



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

Aprobat definitivament per la Comissió  
d'Urbanisme de Girona en la sessió  
de data 13 SET. 2000

La secretària

Glòria Pons Sáez

00/787-011

AJUNTAMENT D'OLOT  
SECRETARIA

- provisió inicial ..... 20 OCT. 1999
- revisions ..... NO
- provisió provisional ..... 20 JUL. 2000
- provisió definitiva ..... 13 SET. 2000
- DOE ..... 15 DES. 2000

**TEXT REFÒS**

**NORMES COMPLEMENTÀRIES  
DEL PLANEJAMENT  
DE L'ESTUDI DE DETALL  
" BARRI DE BENAVENT "**

SECCIÓ D'URBANISME  
PLANEJAMENT URBÀ

LLORENÇ PANELLA i SOLER  
arquitecte municipal



## TEXT REFÒS

### NORMES COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT DE L'ESTUDI DE DETALL DEL BARRI DE "BENAVENT".

---

#### I.- MEMÒRIA.-

##### Antecedents:

El Grup o barri de Benavent es localitza al Sud-Est del terme Municipal d'Olot, en la vessant de la muntanya de Batet i en una àrea delimitada pel Vial Sant Jordi, l'Av. Verge de Montserrat, l'Escola Bisarroques i el Sòl No Urbanitzable.

Va ser promogut pel "Patronato Provincial de la Vivienda", que obtení llicència d'obres per a una 1a fase de 146 habitatges el 13 de juliol de 1970 i per a una 2a fase de 63 habitatges el 27 de juny de 1972.

L'Àrea compresa per aquest Grup, és considerada segons el Pla General d'Ordenació d'Olot, com a Zona d'Ordenació Específica aprovada, Estudi de detall Benavent (art. 208. PGO), les determinacions del qual són respectades pel Pla General.

Cal assenyalar: que simultània i posteriorment a la construcció dels habitatges, s'efectuaren obres de modificació del projecte inicial i també es realitzaren nombroses peticions per tal de poder efectuar ampliacions o construccions auxiliars sobre els habitatges inicials, fent paleses les necessitats d'ampliar el programa funcional que es considera insuficient.

A tal efecte, es formulà un Estudi de detall per preveure i reajustar els volums de les edificacions, permetent les ampliacions que regulaven les ordenances aprovades el 15 de setembre de 1978. Posteriorment, la Comissió Permanent de l'Ajuntament, en data 9 de juliol de 1979, aprovà la interpretació per regular aquestes ordenances d'ampliació aplicades al soterrani.

##### Situació actual:

Amb aquests instruments expressats s'han anat efectuant petites modificacions o ampliacions encaminades preferentment a l'ampliació del soterrani o del programa familiar, sense modificar l'ordenació i aspectes bàsics del conjunt.

Ara es planteja la necessitat de resoldre possibles ampliacions davanteres que no regulen les ordenances actuals en no permetre modificar l'alineació del propi habitatge i tampoc invadir la franja particular situada entre la casa i l'alineació oficial.



### **Objectius:**

Com s'ha exposat anteriorment, alguns habitatges ja han executat les ampliacions possibles però en altres no pot aplicar-se el sostre d'ampliació per raons d'alineacions o mitjanaria.

Per tot això, les presents normes complementàries tenen com a objectiu el regular i permetre:

- a).- Ampliacions genèriques per als habitatges en totes les seves variants.
- b).- Ampliacions davanteres per a l'habitatge tipus de Benavent (Tipus A i B).
- c).- Ampliacions o construccions per a solars sense edificar (nova planta) o reconstrucció.

### **Àmbit d'Aplicació:**

L'Àmbit d'aplicació d'aquestes Normes és tot el Sector de Benavent inclòs, i reflectit en el Pla General com a Zona d'Ordenació Específica Aprovada del Grup de Benavent.

### **Normativa de referència:**

Aquestes Normes de planejament respecten les determinacions del Pla General i es formulen atenent la possibilitat de la disposició addicional primera del PGO per tal de regular en sòl urbà aquells aspectes constructius no previstos i que a tots els efectes es consideraran com a documentació integrant del Pla General.

### **NORMATIVA.-**

I.- Normes de caràcter general:

- 1.- Seran d'aplicació les "Normes aplicables a totes les zones" contemplades en el Pla General d'Olot aprovat el 18-02-82 (articles 98 a 111).
- 2.- Qualsevol edificació de nova planta que s'executi haurà de mantenir les característiques tipològiques i constructives predominants al sector. Així les cobertes seran de teula ceràmica plana vermella o bé en forma de terrasses de rajola. Els materials, acabats i colors de façana es limiten als característics dels habitatges del barri. No s'admeten els materials plàstics o plaques de fibrociment en tancaments o cobertes.



- 3.- Les obres de reforma, ampliació o consolidació de l'edificació existent mantindran les característiques essencials d'aquesta.
- 4.- Seran d'aplicació les Ordenances de l'Edificació contingues al Pla General d'Olot pel que fa a les condicions d'habitabilitat (articles 1 al 21).
- 5.- En funció del tipus d'ordenació de l'edificació existent es fixen diverses zones.

Zona I per a l'edificació aïllada i aïllada aparellada.

Zona II per a l'edificació entre mitgeres.

#### II.- Normes de caràcter Particular:

##### Zona I.- Zona d'edificació aïllada-aparellada:

- 1.- Seran d'aplicació les "Normes generals per a les zones d'edificació aïllada" previstes en el Pla General d'Olot aprovat el 18-02-82 articles 187 al 194).
- 2.- Tipus d'ordenació: Segons edificació aïllada o aparellada d'acord amb l'ordenació actual que recull el plànol de zonificació.
- 3.- Usos permesos (article 211 del PGO); habitatge unifamiliar, residència, despatxos i oficines (fins a un 25% del sostre edificat en cada parcel·la), sanitari, cultural i religiós, esportiu.
- 4.- Condicions d'edificació:

##### a) Separacions mínimes:

- A laterals ..... 2 m.  
( a excepció de la partió mitgera en cas d'ordenació aparellada)
- A fons de parcel·la ..... 2 m.
- A vial ..... 2 m.
- Amb l'excepció de: construccions adossades a murs de contenció de terres de 2,40 m. d'alçada mínima i situades al predi veí més baix.
- Construccions destinades a garatge que podran no respectar la separació mínima a vial quan es puguin encastar completament dins del terraplé de la parcel·la.



b) Alçada màxima de l'edificació:	.....	6,50 m.
c) Façana mínima de parcel·la:	.....	14,00 m.
Superfície mínima de parcel·la:	.....	250,00 m.

Amb les excepcions que preveu l'article 189 del PGO.

d) Ocupació màxima: 40% de la parcel·la i no menys de 90 m<sup>2</sup> construïts en PB o soterrani. *que vol dir que no tingui solar gran, tanse' pot arribar a 90 m<sup>2</sup> com a màxim*

Edificabilitat màxima : 0,82 m<sup>2</sup> s/ m<sup>2</sup>s i no menys de 140 m<sup>2</sup> construïts totals. *que no tingui solar gran pot arribar els 140 com a màxim*

e) Edificacions auxiliars aïllades hi són permeses en les següents condicions:

- La seva superfície, afegida a la superfície de l'edifici principal, no superarà l'ocupació i edificabilitat màximes que determina l'article 4.d d'aquestes Ordenances.
  - Es permetran dues edificacions auxiliars adossades entre predis veïns de desnivells màxims 0,50 m. amb acord mutu vinculant dels propietaris. No podran quedar parets mitgeres al descobert. L'alçada de les dues edificacions s'igualarà, de forma que la menor sigui de 2,20 m.
  - L'alçada reguladora màxima serà de 2,20 m. a excepció del cas contemplat en el punt anterior.
- 5.- Parets de tanca de solars: seran d'obra fins un màxim de 0,60 m. per a qualsevol de les partions. A les partions que no confrontin amb vial o espai públic. Fins a una alçada total de 1,80 m. podran tancar-se amb elements vegetals o de reixa.
- 6.- Aparcaments: com a mínim caldrà disposar d'un lloc d'aparcament per a cada unitat d'habitatge dins de la mateixa parcel·la.
- 7.- Per a les edificacions existents i que responen al model dominant al sector, les condicions d'ampliació i reforma són:
- a) Es permet l'ampliació de l'edificació en planta Baixa (tipus A) i en planta PIS (tipus B) segons plànol de zonificació.
  - b) Es respectaran les separacions mínimes, ocupació i edificabilitat màximes determinades per l'article 4t.



- c) L'alçada del forjat de coberta de l'ampliació no pot superar l'alçada del sostre de la planta baixa existent, ni la cornisa de la planta Primera existent.
  - d) Les ampliacions en façana davantera s'ajustaran al model fixat en el plànol. La coberta de l'ampliació també podrà ser en pendent com a perllongació de l'existent en el garatge en planta Baixa, i haurà de ser en pendent per a les ampliacions en planta Pis.
- 8.- Les edificacions existents no seran considerades fora d'ordenació perquè no aconsegueixen les condicions d'edificació determinades per aquestes Ordenances.

#### Zona II.- Zona d'edificació entre mitgeres:

- 1.- Seran d'aplicació les "Normes Generals per a les zones d'edificació entre mitgeres" del Pla General d'Olot aprovat el 18-02-82 (articles 112 a 117).
- 2.- Usos permesos: els mateixos que en Zona d'edificació aïllada d'aquestes Ordenances.
- 3.- Tipus d'ordenació: segons edificació entre mitgeres, formant files d'edificació amb façanes reculades paral·lelament a vial per a l'establiment de jardins frontals, segons es determina al plànol núm 2.
- 4.- Condicions d'edificació:
  - a) Alineacions i reculaments: les façanes es recularan paral·lelament respecte a vial per a l'establiment de jardins privats. No es permet el reculament lateral respecte a les parets mitgeres, però si es permetrà el reculament respecte a l'alineació posterior de l'edificació.
  - b) Alçada màxima de l'edificació i nombre màxima de plantes: façana mínima; cossos volats; ocupació del subsòl; aparcaments: seran d'aplicació les normes per a les Zones Suburbanes d'Intensitat 3 del Pla General d'Olot.
  - c) Fondària edificable màxima: 10 m. en PB i en PP.  
Fondària edificable mínima: 9 m. en PB i en PP.

#### Disposicions Transitòries.-

- Les edificacions anteriors a la data d'aprovació d'aquestes Normes Complementàries que sobrepassin les condicions d'edificabilitat establertes per aquestes Ordenances, podran ésser objecte d'obres de consolidació, reparació, modernització o millora de les condicions estètiques o d'higiene, així com de modificació d'ús, però no d'augment de volum edificat. Aquelles millores en cap cas incrementaran el valor real del preu de l'immoble a efectes de valoració per cessió o expropiació.



**Disposició Addicional.-**

Per a les obres de reforma, ampliació, consolidació o reconstrucció, sempre que s'ajustin a les presents normes o ordenances d'aplicació en el sector, no serà preceptiu el requeriment de l'autorització dels veïns per raó de la colindància o mitjanaria.



Olot, 14 d'octubre de 1999



Llorenç Panella Soler  
Arqte. Municipal  
Secció de Planejament Urbà

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

---

Aprobat definitivament per la Comissió  
d'Urbanisme de Girona en la sessió  
de data 13 SET. 2000

La secretària



Glòria Pons Sáez

 **AJUNTAMENT D'OLOT**  
**SECRETARIA**

Aprovació inicial ..... 20 OCT. 1999

Reclamacions ..... ND }  
Aprovació provisional ..... 20 JUL. 2000 }  
Aprovació definitiva ..... 13 SET. 2000 }  
D.O.G. ..... 15 DES. 2000 }

