

8
21.11.1998
99/1073-025

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

Aprovació inicial 24 SET. 1998
Reclamacions NO
Aprovació definitiva 9 NOV. 1998
B. O. P.

**MODIFICACIO ESTUDI DE DETALL DE LA MANÇANA ENTRE
ELS CARRES, JOAN MARAGALL, JOSEP SADERRA, AVGDA
PIRINEUS I CTA D'OLOT A BANYOLES.**

REF: 9808
PROPIETARI: LLUIS OLIVERAS S.A
EMPLAÇAMENT: C/ MARAGALL, SADERRA , AVGDA PIRINEUS I CTA.
D'OLOT A BANYOLES.
DATA: 20/07/98

VAYREDA - ARQUITECTES

MODIFICACIÓ DE ESTUDI DE DETALL DE LA MANÇANA ENTRE ELS CARRERS J. MARAGALL, J. SADERRA, AVGDA. PIRINEUS I CTRA. D'OLOT A BANYOLES GE-524

ANTECEDENTS

Amb data 9 de novembre de 1982 es va aprovar definitivament l'Estudi de Detall de la mançana entre els carrers J. Maragall, J. Saderra, avinguda Pirineus i la carretera d'Olot a Banyoles. Aquest Estudi de Detall regularitzava la situació de la indústria existent adaptant-la a les condicions establertes per el Pla General i preveia les futures ampliacions fins esgotar el volum permès.

Posteriorment es va construir una ampliació per assecadors, corresponent a la FASE 1 de l'Estudi de Detall aprovat, formant part de l'edifici alt, que acabava el volum en forma de U que té actualment.

En el temps que ha passat, els processos industrials han variat i els assecadors que abans funcionaven per medis naturals ara són cambres frigorífiques, que no necessiten d'un tipus d'edifici de poca amplada i molta alçada, per ventilar al màxim i assecar els embotits. Per això es necessari preveure un nou tipus d'edifici que concentri la planta en lloc de disposar-la amb la major superfície de façana.

DESCRIPCIÓ

La mançana objecte de l'Estudi de Detall està consolidada per l'edificació residencial a tot el front de la carretera de Sant Pau (GE-524) per una línia d'edificis amb diferent fondària i amb accés per la mateixa carretera. La resta de la mançana està ocupada per l'edificació industrial de la fàbrica d'embotits de "Luis Oliveras, S.A.", amb l'excepció d'un edifici aïllat amb front al carrer Josep Saderra.

Entre l'edificació residencial i els terrenys de l'indústria existeix un passadís que dona accés a una de les edificacions pel darrera.

El Pla General contempla aquesta diversitat i divideix la mançana en dues zones diferenciades, ZONA PER INDÚSTRIA i ZONA EN DENSIFICACIÓ URBANA.

L'indústria ocupa una superfície en planta de 3.597,90 m2 que suposen un 48% de la superfície total de la mançana, per lo que l'Estudi de Detall fixava tres objectius.

- 1- adequar la situació de l'indústria existent a la de AILLADA segons les N.U del Pla general
- 2- adequar la categoria de les activitats a les fixades a l'art. 222 de les N.U.
- 3- fixar un Pla d'Etapes per la transformació i nova ordenació.

Serà necessari doncs adequar l'indústria actual i les possibles ampliacions a la situació de INDÚSTRIA AÏLLADA amb les condicions de les NORMES URBANÍSTIQUES.

1 ADEQUAR LA SEVA SITUACIÓ A LA DE AÏLLADA

Actualment la indústria té part de la Planta nivell 0 i planta nivell -1, situades a tocar el límit del solar respecte a les edificacions residencials de la ctra. de Sta. Pau.

Les Normes Urbanístiques del P.G.O.U. diuen al respecte:

"La indústria és aïllada quan dins una illa edificable es dona només aquest ús, o quan la indústria està separada respecte a l'edificació residencial per una franja de terreny lliure, accessible des del carrer actualment existent" (art. 221 a).

Per tant perquè aquesta indústria pugui ser considerada com aïllada s'haurà de produir una separació entre l'edificació i l'alineació residencial que serà com a mínim de 6,50 m. Aquestes separacions estan grafades en els plànols de nivell -1 i 0 del projecte. I tal com es determinava a l'Estudi de Detall anterior, aquesta separació es farà efectiva quan a la tercera fase de l'ampliació.

2 ADEQUAR LA CATEGORIA DE LES ACTIVITATS

LIMITACIÓ DE POTÈNCIA

En aquest sentit la indústria disposa d'una estació transformadora per el seu ús exclusiu, amb lo que compleix les condicions fixades per les N.U. (art. 223-1).

GRAU DE MOLÈSTIA NOCIVITAT O PERILLOSITAT

El decret 2414/1961 de 30 de novembre, faculta a l'Ajuntament per reglamentar els emplaçaments i d'altres condicions per les activitats industrials. Amb tot i això aquest decret qualifica les activitats derivades de la manipulació de carn amb l'epígraf 201 (si bé no n'hi ha cap d'específica pel l'activitat que es desenvolupa a la indústria d'embotits i secador) com a molestes i insalubres.

Molestes per la producció d'olor i insalubres per l'abocat de residus. Amb tot cas la indústria a la que ens referim no produeix olors, ja que la majoria de l'activitat és de secador, ni tampoc aboca residus, doncs a obtingut el premis per connectar a la xarxa general de clavegueres.

3 PLA D'ETAPES

La transformació de la indústria per l'ampliació i per adequar-la a la nova situació aïllada es preveu en 3 FASES o Etapes, de les quals es fixa l'ordre d'execució però no els temps de començament de cadascuna, que vindrà donat per les necessitats d'expansió de la pròpia indústria.

La primera fase correspon a les necessitats actuals de l'indústria i es preveu d'execució immediata.

DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

La situació de partida respecte a l'Estudi de Detall anterior es diferent ja que es va construir un cos d'edifici alt de 204,75 m2 que configura l'edificació en alçada, en forma de U que es la que ara té, i de la que parteix l'actual Estudi de detall .

L'ampliació es farà seguint els nivells dels sostres existents i per tant sense superar l'alçada de l'edificació existent que és de 12,60 m en lloc dels 11,00 m que constaven en l'Estudi de Detall anterior i ocupant l'espai entre els cossos alts formant així un volum tancat i compacte que respon millor a les necessitats actuals de funcionament dels assecadors d'embotits

La proposta incorpora el nivell -1 que en l'Estudi de Detall anterior no s'havia considerat i suprimeix l'ampliació de la planta baixa. S'han corregit els volums edificats que eren erronis a l'anterior Estudi de Detall ja que consideraven alçades inferiors a les reals.

Amb tot això resta un volum edificable de 4.757 m³ per distribuir que correspondria a una 4a. FASE d'expansió de l'indústria, per la que no existeixen previsions a l'actualitat.

NORMES URBANÍSTIQUES PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBÀ

ZONA: INDÚSTRIA EN SITUACIÓ D'AÏLLADA (art. 227-2)

"Adequar la seva situació i convertir-se en aïllada mitjançant un Estudi de Detall o Pla Especial segons els casos que fixarà els volums a edificar d'acord amb les normes contingudes en l'art. 224 així com la categoria de les activitats d'acord amb l'art. 220 del Pla d'Etapes en que es farà la transformació i l'ordenació a la nova situació".

US : INDUSTRIAL (FÀBRICA D'EMBOTITS)

OCUPACIÓ 100%
10% de la superfície del solar a càrrega i descàrrega de mercaderies.

EDIFICABILITAT 8,5 m³/m²

ALÇADA I REculaments

L'edificació industrial en cap punt tindrà alçada sobre la rasant corresponent, superior a la distància respecte a l'alineació de l'edificació residencial oposada.

L'alçada màxima serà de 18,20 m.

VOLUM TOTAL EDIFICABLE

El volum útil edificable màxim sobre la rasant serà de 8,5 m³/m²s.

4.563,25 m² x 8,5 m² = 38.787 m²

VOLUM EDIFICAT

El volum projectat és de 34.030 m².

El volum no ubicat es de 4.757 m²

QUADRE DE SUPERFÍCIES

	E.D. 1982	Modificació E.D. 1998
ZONA 1		
INDÚSTRIA		
Superfície solar	4.563,25 m2	4.563,25 m2
Volum total permès	38.787,62 m2	38.787,62 m2
Volum existent	21.302,05 m2	24.992,00 m2
Volum de l'ampliació	13.920,70 m2	9.334,00 m2
Volum a enderrocar	356,40 m2	295,00 m2
VOLUM TOTAL	34.866,35 m2	34.030,00 m2
ZONA 2		
RESIDENCIAL		
Superfície solar	636,14 m2	636,14 m2
Volum total permès	5.407,19 m2	5.407,19 m2



Olot 20 de juliol de 1998

Joaquim Vayreda Casadevall
Joaquim Vayreda Casadevall
Arquitecte

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



AJUNTAMENT D'OLOT

SECRETARIA

24 SET. 1998

Aprovació inicial *JA*

Reclamacions *NO*

Aprovació definitiva 19 NOV. 1998

B. O. P. *JA*