



AJUNTAMENT D'OLOT

SECRETARIA

Aprovació inicial 25 OCT. 2000

Reclamacions 2

Aprovació provisional 22 FEB 2001

Aprovació definitiva 02 MAIG 2001

D.O.E 04 JUNY 2002



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

Aprovat definitivament per la Comissió
 d'Urbanisme de l'Àrea de l'Alt Empordà
 de data

La subscriu

Glòria Pons Sureda

DOCUMENT 4 ORDENANCES REGULADORES

DOCUMENT 5 GESTIO - PLA D'ETAPES

DOCUMENT 6 ESTUDI ECONOMIC FINANCIER

REF: 9917-APROVACIO PROVISIONAL
 PROMOTOR: PLA DE DALT S.L.
 OBRA: PLA PARCIAL PLA DE DALT - REBAIXINC
 EMPLAÇAMENT: CARRER TARTANA, PLA DE DALT
 DATA: 08/01/2001

VAYREDA - ARQUITECTES

PG.ST.GERVASI, 16-20 08022 BARCELONA T.934185389 - ANTONI LLOPIS 6 1er 1º 17800 OLOT 972.262248

DOCUMENT 4
ORDENANCES REGULADORES

DOCUMENT 5
GESTIO – PLA D'ETAPES

DOCUMENT 6
ESTUDI ECONOMIC FINANCER

REF: 9917-APROVACIO PROVISIONAL
PROMOTOR: PLA DE DALT S.L.
OBRA: PLA PARCIAL PLA DE DALT - REBAIXINC
EMPLAÇAMENT: CARRER TARTANA, PLA DE DALT
DATA: 08/01/2001

VAYREDA - ARQUITECTES

PG. ST. GERVASI, 16-20 08022 BARCELONA T.934185389 – ANTONI LLOPIS 6 1er 1* 17800 OLOT 972.262248

DOCUMENT 4

ORDENANCES REGULADORES

4.1 DISPOSICIONS GENERALS

art. 1 ÀMBIT D'APLICACIÓ

Aquestes ordenances son d'aplicació a tot l'àmbit del Pla Parcial Pla de Dalt – Rebaixinc segons queda delimitat a tots els plànols que integren el present Pla.

art. 2 MARC LEGAL DE REFERÈNCIA

Aquestes ordenances desenvolupen dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla General d'Ordenació d'Olot, segons la revisió aprovada l'any 1982 i les successives modificacions puntuals.

En tot cas i per tot allò que no sigui expressament regulat a aquestes Ordenances, o sigui de dubtosa interpretació, s'adoptarà el que determini el Pla General.

art. 3 DEFINICIÓ DE CONCEPTES

Sempre i quan no quedin definits en aquestes Ordenances, els conceptes emprats seran els definits a la Normativa del Pla General i, per tant, no serà admesa cap altre interpretació.

art. 4 DESENVOLUPAMENT DEL PLA

Pel desenvolupament d'aquest Pla, podran redactar-se Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització i Projectes de Parcel·lació que respectaran en tot cas les determinacions del Pla Parcial i del Pla General d'Ordenació.

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.

art. 6 PROJECTES D'URBANITZACIÓ

Els projectes d'Urbanització que es redactin desenvolupen aquest Pla Parcial hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl i a d'altres condicions i normes tècniques que li siguin d'aplicació.

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 vindrà especificada al Projecte de Compensació o Reparcel·lació que necessitarà la corresponent tramitació.

art. 8 MODIFICACIONS

Les modificacions que s'introdueixin al present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions establertes al Pla General d'Olot i en el mateix Pla Parcial i s'ajustaran al que prescriu el Títol V de Reglament de Planejament de la Llei del Sòl
No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització que no suposin modificacions, en la superfície i per tant en les illes, superiors al 3%.

4.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**art. 9 QUALIFICACIÓ DEL SÒL**

El sòl comprés en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en ZONES i SISTEMES.
S'entén per ZONA aquella part del terreny dins la qual i atenent les previsions del Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.
S'entén per SISTEMA els terrenys que en virtut de l'aplicació dels articles 13 i 74 de la Llei del Sòl constitueixen l'estructura del Sector i son de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament d'Olot.

art. 10 ZONES

Es defineixen les següents ZONES:

ZONA SUBURBANA, SUBZONA A
ZONA SUBURBANA, SUBZONA B
ZONA EDIFICACIÓ AÏLLADA

art. 11 SISTEMES

Es defineixen els següents SISTEMES:

ESPAIS LLIURES :
PARCS I JARDINS LOCALS
AMPLIACIÓ DE VIAL

EQUIPAMENTS COMUNITARIS :

ESCOLAR

ESPORTIU

SERVEIS TÈCNICS URBANS

VIARI :

VIALS I VORERES

VIALS INTERIORS

PASSEIG I RECORREGUTS PER VIANANTS

4.3 NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES**art 12. PLANTA BAIXA**

La planta baixa serà la planta el paviment de la qual estigui a nivell de la rasant del vial en el punt mig de la façana o, com a màxim 1,10 m. per damunt o 0,60 m per sota en el punt de major o menor cota, respectivament.

A efectes de l'aplicació d'aquesta Norma es considerarà cada unitat renglera d'habitatges unifamiliars com a un sol edifici.

art 13. FAÇANES

A efectes de les determinacions de la Normativa del Pla General pel que fa als Actes Subjectes a Llicència, Capítol 6é art. 50al 52 de les NN.UU. les tanques dels solars seran considerades com a façanes.

art 14. ALÇADES

Per l'aplicació de les determinacions de l'art 114 de les NN.UU es considerarà cada unitat renglera d'habitatges unifamiliars com a un sol edifici.

4.4 ZONA SUBURBANA, SUBZONA A**art 15. DEFINICIÓ**

Correspon a una Zona per ús exclusivament unifamiliar. L'edificació serà d'habitatges en renglera, sense formar illa tancada.

art 16. REGULACIÓ DE L'ÚS

Els usos permesos en aquesta Zona son.
Habitatge unifamiliar

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 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 serà : 60 %
L'edificabilitat neta màxima serà : 1,05 m²s/m²s

18.3 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 0,00 m.

Les façanes laterals d'un rengle d'habitatges podran tractar-se pel que fa a l'alineació com un lateral, sense reculada o bé com una façana reculant l'edificació 3,00 m. com a màxim, de l'alineació de la parcel·la.

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.

18.5 Separació de solars i parcel·les

Els espais lliures privats que resultin de l'edificació s'hauran de tancar amb una paret d'obra de fàbrica de 1,20 m. com a màxim, d'alçada sobre la rasant del

terreny o vial. Per sobre només podran col·locar-se elements lleugers i transparents fins una màxima alçaria total de 1,80 m.

A efectes d'aquestes alçades no comptaran el elements de tancament vegetal.

4.4 ZONA SUBURBANA, SUBZONA B

art 19. DEFINICIÓ

Correspon a una Zona amb unes característiques iguals a la Subzona A en la que per raó de la seva situació topogràfica es permet una adaptació del terreny per suportar la tipologia d'edificis escollida.

L'ús serà exclusivament unifamiliar. L'edificació serà d'habitatges en renglera sense formar una illa tancada.

art 20. ADAPTACIÓ A LA TOPOGRAFIA I MOVIMENTS DE TERRES

Per adaptar les parcel·les d'aquesta zona a la topografia, es permetrà que el nivell de terres als límits de la parcel·la tingui com a màxim una alçada de 2,00 m sobre la cota natural del terreny o rasant del carrer.

Aquest serà el nivell a partir del qual s'aplicaran els paràmetres de l'art.12 i consegüentment de l'alçada màxima segons l'art. 19.4

art 21. REGULACIÓ DE L'ÚS

Els usos permesos en aquesta Zona son:
Habitatge unifamiliar

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

art 23. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

23.1 Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de .	120,00 m ²
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 ² s/m ² 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.

23.5 Separació de solars i parcel·les

Els espais lliures privats que resultin de l'edificació s'hauran de tancar amb una paret d'obra de fàbrica de 0,60 m. com a màxim, d'alçària sobre la rasant del terreny o vial un cop efectuada l'adaptació topogràfica. Per sobre només podran col·locar-se elements lleugers i transparents fins una màxima alçària total de 1,80 m.

A efectes d'aquestes alçades no comptaran els elements de tancament vegetal.

23.6 Accés

L'accés als habitatges de l'illa 9 es farà pel carrer Rebaixinc, als habitatges a l'interior de l'illa l'accés es farà per uns vials interiors que tindran el caràcter de privats l'entrada dels quals serà per el mateix carrer Rebaixinc i la sortida, que serà única, pel carrer Masia.

4.5 ZONA EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR**art 24. DEFINICIÓ**

Correspon a una Zona per ús exclusivament unifamiliar. L'edificació serà aïllada en parcel·les de tamany superior a 400 m²

art 25. REGULACIÓ DE L'ÚS

Els usos permesos en aquesta Zona son,
Habitatge unifamiliar

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 Plànol 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.

art 27. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**27.1 Parcel.la mínima**

La parcel.la mínima serà de .	400,00 m ²
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 m ² s/m ² s

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 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

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.

27.5 Separació de solars i parcel.les

Els espais lliures privats que resultin de l'edificació s'hauran de tancar amb una paret d'obra de fàbrica de 0,60 m. com a màxim, d'alçària sobre la rasant del

terreny o vial. Per sobre només podran colocar-se elements lleugers i transparents fins una màxima alçaria total de 1,80 m.

A efectes d'aquestes alçades no comptaran el elements de tancament vegetal.

4.6 DETERMINACIONS PER ALS SISTEMES

art 28. ESPAIS LLIURES PER A PARCS I JARDINS LOCALS

Son els espais lliures d'edificació destinats a l'ús del lleure o joc d'àmbit local. Seran de domini i ús públic.

Compren totes les àrees senyalades al PLÀNOL 3.1 ZONIFICACIÓ i sota aquesta denominació es troben les diferents categories (art.3 i 4 de l'Annex del Reglament de Planejament.):

- Àrees destinades a jardins amb una superfície superior als 1.000 m²
- Àrees destinades a jocs per a nens amb una superfície superior als 200 m²

Aquesta diferenciació d'usos s'haurà de considerar en el projecte d'urbanització que concretarà l'equipament i plantació de cada zona.

No es permetrà cap construcció a excepció feta de les relacionades amb l'ús a que es destina. Aquestes, en cap cas tindran una alçaria superior als 4,00 m.

art 29. ESPAIS LLIURES PER AMPLIACIÓ DE VIAL

Son els espais lliures que tindran el tractament d'espai lliure per a parc o jardí locals, mentre no es destinin a l'ús per els que han estat qualificats, que es el de possibilitar la perllongació del carrer Masia cap a Rebaixinc, solució contemplada al Pla General.

No es permetrà cap tipus de construcció en aquesta zona.

art 30. ESPAIS DESTINATS A SERVEIS D'INTERÈS PÚBLIC O SOCIAL.

Estan constituïts pels espais destinats a serveis públics i socials. Seran de domini i ús públic. El tipus d'equipament i el destí del mateix es determinarà segons les necessitats de caràcter local.

Els usos admesos son:

- Equipament esportiu
- Equipament social i de lleure.
- Equipament cultural

Les condicions d'edificació seran:

Ocupació	10%
Reculades	5,00 m del límits de zona
Alçada màxima	4,50 m.

art 31. EQUIPAMENT ESCOLAR

Esta constituïda pels terrenys zonificats sota aquest epígraf que consten al PLÀNOL 3.1 ZONIFICACIÓ. Seran de domini i ús públic.

Els usos admesos son:

Escolar o pre-escolar de guarderia.

Les condicions d'edificació seran:

No es fixen l'alçada ni l'ocupació que seran les necessàries per donar cabuda a l'ús a que estan destinats.

Els edificis se separaran 5,00 m. com a mínim dels límits de zona.

art 32. SERVEIS TÈCNICS URBANS

Son espais destinats a ubicar-hi els elements i construccions necessàries per el funcionament dels serveis d'infraestructura.

art 33. SISTEMA VIARI

Dins aquesta categoria s'inclouen diferents tipus de vials per la circulació de vehicles i vianants.

33.1 Vials i voreres

Formen la xarxa viària de caràcter local i son espais sense edificació i de domini i ús públic destinats al trànsit de vehicles i vianants sota el sistema tradicional de separació de circulacions en vial i vorera.

La xarxa es desenvoluparà d'acord amb les especificacions que es contenen en els plànols pel que fa a la distribució i amplada de les voreres, carrils de circulació i rasants

33.2 Vials interiors

Sota aquesta denominació s'inclouen el vials sense diferenciació entre espais de circulació de vehicles i vianants, que no tenen cap utilitat per la xarxa viària local i que serveixen d'accés a un nombre reduït d'habitatges.

Aquests vials es construiran com una perllongació de la vorera i tindran el caràcter de carrer per vianants en el que es permet l'entrada de vehicles només per els habitatges que hi tenen l'accés. El projecte d'urbanització determinarà el tractament d'aquests vials d'acord amb aquest ús.

33.3 Passeig i recorreguts per vianants

Sota aquesta denominació s'inclouen els vials destinats exclusivament al trànsit de vianants i bicicletes i que estan formats per una faixa de 3,00m que separa les edificacions del límit del sòl no urbanitzable, amb la finalitat de poder connectar els camins existents als lindars dels camps de cultiu.

El projecte d'urbanització determinarà el tractament d'aquests vials d'acord amb aquest ús.