

## **NORMES**

### **La Normativa urbanística.-**

#### **Art.1: Qualificació urbanística**

Aquest pla especial adscriu i delimita els terrenys inclosos dins el seu àmbit al règim de sòl urbà . La major extensió es qualifica com a zona de conservació de l'estructura urbana amb ordenació específica, i la resta, com espai públic dins el sistema viari i espais lliures.

#### **Art. 2: Objecte**

Aquest pla especial té per objecte la precisió detallada de les condicions de l'edificació privada en aquells terrenys que son aptes a tal efecte., i la zonificació dels terrenys públics i privats.

#### **Art.3: Normativa de referència**

Per als paràmetres condicions de l'edificació, usos i ordenances, no contemplats en el present pla especial , seran d'aplicació els que el Pla general vigent determina per a la Zona de Conservació de l'Estructura Urbana.

#### **Art. 4 :Normativa específica**

El Pla especial determina una normativa específica i particular atenent la proposta d'ordenació i pel sistema viari, pels espais públics , l'edificació privada i els edificis catalogats.

#### **Art. 5: sistema viari**

Forma part del sistema local viari el vial assenyalat en el plànol de zonificació del sòl i que recull el passatge de Sant Antoni i la seva perllongació des del carrer Serra i Ginesta . Aquest espai serà de domini de l'Ajuntament d'Olot i afecta a l'ús públic.

#### **Art. 6: servitud de pas públic**

Formen part del sòl privat edificable però subjectes a servitud de pas públic dins la zona de conservació de l'estructura urbana amb ordenació específica l'espai assenyalat en el plànol de zonificació del sòl.



### Art. 7: sòl edificable privat

Correspon als terrenys que el pla especial qualifica com a zona de conservació de l'estructura urbana amb ordenació específica, que ve assenyalada en la documentació gràfica del plànol de qualificació del sòl i ordenació de l'edificació, i amb les següents característiques:

a) el fons edificable pels edificis existents i per obres de nova planta, figura en el plànol d'Alineacions . La totalitat de la parcel·la podrà ésser ocupada en planta soterrani sempre que s'asseguri el tractament de la superfície en planta baixa com a zona ajardinada. Aquesta superfície per sobre de la planta soterrani i assenyalada en el plànol d'alineacions, no edificable en planta baixa, té la condició d'espai privat lliure d'edificació. No obstant, es mantindran els jardins actuals pertanyents als edificis de nivell de protecció III.

b) condicions de l'edificació:

#### Zona de conservació de l'estructura urbana amb ordenació específica

Tipus d'ordenació	Alineada a vial
Altura reguladora	PB+3PP (13m) PB+2PP (9,75 m.) PB+1PP (6,50)
Altura reguladora PB	PB = 3,25 (edifici independent) Altura màxima fins paviment P.1ª en la part d'edifici només en Planta Baixa, (edifici vinculat al principal)
Profunditat edificable	Segons plànol alineacions
Usos	Segons PGO en zona C.E.U.

### Art 8 : sòl lliure privat afecta a ús públic

Correspon als terrenys que el pla especial qualifica com a zona de conservació de l'estructura urbana amb ordenació específica, que ve assenyalat en el plànol de qualificació del sòl. Està afectat amb una servitud de pas i ús públic en el sòl i el vol.

El subsòl podrà ser ocupat per una construcció destinada a aparcament de vehicles o altres usos admesos en planta soterrani, adscrita a la propietat del sòl i vinculada a l'edificació principal. El forjat que constitueixi el paviment d'aquest espai tindrà la capacitat portant necessària per a resistir la sobrecàrrega que correspongui als usos previstos per el Pla.



**Art. 9 :Protecció dels edificis catalogats**

a). Pels edificis protegits particularment, els hi serà d'aplicació la normativa específica i els nivells de protecció que assenyala aquest Pla especial.

b). Els edificis catalogats en l'àmbit del conjunt urbà del Nucli Antic, objecte d'aquest pla especial, son els que figuren en el plànol de qualificació i zonificació del sòl, i es consideren d'especial protecció pel seu interès particular o arquitectònic dins el conjunt urbà assenyalat, com a mostra dels casals Olotins del segle XIX en general, i la Casa Vallgornera en particular, pels notables valors en el seu interior.

c). Per a cadascun d'ells són preceptives les actuacions de consolidació i conservació. Es mantindrà **el volum, i la coberta actuals**, pel que resten prohibides expressament les actuacions d'ampliació i addició, llevat de les que figuren en el plànol d'alineacions i ordenació de l'edificació. Les obres de reforma que afectin zones d'un edifici en situació de volum disconforme, no seran permeses sinó s'adaptin a les determinacions del Pla Especial. No es permet l'aparició exterior de volums corresponents a elements tècnics o instal·lacions, la situació dels quals, s'haurà de contemplar o situar dins el volum actual de la coberta dels edificis protegits.

Es mantindran **les façanes** amb la seva formalització pròpia, així com els materials, textures, cromatisme i elements singulars o detalls decoratius que les caracteritzen. Les intervencions aniran encaminades a recuperar la configuració inicial, i quan es tracti d'una intervenció puntual, es formularà una proposta del conjunt de la façana justificant les solucions adoptades i els diferents àmbits d'actuació . Les intervencions sobre els acabats superficials exteriors de façana , s'executaran per a cadascuna de les façanes d'un edifici, en tota la seva extensió i alçada, llevat que s'actui només en la Planta Baixa, on s'admet un tractament diferenciat de la resta de la façana.

d). Es distingeixen diferents nivells de protecció en funció de la part a conservar:

Nivell I : Protecció volumètrica i compositiva

Nivell II Protecció volumètrica, compositiva i d'espais interiors comuns

Nivell III Edifici catalogat individualment en P.E. del Catàleg

En aquests edificis no es podrà enderrocar la part protegida podent-se rehabilitar mantenint les característiques arquitectòniques i de composició dels elements protegits tal com figuren en el quadre :

Edifici	Situació	Nivell	Elements protegits					
			Volum	Façana Principal	Façana posterior	coberta	espais comuns	espais especif.
Casa Vallgornera	Clivillers 13	III	x	x	x	x	x	X (Interiors p.noble i jardins)
Centre Catòlic	Clivillers 5-7	II	x	x	x	x	x	
Casal Sr. Coch	Clivillers 1-3	I	x	x(*)	x	x		

(\*) només pel que fa a proporcions i tamany de les obertures de les PP, i a la proporció general dels forats ( art. 131 PGO)





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 18 DES. 2001

La secretaria

Glòria Pons Solaz

## SISTEMA D'ACTUACIÓ

Per a fer efectives les cessions de vialitat i espais lliures que es determinen en aquest pla especial es delimita una Unitat d'Actuació que inclou aquella finca urbana, que per la seva transformació, adequant-se a les previsions d'ordenació del pla especial, es veurà afectada per les alineacions i condicions de la nova edificació. La cessió dels espais públics i la constitució de les servituds d'espais d'ús públic, s'efectuarà prèvia o simultàniament a la concessió de llicència per a la nova edificació prevista en aquesta finca.

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Les edificacions existents abans de l'aprovació definitiva d'aquest Pla Especial, que no s'ajustin als paràmetres urbanístics o les condicions d'edificació previstos en aquest pla especial, podran ésser objecte d'obres de consolidació, reparació, modernització o millora de les condicions d'estètica, higiene o seguretat, així com la modificació d'ús, però no d'augment de volum edificat. Aquestes millores en cap cas incrementaran el valor real del preu de l'immoble a efectes de valoració per cessió o expropiació

Olot, octubre de 2001  
 Els arquitectes

Quim Gallart Figueras

Llorenç Panella i Soler



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

Aprovació inicial ..... 11 JUL. 2001  
 Reclamacions ..... 2 }  
 Aprovació provisional ..... 08 NOV. 2001  
 Aprovació definitiva ..... 18 DES. 2001  
 D.O.G ..... 04 MAR. 2002 }