



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



AJUNTAMENT D'OTLOT
 — SECRETARIA —

Aprovació inicial 14 NOV. 2001
 Reclamacions **NO**
 Aprovació definitiva 21 FEB. 2002
 B.O.P. 08 MAR. 2002

<p>ESTUDI DE DETALL</p>	<p>ORDENACIÓ DE VOLUMS PARCEL·LA: Crta. de Riudaura, C/ Setrill, C/ Rebaixinc OLOT</p>
--	--



MEMÒRIA



ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS.

CARRETERA DE RIUDAURA, C/. SETRILL, C/.REBAIXINC.- OLOT.-

MEMÒRIA INFORMATIVA.-

1-1.- OBJECTE.

1-2.- PROMOTOR.-

1-3.- EMPLAÇAMENT.-

1-4.- SITUACIÓ URBANÍSTICA.-

1-5.- CARACTERÍSTIQUES FÍSQUES.

1-6.- CADASTRE.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.-

2-1.- MOTIU DEL ESTUDI DE DETALL.-

2-2.- SOLUCIÓ ADOPTADA.-

2-3.- JUSTIFICACIÓ LEGAL.-

2-4.- QUADRE COMPARATIU.-

ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS.-

CARRETERA DE RIUDAURA, C/. SETRILL, C/.REBAIXINC.- OLOT.-

MEMORIA INFORMATIVA.-



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

1-1.OBJECTE.-

L'objecte del present Estudi de Detall, es ordenar els volums edificables, determinant ocupació, alçades i situació, respecte als límits de la parcel·la, ubicada entre la Carretera de Riudaura, C/. Setrill, i el C/. Rebaixinc, al sòl urbà del Municipi d'Olot.

L'Estudi de Detall es realitza d'acord amb les directrius de l'Art. 26, del Text Refós, de la Legislació vigent a Catalunya, en matèria Urbanística. (Decret 1/ 1.990, de 12 de Juliol).

1-2.PROMOTOR.-

Es la Societat BARTRINA-TRAVESAS, S.L. CIF. B- 17.322.677, amb domicili al Passeig d'en Blay, Nº 21, 17.800, OLOT. Telf. 972.27.00.82.

1-3. EMPLAÇAMENT.-

La parcel·la , està limitada al Nord per la Carretera de Riudaura, a Ponent pel Carrer Setrill, al Sud, pel carrer en projecte, Camí de Rebaixinc, i al Est, per la Parcel·la ocupada per una nau industrial, en desús, antiga fàbrica Eros, de gènere de punt, i es troba dintre el sòl urbà del Municipi d'Olot.

En el plànol adjunt Nº 1, es grafia el seu emplaçament i la seva situació, respecte al entorn urbà.

1-4.- SITUACIÓ URBANÍSTICA.-

La Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de data 13 de Setembre de 2.000, aprovà definitivament el Text Refós, de la Modificació Puntual del Pla General a l'Illa Carretera de Riudaura, C/. Setrill, C/. Rebaixinc, C/. Carreta, al Pla de Dalt d'Olot. (D.O.G. 15-12-2.000).

En el Text Refós, la parcel·la, objecte d'aquest Estudi de Detall, es qualifica de sòl urbà residencial, amb agrupació tipus "Aïllada Plurifamiliar", i també es determina, que es podran fer Estudis de Detall, que seran com a mínim per a cada parcel·la ó terreny edificable, establert, en cada fase i que es podran desenvolupar independentment. Es respectaran tots els paràmetres establerts, i podran comportar una ordenació alternativa dels volums proposats en la Modificació Puntual, mantenint-se el criteri de disposar la major altura en la segona línia d'edificacions, respecte a la Carretera de Riudaura.

1-5.- CARACTERÍSTIQUES FÍSQUES.-

La parcel·la a ordenar té forma de quadrilàter , paral·lelogram irregular, i una superfície de 4.112,47 M2.

Topogràficament es sensiblement plana, per temps fou explanada, amb un desnivell màxim en el sentit Nord-Sud, del ordre del 2,6 %. Fora de la parcel·la, pel costat del camí de Rebaixinc, hi ha cotes d'alçada superiors, doncs agafen la vesant del Montolivet.

El grau d'urbanització , es divers, mentre la Carretera de Riudaura compta amb els serveis urbanístics complets, en el C/. Setrill, manca solament la vorera, i el C/. Rebaixinc no està ni traçat. La parcel·la està lliure d'edificació, llevat d'un cobert (140,-- M2.), antiga nau de les calderes de l'extingida fàbrica de gènere de punt adjunta.

1-6.- CADASTRE.-

La parcel·la correspon en la seva totalitat a la finca cadastral N° 67.044-02. Actualment la finca pertany a Bartrina-Travesas, S.L. NIF. B-17.322.677.

No hi ha cap més finca afectada per l'ordenació.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.-

2-1.- MOTIU DEL ESTUDI DE DETALL.-

El motiu del present Estudi de Detall, es ordenar els volums edificables de la parcel·la, modificant els volums que figuren en el Text Refós, mantint els paràmetres edificatoris.

El volum grafat en el Text Refós - veure plànol adjunt N° 3,- es un sol bloc, en forma de U , rectangular,. Aquesta ordenació, semi-tancada, presenta inconvenients en el moment de projectar els habitatges cantoners, doncs, a part de tenir parcialment les façanes cegues, resta privacitat a les peces que hi conflueixen.

També, el fet de projectar un conjunt rectangular, amb una parcel·la irregular, deixa uns espais laterals verds privat, residuals de difícil composició, i aprofitament.

Per tot això, s'ha cregut més oportú, redistribuir els volums edificables disponibles, més lliures, deixant un espai central entre blocs més gran, que vol dir més assolellament. Cal tenir en compte, que per imperatius del Text Refós, s'han de disposar els edificis més alts, a la part oposada a la Carretera de Riudaura, lo que va en contra d'afavorir un correcte assolellament, donat, que s'emplacen els edificis alts al Sud. Per tant , cal deixar per respectar aquesta disposició, la màxima separació possible entre blocs.

Aquest motiu , ha aconsellat , en el benentès , que el propi Text Refós de la Modificació Puntual de la zona admet el canvi d'ordenació, a través d'un Estudi de Detall, redactar el present Estudi de Detall, perquè es creu que la solució proposta, es una millora, no solament de les condicions d'edificabilitat de la parcel·la, sinó de tot l'entorn.

2-2.- SOLUCIÓ ADOPTADA.-

La solució adoptada, ve grafada en els plànols adjunts N°s. 4 i 5.

En ells es pot veure, que es disposen, tres blocs edificables. Un bloc compost per dos edificis- s'entén per edifici un conjunt d'habitatges agrupats per una sola escala- galgat sensiblement al C/. Rebaixinc, i d'una altura equivalent a quatre plantes. (P.B +3.P.P.), i dos blocs, amb un edifici cadascun, paralels a la zona verde a cedir. Aquets dos últims blocs, tenen tres plantes. (P.B.+ 2.P.P.).

Les separacions dels blocs, respecte als límits superen o igualen els tres metres, d'acord amb lo disposat en el Text Refós.

Amb aquesta disposició, s'obté un major espai central, destinat a verd privat, una major privacitat entre els habitatges. (les vistes entre ells son obliqües, no perpendiculars ni

confrontats), i una més fàcil relació entre els habitatges i els carrers o zona verda que emmarquen la parcel·la.

L'accés als vestíbuls d'entrada dels edificis, es farà per una vorera, que es separarà un mínim de tres metres del edifici, aquest espai, serà destinat a verd privat dels habitatges de la planta baixa, així com també disposaran d'un espai semblant al interior.

L'accés a les places d'aparcament, que aniran a les plantes soterrani, es farà també dintre el senyalat en l'Estudi de Detall, com a verd privat. Els accessos es concretaran, en els corresponents projectes dels edificis. Les plantes soterranis podran ocupar un vint per cent més de l'ocupada per l'edificació principal, d'acord amb l'Art. 190, de la Normativa del Pla General, pel tipus d'edificació aïllada plurifamiliar.

Per una major integració, al tipus de viabilitat del Pla de Dalt, al C/. Rebaixinc es situa la vorera pública al interior de la parcel·la, deixant una franja ajardinada, entre aquesta i la calçada del carrer. No obstant, als efectes del percentatge d'ocupació, es continua mantinguent la superfície inicial de la parcel·la.

Es col·locaran els blocs de més altura, més separats de la Carretera de Riudaura, per disposició d'obligat criteri del Text Refós, malgrat ser una disposició contradictòria als efectes d'asseïllament i topogràfics. En el plànol N° 5, es dibuixen les seccions, a on es pot veure la relació entre les altures dels edificis i les separacions entre ells, i entre ells i la Carretera de Riudaura. Aquestes seccions s'han dibuixat partint d'una rasant uniforme, (3 %), del C/. Rebaixinc.

La superfície ocupada pels tres blocs es de 986,40 M2. que representa un 34,48 % de la superfície de la parcel·la, inferior, per tant, al determinat en el Text Refós.

En el plànol adjunt N° 6, es grafien l'ordenació actual, l'ordenació projectada, i el Quadre Comparatiu dels paràmetres edificables.

2-3.- JUSTIFICACIÓ LEGAL.-

L'Estudi de Detall es realitza d'acord amb les directrius del Art. 26, del Text Refós, de la Legislació vigent a Catalunya, en matèria urbanística. (Decret 1/1.990 de 12 de Juliol), i emparada en que la Modificació Puntual del Pla General a l'Illa Carretera de Riudaura, C/.Setrill, C/.Rebaixinc, i C/. Carreta, admet Estudis de Detall per l'Ordenació dels volums edificables.

L'Estudi de Detall adjunt, té la documentació prevista en l'Art. 66 del Reglament de Planejament, i manté les disposicions senyalades en l'Art. 65, del mateix, per quan, l'ordenació proposta no implica un increment del volum edificable, ni increment de població, (es manté el màxim de 34 habitatges), no altera els usos, i en cap cas, ocasiona perjudicis ni altera les condicions d'ordenació dels predis veïns.



2-4.- QUADRE COMPARATIU.-

	MODIFICACIÓ P.G.	PROPOSTA
EDIFICABILITAT	1.19 m2/m2	1.19 m2/m2
OCUPACIÓ	37 %	34.48 %
SEPARACIONS MÍNIMES	3 m.	3 m.
ALÇADES MÀXIMES	PB+3PP (12.20 m)	PB+2PP (9.20 m) PB+3PP (12.20 m)
ZONA VERDA	1.251 m2	1.251,47 m2
NOMBRE MÀX. HABITATGES	34ut.	34ut.

Olot, Juliol 2.001.

L'Arquitecte :

JOAN TRESSERRAS I DOU
 • Doctor Arquitecte



AJUNTAMENT D'OLOT
 — SECRETARIA —

14 NOV. 2001

Aprovació inicial
 Reclamacions **NO**
 Aprovació definitiva 21 FEB. 2002
 B. O. P. 02 MAR. 2002