

Memòria

**PLA DE MILLORA URBANA AVDA JAUME II
CANTONADA CTRA DE LES FEIXES**

Promotors

BELL-FONS, SL.

Emplaçament

**AVINGUDA JAUME II CANTONADA
CARRETERA DE LES FEIXES.
OLOT**

Arquitecte

DANIEL MALLARACH MACIAS

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 Àmbit d'actuació:

L'àmbit d'actuació és la parcel·la situada a la cantonada de l'Avinguda Jaume II i la Carretera de les Feixes, al barri de Sant Miquel, al municipi d'Olot i que s'assenyala al plànol núm. 101 d'aquest document.

1.2 Dades de la finca:

Nº referència Cadastral: 8208914

Nº registre de la propietat d'Olot: Finca 2431, Foli 66, Tom 1270, llibre 480, inscripció/anotació 4.

Superfície (segons aixecament topogràfic): 637,31 m²

Propietaris: Josep M^a Compte Puigdemont, Ramon Compte Puigdemont, M^a Àngels Compte Puigdemont, amb DNI 38.968.718W, 38.968.720G, i 40.240.593T respectivament.

1.3 Promotors:

És en Josep Company i Agustí , major d'edat, amb domicili professional al carrer Pella i Forgas, núm. 7 de Figueres, actuant en representació de l'entitat BELL-FONS, SL, domiciliada al carrer Castellar, núm.50, del municipi de Llansà, amb NIF B-17254376 i en virtut de l'escriptura de poder especial autoritzada davant notari, Sra. Pilar Martínez Socías amb data 9 d'octubre de dos mil.

En data 27 de juny de 2005 es va signar un contracte privat de compra-venda entre els propietaris i el promotor.

1.4 Planejament vigent:

La normativa urbanística que afecta aquesta finca objecte del Pla de Millora Urbana ve regulada per:

Pla General d'Ordenació Urbana Municipal (POUM 2003), normativa aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona, en data 18 de juny de 2003.

1.5 El territori:

La finca en qüestió està ubicada en un entorn urbà en ple procés de transformació, a l'extrem oest del barri de Sant Miquel. Com a conseqüència de les transformacions que s'hi estan portant a terme, aquest sector està aconseguint unir-se, cada vegada més, al centre de la ciutat.

1.6 Autor del Pla de Millora Urbana:

L'autor del Pla de Millora Urbana és l'arquitecte Daniel Mallarach i Macias, membre del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya amb el núm. 12664-0 i adreça al carrer Fontanella, 20, baixos, d'Olot.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 Marc legal:

El Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, regula a l'article 68.1. b), la possibilitat de redactar un pla de millora urbana, en sòl urbà consolidat, per tal d'acabar de completar la urbanització i regular la composició volumètrica i de les façanes.

El mateix decret dicta en el punt 68.4. que els plans de millora urbana que no modifiquin els usos, aprofitaments, les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament, no requereixen la modificació del planejament urbanístic general.

El Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, desplega l'article 68 de la Llei 2/2002, i precisa la documentació necessària i les determinacions imperatives del planejament sobre l'ordenació.

El Pla d'Ordenació Urbana del municipi d'Olot, a l'article 19, contempla la possibilitat de redactar un pla de millora urbana. I a l'article 21 regula el contingut dels plans per al seu desenvolupament en sòl urbà.

2.2 Objectius generals:

L'objectiu principal d'aquest Pla de Millora Urbana és regular la composició volumètrica i de façanes de l'edificació possible de la finca d'acord amb el POUM, per tal d'aconseguir la inserció paisatgística del volum a edificar i les òptimes condicions d'habitabilitat (assolellament, ventilació i vistes) dels habitatges resultants.

Aquest Pla de Millora Urbana no altera els usos principals ni modifica els aprofitaments ni les càrregues urbanístiques ni l'estructura fonamental del planejament.

2.3 Justificació proposta ordenació:

Es proposa la redacció del present Pla de millora amb la finalitat de resoldre el millor possible l'ordenació edificatòria del sector.

Dos factors principals són els que determinen la solució proposada: en primer lloc, i d'interès públic, es valora el tema paisatgístic, de manera que suavitzant les cobertes del nou edifici es redueixi el mínim la pèrdua de les visuals des dels carrers pròxims conseqüència d'edificar tota la parcel·la, alhora que es proposa un tractament amb coberta enjardinada d'aquest element; i en segon lloc, es pretén millorar les condicions d'habitabilitat pels habitatges resultants (tots els habitatges donaran directament a façana de migdia i tindran ventilació creuada), regulant les fondàries edificables i la disposició dels patis de ventilació.

Es tracta d'una finca peculiar que forma cantonada gairebé triangular entre l'Avinguda Jaume II i la Carretera de les Feixes, de manera que la façana que dona a l'Avinguda Jaume II segueix el pendent descendent del carrer i que la façana que dona a la ctra. de les Feixes segueix el pendent ascendent del carrer, resultant una diferència de nivells entre els altres dos vèrtexs de la parcel·la de gairebé 12 m. d'alçada.

El POUM d'Olot proposa dividir la parcel·la en dos volumetries diferents, en canvi el PMU, degut a aquests diferents nivells als quals s'enfronta la parcel·la, i amb la finalitat de poder resoldre constructivament de manera uniforme i ordenada aquesta cantonada, proposa tractar la parcel·la com si fos una sola actuació, respectant al màxim les

condicions inicials que regula el POUM d'Olot i mantenint l'increment gradual de les alçades de les dues volumetries inicials.

Es proposa concentrar l'edificabilitat principal a la façana de l'Avinguda Jaume II, reservant la part posterior per agrupar-hi els espais de circulació i els patis de ventilació, de manera que tota l'edificació (habitatges) tingui la possibilitat de donar a l'exterior i als patis de ventilació facilitant la seva ventilació creuada.

2.4 Quadres comparatius paràmetres edificatoris:

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl Urbà
QUALIFICACIÓ DE LA ZONA	Suburbana d'intensitat 3 (Clau 11.3)

El Pla de Millora Urbana proposa una superfície edificable idèntica a la què resulta d'aplicar els paràmetres d'edificabilitat que determina el POUM d'Olot per una zona suburbana d'intensitat 3.

El POUM diferencia el que és edificabilitat principal del que és l'edificabilitat associada o complementària (altell i espais sotacoberta), i el PMU respecta no només la superfície total sinó també la desglossada, entenent com a edificabilitat principal els espais d'aprofitament (local comercial i habitatges) i els espais complementaris les zones d'accés i circulacions, i els patis de ventilació.

EDIFICABILITAT	POUM		Pla Millora Urbana	
	Principal (m2)	Associada (m2)	Principal (m2)	Associada (m2)
P. Baixa o nivell 0	534,50	-	<410,70	123,70
P. Altell o nivell 1	-	320,70	<410,70	123,70
P. Primera o nivell 2	370,60	89,05	<330,00	205,30
P. Segona o nivell 3	370,60	-	<246,10	112,60
Planta Sotacoberta	-	254,65	-	-
Suma parcial	1.275,70	664,40	1.275,70	664,40
TOTAL	1.940,10 m ²		1.940,10 m ²	

En el present Pla de Millora Urbana es regula una volumetria i una edificabilitat màxima per planta, podent-se combinar sense superar l'edificabilitat total permesa pel POUM. Superfícies justificades i grafiades als esquemes del plànols 03A2 i 03A3 que s'adjunten.

2.5 Infraestructures i serveis:

No s'afecta ni es modifica cap infraestructura ni servei tret de les connexions de les escomeses als serveis urbans, pròpies de qualsevol nova edificació.

2.6 Justificació alineacions i rasants:

Es respecten les alineacions i rasants, tant dels carrers com de l'edificació, tal com està regulat en el POUM.

2.7 Enderrocs i moviments de terres:

S'enderroquen les edificacions existents degut a les males condicions que presenten i el seu estat obsolet.

3. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

3.1 Gestió:

La gestió del PMU i de les obres de construcció de l'edificació serà de promoció privada.

3.2 Cessions:

El POUM no preveu cap tipus de cessió. El PMU, en canvi, proposa cedir 4,85 m² corresponents a unes escales d'amplada 1,20 metres que permetran establir una comunicació més fàcil entre l'Avinguda Jaume II i la Carretera de les Feixes degut als desnivells existents, alhora que permetrà diferenciar l'espai enjardinat públic de la coberta enjardinada privada.

3.3 Obres d'urbanització:

L'entorn es troba actualment urbanitzat. Les obres d'urbanització necessàries aniran a càrrec de la propietat, i consistiran en la reposició de la vorera ajustant-la en aquells punts en que es modifica l'alineació actual, fer l'escala que connecta la Ctra. de les Feixes i l'Avinguda Jaume II i fer les escomeses de les instal·lacions.

3.4 Delimitació polígon d'actuació:

Ateses les característiques de la nova ordenació, i degut que la finca afectada és d'un únic propietari i que la cessió es durà a terme simultàniament amb la llicència, no es fa necessari la delimitació d'un polígon d'actuació.

4. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Els costos de la construcció de l'escala i la vorera aniran a càrrec de la propietat, que disposa dels recursos financers necessaris, i el seu cost s'estima en 3.000,00 Euros.

5. PLA D'ETAPES

El Pla de Millora Urbana té vigència indefinida a partir de la seva aprovació definitiva.

6. INFORMACIÓ MEDIAMBIENTAL

El present PMU no suposa cap canvi dels objectius fixats pel POUM, sinó millorar-ne la seva ordenació, les condicions d'assolellament, reduir l'impacte visual i enriquir l'entorn urbà.

7. NORMATIVA

Les normes aplicables són les següents:

-Article 1.

Serà d'aplicació les normes fixades en el POUM com a "Normes aplicables a tots els tipus d'ordenació".

-Article 2.

Serà d'aplicació les normes fixades en el POUM com a "Normes generals per l'edificació entremetgeres".

-Article 3.

Serà d'aplicació els paràmetres edificatoris fixats en el POUM per a la Zona suburbana intensitat 3. (11.3).

-Article 4. El volum

La volumetria serà única, i compacte. L'alçada de l'edificació creixerà de manera lineal, en ambdós façanes de carrer, des de la cantonada de l'avinguda Jaume II amb la Ctra. de les Feixes, fins a assolir al límit de la finca la seva màxima alçada. S'admetrà un únic resalt o desnivell en el punt on el POUM defineix la diferència d'alçades, d'acord amb allò grafiat al plànol núm. P03.

-Article 5. Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre màxim de plantes serà de Planta Baixa i tres plantes pis en el sector Est, punt de més desnivell, i de Planta Baixa i dues plantes pis al sector Oest de la parcel·la.

L'alçada reguladora màxima serà de 12,50 metres mesurada verticalment en el pla de façana des de la cota de rasant de la voravia, a una distància de 9.40metres del límit inferior de la parcel·la a l'Avinguda Jaume II, fins el pla superior del forjat de la darrera planta pis, o del de les golfes (el punt especificat de partida correspon al punt mig de la parcel·la original definida pel POUM) d'acord amb l'aplicació de l'art. 154. 3. b de la Normativa del POUM i tal i com queda grafiat al plànol núm. P03 d'aquest document.

-Article 6. Edificabilitat

L'edificabilitat serà la mateixa que resulta de les determinacions del POUM i que es de es de 1.275,70 m2 per a l'edificabilitat principal i de 664,40 m2 per a l'edificabilitat associada o complementària, entenent com a edificabilitat principal els espais d'aprofitament (local comercial i habitatges) i l'associada o complementària les zones d'accés i circulacions, i els patis de ventilació. Aquesta podrà contenir la caixa d'escala de l'edifici i l'ascensor.

-Article 7. Regulació dels usos

Planta baixa: ús comercial o habitatge

Plantes pis: habitatge

-Article 8. La coberta

- a) La coberta de la nova edificació s'haurà de resoldre a partir d'un pla inclinat que partirà de la intersecció de la ctra. de les Feixes i l'Avinguda Jaume II, i es prolongarà en la direcció que assoleix la cota definida com l'alçada reguladora. Tindrà un tractament de coberta verda o ajardinada.
- b) Tots aquells elements que s'hagin d'inscriure o sobresortir d'aquest pla s'agruparan i s'integraran de manera paisatgística amb el tractament d'aquest element. Per damunt de la coberta només es permetran les baranes, les claraboies, les xemeneies o elements tècnics similars, que constaran en el projecte d'obres per tal de valorar la seva procedència, integració paisatgística i el mínim impacte visual. Les instal·lacions hauran d'estar incorporades al volum edificable del projecte.

-Article 9. Separació entre l'Espai públic i la Coberta.

- a) S'establirà una separació clara mitjançant una escala a construir pel promotor de l'immoble entre l'espai públic definit al POUM i la coberta de l'edifici de manera que sigui impossible accedir des de l'espai públic a la coberta.
- b) En els llocs on per l'alçada de l'edifici aquesta coberta pugues ser accessible, es perllongarà la paret de façana a manera de tanca o s'ubicarà un element protector no escalable de 0,95m d'alçada.

-Article 10. Tractament de mitgera

- a) La paret mitgera resultant de l'aplicació dels paràmetres edificatoris del POUM i d'aquest Pla de Millora tindrà el tractament de façana.
- b) A el tram de mitgera que llinda amb la resta de parcel·la veïna lliure d'edificació, s'hi podrà practicar-hi buidats o substraccions a manera de badius que no tindran la consideració d'obertures als efectes de creació de servituds (ni de llum, ni de vistes, ni de ventilació).
- c) Per no crear servitud de vistes, les obertures de les plantes es practicaran a una alçada mínima de 1.80m, o bé es separarà el sostre una distància mínima d'un metre respecte la mitgera (tal com regula el dret civil català).
- d) Cadascuna de les peces del projecte d'edificació haurà de complir les condicions d'il·luminació i de ventilació independentment d'aquestes obertures de la mitgera.

8. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I01. Situació i emplaçament
- I02. Planejament vigent
- I03. Condicions de l'edificació segons POUM
- I04. Estructura de la Propietat
- I05. aixecament topogràfic

PLÀNOLS DE PROPOSTA

- P01. Zonificació
- P02. Ordenació específica
- P03. Alçades reguladores
- P04. Tractament mitgera
- P05. Sòls cessió i urbanització

Olot, 26 de gener de 2006

DANIEL MALLARACH MACIAS
arquitecte