



Ajuntament d'Olot



PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUD 2

EL SERRAT OLOT

REDACTORS:

PAU CD. SLP
Xavier Canosa Magret
Núria Díez Martínez
arquitectes

COL.LABORADORS

ABM-ASEDMA
LAVOLA

OLOT, NOVEMBRE 2009

**PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SECTOR SUD 2**

**EL SERRAT
OLOT**

NORMES URBANÍSTIQUES

PAU CD. SLP
NOVEMBRE 2009

Taula de continguts

Capítol 1. Disposicions generals	2
Article 1. Àmbit d'aplicació	2
Article 2. Marc legal de referència.....	2
Article 3. Vigència.....	2
Article 4. Publicitat i consulta de la documentació	2
Article 5. Definició de conceptes	2
Article 6. Desenvolupament del Pla	2
Article 7. Projectes d'urbanització	2
Article 8. Projectes de reparcel·lació.....	3
Article 9. Modificacions	3
Article 10. Actes subjectes a llicència municipal.....	3
Article 11. Precisió i ajustos de límits.....	3
Article 12. Aprofitament urbanístic	4
Article 13. Densitat	4
Article 14. Número màxim d'habitatges	4
Article 15. Qualificació de sòl per habitatges de protecció pública. Tipologies.	4
Article 16. Deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic i destí.....	5
Capítol 2. Règim urbanístic del sòl	5
Article 17. Coherència en la regulació	5
Article 18. Qualificació del sòl	5
Article 19. Zones	5
Article 20. Sistemes	6
Capítol 3. Normes particulars per a zones i sistemes	7
Article 21. Definició de conceptes.....	7
Article 22. Determinacions comuns a les zones i sistemes	7
Article 23. Els Sistemes del Pla	12
Article 24. Determinacions per al Sistema viari	12
Article 25. Determinacions per al Sistema d'espais lliures	12
Article 26. Determinacions per al Sistema d'equipaments comunitaris	13
Article 27. Les Zones del Pla	13
Article 28. Determinacions per a la zona d'aparcaments sota rasant amb servitud de pas públic (clau 2.4)	133
Article 29. Determinacions per a la zona residencial d'Edificació aïllada unifamiliar (clau 12.2)	14
Article 30. Determinacions per a la zona residencial d'Edificació aïllada unifamiliar (clau 12.4)	14
Article 31. Determinacions per a la zona residencial d'Edificació aïllada plurifamiliar (clau 13.3a).....	144
Article 32. Determinacions per a la zona residencial d'Edificació aïllada plurifamiliar (clau 13.b).....	16
Article 33. Determinacions per a la Zona Verd privat (clau 15.2)	17
Article 34. Determinacions per a la Zona d'Activitat econòmica terciària (clau 18).....	177
Capítol 4. Disposició transitòria	19
Ordenació de la finca "Mas Camps".....	19
Capítol 5. Disposicions addicionals	19
Promoció de l'accessibilitat	19
Habitabilitat.....	19
Establiments comercials	19
Ordenances municipals.....	19

Capítol 1. Disposicions generals

Article 1. Àmbit d'aplicació

Aquestes normes urbanístiques són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Sector "El Serrat", del municipi d'Olot, que presenta una superfície de 75.237,50 m2.

Article 2. Marc legal de referència

L'àmbit del present planejament té la qualificació de sòl urbanitzable segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot. 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 PGOU.

Article 3. Vigència

Aquesta normativa urbanística entra en vigor l'endemà que sigui publicada l'aprovació definitiva del Pla parcial "El Serrat", podent iniciar la transformació urbanística del sector, d'acord amb el que regula el Text refós de la Llei d'urbanisme,

Aquesta normativa urbanística 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 POUM d'Olot.

Article 4. Publicitat i consulta de la documentació

1. La documentació d'aquest Pla parcial 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.

2. Per tant, a efectes de l'apartat anterior, l'ajuntament d'Olot tindrà un exemplar complet i degudament diligenciat del present instrument de planejament i gestió urbanístic a disposició del públic durant l'horari d'oficina.

Article 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 6. Desenvolupament del Pla

Per al desenvolupament del present sector 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 7. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització es refereixen a la totalitat de l'àmbit del sector "El Serrat" i de les zones externes que, segons dicta el present Pla parcial, hagin de ser urbanitzades i els costos de les quals siguin imputables al sector.

2. Els projectes d'urbanització no poden modificar les previsions d'aquest Pla parcial, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes. Els projectes d'urbanització han de mantenir les amplades dels vials però podran modificar la seva secció.

3. Els projectes d'urbanització que desenvolupen aquest sector s'ajusten i/o s'ajustaran al que disposen l'article 70.4 de la Llei d'urbanisme i 96 del seu Reglament i a d'altres condicions que li siguin d'aplicació.

La documentació del projecte d'urbanització comprendrà una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes.

El projecte d'urbanització d'obres d'urbanització bàsiques, estableix els criteris i pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que el projecte d'urbanització complementari els concretin.

Article 8. Projectes de reparcel·lació

La parcel·lació establerta al plànol 07-PARCEL·LACIÓ d'aquest Pla parcial és indicativa. La parcel·lació definitiva es determinarà en el corresponent Projecte reparcel·lació.

Un cop finalitzades les obres d'urbanització, el promotor de les mateixes facilitarà a l'ajuntament d'Olot 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 9. Modificacions

Les modificacions de les normes urbanística i la documentació gràfica que integra la regulació d'aquest sector hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes a les normes urbanístiques del 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, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 5%.

Article 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·liciti la llicència es justificarà l'acompliment de les Normes urbanístiques del POUM d'Olot i les pròpies d'aquest Pla parcial 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 en el Pla d'etapes de la memòria d'aquest Pla parcial.

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 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, 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.
- Adaptacions tècniques de detalls fruit del subsòl.

No variarà ni l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístics fixats pel planejament.

No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema ni augments o disminucions de superfície de més de cinc per cent (5%), en relació amb les superfícies delimitades als plànols de la series del planejament.

Els projectes d'urbanització 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 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.

El present Pla parcial, pel el seu àmbit d'actuació, estableix una edificabilitat bruta de 0,50 m²sòl/m²sostre, de la qual resulta un sostre edificable total de 37.618,75 m²st. Aquesta edificabilitat exclou la dels sòls destinats a sistemes i possibles habitatges dotacionals.

El Pla parcial destina a usos residencials, un total de 26.267,96 m² de sostre, i a altres usos terciaris un total de 11.350,80 m².

Article 13. Densitat

La densitat màxima d'aquest sector és de 42 habitatges/ha, que s'ajusta a la que determinen les normes urbanístiques del POUM d'Olot. Aquesta densitat màxima no podrà ser objecte de modificació.

Es podrà, justificadament, acumular o transvasar el nombre d'habitatges assignats a una parcel·la cap a una altra, sense augmentar, però, la suma total del nombre d'habitatges del inicials de les parcel·les afectades.

En les ordenacions de parcel·les plurifamiliars es podrà proposar un increment del nombre màxim d'habitatges previst per un determinat bloc, sempre i quan es compensi amb disminució proporcional en altre o altres blocs. El nombre màxim d'habitatges previst per la totalitat dels blocs afectats no podrà excedir, en cap cas, la que preveu aquest Pla parcial.

Article 14. Número màxim d'habitatges

El número màxim d'habitatges del sector és de 316, dels quals un 50% seran lliures i un 50% seran protegits en règim general, concertat i concertat català.

Article 15. Qualificació de sòl per habitatges de protecció pública. Tipologies.

És qualifica una superfície total de sòl per habitatges de protecció pública de 7.201,70 m², situat a les parcel·les 4.1 i 4.2, 10.1, 10.2 i 10.9, segons indica el plànol 0.7 PARCEL·LACIÓ del present Pla parcial.

D'acord amb el règim d'usos admesos a les diferents zones, el present Pla parcial destina:

- un 69,83% del sostre a usos residencials, amb un total de 26.267,96 m2
- un 30,17% del sostre a altres usos admesos al Pla, amb un total de 11.350,80 m2.

Dels 26.267,96 m2 de sostre destinat a habitatges, i d'acord amb les determinacions del POUM, el Pla destina:

- un 22,71% del sostre residencial (5.966,70 m2 de sostre) a habitatge protegit en règim general, amb un total de 87 habitatges situats a les parcel·les 4-1a, 10-1 i 10.9.
- un 11,17% del sostre residencial (2.933,70 m2 de sostre) a habitatge concertat. amb un total de 51 habitatges situats a la parcel·la 10.2.
- un 6,70% del sostre residencial (1.758,80 m2 de sostre) a habitatge concertat català, amb un total de 20 habitatges situats a la parcel·la 4.1b.

Article 16. Deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic i destí.

S'estableix el deure de cedir gratuïtament a l'ajuntament d'Olot el 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, d'acord amb el que determina el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

Capítol 2. Règim urbanístic del sòl

Article 17. Coherència en la regulació

La normativa d'aquest Pla parcial estableix unes limitacions complementàries a les que determina el planejament general vigent, en base a criteris d'ordenació i d'assignació d'aprofitaments a les parcel·les resultants.

La normativa del POUM d'Olot serà d'aplicació per allò no especificat en la normativa del present Pla parcial.

Article 18. Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla parcial 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 19. 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 d'aquest Pla parcial juntament amb aquestes ordenances.

Es defineixen les zones i unitats següents:

Descripció	Clau	Unitat
Aparcament sota rasant amb servitud de pas públic	2.4	10.8
Edificació aïllada unifamiliar "Mas Camps"	12.2	10.7
Edificació aïllada unifamiliar	12.4.	
Edificació aïllada plurifamiliar	13.3a	4
Edificació aïllada plurifamiliar	13.3a	5.1
Edificació aïllada plurifamiliar	13.3a	5.2
Edificació aïllada plurifamiliar	13.3a	9.1
Edificació aïllada plurifamiliar	13.3a	9.2
Edificació aïllada plurifamiliar	13.3a	12
Edificació aïllada plurifamiliar	13.3b	10.1
Edificació aïllada plurifamiliar	13.3a	10.2
Verd privat comunitari	15.2	
Activitat econòmica terciària	18	10.2
Activitat econòmica terciària	18	12

Article 20. Sistemes

Els 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.

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

Descripció	Clau
Xarxa viària	2.1
Vial per a vianants	2.7
Parc urbà	3.2
Parc local	3.3
Equipament públic	4 i 4.1

La consideració de sistema implicarà normalment la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, en els supòsits previstos per l'article 98 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

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 .

Aquesta normativa del Pla parcial "El Serrat" estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent.

Capítol 3. Normes particulars per a zones i sistemes

Article 21. Definició de conceptes

La definició dels diferents conceptes urbanístics emprats per aquesta ordenació està regulada pel POUM d'Olot en TITOL IV de les seves Normes urbanístiques: DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS.

En alguns el casos el present Pla parcial formula definicions específiques de conceptes aplicables en l'àmbit del sector "El Serrat".

Article 22. Determinacions comuns a les zones i sistemes

Són d'aplicació les determinacions comuns a les zones i sistemes que les Normes urbanístiques del POUM d'Olot estableixen al TITOL IV : DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS, amb les excepcions les particulars següents:

1. Parcel·lació:

La forma i dimensió de les parcel·les queda fixada als plànols PARCEL·LACIÓ I ORDENACIÓ d'aquest Pla parcial.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Segons regulació específica del Pla parcial per a cada zona.

3. Tipus edificatori:

Segons regulació específica del Pla parcial per a cada zona.

4. Del projecte de les edificacions:

Els projectes d'edificació comprendran l'àmbit mínim de les unitat d'ordenació definides al plànol 07-PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ d'aquest Pla parcial.

5. Ocupació:

L'ocupació la fixen els gèl·lips màxims a on situar l'edificació, que per a cada parcel·la es grafien al plànol 08-ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ del present Pla parcial.

6. Sostre edificable màxim:

Segons regulació específica de cada zona i cada illa d'acord amb el que s'estableix al quadre: SISTEMES I ZONES (plànol 06.2) del present Pla parcial.

7. Front principal i front secundari:

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

Tenen consideració de front secundari 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.

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:

El pla de referència corresponent a cada unitat o tram d'edificació es situarà al punt indicat per cada unitat, en la intersecció del façana i el pla de la vorera acabada.

10. Nombre de plantes:

Segons regulació específica de cada zona que es grafien al plànol 08.1-ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ del present Pla parcial.

11. Altura màxima i perfil regulador:

L'alçada i el perfil regulador s'amidarà des del pla de referència.

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:	2,70 metres
Planta pis us residencial:	2,70 metres
Planta soterrani:	2,30 metres

13. Planta baixa:

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

14. Planta soterrani:

Segons regulació específica de cada zona que es grafien al plànol 08.2-ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ SOTA RASANT del present Pla parcial.

15. Esglaonat de l'edificació:

Segons regulació específica de cada zona.

16. Cossos sortints:

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 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 gàlils d'ocupació que s'estableixen al plànol de 08.1-ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ del present Pla parcial.

18. Vol de ràfec:

Els ràfecs es regulen d'acord al que s'especifica a l'article 153 del POUM d'Olot La volada dels ràfecs de coberta 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.

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.

Els porxos computaran al 50% a efectes del càlcul del sostre edificatori.

21. Aparcaments:

Es situaran a la planta soterrani prevista per cada zona.

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 i un altre para bicicletes cada dos 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. La cota final de l'espai interior d'illa se situarà com a màxim a 1,00 m sota de la cara inferior del sostre de planta soterrani.

S'admetrà la construcció de piscines. La superfície construïda d'aquestes no computarà a efectes de càlcul del sostre edificable. En cas de construir piscines aquestes hauran de contar amb vas de compensació, doble reixa o canal perimetral que permeti recuperar les pèrdues per esqueixades i cobertors destinats a reduir les pèrdues d'aigua per evaporació.

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 lliure d'illa, inclosa la jardineria i la piscina s'haurà de presentar conjuntament amb el de l'edificació per a cada Unitat d'Ordenació fixada pel present Pla parcial.

23. Tanques:

Les tanques als carrers i espais públics tindran una alçada màxima de 1,80 m, amidats a la rasant de la vorera al punt mig de la tanca. Si el carrer té pendent la tanca vegetal podrà optar per seguir la pendent del carrer o per dividir-se de manera que aquesta no superi mai l'alçada de 2,00 metres. 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. Podran ser:

- Vegetals a tota l'alçada.
- Massisses fins a 0,40 m i la resta d'alçada amb elements vegetals.

El projecte d'edificació haurà d'incloure el projecte constructiu de les tanques amb especificació de les característiques de l'obra i la vegetació.

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 regulen 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:

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:

28. Mesures d'estalvi i eficiència energètica

- a) El present Pla parcial s'ha redactat 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.

29. 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/cm²) 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/cm²) 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.

30. 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 provinquin 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 23. Els Sistemes del Pla

El present Pla parcial, d'acord amb les determinacions del POUM d'Olot, ordena els següents sistemes, en l'àmbit del Pla:

- a) sistema viari – Clau 2
- b) sistema d'espais lliures públics – Clau 3
- c) sistema d'equipaments comunitaris – Clau 4

Article 24. Determinacions per al Sistema viari

- a. Comprèn les instal·lacions i espais reservats pel traçat de la xarxa viària i dedicat exclusivament a l'ús de vialitat. Correspon a la xarxa viària local que està al servei del sector, i la forma el viari, els aparcaments i de reserva de vialitat:
 - b La xarxa viària definida en aquest Pla parcial, 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 circulatoris i carrils d'aparcaments.
 - c. El projecte d'urbanització determinarà amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, carril bici, boques de captació d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics.
 - d. Les alineacions de vialitat establertes en aquest Pla parcial tenen caràcter vinculant, per constituir límits de zonificació. Les rasants i la distribució interior de l'espai viari, tenen caràcter indicatiu per a la seva posterior precisió en els projectes d'urbanització complementaris.
- L'ample dels carrers descrits és vinculant, però les seves seccions, així com el material d'acabat, podran ser modificades en el corresponent projecte d'urbanització.
- e. En relació a la normativa aplicable pel que fa al sistema viari s'estarà a allò que disposen les Normes urbanístiques del POUM d'Olot.

Article 25. Determinacions per al Sistema d'espais lliures

- a. Està constituït pel conjunt del sòl qualificat de Espais Lliures en el present Pla parcial.
- b. Edificació: No es permetrà cap mena de construcció, a excepció de construccions relacionades amb el seu ús de servei al manteniment de les zones verdes. Aquestes edificacions tindran una alçada màxima de 5,00 m i una ocupació inferior al 2%. En tot cas s'estarà a les determinacions del POUM d'Olot.
- c. Usos: Només es permeten els usos i activitats de caràcter públic que siguin compatibles absolutament amb la utilització general d'aquests sòls.

d. Només s'admet l'accés als solars i als baixos dels edificis a peu. Els usos dels locals que només tinguin accés per aquesta façana restaran condicionats a no requerir l'accés als vehicles, conseqüentment la càrrega i la descàrrega es realitzarà des del carrer més pròxim i resta totalment prohibit l'accés a garatges.

e. 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.

f. En relació a la normativa aplicable pel que fa al sistema d'espais lliures públics s'estarà a allò que disposen les Normes urbanístiques del POUM d'Olot.

Article 26. Determinacions per al Sistema d'equipaments comunitaris

a. Està constituït pel sòl qualificat d'equipaments comunitaris.

b. Edificació: Es permetrà tot tipus d'edificació sempre que la seva alçada màxima no superi els 10,00 m (planta baixa i dues plantes) i la seva ocupació sigui com a màxim del 50% del solar corresponent.

L'ajuntament d'Olot podrà disposar de la manera que estimi més oportuna del sòl destinat a equipament públic.

c. Espais lliures de la parcel·la: Els espais de la parcel·la lliures d'edificació i no destinats als usos admesos, se sistematitzaran amb arbrat i jardineria.

d. Usos: El règim d'usos es el que estableix el POUM d'Olot pel sistema d'equipaments,

e. En relació a la normativa aplicable pel que fa al sistema d'equipaments comunitaris s'estarà a allò que disposen les Normes urbanístiques del POUM d'Olot.

f. Quan la complexitat de l'equipament ho faci recomanable, o la necessitat d'execució ho exigeixi, o per causes raonades que justifiquin el canvi de titularitat de l'equipament, s'elaborarà un Pla Especial, segons allò establert a l'article 67 de la Llei d'Urbanisme.

Article 27. Les Zones del Pla

El present Pla parcial, d'acord amb les determinacions del POUM d'Olot, ordena les següents zones, en l'àmbit del Pla:

- a) Zona d'aparcaments sota rasant amb servitud de pas públic– Clau 2.4
- b) Zona d'edificació aïllada unifamiliar – Clau 12.2
- c) Zona d'edificació aïllada unifamiliar – Clau 12.4
- d) Zona d'edificació aïllada plurifamiliar – Clau 13.3a
- e) Zona d'edificació aïllada plurifamiliar – Clau 13b
- f) Zona Verd comunitari – Clau 15.2
- f) Zona d'activitat econòmica terciària– Clau 18

Article 28. Determinacions per a la zona d'aparcaments sota rasant amb servitud de pas públic (clau 2.4)

Són aquells terrenys de titularitat privada edificables exclusivament al subsòl per a ser destinats a aparcament soterrani privat, però amb servitud de pas públic en la seva superfície.

La parcel·la 10.8, així qualificada en el present Pla parcial, podrà ser edificada sota rasant i destinada a aparcaments i la seva superfície es destinarà a espai lliure públic.

El projecte d'edificació que correspon als aprofitaments de la parcel·la 10.6 incorporarà el projecte d'urbanització de l'espai qualificat amb la clau 2.4, en el moment en que es sol·liciti la llicència d'obres corresponent.

Article 29. Determinacions per a la zona residencial d'Edificació aïllada unifamiliar (clau 12.2)

Les determinacions específiques contingudes en aquest article comprenen el sòl residencial on està edificat el "Mas Camps", identificat al plànol 06.1 ORDENACIÓ, d'aquest Pla parcial.

1. Parcel·lació:

Parcel·la indivisible de superfície 987,90 m2

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació aïllada.

3. Regulació d'ús:

Definit a l'article 293 del POUM d'Olot

4. Condicions de l'edificació.

Definit a l'article 294 del POUM d'Olot

5. Ocupació i edificabilitat:

Definit a l'article 297 del POUM d'Olot

6. Parets de tanca:

Definit a l'article 296 del POUM d'Olot

Article 30. Determinacions per a la zona residencial d'Edificació aïllada unifamiliar (clau 12.4)

Les determinacions específiques contingudes en aquest article comprenen els sòls residencials unifamiliars.- caracteritzats per l'ordenació d'edificació aïllada, d'acord amb allò indicat al plànol 06.1- ORDENACIÓ, d'aquest Pla parcial.

1. Parcel·lació:

Parcel·la mínima 400 m2.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació aïllada.

3. Regulació d'ús:

Definit a l'article 293 del POUM d'Olot

4. Condicions de l'edificació.

Definit a l'article 294 del POUM d'Olot

5. Ocupació i edificabilitat:

Definit a l'article 297 del POUM d'Olot

6. Parets de tanca:

Definit a l'article 296 del POUM d'Olot

Article 31. Determinacions per a la zona residencial d'Edificació aïllada plurifamiliar (clau 13.3a)

Les determinacions específiques contingudes en aquests articles comprenen els sòls residencials plurifamiliars -UNITATS D'ORDENACIÓ 4, 5-1, 5-12, 9-1, i 9-2, caracteritzats per l'ordenació específica dels volums construïts, d'acord amb allò indicat als plànols: ORDENACIÓ, PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ, d'aquest Pla parcial.

1. Parcel·lació:

La forma i dimensió de les parcel·les queda fixada al plànol 07-PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació en bloc aïllat.

3. Tipus edificatori:

Bloc d'habitatges, plurifamiliar, de planta baixa més tres plantes pis, amb les condicions d'ordenació que s'indiquen al plànol 08.1-ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

5. 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 07-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 06.1-ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

La planta soterrani podrà ocupar la totalitat del gàlib fixat al plànol 08.2-ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ per l'ocupació de l'edificació sota rasant. L'espai lliure privat situat entre els blocs, a cada Unitat d'ordenació, pot ocupar-se per la planta soterrani.

6. Sostre edificable màxim:

El sostre màxim per cada parcel·la es fixa als plànol 08.1-ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ d'aquest Pla parcial, d'acord amb els paràmetres definits en aquesta normativa.

Unitat / Parcel·la	Sostre habitatges m ²	nº habitatges	Us
4 / 4.1	Bloc 1: 1.758,80	20	Hab. Protegit
4 / 4.1	Bloc 2: 1.758,80	20	Hab. Concertat català
5.1 / 5.1	Bloc 1: 1.758,80	20	Hab. Lliure
5.1 / 5.1	Bloc 2: 1.758,80	20	Hab. Lliure
5.2 / 5.2	Bloc 1: 1.758,80	20	Hab. Lliure
5.2 / 5.2	Bloc 2: 1.758,80	18	Hab. Lliure
9.1 / 9.1	Bloc 1: 1.544,80	18	Hab. Lliure
9.1 / 9.1	Bloc 2: 1.544,80	18	Hab. Lliure
9.2 / 9.2	Bloc 1: 1.544,80	18	Hab. Lliure
9.2 / 9.1	Bloc 2: 1.544,80	18	Hab. Lliure

7. Nombre de plantes:

Planta baixa més tres planta pis segons disposa el plànol 08.1-ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

8. Altura màxima i perfil regulador:

Serà d'aplicació el que disposa el plànol 08.1-ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

9. Usos:

Els definits a l'article 301 del POUM d'Olot

Article 32. Determinacions per a la zona residencial d'Edificació aïllada plurifamiliar (clau 13.b)

Les determinacions específiques contingudes en aquests articles comprenen els sols residencials plurifamiliars - UNITATS D'ORDENACIÓ 10-1 i 10-3, caracteritzats per l'ordenació específica dels volums construïts, d'acord amb allò indicat als plànols: ORDENACIÓ, PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ i ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ, d'aquest Pla parcial.

1. Parcel·lació:

La forma i dimensió de les parcel·les queda fixada al plànol 07-PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació alineada a vial amb volumetria específica.

3. Tipus edificatori:

Bloc d'habitatges, plurifamiliar, de planta baixa comercial més tres plantes pis residencials, amb les condicions d'ordenació que s'indiquen al plànol 08.1-ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

4. Del projecte de les edificacions:

Els projectes d'edificació comprendran l'àmbit mínim de les unitats d'ordenació definides al plànol 07-PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ.

5. Ocupació:

L'ocupació màxima de l'edifici en planta baixa i plantes pis serà la continguda dins del perímetre regulador descrit al plànol 08.1-ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

L'ocupació màxima de l'edifici en planta soterrani serà la continguda dins del perímetre regulador descrit al plànol 08.2-ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ SOTA RASANT

6. Sostre edificable màxim:

El sostre màxim per cada parcel·la es fixa als plànol 08.1-ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ d'aquest Pla parcial, d'acord amb els paràmetres definits en aquesta normativa.

Unitat / Parcel·la	Sostre comercial m2	Sostre habitatges m ²	nº habitatges	Us
10.1 / 10.1	627,20	1.356,30	22	Hab. Protegit RG
10.1 / 10.2	1.572,40	2.933,70	51	Hab. Protegit Concertat
10.3 / 10.9	950,60	2.851,60	45	Hab. Protegit RG

7. Nombre de plantes:

Planta baixa més tres planta pis segons disposa el plànol 08.1-ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

8. Altura màxima i perfil regulador:

Serà d'aplicació el que disposa el plànol 08.1-ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

9. Esplaonat de l'edificació:

L'alçada de coronació serà constant al llarg del front de cada bloc .

10. Espais lliures d'edificació:

Els espais no ocupats per l'edificació tindran consideració de verd privat.

11. Usos:

Els definit a l'article 301 del POUM d'Olot

Article 33. Determinacions per a la Zona Verd privat (clau 15.2)

Es qualifiquen sota aquesta denominació els espais lliures privats d'ús comunitari que donen accés als blocs residencials de les illes 4, 5, 9, i 12 del Pla parcial.

La urbanització d'aquests espais estarà lligada a l'edificació dels blocs de cada una de les Unitats d'Ordenació a les que pertanyen.

Article 34. Determinacions per a la Zona d'Activitat Econòmica Terciària (clau 18)

Les determinacions específiques contingudes en aquests articles comprenen els sols de les UNITATS D'ORDENACIÓ 10-2 i 12, caracteritzats per l'ordenació específica dels volums construïts, d'acord amb allò indicat als plànols: ORDENACIÓ, PARCEL·LACIÓ I UNITATS D'ORDENACIÓ i ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ, d'aquest Pla parcial.

Correspon a aquelles àrees destinades a la implantació d'activitats econòmiques terciàries i serveis en les quals el tipus d'ordenació és el d'edificació en bloc aïllat.

1. - Condicions d'ordenació

- a. Superfície mínima de parcel·la: La fixada pel present Pla parcial
- b. Ocupació de parcel·la: La fixada pel present Pla parcial
- c. Edificabilitat màxima: La que resulta d'aplicar el paràmetres pel present Pla parcial
- d. Sostre edificable màxim:

El sostre màxim per cada parcel·la es fixa als plànol ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ d'aquest Pla parcial, d'acord amb els paràmetres definits en aquesta normativa.

Unitat / Parcel·la	Sostre terciari m2	Sostre habitatges m ²	n ^o habitatges	Us
10.1 / 10.6	2.886,20			Terciari
12 / 12.1	2.362,70			Terciari
12 / 12.2	2.951,70			Terciari

e. El nombre màxim de plantes és de planta baixa i tres planta pis tal i com figura als plànols d'ordenació de l'edificació del present Pla parcial

f. Alineacions de vials i espais lliures: La fixada pel present Pla parcial

2.- Condicions d'ús

a. Usos dominants: Tots els compresos dins l'ús general terciari.

b. Usos compatibles:

Residencial: 3.a) Residencial especial i 3.d) Hotel·ler.

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 i mediambientals.

Educatiu.

Sanitari.

Assistencial.

Esportiu.

Cultural.

Associatiu.

Administratiu.

Religiós.

Serveis urbans.

Lleure.

c. Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal)

Habitatge.

Oficines i serveis.

Aparcament.

Magatzem.

d. Usos incompatibles: Els usos restants.

- e. S'admet fins a dos establiment per parcel·la. Els accessos als establiments s'efectuaran des de l'interior de la parcel·la

Capítol 4. Disposició transitòria

Ordenació de la finca “Mas Camps”

En el supòsit d'enderroc de l'edifici existent “Mas Camps”, situat a la parcel·la 10.7 que s'indica al plànol 0.7-PARCEL·LACIÓ del present Pla parcial, la substitució aquest per una nova edificació es concretarà en un estudi volumètric que s'acompanyarà a la sol·licitud de llicència d'obres. La nova edificació serà en bloc aïllat, amb un sostre màxim de 592,68 m2 i una alçada no superior a planta baixa més una planta pis.

Capítol 5. Disposicions addicionals

Promoció de l'accessibilitat

En tots els projectes d'urbanització i edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions en matèria de promoció de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques.

Habitabilitat

Pel que fa al nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, són d'obligat compliment les determinacions vigents contingudes en el Decret 55/2009 – DOGC 09-04-2009, sobre Condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, o disposició que la substitueixi.

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.

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 setembre de 2004. BOP nº 207 de 26/10/04
- 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

PAU-CD, SL
Xavier Canosa i Nuria Díez,arquitectes

Olot, novembre de 2009