVIENDA | 1 | 02 | 02 | 128 |
| VIVIENDA | 1 | 03 | 01 | 128 |
| VIVIENDA | 1 | 03 | 02 | 128 |
| VIVIENDA | 1 | 04 | 01 | 128 |
| VIVIENDA | 1 | 04 | 02 | 128 |
| VIVIENDA | 1 | AT | 01 | 119 |
| COMERCIO | 1 | 00 | 02 | 420 |
| VIVIENDA | 1 | 00 | 03 | 21 |
| ALMACEN | 1 | 01 | 03 | 8 |

CONSULTA




SITUACIÓ PLANIMÈTRICA
E:1/1000

ÀMBIT D'ACTUACIO
EDIFICI PROTEGIT

| | | | |
|---|---|---|---|
| ARQUITECTE J.M.ESQUIUS PRAT<br>PASSEIG PERE III, 17, entl. 2a.<br>08242 MANRESA (BARCELONA)<br>TEL: 93 8720888<br>E-mail: j.m.esquius@coac.net | JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1 | OBRA PLA DE MILLORA URBANA DE REGULACIÓ DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA | |
| PROMOTOR SARO 2015,S.L. | | SITUACIÓ c/del Bruc,129 cant. c/Alcalde Armengou,1-5 Manresa | |
| PLÀNOL Situació Cadastre | | DIBUIXAT Alba | NÚMERO 01 |
| | | DATA set. 2017 | |
| | | MODIFICAT gen. 2018 | |
| | | ESCALA 1/1000 | Exp. 1354 |

## CASA ALTER — U081

Altres denominacions: EDIFICI PLURIFAMILIAR

### LOCALITZACIÓ

Àmbit zonal: 7. El Poble Nou i part de la Carretera de Santpedor — Codi INE: 081136

Adreça/es: Carrer del Bruc, nº 129; Carrer de l'Alcalde Armengou, s/n

Coordenades UTM: x = 402159, y = 4620645 — Identificació al plànol: 6 — Grafisme categoria: * — Delimitació bé: —— — Entorn protecció: ••••••

### DADES CADASTRALS

Referència cadastral: 2106203DG0220A0001GQ

Illa/Pol.: 21062 — Parcel·la: 03 — Titularitat: Privada

Plànol de localització

Façanes

### REGULACIÓ VIGENT

Instrument: Pla General de Manresa
Classificació: SU (Sòl urbà)
Qualificació: 1. RESIDENCIAL; 1.3 Eixample

### TIPOLOGIA

Arquitectura residencial urbana

### CATALOGACIÓ EXISTENT

Categoria
Procedència
Nº inventari
Nº reg/cat
Data
Altres

### CATALOGACIÓ PROPOSADA

Tipus de bé: Patrimoni arquitectònic
Classificació: Edificis
Categoria: BPU
Nº catàleg
Nivell prot.: Parcial
Altres prot.

### DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Estil i Època: Neoclassicisme s.XX; Època contemporània. Segle XX
Cronologia: 1927
Autoria
Context: La urbanització d'aquesta zona cèntrica es va fer entrat el segle XX perquè quedava al darrere de l'obstacle que representava la via del tren de Manresa a Súria i a Olvan. S'hi van construir indústries i residències burgeses en els carrers principals, com aquesta del final del c del Bruc.
Tipologia/Elements: Edifici plurifamiliar de PB+4 (i un àtic reculat) que resol una cantonada entre mitgeres, tot i que la parcel·la és més ampla al nord, on hi ha una edificació de PB que permet una façana posterior amb obertures en comptes d'una paret mitgera. El ritme de les obertures





## CASA ALTER — U081

presenta una marcada simetria típica de l'academicisme, excepte en la PB, adaptada a usos comercials. Hi ha cinc obertures per planta a la façana del c del Bruc i tres a la del c de l'alcalde Armengou, totes elles en fora de balcons, que a la P1 són correguts entre dues obertures, amb mènsules de suport. El ritme vertical està marcat per unes pilastres ornamentals d'estuc en fred que alineen les obertures i el ritme horitzontal pel tractament del mur, amb el basament d'estuc en fred que simula carreuat de pedra a la PB i la P1. Hi destaca els ornaments de ferro fos de les baranes dels balcons, el treball de la porta d'accés i les persianes de llibret de totes les obertures. La façana està coronada per una cornisa amb ornaments motllurats i, a la barana del terrat que conforma la coberta plana, hi ha ornaments que coronen les pilastres de la façana.

Ús actual: Comercial i habitatges
Ús original/altres: Habitatges

### ESTAT DE CONSERVACIÓ

Exterior: Bo
- Façanes: En bon estat
- Cobertes: En bon estat (suposat)
- Obertures: En bon estat
- Jardins/entorn: Correcte

Interior: Bo (suposat)
Entorn de protecció: Correcte
Situació de risc: ---

### CATALOGACIÓ

Elements: Es protegeix l'estructura compositiva de la façana en la configuració original entès en l'aspecte exterior de l'edifici així com l'estructura tipològica i els elements constitutius propis i identificadors de la façana: composició,dimensió i enmarcaments de les obertures, elements de fusteria i serralleria originals, especejament i elements decoratius de façana així com la coronació i solució de cobertes.Conservar la solució amb persianes de llibret i la coherència dels colors i materials dels tancaments. Mantenir tots els elements decoratius estucats de la façana, incloses les línies remarcades.

Entorn protecció: Vetllar per l'encaix amb els altres immobles que comparteixen el mateix front edificatori per tal de no desvirtuar les característiques estilístiques de la construcció.

Raons d'incorporació al catàleg: És un edifici singular per la resolució de la cantonada i per l'aplicació sofisticada de l'estil academicista en ús a cavall dels segles XIX i XX. L'acurada estètica de l'edifici li atorga un valor intrínsec suficient per a la seva protecció.

### REGULACIÓ DE LES INTERVENCIONS

Tipus d'intervenció: Obres de manteniment i conservació, consolidació, reforma, rehabilitació o gran rehabilitació i ampliació, d'acord amb el PGM
Exterior: Es permet la modificació; Cal adequació de la retolació comercial de la PB.
- Façanes: Rehabilitació o manteniment dels elements ornamentals més destacatscom els paraments,balcons, tancaments i el coronament de la façana.
- Cobertes: Manteniment i conservació
- Obertures: Manteniment del ritme i composició. Conservació dels enmarcaments i tancaments originals.

Interior: Es permet la modificació amb respecte pels valors i els elements catalogats
Entorn de protecció: Manteniment i millora del seu entorn urbà.





## CASA ALTER — U081

Altres intervencions: L'ordenació volumètrica podrà resoldre l'ampliació del bé catalogat. L'adequació a les normatives sectorials relatives específicament en el camp de la seguretat (evacuació) i accessibilitat, es resoldran de la manera més compatible amb els valors acreditats del bé catalogat. En aquest cas qualsevol proposta plantejada haurà de ser avaluada, de manera especial, per la Comissió Municipal del Patrimoni Cultural (CMPM)
Usos permesos: Els que determina el Pla General de Manresa

### INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

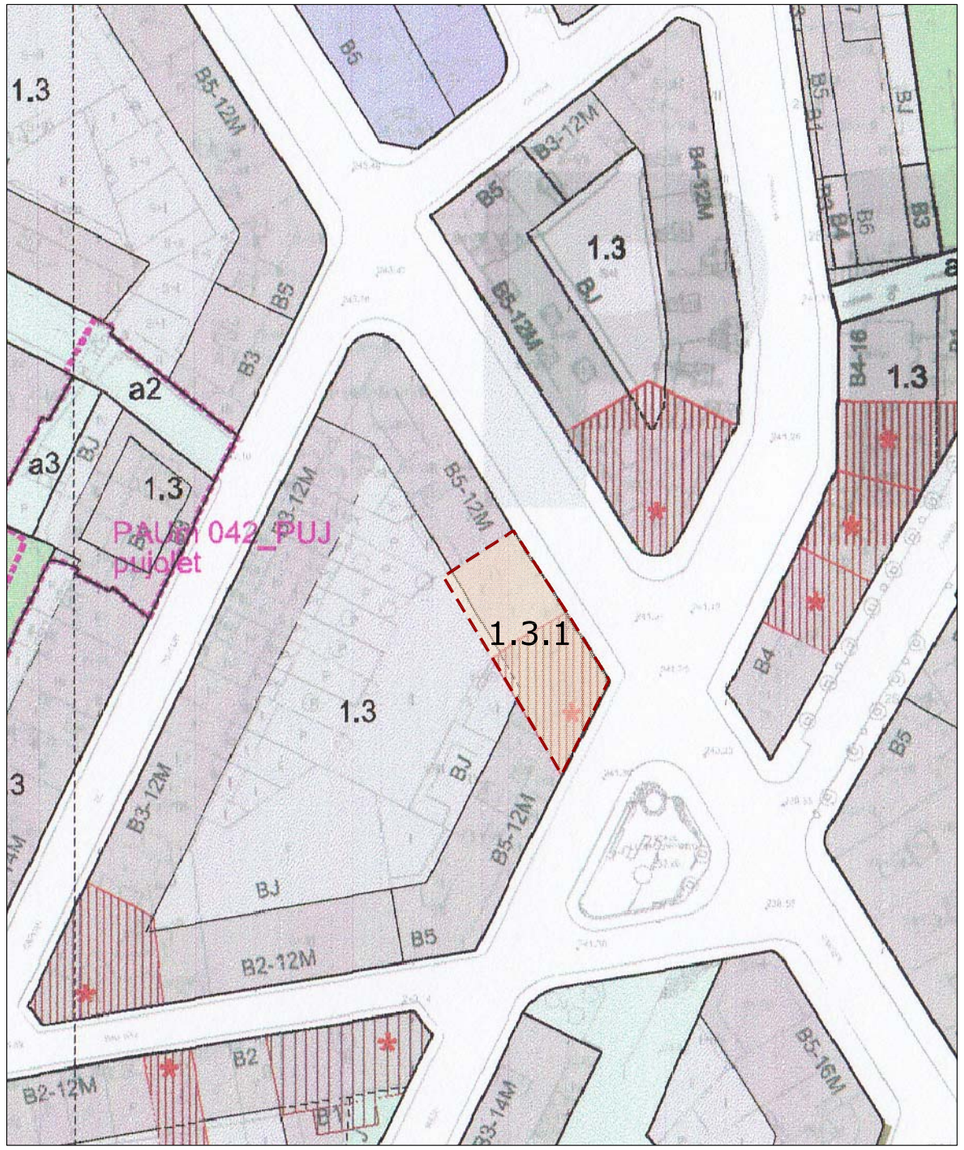
Inf. històrica: Segons fonts orals, l'empresari Alter va demanar a l'arquitecte que li dissenyés la casa seguint el model d'una altra de l'eixample de Madrid que havia fotografiat ell mateix.
Observacions
Data de redacció: 1/7/2010

Vista aèria
Bing Maps

Detall de la façana

Detall de la porta d'accés

Fotografia històrica 1981
Raquel Lacuesta




QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA - POUM
E:1/1000

ÀMBIT D'ACTUACIO
EDIFICI PROTEGIT

| | | | |
|---|---|---|---|
| ARQUITECTE J.M.ESQUIUS PRAT — JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1 | | OBRA PLA DE MILLORA URBANA DE REGULACIÓ DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA | |
| PASSEIG PERE III, 17, entl. 2a. 08242 MANRESA (BARCELONA) | TEL: 93 8720888 E-mail: j.m.esquius@coac.net | SITUACIÓ c/del Bruc,129 cant. c/Alcalde Armengou,1-5 Manresa | |
| PROMOTOR SARO 2015, S.L. | | DIBUIXAT Alba | NÚMERO 02 |
| PLÀNOL Qualificació urbanística i Fitxa de protecció | | DATA set. 2017 | |
| | | MODIFICAT gen. 2018 | |
| | | ESCALA 1/1000 | Exp. 1354 |

1

2

3

4

5

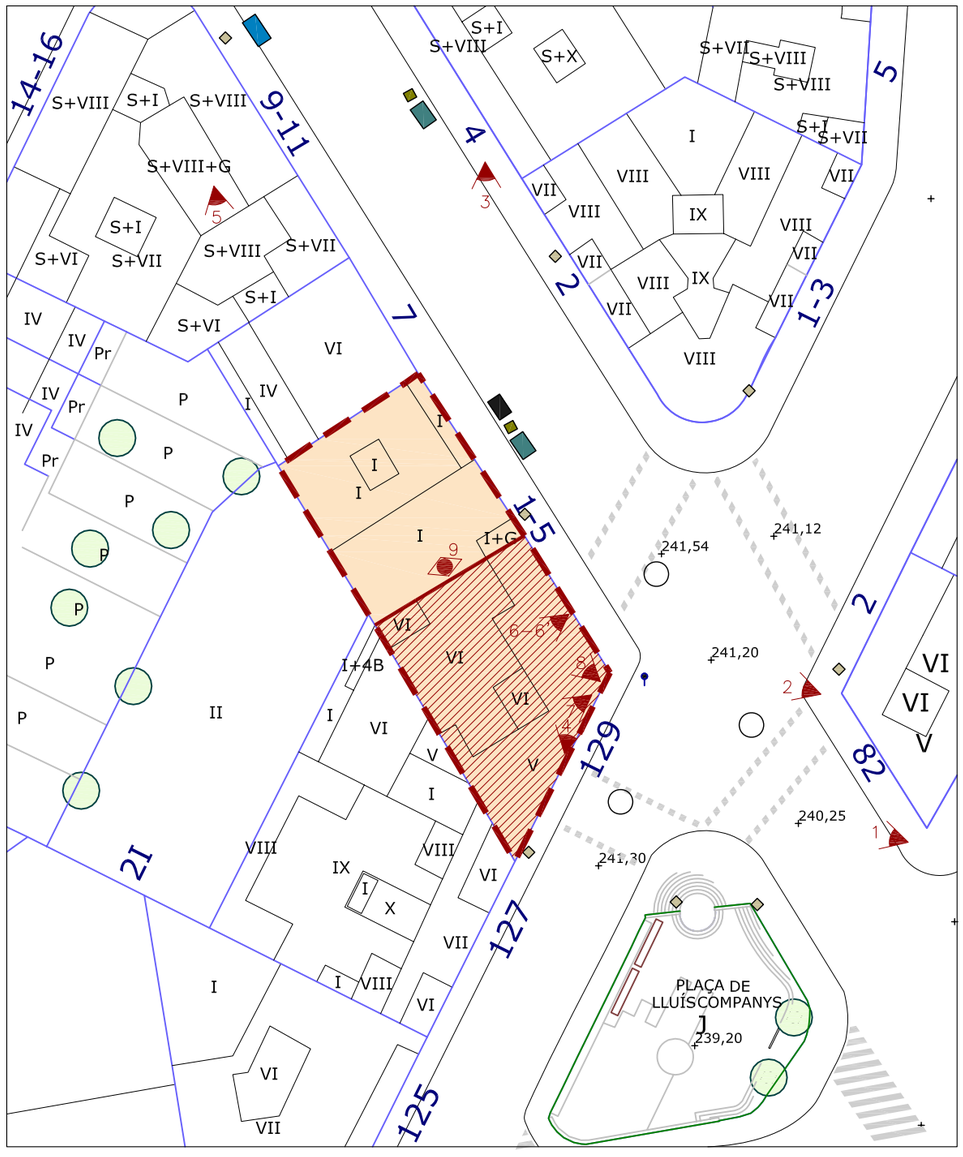
6

7

6'

8

9




SITUACIÓ FOTOGRÀFICA

FOTO

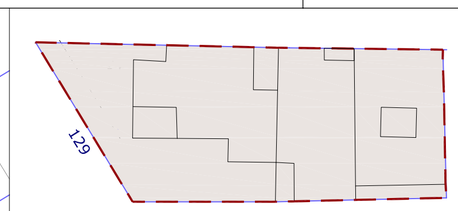
ÀMBIT D'ACTUACIO

EDIFICI PROTEGIT

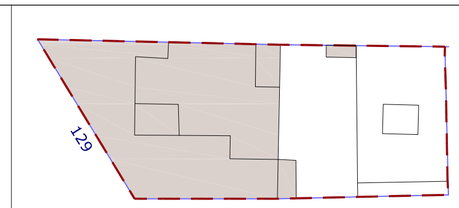
| | | | |
|---|---|---|---|
| ARQUITECTE J.M.ESQUIUS PRAT JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1 | | OBRA PLA DE MILLORA URBANA DE REGULACIÓ DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA | |
| PASSEIG PERE III, 17, entl. 2a. 08242 MANRESA (BARCELONA) | TEL: 93 8720888 E-mail: j.m.esquius@coac.net | SITUACIÓ c/del Bruc,129 cant. c/Alcalde Armengou,1-5 Manresa | |
| PROMOTOR SARO 2015, S.L. | | DIBUIXAT Alba | NÚMERO 03 |
| PLÀNOL Anàlisi de l'entorn | | DATA set. 2017 | |
| | | MODIFICAT gen. 2018 | |
| | | ESCALA 1/500 | Exp. 1354 |

Firmado digitalmente por JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 005 5, ou=Col·legial, title=Arquitecte, sn=ESQUIUS PRAT, givenName=JOSEP MARIA, serialNumber=39264115X, cn=JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1, email=j.m.esquius@coac.net
Fecha: 2018.09.20 09:54:26 +02'00'

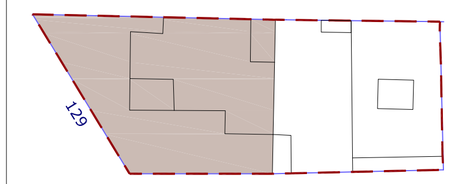
PLANTA CONJUNT
E:1/200



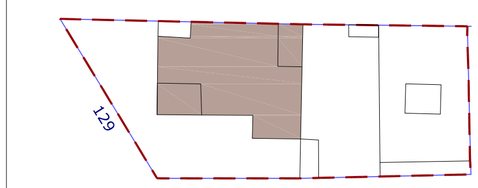

PLANTA BAIXA E:1/500




PLANTA 1a E:1/500




PLANTA 2a, 3a, 4a E:1/500




PLANTA 5a E:1/500

ÀMBIT D'ACTUACIÓ
EDIFICI PROTEGIT

PLANIMETRIA MUNICIPAL

AIXECAMENT DE L'EDIFICI EXISTENT: PERE SANTAMARIA, AMÀLIA ORIVE

| SUP. CONSTRUIDA EXIXTENT | | | |
|---|---|---|---|
| | edf. protegit (sg. aixecament) | edf. sense protegir (a enderrocar) | Total |
| P.Baixa | 256,09 m2 | 215,43 m2 | 471,52 m2 |
| P. 1 | 256,09 m2 | 8,47 m2 | 264,56 m2 |
| P. 2 | 256,09 m2 | | 256,09 m2 |
| P. 3 | 256,09 m2 | | 256,09 m2 |
| P. 4 | 256,09 m2 | | 256,09 m2 |
| P. 5 | 118,81 m2 | | 118,81 m2 |
| TOTAL | 1.399,26 m2 | 223,90 m2 | 1.623,16 m2 |


ARQUITECTE J.M.ESQUIUS PRAT
JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1
PASSEIG PERE III, 17, entl. 2a.
08242 MANRESA (BARCELONA)
TEL: 93 8720888
E-mail: j.m.esquius@coac.net


PROMOTOR SARO 2015, S.L

PLÀNOL

# Edificacions existents

OBRA PLA DE MILLORA URBANA DE REGULACIÓ DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA

SITUACIÓ c/del Bruc,129 cant. c/Alcalde Armengou,1-5 Manresa

DIBUIXAT Alba

DATA set. 2017

MODIFICAT gen. 2018

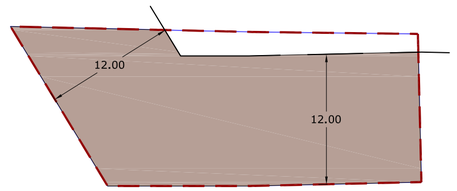
ESCALA 1/200

NÚMERO 04

Exp. 1354

PLANTA CONJUNT
E:1/200

PLANTA BAIXA E:1/500




PLANTA 1a, 2a, 3a, 4a, 5a E:1/500

ÀMBIT D'ACTUACIO

EDIFICI PROTEGIT

PLANIMETRIA MUNICIPAL

| EDIFICABILITAT MÀX. SG. POUM (B+5) | |
|---|---|
| P.Baixa | 471,52 m2 |
| P. 1 | 425,37 m2 |
| P. 2 | 425,37 m2 |
| P. 3 | 425,37 m2 |
| P. 4 | 425,37 m2 |
| P. 5 | 425,37 m2 |
| TOTAL | 2.598,37 m2 |

ARQUITECTE J.M.ESQUIUS PRAT
JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT num:2449-1
PASSEIG PERE III, 17, entl. 2a.
08242 MANRESA (BARCELONA)
TEL: 93 8720888
E-mail: j.m.esquius@coac.net

PROMOTOR SARO 2015, S.L.

PLÀNOL

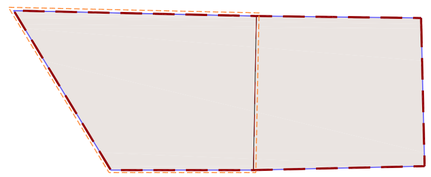
# Edificabilitat sg. POUM

OBRA PLA DE MILLORA URBANA DE REGULACIÓ DE COMPISICIÓ VOLUMÈTRICA

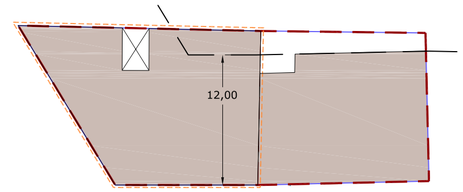
SITUACIÓ c/del Bruc,129 cant. c/Alcalde Armengou,1-5 Manresa

| | | | |
|---|---|---|---|
| DIBUIXAT | Alba | NÚMERO | 05 |
| DATA | set. 2017 | | |
| MODIFICAT | gen. 2018 | | |
| ESCALA | 1/200 | Exp. | 1354 |

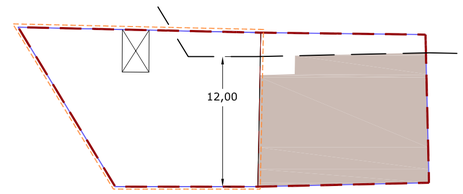
PLANTA CONJUNT
E:1/200



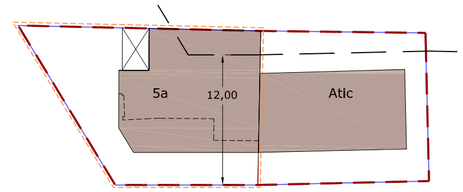
PLANTA BAIXA E:1/500




PLANTA 1a, 2a, 3a, 4a E:1/500




PLANTA 5a E:1/500




PLANTA 5a i ATIC E:1/500

ÀMBIT D'ACTUACIO

EDIFICI PROTEGIT

PLANIMETRIA MUNICIPAL

EDIFICABILITAT PROPOSADA

| | Prop. nova edf. protegit | Prop. nou edifici | Total |
|---|---|---|---|
| P.Baixa | 256,09 m2 | 215,43 m2 | 471,52 m2 |
| P. 1 | 246,37 m2 | 181,06 m2 | 427,43 m2 |
| P. 2 | 246,37 m2 | 181,06 m2 | 427,43 m2 |
| P. 3 | 246,37 m2 | 181,06 m2 | 427,43 m2 |
| P. 4 | 246,37 m2 | 181,06 m2 | 427,43 m2 |
| P. 5 | - | 181,06 m2 | 181,06 m2 |
| P. 5 - àtic | 135,10 m2 (ampliat 16,29) | 98,93 m2 | 220,51 m2 |
| TOTAL | 1.376,67 m2 | 1.219,66 m2 | 2.596,33 m2 |

2,596,33 m2 < 2,598,37 m2 màx. POUM

35% de la planta inferior a l'àtic 427,43 m2 = 149,60m2


ARQUITECTE J.M.ESQUIUS PRAT

JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1

PASSEIG PERE III, 17, entl. 2a.
08242 MANRESA (BARCELONA)

TEL: 93 8720888
E-mail: j.m.esquius@coac.net


PROMOTOR SARO 2015, S.L.

PLÀNOL

# Edificabilitat proposada

OBRA PLA DE MILLORA URBANA DE REGULACIÓ DE COMPOSICIÓ DE VOLUM

SITUACIÓ c/del Bruc,129 cant. c/Alcalde Armengou,1-5 Manresa

DIBUIXAT Alba

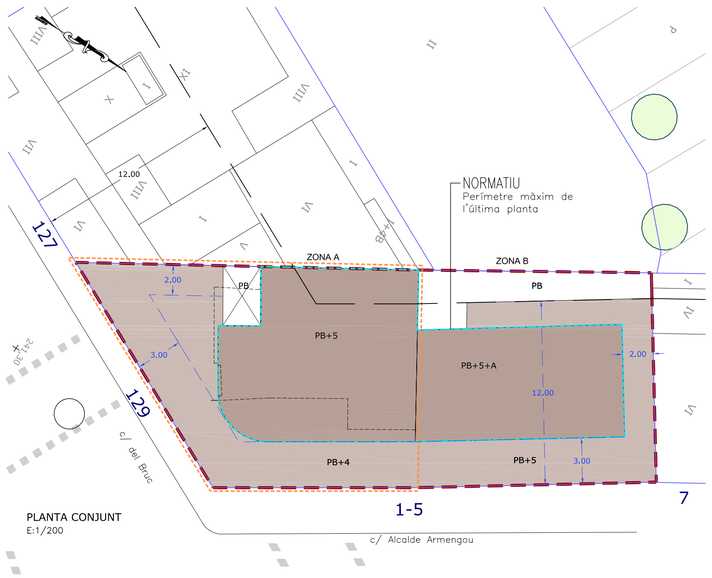
DATA set. 2017

MODIFICAT gen. 2018

ESCALA 1/200

NÚMERO 06

Exp. 1354




PLANTA CONJUNT
E:1/200

REGULACIÓ: POUM
CLASSIFICACIÓ: S.U. QUALIFICACIÓ: 1 RESIDENCIAL 1.3 EIXAMPLE

ORDENACIÓ SEGONS PLA DE MILLORA URBANA DE REGULACIÓ DE LA COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA

EDIFICI AMB FITXA DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI UO81 - PROTECCIÓ PARCIAL

| POUM | |
|---|---|
| EDIFICABILITAT | 2.598,37m |
| INTERVENCIONS | Ampliació del Bé Catalogat |
| ALÇADA REGULADORA | 19,85 m |
| FONDARIA EDIFICABLE | 12 m |
| SUPERFÍCIE DE L'ÀTIC | 35% de planta inferior |
| ALÇADA DE L'ÀTIC | 3,5 m |
| DENSITAT | 30 habitatges |

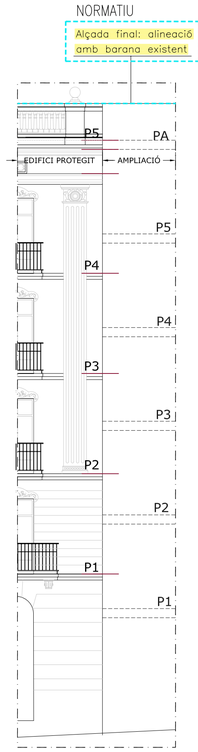
Art. 363 punt 4b

ZONA A
Sup. P5a existent 118,81 m2
Sup. P5a projectat 135,10 m2
Ampliació 16,29 m2

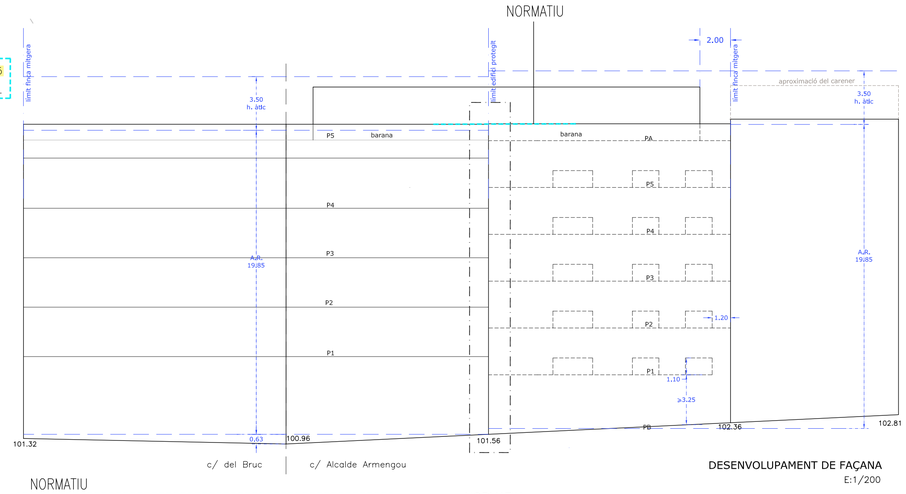
ZONA B
Sup. àtic 98,93 m2

AUMENT
Sup. P5a i àtic 16,29+98,93 = 115,22 m2

SUPERFICIE PLANTA INFERIOR 427,43 m2
35% de 427,43m2 = 149,60 > 115,22 m2




UNIÓ DE LES DUES FAÇANES
E:1/100




DESENVOLUPAMENT DE FAÇANA
E:1/200

NORMATIU

NORMATIVA DEL P.M.U.

-L'ALÇADA DE LA NOVA CONSTRUCCIÓ HAURÀ D'ÉSSER LA MATEIXA DE LA BARANA DE L'EDIFICI PROTEGIT

- ALÇADA DE L'ÀTIC 3,5m DES DE L'ÚLTIM FORJAT.

- COSSOS I ELEMENTS SORTINTS: ES PERMETRAN A PART DE DE LA VOLUMETRIA PROPOSADA, COMPLINT ARTICLE 369. COSSOS I ELEMENTS SORTINTS DEL POUM NOMÉS ES PERMETRAN ELS COSSOS SORTINTS OBERTS.

| EDIFICABILITAT PROPOSADA | | | |
|---|---|---|---|
| | Prop. nova edf. protegit | Prop. nou edifici | Total |
| P.Baixa | 256,09 m2 | 215,43 m2 | 471,52 m2 |
| P. 1 | 246,37 m2 | 181,06 m2 | 427,43 m2 |
| P. 2 | 246,37 m2 | 181,06 m2 | 427,43 m2 |
| P. 3 | 246,37 m2 | 181,06 m2 | 427,43 m2 |
| P. 4 | 246,37 m2 | 181,06 m2 | 427,43 m2 |
| P. 5 | - | 181,06 m2 | 181,06 m2 |
| P. 5 - àtic | 135,10 m2 (ampliat 16,29) | 98,93 m2 | 220,51 m2 |
| TOTAL | 1.376,67 m2 | 1.219,66 m2 | 2.596,33 m2 |
| 2.596,33 m2 < 2.598,37 m2 màx. POUM | | | |
| 35% de la planta inferior a l'àtic 427,43 m2 = 149,60m2 | | | |

NORMATIU
JUSTIFICACIÓ DE LA NORMATIVA POUM

ÀMBIT D'ACTUACIÓ
EDIFICI PROTEGIT

PLANIMETRIA MUNICIPAL
AIXECAMENT DE L'EDIFICI EXISTENT: PERE SANTAMARIA, AMÀLIA ORIVE

ARQUITECTE J.M.ESQUIUS PRAT
JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1
PASSEIG PERE III, 17, entl. 2a.
08242 MANRESA (BARCELONA)
TEL: 93 8720888
E-mail: j.m.esquius@coac.net

PROMOTOR SARO 2015, S.L.

PLÀNOL
# Justificació normativa

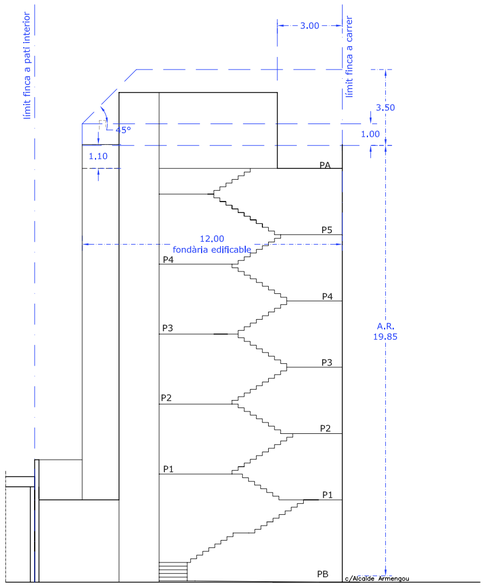
OBRA PLA DE MILLORA URBANA DE REGULACIÓ DE COMPOSICIÓ DE VOLUM

SITUACIÓ c/del Bruc,129 cant. c/Alcalde Armengou,1-5 Manresa

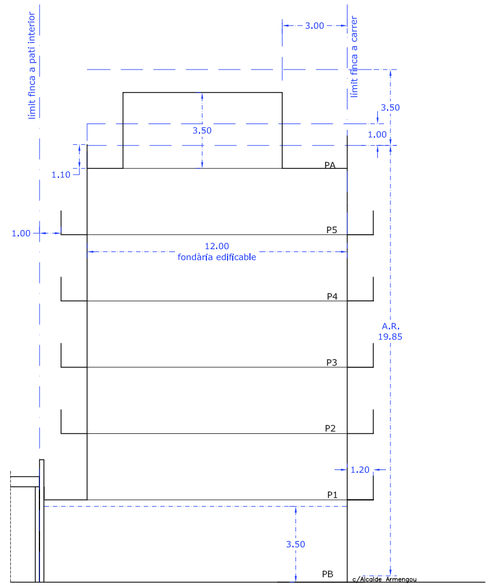
DIBUIXAT Alba
DATA set. 2017
MODIFICAT febr. 2018
ESCALA 1/200

NÚMERO 07

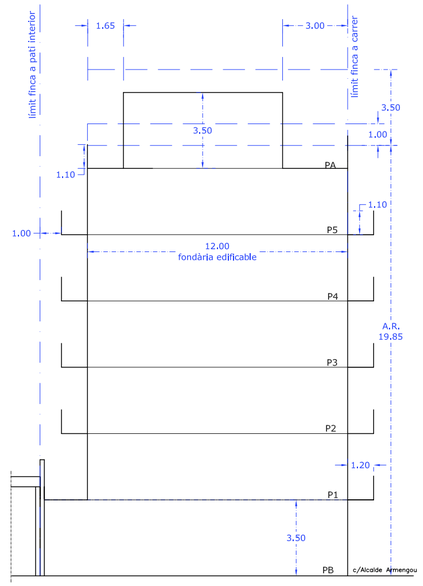
Exp. 1354



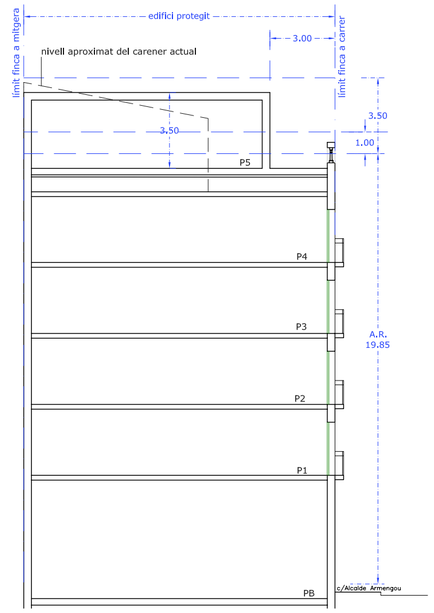

SECCIÓ 1



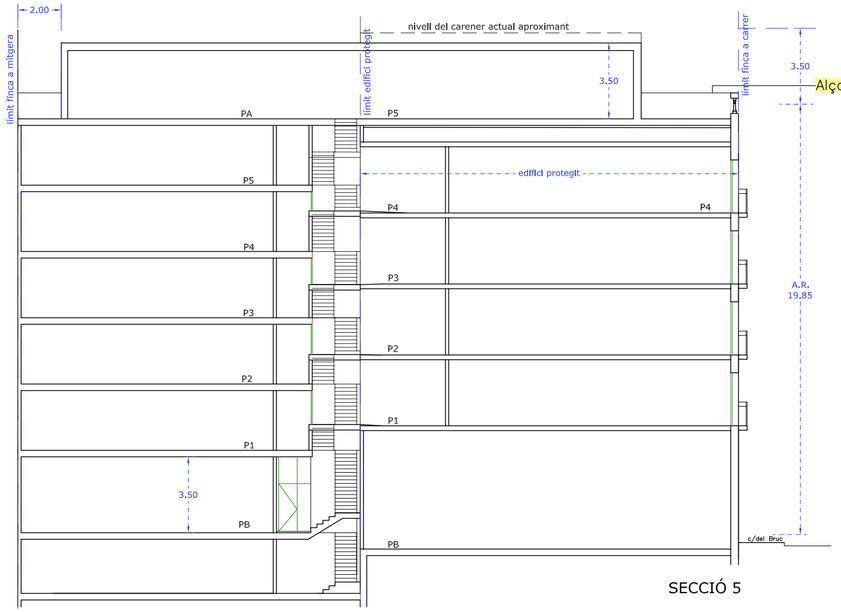

SECCIÓ 2




SECCIÓ 3



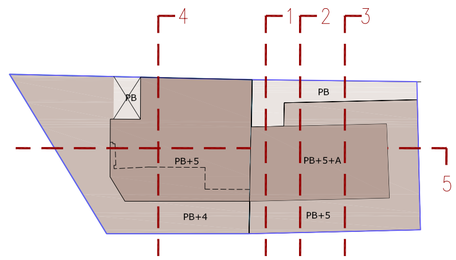

SECCIÓ 4




SECCIÓ 5

NORMATIU

JUSTIFICACIÓ DE LA NORMATIVA POUM




NORMATIU

NORMATIVA DEL P.M.U.

-L'ALÇADA DE LA NOVA CONSTRUCCIÓ HAURÀ D'ÉSSER LA MATEIXA DE LA BARANA DE L'EDIFICI PROTEGIT

- ALÇADA DE L'ÀTIC 3,5m DES DE L'ÚLTIM FORJAT.

- COSSOS I ELEMENTS SORTINTS: ES PERMETRAN A PART DE DE LA VOLUMETRIA PROPOSADA, COMPLINT ARTICLE 369. COSSOS I ELEMENTS SORTINTS DEL POUM NOMÉS ES PERMETRAN ELS COSSOS SORTINTS OBERTS.

AIXECAMENT DE L'EDIFICI EXISTENT: PERE SANTAMARIA, AMÀLIA ORIVE


ARQUITECTE J.M.ESQUIUS PRAT

JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1

PASSEIG PERE III, 17, entl. 2a.
08242 MANRESA (BARCELONA)

TEL: 93 8720888
E-mail: j.m.esquius@coac.net


PROMOTOR SARO 2015, S.L.

PLÀNOL

# Justificació normativa Seccions

OBRA PLA DE MILLORA URBANA DE REGULACIÓ DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA

SITUACIÓ c/del Bruc,129 cant. c/Alcalde Armengou,1-5 Manresa

DIBUIXAT Alba

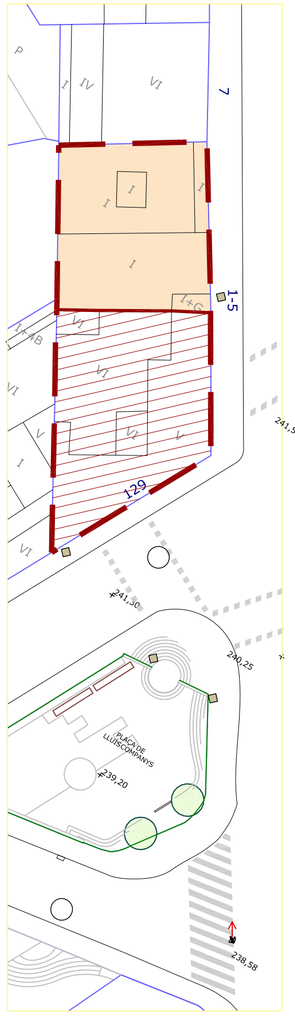
DATA set. 2017

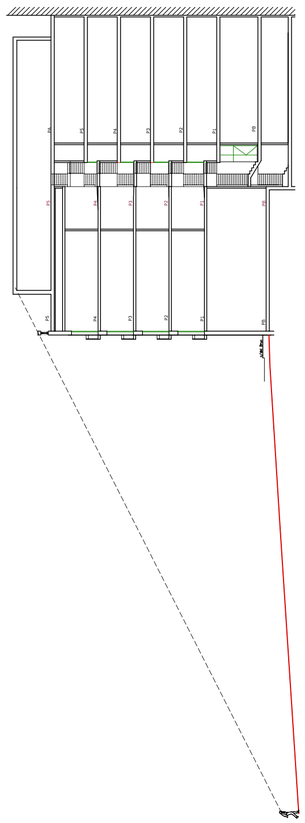
MODIFICAT febr. 2018

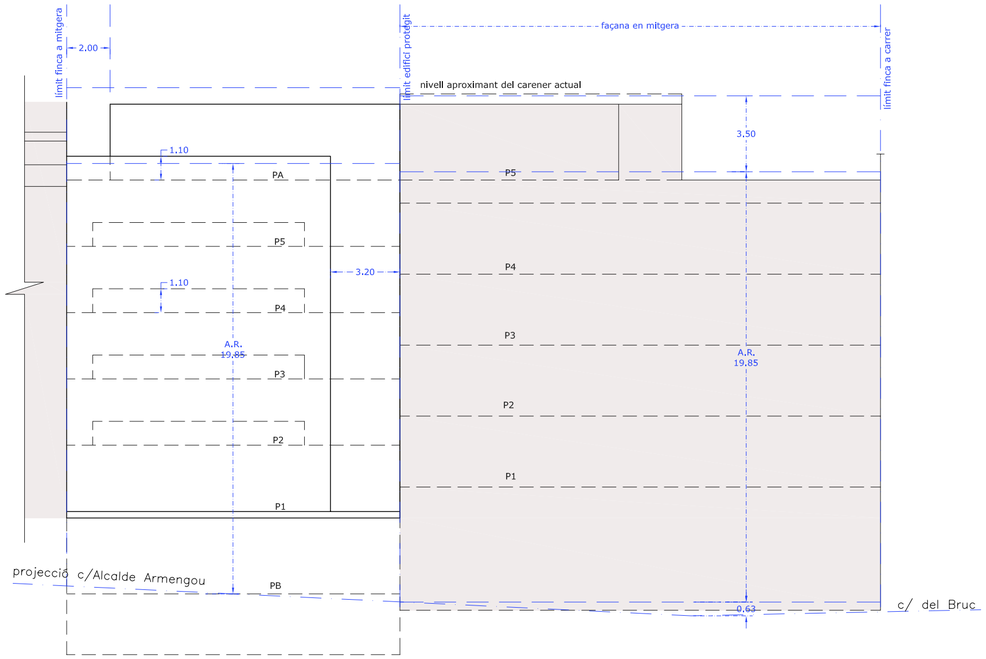
ESCALA 1/200

NÚMERO 08

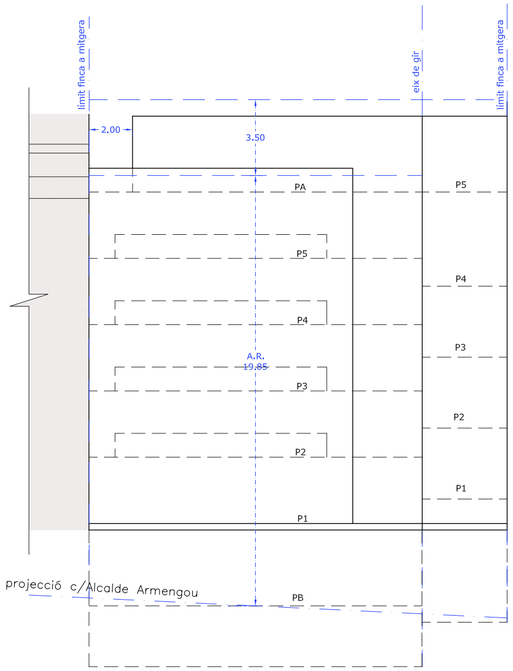
Exp. 1354



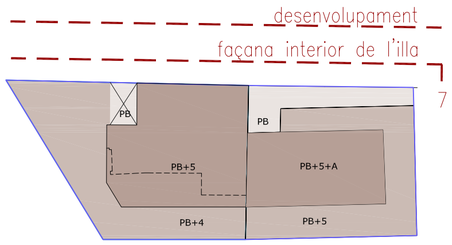




FAÇANA INTERIOR DE L'ILLA




DESENVOLUPAMENT FAÇANA DE L'INTERIOR DE L'ILLA




JUSTIFICACIÓ DE LA NORMATIVA POUM

AIXECAMENT DE L'EDIFICI EXISTENT: PERE SANTAMARIA, AMÀLIA ORIVE

NORMATIU

NORMATIVA DEL P.M.U.

-L'ALÇADA DE LA NOVA CONSTRUCCIÓ HAURÀ D'ÉSSER LA MATEIXA DE LA BARANA DE L'EDIFICI PROTEGIT

- ALÇADA DE L'ÀTIC 3,5m DES DE L'ÚLTIM FORJAT.

- COSSOS I ELEMENTS SORTINTS: ES PERMETRAN A PART DE DE LA VOLUMETRIA PROPOSADA, COMPLINT ARTICLE 369. COSSOS I ELEMENTS SORTINTS DEL POUM NOMÉS ES PERMETRAN ELS COSSOS SORTINTS OBERTS.


ARQUITECTE J.M.ESQUIUS PRAT
JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1
PASSEIG PERE III, 17, entl. 2a.
08242 MANRESA (BARCELONA)
TEL: 93 8720888
E-mail: j.m.esquius@coac.net


PROMOTOR SARO 2015, S.L.

PLÀNOL

# Justificació normativa Façana interior de l'illa

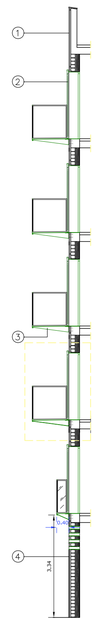
OBRA PLA DE MILLORA URBANA DE REGULACIÓ DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA

SITUACIÓ c/del Bruc,129 cant. c/Alcalde Armengou,1-5 Manresa

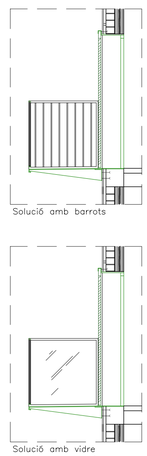
| | | | |
|---|---|---|---|
| DIBUIXAT | Alba | NÚMERO | 09 |
| DATA | set. 2017 | | |
| MODIFICAT | febr. 2018 | | |
| ESCALA | 1/200 | Exp. | 1354 |

1. Pedra natural
2. Persiana de llibret corredisses
3. Voladis del balcó s/d.
4. Revestiment de planxa metàl.lica grecada

Alçada final: alineació amb barana existent




SECCIÓ
E:1/100




DETALL SECCIÓ
E:1/50

NORMATIU

NORMATIVA DEL P.M.U.

-L'ALÇADA DE LA NOVA CONSTRUCCIÓ HAURÀ D'ÉSSER LA MATEIXA DE LA BARANA DE L'EDIFICI PROTEGIT

- ALÇADA DE L'ÀTIC 3,5m DES DE L'ÚLTIM FORJAT.

- COSSOS I ELEMENTS SORTINTS: ES PERMETRAN A PART DE DE LA VOLUMETRIA PROPOSADA. COMPLINT ARTICLE 369. COSSOS I ELEMENTS SORTINTS DEL POUM NOMÉS ES PERMETRAN ELS COSSOS SORTINTS OBERTS.

X JUSTIFICACIÓ DE LA NORMATIVA POUM

ARQUITECTE J.M.ESQUIUS PRAT
JOSEP MARIA ESQUIUS PRAT / num:2449-1
PASSEIG PERE III, 17, entl. 2a.
08242 MANRESA (BARCELONA)
TEL: 93 8720888
E-mail: j.m.esquius@coac.net

PROMOTOR SARO 2015, S.L.

PLÀNOL Proposta de façana

OBRA PLA DE MILLORA URBANA DE REGULACIÓ DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA

SITUACIÓ c/del Bruc,129 cant. c/Alcalde Armengou,1-5 Manresa

DIBUIXAT Alba

DATA set. 2017

MODIFICAT febr. 2018

ESCALA 1/100

NÚMERO 10

Exp. 1354