



 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Aprobat definitivament per la Comissió
 d'Urbanisme de Garrotxa en la sessió
 de data 24 JUL 2002
 La secretària

 Gèria Pons i Serra


AJUNTAMENT D'OLOT
 SECRETARIA

Aprobació inicial 27 MAR 2002
 Reclamacions
 Aprobació provisional 23 MAIG 2002
 Aprobació definitiva 24 JUL 2002
 B.O. B. 29 OCT. 2002

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR ENTRE ELS CARRERS JOAQUIM VAYREDA, MARIÀ VAYREDA, SECRETARI DAUNIS I PASSATGE

OLOT - GARROTXA

TEXT REFÓS

1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1.- Objecte i àmbit territorial del Pla

L'objecte d'aquest Pla Especial de Reforma Interior és l'ordenació urbanística del sòl i de l'edificació en l'àmbit que defineixen els Plànols d'ordenació P- 2.2

Art. 2.- Marc Legal.

1.- Aquest Pla Especial s'ha redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent: Text refós de la Legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, aprovat per decret legislatiu 1/ 1990 de 12 de juliol (Text Refós), Reglament de Planejament (R.P) aprovat PER Reial decret 2159/1978 de 23 de juny, Reglament de Gestió (RG) Urbanística aprovat per Reial Decret 3288/1978 de 25 d'agost i el Reglament de la Llei 3/1984 de 9 de gener de mesures d'Adequació de l'Ordenament urbanístic de Catalunya, aprovat pel Decret 146/1984 de 10 d'abril.

Les referències a les Normes Urbanístiques del Pla General ho són al PGO aprovat el 1982 i a les modificacions aprovades fins la data. La resta de disposicions es recullen amb la seva denominació completa.

2.- En allò no previst o regulat per aquest Pla seran d'aplicació les NU i les Ordenances del Pla Geeral d'Ordenació i també aquelles normatives vigents que siguin d'aplicació en matèria d'habitatge, indústria, estètica i medi ambient.

Art. 3.- Contingut documental.

El contingut d'aquest Pla Especial és el derivat dels següents documents :

- I.- MEMORIA
- II.- NORMES URBANÍSTIQUES
- III.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER
- IV.- PLÀNOLS

Art. 4.-Execució del Pla.

El Pla s'executarà en dues Unitats d'Actuació determinades per la necessitat de procedir mitjançant dos sistemes d'execució diferents. L'execució de la Unitat d'Actuació 1 corresponen a l'iniciativa pública, mitjançant el sistema d'EXPROPIACIÓ.

A la Unitat d'Actuació 2 degut a la dificultat de que la urbanització del vial coincideixi en el temps amb la construcció de l'equipament i per tal de repartir les càrregues equitativament el sistema d'actuació adoptat serà el de COOPERACIÓ.

La obtenció de la part de vial del passatge es farà mitjançant el sistema d'EXPROPIACIÓ, sense que sigui necessària delimitar una Unitat d'Actuació.

Art. 5.- Obligatorietat del Pla.

Les determinacions del Pla obliguen a les Administracions públiques i als particulars i en conseqüència tota intervenció en el seu àmbit haurà d'ajustar-se a les determinacions d'aquest Pla Especial.

Art. 6.- Interpretació dels documents del Pla

1. Les Normes Urbanístiques del Pla s'interpretaran atenent al seu contingut i en relació als objectius i finalitats expressades en la resta de documentació.

2. Les determinacions de tipus gràfic son les fixades en els plànols d'ordenació. En cas de discrepància entre aquests, prevaldràn aquelles determinacions que s'expressin amb determinacions numèriques i aquelles que derivin de l'escala gràfica més detallada, llevat de prova suficient en contrari i sense perjudici de la seva concordància a situacions jurídiques en matèria de propietats.

Art. 7.- Desenvolupament del Pla.

1. El document del Pla d'Etapes del Pla Especial estableix els terminis i prioritats per el desenvolupament de les seves determinacions.

2. Sense perjudici de l'execució directa de les construccions a les diferents zones d'acord amb les determinacions del Pla, podran redactar-se estudis de detall per la reordenació volumètrica de l'edificació, sense que en resultin modificats l'índex global d'edificabilitat ni la quantia de sòls destinats a sistemes locals en l'àmbit de l'Estudi de Detall.

2. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Art. 8.- Definició.

El Pla Especial qualifica diferents terrenys segons els tipus de sistemes regulats pel PGO i en funció de la seva necessitat per a establir una correcta ordenació del conjunt de l'àmbit:

- Sistema de comunicacions viàries, sistema general i sistema local.
- Sistema d'espais lliures
- Sistema d'equipaments comunitaris.

La regulació d'aquests sistemes es realitzarà segons l'establert a les NN.UU del PGO, llevat de que aquestes Normes fixin expressament d'altres determinacions.

Art. 9.- Sistema viari

Les alineacions i rasants d'aplicació per les diferents vies i fronts son les determinades als plànols P-2.2, P-2.3, sense perjudici de la seva precisió i ajust de detall en els projectes d'urbanització aprovats en el desenvolupament del Pla.

Art. 10.- Sistema d'espais Lliures

No es preveuen en el Pla Especial terrenys destinats al sistema d'espais Lliures.

Art. 11.- Sistema d'equipaments comunitaris

Es componat en l'àmbit del Pla Especial per el sol qualificat d'Equipaments Comunitaris de superfície 774,63 m2 corresponent als terrenys de l'Art Cristià qualificats a la Modificació Puntual del Pla General per la creació de Nous Espais Lliures i Reubicació d'Equipaments Públics. A aquest sòl se li assigna l'ús d'equipament Cultural i específicament el de Museu.

Les condicions d'edificació de l'equipament i l'índex d'edificabilitat de la zona seran els següents:

1. Tipus d'ordenació.

Es conservarà l'ordenació de volums de l'edifici actual segons el que s'especifica en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic d'Olot, d'acord amb el Catàleg

2. Condicions d'edificació

Hi son preceptives les actuacions de conservació i consolidació. Cal mantenir-ne el volum, la formalització arquitectònica, els materials i les textures, així com la composició de façanes i disposició de cobertes. Es permeten actuacions de reutilització i/o rehabilitació mitjançant obres de reforma interior sempre que aquestes conservin l'estructura tipològica i assegurin les condicions de protecció.

III. REGULACIÓ DE LES ZONES

Art. 12.- Identificació de les Zones

Aquest Pla especial defineix una única zona:

ZONA AMB ORDENACIÓ ESPECÍFICA

El tipus d'ordenació corresponent a aquestes zones és el previst en els Plànols d'Ordenació com a conseqüència de la modificació de l'ordenació aprovada a l'Estudi de Detall del 13-11-79

Les condicions d'edificació i ús i els paràmetres reguladors son els determinats en aquest Pla, i en allò no expressament regulat en ell, els de les zona en densificació urbana del Pla General.

Art. 13.- Zona amb ordenació específica.

Compren aquesta zona totes les àrees d'edificació de nova creació dins l'àmbit del Pla Especial, senyalades al plànol P-2.1. Les condicions d'edificació d'aquesta zona s'han equiparat a les de la zona en densificació urbana.

1 Tipus d'ordenació :

Correspon al d'edificació entre mitgeres.

2 Alineació de l'edificació :

Son les precisades en el Pla Especial que determinan els límits tant de la planta baixa com de les plantes pis.

3 Vol màxim dels cossos que sobresurten de l'edificació :

A efectes del vol màxim dels cossos volats oberts, tancats o mig tancats, totes les façanes inclòs les situades a l'interior de l'illa, seran considerades com façanes a carrer. I serà d'aplicació el que determina l'art 178.4 apartat a i b de les NN.UU. del PGO.

Pel que fa referència a aquest art. L'amplària del carrer serà la distància entre alineacions d'edificació.

3 Fondaria edificable:

Per els edificis les fondaries edificables seran les que consten al plànol d'Ordenació P-2.2

4 Alçada reguladora i nombre de plantes :

L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes es la que consta en el plànol Regulació de l'edificació Plànols P-2.2, P-2.3,.

L'alçada es mesurara a partir de la cota de referència que consta en el plànol de Regulació de l'edificació Plànols P-2.2, P-2.3.

La regulació de les construccions per sobre de l'alçada reguladora màxima serà la continguda a l'art. 114 del PGO i a l'interpretació d'aquest article de 18 de setembre de 1989.

5 Edificabilitat neta :

L'edificabilitat neta està fixada per les edificabilitats que a cada solar atorgava el planejament anterior i que consten en el quadre de sostre edificable del plànol 2.2 i per les alineacions de l'edificació que determinen una superfície d'ocupació en planta i per el nombre de plantes que consten en el mateix plànol i el planol 2.3 ambdos coincidents.

Al, solar 3 amb façana al carrer Marià Vayreda i a efectes d'esgotar la superfície de sostre que li otorga el plà, s'admet el desdoblament de part de la planta baixa en planta baixa i entresòl (plànols 2.2 i 2.3) degut a que el perímetre edificable adoptat per raons de composició volumètrica del conjunt, no esgota el sostre. En qualsevol cas el sostre edificat a la parcel.la no ultrapassarà el de 3.089,09 m2 que consten al Plànol 2.2

6 Condicions d'us :

Els usos admesos son

- Habitatge plurifamiliar
- Residencial
- Comercial en planta baixa
- Recreatiu.
- Esportiu
- Religios i cultural.
- Oficines
- Industrial en situació de contigua i combinada amb la residència
- Magatzems a tota l'alçada.

7. Volums disconformes amb l'ordenació.

Les edificacions anteriors a aquest Pla, que sobrepassin els paràmetres de l'Ordenació aprovada en aquest Pla Especial (alineació, alçada,ocupació) podran ser objecte d'obres de consolidació, reparació, modernització o millora de les condicions estètiques o d'higiene, així com de modificació d'ús.

Qualsevol augment del volum edificat existent, encara quedins els paràmetres de l'ordenació que proposa aquest Pla Especial, haurà de justificar que el total de sostre edificat, incloent el volum disconforme, no sobrepassa el total de l'edificabilitat de la parcel.la que li atorga el aquest Pla Especial.