



INDEX

I DOCUMENTACIÓ ESCRITA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1 ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ
- 1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- 1.3 PROMOCIÓ
- 1.4 DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL
- 1.5 EL TERRITORI

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 MARC LEGAL I DOCUMENTACIÓ
- 2.2 OBJETIUS GENERALS
- 2.3 JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ I LA SEVA ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL, OBJETIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ
- 2.4 QUADRES COMPARATIUS
- 2.5 MEMÒRIA SOCIAL
- 2.6 REQUERIMENTS PER A INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

3. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ QUE S'EN DERIVA DEL PROJECTE

- 3.1 GESTIÓ
- 3.2 DETERMINACIONS PER LES OBRES D'URBANITZACIÓ
- 3.3 SISTEMA VIARI
- 3.4 SANEJAMENT
- 3.5 XARXA D'AIGUA
- 3.6 SUBMINISTRAMENT ELÈCTRIC
- 3.7 ENLLUMENAT
- 3.8 TELEFONIA
- 3.9 JARDINERIA
- 3.10 GAS NATURAL
- 3.11 SENYALITZACIÓ VIÀRIA

4. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

- 4.1 PRESSUPOST D'URBANITZACIÓ
- 4.2 PLA D'ETAPES
- 4.3 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ
- 4.4 ESTUDI ECONÒMIC
- 4.5 ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL PLA PARCIAL

5. NORMATIVA

- 5.1 DISPOSICIONS GENERALS
- 5.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL
- 5.3 NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ
- 5.4 NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES

6. DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

- 6.1 CARACTERÍSTIQUES DELS TERRENYS
- 6.2 DISPOSICIONS DE L'AVALUACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL DEL POUM QUE AFECTEN EL SECTOR
- 6.3 MESURES CORRECTORES PER LA PROTECCIÓ I INTEGRACIÓ MEDIAMBIENTAL
- 6.4 ORDENANCES ESPECÍFIQUES DE PROTECCIÓ DEL MEDI
- 6.5 RESPONSABILITAT DEL PROGRAMA DE VIGILÀNCIA AMBIENTAL
- 6.6 PROGRAMA DE VIGILÀNCIA AMBIENTAL

7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

- 7.1 INTRODUCCIÓ
- 7.2 DESPLAÇAMENTS GENERATS
- 7.3 DETERMINACIONS RESPECTE EL DISSENY DELS VIALS
- 7.4 RESERVES D'ESPAYS PER APARCAMENTS
- 7.5 FINANÇAMENT DEL TRANSPORT PÚBLIC

8. ANNEX

- 8.1 OBLIGACIONS DELS PROPIETARIS – COMPROMISSOS I GARANTIES

II DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. INFORMACIÓ

- 1.1 SITUACIÓ I ÀMBIT
- 1.2 PLANEJAMENT VIGENT
- 1.3 TOPOGRÀFIC
- 1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- 1.5 A SERVEIS EXISTENTS
- 1.5 B SERVEIS EXISTENTS

2. ORDENACIÓ

- 2.1 ZONIFICACIÓ I USOS
- 2.2 ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

3. ORDENACIÓ DEL ESPAI PÚBLIC

- 3.1 PLANTA
- 3.2.1 SECCIONS 1, 2, 3
- 3.2.2 SECCIONS 4, 5, 6
- 3.2.3 SECCIONS 7, 7', 8
- 3.3.1 SECCIÓ TRANSVERSAL 9
- 3.3.2 SECCIONS TRANSVERSALS 10, 11, 12

- 4. INFRAESTRUCTURES I SERVEIS
 - 4.1 XARXA SANEJAMENT
 - 4.2 XARXA D'AIGUA POTABLE
 - 4.3 XARXA ALTA I BAIXA TENSIO
 - 4.4 XARXA ENLLUMENAT
 - 4.5 MESURES CONTRA INCENDIS
 - 4.6 XARXA DE GAS

- 5. IMATGE

1.1.- ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

El sector objecte d'aquest Pla Parcial està situat dins el terme municipal d'Olot, al Sud de l'avinguda Doctor Bartrina al tram entre el Mas de Xexàs i la rotonda amb l'avinguda Pla de Dalt.

Els terrenys limiten al Nord amb la calçada construïda de l'avinguda Doctor Bartrina, a l'Est amb el camí del Mas de Xexàs, al sud amb el sector del PAU, àmbit del PA-17.4 i amb el camí de l'Hostal de la Corda i a l'oest amb la rotonda i avinguda Pla de Dalt.

L'àmbit del sector inclou l'edifici principal i annexes del Mas de Xexàs, inclòs dins el catàleg de bens protegits, fitxa 122 annex 1.

L'àmbit del sector queda reflectit en els plànols 1.1, 1.2 i 1.3 i la superfície total és de 35.049,32 m².

1.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Les dimensions i situació de les diferents propietats dins el sector objecte del Pla Parcial, són les grafades al plànol 1.4

Els propietaris de les finques que integren la totalitat de l'àmbit del sector són els següents:

FINCA 1 M^a ANTONIA MIR I ABELLÓ

Mas de Xexàs , afores s/n

17800 Olot

Superfície Finca: 31.367,107 m²

Dades registrals: REGISTRE DE LA PROPIETAT D'OLOT

Volum 464, llibre 87, foli 223, finca 1948, inscripció 5^a

Dades cadastrals: 6410107

FINCA 2 ALOU INVERSIONS S.L

Passeig d'en Blai 21

17800 Olot

NIF B-17971235

Superfície Finca: 3.682,23 m²

Dades registrals: REGISTRE DE LA PROPIETAT D'OLOT

Volum 1158, llibre 419, foli 125, finca 2494N

Dades cadastrals: 6410109DG65761S0001YF

La superfície total de l'àmbit qualificat pel POUM és de 35.049,32 m²

RESUM

PROPIETATS	superfície m2	%
1 M ^a ANTONIA MIR ABELLÓ	31.367,10	89,49%
2 ALOU INVERSIONS, S.L.	3.682,23	10,51%
TOTAL	35.049,32	100,00%

1.3.- PROMOCIÓ

Aquest Pla Parcial Urbanístic desenvolupa el sector 10 Mas de Xexàs, delimitat pel POUM i és d'iniciativa privada i promogut pel conjunt dels dos propietaris del sector.

En compliment de l'establert a l'art.31 de les Normes Urbanístiques, document VII del Text Refós, els propietaris amb la presentació d'aquest document, sol·liciten la corresponent autorització municipal per prendre la iniciativa en la tramitació i gestió del sòl d'aquest sector. Autorització que tacitament va ser otorgada amb la tramitació i posterior aprovació de la Modificació Puntual del POUM al sector 10-Mas de Xexas, prèvia a la tramitació d'aquest Pla Parcial.

Aquest sector completa el sòl urbanitzable conjuntament amb el sector del Mas Bosser i dona forma al sòl que fa la transició entre el Pla de Dalt i el Pla de Baix.

1.4.- DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL

L'ordenament urbanístic vigent a Olot és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal POUM, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona, el 18 de juny de 2003 i publicat al D.O.G. gener de 2004, i la Modificació Puntual del POUM al sector urbanitzable delimitat Sector 10 – Mas de Xexas, aprovada provisionalment el 17 de desembre de 2009 (MPOUM-13).

Per aquest sector el POUM i la MPOUM-13 estableixen les següents:

Determinacions generals, Annex 1.

1. *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 de les indústries amb 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 hídic, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera, sorolls, 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'enllumenat per la protecció del medi nocturn.

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

Determinacions específiques

Les determinacions que afecten a l'ordenació i edificabilitat del sector són les que precisen els articles 414 i següents, fins al 419, dels quals la MPOUM-13 modifica els 417 i 418.

L'articulat definitiu és, per tant, el que segueix:

ART. 414 DEFINICIÓ

Comprèn els terrenys situats, en la seva quasi totalitat, al sud i a l'est del vial de circumval·lació, al voltant del Mas de Xexàs, i al nord del camí de l'Hostal de la Corda.

L'àmbit del sector cavalca sobre els terrenys en pendent que fan la transició entre els dos plans, el Pla de Dalt i el Pla de Baix, i per aquesta circumstància s'hi preveu una tipologia edificatòria i d'usos en consonància amb els ja existents i predominants en cadascun d'ells, el residencial i el d'activitats econòmiques, respectivament.

ART. 415 EDIFICABILITAT BRUTA

L'edificabilitat bruta del sector és de 0,40 m²/m².

ART. 416 CONDICIONS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

1.- Es distingeixen els següents tipus de sòls, segons els usos i les condicions d'edificació admesos.

Sòl per a usos residencials

Sòl per activitats econòmiques

Espais compresos en el Catàleg de Béns Protegits

2.- *Proporció de sòl assignat als diferents usos.*

L'extensió del sòl per a usos residencials sumada a la dels espais catalogats privats, no serà inferior al 50 % de l'extensió total del sòl destinats a usos privats.

L'extensió del sòl per activitats econòmiques no serà inferior al 25 % de l'extensió total del sòl destinats a usos privats.

3.- Situació dels usos genèrics admesos

Les activitats econòmiques només s'admeteran sobre els terrenys confrontats amb el vial de circumval·lació.

Art. 417 Condicions de l'ús d'habitatge

1.- *La densitat màxima d'habitatges sense cap tipus de protecció del sector pel càlcul del nombre d'habitatges de promoció lliure és de 20 habitatges per hectàrea de sòl brut, aplicada sobre el sostre residencial de titularitat privada, amb un nombre màxim de 42*

El nombre màxim d'habitatges de promoció lliure serà de 42, inclòs els de l'Espai Catalogat del Mas de Xexàs.

La densitat màxima d'habitatges del sector pel càlcul del nombre d'habitatges de protecció pública és d'un habitatge per cada 70m² de sostre residencial destinats a aquest ús.

2.- *El Pla Parcial reservarà per habitatges de protecció pública, el sòl que correspongui al 40% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat i un 10% addicional a habitatges de protecció pública de nova tipologia. El sostre d'aquesta reserva es podrà situar fora del sector, en sòls urbans o urbanitzables, mitjançant conveni urbanístic i previa tramitació de la pertinent modificació puntual de planejament per tal de delimitar un sector discontinu entre ambdós subsectors.*

El nombre màxim d'habitatges destinats a algun tipus de protecció serà de 36 habitatges

Art. 418 Condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'ús

El pla parcial adoptarà el tipus d'edificació i les condicions d'ordenació de l'edificació i dels usos per a la zona d'usos residencials, entre els establerts en sòl urbà per a la Zona Suburbana o per la Zona d'Edificació Aïllada unifamiliar.

Els espais catalogats es regularan segons les disposicions que s'estableixen en el Catàleg de Béns. La densitat neta màxima d'habitatges permessa dins de les edificacions existents és de 6 habitatges per hectàrea.

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

La separació de les edificacions respecte del vial de circumval·lació serà com a mínim de 10 m.

Art. 419 Cessions de terrenys per a sistemes urbanístics

Les cessions dels terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió del 43 % de la superfície del sector.

1.5.- EL TERRITORI

Configuració topogràfica

Les finques incloses dins l'àmbit de planejament són camps de conreu. El Mas de Xexàs amb els edificis annexes dins el tancat que envolta el Mas són els únics edificis existents.

Els terrenys formen part d'aquest desnivell que fa la transició entre el Pla de Dalt i el Pla de Baix, de manera que el pendent més pronunciat es el sentit Nord Sud entre el carrer del Doctor Bartrina i el camí de l'Hostal de la Corda. En aquest sentit es passa de la cota 445,28 a la 427,32, amb un desnivell de 17,96 m a la part central del sector. En sentit transversal els terrenys de la part alta tenen poc desnivell entre l'entrada al sector pel camí de l'Hostal de la Corda i la cruïlla d'aquest amb l'avinguda Pla de Dalt. Al nivell inferior en canvi, hi ha un desnivell considerable entre un i altre extrem del sector al llarg del Carrer Doctor Bartrina, es passa de la cota 428,00 a la 442,00 a la rotonda de l'avinguda Pla de Dalt

Atravessen el sector dues línies elèctriques aèries de mitja tensió. Tal com queda reflectit al plànol 1.5 de Serveis existents.

Al nivell superior del sector s'accedeix a través del camí de l'Hostal de la Corda que s'ha de convertir en carrer amb el desenvolupament del PA 17.4. És per tant prioritari el desenvolupament d'aquest polígon d'actuació per tenir accés a les zones que el pla parcial destina a habitatge.

Al nivell inferior s'accedeix a través del carrer del Doctor Bartrina del qual el pla desenvoluparà una de les calçades segregades.

Edificis i activitats

L'única edificació existent, El Mas de Xexàs i els edificis annexes situats dins el tancat que envolta el Mas són els únics edificis existents. Aquest Mas és la residència habitual de la propietaria de la majoria dels terrenys inclosos dins el sector.

Els camps de conreu, inclosos dins l'àmbit de planejament estan lliures d'arrendataris i per tant disponibles per dur a terme l'actuació urbanística.

Serveis urbanístics

El sector a la seva façana sud està envoltat de zones per desenvolupar i per tant no disposa de serveis urbanístics propers. A la façana Nord, al carrer Doctor Bartrina en canvi i degut a la recent urbanització del sector la Guardiola disposarà de tots els serveis urbanístics.

El projecte d'urbanització del sector la Guardiola fa previsions per la connexió de l'enllumenat públic i de la xarxa de clavegueram del sector del Mas de Xexàs que estan grafiades al plànol 1.5 A i B.

La xarxa d'aigua i la de telefonia, passen per la calçada construïda del carrer Doctor Bartrina i es preveu enllaçar amb aquestes seguint les indicacions de les mateixes companyies (plànol 1.5 A i

B).

La xarxa de gas Natural existent és la que consta en el plànol de Infraestructures i serveis, plànol 1.5 A i B.

2.1.- MARC LEGAL I DOCUMENTACIÓ

Aquest Pla Parcial s'ha elaborat d'acord amb allò que disposa l'article 65, conté els documents previstos a l'article 66 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2005 i dona compliment a les determinacions del POUM tal com s'estableix a l'article 23 del mateix.

El Pla General conté a més dels documents de caràcter general, els establerts a l'article 33 del POUM:

- Memòria justificativa de la necessitat i conveniència de la urbanització.
- Nom, cognom i domicili dels propietaris afectats
- Estudi sobre la forma de realització de les obres d'urbanització.
- Previsions sobre la futura conservació de les obres d'urbanització.
- Compromisos que s'hauran de contreure entre l'urbanitzador i l'Ajuntament i entre l'urbanitzador i els futurs propietaris de la zona.
- Garanties del compliment dels esmentats compromisos
- Mitjans econòmics adscrits per a garantir l'execució de les determinacions del Pla.
- Informe sobre la forma d'adquisició del sòl de la totalitat del Pla.

2.2.- OBJECTIUS GENERALS

Els objectius i criteris de l'ordenació en funció i compliment de les determinacions del POUM es concreten en:

1. L'ordenació projectada considera els tres tipus de sòl, la seva posició dins el sector, i les proporcions que estableix l'article 416 del POUM.
 - Sòl per a usos residencials situat a la part alta del sector al llarg del Camí de l'Hostal de la Corda.
 - Sòl per a activitats econòmiques situat a la part baixa del sector amb façana al carrer Doctor Bartrina.
 - El sòl situat en el tancat del Mas de Xexàs, comprès dins el Catàleg de Béns Protegits.
2. Es regula el tipus d'activitats que es poden establir en aquest sector en funció de les recomanacions del POUM i s'estableixen unes Ordenances específiques de protecció del medi, d'acord amb la normativa vigent en cada matèria i es regulen els aspectes relacionats amb la protecció del medi hídric, protecció de l'ambient atmosfèric, residus i protecció del paisatge, (capítol 6 Documentació Mediambiental)
En aquest sentit es preveu també un Programa de Vigilància Ambiental específic d'acord amb

les directrius de l'estudi d'impacte ambiental de la revisió del Pla General, així com la justificació dels medis necessaris per tal d'assegurar l'execució i el finançament del Programa.

3. Es preveu la situació dels espais lliures d'edificació d'acord amb la que preveu el POUM per tal de garantir el corredor verd entre els diferents sectors de sòl urbanitzable..
4. L'edificabilitat del sector és de 0,40 m² sostre/m²sòl, tal com fixen les Normes (art. 415). Aquest sostre inclou el ja construït dins l'espai catalogat del Mas de Xexàs que és de 1.157,00m². Aquesta edificabilitat es distribuirà segons les condicions establertes a l'art. 4 de la MPOUM-13, que modifica l'art. 417 del POUM.
5. L'estructura viària respecta essencialment la dibuixada pel POUM, amb algunes correccions que milloren l'accessibilitat a tots els edificis d'habitatges i d'acord amb els criteris de l'ordenació que proposa el pla tal com s'exposen a l'apartat 2.3 d'aquesta memòria.
6. L'extensió dels sòls per a usos residencials sumada a la dels espais catalogats, no és inferior al 50% de l'extensió del total del sòl destinat a usos privats (67,14 %) L'extensió del sòl per activitats econòmiques es superior al 25% de l'extensió del total del sòl destinat a usos privats (32,86 %)
7. Es reservarà el sòl, corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. (art 45.1a del Text refós de la llei d'urbanisme)
Es reservarà sòl per la construcció d'habitatges de protecció pública en la proporció del 20%, per la construcció d'habitatges de preu concertat en la proporció del 10% del sostre residencial de nova implantació (art 57.3 del Text refós de la llei d'urbanisme i MPOUM-13)
En compliment del Decret Llei 1/2007 del 16 d'octubre art , 9 U. l art 9 tres), es reservarà sòl per una nova tipologia de protecció pública per concretar, obligatòria en municipis de més de 10.000 habitants.
8. Les Normes fixen les condicions per les edificacions a fi d'establir un paisatge urbà ordenat, com correspon a aquesta zona de transició entre diferents sòls.

2.3.- JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ I LA SEVA ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL, OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ.

El sector conserva essencialment l'ordenació viària i d'espais i zones que proposa el POUM.

2.3.1 ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

El POUM determina per aquest polígon una edificabilitat bruta de 0,40 m²/m², (art 415). Amb la possibilitat de distribuir-la entre els diferents tipus i zones establerts en sòl urbà, Zona Suburbana o Zona d'edificació aïllada unifamiliar.

El sostre total al sector, per tant serà de 14.019,72 m²
 $35.049,32 \times 0,40 = 14.019,72 \text{ m}^2$

D'aquest sostre total 1.157,00 m² corresponen a les edificacions del recinte del Mas de Xexàs. El pla proposa d'acord amb el POUM i la MPOUM-13 destinar 7.600 m² a sostre residencial i la resta, 6.419,72 m² al sostre per Activitats Econòmiques i destinar tot el sòl qualificat de residencial al tipus d'habitatge plurifamiliar propi de la zona Suburbana, excepció feta del que s'inclou dins la Zona d'Espai Catalogat del Mas de Xexàs on es permet l'ús d'habitatge unifamiliar amb una regulació especial, destinada a rehabilitar el conjunt dels edificis existents.

Aquest sostre residencial 7.600 m², es distribuirà entre sòl per habitatges de promoció privada i sòl per habitatges amb algun tipus de protecció amb les proporcions que es fixen a l'article 2.3.4 d'aquesta memòria.

La superfície de sòl que el pla parcial destina a usos residencials és d'11.716,97 m², un 33,43% del sector i un 67,14% del destinat a usos privats (superior al 50% art 416.2 POUM).
El sòl destinat a activitats econòmiques es de 5.734,56 m² un 16,36% del total del sector i un 32,86% del destinat a usos privats (superior al 25% art 416.2 POUM).

ZONA D'ESPais CATALOGATS

La fitxa 122 del Catàleg de Béns Protegits, corresponent al Mas de Xexàs estableix, com a elements protegits l'edifici principal del Mas de Xexàs, l'entorn del mateix amb els elements vegetals més singulars i la muralla del recinte primitiu. L'àmbit d'aquesta zona del Pla Parcial correspon a la del recinte que delimita la muralla, dins del qual hi ha tres edificis, el Mas, una cabanya restaurada i actualment destinada també a habitatge i una altra cabanya, actualment utilitzada per magatzem agrícola.

El Pla Parcial estableix pels tres edificis existents l'ús residencial i un règim de protecció en el que són preceptives les actuacions de conservació i consolidació. El pla ordena el conjunt amb tres parcel·les segregables corresponents als tres edificis, sense que aquesta divisió tingui cap efecte físic sobre el terreny de l'interior del recinte del Mas. En aquest cas cada parcel·la correspondrà a un habitatge unifamiliar, a excepció del Mas on es poden ubicar 2 habitatges i admetre l'ús de turisme rural inclòs dins la categoria d'ús residencial.

ZONA SUBURBANA

L'edificació residencial es desenvoluparà principalment segons les pautes que per la zona suburbana determina el POUM i es col·loca al nivell més elevat del sector, a les illes entre el carrer de l'Hostal de la Corda i el carrer projectat paral·lel a aquest, situat a una distància de 55 m.

Entre aquests dos vials es configuren les illes residencials que combinen l'edificació d'aquest pla parcial i la que correspon al polígon d'actuació 17.04. Per superar el desnivell de 3 m entre els dos carrers s'ha previst un sistema de terrasses amb uns desnivells màxims d'1,50 m, tal com es dibuixa a les seccions S-4, S-5 i S-6, dels plànols 3.2.1 i 3.2.2.

Per la concreció de les alineacions i comprovació de les normes a la zona suburbana s'han estudiat diferents tipologies per tal d'assegurar la bondat de la proposta que conté el Pla Parcial. Per tal de permetre un ampli marge de llibertat a l'hora de redactar els projectes definitius s'han establert unes alineacions màximes respecte de les quals es podrà recular sense que això perjudiqui la imatge final ja que aquestes normes contempnen l'obligació de presentar un projecte unitari per cada illa.

La previsió d'habitatges de protecció pública se situarà a l'illa B ocupant tot el front d'aquesta, respecte al carrer intermedi. La proposta final haurà de fraccionar l'edificació al menys amb un pas intermedi de 10 m d'amplaria.

La superfície de sostre que correspon a cada una de les zones d'edificació residencial, lliure de promoció privada o amb protecció pública s'ajusta a les determinacions de la MPOUM-13 en quan a sostre i nombre d'habitatges.

Sostre residencial lliure de nova creació	3.865,80 m ²
Sostre residencial lliure Mas de Xexàs	1.157,00 m ²
Sostre residencial amb algun tipus de protecció	2.577,20 m ²

Nombre màxim d'habitatges de promoció lliure	42
Habitatges de nova creació	38
Habitatges al Mas de Xexàs	4
Nombre màxim d'habitatges amb algun tipus de protecció	36

Nombre total d'habitatges 78

ZONA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES

El sòl destinat a zona d'activitats econòmiques, se situa justament on es produeix el desnivell entre un pla i l'altre del sector de tal manera que es preveu que sigui l'edificació d'aquesta zona la que

faci la transició entre els dos nivells. Al nivell superior s'accedirà des del carrer intermedi i a la zona inferior des del carrer Doctor Bartrina.

A l'espai del nivell superior es pensa en activitats més properes a l'ús residencial, i pel nivell inferior a activitats menys lligades a la residència i més a nivell de tota la ciutat o complementàries del nou hospital, ja que es tracta d'una zona de fàcil accés amb el territori i la resta de ciutat.

Degut a l'incertesa de la demanda per aquesta zona i per tal de donar la màxima llibertat al projecte definitiu, aquesta es qualificarà de zona per activitats econòmiques segons perímetres reguladors, amb la clau 19 i es desenvoluparà i concretarà l'ordenació, mitjançant un Pla de Millora Urbana.

El pla destina a aquest ús una superfície de sòl de 5.734,56 m², inferior a la que en els quadres del POUM (quadre 2.2.1) es preveia. Aquesta menor superfície es deu a la modificació del traçat del carrer intermedi per tal de fer-lo paral·lel al camí de l'Hostal de la Corda. En qualsevol cas, aquesta superfície és superior al 25% mínim que fixa el mateix POUM a l'article 416.2.

El sostre que el pla destina a aquest ús d'activitats econòmiques en funció de l'ordenació proposada, és de 6.419,72 m². Tot i adjudicar-li una edificabilitat elevada (1,146m²s/m²s) la proposta definitiva pot alliberar una superfície de sòl important al voltant de 3.000,00 m² segons els estudis de volumetria (fotos de la maqueta Annex 2), superfície que constituirà un espai lliure complementari dins el sòl d'ús privat

Els usos admesos per aquesta zona són els que contempla el POUM a l'article 337. L'ús dominant que determina el POUM és el terciari, que compren les activitats comercials i de serveis i per tant serà d'aplicació la regulació que per aquests usos fa el Decret Llei d'Ordenació dels Equipaments comercials . DLI1/2009 de 22 de desembre de 2009

2.3.2 SISTEMA VIARI

El traçat de carrers és essencialment el mateix que proposa el POUM.

El vial intermedi es modifica lleugerament de posició per crear una illa d'amplària constant per l'edificació residencial situant-lo paral·lel al Camí de l'Hostal de la Corda, aquest carrer en lloc de quedar sense sortida com proposa el POUM, forma una anella amb entrada i sortida al Camí de l'Hostal de la Corda situant les entrades dels garatges residencials als carrers transversals per tal que tots els edificis residencials tinguin una bona accessibilitat. Al final d'aquest carrer es preveu també la rampa d'accés a la zona d'activitats econòmiques.

El carrer a continuació del Pic del Bac s'alinea amb aquest per tal de mantenir les perspectives de la serra de Sant Andreu del Coll des del carrer, modificant lleugerament les alineacions dels blocs de la zona contigua, P.A 17.4

La secció del carrer del Doctor Bartrina s'adapta a la proposada pel Pla Parcial del Boser en la qual la vorera està separada del vial per un parterre d'1,85 m i té una amplària de 3,00m.

Les seccions dels vials seran:

- Carrer Doctor Bartrina
Es completarà la secció existent amb una calçada de 8,00 m, amb una banda d'aparcament de 2,50 m i 5,50m de calçada. La vorera té una amplària de 4,85 m i està formada per una zona enjardinada, parterre de 1,85 m i un paviment de 3,00 m.
- Vial Intermedi
Amb una amplària de 12,00 m i una distribució asimètrica, amb una calçada de 7,00 m, que permet una banda de rodadura en un sol sentit de circulació, de 5,00 m i una banda d'aparcament de 2,00 m a un costat, les voreres seran de 2,5 m i l'edificació als dos costats estarà reculada respecte l'alineació del vial.
- Carrer Pic del Bac
El carrer té una amplària de 12,00 m, 6 de calçada i dues voreres de 3,00 m cadascuna amb parterre d'1 m i arbres, deixant 2,00 m de vorera pavimentada..

La superfície que el Pla destina a vialitat comptabilitzada tal com s'exposa a l'apartat següent és de 8.149,32m², un 23,25% del total de l'àmbit, superfície superior a la prevista pels quadres del POUM.

2.3.3 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS

- Espais lliures
Els espais lliures estan formats pels terrenys destinats a Parcs Urbans (clau 3.2) S'incorporen a aquests espais els terrenys prop de la rotonda que el POUM qualificava de protecció de vial (clau 3.4), perquè tenen la suficient entitat per ser tractat com un parc urbà.
- Els que configuren el passeig als voltants del carrer Dr. Bartrina (clau 3.3).
El POUM qualificava aquests terrenys de protecció de vial (clau 3.4) però la modificació de la secció d'aquest carrer fa, que una part d'aquests terrenys s'incorporin físicament a la zona 3.2 mentre que la resta, davant de la zona d'activitats econòmiques, seguiran formant part de la zona 3.4 de protecció de vial, amb la idea de formar una vorera-passeig de grans dimensions davant de la planta baixa de l'edifici, planta que possiblement es destinarà a ús comercial.
Els que es destinen a protecció de vial i conserven la qualificació del POUM són exclusivament al voltant de la rotonda i de l'avinguda Pla de Dalt, que no tenen prou entitat per cap altre ús (clau 3.4).

S'incorpora una area del final del vial intermedi que no te cap funció des del punt de vista de la circulació de vehicles a la qualificació 3.3 de passeig urbans, per resoldre el pas entre la zona que es preveu ajardinada de protecció de vial, al voltant de la rotonda amb el vial.

Axí resulta:

Parcs Urbans 3.2	3.733,05 m2
Jardins i passeig urbà 3.3	334,91 m2
Espais de protecció i servitud	3.487,48 m2

Els espais lliures tindran la mateixa posició que els previstos pel POUM per tal d'assegurar la seva funció de corredor verd que enllaça els diferents sectors de sòl d'aquesta part de la ciutat.

La superfície destinada a Parcs Urbans 3.2 segons l'establert a l'art. 65 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme és la següent:

- 10% sup de l'àmbit
0,10x35.049= 3.504,90 m2
- 20m2 sòl per 100 m2 edificació residencial de nova implantació.
0,20x6.443,00 = 1.288,60 m2
- 0,10 de l'àmbit de l'actuació urbanística pel sòl no residencials (32,34% del sector)
35.049x0,32x0,1 = 1.121,56 m2

TOTAL 1.288,60+1.121,56= 2.410,16 m2

S'adopta el major d'aquestes superfícies, que inclou per tant les cessions per l'augment de sostre residencial respecte al previst pel POUM

- Equipaments
L'espai destinat a equipaments qualificat per la clau 4.4 està situat al costat del Mas de Xexas i coincidint amb el de l'àrea d'activitats econòmiques, i al final del carrer Pic del Bac que comunica directament amb la carretera de Riudaura i permet per tant una bona accessibilitat des de la zona residencial del Pla de Dalt i Montolivet. Es el millor lloc dins el reduït àmbit del sector per aquest ús. La illa on es situen, és el resultat del traçat dels vials que obeeix a raons de topografia i funcionalitat de manera que l'espai resultant té una superfície de 1.893,03 m2 corresponents al 5,40% del total del sector.

Aquesta superfície és superior a l'establert a l'art. 65 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

- 5% sup de l'àmbit
0,05x35.026= 1.751,00 m2

- 20m2 sòl per 100 m2 edificació residencial
0,20x6.443,00 = 1.288,60 m2
 - 0,05 de l'àmbit de l'actuació urbanística pel sòl no residencials (32,34% del sector)
35.049x0,32x0,05 = 560,78 m2
- TOTAL 1.288,60+560,78= 1.849,38 m2

El solar on es localitza té una situació idònia per aquesta qualificació, situat al nivell de la plaça prevista i a la zona d'activitats econòmiques, resol la transició entre el mas de Xexas i aquesta zona, és accessible des de la part inferior i des de la part superior del sector i al costat del vial de penetració al sector des de la zona del Mas Baix.

Cal considerar que aquest sector té, per determinacions del POUM una gran quantitat de cessions per protecció de vials no comptabilitzats en els quadres de la Memòria al POUM dins la categoria d'Espais Lliures. Degut a les seves dimensions i característiques, el Pla Parcial proposa que siguin espais enjardinats de manera que la seva superfície, afegida a la de parcs, configuren en total unes superfícies enjardinades utilitzables molt superiors a les reglamentades.

Podem considerar que aquest pla parcial té una superfície enjardinada pública de 7.555,44 m2, el 21,56% del sector, la cessió total de terrenys per a sistemes urbanístics és de 50,21 %, superior al 43% que fixa el POUM a l'art. 419 per aquest sector.

QUADRE COMPARATIU	PLA PARCIAL	Text refós Llei 1/2005
ESPAIS LLIURES	4.067,96	3.504,90
EQUIPAMENT	1.893,03	1.849,38
PROTECCIÓ VIAL	3.487,48	
TOTAL ESPAIS CESSIÓ	9.448,47	5.354,28

En aquestes condicions el total de vials del pla parcial seria de 8.149,32 m2 un 23,25 %, una proporció molt més ajustada a les que, pel mateix ús es cedeixen en altres sectors de sòl d'aquestes característiques.

2.3.4 NOMBRE D'HABITATGES I PREVISIÓ PER HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA

El sostre que s'ha de destinar a habitatge de protecció pública és de:

Sostre residencial del pla	7.600 m2
Sostre existent Mas de Xexas	
Mas de Xexas	703,76 m2
Cabanya 1	221,14 m2
Cabanya 2	227,10 m2
TOTAL	1.157,00 m2
 Sostre de nova implantació	 6.443,00 m2

La previsió, segons l'Art. 9 del Decret llei sobre mesures urgents en matèria urbanística recollida per la Modificació Puntual del POUM al sector 10- Mas de Xexas, MPOUM-13 es del 30% del sostre de nova implantació i d'un 10% adicional segons el mateix article.

20% HPO	1.288,60 m2
10% Preu Concertat	644,30 m2
10% Nova tipologia de HPO	644,30 m2
Total	2.577,20 m2 sostre

El nombre d'habitatges per aquesta zona, en virtut de l'art. 94 del T.R.L.L.U pot ser de 2.943,60 m2 / 70 m2hab = 42 habitatges.

Sostre destinat a HPO

Privat	90% de 1.288,60 m2	1.159,74 m2	16 hab
Públic	10% de 1.288,60 m2	128,86 m2	2 hab

Sostre destinat a Preu Concertat

Privat	90% de 644,30 m2	579,87 m2	8 hab
Públic	10% de 644,30 m2	64,43 m2	1 hab

Sostre destinat a Nova tipologia de HPO

Privat	90% de 644,30 m2	579,87 m2	8 hab
Públic	10% de 644,30 m2	64,43 m2	1 hab

El sòl per ubicar aquest sostre se situarà a l'illa B, en la zona qualificada de 11.3 - HPO. Situada al mig de la zona de nova implantació de tal manera que compleix amb els supòsits de l'art. 9 "6 del Decret llei sobre mesures urgents en matèria urbanística.

El nombre d'habitatges que corresponen a l'aprofitament privat es de 42 habitatges.

2.3.5 INFORME MEDIAMBIENTAL

Les determinacions per la integració de la nova urbanització en relació a l'entorn i les mesures de protecció ambiental, s'expliciten al capítol 6 de la documentació escrita d'aquest pla.

2.4.- QUADRES COMPARATIUS ENTRE LES DETERMINACIONS DEL POUM I DE LA PROPOSTA

En aquests quadres es compararan les superfícies que el pla destina als diferents usos i el sostre que els hi correspon, amb les que el POUM dibuixa als plànols, concretament al plànol 4.6 i les que consten als quadres de Memòria descriptiva i justificativa, quadres 2.2.3 i 2.2.2.

Calcula també, els percentatges de cada zona per poder-les comparar amb el que determina l'article 416.2 de les Normes Urbanístiques del POUM.

ZONES	PLA PARCIAL			POUM PLANOL			POUM QUADRES			
	Sòl			Sòl						
SÒL RESIDENCIAL										
SUBURBANA	11.3	4.802,07								
SUBURBANA HPO	11.3-HPO	2.844,90								
UNIFAMILIAR AÏLLADA	12.2	0,00		9.031,00			12.949,00			
ESPAIS CATALOGATS		4.070,00		4.062,00						
TOTAL		11.716,97	33,43%	67,14%	13.093,00	37,21%	63,83%	12.949,00	38,89%	64,02%
ACTIVITATS ECONÒMIQUES										
TERCIÀRIES										
	18.2	5.734,56		7.418,00			7.277,00			
TOTAL		5.734,56	16,36%	32,86%	7.418,00	21,08%	36,17%	7.277,00	20,73%	35,98%
TOTAL ZONES		17.451,53	49,79%	100,00%	20.511,00	58,29%	100,00%	20.226,00	57,62%	100,00%

SISTEMES	PLA PARCIAL	POUM PLANOL	POUM QUADRES
	Sòl	Sòl	
ESPAIS LLIURES			
PARCS URBANS 3.2	3.733,05	3.649,00	
PARCS I PASSEIGS 3.3	334,91		
PROTECCIÓ I SERVITUT 3.4	3.487,48	4.436,00	
TOTAL	7.555,44 21,56% 42,93%	8.085,00 22,98% 55,08%	5.699,00 16,24% 38,31%
EQUIPAMENT	1.893,03 5,40% 10,76%	0,00% 0,00%	0,00% 0,00%
VIALS	8.149,32 23,25% 46,31%	6.594,00 18,74% 44,92%	9.176,00 26,14% 61,69%
SERVEIS TÈCNICS 2.1	0,00% 0,00%	0,03% 0,00%	0,00% 0,00%

TOTAL SISTEMES	17.597,79 50,21% 100,00%	14.679,00 41,71% 100,00%	14.875,00 42,38% 100,00%
-----------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

TOTAL PLA PARCIAL	35.049,32	35.190,00	35.101,00
--------------------------	------------------	------------------	------------------

SOSTRE	PLA PARCIAL
--------	-------------

ZONA SUBURBANA	
ILLA A	977,13
ILLA B	651,42
ILLA B - B HPO	2.577,00
ILLA C	2.237,45
TOTAL	6.443,00

ZONA AILLADA	
ESPAIS PROTEGITS	1.157,00
TOTAL	1.157,00
TOTAL RESIDENCIAL	7.600,00

ZONA ACTIVITATS ECONÒMIQUES	
TOTAL	6.419,72

TOTAL SOSTRE	14.019,72
---------------------	------------------

POUM QUADRES 2.2.1

--

--

--

14.040,00

Quadre 2.4.2
DISTRIBUCIÓ DEL SOSTRE SEGONS QUALIFICACIÓ I SUPERFÍCIE APORTADA

PROPIETARI	PLA PARCIAL			sostre	nº hab
	Aportació %	Adjudicació %	zona		
M ^a Antonia Mir	89,49%	80,54%	Residència lliure	2.888,41	30
			HPO	1.037,85	14
			Concertat	518,93	8
			altre PO	518,93	7
			Mas de Xexas	1.157,20	4
			Activitats Ec		5.170,51
		6.121,12	6.121,12	5.170,51	63

Alou					
inversions, s.l.	10,51%	9,46%	Residència lliure	475,11	4
			HPO	121,89	2
			Concertat	60,94	1
			altre PO	60,94	0
			Aillada		
			Activitats Ec		607,24
		718,88	718,88	607,24	7

Ajuntament					
	10,00%		Residència lliure	502,28	4
			HPO	128,86	2
			Concertat	64,43	1
			altre PO	64,43	1
			Aillada		
			Activitats Ec		641,97
		760,00	760,00	641,97	8

	100,00%	100,00%	7.600,00	7.600,00	6.419,72	78
--	---------	---------	----------	----------	----------	----

RESUM			
	Residencial lliure	3.865,80	38
	Mas de Xexas	1.157,00	4
	Total lliure	5.022,80	42
	HPO	1.288,60	18
	Concertat	644,30	9
	altre PO	644,30	9
	total HPO	2.577,20	36
	TOTAL SOSTRE	7.600,00	

2.5.- MEMÒRIA SOCIAL

Aquest Pla parcial desenvolupa un sector, Sector 10 Mas de Xexàs que s'inclou dins l'àmbit del Planejament urbanístic delimitat del POUM. La justificació de la seva inclusió i les determinacions respecte als usos, densitats i característiques de l'edificació, corresponen al POUM i consten a la Memòria i Annexes del mateix.

Aquest planejament desenvolupa les previsions del POUM, sense possibilitat de fer una anàlisi més acurat de les seves implicacions degut també i fonamentalment a la petita mida del sector que es desenvolupa.

Les determinacions del POUM per l'edificació residencial en aquest sector s'han modificat adaptant-les al DLL 1/2005 per tal d'augmentar el sostre destinat a habitatge de protecció pública, a través de la Modificació puntual del POUM, Modificació-13 que afecta a aquest sector, aprovada definitivament el 23 de març de 2010. En la documentació d'aquesta modificació hi consta a l'apartat VI, la corresponent Memòria Social, on s'exposen amb detall les necessitats de sòl per habitatges protegits a la ciutat d'Olot, que justifiquen la modificació tramitada, per habilitar un major nombre d'habitatges de superfície més reduïda amb aquesta finalitat social.

Amb tot i això el que justifica actualment la tramitació del Pla Parcial d'aquest sector és la qualificació d'una superfície considerable 5.734,56 m² de sòl i 6.419,72 m² de sostre, el 45,78% del sostre total del sector, destinat a Activitats Econòmiques. La situació d'aquesta zona, al costat de la rotonda al final de l'Avinguda Dr. Bartrina, a l'altra banda de l'Hospital Comarcal de la Garrotxa, actualment en fase de construcció, la converteix en una àrea estratègica per la localització de serveis complementaris de l'hospital, que en altre cas no tindrien cap possibilitat de

localitzar-se a la zona, ja que aquesta és eminentment residencial unifamiliar i plurifamiliar, sense superfícies o sòl destinat al comerç o a activitats terciàries. El desenvolupament d'aquest sector donarà cabuda per tant, a unes activitats que han de contribuir a configurar aquesta com a un sector de serveis hospitalaris i complementaris, donant resposta immediata a necessitats dels usuaris de l'hospital i acompanyants, evitant els desplaçaments amb vehicle privat al centre urbà. La implantació d'activitats comercials a la zona també donarà servei als habitants de l'àrea de Mas Baix i Pla de Dalt, àrees exclusivament residencials, sense comerç i que actualment han de desplaçar-se al centre per la compra.

Una altra conseqüència del desenvolupament d'aquest sector és el de completar el desdoblament del carrer Dr. Bartrina en dos vials, solució prevista al POUM i que permet, juntament amb la resta dels Plans de La Guardiola i El Bosser configurar aquest eix com a vertebrador d'una zona comercial i de connexió dels barris perifèrics entre ells i amb l'Avinguda de Sant Joan les Abadesses que porta directament al centre de la ciutat i garantir a l'Hospital Comarcal una via d'accés amb la capacitat necessària per la mobilitat que generarà un equipament d'aquestes característiques.

2.6.- REQUERIMENTS PER LES INFRASTRUCTURES I SERVEIS

Les xarxes de serveis s'han previst, segons les directrius de les companyies subministradores. S'adjunten els plànols originals de cada companyia com a resposta de la sol·licitud de subministrament sol·licitada.

Xarxa de desguàs

La xarxa de desguàs del polígon serà separativa.

La xarxa d'aigües negres desguasarà a la claveguera que el projecte d'urbanització de la Guardiola preveu per la part del carrer doctor Bartrina inclosa dins aquest sector, de tal manera que està garantit el dimensionat del clavegueram de la Guardiola per suportar aquesta càrrega.

La xarxa d'aigües pluvials tindrà un recorregut paral·lel fins desguasar a la claveguera que passa per l'eix del futur carrer Doctor Bartrina prevista també per l'urbanització del sector de la Guardiola.

Control de les aigües subterrànies

No és necessari un control específic de les aigües subterrànies, ja que no es contempla l'ús industrial al sector.

Xarxa de baixa tensió.

La xarxa pel subministrament de baixa tensió parteix d'un transformador situat a la cruïlla del carrer intermitg amb la continuació del carrer Pic del Bac, en una posició centrada respecte al conjunt de l'urbanització.

Pel subministrament al C.T. serà necessari soterrar les línies d'alta tensió que travesen el sector d'acord amb les indicacions de Bassols Energía i Fecsa-Endesa per les respectives línies.

Xarxa de subministrament d'aigua.

La xarxa de subministrament d'aigua partirà de la canonada que passa per la vorera del carrer Dr. Bartrina i travessant aquest subministrarà al conjunt d'edificis del sector formant anells tancats i connectant amb les previsions pel carrer Camí Hostal de la Corda i l'avinguda Pla de Dalt.

Enllumenat públic.

La urbanització del sector de la Guardiola ha previst igualment la connexió de la xarxa d'enllumenat públic del nostre sector del Mas de Xexàs a una arqueta situada all costat del carrer Doctor Bartrina, amb un pas subterrani fins la vorravia sud del mateix. La xarxa d'enllumenat reduirà al màxim la contaminació lumínica d'acord amb la llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per la protecció del medi nocturn i el seu reglament (decret 82/2005). L'enllumenat haurà d'assegurar els següents nivells d'iluminació:

Zona E3

Làmpades VSAP amb encesa amb programador astronòmic

Els vials són tots d'accés als habitatges i per tant qualificats de trànsit escàs:

El nivell d'il.luminació serà de 10 lux per la zona de trànsit de vehicles i de 5 lux per la de vianants.

La plaça en zona d'Activitats econòmiques tindrà un nivell de 6 lux.

El camí de l'Hostal de la Corda tindrà un nivell d'il.luminació de 20-25 Lux

El carrer Dr. Bartrina tindrà un nivell d'il.luminació de 25-30 lux.

Les zones per vianants parc i jardins tindràn 6 lux d'il.luminació.

Xarxa de telefonia i telecomunicacions

La xarxa de telefonia es farà segons les directrius facilitades per Telefónica amb l'inclusió d'una xarxa paralela formada per dos tubs de 125 mm per poder donar pas a una altra companyia si fos necessari.

Xarxa de gas.

La xarxa de gas natural es projectarà d'acord amb les directrius de la companyia subministradora i garantirà el subministrament atots els habitatges de la zona residencial i també a la zona d'activitats econòmiques.

2.6.1 PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS.

Pel compliment del CTE SI 5 i del Decret 241/1994 sobre Condicions urbanístiques i de protecció contra incendis en els edificis l'ordenació que es proposa contempla les següents condicions.

Hidrants per incendis

Estaran emplaçats a la via pública tal com s'assenyala al plànol (plànol nº 4.2) de tal manera que qualsevol punt de les façanes a nivell de rasant estarà a menys de 100 m.

La xarxa d'alimentació haurà de considerar l'hipòtesi del consum més desfavorable amb l'ús simultani de dos hidrants irradiant durant dues hores éssent el cabal de cadascun d'ells de 1000 l/min i la pressió de sortida per cada hora d'hidrant ha de ser superior a 10² kpa.

Accessibilitat a les façanes

Tots els edificis residencials previstos en el Pla Parcial tenen una ocupació inferior a 300 persones i per tant és suficient una façana accessible a un carrer d'amplada superior a 6,00 m amb una via lliure d'aparcament de almenys 4,00 m. A la zona d'activitats econòmiques l'edifici en Planta baixa per una capacitat o ocupació de 1.500 persones superior a la que es preveu, té suficient amb una façana d'accés a l'edifici, que en aquest cas és la que dona front al carrer Dr. Bartrina. Per tant, no serà necessari l'accés de vehicles de bombers a la plaça de la zona d'Activitats Econòmiques.

3. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ QUE S'EN DERIVA DEL PROJECTE

3.1 GESTIÓ

3.1.1 DIVISIÓ POLIGONAL

Els terrenys compresos dins l'àmbit del sector constitueixen un únic POLÍGON D'ACTUACIÓ.

No obstant, la delimitació poligonal prevista en aquest pla parcial podrà ser objecte de modificació, segons allò establert a l'article 113 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

3.1.2 SISTEMA D'ACTUACIÓ

El sistema d'Actuació previst és el de REPARCEL·LACIÓ, MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA.

Els propietaris venen obligats a (article 124 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme):

- A l'execució de les obres d'Urbanització i al manteniment de les mateixes fins a la recepció definitiva per part de l'ajuntament.
- Aportar els terrenys de cessió obligatòria, corresponents als espais públics, equipaments i vialitat determinats pel Pla Parcial Urbanístic
- A la cessió del 10% de l'aprofitament mig.
- A constituir-se en JUNTA DE COMPENSACIÓ

3.1.3 TERRENYS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA

Els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta inclouen:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Els destinats a equipaments amb una extensió de | 1.893,03 m2 |
| 2. Els destinats a parcs urbans
Zona 3.2 | 3.733,05 m2 |
| 3. Zones destinades a jardins i passeigs urbans
Zones 3.3 | 334,91 m2 |
| 4. Els destinats a vials amb una extensió de | 8.149,32 m2 |
| 5. El destinat a protecció de vial amb una extensió de | 3.487,48 m2 |

6. Els corresponents a la cessió del 10% de l'aprofitament mig proporcionalment als percentatges de sostre que el pla parcial destina a les dues zones, zona residencial suburbana i zona d'activitats econòmiques.

3.2 DETERMINACIONS PER LES OBRES D'URBANITZACIÓ

Aquest document correspon a la memòria del projecte Bàsic d'Urbanització que forma part d'aquest Pla Parcial Urbanístic, i serveix de base per la redacció posterior del projecte d'Execució.

El sector objecte d'aquest Projecte correspon a l'àmbit del Sector 10 Mas de Xexàs. L'àmbit del sector queda reflectit en el plànol 1.1, situació i àmbit i al 1.3 plànol topogràfic i la superfície total és de 35.049,32 m2.

Els terrenys que configuren la totalitat de la superfície a urbanitzar estan formats per camps de conreu. Al sector s'hi accedeix des del carrer Doctor Bartrina, a la part baixa del mateix i des de la perllongació del carrer Pic del Bac i el carrer de l'Hostal de la Corda, a la part alta.

Els plànols d'aquest Pla Parcial inclouen les determinacions del projecte d'urbanització del carrer Doctor Bartrina i les previsions fetes per l'urbanització del sector contigu de la Guardiola.

La descripció de tots els serveis existents que serveix de base pel projecte d'urbanització del sector, estan descrits al capítol 2.6 d'aquesta memòria i consten en els plànols 1.5a i 1.5b i als de projecte dels serveis corresponents.

3.3 SISTEMA VIARI

3.3.1 Criteris de disseny

Com a criteri general s'han adoptat les solucions grafiades al POUM i es modifica el traçat del vial intermedi el qual es corregeix per crear una illa d'amplària constant per ubicar-hi l'edificació residencial i s'hi preveu una altra connexió amb el carrer del camí de l'Hostal de la Corda. Per tal d'evitar els fons de carrer sense sortida. El carrer a continuació del Pic del Bac s'alinea amb aquest i es perllonga fins acabar amb una zona de més amplària per girar, just on es produeix el canvi de nivell entre el Pla de Dalt i el Pla de Baix. En aquest punt, es projecta un passatge per vianants el qual permetrà l'accés de vehicles exclusivament a la zona baixa de la muralla del Mas de Xeixas.

Carrer Doctor Bartrina :

Es construirà la segona calçada de mides i característiques idèntiques a la primera. La continuació de l'illa central que separa les dues calçades amb una zona enjardinada de 6,00 m d'amplària, una calçada de 8,00 m, una altra zona enjardinada de 1,85 m i una vorera pavimentada de 3,00 m.

Carrer intermedi:

Aquest carrer adoptarà una secció tipus amb una amplària de 12,00 m i una distribució asimètrica, amb una calçada de 7,00 m, que permet una banda de rodadura en els dos sentits, de 4,5 m i una banda d'aparcament de 2,5 m a un costat, les voreres seran de 2,5 m.

- Carrer Pic del Bac

El carrer té una amplària de 12,00 m, 6 de calçada i dues voreres de 3,00 m cadescuna amb parterre d'1 m i arbres, deixant 2,00 m de vorera pavimentada.

- Carrer entre el carrer intermedi i el de l'Hostal de la Corda.

El carrer té una amplària de 11,00 m, 6 de calçada i dues voreres de 2,5 m arbres amb escossells.

Les seccions longitudinals estan dibuixades al plànol 2.3.1, i les seccions transversals al plànol 2.3.2 i 2.3.3

3.3.2. secció dels vials

Intensitat de trànsit

Se segueix el criteri de les recomanacions de fermes urbans, establint una classificació funcional i jeràrquica de les vies, i atribuint-hi a cada tipus una intensitat mitjana diària estàndard de vehicles pesants. A la taula següent es resumeixen i simplifiquen aquests criteris i s'estableix la correspondència aproximada amb la instrucció 6.1 IC per als fermes de calçada.

Secció de ferm.

Vials locals Tipus F molt lleuger o T42 (0 < ls2003 pesats 1 carril < 5)

Terra Existent	Inadequat	Tolerable	Adequat	Sel.leccionat
Esplanada millorada	85	45		
Esplanada de projecte	E1	E1	E1	E2
Tot-ú artificial	35	35	35	25
Mescla bituminosa	5	5	5	5

C/. Dr. Bartrina Tipus C mig o T31 (50 < ls2003 pesats 1 carril < 200)

Terra Existent	Inadequat	Tolerable	Adequat	Sel.leccionat
Esplanada millorada	85	45		
Esplanada de projecte	E1	E1	E1	E2
Tot-ú artificial	40	40	40	40
Mescla bituminosa	20	20	20	16

Voreres residencials Tipus G peatonal restringit o T42 (0 = ls2003 pesats 1 carril)

Caracterització esplanada	Inadequat	Tolerable	Adequat	Sel.leccionat
Esplanada millorada	60			
Formigó	10	10	10	10
Morter	3	3	3	3
Panot	3	3	3	3

Guais vianants

Caracterització esplanada	Inadequat	Tolerable	Adequat	Sel.leccionat
Esplanada millorada	60			
Formigó	10	10	10	10
Morter	2	2	2	2
Llosa	7	7	7	7

Guais de vehicles

Caracterització esplanada	Inadequat	Tolerable	Adequat	Sel.leccionat
Esplanada millorada	60			
Formigó	16	16	16	16
Morter	2	2	2	2
Llosa	7	7	7	7

Normes d'accessibilitat

El projecte recollirà les determinacions de les Normes del Codi d'Accessibilitat Llei 20/1991 Annex 1 Normes d'Accessibilitat Urbanística, construint tots els itineraris adaptats i projectant els passos per vianants i guais, segons el model de I.C.S. i tal com fixa el Codi d'Accessibilitat.

Encintats i guais

S'adoptaran els següents elements en consonància amb els estàndards d'urbanització dels sectors adjacents:

Vorada i rigola

- Vorada de formigó tipus T2 (15x25) sobre base de formigó
- Rigola de morter gris de 30x30x8 cm sobre base de formigó.

Guais de vianants i ciclistes

- Prefabricat de formigó, 120 cm d'ample. Inclou 2 peces cantoneres arrodonides de 60x40 i paviment de lloses de 120x40x7 (s'admeten 2 lloses de 60x40) en la rampa, sobre base de formigó.

Longitud guals vianants 3,20 m + peces cantoneres = 4,00 m
 Longitud guals ciclistes 2,80 m + peces cantoneres = 3,60 m

Guals de vehicles

La vorada remuntable fa innecessaris els guals rebaixats, en canvi serà necessari pavimentar la part de parterre que formi part del gual amb el mateix paviment de formigó que la vorera.

3.4. SANEJAMENT

S'ha partit de la informació dels plànols de la xarxa de clavegueres existents, facilitats pels Serveis Tècnics de l'Ajuntament i que corresponen als construïts al carrer Dr. Bartrina i al polígon de la Guardiola.

3.4.1 Traçat de la xarxa

El traçat ha respectat la xarxa existent que passa pel carrer Dr. Bartrina i l'Avinguda de Pla de Dalt.

El sistema adoptat per tota la urbanització ha estat el sistema separatiu, amb una xarxa per a aigües negres i una altra per a aigües pluvials.

La xarxa agrupa tots els desguassos al carrer a continuació del Pic de Bac on seguint l'eix aquest carrer i mitjançant uns pous de resalt es connectaran amb els col·lectors construïts al carrer Doctor Bartrina.

6.2.2 Criteris de disseny

La xarxa s'ha dissenyat seguint el traçat viari, per a banda i banda de l'eix de la calçada.

El pendent s'ha adaptat al dels carrers a fi que l'excavació sigui la menys possible i a un fons constant de com a mínim 1,20 m.

El sistema adoptat és el SISTEMA SEPARATIU.

Abans de l'abocament a la xarxa de sanejament les aigües residuals que produeixi cada àrea comercial tindran un pretractament que les faci assimilables a les aigües residuals domèstiques, d'acord amb tot cas amb la corresponent llicència ambiental.

Les clavegueres s'han considerat amb un diàmetre mínim de 300 mm de polipropilè estructurat.

S'ha previst de deixar preparada la connexió de l'escomesa de cada parcel·la amb la xarxa general de desguàs, per evitar el trencament de les voreres un cop construïdes, cada vegada que alguna parcel·la hagi de fer la seva connexió. La connexió es farà amb dos tubs de polietilè de D 250 amb tapa cega a peu de parcel·la. Les futures indústries connectaran complint els requisits de normativa vigent d'abocaments de residus sòlids.

La velocitat mínima no podrà ser inferior a 0,6 m/s, ni superior a 4 m/s

Pel càlcul de la xarxa s'adoptaran els següents criteris:

Aigües residuals:

Una dotació de 50 m³/ha dia que correspon a 5 l/m² dia.

Les pendents no seran inferiors al 0,5 %

Aigües pluvials.

Precipitació diària 146,8 mm

Període de retorn 10 anys.

3.5 XARXA D'AIGUA

Per a la informació prèvia s'han utilitzat les dades facilitades per la Companyia d'Aigües SOREA, el dimensionat i traçat de la xarxa s'ha fet d'acord amb la mateixa companyia.

3.5.1 Criteris de disseny

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

Es preveu la col·locació d'hydrants d'acord amb els criteris de la Norma "Condicionament urbanístic i de protecció contra incendis" (Decret 241 de 26 juliol 1994), grafats al plànol 4.1 Subministrament d'aigua.

Les zones enjardinades disposaran de boques per regar situades de manera que amb un radi de 30 m. des de cada boca, es cobreix tota la zona a regar.

Les canonades de subministrament passaran per les voreres tal com es dibuixa en el plànol de Xarxa Subministrament d'aigua General, a un fons mínim de 80 cm. sota les voreres i 1 m. sota els vials i

sempre per sota de les canonades de la instal·lació elèctrica segons l'esquerra de distribució en secció.

3.6 SUBMINISTRAMENT ELÈCTRIC

El projecte s'ha elaborat a partir de les dades facilitades per les companyies FecsaEndesa i Bassols energia S.A.

3.6.1 traçat de la xarxa i criteris de disseny

La urbanització del Pla Parcial afecta unes línies aèries a 25 kV existents.

Com es pot apreciar en el plànol corresponent, afecta la línia Circumval·lació en el punt on hi ha la derivació cap a les Planotes.

Per fer possible la urbanització, és necessari construir una línia subterrània que, amb dos jocs d'unions, empalmarà les línies subterrànies prèvia i posterior a l'àmbit d'actuació, podent desmuntar així les conversions del carrer Dr. F. Bartrina (dins del sector 10) i del camí de l'Hostal de la Corda (fora de l'àmbit del projecte).

Aquesta línia discorrerà per zones públiques del Pla Parcial 10, menys un tram, aproximadament de 40 m, que discorrerà per terrenys pendents d'urbanitzar.

Per dotar de subministrament elèctric a aquest sector, es preveu la instal·lació d'un centre de transformació que s'intercalerà a aquesta línia, situació reflectida en el plànol corresponent.

El soterrament de la derivació cap a les Planotes es farà mitjançant una línia que començarà al centre de transformació esmentat, creuarà l'avinguda Pla de Dalt i acabarà en una conversió nova que s'instal·larà a la zona d'equipaments del sector 12. El creuament de l'avinguda es realitzarà per tubs ja instal·lats.

Aquestes línies tenen trams que discorren per zones pendents d'urbanitzar o pertanyents a altres sectors. En ambdós casos, caldrà solucionar el corresponent dret de pas.

Les potències previstes per aquest sector es reflecteixen en plànol adjunt i s'han calculat a partir de les premisses reglamentàries i de les superfícies edificables indicades pel gabinet tècnic que desenvolupa el projecte d'urbanització.

Per atendre els subministraments previstos, es construiran vuit línies aèries afectades de baixa tensió de 240 mm² d'alumini a la tensió de 400 V, també reflectides en plànol adjunt.

3.7 ENLLUMENAT

L'enllumenat públic estarà format per dues línies diferenciades que corresponen a l'enllumenat del carrer Dr. Bartrina que penjarà de l'actual a l'altre vorera del carrer per la qual ja es varen fer les previsions necessàries. L'altre circuit tindrà el quadre de comandaments al centre de transformació situat a l'illa, des d'aquest punt es distribuirà pels diferents vials tal com es grafia al plànol 4.4

3.7.1 criteris de disseny

El càlcul lumínic es farà per aconseguir els nivells d'il·luminació següents:

Zona E3:

Làmpades VSAP amb encesa amb programador astronòmic

Els vials són tots d'accés als habitatges i per tant qualificats de trànsit escàs:

El nivell d'il·luminació serà de 10 lux per la zona de trànsit de vehicles i de 5 lux per la de vianants.

La plaça en zona d'Activitats econòmiques tindrà un nivell de 6 lux.

El carrer Dr. Bartrina tindrà un nivell d'il·luminació de 25 lux.

Les zones per vianants parc i jardins tindran 6 lux d'il·luminació.

S'ha projectat una distribució de llumeneres alternada per aconseguir una major uniformitat en la il·luminació dels vials.

Les làmpades seran de Vapor de Sodi d'alta pressió per aconseguir un estalvi en el consum i d'un sistema reductor de flux en capçalera

Els quadres de comandament estaran en els Centres Transformadors d'on partiran les diferents línies de subministrament.

3.8 TELEFONIA

Totes les infraestructures telefòniques s'han projectat i es construiran d'acord amb les especificacions de la Companyia Telefònica.

El traçat previst consta en el plànol 8.1

3.8.1 canalitzacions de reserva per a telecomunicacions.

Degut a la falta de concreció dels diferents operadors que poden tenir interès en la xarxa de telecomunicacions d'aquest polígon industrial, s'ha optat per deixar una instal·lació de reserva similar a la de telefonia amb la finalitat de possibilitar una utilització posterior per part d'una companyia alternativa.

3.9 JARDINERIA

El planejament proposa dues zones enjardinades, una a un costat del carrer dels Garganta, en la cruïlla d'aquest amb el carrer transversal Oest, i l'altre a tot el marge dret del carrer Nord, fent de límit pel nord del polígon i separant l'ús industrial del sòl agrícola creant una barrera visual.

3.9.1 criteris de disseny

Les zones verdes es projectaran amb un criteri conjunt, com a zones de transició entre l'urbanitzat i l'espai agrícola amb un tractament naturalitzat i seguint criteris de poca obra civil i deixant el protagonisme a la vegetació.

S'allisarà el terreny i plantarà gespa amb un criteri que doni al sòl un aspecte natural i es farà la plantació d'arbres formant grups amb espècies autòctones com alzines, roures etc...

3.10 GAS NATURAL

El pla preveu la implantació d'una xarxa de gas natural connectada a la ja existent, segons els criteris i projecte de l'empresa Gas Natural SDG .

3.11 SENYALITZACIÓ VIÀRIA

El projecte d'Execució de la urbanització inclourà la senyalització horitzontal i vertical preceptiva per a l'obertura al trànsit dels vials.

4.1 PRESSUPOST D'URBANITZACIÓ

S'ha fet una estimació del pressupost de les obres d'urbanització a partir d'altres pressuposts d'obres semblants i en funció dels m2 de vial i de zona verda a urbanitzar.

RESUM ESTIMAT DEL PRESSUPOST PER CAPÍTOLS

Descripció	Import Euros
1 VIALS, MOVIMENT DE TERRES I PAVIMENTACIÓ	420.181,67
2 SANEJAMENT - EVACUACIÓ	140.155,12
3 XARXA DE SUBMINISTRAMENT D'AIGUA	35.083,83
4 INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA	156.786,12
5 INSTAL·LACIÓ D'ENLLUMENAT	44.007,20
6 INSTAL·LACIÓ DE TELEFONIA	3.107,27
7 ENJARDINAMENT	44.597,82
8 SENYALITZACIÓ	851,08
9 MOBILIARI URBÀ	6.498,23
10 CONTROL MEDIAMBIENTAL	1.892,24
11 SEGURETAT I HIGIENE	8.082,89
12 CONTROL DE QUALITAT	4.041,42
TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL	865.284,85

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE

TOTAL D'EXECUCIÓ MATERIAL	865.284,85
13% Despeses generals.....	112.487,03
6% Benefici industrial.....	51.917,09
Subtotal.....	1.029.688,97

4.2 PLA D'ETAPES

Aquest sector de planejament inclou dues zones diferenciades que corresponen a dues etapes d'execució amb uns terminis diferents.

- La zona d'Activitats econòmiques lligada al carrer Dr. Bartrina i a la construcció del nou Hospital Comarcal, i afectada per la competència comercial que suposa l'àrea destinada també d'Activitats Econòmiques de la Guardiola, de promoció pública, a l'altre costat d'aquest carrer.
- La zona residencial destinada a habitatge plurifamiliar de promoció privada i de protecció pública, al voltant del carrer intermedi a la zona alta del sector.
Aquesta àrea està separada del sol urbà consolidat i del carrer del camí de la Creu per una faixa d'habitatges inclosos dins un Polígon d'Actuació PA 17-1 que s'haurà de desenvolupar per tal de construir l'accés al sector del Mas de Xexàs

A partir d'aquestes consideracions s'estableix un pla d'etapes que divideix el sector en dues zones diferenciades, segons els criteris exposat anteriorment.

ETAPA 1ª

La primera fase inclou la urbanització del carrer Dr. Bartrina, que s'iniciarà en un termini màxim de 2 anys des de l'aprovació definitiva del Pla i es finalitzaria en un termini màxim de 4 anys.

ETAPA 2ª

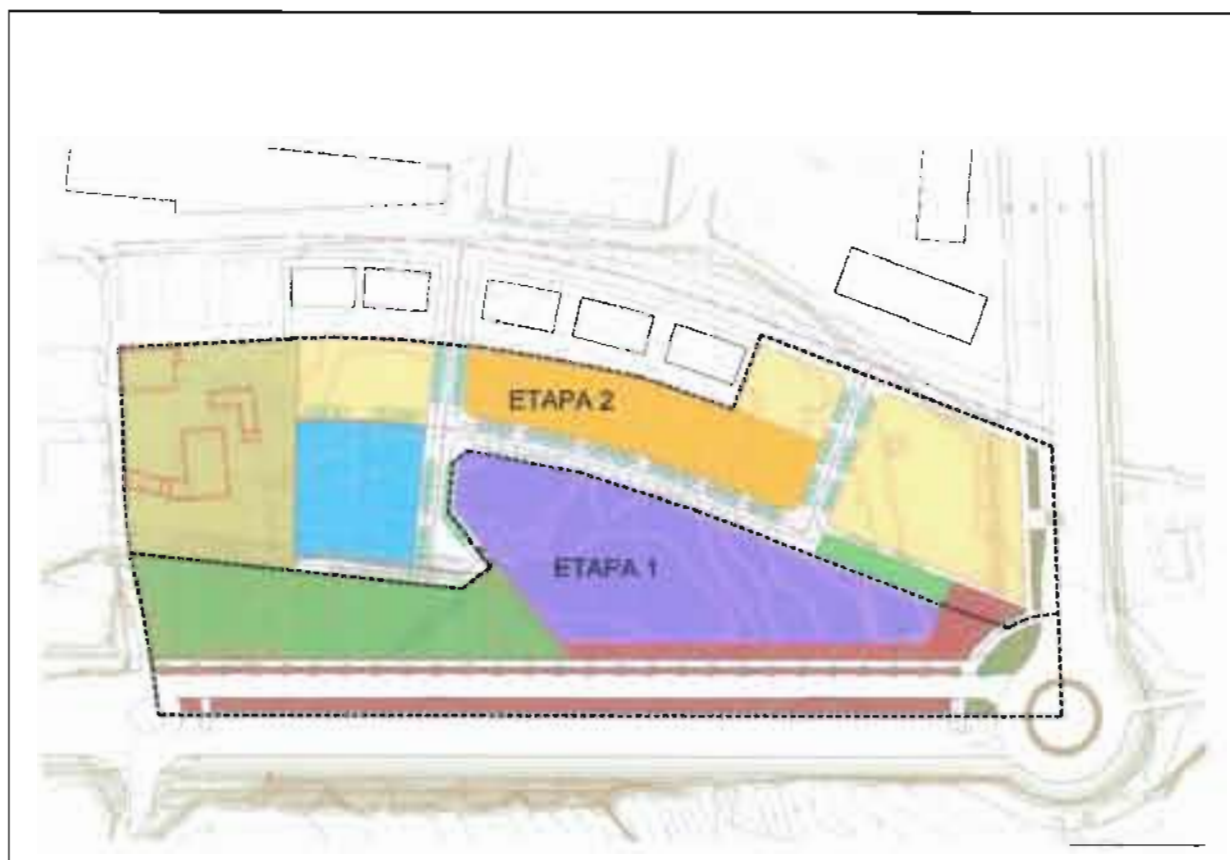
Correspon a l'àmbit assenyalat al plànol i condicionada temporalment al desenvolupament del Polígon d'Actuació 17.4, sense el que no es disposa d'accés al vial intermedi que serveix a les parcel·les destinades a habitatge.

Aquesta fase s'iniciarà en el segon quadrienni a contar des de l'aprovació definitiva del planejament i s'acabarà com a màxim dins els 8 anys des de l'aprovació definitiva del planejament d'aquest sector.

Les obres d'urbanització corresponent a cada etapa seran les necessàries perquè els terrenys inclosos dins la zona puguin tenir la condició de solar.

Aquestes obres podran realitzar-se simultàniament amb les obres d'edificació dels solars corresponents a cada fase.

Les obres d'edificació dels habitatges de protecció oficial s'iniciaran dins els terminis que fixa l'article 83.2 e) del Decret 305/2006 i com a màxim als dos anys d'iniciar-se les obres d'urbanització de l'etapa 2ª, i finalitzaran com a màxim als tres anys d'obtinguda la corresponent llicència d'obres.



Simultaneïtat de les obres d'urbanització i les d'edificació

D'acord amb el que determina l'article 237 del TRLU, l'execució simultània de les obres d'edificació i urbanització mitjançant l'atorgament de la corresponent llicència d'edificació abans d'assolir la condició de solar, es pot autoritzar quan concorren tots els requisits següents:

- Que l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació sigui ferma, o bé, si la reparcel·lació és innecessària, que s'hagi formalitzat la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys.
- Que estiguin executades les obres d'urbanització bàsica que defineix l'article 70.2 de la Llei d'urbanisme, llevat que l'ajuntament autoritzi la simultaneïtat d'aquestes obres d'urbanització i de les d'edificació, si són compatibles, amb l'audiència prèvia de l'administració actuant, si s'escau.
- Que la persona interessada es comprometi per escrit en el moment de demanar la llicència a, no utilitzar l'edificació fins l'acabament de les obres d'urbanització que atorguin als terrenys la condició de solar, d'acord amb el que estableix l'article 29.a) de la Llei d'Urbanisme, així com a fer constar aquest compromís tant en les transmissions de la propietat com en les cessions de l'ús de tota l'edificació o de parts d'aquesta, condicionant-les a la subrogació per part de la persona adquirent o cessionària.
- Que la persona interessada presti fiança per a garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització que li corresponguin i les d'edificació, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractació de les administracions públiques i en una quantia mínima del 12% del pressupost de les obres d'urbanització que correspongui a les finques objecte

d'edificació. L'ajuntament pot exigir que es garanteixi fins al 100 % del pressupost d'aquestes obres. Aquesta fiança no inclou la que pot ser exigida per garantir la reposició d'obres d'urbanització ja executades.

Els compromisos assumits per la persona interessada en la simultaneïtat d'execució de les obres d'urbanització i d'edificació han de constar com a condicions de la llicència d'edificació que s'atorgui, referides a la finca registral que en sigui l'objecte. Les condicions imposades en la llicència d'edificació sobre la finca registral determinada s'han de fer constar en el Registre de la propietat, d'acord amb la normativa aplicable.

4.3. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ

4.3.1 SUPERFÍCIES

Les superfícies són les que resulten dels quadres inclosos a la memòria (apartat 3.3).

El total del sector és de 35.049,32 m²

Es consideren per urbanitzar:

Espais destinats a verd públic 7.555,44 m²
 La superfície de vials que és de 8.149,32 m²
 La superfície de parcel·les és de 17.451,53 m²

El sostre edificable es reparteix de la següent manera

Residencial lliure	3.865,80	42
HPO	1.288,60	18
Concertat	644,30	9
altre PO	644,30	9
total HPO	2577,20	36

No s'utilitzarà la superfície de parcel·les ja que els càlculs es faran en base a la repercussió sobre el m² de sostre construït.

4.3.2 CÀLCUL DEL COST DE LA PROMOCIÓ

Cost de les obres d'urbanització:

El cost de les obres d'urbanització segons càlcul estimat és de:

Urbanització 1.029.688,97

Plans i projectes

Inclou el cost del planejament, projecte de reparcel·lació, projecte d'urbanització, aixecaments topogràfics, estudis geotècnics, direcció d'obres d'urbanització, estudis de seguretat i salut que s'estima en un 10 % del PEM d'urbanització.

Pla i Projectes	102.968,00
Notaria i registre	29.254,00
Despesa d'administració	11.500,00
 Sub-total	 143.722,00

Total cost i despeses d'urbanització: 1.173.410,97 €

4.4 ESTUDI ECONÒMIC

Valors de repercussió

El valor de repercussió del sòl per una edificació d'aquest tipus i per aquesta zona s'estima en 500 €/m2 per l'habitatge lliure i d'una tercera part per l'habitatge protegit 150 €/m2.

Els valors de repercussió del sòl segons el tipus d'edificació per aquesta zona s'estima en:

Habitatge lliure	500 €/m2
Habitatge protegit	150 €/m2
Habitatge preu concertat	250 €/m2
Activitats econòmiques	300 €/m2

Sostre residencial privat exclòs el sostre d'Espais protegits i el 10% de cesio d'aprofitament

Habitatge lliure	3.363,52 m2
Habitatge HPO	1.159,74 m2
Habitatge preu concertat i altre	1.159,74 m2

Activitats Econòmiques

6.419,72 – 641,97 (10 % aprofitament) = 5.777,24 m2

El total del valor en venda d'aquests terrenys seria:

500 x 3.363,52 =	1.681.760,00 €
150 x 1.159,74 =	173.961,00 €
250 x 1.159,74 =	144.967,50 €

300 x 5.777,24 =	1.733.324,40 €
TOTAL	3.849.986,90 €

Si d'aquest import deduem el cost d'urbanització en resulta:

$$3.849.986,90 - 1.173.410 = 2.676.576,90 €$$

que significa un valor del sòl aportat de.

$$2.676.576,90 / 35.049,32 = 76,36 €/m2 sòl$$

4.5 ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL PLA PARCIAL

A l'article 15, apartat 4 de la Llei estatal del sòl 8/2007, determina la obligatorietat de la incorporació d'un estudi de sostenibilitat econòmica en els diferents instruments que comprenen l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, així com en línies generals precisa el seu contingut.

L'article 12 del Decret Llei de la Generalitat de Catalunya 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir " ...la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris". Els instruments de planejament aprovats amb posterioritat a l'1 de juliol de 2007 han de contenir obligatòriament aquest informe.

4.5.1 SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS

El sostre edificable que es preveu construir en aquest sector destinat a activitats productives, activitats econòmiques locals comercials i oficines és:

SECTOR MAS DE XEXAS	m2 sostre activitats	nº habitatges	població	sostre act. per habitant
	6.419,72	78	216	10,37

Aquestes xifres estan elaborades a partir d'un estàndard de 2,7 habitants per habitatge, del qual en resulta un sostre d'activitats econòmiques molt superior a l'estàndard per municipis mitjans que se situa entre l'1,4 i 2 m2 de sostre per habitant. Es justifica en la memòria i en els documents del POUM que aquesta superfície destinada a activitats econòmiques serveix a un àmbit superior al del sector on s'inclou.

4.5.2 ESTIMACIÓ DE L'IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES.

L'actuació urbanística que es preveu desenvolupar, pot generar dos tipus d'impactes en les finances de les administracions:

- El relatiu als nous ingressos i despeses de capital de caràcter extraordinari, vinculades a la implantació i desenvolupament del sector.
- El relatiu als ingressos i despeses corrents o de caràcter ordinari que es derivarà de l'ús, manteniment i reposició de les mateixes i de l'augment de població resident.

Impacte sobre els Ingressos i despeses de l'ajuntament

Les despeses que es poden derivar de l'actuació urbanística son

- Les derivades de la construcció dels equipaments del sector
- Les derivades de la construcció dels habitatges de protecció pública que li corresponguin per l'aprofitament urbanístic.

Els equipaments pel sector no estan programats i per tant no és necessari construir-los mentre no sigui estrictament necessari. Per tant l'operació i la seua finançament podran ser estudiades des d'una òptica sostenible per l'ajuntament i les finances locals en el moment oportú.

La construcció dels habitatges de protecció pública pot tenir un desenvolupament semblant, ja que l'operació pot ser estudiada per l'ajuntament independentment del desenvolupament urbanístic del sector i per tant tenir l'impacte que s'estimi oportú i sigui sostenible per les finances municipals en el moment en què es decideixi iniciar-la.

Impacte sobre les despeses de capital d'altres administracions

La inversió pública que es planteja derivar, del desenvolupament dels sòls públics del sector a altres administracions, és estrictament la que serà de la seua competència i en qualsevol cas hauran de ser acordades per les administracions actuants.

Impacte sobre els Ingressos i despeses corrents municipals

L'estimació de l'impacte del desenvolupament del sector sobre els ingressos i despeses corrents a considerar son:

- 1- Ingressos:
 - Impost de Béns immobles-IBI
 - Impost sobre les construccions
 - Taxes per llicències d'obres
 - Taxa de recollida d'escombraries
 - Les transferències corrents de l'Estat que corresponguin a l'augment de població resident.

2. Despeses
 - Serveis d'enllumenat
 - Vigilància
 - Neteja i recollida d'escombraries
 - Manteniment de l'espai públic, vials i zones verdes

Els augments en les despeses corrents dels nous serveis que poden comportar les actuacions urbanístiques previstes han de ser cobertes per l'aplicació de les taxes corresponents tal com estableix la llei reguladora de les hisendes locals junts amb els majors ingressos a percebre en concepte d'IBI dels nous habitatges i locals per activitats productives i l'impost sobre construccions.

Les despeses que pugui comportar el manteniment de les noves infraestructures i els serveis als nous residents i activats, s'ha de considerar que serà cobert amb el previsible augment dels ingressos corrents municipals que també es generaran, si es manté l'estructura que mostren les hisendes municipals amb la liquidació dels pressupostos dels darrers exercicis.

En qualsevol cas el Pla Parcial desenvolupa les previsions del POUM i que per tant la sostenibilitat de l'operació ja va ésser contrastada en l'elaboració d'aquest instrument de planejament d'àmbit superior.

4.5.3 CONCLUSIÓ

D'acord amb les xifres i raonaments exposats anteriorment i en base a l'estructura pressupostaria i financera que presenta la hisenda municipal, el desenvolupament del sector en els termes i etapes plantejades en aquest document es considera en termes econòmics i financers com clarament sostenible.

5 NORMES REGULADORES

5.1 DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 àmbit d'aplicació:

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Sector Mas de Xexàs, segons queda delimitat a tots els plànols que integren el present Pla Parcial Urbanístic.

Tenen caràcter normatiu, la documentació escrita i els plànols d'ordenació.

Art. 2 Marc legal de referència:

Aquestes desenvolupen dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, (POUM).

El marc legal de referència està format per tota la documentació d'aquest Pla Parcial del Sector 10, Mas de Xexàs.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances, o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determina el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per la regulació dels sòls industrials i tota la normativa legal vigent.

Art. 3 Definició de conceptes:

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empren són els definits a la normativa del POUM i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 4 Desenvolupament del Pla:

Pel desenvolupament del present Pla Parcial podran redactar-se, Projectes d'Urbanització Complementaris i Projectes de Parcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial Urbanístic, del POUM i del projecte d'Urbanització bàsica.

Art. 5 Paràmetres bàsics de l'ordenació:

A efectes de l'art. 65. d) del Text Refós Llei 1/2005 d'Urbanisme, els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums es defineixen en les normes particulars de cada zona i les formes alternatives que puguin adoptar es concretaran mitjançant la reparcel·lació i una concreció de volums prèvia a la llicència.

Art. 6 Projectes Complementaris d'Urbanització:

Els Projectes Complementaris d'Urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Parcial hauran d'ajustar-se al projecte d'Urbanització bàsica i al que disposen l'art. 12 del Reglament Parcial de la Llei d'Urbanisme i d'altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació.

Art. 7 Projectes de Parcel·lació:

La parcel·lació dibuixada en el Pla Parcial està formada per uns lots parcel·lables segons els criteris de façana i parcel·la mínimes per cada zona, que corresponen a les illes A, B i C dibuixades al plànol d'Ordenació de l'edificació, plànol 2.2 Els projectes de subdivisió en parcel·les d'aquests lots, hauran d'anar acompanyats d'un projecte d'edificació unitari.

Art. 8 Terminis per a urbanitzar i edificar

Les obres d'urbanització es desenvoluparan EN DUES ETAPES, l'àmbit de les quals consta al capítol 4 apartat 4.2 de la Memòria.

ETAPA 1ª

La primera fase inclou la urbanització del carrer Dr. Bartrina, que s'iniciarà en un termini màxim de 2 anys des de l'aprovació definitiva del Pla i es finalitzaria en un termini màxim de 4 anys.

ETAPA 2ª

Aquesta fase s'iniciarà en el segon quadrienni a contar des de l'aprovació definitiva del planejament i s'acabarà com a màxim dins els 8 anys des de l'aprovació definitiva del planejament d'aquest sector.

Les obres d'urbanització corresponent a cada etapa seran les necessàries perquè els terrenys inclosos dins la zona puguin tenir la condició de solar.

Aquestes obres podran realitzar-se simultàniament amb les obres d'edificació dels solars corresponents a cada fase, en les condicions que fixa l'art. 65. 2 /2n del POUM. I al mateix apartat 4.2 de la Memòria

Les obres d'edificació dels habitatges de protecció oficial s'iniciaran dins els terminis que fixa l'article 83.2 e) del Decret 305/2006 i com a màxim als dos anys d'iniciar-se les obres d'urbanització de l'etapa 2ª, i finalitzaran com a màxim als tres anys d'obtinguda la corresponent llicència d'obres.

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 del sostre màxim de la parcel·la.

5.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 9 Qualificació del sòl:

El sòl comprés en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona, aquella part de terreny dins la qual, i atenent les previsions del present Pla Parcial Urbanístic, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistemes, els terrenys que el planejament reserva per a les comunicacions, pels equipaments comunitaris i pels espais lliures públics, que han de passar a titularitat pública mitjançant cessió gratuïta.

Art. 10 Zones:

Es defineixen les següents zones:

11.3	Zona suburbana, Intensitat 3
11.3 –HPO	Zona Suburbana, Intensitat 3 per Habitatges de Protecció Oficial
19	Zona per activitats econòmiques, segons perímetres reguladors.
EC	Zona d'espais catalogats (edificació aïllada)

Art. 11 Sistemes locals:

Es defineixen els següents sistemes:

2.1	Xarxa viària.
3.2	Parcs urbans
3.3	Parcs Locals, jardins i passeigs urbans.
4.1	Equipament escolar

5.3 NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ

Seràn d'aplicació les normes contingudes en els articles del 130 al 146, ambdós inclosos, del capítol 2 secció 1ª del POUM.

Art. 13 Llicències:

Les llicències d'edificació contindran, a més de la documentació establerta al POUM l'avantprojecte d'edificació i el d'urbanització de l'espai privat de tota una illa. Amb aquesta finalitat els projectes seran unitaris per cada illa, segons els àmbits que es determinen al plànol d'Ordenació de l'edificació, planol 2.2.

5.4 NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES

5.4.1 ZONA SUBURBANA, INTENSITAT 3 (CLAU 11.3)

Art. 14 Tipus d'ordenació

Correspon a l'edificació entre mitgeres en illes obertes, formant fileres d'edificació amb façanes reculades per l'establiment de jardins frontals, segons es determina en els plànols d'ordenació.

Art. 15 Condicions d'edificació

1. Sostre

El sostre edificable i nombre màxim d'habitatges es determina per cada illa i és el següent.

	Sostre	nº hab
Illa A	977,13 m2	9
Illa B	651,42 m2	6
Illa C	2.237,45 m2	23
Total sostre zona 11.3.....	3.866,00 m2	38

2. Alineacions i reculades

Les alineacions de l'edificació son les assenyalades al plànol 2.2

Es permeten reculaments respecte a les alineacions de façana i posteriors de fins a 3,00 m.

Es permet un reculament lateral de 3,00 m d'un edifici respecte a la mitgera sempre que l'edificació contigua recull el mateix i es tractin les parets resultants com a façanes. La separació resultant entre dos edificis serà per tan de 6,00 m com a mínim. Aquestes formes alternatives a l'ordenació proposada per les alineacions es concretarà mitjançant la reparcel·lació i una concreció de volums prèvia a la llicència, l'àmbit de la qual serà al menys de tota una illa amb igual zonificació i en cas contrari, de tota una zona homogènia.

3. Alçada i màxim nombre de plantes.

L'alçada màxima serà de 9,5 m corresponents a PB+2PP, mesurada tal com especifica el POUM per l'edificació entre mitgeres.

4. Front mínim i parcel·la mínima.

L'amplada mínima de façana permesa serà de 6,00 m.

5. Cossos volats

a) Cossos volats oberts

Els balcons podran volar:

En carrers de 10 m a 12 m, 0,60 m

En carrers de més de 12 m, 0,80 m

b) Cossos volats tancats o mig tancats.

En carrers de 12 m o més d'amplada es podran construir cossos volats tancats o mig tancats d'una dimensió màxima de vol de 0,80 m

En projecció horitzontal aquests cossos no ocuparan més d'una tercera part de la longitud de façana.

c) La longitud total dels cossos volats, en projecció horitzontal no ocupará més de les dues terceres parts de l'amplada de la façana.

La superfície construïda d'aquests cossos volats calculada tal com determina l'art. 138 estarà inclosa en els sostre edificable de cada illa.

6. Fondaria edificable.

La fondaria edificable està definida per cada illa en els plans d'ordenació plànol 2.2

7. Espai lliure d'illa

L'espai no ocupat per l'edificació segons els que estableixen les condicions d'ordenació, tindrà el caràcter de jardí privat, lliure d'edificació. No s'hi permeten les edificacions permanents independentment de la seva finalitat, tret d'allò previst al punt següent per a la zona Suburbana d'intensitat 3.

8. Ocupació del subsòl

Es permetra ocupar l'espai lliure interior d'illa en planta soterrani fins a una fondaria edificable de 16,00 m des de l'alineació de façana del perímetre regulador dibuixat als plànols d'ordenació.

El sostre d'aquesta planta soterrani no haurà de ser necessàriament enjardinat.

9. Adaptació a la topografia.

Els terrassaments necessaris per tal d'adaptar la topografia a les necessitats de l'edificació seran com a màxim de 1,50 m. L'alçada dels murs de contenció corresponents tindran com a màxim una alçada fins la línia de coronació de de 2,20 m.

Art 25 Edificacions auxiliars.

No s'admeten les edificacions auxiliars.

Art 26 Regulació de l'ús

Els usos permesos són:

Zones d'intensitat 3:

- Ús dominant:
Habitatge:
 - 1a) Habitatge unifamiliar
 - 1b) Habitatge plurifamiliar: limitat només a les parcel·les a les zones d'intensitat 2 i 3, que tinguin més de 8 m de façana.
- Usos compatibles:
Residencial: tipus 3a) Residencial especial i 3d) Hotel·ler.

Comerç:

- 4a) Comerç petit
- 4b) Comerç mitjà, limitat a la zona d'intensitat 3, només en parcel·les que confronten amb vials de la xarxa viària urbana bàsica.

Oficines i serveis

Restauració

Recreatiu: exclusivament el tipus 7a) Recreatiu tipus I

Industrial: tipus 9a) Indústria-taller

Educatiu

Sanitari

Assistencial

Esportiu

Cultural

Associatiu

Administratiu

Religiós

- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal):

Aparcament

Magatzem

- Usos incompatibles:

Els usos restants.

Subzona 1.1

Únicament s'admeten l'ús de garatges aparcaments i magatzems.

Art. 28 Aparcaments

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

5.4.2 ZONA SUBURBANA, INTENSITAT 3 (CLAU 11.3- HPO) DESTINADA A HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

Art. 14 Tipus d'ordenació

Correspon a l'edificació entre mitgeres en illes obertes, formant fileres d'edificació amb façanes reculades per l'establiment de jardins frontals, segons es determina en els plànols d'ordenació, destinada a habitatges de qualsevol tipus de protecció pública.

Art. 15 Condicions d'edificació

1. Sostre

El sostre edificable és per la zona corresponents 11.3-HPO a l'illa B de:

	Sostre	nº hab
Illa, B Zona 11.3-HPO	2.577,00 m2	36

Desglosat de la següent manera:

HPO.....	1.288,60 m2	18
Preu concertat.....	644,30 m2	9
Altres tipus	644,30 m2	9

2. Alineacions i reculades

Les alineacions de l'edificació son les assenyalades al plànol 2.2

Es permeten reculaments respecte a les alineacions de façana i posteriors de fins a 3,00 m.

Sera obligatori la divisió de l'edificació continguda dins el perímetre fixat per les alineacions, en al menys dos edificis separats 9,00 m.

Aquestes formes alternatives a l'ordenació proposada per les alineacions es concretarà mitjançant la reparcel·lació i una concreció de volums prèvia a la llicència, l'àmbit de la qual serà al menys de tota la zona 11.3-HPO

3. Alçada i màxim nombre de plantes.

L'alçada màxima serà de 9,5 m corresponents a PB+2PP, mesurada tal com especifica el POUM per l'edificació entre mitgeres.

4. Front mínim i parcel·la mínima.

L'amplada mínima de façana permesa serà de 6,00 m.

5. Cossos volats

a. Cossos volats oberts

Els balcons podran volar:

En carrers de 10 m a 12 m, 0,60 m

En carrers de més de 12 m, 0,80 m

b. Cossos volats tancats o mig tancats.

En carrers de 12 m o més d'amplada es podran construir cossos volats tancats o mig tancats d'una dimensió màxima de vol de 0,80 m

En projecció horitzontal aquests cossos no ocuparan més d'una tercera part de la longitud de façana.

c) La longitud total dels cossos volats, en projecció horitzontal no ocupará més de les dues terceres parts de l'amplada de la façana.

La superfície construïda d'aquests cossos volats calculada tal com determina l'art. 138 estarà inclosa en els sostres edificables de cada illa.

6. Fondaria edificable.

La fondaria edificable està definida per cada illa en els plànols d'ordenació plànol 2.2

7. Espai lliure d'illa

L'espai no ocupat per l'edificació segons els que estableixen les condicions d'ordenació, tindrà el caràcter de jardí privat, lliure d'edificació. No s'hi permeten les edificacions permanents independentment de la seva finalitat, tret d'allò previst al punt següent per a la zona Suburbana d'intensitat 3.

8. Ocupació del subsòl

Es permetrà ocupar l'espai lliure interior d'illa en planta soterrani fins a una fondaria edificable de 16,00 m des de l'alineació de façana del perímetre regulador dibuixat als plànols d'ordenació.

El sostre d'aquesta planta soterrani no haurà de ser necessàriament enjardinat.

9. Adaptació a la topografia.

Els terrassaments necessaris per tal d'adaptar la topografia a les necessitats de l'edificació seran com a màxim de 1,50 m L'alçada dels murs de contenció corresponents tindran com a màxim una alçada fins la línia de coronació de de 2,20 m.

Art 25 Edificacions auxiliars.

No s'admeten les edificacions auxiliars.

Art 26 Regulació de l'ús

Els usos permesos són:

Zones d'intensitat 3:

- Ús dominant:

Habitatge (exclusius):

1b) Habitatge plurifamiliar: destinat al règim d'Habitatges de Protecció Oficial.

Art. 28 Aparcaments

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

5.4.3 ZONES PER ACTIVITATS ECONÒMIQUES TERCIÀRIES SEGONS PERÍMETRES REGULADORS (CLAU 19)

Art 29 Ordenació de volums

L'ordenació de volums d'acord amb els paràmetres definits a l'article 30 s'haurà de concretar mitjançant un Pla de Millora Urbana d'acord amb allò que disposa l'article 68 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i a l'art 90 i 91 del Reglament

Art. 30 Condicions d'ordenació de l'edificació

1. Superfície mínima de parcel·la i front mínim
La superfície mínima de parcel·la és de 400 m²
El front mínim és de 10 m.

2. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la ve determinada per les alineacions de l'edificació definides al plànol 2.2.

3. Alineacions

Els perímetres reguladors corresponents a les alineacions màximes de l'edificació són els que es defineixen al plànol d'ordenació 2.2, definits:

- A la façana a l'avinguda Dr. Bartrina la defineix la línia a traç, aquesta planta correspon a planta soterrani respecte al carrer intermedi
- per les plantes amb façana al carrer intermedi, cota 442,00 el defineix la línia contínua

L'espai resultant tindrà el caràcter d'espai lliure, podent ser el seu ús, públic.

4. Edificabilitat

El sostre màxim edificable és de 6.419,72 m²

A efectes del càlcul de l'edificabilitat no comptaran les superfícies porxades.

5. Alçada màxima

L'alçada màxima serà de 7,5 m sobre la rasant del carrer intermitg projectat, tal com es defineix a la secció 7 del plànol 3.2.3 de perfil regulador i alçades màximes.

L'alçada màxima, sobre la rasant del carrer Dr. Bartrina serà de 6,00 m.

En el plànol 2.2 es defineixen els punts d'aplicació d'aquestes alçades màximes.

6. Cossos i elements volats.

No s'admeten cossos volats que ultrapassin el perímetre regulador.

7. Tots els elements tècnics de les instal·lacions que calgui construir a una alçada superior a la màxima permesa s'hauran de separar dels límits de parcel·la una distància igual a la mida que ultrapassi aquella alçada, amb una separació mínima de tres metres.

Art 31 Condicions d'ús

Els usos admesos seran tots els que determina el POUM a l'article 337, i pel que fa als usos comercials, a la seva definició i regulació, s'estarà allò que s'estableix al Decret Llei 1/2009 Ordenació dels equipaments comercials aprovat el 22 de desembre de 2009, o normativa que el substitueixi.

- Usos dominants:
Tots els compresos dins l'ús general terciari, tal com es defineix a l'art 176.3.2) del POUM
- Usos compatibles:
Residencial: 3a) Residencial especial i 3d) Hoteler.
Comerç:
L'ús comercial, en quan a la categoria dels establiments comercials s'adaptarà:
 - Al que diu el decret Llei 1/2009 en funció de la inclusió de l'àmbit del PP dins la delimitació de trama urbana consolidada.
 - En el seu defecte al que determina el POUM: 4.a). Comerç petit 4.b). Comerç mitjà i 4.c)
Comerç gran Oficines i serveis
Oficines i serveis

Restauració

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

Educatiu

Sanitari

Assistencial

Esportiu

Cultural

Associatiu

Administratiu

Religiós

Serveis tècnics

Serveis urbans

Lleure

- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal):
Habitatge
Oficines i serveis
Aparcament
Magatzem
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

Art. 32 Densitat d'establiments

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

Art. 33 Aparcaments

Les previsions de places d'aparcament es farà d'acord amb la Normativa establerta al POUM. Per cada una de les diferents activitats que el Pla de Millora Urbana desenvolupi

5.4.4 ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA DINS ESPAIS CATALOGATS

Art. 34 Definició

Aquesta zona correspon a l'espai tancat que envolta l'edifici del Mas de Xexàs inclòs dins del Catàleg de Béns Protegits, corresponent al capítol de Masos fitxa nº 122.

Dins d'aquest espai hi ha actualment altres dos edificis corresponents: l'un a l'antiga cabanya actualment restaurada i habilitada com habitatge i l'altre a una altra cabanya actualment destinada a magatzem.

Art. 35 Ordenació de la forma de l'edificació

1. **Perímetre regulador**
La forma de l'edificació és la que tenen els edificis actuals inclosos en aquesta zona.
El perímetre en planta baixa és el que consta en els plànols 2.2
Aquests perímetres recullen la forma de l'edificació en planta baixa a partir de les aliniacions dels murs de façana.
2. **Perfil regulador**
El perfil regulador correspon igualment al perfil actual de les edificacions existents, de tal manera que, les actuacions permeses no podran variar l'actual forma de les edificacions existents.

Art. 36 Condicions de protecció

1. Són perceptives pel que fa a l'edificació principal del Mas de Xexàs assenyalada amb la clau 1 dins d'aquesta zona les actuacions de conservació i consolidació.
Es mantindrà el volum, la coberta i les façanes en la seva formalització arquitectònica així com els materials i textures emprats.
Les actuacions de restauració, reutilització i/o rehabilitació no significaran en cap cas modificació ni alteració dels valors arquitectònics protegits ni significaran una modificació substancial de l'estructura tipològica interna ni dels elements més característics de l'edifici, tant exteriors com interiors.
2. Són preceptives pel que fa a la cabanya assenyalada amb la clau b dins aquesta zona les actuacions de conservació. Es mantindrà el volum, la coberta i les façanes amb la seva formalització arquitectònica actual, així com els materials i textures emprats.
3. Són perceptives pel que fa a la cabanya assenyalada amb la clau c dins d'aquesta zona les actuacions de restauració i rehabilitació i/o reutilització.
Es mantindrà el volum i la coberta amb la forma actual.
La formalització arquitectònica de les façanes així com els materials emprats estarà d'acord amb els criteris del conjunt arquitectònic que formen els tres edificis inclosos en aquest espai.
4. Resta protegit també l'entorn natural del Mas amb els elements vegetals més singulars i la muralla del recinte primitiu.

Art. 37 Regulació de l'ús

S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar per cadascun dels tres edificis existents dins del conjunt.

S'admeten igualment els altres usos que el POUM contempla per la zonificació de la zona d'edificació aïllada unifamiliar a l'article 293.

Art. 38 Parcel·la mínima

S'ha de conservar l'aspecte unitari del recinte qualificat dins d'aquest epígraf Zona EC.

No obstant, aquest es podrà subdividir en parcel·les per tal d'adjudicar a cadascuna de les edificacions existents.

No s'estableix parcel·la mínima. El nombre màxim de parcel·les per la zona és de 3.

Art. 39 Nombre màxim d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges per la zona és de 4, un per cada una de les edificacions auxiliars i 2 per l'edificació principal.

Art. 40 Parets de tanca

És preceptiu la conservació de la muralla original del recinte del Mas de Xexàs. Per tancar la part inclosa dins la zona, però fora del recinte original, serà necessària la presentació d'un projecte global del tractament del perímetre de la zona.

5.4.5 SISTEMES URBANÍSTICS

Art 41. Determinacions per als sistemes

1. **Xarxa viària i aparcaments:**
La xarxa viària definida per aquest Pla s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen en la memòria i als plànols del projecte Bàsic d'urbanització contingut en aquest Pla Parcial.
Els projectes Complementaris d'urbanització, desenvoluparan els elements d'urbanització continguts en el projecte Bàsic segons les determinacions de l'article 12 del Reglament parcial de la Llei 2/2002
2. **Sistema de parcs i jardins.**
En cap cas es permetrà la tala d'arbres existents sense causa justificada.
No es permetrà cap mena de construcció excepció feta de les relacionades amb el seu ús.
En qualsevol cas tindran una alçària màxima de 4,00 m.

3. Equipaments

El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada, respectant les reculades de 10,00 m i 3,00 m que s'assenyalen al plànol d'Ordenació de l'Edificació plànol 2.2 .

Els paràmetres d'ocupació, intensitat d'edificació, i alçada d'edificació no ultrapassaran la mitjana resultant dels permisos als sòls amb aprofitament urbanístic del sector on s'emplacen.

6. DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

6.1 CARACTERÍSTIQUES DELS TERRENYS

Situació

El sector objecte d'aquest Pla Parcial està situat dins el terme municipal d'Olot, al Sud de l'avinguda Doctor Bartrina al tram entre el Mas de Xexàs i la rotonda amb l'avinguda Pla de Dalt.

Els terrenys limiten al Nord amb la calçada construïda de l'avinguda Doctor Bartrina, a l'Est amb el camí del Mas de Xexàs, al sud amb el sector de PAU i amb el camí de l'Hostal de la Corda i a l'oest amb la rotonda i avinguda Pla de Dalt.

L'àmbit del sector inclou l'edifici principal i annexes del Mas de Xexàs, inclòs dins el catàleg de béns protegits, fitxa 122.

L'àmbit del sector queda reflectit en el plànol 1.1 i 1.3 i la superfície total és de 35.049,32 m².

Configuració topogràfica

Els terrenys on s'ubica el pla parcial tenen en general un pendent cap a nord ja que configuren el salt entre el Pla de Dalt i el Pla de Baix, aquest desnivell correspon per tant, als desnivells entre els vials del camí de l'Hostal de la Corda i el carrer Dr. Bartrina. El límit Est està tancat pel Mas de Xexàs que forma un conjunt podria dir-se emmurallat i el límit Oest queda limitat per l'avinguda Pla de Dalt que enllaça els dos nivells.

Usos actuals dels terrenys, vegetació i edificacions

L'edificació existent és la del Mas de Xexàs, casa senyorial i històrica del Pla de dalt, de volums simples amb un cos principal i un de lateral amb galeria afegida a llevant. Façana amb composició molt simple i carreus de pedra en algunes obertures i cantonades. Murs de pedra amb voltes a la planta baixa, amb porta d'accés a la façana sud. Planta noble organitzada a partir de la gran Sala, amb galeria tancada a façana oest. Una data de 1670, en un carreu de la cantonada sud-oest, indica possiblement el segle quan fou arreglada en la seva forma actual, i les petites reformes a l'eixida sobre les cavallerisses, no han desvirtuat aquest gran Mas del segle XVII.

Dins el recinte hi ha dues edificacions més, una cabanya restaurada i un altre destinat actualment a magatzem.

Els terrenys dins l'àmbit són camps de conreu actualment sense cultivar.

No existeix vegetació digna de ser considerada, exceptuant el que es troba dins del tancat del mas de Xexàs, ja protegida per la qualificació de tot el recinte com a Espai Catalogat del POUM.

Usos dels terrenys confrontants

El sector tal com s'ha descrit repetides vegades relligarà el Pla de Dalt amb el de baix i és l'articulació entre el sòl residencial de la zona alta i el sòl industrial del polígon de la Guardiola a la part de baix.

Infraestructures existents

L'accés a la part baixa del sector s'ha de fer a través de l'actual carrer Dr. Bartrina del qual aquest pla ha de construir la segona calçada. L'accés a la part alta es farà a través de la prolongació del carrer Pic del Bac i del carrer de l'Hostal de la Corda. Per poder construir aquests accessos és necessari desenvolupar el PA-17.4 ja que tenen un tram dins de l'àmbit d'aquest polígon d'actuació.

Ordenació proposada

L'ordenació que es proposa consisteix en estructurar la zona residencial fins al vial intermedi del sector amb un tipus d'habitatge plurifamiliar de dues plantes d'alçada similars als del sòl urbà contigu.

La transició entre el sòl residencial i l'industrial de la Guardiola és fa amb una zona qualificada d'Activitats econòmiques destinada a un ús principalment terciari de comerç i serveis. Aquesta edificació es desenvoluparà en dues plantes, la més alta amb façana al carrer intermedi amb uns edificis de dimensions reduïdes amb una alçada semblant a la dels edificis existents i la més baixa formant una edificació que ocupa el 100 % del solar d'una planta d'alçada coincidint amb el mur que a la resta de l'àmbit separa els dos nivells.

Aquesta planta inferior tindrà la coberta accessible de manera que forma una gran plaça al voltant dels edificis al nivell superior alineant així una superfície important del sòl.

6.2 DISPOSICIONS DE L'AVALUACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL DEL POUM QUE AFECTEN EL SECTOR

S'inclouen aquestes ordenances en compliment del que es determina a l'Annex 1 del POUM, en relació a l'estudi d'Impacte Ambiental.

1. A més, 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:

Determinació específica de les indústries que es 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 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, 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'enllumenat per la protecció del medi nocturn.

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

6.3 MESURES CORRECTORES PER LA PROTECCIÓ I INTEGRACIÓ MEDIAMBIENTAL.

1. A la zona d'Activitats Econòmiques l'ús dominant és el terciari, que compren els usos de comerç i serveis (art. 176 3.2 del POUM) i com a usos compatibles i tolerats els inclosos a l'article 30 d'aquestes Normes, corresponent a l'art. 340 del POUM entre els quals no es contempla l'ús industrial i per tant no serà necessari establir mesures específiques de control de l'aquífer.
2. La baixa densitat de població 50-60 hab/ha, així com la ubicació a la zona d'activitats econòmiques d'usos de baix nivell de contaminació i de nul·la utilització dels recursos naturals de la zona no fan necessari establir cap tipus d'infraestructura o equipament per la gestió mediambiental.
3. L'ordenació i les normes establertes al pla parcial permeten un perfecte control de les zones perimetrals en contacte amb el d'altres sectors.
La transició entre el Pla de Dalt i el Pla de Baix es fa mitjançant recursos paisatgístics diferents que podem veure a les seccions dels plànols 2.3.1 i 2.3.2
 - A la zona del Mas de Xexàs es conserva el mur de tanca del recinte original i a la seva base s'organitza tota la zona lliure verda del Pla Parcial que permet el lligam entre les diverses zones verdes dels planejaments contigus.
 - El carrer Pic del Bac s'alinea a fi de percebre en tot el recorregut la serra de Sant Andreu del Coll al fons. El carrer acaba amb un mirador que fa continuïtat amb el mur del mas de Xexàs i amb la zona verda als seus peus. Permet el pas d'un nivell a l'altre mitjançant una escala.
 - A la resta de l'àmbit la transició entre els dos plànols és visual i s'organitza una gran plataforma al nivell superior amb un mirador sobre el pla inferior.

El límit Est amb el Pla conserva l'entrada tradicional del mas de Xexàs i l'edificació del conjunt tancat pel que el paisatge no sofrirà variacions respecte a l'existent, tret de la neteja que pot significar la rehabilitació de la cabanya que hi dona enfront.

El límit Oest correspon a una extensió del paisatge urbà de l'avinguda de Pla de dalt.

El límit nord correspon a una façana interior compartida amb el polígon 17.04 del POUM.

VIGILÀNCIA DELS ABOCAMENTS

El pla parcial preveu un sistema separatiu de recollida d'aigües. La xarxa d'aigües residuals i pluvials connecta directament i per separat amb els col·lectors generals al carrer Dr. Bartrina per gravetat.

A les connexions de la zona d'activitats econòmiques amb la xarxa general es disposaran uns pericons de decantació, previs a l'escomesa amb la xarxa general. La finalitat d'aquests pericons i pou de decantació és la de permetre la recollida d'altres líquids nocius o perillosos que d'altra manera serien abocats directament a la xarxa d'aigües pluvials, així com la recollida de mostres dels abocaments.

VIGILÀNCIA DE L'AQUÍFER

No s'admet la instal·lació d'activitats si comporten noves captacions i concessions de l'aigua subterrània dins l'àmbit del Pla Parcial.

CONTROL D'EMISSIONS A L'ATMOSFERA

Es disposarà d'un captador de pols homologat, que s'instal·larà en un emplaçament fix dins l'àmbit del Pla Parcial.

CONTROL DE SOROLLS

Es disposarà d'un sonòmetre calibrat per un laboratori homologat, per tal d'efectuar el mesurament de soroll.

GESTIÓ DE RESIDUS

El projecte d'urbanització definirà la posició i número de grups de contenidors de residus sòlids.

XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE

Es disposarà un dispositiu de mesura per conèixer el volum d'aigua consumida al sector.

6.4 ORDENANCES ESPECÍFIQUES DE PROTECCIÓ DEL MEDI

La regulació dels aspectes relacionats amb la protecció del medi es farà mitjançant la Llei 3/1988 d'intervenció integral de l'Administració Ambiental, i de les altres disposicions vigents relatives a proteccions específiques com la d'ambient nocturn, 6/2001

6.5 RESPONSABILITAT DEL PROGRAMA DE VIGILÀNCIA AMBIENTAL

Els propietaris seran els responsables de la realització de les infraestructures necessàries per dur a terme correctament el programa de vigilància ambiental, d'assumir-ne el cost i del seu compliment.

A l'inici de les obres es crearà una comissió de seguiment formada per un representant dels promotors, un representant de l'ajuntament d'Olot i un representant del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa

6.6 PROGRAMA DE VIGILÀNCIA AMBIENTAL

El programa s'iniciarà el mateix moment de l'inici de les obres d'urbanització per tal de controlar en aquesta fase el desenvolupament de les obres i la correcta execució de les mateixes d'acord amb les previsions del projecte d'urbanització.

VIGILÀNCIA DE LES AIGÜES RESIDUALS

Seràn disponibles les còpies de les anàlisis realitzades de les aigües residuals efectuades als pericons de presa de mostres a la zona d'activitats econòmiques.

Mesos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Control anàlisis aigua arqueta mostres		X		X		X		X		X		X
Cabal aigües residuals												

Es disposarà de dispositius de mesura per conèixer el volum d'aigua residual generada al sector.

VIGILÀNCIA DE L'AQUÍFER

No es preveu.

CONTROL DE LA CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

Per tal de controlar de manera continuada la contaminació atmosfèrica, s'instal·laran un captador de pols sedimentable homologat.

El captador s'instal·larà en un lloc fix, proper a la zona d'activitats econòmiques, de manera que permeti fer un control de tot l'àmbit urbanitzat. Les mostres s'analtzaran i se'n farà una gràfica.

Les empreses instal·lades en el sector hauran de fer anàlisis dels contaminants que es puguin emetre des de llurs focus d'emissió. Els resultats de les anàlisis hauran de ser facilitats a l'entitat de control i es portarà un registre.

Mesos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Captador de pols	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

VIGILÀNCIA DEL SOROLL

Mitjançant un sonòmetre calibrat es farà un control del nivell sonor del sector per tal de comprovar si està dins els límits acceptables segons la normativa aplicable.

Els mesuraments es faran una mitjana de sis vegades l'any, distribuïts obligatòriament de dia i de nit i sempre en els mateixos punts, representatius del sector. Els valors registrats es representaran en una gràfica i s'indicarà a les empreses més sorolloses possibles solucions per reduir l'impacte sonor.

Mesos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Mesurament soroll inicial	X											
Mesurament nivell sonor aleatori		X			X			X	X		X	

7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

7.1 INTRODUCCIÓ

A l'article 84.5 del D L1 305/2006 es determina que a la documentació del Pla Parcial Urbanístic ha de constar el "compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre la mobilitat sostenible, d'acord amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que ha de formar part de la documentació del Pla".

Tal com s'especifica a l'article 18 de la Llei 9/2003 de mobilitat sostenible, i al Decret 344/2006 a l'Exposició de motius, que mentre no estiguin desplegats els plans de mobilitat urbana, els projectes urbanístics que comportin una inversió de més de 25M€, no es podran aprovar si no inclouen un estudi d'avaluació de la mobilitat generada. Els estudis de mobilitat generada estan regulats pel Decret 344/2006, la finalitat d'aquest és avaluar l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació, la capacitat d'absorció dels sistemes viaris i de transport.

El sector del Mas de Xexàs recull les determinacions que el POUM i la MPOUM-13 contenen respecte al sector, tant pel que fa a xarxa viària com a zonificació i per tant les previsions sobre la mobilitat que genera aquest sector i que condicionen la xarxa viària ja estan contemplades al traçat que el POUM concreta per aquest sector.

El planejament derivat introdueix dues modificacions al traçat dels vials respecte del POUM:

- *Alinea el carrer Pic del Bac que al traçat existent que connecta el sector directament amb la carretera de Riudaura.*
- *Dona una sortida al carrer intermedi per tal que el trànsit generat per la part alta del sector, pròpiament d'habitatges, tingui una sortida fluida.*

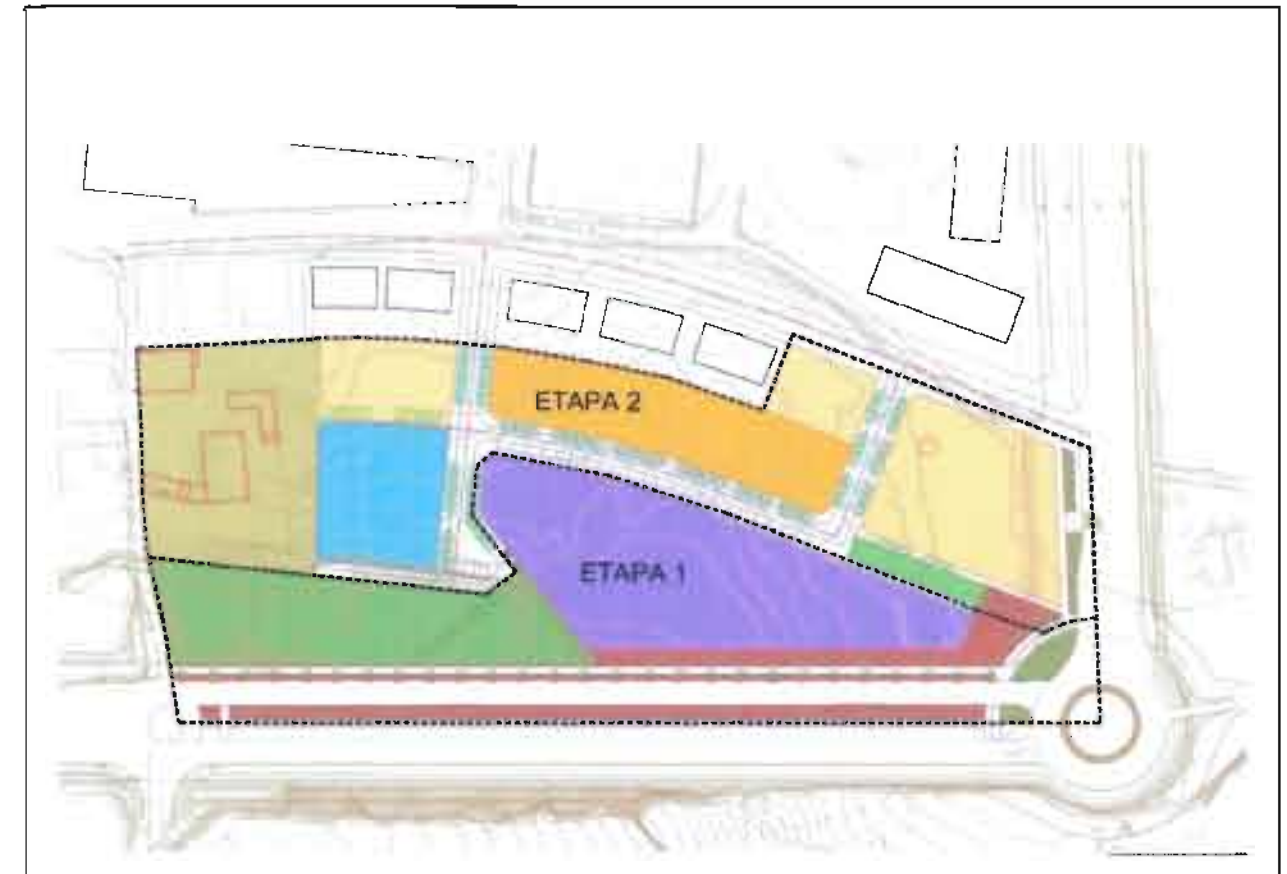
Respecte a la qualificació del sòl, augmenta el nombre d'unitats d'habitatge protegit sense augmentar el sostre total construït.

L'altra dada important a considerar és la proximitat del nou Hospital Comarcal, al final del carrer Dr. Bartrina, que és un carrer desdoblant amb dues vies de 7,50 m cadascuna.

En el Pla Parcial les dues zones del sector, la zona d'habitatges i la destinada a Activitats econòmiques tenen dues xarxes diferenciades:

1. *La que suportarà el trànsit de la zona d'habitatges situada a la part alta i connectada amb la xarxa de Pla de Dalt.*
2. *La que suportarà els moviments de vehicles generats per la zona d'Activitats Econòmiques formada pel carrer Dr. Bartrina i l'avinguda Pla de Dalt.*

Els espais lliures, zones verdes i passeigs, que suportaran principalment la mobilitat de vianants i bicicletes estan connectats amb les zones verdes de l'entorn.



Per estudiar la mobilitat generada de l'àmbit del pla parcial cal fixar-se en els usos del sòl que el Decret 344/2006 considera generadors de desplaçaments: ús residencial, ús comercial, ús d'oficines, ús industrial, equipaments, zones verdes i franges costaneres

	Superfície	estandar/dia	viatges generats/dia
Us d'habitatge	78	7 viatges/habitatge	546
Ús comercial	3119	50 viatges/100m2 sostre	1560
	1100	50	550
Ús oficines	1100	15 viatges/100m2 sostre	165
Equipaments	1800	20 viatges/100m2 sostre	360

El nombre de viatges i desplaçaments generats al sector, d'acord amb l'annex 1 del DLI., per la zona d'Activitats Comercials es divideix entre els generats per l'ús comercial i el d'oficines. Segons els estudis previs d'edificació del Pla Parcial que estan reflectits a la maqueta la zona d'activitats econòmiques es desenvoluparia en dues grans superfícies:

- Una àrea en planta baixa amb façana al carrer Dr. Bartrina destinada principalment a usos comercials de superfícies grans, lligats a l'accés des d'aquest carrer de transit interurbà amb una superfície total de 3.119 m².
- Una àrea en planta primera, lligada al nivell superior, amb accés des del carrer intermedi de la qual es preveuen unes plantes baixes comercials amb una superfície de 1.100 m² i la resta de superfície destinada a oficines amb una superfície de 2.200 m².

Per tal de determinar els tipus de desplaçaments que es generen en el sector Mas de Xexas, s'adopta la classificació que s'extreu de l'EMO 2006.

Es considera que el 70 % dels desplaçaments són interns, dins de la ciutat i el 30 % restant són desplaçaments de connexió amb altres municipis.

Entre els desplaçaments interns, el 40 % es faran amb vehicle privat i el 56 % en mode no motoritzat i el 4 % restant en transport públic.

En els desplaçaments de connexió amb altres municipis, el 79 % serà amb vehicle privat, el 3 % en mode no motoritzat i el 10 % en transport públic.

Es considera una ocupació mitjana del cotxe de 1,2 persones per vehicle.

Tipus desplaçament		zona alta	C/ Dr Bartrina
interns dins la ciutat	70%	750	1607
de connexió entre municipis	30%	321	689
		1071	2296

Modalitat dels desplaçaments interns		zona alta	C/ Dr Bartrina
vehicle privat	40%	300	643
no motoritzat	56%	420	900
transport col·lectiu	4%	30	64
		750	1607

Modalitat dels desplaçaments de connexió		zona alta	C/ Dr Bartrina

7.3 DETERMINACIONS RESPECTE AL DISSENY DELS VIALS

7.3.1 Xarxa d'itineraris per a vianants

La xarxa d'itineraris principals per a vianants es defineix al plànol següent d'aquest document. La xarxa està projectada per tal de comunicar els dos nivells del sector, a través del carrer Pic del Bac i prolongació a través d'unes escales que superen el desnivell existent i un recorregut adaptat per les voreres del carrer Dr. Bartrina i l'Avinguda Pla de Dalt.

Aquest itinerari principal assegura la connectivitat amb la resta de sector que l'envolta i amb la xarxa de transport públic que es preveu pel carrer Dr. Bartrina i l'Avinguda Pla de Dalt. Per la zona verda es pot també, connectar amb els sectors veïns per recorreguts de passeig.



Actuacions

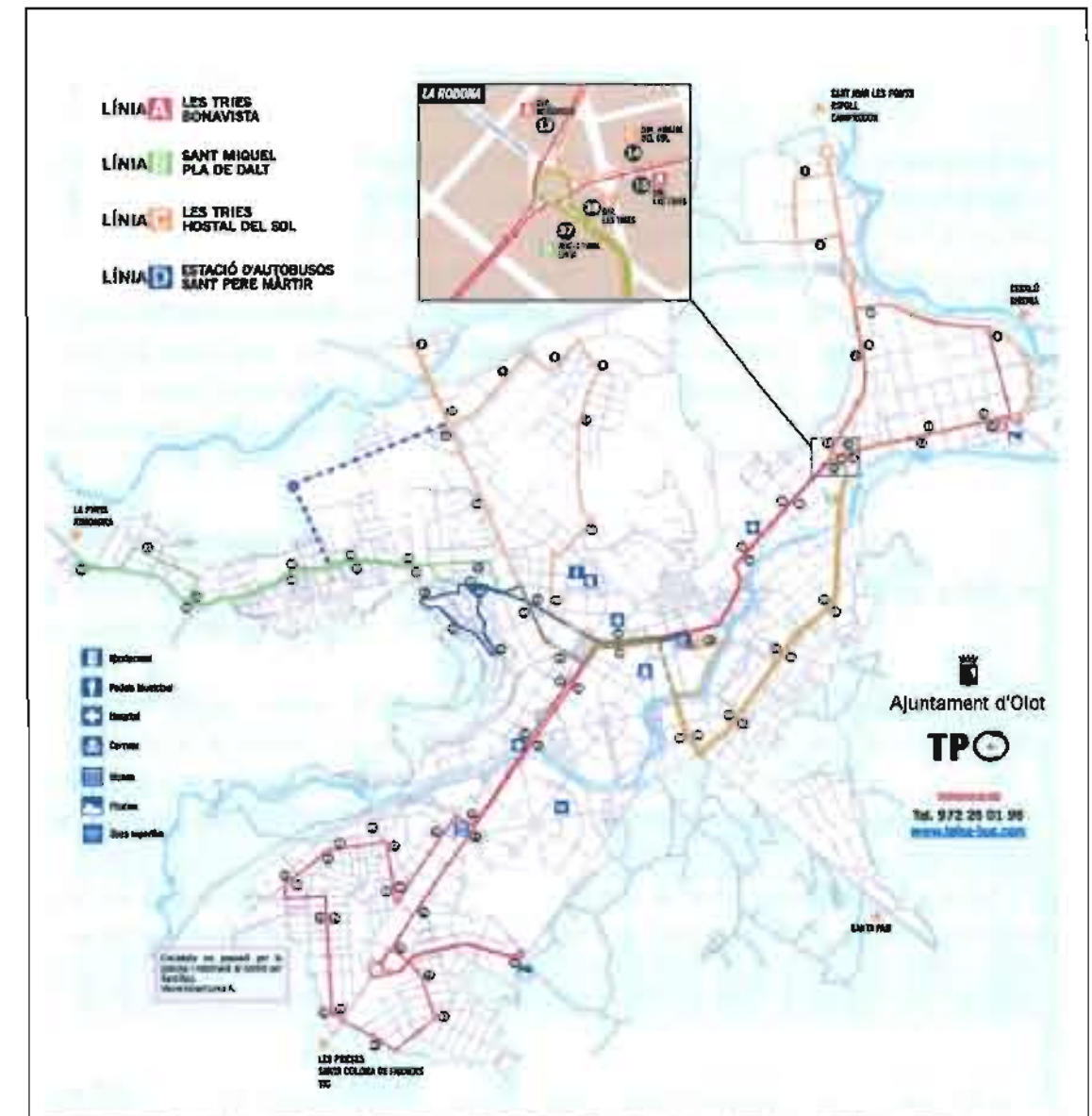
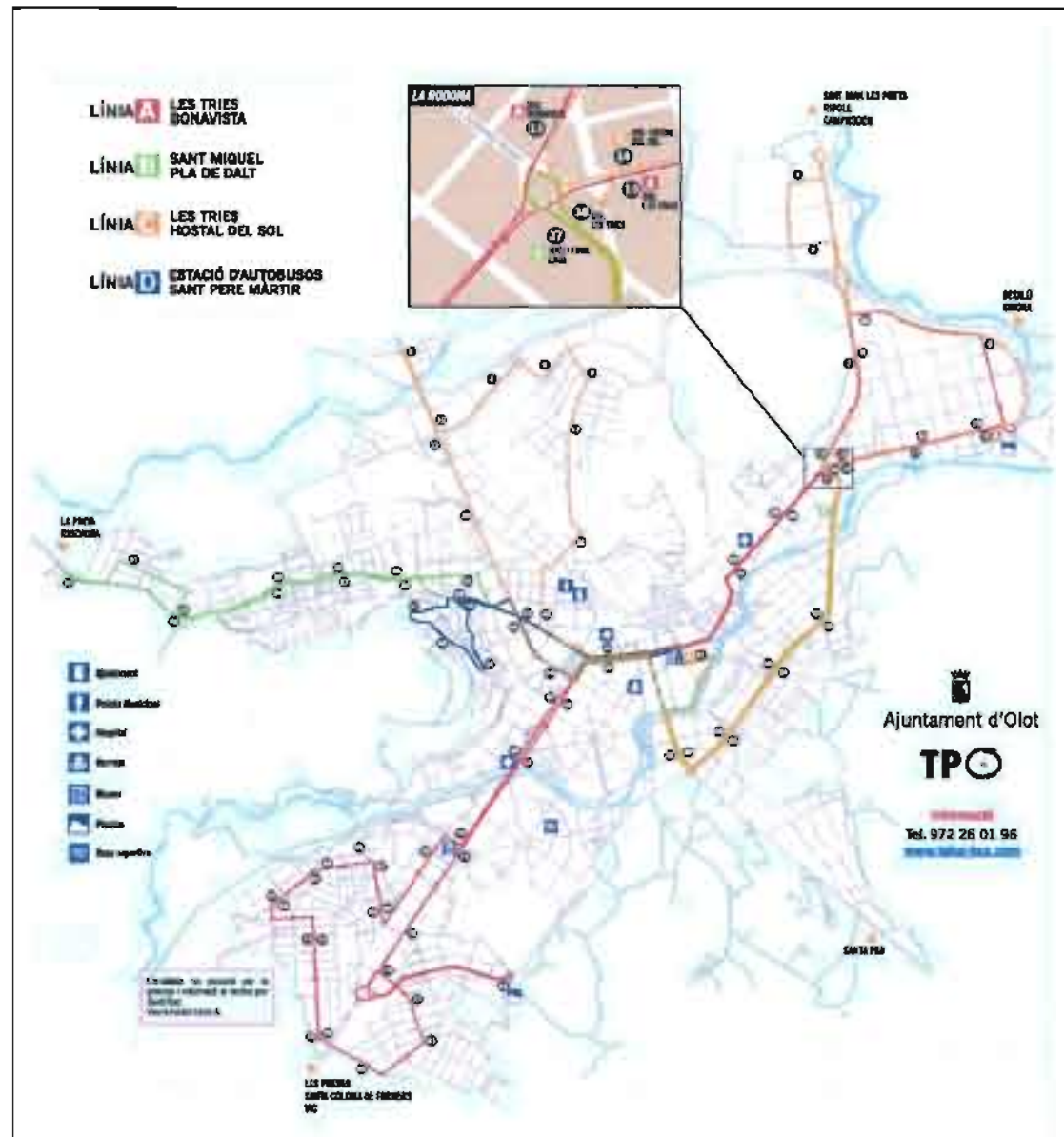
Serà necessari habilitar passos per a vianants a les zones indicades al plànol on els recorreguts creuen els carrers.

Les seccions projectades, plànols 3.3.1 i 3.3.2 del Pla Parcial, determinen les dimensions i característiques de les voreres d'aquests itineraris principals per a vianants.

7.3.2 Xarxa d'itineraris per a transport públic i col·lectiu de superfície.

La xarxa existent de transport públic a Olot està formada per línies que connecten els barris perifèrics entre ells i amb el centre.

S'estima que serà necessària, una línia de transport públic que sigui prolongació d'alguna existent o de nova implantació que passi pel carrer Dr. Bartrina i per l'Avinguda Pla de Dalt i connecti aquest sector amb el transport interurbà ubicat a l'estació central d'autobusos, al carrer Mulleres, per on passen les 4 línies del TPO.



El sector del Mas de Xexas, tot i que genera un nombre de desplaçaments en transport col·lectiu de 276 viatges/dia, és de bon tros, el que menys viatges genera dels sectors que està previst desenvolupar en aquesta zona. Aquest estudi serà necessari complementar-lo amb la mobilitat generada pel sector del Bosser, pel sector industrial de la Guardiola i per la mobilitat generada per l'Hospital Comarcal per tal d'extreure conclusions vàlides pel disseny de la xarxa general de transport públic.

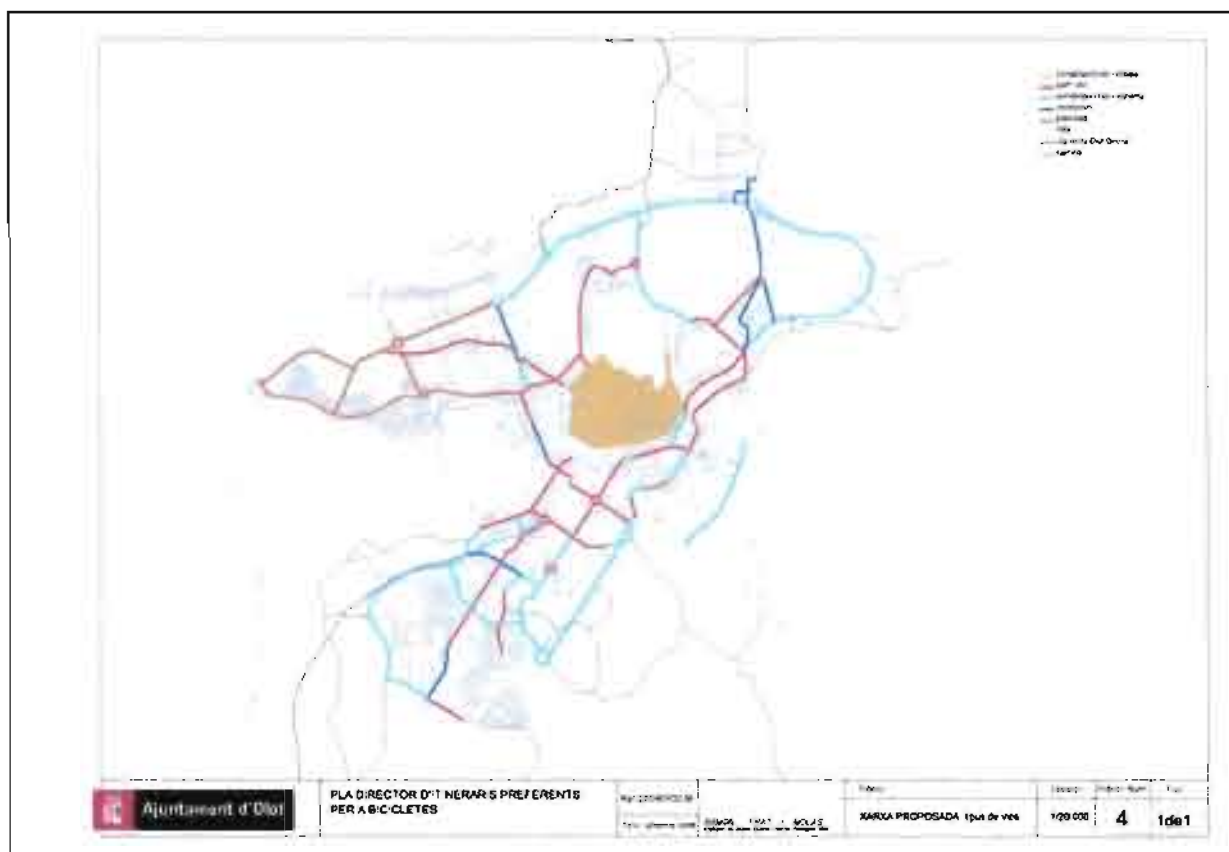
7.3.3 Xarxa per a bicicletes

L'Ajuntament d'Olot té elaborat un Pla Director d'itineraris preferents per a bicicletes en el qual hi ha reflectides unes propostes que afecten aquest sector de planejament.

També, en el mateix Pla Director s'especifiquen el tipus de vies i les característiques del vial per a bicicletes que es preveu construir en cada un dels diferents vials.

Els itineraris que es defineixen i que afecten al sector són:

Un vial per a bicicletes a tot la llargària del carrer Doctor Bartrina que se situarà pel centre de la mitjana enjardinada que separa les dues vies de circulació. Aquest vial continuarà per l'Avinguda Pla de Dalt fins enllaçar amb la carretera de Riudaura. En els dos extrems del sector del Mas de Xexas, aquest vial enllaça amb la xarxa general prevista en el Pla Director.



El disseny del vial previst és el de "pista bici bidireccional", amb una secció, segons s'especifica en el plànol 7 d'una amplària màxima de 2,25 m i amb dues direccions de circulació.

Aquestes determinacions estan recollides en els plànols d'Ordenació de l'espai públic, plànols 3.1 al 3.3.2 del Pla Parcial.

7.3.4 Xarxa bàsica d'itineraris per a vehicles

Aspectes generals

Es tracta d'un sector molt petit, el de menys superfície dels que l'envolten, alguns amb planejament aprovat i desenvolupant-se i altres amb planejament aprovat.

Els sectors que configuren aquesta àrea de la ciutat d'Olot són:

La Creu	57.675 m ²
El Bosser	86.539 m ²
Mas de Xexàs	35.515 m ²
La Guardiola	106.159 m ²

El sector Mas de Xexàs es recolza en dos vies principals, el carrer Dr. Bartrina amb una secció de vial desdoblada, de 7,50 m per a cada direcció, separades per una rambla de 6 m d'ample i l'Avinguda de Pla de Dalt amb una calçada de 8,5 m amb aparcament a un costat m. La secció d'aquests carrers està dimensionada seguint les determinacions del POUM que contempla la mobilitat generada per una àrea molt més ampla que el sector Mas de Xexas.

La vialitat interna està formada per una via, que anomenem carrer intermedi i que, situat a la part alta del sector, només dona servei als habitatges i a les plantes superiors de la zona d'activitats econòmiques, destinades a usos comercials i d'oficines.

Avaluació de la mobilitat generada pel PPU Mas de Xexàs

Per avaluar si la xarxa actual és capaç d'absorbir la mobilitat generada amb vehicle privat es consideren les següents hipòtesis:

- La xarxa viària principal, carrer Dr. Bartrina i Avda. Pla de Dalt només és considerada de mobilitat que genera el sector, no s'avalua la seva capacitat ja que està en funció d'un escenari més ampli que no és aquest estudi que l'ha de valorar.
- S'avalua la capacitat del vial intermedi per donar sortida al volum de vehicles generat.

A partir del nombre de desplaçaments amb vehicles generats a la zona, calculats a l'apartat 7.2 s'aplica un factor de simultaneïtat que és per hora punta del 8 % i un valor del 6 % com a mitjana horària.

Zona alta

- Vehicles dia 554
Considerant un factor hora punta del 8 %, el vial ha de poder absorbir els 44,32 vehicles/hora en hora punta.
- La capacitat d'un vial és de 750 vehicles/hora i carril a la xarxa veïnal.
- La secció del vial intermedi té en els trams nord-sud del carrer Pic del Bac 6,00 m de calçada, dos carrils de 3,00 m i el tram est-oest un carril de 5,00 m amb una banda d'aparcament de 2,00 m; per tant amb capacitat suficient per absorbir la mobilitat generada amb vehicle privat.

Carrer Dr. Bartrina

La mobilitat generada pel sector que incidirà sobre aquesta via serà, segons els càlculs anteriors de 1,87 vehicles/dia, aplicant el mateix factor de simultaneïtat del 8 % el vial haurà d'absorbir 94,96 vehicles l'hora punta.

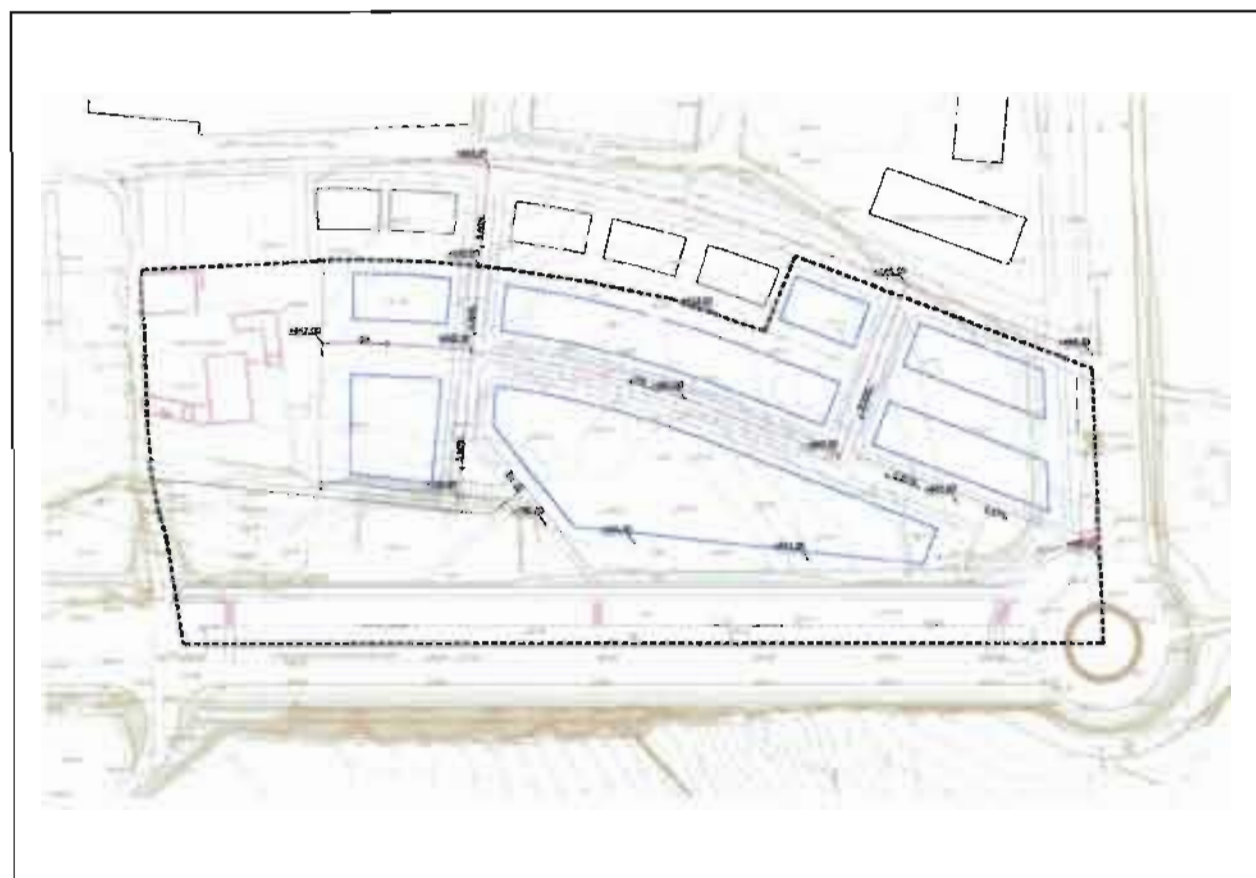
- La capacitat per un vial de la xarxa principal s'estima en 1.000 vehicles/hora i carril.
- En aquest punt, cal considerar que l'aparcament de la zona comercial tindrà entrada i sortida per aquest vial i per tant, en hora punta poden sortir tots els vehicles que significaria un volum de 248 vehicles en un espai de temps curt

La capacitat d'aquest vial és de 2 carrils de 2,75 m i per tant, de 2.000 vehicles/hora, que permet absorbir de sobres la mobilitat generada per aquest sector.

Actuacions en relació a la xarxa d'itineraris per a vehicles.

La xarxa viària s'ha dissenyat d'acord amb les directrius del POUM, que es demostren més que suficients per la mobilitat generada al sector de planejament Mas de Xexàs.

La xarxa viària haurà de disposar els guals per a vianants i bicicletes que permeten interaccionar totes les xarxes segregades sense que es produeixin situacions de perill per cap dels vehicles o persones que hi circularan. Aquests punts es dissenyaran d'acord amb les exigències funcionals particulars i estaran situats en els punts estratègics següents.



7.4 RESERVES D'ESPAIS PER APARCAMENTS

2002-28

El Decret 344/2006 fixa una dotació mínima de places d'aparcament fora de la via pública per l'ús d'habitatges i d'estacions de ferrocarril i autobusos interurbans.

Ús habitatge	Turismes	1 plaça/habitatge
	Motocicletes	0,5 places/habitatge

El POUM estableix les dotacions mínimes següents (art. 198 POUM):

Ús habitatge	1 plaça per cada habitatge de superfície igual o inferior a 110 m2 de superfície útil i 2 per cada habitatge de superfície superior a 110 m2 de superfície útil.
Ús oficines i serveis	1 plaça cada 50 m2 de superfície construïda, sempre i quan aquesta sigui superior a 100 m2
Ús comercial	Comerç mitjà: 10 places per cada 100 m2 de superfície de venda Comerç petit: superfície de venda inferior a 700 m2

Així el Pla ha de preveure una plaça d'aparcament per habitatge a l'interior de cada parcel·la.

Per la zona d'activitats econòmiques es considera la possibilitat de la ubicació de comerç del tipus mitjà a la planta baixa amb façana al carrer Dr. Bartrina amb una superfície de 3.194 m2

Sostre comercial

Comerç mitjà: 3.194 m2 de sostre, es considera una superfície de venda del 60 % de sostre 1916,40 m2, per tant s'ha de preveure 191 places d'aparcament per aquest ús.

Comerç petit: de superfície de venda inferior a 100 m2 com a màxim, considerant la mateixa proporció del 60 % seria de 660 m2
1 plaça per cada 50 m2 = 13,2 places

Sostre oficines 2.200 m2 de sostre
1 plaça/50 m2 = 44 places

Així, a la zona d'activitats econòmiques, s'haurà de preveure un aparcament per 248 vehicles. Aquest càlcul és estimatiu i s'haurà de concretar en el projecte definitiu d'aquesta zona en funció de les superfícies i usos, segons aquestes necessitats d'aparcament fixades pel POUM.

Carrega i descarrega

- El decret 344/2006 fixa una quantitat mínima de places de càrrega i descàrrega a la via pública, 1 plaça per cada 1.000 m2 de superfície de venda.

- El POUM d'Olot (art. 192) fixa l'obligació de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega per determinats tipus d'establiments dins la parcel·la.

El PP Mas de Xexàs preveu les dues eventualitats disposant de places d'aparcament a la via pública, al carrer Dr. Bartrina i al carrer intermedi davant de la zona d'activitats econòmiques. Els projectes corresponents que s'elaborin per les construccions a cada zona hauran de preveure les zones de càrrega i descàrrega dins les parcel·les, si és el cas.

7.4 PROPOSTA DE FINANÇAMENT DEL TRANSPORT PÚBLIC

L'estudi considera la necessitat de l'existència d'una línia de transport públic que passi pel carrer Dr. Bartrina i Avinguda Pla de Dalt, però és obvi aquesta nova línia de transport està justificada per l'existència del nou hospital comarcal i dels sectors que s'estan desenvolupant, pròxims a aquest i que, amb una mida molt més gran que el de Mas de Xexàs, necessitaran d'aquesta nova línia de transport públic. És en aquest sentit que no es pot fer una avaluació econòmica només a partir de les necessitats i capacitat de finançament que genera aquest sector.

Serà per tant un estudi d'àmbit superior el que definirà quina és la contribució que ha d'aportar el Mas de Xexàs al finançament d'aquesta nova línia de transport públic.

OBLIGACIONS DELS PROPIETARIS

L'article 97.1 del TRLLU 1/2005 de 26 de juliol determina que els plans urbanístics d'iniciativa privada hauran de contenir, a més de les determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, la documentació específica referida a

- L'estructura de la propietat del sòl:
Documentada a l'apartat 1.2 d'aquesta Memòria.
- La viabilitat econòmica de la promoció:
Establerta al capítol 4 i més concretament a l'apartat 4.4, Avaluació econòmica de la promoció
- Els compromisos que s'adquireixen:
Aquests estan regulats a l'article 42 del Decret 305/2006 Reglament de la llei d'Urbanisme.

Els propietaris del sòl del sector 10 Mas de Xexàs es comprometen a:

1. Cedir a l'ajuntament de manera obligatòria i gratuïta, el sòl reservat per als sistemes urbanístics locals inclosos a l'àmbit del sector.
 2. Cedir a l'ajuntament de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari pels sistemes urbanístics generals de titularitat pública, inclosos dins l'àmbit del sector i el sòl per les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, quan aquest no sigui ja de titularitat pública.
 3. Cedir el sòl necessari per a edificar el sostre del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
 4. Costejar i executar la urbanització, sens perjudici de rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, d'abastament d'aigua i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
 4. Edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic.
 5. Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
- Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, fins a la recepció definitiva de la totalitat o per fases de les obres d'urbanització per l'ajuntament.

Les garanties de compliment de les obligacions concretes:

Els propietaris asseguraran l'obligació d'urbanitzar, mitjançant la constitució d'una garantia del 12% del valor de les obres d'urbanització en la forma i terminis que fixa la Llei.

El termini per la constitució de la garantia és de tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació del planejament.



OLOT A 22 DE MAIG DE 2010

