



MEMÒRIA

**MODIFICACIÓ PLA PARCIAL
ILLA 6 SUBSECTOR A BONAVISTA
OLOT**

promotor

BARTRINA-TRAVESAS, S.L.

emplaçament

ILLA 6, SUBSECTOR A, BONAVISTA

arquitecte

DANIEL MALLARACH I MACIAS



1. GENERALITATS

1.1. PROMOTOR I/O PROPIETAT

El promotor de la modificació del Pla Parcial és la societat promotora **BARTRINA-TRAVESAS, S.L.** amb NIF 17.332.677-B, i adreça al Passeig d'en Blay, núm. 21, codi postal 17800 d'Olot, amb telèfon 972 27 00 82.

1.2. NATURALESA DE L'ENCÀRREC I EMPLAÇAMENT

L'encàrrec fet pel promotor al tècnic consisteix en la redacció de la present modificació del Pla Parcial del Subsector A de Bonavista, per a la reordenació de volums de l'edificació en una illa edificable llandant amb el Vial Sant Jordi i amb els carrers Àngel Guimerà, Escarlet i Moixemó.

1.3. AUTOR DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL

És l'arquitecte Daniel Mallarach i Macias, membre del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya amb el número 12664-0, i adreça professional al Passeig de Barcelona, 2 1ª planta, locals 8-9, codi postal 17800, d'Olot.

1.4. PROPIETARI DE L'ILLA

Actualment hi ha tres propietaris:

Les parcel·les del número 51 al 56, i del número 64 al 70, estan inscrites al Registre de la Propietat d'Olot, al Tom 1379, Llibre 541, Foli 149 i Finca 20932, i n'és propietari en MATEU SERRA LLENS, amb DNI 40.220.990 i adreça al carrer Sabadell, núm. 59, codi postal 17800, d'Olot.

Existeix però, un contracte privat de compravenda amb la societat promotora Bartrina-Travesas, SL.

Les parcel·les del número 57 al 59, i del número 71 al 76, estan inscrites al Registre de la Propietat d'Olot, al Tom 1379, Llibre 541, Foli 153 i Finca 20933, i n'és propietària la promotora BARTRINA-TRAVESAS, SL, amb NIF 17.332.677-B i adreça al Passeig d'en Blay, núm. 21, baixos, codi postal 17800, d'Olot.

Arquitectura

I, les parcel·les del número 60 al 63, i del número 77 al 78, estan inscrites al Registre de la Propietat d'Olot, al Tom 1379, Llibre 541, Foli 155 i Finca 20934, i n'és propietari PERE COLLEDECARRERA, amb adreça al carrer Verge de Fàtima, núm. 14, codi postal 17800, d'Olot.

La reordenació de volums afecta de la parcel·la número 64, a la número 70, i engloba a una sola propietat.

1.5. DESCRIPCIÓ JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL

La redacció de la present modificació del Pla Parcial del subsector A de Bonavista, neix de la necessitat d'ajustar els paràmetres establerts per les Normes, a la solució arquitectònica.

Aquesta modificació puntual del Pla Parcial existent, continua complint totes les condicions de Pla Parcial que defineix el Reglament del Planejament de la Llei del Sòl, des de l'Article 43 al 56, així com també les especificacions establertes en l'Article 25 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

La proposta que es presenta ve donada per les característiques del mercat actual, el qual determina unes tipologies distributives concretes. Consisteix bàsicament en reduir l'alçada d'una de les fileres de parcel·les, passant de tres plantes a dues, ampliar la seva fondària edificable i modificar lleugerament la divisió de les parcel·les.

	PLA PARCIAL	MODIFICACIÓ P.P.
Alçada Reguladora Màxima (A.R.M)	9.50m PB + 2PP	7.50m PB + 1PP
Profunditat edificable Planta Baixa	10 m	12 m
Planta Pis	10 m	10 m

Així doncs, la solució per la filera que llinda amb els carrers Escarlet i Àngel Guimerà passa, de tenir una tipologia de PB+2PP, a tenir PB+1PP, reduint-se en una planta l'Alçada Reguladora Màxima permesa per la Normativa, mantenint l'alineació a vial. La fondària edificable, en canvi, augmenta de 10 a 12 metres a la planta baixa, mentre que la de la planta pis es manté en els 10 metres establerts en la Normativa.

ILLA 6 SUBSECTOR A BONAVISTA	PLA PARCIAL	MODIFICACIÓ P.P.
Superfície total	4066,00 m ²	4066,00 m ²
Superfície total parcel·la 64 o 70	1027,00 m ²	1027,00 m ²
Sastre edificable	1320 m ²	968 m ²
Ocupació	Normativa 60 % 616,20 m ²	51,40 % 528,00 m ²

La nova ordenació volumètrica no suposa cap increment de l'edificabilitat, ben al contrari, la redueix, doncs passa dels 4650 m² màxim permesos a 4298 m². De la mateixa manera, tampoc sobrepassa l'ocupació màxima prevista en la Normativa.

En els plànols s'estableix un quadre comparatiu de la volumetria amb els paràmetres del Pla Parcial i de la seva modificació.

Pel que fa a les ordenances d'edificació, alçada de les parets de tanca, voladís, etc..., s'estarà amb tot i per a tot en allò que determinen les Normes tant del Pla Parcial com les del Pla General d'Ordenació Urbana.

1.6. QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES

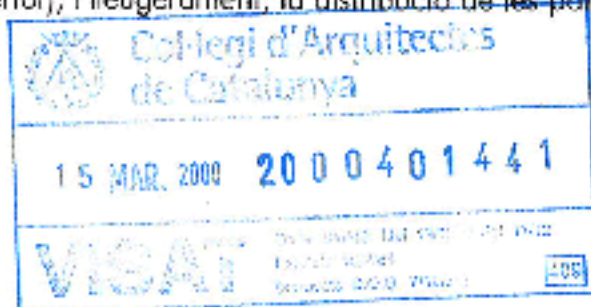
ILLA 6 SUBSECTOR A BONAVISTA	PLA PARCIAL	MODIFICACIÓ P.P.
Parcel·la n°64	174,85 m ²	174,85 m ²
Parcel·la n°65	133,40 m ²	128,65 m ²
Parcel·la n°66	133,55 m ²	128,70 m ²
Parcel·la n°67	128,45 m ²	129,20 m ²
Parcel·la n°68	125,90 m ²	128,30 m ²
Parcel·la n°69	125,90 m ²	126,70 m ²
Parcel·la n°70	204,95 m ²	210,60 m ²
TOTAL	1027,00 m ²	1027,00 m ²

Les superfícies de les parcel·les queden modificades, però continuen complint la superfície mínima de 120,00 m² i la façana mínima de 6,00 m que determina la Normativa del Pla Parcial.

1.7. DOCUMENTACIÓ PRESENTADA

Tal com determinen els Articles 57 a 64 del Reglament del Planejament de la Llei del Sòl, es presenta la memòria justificativa de l'ordenació, els plànols de projecte, les ordenances reguladores pertinents, i la relació de propietaris afectats.

El pla d'etapes i l'estudi econòmic financer no es descriuen, perquè l'illa ja està urbanitzada i no representa cap cost addicional. Per la mateixa raó, tampoc es justifiquen les determinacions de l'Article 46 que regula els Plans parcials d'iniciativa particular, ja que no es modifica ni el sistema d'actuació ni la urbanització, que per altra part es troba executada. L'única variable és la profunditat edificable (o alineació interior), i lleugerament, la distribució de les parcel·les.



Olot, octubre de 1999

DANIEL MALLARACH I MACIAS
 Arquitecte



Aprovació inicial ... 10 DES. 1999
 Reclamacions ... N.O.
 Aprovació provisional ... 10 FEB. 2000
 Aprovació definitiva ... 10 MAIG 2000
 D.O.G. ... 21 JUL. 2000

