


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

 Aprobat d'interès territorial per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la
 sessió de data 23 DES. 2005
 La secretària


 Sènia Boferell i Serra

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. 2005
 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

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

	Pla Parcial	Nova superfície
Total àmbit	59.306 m ²	57.788,52 m²

En conseqüència el sostre total del Pla Parcial serà
 $59.306 - 1.046 = 58.260$
 $58.260 \times 0,699 = 40.724 \text{ m}^2$

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'introdueix una nova zona que és la de Protecció de vials (clau 3.4)

Superfície parcel·la	Pla Parcial	Nova superfície
illa A-9	3.847,35 m ²	3.162,39 m²
illa A-10	1.848,54 m ²	1.730,55 m²
illa A-11	7.294,00 m ²	6.087,96 m²
illa A-12	1.920,00 m ²	1.920,00 m²
illa A-13	2.932,00 m ²	2.932,00 m²
illa A-17	377,38 m ²	377,38 m²
Vials	16.523,27 m ²	16.555,60 m²
Protecció de vials		970,45 m²



- 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.

ILLES	PARCEL·LA	SUPERFÍCIE	TOTAL SOSTRE	SOSTRE RESIDENCIAL	SOSTRE NO RESIDENCIAL	nº HAB
A1	1A	2.213,05	3.365,60	2.302,70	1.062,90	23
	3E	319,93	495,05	495,05		5
	2C	162,00	216,00	184,30	31,70	2
		2.694,98	4.076,65	2.982,05	1.094,60	30
A2	4A	2.651,44	3.257,99	3.257,99		33
	6A	738,00	1.226,70	1.226,70		12
	5E	712,73	1.067,25	1.067,25		11
		4.102,17	5.551,94	5.551,94	0,00	56
A3	7A	822,63	1.416,55	1.416,75		14
	8A	1.305,12	2.366,98	2.366,98		24
	10A	481,06	976,68	707,03	269,65	7

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 Juridic 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 càs, 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 concretara 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.



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	SUPERFÍCIE
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 a l'orientació dels blocs edificats, podent aquestos adoptar diferents fondàries edificables i tipologies, sempre que el projecte sigui global abastant tota 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			
JOCS	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

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	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 assegurí 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 religiós

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 gal·lib 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.



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.

DOCUMENT 4 CARACTERÍSTIQUES DELS SERVEIS
URBANITZACIÓ BÀSICA



4.1 XARXA VIÀRIA

Informació prèvia

El traçat de carrers es el que proposa el Pla Parcial en el que s'han introduït una modificació, que consisteix en aixamplar la vorera dels carrers que en el projecte s'anomenen Passatge 2 fins a 2,50 m. reduint la calçada a 8 m.

S'han ajustat els rasants a partir de una major cura en el disseny i adaptació al terreny respecte els criteris del Pla Parcial.

Criteris de disseny

S'han projectat tres tipus de carrers:

- El carrer de l'Hostal de la Corda que es el de més amplària del sector amb una calçada de 9 m. i dues voreres de 2,5 m. a cada costat. La vorera es dissenyada amb una zona pavimentada de 1,5 m i un parterre d'1 m a tota la llargària del carrer a on es plantaran els arbres a tot el recorregut.
- Els carrers Brida, Verge de Núria i García Robles son carrers més urbans, per lo que s'adopta un disseny clàssic en el que els arbres estan plantats en escossells i el paviment agafa tota l'amplària de la vorera. Les dimensions i secció de cada carrer s'especifiquen en els plànols de vialitat.
- Els passatges 1 i 2 responen a una tipologia més suburbial en la que, la vorera de la part alta es manté amb una dimensió de 1,50 m, mentre que l'altre tindrà una dimensió de 2,50 m, amb arbres plantats amb escossells, les llumeneres es col·locaran només en aquesta vorera.
- El passatge peatonal que te continuïtat en el parterre de la plaça del carrer Xaboc, tindrà dos passos pavimentats de formigó amb un parterre central, l'il·luminació serà amb llumeneres del tipus esfèric de 4.00 m d'alçada.

Normes d'accessibilitat

S'han tingut en compte els criteris i Normes del Codi d'Accessibilitat Llei 20/1991 Annex 1 Normes d'Accessibilitat Urbanística construint tots els itineraris per vianants adaptats.

4.2 SANEJAMENT

Informació prèvia

Per l'informació prèvia s'han utilitzat els plànols facilitats per l'Ajuntament de la xarxa de clavegueres existent i amb mes detall el plànol del col·lector del Mas Baix que consta en l'annex de càlcul Document 7.

Traçat de la xarxa

El traçat ha respectat en tots els punts el proposat per el Pla Parcial que recull totes les aigües dels carrers per portar-les al col·lector del Mas Baix que passa per l'actual camí de l'Hostal de la Corda i del que s'haurà de modificar el traçat per adaptar-ho al nou eix viari.

Les aigües de l'edificació i embornals de la part més baixa es recolliran a la claveguera existent a la carretera de St. Joan les Abadesses.

Criteris de disseny

La xarxa s'ha dissenyat seguint el traçat viari i per l'eix del carril de circulació de vehicles.

El pendent s'ha adaptat al dels carrers a fi de que l'excavació sigui la menys possible i a un fons constant de com a mínim 2,50 m en el cas de les aigües brutes i d'2 m en el cas de les pluvials.

El sistema adoptat és el SISTEMA PSEUDOSEPARATIU d'aigües brutes i pluvials. Els desguasos de les cobertes dels edificis es connectaran a la xarxa d'aigües brutes, per mantenir un cabal de servei mínim en aquesta xarxa i per aprofitar el fluxe per netejar les clavegueres.

El diàmetre mínim per les clavegueres és el de 400 mm. El diàmetre de les connexions dels embornals als pous és de 200 mm. El diàmetre de les escomeses d'aigües brutes i pluvials és de 250 mm.

Per al càlcul hidràulic del drenatge s'ha pres com a base una precipitació diària de 146,8 mm, equivalent al període de retorn de 10 anys, aplicant el mètode racional.

4.3 SUBMINISTRAMENT D'AIGUA POTABLE

Informació prèvia

Per l'informació prèvia s'han utilitzat les dades facilitades per la Companyia d'Aigües S.A.U.R i el dimensionat i traçat de la xarxa s'ha fet d'acord amb la mateixa Companyia.

Criteris de disseny

La xarxa de subministrament s'ha dividit en dues seccions: Una que correspon a la part alta de l'urbanització i que connecta a la xarxa existent a la canonada que passa per el carrer Rampi (F diàm. 200) a traves del carrer Santa Sabina. L'altre secció surt de la canonada que travessa la carretera a l'inici del camí de l'Hostal de la Corda (F diàm. 250) i subministra a la part més baixa de l'urbanització i connectarà amb la part alta per el vial que substitueix al camí de l'Hostal de la Corda.

Aquesta substitució s'ha fet en funció del pla d'etapes de manera que no sigui necessari construir tota la canonada del camí de l'Hostal de la Corda abans de començar a urbanitzar la part superior de la mateixa.

S'ha adoptat un traçat amb anells tancats per que és el tipus de xarxa que utilitza la companyia subministradora en el conjunt de la ciutat. Es preveu que a cada tram de la xarxa pugui tallar-se el subministrament independentment dels altres, per lo que es col·locaràn les claus de pas necessàries.

Es preveu la col·locació d'hidrants d'acord amb els criteris de la NBE CPI-96 i la Norma Complementaria de "Condicionament urbanístic i de protecció contra incendis" (Decret 241 de 26 juliol 1994).

Les zones ajardinades disposaran de boques per regar situades de manera que amb un radi de 25 m, des de cada boca es cobreix tota la zona verda.

Les canonades de subministrament passaràn per les voreres tal com es dibuixa en el plànol de Xarxa Subministrament d'aigua General a un fons mínim de 1m. i sempre per sota de les canonades de l'instal·lació elèctrica segons l'esquerra de distribució en secció. Donat que no es pot preveure el procés edificatori que es seguirà cada promoció farà independentment la connexió amb la xarxa general de subministrament.

4.4 XARXA DE BAIXA TENSÍO

Informació prèvia

L'informació prèvia que s'ha utilitzat són els plànols facilitats per la Companyia Elèctrica.

Traçat de la xarxa

S'ha dividit el conjunt de l'urbanització en dos zones. A cada una d'aquestes s'ha dissenyat una xarxa radial que partiran d'un mateix transformador de nova construcció. Tota la xarxa serà soterrada i el pas de vials es protegirà convenientment. Serà necessari desviar les xarxes de mitja tensió que passen per l'àmbit del sector.

Criteris de disseny

S'ha dividit en dos zones, per facilitar la construcció amb independència de la seva situació. S'ha seguit el traçat vial per les aceres i els passos entre vials que són d'ús públic.

D'aquesta manera s'aconsegueix arribar a qualsevol punt amb mínim recorregut.

4.5 XARXA DE TELECOMUNICACIONS

Descripció de les obres corresponents a les canalitzacions telefòniques.

El traçat de la xarxa correspon al facilitat per la companyia telefònica. Segons recomanacions de l'Ajuntament, s'implantarà una xarxa de reserva a base de 2 tubs de PVC 125 formigonats, executats en paral·lel a la xarxa de telefonia, amb arquetes aptes per a telecomunicacions.

S'ha previst la col·locació d'una caixa general de protecció u derivació en aquells punts on anirà edificació, per connectar-hi les línies repartidores corresponents.

Traçat de la xarxa

Totes les il·luminacions s'han unit en dos circuits diferents. Cada un d'aquests parteixen de punts diferents i constitueixen una sola línia per cada circuit.

El traçat de les línies passa per sota de les voreres o creuen el carrer segons la disposició de les lluminàries.

Criteris de disseny

S'han disposat les lluminàries en funció de l'amplada del carrer i de les alçades de les lluminàries. S'han col·locat lluminàries amb columnes de 4,00 m. d'alçada pel que ens permet una distribució segons la NTE-IEE/1978 tant unilateral com alternada. Pel carrer més ample s'han col·locat les lluminàries amb columnes de 9,00 m. d'alçada amb una disposició alternada.

Seguint les recomanacions de l'Ajuntament, s'executarà una nova instal·lació amb un quadre elèctric i un reductor de fluxe en capçalera tipus ARELSA, amb armari d'acer inoxidable, un comptador d'energia activa amb rellotge per a tarifa 2.0, un estabilitzador-regulador de fluxe per a la potència que es contracti, la circuiteria per a 4 sortides trifàsiques i el sistema d'encesa, tot muntat sobre sòcol.

S'utilitzen làmpades de VSAP pel seu major rendiment lumínic.

S'han adoptat els següents nivells mínims d'il·luminació de referència, segons recomanacions de l'Ajuntament:

Carrer	Nivell mig d'il·luminació	Uniformitat mitjana
Carretera Sant Joan	22 lux	0,30
Carrer Hostal de la Corda	15 lux.	0,25
Garcia Robles, Verge de Núria, Brida, Passatge Brida,	10 lux.	0,25
Vial de servei	15 lux	0,25
Camins	7 lux	0,20

4.6 TRACTAMENT DELS ESPAIS LLIURES -ENJARDINAMENT

Criteris de disseny

L'enjardinament previst en el Projecte d'Urbanització es el següent:

Plantació d'arbres a les voreres dels carrers.



El criteri seguit es el de diferenciar amb vegetació la jerarquia de carrers, mantenir el bosc caducifoli mixte de l'àrea del Mas La Creu, i generar una diversitat ecològica interessant. Amb aquesta premissa es plantaran espècies diferents segons el carrer i la seva importància. Els arbres es plantaran en escossells o en parterre tal com s'indica en el plànol de xarxa viària.

- Plàtan d'Orient (Platanus X Hispànica).
Confluència de la carretera CC-150 amb la via Hostal de la Corda
- Roure Martinenc (Quercus Humilis)
Carrer Hostal de la Corda
Rotonda entre Hostal de la Corda i carretera CC-150 de Girona a Ripoll.
- Freixe vermell (Fraxinus angustifolia "Raywood") – Perera ornamental (Pyrus Calleryana)
Carrer Brida
Carrer Verge de Núria
Carrer Garcia Robles
Passatge Brida
- Roure pènoi (Quercus Robur)
Camí del Mas de la Creu

Jardins – espais de sauló

Eixamplament del carrer Pere Màrtir Rosell i Vilar

Carp (Carpinus Betulus "Fastigiata").
Carrer de Pere Màrtir Rosell i Vilar

Freixe de flor (Fraxinus Ornus)
Carrer del Mas La Creu
Carrer del Mas Bosser.

Perera (Pyrus Communis)
Jardins – espais de sauló

Pomera silvestre (Malus sylvestris)
Jardins – espais de sauló

Plantació de gespa.

A les zones que s'assenyalen en el plànol d'Ajardinament es plantarà gespa per convertir aquestes esplanades en uns prats per esbarjo.

La zona de l'actual bosc de La Creu es deixarà tal com esta actualment.

Es planten també gespa a la zona dels parterres de les voreres del carrer de l'Hostal de la Corda, al passatge peatonal i a les zones senyalades en el plànol al creuament dels carrers.



1. PRESSUPOST D'URBANITZACIÓ

El cost de les obres d'urbanització es el que consta en el projecte d'urbanització que s'ha elaborat conjuntament amb aquesta modificació del planejament i correspon també a la modificació i adaptació del projecte d'urbanització del primer pla parcial.

MOVIMENT DE TERRES	7.704,52
VIALS- MOVIMENT DE TERRES I PAVIMENTACIÓ	520.059,83
XARXA SANEJAMENT	222.630,73
XARXA AIGUA POTABLE	113.014,10
XARXA BAIXA TENSIO – DESVIAMENT LINIES	117.421,78
ENLLUMENAT	160.490,37
XARXA TELECOMUNICACIONS	17.096,44
XARXA DE GAS	96.679,48
JARDINERIA	32.234,92
MOBILIARI URBÀ	23.603,39
SENYALITZACIÓ	1.424,45
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	1.366.450,01
13% despeses generals	177.638,50
6% benefici industrial	81.987,00
subtotal	1.626.075,51
16% IVA	260.172,08

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE 1.886.247,59

COSTOS DE PROMOCIÓ

Cost del planejament, projectes d'urbanització, aixecaments topogràfics, estudi geotècnic, direcció d'obres d'urbanització estudis de seguretat (10% dels costos d'execució)	188.624,75
Entitats de control 1%	18.862,47
Notaria i registre 2%	37.724,95
Despeses d'administració del promotor 5%	94.312,37

Total costos i despeses d'urbanització. 339.524,54

ESTUDI ECONÒMIC

Repercusió costos totals per m2 de sostre edificat 339.524,54+1.886.247,59) 2.225.772,13€ / 34.748 =	64,05 €/m2
Valor estimat de repercusió del solar per m2 de sostre edificat per a us residencial	480,80 €/m2
Valor residual del sòl inicial	416,75 €/m2

PLA D'ETAPES

El desenvolupament de la 'urbanització es preveu en un termini de 6 anys des de l'inici de la mateixa.
El desenvolupament de l'edificació del Pla Parcial es preveu en un termini de 8 anys, conjuntament amb la urbanització.

DIVISIÓ POLIGONAL

Els terrenys compresos dins el sector de planejament constitueixen un únic polígon d'actuació urbanística.

SISTEMA D'ACTUACIÓ

El sistema d'actuació previst és el de COMPENSACIÓ BÀSICA.

La junta de compensació ja està constituïda perquè es tracta de la modificació d'un planejament existent, del qual estava aprovada definitivament la reparcel·lació.


Aquesta reparcel·lació serà objecte de modificació a partir dels criteris introduïts per aquesta Modificació del Pla Parcial a conseqüència de les modificacions que proposava el POUM.

El punt de partida per la modificació de la reparcel·lació seran les finques resultants de la primera reparcel·lació que ja estan inscrites com a tals al registre de la propietat.



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,



 Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
VISAT 2001402762 10-11-2005 9
MODIFICACIÓ DE PROJECTE EXECUCIÓ (URBANITZACIÓ) 418682
URB. U OBRA C
Emplaç: Polígon A La Creu-Ayuda San
Municipi: Olot
Arquitectes: JOAQUIM VAYREDA I CASADEVA Clients: Joan Fabrega Batlle