

MEMÒRIA

**PLA DE MILLORA URBANA PARCEL·LA AV. D'ALBA ROSA
CANTONADA C/ MESTRE VIVES (0533)**

OLOT
gener 2006

ÍNDEX

PLA DE MILLORA URBANA PARCEL·LA AV. D'ALBA ROSA CANTONADA C/ MESTRE VIVES (0533).....	1
1. MEMÒRIA INFORMATIVA.....	3
1.1. Àmbit d'actuació.....	3
1.2. Estructura de la propietat.....	3
1.3. Promoció.....	3
1.4. Planejament vigent.....	3
1.5. El territori.....	3
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	4
2.1. Marc legal. Procedència de la redacció del Pla.....	4
2.2. Objectius generals.....	4
2.3. Justificació de l'ordenació i adequació al planejament vigent.....	4
Informe mediambiental : No és necessari la seva redacció.....	4
2.4. Quadres comparatius entre el planejament vigent i la proposta.....	5
2.5. Infraestructures i Serveis.....	5
2.6. Justificació de les alineacions i rasants.....	5
2.7. Enderrocs i moviments de terres.....	5
3. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ.....	5
3.1. Gestió.....	5
Delimitació dels polígons d'actuació.....	5
La modificació de la composició volumètrica del solar no fa necessari la delimitació de cap polígon d'actuació.....	5
Sòls que han de ser de cessió obligatòria i gratuïta.....	5
3.2. Obres d'Urbanització.....	5
4. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER.....	6
5. PLA D'ETAPES.....	6
6. NORMATIVA.....	6

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ:

1.- SITUACIÓ/ ÀMBIT	1/2.000
2.- PLANEJAMENT VIGENT	1/1.000
3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/1.000

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ :

4.- ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	1/1000
-------------------------------	--------

PLÀNOLS ANNEXOS :

5.- PLANEJAMENT VIGENT, ASSOELLELLAMENT PERSPECTIVES
6.- ORDENACIÓ PROPOSADA, ASSOELLELLAMENT PERSPECTIVES

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. Àmbit d'actuació.

El PMU només afecta a la parcel·la dels seus promotors, situada a la cantonada de l'Av. Alba Rosa amb el carrer Mestre Vives.

Tota l'illa compresa entre l'Av. d'Alba-Rosa, C/ Mestre Vives, C/ Compositor Josep Vicens Xaxu i C/ d'Hipòlit Lázaro, és Zona d'Eixample Urbà d'intensitat 1 (10.1).

1.2. Estructura de la propietat.

La estructura de la propietat segons el cadastre es reflexa al plànol nº 2. El solar objecte de la modificació de la ordenació volumètrica, te la Referència cadastral 8915701DG5781N0001GF i és propietat de Hijos de José Bassols, S. A.

1.3. Promoció.

El Pla de Millora Urbana, és d'iniciativa privada, d'acord a amb l'art 96 de la Llei 2/2002, i està promogut per la propietat, Hijos de José Bassols, S. A. amb CIF. A17000514, domiciliat a Olot a l'Av. de Girona, nº 2 - 17800-GIRONA, representada per Xavier Feliu Bassols, amb D.N.I. núm. 40.273.897.

1.4. Planejament vigent

És d'aplicació la revisió del Pla General d'Ordenació Municipal, del municipi d'Olot (POUM), aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data el 18 de juny de 2003.

1.5. El territori

Descripció general: El sector, sobre un territori lleugerament pla amb poc pendent, està urbanitzat amb carrers de 12 a 18 m. d'amplada. Les edificacions existents són entre mitgeres de planta baixa i dues o tres plantes i una amplada de parcel·la mitjana vora els 10 m. d'amplada.

Edificis i activitats: La majoria dels edificis existents són d'habitatges, generalment també a la planta baixa.

Serveis Urbanístics: S'han executat tots els serveis urbanístics necessaris.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. Marc legal. Procedència de la redacció del Pla.

Segons l'art. 68.6 de la Llei 10/2004: “ *Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.*”

Aquest PMU, d'acord amb l'art. 65.2.d Llei 10/2004 només defineix els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.

2.2. Objectius generals.

El present document, el Pla de Millora Urbana (PMU), té com objecte regular la composició volumètrica del solar dels promotors.

Es tracta d'una simple concreció de l'ordenació de volums, que al no estar prevista al POUM (art 94 Decret 287/2003), no es pot tramitar com a tal i cal fer-ho com a Pla de Millora Urbana, tal com està previst a l'art 68.1.b de la Llei 10/2004.

2.3. Justificació de l'ordenació i adequació al planejament vigent.

La actual ordenació prevista al POUM situa sobre la parcel·la dos edificis, un és el final del previst al carrer Mestre Vives i un altre alineat a l'Av. Alba Rosa, però lleugerament separat de l'alineació de vial.

Aquesta ordenació no és una solució diferent de la que habitualment preveu el POUM en situacions similars d'aquesta zona, provoca interferències en l'assolellament. (plànol núm. 5)

La ordenació proposada sobre el solar del promotors del PMU, agrupa tot el volum edificable previst pel POUM del C/ Mestre Vives, sense variar la seva edificabilitat.

La nova ordenació millora les condicions d'assolellament i aconsegueix una cruïlla de carrers més coherent amb les de l'entorn.

Informe mediambiental : No és necessari la seva redacció.

2.4. Quadres comparatius entre el planejament vigent i la proposta.

La relació de superfícies segons la ordenació actual i la proposada és:

	POUM	PMU
Bloc 1	270.00 m ²	
Bloc 2	<u>150,60 m²</u>	<u>420,60 m²</u>
Total	420,60 m ²	420,60 m ²

2.5. Infraestructures i Serveis.

No cal cap modificació dels serveis existents.

2.6. Justificació de les alineacions i rasants.

L'alineació dels blocs modificats és la continuació de l'alineació del ja previst al POUM, que només és perllonga cap a l'Av. Alba Rosa, sense arribar a l'alineació de vial. Als plànols annexos es pot observar l'estudi d'assolellament i les perspectives.

2.7. Enderrocs i moviments de terres.

No cal efectuar cap obra d'enderroc ni moviment de terres.

3. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

3.1. Gestió.

Delimitació dels polígons d'actuació.

La modificació de la composició volumètrica del solar no fa necessari la delimitació de cap polígon d'actuació.

Sòls que han de ser de cessió obligatòria i gratuïta.

En un sòl urbà consolidat sense augment de l'edificabilitat no cal fer cap cessió de cap tipus de sòl amb aprofitament. No obstant per aconseguir la condició de solar cal ajustar la finca les alineacions vigents pel que caldrà cedir la part de vial al xamfrà entre el carrer Mestre Vives i Alba Rosa.

3.2. Obres d'Urbanització

El PMU no comporta l'execució de cap obra d'urbanització principal, només la mica de vorera que cal cedir.

4. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

Al no ser necessària l'execució de cap element d'urbanització, ni el repartiment de beneficis i càrregues del planejament, no cal fer cap estudi econòmic financer.

5. PLA D'ETAPES

No cal definir cap pla d'etapes per a la reordenació volumètrica d'un solar.

6. NORMATIVA

Art. 1.- Àmbit.- Aquesta normativa complementària del POUM és d'aplicació a l'àmbit del PMU.

Art. 2.- No es permetrà recular la façana de l'edificació respecte al carrer Mestre Vives.

Es podrà recular la façana ja separada de l'alineació del vial, de la Av. Alba Rosa fins a un màxim de 4,0 m.

Art. 3.- Per les seves majors dimensions respecte a la tipologia d'edificis plurifamiliars entre mitgeres de la zona, caldrà tenir especial cura amb la implantació d'aquest bloc sobre el territori, avaluant en plantes i alçats a escala mínims 1/200 als següents apartats:

- Tractament de façana principal de la façana nord, sobre l'Av Alba Rosa, amb consonància amb les altres façanes de l'edifici i el tractament de la tanca de parcel·la. Aquesta façana haurà de contenir, com a mínim, l'obertura d'una peça principal de l'habitatge.
- Tanca de la parcel·la amb els seus encontres amb l'edifici i amb les tanques al vial de les parcel·les veïnes.
- Situació de la rampa d'accés al garatge i relacionada amb la cruïlla de carrers i el disseny de la tanca.
- La possibilitat, d'acord amb els articles 279 i 58 del POUM, de projectar en el seu moment habitatges i/o locals comercials als baixos, no permet fixar en aquests moments una solució de implantació del bloc sobre el territori, que serà definida pels promotors d'acord amb l'article anterior. Es podrà tramitar un avantprojecte que contempli aquets apartats de l'article 3, prèviament a la tramitació de la llicència d'obres.

Olot, 2 de gener de 2006

Miquel Capdevila i Bassols / arq.