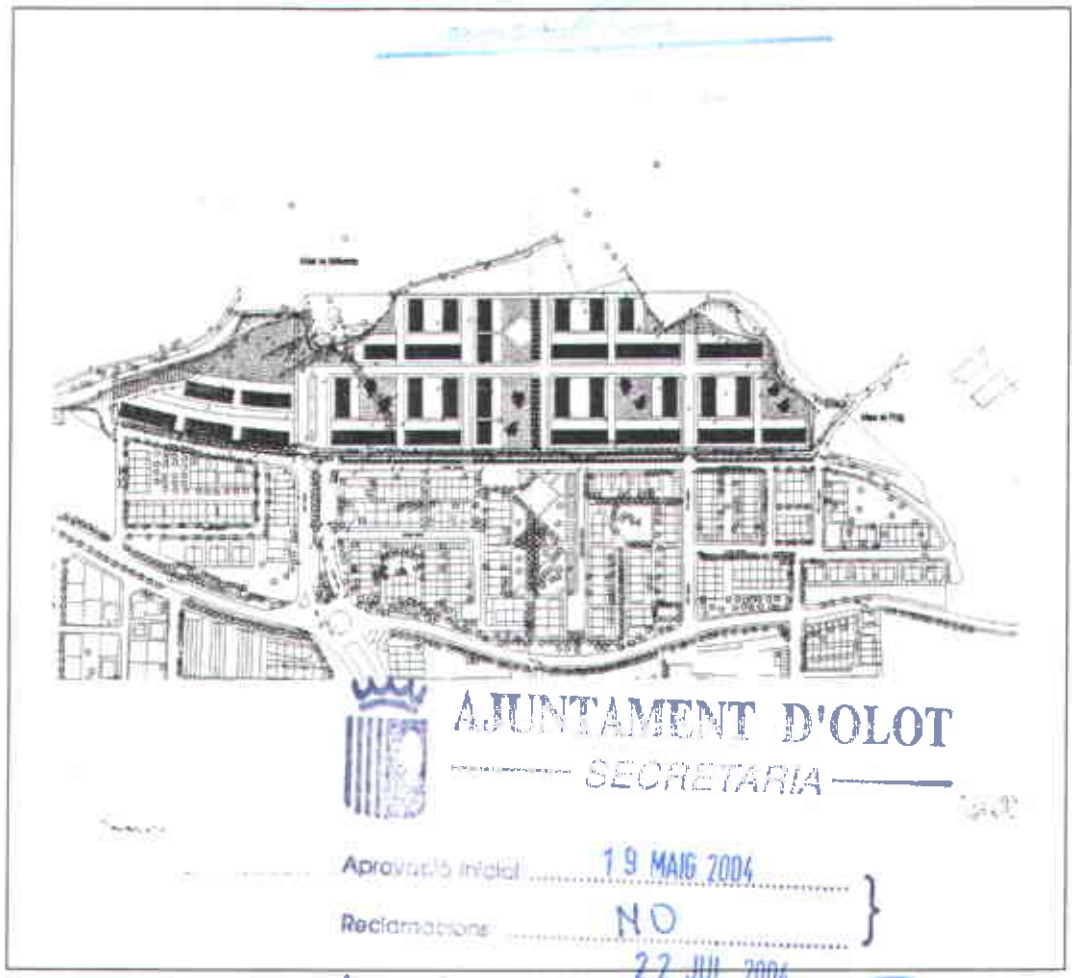


2004/17771-820
29 SET 2004



Aprovació inicial 19 MAIG 2004
Reclamacions NO
Aprovació provisional 22 JUL 2004
Aprovació definitiva

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL PLA DE DALT - REBAIXINC**

REF: 2004-18
PROPIETARI: JUNTA DE COMPENSACIÓ PLA DE DALT - REBAIXINC
OBRA: MODIFICACIÓ PLA PARCIAL PLA DE DALT - REBAIXINC
EMPLAÇAMENT: CARRER TARTANA URB. REBAIXINC OLOT
DATA: 17/75/2004

VAYREDA - ARQUITECTES
PG.ST.GERVASI, 16-20 08022 BARCELONA T.93418 53 89 – ANTONI LLOPIS, 6 17800 OLOT T.972262248

MEMÓRIA

1.1 ANTECEDENTS ADMINISTRATIUS I BASES LEGALS

El 2 de maig de 2001 fou aprovat definitivament el text refós del Pla Parcial Pla de Dalt-Rebaixinc, publicat en el DOGC el dia 4 de juny del 2002.

El projecte de Compensació fou aprovat definitivament en data 30 d'octubre de 2002 i publicat en el Butlletí Oficial de la Província el dia 18 de novembre de 2002, havent-se inscrit en el Registre de la Propietat.

L'execució de la urbanització simultània amb l'edificació es va iniciar amb la primera llicència d'obres, a 12 de maig de 2003, amb el projecte d'urbanització aprovat definitivament el dia 5 de juny de BOP de 20 de juny de 2002.

Durant aquest període de temps es va aprovar la Llei d'Urbanisme 2/2002 de 14 de març de 2002 que suprimeix els Estudis de Detall.

1.3 INICIATIVA EN LA FORMULACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

El Pla Parcial Pla de Dalt – Rebaixinc és d'iniciativa privada i en el Pla Parcial consta la relació de propietaris i finques que constitueixen l'aportació inicial a l'àmbit del planejament.

Els propietaris de les finques adjudicades en el projecte de Compensació son:

PLA DE DALT S.L
Carrer Antoni Llopis 6 1er. 1a
17800 OLOT

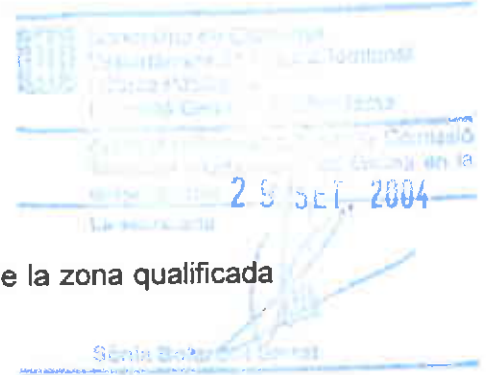
A la que s'adjudiquen la totalitat de parcel·les corresponents a les illes entre el carrer Tartana i el límit sud del Pla parcial, qualificades de zona suburbana A, subzona intensitat II. Amb una superfície total de 28.128,35 m2

PERE PLANA DOMÈNECH
Casa Nova de Rebaixinc
17800 OLOT

Al que s'adjudica la parcel·la C10-1 de superfície 643,00 m2, de la zona qualificada de Zona d'edificació aïllada unifamiliar.

CONSOL DOMÈNECH SERRAT
Casa Buxeda (Pla de Dalt)
17800 OLOT

A la que s'adjudica la parcel·la C10-2 de superfície 719,00 m², de la zona qualificada de Zona d'edificació aïllada unifamiliar.



AJUNTAMENT D'OLOT

Al que en concepte d'aprofitament mig s'adjudiquen el 50,16% de la superfície de la parcel·la B9-1 amb una superfície 3.696,00 m² qualificada de zona suburbana B, subzona d'intensitat I.

La iniciativa d'aquesta modificació correspon a la Junta de Compensació.

1.3 JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

La modificació que es proposa es conseqüència de la necessitat de modificar l'article 5 dins l'apartat 4.1 de Disposicions Generals, de les Ordenances del Pla Parcial Pla de Dalt-Rebaixinc.

Art 5 ESTUDIS DE DETALL

Podran redactar Estudis de Detall d'acord amb els articles 65.3 i 65.4 del Reglament de Planejament, amb l'exclusiva finalitat de :

- *Adaptar o reajustar les alineacions de l'edificació dins les zones*
- *Determinar la longitud de les fileres d'edificació dins les zones corresponents i en el seu cas establir separacions entre fileres dins una mateixa zona.*
- *Adaptar o reajustar rasants.*
- *Ordenar Volums.*

La tramitació i les determinacions dels estudis de Detall seran les especificades a la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya i el Reglament de Planejament respectivament.

La Llei d'Urbanisme 2/2002 de 14 de març de 2002 no contempla dins el Títol Tercer, Capítol 1, "Figures del Planejament Urbanístic", els Estudis de Detall, aquesta figura desapareix i no és substituïda per cap altre de semblant. A l'article 180 Règim Jurídic de les Llicències urbanístiques de la mateixa Llei, a l'apartat 5 determina:

Art 180.5 L'ordenació de Volums, d'acord amb els paràmetres fixats pel planejament pot concretar-se amb la llicència urbanística, si no ha estat determinada pel planejament urbanístic o per la reparcel·lació. En aquests casos cal la documentació específica que determini el reglament.

I a l'article 94.1 del Reglament parcial especifica com ha de fer-se el planejament per poder procedir a l'ordenació de volums a través de la llicència urbanística.

Art 94.1 El planejament ha d'expressar si l'ordenació de volums que determina per a cada zona o per les diverses illes d'una zona, és inalterable, i només susceptible de modificació puntual o bé si per el contrari, admet optar per una d'entre les ordenacions volumètriques que, en aquest cas ha de preveure.

En el segons cas, el Pla pot especificar gràficament les esmentades alternatives o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.

En el Pla Parcial Pla de Dalt-Rebaixinc l'ordenació de volums esta subjecte a dues alternatives, per la llicència directe es fa referència a una ordenació concreta grafiada al plànol 3.5 i als articles 17 i 22 i per les modificacions d'aquesta ordenació es contempla la possibilitat de la redacció d'Estudis de Detall regint-se també pels articles 18 i 23 que determinen els paràmetres que regeixen l'edificació i l'edificabilitat màxima per cada zona..

L'article 17 i 22 de les Ordenances Reguladores del Pla Parcial estableixen una ordenació de l'edificació assenyalada en el plànol 3.5, constituint aquest plànol normativa d'obligat compliment.

*Art 17 TIPUS D'ORDENACIÓ
Correspon al d'habitatges en renglera, formant un edifici amb façanes alineades al vial, reculades paral·lelament per formar jardins frontals, sense formar illa tancada. Segons es determina en el Plànol 3.5 ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.*

*Art 22 TIPUS D'ORDENACIÓ
Correspon al d'habitatges en renglera, formant un edifici amb façanes alineades al vial, reculades paral·lelament per formar jardins frontals, sense formar illa tancada. Segons es determina en el Plànol 3.5 ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ*

La seva alteració porta implícita la voluntat d'una modificació puntual del Pla Parcial, no podent-se aprovar Estudis de Detall que el contradiguin.

L'article 7 de les Ordenances Reguladores especifica que la parcel·lació dibuixada al plànol 3.5 és només orientativa i per tant cal la presentació d'una parcel·lació en cada sol·licitud de llicència urbanística.

Art. 7 La parcel·lació dibuixada al Pla Parcial PLÀNOL 3.5 ORDENACIÓ és indicativa.

L'edificació es regula pels articles 18 pel que fa a la Subzona A, el 23 pel que fa a la subzona B i al 27 pel que fa a la zona d'edificació aïllada unifamiliar, on es fixen les condicions de l'edificació en funció de l'alçada, l'ocupació, les reculades etc...

Clarament en aquests articles 7, 18, 23 i 27 es regula una serie de paràmetres que permeten variacions i en definitiva diferents alternatives a la forma, la llargària i la posició dins la parcel·la de l'edificació, diferents a la grafiada en el plànol 3.5.

Estem, doncs dins el supòsit de l'article 94.1 del Reglament parcial de la Llei 2/2002 segons el qual el Pla Parcial permet diverses ordenacions volumètriques alternatives i en concreta els diferents paràmetres, alçada, ocupació, reculades i parcel·la mínima, que son susceptibles de variació,.

El que es proposa en aquesta Modificació puntual, és regular l'ordenació de volums mitjançant la Llicència Urbanística, tal com es determina a l'article 94.2 del Reglament parcial mitjançant la presentació de la documentació necessària especificada en el mateix article i d'acord amb els paràmetres fixats per aquesta Modificació que en definitiva son els mateixos que contempnen els articles 18, 23 i 27 de les Ordenances del Pla Parcial

1.4 OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL

Aquest document fa referència a la modificació puntual del Pla Parcial Pla de Dalt - Rebaixinc, amb la finalitat de substituir l'article 5, 7, 17 i 22 de les Ordenances del Pla Parcial que contempla la figura de l'Estudi de Detall, per definir o modificar l'ordenació dels volums edificables, figura de planejament no contemplada a la Llei 2/2002 actualment vigent.

L'Ordenació de volums establerta al plànol 3.5 serà per tant indicativa. I es projecta una alternativa a l'ordenació grafiada, que d'acord a l'art. 5 i 180.5 Llei 2/2002 en relació al 94 del Reglament, es concretara i precisarà en les llicències urbanístiques d'acord amb els articles modificats 18, 23 i el 27 que no es modifica, del Pla Parcial

que determinen els paràmetres que regulen aquesta ordenació i els valors màxims o mínims inalterables.

En funció d'aquests paràmetres el plànol 3.5 bis recull l'alternativa a l'ordenació per la qual s'estableix gràficament el gàlib dins el qual es poden situar les edificacions respectant tots els paràmetres de l'ordenació i sense variar l'edificabilitat màxima per cada zona.

Els articles que es modifiquen i el text proposat són:

Art. 5. ORDENACIÓ DE VOLUMS

- a) L'ordenació de Volums, d'acord amb els paràmetres fixats per aquesta Modificació del Pla Parcial Pla de Dalt Rebaixinc, en els articles 18,23 i 27 per cada zona, podrà concretar-se amb la llicència urbanística.
- b) Serà necessària la presentació de la documentació que figura a l'apartat 94.2 a), b), c) del Reglament parcial de la Llei 2/2002, decret 287/2003

Art. 7. PROJECTES DE PARCEL·LACIÓ

La parcel·lació dibuixada al Pla Parcial PLÀNOL 3.5 ORDENACIÓ és indicativa, pel que la parcel·lació definitiva de les illes es concretarà amb el Projecte de parcel·lació que acompanyarà la documentació per l'obtenció de la Llicència Urbanística.

Art. 17. TIPUS D'ORDENACIÓ

Correspon al d'habitatges en renglera, formant edificis de diferents llargàries amb façanes alineades al vial, reculades paral·lelament per formar jardins frontals, sense formar illa tancada.

La concreció de l'ordenació volumètrica es farà en el moment d'atorgarse la llicència urbanística amb la presentació de la documentació que determina l'article 94.2 del Reglament parcial de la Llei 2/2002. l'unitat mínima de projecte a efectes d'alineacions i reculades, diferents de les grafiades en el plànol 3.5 serà la d'una illa.

A aquests efectes, els paràmetres de l'edificació que sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona regulen l'edificació són els continguts a l'article 18, i en el plànol 3.5 bis. d'aquesta modificació.

Art. 22. TIPUS D'ORDENACIÓ

Correspon al d'habitatges en renglera, formant edificis de diferents llargàries amb façanes alineades al vial, reculades paral·lelament per formar jardins frontals, sense formar illa tancada.

La concreció de l'ordenació volumètrica es farà en el moment d'atorgarse la llicència urbanística amb la presentació de la documentació que determina l'article 94.2 del Reglament parcial de la Llei 2/2002. l'unitat mínima de projecte a efectes d'alineacions i reculades, diferents de les grafiades en el planol 3.5 sera la d'una illa.

A aquests efectes els paràmetres de l'edificació que sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona regulen l'edificació son els continguts a l'article 18, i en el planol 3.5 bis. d'aquesta modificació.

art 26. TIPUS D'ORDENACIÓ

Correspon al d'habitatges unifamiliars aïllats amb un habitatge per cada unitat parcel·la de superfície igual o superior a la mínima. Segons es determina en el Planol 3.5 ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Les edificacions ja construïdes a l'aprovació d'aquest Pla Parcial, no es consideraran fora d'ordenació encara que no compleixin la totalitat dels paràmetres que contenen aquestes normes. Les possibles ampliacions si que respectaran la totalitat dels paràmetres que aquí s'especifiquen.

Els articles que fixen els paràmetres inalterables de l'Ordenació a efectes de la Llicència Urbanística son :

ZONA SUBURBANA, SUBZONA A

art 18. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

18.1 Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de . 120,00 m²
La llargària mínima de façana serà : 6,00 m.

18.2 Ocupació de parcel·la i edificabilitat

L'ocupació màxima de parcel·la sera : 60 %
L'edificabilitat neta màxima serra : 1,05 m²s/m²s

18.3 Alineacions i reculades

L'edificació estarà compresa sempre dins els gàlibs establerts al planol d'ordenació alternativa 3.5 bis. que son

- respecte a l'alineació del vial 3,00 m.
- respecte l'alineació posterior 3,00 m.
- Laterals 0,00 m.

Les parets de tanca coincidiran necessàriament amb l'alineació del vial i amb els límits de Zona.

Al creuament dels carrers Masia amb Tartana, l'edificació no podrà ocupar l'àrea de protecció d'encreuaments definida per les alineacions de les vies i per una corda que uneixi els punts de tangència d'una circumferència de 8 m. de radi tangent a aquelles alineacions.

18.4 Alçada màxima

L'alçada màxima de l'edificació serà de 7,50 m. corresponent a planta baixa i una planta.

ZONA SUBURBANA, SUBZONA B

art 23. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

23.1 Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de . 120,00 m²
 La llargària mínima de façana serà : 6,00 m.

23.2 Ocupació de parcel·la i edificabilitat

L'ocupació màxima de parcel·la serà : 60 %
 L'edificabilitat neta màxima serà : 0,95 m²s/m²s

23.3 Alineacions i reculades

L'edificació estarà compresa sempre dins els gàlibs establerts al plànol d'ordenació alternativa 3.5 bis. que són

- respecte a l'alineació del vial 3,00 m.
- respecte l'alineació posterior 3,00 m.
- Laterals 3,00 m.

Al creuament dels carrers Masia amb Tartana, l'edificació no podrà ocupar l'àrea de protecció d'encreuaments definida per les alineacions de les vies i per una corda que uneixi els punts de tangència d'una circumferència de 8 m. de radi tangent a aquelles alineacions.

23.4 Alçada màxima

L'alçada màxima de l'edificació serà de 6,50 m. corresponent a planta baixa i una planta.

L'alçada màxima es mesurarà sobre la rasant del terreny un cop feta l'adaptació topogràfica del mateix.

ZONA EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR



art 27. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

27.1 Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de . 400,00 m2
La llargària mínima de façana serà : 16,00 m.

27.2 Ocupació de parcel·la i edificabilitat

L'ocupació màxima de parcel·la serà : 45%
L'edificabilitat neta màxima serà : 0,81 m2s/m2s
L'edificació auxiliar no podrà ocupar més d'un 5% de la superfície de parcel·la a una alçada màxima de 3,00 m sobre la cota natural del terreny.

27.3 Separacions mínimes

Les façanes de l'edificació, inclòs l'edificació auxiliar, estaran reculades com a mínim:

- respecte a la façana 3,00 m.
- respecte l'alineació posterior 3,00 m.
- Laterals 3,00 m.
- separació entre edificacions 6,00 m

Les edificacions existents de més d'una planta i que siguin considerades principals, que no respectin aquestes reculades no seran considerades fora d'ordenació.

Les edificacions auxiliars, tant les existents com les projectades respectaran aquestes reculades mínimes.

Les ampliacions de les edificacions principals hauran de respectar les reculades fixades en aquestes Ordenances.

27.4 Alçada màxima

L'alçada màxima de l'edificació serà de 7,50 m. corresponent a planta baixa i una planta.

L'alçada màxima es mesurarà sobre la rasant natural del terreny.



Olot a 17 de maig de 2004
Joaquim Vayreda Casadevall
Arquitecte

Signat:

JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL PLA DE DALT-REBAIXINC

El president

JUNTA DE COMPENSACIÓ

El secretari

19 MAIG 2004
Aprovació inicial
Reclamacions N.O
Aprovació provisional 22 JUL. 2004
Aprovació definitiva