


 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 23 DES. 2005
 La secretària

 Sònia Botserri i Serrat

Per fer constar que el present TEXT REFÒS
 d' modificació del Pla
parcial de "La Creu"
 aprovat pel Ple de la Corporació en sessió de
 data 22 DES. 2005 s'ha redactat en
 compliment de l'Acord de la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió
 de data 23 DES. 2004
 Olot, 02 FEB. 2006



Ajuntament d'Olot La secretària,

TEXT REFÒS POLÍGON "A"
PLA PARCIAL LA CREU, OLOT

REF: 2003-27
PROJECTE: PLA PARCIAL
EMPLAÇAMENT: LA CREU OLOT
DATA: 13/10/2005

VAYREDA - ARQUITECTES

ÍNDEX**INTRODUCCIÓ****DOCUMENT 1 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ**

1. ANTECEDENTS ADMINISTRATIUS I BASES LEGALS
2. INICIATIVA EN LA FORMULACIÓ DE LA MODIFICACIÓ
3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ
4. DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS INTRODUÏDES

DOCUMENT 2 NORMES URBANÍSTIQUES**DOCUMENT 3 ORDENANCES REGULADORES****DOCUMENT 4 CARACTERÍSTIQUES DELS SERVEIS- URBANITZACIÓ BÀSICA****DOCUMENT 5 PRESSUPOST D'URBANITZACIÓ,
ESTUDI ECONÒMIC I PLA D'ETAPES****DOCUMENT 6 DIVISIÓ POLIGONAL- SISTEMA D'ACTUACIÓ****DOCUMENT 7 PLÀNOLS****Informació**

- 1.1 PLANEJAMENT APROVAT ZONIFICACIÓ
- 1.2 PLANEJAMENT APROVAT ORDENACIÓ
- 1.3 PLANEJAMENT APROVAT PROPIETATS –PARCEL·LACIÓ

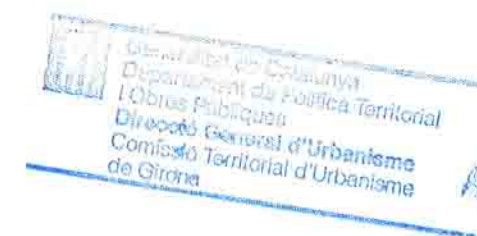
Proposta

- 2.1 ZONIFICACIÓ I USOS
- 2.2 ORDENACIÓ

Plànols Urbanització Bàsica

3. VIALS
 - 3.1 CONJUNT URBANITZACIÓ
 - 3.2 VIALS – REPLANTEIG GENERAL
 - 3.3 PERFILS TRANSVERSALS 1
 - 3.4 PERFILS TRANSVERSALS 2
 - 3.5 SECCIONS A-B
 - 3.6 SECCIONS C-D
 - 3.7 SECCIONS E-F
 - 3.8 SECCIONS G-H
4. XARXA CLAVEGUERAM

- 4.1 AIGÜES RESIDUALS
- 4.2 AIGÜES PLUVIALS
5. XARXA D'AIGUA
 - 5.1 XARXA D'AIGUA POTABLE
6. XARXA D'ELECTRICITAT
 - 6.1 XARXA DE BAIXA TENSIO
 - 6.2 XARXA DE MITJA TENSIO
7. ENLLUMENAT
 - 7.1 XARXA D'ENLLUMENAT
8. XARXA DE TELECOMUNICACIONS
 - 8.1 XARXA DE TELEFONIA
9. XARXA DE GAS
 - 9.1 XARXA DE GAS
10. ALTRES SERVEIS
 - 10.1 JARDINERIA
 - 10.2 MOBILIARI
 - 10.3 PAVIMENTS



DOCUMENT 1 MEMÒRIA

1.1 ANTECEDENTS ADMINISTRATIUS I BASES LEGALS

El Pla Parcial La Creu – Mas Bosser aprovat definitivament el 22-06-94 dividia el Sector en diferents Polígons. La Modificació puntual que ara es presenta afecta únicament al Polígon A d'aquest Pla Parcial, recollit per el POUM com a Pla Parcial La Creu. El Sistema d'Actuació previst per l'execució és el de Compensació.

El projecte d'Urbanització del Polígon A del Pla Parcial La Creu – Mas Bosser redactat d'acord amb aquest Pla Parcial fou aprovat també definitivament el 22 d'abril de 1998.

El Text Refós del Projecte de Compensació del polígon A fou aprovat definitivament el 16 de gener de 2002 i constituïda la Junta de Compensació i inscrita al registre d'entitats col·laboradores de l'Administració .

Les finques adjudicades estan inscrites al registre de la propietat .

Aquest Polígon A, està actualment en fase d'execució no havent començat les obres d'urbanització perquè durant aquest període es va iniciar la revisió del Pla General d'Olot i efectivament, el 18 de juny de 2003 (DOG del 2 de febrer de 2004) fou aprovat definitivament el text refós del POUM.

Durant aquest període de temps es va aprovar la Llei d'Urbanisme 2/2002 de 14 de març de 2002 que no contempla la figura dels Estudis de Detall contemplats al Pla Parcial per definir variacions en l'ordenació de volums prevista inicialment.

El POUM al document VII, Normes Urbanístiques, fa dues precisions respecte del sector que ens interessa:

1.- A la secció segona SECTORS DE PLA PARCIAL defineix el sector de La Creu com a sector únic i separat dels altres Polígons de l'antic Pla Parcial de La Creu-Mas Bosser,

Art 348 Aquest sector correspon a l'àmbit del Polígon A del pla parcial aprovat anomenat La Creu-Mas Bosser. L'ordenació aprovada s'haurà d'adaptar a les previsions d'aquest POUM en aquells aspectes que resultin alterats.

Per tant les modificacions que s'introdueixen afecten exclusivament a l'àmbit del Pla Parcial La Creu tal com el defineix el POUM.

2.- Conserva l'ordenació del Polígon A del Pla Parcial de la Creu-Mas Bosser, tret de les determinacions que fan referència a les illes A-9, A-10, A-12, A-13 i A-17. que resulten modificades per les noves alineacions de vialitat previstes en el POUM.

Annex 2 7. Pla Parcial La Creu-Mas Bosser aprovat definitivament el 22.06.94

Vigent exclusivament:

L'ordenació del Polígon A, tret de les determinacions que fan referència a les illes A-9, A-10, A-12, A-13 i A-17. que resulten modificades per les noves alineacions de vialitat previstes en el POUM.

1.2 INICIATIVA EN LA FORMULACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

La iniciativa en la formulació d'aquesta modificació, correspon a la Junta de Compensació del Polígon A del Pla Parcial de La Creu Mas Bosser que representa a la totalitat dels propietaris afectats.

Aquesta Modificació es redacta en execució de les determinacions del POUM pel que fa a la necessitat d'adaptar el pla a les modificacions introduïdes per les noves alineacions de vialitat i per adaptar-lo a les figures de planejament establertes per la nova Llei d'Urbanisme

1.3 JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

Les precisions que fa el POUM per aquest sector tenen diverses conseqüències pel que fa a les variacions respecte al Pla Parcial inicial:

- 1) Obliguen a modificar les superfícies de les illes A-9, A-10, A-12, A-13 i A-17 del Pla Parcial que corresponen a les finques adjudicades, Finca 18, 17, 20, 21, 27 i també la de l'illa A-11 que no cita el POUM però que es modifica degut al traçat del carrer continuació del camí de La Creu
- 2) La reducció de la superfície de les illes en front a la carretera de Sant Joan, obliguen a variar l'ordenació de volums prevista col·locant major volum a l'illa A-10, perquè l'edificabilitat que atorga el Pla Parcial a l'illa A-9 és excessiva per la nova superfície.
- 3) El POUM també manté l'àmbit del Pla Parcial Inicial que passa per l'eix del carrer de l'Hostal de la Corda en contra del projecte de Compensació i d'Urbanització que per facilitar l'execució del Pla traslladava el límit abastant tot el carrer. Aquesta modificació de l'àmbit obligarà també a corregir el projecte de compensació, modificació per altre banda necessària per adaptar les superfícies de les illes modificades pel POUM.
- 4) El POUM modifica l'àmbit respecte del Pla Parcial inicial excloent la superfície de la finca 31 del Projecte de Compensació aprovat. Aquesta finca consta en el projecte de

compensació com a inedificable, raó per la que el sostre del Pla Parcial no es modificarà per aquesta exclusió i serà necessari calcular-lo comptant amb la superfície d'aquesta finca.

5) Una altra modificació del Pla Parcial es la que es deriva de l'aprovació de la Llei d'Urbanisme 2/2002 de 14 de març de 2002 que modifica les figures del Planejament Urbanístic, suprimint els Estudis de Detall contemplats a l'antiga legislació i al Pla Parcial als articles 4.4.1 i 4.5.2 de les Ordenances.

El Pla Parcial de La Creu en aquests articles determina les condicions per la redacció dels Estudis de Detall en funció de l'edificabilitat per cada illa i en conseqüència el sostre màxim que qualsevol ordenació de volums alternativa haurà de respectar, i del tipus d'ordenació que correspon al d'edificacions en renglera seguint l'alineació del vial.

6) El Pla Parcial fixa també (quadre resum de la pàgina 22 de les Normes Urbanístiques) un sostre residencial per habitatge màxim de 34.748 m2 i un sostre residencial no d'habitatge de 6.766 m2 que limiten el nombre màxim d'habitatges del sector de La Creu a 347 habitatges. Aquestes determinacions que quedaran modificades en funció del nou àmbit, no estan recollides ni per illes ni per parcel·les amb el que es produeix una indefinició a l'hora d'atorgar les Llicències urbanístiques.

1.4 DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS INTRODUÏDES

1) Varia la superfície total de l'àmbit del Pla Parcial per el traçat del límit nord per l'eix del carrer de l'Hostal de la Corda i per l'exclusió de la finca 31.

- Superfície exclosa del vial 1.046,00 m2
Superfície exclosa de la finca 31 471,48 m2

Table with 3 columns: Pla Parcial, Nova superfície, Total àmbit. Values: 59.306 m2, 57.788,52 m2.

En conseqüència el sostre total del Pla Parcial serà

59.306-1.046 = 58.260
58.260 x 0,699= 40.724 m2

Es conservarà el sostre total destinat a habitatges que tenia el Pla Parcial ja que el sòl de cessio està en funció d'aquest sostre i es disminuirà el sostre destinat a us no residencial.

2) Es modifica la superfície de les illes A-9, A-10, A-11, A-12, A-13 i A-17 del Pla Parcial segons les modificacions del POUM i s'intodueix una nova zona que és la de Protecció de vials (clau 3.4)

Table with 3 columns: Superfície parcel·la, Pla Parcial, Nova superfície. Rows include illa A-9, Illa A-10, Illa A-11, Illa A-12, Illa A-13, Illa A-17, Vials, and Proteccio de vials.



3) La redistribució del sostre a les illes del Pla Parcial en funció de la reducció de superfície de les A-9 i A-10 i segons la nova ordenació volumètrica és la que consta en el quadre següent on també s'especifica per cada parcel·la el sostre residencial per habitatge, sostre residencial no d'habitatge i el nombre màxim d'habitatges i la comparació amb el que fixa el Pla Parcial de La Creu per cada illa.

S'han numerat les diferents parcel·les de cada illa amb la mateixa nomenclatura que el projecte de compensació per facilitar-ne l'identificació.

Table with 7 columns: ILLES, PARCEL·LA, SUPERFICIE, TOTAL SOSTRE, SOSTRE RESIDENCIAL, SOSTRE NO RESIDENCIAL, nº HAB. Rows for A1 (1A, 3E, 2C).

Table with 7 columns: ILLES, PARCEL·LA, SUPERFICIE, TOTAL SOSTRE, SOSTRE RESIDENCIAL, SOSTRE NO RESIDENCIAL, nº HAB. Rows for A2 (4A, 6A, 5E).

Table with 7 columns: ILLES, PARCEL·LA, SUPERFICIE, TOTAL SOSTRE, SOSTRE RESIDENCIAL, SOSTRE NO RESIDENCIAL, nº HAB. Rows for A3 (7A, 8A, 10A).

11D		412,58	738,00	630,00	108,00	6
9B		1.389,67	2.161,00	1.844,00	317,00	18
		4.411,06	7.659,41	6.964,76	694,65	70

A4	12A	1.991,55	2.863,12	2.863,12		29
A5	13A	1.265,48	1.700,00	1.700,00		17
A6	16E	1.330,00	2.510,00	1.912,50	597,50	19
A7	15A	2.698,00	4.680,00	3.120,00	1.560,00	31
A8	14A	1.141,30	1.700,00	1.700,00		17
A10	17A	1.730,55	3.404,25	3.122,25	282,00	31
A9	18A	3.162,39	5.578,83	4.131,58	1.447,25	41
A18	23A	1.738,00	1.000,00	700,00	300,00	7

TOTAL		40.724,00	34.748,20	5.976,00		347
-------	--	-----------	-----------	----------	--	-----

- 4) L'ordenació volumètrica proposada pel Pla Parcial inicial en el Plànol d'Ordenació 3.4, plànol 4.3 d'aquesta Modificació es fa més flexible a base d'establir els perímetres reguladors com a gàlils màxims de manera que els edificis es puguin situar dins aquests àmbits incloent els cosos volats siguin tancats, mig tancats o oberts, que no els podran sobrepassar, adaptant-se a les ordenances que els son de referència.
- 5) Es modificaran els articles 4.41 i 4.5.2 de les ordenances del Pla Parcial que contemplen els Estudis de Detall com a figura de planejament per modificar l'ordenació de volums.

La Llei d'Urbanisme 2/2002 de 14 de març de 2002 no contempla dins el Títol Tercer, Capítol 1, "Figures del Planejament Urbanístic", els Estudis de Detall, aquesta figura desapareix i no és substituïda per cap altre de semblant. A l'article 180 Règim Jurídic de les Llicències urbanístiques de la mateixa Llei, a l'apartat 5 determina:

Art 180.5 L'ordenació de Volums, d'acord amb els paràmetres fixats pel planejament pot concretar-se amb la llicència urbanística, si no ha estat determinada pel planejament urbanístic o per la reparcel·lació. En aquests casos cal la documentació específica que determini el reglament.

I a l'article 94.1 del Reglament parcial especifica com ha de fer-se el planejament per poder procedir a l'ordenació de volums a través de la llicència urbanística.

Art 94.1 El planejament ha d'expressar si l'ordenació de volums que determina per a cada zona o per les diverses illes d'una zona, és inalterable, i només

susceptible de modificació puntual o bé si per el contrari, admet optar per una d'entre les ordenacions volumètriques que, en aquest casa ha de preveure.

En el segons cas, el Pla pot especificar gràficament les esmentades alternatives o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.

En el Pla Parcial de La Creu, l'ordenació de volums esta subjecte una ordenació concreta grafiada al plànol 3.4 i als articles 4.4.1 i 4.5.2 per les modificacions d'aquesta ordenació es contempla la possibilitat de la redacció d'Estudis de Detall regint-se també pels articles 4.4.3 i 4.5.3 que determinen els paràmetres que regulen l'edificació per cada zona.

El que es proposa en aquesta Modificació del Pla Parcial, és regular l'ordenació de volums mitjançant la Llicència Urbanística, tal com es determina a l'article 94.2 del Reglament parcial de la Llei 2/2002 mitjançant la presentació de la documentació necessària especificada en el mateix article i d'acord amb els paràmetres fixats per aquesta Modificació que en definitiva son els mateixos que contemplen els articles 4.4.3 i 4.5.3 de les Ordenances del Pla Parcial

L'Ordenació de volums establerta al plànol 3.4 serà per tant indicativa i es projecta una alternativa a l'ordenació grafiada, que d'acord a l'art. 5 i 180.5 Llei 2/2002 en relació al 94 del Reglament, es concretarà i precisarà en les llicències urbanístiques d'acord amb els articles modificats 4.4.3 i 4.5.3, del Pla Parcial que determinen els paràmetres que regulen aquesta ordenació i els valors màxims o mínims inalterables.

En funció d'aquests paràmetres el plànol 4.3 d'aquesta modificació, recull l'alternativa a l'ordenació per la qual s'estableix gràficament el gàlib dins el qual es poden situar les edificacions respectant tots el paràmetres de l'ordenació i sense variar l'edificabilitat màxima per cada zona.

- 6) Aquestes modificacions es recullen en aquest text refós que abasta només el sector de La Creu tal com el delimita el POUM, deslligat dels altres sectors que formaven part del Pla Parcial inicial.