

PLA PARCIAL PLA DE DALT -SECTOR I- "URBANITZACIÓ LES PLANETES".

NORMES COMPLEMENTARIES DE PLANEJAMENT -.



Memòria d'informació.-

El Pla Parcial d'Ordenació del Paratge Pla de Dalt, més conegut com "Urbanització Les Planetes" es localitza a l'Oest del terme municipal d'Olot, dins l'àrea delimitada per l'antiga i la nova carretera de Riudaura.

Va ésser promogut per la Cooperativa Local de la Vivenda d'Olot, amb aprovació definitiva dictada per resolució de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona amb data 23-XI-1970, i modificat pel Projecte de Remodelació de l'illa central de l'esmentat Pla Parcial amb aprovació definitiva de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona en data 13-VI-1975.

L'àrea compresa dins d'aquest Pla Parcial és considerada segons el Pla General d'Ordenació d'Olot com a Zona d'Ordenació Específica aprovada, respectant-se les determinacions del planejament aprovat definitivament.

Les condicions d'habitabilitat de les vivendes, especialment pel que fa referència als habitatges unifamiliars de les Zones "A" i "C" han afavorit, en el millor dels casos, un cert nombre de sol·licituds de llicència d'obra, en que, donada la normativa del Pla Parcial actualment vigent, no queda clara la seva normativa d'aplicació, ja que el P.G.O.U. d'Olot conté contradiccions amb respecte a la normativa de referència.

- Per una part qualifica com a sòl urbà una porció de terreny que no estava compresa dins l'àmbit de Pla Parcial que el mateix P.G.O.U. classifica com a zona d'ordenació específica amb ordenació aprovada remetent al Pla Parcial, no fent-se menció per part d'aquest de cap tipus de normativa que l'afecti.

- Per altra part, es fan paleses contradiccions, com ja se n'ha fet esment, entre el que disposa el Pla General en el seu article 207, i el que disposen les Ordenances d'aplicació a tot el terme municipal, del mateix P.G.O.U. d'Olot, en el seu capítol I, article 21, referent a obres de reforma o ampliació, que especifica: "No es podran fer obres de reforma ni ampliació en edificacions en què les condicions d'habitabilitat no compleixin els mínims establerts sense adaptar la totalitat de l'edifici a les condicions mínimes exigides".

Fins i objectius.-

Això no obstant, i donat que els habitatges a què ens referim no compleixen les condicions mínimes exigibles d'habitabilitat, s'ha fet palesa la necessitat d'adoptar un solució a aquest problema.

Les solucions possibles podrien venir per dues vies:

- L'una, la disminució de la capacitat de població, sembla força irònic, ja que l'edificació es troba pràcticament consolidada en la seva totalitat.

- L'altra, l'augment de superfície dels habitatges, i, consegüentment, l'augment de volum encara que sense augmentar el nombre d'habitants, apareix com la més racional.

Les presents Normes Complementàries pretenen establir les bases legals a nivell de normativa urbanística per a resoldre aquest problema, pel que contempen la possibilitat d'ampliació volumètrica i superficial dels habitatges unifamiliars que no compleixen les condicions exigibles d'habitabilitat, és a dir dels habitatges inclosos dins les Zona "A" i "C" del Pla Parcial anteriorment aprovat.

A més, es fa possible resoldre el problema que es presenta als habitatges de la Zona "C" pel que fa a la dificultat de conservació de les seves condicions estètiques, i més concretament, de les seves façanes.

Per altra banda, possibilita l'ampliació de les edificacions existents a les superfícies reservades per a locals comercials, a la Zona "B", donada la mancança que s'ha fet palesa, pel que fa a espai d'emmagatzematge.

Així mateix s'estableix una nova Zona, la Zona "G", que comprén l'àmbit qualificat com a sòl urbà pel Pla General, però sense classificació zonal al Pla Parcial, al que queda inclòs pel mateix Pla General.

Ambit d'Aplicació.-

L'àmbit d'aplicació d'aquestes Normes és tot el Sector I del Pla Parcial Pla de Dalt ("Urbanització Les Planotes") inclòs a més l'àrea que limita amb la del Pla Parcial original pel seu cantó oest i que el P.G.O.U. d'Olot inclou dins el mateix polígon com a Zona d'Ordenació Específica amb Ordenació ja aprovada. (Zona "G"), no existint cap normativa de referència.

Relació i incidències amb el Pla General.-

En el cas d'aquesta àrea adjacent abans esmentada, no existeix cap normativa de referència a la que es pugui remetre l'ordenació, com a Zona d'Ordenació Específica aprovada.

Per altra banda, amb aquesta classificació Zonal, el P.G. respecta les determinacions del planejament aprovat definitivament amb referència al P.P. original, encara que en aquest cas sigui contrari a algunes de les determinacions del mateix P.G. com són les Ordenances d'Aplicació a tot el terme municipal en el seu Capítol i "Condicions d'Habitabilitat".

ZONIFICACIO.-

Es manté la del planejament aprovat, ampliant-se a més a la Zona "G" per a ús com a verd privat.

NORMATIVA.-

Ordenances.-

CONDICIONS GENERALS.

(Es contemplen les del planejament aprovat definitivament.)--.

ORDENANÇA 1.- Es manté la del planejament aprovat.

ORDENANÇA 2.- Es manté la del planejament aprovat.

CONDICIONS D'US.

ORDENANÇA 3.- Us d'habitatge.

Zona "A".
Es manté la del planejament aprovat.

Zona "B".
Es manté la del planejament aprovat.

Zona "C".
Es manté la del planejament aprovat.

Zona "D". Zona verda.
Es manté la del planejament aprovat.

Zona "E". Zona de protecció.
Es manté la del planejament aprovat.

Zona "F". Vials, voreres, voreres ajardinades i aparcaments.
Es manté la del planejament aprovat.

Zona "G". Zona de verd privat.
Es manté la del planejament aprovat.



- ORDENANÇA 4.- Us industrial. Es manté la del planejament aprovat.
- ORDENANÇA 5.- Us de garatge. S'amplia a la Zona "G". Pel que fa a la resta, es manté la del planejament aprovat.
- ORDENANÇA 6.- Us comercial. Es manté la del planejament aprovat.
- ORDENANÇA 7.- Us públic. Es manté la del planejament aprovat.
- ORDENANÇA 8.- Us militar. Es manté la del planejament aprovat.
- ORDENANÇA 9.- Us esportiu. Es manté la del planejament aprovat.
- ORDENANÇA 10.- Us benèfic-sanitari. Es manté la del planejament aprovat.

CONDICIONS DE VOLUM.-

- ORDENANÇA 11.- Tipus d'ordenació. Es manté la del planejament aprovat.
- ORDENANÇA 12.- Ocupació de parcel·la i reculaments. S'amplia pel que fa a la Zona "A" en un màxim de 25 metres quadrats, segons es determina als plànols nòm. 2 i 3 ; a la Zona "C" segons els plànols nòm. 4 i 5 ; a la Zona "G", en un 5% de la superfície de parcel·la per a construccions auxiliars; per la resta es manté la del planejament aprovat.
- ORDENANÇA 13.- Volum edificable. S'amplia a les Zones "A" i "C" segons determinen els plànols 2,3,4 i 5; a la reservada per a locals comercials de la Zona "B" s'amplia fins un volum edificable de 660 m³ ; pel que fa a la resta es manté la del planejament aprovat.
- ORDENANÇA 14.- Condicions d'higiene. Es manté la del planejament aprovat.
- ORDENANÇA 15.- Condicions estètiques. Es manté la del planejament aprovat.

ORDENANÇA 16.- Reforma i ampliació
d'edificacions

Zona "A".-Les obres de reforma i/o ampliació dels habitatges podran suposar un increment de

superfície màxim de 25 m².
Per això reuniran les següents condicions:

1r.- Seran de reedificació obligatòria i preferent a la part posterior de cada habitatge, segons solució grafiada al plànol núm. 2.

En tot cas es deixaran lliures com a mínim dos metres fins al límit posterior de parcel·la.

2on.- En cas de que aquesta condició no permeti esgotar la superfície màxima d'ampliació es podrà completar l'ampliació fins el total del sostre màxim edificable segons la solució grafiada al plànol núm. 3, corresponent a l'ampliació a la part davantera. La dimensió X corresponent a aquesta solució sempre serà igual o inferior a les mides grafiades als plànols.

Zona B: Les obres de reforma i/o ampliació dels locals podran suposar augment de volum fins el màxim de 660 m³ ja esmentat. No obstant l'ús d'aquest volum que s'incrementa restarà limitat al d'espai d'emmagatzematge. L'alçada total de l'edificació no excedirà els 5'50 m.

Zona C: Les obres de reforma i/o ampliació dels habitatges podran suposar increment de superfície solament en planta baixa. S'ajustaran a les solucions grafiades en els plànols 4 i 5.

Zona G i Verd privat.

A aquesta zona es podrà construir a l'àrea grafiada com a zona edificable per edificació auxiliar amb alineació a fons de parcel·la, és a dir, amb alineació al seu límit i el camí posterior, en el ben entès que, en cas de que l'ocupació màxima no s'esgoti, es podrà ocupar parcialment, fins arribar al màxim permès, la resta

de la zona de verd privat de la parcel·la de la que formi part.

L'ocupació màxima serà del 5% de la superfície total de la parcel·la.

L'alçada màxima de 3,00 metres.

El màxim d'ocupació de sòl per a edificació auxiliar (5%), referit al total de parcel·la, estarà alineada a vial i la façana màxima edificable serà, com a màxim, el 50% de la de la parcel·la, havent-se de disposar aquesta edificació aparellada, formant mitgera comú amb la de la parcel·la veïna.

Pel que fa als acabats i materials de construcció no es contradiran amb l'interès col·lectiu de poder contemplar la zona com a un paisatge acurat i ordenat a partir del seu aprofitament funcional. Amb aquest fi les teulades es cobriran amb teula ceràmica vermella i les parets exteriors es revocaran i pintaran amb colors de la gama de les terres, que entoni amb els del paisatge, exceptuant-se la fusteria, que en cas de no anar pintada, podrà envernissar-se.

Pel que fa a les condicions d'habitabilitat exigibles als habitatges es seguirà al respecte el que determina el P.G.O.U. d'Olot a les seves Ordenances, sens perjudici del que disposan els Decrets referents a la normativa d'habitabilitat 346/1.983 i 571/1.983 de la Generalitat de Catalunya.

DISPOSICIO ADDICIONAL.-

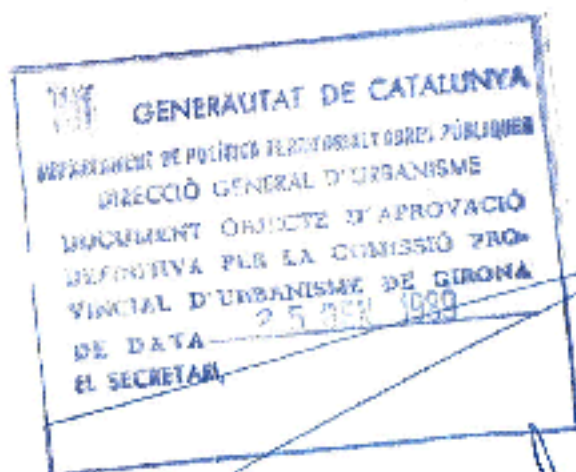
A efectes de sol·licitar la preceptiva llicència d'obres, en cas d'obres d'ampliació, caldrà aportar document acreditatiu de la conformitat dels veïns colindants i confrontants; en cas contrari, serà necessari informe previ, emès per part dels Serveis Tècnics Municipals, en el que es considerin els possibles perjudicis a tercers, causats per les obres sol·licitades, pel que fa a l'asseïllament.

Olot, 24 de febrer de 1.989

L'Arquitecte dels Serveis Tècnics.



Jordi Vázquez i Barceló





Durant el tràmit d'exposició pública dels criteris, objectius i solucions de les Normes Complementàries de Planejament no s'ha realitzat cap alegació.

S'ha pres nota dels suggeriments realitzats per vint i un dels propietaris afectats, que han estat recollits, total o parcialment, en el redactat que consta a la documentació, sense que això hagi suposat introduir modificacions que puguin ésser considerades substancials, (dotze es referien a problemes constructius puntuals als habitatges de planta baixa i pis del Ptge. Barretina...).

Un dels suggeriments s'ha vist recolzat, a més amb instància sol·licitant la inclusió de la solució a un problema de manca de possibilitat d'emmagatzematge als locals comercials de la Zona "B"; encara que fora de plaç, a estat considerat el suggeriment.



L'Arquitecte dels Serveis Tècnics,

Jordi Vázquez i Barceló