

TEMA DEL DIA

HABITATGE ► Un dels grans problemes del Barri Antic de Manresa és la seva densificació, que fa que només hi quedi un 6 % d'espai edificable. L'arquitecte Pere Santamaria apunta en la seva tesina l'opció d'enderrocar els edificis en mal estat i els nous fer-los tenint en compte la importància d'esponjar el sector

Al Barri Antic de Manresa només hi queda disponible el 6% de la superfície edificable

► La tesina de l'arquitecte Pere Santamaria sobre la part més antiga de Manresa posa sobre plànol la gran densificació del sector

Radiografia del Barri Antic 4a i última entrega

GEMMA CAMPS MANRESA

La densificació del Barri Antic de Manresa és un dels problemes que constata el treball final de màster de l'arquitecte Pere Santamaria, centrat en aquest sector de la ciutat. Justament per això, molt sovint es parla d'esponjar-lo. Dels 255.078 m² que hi ha en total, el 52,33 % (133.494 m²) estan edificats i, d'aquesta superfície edificada, només el 6,03 % correspon a solars buits en els quals es podria construir, un percentatge que ha augmentat els darrers anys com a resultat dels enderrocs que s'han portat a terme al sector.

L'altre 47,67 % de la superfície total (121.584 m²) és l'espai no edificat (places i carrers i patis d'illa i jardins privats). En metres quadrats, la superfície edificada inclou 103.542 m² d'edificis, 21.906 m² d'equipaments i 8.046 m² de solars edificables. A la superfície sense edificar hi ha 92.918 m² que són l'espai públic (carrers i places) i 28.666 m² que són l'espai privat (patis d'illa i jardins privats).

En l'apartat de conclusions urbanístiques de l'estudi, Santamaria hi fa notar que «la gran densitat pel que fa a l'edificació que hi ha en una gran part del nucli antic i l'excessiva fondària de les parcel·les, porta a concloure que les que tenen més de 16 metres de fondària haurien de tenir un pati interior per poder garantir la il·luminació i ventilació de les estances interiors i aconseguir així que els habitatges puguin tenir les condicions mínimes d'habitabilitat». A

més a més, «el 10 % de les parcel·les tenen menys de 4 metres d'amplada i es proposa que, a causa de la impossibilitat de complir tots els requeriments del Codi Tècnic de l'Edificació i l'accessibilitat, únicament es puguin construir i/o transformar en habitatges unifamiliars».

Les més denses, les més antigues
«Les zones més denses es corresponen amb les més antigues [sector Sobrerroca-plaça Major], mentre que les zones amb més presència d'espai públic estan al costat de les antigues muralles, on originàriament hi havia els convents i esglésies [sector Sant Domènec]». La conclusió final és que, «vist l'estat de conservació dels habitatges, es podria plantejar la possibilitat d'enderrocar algunes zones degradades i alliberar espai per a zones públiques».

Un altre dels mapes realitzats en



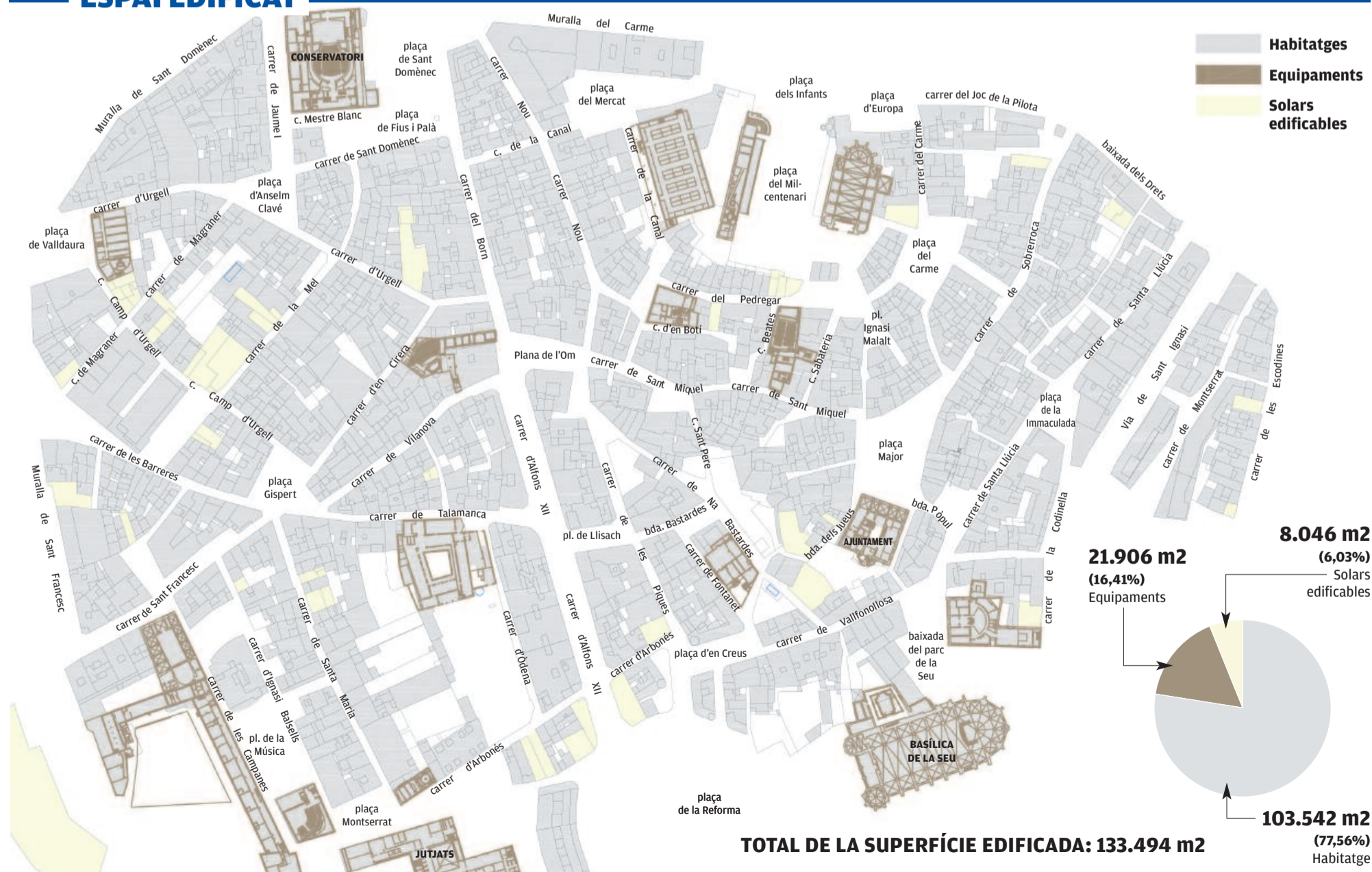
Quatre capítols per analitzar el barri amb més història

► Regió7 ha resumit al llarg de quatre capítols la situació urbanística del Barri Antic de Manresa a través de la tesina (2013) de l'arquitecte Pere Santamaria. El primer capítol constata que més del 64 % dels edificis del sector tenen entre un segle i un segle i mig; el segon, que prop del 40 % necessitaven actuacions urgents, segons les ITE que s'hi van fer; i el tercer, que el 22 % dels habitatges estaven buits i que cada cop hi ha menys gent gran vivint al sector.

el seu treball, en el qual, recordem, hi ha per primera vegada recollides en un mateix plànol totes les plantes dels edificis que formen el Barri Antic, hi consten el que anomena àrees de tensió urbanística (vegeu el plànol de la pàgina 3). En aquest cas, el que ha fet ha estat aplegar en un mateix plànol els edificis amb una densitat superior a 4,5 m² construïts per m² de sòl; els edificis amb sistemes constructius en estat de conservació deficient o molt deficient; i els edificis el mal estat dels quals requereix propostes d'actuació urgents (informació que ha pogut extreure a partir de les dades de l'Ajuntament corresponents a les inspeccions tècniques dels edificis, les ITE).

Els punts on coincideixen els tres paràmetres esmentats -una gran densitat, sistemes constructius en mal estat de conservació i els que necessiten mesures urgents- són

ESPAI EDIFICAT



ARXIU/MIREIA ARSO



Al carrer de les Piques hi ha una àrea de tensió urbanística

aquestes zones de tensió urbanística, que «haurien de ser susceptibles d'estudis a nivell global per tal de determinar la viabilitat de la seva rehabilitació o si, arribat el cas, fos més convenient el seu enderroc i, per tant, la renovació urbana de la zona» on estan situats, apunta.

Molta densitat en el 54 %

En xifres, els edificis amb molta densitat són un total de 295 dels 539 edificis d'habitatges (sense incloure-hi els equipaments públics ni privats) que hi ha al Barri Antic. Representen el 54 %, més de la meitat. Els edificis

que estan en mal estat són 169 (31%). Finalment, els que requereixen mesures urgents sumen 131 edificis (24%). Els que reuneixen les tres condicions són 45 (8%). Santamaria posa en relleu que en aquest cas l'objectiu no va ser tant assenyalar edificis individuals, sinó les zones degradades on se situen.

L'observació del mapa permet constatar que aquestes zones amb més problemes estan repartides per tot el Barri Antic, amb més concentració a la banda est a partir del Born i en segons quins vials. És el cas del carrer de les Piques i del Sobrerroca.

Els sistemes constructius al sector són una mostra de la poca renovació que hi ha hagut

La majoria dels edificis que hi ha al nucli antic esgoten el total de la fondària de la parcel·la on estan ubicats

G. C. MANRESA

Al marge de les conclusions a nivell urbanístic i pel que fa a l'estat de conservació dels edificis, l'estudi de Pere Santamaria també inclou informació molt interessant pel que fa a aspectes constructius de les cases del Barri Antic. Per exemple, sobre quin material abunda més en els forjats, les façanes i les escales. Aquestes són les conclusions:

- ▶ Els forjats del nucli antic estan formats en un 87,32 % per bigues de fusta, cosa que demostra que s'han renovat poc, destaca Santamaria; un 44,34 %, per bigues metàl·liques, i un 33,32 %, per bigues de formigó. A la resta, hi ha bigues ceràmiques. Moltes d'aquestes tipologies es poden trobar en un mateix edifici com a resultat de les reformes i ampliacions que s'hi han realitzat al llarg dels anys. Justament en la rehabilitació que està portant a terme San-



El forjat inèdit a l'antiga fonda

tamaria de l'antiga fonda de Sant Antoni, a la plaça Major, hi va descobrir el sistema constructiu per fer forjats més antic. Un sistema inèdit que va situar als segles XVII-XVIII i que consisteix en unes bigues de fusta unides amb branques que fan una mena de ziga-zaga. Després, l'estructura anava reblerta de terra.

- ▶ El 91,45 % de les escales estan realitzades amb volta ceràmica.

- ▶ En un 40 % dels edificis les parets portants i façanes tenen la barreja de murs amb ceràmica i pedra.

- ▶ L'estructura de les plantes soterrànies i baixa dels edificis és majoritàriament de pedra, talment com en el cas de moltes façanes. En molts edificis les mitgeres disposen de pilars de pedra equidistants entre 4 i 5 metres amb un reomplert entre pilar i pilar de tàpia i/o tovot.

- ▶ L'anàlisi de les alçades de les edificacions conclou que aproximadament un 70 % dels edificis té una alçada entre 4 i 5 plantes, la gran majoria amb un sistema tradicional de construcció i amb una gran diversitat de materials, fet que origina, en molts casos, patologies estructurals importants.

- ▶ La gran majoria de parcel·les del nucli antic tenen unes fondàries importants que esgoten l'edificació que hi ha. Són edificacions sense patis interiors, amb problemes de ventilació i il·luminació i, en molts casos, amb habitabilitat insuficient.

- ▶ Un 10 % de les finques del nucli antic tenen menys de 4 metres, fet que impossibilitarà la ubicació d'edificis plurifamiliars en aquestes parcel·les. La col·locació d'ascensor i escales d'1 metre d'amplada fa inviable la proposta dels habitatges plurifamiliars.

ELS SECTORS AMB MÉS PROBLEMES

