

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE L'ÀMBIT DE LES COMARQUES GIRONINES

Llibre

1.7 MEMÒRIA DE L'ARE MAS BOSSER (OLOT) 2579.1

Autor

EDUARD GASCÓN i CLIMENT
JORDI ROIG i NAVARRO
TAC taller d'arquitectes col·laboradors

Data

FEBRER DE 2009

 Generalitat
de Catalunya

 **INCASÒL**
Institut Català
del Sòl

Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
**Secretaria per a la Planificació
Territorial**

Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Secretaria d'Habitatge

Taula de Contingut

1. Introducció	2
2. Memòria de la informació	2
2.1. Situació i àmbit de l'actuació	2
2.2. Topografia, estat actual i usos	2
2.3. Situació respecte del Planejament vigent	3
2.4. Situació respecte a les infraestructures i serveis	3
2.5. Estructura de la propietat	4
3. Memòria de l'actuació	4
3.1. Justificació de la conveniència i oportunitat de l'Ordenació Detallada de l'Àrea Residencial Estratègica Mas Bosser	4
3.2. Objectius i criteris de l'ordenació	4
3.3. Descripció de l'ordenació	5
3.3.1. Estructura general de l'actuació	5
3.3.2. Sistema viari	6
3.3.3. Sistema d'equipaments i espais verds públics	6
3.3.4. Sòl d'ús privat i edificació	7
3.4. Memòria social	8
3.5. Informe ambiental	8
3.6. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada	8
3.7. Xarxes de serveis	9
3.7.1. Sanejament	9
3.7.2. Subministrament aigua	9
3.7.3. Electricitat	9
3.7.4. Gas i telecomunicacions	9
3.8. Sistema d'actuació i administració actuant	9
3.9. Pautes procedimentals	9
3.10. Divisió poligonal	9
4. Quadres de dades	10
4.1. Quadre de característiques del sector	10
4.2. Quadre comparatiu planejament vigent	10
4.3. Quadre de característiques en sòl privat	10
5. Pla d'etapes - cessions de sòl i obra urbanitzadora	10
5.1. Pla d'etapes	10
5.2. Cessions de sòl i obra d'urbanització	1011
6. Avaluació econòmica	11
6.1. Cost de les obres d'urbanització	11
6.2. Repercussió dels costos d'urbanització	11
6.3. Fons disponibles	11
Annex 1. Informe de la Direcció General de Patrimoni Cultural de la Generalita de Catalunya	12

1. Introducció

La present Ordenació Detallada de l'Àrea Residencial Estratègica Mas Bosser del municipi de Olot desenvolupa, en aquest àmbit de referència, les determinacions pròpies del Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de les Comarques Gironines, que d'acord amb el que disposa l'apartat segon de la Disposició Addicional vint-i-unena del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, delimita aquest àmbit com a Àrea Residencial Estratègica. D'aquí la necessitat d'establir una ordenació detallada del sector amb el grau de precisió propi d'un pla urbanístic derivat.

2. Memòria de la informació

2.1. Situació i àmbit de l'actuació

El terme municipal de Olot es troba situat a la comarca de La Garrotxa, dins l'àmbit de les Comarques Gironines, és part integrant de la Zona Volcànica de la Garrotxa, amb una extensió de 3.912 Ha. Delimita al nord amb els termes municipals de Hostalnou de Bianya i de Sant Joan les Fonts, a l'est amb el terme municipal de Santa Pau, al sud amb el terme municipal de les Preses i a l'oest amb els termes municipals de Riudaura i Sant Privat d'en Bas. El terme inclou diferents assentaments rurals com Sant Cristòfol de les Fonts o Batet de la Selva.

L'àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica Mas Bosser es troba situat al nord-oest del nucli urbà d'Olot i limita al nord amb el nou eix de circumval·lació que connectarà amb el futur hospital d'Olot, actualment carrer del Doctor Bartrina, a l'est amb la carretera de Sant Joan de les Abadesses, al sud amb el Sector 1 la Creu i teixit residencial suburbà i a l'oest amb el Polígon d'Actuació 17.4 Camí Hostal de la Corda. L'abast de l'àmbit comprèn una àrea total de 86.155,45 m² de superfície.

El sector comprèn un àrea pràcticament buida, terrenys de la masia de Mas Bosser, amb conreus i algunes taques aïllades de bosc dens, travessats per un camí que porta a les restes de l'antiga masia. Cal destacar la existència d'un edifici residencial al costat de la carretera de Sant Joan de les Abadesses, i d'una línia elèctrica de mitja tensió que talla el sector longitudinalment.

2.2. Topografia, estat actual i usos

L'àmbit d'actuació de l'ARE presenta una topografia accidentada, amb tres plataformes a diferents nivells separades per talussos o desnivells de certa entitat. El principal d'aquest desnivells divideix el sector en dues meitats, de manera que les zones més planeres se situen als extrems nord i sud respectivament, aquest desnivell es aproximadament de 20 metres en direcció a la nova carretera de circumval·lació i el Parc Natural de la Garrotxa. L'àmbit d'actuació conté les runes de l'antiga masia de Mas Bosser i un edifici de Pb+1, amb habitatge a planta primera i activitat professional a la planta baixa.

Les xarxes d'instal·lacions de serveis arriben fins al límit de l'àmbit d'actuació, a excepció d'una línia elèctrica aèria de mitja tensió que el travessa d'oest a est.



2.3. Situació respecte del Planejament vigent

La present Ordenació Detallada de l'ARE Mas Bosser desenvolupa l'àmbit del SECTOR 11 definit en el planejament general de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot. Les característiques que aquest document estableix per al sector són les següents:

Art. 420 - Definició

L'àmbit d'aquest sector es correspon al polígon B del Pla parcial definitivament aprovat anomenat La Creu – Mas Bosser. Aquest sector ha d'esser objecte d'un pla parcial per tal de desplegar les condicions que s'estableixen en aquest POUM

Art. 421- Edificabilitat bruta

L'edificabilitat bruta del sector és de 0,7 m2/m2

Art 422- Condicions generals d'ordenació urbanística

1. Es distingeixen el diferents tipus de sòls, segons els usos i les condicions d'edificació admesos:

- 1) Sòl residencial
- 2) Sòl per activitats econòmiques

2. Proporció de sòl privat assignats als diferents usos

- L'extensió de sòl per a usos residencials no serà superior al 80% de l'extensió total dels terrenys destinats a usos privats.

- L'extensió de sòl per a activitats econòmiques no serà inferior al 20% de l'extensió total dels terrenys destinats a usos privats.

3. Situació dels usos genèrics admesos

Els usos residencials només s'admetran sobre els terrenys confrontats amb el camí de l'Hostal de la Corda i la Carretera de Sant Joan de les Abadesses.

Les activitats econòmiques només s'admetran sobre els terrenys confrontats amb el vial de circumval·lació i amb el sector 14 de sòl urbanitzable .

4. Previsió d'elements de l'estructura urbana.

El planejament parcial respectarà les previsions del POUM quant a Parc Urbà del Bosser i del vial de circumval·lació.

Art. 423 – Condicions de l'ús d'habitatge

1. La densitat màxima del sector és de 34 habitatges per hectàrea.

2. El pla parcial reservarà per a habitatges de protecció pública el sòl que correspongui al 20% del sostre edificable dels terrenys destinats a usos residencials.

Art. 424. Condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'ús

1. Per a sòls residencials confrontats amb el camí de l'Hostal de la Corda el pla parcial adoptarà el tipus d'ordenació de l'edificació i les condicions d'ordenació de l'edificació i dels usos, entre els establerts en sòl urbà per a la Zona Suburbana o per la Zona d'Edificació Aïllada Unifamiliar. La densitat neta màxima d'habitatges és de 69 habitatges per hectàrea.

2. Per a sòls residencials confrontat amb la carretera de St. Joan de Les Abadesses el tipus d'ordenació de l'edificació i les condicions d'ordenació de l'edificació i dels usos s'adoptaran entre els establerts en sòl urbà per a la Zona d'Edificació Aïllada plurifamiliar en ordenació específica. La densitat neta d'habitatges d'aquesta zona és de 132 habitatges per hectàrea.

3. El pla parcial adoptarà el tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació i dels usos per sòls destinats a activitats econòmiques entre els admesos per aquesta zona en sòl urbà.

4. La separació de les edificacions respecte al Vial de circumval·lació i de la carretera de St. Joan serà de com a mínim 10 metres.

Art. 425 Cessions de terrenys per a sistemes urbanístics

Les cessions dels terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió de 55,95 de la superfície del sector.

2.4. Situació respecte a les infraestructures i serveis

Els terrenys del present ARE al Mas Bosser presenten una bona connexió a la xarxa viària supramunicipal i molta proximitat a vials que estructurin la mobilitat interna del municipi d'Olot.

El sector limita al nord amb el carrer del Doctor Bartrina, futura carretera de circumval·lació que connectarà amb el futur hospital d'Olot, aquest carrer enllaça amb la carretera de Sant Joan de les Abadesses (N-260a) que limita a l'oest amb el sector. La carretera de Sant Joan de les Abadesses permet connectar el sector amb el centre històric d'Olot, i les carreteres C-26, que connecta Olot amb Ripoll, Berga i Solsona, i N-260, que connecta el municipi amb Figueres i Portbou.

Olot disposa d'oferta de transport col·lectiu interurbà i urbà. Actualment disposa de 4 línies urbanes d'autobusos. La línia C, les Tries - Hostal del Sol, que compte amb vuit expedicions en dia feiner per cada sentit, té dues parades, una al camp de futbol i l'altre a Mas Bosser, aquesta darrera parada és al costat del sector.

Pel que fa a les xarxes d'infraestructures existents dins l'àmbit, actualment tan sols travessa el sector una línia aèria elèctrica de mitja tensió, no hi ha cap altre tipus de servei. Tot i això, l'enllaç amb les línies de serveis resta garantit donada la proximitat de l'àmbit d'actuació amb el sòl urbà. La connexió amb les xarxes d'abastament d'aigua potable, telèfon, gas i electricitat, així com la solució adoptada per a la xarxa de sanejament, es detallen en el projecte d'urbanització del present ARE.

2.5. Estructura de la propietat

La propietat del sòl queda reflectida al plànol número 03 d'aquesta Ordenació Detallada, en el qual s'especifica la delimitació de les finques, tal com es configura en l'actualitat segons les dades del Cadastre.

Quadre de finques aportades.			
Núm. finca	Titular	Superfície	%
01	Mas Bosser Habitat S.L.	79.098,15 m ²	91,81%
02	Residencial La Creu S.L.	1.043,70 m ²	1,21%
03	Jordi Palau Trias	609,80 m ²	0,71%
04	Miquel Vila S.L.	34,70 m ²	0,04%
05	Rosell Projectes S.L.	2.627,25 m ²	3,05%
06	Ajuntament d'Olot	308,90 m ²	0,36%
07	Ajuntament d'Olot	1.433,55 m ²	1,66%
08	Ajuntament d'Olot	438,25 m ²	0,51%
09	Ajuntament d'Olot	561,15 m ²	0,65%
TOTAL		86.155,45 m ²	100,00%

3. Memòria de l'actuació

3.1. Justificació de la conveniència i oportunitat de l'Ordenació Detallada de l'Àrea Residencial Estratègica Mas Bosser.

El desenvolupament d'aquest àmbit de sòl residencial i d'activitats econòmiques i la seva urbanització persegueix donar compliment, dins el marc del PDU de les AREs de les Comarques Gironines, al que dicta el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, per tal de fer front a la demanda social i fer efectiu el dret a un l'habitatge digne, adequat i assequible, en referència a la demanda estimada per l'horitzó 2007-2016 en el Pacte Nacional per a l'Habitatge.

L'Ordenació Detallada de "Mas Bosser" forma part del conjunt de documents que configuren l'expedient del Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'Àmbit de les Comarques Gironines, participant i fent seus els objectius i la oportunitat de la seva redacció, així com complementat les directrius i determinacions d'aquest, en la mesura que és l'instrument que ha de concretar l'ordenació i les determinacions del desenvolupament urbanístic de l'àmbit definit.

Així, d'acord amb l'article 19, apartat U del Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre de 2007, de mesures urgents en matèria urbanística, la transformació urbanística de cada sector es duu a terme directament a partir de l'aprovació definitiva del Pla Director Urbanístic, el qual estableix l'Ordenació Detallada del sector amb el grau de precisió propi d'un pla urbanístic derivat i concreta el traçat i les característiques de, com a mínim, les obres d'urbanització bàsiques, amb el contingut propi dels projectes d'urbanització.

La conveniència i oportunitat de la redacció de la present Ordenació Detallada és justificada, bàsicament, per raons d'utilitat pública i interès social, destacant que:

- suposa el desenvolupament urbanístic d'aquest àmbit que permetrà assolir una oferta de sòl residencial, amb un alt percentatge de reserva destinada a algun tipus d'habitatge de protecció, amb les infraestructures adequades
- desenvolupar una ordenació amb un equilibri adequat en la distribució dels usos que s'hi implanten en les diferents zones amb inclusió de diferents tipologies d'habitatge lliure i protegit, juntament amb usos comercials i d'activitat econòmica
- urbanitzarà i posarà a disposició de la població un important àmbit d'espai lliure en forma de parc urbà que ja preveia el POUM d'Olot
- es completarà la trama urbana del municipi en aquest àmbit, aconseguint la continuïtat i eficàcia per a tots els serveis urbanístics i, de forma especial, del parc central en el seu paper de connector del centre urbà amb l'espai natural que envolta la ciutat.

El marc legal bàsic de referència del present document el conformen el decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el Decret Llei 1/2007, el qual, en la seva disposició addicional única, apartat 2, fixa els terminis per prendre l'acord de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques a impulsar en el proper quadrienni i d'aprovació del document d'objectius i propòsits generals que ha d'elaborar la Secretaria per a la Planificació Territorial i la Secretaria d'Habitatge del Govern de la Generalitat mitjançant l'Institut Català del Sòl. Les fites assenyalades han estat assolides, prèvia consulta amb els municipis afectats, donant peu de forma immediata a la redacció i tramitació dels diferents Plans Directors delimitats i la documentació i plans que els conformen.

3.2. Objectius i criteris de l'ordenació

L'objectiu principal d'aquesta Ordenació Detallada és el de desenvolupar un àmbit de sòl residencial i d'activitat econòmica urbanitzat en condicions i a preu de cost, per tal d'afavorir la implantació d'edificacions residencials de nova planta en el àmbit corresponent al Sector 11 Mas Bosser, en el terme municipal d'Olot.

La previsió d'una important reserva del sòl residencial i de serveis continguda en l'àmbit d'aquesta Ordenació Detallada es resoldrà mantenint el necessari equilibri entre el medi urbà i el medi natural del seu entorn, garantint, mitjançant una ajustada ordenació, la continuïtat entre sistema d'espais lliures urbans i el Parc Natural de la Garrotxa a través del nou Parc Urbà del Bosser.

Els objectius generals de l'actuació són els següents:

1. Proposar una ordenació que respongui a la realitat del lloc, la forma del territori, la seva vegetació i topografia, les seves condicions de vistes i d'assolellada i molt especialment, les característiques dels teixits residencials i d'activitats econòmiques que es desenvolupen en contacte amb l'àmbit.
2. Reconèixer el paper estructurador de l'espai lliure que travessa l'àmbit en sentit longitudinal, -el nou Parc Urbà del Bosser- com a espai públic de referència que dona sentit a l'ordenació proposada i assegura la qualitat ambiental de les noves àrees residencials. En aquest sentit, el projecte del futur parc permetrà aprofitar les condicions excepcionals de la seva situació topogràfica i les seves vistes, tot reconeixent la varietat i riquesa dels seus espais heterogenis i de les seves espècies naturals per tal de controlar els recursos hídrics disponibles.
3. Plantejar un sistema viari a partir de la consideració de la trama existent, amb especial atenció a la connexió amb el sector de La Creu, proposant un nou traçat del Camí de l'Hostal de la Corda que resolgui la connexió amb el casc urbà i faciliti, a través d'un sistema capil·lar de vials per a vianants, l'accés de les àrees residencials al nou parc urbà del sector.
4. Disposar equilibradament la intensitat edificatòria dels sòls destinats a l'habitatge, evitant la formació de grans concentracions d'ús exclusiu residencial o d'activitat econòmica amb l'objecte d'afavorir la consolidació d'illes d'ús mixt, especialment en els fronts a la carretera de Sant Joan de les Abadesses i al carrer del Doctor Bartrina. Al mateix temps, aquesta redistribució del sostre residencial reduirà la densitat prevista en el POUM en els terrenys confrontats amb el camí de l'Hostal de la Corda, garantint d'aquesta manera una correcta transició entre el sector de La Creu i el nou creixement.

5. Proposar uns tipus residencials concrets i reconeguts que facin possible la formació d'unitats d'ordenació obertes, ben orientades e integrades a la topografia i al paisatge, que garanteixin la riquesa de les solucions arquitectòniques i la varietat de l'oferta d'habitatge lliure i protegit.
6. Completar el sistema d'equipaments amb la localització d'una reserva de sòl públic situat estratègicament respecte les àrees ja consolidades i el sector de Mas Bosser, destinat preferentment a usos culturals, sanitaris o docents.

3.3. Descripció de l'ordenació

3.3.1. Estructura general de l'actuació

D'acord amb els objectius assenyalats en el punt anterior, el nou sector que desenvolupa aquesta Ordenació Detallada s'ordena a partir de l'idea de que el Parc Urbà del Bosser és l'element vertebrador del nou creixement, l'espai públic de referència que, ocupant una posició central respecte a l'àmbit, fa possible la distribució equilibrada del sostre residencial al llarg de tot el seu perímetre.

Així, a diferència del previst inicialment en el POUM, les construccions destinades a habitatge es recolzen en els tres vials que defineixen el sector, proposant una ordenació que redueix considerablement la densitat edificatòria prevista en l'alineació del camí de l'Hostal de la Corda, garanteix que les façanes que s'obren al Parc Urbà quedin definides pels fronts edificats dels habitatges i amplia notablement la dimensió amb la qual el parc s'obre al nucli urbà d'Olot a través de la carretera de Sant Joan de les Abadesses.

La forma de l'àmbit –una peça sensiblement rectangular de dimensions aproximades de 400 x 200 metres– condiciona la configuració lineal de l'ordenació proposada, on l'espai lliure del parc –una franja que abasta la total longitud del sector i defineix la forma del territori– es caracteritza pel diàleg que s'estableix entre la geometria corba i contínua de les edificacions que s'alineen en la part més elevada de l'àmbit, en paral·lel al camí de l'Hostal de la Corda i la seqüència ortogonal i ritmada de les agrupacions en "L" que s'esglaonen al llarg del carrer del Doctor Bartrina. En el seu tram final, un volum específic, compost per la macla d'un cos baix i lineal i tres edificis aïllats i permeables, resol el contacte entre el parc i la carretera de Sant Joan.

Sector del Camí de l'Hostal de la Corda

Com s'ha comentat en el punt anterior, la redistribució del sostre edificable permet esponjar l'ordenació al llarg del Camí de l'Hostal de la Corda, proposant la formació d'unes illes mixtes de baixa altura compostades per l'agrupació de cases pati unifamiliars amb front al Camí, i blocs lineals plurifamiliars de planta baixa més tres plantes pis en la façana al nou Parc Urbà del Bosser. L'idea de proposar la casa pati com a element base de l'ordenació respon a la voluntat de dotar al sector d'una major riquesa tipològica, confiant a la vegada, en la seva capacitat de construir un front edificat que, sense renunciar a la seva vocació urbana, consolidi el caràcter residencial i l'escala domèstica del sector de La Creu.

Així, el nou carrer es configura com a un lloc públic amb uns atributs formals específics, un espai urbà on la presència de la construcció plurifamiliar resta matisada per la menor alçada de les cases pati situades en primer terme, la successió de quatre illes que s'alineen al llarg del seu traçat es pauta amb una seqüència de carrers de vianants que connecten amb el vial de tràfec restringit que, situat a una cota inferior, defineix la transició amb el parc i obre el sector a les esplèndides vistes del Parc Natural de la Garrotxa. Com a episodi singular, cal fer esment a l'espai públic que apareix com a resultat de la no edificació de la zona que, a manera d'ampliació del vial, es localitza entre els carrers del Rampi i Arquet.

En secció, la menor alçada de les cases pati garanteix unes òptimes condicions d'asolellada per a les vivendes situades en els blocs plurifamiliars, facilitant, a l'hora un escalonament que permet ajustar el conjunt a la topografia i aprofitar el desnivell resultant per a situar els accessos rodats i de vianants. L'intensa i precisa relació que s'estableix entre els dos tipus residencials que componen cadascuna de les illes, justifica la redacció d'un projecte unitari que incorpori així mateix l'espai lliure d'ús privat situat entre les cases pati i els blocs i resolgui de forma integrada els accessos als aparcaments.

En el tram més proper a la carretera de Sant Joan de les Abadesses es localitza la reserva de sòl per l'equipament públic, garantint d'aquesta manera una correcta relació entre el nou creixement residencial, el teixit existent i el parc urbà.

Sector de la Carrer del Doctor Bartrina

L'ordenació proposada en aquest sector resol la transició entre les zones d'equipaments i d'activitat econòmica que es localitzen al llarg del carrer del Doctor Bartrina i els nous creixements residencials, a través del Parc Urbà del Bosser.

Així, a diferència del que inicialment estava previst en el POUM, aquest sector contempla la construcció de tres illes d'ús mixt, amb la incorporació d'edificacions residencials de planta baixa més quatre plantes i àtic obertes a les vistes del parc i a la bona orientació i amb els espais previstos per a l'activitat econòmica, de planta baixa més una planta pis, situats en l'alineació del vial.

La geometria en planta del sector tracta de donar resposta a la realitat del lloc i, especialment a la relació amb la part de sòl no inclosa en l'àmbit d'aquesta Ordenació Detallada, situada en la confluència de la carretera de Sant Joan de les Abadesses i l'avinguda del Doctor Bartrina. Aquesta condició provoca que els espais reservats per a l'activitat econòmica presenten una façana de dimensió constant i una profunditat variable en funció de la posició relativa dels edificis residencials respecte de l'alineació del carrer. Aquests, a l'hora, es proposen com a blocs articulats en "L", formant una successió de tres concavitats que, en el seu conjunt, defineixen la façana Nord del parc. En el cas extrem de la parcel·la 5, l'activitat comercial de planta baixa i les vivendes es fonen en una mateixa unitat edificatòria.

Sector de la carretera de Sant Joan de les Abadesses

L'ordenació que es proposa en el front de la carretera de Sant Joan de les Abadesses contempla la construcció de dues unitats: un bloc lineal que completa la sèrie d'edificis residencials disposats en paral·lel a l'avinguda del Doctor Bartrina i un conjunt compost per una volumetria singular i compacta a l'objecte d'ampliar al màxim la longitud de contacte entre el Parc Urbà del Bosser i la carretera de Sant Joan de les Abadesses.

Aquest edifici, corresponent a la parcel·la 9, s'ordena amb paràmetres de volumetria específica de configuració flexible i està format per tres volums de quatre plantes cadascun recolzats sobre una planta baixa comuna i continua. La separació prevista entre aquests cossos edificats redueix l'escala del conjunt i afavoreix la permeabilitat entre el parc i la ciutat.

La planta baixa s'estructura com a un gran sòcol que s'estructura en dos nivells i dues franges paral·leles amb façana a la carretera i al parc respectivament. La primera, amb un pla de referència situat en relació a la rasant del vial, acull l'ús comercial assignat a aquesta unitat, compatible amb els vestíbuls d'accés a les vivendes. La segona es disposa en relació a la topografia modificada del parc i es preveu per a l'ús residencial genèric de l'edifici.



Imatges de conjunt no vinculants.

3.3.2. Sistema viari

Al nord del sector se situa el carrer del Doctor Bartrina, futura carretera de circumval·lació; la forma i secció d'aquesta via és el resultat de mantenir la continuïtat de la part de vial ja existent. Presenta una secció tipus de dues calçades de 8,00 metres d'amplada amb carrils de 4,00 metres, separades per una mitjana formada per dues bandes vegetals de 4,25 metres d'amplada cadascuna i un carril bici de dues direccions de 2,50 metres d'amplada al centre.

A l'est es troba la carretera de Sant Joan de les Abadesses, si bé la seva calçada no entra dins de l'àmbit, si hi queden inclosos la vorera i una zona verda de protecció de la calçada. La vorera té 8,00 metres d'amplada i la zona verda 9,00. La secció també és el resultat de mantenir la continuïtat de la via ja existent.

L'estructura viària principal de l'actuació està formada per les vies següents:

- Carrers de trànsit restringit A i B: Carrers d'accés als blocs d'habitatges i edificis terciaris, de prioritat invertida, formats per un pas per a vianants de 1,90 metres en front dels blocs d'habitatges, banda continua de zona verda amb arbrat de 1,00 metre, pas de vehicles de 3,00 metres, zona d'aparcament de 2,20 metres i pas de vianants en front de la zona terciària de 2,00 metres d'ample.
- Carrers 1 i 2: Carrers d'accés a l'aparcament de blocs d'habitatges i edificis terciaris. Tenen una secció asimètrica formada per pas per a vianants de 3,00 metres, banda continua de zona verda amb arbrat de 1,00 metre, pas de vehicles de 6,00 metres i pas de vianants de 2,00 metres d'ample. En els plànols de la sèrie 4 s'indiquen els àmbits destinats a càrrega i descàrrega, la secció queda en aquests punts com segueix: pas per a vianants de 2 metres, banda de càrrega i descàrrega de 2 metres, pas de vehicles de 6,00 metres i pas de vianants de 2,00 metres
- Carrer 3: carrer de continuïtat de la vialitat existent perpendicular als carrers Doctor Bartrina i Carretera de Sant Joan de les Abadesses. Té dues seccions diferenciades: la continuïtat del carrer perpendicular a Bartrina està formada per pas de vianants de 2,00 metres, banda continua de zona verda amb arbrat de 1,00 metre, pas de vehicles de 7,00 metres i pas de vianants de 3,00 metres; la continuïtat del carrer perpendicular a Carretera de Sant Joan de les Abadesses està formada per pas de vianants de 5,00 metres, pas de vehicles de 7,00 metres, banda de càrrega i descàrrega de 3,50 metres, banda continua de zona verda amb arbrat de 1,00 metre i pas per a vianants de 2,00 metres.
- Carrers C, D i E: Carrers per a vianants d'amplada variable amb zones arbrades.
- Carrer de trànsit restringit F: Carrer de prioritat invertida amb front a l'equipament, zones d'arbres, pas per a vianants d'amplada variable, pas restringit de vehicles de 3,00.
- Carrer de trànsit restringit H: Carrer de prioritat invertida format per un pas per a vianants de 2,50 metres en front dels blocs d'habitatges, pas de vehicles restringit de 3,50.
- Carrer G: Carrer situat sobre la traça de l'antic camí de la Corda, el qual canvia de secció al llarg del seu recorregut. El primer tram, en front de les cases pati està format per un pas per a vianants i banda continua de zona verda amb arbrat de 2,50 metres, carril bici de dos sentits de 2,50 metres, pas de vehicles de 6,00 metres, aparcament de vehicles de 5,00 metres i pas per a vianant d'amplada variable i/o plaça urbana. El segon tram, que va des de l'equipament fins a la carretera de Sant Joan de les Abadesses, està format per un pas per a vianants i banda continua de zona verda amb arbrat de 2,50 metres, carril bici de dos sentits de 2,50 metres d'amplada, aparcament de vehicles de 2,00 metres, pas de vehicles de 6,00 metres, i pas per a vianants d'amplada variable.
- Camí de la Corda: Carrer de prioritat invertida i trànsit restringit, se situa en front als edificis d'habitatges de l'antic amí de l'Hostal de la Corda.

Les seccions dels vials descrits, així com la definició dels tipus de paviments i material d'acabat i la plantació d'arbrat i jardineria, es detallaran en el projecte d'urbanització.

3.3.3. Sistema d'equipaments i espais verds públics

El POUM d'Olot fa una proposta global dintre de la ciutat de redistribució de sòl destinat a sistemes d'equipaments i espais lliures públics, per poder concentrar el sòl destinat a equipaments i donar continuïtat al parc natural de la Garrotxa dintre de la trama urbana de la ciutat. El POUM va traspasar la reserva de sòl d'equipaments d'aquest sector a altres sectors i va augment la reserva d'espais lliures.

D'acord amb l'article 94.3 del text refós de la Llei d'Urbanisme i com a conseqüència de l'augment de densitat de l'ús residencial, sense increment d'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espai lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per a cada nou habitatge. Aquesta reserva de sòl complementària serà de 1.480,00 m².

Per tant, en aquest sector que segons el POUM no havia de preveure reserves d'equipaments, s'ha projectat una reserva de sòl d'equipament públic de 1.480,00 m², que suposen un 1,72% de la superfície total del sector. Aquest sòl se situa al costat del carrer G, a la part elevada del sector, conformant el final d'una alineació d'edificis d'habitatges de poca alçada i donant façana al parc urbà que travessa el sector.

El sòl reservat per a equipament podrà ser destinat a habitatge dotacional d'acord a la normativa d'aplicació, amb un màxim de 1.265,00 m² de sostre i 23 habitatges.

La superfície de sòl del sistema d'espais lliures és de 35.071,50 m² que suposen un 40,71% del total del sector. El POUM fa una previsió de reserva d'espais lliures per a Mas Bosser de 30.451 m²; a l'igual que la reserva destinada a equipament i d'acord amb l'article 94.3 del text refós de la Llei d'Urbanisme, pel fet de l'increment de densitat que proposa el sector cal també preveure una reserva complementària de terrenys de 10,00 m² destinada a espai lliures per cada nou habitatge, que suposen un total de 1.350,00 m².

Segons el quadre de justificació de reserves d'espai lliures i equipaments del POUM, el sector de Mas Bosser computava una superfície de 86.539m² i 296 habitatges. L'ordenació detallada preveu un nombre màxim de 431 habitatges, la qual cosa suposa un increment de 135 habitatges.

	POUM		ARE		
	Reserves s/normativa	Reserves POUM	Increment s/normativa	Total s/normativa	Reserva ARE
Espais lliures	11.968,00	30.451,00	1.350,00	31.801,00	35.071,50
Equipaments	10.237,00	0,00	1.350,00	1.350,00	1.480,00

Es compleixen amb escreix les reserves d'espai públic i equipament.

El sòl destinat a espais lliures es reparteix de tres formes ben diferenciades:

1. Parc Urbà (3.2). Situat al centre del sector és la prolongació del Parc Natural de la Garrotxa dintre de la ciutat. Aquesta peça és l'element estructurador de l'ordenació d'illes destinades a habitatges.
2. Parc Local (3.1). Situat al sud del sector, tocant al camí de l'Hostal de la Corda. S'aprofita un espai residual conseqüència de sobreposar la nova geometria del camí de la corda amb l'alineació de les edificacions existents, per generar una plaça amb un caràcter netament urbà, amb la possibilitat d'instal·lar una zona de jocs infantils.
3. Espais de servitud i protecció (3.4). Espais verds situats al costat de la Carretera de Sant Joan de les Abadesses i el carrer del Doctor Bartrina. Aquests espais són la prolongació de la urbanització dels sectors tocants a l'àmbit de l'Ordenació Detallada.

3.3.4. Sòl d'ús privat i edificació

Tipologies:

Les àrees de sòl per a ús privat se situen a les illes que determina la xarxa viària de manera que, per a totes les parcel·les, quedi assegurat un fàcil accés. Es preveuen, en el sector objecte de planejament, sis tipologies edificatòries:

- Rengle de cases pati, zona suburbana d'intensitat 1 -clau11.1.a-. Quatre agrupacions d'edificacions, d'alçada PB+àtic, inscrits en uns gàlils de longitud variable i profunditat màxima de 20m. Les cases pati es troben situades al sud del sector, donant front al Carrer G.
- Bloc plurifamiliar d'edificació aïllada plurifamiliar -clau 13.2.a i 13.2.a.HP- d'alçada PB+3, inscrits en uns gàlils màxims de longitud variable i profunditat màxima de 15 metres, formen unitats edificatòries amb les cases pati. Els blocs se separen de les cases pati mitjançant una zona comunitària d'amplada mínima de 12 metres. Cada unitat edificatòria té un aparcament comunitari en el soterrani. Els blocs donen façana al sud del parc urbà.
- Bloc plurifamiliar d'edificació aïllada plurifamiliar -clau 13.2.b i 13.2.b.HP-. Tres blocs situats a la vessant del carrer del Doctor Bartrina. La seva volumetria, delimitada per uns gàlils màxims, correspon a un edifici en forma de L d'altures PB+4+àtic, el costat llarg i PB+4, el costat curt. Els blocs donen façana al parc urbà pel costat nord.
- Bloc plurifamiliar d'edificació aïllada plurifamiliar -clau 13.2.c.HP-. Bloc situats a la vessant del carrer 3, caracteritzat per l'ordenació específica flexible. La seva volumetria, delimitada per uns gàlils màxims, correspon a un edifici d'altura PB+4+àtic. El sòcol dona un front comercial a la carretera de Sant Joan de les Abadesses, format una façana comuna amb l'edifici confrontant.
- Agrupació de volums a quatre vents d'habitatges plurifamiliars de quatre plantes d'alçada recolzades sobre una base comú i continua -clau 13.2.c.HP- caracteritzat per l'ordenació d'edificació aïllada plurifamiliar. La seva volumetria, delimitada per uns gàlils màxims, correspon a un edifici d'altura PB+4. El sòcol dona un front comercial a la carretera de Sant Joan de les Abadesses, format una façana comuna amb l'edifici confrontant.
- Edificis destinats a activitats econòmiques segons alineacions -clau 19-. Edificis de Pb+1 i Pb, que donen front comercial al carrer del Doctor Bartrina. Aquests edificis són delimitats per gàlils màxims, tant a planta baixa, com a planta primera.

Atenent a les disposicions del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, i el seu article 9, Tres, que modifica el títol i l'apartat 3 de la disposició transitòria segona del Text Refós de la Llei d'urbanisme, i donat que Olot reuneix les condicions de capital de comarca i tenir una població superior a 10.000 habitants, és preceptiu fer la reserva del sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

En el seu cas, i si resulta d'aplicació d'acord amb la normativa que s'aprovi, caldrà igualment afegir una reserva del 10% destinada a noves tipologies d'habitatge amb protecció oficial, d'acord amb la disposició addicional dinovena del Text Refós de la Llei d'urbanisme, afegida pel decret Llei 1/2007.

Correspon a la present Ordenació Detallada establir l'emplaçament del sòl destinat a la construcció d'habitatges de protecció pública i d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, si és el cas, i de distribuir i quantificar les reserves corresponents procurant sempre la barreja de l'habitatge amb protecció oficial i el lliure, i a ser possible fer coexistir ambdós tipus d'habitatge en el territori.

El quadre 3.4 de la present memòria mostra els percentatges de sòl residencial destinat als diferents règims de protecció.

Usos:

Usos de les zones residencials:

- Habitatge com ús majoritari. Es preveu un total de 431 habitatges.
- Comercial en planta baixa.
- Aparcament en planta soterrani.

Usos de les zones d'activitats econòmiques:

- Comercial.
- Oficines i serveis.
- Aparcament en plantes baixes i soterrani.

**3.4. Memòria social**

La Memòria del PDU-AREs-Comarques Gironines analitza els objectius a assolir amb la producció d'habitatge protegit prevista en el conjunt de l'àmbit del PDU i en concret en l'ARE Mas Bosser d'Olot.

Es fixa la següent distribució de les diferents tipologies d'habitatge:

TIPOLOGIA	SUPERFÍCIE SOSTRE	%	HABITATGES
Habitatge protegit règim especial	2.372,50	5,00	25
Habitatge protegit règim general	7.117,50	15,00	74
Habitatge preu concertat	4.745,00	10,00	45
Habitatge concertat català	7.550,00	15,91	72
TOTAL HABITATGE PROTEGIT	21.785,00	45,91	216
Habitatge lliure	25.665,00	54,09	215
TOTAL	47.450,00	100	431

Els habitatges protegits, la resta d'habitatges, les activitats econòmiques i sistemes públics conformaran el nou barri de Mas Bosser, aportant valors que han de promoure la diversitat i la cohesió social com a garantia d'una adequada integració en l'entorn urbà.

Aquest fet es motiva pel principi de diversitat, segons el qual s'ha de garantir una major riquesa de relacions entre els components del barri. Diversitat que s'ha de donar a tots els nivells socials, en la composició de les persones i els veïns, física, en la definició dels espais, arquitectures i tipologies d'habitatge; i econòmica en la diversificació de les activitats productives que s'hi donen.

Pel que fa a la participació de l'administració actuant en el desenvolupament del sector, el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en favor de l'administració actuant es concretarà en el procés de reparcel·lació d'acord amb l'article 45 del Decret 1/2005, i podrà atendre proporcionalment a les diferents qualificacions i tipologies, segons les circumstàncies de demanda d'habitatges sota qualsevol règim de protecció pública, interès públic i general, que concorrin en el moment de la reparcel·lació, sense perjudici dels coeficients d'homogeneïtzació que correspongui aplicar i els ajustos necessaris per evitar l'adjudicació de finques en proindivís.

Per tal d'assolir l'objectiu d'equilibri i cohesió social per mitjà de la distribució de les diferents tipologies, amb una adequada barreja entre l'habitatge protegit, el lliure i les activitats econòmiques dintre de l'àmbit del sector, el pla proposa la seva localització d'acord amb el quadre següent:

PARCEL·LA	TIPOLOGIA	SUPERFÍCIE SOSTRE	HABITATGES
1	Habitatge Protegit	1.700,00	18
4	Habitatge Protegit	735,00	7
5	Habitatge Protegit	6.450,00	61
8	Habitatge Protegit	4.600,00	44
9	Habitatge Protegit	8.300,00	86

3.5. Informe ambiental

En compliment dels articles 106 i 115 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'Institut Català del Sòl va tramitar al Departament de Medi Ambient i Habitatge, l'Avanç del Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit de les Comarques Gironines i l'Informe de Sostenibilitat Ambiental preliminar. Aquest DMA-H ha emès el corresponent Document de Referència.

Per elaborar l'ordenació d'aquest sector s'ha tingut en compte la majoria de les recomanacions indicades en el Document de Referència Mediambiental.

Un dels elements importants de l'ordenació del sector és el disseny del parc Urbà de Mas Bosser. Aquest és un parc d'una gran extensió, conformada bàsicament per zones arbrades i enjardinades i que dota al sector d'una important superfície permeable. El parc se situa al centre del sector, en les zones de màximes pendents topogràfiques i s'organitza al voltant de camins tous que uneixen els diferents vials perifèrics del sector. Les runes de la Masia de Mas Bosser s' integren en el parc, per la qual cosa caldrà fer operacions d'enderroc i consolidació de les diferents parts.

El comerç i les activitats econòmiques s'han agrupat en el carrer del Doctor Bartrina i en la carretera de Sant Joan de les Abadesses, concentrant tota l'activitat en aquelles zones en les que la seva viabilitat no queda compromesa amb l'objectiu d'evitar l'aparició de façanes degradades per la manca de sortida de l'activitat.

3.6. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Segons estableix l'art. 84 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'adjunta al present document l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada de l'ARE Mas Bosser d'Olot com a Document 6. Estudis justificatius Llibre 6.7.

Els resultats i les determinacions bàsiques contingudes en el document annex són els següents:

- L'increment de la mobilitat generada, tenint en compte que es consideren zero els viatges generats actualment pel fet que no hi ha activitat en el sector, és de 8.509 viatges/dia dels quals 3.096 són de mobilitat obligada.
- A destacar que en el paquet de viatges a peu i en bicicleta majoritàriament corresponen al primer grup, sent objectiu d'aquest pla potenciar l'ús de la bicicleta per tal de reduir el diferencial entre els dos grups
- L'any 2003 l'ajuntament d'Olot va aprovar el Pacte per la Mobilitat que està sent objecte d'actualització en aquests moments. Els objectius de l'ARE coincideixen en gran mesura amb els del Pacte, especialment pel que fa a donar continuïtat a la xarxa de recorreguts amb bicicleta, ampliar els itineraris per a vianants i preservar el màxim possible l'espai verd existent.

- Pel que fa a la mobilitat amb vehicle privat, la capacitat del viari existent és suficient per absorbir els desplaçaments generats en hora punta, i per tant al llarg de tot el dia. Les previsions d'aparcament en superfície del pla donen cobertura a les noves necessitats generades.
- El volum de viatges generats pel sector es poden absorbir per l'oferta existent de transport públic en les hores de màxima càrrega.
- La mobilitat a peu a l'àmbit no presenta problemes de capacitat ni de connectivitat de les voreres
- El pla completa i connecta la xarxa de bicicletes del seu entorn assolint l'objectiu de millorar i impulsar la mobilitat amb aquest mode seguint directrius del Pacte per la Mobilitat.
- Les previsions de reserves d'aparcament fora de la via pública seran:
 - o Places de cotxes: 463
 - o Places de motos: 231
 - o Places de bicicletes: 862
- Respecte a la incidència de la mobilitat sobre la contaminació ambiental, per les característiques topogràfiques de l'àmbit i de l'ordenació, la contaminació atmosfèrica generada no resulta especialment problemàtica en relació a la resta de la ciutat. Igualment, les verificacions relatives a la contaminació acústica indiquen que no es sobrepassaran els llindars admissibles.

Per tot plegat, no es proposen mesures de finançament per les intervencions addicionals per increment de la mobilitat del sector.

3.7. Xarxes de serveis

Les característiques referents al traçat i naturalesa, així com les condicions tècniques de les xarxes d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat públic i telecomunicacions, es reflectiran en el Projecte d'urbanització d'obres bàsiques de l'ARE Mas Bosser, Olot.

S'adjunta al Document 8 Projectes d'Urbanització Llibre 8.7 els plànols del traçat indicatiu de les obres bàsiques. Les descripcions que a continuació es detallen són enunciatives, serà el corresponent Projecte d'urbanització d'acord amb el Art. 70 del DL 1/2005, de 26 de juliol, que les determinarà amb precisió.

3.7.1. Sanejament

La xarxa de sanejament s'ajusta a l'estructura urbana del sector, amb l'espai verd a la part central, i la xarxa viària que l'envolta.

Es projecta una xarxa separativa, connectada a l'existent i a un nou col·lector de aigües pluvials que aboca a la Riera de Riudaura i que transcorre des del carrer Bartina fins a la riera esmentada i que va a càrrec del sector.

La xarxa es divideix en dues parts, una part a la zona nord, connectant a la xarxa existent al carrer del Doctor Francesc Bartrina, i la zona sud, connectant a la xarxa existent al camí de l'Hostal de la Corda.

3.7.2. Subministrament aigua

A partir de les dades que SOREA proporcioni es projecta la xarxa de distribució d'aigua. Se seguiran els requeriments que l'empresa operadora del servei indiqui per tal d'homogeneïtzar-la amb la xarxa existent segons els seus criteris d'explotació.

3.7.3. Electricitat

L'electricitat que consumeix la població d'Olot és subministrada per dues companyies: FECOSA i BASSOLS. Totes dues companyies tenen connexió amb el sector. El parc està travessat per una línia de Mitja Tensió de la companyia Fecosa que s'ha de soterrar

A partir de la distribució dels habitatges, equipaments i zones comercials, així com de la dotació elèctrica corresponent, s'obté la potència elèctrica necessària al sector.

Les companyies elèctriques aportaran informació sobre les condicions de connexió a la xarxa existent de Mitja tensió, així com els requeriments de disseny de la xarxa de Baixa tensió.

3.7.4. Gas i telecomunicacions

La xarxa de gas es dimensiona segons les necessitats de la companyia operadora del servei. La gestió dels nous projectes de gasificació dels sectors ARE es realitza mitjançant l'INCASÒL.

Pel que fa a la xarxa de telecomunicacions, es projecta una xarxa bàsica que doni cobertura uniforme a tot el sector, connectant a futures línies de servei i si s'escau a l'actual de telèfons. La xarxa discorrerà soterrada cobrint uniformement tot el sector, tenint en compte les necessitats de les companyies de telecomunicacions i, sempre amb uns criteris de disseny que facilitin l'accés als diferents operadors de serveis per tal de fomentar la competitivitat del mercat i millorar els serveis i continguts a oferir als usuaris finals. En aquest sentit, la xarxa es dissenyarà d'acord a les instruccions tècniques de disseny i constructives proposades per la Secretaria de Telecomunicacions i Societat de la Informació, que s'annexen al projecte d'urbanització de l'ARE.

3.8. Sistema d'actuació i administració actuant

En virtut del que determina l'article 19 del DL 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística, i l'art 45 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, l'administració actuant és la receptora de l'aprofitament urbanístic que correspongui en l'àmbit d'actuació. El Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit de les Comarques Gironines estableix que l'ARE Mas Bosser a Olot està subjecta a la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic.

La Disposició Addicional vint-i-unena, apartat tercer, del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, així com aquest PDU de les Comarques Gironines, estableixen que la condició d'administració actuant de les àrees residencials estratègiques correspon, en primer terme, a un consorci urbanístic del qual formin part, en tot cas, l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament corresponent. La participació de l'Ajuntament en el consorci pot ser assumida, si així ho determina el consistori, per una entitat pública empresarial local o un organisme autònom local, sempre que reuneixin les condicions d'entitat urbanística especial d'acord amb allò que estableix l'article 22 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. El consorci urbanístic s'ha de constituir en el termini de 3 mesos des de l'entrada en vigor del Pla director o en el termini proporcionat que s'estableixi, cas contrari l'administració actuant, si així ho determina el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, és l'Institut Català del Sòl.

El sistema d'actuació pel qual es desenvoluparà l'únic polígon d'aquesta l'Àrea Residencial Estratègica és el de reparcel·lació modalitat cooperació, tal com queda regulat en els articles 133 i següents del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. En el sistema de cooperació les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta i l'administració executa les obres d'urbanització. Els costos d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris afectats.

3.9. Pautes procedimentals

Les fites procedimentals bàsiques per a l'aprovació del PDU de les Àrees Residencials estratègiques en l'àmbit de les Comarques Gironines són les establertes per la Llei d'Urbanisme de 1/2005, de 26 de juliol

No seran supòsit de modificacions de figures de planejament, les petites variacions de la superfície de l'àmbit o cada una de les diferents qualificacions urbanístiques de la present ordenació detallada, ocasionades per ajustos de límits fruit d'adaptacions topogràfiques o de límits físics, sempre i quan no suposin modificacions de superfície superiors al 5%.

Tampoc 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 de les parcel·les superiors al 5%.

3.10. Divisió poligonal

Es preveu inicialment el desenvolupament de tot l'àmbit d'actuació en un sol polígon, encara que sigui possible la seva execució per fases.

Altrament, si s'escau, es planteja estudiar i tramitar una divisió poligonal en el moment oportú, restant garantida la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic urbanitzats que corresponguin a cada etapa.

4. Quadres de dades

4.1. Quadre de característiques del sector

Sòl públic		Superfície m² sòl	%
2.1	Vialitat	14.502,90	16,83%
2.1a	Vialitat trànsit restringit	6.133,40	7,12%
3.4	Verd públic	35.071,50	40,71%
4	Equipament públic	1.480,00	1,72%
Total sòl públic		57.187,80	66,38%
Sòl privat		Superfície m² sòl	%
11.1.a	Zona suburbana d'intensitat 1	5.008,80	5,81%
13.2.a - 13.2.a.HP	Zona d'edificació aïllada plurifamiliar	7.387,25	8,57%
13.2.b - 13.2.b.HP	Zona d'edificació aïllada plurifamiliar	5.916,55	6,87%
13.2.c.HP	Zona d'edificació aïllada plurifamiliar	4.845,90	5,62%
19	Zona d'Activitats Econòmiques Terciàries segons Alineacions	5.809,15	6,74%
Total privat		28.967,65	33,62%
Total Sector		86.155,45	100,00%

4.2. Quadre comparatiu planejament vigent

		POUM Olot Sector 11 Mas Bosser		ARE Mas Bosser	
Superfície àmbit (m²)		86.539,00		86.155,45	
Sòl privat	Sòl residencial	30.530,96	35,28%	23.158,50	26,88%
	sòl per activitats econòmiques	7.632,74	8,82%	5.809,15	6,74%
	TOTAL	38.163,70	44,10%	28.967,65	33,62%
Sostre residencial (m²)	Habitatge lliure		70,00%	25.665,00	54,09%
	HPO règim general / règim especial		20,00%	9.490,00	20,00%
	HPO règim concertat		10,00%	4.745,00	10,00%
	HPO règim concertat català			7.550,00	15,91%
	TOTAL		100,00%	47.450,00	100,00%
Sostre comercial i activitats econòmiques(m²)				12.858,82	
Sostre total (m²)		60.577,30		60.308,82	
Edificabilitat bruta (m²st/m²sol)		0,7		0,70	
Nombre habitatges	Habitatge lliure			215	49,88%
	HPO règim general / règim especial			99	22,97%
	HPO règim concertat			45	10,44%
	HPO règim concertat català			72	16,71%
	TOTAL	296		431	100,00%
Densitat (hab/ha)		34		50	

4.3. Quadre de característiques en sòl privat

Clau	Núm. parcel·la	Superfície m²	Sostre residencial m²		Sostre comercial m²	Sostre activitat econòmica m²	Sostre total m²	Núm. plantes	Ocupació	Edificabilitat m²st/ m²sol	Núm. Habitatges		Règim habitatge
			lliure	protegit							lliure	protegit	
11.1.a	1	996,40	960,00	0,00	0,00	0,00	960,00	PB+àtic	segons gàlib	0,96	6	0	lliure
13.2.a.HP		1.460,10	0,00	1.700,00	0,00	0,00	1.700,00	PB+3	segons gàlib	1,16	0	18	protegit
11.1.a	2	1.362,45	1.280,00	0,00	0,00	0,00	1.280,00	PB+àtic	segons gàlib	0,94	8	0	lliure
13.2.a		2.112,85	3.150,00	0,00	0,00	0,00	3.150,00	PB+3	segons gàlib	1,49	24	0	lliure
11.1.a	3	1.391,05	1.280,00	0,00	0,00	0,00	1.280,00	PB+àtic	segons gàlib	0,92	8	0	lliure
13.2.a		2.064,85	3.100,00	0,00	0,00	0,00	3.100,00	PB+3	segons gàlib	1,50	24	0	lliure
11.1.a	4	1.258,90	1.280,00	0,00	0,00	0,00	1.280,00	PB+àtic	segons gàlib	1,02	8	0	lliure
13.2.a.HP		1.749,45	1.715,00	735,00	0,00	0,00	2.450,00	PB+3	segons gàlib	0,98	15	7	lliure+protegit
TOTAL		12.396,05	12.765,00	2.435,00	0,00	0,00	15.200,00				93	25	
13.2.b.HP	5	2.038,85	0,00	6.450,00	1.500,00	0,00	7.950,00	PB+4+àtic	segons gàlib	3,90	0	61	protegit
13.2.b	6	1.938,85	6.450,00	0,00	250,00	0,00	6.700,00	PB+4+àtic	segons gàlib	3,46	61	0	lliure
13.2.b	7	1.938,85	6.450,00	0,00	350,00	0,00	6.800,00	PB+4+àtic	segons gàlib	3,51	61	0	lliure
TOTAL		5.916,55	12.900,00	6.450,00	2.100,00	0,00	21.450,00				122	61	
13.2.c.HP	8	1.783,55	0,00	4.600,00	400,00	0,00	5.000,00	PB+4+àtic	segons gàlib	2,80	0	44	protegit
13.2.c.HP	9	3.062,35	0,00	8.300,00	1.200,00	0,00	9.500,00	PB+4	segons gàlib	3,10	0	86	protegit
TOTAL		4.845,90	0,00	12.900,00	1.600,00	0,00	14.500,00				0	130	
19	10	1.610,60	0,00	0,00	0,00	3.220,00	3.220,00	Pb+1	segons gàlib	2,00			
19	11	3.607,05	0,00	0,00	0,00	5.496,00	5.496,00	Pb+1	segons gàlib	1,52			
19	12	591,50	0,00	0,00	0,00	442,82	442,82	Pb	segons gàlib	0,75			
TOTAL		5.809,15	0,00	0,00	0,00	9.158,82	9.158,82						
TOTAL		28.967,65	25.665,00	21.785,00	3.700,00	9.158,82	60.308,82				215	216	

5. Pla d'etapes - cessions de sòl i obra urbanitzadora

5.1. Pla d'etapes

Per al desenvolupament d'aquest ARE, l'administració actuant redactarà el Projecte de Reparcel·lació i els Projectes d'Urbanització Complementaris que respectaran, en tot cas, les determinacions d'aquesta Ordenació Detallada i de les Normes urbanístiques de Planejament vigents al municipi d'Olot.

En virtut d'allò que es disposa en els articles 65 i 66 del Real Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, la present figura de planejament pot precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 70. En aquest cas, s'han de definir les obres amb el grau suficient de detall per a permetre l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i s'han d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin.

Els terminis d'execució de les obres d'urbanització i edificació es determinen al document de programació de les actuacions d'aquest Pla Director Urbanístic (Document 2, Llibre 2.1)

5.2. Cessions de sòl i obra d'urbanització

L'article 44 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix que les cessions gratuïtes de sòl destinats a sistemes es faran a favor de l'ajuntament, lliures de càrregues, gravàmens i llogaters i ocupants i degudament urbanitzades.

En compliment de l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament d'Olot es compromet a rebre la totalitat de sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres del present ARE en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part de l'Administració actuant de l'acta de cessió corresponent.

Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.

Cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

L'Administració actuant s'obliga a la cessió de la totalitat de les obres d'urbanització dels sòls qualificats de sistemes en el moment en què l'ajuntament signi l'acta de cessió a la qual es fa referència en el punt anterior.

Segons l'article 121.a del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, amb l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació es produeix la cessió de dret al municipi en què s'actua, en ple domini i lliures de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determinin les presents normes.

6. Avaluació econòmica

L'avaluació econòmica del desenvolupament de l'ARE "Mas Bosser" (Olot) es detalla al Llibre 3 Bases tècniques i econòmiques del Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de les Comarques Gironines.

6.1. Cost de les obres d'urbanització

El cost de les obres d'urbanització es detalla en el Llibre 8.7 Projecte d'urbanització de les obres bàsiques de l'ARE de "Mas Bosser" (Olot) d'aquest PDU

6.2. Repercussió dels costos d'urbanització

La repercussió dels diferents costos d'urbanització es detalla al Llibre 3 Bases tècniques i econòmiques del Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de les Comarques Gironines.6.3. Fons disponibles

Els fons disponibles per a portar a terme les obres d'urbanització es forniran de les aportacions dels propietaris d'acord amb els percentatges de participació que fixi el Projecte de reparcel·lació corresponent.

L'equip redactor

Eduard Gascón i Climent
Jordi Roig i Navarro
TAC, Taller d'Arquitectes Col·laboradors

Barcelona, Febrer de 2009

**Annex 1. Informe de la Direcció General del Patrimoni Cultural de la
Generalitat de Catalunya**



Generalitat de Catalunya
Departament de Cultura i
Mitjans de Comunicació
Direcció General del Patrimoni Cultural
Servei d'Arqueologia i Paleontologia

AVALUACIÓ DE COMPATIBILITAT AMB EL PATRIMONI CULTURAL DELS PLANS URBANÍSTICS DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES

Informe: ARE 'Mas Bosser'
Terme municipal: Olot
Comarca: La Garrotxa
Empresa d'arqueologia encarregada de la intervenció: Arqueolític Terra-Sub S.L.

[Informació i estudi de compatibilitat d'informes àrea 2008/granularia mas bosser (000) dot]

FETS

Amb data 14 de maig de 2008 el Director General del Patrimoni Cultural autoritza, a petició d'INCASOL, una intervenció arqueològica preventiva de prospecció superficial a l'ARE Mas Bosser (Olot, La Garrotxa) els dies 23 i 24 de maig sota la direcció de l'arqueòleg Xavier Aguelo Mas (Arqueolític Terra-Sub S.L.).

Amb data 15 de maig de 2008 l'empresa Arqueolític Terra-Sub S.L. sol·licita al Servei d'Arqueologia i Paleontologia d'aquesta Direcció General permís per consultar tota la informació disponible referent al patrimoni arqueològic que es pugui veure afectat per l'ARE referenciada, als inventaris del Patrimoni Arqueològic i Arquitectònic del terme municipal d'Olot, a la comarca de La Garrotxa.

Amb data 7 de juliol l'arqueòloga Territorial de Girona, Montserrat Mataró, tramet al Servei d'Arqueologia i Paleontologia una còpia de la memòria dels resultats de la intervenció amb un informe de valoració de la mateixa.

FONAMENTS DE DRET

1. Llei 9/1993, del 30 de setembre, del patrimoni cultural català (DOGC, núm. 1807, del 11.10.1993).
2. Decret 78/2002 de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic (DOGC núm. 3594)
3. Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i segons estableix el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme sobre la possible afectació de l'activitat sobre el patrimoni cultural.

ESTUDI

Un cop revisada la Memòria de la prospecció arqueològica visual de l'Àrea Residencial Estratègica 'Mas Bosser' aquesta recull el següent:

Portaferrissa, 1 (Palau Moja)
08002 Barcelona
Telèfon 933 16 27 40
Fax 933 16 28 25
jcastells@gencat.net



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



Generalitat de Catalunya
Departament de Cultura i
Mitjans de Comunicació
Direcció General del Patrimoni Cultural
Servei d'Arqueologia i Paleontologia

- L'ARE Mas Bosser es situa al nord de la ciutat d'Olot i a l'oest del volcà Montsacopa. Té una extensió de 8,65 hectàrees.
- De la consulta als Inventaris del patrimoni Arqueològic i Arquitectònic de la Direcció General del patrimoni Cultural se'n desprèn que existeixen 3 jaciments arqueològics propers a l'àmbit de l'ARE. Es tracta de *Mas Bosser*, *Tres torres carlines a dalt del Montsacopa* i *l'Església de Sant Francesc*.
- La prospecció arqueològica s'ha realitzat a la totalitat de l'àrea afectada, la qual ha estat considerada com un sol sector i ha posta al descobert restes del Mas Bosser de principis del segle XX. Es destaca la dificultat per accedir a alguns dels camps.
- Les mesures correctores proposades són:
 - o Realització de rases per determinar amb més fiabilitat l'existència de restes arqueològiques no conegudes.
 - o Seguiment i control de màquines durant la urbanització del sector.
- A l'Annex 1 només comprèn un plànol de situació de l'ARE amb els tres elements patrimonials citats referenciats numèricament.

CONSIDERACIONS

Un cop analitzada la *Memòria de la prospecció arqueològica visual de l'Àrea Residencial Estratègica 'Mas Bosser'* considerem que aquesta presenta algunes mancances:

Pel que fa a la consulta dels Inventaris del patrimoni Arqueològic i Arquitectònic de la Direcció General del patrimoni Cultural a la Memòria es diu que hi ha tres jaciments propers a la zona de l'ARE. Segons aquests Inventaris, els tres elements patrimonials citats són en realitat arquitectònics. Les *Tres torres carlines a dalt del Montsacopa* i *l'Església de Sant Francesc* es troben lluny de l'àrea estudiada.

El *Mas Bosser*, en canvi, no es troba inclòs als citats Inventaris i es va documentar, segons indica la memòria, durant la prospecció. Només es diu d'ell que figura una data inscrita, 1926, però es desconeix si és la de construcció o la d'una reforma. A l'apartat fotogràfic s'inclouen dues imatges d'aquest element.

Quant a les mesures correctores proposades, és necessària la realització d'una nova prospecció donat que, tal com s'indica a l'apartat 5.2 de la Memòria, *la fiabilitat dels resultats de la prospecció són gairebé nuls*. Aquesta intervenció arqueològica s'ha de realitzar en fase prèvia al dictamen definitiu d'aquest Servei ja que els resultats que se n'obtinguin han de permetre informar sobre la compatibilitat de l'ARE projectada amb el patrimoni cultural. La

Portaferrissa, 1 (Palau Moja)
08002 Barcelona
Telèfon 933 16 27 40
Fax 933 16 28 25
jcastells@gencat.net

2



Generalitat de Catalunya
Departament de Cultura i
Mitjans de Comunicació
Direcció General del Patrimoni Cultural
Servei d'Arqueologia i Paleontologia

idoneïtat de realització de rases i seguiment i control arqueològic proposats, es decidirà en relació a aquests resultats.

Per que fa al *Mas Bosser*, fora convenient ampliar la documentació descriptiva i fotogràfica corresponent amb l'objectiu de confirmar que realment es tracta de les restes d'una instal·lació agrícola contemporània.

CONCLUSIONS

Per tot això,

El Servei d'Arqueologia i Paleontologia d'aquesta Direcció General resta pendent d'informar l'ARE 'Mas Bosser' donat que en l'actualitat no disposa de tota la documentació necessària per poder avaluar la seva compatibilitat amb el patrimoni cultural.

Barcelona, 16 de juliol del 2008

Josep Castells i Camp
Cap de la Secció d'Informació i Estudis

Portaferrissa, 1 (Palau Moja)
08002 Barcelona
Telèfon 933 16 27 40
Fax 933 16 28 25
jcastells@gencat.net

3



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya