

2003/7960-752



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

Aprobat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la
 sessió de data 18 JUNY 2003

La secretària


 Sònia Botardí i Serrat

MODIFICACIÓ
 PUNTUAL

PLA PARCIAL

" MAS LA FAJA "



AJUNTAMENT D'OLOT

SECRETARIA

Aprovació inicial 19 FEB. 2003 

Reclamacions N.D.

Aprovació provisional 24 ABR. 2003

Aprovació definitiva 18 JUNY 2003 

B.O.A. 13 OCT. 2003

- OLOT -

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL "MAS LA FAJA" D'OLOT

MEMÒRIA

Preliminar:

El Pla Parcial del "Mas la Faja" promogut per Bartrina Travesas, S.L. va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 04/04/2001.

Posteriorment s'ha redactat el Projecte d'Urbanització del sector que va aprovar definitivament la Comissió de Govern de l'Ajuntament d'Olot el dia 31/07/2002.

En l'aplicació pràctica de la normativa del Pla Parcial sobre el parcel·lari definitiu amb la redacció dels projectes d'edificació, han aparegut inconvenients d'interpretació en dos aspectes concrets: places d'aparcament a l'interior de parcel·la i longitud de façana mínima.

Objecte:

L'objecte d'aquesta modificació puntual és el de definir amb precisió aquests aspectes per tal de facilitar l'aplicació dels criteris continguts en la normativa del Pla Parcial en allò que afecta als dos aspectes esmentats, places d'aparcament i longitud de façana mínima.

Places d'aparcament:

La normativa del Pla Parcial preveu dues places d'aparcament a l'interior de parcel·la (article 2.2.3).

Interessa que aquestes dues places es justifiquin a l'interior de l'edificació, malgrat en alguns casos sigui possible ubicar una plaça d'aparcament en l'espai comprès entre la tanca del carrer i l'edificació.

En conseqüència es proposa substituir el redactat actual pel següent:

Article 2.2.3: Aparcaments

Tant les edificacions aïllades com en filera hauran de justificar a l'interior de l'edificació dues places d'aparcament, una de les quals com a mínim complirà les dimensions de 2,30 x 4,80 m. en planta i una alçada mínima de 2,25 m.

La superfície conjunta de les dues places serà igual o superior a 21,00 m².

Per a la segona plaça, s'admet reduir l'alçada mínima de 2,25 m. en 1/3 de la seva planta.

Façana mínima:

La normativa del Pla Parcial fa referència a l'amplada mínima de l'edifici, però sembla que, malgrat les diferències que pugui reportar a l'edificació la curvatura d'algunes parcel·les, és pretenible fixar l'amplada mínima de parcel·la a nivell de carrer com a façana mínima. En conseqüència, es proposa el següent redactat:

Article 2.2.1 Habitatges en filera:

Aquesta classificació correspon a l'edificació d'habitatges adossats formant filera en un nombre màxim de 10, alineats paral·lelament al vial al que donen front. Cada agrupació correspondrà a un únic projecte, malgrat s'executi per fases.

Es distingeixen dues intensitats d'edificació, I i II.

La tipologia edificatòria del subtipus I correspon a cases de dues plantes amb possibilitat de semisoterrani. Es considera planta semisoterrani aquella en la que la part superior del sostre es troba a una alçada respecte del nivell de la vorera en el centre de parcel·la compresa entre 0.60 m i 1.50 m. La superfície de la planta semisoterrani computarà a efectes d'edificabilitat

La tipologia edificatòria del subtipus II correspon a cases de dues plantes amb possibilitat de planta soterrani.

Els paràmetres que regulen aquesta zona són els següents:

	<i>I</i>	<i>II</i>
<i>Façana min. parcel·la</i>	<i>5.00 m</i>	<i>6,50 m</i>
<i>Alineació</i>	<i>5 m a vial</i>	<i>3 m a vial</i>
<i>Profunditat edificable</i>	<i>10 m</i>	<i>12 m</i>
<i>Alçada màxima</i>	<i>7.5 m</i>	<i>7.5 m</i>
<i>Nombre de plantes</i>	<i>2 + semisoterrani</i>	<i>2 + soterrani</i>
<i>Separacions:</i>		
<i>- a vial</i>	<i>5 m</i>	<i>3 m</i>
<i>- entre agrupacions</i>	<i>5 m</i>	<i>5 m</i>
<i>- fons parcel·la</i>	<i>5 m</i>	<i>5 m</i>
<i>- laterals:</i>		
<i>límit sector</i>	<i>3 m</i>	<i>3 m</i>
<i>espai lliure</i>	<i>0 m / 3 m</i>	<i>0 m / 3 m</i>

Aquests habitatges podran incorporar l'espai sotacoberta, amb un pendent màxim del 30%

La resta de paràmetres i característiques edificatòries venen regulats per la normativa de la R.P.G.O.U. (habitatges en filera = zona suburbana)

Conclusió:

Les modificacions proposades no comporten increment del sostre edificable i respecten els criteris d'ordenació del planejament.

Amb el contingut d'aquesta memòria es considera prou definida i justificada la modificació puntual del Pla Parcial del "Mas La Faja", per a la seva tramitació i si s'escau, aprovació, (article 94 Llei 2/2002 de 14 de març d'urbanisme).

 **Generalitat de Catalunya**
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la
 sessió de data **18 JUNY 2003**

La secretària



Sònia Bufarall i Serrat

Olot, 7 de febrer del 2003



Andreu Terricabras i Carol
 arquitecte



Aprovació inicial 19 FEB. 2003

Reclamacions NO

Aprovació provisional 24 ABR. 2003

Aprovació definitiva 18 JUNY 2003

B.O.E 13 OCT. 2003