

ESTUDIO DE DETALLE DE DOS MANZANAS ENLA SEGUNDA FASE DEL PLAN PARCIAL MAS-BAIX.-O L O T.-

-.-.-.-.-

= MEMORIA JUSTIFICATIVA =

OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.-

El objeto del presente Estudio de Detalle, es ordenar los volúmenes de las manzanas, comprendidas en la segunda fase del Plan Parcial denominado Mas-Baix, dentro del término Municipal de Olot. (P. de Girona).

PROMOTORES.-

Los promotores son los propios promotores propietarios, de la segunda fase del Plan Parcial Mas-Baix, representados por DOÑA MARIA ROSA MONTAÑA GRATACOS, domiciliada en el Maso La Fábrega, de San Feliu de Pellarols.

ESTADO ACTUAL.-

Los terrenos a ordenar, se hallan ubicados en el Plan Parcial Mas-Baix, aprobado definitivamente el día 25 de Enero de 1.974, y con proyecto de urbanización con las aprobaciones inicial y provisional, y pendiente en estos momentos de la definitiva.

Todos los terrenos son propiedad de los señores pro-

pieterios promotores, no habiéndose efectuado ninguna segregación o parcelación.

Actualmente los límites Sur y Este de las manzanas, es decir, la carretera de Riudaura y la calle Arquet, poseen todos los servicios urbanísticos efectuados ya en la primera fase.

JUSTIFICACION.-

En el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en su Artículo 14, se expone que podrán formularse Estudios de Detalle, para adaptar o completar determinaciones establecidas en los Planes Generales o Parciales. El contenido de los Estudios de Detalle tendrá por finalidad, prever o reajustar, según los casos,

a).- El señalamiento de alineaciones o rasantes.

b).- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

El objeto del presente Estudio es reajustar los volúmenes interiores de las manzanas, limitadas al Sur, por la Carretera de Riudaura; al Este, por la calle Arquet; al Norte, por la antigua Carretera de Riudaura, y al Oeste, por calle sin Nombre (1ª Paralela a la Calle Arquet). Como consecuencia de dicha ordenación o reajuste, se establecen nuevas alineaciones o rasantes dentro de las propias manzanas, y por lo que se acompaña también el proyecto de ellas.

El principal motivo del presente Estudio, es reajustar los volúmenes - reduciéndolos - y transformar la ordenación

de cerrada en abierta, con lo cual se logra una mejora general de la zona, al substituir una Zona Sub-urbana de manzana cerrada en otra de Ciudad Jardín Intensiva de edificios aislados, y una mejora particular de cada uno de las edificaciones a ubicar, pues se transforma la tradicional tipología de casa entre medianeras, por otra de casa aislada.

También se reducen las ocupaciones, las superficies de techo, y de población, aumentando en cambio, las zonas libres de edificación, creando más espacios de verde privado.

ANTECEDENTES Y SOLUCION ADOPTADA.-

En el Plan Parcial Mas-Baix, los dos manzanos están incluidos en la Zona Sub-urbana Semi-Intensiva, cuyo tipo de ordenación se establecía mediante manzana cerrada, con patio interior, y en ellas no se permitía a las edificaciones retranqueos, ni en fachada ni laterales.

La altura reguladora era de 9,20 m. sobre la cual podían aún construirse edificaciones en forma de ático.

La ocupación de la planta baja se mantenía uniformemente en los quince metros de profundidad edificable, y de doce metros en las restantes plantas.

Las condiciones de uso, era de que se admitían casas de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, así como los usos industriales, de primera y segunda categoría, así como también la instalación de garajes particulares y públicos, e igualmente edificios de carácter público.

En el Art. 1º de las condiciones particulares, contenidas en las Ordenanzas del Plan Parcial Mas-Baix, se autoriza a estudiar y construir una o varias manzanas en ordenación abierta, previa presentación del correspondiente Proyecto de Ordenación. Dicho Proyecto de Ordenación, es el que en la actualizada Ley del Suelo, se denomina Estudio de Detalle y constituye el motivo del presente proyecto.

La transformación de las dos manzanas, (ver plano adjunto Nº 3), en orden abierto, se realiza mediante tres zonas, denominadas A, B y C, de carácter eminentemente residencial las tres, y diferenciadas sólo en cuanto a ocupación y volumetría, para dar al conjunto de las dos manzanas, una mayor flexibilidad de ordenación, para evitar monotonía de composición, y satisfacer a la vez, por diversidad de oferta, distintos niveles de promoción.

La superficie total a ordenar es de: 36.538,06 M2., lo que descontando los viales y zonas verdes interiores, se distribuyen de la siguiente manera:

Zona A = 10.453,06 M2.

Zona B = 3.600,00 M2.

Zona C = 13.836,25 M2.

Las zonas de verde público comprendidas dentro las manzanas y que formaban parte del Plan Parcial Mas-Baix, no sólo se mantienen en su superficies, dimensiones, y lugares geométricos respecto al trazado viario, sino que se aumenta sensiblemente una de ellas.

Ordenanzas de composición y uso.

Corresponden a manzanas constituidas por edificios aislados, y en las que se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima de 225,- M2.

Retranqueos mínimos de 2,- metros, tanto a la línea oficial de calle como a los previos vecinos.

La ocupación principal no superará el 40 % de la superficie del solar.

La altura máxima será de : 6,50 m. medida desde la rosante de la calle en el punto medio de la fachada de parcela, hasta el arranque de cubierta.

El coeficiente volumétrico de edificabilidad máxima será de : 2,6 M3/m2.

Uso.-Se admitirán los casos unifamiliares o bifamiliares, admitiéndose las de composición porcedo. El uso de garaje, queda restringido al particular adscrito a la vivienda. No se admitirán los demás usos.

Además de lo establecido anteriormente, podrán construirse edificios auxiliares, no destinados a vivienda, en una ocupación máxima del 10 % de la superficie de la parcela, y una altura medida de la forma anteriormente descrita, de 2,30 metros., teniendo dichas construcciones auxiliares, que respetar los mismos retranqueos que los establecidos para la edificación principal.

ZONA C.-Ordenanzas de composición y uso.-

Corresponden a manzanas constituidas por edificios aislados y en los que se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima de 300 M². , susceptible de subdividirse en dos, mediante la construcción de viviendas paradas.

Retranqueos mínimos de 2,- metros. , tanto a la línea oficial de calle, como a los predios vecinos, sin embargo, en el retranqueo de fachada podrán construirse garajes o porches, siempre y cuando no ocupen más del tercio, de la longitud de fachada de la parcela.

La altura no será superior a 6,50 m. medida desde la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de parcela, hasta el arranque de la cubierta.

Volumen.- El coeficiente de edificabilidad máximo, sobre cada parcela, no superará el 3,2 M³/m².

La ocupación del edificio principal no superará el 50 % de la superficie de la parcela. Se tolerará un edificio auxiliar de un máximo de 8 M². de superficie y de 2,20 m. de altura, que deberá mantener los retranqueos de fachada y laterales, pudiendo ocupar el del retro.

Uso.- Se admitirá la vivienda unifamiliar o bifamiliar. Los garajes sólo de uso particular, también podrán instalarse pequeños oficios artesanales o profesionales. Los demás usos quedan prohibidos.

Será de aplicación para las tres Zonas, las Ordenanzas de la Edificación contenidas en el Plan General de Olot.

CUADRO COMPARATIVO DE CARACTERÍSTICAS, ENTRE LA ORDENACION ACTUAL Y LA PROYECTADA.

	Ordenación Actual	Ordenación Proyectada
Sup. Solares	33.352,06 m. 2	27.389,31 m. 2
Sup. Ocupación Maxima	21.456,35 m. 2	13.489,30 m. 2
Sup. Verde Privado	11.895,71 m. 2	13.900,01 m. 2
Coeficiente Volumen	5,41m.3/m.2	Zona A=2,6m.3/m.2 Zona B=4,8m.3/m.2 Zona C=3,2m.3/m.2 Promedio=3,1m.3/m.2
Volumen Maximo Total	180.646,09m.3	87.133,00 m. 3
Sup. de Techo Maxima	60.215,36m.2	29.044,33 m. 2
Población Maxima (25 M.2 POR HABITANTE)	2.408 habt.	1.162 habt.

ALINEACIONES Y RASANTES INTRODUCIDAS.-

La nueva ordenación propuesta, mantiene los mismos lineamientos envolventes de las dos manzanas, cambiando sólo la solución de las plazas interiores, por otro trazado vial, que permita desarrollar el conjunto como edificios aislados o agrupados. Es decir, las nuevas alineaciones, sólo se trata de viales exclusivamente interiores.

Las zonas verdes interiores, se mantienen en el presente proyecto, en todas sus características físicas o bien aumentándolas.

Como puede observarse en los planos N^{os}. 3 y 4, los perfiles de las calles se les ha dado una solución asimétrica de acera, con el fin de poder crear zonas de arbolado.

Las rasantes trazadas en el plano adjunto N^o 4, se apoyan en las cotas de los perfiles dados en el proyecto de urbanización aprobado de la segunda fase del Plan Parcial Mas-Beix.

EJECUCION DE LAS OBRAS.-

El presente Estudio de Detalle por propia definición, sólo determina volúmenes, rasantes y alineaciones. Como la solución dada modifica los viales interiores de las manzanas, se deberá en el momento oportuno, presentar el correspondiente proyecto complementario de Urbanización.

Olot, Junio de 1.977.

El Arquitecto:

JUAN TRESSERAS DOU
ARQUITECTO