
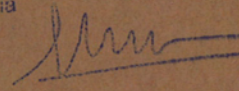


En Excmo.

220-14710


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
 d'Urbanisme de Girona en la sessió
 de data 31 OCT 2001
 La secretària 

Glòria Pons Sáez


AJUNTAMENT D'OLOT
 SECRETARIA

Aprobació inicial 02 MAIG 2001 

Reclamacions NO

Aprobació provisional 28 JUNY 2001

Aprobació definitiva 31 OCT. 2001

p.o. 6 24 GEN. 2002 

PLA ESPECIAL CASAL MARIÀ

PERI : CASAL MARIÀ.-

Aquest PERI comprèn la següent Documentació:

MEMÒRIA INFORMATIVA.-

- 1-1.- OBJECTE DEL PERI.-
- 1-2.- PROMOTOR.-
- 1-3.- EMPLACAMENT.-
- 1-4.- PLANEJAMENT VIGENT.-
- 1-5.- SITUACIÓ CADASTRAL.-
- 1-6.- CARACTERÍSTIQUES FÍSiques DEL ÀMBIT.-
- 1-7.- SERVEIS URBANÍSTICS.-

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.-

- 2-1.- SOLUCIÓ ADOPTADA.-
- 2-2.- ESPAIS DE CESSIÓ.-
- 2-3.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-
- 2-4.- SISTEMA D'ACTUACIÓ.-
- 2-5.- UNITAT D'ACTUACIÓ.-
- 2-6.- PLA D'ETAPES.-

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ.-

- Nº 1.- SITUACIÓ-EMPLACAMENT.-
- Nº 2.- PLÀNOL CADASTRAL I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.-
- Nº 3.- ESTAT ACTUAL - PLANTA.-
- Nº 4.- FAÇANES - VOLUM ACTUAL - CASAL MARIÀ.-
INFORMACIÓ FOTOGRÀFICA.-

PLÀNOLS DE PROJECTE.-

- Nº 5.- SOLUCIÓ PROPOSTA.-
- Nº 6.- FAÇANES - VOLUM PROPOST - CASAL MARIÀ.-
- Nº 7.- PLÀNOL DE CESSIONS.-



**PLA ESPECIAL
DE REFORMA
INTERIOR**

**-CASAL MARIA-
OLOT**

MEMÒRIA

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR : CASAL MARIÀ.-

OLOT.-

MEMÒRIA INFORMATIVA.-

1-1.- OBJECTE DEL PERI.-

L'objecte del PERI, es ordenar els usos i volums edificables de la finca coneguda pel "CASAL MARIÀ", dintre el sòl urbà del Municipi d'Olot, (La Garrotxa).

La redacció del PERI, es fa en compliment del Art. 92, del Pla General d'Ordenació Urbana de la Ciutat, que estableix, que quan la complexitat del equipament ó la necessitat ho exigeixi, podrà elaborar-se un Pla Especial, segons allò establert en l'Art. 29-1, del Decret Legislatiu 1 / 1.990, i l'Art. 76.2.a), del Reglament de Planejament.

1-2.- PROMOTORS.-

Els promotors del PERI, son la Parròquia de Sant Esteve d'OLOT, Nif. Q -1700002-G, amb domicili al Passeig d'en Blay, Nº 3, 17.800- OLOT, Telf. 972.26.04.74, i l'Institut de Religioses de Sant Josep, de Girona, Nif. Q- 1700151-B, amb domicili al C/. Portal Nou, Nº 12, 17.004- Girona, i Telf. Nº 972.21.30.66.

Els promotors son a la vegada els únics propietaris del àmbit territorial afectat pel PERI, per tant representen el 100/100 de la propietat.

1-3.-EMPLAÇAMENT.-

El Pla Especial "Casal Marià", està emplaçat al casc urbà del Municipi d'Olot, Està limitat al Nord, pel Passeig Bisbe Guillemet; al Est, per la Residència Santa Maria del Tura; al Sud, pel C/. Sant Pere Màrtir, i a Ponent pel C/. Bolós.

En el plànol adjunt, Nº 1, es grafia l'emplaçament així com a seva situació, respecte al entorn urbà.

1-4.- PLANEJAMENT VIGENT.-

En el Pla General d'Ordenació Urbana, l'àrea del Casal Marià, està destinada a equipament cultural, religiós i administratiu. Esglésies, sales de cultura, biblioteques ó centres culturals i centres administratius. (Art. 90 del P.G.).

L'Art.91, determina que els equipaments existents quedaran ~~destinats al mateix~~ tipus d'equipament que contenen, sense perjudici de la seva possible transformació, en un altre tipus d'equipament mitjançant acord raonat amb l'Ajuntament.

L'Art. 92, del P.G. estableix les condicions d'edificació, que s'ajustaran a les necessitats funcionals del equipament, al paisatge, a les condicions ambientals, i a l'integració al sector, a on està localitzat, i a les Normes Legals que regulin la seva construcció específica, i determinar que quan la complexitat del equipament ho justifiqui, caldrà elaborar un Pla Especial, segon allò establert en l'Art. 29-1, del Decret Legislatiu 1/1.990 de la Generalitat de Catalunya i l'Art. 76.2.1) del Reglament de Planejament.

1-5.- SITUACIÓ CADASTRAL.-

Actualment el conjunt del àmbit constitueix una sola finca Cadastral (Finca Cadastral Nº 7503901), dons encara no s'ha procedit a la seva divisió, d'acord amb la seva descripció Registral de dues finques independents. La divisió de les propietats actual, ve grafada en el Plànol Nº 3.

1-6.- CARACTERÍSTIQUES FÍSiques DEL ÀMBIT.-

En el Plànol d'Informació Nº 4, es representa l'estat actual del Casal Marià, que com es pot veure, es tracta d'una finca dividida en dues parts. La part edificada correspon a la Parròquia de Sant Esteve, i es a on està emplaçat l'edifici del Casal Marià.

Es tracta d'un edifici, amb desigual estat de conservació, i que el cos principal està destinat a teatre, amb entrada pel C/. Bolós. Es un edifici cobert a dues aigües, mitjançant encavallades i cabirons de fusta, que suporten la teula àrab. Entre el teatre i l'edifici de la Residència del Tura, en el temps s'hi han fent afegits de cossos d'edifici, destinant la planta baixa a vestidors del antic Camp de Futbol, i a sobre dues plantes més, per aules de catequesis, i un habitatge. Aquest correspon al volum que sobresurt del conjunt, i que dona al Passeig Bisbe Guillemet. En el seu aspecte exterior, l'edifici presenta uns elements del neo-clasicisme popular, que li dona un caràcter peculiar, en el conjunt del entorn urbà. Tots aquest elements: sòcols, pilastres, brancals d'obertures, frontó, etc., son formats amb obra remulinada i pintada a dos colors.

La resta de la superfície no construïda, fou, en altre temps destinada a camp d'esports, però avui dia es troba en desús.

Una altre característica de la finca, es la paret de tanca, que la separa dels carrers, i que està formada per un mur de més de 2,50 metres d'alçada, i que dona en ple centre urbà, una sensació de precarietat suburbial.

Com a notes destacades, cal fer constar la font pública, encastada al dit mur, i que dona al C/ Sant Pere Màrtir, i el mur divisor, entre el Casal Marià i la Residència del Tura, i que formava part de les muralles de la Ciutat, construïdes durant les guerres carlistes del Segle XIX.

La superfície de la finca originària del Casal Marià, es de 3.417,-M2. que es la superfície del àmbit territorial del PÉRI. Després de la segregació efectuada el Març del any 2.000, resta al Casal Marià- Parròquia de Sant Esteve, una superfície de 1.022,-M2. a on hi ha construït l'edifici del Casal Marià. La part lliure d'edificació, i que pertany al Institut de Religioses de Sant Josep, de Girona, té una superfície de 2.395,00M2.

El conjunt té una forma de quadrilàter sensiblement rectangular, i el terreny segueix topogràficament les rasants dels carrers que l'emmarquen. En el Plànol adjunt N° 3, es grafien les cotes de nivells.

La superfície construïda actual del Casal Marià, es:

Planta Baixa : 590,35 M2.

Planta Primera : 309,90 M2.

Planta Segona : 216,20 M2.

Total :1.116,45 M2.

La descripció del estat actual, es complementa amb informació fotogràfica.

1-7.- SERVEIS URBANÍSTICS.-

Tots els vials que determinen la finca, tenen els serveis urbanístics complets, es a dir : calçades i voreres pavimentades, subministrament d'aigua, xarxa de clavagueres públiques, alluminat i subministrament d'energia elèctrica a baixa tensió. Obviament també tenen consolidades les alineacions i rasants.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

2-1.- SOLUCIÓ ADOPTADA.-

Degut a la compra efectuada pel Institut de Religioses de Sant Josep, i a la necessitat de rehabilitació del edifici del Casal Marià, s'ha cregut oportú, redactar el present Pla Especial, que reguli els usos i els volums edificables, del conjunt del Equipament Comunitari.

Atès, tot lo descrit en els apartats de la Memòria Informativa, es proposa la següent solució, amb la descripció independent dels Volums edificables i dels usos.

Volums.

La composició dels volums, donada l'existència del edifici del Casal Marià, serà diferent per cada una de les parcel·les resultants de la segregació efectuada en la operació de compra-venda.

L'edifici del Casal Marià, té unes característiques singulars, a part de raons econòmiques, que cal mantenir, per tant el seu volum final serà pràcticament igual al existent, exceptuant l'enderroc de la planta sobresortida del conjunt de la façana del Passeig Bisbe Guillemet, i la nova construcció d'un espai porxat del pati interior.

En la documentació gràfica adjunta, es dibuixa l'estat actual del edifici, i el volum pensat en l'obra de rehabilitació, a on es palesa lo dit. En aquest punt, el Pla Especial, concreta el futur edifici, no solament en quan al volum edificable, sinó en la solució arquitectònica adoptada.

Un cas completament diferent, es el volum edificable de la parcel·la corresponent al Institut de Religioses de Sant Josep de Girona. En aquest moments, l'Institut pensa destinar l'espai a zona de lleure i jardí de la Residència de Santa Maria del Tura, per tant caldrà unir les dues finques a través de la muralla, d'una manera generosa i diàfana, però evitant la desaparició de la mateixa. El detall d'aquesta obertura, formarà part del projecte, que es redacti, per l'aprofitament del nou solar.

No obstant lo dit, i tinguent en compte que les necessitats en un futur, de l'activitat social que desenvolupa l'Institut, poden necessitar edificar aquesta parcel·la, cal en el moment de la redacció d'aquest Pla Especial, donar una volumetria edificable. Aquest nou volum, respondrà a la tipologia de l'edificació aïllada, voltada d'espais lliures, no obstant, se fos necessari podrà addicionar-se a l'actual edifici de la Residència del Tura, formant un sol volum, amb solució de continuïtat.

En el apartat 2-3, d'aquesta Memòria es determina el volum edificable.

Usos.-

Actualment, segons el Pla General d'Ordenació, al conjunt de la finca li correspon la zona d'Equipament Comunitari, classificat en el tipus 4, destinat a equipaments culturals, religiosos ó administratius. (Esglésies, sales de cultura ó centres culturals ó administratius).

Aquest ús es mantindrà per la finca del Casal Marià, però afegint-hi un ús residencial, restringit a la Comunitat Religiosa que ostenta la propietat.

A la parcel·la del Institut de Religioses de Sant Josep de Girona, es canviaria el tipus d'Equipament Comunitari actual, el 4, per el tipus 3, definit pel Pla General, com equipament sanitari-assistencial, constituït per ambulatoris ó centres sanitaris públics ó privats, asils i residencials. Aquest tipus d'equipament es el que actualment regeix a la Residència Santa Maria del Turó, en el solar veí. Per tant, el canvi proposat té perfecte coherència urbanística, doncs es tracta simplement d'una ampliació en superfície del ús actual, existent a la mateixa illa.

Altres consideracions.-

Un dels objectius del PERI, es l'integració del àmbit del Casal Marià, al entorn urbà de la Ciutat. Per millorar aquesta integració, s'enderrocarà la tanca actual - excessiva per la seva alçada - i s'en construirà una altre de nova, més baixa - part massissa, part amb reixa ó plantes de jardí - que favorirà la permeabilitat visual.

Al C/ Sant Pere Màrtir, hi ha una font pública encastada a la paret de tanca, tocant a l'antiga muralla. Aquesta font, es mantindrà igual.

2-2.- ESPAI DE CESSIÓ.-

Amb la finalitat de millorar la qualitat urbana de la zona, els promotors, en la part que els hi correspongui, faran la cessió d'una franja de 4,--metres, paral·lela a la vorera del C/ Bolós. Aquesta franja, serà destinada a verd públic, i a través d'ella hi podran tenir accés les respectives finques. S'exceptuen d'aquesta cessió, la part corresponent al edifici actual del Casal Marià. Precisament, un dels objectius de la cessió d'aquest espai lliure, es donar major importància al edifici, i amb aquesta finalitat també s'arranja la façana del pati actual, tractant-la igual i amb la mateixa composició arquitectònica que la del Passeig Bisbe Guillaumet.

La superfície total de cessió son 293,35 M2. que corresponen 237,35 M2. al Institut de Religioses de Sant Josep, i 54,50 M2. a la Parròquia de Sant Esteve.

2-3.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

En aquest punt, es donen les condicions d'edificació i usos, de les dues finques que componen l'àmbit del PERI "Casal Marià".

Donat el peculiar caràcter d'aquesta actuació urbanística (una de les parcel·les ja consolidada per l'edificació), i tinguent en compte, que els usos edificables venen condicionats entre si, es consideren les dues parcel·les indivisibles.

Per la mateixa consideració, es convé, i els promotors-propietaris hi estan d'acord, que el fet de que el PERI, atorgui diferents edificabilitats a cada una de les dos parcel·les, no implica cap compensació entre elles.

2-3-1.- Finca Casal Marià.-

El volum edificable es el volum actual, descomptant la planta que sobresurt al costat N-E, del Passeig Bisbe Guillaumet, i incrementant-la amb un espai porxat de planta baixa al pati, tal com es palesa en els plànols adjunts, que reflexen l'estat actual i el projectat. Com sigui, que aprofitant el mateix volum del actual teatre, es preveu la construcció d'un forjat interior, s'incrementa, obviament el sostre edificable.

Volum actual	5.315,--M3.
Volum projectat	5.280,--M3.
Sup.ocupada P.Baixa actual.....	590,35 M2.
Sup. ocupada P.Baixa projectada.....	642,54 M2.
Sup. construïda actual	1.116,45 M2-
Sup. construïda projectada	1.413,19 M2.
Superfície del solar	967,50 M2.
Edificabilitat resultant	1,48 m2/m2.

Per tant, l'altura, ocupació, alineacions i edificabilitat, venen determinades, per la grafiada en els plànols N°s. 5 - 6.

La composició arquitectònica determinant, serà també l'actual, amb les reformes introduïdes en els nomenats plànols.

La finca, es considera una única parcel·la, i per tant indivisible.

Usos.- Son els propis del Equipament Comunitari, Tipus 4, definits en l'Art. 90 del Pla General, admetent el Residencial de ús propi, i restringit, a les intencions de la Parròquia de Sant Esteve d'Olot, propietària del immoble. L'Art.90 del Pla General admet els usos: culturals, religiosos, administratius.

3-2-1.- Finca Institut Religioses Sant Josep de Girona.-

Aquesta parcel·la està lliure d'edificacions, i encara que en el moment present, es preveu destinar a espai ajardinat destinat al lleure de la Residència de Santa Maria del Tura, cal donar una volumetria edificable i uns usos, per si, en un futur, calgués edificar-la.

Tipologia.- Edificació aïllada. L'edificació serà de tipus aïllada, envoltada d'espais lliures d'edificació, destinats a jardins o àrees privades d'aparcaments.

Ocupació. L'ocupació màxima serà del 40 %, de la superfície del solar.

Edificabilitat.- L'edificabilitat màxima serà de 1,2 m2s/m2s.

Altura .- L'altura màxima serà de 9,50 m .(P.B + 2.P.P.).

Separacions.- Les separacions a vial, seran la 1/2 de l'altura del edifici, amb un mínim de 3,00metres.La separació a la finca veïna, (Casal Marià), un mínim de 3,00 metres, mentre que al edifici veí, la Residència del Tura, pot anar annexat , formant solució de continuïtat.

Usos.- L'ús proposat, es el d'Equipament Comunitari, Tipus 3, destinat fonamentalment a equipament sanitari-assistencial, com ambulatoris o centres sanitaris públics o privats, asils o residencials. Obviament, també usos complementaris o auxiliars, lligats a aquestes activitats.

2-3-3- Tanques.-

Els murs de tanca perimetrals, de les dues finques, seran d'una part d'obra massissa, altura màxima de 1,20 m. i fins a una altura màxima de 2,00 m. amb tipus reixa o amb plantes de jardí.

2-3-4.-Consideració Final.-

L'edificabilitat donada a la finca del Casal Maria es de 1,46 M2/m2. i la del Institut de Religioses de 1,2 m2/m2, que dona pel conjunt de PERI, una edificabilitat de 1,28 m2/m2.

Sup. Solar Casal Marià = 967,50 M2 x 1,46 m2/m2 = 1.413,-- M2.

Sup. Solar Institut Religioses = 2.157,35M2.x 1,2 m2/m2 = 2.588,58 M2.

Sup. Solar = 3.124,65M2. Sostre Edificable =4.001,58 M2-

Edificabilitat 1,28 M2s/m2s.

Aquestes edificabilitats son netes, deduïnt de les finques inicials les superfícies de cessió.

Per tant , es pot comprovar que l'edificabilitat, resultant es inferior, a la edificabilitat de les zones que l'emmarquen. Zona de Densificació Urbana : 2,10 m2/m2. i Zona de Conservació d'Estructura Urbana , (sense coeficient d'edificabilitat en el P.G. però evidentment, donades les característiques de la seva tipologia constructiva, es més elevada).

2-4.- SISTEMA D'ACTUACIÓ.-

El PERI, s'executarà pel Sistema de Compensació, en virtut del qual els propietaris faran la cessió del terreny que els hi pertoca.

2-5.- UNITAT D'ACTUACIÓ.-

El PERI, es desenvolupa amb una sola unitat d'actuació, dividida en dos Polígons. Cada Polígon està exclusivament constituït per cada una de les finques, així s'evita el tenir que constituir-se en Junta de Compensació. Per previ acord entre ells, no hi ha compensació entre Polígons, tal com es manifesta en l'apartat 2-3, d'aquesta Memòria.

2-6.- PLA D'ETAPES.-

El PERI, s'executarà en una sola Etapa. En qualsevol moment, a determinar per l'Ajuntament, posterior a l'aprovació definitiva del PERI, es procedirà a les corresponents cessions.

Olot, Març , 2.001.

L'Arquitecte:


JOAN TRESSERRAS I DE
 Doctor Arquitecte

