



21720-070

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprovació definitiva de la Certificació
d'Urbanisme: 26 SET. 2001


La secretària


Glòria Pons Bruc

MODIFICACIÓ POLÍGON B PLA PARCIAL DE LES FONTS

 AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

Aprovació inicial 17 MAIG 2000

Reclamacions 18 } 

Aprovació provisional 04 SET. 2001

Aprovació definitiva 26 SET. 2001

D.O.B. 17 DES. 2001

AREA DEL TERRITORI I MEDI AMBIENT
SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ

RAMON FORTET I BRU Arquitecte
LLORENÇ PANELLA I SOLER Arquitecte

Agost de 2001



DOCUMENT 4

ORDENANCES REGULADORES DEL POLÍGON B DEL PLA PARCIAL LES FONTS

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Reglamentació de l'edificació i usos de sòl.

Als efectes de regular les condicions d'edificació, d'urbanització i usos dels sòl, així com dels actes preparatoris per a la seva execució, el sòl del polígon B es divideix en sistemes urbans i les illes de les zones d'edificació.

SISTEMES URBANS

Art. 2 Delimitació dels sistemes.

Els sistemes previstos dins aquest polígon són:

Sistema de comunicacions viàries.
Sistema d'espais lliures.
Equipaments Comunitaris.
Infraestructures dels serveis tècnics urbans.

Art. 3 Disposicions relatives als sistemes.

La regulació dels usos, edificacions i instal·lacions dels sòls destinats a sistemes urbans es farà d'acord amb les disposicions del Pla General per aquests tipus de sòls, amb les particularitats següents:

En els terrenys qualificats com d'equipaments comunitaris només s'hi permetran:

Les instal·lacions esportives de caràcter públic que no comportin volum edificat, tret d'un mòdul per a serveis sanitaris, i vestidors, preferiblement semisoterrat. També s'hi admet la implantació d'una guarderia infantil. El sostre màxim edificable per aquests usos no ultrapassarà els 350 m².

Els aparcaments públics, a l'aire lliure o soterranis, que no ocupin més del 15 % de la superfície, que es situaran a l'indret indicat als plànols d'ordenació. Els espais restants que no siguin ocupats per les instal·lacions es destinaran a jardins i espai lliure públic.

La cessió de les edificacions existents compreses dins els espais qualificats de sistemes generals que resulten fora d'ordenació es podrà diferir més enllà de la data de l'aprovació

definitiva del projecte de reparcel·lació o de compensació d'acord amb el conveni que s'estableixi entre l'Ajuntament i els propietaris

ORDENACIÓ DE LES ILLES D'EDIFICACIÓ

DISPOSICIONS COMUNES A TOTES LES ILLES

Art. 4 Elements sortints

S'admeten en caràcter general les cornises de coronació dels edificis amb una vol màxim de 0,30 m. i els ràfecs de teulada fins una volada màxima de 0,70 m.

Art. 5 Tanques

Les parets de tanca entre parcel·la i els espais públics, o entre parcel·les veïnes podran ser d'obra i opaques fins un màxim de 0,60 m. mesurats sobre la rasant que sigui més elevada en cas de desnivell entre els espais que separa. Fins a una alçada total d' 1,80 m. només es permetran els reixats molt transparents i les tanques vegetals.

Art. 6 Aparcaments

L'edificació de nova planta ve obligada a disposar al seu interior una plaça i mitja d'aparcament per cada unitat d'habitatge, arrodonides per defecte, en edificació plurifamiliar i per cada 100 m² de local, com a mínim, i de dues places per cada habitatge unifamiliar.

Art. 7 Altres disposicions aplicables

Els paràmetres d'alçada reguladora i nombre màxim de plantes per als edificis amb ordenació entre mitgeres s'aplicaran sobre el front de la seva façana al llarg de la qual es situen els dígitos indicatius d'aquells paràmetres, als plànols d'ordenació.

Pel que fa a tots aquells aspectes no específicament regulats mitjançant aquestes normes són d'aplicació dins l'àmbit d'aquest polígon d'actuació les disposicions de caràcter general establertes a les Normes Urbanístiques del Pla General d'Olot.

ILLES 1, 2, 3, i 6B

Art. 8 Definició

Constitueixen en realitat sub-il·les que formen part d'altres illes de major superfície compreses parcialment dins altres polígons del mateix pla parcial, o bé dins el sòl urbà, tret de l'illa 1, que està compresa íntegrament dins el Polígon B. Totes les illes ja estan actualment parcialment edificades.



Art. 9 Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació és el d'edificis entre mitgeres formant fileres d'edificació amb l'illa oberta, amb espais lliures privats vinculats, seguint les condicions d'ordenació de l'edificació que s'estableixen específicament en aquestes normes i en els plànols mitjançant la delimitació dels perímetres reguladors de les fileres d'edificació així com dels perfils i seccions reguladors en determinats casos.

Art. 10 Parcel·la mínima i front mínim de parcel·la

La parcel·la mínima és de 120 m², i el front mínim de parcel·la 6,00m

Art. 11 Ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació màxima de la parcel·la és la definida pels perímetres reguladors de cada filera d'edificació. Fora d'aquest perímetre, no es permet ocupar la parcel·la amb cap altre tipus de construcció.

Art. 12 Sostre màxim edificable

El sostre màxim edificable que correspon a cada filera d'edificació és el que es determina a l'interior del seu perímetre regulador. En el càlcul del sostre edificat de les noves construccions s'hi inclourà el de les plantes o part de les plantes que tenen la consideració de planta baixa, i el de la planta golfes accessibles amb alçada superior a 1,60 m..

Art. 13 Alçada reguladora i nombre màxim de plantes

L'alçada reguladora i el nombre màxim de plantes de cada edificació són els que consten als plànols d'ordenació.

Les caixes d'ascensor i les d'escaleres s'hauran de mantenir per sota dels plans de la teulada o de la coberta plana.

Art. 14 Cobertes

Les edificacions es cobriran amb teulada inclinada amb un pendent màxim del 40%, tret d'aquelles parts expressament previstes amb coberta plana en els plànols d'ordenació.

Art. 15 Cossos volats

Els perímetres reguladors només poden ser ultrapassats en plantes pis per cossos volats en aquells fronts que limiten amb espais lliures privats o públics que tinguin una amplada superior a deu metres.

La longitud dels cossos volats oberts o tancats que ultrapassin els perímetres reguladors no serà superior en projecció horitzontal a la meitat de la longitud de la façana on es situïn, i la seva volada màxima serà de 0,70 m.

Art. 16 Condicions d'ús

Els usos admesos en aquesta zona són:

- a) Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
Un habitatge per cada 70 m² de parcel·la a les illes 1 i 2
Illa 3: 6 habitatges
Illa 6b: 3 habitatges.
- b) Oficines.

ILLA 4

Art. 17 Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada, seguint les condicions d'ordenació de l'edificació que s'estableixen específicament en aquestes normes i en els plànols mitjançant la delimitació dels perímetres reguladors de cada edificació.

Art. 18 Parcel·la mínima i front mínim de parcel·la

La parcel·la mínima és de 1.200 m², i el front mínim de parcel·la és de 15 m.

Art. 19 Ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació màxima de la parcel·la és la definida pels perímetres reguladors de cada edificació. Fora d'aquest perímetre, no es permet ocupar la parcel·la amb cap altre tipus de construcció.

Art. 20 Sostre màxim edificable

El sostre màxim edificable que correspon a l'edificació és el que es determina a l'interior del seu perímetre regulador. En el càlcul del sostre edificat s'hi inclourà el de les plantes o part de les plantes que tenen la consideració de planta baixa, el de la planta golfes accessibles amb alçada superior a 1,60 m, així com els cossos volats tancats i mig tancats.

Art. 21 Alçada màxima i nombre màxim de plantes

L'alçada reguladora i el nombre màxim de plantes de l'edificació són els que consten als plànols d'ordenació.



Les caixes d'ascensor i les d'escaleres s'hauran de mantenir per sota dels plans de la teulada o de la coberta plana.

Art. 22 Unitat de projecte

Cadascun dels edificis haurà de ser objecte d'un projecte d'edificació unitari, si bé es podrà admetre la construcció per fases successives.

Art. 23 Cobertes

Les edificacions es cobriran amb teulada inclinada amb un pendent màxim del 40%, tret d'aquelles parts expressament previstes amb coberta plana en els plànols d'ordenació.

Art. 24 Cossos volats

Els perímetres reguladors poden ser ultrapassats en plantes pis per cossos volats respectant una separació mínima de 3 metres als límits de propietat i vial, i de sis metres a les edificacions o cossos d'edificació més propers.

Art. 25 Estudis de Detall

Mitjançant Estudi de Detall es podrà admetre una alteració de l'ordenació de l'edificació respectant en qualsevol cas el sostre màxim edificable, l'alçada màxima, el nombre màxim de plantes, les separacions mínimes als límits de parcel·la i a la vialitat.

Art. 26 Condicions d'ús

Els usos admesos en aquesta zona són:

- a) Habitatge plurifamiliar.
- b) Hotelers.
- c) Oficines.
- d) Comercial en planta baixa.

ILLES 5 I 6A

Art. 27 Definició

Aquestes illes són les que confronten amb la ronda Fluvià al llarg de tot el tram que transcorre dins l'àmbit del polígon i les edificacions que s'hi preveuen són les que limitaran visualment tota la gran àrea oberta del parc fluvial situat entre aquesta ronda i el riu.

Art. 28 Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació de l'edificació és el d'illa oberta, amb els edificis formant barres o blocs aïllats amb espais lliures privats vinculats, seguint les condicions d'ordenació de l'edificació que s'estableixen específicament en aquestes normes i en els plànols mitjançant la delimitació dels perímetres reguladors de cada edificació així com dels perfils i seccions reguladors en determinats casos.

Art. 29 Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima és de 1.000 m², i comprendrà blocs sencers dels previstos en el plànols d'aquest pla parcial.

Art. 30 Ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació màxima de la parcel·la és la definida pels perímetres reguladors de cada edificació. Fora d'aquest perímetre, només es permet ocupar, en planta totalment soterrada, l'espai de separació entre edificacions senyalats en els plànols, on és previst que s'efectuïn els accessos rodats.

Art. 31 Sostre màxim edificable

El sostre màxim edificable que correspon a cada edificació és el que es determina a l'interior del seu perímetre regulador. En el càlcul del sostre edificat s'hi inclourà el de les plantes o part de les plantes que tenen la consideració de planta baixa, el de la planta golfes accessibles amb alçada superior a 1,60 m. així com els cossos volats.

Art. 32 Alçada reguladora i nombre màxim de plantes

L'alçada reguladora i el nombre màxim de plantes de cada edificació són els que consten als plànols d'ordenació.

Les caixes d'ascensor i les d'escaleres s'hauran de mantenir per sota dels plans de la teulada o de la coberta plana.

Art. 33 Unitat de projecte

Cadascun dels edificis haurà de ser objecte d'un projecte d'edificació unitari, si bé es podrà admetre la construcció per fases successives.

Art. 34 Cobertes

Les edificacions es cobriran a partir del forjat del sostre de la tercera planta pis amb la solució de coberta i cossos sortints per a obertures que consta en els plànols. El revestiment exterior de les cobertes inclinades serà metàl·lic, amb acabats grisos mats del propi material o bé esmaltats o anoditzats de color gris metàl·lic mat.



Al vessant de coberta que constitueix la façana de la quarta planta pis, i que confronta amb la Ronda Fluvià s'hi admeten cossos sortints per a obertures tipus Mansart, d'un metre total d'amplada i separats 2,20 m., i reculats 0,20 m. del pla de la façana de les plantes inferiors de l'edifici. Al vessant posterior s'admetran de major amplitud i es separaran un metre de cadascuna de les dues façanes laterals de la planta.

Art. 35 Cossos volats

Els perímetres reguladors només poden ser ultrapassats en plantes pis per cossos volats en les façanes obliqües dels xamfrans que limiten amb el carrer Folch i Torres, i Verge de Montserrat.

La longitud dels cossos volats oberts o tancats que ultrapassin els perímetres reguladors no serà superior en projecció horitzontal a la meitat de la longitud de la façana on es situïn, i la seva volada màxima serà de 1,50 m.

La barana de la terrassa plana de coberta s'alinejarà amb el perímetre regulador àdhuc en els trams on en la planta immediatament inferior es prevegi un cos volat.

Art. 36 Accessos rodats

Els accessos de vehicles rodats a cada edificació es realitzarà exclusivament a través dels espais de separació previstos entre edificis.

Art. 37 Condicions d'ús

Els usos admesos en aquesta zona són:

- a) Habitatge plurifamiliar.
- b) Hoteler.
- c) Oficines.

ILLES 719

Art. 38 Definició

Aquestes illes comprenen parcel·les a les que aquest pla parcial les atorga una volumetria i edificabilitat que es correspon amb la de l'edificació existent.

Art. 39 Obres de reforma

S'admetrà la modificació, i àdhuc la reconstrucció en diferent situació de l'actual, dels cossos existents afegits a l'edificació principal.

Les obres de reforma hauran de complir les següents condicions:

- a) Que no suposi augment del volum i del sostre edificat de la parcel·la.
- b) L'alçada màxima de l'edificació no ultrapassarà la de l'edificació existent.
- c) La nova edificació haurà de respectar una separació a la ronda Fluvià, igual o superior a vuit metres.

A més, per a l'illa nº 7 les obres de reforma no podran suposar un canvi tipològic de la construcció principal, ni es podrà variar cap dels elements com teulades, proporcions de les obertures pròpies, materials de façana i coberta.

Art. 40 Usos

Els usos admesos en aquesta illes són:

- a) Un habitatge per cada 125 m.2 de sostre edificable.
- b) Oficines.
- c) Comercial.

ILLA 8

Art. 41 Definició

Aquesta illa està formada per una sola parcel·la i un sol edifici, que tanca el parc pel costat sud-oest, constituint-ne per tant un element de referència. Es preveu com una de les parcel·les que han de ser cedides a l'Ajuntament en concepte del deu per cent de l'aprofitament del polígon.

Art. 42 Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada, seguint les condicions d'ordenació de l'edificació que s'estableixen específicament en aquest pla parcial i en l'Estudi de Detall que caldrà desenvolupar abans de procedir a l'edificació.

Art. 43 Parcel·la mínima i front mínim de parcel·la

Constitueix una parcel·la única i indivisible

Art. 44 Ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació màxima de la parcel·la és la definida pels perímetres reguladors en planta baixa de l'edificació. Fora d'aquest perímetre, es permet ocupar, en planta totalment soterrada, la part de parcel·la expressament delimitada en els plànols.

Art. 45 Sostre màxim edificable

El sostre màxim edificable que correspon a l'edificació és el que es determina a l'interior del seu perímetre regulador. En el càlcul del sostre edificat s'hi inclourà el de les plantes o part de les plantes que tenen la consideració de planta baixa, el de la planta golfes accessibles amb alçada superior a 1,60 m, així com els cossos volats.

Art. 46 Alçada màxima.

L'edificació no ultrapassarà en cada planta una alçada igual a la separació existent entre aquesta i l'alineació oposada de la Ronda Fluvià, mesurada en projecció vertical.

Les caixes d'ascensor i les d'escales s'hauran de mantenir per sota dels plans de la teulada o de la coberta plana.

Art. 47 Projecte específic

Atesa la situació estratègia de l'edifici, al final del parc, i en el vèrtex del colze que forma el riu Fluvià pocs metres aigües amunt abans de discomre tangent a l'àmbit del polígon, i per tal de garantir una solució arquitectònica idònia, caldrà procedir a convocar un concurs entre tècnics per a la redacció de l'avantprojecte d'edificació al qual s'haurà d'adaptar la nova edificació, sigui promoguda directament per l'Ajuntament o pels particulars un cop feta l'alienació. L'avantprojecte triat haurà de respectar en tot cas les condicions d'edificació establertes per aquest pla parcial.

Art. 48 Estudi de Detall

L'ordenació de l'edificació es farà mitjançant un Estudi de Detall que recollirà l'avantprojecte guanyador del concurs convocat per a la seva redacció.

Art. 49 Condicions d'ús

Els usos admesos en aquesta illa són:

- a) Habitatge plurifamiliar.
- b) Hotelar.
- c) Oficines.
- d) Comercial.