


Dolors Vergés Fernández

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE L'ÀMBIT DE LES COMARQUES GIRONINES

Llibre

5.6 TITOL VI NORMATIVA DE L'ARE "MAS BOSSER" (OLOT)
2579.1

Autor

EDUARD GASCÓN I CLIMENT. JORDI ROIG I NAVARRO

Data

FEBRER DE 2009

Taula de Contingut

TÍTOL VI NORMATIVA DE L'ARE "MAS BOSSER"

Capítol 1. Disposicions generals	2
Article VI. 1. Àmbit d'aplicació	2
Article VI. 2. Marc legal de referència	2
Article VI. 3. Vigència	2
Article VI. 4. Publicitat i consulta de la documentació d'aquesta de l'Àrea Residencial Estratègica	2
Article VI. 5. Definició de conceptes	2
Article VI. 6. Desenvolupament del Pla	2
Article VI. 7. Projectes d'urbanització	2
Article VI. 8. Projectes de reparcel·lació	2
Article VI. 9. Modificacions	2
Article VI. 10. Actes subjectes a llicència municipal	2
Article VI. 11. Precisió i ajustos de límits	3
Article VI. 12. Aprofitament urbanístic	3
Article VI. 13. Densitat	3
Article VI. 14. Qualificació de sòl per habitatges de protecció pública. Tipologies	3
Article VI. 15. Deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic i destí.	3
Capítol 2. Règim urbanístic del sòl	3
Article VI. 16. Coherència en la regulació	3
Article VI. 17. Classificació i qualificació del sòl	3
Article VI. 18. Zones	3
Article VI. 19. Sistemes	4
Capítol 3. Normes particulars per a zones i sistemes	4
Article VI. 20. Definició de conceptes	4
Article VI. 21. Determinacions comuns a les zones	5
Article VI. 22. Determinacions per als sistemes:	8
Article VI. 23. Determinacions per a la zona suburbana d'intensitat 1 -clau 11.1.a-	8
Article VI. 24. Determinacions per a la zona d'edificació aïllada plurifamiliar -clau 13.2.a i 13.2.a.HP-	10
Article VI. 25. Determinacions per a la zona d'edificació aïllada plurifamiliar -clau 13.2.b i 13.2.b.HP-	12
Article VI. 26. Determinacions per a la zona d'edificació aïllada plurifamiliar - 13.2.c.HP-	13
Article VI. 27. Determinacions per a la zona per activitats econòmiques segons perímetres reguladors (clau 19)	15
Article VI.28 Disposicions addicionals	17

TÍTOL VI. NORMATIVA DE L'ARE "MAS BOSSER"

Capítol 1. Disposicions generals

Article VI. 1. Àmbit d'aplicació

Aquestes normes urbanístiques són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit de la l'Àrea Residencial Estratègica Mas Bosser a Olot, segons queda delimitada en el PDU de les Comarques Gironines i a tots els plànols que la integren i que s'acompanyen.

Article VI. 2. Marc legal de referència

L'àmbit del present planejament, tal com s'ha definit a l'article anterior, té la classificació de sòl urbanitzable delimitat segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal D'Olot. El PDU de les Comarques Gironines, d'acord amb el que disposa la l'apartat segon de la Disposició Addicional vint-i-unena del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, ha determinat aquest àmbit com a àrea residencial estratègica. D'aquí la necessitat d'establir una ordenació detallada del sector amb el grau de precisió propi d'un pla urbanístic derivat.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat en les presents normes urbanístiques o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determinin la normativa general del PDU o en es seu cas el planejament general d'Olot.

Article VI. 3. Vigència

Aquesta normativa urbanística de l'Àrea Residencial Estratègica "Mas Bosser" entrarà en vigor l'endemà que sigui publicat l'acord d'aprovació definitiva del Pla Director Urbanístic de les Comarques de Gironina i les presents normes al DOC, podent iniciar la seva transformació urbanística, d'acord amb el que regula la Disposició Addicional vint-i-unena, apartat segon lletra a), del TRLU.

Aquesta normativa urbanística de l'Àrea Residencial Estratègica té vigència indefinida mentre no es modifiqui o revisi. La modificació o revisió es podrà dur a terme sempre que se'n justifiqui expressament la necessitat i s'ajusti a la normativa general del Pla Director de les Comarques Gironines..

Article VI. 4. Publicitat i consulta de la documentació d'aquesta de l'Àrea Residencial Estratègica

La documentació d'aquesta Àrea Residencial Estratègica és pública i qualsevol persona pot consultar-la en tot moment, informar-se de llur contingut i sol·licitar l'obtenció de còpies a l'Ajuntament o al Registre de planejament urbanístic de Catalunya.

Article VI. 5. Definició de conceptes

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes normes urbanístiques, els conceptes que s'hi empen seran d'aplicació els definits a les Normes urbanístiques de planejament del municipi d'Olot i per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Article VI. 6. Desenvolupament del Pla

Per al desenvolupament de la present Àrea Residencial Estratègica podran realitzar-se projectes d'urbanització complementaris i projectes de reparcel·lació que respectaran, en tot cas, aquestes determinacions i les del planejament superior.

Article VI. 7. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització es refereixen a la totalitat de l'àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica i de les zones externes que, segons dicti la present Ordenació Detallada de l'ARE, hagin de ser urbanitzades i els costos de les quals siguin imputables a l'ARE.
2. Aquest document ve acompanyat d'un projecte d'urbanització executiu de les obres d'urbanització bàsiques. Els projectes d'urbanització complementaris que es redactin podran referir-se a la totalitat de l'àmbit però també s'admetran projectes d'urbanització complementaris referits a un element urbà de prou significació i importància.
3. Els projectes d'urbanització complementaris que es redactin desenvolupant aquestes normes reguladores hauran d'ajustar-se al que disposa l'article 98 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article VI. 8. Projectes de reparcel·lació

La parcel·lació establerta al plànol núm. 6.1 PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ d'aquesta Ordenació detallada de l'Àrea Residencial Estratègica és indicativa. La parcel·lació definitiva es determinarà en el corresponent Projecte de Reparcel·lació.

L'administració actuant facilitarà a l'Ajuntament d'Olot un cop finalitzades les obres d'urbanització, el plànol parcel·lari resultant d'acord amb el Projecte de reparcel·lació, amb la superfície i cotes de totes les parcel·les de l'actuació.

Article VI. 9. Modificacions

Les modificacions de les normes urbanística i la documentació gràfica que integra la regulació d'aquesta de l'Àrea Residencial Estratègica hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes a les normes urbanístiques del Pla Director Urbanístic de les Comarques Gironines, al planejament del municipi d'Olot, i s'ajustaran al que prescriu els articles 92 al 95 del DL 1/2005, Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i de les illes superiors al 5%.

Article VI. 10. Actes subjectes a llicència municipal

Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 179 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, els que disposi el planejament superior i la normes urbanístiques pròpies del planejament general del municipi.

En la memòria del projecte pel que es sol·licita la llicència es justificarà l'acompliment de les Normes urbanístiques d'aquest Pla Director Urbanístic de les Comarques de Girona i les pròpies d'aquesta Ordenació detallada de l'Àrea Residencial Estratègica Mas Bosser d'Olot, així com les del planejament general, les ordenances municipals i de totes les disposicions específiques que per normativa sectorial el poguessin afectar.

La llicència d'edificació ha de fixar el termini d'acabament d'obres, respectant els terminis fixats a l'apartat 5 del llibre 2.1 Programació de les actuacions d'aquest PDU de les AREs de les Comarques de Girona

La llicència d'edificació s'atorgarà amb la condició específica de la garantia davant de l'Ajuntament, de reposició de la vorera frontal a la parcel·la a edificar o de qualsevol altre element d'urbanització que es malmeti com a conseqüència de l'execució de les obres d'urbanització.

Article VI. 11. Precisió i ajustos de límits

Els límits i les superfícies de l'àmbit del sector definits en el present document podran ser ajustades al detall i no constituïran supòsit de modificació de l'ordenació concreta de l'ARE quan s'efectuïn en els termes següents:

- Alineacions o línies d'edificacions vigents.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Límits de la propietat rústica o urbana.
- Existència d'arbres o altres elements d'interès natural, patrimonial o paisatgístic.
- Adaptacions tècniques de detall derivades del coneixement del subsòl.
- Aplicació de mesures correctores derivades d'impactes ambientals no previstos.

Aquestes precisions i ajustos no variaran l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístics fixats pel planejament. Tampoc produiran distorsions en la forma de les qualificacions zonals o de sistemes, ni augments o disminucions de superfície de més del 5%, en relació a les superfícies delimitades als plànols d'ordenació detallada de l'ARE.

Els projectes d'urbanització complementaris i els instruments de gestió urbanística poden si escau, efectuar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres o en la concreció de la delimitació i superfície de l'àmbit de l'actuació.

Article VI. 12. Aprofitament urbanístic

D'acord amb els articles 36 i 37, del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, s'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització, i la repercussió admissible del valor de la urbanització.

L'Ordenació Detallada de la present l'Àrea Residencial Estratègica, en el seu àmbit d'actuació, estableix una edificabilitat bruta de 0,70 m²sòl/ m² sostre, de la qual resulta un sostre edificable de 60.308,82 m²st. Aquesta edificabilitat exclou la dels sòls destinats a sistemes i habitatges dotacionals.

Article VI. 13. Densitat

La densitat d'aquesta de l'Àrea Residencial Estratègica és de 50 habitatges/ha, que s'ajusta a la que determinen les normes urbanístiques generals del Pla Director Urbanístic de les Comarques Gironines en que s'emmarca i al contingut de la Disposició Addicional vint-i-unena, apartat segon lletra c), del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Aquesta densitat no podrà ser objecte de modificació.

Article VI. 14. Qualificació de sòl per habitatges de protecció pública. Tipologies.

És qualifica de sòl per habitatges de protecció pública una superfície total de 8.869,69 m² que es situen a les parcel·les 1,4,5,8 i 9. Aquest sòl suposa que del nombre total d'habitatges de l'àmbit (431 habitatges) el 50,11 % (216 habitatges) són qualificats d'habitatges de protecció pública, amb la següent distribució de tipologies:

5,80% habitatges de protecció oficial règim especial (25 habitatges)

17,17% habitatges de protecció oficial règim general (74 habitatges)

10,44 % habitatges de protecció oficial preu concertat. (45 habitatges)

16,71 % habitatges de protecció oficial preu concertat català. (72 habitatges)

Aquesta qualificació per habitatges de protecció pública i repartiment de les diferents tipologies d'aquesta Àrea Residencial Estratègica s'ajusta a les normes urbanístiques generals del PDU en que s'emmarca i al contingut de la Disposició Addicional vint-i-unena, apartat segon lletra c), del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Article VI. 15. Deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic i destí.

S'estableix el deure de cedir gratuïtament a l'administració actuant el 15% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, d'acord amb el que determina el Pla Director Urbanístic de les Comarques Gironines per la present Àrea Residencial Estratègica.

Capítol 2. Règim urbanístic del sòl

Article VI. 16. Coherència en la regulació

La normativa d'aquesta Àrea Residencial Estratègica estableix unes limitacions complementàries a les que estableix el planejament general vigent, en base a criteris d'ordenació i d'assignació d'aprofitaments a les parcel·les resultants.

La normativa del planejament general serà d'aplicació per allò no especificat en la normativa del Pla Director Urbanístic i aquesta de l'Àrea Residencial Estratègica.

Article VI. 17. Classificació i qualificació del sòl

D'acord amb el PDU de les AREs de les Comarques de Girona el sòl comprès dins l'àmbit del present document es classifica com a sòl urbanitzable delimitat i es qualifica en zones i sistemes.

El sòl comprès en l'àmbit d'aquesta Àrea Residencial Estratègica es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistemes, els terrenys que en virtut de l'aplicació del article 34 i 44 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, constitueixen l'estructura de l'àmbit d'actuació i són de cessió obligatòria i gratuïta.

Article VI. 18. Zones

És el sòl susceptible d'aprofitament privat, que es concreta amb l'ordenació dels usos i els volums edificables mitjançant diversos tipus d'ordenació. Les condicions d'edificació i ús es defineixen en els plànols d'ordenació juntament amb aquestes ordenances.

Es defineixen les zones i unitats següents:

Descripció	Clau	Unitat
Zona suburbana d'intensitat 1. Habitatge Lliure	11.1.a	01
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar. Habitatge Protegit	13.2.a.HP	
Zona suburbana d'intensitat 1. Habitatge Lliure	11.1.a	02
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar. Habitatge Lliure	13.2.a	
Zona suburbana d'intensitat 1. Habitatge Lliure	11.1.a	03
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar. Habitatge Lliure	13.2.a	
Zona suburbana d'intensitat 1. Habitatge Lliure	11.1.a	04
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar. Habitatge Lliure i Protegit	13.2.a i 13.2.a.HP	
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar. Habitatge Protegit	13.2.b.HP	05
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar. Habitatge Lliure	13.2.b.	06
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar. Habitatge Lliure	13.2.b.	07
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar. Habitatge Protegit	13.2.c.HP	08
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar. Habitatge Protegit	13.2.c.HP	09
Zona d'activitats econòmiques segons perímetre regulador	19	10
Zona d'activitats econòmiques segons perímetre regulador	19	11
Zona d'activitats econòmiques segons perímetre regulador	19	12

Article VI. 19. Sistemes

La definició de sistemes es determina en l'article 19 d'aquesta normativa.

Aquests sòls ordenats en sistemes presenten un grau especial d'interès col·lectiu i són determinats per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans, així com les seves possibles transformacions en el temps.

Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu el planejament general del municipi d'Olot sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del PDU i la pròpia de l'Àrea Residencial Estratègica .

Aquesta normativa de l'Àrea Residencial Estratègica estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent.

Es defineixen els següents sistemes a raó del seu interès col·lectiu:

Descripció	Clau	Codi
Sistema viari:		
Xarxa viària	2.1	
Vial trànsit restringit	2.1.a	
El sistema d'espais lliures públics:		
Parc urbà	3.2	
Parc local	3.3	
Verd de protecció i servitud	3.4	
El sistema d'equipaments comunitaris:		
Equipament públic	4	

Capítol 3. Normes particulars per a zones i sistemes

Article VI. 20. Definició de conceptes

La definició dels diferents conceptes urbanístics emprats per aquesta ordenació està regulada pel TITOL IV . DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS i del PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL de l'Ajuntament d'Olot. Excepte els següents conceptes que a continuació es relacionen :

1. Front principal i front secundari:

Tenen consideració de front principal les alineacions obligatòries del perímetre regulador, tenen front secundaries les alineacions no obligatòries del perímetre regulador, amb les condicions particulars de cada zona en el seu cas.

2. Rengle:

Agrupació contínua d'habitatges.

3. Tram:

Agrupació contínua d'habitatges arrenclerats el ràfec dels quals està a la mateixa cota o nivell.

4. Reculada de l'edificació:

La reculada del cos d'edificació es dona quant tot l'edifici o la totalitat o part d'una planta s'enretira respecte de la línia definida pel perímetre regulador.

5. Pla de referència:

Pla horitzontal, a partir del qual se situarà la cota de la planta baixa i s'amidarà l'altura reguladora màxima. Aquest pla és únic i específic per a cada rengle, per tant és permès esglaonar en rengles un edifici continu si el pendent del terreny així ho exigeix.

6. Nombre màxim de plantes

És el nombre màxim de plantes permeses dins de l'altura reguladora. Cal respectar aquests dos paràmetres: altura i nombre de plantes.

7. Perímetre i perfil regulador:

Perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació; la línia que la defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per cap element de l'edificació.

8. Altures útils mínimes:

L'altura lliure o útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.

9. Pla límit de vol:

És un pla teòric paral·lel al pla de façana o mitgera, que es troba situat a una determinada distància d'aquest, fins al qual poden arribar però no ultrapassar els elements sobresortints del pla de façana.

10. espais lliures d'edificació:

Es defineix com el verd privat, enjardinat, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada.

Article VI. 21. Determinacions comuns a les zones

Les determinacions comuns a les zones i sistemes són d'aplicació el que figura al TITOL IV. DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS del PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL de l'Ajuntament d'Olot, excepte les particulars següents:

1. Parcel·lació:

La forma i dimensió de les parcel·les queda indicada als plànols de la sèrie 6. PARCEL·LACIÓ I ORDENACIÓ d'aquesta Ordenació detallada. La parcel·lació definitiva es determinarà en el corresponent Projecte de Reparcel·lació

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Segons regulació específica de cada zona.

3. Tipus edificatori:

Segons regulació específica de cada zona.

4. Del projecte de les edificacions:

Els projectes d'edificació comprendran l'àmbit mínim de les unitat d'ordenació definits al plànol 6.1 PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ.

5. Ocupació:

Segons regulació específica de cada zona.

6. Sostre edificable màxim:

Segons regulació específica de cada zona.

7. Front principal i front secundari:

Tenen consideració de front principal les alineacions obligatòries del perímetre regulador.

Tenen consideració de front secundaries les alineacions no obligatòries del perímetre regulador, amb les condicions particulars de cada zona en el seu cas.

8. Reculada de l'edificació:

En el front principal s'admeten reculades parcials del pla de façana de planta baixa, per afavorir l'aparició de porxos d'accés per a vianants, d'acord amb un criteri compositiu d'unitat de projecte per a cada tram.

9. Pla de referència:

El pla de referència corresponent a cada unitat o tram d'edificació es situarà al punt indicat per cada unitat en els plànols de la sèrie 6 PARCEL·LACIÓ I ORDENACIÓ, a la intersecció de la façana i el pla de la vorera acabada.

10. Nombre de plantes:

Segons regulació específica de cada zona.

11. Altura màxima i perfil regulador:

L'alçada i el perfil regulador s'amidarà des del pla de referència segons s'indica als plànols de la sèrie 6 PARCEL·LACIÓ I ORDENACIÓ.

12. Altures útils mínimes:

Es mesurarà en tots els casos, descomptant el gruix del sostre o forjat estructural i, si n'hagués, el gruix del fals sostres que oculten les instal·lacions i el gruix dels paviments.

Planta baixa us no residencial:	3,50 metres
Planta baixa us activitats econòmiques compatibles amb l'habitatge:	2,80 metres
Planta baixa us residencial:	2,80 metres
Planta pis us residencial:	2,60 metres
Planta soterrani:	2,25 metres

Tanmateix aquestes alçades mínimes es poden disminuir fins a una altura de 2,25 en corredors, cambres d'emmagatzematge, cuines, serveis higiènics i rentadors.

13. Planta baixa:

És aquella el paviment de la qual es pot situar entre 0,60 m per sobre o 0,60 m per dessota del pla de referència.

14. Planta soterrani:

Segons regulació específica de cada zona.

15. Esplaonat de l'edificació:

Segons regulació específica de cada zona.

16. Cossos sortints:

Els cossos sortints poden ser tancats, mig tancats o oberts i es regulen d'acord al que s'especifica a l'article 138 del POUM d'Olot, excepte pel que fa al còmput de la superfície edificatòria dels cossos oberts que serà del 50 %.

Als efectes d'afavorir l'aparició d'espais de transició i de control climàtic i energètic, de relació ambiental i visual amb l'exterior, es poden construir cossos sortints com galeries mitjançant elements lleugers - com vidre, alumini o fusta - que en cap cas donin lloc a espais habitables aïllats tèrmica i acústicament segons la normativa vigent. Aquets elements es poden sumar a les terrasses situades en reculades del pla de façana per tal de permetre espais que admetin la inscripció de un cercle de 2,00 metres de diàmetre. La superfície resultant de la suma de les galeries i les reculades de façana computarà un 50% a efectes del càlcul del sostre edificable.

La longitud màxima dels cossos sortints serà l'especificada a l'article 152 del POUM d'Olot, excepte les galeries descrites en el punt anterior que podran ocupar en la seva totalitat la longitud de les façanes.

17. Pla límit de vol:

El vol dels cossos sortints i elements sortints no podrà excedir els límits dels perfils reguladors que s'estableixen als plànols de la sèrie 6. PARCEL·LACIÓ I ORDENACIÓ.

18. Vol de ràfec:

Els ràfecs es regulen d'acord al que s'especifica a l'article 153 del POUM d'Olot, excepte de la volada dels ràfecs de coberta, que es podran augmentar fins a cobrir els cossos sortints que es disposin en l'última planta pis.

19. Coberta:

Les cobertes poden ser planes o inclinades. Quan siguin inclinades s'hauran d'adaptar a el que s'especifica a l'article 150 del POUM amb les condicions particulars indicades en aquest article.

L'ús de la coberta serà sempre comunitari i haurà de permetre l'aparició d'elements tècnics e instal·lacions comuns, excepte a la subzona 11.1.a.

La coberta podrà s'ha d'inscriure dins del perfil regulador indicat als plànols de la sèrie 6 PARCEL·LACIÓ I ORDENACIÓ. En la coberta inclinada no es permetrà inserir terrats plans dins del pla de coberta. Tots els elements sobresortints de l'edifici (habitacles de comptadors, caixa d'ascensor, caixa d'escala, plaques solars..., excepte shunts i ventilacions) estaran inclosos dins el pla de coberta inclinada. Les superfícies de golfes resultants de la coberta inclinada no podran ser habitables, però el seu volum es podrà sumar al dels habitatges situats a sota.

La coberta plana haurà de ser coberta vegetal, aljub o fotovoltaica. En el cas de que es prevegi zona d'assecat de roba, una tercera part de la superfície de coberta haurà de ser vegetal o aljub. La barana tindrà una alçada que compleixi amb les indicacions del Codi Tècnic de l'Edificació.

20. Patis i porxos:

Els patis es regularan per l'article 131 del POUM d'Olot pel que fa al còmput del sostre edificables, excepte les condicions particulars indicades a les subzones 11.1.

Els porxos computaran al 50% a efectes del càlcul del sostre edificatori, excepte els situats a planta baixa descrits a l'article 21.8.

21. Aparcaments:

Es situaran a la plantes soterrani previstes per cada zona, justificadament s'admetrà situar aparcaments a planta baixa a les zones 13.2.

L'Espai mínim i nombre per places d'aparcament per ha vehicles seran els descrits en els d'articles 196, 197 i 198 del POUM d'Olot. S'haurà d'afegir una plaça d'aparcament per a motocicletes cada dos habitatges i dues places per a bicicletes per cada habitatges.

Tot espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada de les vies urbanes, mitjançant una connexió que garanteixi suficient seguretat, principalment als vianants, i sigui eficient en l'acció i sortida de vehicles. L'amplada mínima dels accessos serà de 3,20 m.

Les rampes no superaran el 20% en el punt de màxim pendent.

El sistema de ventilació estarà previst en qualsevol cas.

22. Espais lliures d'edificació:

Els espais lliures seran espais enjardinats per a ús privat i com a tals s'ordenaran amb arbrat i jardineria.

S'admetrà la construcció de piscines. La superfície construïda d'aquestes no computarà a efectes de càlcul del sostre edificable.

El reg i la neteja dels espais lliures verd privat es farà amb sistemes eficients que aprofitin l'aigua de pluja prèviament emmagatzemada.

L'espai lliure interior d'illa no es podrà destinar a aparcament en superfície.

El projecte de l'espai interior d'illa, inclosa la jardineria i la piscina s'haurà de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

23. Tanques:

Les tanques es regulen pels articles 303 (clau 13.2) i 296 (clau 11.1) del POUM . En el cas que tinguin consideració de baranes aquesta haurà d'assolir l'alçada necessària per complir amb les normatives vigents. Les tanques s'acabaran de tal forma que formin una unitat compositiva amb façanes.

24. Edificacions auxiliars:

No s'admeten edificacions auxiliars.

25. Usos:

Segons regulació específica de cada zona.

26. Potència prevista > 100kW:

De conformitat a l'article 47.5 del RD 1955/2000, *por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, de 1 de diciembre*, quan l'edifici o agrupació d'edificis en cada parcel·la amb condició de solar tingui un consum de potència elèctrica prevista superior a 100 kW, el sol·licitant haurà de reservar un local en planta baixa per al posterior ús per part de l'empresa distribuïdora, d'acord amb les condicions tècniques reglamentàries i amb les normes tècniques establertes per l'empresa distribuïdora i aprovades per l'Administració pertinent, tancat i adaptat, amb fàcil accés des de la via pública, per a la ubicació d'un centre de transformació.

27. Mesures de protecció ambiental i estalvi energètic:

- A banda de les consideracions de caire ambiental contingudes en aquesta normativa específica, cal atendre igualment a les determinacions recollides en aquest sentit a la normativa del Pla director urbanístic de les ARE de les Comarques Gironines.
- Es realitzarà un seguiment/control arqueològic de tots els moviments de terres i, en especial en les obres que es realitzin al Mas Bosser o el seu entorn, i en el cas de descobriment de restes arqueològiques o paleontològiques durant l'execució del projecte s'estarà al que disposa la Llei 9/1993 de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural català i del decret 78/2002 de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.
- Cal col·locar dispositius per a la separació d'hidrocarburs a la xarxa de pluvials que garanteixin la retenció de les aigües del primer rentat dels col·lectors de pluvials.
- Les piscines de nova construcció hauran de comptar amb vas de compensació, doble reixa o canal perimetral que permeti recuperar les pèrdues per esquitxades i cobertors destinats a reduir les pèrdues per evaporació. Les llicències d'obres per a la construcció de piscines aniran condicionades a la presentació d'un certificat d'estanqueïtat, emès per un professional qualificat. Sempre que sigui possible des del punt de vista tècnic i sanitari, caldrà donar prioritat als recursos alternatius per a ompliment de piscines.
- Als efectes de la determinació dels nivells de protecció vers la contaminació lluminosa, als espais lliures (públics o privats) situats en el perímetre exterior de l'àmbit d'actuació i que limitin amb el sòl no urbanitzable s'aplicaran els valors corresponents a les zones de protecció alta (zones E2). Quan aquests espais limitin amb espais protegits o s'hi situïn a una distància inferior als 1.000 metres, tindran la consideració de zona de protecció màxima (zona E1).
- Quan l'equilibri del balanç global de moviment de terres, compensant l'excavació i terraplenat, no es pugui realitzarà l'interior del propi àmbit i l'excedent de terres es destini a la millora agronòmica de finques rústiques, s'estarà a allò establert en el Decret 396/2006, de 17 d'octubre, pel qual es regula la intervenció ambiental en el procediment de llicència urbanística per a la millora de finques rústiques que s'efectuïn amb aportació de terres procedents de la construcció.
- Les instal·lacions de serveis tècnics en superfície, i especialment en el cas de les instal·lacions de transport d'energia elèctrica i similars, hauran de ser soterrades sempre que resulti viable econòmicament i tècnica,
- En els projectes d'obres complementàries dels espais lliures i zones verdes de vora que limitin directament amb el sòl no urbanitzable o amb les lleres públiques, es preveuran tractaments específics d'integració paisatgística en el sentit de no crear distorsions visuals o paisatgístiques, podent-se preveure, si cal, zones de transició.
- Els Ajuntaments, podran establir, si ho consideren necessari, l'exigència d'un Estudi d'Integració i Impacte Paisatgístic, d'acord amb el Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es regulen aquests estudis, per a aquells projectes d'edificació o obres complementàries que puguin afectar visualment els elements i ambients catalogats o protegits, així com la façana urbana del nucli. Aquests Estudis d'Integració i Impacte paisatgístic, hauran de ser informats per la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge.
- Tots els edificis d'habitatges hauran de tenir una qualificació energètica mínima "C" (segons Decret de certificació energètica dels edificis). Un percentatge igual o

superior al 10% dels habitatges de cada unitat d'actuació tindran una certificació mínima de "B" (segons Decret de certificació energètica dels edificis)..

- Els projectes d'edificació hauran de complir la normativa vigent en el moment de la seva redacció en relació als criteris de protecció ambiental i estalvi energètic.

Amb caràcter enunciatiu i no limitatiu, s'indiquen a continuació algunes d'aquestes mesures mínimes exigibles i que en tot cas s'adequaran a les ordenances i normatives municipals i de rang superior vigents en el moment de sol·licitar les llicències d'edificació:

MESURES D'ESTALVI I EFICIÈNCIA ENERGÈTICA

- a) La present Ordenació Detallada s'ha realitzat considerant criteris d'eficiència energètica pel que fa a la distribució i orientació de les edificacions. Així, els projectes d'edificació hauran d'afavorir l'aparició de vivendes passants amb ventilació creuada o en cantonada.
- b) Pel que fa al possible ús de sistemes d'aprofitament d'energia solar tèrmica, cal garantir l'ús comunitari de la coberta per aquest i altres usos comuns. Amb aquesta finalitat, es reservarà un percentatge de la coberta en edificació col·lectiva que, com a criteri general, no serà inferior al 30% de la superfície. En cas d'instal·lació de captadors solars tèrmics, aquests hauran d'estar integrats en l'edificació.
- c) Les edificacions comptaran també amb un espai destinat a estenedors o altres elements que permetin eixugar la roba sense necessitat de recórrer a aparells que suposin una despesa energètica addicional.
- d) Els espais comuns en habitatges plurifamiliars (garatge, escala, etc) disposaran d'un temporitzador per apagar el sistema d'enllumenat.

MESURES D'ESTALVI D'AIGUA.

En els punts de consum d'aigua es col·locaran els mecanismes adequats per permetre el màxim estalvi d'aigua i, a aquest efecte:

- a) Les aixetes dels aparells sanitaris de consum individual disposaran de mecanismes economitzadors d'aigua o similars així com mecanismes reductors de cabal, de manera que per a una pressió de dos kilograms i mig per centímetre quadrat (2,5 kg/c m²) tinguin un cabal màxim de vuit litres per minut (8 l/min.)
- b) El mecanisme d'accionament de la descàrrega de les cisternes dels vàters limitarà el volum de descàrrega a un màxim de 7 litres i disposarà de la possibilitat d'aturar la descàrrega o d'un doble sistema de descàrrega.
- c) El mecanisme de les dutxes inclourà economitzadors de raig o similars així com mecanismes reductors de cabal, de manera que per a una pressió de dos kilograms i mig per centímetre quadrat (2,5 kg/c m²) tinguin un cabal màxim de deu litres per minut (10 l/min.)
- d) Les aixetes dels aparells sanitaris d'ús públic disposaran de temporitzadors o de qualsevol altre mecanisme similar de tancament automàtic que dosifiqui el consum d'aigua, limitant les descàrregues a un litre (1 l.) d'aigua.
- e) Els mecanismes de depuració de les piscines que expulsen aigua de renovació disposaran d'un mecanisme que derivarà les aigües al reg d'espais lliures enjardinats d'ús privat.

- f) Caldrà considerar una mesura d'estalvi d'aigua com és la instal·lació de sistemes de reutilització d'aigües grises.
- g) En el cas de la construcció de cobertes inclinades no transitables, es considerarà la possibilitat d'ubicar-hi canalons per a la reutilització d'aigües pluvials per al reg, la neteja viària, etc.

MATERIALS CONSTRUCTIUS

- a) S'exigirà l'ús de materials durables, que requereixin menys manteniment, que siguin reutilitzables i reciclables.
- b) Seguint aquestes consideracions, caldrà utilitzar pintures, vernissos i olis naturals que no continguin dissolvents; fustes amb certificat d'origen que no provenguin de boscos tropicals; elements naturals com el suro, el cautxú, el guix o les ceràmiques; i en general materials valoritzables que puguin recuperar-se, reutilitzar-se o reciclar-se fàcilment.
- c) Caldrà evitar les pintures amb dissolvents, l'ús del policlorur de vinil (PVC), materials d'aïllament tèrmic o sistemes d'aire condicionat que utilitzin CFC o HCFC i plàstics que continguin compostos volàtils que poden resultar nocius.

Article VI. 22. Determinacions per als sistemes:

1. Sistema viari -clau 2- d'aparcaments i de reserva de vialitat:

- a. Comprèn les instal·lacions i espais reservats pel traçat de la xarxa viària i dedicat exclusivament a l'ús de vialitat. Es distingeix entre la xarxa viària bàsica o de carreteres, que forma part de l'estructura orgànica i general del territori, i la xarxa viària local, que està al servei d'una àrea o sector.
- a) La xarxa viària definida en aquestes normes reguladores, s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols pel que fa a la distribució i amplada de les bandes enjardinades o arbrades, voravies, carrils circuladors, reserves de zones per càrrega i descàrrega i carrils d'aparcaments.
- b) El present document concreta, amb el detall d'un projecte d'urbanització executiu, el traçat i les característiques de les obres d'urbanització bàsiques.
- e) Les alineacions de vialitat i l'amplada dels carrers es vinculant sense perjudici de la precisió i ajustos de límits que es puguin produir en els termes previstos en l'article 11 d'aquestes normes.

2. Sistema d'espais lliures públics – Clau 3 -:

- b. Definició:
 Està constituït pel sòl qualificat de ESPAIS LLIURES, segons els següents tipus o categories:
 - 3.2 Parcs Urbans
 - 3.3 Parcs locals, jardins i passeigs urbans
 - 3.4 Espais de protecció i servitud
 Són d'aplicació les determinacions del Capítol IV del Títol III de les Normes Urbanístiques del POUM d'Olot.
- d) Desenvolupament:

Els projectes d'enjardinament preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com el mobiliari urbà, camins i passeigs. Així mateix, preveuran les xarxes de servei necessàries per a la bona conservació i manteniment. Es preservarà l'arbrat existent, sempre que sigui possible i d'interès.

3. Sistema d'equipaments comunitaris -clau 4-

- a) Definició:
 Està constituït pel sòl qualificat d' EQUIPAMENTS COMUNITARIS, i són d'aplicació les determinacions del Capítol V del Títol III de les Normes Urbanístiques del POUM d'Olot.
- b) Edificació:
 L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals del equipament proposat, al paisatge, a les condicions ambientals, a la integració urbana dins el sector en el que es localitza i a les normes legals que regulin la construcció de cadascun d'ells.
- c) Espais lliures:
 Els espais de la parcel·la lliures d'edificació i no destinats als usos admesos, se sistematitzaran amb arbrat i jardineria.

Article VI. 23. Determinacions per a la zona suburbana d'intensitat 1 -clau 11.1.a-

Les determinacions específiques contingudes en aquests articles comprenen els sols residencials unifamiliars -UNITATS D'ORDENACIÓ 1,2,3 i 4- caracteritzats per l'agrupació de cases pati unifamiliars -subzona 11.1.a- alineades al front del carrer G, formant unitats d'ordenació conjuntament amb el blocs lineals plurifamiliars -clau 13.2.a i 13.2.a.HP - objecte d'un projecte arquitectònic unitari, d'acord amb allò indicat als plànols 6.1. PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ i 6.2. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CAMÍ HOSTAL DE LA CORDA, d'aquesta Ordenació Detallada.

1. Parcel·lació:

La forma i dimensió de les parcel·les queda indicada als plànols núm. 6.1. PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ i 6.2. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CAMÍ HOSTAL DE LA CORDA.

Per tal d'ajudar a la viabilitat de la gestió, el projecte de reparcel·lació podrà definir parcel·les menors en el tram de les cases pati -clau 11.1.a-, amb una superfície mínima de 150,00 m² i una façana mínima de 7,50 m de longitud. En tot cas es mantindrà el projecte edificatori unitari de la totalitat de la unitat d'ordenació, havent de presentar un projecte bàsic signat per tots els propietaris en cas de que es prevegin terminis d'execució diferents. L'aparcament en planta soterrani serà unitari per a tot el tram de cases pati.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació residencial unifamiliar entre mitgeres, formant files d'edificació amb façanes alineades al vial.

3. Tipus edificatori:

Tram de cases pati unifamiliars de planta baixa més una planta àtic -PB+a-, amb les condicions d'ordenació que s'indiquen al plànol 6.2. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CAMÍ HOSTAL DE LA CORDA.

4. Del projecte de les edificacions:

D'acord amb el que s'indica a l'article 21.4 d'aquesta normativa, els projectes d'edificació comprendran l'àmbit mínim de les unitats d'ordenació definides al plànol núm. 6. PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ.

5 Ocupació:

Planta Baixa	70%	de la superfície de sòl de cada casa pati.
Planta Primera	30%	de la superfície de sòl de cada casa pati, amb les restriccions indicades en el plànol 6.2. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CAMÍ HOSTAL DE LA CORDA
Planta soterrani	70%	de la superfície de sòl de cada casa pati.

6. Sostre edificable màxim:

El sostre màxim per cada parcel·la es fixa als plànol 6.1. PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ i 6.2. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CAMÍ HOSTAL DE LA CORDA d'aquesta Ordenació detallada, d'acord amb els paràmetres definits en aquesta normativa.

Parcel·la	Superfície m ²	Sostre habitatges m ²		Sostre comercial m ²	nº habitatges		Us
		lliure	Protegit		lliure	Protegit	
1	996,40	960,00	0,00	0,00	6	0	Habitatge lliure
2	1.362,45	1280,00	0,00	0,00	8	0	Habitatge lliure
3	1.391,05	1280,00	0,00	0,00	8	0	Habitatge lliure
4	1.258,90	1280,00	0,00	0,00	8	0	Habitatge lliure

7. Front principal i front secundari

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.7 d'aquesta Normativa i el plànol 6.2 ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CAMÍ HOSTAL DE LA CORDA amb les condicions particulars següents:

Els Fronts Principals de cada tram tindran consideració de façana, amb una alçada de coronació mínima de 2,20 m i màxima inclosa dins del perímetre regulador, mesurats des de el pla de referència. Els Fronts principals poden tenir obertures amb un percentatge no superior al 40% de la superfície total de la façana.

8. Reculada de l'edificació:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.8. d'aquesta Normativa.

9. Pla de referència:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.9. d'aquesta Normativa i el plànol 6.2. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CAMÍ HOSTAL DE LA CORDA.

10. Nombre de plantes:

Planta baixa més una planta àtic. - PB+àtic -

11. Altura màxima i perfil regulador:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.11. d'aquesta Normativa i el plànol 6.2. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CAMÍ HOSTAL DE LA CORDA.

12. Altures útils mínimes.

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.12. d'aquesta Normativa.

13. Planta baixa:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.13. d'aquesta Normativa.

14. Planta soterrani:

Es situa a sota de la planta baixa i es regula d'acord les determinacions incloses en el plànol 6.2. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CAMÍ HOSTAL DE LA CORDA.

15. Esglaonat de l'edificació:

Cada rengle d'habitatges unifamiliars s'organitzarà en un únic tram. Les diferències de cota produïdes per la rasant del carrer es compensarà a la planta baixa, tot mantenint constant l'alçada de coronació de tot el tram.

16. Cossos sortints:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.16. d'aquesta Normativa .

17. Pla límit de vol:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.17. d'aquesta Normativa i el plànol 6.2. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CAMÍ HOSTAL DE LA CORDA amb les condicions particulars següents:

Es pot volar a 1,00 metre als fronts dels carrers C, D, E i F.

18. Vol de ràfec:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.18. d'aquesta Normativa amb les condicions particulars següents:

No es permeten els ràfecs en els fronts principals.

19. Coberta:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.19. d'aquesta Normativa amb les condicions particulars següents:

La coberta de planta baixa serà plana i podrà ser utilitzada com terrassa amb els límits d'ocupació corresponents al perfil de planta primera, la resta de la coberta serà coberta vegetal no transitable.

La coberta de la planta àtic serà plana o inclinada aigües endins i s'ha d'inscriure dins del perfil regulador indicat al plànol 6.2. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CAMÍ HOSTAL DE LA CORDA. Els element tècnics d'instal·lacions, especialment les plaques solars per a producció d'aigua calenta sanitària, es situaran també dintre del perfil regulador de manera que no resultin visibles des de els espais lliures públics i privats que envolten les edificacions.

20. Patis i porxos:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.20. d'aquesta Normativa amb les condicions particulars següents:

Els patis no computaran a efectes del càlcul del sostre edificatori.

21. Aparcaments:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.21. d'aquesta Normativa.

22. Espais lliures de l'edificació:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.22. d'aquesta Normativa.

23. Tanques:

Donada la condició de casa pati els seus límits amb la via pública tindran la consideració de façana d'acord amb allò indicat al punt 7 del present article.

24. Edificacions auxiliars:

No s'admeten edificacions auxiliars.

25. Usos:

Usos dominants per les zones:

Els usos permesos són:

Ús dominant:

- Habitatge unifamiliar lliure

Usos compatibles:

- Oficines i serveis
- Sanitari
- Educatiu
- Cultural
- Associatiu

Els usos complementaris (vinculats a un altre ús principal):

- Serveis tècnics mediambientals: únicament s'admeten els centres de transformació d'energia elèctrica ET o CTE vinculats directament als usos dominants residencials
- Aparcament (únicament sota rasant)
- Magatzem

Els usos incompatibles són:

- Els usos restants

26. Potència prevista > 100kW:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.26. d'aquesta Normativa.

27. Mesures de protecció ambiental i estalvi energètic:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.27. d'aquesta Normativa.

Article VI. 24. Determinacions per a la zona d'edificació aïllada plurifamiliar -clau 13.2.a i 13.2.a.HP-

Les determinacions específiques contingudes en aquests articles comprenen els sols residencials plurifamiliars -UNITATS D'ORDENACIÓ 1, 2, 3 i 4- de blocs lineals amb front al carrer H que limita amb el parc urbà de Mas Bosser, formant unitats d'ordenació amb les cases pati objecte d'un projecte arquitectònic unitari, d'acord amb allò indicat als plànol 5. ZONIFICACIÓ, 6.1. PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ i 6.2. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CAMÍ HOSTAL DE LA CORDA, d'aquesta Ordenació Detallada.

1. Parcel·lació:

La forma i dimensió de les parcel·les queda fixada als plànols núm. 6.1. PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ i 6.2. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CAMÍ HOSTAL DE LA CORDA.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Residencial plurifamiliar d'edificació aïllada.

3. Tipus edificatori:

Bloc d'habitatges plurifamiliars de planta baixa més tres plantes -PB+3-, amb les condicions d'ordenació que s'indiquen al plànol 6.2. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CAMÍ HOSTAL DE LA CORDA.

4. Del projecte de les edificacions:

D'acord amb el que s'indica a l'article 21.4 d'aquesta normativa, els projectes d'edificació comprendran l'àmbit mínim de les unitats d'ordenació definides al plànol núm. 6. PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ.

5. Ocupació:

L'ocupació màxima de l'edifici a Planta baixa i plantes pis serà la continguda dins del perímetre regulador descrit al plànol 6.2. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CAMÍ HOSTAL DE LA CORDA.

La planta soterrani podrà ocupar des de la planta baixa fins el límit del perímetre regulador.

6. Sostre edificable màxim:

El sostre màxim per cada parcel·la es fixa als plànol 6.1. PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ i 6.2. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CAMÍ HOSTAL DE LA CORDA d'aquesta Ordenació detallada, d'acord amb els paràmetres definits en aquesta normativa.

Parcel·la	Superfície m ²	Sostre habitatges m ²		Sostre comercial m ²	nº habitatges		Us
		Lliure	Protegit		Lliure	Protegit	
1	1.460,10	0,00	960,00	0,00	0	18	Habitatge Protegit
2	2.112,85	3.150,00	0,00	0,00	24	0	Habitatge lliure
3	2.064,85	3.100,00	0,00	0,00	24	0	Habitatge lliure

4	1.749,45	1.715,00	735,00	0,00	15	7	Habitatge lliure/ Protegit
---	----------	----------	--------	------	----	---	----------------------------

7. Front principal i front secundari

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.7 d'aquesta Normativa i el plànol 6.2 ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CAMÍ HOSTAL DE LA CORDA .

8. Reculada de l'edificació:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.8. d'aquesta Normativa.

Els porxos podran albergar la reserva prevista d'aparcament de bicicletes i afavorir la ventilació natural de l'aparcament. La dimensió d'aquests espais no podrà ser superior a 1/3 de la longitud de façana i no computarà a efectes del càlcul del sostre edificatori.

9. Pla de referència:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.9 d'aquesta Normativa i el plànol 6.2. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CAMÍ HOSTAL DE LA CORDA.

10. Nombre de plantes:

Planta baixa mes tres plantes pis. - PB+3 -

11. Altura màxima i perfil regulador:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.11 d'aquesta Normativa i el plànol 6.2. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CAMÍ HOSTAL DE LA CORDA.

12. Altures útils mínimes.

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.12 d'aquesta Normativa .

13. Planta baixa:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.13. d'aquesta Normativa amb les condicions particulars següents:

Te consideració de Planta baixa la part de fondària variable amb alineació de façana obligatòria al carrer H.

Un terç de la superfície així definida en planta baixa podrà ser destinada a despatxos professionals o activitats de petit format compatibles amb l'habitatge. La resta haurà d'acollir els vestíbuls i porxos d'accés o aparcaments dels habitatges.

14. Planta soterrani:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.14. d'aquesta Normativa amb les condicions particulars següents:

També te consideració de planta soterrani la porció de planta inclosa dins el perímetre regulador, de fondària variable, compresa entre planta baixa i l'espai lliure interior d'illa.

La planta soterrani llinda amb l'espai lliure interior d'illa, la cota del qual es situarà com a màxim 1,00 metre per sota de la cara inferior del sostre de planta soterrani.

15. Esplaonat de l'edificació:

L'alçada de coronació dels fronts principals serà constant al llarg de tot el bloc.

16. Cossos sortints:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.16. d'aquesta Normativa .

17. Pla límit de vol:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.17. d'aquesta Normativa i el plànol 6.2. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CAMÍ HOSTAL DE LA CORDA.

18. Vol de ràfec:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.18. d'aquesta Normativa.

19. Coberta:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.19. d'aquesta Normativa.

20. Patis i porxos:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.20. d'aquesta Normativa.

21. Aparcaments:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.21. d'aquesta Normativa.

22. Espais lliures de l'edificació:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.22. d'aquesta Normativa.

La cota de l'espai interior d'illa es situarà com a màxim 1,00 metre per sota de la cara inferior del sostre de la planta soterrani.

23. Tanques:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.23. d'aquesta Normativa.

24. Edificacions auxiliars:

No s'admeten edificacions auxiliars.

25. Usos:

Usos dominants per les zones:

Els usos permesos sobre rasant són:

Els usos permesos són:

Ús dominant:

- Habitatge plurifamiliar

Usos compatibles

- Oficines i serveis
- Comerç petit
- Restauració
- Educatiu
- Sanitari
- Assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Administratiu

- Religió

Els usos complementaris (vinculats a un altre ús principal) són:

- Serveis tècnics mediambientals: únicament s'admeten els centres de transformació d'energia elèctrica ET o CTE vinculats directament als usos dominants residencials
- Aparcament
- Magatzem

Els usos incompatibles són:

- Els usos restants

26. Potència prevista > 100kW:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.26. d'aquesta Normativa.

27. Mesures de protecció ambiental i estalvi energètic:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.27. d'aquesta Normativa.

Article VI. 25. Determinacions per a la zona d'edificació aïllada plurifamiliar –clau 13.2.b i 13.2.b.HP-

Les determinacions específiques contingudes en aquests articles comprenen els sols residencials plurifamiliars -UNITATS D'ORDENACIÓ 5, 6 i 7- caracteritzats per l'ordenació d'edificació aïllada dels volums construïts als carrers de Doctor Bartrina, Carrer A i carrer B, d'acord amb allò indicat als plànol 5. ZONIFICACIÓ, 6.1 PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ i 6.3. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRER DEL DOCTOR BARTRINA, d'aquesta Ordenació Detallada.

1. Parcel·lació:

La forma i dimensió de les parcel·les queda fixada als plànol núm. 6.1. PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ i 6.3. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRER DEL DOCTOR BARTRINA.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Residencial plurifamiliar d'edificació aïllada.

3. Tipus edificatori:

Bloc d'habitatges plurifamiliars en forma de "L" de planta baixa més quatre plantes pis - PB+4- i planta baixa més quatre plantes pis més àtic -PB+4+a-, amb les condicions d'ordenació que s'indiquen al plànol 6.3. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRER DEL DOCTOR BARTRINA.

4. Del projecte de les edificacions:

D'acord amb el que s'indica a l'article 21.4 d'aquesta normativa, els projectes d'edificació comprendran l'àmbit mínim de les unitats d'ordenació definides al plànol núm. 6.1. PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ.

5. Ocupació:

L'ocupació màxima de l'edifici a Planta baixa i plantes pis serà la continguda dins del perímetre regulador descrit al plànol 6.3. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRER DEL DOCTOR BARTRINA

La planta soterrani podrà ocupar la totalitat de la parcel·la.

6. Sostre edificable màxim:

El sostre màxim per cada parcel·la es fixa als plànol 6.1. PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ i 6.3. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRER DEL DOCTOR BARTRINA d'aquesta Ordenació detallada, d'acord amb els paràmetres definits en aquesta normativa.

Parcel·la	Superfície m ²	Sostre habitatges m ²		Sostre comercial m ²	nº habitatges		Us
		lliure	Protegit		lliure	Protegit	
5	2.308,85	0,00	6.450,00	1.500,00	0	61	Hab. protegit / comercial
6	1.938,85	6.450,00	0,00	250,00	61	0	Hab. lliure / comercial
7	1.938,85	6.450,00	0,00	350,00	61	0	Hab. lliure / comercial

7. Front principal i front secundari:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.7. d'aquesta Normativa i el plànol 6.3. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRER DEL DOCTOR BARTRINA.

8. Reculada de l'edificació:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.7. d'aquesta Normativa.

Els porxos podran albergar la reserva prevista d'aparcament de bicicletes i afavorir la ventilació natural de l'aparcament. La dimensió d'aquests espais no podrà ser superior a 1/3 de la longitud de façana i no computarà a efectes del càlcul del sostre edificatori.

9. Pla de referència:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.9. d'aquesta Normativa i el plànol 6.3. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRER DEL DOCTOR BARTRINA.

10. Nombre de plantes:

Planta baixa més quatre planta pis - PB+4 -

Planta baixa més quatre planta pis més una planta àtic. - PB+4+àtic -

11. Altura màxima i perfil regulador:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.11. d'aquesta Normativa i el plànol 6.3. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRER DEL DOCTOR BARTRINA.

12. Altures útils mínimes:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.12. d'aquesta Normativa.

13. Planta baixa:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.13. d'aquesta Normativa amb les condicions particulars següents:

Unitats d'ordenació 6 i 7 Te consideració de Planta baixa la part de fondària variable amb alineació de façana obligatòria als carrers A i B.

Dos terços de la superfície definida en planta baixa es destinarà a usos d'activitats econòmiques i comercials compatibles amb l'habitatge. La resta haurà d'acollir els vestíbuls i porxos d'accés o aparcaments dels habitatges

14. Planta soterrani:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.14. d'aquesta Normativa amb les condicions particulars següents:

Unitats d'ordenació 6 i 7 També te consideració de planta soterrani la porció de planta de fondària variable compresa entre la planta baixa i el límit de la parcel·la.

15. Esplaonat de l'edificació:

L'alçada de coronació serà constant al llarg dels fronts dels carrer del Doctor Bartrina per l'unitat d'ordenació 5, del carrer A per la unitat 6 i del carrer B per la unitat 7 .

16. Cossos sortints:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.16. d'aquesta Normativa .

17. Pla límit de vol:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.17. d'aquesta Normativa i el plànol 6.3. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRER DEL DOCTOR BARTRINA.

18. Vol de ràfec:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.18. d'aquesta Normativa.

19. Coberta:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.19. d'aquesta Normativa.

20. Patis i porxos:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.20. d'aquesta Normativa.

21. Aparcaments:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.21. d'aquesta Normativa.

22. Espais lliures d'edificació:

Els espais no ocupats per l'edificació tindran consideració de verd privat i serà d'aplicació el que disposa l'article 21.22. d'aquesta Normativa.

23. Tanques:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.23. d'aquesta Normativa.

24. Edificacions auxiliars:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.24. d'aquesta Normativa.

25. Usos:

Els usos permesos són:

Ús dominant:

- Habitatge plurifamiliar lliure -13.2.b-
- Habitatge plurifamiliar Protegit -13.2.b.HP

Usos compatibles

- Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hotel·ler
- Comercial: tipus 4.a) Comerç petit i 4.b) Comerç mitja
- Oficines i serveis
- Restauració
- Educatiu
- Sanitari
- Assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Administratiu
- Religios
- Serveis Urbans

Els usos complementaris (vinculats a un altre ús principal):

- Serveis tècnics mediambientals: únicament s'admeten els centres de transformació d'energia elèctrica ET o CTE vinculats directament als usos dominants residencials
- Aparcament
- Magatzem

Els usos incompatibles són:

- Els usos restants

26. Potència prevista > 100kW:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.26. d'aquesta Normativa.

27. Mesures de protecció ambiental i estalvi energètic:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.27. d'aquesta Normativa.

Article VI. 26. Determinacions per a la zona d'edificació aïllada plurifamiliar –13.2.c.HP-

Les determinacions específiques contingudes en aquests articles comprenen els sols residencials plurifamiliars -UNITATS D'ORDENACIÓ 8 i 9- caracteritzats per l'ordenació d'edificació aïllada plurifamiliar flexible dels volums construïts a la carretera de Sant Joan de les Abadesses i el carrer 3, d'acord amb allò indicat als plànol 5. ZONIFICACIÓ, 6.1 PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ i 6.4. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRETERA DE SANT JOAN DE LES ABADESSES, d'aquesta Ordenació detallada

1. Parcel·lació:

La forma i dimensió de les parcel·les queda fixada als plànol núm. 6.1. PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ i 6.4. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRETERA DE SANT JOAN DE LES ABADESSES.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Residencial plurifamiliar d'edificació aïllada.

3. Tipus edificatori:

- Unitat d'ordenació 8 Bloc d'habitatges plurifamiliars de planta baixa més quatre plantes pis més àtic -PB+4+a-, amb les condicions d'ordenació que s'indiquen al plànol 6.4. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRETERA DE SANT JOAN DE LES ABADESSES.
- Unitat d'ordenació 9 Agrupació de volums a quatre vents d'habitatges plurifamiliars de quatre plantes d'alçada recolzades sobre una base comú i continua -PB+4-, amb les condicions d'ordenació que s'indiquen al plànol 6.4. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRETERA DE SANT JOAN DE LES ABADESSES.

4. Del projecte de les edificacions:

D'acord amb el que s'indica a l'article 21.4 d'aquesta normativa, els projectes d'edificació comprendran l'àmbit mínim de les unitats d'ordenació definides al plànol núm. 6. PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ.

5. Ocupació:

L'ocupació màxima de l'edifici a Planta baixa i plantes pis serà la continguda dins del perímetre regulador descrit al plànol 6.3. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRER DEL DOCTOR BARTRINA

La planta soterrani podrà ocupar la totalitat de la parcel·la.

6. Sostre edificable màxim:

El sostre màxim per cada parcel·la es fixa als plànol 6.1. PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ i 6.4. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRETERA DE SANT JOAN DE LES ABADESSES d'aquesta Ordenació detallada, d'acord amb els paràmetres definits en aquesta normativa.

Parcel·la	Superfície m ²	Sostre habitatges m ²		Sostre comercial m ²	nº habitatges		Us
		lliure	Protegit		lliure	Protegit	
8	1.783,55	0,00	4.600,00	400,00	0	44	Hab. protegit / comercial
9	3.062,35	0,00	8.300,00	1.200,00	0	86	Hab. protegit / comercial

7. Front principal i front secundari:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.7. d'aquesta Normativa i el plànol 6.4. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRETERA DE SANT JOAN DE LES ABADESSES.

8. Reculada de l'edificació:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.7. d'aquesta Normativa.

Els porxos podran albergar la reserva prevista d'aparcament de bicicletes i afavorir la ventilació natural de l'aparcament. La dimensió d'aquests espais no podrà ser superior a 1/3 de la longitud de façana i no computarà a efectes del càlcul del sostre edificatori.

9. Pla de referència:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.9. d'aquesta Normativa amb les condicions particulars per la unitat d'actuació 9 indicades en el plànol 6.4. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRETERA DE SANT JOAN DE LES ABADESSES.

La unitat d'actuació 9 presenta dos plans de referència, el primer a l'alineació de la carretera de Sant Joan de les Abadesses i el segon a la façana oposada, front al parc Urbà de Mas Bosser, amb el fi de adequar la secció a la topògrafa del parc i a la rasant de la carretera. S'estableix una diferència de cota entre els dos plans equivalent a l'altura de la planta baixa comercial del front de la carretera. Aquests plans de referència poden ser objecte de revisió en funció de la topografia final del parc.

10. Nombre de plantes:

- Unitat d'ordenació 8 Planta baixa més quatre planta pis més una planta àtic. - PB+4+àtic -
- Unitat d'ordenació 9 Planta baixa més quatre planta pis - PB+4 -

11. Altura màxima i perfil regulador:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.11. d'aquesta Normativa i el plànol 6.4. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRETERA DE SANT JOAN DE LES ABADESSES.

12. Altures útils mínimes:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.12. d'aquesta Normativa amb les condicions particulars següents:

- Unitat d'ordenació 9 Planta baixa us habitatge front parc Mas Bosser 2,60 metres

13. Planta baixa:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.13. d'aquesta Normativa amb les condicions particulars següents:

- Unitat d'ordenació 8 Te consideració de Planta baixa la part de fondària variable amb alineació de façana obligatòria al carrer 3.
 Dos terços de la superfície definida en planta baixa es destinarà a usos d'activitats econòmiques i comercials compatibles amb l'habitatge. La resta haurà d'acollir els vestíbuls i porxos d'accés o aparcaments dels habitatges.
- Unitat d'ordenació 9 Te consideració de Planta baixa la part de fondària variable amb alineació amb front a la carretera de Sant Joan de les Abadesses i al Parc de Mas Bosser.

14. Planta soterrani:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.14. d'aquesta Normativa amb les condicions particulars següents:

- Unitats d'ordenació 8 i 9 També te consideració de planta soterrani la porció de planta de fondària variable compresa entre la planta baixa i el límit de la parcel·la.

15. Esglaonat de l'edificació:

L'alçada de coronació serà constant al llarg del front dels carrer del E per a la unitat d'ordenació 8 i de la carretera de Sant Joan de les Abadesses per a la unitat 9 .

16. Cossos sortints:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.16. d'aquesta Normativa.

17. Pla límit de vol:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.17. d'aquesta Normativa i el plànol 6.4. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRETERA DE SANT JOAN DE LES ABADESSES.

18. Vol de ràfec:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.18. d'aquesta Normativa.

19. Coberta:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.19. d'aquesta Normativa.

20. Patís i porxos:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.20. d'aquesta Normativa amb les condicions particulars següents:

Unitat d'ordenació 9	Els patís de planta baixa amb les mides mínimes indicades al plànol 6.4. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRETERA DE SANT JOAN DE LES ABADESSES no computaran a efectes del càlcul del sostre edificatori.
----------------------	---

21. Aparcaments:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.21. d'aquesta Normativa.

22. Espais lliures d'edificació:

Els espais no ocupats per l'edificació tindran consideració de verd privat i serà d'aplicació el que disposa l'article 21.22. d'aquesta Normativa..

23. Tanques:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.23. d'aquesta Normativa.

24. Edificacions auxiliars:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.24. d'aquesta Normativa.

25. Usos:

Els usos permesos són:

Ús dominant:

- Habitatge plurifamiliar Protegit -13.2.c.HP

Usos compatibles:

- Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler
- Comercial: tipus 4.a) Comerç petit i 4.b) Comerç mitja
- Oficines i serveis
- Restauració
- Educatiu
- Sanitari
- Assistencial
- Esportiu

- Cultural
- Associatiu
- Administratiu
- Religios
- Serveis Urbans

Els usos complementaris (vinculats a un altre ús principal):

- Serveis tècnics mediambientals: únicament s'admeten els centres de transformació d'energia elèctrica ET o CTE vinculats directament als usos dominants residencials
- Aparcament
- Magatzem

Els usos incompatibles són:

- Els usos restants

26. Potència prevista > 100kW:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.26. d'aquesta Normativa.

27. Mesures de protecció ambiental i estalvi energètic:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.27. d'aquesta Normativa.

Article VI. 27. Determinacions per a la zona per activitats econòmiques segons perímetres reguladors (clau 19)

Les determinacions específiques contingudes en aquests articles comprenen els sols per activitats econòmiques -UNITATS D'ORDENACIÓ 10, 11 i 12- segons perímetres reguladors i alineades al front del carrer Doctor Bartrina i el carrer 3, formant unitats d'ordenació objecte d'un projecte arquitectònic unitari, d'acord amb allò indicat als plànols 5. ZONIFICACIÓ, 6.1. PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ i 6.3. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRER DEL DOCTOR BARTRINA d'aquesta Ordenació Detallada.

Les condicions d'edificació per aquesta zona son les fixades per el capítol 12 del POUM d'Olot amb les especificacions descrites a continuació. Per canviar aquestes especificacions serà necessari la redacció d'un Pla Especial.

1. Parcel·lació:

La forma i dimensió de les parcel·les queda fixada als plànols núm. 6.1. PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ i 6.3. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRER DEL DOCTOR BARTRINA

Per tal d'ajudar a la viabilitat de la gestió, el projecte de reparcel·lació podrà definir parcel·les menors, amb una superfície mínima de 400,00 m² i una front mínim de 10,00 m de longitud. En tot cas es mantindrà el projecte edificatori unitari de la totalitat de la unitat d'ordenació, havent de presentar un projecte bàsic signat per tots els propietaris en cas de que es prevegin terminis d'execució diferents.

La parcel·la 12, en cas d'acreditar l'agregació a la parcel·la confrontada situada al SECTOR 14 MAS BOSSER -CAMÍ DE L'ARENGADA, passarà a tenir els paràmetres urbanístic d'aquest sector.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació

Serà d'aplicació el que disposa l'article 338 del POUM d'Olot.

3. Tipus edificatori

Serà d'aplicació el que disposa l'article 339 del POUM d'Olot.

4. Del projecte de les edificacions:

D'acord amb el que s'indica a l'article 21.4 d'aquesta normativa, els projectes d'edificació comprendran l'àmbit mínim de les unitats d'ordenació definides al plànol núm. 6. PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ.

5. Ocupació:

La resultant del perímetre i el perfil reguladors indicats al plànol 6.3. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRER DEL DOCTOR BARTRINA.

Unitats d'actuació 11 Planta baixa, alineació obligatòria a les quatre façanes.
 Planta primera, no és obligatori cap de les alineacions.

6. Sostre edificable màxim:

El sostre màxim per cada parcel·la es fixa als plànol 6.1. PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ i 6.3. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRER DEL DOCTOR BARTRINA, d'aquesta Ordenació Detallada.

Parcel·la	Superfície m ²	Sostre m ²	Alçada	us
10	1.610,60	3.220,00	PB+1	Activitats econòmiques
11	3.607,05	5.496,00	PB+1	Activitats econòmiques
12	591,50	442,82	PB	Activitats econòmiques

7. Front principal i front secundari:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.7 d'aquesta Normativa i el plànol 6.3. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRER DEL DOCTOR BARTRINA amb les condicions particulars següents:

Totes les façanes hauran de tenir criteris compositius de façana principal amb valors de qualitat compositiva i paisatge urbà.

Els fronts han de tenir obertures amb un percentatge igual o superior al 40% de la superfície total de la façana.

El front de la unitat d'ordenació 12 situat sobre la partió amb la parcel·la del SECTOR 14 MAS BOSSER -CAMÍ DE L'ARENGADA no podrà tenir obertures.

8. Reculada de l'edificació:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.8. d'aquesta Normativa amb la condició particular següent.

No es permeten reculades al front del carrer del doctor Bartrina, a la resta de façanes la dimensió d'aquestes reculades no podrà ser superior a 1/3 de la longitud de façana.

9. Pla de referència:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.9 d'aquesta Normativa i el plànol 6.3. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRER DEL DOCTOR BARTRINA.

10. Nombre de plantes:

Unitats d'actuació 10 i 11 Planta baixa més una planta - PB+1 -
 Unitat d'actuació 12 Planta baixa - PB -

11. Altura màxima i perfil regulador:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.11 d'aquesta Normativa i el plànol 6.3. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CARRER DEL DOCTOR BARTRINA.

12. Alçades útil mínimes:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.12. d'aquesta Normativa

13. Planta baixa:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.13. d'aquesta Normativa

14. Planta soterrani:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.14. d'aquesta Normativa.

15. Cossos sortints:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 339 del POUM d'Olot.

16. Pla límit de vol:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 339 del POUM d'Olot.

17. Vol de ràfec:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 339 del POUM d'Olot.

18. Coberta:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.19. d'aquesta Normativa amb les condicions particulars següents:

Les cobertes han de ser planes, vegetals, aljub o fotovoltaïques.

L'ús de la coberta serà sempre comunitari i haurà de permetre l'aparició d'elements tècnics e instal·lacions comuns, aquets elements, especialment les plaques solars i els aparells d'aire acondicionat, es situaran dintre del perfil regulador de manera que no resultin visibles des de els espais lliures públics i privats que envolten les edificacions

19. Aparcaments, espais de càrrega i descarrega i magatzem

Pel que fa als aparcaments, serà d'aplicació el que disposa l'article 21.21 d'aquesta Normativa amb les condicions particulars següents:

Es situaran a la planta baixa o plantes soterrani.

L'accés es farà pels carrers 1, 2 i 3, perpendiculars al Carrer del Doctor Bartrina.

Pel que fa als espais de càrrega i descàrrega, seran d'aplicació els articles 192 i 193 del POUM d'Olot.

Els espais de magatzem podran estar en planta soterrani, planta baixa o planta primera. Sempre que no quedi regulat per la normativa municipal, per la normativa sectorial que sigui d'aplicació o altres normatives de rang superior, es preveurà una reserva mínima

d'espai per a magatzem del 5% de la superfície útil de l'establiment, amb un mínim de 4 m² útils.

20. Espais lliures d'edificació:

Els espais lliures d'edificació seran pavimentats o enjardinats

21. Usos:

a. Ús dominant:

- Tots els compresos dins l'ús general Teciari

b. Usos compatibles

- Residencial: 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler.
- Comerç: tots els tipus: 4.a) Comerç petit, 4.b) Comerç mitjà i 4.c) Comerç gran
- Oficines i serveis
- Restauració
- Recreatiu: tots els tipus 7.a) Recreatiu tipus I i 7.b) Recreatiu tipus II
- Serveis tècnics mediambientals
- Educatiu
- Sanitari
- Assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Administratiu
- Religios
- Serveis Urbans
- Lleure

Els usos complementaris (vinculat a un altre us principal)

- Oficines i serveis
- Aparcament
- Magatzem

Els usos incompatibles són:

- Els usos restants

22. Potència prevista > 100kW:

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.26. d'aquesta Normativa.

23. Mesures de protecció ambiental i estalvi energètic.

Serà d'aplicació el que disposa l'article 21.27. d'aquesta Normativa).

Article VI.28 Disposicions addicionals

1. Promoció de l'accessibilitat

En tots els projectes d'urbanització i edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions del Decret 135/1995, de 24 de març de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques.

2. Habitabilitat

Pel que fa al nivell d'habitabilitat objectiva exigit als habitatges, són d'obligat compliment les determinacions contingudes en el Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i cèdula d'habitabilitat, o disposició que la substitueixi.

3. Establiments comercials

Pel que fa a l'activitat comercial del sector, aquesta s'estarà a allò que disposen la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials i el PTSEC 2006-2009, o disposició que la substitueixi, i en tot cas, a la legislació vigent en la matèria.

4. Ordenances municipals

Seràn d'obligat compliment aquelles ordenances Municipals que siguin d'aplicació en cada cas sempre que no es contradiguin amb les determinacions pel present document o la normativa d'ordre jeràrquic superior. en especial s'estarà a les determinacions de les següents normatives:

- Ordenança reguladora de sorolls i vibracions de la comarca de la Garrotxa, del 28 de juny de 2004
- Ordenança de l'edificació del 26 d'octubre de 1994.
- Reglament del servei d'aigües potables d'Olot del 19 de novembre de 1998.
- Ordenança d'aparcament de abril de 1990.

L'equip redactor



Eduard Gascón i Climent
 Jordi Roig i Navarro
 TAC, Taller d'Arquitectes Col·laboradors

Barcelona, febrer de 2009

