



GENERALITAT DE CATALUNYA

DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME

DOCUMENT OBJECTE D'APROVA-

CIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ

D'URBANISME DE GIRONA EN

DATA. 02 FEB. 2000

LA SECRETÀRIA

[Handwritten signature]



Ajuntament d'Olot

Per fer constar que el present TEXT REFÒS s'ha redactat en compliment de l'Acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona de data 27 OCT. 1999

corresponent a l'expedient d' modificació Pl. General al sector Molí de "Can Xons"

aprovat provisionalment per l'Ajuntament en data 25 NOV. 1999

Ajuntament d'Olot

Secretaria

Data 25 NOV. 1999

La Secretària *[Handwritten signature]*

TEXT REFÒS
ADEQUACIÓ P.G.O.
Molí de Can Xons

SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ

LLORENÇ PANELLA I SOLER
Arquitecte Municipal

Novembre-99

TEXT REFÒS
ADEQUACIÓ P.G.O.
Molí de Can Xons

Novembre 1999



TEXT REFÒS MEMÒRIA.-

Tema: Adequació del Pla General al sector del Molí de "Can Xons" (sector de les Tries).

1.- OBJECTE.-

L'objecte del present expedient d'adequació del Pla General al sector del Molí de "Can Xons" és el d'atorgar a aquests terrenys vora el riu la qualificació urbanística més adient.

2.- ANTECEDENTS.-

El Pla General d'Olot aprovat l'any 1982, deixà un tram de la riba del riu Fluvià, entre el carrer Isaac Albeniz i el carrer Mestre Moner sense trama de referència a una qualificació del sòl urbà. En d'altres punts del riu de característiques similars, o bé, es qualificaren de Parc Local o de protecció de vial i riu. En els dos extrems d'aquest espai, s'hi troben els parcs locals de les Tries i dels Nius molt ben delimitats, i per tant, no seria aquesta la proposta actual d'interpretació. Semblaria més coherent pensar en que li correspondria una qualificació de protecció de vial i riu. En aquest cas, ens trobariem en la situació de considerar les disposicions transitòries tercera, quarta i cinquena pel que fa a la regulació d'usos derivats d'una indústria existent i paràmetres o condicionants edificatoris en el cas de reforma, rehabilitació i canvi d'ús.

Aquest cas o darrera situació, ja fou objecte de consulta urbanística l'any 1994 per tal de rehabilitar l'edifici Molí de "Can Xons" i adequació per a residència per a estudiants. Per acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona de 22/06/1994 s'informà favorablement la sol·licitud d'obres amb caràcter provisional però indicant a l'Ajuntament que calia tramitar la corresponent modificació del Pla General que atorgués a aquesta finca la qualificació urbanística més adient per tal d'assegurar el manteniment de l'edificació i la seva millora o rehabilitació.

3.- OPORTUNITAT DE L'ADEQUACIÓ DEL PLA GENERAL.-

En el moment que es torna a plantejar la possibilitat de rehabilitar el Molí de "Can Xons", es considera una oportunitat la tramitació que assenyalava la CUG per tal de conferir una qualificació urbanística i regulació d'usos amb els corresponents paràmetres edificatoris, per tal de permetre el manteniment de l'edificació i la seva millora, adequació o rehabilitació.

D'acord amb l'informe emès per la Junta d'Aigües en data 22 de setembre de 1999, s'incorpora una cota mínima d'altimetria en el pati central de les

edificacions per tal d'assolir condicions de no inundabilitat, i establir una franja lliure d'edificació en la zona de servitud a partir de la llera del riu.

4.- CRITERIS DE L'ADEQUACIÓ.-

El Pla General, com ja s'ha dit, no definí o precisà una qualificació en aquesta franja de riu on està emplaçat el Molí de "Can Xons". Sí que establí l'alineació del carrer Compositor Serra i que afectava la façana de l'edifici en aquest carrer.

Els criteris de la proposta d'adequació són:

- a) Establir unes alineacions que no afectin l'edifici principal ni l'auxiliar del conjunt de "Can Xons".
- b) Establir una franja lliure d'edificació a la zona de servitud des de la vora superior del talús del marge de la llera del riu.
- c) Establir els paràmetres reguladors i la qualificació urbanística de l'espai vinculat al Molí de "Can Xons" que permeti la seva rehabilitació i mantenir la titularitat privada.
- d) Establir una cota de paviment en la zona central del pati comprés entre els edificis actuals.
- e) Qualificar l'espai de marge del riu no necessari de vincular a una possible reutilització del Molí de "Can Xons", com de protecció de vial i riu dins el sistema urbà d'espais lliures, sense perjudici del règim jurídic que cal aplicar al canal d'aigua.
- f) Mantenir la part dels terrenys del Molí de "Can Xons" que ja estan qualificats en el Pla General com de Parc Local, amb el règim jurídic que li correspon.

5.- LA PROPOSTA.-

L'adequació que es proposa té els següents apartats:

5.1. S'ajusten les alineacions del carrer Compositor Serra per garantir la rehabilitació en l'estat actual del Molí de "Can Xons", sense afectacions que impliquessin l'enderroc de façanes. Aquesta solució comporta modificar lleugerament l'alineació de la ronda prevista en el Pla General entre el carrer Mestre Falla i el carrer Compositor Pedrell, que d'una amplada genèrica de 12 metres, en aquest tram seria variable entre 15 i 12 metres, amb un punt inferior de 9,50 metres on es troba la façana principal del molí.

5.2. Atorgar a l'espai privat del Molí de "Can Xons" la qualificació urbanística de ZONA CONSOLIDADA SENSE NORMATIVA DE REFERÈNCIA amb els següents paràmetres i ordenances reguladores:



Altura reguladora: PB + 2 PP (edifici principal) i 6,90 m. respecte la vorera
PB + PP (edifici secundari) altura 3,20 m. respecte la vorera.

Ocupació: 440 m2 edifici principal
138 m2 edifici secundari

Edificabilitat: Sostre màxim 1.368 m2.

Cota de no inundabilitat: El pati central entre els dos edificis resultants de l'ordenació estarà a una cota de 405,00.

Reformes, rehabilitació i ampliació: Seran ajustades a la volumetria que figura en la proposta d'ordenació pel que fa a ocupacions, alineacions i altures. Les obres de consolidació, ampliació, rehabilitació o reconstrucció de l'edificació existent no suposaran un canvi de les característiques tipològiques de la construcció actual, mantenint els elements de teulades, obertures, materials i composició que són bàsics en l'edifici actual.

USOS: En aquesta zona es permeten els usos següents:

Habitatge: Només 1 habitatge en l'edifici secundari i vinculat als usos previstos en l'edifici principal.

Residencial: Exclusivament aplicat a residències d'estudiants, esportives i escolars o similars.

Cultural: Vinculats als usos de l'edifici principal amb caràcter pedagògic, científic o d'espai natural i derivat de l'existència d'un aprofitament hidràulic amb producció d'electricitat.

Sanitari-Assistencial: Per a usos vinculats a grups de gent gran.

Turístic-Recreatiu: Per a usos vinculats al turisme rural (agroturisme, ecoturisme, residència-casa de pagés).

Per sota la cota d'inundabilitat de 405,20 m. establerta en l'informe de la Junta d'Aigües de data 27 de desembre de 1999, no s'admetrà cap tipus d'ús

5.3. Atorgar als terrenys restants en la riba del riu Fluvià la qualificació d'espai de Protecció de Vial i Riu dins el sistema general d'espais lliures. Aquests terrenys, i els que ara ja estan qualificats com de parc local, seran de cessió obligatòria i gratuïta i es produirà la seva efectivitat en el moment de tramitar la llicència de rehabilitació del Molí de "Can Xons", sense que es pugui procedir a altres acords en el mateix sentit, amb anterioritat a l'execució de qualsevol obra.

Aquesta zona de vial i Riu restarà lliure d'edificacions en la zona de servitud que comprén una franja de 5 m comptats des de la vora superior del marge de la llera del riu, tal com es defineix a la llei d'Aigües i al reglament del domini Públic Hidràulic. En la zona de l'edificació consolidada objecte de remodelació, aquesta franja arriba als 8 metres.

6.- ACOMPLIMENT DEL PLA GENERAL.-

En el moment que es qualificà aquest espai d'acord amb la normativa referenciada anteriorment, es podran tramitar les obres de millora, rehabilitació i ampliació del Molí de "Can Xons", als efectes, usos i objectius que es pretenen. En qualsevol cas els sostres màxims s'ajustarien a les previsions del Pla General referents a la Zona d'Edificació Consolidada sense normativa de referència:

Sostre actual:	1.244 m2
+ 10% d'ampliació:	1.368 m2
Proposta d'ordenació:	1.301 m2.

7.- PROPIETARIS AFECTATS.-

Finca:	carrer Compositor Serra núm 112.
Propietari:	Benvingut Manel-la Fàbrega Av. Veneçuela, 15. Olot

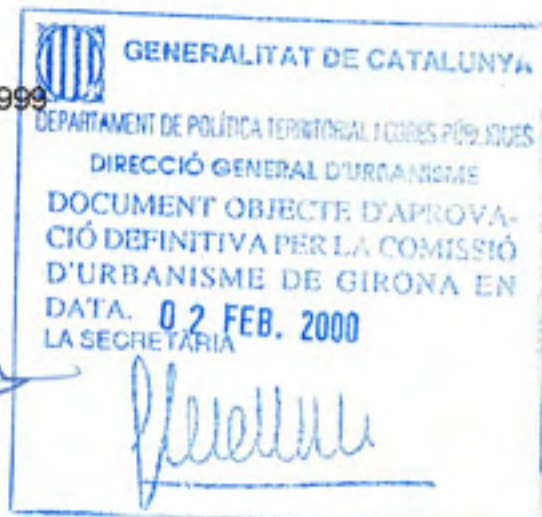
Olot, 17 de novembre de 1999



L'arquitecte municipal,



Llorenç Panella Soler



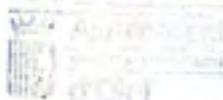
Per fer constar que el present TEXT REFÒS
s'ha redactat en compliment de l'acord de
la Comissió d'Urbanisme de Girona de data

27 OCT. 1999

de modificació Pla General
del sector Molí de "Can Xons"


aprovat i aprovat per l'Ajuntament en
data

25 NOV. 1999



Secretaria

La Secretària



Data 25 NOV. 1999