

PLA DE MILLORA URBANA DE COMPENSACIÓ DE VOLUMS I DE COMPOSICIÓ DE FAÇANES

(Article 68, 1-b del DL 1/2005)

MEMÒRIA

1.- Memòria informativa:

1.1.- Àmbit actuació:

L'àmbit d'actuació, grafiat en el plànol núm. P.1 d'aquest Pla, comprèn els terrenys situats entre el Camí de les Bruixes, la perllongació de l'Avgda. Jaume II, la Ctra. de la Canya i la partió límit de propietats. Té una superfície de 4.576,00 m².

Està situat dintre del sòl urbà i qualificat com a zona 10.2, Eixample urbà.

Comprèn part dels terrenys situats dintre del polígon d'actuació P.A: 10.15, del qual s'han formalitzat ja les cessions d'espais lliures i vialitat.

1.2.- Estructura de la propietat:

Es tracta d'una propietat única a nom de Bartrina Travesas, S.L.

1.3.- Promoció:

El promotor de les obres és la pròpia empresa propietària dels terrenys, Bartrina Travesas, S.L.

1.4.- Planejament vigent:

El planejament vigent d'aplicació és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot. L'edicte d'aprovació definitiva del Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística d'Olot fou publicat en data 2 de febrer del 2004 en el Diari Oficial de la Generalitat núm. 4061

1.5.- El territori:

Els futurs edificis, objecte del Pla de Millora Urbana, s'emplacen en una zona situada al nord-est de la ciutat en la que s'hi estan realitzant importants processos de transformació. Es troben en el centre del tram comprès entre el nus de la Rodona i l'enllaç de la Ctra. de La Canya amb la N-260. Aquest enllaç que serveix d'entrada a la ciutat per una part molt important d'usuaris i el fet de que el nus de la Rodona encapçali el vial Sant Jordi que travessa tot Olot, determinen el nou dinamisme d'aquesta zona.

L'obertura del tram d'enllaç de l'Avgda. Jaume II amb la Ctra. de la Canya permetrà un accés directe al nucli antic i consolidarà la situació estratègica d'aquest àmbit.

Les alineacions de la Ctra. de la Canya en aquest tram es modifiquen, donant com a resultat una nova línia d'edificacions. Aquest fet junt amb les noves edificacions en construcció fan que l'imatge d'aquest vial es renovi totalment.

Els serveis urbanístics en correspondència amb aquest conjunt d'actuacions estan dimensionats per donar servei a les noves construccions (veure Projecte d'Urbanització Ctra. de la Canya U.A.La Canya-1).

2.- Memòria justificativa:

2.1- Marc legal:

El Decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol en el seu article 68-1,b preveu la possibilitat de redactar plans de millora urbana en el sòl urbà consolidat, ... “ i regular la composició volumètrica i de façanes “.

2.2- Objectius generals:

El tram de nova obertura de l'Avgda. Jaume II, segons ordenació prevista en el Polígon d'actuació P.A.10.15, correspon en part a una altura de P.B.+ 3 P.P. i en part a una altura de P.B. + 5 P.P.

El Camí de les Bruixes té una alçada prevista de P.B. + 2 P.P.

El pas de P.B. i 3 P.P. a P.B. i 5 P.P. produeix un salt de 2 plantes, en un punt en el que coincideixen l'Avgda. Jaume II i la Ctra. de la Canya i es forma un espai molt obert (uns 40 m. d'ample) en el que probablement aquest escalonat és més ostensible. Per altra banda en l'enllaç dels edificis amb front al Camí de les Bruixes amb els que tenen façana a l'Avgda. Jaume II, es produeix un nus molt dens de difícil resolució.

L'objectiu d'aquest Pla de millora és donar una solució alternativa en aquests dos aspectes concrets que, atenent a l'entitat de l'àmbit, permeti configurar un conjunt més homogeni i integrat en el seu entorn, respectant evidentment els criteris del POUM.

2.3- Justificació de l'ordenació i la seva adequació al planejament vigent:

L'ordenació proposada consisteix en ordenar la façana de l'Avgda. Jaume II atenent al pendent d'aquest carrer. Mitjançant l'introducció d'un cos de P.B.+ 4 P.P. s'estableix una gradació (P.B. + 3 P.P. / P.B. + 4 P.P. / P.B. + 5 P.P.) que juntament amb la modulació de la façana, provoca una transició en alçada al passar d'un edifici al següent d'escassa entitat i pràcticament constant.

L'edificabilitat per aquesta alineació es manté invariable, doncs, conceptualment el mòdul de P.B. + 4 P.P. correspon segons el planejament actual, meitat a P.B. + 3 P.P. , meitat a P.B. + 5 P.P.. La resta segueix les alçades que li corresponen en el planejament vigent.

Pel que fa a l'enllaç Camí de les Bruixes / Avgda. Jaume II, es proposa un tall a nivell de plantes pis (continuïtat de l'alineació en planta baixa) de manera que la confrontació d'alçades diferents no es produeix en contacte. Aquesta proposta permet una millor resolució a nivell de coberta, un millor assolellament de les cases en façana al Camí de les Bruixes i una imatge urbana més permeable sense desfigurar la lectura d'illa tancada.

Atès que no es tracta d'un estudi de detall si no d'un Pla de millora urbana, la proposta incorpora uns criteris compositius coherents amb la modulació esmentada, una breu normativa d'aplicació d'aquests criteris, l'especificació dels materials base i també els criteris cromàtics relacionats amb la modulació proposada.

2.4.-Informe mediambiental:

Les actuacions proposades en aquest Pla de millora urbana no modifiquen les determinacions del POUM en cap aspecte que pugui alterar les característiques mediambientals de l'àrea d'actuació.

2.5.- Quadres comparatius entre les determinacions previstes en el planejament vigent i les de la proposta:

Els següents quadres comparatius comparen l'edificabilitat resultant de la proposta en relació a la prevista en el POUM.

Camí de les Bruixes:

Edificabilitat s/ POUM	3.451,95 m ² .
Edificabilitat s/ Projecte	3.111,95 m ² .
Alçada Reguladora s/ POUM	P.B. + 2 P.P.
Alçada Reguladora s/ Projecte	P.B. + 2 P.P.

Avgda. Jaume II / Ctra. de la Canya :

Edificabilitat s/ POUM	7.674,95 m ² .
Edificabilitat s/ Projecte	7.358,00 m ² .
Alçada Reguladora s/ POUM	P.B. + 3 P.P. / P.B. + 5 P.P.
Alçada Reguladora s/ Projecte	P.B. + 3 P.P. / P.B.+ 4 P.P. / P.B.+ 5 P.P.

2.6.- Infraestructures i serveis. Ubicació E.T.:

Les infraestructures i serveis de l'àmbit venen definides en el projecte d'urbanització U.A. La Canya-1 actualment en execució. L'ubicació de l'E.T. ocupa la part de la P.B. de l'edifici en construcció situat entre l'Avda. Jaume II i la Ctra. de la Canya. Aquesta estació transformadora (dues) alimentarà la totalitat dels edificis inclosos en l'àmbit del Pla de millora urbana.

2.7.- Justificació de les alineacions i rasants:

No es modifiquen les alineacions ni les rasants a la Ctra. de La Canya, Avda. Jaume II i Camí de les Bruixes, que són les definides en el POUM i precisades en el projecte d'urbanització U.A. La Canya-1.

Respecte a l'interior d'illa es redueix la fondària edificable prevista en el POUM en un tram de l'Avda. Jaume II i Camí de les Bruixes. Aquesta passa de 15,80 m. a 10,50 m. per tal de facilitar la il.luminació dels habitatges que es preveu situar en aquesta zona.

2.8.- Justificació de la composició de façanes:

Les façanes a vial estan composades a partir d'uns eixos verticals, que es diferencien entre si pel domini del ple sobre el buit o viceversa. Aquests mòduls estan agrupats a partir de les caixes d'escala.

El ritme d'obertures en el sòcol de planta baixa tindrà correspondència directa amb les altres plantes, per tal de mantenir el conjunt unitari vertical. La diferència de materials utilitzats en el sòcol i a la resta de paraments, es minimitzarà amb la similitud de colors.

Les façanes interiors es componen també a partir d'eixos verticals ritmats per les obertures de les caixes d'escala. Les obertures dels habitatges s'agrupen amb balcons. El tall realitzat al Camí de les Bruixes permet tenir visuals d'un tram de la façana interior. Aquesta té el mateix tractament cromàtic i de materials per tal de mantenir el conjunt unitari.

2.9.- Enderrocs i moviment de terres:

Els enderrocs i moviments de terres dins de l'àmbit del Pla de millora urbana, són els que corresponen a la normal execució de les obres d'edificació i no estan afectats per determinacions del Pla. En tot cas l'espai interior d'illa s'enjardinarà totalment.

3.- Memòria de l'execució que se'n deriva del projecte:

3.1- Gestió:

3.1.1.: Delimitació de polígons d'actuació:

No es preveu la delimitació de cap polígon d'actuació amb la finalitat de desenvolupar el Pla de millora urbana atès que es tracta d'una propietat única

3.1.2.: Sòls que ha d'ésser de cessió obligatòria i gratuïta:

Les cessions de sòl obligatòries ja es varen realitzar amb motiu del desenvolupament de la U.A.La Canya-1 parcialment inclosa en l'àmbit del Pla.

3.2.- Obres d'urbanització:

3.2.1.: Superfície de sòl a urbanitzar:

Les obres d'urbanització del perímetre viari de l'àmbit del Pla, venen definides en el corresponent Projecte d'urbanització U.A.La Canya-1 actualment en execució.

3.2.2.: Enderrocs i moviments de terres:

Els enderrocs i moviments de terres són interiors a l'illa edificable i no afecten a les obres d'urbanització.

4.- Estudi econòmic financer:

Es preveu un cost total d'execució de les obres d'edificació i enjardinament previstes en el Pla de millora urbana de 8.790.681,86 € que corresponen a un pressupost de contracte de 12.134.657,24 €, IVA inclòs.

La promotora única considera viable el Pla i té capacitat financera per al seu desenvolupament.

5.- Pla d'etapes:

Es preveu desenvolupar el Pla de millora per etapes que incloguin unitats senceres de mòduls d'edificació. Cada etapa garantirà el nombre de places d'aparcament i de contenidors que li corresponguin.

6.- Normativa:

6.1.- Disposicions generals:

Les normes del Pla complementen les pròpies del POUM que, a tots els efectes, regeixen per a les futures actuacions en l'àmbit del Pla.

Per tractar-se d'una compensació de volums i composició de façanes, es mantenen invariables la qualificació i zonificació del sòl i règim d'usos.

6.2.- Normes d'edificació:

6.2.1.: Façana:

Les façanes dels edificis, en base a la ordenació de volums proposada, constitueixen una línia contínua que enllaça els paraments amb front a vial amb els de la part posterior, tant al Camí de les Bruixes com a l'Avgda. Jaume II. En conseqüència, tots aquests paraments tindran el tractament de façana

6.2.2.: Composició de volums:

És la que es determina gràficament en els plànols que integren aquest Pla.

6.2.3.: Tractament cromàtic de les façanes:

El tractament cromàtic de les façanes facilita la lectura de la modulació i el ritme d'aquestes en base a colors de la gamma dels terrosos, dels quals amb caràcter normatiu, es proposa una sèrie de cinc colors que s'adjunten en el plànol P-9, P-10, P-13 i P-14. Es respectarà l'alternança proposada en els plànols de façanes d'aquest Pla.

6.2.4.: Composició de façanes:

La composició de façanes a vial i interiors, es realitza a partir d'una modulació normativa, en base a eixos verticals.

Aquests eixos verticals poden venir definits per una alineació d'obertures, per un parament cec o per un buit en els que predomini la verticalitat dimensional, i també per altres recursos amb capacitat per definir un pla compositiu amb aquestes proporcions de verticalitat.

L'alternança i el ritme d'aquests eixos es mantindrà per a cada mòdul. També la planta baixa ha de tenir un tractament unitari amb la resta del conjunt. Atès el caràcter de sòcol es pot diferenciar amb el material, però amb colors del tot integrats amb la resta de la façana, i formant part del conjunt.

6.2.5.: Materials:

Els materials d'acabat dels paraments de façana i de coberta venen definits en el plànol corresponent d'aquest Pla.

Les diferències de massís / buit en els paraments de façana correspondran a diferències de material.

Relació de materials:

- Paraments cecs:

Planta Pis (façanes a vials i interiors):

morter monocapa (colors normatius)

arrebossat i pintat (colors normatius)

Planta Baixa (façanes a vials):

pedra aplacada textura flamejada o envellida (colors normatius / es diferenciaran els panys amb l'especejament)

- Perfil·eria:

Alumini color gris

- Baranes/ proteccions:

Façanes a vials:

perfil acer inoxidable / planxa perforada

lames Parklex o equivalent (paravistes terrasses)

Façanes interiors:

barrots de ferro

- Coberta:

Teula ceràmica aràbiga color vermell

- Ràfecs i balcons:

Formigó vist

6.2.6.: Espai interior:

L'espai interior, excepte la part corresponent a les terrasses, estarà totalment enjardinat tal com preveu l'article 281.7 del POUM. Aquest enjardinament es farà en base a una capa de terra amb un mínim de 30 cm. de gruix i les corresponents capes de protecció i d'impermeabilització. Les plantes soterrani compleixen les limitacions que fixa l'article 157.4 del POUM. La fondària edificable en planta soterrani correspon a la fondària edificable màxima prevista en el POUM, equivalent a la fondària màxima edificable en planta baixa. La fondària edificable en planta baixa es redueix per tal d'unificar-la en la façana interior del Camí de les Bruixes (10,50 m.) i per millorar la ventilació dels habitatges amb façana a l'Avgda. Jaume II.

Olot, 10 de gener del 2007

Andreu Terricabras Carol
arquitecte