

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
NUCLI ANTIC D'OLOT II



AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

Aprovació inicial 26 MARÇ 1998

Reclamacions NO

Aprovació provisional 08 JUNY 1998

Aprovació definitiva 08 JUL. 1998

B.O.P. 23 JUL. 1998

PROMOTOR

AJUNTAMENT D'OLOT

ARQUITECTE
Llorenç Panella Soler

JUNY 1998



CAPÍTOL III

NORMES GENERALS

Art.17. Alineacions a vial

És la que assenyala el límit entre els espais públics destinats a vials, carrers, places o jardins i els solars de domini públic i/o privat.

Les alineacions són les que vénen detallades al plànol "Alineacions i Rasants".

Art.18. Alteracions de la cota del terreny

No es permeten alteracions de la cota del terreny, llevat d'aquelles que estableix el present Pla especial.

Art.19. Alçada reguladora

L'alçada màxima de l'edificació, és la que fixen les presents ordenances per a cada zona, i el número màxim de plantes és el que es detalla al plànol "Ordenació"

L'alçada es mesurarà verticalment en el pla de façana a la via pública, a partir de la cota de rasant de la voravia i en el punt mig de la façana.

Per sobre de l'alçada màxima es permetrà que sobresurtin les xemeneies i els elements tècnics puntuals. en cap cas, el volum per sobre de l'alçada reguladora màxima serà habitable.

En els edificis que sobrepassin en l'actualitat aquesta alçada, el volum situat per sobre l'ARM tindrà la consideració de volum disconforme.

Art. 20. Alçada mínima entre plantes

L'alçada lliure mínima entre plantes, en locals que hagin d'estar ocupats permanentment per persones, serà de 2,60 m.

Art.21. Planta soterrani

Està permesa la construcció de soterrani o semisoterranis amb la mateixa ocupació màxima permesa per les plantes baixes.-

L'alçada lliure interior serà com a mínim de 2,5 m.



Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per cada parcel·la. En aquestes plantes no està permès l'ús d'habitatge. Tampoc es permet que aquests locals siguin utilitzats permanentment per persones.

Art.22. Parets mitgeres

Les parets mitgeres existents o les que apareguin en aplicació de les condicions del present Pla especial, seran tractades com a façanes.

Es prohibeixen expressament els envans pluvials vistos.

Art.23. Fondàries edificables

Les fondàries edificables són les que per a cada zona fixen les presents ordenances.

En cas de dubte o indefinició s'aplicaran les normes que amb caràcter general fixa el Pla General d'Olot sobre aquest tema.



CAPÍTOL IV DISPOSICIONS SOBRE USOS

Art.24. Usos permesos

Els usos permesos en aquesta zona són els que per a la zona de Conservació de l'Estructura Urbana preveu el Pla General d'Olot:

- a) vivenda unifamiliar
- b) vivenda plurifamiliar
- c) residencial
- d) comercial
- e) oficines
- f) recreatiu i espectacles
- g) cultural i religió
- h) esportiu
- i) sanitari
- j) tallers artesanals
- k) indústries compatibles amb la residència
- l) serveis

amb les següents condicions:

- L'ús comercial és permès en planta baixa i primera en tots els casos, i en la resta de l'edifici sempre que aquest d'adeqüi a l'ús i les normes que l'afecten.

- No s'admet l'ús de magatzem sense que estigui assignat a un comerç localitzat dins la zona.

- m) equipament comunitari (administratiu i social)

amb la següent condició:

- l'ús d'equipament comunitari, podrà ocupar tota una illa o un edifici complet atenent a les necessitats i programa funcional de l'ús públic corresponent.

**Art.25. Activitats prohibides**

En funció de la classificació que estableix el reglament d'Activitats molestes, insabubres, nocives i perilloses, queden expressament prohibides les activitats d'aquests característiques.

Aquelles activitats permeses que puguin qualificar-se de molestes, requeriran per a l'obtenció de la llicència un projecte que contingui les mesures correctores necessàries

Art.26. Instal·lacions

En les actuacions que es portin a terme la zona en la zona objecte del present planejament, les noves instal·lacions i l'adequació de les existents es regularan per les determinacions de les respectives Normes i Reglaments vigents.



CAPÍTOL V NORMES PARTICULARS

DE LA ZONA DE CONSERVACIÓ

Art.27. Definició

Es tracta de les finques d'ús i titularitat privada existents, destinades a desenvolupar principalment usos residencials i comercials, que conformen una estructura parcel·lària i edificada que permet la seva conservació millorant la seva qualitat urbana i el nivell d'habitabilitat dels seus habitatges.

Art.28. Estudis de detall

En aquesta zona els Estudis de detall únicament completaran les determinacions del Pla General i del present Pla especial, i no podran variar el tipus d'ordenació ni les condicions d'edificació fixades en les presents ordenances.

Art.29. Tipus d'ordenació

L'edificació es disposa entre mitgeres i alineada a vial, no estant permès recular de l'alineació al carrer.

Art.30. Condicions de l'edificació i usos

1.- Alineació: l'alineació és a vial.

2.- Número de plantes: serà la que es determina al plànol d'Ordenació del Pla especial.

3.- Alçada màxima: en funció del nombre de plantes, l'alçada màxima serà:

Per actuacions de nova planta:

- Per edificació de PB+3PP = 12,50 m.

- Per edificació de PB+4PP = 15,20 m.

Per actuacions on es conserva l'edifici actual, l'alçada màxima serà l'existent en el nombre de plantes admés.

4.- Fondària edificable: serà la que es determina al plànol d'Alineacions del Pla especial.



5.- Façana mínima: serà la resultant de la parcel·lació existent.

6.- Cossos volats: s'admeten cossos volats amb les següents condicions:

a.- Balcos:

Carrers de menys de 8 m. d'amplada: 40 cm.

Carrers entre 8 m. i 12 m. d'amplada: 60 cm.

Carrers de més de 12 m. d'amplada: 80 cm.

b.- Tribunes:

Sobre els carrers de més de 12 m. d'amplada es permete la construcció de tribunes amb una volada màxima, des de la línia de façana d'una vintena part de l'ample del carrer i amb un màxim d'un metre, no ocupant en projecció horitzontal més de la meitat de l'espai de la façana ni cada un dels cossos tindrà més de 3,60 m. de longitud.

c.- Cornises i ràfecs:

La volada màxima serà de 50 cm.

d.- No s'admeten els cossos volats en les plantes existents per sobre de l'alçada màxima permesa.

7.- Cobertes:

Les teulades seran inclinades, cobertes amb teula àrab i amb pendents entre el 30% i el 35%.

Es podran mantenir les cobertes planes existents o construir-n'hi de noves, prèvia autorització expressa, si condicions especials ho aconsellen.

8.- Façanes: la composició de façanes per a les obres de reforma sobre façanes existents, es basarà en el tipus característic del Nucli Antic d'Olot, mantenint-se la composició de la façana original.

La composició de façanes per a les obres de nova planta serà lliure, si bé es recomana la composició de forats mitjançant eixos verticals alternant els buits i plens, evitant en les plantes pis que les dimensions horitzontals de les obertures superin les verticals.



9.- Usos:

Els usos permesos en aquesta zona són els establerts amb caràcter general en aquestes normes-ordenances.

Art.31. Nivell d'habitabilitat

El nivell mínim d'habitabilitat per als habitatges o edificis d'habitatges d'aquesta zona és el definit al Decret 274/1995, d'11 de juliol, sobre nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, modificat parcialment pel Decret 314/1996 de 17 de setembre, o el que es defineixi en la normativa general que vingui a derogar aquesta.

En un termini de quatre anys, a partir de l'aprovació definitiva del Pla especial, totes les vivendes habitades dins l'àmbit d'actuació del pla, hauran de complir la normativa d'habitabilitat vigent.

Art.32. Obres de Reparació i Consolidació

1.- S'entén per obres de Reparació i/o Consolidació aquelles que només tenen per objecte el manteniment i consolidació de l'edifici.

Aquestes poden ésser:

- Obres generals: aquelles que comporten obres en elements comuns i instal·lacions generals de l'edifici que no afecten la seva estabilitat.

- Obres particulars: aquelles que es realitzin sobre les instal·lacions particulars, en cuines, en cambres de bany, les relacionades amb acabats i les interiors que no suposin una distribució generalitzada del local o habitatge.

2.- Els cossos d'edificació construïts al damunt de l'alçada màxima permesa per aquest Pla especial no podran ésser reparats ni consolidats per ésser utilitzats com a vivenda independent, sinó només com ampliació dels estatges inferiors.

3.- Qualsevol modificació de les característiques de les obertures en les façanes al carrer posterior i laterals si és el cas, d'una edificació existent, haurà d'ésser objecte d'un projecte de la totalitat de la façana modificada que respecti les característiques de composició de la façana existent.



Art.33. Obres de Reforma i/o Ampliació

1.- S'entén per obres de reforma i/o Ampliació aquelles obres majors que:

- comporten actuacions sobre fonaments , elements estructurals, coberta o façanes, que afecten l'estabilitat de l'edifici.
- comporten augment o reducció de volum
- comporten variació del nombre d'habitatges o locals.

2.- L'edificació existent podrà subdividir-se en més unitats de vivenda que els existents en l'actualitat, sempre que l'edificació resultant acompleixi les condicions d'edificació d'aquesta zona i les condicions d'habitabilitat que fixa la legislació vigent.

3.- Les obres de nova planta que suposin el previ enderroc de l'edificació existent, s'ajustaran a totes les determinacions referent a l'ordenació de l'edificació i els usos que regula el present Pla especial.

4.- Les obres de reforma i/o ampliació que suposin enderroc parcial de l'edificació existent en situació de volum disconforme (ocupació indeguda de l'espai interior d'illa, edificació per sobre de l'alçada màxima permesa o cossos volats inadequats) no podran reconstruir les parts afectades excepte quan l'enderroc sigui només d'elements estructurals que sigui necessari substituir. El volum resultant de la intervenció no podrà en cap cas superar el volum ni el sostre anterior.

En aquest cas s'entén per elements estructurals: la coberta i els elements que formen l'estructura de l'edifici, tant verticals com horitzontals

Les obres de reforma i/o ampliació que suposin enderroc parcial de l'edificació existent en situació de fora d'ordenació (afectacions per vials i espais lliure), no podran reconstruir les parts afectades.

5.- Les obres d'ampliació s'ajustaran en tots els casos i condicions al que regula el present Pla especial.

6.- Les obres de reforma que afectin zones d'un edifici en situació de volum disconforme no seran permeses si:

- Suposen augment del nombre d'habitatges de l'edifici.

- Suposen la instal·lació de nous usos als locals, diferents de l'ús principal de la zona no afectada.

7.- No es permeten les reformes en les zones edificades que es troben en situació de fora d'ordenació a excepció d'aquelles que siguin necessàries per garantir l'estabilitat de l'edifici, en tant aquest no s'ordeni d'acord amb el que determina el present Pla especial, i de les que signifiquin millores interiors que afectin els elements decoratius.

CAPÍTOL VI NORMES PARTICULARS

DE LA ZONA DE RENOVACIÓ

Art.34. Definició

Es qualifica com a zona de renovació el sòl d'ús i titularitat privada, destinat a desenvolupar principalment usos residencials i comercials, sobre una estructura de nova construcció.

Art.35. Tipus d'actuació

Atenent al tipus de promoció, les actuacions de renovació es classifiquen en els següents tipus:

- Operacions de Renovació Privada, en les quals la promoció es exclusivament privada i que corresponen a unitats definides pel Pla especial, en les quals el sistema d'actuació és el de compensació.
- Operacions de Renovació Públiques, en les quals la promoció és pública i corresponen a unitats definides pel Pla especial, en les quals el sistema d'actuació és el d'expropiació.

Art.36. Estudis de detall

En aquesta zona els Estudis de detall completaran les determinacions del present Pla especial, i no podran variar el tipus d'ordenació ni les condicions d'edificació fixades en les presents ordenances.

Art.37. Tipus d'ordenació

L'edificació es disposa entre mitgeres i alineada a vial, no estant permès recular de l'alineació al carrer o plaça fixada pel planejament.

Art.38. Condicions de l'edificació

- 1.- Alineació: l'alineació és a vial o plaça.
- 2.- Números de plantes: planta baixa més tres plantes pis.
- 3.- Alçada màxima: en funció del nombre de plantes, l'alçada màxima serà de 12,50 m.

4.- Fondària edificable: serà la que es determina al plànol d'Alineacions del Pla especial.

5.- Façana mínima: serà de vuit metres.

6.- Cossos volats: s'admeten cossos volats amb les següents condicions:

a) Balcons:

Sobre carrers de menys de 8 m. d'amplada: 40 cm.

Sobre carrers entre 8 m. i 12 m. d'amplada: 60 cm.

Sobre carrers de més de 12 m. d'amplada: 80 cm.

b) Tribunes:

Sobre la plaça Palau i la plaça situada a l'av. 11 de Setembre-carrer Cendrada, es permet la construcció de tribunes amb una volada màxima des de la línia de façana d'un metre, podent ocupar en projecció horitzontal la totalitat de la longitud de la façana.

c) Cornises i ràfecs:

La volada màxima serà de 50 cm.

Les cobertes podran ésser planes o inclinades.

Les teulades inclinades es cobriran amb teula àrab i amb pendents entre el 30% i 35%.

8.- Façanes: la composició de façanes per les obres de nova planta serà lliure, si bé es recomana la composició de forats mitjançant eixos verticals alternant els buits i plens, evitant en les plantes pis que les dimensions horitzontals de les obertures superin les verticals.

Art.39. Nivell d'habitabilitat

El nivell mínim d'habitabilitat per als habitatges o edificis d'habitatges d'aquesta zona és el definit al Decret 274/95 d'11 de juliol, o la que vingui a derogar aquesta.

Art.40. Usos

Els usos permesos en aquesta zona són els establerts amb caràcter general en aquestes normes-ordenances.