




01/969-028

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

ESTUDI DE DETALL
PER LES PARCEL·LES A, B i C
GENERADES EN LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA D'OLOT
EN EL BARRI DE SANT MIQUEL

PROIMTURÓ S.A

 **AJUNTAMENT D'OLOT**
SECRETARIA

Aprovació inicial 13 JUNY 2001 
Reclamacions **NO**
Aprovació definitiva 04 SET. 2001 
B.O.P. 27 SET. 2001

ESTUDI DE DETALL
PER LES PARCEL·LES A,B i C
GENERADES EN LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA D'OLOT
EN EL BARRI DE SANT MIQUEL

PROIMTURÓ S.A

ÍNDEX

1. Antecedents
 - 1.1 Àmbit del Estudi de Detall
 - 1.2 Descripció física i propietat de les parcel·les
 - 1.3 Legalitat urbanística vigent
2. Necessitat d'aquesta modificació
 - 2.1 Promoció i encàrrec
 - 2.2 Conveniència
3. Proposta Normativa
 - 3.1 Criteris
 - 3.2 Proposta
 - 3.2.1 Parcel·la A
 - 3.2.2 Parcel·la B
 - 3.2.3 Parcel·la C

PLÀNOLS

1. Emplaçament
2. Àmbit de la modificació
- 3.1 Parcel·la A. Topografia
- 3.2 Parcel·la A. Gàlibs edificadors
- 3.3 Parcel·la A. Alçada reguladora
- 4.1 Parcel·la B. Topografia
- 4.2 Parcel·la B. Gàlibs edificadors
- 4.3 Parcel·la B. Alçada reguladora
- 5.1 Parcel·la C. Topografia
- 5.2.1 Parcel·la C. Gàlibs edificadors
- 5.2.2 Parcel·la C. Gàlibs edificadors
- 5.2.3 Parcel·la C. Alçada reguladora

1 ANTECEDENTS

1.1 ÀMBIT DEL ESTUDI DE DETALL

L'àmbit d'aquest Estudi de Detall correspon a les parcel·les A, B i C, generades per la modificació puntual del Pla general d'Olot en el Barri de Sant Miquel.

1.2 DESCRIPCIÓ FÍSICA I PROPIETAT DE LES PARCEL·LES.

La propietat registral de les parcel·les correspon a un únic propietari que es la societat PROIMTURÓ S.A. promotora del present Estudi de Detall.

Les parcel·les tenen la descripció registral que transcrivim a continuació:

A.- NUMERO UNO.- URBANA. Solar en Término de esta ciudad de Olot calle Roses. Tiene una extensión superficial de quinientos doce metros setenta y cinco decímetros cuadrados (512,75 m²). Linda: al frente. Este, el línea de 39,50 metros con la calle Roses, derecha, entrando, Norte, en línea de 13 metros con Catalina Cos ; izquierda, Sur, en igual línea de 13 metros y fondo. Oeste, en línea de 37 metros con zona verde, y resto matriz de que procede. Es la parcela n° 3 del plano.

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Olot, en el Tomo 1280, Libro 487, Folio 34, Finca Registral n° 19.564, inscripción 28

B.- NUMERO DOS.- URBANA. Solar en el termino de esta ciudad de Olot, contiguo a la calle Mossèn Cinto Verdaguer. Tiene una extensión superficial de ochocientos noventa y dos metros cuadrados (892 m²). Linda: al frente, Sur, en línea de 56,25 metros con viales; derecha, entrando, Este, en línea de 13,80 metros con calle Mossen Cinto Verdaguer; izquierda, Oeste, en línea de 17,70 metros con Ramón Bartrina, y fondo , en línea irregular con Rosser Jordá, Teresa Gratacós, angel Danés y Luis Osero mediante en parte resto matriz. Es la parcela n° 2 del plano.

INSCRITA en el registro de la Propiedad de Olot, al tomo 1280, Libro 487, Folio 37, Finca registral n° 19.565, inscripción 23.

C.- NUMERO TRES.- URBANA Solar. En término de esta ciudad de Olot contiguo a la calle Martí l'Humà. Tiene una extensión superficial de mil novecientos cincuenta metros treinta y cinco decímetros cuadrados (1.950,35 m²). Linda: al frente, sur, en línea de 84 metros con calle sin nombre; derecha entrando, en línea de 20,20 metros con la calle Rei Martí l'Humà; izquierda Oeste, en línea de 26,50 metros con la calle Mossen Cinto Verdaguer; y fondo, Josep Ferrés, Maria Batlle, Marià Comella y Jordi- Francesc Buxó. En parte mediante resto matriz. Es la parcela n° 1 del plano.

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Olot, al tomo 1280, Libro 487, Folio 40, Finca registral n° 19.566, inscripción 2ª.

1.3 LEGALITAT URBANÍSTICA VIGENT

L'àmbit d'aquest Estudi de Detall està regit per una modificació del PG d'Olot aprovada provisionalment per l'Ajuntament d'Olot el 26 de març del 1992, i aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 3 de juny de 1992.

Les determinacions urbanístiques son les següents (*Transcrites del PG vigent*).

BLOC A

Superfície ocupació:.....390 m²
Sostre construïble:.....1.560 m²
Sostre residència:.....1.170 m²
Sostre PB:.....390 m²
Usos: Els de zona en Densificació Urbana.
Inclòs comercial en PB.

Altura: PB + 3 PP (12,50 m)
número màxim habitatges: 12

BLOC B

Superfície ocupació:.....793 m²
Sostre construïble:.....2.379 m²
Sostre residència:.....1.586 m²
Sostre PB:.....793 m²
Usos: Els de zona en Densificació Urbana.
Inclòs comercial en PB.

Altura: PB + 2 PP (9,50 m)
número màxim habitatges: 16

BLOC C

Superfície ocupació:.....1.430 m²
Sostre construïble:.....5.083 m²
Sostre residència:.....3.653 m²
Sostre PB:.....1.430 m²
Usos: Els de zona en Densificació Urbana.
Exclòs comercial.

Residencial en PB amb redacció
d'Estudi de Detall.
Altura: PB + 2 PP (9,50 m)
número màxim habitatges: 46

2 NECESSITAT D'AQUESTA MODIFICACIÓ.

2.1 PROMOCIÓ I ENCÀRREC

El present document el promou la propietat PROIMTURÓ S.A. . El document redactat es ESTUDI DE DETALL, i el seu fi últim es definir els volums per tal de realitzar les determinacions urbanístiques establertes en la Modificació puntual del Pla General vigent a fi de resoldre a través de l'ordenació volumètrica de la edificació, les contradiccions existents entre el planejament vigent i la realitat construïda que tot seguit constatem. Això es fa sense modificar els paràmetres normatius legals ni els aprofitaments establerts en el planejament vigent.

2.2 CONVENIÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL

Les raons que aconsellen tramitar aquest ESTUDI DE DETALL son les següents:

- El desenvolupament urbà previst, que dona continuïtat a La Ronda de Sant Miquel aconsella que la parcel·la A es retrocedeixi tres metres respecte l'alineació actual en la seva façana amb aquesta Ronda, per tal d'aconseguir una obertura visual del paisatge urbà. Això comporta la cessió d'aquesta franja de tres metres de la parcel·la A, i la consegüent reordenació volumètrica.
- Els límits establerts en el document de Modificació de Pla General vigent, estan basats amb la documentació catastral. En la part de contacte amb els veïns de les parcel·les B i C, hi ha contradiccions que impedeixen que es puguin realitzar els aprofitaments urbanístics calculats i ortorgats per el Pla General per les parcel·les B i C, sense entrar en conflicte amb tercers. Es un objectiu d'aquest ESTUDI DE DETALL, resoldre aquestes contradiccions des de l'ordenació volumètrica de l'edificació.

3 PROPOSTA NORMATIVA

3.1 CRITERIS

El criteri que esta en la base de la redacció d'aquest ESTUDI DE DETALL es mantenir els aprofitaments de cadascuna de les tres illes resolent les contradiccions que hi ha respecte als veïns en les parcel·les B i C i respectant la voluntat municipal de aconseguir una major apertura visual de la Ronda de Sant Miquel, en el seu límit amb la parcel·la A.

3.2 PROPOSTA

3.2.1. Parcel·la A:

- Cessió gratuïta d'una franja de tres metres respecte a la alineació actual de la Ronda de Sant Miquel. Això suposa una cessió de 39 m² que passarà en el seu dia de la qualificació de DENSIFICACIÓ URBANA a VIALITAT. La Parcel·la A queda amb una superfície de 473,75 m².
- La ocupació es realitzarà dins els gàlils màxims indicats (en planta) en el Plànol de gàlils amb els següents criteris:
 - Es obligatòria la alineació amb el carrer Roses.
 - Es obligatòria la mitjanera amb el veí.

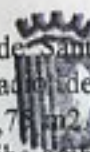
- Es mantenen els paràmetres de sostre, densitat d'habitatges i alçades edificatòries establerts en el Pla General vigent
- El punt d'aplicació de la alçada reguladora es 60 cm per sota del l'extrem mes alt del carrer Roses (mitgera amb el veí)
- S'accepta l'us d'aparcament en Planta baixa.

3.2.2 Parcel·la B:

- La ocupació es realitzarà dins els gàlils màxims indicats en el Plànol de gàlils (tant en planta com en secció) amb els següents criteris:
 - Es obligatòria la alineació amb els carrers Abat Bernat de Peramola i Mossèn Cinto Verdaguer.
 - Es obligatòria la mitjanera amb els veïns.
 - La profunditat màxima serà des de el carrer Abat Bernat Peramola de 11,80m, des de el carrer Mossèn Cinto Verdaguer, de 11 m.
- S'habilita l'espai grafiat en els plànols com sotacoberta com superfície construïda computable i amb capacitat de tenir l'us d'habitatge independent, sempre que això no incrementi ni el sostre edificable assignat ni la densitat d'habitatges establerta.
- El punt d'aplicació de la alçada reguladora es 60 cm per sota del l'extrem mes alt del carrer Abad Bernat de Peramola (mitgera amb el veí)
- Es deixa un pòrtic de tres metres d'amplada lliure, al extrem mes alt del carrer Abad Bernat de Peramola, per tal de deixar un pas per a vehicles al interior de la illa.
- Donada la impossibilitat de realitzar el soterrani, s'accepta l'us de aparcament en Planta baixa

3.2.3 Parcel·la C:

- La ocupació es realitzarà dins els gàlils màxims indicats en el Plànol de gàlils amb els següents criteris:
 - Es obligatòria la alineació amb els carrers Abat Bernat de Peramola, Mossèn Cinto Verdaguer i Rei Martí L'Humà amb els veïns.
 - La profunditat màxima serà des de els tres carrers de 13,30 ml.
- S'habilita l'espai grafiat en els plànols com sotacoberta com superfície construïda computable i amb capacitat de tenir l'us d'habitatge independent, sempre que això no incrementi ni el sostre edificable assignat ni la densitat d'habitatges establerta.
- El punt d'aplicació de la alçada reguladora es situa en el centre geomètric de la façana desenvolupada en els tres carrers
- Es deixa un pòrtic de tres metres d'amplada lliure, i dos pisos d'alçada al extrem mes alt del carrer Mossèn Cinto Verdaguer, i un altre de tres metres d'amplada i un sol nivell d'alçada al extrem mes baix del carrer Rei Martí l'Humà, per tal de deixar un pas per a vehicles al interior de la illa.
- Donada la impossibilitat de realitzar el soterrani, s'accepta l'us de aparcament en Planta baixa.
- S'accepta l'us de serveis i oficines en planta baixa, ja que això no entre en contradicció amb la prohibició de us comercial que estableix el pla general per aquesta parcel·la.



AJUNTAMENT D'OLOI
SECRETARIA

Aprovació inicial 13 JUNY 2001
Reclamacions NO
Aprovació definitiva 04 SET. 2001
B. O. P. 27 SET. 2001

A Olot, a Juny del 2001.
Emma Villanueva Sánchez
Pep Garcia Cors