

1.1 NORMES URBANÍSTIQUES I CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Les normes urbanístiques constitueixen el document que regula les condicions i característiques de l'edificació i els usos de cada zona.

ZONIFICACIÓ

La Modificació del Pla Parcial ha d'assegurar que les superfícies de sostre edificable i de cessió obligatòria i gratuïta són les mateixes que les del Pla Parcial inicial amb les modificacions que introdueix el POUM. Per això el plànol de zonificació. Plànol 4.2, juntament amb els apartats 1.2, i 1.3 d'aquests Normes Urbanístiques constitueixen el document normatiu que fixa les superfícies que es destinen a cada us.

EDIFICABILITAT

L'edificabilitat per a cada zona s'especifica en el quadre de l'apartat 1.8 que assegura que la superfície total serà la que li correspon al total del sector aplicant l'aprofitament mitjà que fixa el Pla General.

Aquesta Modificació puntual del Pla Parcial de La Creu preveu una ordenació flexible de l'edificació que podra concretar-se amb la Llicència Urbanística segons l'article 94.2 del Reglament puntual de la llei 2/2002.

ORDENANCES REGULADORES

Les característiques diferencials que es preveuen per l'edificació de cada zona estan reflectides en les ORDENANCES REGULADORES, DOCUMENT N. 4

1.2 QUANTIFICACIÓ DELS PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ

SUPERFÍCIES DE SÒL

Àmbit modificat **57.788,52 m2**

SOSTRE EDIFICABLE

El sostre total es el que es determina a l'apartat 1.4 de la memòria.

Sostre edificable $58.260 \times 0,699 = 40.724 \text{ m}^2$

Aquest sostre, en funció de l'ordenació proposada, es distribueix en:

Sostre residencial destinat a habitatge	34.748 m2
Sostre residencial per a ús no residencial	5.976 m2
TOTAL	40.724 m2

RESERVES PER DOTACIONS

Les reserves de sòl per a dotacions es mantenen les del Pla Parcial Anterior amb les modificacions que ha introduït el POUM modificacions que es quantifiquen en el quadre 2 de l'apartat 1.4 de la Memòria.

PROPIETARI	SUPERFICIE
A RESIDENCIAL LA CREU SL	21.938,57
B PROMARQ S.L	1.389,67
C MARGARITA CASADELLA	162,00
D JUNTA COMPENSACIO	412,58
E AJUNTAMENT 10%	2.362,66
F AJUNTAMENT VERD PUBLIC	7.624,34
G AJUNTAMENT EQUIPAMENTS	6.372,65
H AJUNTAMENT PROTECCIÓ VIALS	970,45
AJUNTAMENT VIALS	16.555,60
TOTAL	57.788,52

Sòl privat	26.265,48 m2	45,45%
Sòl públic	14.967,44 m2	25,90%
Vials	16.555,60 m2	28,65%

1.3 ORDENACIÓ

L'ordenació volumètrica es fa més flexible que la proposada pel Pla Parcial aprovat, 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.

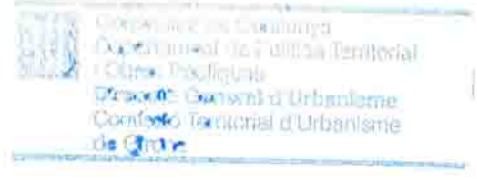
L'ordenació general es conserva pel que fa al'orientació dels blocs edificats, podent aquestos adoptar diferents fondàries edificables i tipologies, sempre que el projecte sigui global abastant tata una illa.

1.4 RESERVES PER DOTACIONS I EQUIPAMENTS

ESPAIS LLIURES

JARDINS I JOCS

A-11	6.087,96 m2
A-15	298,80 m2
A-16	186,21 m2
A-17	377,38 m2



EQUIPAMENT ESCOLAR

PREESCOLAR

A-14..... 1.500,00 m2

SERVEIS PÚBLICS

ESPORTIU

A-13.....2.932,00 m2

SOCIAL

A-12..... 1.920,00 m2

1.5 CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT MITJÀ

La cessió del 10% de l'aprofitament contemplada al projecte de Compensació en solars on es pot edificar el 10% del total del sostre edificable del Pla Parcial. La modificació de l'àmbit d'aquest Pla Parcial obliga també a la modificació del sostre adjudicat conservant les parcel·les adjudicades, aquesta modificació-reducció del sostre adjudicat es fa sobre la parcel·la 3E .

1.6 QUADRE RESUM COMPARATIU

Aquest quadre es una comparació entre les superfícies i sostres assignats per el Pla Parcial aprovat, tal com es troben quantificats en el plànol 3.2 i elquadre resum de la memoria del Pla i les superfícies que proposa aquesta modificació.

Les superfícies proposades compleixen la condició del POUM per la modificació del Pla Parcial de la Creu en que la superfície de sòl per a sistemes urbanístics serà com a mínim del 53% de la superfície de l'àmbit, sient del 54,55 % segons el quadre adjunt.

	PLA PARCIAL	%	MODIFICACIÓ	%
superficie polígon	59.306,00		57.788,52	
sostre residencial habitatge	34.748,00		34.748,00	
sostre residencial ús no habitatge	6.766,00		5.976,00	
TOTAL SOSTRE	41.514,00		40.724,00	
EDIFICABILITAT	0,699997		0,699	
SÒL PRIVAT EDIFICABLE	27.817,00		26.265,48	
TOTAL PARCEL.LES	27.817,00	46,90%	26.265,48	45,45%
ESPAIS LLIURES	21 m2/hab.			
JARDINS	5.211,20			
JOCES	2.084,88			
TOTAL	7.296,08		7.624,34	
EQUIPAMENT ESCOLAR	15m2/hab.			
PRE-ESCOLAR	1.500,00		1500	
TOTAL	1.500,00		1.500,00	
SERVEIS PÚBLICS	12m2/hab.			
ESPORTIU	2.930,00		2.932,00	
SOCIAL	1.920,00		1.920,00	
SERVEIS TÈCNICS			20,65	
TOTAL	4.850,00		4.872,65	
TOTAL CESSIONS	13.646,08	23,01%	13.996,99	24,22%
PROTECCIO DE VIAL			970,45	
VIALS	17.842,92	30,09%	16.555,60	30,33%
TOTAL	59.306,00		57.788,52	

59.306,00

DOCUMENT 3 ORDENANCES REGULADORES TEXT REFÒS

4 ORDENANCES REGULADORES

4.1 CONDICIONS GENERALS

4.1.1 En l'àmbit objecte d'aquest Pla Parcial, totes les parcel·lacions, construccions, llicències i documents estaran subjectes a les presents Ordenances Reguladores. En els casos no previstos, a les Normes Urbanístiques del PLA D'ORDENACIO URBANÍSTICA MUNICIPAL d'Olot.

4.2 DIVISIÓ EN ZONES

El Pla Parcial d'Ordenació preveu la divisió del terreny en zones, diferenciades per usos, parcel·les i tipologies diverses. Aquestes zones resten assenyalades en el plànol de zonificació, el qual especifica llur situació i forma.

- 4.2.1 Zona residencial suburbana. Zona exclusivament residencial unifamiliar i plurifamiliar. Agrupació entre mitgeres sense formar illa tancada per l'edificació.
- 4.2.2 Zona d'edificació aïllada plurifamiliar. Zona residencial unifamiliar i plurifamiliar amb possibilitat d'ús comercial a planta baixa. Agrupació, sense formar illa tancada per l'edificació.
- 4.2.3 Zona de conservació de l'edificació. Zona destinada a conservar l'ús i l'edificació, ja que han estat incloses dins del Catàleg de Masies en sòl urbà o urbanitzable.
- 4.2.4 Zona d'espais lliures d'ús i domini públic. Zona destinada a jardins públics i àrees per jocs i esbarjo infantil. Sense edificació i amb domini i ús públic.
- 4.2.5 Centres docents. Zona destinada a centres escolars i preescolars d'edificació lliure segons les necessitats i programa escolars.
- 4.2.6 Serveis d'interès públic i social. Dins d'aquesta zona es distingeix:
- Serveis esportius. Zona destinada a ubicació de pistes esportives a l'aire lliure amb els corresponents serveis.
 - Serveis comercials. Zona destinada a l'edificació comercial.
 - Serveis d'interès social. Zona destinada a l'edificació de locals per acollir activitats d'interès públic i social.
- 4.2.7 Vials i voreres. Zona destinada a la circulació de vehicles i vianants, sense edificació i amb domini i ús públic

4.2.8 Protecció de vials
Són espais lliures d'edificació per a la protecció de sistemes

4.2.9 Aparcaments. Zona destinada a l'aparcament de vehicles, sense edificació i amb domini i ús públic

4.2.10 Serveis Tècnics Urbans. Zona destinada a ubicar-hi els edificis necessaris pel funcionament de les xarxes de subministrament o desguàs.

4.3 CONDICIONS D'US

4.3.1 ÚS D'HABITATGE

Només s'admet l'ús d'habitatge en les següents zones:

- Zona residencial suburbana (4.2.1)
- Zona residencial aïllada (4.2.2)
- Zona de conservació de l'edificació (4.2.3)
- Serveis d'interès públic i social (4.2.7)
- Centres docents (4.2.6)

En les zones de serveis d'interès públic i social solament per a ús de les persones estretament vinculades amb aquestes zones.

4.3.2 ÚS INDUSTRIAL

No s'admet l'ús industrial

4.3.3 ÚS COMERCIAL

L'ús comercial s'admet en totes les zones residencials únicament en planta baixa.

4.3.4 ÚS DE GARATGES

L'ús de garatges amb caràcter privat és obligatori en les zones residencials, en el sentit que cal dotar, a cada un dels habitatges que es construeixin del corresponent garatge privat segons les normes del POUM.

4.3.5 ÚS D'ESTACIONS DE SERVEI

No s'admet l'ús d'estacions de servei.

4.1 ZONA RESIDENCIAL SUBURBANA

Regulació de l'ús.

L'ús permès en aquesta zona és el mateix que fixa el POUM.

4.4.1 ORDENACIÓ DE VOLUMS

- a) L'ordenació de Volums, d'acord amb els paràmetres fixats per aquesta Modificació del Pla Parcial La Creu, en l'article 4.4.3, podrà concretar-se amb la llicència urbanística.
- b) Serà necessària la presentació de la documentació que figura a l'apartat 94.2 a), b), c) del Reglament parcial de la Llei 2/2002, decret 287/2003

4.4.2 TIPUS D'ORDENACIÓ

Correspon al d'habitatges en renglera, formant edificis de diferents llargàries amb façanes alineades al vial o reculades paral·lelament per formar jardins frontals, sense formar illa tancada.

La concreció de l'ordenació volumètrica es farà en el moment d'atorgarse la llicència urbanística amb la presentació de la documentació que determina l'article 94.2 del Reglament parcial de la Llei 2/2002. l'unitat mínima de projecte a efectes d'alineacions i reculades, diferents de les grafiades en el planol 4.3 sera la d'una illa.

A aquests efectes, els paràmetres de l'edificació que sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona regulen l'edificació son els continguts a l'article 4.4.3, i en el planol 4.3. d'aquesta modificació.

4.4.3 CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Les condicions que regeixen l'edificació a la zona són les següents:

Sostre màxim

Per cada illa el sostre ,màxim edificable es el següent:

ILLES	PARCEL·LA	SOSTRE P. P. APROVAT	SOSTRE MODIFICACIÓ	SOSTRE RESIDENCIAL	SOSTRE RESIDENCIAL NO	nº HAB
A1	1A		3.365,60	2.302,70	1.062,90	23
	3E		495,05	495,05		5
	2C		216,00	184,30	31,70	2
		4.680,00	4.076,65	2.982,05	1.094,60	30
A2	4A		3.257,99	3.257,99		33
	6A		1.226,70	1.226,70		12
	5E		1.067,25	1.067,25		11
		5.573,00	5.551,94	5.551,94	0,00	56
A3	7A		1.416,55	1.416,55		14
	8A		2.366,98	2.366,98		24
	10A		976,68	707,03	269,65	7

11D		738,00	630,00	108,00	6	
9B		2.161,00	1.844,00	317,00	18	
		7.761,00	7.659,41	6.964,76	694,65	70

A4	12A	2.886,00	2.863,12	2.863,12		29
A6	16E	2.510,00	2.510,00	1.912,50	597,50	19
A7	15A	4.680,00	4.680,00	3.120,00	1.560,00	31

1- Alineacions i reculades

Les façanes s'alinearan a vial, en cas de reculada, serà necessaria la presentació d'un projecte per la totalitat de la illa. En qualsevol cas l'edificació estarà compresa dins el gàlib màxim grafiat al planol 3

2- Alçada i nombre màxim de plantes

L'alçada reguladora màxima serà 9,5 m, corresponent a PB+2 plantes.

Aquests paràmetres és mesuraran, segons les Normes Generals per l'edificació entre mitgeres, del POUM.

3- Façana mínima

La mínima amplada de façana permesa serà de 6 m, per les parcel·lacions. Quan la parcel·la sigui més gran de 6 m és permetrà una façana per les unitats d'habitatge d'un mínim de 4,50 m, que assegura que no s'augmentarà el nombre d'habitatges del conjunt.

4- Cossos volats

Els cossos volats siguin oberts, tancats o mig tancats estaran compresos sempre dins el gàlib màxim establert en el planol 3

5- Fondària edificable

La fondària edificable coincideix en totes les plantes i és per a cada front d'edificació 12,00 m. En el cas de variar aquesta fondària, l'edificació resultant estarà compresa dins el gàlib màxim i serà necessaria la presentació d'un projecte de tota l'illa, que asseguri la coherència de la sol.lucio proposada.

6- Espai lliure interior d'illa

L'espai que quedi lliure d'edificació a l'interior de l'illa o a la resta de parcel·la, segons el que estableixen les condicions d'ocupació, tindrà el caràcter de jardí privat, lliure d'edificació.

No s'hi permeten les edificacions permanents, independentment de la seva finalitat.

7- Ocupació del subsòl

El subsòl de la parcel·la podrà ocupar-se en la seva totalitat, justificant en el projecte el caràcter de jardí privat de l'espai lliure de l'interior no ocupat en planta baixa.

8- Aparcaments

L'edificació de nova planta a la zona suburbana, ve obligada a disposar a l'interior de la parcel·la, complint les condicions d'edificació, d'un lloc d'aparcament segons les determinacions de l'art 198 i 199 del POUM

4.5 ZONA RESIDENCIAL AÏLLADA PLURIFAMILIAR

Aquesta zona és divideix en dues subzones:

- Zona residencial aïllada plurifamiliar -1
- Zona residencial aïllada plurifamiliar -2

4.5.1 REGULACIÓ DE L'ÚS

Els usos permesos en aquesta zona són:

- a) habitatge plurifamiliar
- b) residencial
- c) comercial
- d) oficines
- e) sanitari
- f) cultural i religió

4.5.1 ORDENACIÓ DE VOLUMS

- a) L'ordenació de Volums, d'acord amb els paràmetres fixats per aquesta Modificació del Pla Parcial La Creu, en l'article 4.5.3, podrà concretar-se amb la llicència urbanística.
- b) Serà necessària la presentació de la documentació que figura a l'apartat 94.2 a), b), c) del Reglament parcial de la Llei 2/2002, decret 287/2003

4.5.2 TIPUS D'ORDENACIÓ

Correspon al d'habitatges en renglera, formant edificis de diferents llargàries amb façanes alineades al vial o reculades paral·lelament per formar jardins frontals, sense formar illa tancada.

La concreció de l'ordenació volumètrica es farà en el moment d'atorgarse la llicència urbanística amb la presentació de la documentació que determina l'article 94.2 del Reglament parcial de la Llei 2/2002. l'unitat mínima de projecte a efectes d'alineacions i reculades, diferents de les grafiades en el planol 3.4 sera la d'una illa.

A aquests efectes, els paràmetres de l'edificació que sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona regulen l'edificació, són els continguts a l'article 4.4.3, i en el planol 3. d'aquesta modificació.

4.5.3 CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Les condicions que regeixen l'edificació a la zona són les següents:

Sostre màxim

Per cada illa el sostre ,màxim edificable es el següent:

ILLES	PARCEL·LA	SOSTRE P. P. APROVAT	SOSTRE MODIFICACIÓ	SOSTRE RESIDENCIAL	SOSTRE RESIDENCIAL NO	nº HAB
A5	13A	1.700,00	1.700,00	1.700,00		17
A8	14A	1.700,00	1.700,00	1.700,00		17
A10	17A	1.950,00	3.404,25	3.122,25	282,00	31
A9	18A	7.074,00	5.578,83	4.131,58	1.447,25	41

1- Separacions mínimes

Les separacions de l'edificació a les partions i entre els edificis respectaran les distàncies següents:

- S'admet l'alineació a vial
- Separació de partions laterals i fons 3,00 m
- Separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la: serà igual a l'alçada de l'edifici més alt respecte dels que és mesuri la separació, sense contar la planta baixa. Per la modificació d'aquestes separacions mínimes serà necessària la presentació d'un projecte per la totalitat de la illa. En qualsevol cas l'edificació estarà compresa dins el gàlib màxim grafiat al planol 3

2- Alçada de l'edificació

- Zona aïllada plurifamiliar -1 Pb+3P 12,50 m
- Zona aïllada plurifamiliar -2 Pb+4P 15,20 m

Es prohibeix la descomposició de la planta baixa en semi-soterrani i entresòl.

3- Façana mínima i mida de parcel·la

La façana mínima de parcel·la per aquesta subzona és de 16,00 m.
 La superfície mínima de parcel·la és de 800 m2.

4- Ocupació de parcel·la

L'ocupació màxima de parcel·la és del 50% en planta pis i del 60% en planta baixa.



L'edificació auxiliar no pot ocupar més del 5% de la superfície de parcel·la i una alçada màxima de 3,00 m sobre la cota natural del terreny.

5- Cossos volats
Els cossos volats siguin oberts, tancats o mig tancats estaran compresos sempre dins el gàlib màxim establert en el plànol 3

4.5.2 PARETS DE TANCA
Les parets de tanca del solar seran opaques fins a un màxim d'1,00 m, fins a una alçada total 1,80 m podran ser tancats amb un element de reixa o amb plantes de jardí.

4.5.3 APARCAMENT
L'edificació de nova planta a la zona suburbana, ve obligada a disposar a l'interior de la parcel·la, complint les condicions d'edificació, d'un lloc d'aparcament segons les determinacions de l'art 198 i 199 del POUM

4.6 ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

4.6.1 REGULACIÓ D'US
L'ús permès per aquesta zona és el mateix que fixa el P.G. per la zona suburbana art. 180 de les N.U. a excepció de l'ús esportiu, sanitari i industrial.

4.6.2 CONDICIONS D'EDIFICACIÓ
Són perceptives les actuacions de conservació i consolidació, tal com s'ha recollit en el CATÀLEG DE BENS PROTEGITS fitxa 123.
És mantindran el volum principal, les pallisses i les cobertes.
Les actuacions de reforma o reutilització vinculades a l'ús actual o a qualsevol altre ús, mantindran l'estructura tipològica base de l'edifici.

4.7 ZONA D'ESPAIS LLIURES DE DOMINI I ÚS PÚBLIC

Dins d'aquesta zona s'inclouen:

- a) Jardins
- b) Àrees de joc

JARDINS

Són els espais destinats a espais lliures enjardinats de gran superfície i que serveixen a la totalitat del subsector.

ÀREES DE JOC

Són els espais, dins de la zona que es destinen al joc dels infants i estaran equipats per aquesta finalitat.

La superfície destinada a cada us serà la que fixa la memòria en l'apartat 1.6. Les característiques de cadascuna les fixarà el projecte d'urbanització.

4.7.1 USOS PERMESOS I CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

En les àrees de parc urbà, sense perdre en cap cas, la naturalesa de domini públic, solament s'admetran usos públics o col·lectius amb la finalitat explícita de la zona i en tot cas, les edificacions no sobrepassaran l'ocupació del 4% amb una alçada màxima de 4 m, sense perjudici d'adaptar al destí del parc les edificacions existents encara que les sobrepassin. En aquest sentit es conservarà la masia de La Creu.

4.8 ZONA PER CENTRES DOCENTS

Dins d'aquesta zona de domini i ús públic es distingeixen:

- a) Centres de preescolar
- b) Centres d'educació primària

PREESCOLAR

Zona destinada a l'edificació de centres per l'ensenyament preescolar.

E.G.B

Zona destinada a l'edificació d'un centre per l'ensenyament de l'E.G.B.

4.8.1 USOS PERMESOS I CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

En les àrees de centres docents, únicament s'admet l'ús escolar o preescolar i les condicions de l'edificació seran les derivades de les necessitats i programes escolars d'obligat compliment pels centres públics.

L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals de la finalitat a la que es destina, al paisatge, a les condicions ambientals i a les normes legals que regulin la construcció de cada un d'ells.



4.9 ZONA DE SERVEIS PÚBLICS ESPORTIUS

Dins d'aquesta zona de domini i ús públic s'admet qualsevol ús esportiu a l'aire lliure. Es permetrà l'edificació auxiliar per la pràctica de l'esport al que es destini i en qualsevol cas l'ocupació no sobrepassarà el 4% amb una alçada màxima de 4,00 m.

L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals de la finalitat a la que es destina, al paisatge, a les condicions ambientals i a les normes legals que regulin la construcció de cada un d'ells.

4.10 ZONA DE SERVEIS PÚBLICS I SOCIALS

En aquesta zona és permet l'ús de:

- a) Sanitari
- b) Administratiu
- c) Recreatiu i espectacles
- d) Cultural i religiós
- e) Serveis (s'exclouen les estacions de servei)

L'edificació permesa és de 1 m² de sostre per m² de terreny (1 m² s/m² t), amb una ocupació del 80 % i una alçada de 7,50 m.

L'aparcament necessari per l'activitat que s'hi desenvolupi és preveurà dins l'àmbit de la zona. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals de la finalitat a la que es destina, al paisatge, a les condicions ambientals i a les normes legals que regulin la construcció de cada un d'ells.

4.11 ZONA DE PROTECCIÓ DE VIAL

Són espais lliures d'edificació per a la protecció de sistemes, en aquest cas dels vials.

Les úniques construccions o edificacions que es permeten dins aquests espais són les que es determinen per a cadascun dels sistemes urbanístics que protegeixen.

Els plans o projectes que desenvolupin els elements del sistema podran alterar-ne els límits per raó de l'adscripció al sistema que protegeixen.

4.12 APARCAMENT

El reglament de planejament fixa pels sòls residencials un lloc d'aparcament per cada 100 m² de sostre residencial.

El Pla Parcial preveu que cada habitatge tindrà un aparcament per un vehicle, al menys, dins de la pròpia parcel·la, pel que els aparcaments a la via pública resten pels usuaris ocasionals de la zona.

Pels altres usos el Pla Parcial especifica la necessitat de disposar dels llocs d'aparcaments necessaris dins de la mateixa parcel·la, sense contar el que hi hagi a la via pública.