

AJUNTAMENT D'OTOT

Aprovació inicial 21 Gener 1988

Reclamacions NO

Aprovació definitiva 17 Marc 1988

B. O. E. - 2 Juliol 1988

El Secretari,



[Handwritten signature]

ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ
DE VOLUMS

illa : c/. Esteve Paluzie Mayola - c/. A
c/. B - c/. C (P.P. Les Fonts)

JOAN TRESSERRAS I DOU - DOCTOR ARQUITECTE

PLAÇA CLARÀ, 10 - BIS. 6è. - TELÉFON 26 07 33 - OLOT

= MEMORIA JUSTIFICATIVA =

2-1.- JUSTIFICACIÓ LEGAL.-

L'iniciativa del Estudi de Detall, correspon a la promoció privada, tal com permet l'Art. 52-I, de la vigent Llei del Sòl, de 2 de Maig de 1.975, i seguint l'objectiu del present Estudi de Detall, la reforma de volums edificables, d'una Illa situada en sòl urbà, encaixa perfectament en les determinacions de l'Art. 14-I, de la mateixa Llei, i en l'Art. 65, del seu Reglament de Planejament, que expresa que una de les possibles finalitats dels Estudis de Detall, es ordenar els volums, d'acord amb les especificacions del Pla.

També es senyala, que l'ordenació de volums, no podrà suposar mai, un increment del sostre edificable, ni de les altures màximes, previstes en el Pla, ni alterar el seu ús exclusiu o predominant.

També s'expresa, que en cap cas, es podrà alterar les condicions d'edificació del predi colindants.

Com seguidament es demostra, l'Estudi de Detall, compleix perfectament aquestes prescripcions.

2-2.- SOLUCIÓ ADOPTADA.-

En el plànol adjunt, N° 3, es dibuixa, en primer lloc l'ordenació de volums grafiada en el plànol conjunt, N° 6, del P.P. Les Fonts, no obstant, cal fer constar, que dits volums no es corresponen a la realitat projectada, doncs, tant les superfícies edificables, com les separacions als llindes del solar, no guarden cap relació amb les superfícies edificables i les separacions a que obliga la Normativa Urbanística de l'Illa. Es tracta, doncs, d'un plànol, de caire més representatiu, que no pas, per ser seguit en la pràctica. Per tal de clarificar aquest punt sobre dit plànol, s'han grafiat les cotes obligatòries de separació, que fan pales aixó exposat.

Peró, donats els coeficients d'edificabilitat de la zona, 0,80 M2s/m2s, i el percentatge d'ocupació ,40 %, es fàcil comprovar com en la pràctica, si es mantenen les separacions mínimes de 4,00 metres, als vials i límits posteriors, i dos metres al veïns, no es possible complir-los, donat la forma i proporcions de les parcel·les.

Aquest fet es el principal motiu de la redacció d'aquest Estudi de Detall; salvan l'incongruència dels volums permesos respecte a la situació del mateixos dintre de les parcel·les.

Cal fer constar, que els volums, equivalents als sostres edificables, son els que han servit per calcular les unitats de valor de cada parcel·la, que ha/sigut la base de tot el projecte de re-parcel·lació, redactat i aprovat definitivament per l'Ajuntament.

A més, cal tenir en compte, que les separacions mínimes, (Art. 192, de la Normativa), es medeixen com a la distancia mínima a un pla ó superficie reglada vertical de la qual la directriu es la partió de la parcel·la presa desde cada cos de l'edificació, inclós els cossos volats, i es fa esment, que les cornises i ràfecs contarán com si fossin aquets cossos als efectes de la separació mínima. Aquest article, agreuja molt l'edificabilitat del tipus de parcel·la senyalada, doncs donades les característiques tipològiques de la construcció tradicional, en el nostre clima, es perd molt sostre edificable o es renuncia a la construcció de cornises i ràfecs.

Per tal de salvar aquesta contradicció, es reordenan els volums, mantinguent els mateixos sostres edificables, i canviant sols la separació mínima, al vial que serà de 2,00 metres. Aquesta disposició es congruent en tot l'entorn, tal com es palesa en el plànol de conjunt, i es també la distancia en que es troben separades a l'alineacions de carrer, el llindant Grup Benavent.

En el plànol N° 3, es grafia en línea de punts, les separacions mínimes, i en gruixut la superficie d'ocupació edificable. Cal fer esment, que tant una àrea com l'altra, son considerades envolvents,

i que els projectes d'edificació de les cases podrien reduir-los. Son sostres i volums màxims, no reguladors.

També el Estudi modifica els volums llindants amb el C/. E. Paluzie i Mayola, reduint a tres els quatre projectats, mantinguent cada parcel.la el seu sostre edificable.

Es a dir, que la solució proposta, en el Estudi de Detall, està perfectament d'acord amb els apartat 4 i 5, del Art. 65, del Reglament de Planejament, que exposa que l'ordenació de volums, no pot suposar l'increment dels volums edificables, ni les altures, com tampoc suposar un increment de població, ni altre ús del sector.

Com tampoc no perjudiquen, ni modifiquen, les condicions d'edificació dels predis veïns.

Per una fàcil interpretació de lo dit, s'adjunta un Quadre Comparatiu, en el que es demostra tot lo exposat.

Olot, Gener de 1.988.

L'Arquitecte:

JOAN TRESSEBRAS I BÒU
Doctor Arquitecte

JUNTAMENT D'OLOI

| | | |
|----------------------|----|------------|
| Aprovació inicial | 21 | Gener 1988 |
| Reclamacions | NO | |
| Aprovació definitiva | 17 | Març 1988 |
| B.O.P. | 2 | Julio 1988 |

El Secretari,

Ajuntament
de la Molt Honrada Ciutat
d'Olot
Foment i Urbanisme



QUADRE COMPARATIUI

| | SEGONS PLÀ PARCIAL | | SEGONS ESTUDI DETALL | |
|---|--|--|----------------------|--|
| parcel.la 1 s=257,40m2 | ocupació 102,95 m2 edificabilitat 205,90 m2 | ocupació 102,95 m2 edificabilitat 205,90 m2 | | |
| parcel.la 2 s= 261,70 m2 | ocupació 104,70 m2 edificabilitat 209,40 m2 | ocupació 104,70 m2 edificabilitat 209,40 m2 | | |
| parcel.la 3 s= 270,25m2 | ocupació 108,10 m2 edificabilitat 216,20 m2 | ocupació 108,10 m2 edificabilitat 216,20 m2 | | |
| parcel.la 4 s= 278,85m2 | ocupació 111,55 m2 edificabilitat 223,10 m2 | ocupació 111,55 m2 edificabilitat 223,10 m2 | | |
| parcel.la 5 s= 279,80m2 | ocupació 111,95 m2 edificabilitat 223,80 m2 | parcel.la 5a ocup. 148,65m2 edif. 297,30m2 s=371,65m2 | | |
| parcel.la 6 s= 273,40m2 | ocupació 109,40 m2 edificabilitat 218,80 m2 | parcel.la 6a ocup. 144,00 m2 edif. 288,00 m2 s=360,20m2 | | |
| parcel.la 7 s= 266,95m2 | ocupació 106,80 m2 edificabilitat 213,60 m2 | parcel.la 7a ocup. 139,50 m2 edif. 279,00 m2 s=348,80m2 | | |
| parcel.la 8 s= 260,50 m2 | ocupació 104,00 m2 edificabilitat 208,00 m2 | | | |
| TOTAL | ocupació 859,00 m2 edificabilitat 1.718,00 m2 | ocupació 859,00 m2 edificabilitat 1.718,00m2 | | |
| <p>Aprovació inicial <u>21 Gener 1988</u> Reclamacions <u>Nº 17 Març 1988</u> Aprovació definitiva <u>- 2 Juliol 1988</u> B.O.P.</p> <p>SUPERFÍCIE, ILLA = 2.148,85 m2 OCUPACIÓ 40% = 859,00 m2 EDIFICABILITAT 0,80m2s/m2s = 1.718,00m2 ALTURA = 6,50 (P.B. + 1 P.P.)</p> | | | | |

A-188

QUADRE COMPARATIU.