


01/127-04

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

Aprobat definitivament per la Comissió
d'Informació de Planejament
de data **4 ABR. 2001**

La secretària 
Gloria Pons Sureda

NORMES
COMPLEMENTARIES
P.G.O.
GRUP
HABITATGES
VERGE DEL TURA

 AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

Aprovació inicial **24 NOV. 2000**

Reclamacions **3**

Aprovació provisional **25 SEM. 2004**

Aprovació definitiva **4 ABR. 2001**

B.O.E.C. **3434** **19/07/01**

AREA DEL TERRITORI I MEDI AMBIENT
SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ

RAMON FORTET I BRU *Arquitectes*
LLORENÇ PANELLA I SOLER

Octubre de 2000

**NORMES COMPLEMENTÀRIES P.G.O.
GRUP HABITATGES VERGE DEL TURA**

MEMÒRIA

ÀREA DEL TERRITORI I MEDI AMBIENT
Secció Planejament Urbà
Arquitectes :
Ramon Fortet i Brú
Llorenç Panella i Soler

Olot, octubre de 2000



ÀREA DEL TERRITORI I MEDI AMBIENT
 Secció de Planejament Urbà
 MEMÒRIA

NORMES COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT DEL "GRUP VERGE DEL TURA"

I.- MEMÒRIA.-

Antecedents:

El Grup d'habitatges anomenat Verge del Tura, es localitza entre la carretera de Santa Pau i el Riu Fluvià, amb accés des de el carrer de Joan Maragall i la ronda Sometent.

Va ser promogut pel "Patronat provincial de la Vivienda", que va obtenir llicència d'obres en el Ple de l'Ajuntament de l'agost de 1963, i que representà la construcció de 21 habitatges unifamiliars, segons els 6 models que figuren en el projecte i 5 edificis plurifamiliars amb un total de 48 habitatges i tres variants o models de plantes, atenent la seva posició.

L'àrea compresa per aquest Grup, és considerada segons el Pla general d'Olot com a Zona d'Edificació Consolidada sense Normativa de Referència. Aquesta qualificació, recollida en els articles 217 i 218 del PGO, respon a la manca de normativa específica de l'àrea perquè la seva ordenació i característiques només és el resultat d'un projecte edificatori, i en el moment de l'aprovació del Pla, es recollí íntegrament, sense afectar cap edificació ni considerar-ne expressament fora d'ordenació cap volum executat segons la llicència d'obres.

Situació actual:

L'ordenació i els aspectes bàsics del conjunt atenent el projecte edificatori inicial, s'han conservat globalment. Algun dels habitatges unifamiliars presenten ampliacions auxiliars en planta baixa per a garatges o magatzems. En algun altre cas, es constata una ampliació considerable en planta Pis, transformant substancialment el model inicial. En algun dels habitatges del conjunt plurifamiliar, les úniques modificacions es localitzen en el tancament de les terrasses, tant en la façana del riu com en la del passatge interior. En la majoria dels casos, les ampliacions o modificacions de l'habitatge inicial, són anteriors al Pla general o no consten com a llicències concedides.

Ara es planteja la necessitat de resoldre possibles ampliacions que no són possibles atenent només la normativa que ho regularia, es a dir, l'article 218.c) on es determina que l'ampliació permesa és d'un 10% del sostre construït. Resulta obvi que per les característiques dels habitatges, en resulten dues situacions ben diferenciades:

1. Resulta obvi que pels habitatges plurifamiliars, atesa la seva configuració, no és possible l'ampliació del volum actual. Només disposen de terrasses o galeries, on es poden plantejar alternatives en el seu tancament, com s'han produït en algun cas.
2. Els habitatges unifamiliars presenten unes característiques ben diferents segons el tipus i el model. I és evident que una norma tant general que només estableix la referència

numèrica del 10% no es pot fer extensiva per igual a tots els models. D'entrada, la superfície inicial dels models de l'any 1963, ja es ben diferent, Per tant en resultarien molt beneficiats aquells habitatges amb una superfície construïda de 102 m2. I perjudicats aquells que només en tenen 62. Sembla clar, que cal analitzar cas per cas i no es pot fer una globalització de la Normativa.

L'ordenació actual, l'estat i edificacions existents així com l'estructura de la propietat i els titulars de les finques, vanen reflectits en els plànols d'informació del present document.

Objectius:

Com s'ha exposat anteriorment, alguns habitatges ja han executat petites o grans ampliacions i altres no han modificat l'edificació inicial. En alguns habitatges dels Blocs, s'han cobert les terrasses o tancat les Galeries. Les sol·licituts ja efectuades per noves ampliacions o intervencions en la façana, han portat a considerar la conveniència d'efectuar un estudi individualitzat a partir de la constatació que l'aplicació de la normativa vigent directament, no pot resoldre totes les necessitats o no estan contemplades en relació de les diferents tipologies executades.

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

- a).- ampliacions particularitzades per a cadascun dels habitatges unifamiliars, sense augmentar el nombre d'habitatges existents.
- b).- regulació de les intervencions en les terrasses i galeries del habitatges plurifamiliars.
- c).- ratificació i manteniment del criteris i condicions establertes per les ampliacions ja contemplades en el vigent Pla general.

Àmbit d'Aplicació:

L'Àmbit d'aplicació d'aquestes Normes és tot el conjunt del Grup Verge del tura en totes les seves variants o diferents tipologies.

Normativa de referència :

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

II.-NORMATIVA

Normes de caràcter General:

- Seran d'aplicació les següents normes al conjunt Grup Verge del Tura per a les obres d'ampliació específicament.
- Seran d'aplicació les Ordenances de l'Edificació contingudes al Pla general d'Olot pel que fa a les condicions d'habitabilitat (articles 1 al 21) sense perjudici de altres normatives vigents d'obligat compliment.
- En funció del tipus o model característic de l'ordenació inicial, es fixen les següents zones d'actuació:
 - Zona per a l'edificació aïllada o aparellada (models A, B, C, D, E i F)
 - Zona per a l'edificació plurifamiliar (models G, H i I)En aquestes àrees només es podran fer obres de consolidació o reformes, ampliació o de reconstrucció de l'edificació existent, en les següents condicions:
 - Les obres de consolidació no suposaran un canvi en les característiques tipològiques de la construcció, no podran per tant, variar cap dels elements com teulades, baixants, disposició d'obertures, disposició de l'accés, materials de façana i coberta, que són bàsics en la definició del tipus de cada zona.
 - En cap cas, les obres permeses comportaran un augment del nombre d'habitatges existent.
 - Les obres d'ampliació reuniran les següents condicions:
 - a) s'ajustaran a la localització, paràmetres i formalització continguts en la present proposta.
 - b) Conservaran les característiques tipològiques i constructives de l'edificació que amplien
 - c) L'ampliació o intervenció permesa serà la corresponent fixada per a cada model o tipus d'edificació actual.

Normes de caràcter particular:

- 1.- Zona d'edificació aïllada o aparellada i entre mitgeres.
 - a) Les obres d'ampliació s'ajustaran a la localització determinada en la present Norma tal com figuren en els plànols números 11 i 12.
 - b) El volum resultant de l'ampliació conservarà les característiques tipològiques i constructives de l'edificació que s'amplia. En particular, les ampliacions en planta Pis pel model d'habitatge tipus E tindran un caràcter de construcció lleugera, auxiliar i semblant a les solucions adoptades pel tancament de galeries i terrasses dels habitatges Plurifamiliars.
 - c) L'ampliació màxima permesa és la que figura en el quadre corresponent a cada model i amb el sostre edificable de l'ampliació per a la planta baixa i/o planta Pis.

- d) Per a les edificacions on no es situa cap possibilitat d'ampliació es considera que les obres ja efectuades computen com a sostre d'ampliació màxim i han esgotat el dret a l'augment de sostre.
- e) Les obres de reforma o reconstrucció de l'edificació existent, no canviaran les seves característiques tipològiques, i no sobrepassaran l'ocupació, el volum i l'alçària que tenen en l'actualitat.

2.- Zona d'habitatges Plurifamiliars:

- a).- En aquesta zona només es permet la construcció de tribunes i tancaments de terrasses segons els models contemplats en les presents Normes
- b) .- Es contemplen els següents tipus o models atenent la situació de les terrasses actuals:
 - Tipus A1.- Per a terrasses amb façana al riu Fluvià
 - Tipus A2.- Per a terrasses en el passatge interior
 - Tipus B1.- Per a Galeries a una façana al riu Fluvià
 - Tipus B2.- Per a Galeries en cantonada i façana al riu Fluvià.
- c) .- Les solucions de tancaments adoptaran la formalització i composició segons el model que figura en el plànol núm. 13,14,15 i 16 i tindran el caràcter de construcció lleugera i diàfana, llevat l del model A2, que podrà ésser d'obra i materials semblants a la construcció actual.

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 de seguretat i higiene, així com de modificació d'ús, però no d'augment de volum edificat.

Disposició Addicional :

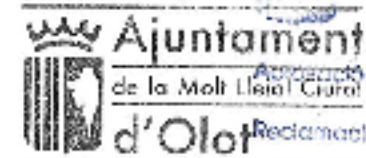
Per a les obres de reforma, ampliació, consolidació o reconstrucció, sempre que s'ajustin a les presents normes i ordenances d'aplicació en el sector, no serà preceptiu ni necessari el requeriment de l'autorització dels veïns per raó de la colindància o mitjanja .

Olot, a 3 de novembre de 2000

L'arquitecte municipal
Cap de planejament urbà


Llorenç Panella i Soler

AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

 **Ajuntament**
de la Molt Llaiall Ciutat
d'Olot

24 NOV 2000
Reclamacions 3
25 GEN 2001
TERRITORI I MEDI AMBIENT provincial
Aprovació definitiva 4 ABR 2001
B.O.P. 3434 19/07/01

ref. cadastral	nif	titular
7898701DG5879N	40215853W	5921 PEDRICO MELCIO, ANTONI Domicili : GR VERGE DEL TURA, 6 17800 -OLOT
7898702DG5879N	402158525K	21577 AYATS MORET, JOSEP Domicili : GR VERGE DEL TURA, 15 17800 -OLOT
7898703DG5879N	40215184Y	2144 CABANCOVA BOSCH, FRANCESC Domicili : GR VERGE DEL TURA, 13 17800 -OLOT
7898704DG5879N	40215855E	54554 QUINTA SALA, MARIA Domicili : GR VERGE DEL TURA, 11 17800 -OLOT
7898705DG5879N	40214247N	23072 VENTURA ARREY, CONSOL Domicili : GR VERGE DEL TURA, 9 17800 -OLOT
7898706DG5879N	40215855C	4777 GINER BADOSA, FRANCESC Domicili : GR VERGE DEL TURA, 7 17800 -OLOT
7898707DG5879N	40222405Y	20369 FAJA VILA, ROSA Domicili : GR VERGE DEL TURA, 5 17800 -OLOT
7898708DG5879N	40237693E	10803 PUIGVERT COSTA, GIL Domicili : GR VERGE DEL TURA, 3 17800 -OLOT
7898709DG5879N	48872899P	13823 NADAL BANSSELLS, MERCE Domicili : GR VERGE DEL TURA, 1 17800 -OLOT
7898710DG5879N		COMUNITAT DE PROPIETARIS Domicili : GR VERGE DEL TURA, 27 17800 -OLOT
7898711DG5879N		COMUNITAT DE PROPIETARIS Domicili : GR VERGE DEL TURA, 28 17800 -OLOT
7898712DG5879N		COMUNITAT DE PROPIETARIS Domicili : GR VERGE DEL TURA, 25 17800 -OLOT
7898713DG5879N		COMUNITAT DE PROPIETARIS Domicili : GR VERGE DEL TURA, 21 17800 -OLOT
7898714DG5879N		COMUNITAT DE PROPIETARIS Domicili : GR VERGE DEL TURA, 21 17800 -OLOT
7898715DG5879N	40178378T	12686 TEIXIDOR FEIXAS, JOAN Domicili : GR VERGE DEL TURA, 22 17800 -OLOT
7898716DG5879N	402103012N	488 AUBACH MASMITJA, SARTOMEU Domicili : GR VERGE DEL TURA, 23 17800 -OLOT
7898807DG5879N	40217382L	4217 FERRE8 SALGUEDA, PERE Domicili : GR VERGE DEL TURA, 2 9X 17800 -OLOT
7898808DG5879N	46570722L	3978 PEREIRA MARTI, ALBERT Domicili : GR VERGE DEL TURA, 4 9X 17800 -OLOT
7898809DG5879N	40215883W	5921 PEDRICO MELCIO, ANTONI Domicili : GR VERGE DEL TURA, 6 17800 -OLOT
7898810DG5879N	40215883W	5921 PEDRICO MELCIO, ANTONI Domicili : GR VERGE DEL TURA, 6 17800 -OLOT
7898811DG5879N	40217587V	2514 COMPTE PLANAGUMA, ISIDRE Domicili : GR VERGE DEL TURA, 10 17800 -OLOT
7898812DG5879N	77893158R	11894 SANCHEZ GALAN, BERNAT Domicili : C EVELI BARNADAS, 6 11 17800 -OLOT
7898813DG5879N	58231133X	55701 ABEL GODAYOL, MONTSERHAT Domicili : GR VERGE DEL TURA, 14 17800 -OLOT
7898814DG5879N	40216305L	58052 COLOMER CASACUBERTA, MARTA Domicili : GR VERGE DEL TURA, 16 17800 -OLOT
7898815DG5879N	40178120Y	82722 ANGLADA GIRGAS, CONCEPCIO Domicili : GR VERGE DEL TURA, 18 17800 -OLOT
7898816DG5879N	40223375D	9774 PAIRO PICOLA, PERE Domicili : GR VERGE DEL TURA, 0 17800 -OLOT

Normes Complementàries del Planejament del "Grup VERGE DEL TURA"

III.- Quadre Informatiu Edificació Inicial:

Model Habitatge	Situació	Superfície construïda	Superfície Útil	Incidències
A	Ronda Somertent 1-16	102,80	85,41	Cobert al pati
B	Ronda Somertent 2	88,12	73,17	Cobert lateral Cobert posterior
C	Ronda somertent 13-15	66,36	55,80	Cobert pati posterior
D	Ronda Somertent 11-17	82,58	53,04	Ampliacions laterals Per a garatges
E	Ronda Somertent 4-6-7-9-12-14-18-20-22-23	84,84	75	Ampliacions planta baixa i posteriors en planta pis
F	Ronda Somertent 3-5-8-10	73	64,20	dues ampliacions total en planta pis. Ampliació Posterior en PB i coberts
G-I	Passatge Hab. Pluri. Núm 27	65,05 85	58,16 75	1 terrassa tancada
H-G	Passatge Hab. Pluri.núm 28	80 65,05	70 58,16	1 terrassa tancada
H-G	Passatge Hab. Pluri. núm 25	80 65,05	70 58,16	
H-G	Passatge Hab. Pluri. núm 24	93 65,05	78 58,16	2 terrasses tancades 2 galeries tancades
H	Passatge Hab. Pluri. núm 21	93	78	2 galeries tancades

IV.- Quadre informatiu sostres : PROPOSTA SOSTRES D'AMPLIACIÓ

MODEL	SOSTRE P. B.	SOSTRE P.P.	SOSTRE TOTAL	SOSTRE INICIAL M2.	% AMPLIACIÓ
A		11.-	11.-	102,8 pb+pp	10%
B		40.-	40.-	88,12 pb	45%
C	10.-	5,5.-	15,5.-	66,36 pb+pp	23%
D	16.-		16.-	82,58 pb	25%
E	10.-	5,5.-	15,5.-	84,84 pb+pp	18%
F		55.-	55.-	64,2 pb	75%

 Ajuntament de la Molt Honrada Ciutat d'Olot
TERRITORI I MEDI AMBIENT

Llorenç Panella i Soler

 AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

Abstracció inicial 24 NOV 2000
Reclamacions 3
Aprovació provisional 25 SEPT 2001
Aprovació definitiva 4 ABR 2001
R.O.B.C. 3434 19/07/01 }