

Per fer constar que el present TEXT REPOS  
s'ha redactat en compliment de l'Acord de  
la Comissió d'Urbanisme de Girona de data  
26 d'Octubre de 1994 corresponent a l'ex-  
pedient de Pla Parcial Sector 3 de Batet  
aprovat provisionalment per l'Ajuntament  
en data 26 de Gener de 1995



La Secretària

Olot, a 2 d'Octubre de 1995



24 MARÇ 1994  
Aprovació inicial .....  
Redacció .....  
26 GEN. 1995  
Aprovació provisional .....  
13 JUL. 1995  
Aprovació definitiva .....  
B06 21 FEB. 1996

SECTOR 3 DE BATET -OLOT-

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ

20 I NORMES URBANÍSTIQUES PER A LA ZONA D'EDIFICACIÓ AILLADA.-

La Normativa proposta en el Pla Parcial, es igual, a la del sòl urbà contigü, i que fou exclòit del àmbit del Pla Parcial, en virtut de les Sentències del 23 de Setembre de 1.985, i 19 de Maig de 1.987.

TIPUS D'ORDENACIÓ.-

Correspon a edificacions aillades d'ús preferentment d'habitatge, i emmarcats per espais lliures, ajardinats i arbrats.

Els paràmetres utilitzats, per definir i limitar l'ordenació, son :

- 1).- Forma i tamany de la parcel.la.
  - 2).- Ocupació màxima de la parcel.la.
  - 3).- Alçada màxima.- Nombre de plantes.
  - 4).- Edificabilitat.
  - 5).- Separacions mínimes.
  - 6).- Construccions Auxiliars.
  - 7).- Usos.
  - 8).- Tanques.
  - 9).- Elements de jardineria.
-

21

I.- FORMA I TAMANY DE LA PARCEL·LA.-

S'ha procurat ajustar les parcel·les a la topografia de cada lloc, evitant en lo possible moviments de terres, i mantinguent allà a on n'hi ha, els marges, parets de pedra i talusos naturals.

La superfície mínima s'estableix en 800,--M2., i per les parcel·les, de forma rectangular, no obligades pel terreny, la façana mínima serà de 16,--Metres.

2.- OCUPACIÓ MÀXIMA DE LA PARCEL·LA .-

L'ocupació màxima de la parcel·la serà d'un 25 %, de la seva superfície, que pot incrementar-se en un 5 %, destinada a construccions auxiliars.

L'ocupació es medirà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclòs el 50 % dels cossos volats.

Les plantes soterrànies, resultants d'excavació ó nivel·lació, podran ocupar fins un 10 %, més, de la superfície edificable de la parcel·la, sempre que s'asseguri, que l'espai excedent ocupat, quedarà cobert com a zona ajardinada, i es respectin les separacions mínimes.

Els terrenys no edificats de la parcel·la, no podran ser objecte de cap altre ús, que els corresponents a espais lliures al servei de l'edificació principal.

Els propietaris de dos ó més parcel·les contigues, podran mancomunar els seus espais lliures.

A efectes normatius, serà indispensable, que dita mancomunitat s'estableixi per Escripura Pública, inscrita en el Registre de la Propietat.

22

3.- ALÇADA REGULADORA.- NOMBRE DE PLANTES.-

L'alçada màxima de l'edificació es determina en cada punt a partir de la cota del paviment de la planta baixa. Quan l'edificació, per raó del pendent del terreny, sigui esgraonada, l'alçada es pendrà per a cadascún dels cossos de l'edificació, sobre el paviment les plantes, ó part de les plantes que tinguessin la consideració de baixa.

La cota de referencia de la planta baixa, es pendrà en el centre geòmetric de la mateixa, ó del cos d'edificació que es consideri. L'Art. 101-2), de la Normativa del Pla General, defineix la planta baixa, com aquélla planta ó part de les mateixes, el perímetre de les quals estigui com a màxim a 0,60 m. pel damunt o per sota de qualsevol punt de la rasant dels carrers als quals donen front.

L'altura màxima amidada desde la cota natural del terreny, a on es situa l'edificació, fins a l'arrancada de la coberta, serà de 6,00 metres. En cap cas, i a causa de la pendent, aquesta altura podrà sobrepassar 8,00 metres, amidats de la mateixa manera.

Per damunt de l'alçada només es permeterà:

a).- Cobertes amb taulada d'un màxim de 35 % de pendent, i que arrancaran com a màxim de la línia de vol de la cornisa a una alçada no superior a la màxima. Les golfes resultants, podran ésser habitables.

b).- Els elements tècnics de les instal.lacions.

c).- Els remats exclusivament decoratius.

#### 4.- EDIFICABILITAT.-

L'edificabilitat màxima per parcel.la , serà del 0,40 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s. Aquesta edificabilitat es igual a la zona urbana contigua, i que també té la mateixa parcel.la mínima.(800,--M<sup>2</sup>.).

Aquesta edificabilitat compren la construcció principal i l'auxiliar, situades en les plantes baixa i pis. No compren, les edificacions auxiliars, no-habitables, situades en les plantes soterràni.

Quan la planta baixa, quedi porxada, aquesta no computarà a efectes de superfície edificada, sempre i quan no sigui utilitzable. Els cosos tancats com a caixes d'escala ó ascensor, sí, que es considerarn com a superfície edificada.

#### 5.- SEPARACIONS MÍNIMES.-

Aquestes separacions son distàncies mínimes a les que pot posar.se l'edificació, respecte a les partions del solar.

La distància mínima als vials, es de 4,00 metres, i a la resta de partions de 3,00 metres.

La separació es la distància mínima amidada entre un pla ó superfície reglada vertical de la qual la directriu es la partió de la parcel.la , i presa desde cada cos de l'edificació, inclosos els cossos volats. Es a dir, les cornises i ràfecs, compten als efectes de separació mínima.

Les plantes sota terra, per les vivendes unifamiliars respectaran també aquestes separacions mínimes. S'exceptuen els accesos a garatges.

24  
 El nivell de les terres que toquin a les partions no serà més alt de 1,50 metres, ni més baix de 2,20 metres, de la cota natural del terreny.

Els nivells del terreny resultant, de les obres d'edificació no sobrepassaran en cap punt, a la línia de la pendent natural traçada des dels nivells de les partions.

Aquesta línia de pendent natural es determinarà a partir de les cotes del terreny màxim ó mínim, per cada secció perpendicular a l'alineació del carrer.

#### 6.- CONSTRUCCIONS AUXILIARS.-

Son construccions auxiliars, les destinades a serveis complementaris del habitatge a que estan vinculades. En cap cas, podran ser habitables. Els seus usos podran ser , garatge, celler, enfony, sales d'instal.lacions, etc.

L'ocupació màxima serà del 5% de la superfície de la parcel.la i la seva altura màxima de 3,00 m.

Aquestes edificacions respectaran les alineacions de l'edificació principal. S'exceptuarà, en quan quedin encastades en talusos naturals, que podran envair la zona propera a les partions.

Els tractaments exteriors i cobertes, d'aquest tipus d'edificació, serán d'igual característiques a les de l'edificació principal.

7.- USOS.-

Consell d'Urbanisme de Batet

Els usos regulats son :

- a).- Un habitatge per parcel.la de superfície mínima de 800,-M2. admeten.se un màxim de dos habitatges, en les parcel.las de superfície igual ó superior a 1.000,-M2.
- b).- Residencial.
- c).- Comercial, excepte que ocupi més de 200,-M2. de sot-tre edificat.

La resta d'usos queda prohibida.

Cada unitat d'habitatge, está obligada a disposar , com a mínim, d'un lloc d'aparcament, dintre de la mateixa parcel.la.

8.- TANQUES.-

Les parets de tanca dels solars, serán d'obra fins un màxim de 0,60 metres, i fins una alçada total de 1,80 metres, podrán ésser tancats amb elements de reixa ó amb plantes de jardí.

9.- ELEMENTS DE JARDINERIA.-

L'ajardinament del conjunt, es farà amb les especies vegetals, que es donen com a propies de l'altiplá basàltic de Batet, en el sòl no urbanitzable.

