

PLA PARCIAL DEL SECTOR 12 "LA GUARDIOLA"

AJUNTAMENT D'OLOT

DESEMBRE 2006

PLA PARCIAL DEL SECTOR 12 “LA GUARDIOLA” DEL POUM D’OLOT

INDEX

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L’ORDENACIÓ

1. Justificació de la necessitat i conveniència del planejament.
2. Característiques dels terrenys
3. Estructura de la propietat.
4. Estudi d’inundabilitat.
5. Disposicions normatives del planejament general vigent.
6. Estructura general de l’ordenació prevista al POUM
7. Descripció i justificació de l’ordenació proposada.
8. Característiques dels serveis urbanístics.

2. NORMES REGULADORES

3. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ

4. PRESSUPOST D’URBANITZACIÓ I PLA D’ETAPES

5. DIVISIÓ POLIGONAL. SISTEMA D’ACTUACIÓ

6. DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D’INFORMACIÓ

- I.01 Situació
- I.02 Topogràfic i estat actual
- I.03 Cadastral-estructura de la propietat
- I.04 Previsions del Pla d’Ordenació Municipal
- I.05 POUM Estructura dels espais lliures i equipaments

- I.06 Infraestructures i serveis actuals
 - 06.1 Aigües residuals
 - 06.2 Aigües pluvials
 - 06.3 Xarxa d'aigua
 - 06.4 Electricitat (BASSOLS)
 - 06.5 Electricitat (HIDRO)
 - 06.6 Telefonía
- I.07 Informació fotogràfica

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- P.01 Zonificació i Usos
- P.02 Ordenació de l'edificació i dels espais lliures de parcel·la
 - 02.1 Planta
 - 02.2.1 Alçats (1)
 - 02.2.2 Alçats (2)
 - 02.2.3 Alçats (3)
 - 02.2.4 Alçats (4)
 - 02.2.5 Alçats (5)
 - 02.2.6 Alçats (6)
 - 02.3 Punts d'aplicació ARM
- P.03 Plànol de conjunt
- P.04 Documentació fotogràfica
- P.05 Càrregues del Sector
 - 05.1 Sòls a cedir
 - 05.2.1 A càrrec del Sector
 - 05.2.2 No a càrrec del Sector
 - 05.3 Fases d'urbanització
- P.06 Ordenació dels espais lliures
 - 06.1 Tractament de superfícies
 - 06.2 Plantacions arbòries
- P.07 Plano guia seccions
- P.08 Rasants de la vialitat
 - 08.1 Carrers A i B
 - 08.2 Carrer C
 - 08.3 Carrers D i E
 - 08.4 Carrers Joaquim Blume (1) i (2), Olímpia i secció A-A
 - 08.5 Perllongació av Europa
- P.09 Seccions transversals de la vialitat
 - 09.1 (1-2-3-4-5-6)
 - 09.2 (7 i 8)
 - 09.3 (9 i 10)
 - 09.4 (11-12-13)

PLÀNOLS D'URBANITZACIÓ BÀSICA

- UB. 01 Sanejament
 - 01.1 Aigües residuals
 - 01.2 Aigües pluvials
- UB. 02 Vialitat i modelat dels espais lliures
 - 02.1 Planta
 - 02.2 Perfil longitudinal
 - 02.3 Seccions 1
 - 02.4 Seccions 2
 - 02.5 Seccions 3
 - 02.6 Seccions 4
 - 02.7 Seccions 5
 - 02.8 Seccions 6
 - 02.9 Seccions 7
 - 02.10 Seccions 8
 - 02.11 Seccions 9
 - 02.12 Seccions 10
 - 02.13 Seccions 11
- UB. 03 Xarxa distribució electricitat
 - 03.1 (BT BASSOLS)
 - 03.2 (MT BASSOLS)
 - 03.3 (BT HIDRO)
- UB. 04 Xarxa distribució aigua potable
- UB. 05 Xarxa distribució de gas
- UB. 06 Xarxa de telecomunicacions
- UB. 07 Esquema altres serveis
 - 07.1 Enllumenat
 - 07.2 Enjardinament

ANNEXES

- Estudi d'inundabilitat de la riera de Riudaura.
- Conveni entre l'Ajuntament d'Olot, el consorci "la Guardiola", el consorci de Medi Ambient i Salut Pública de la Garrotxa i l'Agència Catalana de l'Aigua.

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I CONVENIÈNCIA DE LA REDACCIÓ

Promoció i redacció

Aquest pla parcial del Sector 12 La Guardiola, és promogut pel consorci La Guardiola, format per l'Ajuntament d'Olot i l'Institut Català del Sòl.

El pla desenvolupa les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en text refós el 25 de Setembre de 2003, DOGC el 2 de febrer de 2004, i ha estat redactat pels serveis tècnics de l'àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament d'Olot.

El pla s'ha redactat en concordança amb l'estudi de la inundabilitat i drenatge dels terrenys confrontants amb la riera de Riudaura, exigint en la Declaració d'Impacte Ambiental del POUM i redactats pels serveis tècnics de l'àrea d'Infraestructures de l'Ajuntament d'Olot, que s'incorpora com a document adjunta al present Pla Parcial.

Simultàniament al pla parcial també s'ha redactat el projecte d'urbanització per part dels serveis tècnics municipals.

Justificació de la necessitat i conveniència

Davant la situació actual de quasi exhauriment en el mercat immobiliari de terrenys destinats a usos industrials i per a activitats econòmiques dins el terme municipal d'Olot, que com a conseqüència provoca la retenció i encariment de la reduïda oferta dels pocs terrenys existents, el Pla d'Ordenació Urbanística aprovat definitivament, a l'article 432 de les Normes Urbanístiques, reconeix que en aquest sector de La Guardiola "hi concorren les circumstàncies de necessitat d'obtenció immediata de sòl destinat a usos industrials, i de necessitat de desenvolupament de la xarxa viària bàsica urbana, en concret de l'element del vial de circumval·lació que proporciona accés al Pla de Dalt, i d'adquisició de sòl per a sistemes urbanístics", i estableix que "seguint el procediment de l'art. 136 de la Llei d'urbanisme podrà ser declarat d'urbanització prioritària".

Atenent però que una part important dels terrenys ja són actualment propietat de l'Institut Català del Sòl i de l'Ajuntament d'Olot, i que existeix el compromís entre ambdues institucions, de promoure i urbanitzar de manera immediata el sector, no s'estima imprescindible la declaració de Sector d'urbanització prioritària.

2. CARACTERÍSTIQUES DELS TERRENYS

2.1. CARACTERÍSTIQUES GEOGRÀFIQUES.

Situació

El sector té una extensió de 106.159 m². Els terrenys que comprèn limiten, pel sud, amb el vial de circumval·lació, perllongació de l'avinguda d'Europa, el carrer Masia, i el camí de l'Hostal de la

Corda; per l'oest, amb el nou accés al nus de l' A-26, la C-37, i la C-26; pel nord, amb una línia sensiblement paral·lela la Riera de Riudaura, situada entre 50 i 80 metres de la llera; i per l'est, amb el sòl urbà de la zona de l'estadi municipal.

Configuració topogràfica.

L'àmbit comprèn terrenys que cavalquen geogràficament entre els dos plans, o terrasses, que presenta el territori en aquest tram de la vall del Riudaura: el Pla de Dalt i el Pla de Baix. Tret doncs d'una estreta franja de terreny en pendent, que resolt la continuïtat dels dos plans, són terrenys molt planers, aptes per tant per a la implantació d'edificacions que requereixin superfícies planeres i de certes dimensions, com les de caràcter industrial o similars. La major extensió de terrenys està situada al Pla de Baix.

2.2. USOS DEL SÒL I EDIFICACIONS.

Usos actuals del terrenys i edificacions

Actualment s'estan executant les obres de construcció del tram del vial de circumval·lació que transcorre per dins el sector, i que ha d'unir les dues parts de ciutat que han crescut sobre cadascuna de les dues terrasses. La resta de terrenys estan destinats a ús agrícola.

Les edificacions existents són les del Mas La Guardiola, i una altra edificació de planta baixa i pis, destinada a habitatge. El Mas de La Guardiola comprèn, a més de l'edificació destinada a habitatge pròpiament dit, altres construccions auxiliars dels usos agrícola-ramaders a que es destina actualment la finca.

Usos dels terrenys confrontants

Els terrenys situats sobre la terrassa baixa, que s'estén en avall de l'àmbit al llarg d'un quilòmetre aproximadament fins la zona de Les Feixes, estan ja ocupats pel creixement urbà, i destinats a usos industrials: Pla de Baix I, Pla de Baix II, i zona al voltant de l'Estadi municipal, resten encara vacants els terrenys que estan compresos dins d'aquest Sector 12, i del sector del Bosser.

Els terrenys situats sobre la terrassa superior, que també s'estén en amunt de l'àmbit al llarg d'un quilòmetre aproximadament, fins la zona de Les Planotes, estan parcialment ocupats, de manera discontinua, per creixements urbans, de caràcter exclusivament residencial, que tenen accés des de la carretera de Riudaura; la resta de terrenys són destinats a usos agrícoles. La major part de la seva extensió, estan classificats com a sòl urbanitzable, delimitat o no delimitat.

2.3. INFRASTRUCTURES EXISTENTS

Accessos rodats

Els accessos actuals a l'àmbit es redueixen al carrer de l'Estadi, amb paviment asfàltic, que continua amb l'antic camí de l'Arengada, sense urbanitzar; i al nou tram del vial de circumval·lació, entre l'Av. Europa i l'Av. Masia, que proporcionarà accessibilitat al sector des de la zona del Pla de Dalt.

Aigua potable

La xarxa d'aigua potable és gairebé inexistent i es limita a les conduccions de diàmetre reduït que forneix d'aigua potable les edificacions de l'Arengada i La Guardiola.

Tanmateix el cabal necessari pel subministrament d'aigua del sector està garantit per les instal·lacions existents al municipi.

Electricitat

Tres línies aèries de mitja tensió travessen l'àmbit del pla parcial: Dues línies MT de l'empresa Bassols Energia entren a l'àmbit des de la zona de L'Arengada, al límit nord del sector; una segueix pel camí de l'Arengada fins el transformador existent al carrer de l'Estadi; l'altra línia travessa diagonalment els camps de conreu i es dirigeix cap a la zona del Pla de Dalt, alimentant un transformador situat dins el sector, al costat del Mas Casadellà, a la vora del camí de l'Hostal de la Corda.

La tercera línia aèria de mitja tensió, de Fecsa-Endesa, travessa l'àmbit en un curt tram de 200 metres i també es dirigeix a aquest mateix transformador.

Les línies de baixa tensió són totes aèries i es redueixen a la portada d'electricitat a les edificacions de La Guardiola des del transformador del carrer Estadi.

Clavegueram

- Aigües residuals.

L'àmbit és travessat per un col·lector de sanejament en alta de DN 60, d'aigües residuals que recull les aportacions del sòl urbà existent a la zona dels habitatges La Garrotxa, i Les Planotes. El traçat d'aquest col·lector ressegueix el límit entre finques rústegues inicials, connecta amb la resta de la xarxa municipal a la cruïlla Dr Bartrina-Baró de Coubertin.

Resseguint el límit oest del sector, i per l'espai vial, discorre una canalització que porta les aigües residuals de la zona del pla de Dalt, de DN 80, fins al col·lector esmentat, on hi ha un sobreixidor.

- Aigües de pluja

Sensiblement paral·lel a la canalització d'aigües residuals que passa pel límit oest del sector s'ha construït recentment un emissari d'aigües plujanes que serveix la zona del Pla de Dalt i Mas Baix, és de DN 150 i arriba a la llera del Riudaura.

Gas

Aquest servei es limita a la zona urbana de Sant Andreu, que limita el sector per l'est.

Telefonia i telecomunicacions

Només hi discorre una línia sobre pals que travessa el sector per donar servei al Mas la Guardiola i el Mas l'Arengada.

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Relació de propietats i superfícies segons topogràfics municipal, amb indicació dels números d'identificació sobre el plànols d'informació i del cadastre, superfície i nom del propietari.

Núm.	Superfície	Dades cadastrals	Propietari
1	2661	6712604DG5761S	Anna Arau Hostench Ma. del Carmen Arau Hostench Ma. Asunción Arau Hostench Flora Arau Hostench Pilar Puig Danés Montserrat Puig Danés Joan Arau Agustí Rafael Arau Agustí Luisa Agustí Gobart
2	2082	6712602DG5761S	Ajuntament d'Olot
3	2991	6712605DG5761S	Jose Descamps Morató Margarita Morató Guix
4	2855	6712601DG5761S	Jocalber SL Jose Vila Fabregó
5	177	6511501DG5761S	Alicia Reixach Vives
6	1838	6511502DG5761S	Jocalber SL Jose Vila Fabregó
7	192	6511503DG5761S	Concepció Vila Prat
8	318	6511504DG5761S	Ramon Bramon Quintana Maria Colom Busquets
9	2207	6611301DG5761S	Jocalber SL Jose Vila Fabregó
10	456	6611801DG5761S	Jaume Pagès Subirós
11	130	6611802DG5761S	Francisca Latorre Fernández
12	232	6611803DG5761S	Francisco Galindo Castellà Maria Teixidor Tarda
13	151	6611820DG5761S	Joan Busquets Vergés
14	263	6611819DG5761S	Joan Dorca Jordà Ma. Carme Casas Vila
15	157	6611818DG5761S	Josep Punset Prat
16	173	6611817DG5761S	Dimas Fàbregas Pujol Maria del Tura Sau Vilalta
17	162	6611816DG5761S	Martí Vila Coma Isabel Fàbrega Pujol
18	21	6611815DG5761S	Joan Rodeja Domènech
19	197	6611401DG5761S	Jocalber SL Jose Vila Fabregó
20	293	6611402DG5761S	Ma. Àngels Pruença Reixach
21	161	6611403DG5761S	Josep Ma. Planella Pruença Pere Planella Pruença
22	122	6611417DG5761S	Sara Pruença Reixach
23	126	6611416DG5761S	Pere Ferrés Alsina
24	31	6611415DG5761S	Montserrat Pons Espuña Antonio Fernández Pons
25	463	6511801DG5761S	Jose Charles Arnau Ma. Dolores Pruença Bayona

26	2867	6810704DG5761S	Ma. Antònia Mir Abelló
27	224	6610701DG5761S	Mas Bosser Habitat SL
28	23664	Polígon 27 Parcel.la 53	Joan Dorca Jordà
29	4466	Polígon 27 Parcel.la 54	Institut Català del Sòl
30	14655	Polígon 27 Parcel.la 103	Joan Dorca Jordà
31	1955	Polígon 27 Parcel.la 56	Institut Català del Sòl
32	6884	Polígon 27 Parcel.la 56	Institut Català del Sòl
33	6383	Polígon 27 Parcel.la 110	Institut Català del Sòl
34	3113	Polígon 27 Parcel.la 158	Juan Corbaton Montaña
35	18105	Polígon 27 Parcel.la 101	Institut Català del Sòl
36	1441	Polígon 27 Parcel.la 66	Institut Català del Sòl
37	3943	Vialitat	Ajuntament d'Olot

106159

Resum de superfícies inicials per propietari, segons topogràfic municipal. Aquestes es verificaran en el desenvolupament de la reparcel.lació amb les dades registrals.

Propietaris	Superfícies	%
ICS + Ajuntament Olot	41.316	40,420
Joan Dorca Jordà	38.319	37,490
Jocalber	7097	6,940
Aurèlia Codina Oliveras	3.113	3,045
Jose Descamps Morató Margarita Morató Guix	2.991	2,925
M ^a Antònia Mir Abelló	2.867	2,805
Anna Arau Hostench-Ma. del Carmen Arau Hostench-Ma. Asunción Arau Hostench-Flora Arau Hostench-Pilar Puig Danés-Montserrat Puig Danés- Joan Arau Agustí-Rafael Arau Agustí- Luisa Agustí Gobart	2.661	2,605
Resta de propietaris	3.852	3,770
	102.216	100,000

4. ESTUDI DE LA INUNDABILITAT I DRENATGE DEL SECTOR.

A causa de la proximitat del sector a la riera de Riudaura, i d'acord amb les disposicions establertes a la Declaració d'Impacte Ambiental, ha estat realitzat simultàniament amb el pla parcial, un estudi detallat de la inundabilitat i del drenatge del sector, i dels terrenys confrontants amb la riera de Riudaura, en tot el tram comprès entre l'entrada al terme municipal d'Olot i el pont de l'Hostal del Sol.

Aquest estudi ha estat redactat pels serveis tècnics municipals i el Consorci de Medi Ambient SIGMA i s'aporta com annex en la tramitació d'aquest Pla Parcial. El present Pla Parcial s'ha

redactat en base aquest estudis, tal i com s'explicita a l'apartat 6 de la Documentació escrita d'aquest Pla Parcial.

5. DISPOSICIONS NORMATIVES DEL PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent que és d'aplicació en aquest sector és el POUM d'Olot, aprovat definitivament el 25 de juny de 2003, i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC 2 febrer de 2004, num 4061), i és la següent:

5.1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL QUE AFECTEN EL SECTOR

Art. 343 Manteniment global de les superfícies destinades a cadascun dels sistemes urbanístics

Aquest pla estableix per raons d'interès públic que la totalitat dels sòls de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial sigui aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, segons es determina als plànols, sense disminució final de la superfície de cadascuna, com es determina i justifica als quadres dels sectors que consten a la Memòria.

Art. 344 Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable delimitat

Sens perjudici d'allò establert a l'art. 35.5, de la Llei d'Urbanisme, els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta dins l'àmbit de cada sector són:

- a) Els terrenys destinats als elements dels sistemes urbanístics locals previstos pel pla parcial, i pel POUM per a cada sector.*
- b) Els terrenys necessaris per a l'execució dels sistemes urbanístics generals previstos pel POUM i compresos dins el sector.*
- c) El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% del l'aprofitament del sector.*

Art. 345 Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable delimitat

- 1. El pla es desenvoluparà en aquest tipus de sòl mitjançant els plans parcials, que contindran els documents i determinacions fixats per la legislació vigent, i aquest POUM.*
- 2. Només s'hi podran realitzar les obres d'urbanització compreses en el pla parcial i les que tinguin per finalitat executar els sistemes urbanístics generals.*
No es podrà realitzar la urbanització ni l'edificació del sòl urbanitzable delimitat, sense que hagin estat aprovats definitivament el Pla Parcial del sector, la delimitació del polígon d'actuació i del projecte d'urbanització corresponent.
- 3. Les llicències d'edificació i parcel·lació urbanística no es podran concedir fins que no s'hagi d'executat la urbanització, encara que la parcel·la sobre la que es vulgui edificar tingui elements parcials d'urbanització.*

4. *L'àmbit territorial del pla parcial és el del sector.*

5. *Els plans parcials que desenvolupin sectors confrontants directament amb el Parc de la Zona Volcànica de la Garrotxa hauran d'incorporar les condicions que per a cadascun dels sectors determina la declaració d'impacte ambiental del pla, i que es contenen a l'Annex I d'aquestes Normes; i hauran de ser informats per la Junta del Parc.*

5.2. DISPOSICIONS DE CARÀCTER ESPECÍFIC QUE AFECTEN EL SECTOR

Art. 427 Edificabilitat

L'edificabilitat bruta del sector és de 0,38 m2/m2.

Art. 428 Condicions generals d'ordenació urbanística

- 1. Es distingeixen els següents sòls, segons els usos i les condicions d'edificació admesos:*
 - 1) Sòl industrial.*
 - 2) Sòl per a activitats econòmiques.*
- 2. Proporció de sòl privat assignat als diferents usos.*

L'extensió del sòl per a usos industrials no serà inferior al 60 % de l'extensió total dels terrenys destinats a usos privats.

L'extensió del 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 terrenys confrontants amb el vial que limita el Parc del Sistema urbà de la riera de Riudaura, i amb els carrers de distribució local es destinaran a sòl per a usos industrials.

Els terrenys confrontants amb la rotonda i el vial d'accés a la variant de la N-260 i C-37 es destinaran a sòl per a activitats econòmiques.

Art. 428 Condicions d'ús

- 1) Sòl per a usos industrials*
 - *Ús dominant:*
 - Ús general industrial*
 - *Usos compatibles*
 - Ús general terciari*
(Només s'admet l'ús de comerç a l'engròs; el comerç al detall només s'admet per als productes i béns d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció. S'admet l'ús d'oficines o despatxos propis per a cada establiment dels permesos als punts anteriors)
 - *Usos complementaris:*
 - Els vinculats a un altre ús principal*
 - *Usos incompatibles:*
 - Els usos restants*

- 2) Sòl per a activitats econòmiques.
- Ús dominant:
 - Ús general terciari.
 - Ús general equipaments comunitaris.
 - (Usos específics: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religió)
- Usos complementaris.
 - Els vinculats a un altre ús principal.
- Usos incompatibles:
 - Els usos restants.

Art. 429 Condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'establiments

Per als sòls industrials les condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'establiments s'adoptaran entre les establertes per a les zones d'indústria aïllada d'intensitats 1, 2 i 3 del sòl urbà, o segons alineacions d'intensitats 1 o 2.

Per als sòls destinats a activitats econòmiques les condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'establiments s'adoptaran entre les establertes per a les zones d'activitats econòmiques en edificació aïllada d'intensitats 1, 2 i 3 del sòl urbà, o segons alineacions d'intensitat 1

La separació de les edificacions respecte del Vial de circumval·lació i els de la Xarxa Territorial seran com a mínim de 10 m.

Art. 431 Cessions de terrenys per a sistemes urbanístics

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

Art. 432 Sistema d'actuació.

El sistema d'actuació serà el que s'estableixi en el pla parcial del sector.

Atès però, que en aquest sector hi concorren les circumstàncies de necessitat d'obtenció immediata de sòl destinat a usos industrials, i de necessitat de desenvolupament de la xarxa viària bàsica urbana, en concret de l'element del vial de circumval·lació que proporciona accés al Pla de Dalt, i d'adquisició de sòl per a sistemes urbanístics, seguint el procediment de l'art. 136 de la Llei d'urbanisme podrà ser declarat d'urbanització prioritària.

5.3. DISPOSICIONS DE LA DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL DEL POUM QUE AFECTEN EL SECTOR (Recollits a l'annex 1 del POUM)

El Pla Parcial que desenvolupi aquest sector, sens perjudici de la documentació exigible d'acord amb l'apartat 1.h) de l'article 66 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme, haurà d'incloure els següents continguts:

1 - Realitzar un estudi detallat de la inundabilitat i el drenatge del sector i del seu entorn prèviament al desenvolupament del mateix. L'ordenació del sector s'ha d'adaptar a les conclusions es derivin d'aquest estudi i assumir, si s'escau, les mesures correctores convenients.

Les obres de defensa que, eventualment, poguessin resultar necessàries s'hauran d'assumir a l'interior del sector. En cap cas aquestes actuacions podran ser visibles, de manera que la seva inserció en el terreny i el seu posterior tractament es platejaran amb aquest objectiu.

2.- Incloure al Pla Parcial que desenvolupi aquest sector, sens perjudici de la documentació exigible d'acord amb l'apartat 1.h) de l'article 66 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme:

Determinació específica de les indústries que s'hi poden instal·lar d'acord amb els requeriments ambientals del territori. En especial, a causa de la vulnerabilitat de l'aqüífer, es limitarà l'admissibilitat d'indústries amb una potencial incidència sobre la qualitat de les aigües subterrànies i d'indústries consumidores d'alts volums d'aigua.

Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per a una correcta gestió ambiental i la previsió d'una xarxa de vigilància dels recursos naturals afectats.

Solucions per integrar paisatgísticament les zones perimetrals del sector en contacte amb l'àmbit del Parc Natural.

Ordenances específiques de protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cada matèria, es regulin els aspectes relacionats amb la protecció del medi hídric, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera, sorolls i vibracions), residus i protecció del paisatge (tipologies constructives, inserció en el terreny i colors i textures exteriors)

Ordenances específiques per tal d'assegurar el compliment de la Llei 6/2001, d'Ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

3.- Preveure en el desenvolupament del SUD mesures encaminades a reduir la pèrdua d'infiltració d'aigües en el terreny.

5.4. RESUM DELS ESTÀNDARDS URBANÍSTICS DEL SECTOR 12

Al quadre Q 2.2.1. de la Memòria del POUM es resumeixen les dades que resulten d'aplicar els estàndards urbanístics que són d'aplicació al sector:

Extensió	Sostre	Sòl privat	Vialitat	E. Lliures	Equipament	Sòl Públic
106.159	40.339	48.076	32.584	16.850	8.649	58.083

Superfície mínima de sòl privat destinat a usos industrials: 28.845,6m²sl
Superfície mínima de sòl privat destinat a activitats econòmiques: 9.615,2m²sl

6. CONDICIONANTS DE L'ESTRUCTURA GENERAL DE L'ORDENACIÓ DEL SECTOR: POUM.

Els sistemes que determinen l'estructura de l'ordenació urbanística del sector són els següents:

6.1. L'ESPAI FLUVIAL DE LA RIERA DE RIUDAURA.

Malgrat que no s'inclou dins l'àmbit del sector, doncs està classificat com a sòl no urbanitzable, l'espai fluvial que configuren la riera de Riudaura i les seves ribes constitueix un dels elements més importants per a l'organització de l'espai urbanitzable a tot el llarg de la riba dreta d'aquest curs d'aigua.

La conca del Riudaura, a diferència de la conca del Fluvià, en el tram que transcorre dins el terme municipal d'Olot, no ha disposat d'un estudi de la inundabilitat fins la redacció del que s'incorpora com annex en aquest pla parcial.

Les propostes que deriven de l'estudi d'inundabilitat, del POUM, i d'aquest mateix pla parcial, en relació als espais fluvials s'agrupen en les següents línies d'actuació:

6.1.1. Mesures adoptades per a evitar o disminuir els efectes de les avingudes

Les mesures que es proposen per a evitar o disminuir els efectes de les avingudes de la riera de Riudaura es fonamenten en l'estudi hidràulic realitzat i que consta com a documentació annexa d'aquests pla, i són les següents:

1. Mesures preventives:

El pla limita o impedeix la implantació d'edificacions i usos de caràcter permanent a les zones no edificades o edificades parcialment, delimitades com a inundables, establint el reculament de les edificacions o preveient espais lliures públics.

2. Mesures de millora hidràulica

El pla parteix de la consideració que s'efectuaran les obres i actuacions per a la millora hidràulica de la riera necessàries per tal d'evitar o disminuir l'efecte de les inundacions sobre el medi urbà, i que consisteixen en la substitució o ampliació dels ulls del pont de la Ctra. St. Joan de les Abadesses que frena el flux de l'aigua en cas d'avingudes i que provoquen inundacions per retenció.

3. Mesures de protecció.

Les mesures de protecció, així com d'altres de millora hidràulica no compreses al punt anterior i que afecten l'àmbit d'aquest pla parcial, tenen el caràcter d'obres o actuacions amb elements constructius, i es preveuen directament per aquest pla i en el projecte d'urbanització complementari que el desenvolupa, i consisteixen en l'adopció de rasants adequades de certs trams de la vialitat confrontant amb l'espai fluvial.

6.1.2. Qualificació paisatgística de l'espai fluvial.

El pla preveu la recuperació de l'espai fluvial de la riera mitjançant les següents actuacions:

L'objectiu de les anteriors actuacions és per una banda proporcionar al riu la major extensió factible d'espai lliure dels terrenys inundables en les seves avingudes tot donant major secció de desguàs i poder integrar en el seu cas els elements de defensa contra les inundacions, i per altra banda facilitar als ciutadans la utilització d'aquests espais com a espais lliures per al lleure o l'esport durant els llargs

períodes que no seran ocupats per les aigües, com extensió dels espais destinats a parcs urbans o jardins públics.

6.1.3. Obertura de la ciutat al cursos fluvials.

El POUM pretén assolir l'objectiu d'obertura de la ciutat a la riera de Riudaura mitjançant dues actuacions:

Previsió del Parc del Sistema urbà del Riudaura, que compren la major part dels terrenys inundables de la riba dreta del Riudaura. i catalogació de les formacions de bosc de ribera situats a ambdues ribes.

Previsió de recorreguts en forma d'espina de peix en relació al parc fluvial de manera que es faciliti l'accés i l'obertura visual de la ciutat cap a l'espai lliure fluvial, preveient passeigs, places o espais lliures públics en posició transversal.

Amb les actuacions previstes en aquest apartat i en l'anterior, es pretén obtenir una més gran continuïtat de l'espai fluvial obert a la vora de la riera, en forma de parcs i zones verdes públiques, passeigs o avingudes, i un major pes de l'espai fluvial dins el conjunt de la ciutat.

6.1.4. Corredor biològic.

Els nous parcs del sistema urbà que el POUM preveu a tot el llarg de la riba dreta de la riera de Riudaura, confrontants en molts casos amb el nou sòl urbanitzable, conjuntament amb la previsió dels boscos de ribera de la riba esquerra, configuren un corredor lliure d'edificació i de gran amplada que permetrà conservar i restaurar la vegetació i els hàbitats de la fauna.

La presència dels tres elements, aire, aigua, terra, de manera contínua i amb l'amplitud que es proposa, permet el comportament de l'espai fluvial de la riera de Riudaura com un corredor biològic necessàriament antropitzat, que uneix els espais naturals de la Vall de Bianya amb els de la Vall d'En Bas.

6.2. VIALITAT

El sector es troba situat en un indret on hi conflueixen, o està previst que hi conflueixin, un nombre important d'elements del sistema de comunicacions viàries, urbans i territorials, de manera que es configura, a mitjà termini, com una de les portes més importants de la ciutat.

Aquesta posició proporcionarà al sector de La Guardiola una gran accessibilitat tan des de l'interior de la ciutat com des de l'exterior. Considerant que aquest és un dels factors més importants de localització de les activitats econòmiques l'emplaçament resulta especialment afortunat.

Els elements de la xarxa viària, territorial o urbana, d'acord amb la classificació de les vies establerta al POUM, segons la seva funció dins el conjunt del sistema de comunicacions viàries, que estan compresos o que afecten el sector, són els següents:

6.2.1. Vies de Circumval·lació

Dins l'àmbit del sector hi estan compresos dos elements: la perllongació de l'Av. Europa, i la del carrer Masia, que conflueixen a una nova rotonda urbana, que articula no solament aquestes dues vies sinó les d'accés des de la vall del Riudaura i de la Xarxa Territorial.

Les vies de circumval·lació estan constituïdes per aquells elements de la malla als que el pla els assigna les funcions: d'unir els diferents barris existents al voltant del centre urbà tot evitant els recorreguts a través d'aquest, on es concentra la major part dels serveis públics urbans, la major activitat comercial i terciària, i la major densitat d'edificació; facilitar l'accés al centre de la ciutat des de la seva perifèria, tot afavorint la descongestió de la part central; i garantir la connexió entre les Vies d'accés, per tal d'assegurar la comunicació entre els diferents assentaments del sistema urbà.

6.2.2. Vies d'accés.

La principal via d'accés de nova previsió que afecta el sector és la que uneix el nus del Pla del Coll, on es preveu l'enllaç entre l'A-26, C-37 i C-26; amb la rotonda urbana que articula les vies de circumval·lació que formen la perllongació de l'Av. Europa i el carrer Masia.

Una altra via d'accés prevista és la nova carretera de Riudaura, que el POUM preu com a variant de la carretera actual, des de la zona de Les Planotes fins la rotonda situada a la intersecció del carrer Masia amb la perllongació de l'Av. Europa. Aquest vial segueix perimetralment el sòls urbanitzables previstos a la vall de Riudaura, i discorre entre aquests i el Parc del Riudaura. Arriba finalment al sector pel mateix corredor que el vial d'accés descrit en el paràgraf anterior.

El POUM defineix les vies d'accés com aquelles vies que permeten l'accés a la ciutat des de l'exterior, i es corresponen en general amb les vies interurbanes existents o de nova previsió, que uneixen els municipis veïns o la resta del territori amb la ciutat, fins a les vies de circumval·lació.

6.3. PREVISIONS D'ESP AIS LLIURES

Al sector de la Guardiola, hi ha previst diferents elements del sistema d'espais lliures i zones verdes que el converteixen en un indret important des de l'òptica de l'estructuració de la ciutat a partir dels espais buits d'edificació i sistematitzats amb els elements naturals existents o de nova implantació.

Els elements del sistema d'espais lliures que estan compresos o que afecten el sector s'integren en les dues categories de parcs de major importància territorial i urbana, són: El parc del Sistema Urbà de la Riera de Riudaura, i el Parc Urbà del Bosser-Mas de Xexàs- Riudaura.

6.3.1. Parc del Sistema Urbà del Riudaura.

La categoria de Parcs del Sistema Urbà prevista pel POUM, la integren aquells espais lliures públics, de gran superfície que donen servei al sistema urbà olotí i que comprenen àrees boscoses, prats, i sovint cursos d'aigua. Per la important extensió de cadascun d'ells, superior a les 10 Ha., per la seva proximitat en quasi tots els casos a àrees esportives, i per la seva posició respecte als sòls urbans i urbanitzables, realitzen una funció de coixí i de límit entre els diversos creixements del sistema urbà, i entre aquest i els sòls agrícoles o forestals. Per aquestes circumstàncies són parcs que en determinats casos, com en el de Les Tries, Cuní, Parc Baix del Riudaura, o St. Roc – Collell haurien de ser complementats amb terrenys compresos dins els termes d'altres municipis que integren el sistema urbà d'Olot.

A més de la seva funció com a espais de natura habilitats per al gaudi dels ciutadans, aquests grans parcs contribueixen a definir la forma urbana. Els parcs de Les Tries, de St. Roc-Basil - Tussols i els de la Riera de Riudaura són parcs que defineixen els límits de la ciutat; el del Parc Nou – Pla de llacs és un parc de penetració de l'espai natural dins la ciutat, i el parc de Cuní és un parc d'interrupció urbana.

Parc de la Riera de Riudaura. (Tram alt)

Les previsions del POUM és que aquest parc, de forma lineal, s'estengui ocupant quasi la totalitat de la franja de terrenys, d'amplada variable, situats sobre la riba dreta de la riera de Riudaura, des de la carretera de Riudaura, a la zona de Les Planotes, fins al límit de terme a la zona de la capella d'Esperança, i limita amb l'àmbit del pla parcial de La Guardiola a tot al llarg del perímetre nord d'aquest sector.

Es distingeixen dues parts, la part alta, que va des de la Ctra. de Riudaura fins al pont de l'Hostal del Sol, i la part baixa que va des d'aquest pont fins a la capella d'Esperança.

Es qualifica com a parc una franja de terrenys d'amplada variable, que assoleix els 120 metres en determinats trams, i que comprèn tant els més propers a la llera, situats a cotes baixes, subjectes generalment al règim d'avingudes de les aigües de la riera, a la seva dinàmica, i ocupats sovint per vegetació autòctona de ribera, però també comprèn aquells altres terrenys situats a cotes més elevades, i per tant més accessibles, ocupats actualment per plantacions arbòries d'espècies diferents, prats o conreus.

Els dos trams del parc es distingeixen, a part de la seva situació successiva en el curs de la riera, per la diferent posició de la llera en relació als terrenys travessats.

El Parc baix del Riudaura es diferencia del parc alt per la posició més engorjada de la riera, amb la llera ampla però enfonsada en relació als terrenys del territori que travessa, mentre que en el parc alt, la riera segueix un curs més erràtic, amb menys diferència de nivell entre la llera i els terrenys confrontants, principalment els de la riba esquerra.

Des de l'òptica de l'ordenació urbanística del territori aquest parc estableix un límit a la ciutat construïda, pel seu costat nord, al llarg dels aproximadament dels seus quatre quilòmetres de longitud.

Per la posició geogràfica de la riera de Riudaura, sensiblement paral·lela al recorregut del Fluvià, des de la seva confluència fins a la Vall d'En Bas, per la major presència d'espais oberts al seu voltant en tot aquest tram en relació al Fluvià que travessa la ciutat d'Olot, i per la seva continuïtat a tot el llarg de la conca alta del Fluvià, els espais qualificats de Parc de la Riera de Riudaura, conjuntament amb els espais rurals i forestals de la riba esquerra, constitueixen un corredor biològic longitudinal complementari o alternatiu al del riu Fluvià en el seu pas per la ciutat.

El Parc Alt de la riera de Riudaura té una extensió de 13,8 Ha. totes elles en sòl no urbanitzable.

6.3.2. Parc Urbà Bosser-Mas de Xexàs-Riudaura. (3.2)

La categoria de Parcs Urbans la integren aquells espais lliures d'important extensió que donen servei a un o més barris de la ciutat. A diferència dels parcs del sistema urbà, o grans parcs, la seva posició és en quasi tots els casos intra-urbana, si bé, major part dels parcs estan vinculats

entre ells, amb vies-parc, passeigs, altres zones verdes, o equipaments, que possibiliten més llargs recorreguts a través dels espais lliures o oberts.

La seva posició respon en general a les característiques topogràfiques diferenciades en relació als terrenys confrontants, a l'existència d'elements naturals d'interès, com els cursos hídrics o masses arbòries. En altres casos la seva posició permet separar parts de ciutat amb usos diferents dels residencials.

L'extensió de cadascun d'ells és superior a les 2,5 Ha.

Dins l'àmbit del pla parcial de La Guardiola està prevista una reserva de terrenys per a la implantació del nou parc del Bosser- Mas de Xexàs – Riera de Riudaura

El Parc del Bosser- Mas de Xexàs – Riera de Riudaura

El Parc del Bosser- Mas de Xexàs – Riera de Riudaura s'estén sobre terrenys situats en tres àmbits de pla parcial: els sectors 10, 11 i 12 del sòl urbanitzable delimitat; comprèn la franja de terrenys que limiten amb la part posterior de les illes d'edificació previstes al costat sud de la perllongació de l'avinguda d'Europa, i amb la part posterior de les illes d'edificació previstes al costat nord del carrer Camí de l'Hostal de la Corda, entre la carretera de St. Joan de les Abadesses i el nou vial d'accés al nus viari de l'Hostal del Sol, dins els àmbits dels sectors 11 i 10; i continua cap a l'oest, a través del sector 12 fins al Parc del Sistema Urbà del Riudaura, tot creant una estructura contínua d'espais lliures.

Geogràficament el parc es situa sobre els terrenys inclinats que salven el desnivell entre el Pla de Dalt, i el Pla de Baix

Com en el parc del Morrot – Mas Camps la seva posició resol la separació dels usos residencials existents i previstos a la part alta, al sud del parc, dels usos industrials i per altres activitats econòmiques previstos al costat nord del Parc, a la part més planera.

Pel seu costat est el Parc del Bosser- Mas de Xexàs – Riera de Riudaura es relaciona amb el Parc Urbà del Morrot – Mas Camps, a través del passeig Vescomtat de Bas; i pel seu costat oest amb el Parc del Sistema Urbà de la Riera de Riudaura.

La superfície total del Parc Urbà del Bosser- Mas de Xexàs – Riera de Riudaura és de 4,5 Ha.

7. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

7.1. DISTRIBUCIÓ GENERAL DE SUPERFÍCIES

Extensió	Sostre	Sòl privat	Vialitat	E. Lliures	Equipament	Sòl Públic
106.159	40.120	47.935	24.655	24.837	8.732	58.224

7.2. ESTRUCTURA DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA.

7.2.1. Xarxa viària territorial i xarxa viària urbana bàsica.

Els elements de la xarxa viària territorial i de la xarxa viària urbana bàsica són els ja descrits a l'apartat 6 d'aquesta Memòria, atès que no s'alteren les previsions del planejament general municipal. En aquest pla parcial s'ha completat l'estudi en alçat d'alguns d'aquests vials, per la transcendència que tenen en la definició de la xarxa viària urbana complementària, i en la reserva de terrenys necessaris per la posterior construcció.

En la documentació gràfica d'aquest pla, s'hi dibuixen els perfils longitudinals de les següents vies: Vial de circumval·lació (perllongació de l'Av. Europa i Av. Masia) que es corresponen amb les que s'estan executant actualment.

També s'hi dibuixen els perfils de la Via d'Accés compresa entre el nus del Pla del Coll i la rotonda del vial de circumval·lació. La previsió és que segons el POUM el nou accés travessi la riera de Riudaura mitjançant un viaducte, i que el mateix viaducte salvi també la via perimetral nord del sector. Per tant, el tram de la Via d'Accés que està comprès dins l'àmbit del pla parcial discorre sempre a cotes superiors a les de la rasant del vial lateral paral·lel, i que sí forma part de la vialitat d'aquest pla parcial fins la rotonda del vial de circumval·lació. Entre aquest vial lateral i la Via d'Accés es preveu un espai de protecció i servitud en previsió dels talussos que resultaran quan es construeixi aquesta.

7.2.2. Xarxa viària local

La xarxa viària local complementa la determinada pels elements de la xarxa viària territorial i pels de la xarxa bàsica urbana del planejament general. El POUM dibuixa la xarxa viària local de manera indicativa.

La xarxa viària local està constituïda per: un carrer que segueix el perímetre de l'àmbit, pel costat nord, continuació de la via d'accés de Riudaura; una altra via paral·lela a la perllongació de l'Av. Europa, a l'alçada del carrer J. Blume, però amb major secció que aquest, 15 m.; i unes vies transversals que s'orienten perpendicularment a les anteriors.

La variació més significativa en relació a les indicacions del POUM és la nova situació del punt d'accés a la xarxa local del sector des de la via de circumval·lació. Aquest pla parcial preveu que es verifiqui en el punt d'intersecció del carrer previst sobre el límit entre el sòl urbà i el sòl urbanitzable, situat uns 90m més a l'est, i paral·lel al carrer des d'on era previst que es verifiqués l'accés pel POUM. Aquest desplaçament es deu a que la diferència de cota entre el terreny i la rasant de la via de circumval·lació a l'alçada del carrer on es grafiava l'accés en el POUM exigeix un pendent important del carrer transversal, la construcció de murs de contenció o talussos de sosteniment que envairien els terrenys destinats a parcel·les edificables.

El pendent màxim resultant del nou accés és del 5,44 %, que és del mateix ordre del de la via de circumval·lació en el tram que limita amb el sector.

Aquest desplaçament comporta també un canvi en les seccions dels dos carrers transversals, de manera que conserven la secció total segons la seva funció: la major amplada correspon al carrer d'accés.

Per altra banda una major amplada del vial transversal que se situa en el límit entre el sòl urbà i el sòl urbanitzable és adient per a separar més els usos que se situaran a cada costat: en el sòl urbà

el usos genèrics són els residencials, i en els del sector són de caràcter industrial o per a altres activitats econòmiques. L'accés a les illes residencials és així directe, tot evitant que per accedir-hi s'hagi de travessar les illes industrials.

7.2.3. Obres de vialitat repercutibles al sector:

Dels 24.655m² de superfície que el pla parcial destina a vialitat, 4.760 m² corresponen a la suma de les superfícies de: la calçada nord del vial de circumval·lació que s'està executant actualment a càrrec de la Direcció General de Carreteres; més la superfície de la reserva de vial que haurà de ser executat quan es construeixi el nus viari del Pla del Coll, a càrrec dels titulars de carreteres.

La superfície vial a urbanitzar a càrrec del sector és de 19.895m². Aquesta superfície és inferior al 20 % de l'extensió del sector.

7.2.4. Sistema d'espais lliures

L'extensió dels terrenys destinats a espais lliures i zones verdes és de 24.837 m²

Integren el sistema d'espais lliures: els terrenys destinats a Parc Urbà (codi 3.2), amb una extensió de 10.835 m². La resta d'espais lliures compresos dins el pla parcial corresponen a espais lliures de protecció de la vialitat (codi 3.4) amb una extensió de 14.002 m².

L'hectàrea de terrenys destinats a parc urbà es sistematitza de manera que es percebi la continuïtat i la complementarietat amb els terrenys que es destinaran a la mateixa finalitat però dins dels àmbits del sector de sol urbanitzable delimitat del Bosser i del polígon d'actuació 17.4 de sòl urbà, i que constituïran el Parc Urbà Bosser- Mas de Xexàs, amb una extensió total 4,5 Ha.

Geogràficament aquest parc es situa sobre els terrenys inclinats que salven el desnivell entre el Pla de Dalt, i el Pla de Baix. Com en el Parc del Morrot – Mas Camps la seva posició resol la separació dels usos residencials existents i previstos a la part alta, al sud del parc, dels usos industrials i per altres activitats econòmiques previstos al costat nord del Parc, a la part més planera i baixa.

La part del parc urbà compresa dins d'aquest pla parcial, per raó de la seva forma relativament allargassada, menys de cinquanta metres d'amplada, i per la seva posició sobre el desnivell que marca la separació entre el Pla de Dalt i el Pla de Baix, pot complir bàsicament dues funcions: la de corredor d'unió entre la part més central del Parc Urbà del Bosser amb el parc de la Riera de Riudaura, i la de proporcionar una ruptura visual de la continuïtat de les zones edificables situades a cada costat i a cotes diferents l'una de l'altra.

Altres funcions pròpies dels parcs urbans com la de proporcionar lloc d'estada, repòs, o joc a l'aire lliure, prendran en aquesta part del parc menys importància que en la part restant del parc, per les raons ja esmentades.

La funció de corredor d'unió es reforça mitjançant l'adaptació del terreny formant una terrassa inclinada, situada a cotes intermèdies entre el dos plans geogràfics, de manera que amb pendent suau, el 0,5%, tret del tram d'accés que és del 7%, faciliti el pas de vianants entre la zona central del parc del Bosser i les ribes de la riera de Riudaura.

La funció d'aquest espai lliure com element de ruptura visual de la continuïtat de la urbanització i edificació urbanes s'accentua amb la disposició de dues bandes d'arbrat aproximadament paral·leles, i en la direcció de la llargada, que permeten incrementar, amb la seva alçada i volum, l'efecte de pantalla visual que ja creen els talussos que resolen el desnivell del terreny existent.

La unitat o continuïtat de les diferents parts que conformen el parc del Bosser- Mas de Xexàs, es verifica a través de determinades actuacions sobre els elements que relacionen aquestes parts, fonamentalment sobre el relleu que presenta actualment el terreny. L'actuació descrita a l'apartat anterior pretén dotar al terreny del parc d'una major fluïdesa topogràfica en el sentit longitudinal de la seva planta, de manera que faciliti tant la percepció de continuïtat del relleu, com la permeabilitat de la circulació peatonal; l'altra actuació per a assolir aquell objectiu consisteix en la disposició estudiada de les masses i dels buits de vegetació arbòria o arbustiva.

Malgrat que no estigui qualificat com a parc urbà, el Mas de Xexàs, amb la seva edificació i espai protegits, hi limita directament; està situat sobre un turó que assoleix la cota més alta de tot el contorn del parc, i en una posició aproximadament central en relació a la longitud total del parc, on es produeix precisament una inflexió de la seva planta. Aquest emplaçament excepcional de domini sobre la totalitat del territori del parc, en fa un dels límits visuals en la major part dels itineraris per l'espai lliure, constituint-ne una referència arquitectònica que contribueix a qualificar-lo paisatgísticament.

7.2.5. Enjardinament dels espais públics

Les plantacions previstes responen a les dues situacions o característiques dels espais arbrats: la vialitat, i els espais lliures.

En els espais lliures públics, que es situen en la frontissa que articula els dos nivells en que la topografia divideix els terrenys del pla parcial, s'hi preveu una vegetació arbòria i arbustiva amb espècies autòctones de la contrada. La part plana prevista entre els dos talussos, que té forma allargassada, està concebuda com a zona de pas i d'estada. Es proposa una filera d'arbres que s'estén fins a l'altra costat de l'Av. F. Bartrina, i que serà plantada ja inicialment amb exemplars de major talla que els previstos sobre els talussos, proporcionarà ombra al recorregut, i actuarà com a filtre visual en la direcció transversal abans que aquells altres arbres hagin assolit massa suficient establir un diàleg entre el paisatge que "recrea" la natura en els talussos i el paisatge culturitzat, freqüent a l'entorn de les masies, com la del mas de Xexàs, que presideix els recorreguts per les zones verdes previstes al seu voltant, des del turó on està emplaçada.

Quant a la vialitat, l'avinguda de F. Bartrina, (perllongació de l'Av. Europa), en el tram que limita l'àmbit del pla parcial pel sud, es preveu amb una plantació alineats en filera a cadascuna de les dues voravies, per a formar una limitació vertical lateral de la perspectiva de la via, proporcionada a la seva amplada (prop de 40 metres) i longitud.

El saló central, de l'avinguda es preveu amb coberta herbàcia, doncs la pista per a bicicletes es preveu que passi al costat sud de l'avinguda, vorejant el parc urbà previst en el POUM en aquell costat, aquest tapís es troba seqüenciat per grups d'arbres.

7.2.6. Equipaments

Els equipaments públics es preveuen als dos caps del sector: El de major extensió, 6.784 m², previst com Equipament Esportiu, es situa al costat de l'estadi municipal de futbol, i coincideix aproximadament amb els terrenys ja ocupats actualment per instal·lacions esportives municipals, i llogats a propietaris particulars; l'altre espai per equipament, es situa dins l'espai que limiten l'antic camí de l'Hostal de la Corda, i les dues avingudes que conflueixen pel sud i per l'oest a la rotonda d'articulació de les vies de circumval·lació que travessen el sector, i no té un ús assignat.

7.2.7. Acompliment global dels estàndards per a equipaments i espais lliures.

L'extensió dels terrenys destinats a equipament públic, 8.732 m² és lleugerament superior a la superfície mínima necessària, 8.649 m², per tal de fer possible l'acompliment global dels estàndards urbanístics per a equipament i espais lliures dins del conjunt dels sectors de sòl urbanitzable delimitat, i que es determina al Capítol 2.2 i Quadre 2.2.3 de la Memòria del POUM, segons es preveu a l'article 64 de la Llei d'Urbanisme.

7.3. DIVISIÓ EN ZONES

7.3.1. Extensió i situació

Els terrenys destinats a l'edificació privada tenen una extensió de 47.935m²

La divisió d'aquests terrenys en zones de diferent ordenació dels usos i de les edificacions s'ha fet amb concordança amb les disposicions que en aquest aspecte determina el POUM. És a dir, s'estableix els dos tipus genèrics de sòls, els destinats a usos industrials pròpiament dits i els destinats a les altres activitats econòmiques.

El Pla determina que l'extensió del sòl per a usos industrials no ha de ser inferior al 60 % de l'extensió total dels terrenys destinats a usos privats; i que l'extensió del sòl per a activitats econòmiques no ha de ser inferior al 20 % de l'extensió total dels terrenys destinats a usos privats.

Les previsions d'aquest pla parcial són les següents:

Zones per a ús d'indústria:	36.994 m2	(77,18 %)
Zones per a altres activitats econòmiques:	10.941 m2	(22,82 %)

7.3.2. Situació dels usos genèrics admesos.

El Pla determina que els terrenys confrontants amb el vial que limita el Parc del Sistema urbà de la riera de Riudaura, i amb els carrers de distribució local es destinaran a usos industrials; i que els terrenys confrontants amb la rotonda i el vial d'accés a l' A-26 i C-37 es destinaran a sòl per a activitats econòmiques.

Aquest pla parcial destina els terrenys referits als usos obligats pel planejament superior, i atenent les proporcions establerts entre els usos genèrics admesos, destina també a activitats econòmiques no solament els terrenys confrontants amb la rotonda, sinó també una altra illa, per tal de complir la proporció del 20 % del total de sòl edificable. Els terrenys que s'han considerat més idonis per a aquests usos són els de l'illa que forma cantonada entre el carrer "A" i la perllongació de l'Av. Europa. La idoneïtat rau en la seva posició accessible a l'esmentada avinguda, a través del vial local d'accés al sector, el vial "A" i a la proximitat del sòl urbà, que el Pla destina a usos residencials, D'aquesta manera s'estableix una zona en que els usos són, en general més compatibles amb els residencials que els estrictament industrials.

L'ordenació proposada compleix doncs els requeriments establerts pel POUM pel que fa a la proporció dels usos generals admesos.

7.3.3. Divisió en zones i sub-zones

Els terrenys destinats a activitats industrials es divideixen en zones i sub-zones, segons la seva ordenació de l'edificació i les densitats d'establiments, i tenen les següents extensió i sostres edificables:

Zona d'activitats industrials 16.2	9.655,20
Zona d'activitats industrials 16.3.1	9.848,22
Zona d'activitats industrials 16.3.2	14.362,00
Zona d'activitats industrials entre mitgeres	3.128,64

Zones activitats industrials	36.994,06
------------------------------	-----------

Zones per a altres activitats econòmiques:	10.941,07
--	-----------

Total extensió zones edificables	47.935,13
----------------------------------	-----------

7.3.4. Edificabilitat

El sostre edificable que resulta de l'aplicació de les edificabilitats netes de parcel·la, segons la seva qualificació urbanística és el següent:

	Extensió	Edificabilitat	Sostre
Zona d'activitats industrials 16.2	9.655,20	0,85	8.206,92
Zona d'activitats industrials 16.3.1	9.848,22	0,85	8.370,99
Zona d'activitats industrials 16.3.2	14.362,00	0,85	12.207,70
Zona d'activitats industrials entre mitgeres	3.128,64	1,00	3.128,64

Zones activitats industrials	36.994,06		31.914,25
------------------------------	-----------	--	-----------

Zona activitats econòmiques 18.2	10.941,07	0,75	8.205,80
----------------------------------	-----------	------	----------

Total zones edificables	47.935,13		40.120,05
-------------------------	-----------	--	-----------

El sostre resultant de la suma del sostre màxim edificable a cadascuna de les zones i sub-zones és per tant lleugerament inferior al màxim edificable permès pel POUM dins el sector, que és de 40.339 m².

7.3.5. Ocupació màxima de les parcel·les

L'ocupació de parcel·la que resulta de l'aplicació dels coeficients d'ocupació màxima a les superfícies de parcel·la, segons la seva qualificació urbanística és el següent:

	Extensió	%	Ocupació
Zona industrial 16.2	9.655,20	50	4.827,60
Zona industrial 16.3.1	9.848,22	50	4.924,11
Zona industrial 16.3.2	14.362,00	50	7.181,00
Zona industrial segons alineacions	3.128,64	85	2.659,34
Zones activitats industrials	36.994,06		19.592,05
Zones per activitats econòmiques 18.2.1	10.941,07	50	5.470,54
Total zones edificables	47.935,13		25.062,59

7.4 INFORME MEDIAMBIENTAL: MESURES D'INTEGRACIÓ I PROTECCIÓ AMBIENTAL.

Les mesures d'integració de la nova urbanització en relació al parc natural, les conclusions de l'estudi d'inundabilitat del Riudaura, les mesures per a evitar la reducció de la infiltració d'aigua dins del sector, així com les de protecció ambiental, s'expliciten al capítol 6 de la documentació escrita d'aquest pla.

8. CARACTERÍSTIQUES DELS SERVEIS URBANÍSTICS

8.1 CONSIDERACIONS GENERALS.

La descripció dels serveis existents s'efectua al capítol 2.3. d'aquesta memòria.

En la descripció dels serveis projectats que s'efectua en aquest capítol és distingeixen dos àmbits d'urbanització en funció de les obres i infraestructures existents:

Àmbit de la prolongació Av. Europa o Dr Bartrina i Av Pla de Dalt

En l'àmbit de la prolongació dels carrers Doctor Bartrina i de l'Av Pla de Dalt i al seu nus d'encreuament, on hi ha elements d'urbanització en bon estat i compatibles amb el Pla Parcial, es requereix només completar els elements ja implantats, incloent els següents conceptes:

- Implantació de serveis urbanístics de parcel·la
 - Xarxa municipal d'abastament i distribució d'aigua
 - Enllumenat específic en determinades voreres.
 - Xarxa elèctrica de MT i BT (Bassols Energia S.A. i Fecsa Endesa S.A.).
 - Xarxa de telefonia i telecomunicacions (Telefònica S.A. + una canalització de reserva corporativa que es podrà destinar, si cal, a un altre possible operador).
 - Xarxa de gas natural (Gas Natural SDG).
- Pavimentació de voreres.
- Senyalització viària
- Ordenació paisatgística.

e) Mobiliari urbà.

Àmbit restant dins del sector

En la part restant del sector s'hi requereix un procés d'urbanització **complet**, incloent els conceptes següents:

- Neteja i esbrossada dels terrenys afectats per la traça dels vials i espais lliures.
- Desviament i restitució dels serveis afectats.
- Formació de l'esplanada dels vials i espais lliures.
- Implantació dels serveis urbanístics lligats a la infraestructura viària i als subministres de parcel·la:
 - Xarxa municipal de sanejament
 - Xarxa municipal de drenatge d'aigües pluvials.
 - Xarxa municipal d'abastament i distribució d'aigua
 - Enllumenat públic
 - Xarxa elèctrica de MT i BT (Bassols Energia S.A. i Fecsa Endesa S.A.).
 - Xarxa de telefonia i telecomunicacions (Telefònica S.A. + una canalització de reserva corporativa que es podrà destinar, si cal, a un altre possible operador).
 - Xarxa de gas natural (Titular Gas Natural SDG).
- Pavimentació de calçada, voreres i itineraris de vianants als espais lliures.
- Senyalització viària
- Ordenació paisatgística.
- Mobiliari urbà

8.2. VIALITAT

8.2.1 Definició geomètrica

8.2.1.1 Alineacions i rasants

El traçat en planta pren com a punt de partida les alineacions del Pla Parcial, que s'han encaixat en un plànol topogràfic de camp a escala 1:500.

El traçat en alçat pren com a punt de partida la rasant del carrer Dr Bartrina, que dona cotes obligades als encreuaments dels carrers A i D. A partir d'aquests punts fixos el criteri de disseny és l'adaptació al perfil del terreny adoptant pendents adequats per garantir el funcionament dels serveis públics.

Els plànols defineixen les característiques geomètriques dels eixos de vials en planta i alçat.

8.2.1.2 Seccions transversals

L'amplada total dels vials vé fixada pel Pla Parcial. En la distribució de l'ample total en les diferents bandes funcionals pròpies de les vies urbanes, s'ha tingut en compte la jerarquia de cada vial i en relació a ella, l'adopció de valors mínims recomanats per a les franges elementals (carrils de circulació, fileres d'aparcament, bandes de vianants), alliberant els residus sobrants per a la

implantació de bandes ajardinades, que també es destinen a donar cabuda als punts de llum i la senyalització..

8.2.2. Jerarquia viària

El sector queda resseguit tangencialment per la perllongació dels carrer Dr Bartrina i Av Pla de Dalt. Ambdues són vials de tipus **arterials**, que en la seva configuració actual connecten del Pla de Dalt amb la carretera Sant Joan, i que a les previsions del Pla General es constitueixen en vials d'accés a la xarxa territorial. S'hi preveu una IMD de pesats entre 200-800 v/d.

La **xarxa col·lectora industrial** del sector és formada pel carrer de penetració en sentit Nord-Sud des del C/Dr Bartrina (carrer A) i la via límit del Nord del sector (carrer C) que ressegueix el Riudaura en sentit Oest-Est i que en les previsions del Pla General forma una ronda fins a Les Planotes i les vivendes Garrotxa. S'hi preveu una IMD de pesats entre 50-200 v/d

La resta de carrers del sector (B,D,Blume) són **vies locals industrials**, de trànsit reduït a l'accés de parcel·la. S'hi preveu una IMD de pesats entre 15-50 v/d

El camí Vell de la Corda és una **via de coexistència**. S'hi preveu una IMD de pesats entre 5-15 v/d

8.2.3. Encintats, paviments i seccions de ferm

8.2.3.1. Encintats

Els encintats de separació i segregació de nivells entre vorera i calçada són formats per una vorada tipus T2 de formigó, de 15x25 cm. i una rigola de morter blanc, de 30 cm d'ample i 8 cm de gruix, fixats amb morter sobre base de formigó H-20.

La separació entre els paviments de calçada i les bandes diferenciades d'aparcament es materialitza en una línia de rigola blanca 30x30 col·locada en continuïtat a l'encintat que delimita les orelles en els seus extrems.

8.2.3.2. Paviments

Es proposa la diferenciació dels paviments aplicats a les diferents bandes funcionals:

- Bandes de circulació dels vials amb paviment de mescla bituminosa, per les seves propietats de flexibilitat, continuïtat, textura, resistència i economia.
- Bandes de vianants amb paviment de formigó en massa, pel seu bon comportament resistent i durabilitat a les entrades de vehicles i la superior favorable relació qualitat/preu en relació al paviment de peces
- Bandes diferenciades d'aparcament amb paviment de llamborda de 12 x 18 de formigó, de color negre, acabat abuixardat.
- Els itineraris de vianants als espais lliures es dissenyen amb paviment de terra compactada.

8.3. JARDINERIA I MOBILIARI

a) Parterres de gespa

A les zones verdes es projecta la següent secció de ferm:

- 15 cm d'esplanada millorada.
- 15 cm de terra vegetal
- Gespa

b) Arbrat

Es projecten els següents arbres d'alineació:

- Freixe
- Blada
- Noguera
- Lledoner
- Vern
- Auró blanc
- Auró negre
- Roure
- Alzina

Rotonda:

- Sàlvia

Com a arbres dels espais lliures:

- Freixe
- Noguera
- Roure

Com arbustos de sotabosc:

- avellanoses, arç blanc.

c) Mobiliari

A les zones d'estada de l'espai lliure central de la urbanització s'hi preveu la col·locació de bancs de llistons de fusta amb peus de fosa.

8.4. SANEJAMENT

8.4.1. Xarxa de drenatge

S'adopta el sistema separatiu donat que:

- És convenient per disminuir el volum d'aigua a depuració i el volum d'aigua residual diluïda que pels sobreïdors arriba al riu en cas de pluja torrencial.
- El pas tangencial del riu en aquest sector estalvia la construcció de cap mena d'emisari.

La xarxa de pluvials inclou la recollida dels embornals dels carrers i una escomesa fins a cada parcel·la.

El col·lector principal s'enceta a la rotonda d'encreuament dels carrer Dr Bartrina i Av Pla de Dalt. Aquest primer tram, ja existent, s'intercepta a l'encreuament del C/Bartrina amb el carrer A, en un nou col·lector que segueix l'eix del carrer A fins a l'encreuament amb el carrer C. D'aquest accedeix a una bassa de retenció situada a l'espai lliure vora riu, i d'aquest, per un emissari, arriba al riu. La sèrie de diàmetres creixents d'aquesta línia s'enceten a DN 50 i finitzen en DN 140.

A la resta de carrers (B,C, Blume) hi ha línies secundàries que aboquen a la principal en els encreuaments amb el carrer A i C.

Al carrer D no es preveu executar cap canonada al carrer D, donat que els desguassos es connecten al col·lector de pluvials del Pla de Dalt que és implantat al seu eix.

El projecte justifica el dimensionat, per a una precipitació de càlcul equivalent a un període de retorn de 10 anys.

8.4.2 Control de les aigües subterrànies

S'inclou la construcció d'un piezòmetre fix pel control periòdic de les aigües subterrànies.

8.4.3 Xarxa de sanejament

El projecte afecta al col·lector de sanejament en esquema unitari de les Planotes, que com s'ha descrit, travessa el sector d'Oest a Est fins el carrer Dr Bartrina.

Les rasants dels nous vials no possibilita mantenir el punt d'abocament final al carrer Dr Bartrina. La solució consisteix en contruir un nou col·lector primari, de DN 600, que ressegueix la llera del riu Riudaura per l'eix de la via límit del Pla (carrer C), i a partir del carrer Estadi, vorejant l'exterior de la paret de tancament del camp municipal d'esports connecta perpendicularment amb el col·lector general de la carretera Sant Joan de les Abadesses. No pot ésser estrictament separatiu donat que rep la connexió en origen del col·lector unitari de les Planotes. Si que ho serà respecte de les aigües residuals recollides dins el sector.

A aquest nou col·lector primari, s'hi connecten els col·lectors secundaris de residuals del sector, tots de DN 400 (carrers A, B, Blume i espai lliure per les parcel·les del carrer D). També es preveu la futura connexió del sanejament de les parcel·les situades a la façana Sud del carrer Bartrina a la capçalera del carrer A.

El projecte justifica el dimensionat del nou col·lector, tenint en compte l'aportació d'aigües residuals als sectors d'aigües amunt, i la d'aigües plujanes recollides al sector de les Planotes en una precipitació de període de retorn 10 anys.

8.5. XARXA D'AIGUA POTABLE

La xarxa d'aigua deriva de l'existent al sector adjacent de Sant Andreu.

La canonada principal és de fosa de DN 200, i s'implanta a la vorera de la perllongació dels carrers Dr Bartrina i Av. Pla de Dalt. D'ella es deriven línies de PE 140 (pel carrer C), i 90 (pel carrer A). La xarxa interna es completa amb tubs de PE 125.

Aquesta xarxa alimenta les parcel·les del sector i els hidrants.

8.6. ENLLUMENAT

La instal·lació d'enllumenat públic a tot el sector, es concretarà en el projecte d'urbanització complementari i prendrà com a partida les següents consideracions:

a) Nivells mínims de referència

- Vies arterials principals i avingudes

Nivell mig Il·luminació 22 lux
Uniformitat mitjana 0,30

- Vies col·lectores

Nivell mig Il·luminació 15 lux
Uniformitat mitjana 0,25

- Vies locals residencials

Nivell mig Il·luminació 10 lux
Uniformitat mitjana 0,25

- Vies locals Industrials

Nivell mig Il·luminació 7 lux
Uniformitat mitjana 0,20

- Camins

Nivell mig Il·luminació 7 lux
Uniformitat mitjana 0,20

b) Instal·lació elèctrica

La instal·lació elèctrica parteix d'un nou quadre de comandament i protecció emplaçat al costat del nou transformador de Bassols Energia previst en aquest projecte situat al carrer Blume.

Des d'aquest quadre deriven 4 línies de baixa tensió a 220 V que alimenten a les lluminàries.

El projecte d'urbanització complementari determinarà les característiques de les lluminàries, la potència instal·lada i les del quadre.

8.7 ELECTRIFICACIÓ

L'electrificació del sector s'ha projectat d'acord amb les companyies Bassols Energia i Fecsa Endesa.

Amb la finalitat d'evitar duplicitats i optimitzar la solució des del punt de vista de racionalitat tècnica, econòmica i constructiva, s'opta per fer coincidir en una sola infraestructura de Mitja Tensió les variants subterrànies de les línies afectades i les línies noves de distribució. En aquest marc:

- La part del sector situada al Nord i Est dels carrer Dr Bartrina i Av Pla de Dalt l'electrifica Bassols Energia, que hi té les esteeses d'alta tensió que cal desviar.
- La part del sector situada al Sud i Oes dels carrer Dr Bartrina i Av Pla de Dalt l'electrifica Fecsa Endesa, des del seu CT situat prop del Mas Casadellà.

Bassols Energia ha previst soterrar les línies aèries dels seus dos circuits que travessen el sector, per sota de la xarxa viària projectada, amb línia RHV 150 mm². S'ha previst que les línies de MT discorrin per davant de la vorera de les parcel·les grans, per les quals pot tenir interès sol·licitar un subministrament en MT. Pel subministrament del sector es preveu la construcció de dos centres de transformació de companyia de fins a 1000 KVA, de qual surten les línies de subministrament a parcel·la de BT, amb cable RV 240 mm². Al perímetre del sector s'hi emplacen dues torres de conversió, de 18 i 16 m respectivament, per donar continuïtat a la xarxa de la companyia.

Fecsa Endesa ha previst un subministrament en BT a la parcel·la d'equipaments municipals situada al sud-oest de l'eix Av Pla de Dalt-C/Dr Bartrina, des del CT del Mas Casadellà. No hi ha línies afectades d'aquesta companyia.

El projecte aporta la informació i els estudis de les companyies.

8.8. TELEFONIA

El projecte incorpora la construcció de la xarxa de canalitzacions subterrània de telefonia d'acord amb l'estudi tècnic de Telefònica S.A., que s'aporta a l'annex 12.

La canalització principal deriva de la situada a l'encreuament del carrer Dr Bartrina i Ctra Sant Joan, amb una nova canalització de 2 conductes de PVC 63, que s'implanta a la vorera Nord del C/Dr Bartrina i donant-hi continuïtat, a la vorera Oest de l'Av Pla de Dalt.

La xarxa interna del polígon es deriva a l'encreuament amb el carrer D, i, d'aquest, a la resta de carrers.

Canalitzacions de reserva per a telecomunicacions

En aquests moments de manca de concreció del desenvolupament de les tecnologies i les infraestructures de telecomunicació, s'ha optat per un criteri de bona pràctica, deixant una instal·lació de reserva similar a la de telefonia amb la finalitat de possibilitar una utilització posterior per part d'una companyia alternativa.

8.9 GAS NATURAL

El pla preveu la implantació d'una xarxa de gas natural, que s'estendrà des de la xarxa als vials perimetrals de l'empresa Gas Natural SDG, d'acord amb l'estudi tècnic d'aquesta companyia.

8.10 SENYALITZACIÓ VIÀRIA

El projecte estudiarà la ordenació viària i preveurà la senyalització horitzontal i vertical preceptiva per a l'obertura al trànsit dels vials.

Olot, Desembre de 2006

Eulàlia Mata i Dumenjó, arquitecta
Directora de l'Àrea d'Urbanisme

2. NORMES REGULADORES DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR
12. LA GUARDIOLA

2. NORMES REGULADORES DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 12. LA GUARDIOLA

Títol I DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Àmbit

Les presents normes són d'aplicació en el sector 12 "La Guardiola" grafiat en el plànol d'informació.

Art. 2 Contingut

El present Pla Parcial consta de:

Documentació escrita:

- Memòria justificativa de l'ordenació.
- Normes reguladores
- Avaluació econòmica de la promoció
- Pressupost d'urbanització i pla d'etapes
- Divisió poligonal. Sistema d'actuació.
- Documentació mediambiental.

Documentació gràfica:

- Plànols d'informació:
 - I.01 Situació
 - I.02 Topogràfic i estat actual
 - I.03 Cadastral-estructura de la propietat
 - I.04 Previsions del Pla d'Ordenació Municipal
 - I.05 POUM Estructura dels espais lliures i equipaments
 - I.06 Infraestructures i serveis actuals
- Plànols d'ordenació:
 - P.01 Zonificació i Usos
 - P.02 Ordenació de l'edificació i dels espais lliures de parcel·la
 - P.03 Plànol de conjunt
 - P.04 Documentació fotogràfica
 - P.05 Càrregues del Sector
 - P.06 Ordenació dels espais lliures
 - P.07 Plano guia seccions
 - P.08 Rasants de la vialitat
 - P.09 Seccions transversals de la vialitat
- Plànols d'urbanització bàsica
 - UB.01. Sanejament
 - UB.02. Vialitat i modelat
 - UB.03. Xarxa de distribució d'electricitat
 - UB.04. Xarxa distribució aigua potable
 - UB.05. Xarxa distribució de gas
 - UB.06. Xarxa de telecomunicacions
 - UB.07. Esquema altres serveis.

- Documentació annex:

A1 Estudi d'inundabilitat de la riera de riudaura
A2 Projecte d'urbanització del Pla Parcial de la Guardiola

Tenen caràcter normatiu, la documentació escrita i els plànols d'ordenació, excepte el programa de vigilància ambiental que podrà ser modificat per l'organ competent segons necessitats, i aquells elements d'urbanització que tinguin consideració de obres complementaries, que podran ser modificats en obra.

Art. 3 Reglamentació de l'edificació i usos de sòl.

Als efectes de regular les condicions d'edificació, d'urbanització i usos dels sòl, així com dels actes preparatoris per a la seva execució, el sector de la Guardiola es divideix en sistemes urbans i les zones d'edificació.

Art. 4 Terminis per a urbanitzar i edificar

Les obres d'urbanització bàsiques s'han d'executar dins el termini de divuit mesos a partir de que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació definitiva de la reparcel·lació.

Les obres d'edificació de les parcel·les del sector s'han d'iniciar en un termini màxim de tres anys des de l'acabament de les obres d'urbanització bàsica, un cop sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació definitiva de la reparcel·lació.

El termini d'acabament de les obres serà de cinc anys des de l'acabament de les obres d'urbanització bàsica.

Es considerarà solar ineditat o insuficientment edificat quan l'ocupació per les edificacions i de les instal·lacions pròpies de l'activitat sigui inferior al 50 % de l'ocupació i/o del sostre màxim de la parcel·la.

Títol II SISTEMES URBANS

Secció 1 DISPOSICIONS COMUNS

Art. 5 Delimitació dels sistemes.

Els sistemes previstos dins aquest polígon són:

Sistema de comunicacions viàries.
Sistema d'espais lliures.
Equipaments Comunitaris.

Art. 6 Disposicions relatives als sistemes.

La regulació del règim urbanístic aplicables als terrenys destinats a sistemes de comunicacions viàries i sistemes d'espais lliures es farà d'acord amb les disposicions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot per aquests tipus de sòls.

Secció 2 EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Art. 7 Tipus d'equipament.

1. L'equipament situat al nord de l'àmbit, al costat de l'estadi municipal de futbol i de superfície aproximada de 6.784m² es destinaran a equipament comunitari esportiu (clau 4.2).

2. La resta de sòls qualificats d'equipament no tenen ús assignat.

Art. 8 Titularitat

Els sòls destinats a equipament seran de titularitat pública.

Art. 9 Condicions d'edificació

1. El tipus d'ordenació de l'equipament situat al nord de l'àmbit, al costat de l'estadi municipal de futbol serà edificació aïllada. L'ocupació de la parcel·la no ultrapassarà el 50 %. El sostre edificable màxim és el que resulta d'aplicar el coeficient d' 0,75 m² st/m²sl. L'alçada màxima és de 6,5 m. Les separacions als límits de parcel·la són de 10 m. als vials principals i 3 metres als altres límits.

2. Per la resta de sòls qualificats d'equipament i sense ús assignat serà d'aplicació les condicions d'edificació per equipament en sòl urbà definits a l'article 121 del POUM.

Títol III ZONES

Secció 1 DISPOSICIONS COMUNES A TOTES LES ZONES

Art. 10 Alçada reguladora màxima

L'alçada màxima s'amidarà respecte el punt d'aplicació de l'alçada màxima reguladora, marcada en els plànols d'ordenació.

Les dues parcel·les qualificades com a zona d'activitats econòmiques terciàries en edificació aïllada, clau 18.2.1, tocant a la rotonda i la parcel·la qualificada de zona d'indústria aïllada, clau 16.2, tenen més d'un punt d'aplicació de l'alçada reguladora per tal d'adaptar la nau al terreny.

El canvi de rasant de la planta baixa, del punt d'aplicació de l'alçada màxima reguladora s'indica en el plànol P.02.3.

- La cota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora serà susceptible de modificació com a resultat del projecte d'urbanització, sent fixes el punt d'aplicació i la relació amb el terreny.
- Es valorarà una proposta alternativa del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, amb una concreció de volums previ a la llicència, sense superar en cap cas el volum generat per l'aplicació dels paràmetres urbanístics fixats.
- En cas de modificar la cota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora es justificarà referit a l'estudi d'inundabilitat.

Art. 11 Planta baixa

Tindrà la consideració de planta baixa aquella planta, que la cara superior del seu paviment quedi situat, com a màxim a 1 m per sobre de la cota del terreny definitiu de la parcel·la.

Art. 12 Planta soterrani

És la situada per sota de la planta baixa.

La planta soterrani no computarà a efectes del càlcul d'edificabilitat.

En cas que es faci planta soterrani es justificarà referit als estudis d'inundabilitat. En cas que l'ajuntament ho cregui convenient, es demanarà informe a l'Agència Catalana de l'Aigua.

Art. 13 Càlcul de volum edificat

Als efectes del càlcul del volum edificat es computarà la totalitat de volum de l'edifici situat per sobre del nivell definitiu del terreny.

En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny l'edificació es disposi esglaonadament, els volums d'edificació que es construeixin es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts i el volum màxim construït total no superarà en cap cas aquell que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Art. 14 Terreny inicial

S'entén per terreny inicial de la parcel·la com el resultat de les obres del projecte d'urbanització, considerant-se com un pla respecte les rasants definitives dels sòls públics urbanitzats que el limiten.

Art. 15 Modificació del terreny

El nivell definitiu del terreny de la parcel·la, és el modificat respecte el terreny inicial, el resultat dels moviments de terres per a la formació d'aterrassaments justificats per l'ús al que es destini la finca així com per la formació de rampes d'accés.

Aquests aterrossaments hauran de limitar-se a les condicions següents amb la particularitat que l'espai que podrà ser alterat al voltant de l'edificació per tal d'integrar-la al terreny podrà ser d'una franja de tres metres:

- a. Els aterrossaments de l'espai lliure no podran alterar sensiblement les rasants de les partions, segons el pendent del terreny:
 - En terrenys de pendent inferior a un 5 %, l'alteració del pendent inicial no serà superior a 0,40 m. per sobre o per sota.
 - En terrenys de pendent comprès entre el 5 % i el 10%, l'alteració del pendent inicial no serà superior a 0,60 m. per sobre o per sota.
 - En terrenys de pendent superior a un 10 %, l'alteració del pendent inicial no serà superior a 0,80 m. per sobre o per sota.
- b. Murs de contenció:
 - L'alçada dels murets de contenció de terres que resultin dels aterrossaments, presa des del seu peu fins a la línia de coronació no serà superior a 1,60 m.. Els talussos tindran un pendent màxim d'una alçada per 1,5 de base.
 - En aquelles parcel·les situades al costat muntanya respecte del carrer, que en el límit amb l'alineació del vial presentin un desnivell promig superior a 1,50 m. entre la rasant del carrer i la del terreny inicial, s'hi podrà construir un mur de contenció de fins a 2,50 m., si la diferència fos

inferior a aquesta alçada, seguint l'alineació de vial, i de la mateixa alçada del desnivell en cas de que la diferència fos superior, amb un màxim de 3,50 m.

- Tots els murs de contenció visibles des dels espais públics hauran de tenir un acabat exterior amb concondança amb els materials naturals de l'entorn.

Art. 16 Tanques

1. Les tanques de les parcel·les en els fronts sobre la via pública, tret les de l'illa nº 1, consistiran en parterres herbacis de separació, delimitats mitjançant vorades de fins a 25 cm. d'alçada sobre la rasant de la vorera, i situades sobre els límits de parcel·la.

Els parterres tindran la dimensió mínima de dos metres, podran ser plans o en talús, d'inclinació màxima d'un per dos (alçada x base); pel costat de l'espai públic podran ser elevats fins l'alçada de la vorada permesa que els limiti.

Els parterres podran ser complementats amb una reixa, filat metàl·lic o plantacions arbustives vegetals, fins una alçada màxima de 1,80 m. sobre la rasant de la vorera; aquests elements es situaran al costat interior del parterre, respectant una distància de la via pública igual a l'amplada mínima del parterre tret de les plantacions arbustives lineals; aquestes s'admetran fins al límit amb la via pública, amb una alçada màxima de 0,80 m. o en posicions intermèdies amb alçada creixent segons la seva separació de la via pública, fins 1,80 m. en el límit interior del parterre.

Els parterres de separació també podran contenir plantació arbòria, en qualsevol cas els arbres hauran de ser plantats a una distància no inferior a un metre de l'espai públic.

Els portals i els armaris que continguin les instal·lacions dels serveis urbans seran de planxa metàl·lica. Els suports dels portals es faran amb perfils d'acer laminat, i se separaran dels espais públics una distància igual que la dels altres elements de tancament no vegetal.

2. Les tanques de parcel·la que limiten amb altres espais públics que no siguin vialitat, podran consistir en un parterre de les mateixes característiques que s'estableixen en el punt anterior, o bé consistiran en una reixa, filat metàl·lic o plantacions arbustives vegetals, fins una alçada màxima de 1,80 m. sobre la rasant de l'espai públic. El tipus serà homogeni per totes les parcel·les del mateix front d'illa.

3. Les tanques entre parcel·les veïnes, quan estiguin situades dins l'espai lliure de parcel·la comprès entre l'alineació de vial o de l'espai públic i l'alineació de l'edificació, es faran amb les mateixes condicions que les previstes per a les tanques regulades en els punts anteriors, però amb l'amplada mínima de parterre d'un metre. Quan no estiguin en aquesta situació les tanques podran ser opaques, d'obra fins una alçada màxima de 0,50 m.; fins a 1,80 m. les tanques seran de reixa, filat metàl·lic o plantacions vegetals.

4. Les tanques de les parcel·les situades a l'illa nº 1 podran ser opaques, d'obra, fins una alçada màxima de 0,50 m.; fins a 1,80 m. les tanques seran de reixa, filat metàl·lic o plantacions vegetals.

5. No es permetran les tanques en els límits entre parts de parcel·la que puguin ser adjudicats amb ús privatiu, ni en general quan estiguin situades sobre els recorreguts d'evacuació o d'accés de bombers.

Art. 17 Aparcaments

1. Les previsions de places d'aparcament es farà d'acord amb la normativa establerta al POUM.

2. La situació de les places d'aparcament en les parcel·les en que és permès més d'un establiment es farà preveient la reserva global agrupada en un o dos conjunts, i serà la que correspongui a la superfície de sostre total edificable de la parcel·la, sense perjudici del major nombre que sigui exigible per raó de les activitats que s'instal·lin.

Art. 18 Paviments en els espais lliures de parcel·la

El paviments dels espais lliures de parcel·la han de ser fets de manera que permetin la filtració de les aigües de la pluja, com els paviments de llambordins, les llambordes perforades, les plaques cel·lulars de materials flexibles, etc. col·locades sobre bases filtrants.

Tret de les parts que hagin de ser obligatòriament pavimentades, per a accés, aparcament, o càrrega i descàrrega de vehicles, que es faran segons les característiques anteriors, els espais lliures de parcel·la s'enjardinaran.

Art. 19 Plantacions en els espais lliures de parcel·la

En els fronts de parcel·les senyalats en el plànol d'ordenació dels espais lliures, el pla preveu la plantació obligatòria, determinat les espècies arbòries, per tal de produir una pantalla vegetal amb l'arbrat de l'espai públic, del privat, o d'ambdós.

Les plantacions s'efectuaran bé simultàniament amb les obres d'urbanització, bé amb les de construcció de les edificacions o de les instal·lacions.

S'admetran places d'aparcament en aquest espai en cas que no es puguin ubicar en cap altre espai lliure de la parcel·la, només s'ubicaran aquell número de places exigits com obligatoris segons les determinacions del POUM i el paviment serà tractat de manera que permetin la filtració de les aigües de la pluja, com els paviments de llambordins, les llambordes perforades, les plaques cel·lulars de materials flexibles, etc. col·locades sobre bases filtrants. Es plantarà un mínim de un arbre cada 3 places d'aparcament.

Art. 20 Materials exteriors de les edificacions.

1. Els materials admesos per a les façanes de les edificacions industrials, o de les instal·lacions, visibles des dels espais públics exteriors són:

El vidre, natural o fumat, no reflectant.

La planxa i perfil·leria metàl·lica, amb els acabats del mateix metall natural mat, no reflectant, o amb acabat superficial esmaltat, lacat o anoditzat, amb colors neutres.

La fusta, natural o tractada, amb els colors de la mateixa fusta natural, o amb acabat superficial esmaltat, o lacat, amb colors neutres.

Els panells de formigó arquitectònic, amb acabat rentat i àrids aparents.

Els panells de formigó gris, llis, només s'admetran amb acabat pintat o estucat, amb colors neutres.

S'admetran altres materials quan la seva aplicació es redueixi a determinats elements constructiu o representin una petita proporció en el conjunt construït.

2. En les zones destinades a activitats econòmiques s'admeten, en caràcter general, a més dels materials del punt anterior, els acabats arrebossats i pintats o estucats, la pedra natural, i la fusta.

3. Cobertes: els acabats dels materials de coberta no podran seran ni brillants ni reflectants.

Art. 21 Paràmetres urbanístics

Les previsions de places d'aparcament i el percentatge de superfície enjardinada així com la distància mínima a límits de parcel·la prevaldrà per sobre els paràmetres d'ocupació màxima i d'edificabilitat.

Art. 22 Llicències

Les llicències d'edificació contindran el projecte d'edificació i el d'urbanització de tota la parcel·la.

Art. 23 Altres disposicions aplicables

Pel que fa a tots aquells aspectes no específicament regulats mitjançant aquestes normes són d'aplicació dins l'àmbit d'aquest pla parcial les disposicions de caràcter general establertes a les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot.

Secció 2 ZONA D'INDUSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 2 (16.2)

Art. 24 Condicions d'edificació

1. Superfície mínima de parcel·la, i front mínim.
La superfície mínima de parcel·la és de 4.000 m².
El front mínim és de 40 m.

2. Ocupació.
L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació és del 50 %. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments i zona enjardinada.

3. Edificabilitat.
El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient de 0,85 m² a la superfície de la parcel·la.

4. Volum màxim edificable. El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 4,0 m³/m²s.

5. Alçada màxima.
L'alçada màxima serà de 14 m.
El punt més alt de la coberta no ultrapassarà en més d'1,50 m l'alçada màxima.

6. Separacions.
Alineacions de vials i espais lliures: 10 m. (o 20 m. de la calçada del l'Av. Europa)
Altres límits de parcel·la: 5 m.

7. Cossos i elements volats.

Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.

Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.

Art. 25 Edificacions auxiliars

S'admetran elements oberts per a la protecció de les zones d'aparcament que es separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada, i amb un màxim del 10 % de l'espai lliure de parcel·la.

S'admeten altres edificacions auxiliars amb una alçada màxima de 3,00 metres que computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la que s'hauran de situar a una distància no inferior a la seva alçada en relació a tots els límits de parcel·la.

Els elements tècnics exigits per les companyies, s'admeten com a elements integrats a la tanca, aquests computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la, sempre que generin un volum de més de 5m³.

Art. 26 Condicions d'ús

1. Ús dominant:

Tots els compresos dins l'ús general industrial segons l'article 177.8 del POUM, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no s'engendren situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.

No s'admetran aquelles indústries que puguin malmetre la qualitat de les aigües subterrànies i d'indústries consumidores d'alts volums d'aigua ni aquelles que comportin noves captacions i concessions d'aigua subterrània.

Aquests usos s'han d'entendre sens perjudici que l'Ajuntament o l'òrgan competent en la matèria, podran, en qualsevol moment, establir restriccions addicionals a l'admissibilitat de determinades indústries per raons mediambientals.

2. Usos compatibles:

Logístic.
Tallers de reparació de vehicles.

3. Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal)

Oficines i serveis
Aparcament.
Magatzem.
Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs.

4. Usos incompatibles:

Els usos restants.

Art. 27 Densitat d'establiments

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.

Secció 3 ZONA D'INDUSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 3 (16.3)

Art. 28 Definició

Les condicions d'ordenació de l'edificació i usos d'aquesta zona compleixen els paràmetres mínims exigibles així com les densitats màximes d'establiments permeses per la zona 16.3 de les Normes del POUM.

En funció de la densitat d'establiments permesa aquest pla parcial diferencia dues sub-zones: la sub-zona 16.3.1 i sub-zona 16.3.2

Les parcel·les de la sub-zona 16.3.1 es destinen a un únic establiment independentment del nombre d'activitats que s'hi desenvolupin.

Les parcel·les de la sub-zona 16.3.2 es reserven a la construcció de naus agrupades destinades a establiments que ocupin una superfície construïda inferior a 800 metres quadrats cadascun d'ells.

Art. 29 Condicions d'edificació comunes per a les sub-zones 16.3.1 i 16.3.2

1. Superfície mínima de parcel·la i front mínim.

	Sub-zona 16.3.1	Sub-zona 16.3.2
Superfície mínima de parcel·la:	2.000 m ²	3.500 m ²
Front mínim:	30 m.	40 m.

2. Ocupació.

És la que resulta de respectar les separacions generals i als límits de parcel·la. En cap cas l'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ultrapassarà el 50 %. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments, pas de vehicles i zona enjardinada en el seu cas.

3. Edificabilitat.

El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient de 0,85 m²/m² a la superfície de la parcel·la

4. Volum màxim edificable :

El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 4,5 m³/m²s.

5. Alçada màxima.

L'alçada màxima serà de 9 m. al perímetre de l'edificació i 10 m. el punt més alt de la coberta.

6. Separacions.

Alineacions de vials i espais lliures: 10 m. (o la grafiada als plànols d'alineacions)
Altres límits de parcel·la: 5 m.

7. Agrupació de parcel·les.

Mitjançant projecte d'edificació unitari, a sol·licitud dels propietaris interessats, i respectant les restants condicions d'ordenació i usos, l'edificació de dues parcel·les contigües dins la sub-zona 16.3.1 es podran construir adossades respecte del límit comú.

8. Cossos i elements volats.

Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.

Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.

Art. 30 Edificacions auxiliars

En les parcel·les de 3.500 o més metres quadrats s'admetran elements oberts per a la protecció de les zones d'aparcament que es separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada, i amb un màxim del 10 % de l'espai lliure de parcel·la.

En aquestes parcel·les també s'hi admetran altres edificacions auxiliars amb una alçada màxima de 3,00 metres que computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la que s'hauran de situar a una distància no inferior a la seva alçada en relació a tots els límits de parcel·la.

Els elements tècnics exigits per les companyies, s'admeten com a elements integrats a la tanca, aquests computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la, sempre que generin un volum de més de 5m³.

Art. 31 Condicions d'ús

1. Ús dominant:

Tots els compresos dins l'ús general industrial segons l'article 177.8 del POUM, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no s'engendren situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.

No s'admetran aquelles indústries que puguin malmetre la qualitat de les aigües subterrànies i d'indústries consumidores d'alts volums d'aigua ni aquelles que comportin noves captacions i concessions d'aigua subterrània.

Aquests usos s'han d'entendre sens perjudici que l'Ajuntament o l'òrgan competent en la matèria, podran, en qualsevol moment, establir restriccions addicionals a l'admissibilitat de determinades indústries per raons mediambientals.

2. Usos compatibles:

Logístic.
Tallers de reparació de vehicles.

3. Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal)

Oficines i serveis.
Aparcament.
Magatzem.
Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs.

4. Usos incompatibles:

Els usos restants

Art. 32 Densitat d'establiments

1. A la sub-zona 16.3.1 s'admet un únic establiment per parcel·la mínima.

2. A la sub-zona 16.3.2 el nombre màxim d'establiments per parcel·la serà igual al que resulti d'aplicar la proporció d'un establiment per cada 300 metres de sostre construït en planta baixa. La superfície màxima construïda en planta baixa per cada establiment no ultrapassarà els 800 m².

Art. 33 Edificació en les parcel·les de la sub-zona 16.3.2

La totalitat de l'edificació prevista dins la parcel·la, serà objecte d'un únic projecte d'edificació amb unitat de composició arquitectònica, si bé es podrà executar en dues fases.

El projecte comprendrà l'ordenació dels accessos rodats i aparcaments, zones de càrrega i descàrrega, així com la sistematització de paviments, vegetació, i tanques dels espais lliures de parcel·la.

L'accés rodat als establiments es farà a través de l'espai lliure de parcel·la amb accessos comuns a la via pública.

En el plànol d'ordenació de l'edificació el pla estableix les alineacions de les edificacions per a les parcel·les d'aquesta zona, i els espais lliures comuns de parcel·la.

Es permetran altres posicions de les edificacions dins parcel·la diferents a les previstes als plànols quan sigui possible respectar les separacions generals grafiades en el pla, les separacions mínimes als límits de parcel·la, l'ocupació màxima establerta per aquesta zona, i l'extensió de l'espai lliure de parcel·la comú.

Secció 4 ZONA INDUSTRIAL SEGONS PERÍMETRES REGULADORS. (17.2)

Art. 34 Definició

Correspon a aquelles àrees destinades a la ubicació d'indústries i magatzems en edificacions agrupades entre mitgeres, alineats o no a la via pública, segons determini al plànol d'ordenació de l'edificació.

Art. 35 Reculament de l'edificació

No es permetrà el reculament respecte de l'alineació fixada per a l'edificació pel front de la via pública, tret que es garanteixi per a la totalitat del front edificable de l'illa. Es permetrà el reculament respecte del límit posterior.

Art. 36 Condicions d'ordenació de l'edificació

1. Superfície mínima de parcel·la i front mínim.

Parcel·la mínima 800 m²
Front mínim 16 m

No s'admetran parcel·les amb front únic des del carrer J. Blume.

2. Ocupació. L'ocupació màxima de la parcel·la ve determinada per les alineacions de l'edificació grafiades als plànols. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies.

3. Edificabilitat. El sostre màxim edificable és el que resulta d'aplicar el coeficient d' 1,0 m²/m² a la superfície de la parcel·la

4. Alçada màxima.

L'alçada màxima serà de 6,5 m i el punt més de la coberta no ultrapassarà els 7,5 m.

5. Cossos i elements volats:

No s'admeten cossos volats sobre els espais públics ni sobre els patis privats. S'admeten els elements constructius admesos amb caràcter general per al tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

6. Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.

Les instal·lacions que calgui construir a una alçada superior als 6,5 metres s'hauran de separar de tots els límits de la parcel·la una distància igual a la mida en que ultrapassi aquella alçada, amb un mínim de tres metres.

Art. 37 Limitació d'accessos.

Les parcel·les de l'illa 1 hauran de tenir l'accés rodat des d'un front de parcel·la que no sigui el carrer J. Blume.

Art. 38 Condicions d'ús

1. Ús dominant:

Tots els compresos dins l'ús general industrial segons l'article 177.8 del POUM, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no s'engendren situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.

No s'admetran aquelles indústries que puguin malmetre la qualitat de les aigües subterrànies i d'indústries consumidores d'alts volums d'aigua ni aquelles que comportin noves captacions i concessions d'aigua subterrània.

Aquests usos s'han d'entendre sens perjudici que l'Ajuntament o l'òrgan competent en la matèria, podran, en qualsevol moment, establir restriccions addicionals a l'admissibilitat de determinades indústries per raons mediambientals.

2. Usos compatibles:

Logístic
Tallers de reparació de vehicles

3. Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal)

Oficines i serveis.

Aparcament.

Magatzem.

Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs.

4. Usos incompatibles:

Els usos restants.

Art. 39 Densitat d'establiments

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.

Secció 5

ZONES PER ACTIVITATS ECONÒMIQUES TERCIÀRIES EN EDIFICACIÓ AÏLLADA (18.2.1)

Art. 40 Definició

Correspon a aquelles àrees destinades a la implantació d'activitats econòmiques terciàries i serveis en les quals el tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.

Art. 41 Condicions d'ordenació

1. Front mínim i superfície mínima de parcel·la:

Parcel·la mínima 3.000 m²
Front mínim 40 m

2. Ocupació de parcel·la i edificabilitat màximes:

Ocupació màxima: 50 %
Edificabilitat: 0,75 m²/m²

3. Volum màxim edificable:

El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 4,5 m³/m²s.

4. Alçada màxima i nombre màxim de plantes:

L'alçada màxima és de 7,5 m. El nombre màxim de plantes és de planta baixa + planta pis.

5. Separacions:

Alineacions de vials i espais lliures: 10 m. (o la grafiada als plànols d'alineacions)

Altres límits de parcel·la: 5 m.

6. Cossos i elements volats:

Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.

Art. 42 Edificacions auxiliars

En les parcel·les de 4.000 o més metres quadrats s'admetran elements oberts per a la protecció de les zones d'aparcament que es separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada, i amb un màxim del 10 % de l'espai lliure de parcel·la.

En aquestes parcel·les també s'hi admetran altres edificacions auxiliars amb una alçada màxima de 3,00 metres que computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la que s'hauran de situar a una distància no inferior a la seva alçada en relació a tots els límits de parcel·la.

Els elements tècnics exigits per les companyies, s'admeten com a elements integrats a la tanca, aquests computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la.

Art. 43 Limitació d'accessos

Les parcel·les amb front al carrer Joaquim Blume hauran de tenir accés per aquest carrer.

Les illes amb front a la rotonda no podran tenir accessos des d'aquesta hauran de tenir l'accés rodat per un punt del seu perímetre sobre la via pública.

Art. 44 Condicions d'ús

1. Usos dominants:

Tots els compresos dins l'ús general terciari.

2. Usos compatibles:

Residencial: 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler.

Comerç: tots els tipus: 4.a). Comerç petit; 4.b) Comerç mitjà i 4.c) Comerç gran
Oficines i serveis.

Restauració.

Recreatiu: tots els tipus 7.a) Recreatiu tipus I i 7.b) Recreatiu tipus II.

Serveis tècnics i mediambientals.

Educatiu.

Sanitari.

Assistencial.

Esportiu.

Cultural.

Associatiu.

Administratiu.

Religiós.

Serveis urbans.

Lleure.

3. Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal)

Habitatge.

Oficines i serveis.

Aparcament.

Magatzem.

Tallers de reparació d'automòbils.

Estació de servei.

4. Usos incompatibles:

Els usos restants.

Art. 45 Densitat d'establiments

S'admet fins a tres establiments per parcel·la. Els accessos als establiments s'efectuaran des de l'interior de la parcel·la.

Disposició transitòria

S'admet transitòriament les construccions actuals del mas la guardiola i les construccions auxiliars, sent compatibles amb el planejament, pel que no seran indemnitzables en l'execució del present Pla.

Olot, desembre de 2006

Eulàlia Mata i Dumenjó, arquitecta
Directora de l'Àrea d'Urbanisme