



## **ORDENACIÓ DE VOLUMS DE LA SUBZONA B, ILLA B9-1 AL PLA PARCIAL PLA DE DALT-REBAIXINC**

### **ANTECEDENTS**

- El Text refós del Pla Parcial Pla Parcial Pla de Dalt-Rebaixinc es va aprovar definitivament el 2/05/2001, i el sistema d'actuació és el de Compensació.
- La Reparcel.lació es va aprovar el 30 d'octubre de 2002 i posteriorment es va inscriure al registre, la JUNTA DE COMPENSACIÓ PLA DE DALT-REBAIXINC amb NIF V17742941 la qual ha gestionat la urbanització d'aquest sector.
- Per tal d'adaptar el Pla Parcial a la nova Llei d'Urbanisme 2/2002 del 14 de març de 2002, es va aprovar una Modificació Puntual del Text Refós del Pla Parcial Pla de Dalt-Rebaixinc.

L'Illa B9, està formada per dues parcel.les edificables de grans dimensions la B9-1 i la B9-2, que estan adjudicades a Pla de Dalt, S.L. i a l'Ajuntament d'Olot, respectivament. El Pla parcial qualifica aquestes dues parcel.les de Zona Suburbana Subzona B.

Les Parcel.les E9-2 adjudicada, a l'Ajuntament i destinada a equipament escolar i la E9-3 igualment adjudicada a l'Ajuntament d'Olot i destinada a equipament públic i social, no es consideren com a part d'aquesta illa degut al seu caràcter d'equipaments públics.

El sostre i superfície que els correspon a cadascuna de les parcel.les B, segons el projecte de Reparcel.lació i és el següent:

|      | superfície  | sostre      |
|------|-------------|-------------|
| B9-1 | 3.594,00 m2 | 3.414,30 m2 |
| B9-2 | 3.696,00 m2 | 3.435,20 m2 |

### **QUALIFICACIÓ I ORDENACIÓ INICIAL**

El Pla Parcial Pla de Dalt -Rebaixinc, proposava per aquesta Zona Suburbana subzona B, dues parcel.les de grans dimensions, l'ordenació de les quals es concretaria mitjançant un Estudi de Detall.

El 29/09/2004, es va aprovar la Modificació Puntual del Text refós del Pla Parcial Pla de Dalt-Rebaixinc, amb l'objectiu de substituir la figura dels Estudis de Detall, per la de l'Ordenació de Volums simultanis amb la parcel.lació, contemplada a la nova Llei d'Urbanisme.

En la Modificació puntual del PP, a l'article 5. Ordenació de volums, es determina:

#### **Art. 5. ORDENACIÓ DE VOLUMS**

- a) L'ordenació de Volums, d'acord amb els paràmetres fixats per aquest Pla Parcial 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.

l referida a aquesta Zona Suburbana subzona B es fixen, també els paràmetres inalterables de l'Ordenació a efectes de la Llicència Urbanística:

#### **art 23. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**

##### **23.1 Parcel·la mínima**

La parcel·la mínima serà de: 120,00 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s

##### **23.3 Alineacions i reculades**

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

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

- 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.*

En aquest cas el propòsit d'aquest document és el de tramitar, conjuntament amb la llicència urbanística d'un habitatge unifamiliar una ORDENACIÓ DE VOLUMS per tal de definir l'ordenació de la parcel·la B9-1 com un CONJUNT URBANÍSTIC.

L'Ordenació de Volums alternatiu, d'acord amb les normes i ordenances aprovades a la Modificació Puntual del Pla Parcial i fixades com a inalterables per aquesta subzona B no modifica ni precisa l'ordenació de la parcel·la B9-2 que s'haurà de determinar conjuntament amb la sol·licitud de la llicència urbanística corresponent.

### **JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA**

L'àmbit d'aquesta Ordenació de Volums afecta la parcel·la B9-1 de la Subzona B formada per les B9-1 i B9-2, que en la modificació del Pla Parcial apareix com a una única zona sense ordenar, és per tant, necessària la proposta d'una ordenació de volums, per tal de definir l'ordenació final d'aquesta subzona.

Es concreta només l'ordenació de volums de la unitat B9-1 per la que es proposa la constitució d'un conjunt urbanístic format per 8 habitatges aïllats ordenats seguint unes alineacions en filera, on cada habitatge disposarà d'un terreny d'ús exclusiu que correspon a un percentatge del total de la propietat. La resta de l'illa, correspon a la parcel·la B9-2 propietat de l'Ajuntament com a cessió del 10% de l'aprofitament mig. És per tant, una parcel·la que amb tota probabilitat es destinarà a la construcció d'habitatge protegit i si és aquest el cas, és possible que sigui necessari modificar alguns dels paràmetres fixats a la Modificació puntual del Pla Parcial per tal d'adaptar la tipologia a les condicions d'habitatge protegit.

Aquesta ordenació resultant, no és diferent a l'ordenació de moltes de les illes a la Subzona A, quan es transforma una filera d'habitatges adossats en habitatges aparellats que formen unitats separades dins cada parcel·la. La nova ordenació proposada no necessita modificar cap paràmetre dels considerats inalterables per la Modificació Puntual del Pla Parcial Pla de Dalt-Rebaixinc i per tant conserva les mateixes normes urbanístiques aplicades a la parcel·la B9.

## ORDENACIÓ PROPOSADA

Tal com s'ha dit, la proposta afecta solament a la parcel·la B9-1, on es preveuen uns habitatges afillats situats alineats configurant les dues fileres previstes inicialment, una alineada al carrer i l'altre a l'interior. Cada habitatge s'haurà de situar dins el gàlib senyalat als plànols d'Ordenació de Volums (plànols 1.3 i 1.4). El terreny assignat a cada habitatge, que serà d'ús exclusiu i per tant una part indivisa del total, està senyalat també al plànol de l'ordenació de volums com a "terreny assignat" i identificat amb un número per cada unitat.

Dins cada terreny assignat el gàlib edificable recula 3 metres de cada un dels seus límits, excepte als terrenys assignats amb façana al carrer Rebaixinc que recula 4 m.

Les condicions d'edificació son les mateixes que fixa el Pla parcial per la totalitat de la parcel·la B9-1 i que referides als gàlibs i terrenys per cada edificació dins aquesta parcel·la es resumeixen en el següent quadre.

|                           |                         |                         |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Superfície parcel·la B9-1 | 3.594,00 m <sup>2</sup> |                         |
| Ocupació màxima           | 2.156,44 m <sup>2</sup> | 60,00%                  |
| Ocupació projectada       | 1.491,42 m <sup>2</sup> | 41,50%                  |
| Sostre màxim              | 0,95 x 3.594 =          | 3.414,30 m <sup>2</sup> |
| Sostre projectat          |                         | 2.982,84 m <sup>2</sup> |

### Coeficient de cada unitat habitatge i superfície de terreny assignada

|                      | Coeficient | sup unitat            | coef participació |
|----------------------|------------|-----------------------|-------------------|
| unitat 1             | 11,41 %    | 409,99 m <sup>2</sup> | 12,45 %           |
| unitat 2             | 11,16 %    | 400,97 m <sup>2</sup> | 12,61 %           |
| unitat 3             | 10,93 %    | 392,98 m <sup>2</sup> | 12,36 %           |
| unitat 4             | 10,51 %    | 377,59 m <sup>2</sup> | 11,87 %           |
| unitat 5             | 10,91 %    | 392,27 m <sup>2</sup> | 12,33 %           |
| unitat 6             | 11,16 %    | 401,21 m <sup>2</sup> | 12,61 %           |
| unitat 7             | 11,05 %    | 397,00 m <sup>2</sup> | 12,48 %           |
| unitat 8             | 11,37 %    | 408,81 m <sup>2</sup> | 12,85 %           |
| unitat 9 comunitaria | 11,50 %    | 413,18 m <sup>2</sup> |                   |

Ocupació per cada unitat i sostre edificable dins el gàlib

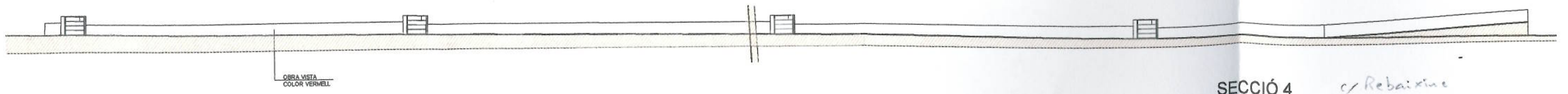
---

|                      | <u>Ocupació m2</u> | <u>%</u>      | <u>sostre</u>      |
|----------------------|--------------------|---------------|--------------------|
| unitat 1             | 198,68 m2          | 48,46 %       | 397,36 m2          |
| unitat 2             | 183,50 m2          | 45,76 %       | 367,00 m2          |
| unitat 3             | 178,06 m2          | 45,32 %       | 356,12 m2          |
| unitat 4             | 167,75 m2          | 44,43 %       | 335,50 m2          |
| unitat 5             | 184,82 m2          | 47,12 %       | 369,64 m2          |
| unitat 6             | 191,61 m2          | 47,76 %       | 383,22 m2          |
| unitat 7             | 188,91 m2          | 47,58 %       | 377,82 m2          |
| unitat 8             | 198,09 m2          | 48,46 %       | 396,18 m2          |
| unitat 9 comunitaria |                    |               |                    |
| <b>Total B9-1</b>    | <b>1.491,42 m2</b> | <b>41,50%</b> | <b>2.982,84 m2</b> |

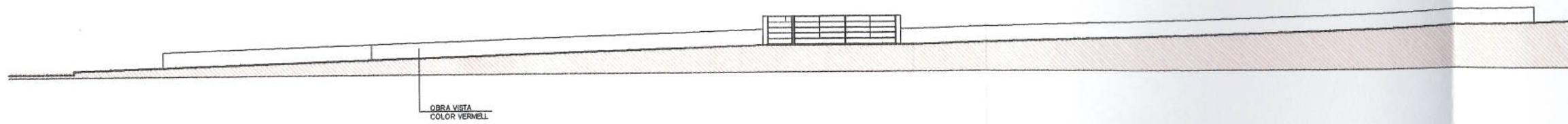
OLOT, 31 de maig de 2011



Joaquim Vayreda Casadevall  
Arquitecte



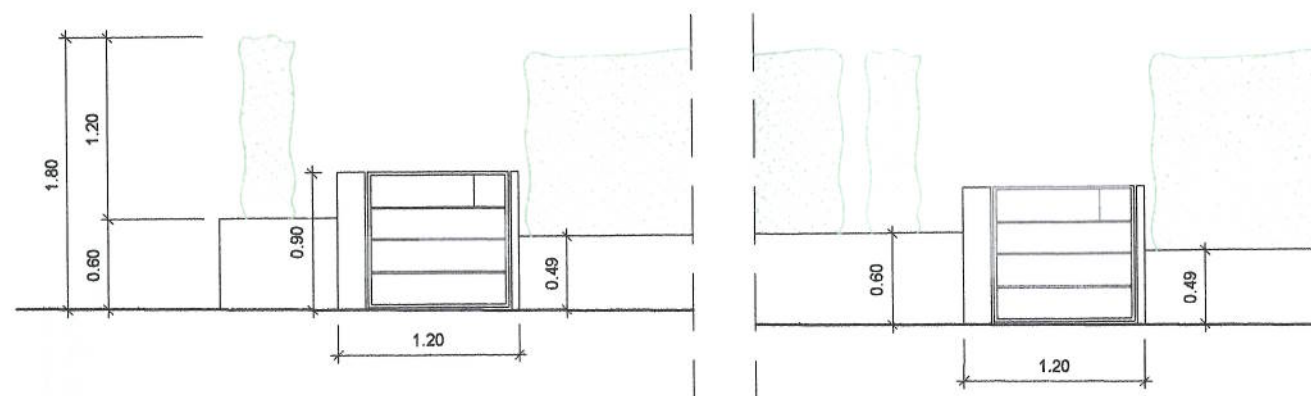
SECCIÓ 4 c/ Rebaixinc



SECCIÓ 1 c/ Masia

La Junta de Govern Local d'aquest  
Ajuntament, acordà la seva aprovació en sessió  
de data 25 AGO. 2011

 Ajuntament d'Olot LA SECRETARIA

DETALL ACCÉS

ORDENACIÓ DE VOLUMS I PROJECTE  
BÀSIC

HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT A LA  
PARCEL·LA B9-1, URB. REBAIXINC OLOT

DATA PROJECTE 8 de Juny de 2010

PLÀNOLS CONCRECIÓ ORDENACIÓ  
VOLUMÈTRICA  
DETALL TANCA PARCEL·LA B 9-1

PROPIETARI:  
Pla de Dalt, S.L.

ESCALA 1/200 REF. 2010-24 1.7

WAVREDA