



Ajuntament d'Olot



PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUD 2

EL SERRAT OLOT

REDACTORS:

PAU CD. SLP
Xavier Canosa Magret
Núria Díez Martínez
arquitectes

COL.LABORADORS

ABM-ASEDMA
LAVOLA

OLOT, NOVEMBRE 2009

**PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SECTOR SUD 2**

**EL SERRAT
OLOT**

MEMÒRIA

PAU CD. SLP
NOVEMBRE 2009

Els documents que integren el Pla Parcial Urbanístic del sector SUD-2 a Olot, tenen el següent contingut:

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ
 - 1.1 Objectiu de la seva formulació.
 - 1.2 Promoció i redacció del Pla Parcial.
 - 1.3 Delimitació de l'àmbit d'actuació.
 - 1.4 Estructura de la propietat
2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ
 - 2.1 Justificació de la conveniència del Pla
 - 2.2 Informació urbanística
 - 2.3 Determinacions del POUM.
 - 2.4 Criteris de l'ordenació.
3. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DE L'ORDENACIÓ
 - 3.1 Quadre de característiques del Pla
 - 3.2 Quadre de característiques comparades. POUM-Pla parcial
 - 3.3 Edificació i usos
 - 3.4 Aprofitament mitjà
4. MEMÒRIA DE L'HABITATGE
5. CONDICIONS DE GESTIÓ
 - 5.1 Sistema d'actuació
 - 5.2 Pla d'etapes
 - 5.3 Projecte d'urbanització
 - 5.4 Projecte de reparcel·lació
 - 5.5 Cessions de sòl i obra d'urbanització
 - 5.6 Simultaneïtat de les obres d'urbanització i les d'edificació
6. PAUTES DE PROCEDIMENT
 - 5.1 Tramitació del Pla parcial
7. URBANITZACIÓ DEL SECTOR
 - 7.1 Xarxes de serveis
 - 7.2 Obligacions d'urbanització externa al sector
 - 7.3 Condicions del inici de les obres d'urbanització
8. AVALUACIÓ ECONÒMICA
 - 8.1 Cost de les obres d'urbanització
 - 8.2 Costos de gestió
 - 8.3 Indemnitzacions
 - 8.4 Repercussions de l'obra urbanitzadora
 - 8.5 Fons Disponibles
9. 9. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL PLA PARCIAL
 - 9.1. Marc legal.
 - 9.2. Objectius.
 - 9.3. Sufficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
 - 9.4. Estimació de l' impacte en les finances públiques.
 - 9.5. Conclusió de l'informe de sostenibilitat econòmica

NORMATIVA URBANÍSTICA

INFORME AMBIENTAL

AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA

PLÀNOLS

- 0.- SITUACIÓ EN RELACIÓ A LA CIUTAT.
- 1.- PLANEJAMENT VIGENT
- 2.- TOPOGRÀFIA
- 3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- 4.- ORDENACIÓ - QUALIFICACIÓ
- 5.1.- VIALITAT
- 5.2.- ALINEACIONS I RASANTS
- 6.1.- ORDENACIÓ
- 6.2.- QUADRE: SISTEMES I ZONES
- 7.- PARCEL·LACIÓ – UNITATS D'ORDENACIÓ
- 8.1.- ORDENACIÓ EDIFICACIÓ SOBRE RASANT
- 8.2.- ORDENACIÓ EDIFICACIÓ SOTA RASANT
- 9.1.- SECCIONS EIXOS LONGITUDINALS EDIFICIS ILLES 4 i 5
- 9.2.- SECCIONS EIXOS TRANSVERSALS EDIFICIS ILLES 4 i 5
- 9.3.- SECCIONS EIXOS LONGITUDINALS EDIFICIS ILLA 9
- 9.4.- SECCIONS EIXOS TRANSVERSALS EDIFICIS ILLA 9
- 9.5.- SECCIONS EDIFICIS ILLA 10
- 9.6.- SECCIONS EDIFICIS ILLA 12
- 10.- PLANTA TRAÇAT
- 11.1.- PERFILS LONGITUDINALS: EIX 1
- 11.2.- PERFILS LONGITUDINALS: EIX 2
- 11.3.- PERFILS LONGITUDINALS: EIX 3
- 11.4.- PERFILS LONGITUDINALS: EIX 4-EIX 5
- 11.5.- PERFILS LONGITUDINALS: EIX 6
- 11.6.- PERFILS LONGITUDINALS: EIX 7
- 11.7.- PERFILS LONGITUDINALS: EIX 8-EIX 9
- 11.8.- PERFILS LONGITUDINALS: EIX 10
- 11.9.- PERFILS LONGITUDINALS: EIX 11
- 11.10.- PERFILS LONGITUDINALS: EIX 12
- 12.- XARXA SANEJAMENT AIGUES PLUVIALS
- 13.- XARXA SANEJAMENT AIGUES RESIDUALS
- 14.- XARXA AIGUA POTABLE
- 15.- XARXA GAS
- 16.- XARXA TELEFONIA
- 17.1.- XARXA MT
- 17.2.- XARXA MT
- 18.- XARXA BT

MEMÒRIA

1.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1.- OBJECTIU DE LA SEVA FORMULACIÓ.

El POUM vigent al municipi d'Olot, classifica els terrenys objecte del present planejament derivat com SÒL URBANITZABLE DELIMITAT – SECTOR 2 – EL SERRAT.

El present Pla parcial té per objectiu concretar el desenvolupament del planejament urbanístic general en base als criteris i objectius definits per aquest, i ordenar el sector amb expressió de:

- la relació amb els sistemes generals del municipi
- indicació de l'edificabilitat i usos previstos
- localització d'equipament i espais lliures previstos en funció del què determina el POUM i la legislació urbanística vigent a Catalunya
- la zonificació i qualificació del sòl
- determinació de la xarxa viària
- assenyalament d'alineacions i rasants
- definició dels paràmetres bàsics de l'ordenació de volums
- establiment de les condicions de gestió
- característiques i traçat de les obres d'urbanització
- avaluació de costos

1.2.- PROMOCIÓ I REDACCIÓ DEL PLA PARCIAL.

El present Pla Parcial esta promogut per l'ajuntament d'Olot.

El redactor del projecte és la societat PAU-CS,SL representada per l'arquitecte Xavier Canosa Magret, col·legiat al COAC amb el n. 7199/4

Han col·laborat en la redacció del present Pla parcial les empreses:

- LAVOLA, en la redacció de l'Informe Ambiental i l'Avaluació de la Mobilitat Generada
- ABM-ASEDMA, en els treballs corresponents a la definició i concreció de les característiques tècniques de les obres d'urbanització, i de la seva valoració econòmica.

1. 3.- DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ.

L'àmbit d'actuació el delimita el Pla d'Ordenació Urbana Municipal d'Olot.

El present Pla parcial procedeix a l'ajustament de límits en base a la topografia redactada específicament pel desenvolupament del Pla i als límits de l'estructura de la propietat.

La superfície total delimitada és de 75.237,50 m2.

1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

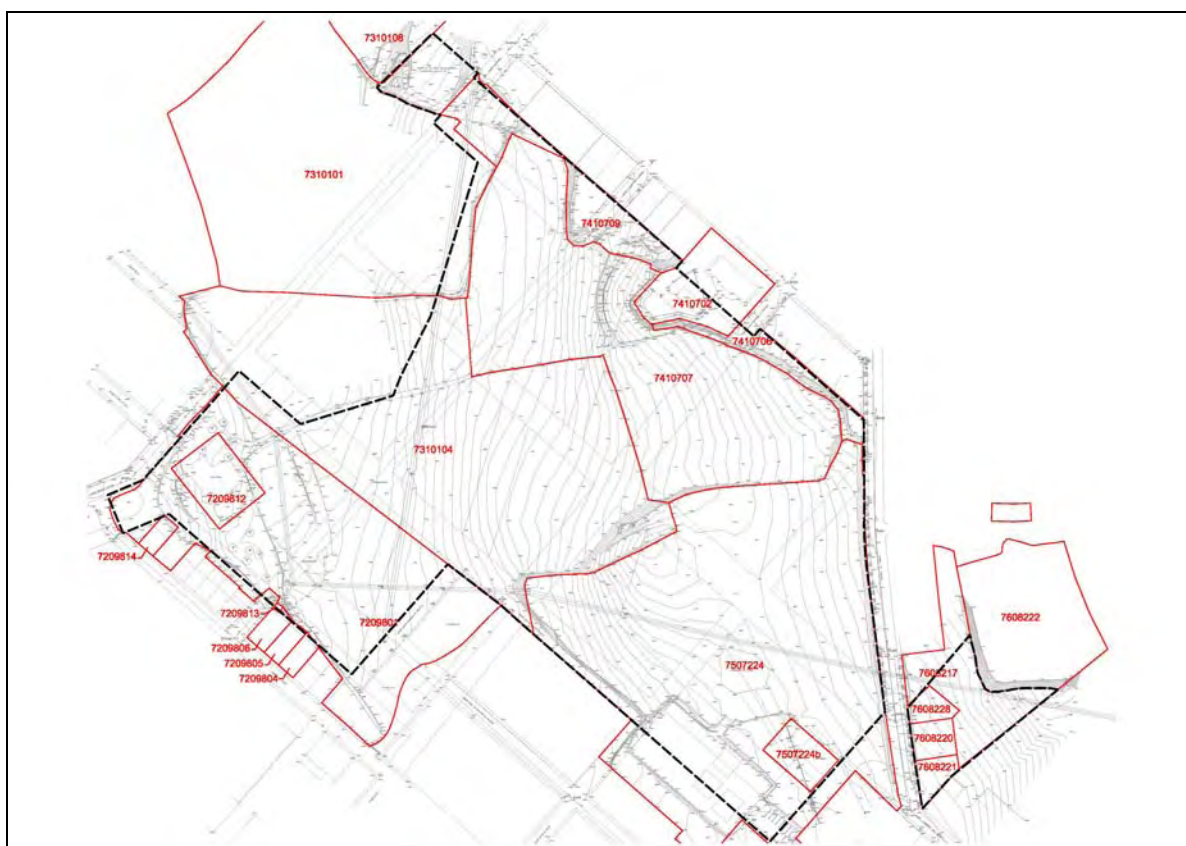
La propietat delimitada pel planejament vigent, situada dins l'àmbit del sector El Serrat, afecta a un total de vint finques cadastral que a continuació es relacionen.

El present Pla Parcial, adjunta plànol núm. 04 "Estructura de la Propietat", amb referència a les finques registrals indicades anteriorment.

SITUACIO CADASTRAL

El Sector El Serrat inclou les finques cadastrals següents:

FINCA CADASTRAL	TITULAR	SUP. CADASTRAL	SUP. SECTOR
7209801	Mº ROSA PONS CORS	13.453,23	9.735,80
7209804	RAMON MASDEU SEGUI	216,90	3,70
7209805	JAUME RIUS CANAL	224,00	9,00
7209806	CARME CASADELLÀ SOLER	269,12	13,20
7209812	Mº ROSA PONS CORS	1.228,19	1.228,20
7209813	ENDESA		9,70
7310101	PILAR i TERESA PUJOL ISERN	17.455,42	934,80
7310104	LLUIS IGNASI MALAGRIDA PONS	23.713,54	17.217,00
7310108	AJUNTAMENT D'OTLOT	19.530,38	19,20
7410702	JULITA COMPTE CASALPRIM	2.201,13	965,40
7410706	JULITA COMPTE CASALPRIM	1.077,42	978,70
7410707	GARROTXA LLARS, S.L	15.661,40	15.466,70
7410709	JOSEP COMPTE ESPUNYA	2.794,47	2.543,60
7507224	GARROTXA LLARS, S.L	25.913,53	22.068,80
7608217	GARROTXA LLARS, S.L.	2.719,42	1.635,90
7608220	NIEVES PUJOLAR PLANA	431,41	431,40
7608221	ESPERANZA SERRAT GRABULOSA	366,86	360,40
7608228	ESPERANÇA SERRAT GRABULOSA	321,40	318,50
	TOTAL SÒL PRIVAT		73.920,00
	VIALITAT EXISTENT		1.317,50
	TOTAL SECTOR "EL SERRAT"		75.237,50



Plànol cadastral

Per tal de procedir a la redacció del projecte de Reparcel·lació caldrà disposar de l'estructura de la propietat actualitzada corresponent al sector, en el moment de l'inici de l'expedient de Reparcel·lació, amb la informació registral i cadastral suficient per tal de procedir a la posterior descripció de les finques aportades i distribució de les càrregues i beneficis que es desprenen de l'ordenació urbanística.

Aquesta informació tindrà que referir-se als següents aspectes :

- Titular de la finca
- Domicili
- Dades registrals
- Dades cadastrals
- Superfície de la finca
- Superfície dins l'àmbit ordenat
- Edificacions existents
- Usos actuals del sòl
- Càrregues i gravàmens

2.- MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1.- JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DEL PLA

La justificació de la redacció del Pla parcial es dona principalment per la voluntat de l'ajuntament d'Olot de desenvolupar el planejament derivat que estableix el POUM vigent al municipi.

El desenvolupament del sector permet efectuar una oferta de sòl per a equipaments públics, espais lliures i de sòl residencial amb la infraestructura adequada per l'assentament de nous habitatges, amb la dotació d'habitatges protegits i concertats que estableix el planejament general, la qual cosa ha d'incidir positivament en la dinàmica local.

2.2.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA.

La referència urbanística del present Pla Parcial és el POUM d'Olot, Text refós aprovat definitivament el 18 de juny de 2003.

El present Pla parcial s'ha redactat sobre un recent aixecament topogràfic i es parteix de l'estat actual de totes les xarxes de serveis existents a la zona, d'acord amb d'informació de que disposa l'ajuntament d'Olot.

2.3.- DETERMINACIONS DEL POUM.

El POUM regula el desenvolupament general del sòl urbanitzable delimitat i de forma detallada del SUD-11, en les Normes Urbanístiques.

SECTOR 2 EL SERRAT

Art. 355 Definició

L'àmbit d'aquest sector comprèn els terrenys no urbanitzats situats en la seva major part al costat oest de l'avinguda del Morrot, i una petita extensió de terrenys situats al costat est d'aquesta avinguda.

Art. 356 Edificabilitat

L'edificabilitat màxima permesa és la que resulta d'aplicar el coeficient de 0,50 m²/m² a la superfície total del sector.

Art. 357 Condicions d'ús

Ús dominant:

Ús general residencial.

Usos compatibles:

Ús general terciari.

(Excepte els usos específics recreatiu i estació de servei).

Ús general equipaments comunitaris.

Usos específics: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religiós.

Usos complementaris Els vinculats a un altre ús principal.

Usos incompatibles: Els usos restants.

Art. 358 Densitat d'habitatges

La densitat màxima és de 42 habitatges per hectàrea.

Art. 359 Habitatges de protecció oficial

El percentatge mínim d'habitatges de protecció oficial és del 50 % dels totals permesos dins el sector.

Art. 360 Condicions d'ordenació de l'edificació

El tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació s'adoptaran entre els permisos en sòl urbà per a les Zona Suburbana, i les d'Edificació aïllada unifamiliar.

Art. 361 Condicions generals de l'ordenació urbanística

1. Els terrenys destinats a l'equipament públic, es preveuran a tots dos costats de l'avinguda del Morrot.

2. La major proporció dels espais lliures es situarà segons es preveu en els plànols d'estructura urbana a les cotes més baixes del sector, formant part del Parc Urbà del Mas Camps-Morrot.

3. L'ordenació de l'edificació segons els tipus de la Zona Suburbana es limitarà a les illes que confronten amb el límit sud-oest de l'àmbit.

Art. 362 Cessions per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tindran una extensió no inferior al 55 % de la superfície del sector.

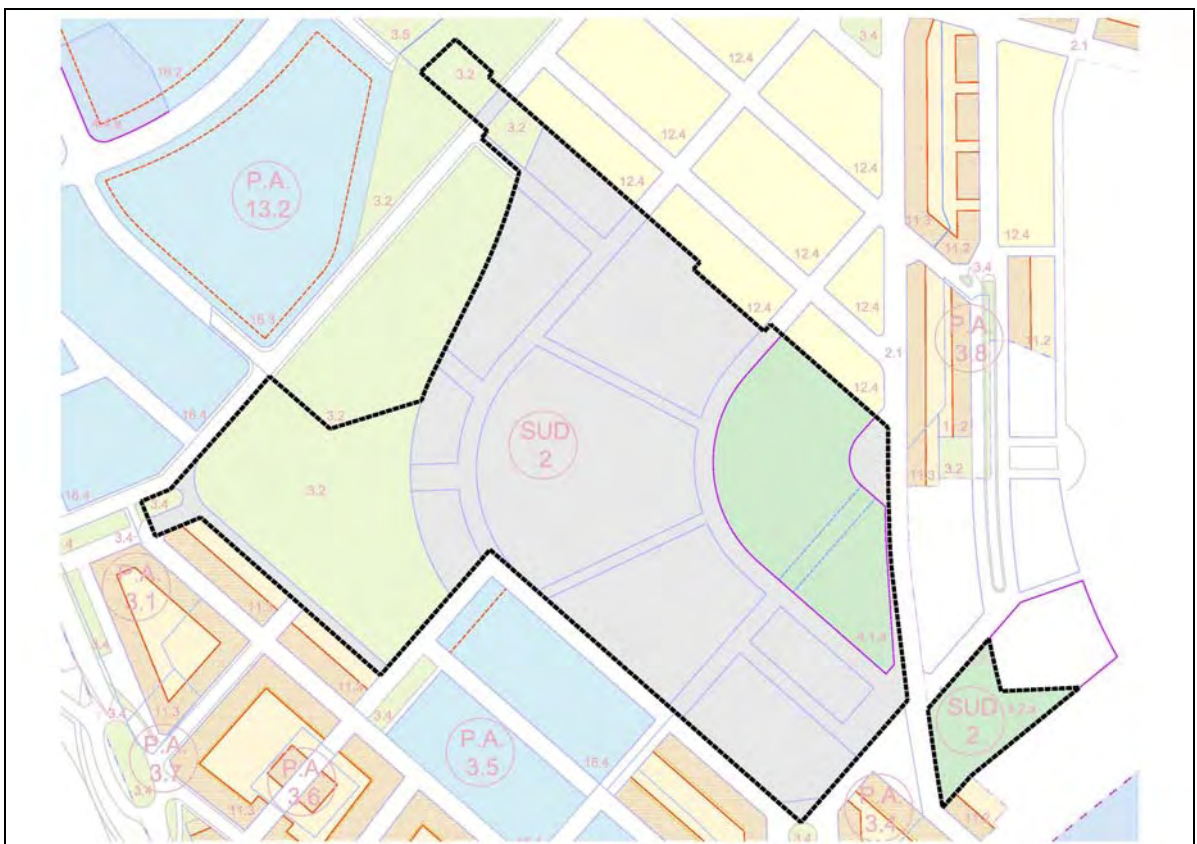
Art. 363 Sistema d'actuació.

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

Atès però que en aquest sector hi concorren les circumstàncies de necessitat d'obtenció immediata de sòl destinat a habitatges de protecció pública, i d'adquisició de sòl per a sistemes urbanístics, seguint el procediment de l'art. 136 de la Llei d'urbanisme podrà ser declarat d'urbanització prioritària.

2.4.- CRITERIS DE L'ORDENACIÓ.

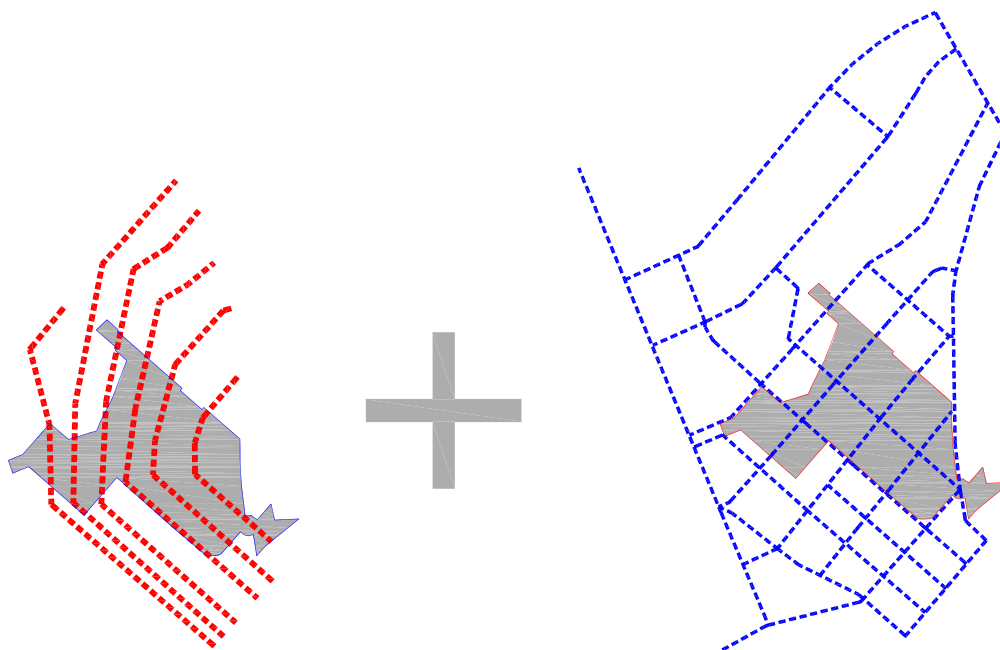
El POUM estableix una ordenació no vinculant del sector i determina les característiques del mateix pel que fa als seus paràmetres principals, segons es detalla al text normatiu.



Ordenació establerta pel POUM.

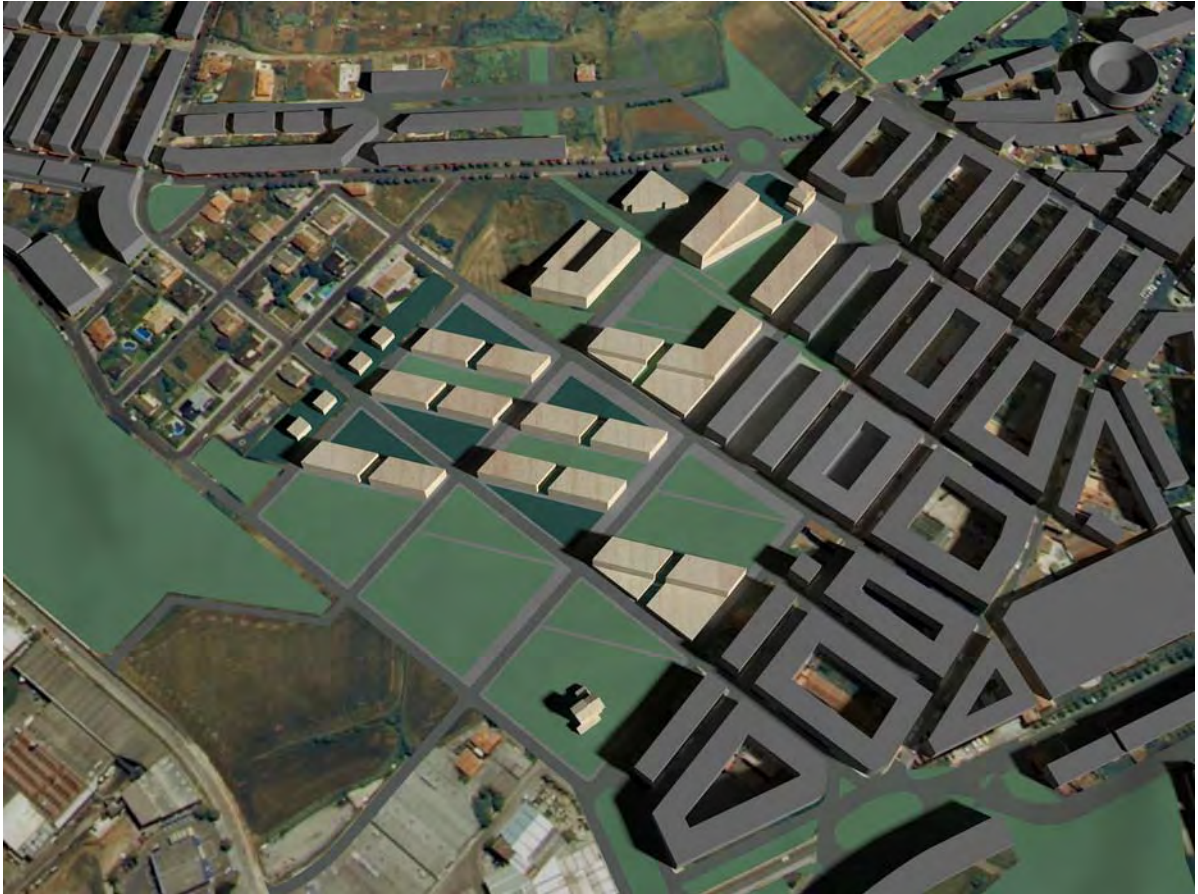
Amb posterioritat l'ajuntament va convocar un concurs d'idees per a l'ordenació del sector, del que va sortir seleccionada la proposta presentada per l'equip que redacta el present pla. Per tant els criteris d'ordenació emprats són els expressats en l'avantprojecte que va concorre al citat concurs i que plantejaven l'ordenació bàsica del sector de sòl urbanitzable "El Serrat" i del polígon d'actuació contigu "Can Valeri".

La proposta perseguia donar resposta a l'implantació d'un programa residencial sobre un àmbit de gran fragilitat paisatgística subjecte a dues lògiques clarament diferenciades: la que presenta la topografia existent i que correspon a una zona situada a la falda del volcà Montsacopa, i la que apunta la xarxa viària consolidada a la perifèria del sector que condiona les necessàries connexions de la malla per l'interior del sector per tal de solucionar un problema d'accessos al mateix i a la zona del Morrot .



El reconeixement d'aquestes dues lògiques ens ha de permetre aportar millores al conjunt dels sistemes d'espais lliures, d'equipaments i de mobilitat de la ciutat, alhora que ens indica la manera de situar les edificacions que han de suportar el sostre que determina el POUM. En definitiva, donant prioritat a minimitzar l'impacte paisatgístic que la construcció d'un nou barri al peu del Montsacopa pot significar, el projecte proposa una intervenció que garanteixi la racionalitat dels sistemes i la valoració de l'espai públic i privat, no ocupat per les edificacions.

La nova edificació es plantejava en blocs de tres plantes d'alçada, assentats sobre les plataformes naturals del terreny, de forma que permetin acollir el programa d'habitatges requerit i a l'hora fossin elements directores d'una nova organització de l'espai que tot i mantenint la funcionalitat de la trama viària permetés crear espais de relació públics i ordenar els espais privats no ocupats per l'edificació. La resta d'illes situades al sud del carrer Mare de Déu del Mont, ocupades per edificacions aïllades, mantenien aquesta qualificació. Es proposava la conservació de l'edifici "El Serrat" com a signe identitari del nou barri.



Per altre banda es mantenen les localitzacions previstes pel POUM en relació als equipaments docents i als espais lliures principals, si bé aquests s'integraven i relacionaven amb la nova ordenació proposada. Així, a més de la consolidació del futur parc urbà del Mas Camps-Morrot, es proposava la creació de dos espais amb caràcter de parc-plaça, un situat davant de la zona escolar i envoltat d'edificis destinats a habitatges i comerços (o altres usos no residencials) i un altre al sud del carrer Lope de Vega.

La possibilitat real de reordenar les illes ocupades per Can Valeri, pel previsible trasllat de l'actual activitat industrial, permetia resoldre l'ordenació de la zona que haurà de connectar l'actuació projectada al sector "El Serrat" amb l'eixample suburbà existent entre la carretera de Sant Joan les Abadesses i el carrer Lope de Vega. La proposta ordena els nous usos residencials amb volumetries pròpies de la zona i situa zones destinades a equipament públic i espais lliures integrades en l'ordenació del conjunt.

En relació a la mobilitat, la proposta significava la necessària millora viària del sector amb accessos des de la carretera de Sant Joan les Abadesses, pels carrers Ramon Berenguer i Sant Aniol d'Aguges que permetran la connexió amb el barri del Morrot, i pel carrer Guifrè el Pelós amb connexió amb un nou nus situat sobre l'avinguda Morrot que ordenes els accessos a la zona nord del sector "El Serrat" a on es situen els principals equipaments docents.

Per aquests motius, el Pla parcial proposa una ordenació, que mantenint els criteris i determinacions bàsiques del POUM, i aquells que resultaren del concurs d'idees promogut pel l'ajuntament d'Olot, permeti fer possible el seu desenvolupament.



Ordenació proposada pel Pla parcial.

SÒL PRIVAT	SÒL PÚBLIC	ESPAIS LLIURES	EQUIPAMENTS	VIALITAT
28.990,97 m ²	46.246,53 m ²	13.197,40 m ²	12.995,90 m ²	20.053,23 m ²
38,53%	61,47%	17,54%	17,27%	26,65%

Del quadre de característiques del Pla parcial

1.- Respecte a qüestions de l'estructura general :

El present Pla Parcial desenvolupa les determinacions que el POUM fixa per aquest sector del sòl urbanitzable, d'acord amb els següents criteris:

a) Xarxa Viària:

Es manté l'estructura viària bàsica definida per la trama ortogonal de l'eixample suburbà. Es prolonga aquesta trama fins la seva intersecció amb l'avinguda del Morrot.

b) Espais Lliures:

Es manté bàsicament la localització dels espais lliures que determina el POUM.

El conjunt del sòl ordenat destinat a espais lliures públics presenta una superfície de 13.397,40 m², superior a la mínima que estableix l'article 65.3 del DL 1/2005-Llei d'urbanisme

c) Equipaments:

El sistema d'equipaments manté la localització que determina el POUM.

El conjunt del sòl ordenat destinat a equipaments públics presenta una superfície de 12.795,90 m², superior a la mínima que estableix l'article 65.3 del DL 1/2005-Llei d'urbanisme

d) Ordenació del sòl privat i de l'edificació:

Seguint els criteris del planejament general es qualifiquin les següents zones amb aprofitament privat:

ZONES	CLAU	SUP. SÒL	% TOTAL
ZONA D'APARCAMENT AMB SERVITUD DE PAS	2,4	1.703,20	2,26%
ZONA D'EDIF. AÏLLADA UNIFAMILIAR	12,4	3.002,80	3,99%
ZONA D'EDIF. AÏLLADA UNIFAMILIAR	12,2	987,80	1,31%
ZONA D'EDIF. AÏLLADA PLURIFAMILIAR (*)	13,3a	14.892,50	19,79%
ZONA D'EDIF. AÏLLADA PLURIFAMILIAR	13b	3.768,60	5,01%
ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA (*)	18	4.636,00	6,16%
TOTAL PRIVAT		28.990,90	38,53%

(*) Inclou els espais de Verd Comunitari – Zona 15.2 – Veure quadre característiques

La disposició de les parcel·les privades i de les edificacions es pretén que sigui uniforme, essent el procés reparcel·ladori el que defineixi la parcel·lació definitiva.

e) Densitat

El POUM estableix una densitat de 42 hab/Ha, que representa un màxim de 308 habitatges.

f) Sostre edificable i número d'habitatges

El POUM determina una edificabilitat bruta pel sector de 0,50 m2/m2, el que significa un sostre màxim de 37.618,75 m2, i determina que el 50% dels habitatges resultants siguin habitatges protegits.

3.- CARACTERÍSTIQUES GENERALS DE L'ORDENACIÓ

3.1.- QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL PLA

SÒL PÚBLIC			
SISTEMES	CLAU	SUP. SÒL	% TOTAL
SISTEMA VIARI (CLAU 2)	2	20.053,23	26,65%
SISTEMA D'ESP AIS LLIBRES (CLAU 3)	3	13.197,40	17,54%
SISTEMA D'EQUIPAMENTS (CLAU 4)	4	12.995,90	17,27%
TOTAL PÚBLIC		46.246,53	61,47%
SÒL PRIVAT			
ZONES	CLAU	SUP. SÒL	% TOTAL
ZONA D'APARCAMENTS AMB SERVITUD DE PAS	2,4	1.703,20	2,26%
ZONA D'EDIF. AILLADA UNIFAMILIAR	12,4	3.002,80	3,99%
ZONA D'EDIF. AILLADA UNIFAMILIAR	12,2	987,80	1,31%
ZONA D'EDIF. AILLADA PLURIFAMILIAR	13,3a	12.139,00	16,13%
ZONA VERD PRIVAT VINCULADA A ZONA 13,3a	15,2	2.753,50	3,66%
ZONA D'EDIF. AILLADA PLURIFAMILIAR	13b	3.768,60	5,01%
ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA	18	4.026,00	5,35%
ZONA VERD PRIVAT VINCULADA A ZONA 18	15,2	610,00	0,81%
TOTAL PRIVAT		28.990,90	38,53%
TOTAL ÀMBIT		75.237,50	100,00%
EDIFICABILITAT BRUTA	0,50	m²/m²	
SOSTRE EDIFICABLE	37.618,75	m²	
SOSTRE RESIDENCIAL	26.267,96	m ²	
SOSTRE ALTRES USOS	11.350,80	m ²	
DENSITAT	42,00	hab/Ha	
Número màxim d'habitatges	316	habitatges	100,00%
Habitatges lliures	158	habitatges	50,00%
habitatges protegits	158	habitatges	50,00%

3.2.- QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES COMPARADES: POUM – PLA PARCIAL

QUADRE COMPARATIU	PLA PARCIAL			POUM		
SOL PUBLIC						
SISTEMES	CLAU	SUP. SOL	% TOTAL	CLAU	SUP. SOL	% TOTAL
SISTEMA VIARI (CLAU 2)	2	20.053,23	26,65%	2	14.243,00	19,77%
SISTEMA D'ESP AIS LLIURES (CLAU 3)	3	13.197,40	17,54%	3	12.582,00	17,47%
SISTEMA D'EQUIPAMENTS (CLAU 4,1a)	4	12.995,90	17,27%	4	12.793,00	17,76%
TOTAL PUBLIC		46.246,53	61,47%		39.618,00	55,00%
SOL PRIVAT						
ZONES	CLAU	SUP. SOL	% TOTAL	CLAU	SUP. SOL	% TOTAL
ZONA D'APARCAMENT AMB SERVITUD DE PAS	2,40	1.703,20	2,26%			
ZONA D'EDIF. AILLADA UNIFAMILIAR	12,4	3.002,80	3,99%			
ZONA D'EDIF. AILLADA UNIFAMILIAR	12,2	987,80	1,31%			
ZONA D'EDIF. AILLADA PLURIFAMILIAR	13,3a	12.139,00	16,13%			
ZONA D'EDIF. AILLADA PLURIFAMILIAR	13b	3.768,60	5,01%			
ZONA VERD PRIVAT COMUNITARI	15,2	3.362,50	4,47%			
ZONA D'ACTIVITAT ECONOMICA	18	4.027,00	5,35%			
TOTAL PRIVAT		28.990,90	38,53%		32.415,30	45,00%
TOTAL AMBIT		75.237,50			72.034,00	
EDIFICABILITAT BRUTA	0,50 m2/m2			0,50 m2/m2		
SOSTRE EDIFICABLE	37.618,75 m2			36.017,00 m2		
SOSTRE RESIDENCIAL	26.267,96 m2			0,00 m2		
SOSTRE ALTRES USOS	11.350,80 m2			0,00 m2		
DENSITAT	42,00 hab/Ha			42,00 hab/Ha		
Número màxim d'habitatges	316 habitatges		100,00%	302 habitatges		100,00%
Habitatges lliures	158 habitatges		50,00%	151 habitatges		50,00%
habitatges protegits	158 habitatges		50,00%	151 habitatges		50,00%

3.3.- EDIFICACIÓ I USOS.

Les condicions d'edificació i usos, per les zones amb aprofitament privat, seran les que fixen les Ordenances d'aquest Pla parcial i en el seu defecte o indeterminació les que amb caràcter general fixa la Normativa Urbanística del POUM d'Olot.

3.4.- APROFITAMENT MITJÀ.

A l'ajuntament d'Olot li correspon rebre el 10% de l'aprofitament que resulta d'aquesta ordenació.

4. MEMÒRIA DE L'HABITATGE

La Memòria del POUM d'Olot analitza els objectius a assolir amb la producció d'habitatge protegit prevista en el conjunt del municipi i en concret pel sector "El Serrat".

D'acord amb el règim d'usos admesos a les diferents zones, el present Pla parcial destina:

- un 69,83% del sostre a usos residencials, amb un total de 26.267,96 m2
- un 30,17% del sostre a altres usos admesos al Pla, amb un total de 11.350,80 m2.

Dels 26.267,96 m2 de sostre destinat a habitatges, i d'acord amb les determinacions del POUM, el Pla destina:

- un 22,71% del sostre residencial (5.966,70 m2 de sostre) a habitatge protegit en règim general, amb un total de 87 habitatges.
- un 11,17% del sostre residencial (2.933,70 m2 de sostre) a habitatge concertat. amb un total de 51 habitatges.
- un 6,70% del sostre residencial (1.758,80 m2 de sostre) a habitatge concertat català, amb un total de 20 habitatges.
- un 52,19% del sostre residencial (13.214,40 m2 de sostre) a habitatge lliure plurifamiliar amb un total de 150 habitatges.
- un 7,23% del sostre residencial (2.394,36 m2 de sostre) a habitatge lliure unifamiliar amb un total de 8 habitatges.

RÈGIM DE PROTECCIÓ	núm. habitatges	m2 sostre residencial	% de sostre	sup.const. per habit.
Protecció oficial – Règim general	87	5.966,70	22,71%	68,60
Protecció oficial – Concertat	51	2.933,70	11,17%	57,50
Protecció oficial – Concertat català	20	1.758,80	6,70%	87,90
Habitatges totals protegits	158	10.659,20	40,58%	
Habitatges totals lliures	158	15.608,76	59,42%	98,80
TOTAL HABITATGES	316	87.963,00	100,00%	

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

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

5.- CONDICIONS DE GESTIÓ

5.1.- SISTEMA D'ACTUACIÓ.

Es preveu, seguint les determinacions del POUM el desenvolupament de tot el sector en un únic polígon, encara que sigui possible la seva execució per fases.

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

Aquest sector del sòl urbanitzable delimitat es desenvoluparà mitjançant el sistema de Reparcel·lació en la modalitat de Cooperació.

5.2.- PLA D'ETAPES.

Es proposa l'execució de l'ordenació prevista en una única etapa de vuit anys.

5.3.- PROJECTE D'URBANITZACIÓ

El present Pla Parcial incorpora l'esquema de les xarxes de subministrament d'aigua potable, reg i hidrants per a incendi; clavegueram, distribució d'energia elèctrica, de gas i d'enllumenat públic.

El Projecte d'urbanització es tramitarà com a document independent, d'acord amb el que determina l'art. 110.3 del Decret 305/2006 – Reglament de la Llei d'urbanisme.

5.4.- PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Un cop aprovat definitivament el Pla Parcial, o de forma simultània i condicionada a l'aprovació definitiva del mateix, es redactarà i presentarà per la seva tramitació administrativa i aprovació el corresponent projecte de Reparcel·lació que fixarà les condicions reparcel·latòries i la corresponent distribució de càrregues i beneficis.

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

5.5 CESSIONS DE SÒL I OBRA D'URBANITZACIÓ

L'article 44 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, de 14 de març, estableix que les cessions gratuïtes de sòl destinades a sistemes es faran a favor de l'ajuntament, lliures de càrregues, gravàmens, llogaters i ocupants i degudament urbanitzades.

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

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

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

5.6 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:

- a) Que l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació sigui ferma, o bé, si la reparcel·lació es innecessària, que s'hagi formalitzat la cessió obligatòria i gratuïta de terrenys.
- b) Que estiguin executades les obres d'urbanització bàsiques 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 son compatibles, amb l'audiència prèvia de l'administració actuant, si escau.
- c) Que la persona interessada es comprometi per escrit en el moment de demanar la llicència a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres d'urbanització que atorguin als terrenys la condició de solars, 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.
- d) 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 finca registral determinada s'han de fer constar en el Registre de la propietat, d'acord amb la normativa aplicable.

6.- PAUTES DE PROCEDIMENT

6.1.- TRAMITACIÓ DEL PLA PARCIAL

Les fites de procediment bàsiques per a l'aprovació del plans parcial són, segons l'aplicació de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística (DL 1/2005, art. 83, 85, 87 i 113) :

1. Aprovació inicial i obertura del termini d'informació pública
2. Aprovació definitiva

Aprovació inicial:

La Corporació municipal, dins els tres mesos següents a l'entrada de l'expedient en el seu registre d'entrada, ja que el Pla Parcial no incorpora les obres d'urbanització bàsiques, haurà de prendre l'acord que legalment escaigui entre els següents (art. 87):

- Aprovació inicial
- Suspensió de l'aprovació inicial
- Denegació de l'aprovació inicial

Abans de l'adopció de l'acord, l'informe dels serveis tècnics i jurídics, s'haurà de referir exclusivament a l'anàlisi del compliment de les disposicions legals i reglamentàries, al desenvolupament del POUM, als criteris d'ordenació física proposats, amb atenció especial a l'ordenació aprovada dels sectors adjacents, a les previsions de sòl de cessió obligatòria i gratuïta i a les previsions per agilitar la gestió.

Una vegada aprovat inicialment el Pla parcial han de ser sotmès a informació pública durant un mes, i l'edecte ha de ser tramès per a la seva publicació reglamentària en el termini màxim dels deu dies següents a l'adopció de l'acord.

Es sol·licitarà paral·lelament informe als següents organismes: Ministeri de Indústria (segons reglament de Telecomunicacions) i l'ACA que hauran de ser emesos en un període màxim d'un mes. Així mateix l'expedient s'haurà d'enviar a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona perquè emeti informe abans de dos mesos des de la seva entrada en el registre del DPT i OP (art. 85.1)

Aprovació definitiva:

Una vegada emès l'informe de les al·legacions presentades en el termini d'informació pública i els informes preceptius, la Corporació aprovarà definitivament el Pla amb les modificacions procedents dins dels dos mesos següents a la data de finalització del període d'informació pública.

Si les modificacions introduïdes són substancials, el Pla modificat haurà de sotmetre's novament a informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

7.- URBANITZACIÓ DEL SECTOR

D'acord amb el que estableixen els articles 65.2.e) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2005), i l'article 82.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (D 305/2006), les obres d'urbanització bàsiques es redactaran en el corresponent projecte d'urbanització que es tramitarà i aprovarà com a document independent d'aquest pla parcial.

Pel que fa a la urbanització, en el present Pla Parcial es grafien els esquemes i dades bàsiques corresponents a les xarxes, per tal que les companyies n'emetin l'informe corresponent.

Les característiques quant a traçat, condicionament dels terrenys per a construir els vials, passeig i carril bici, i naturalesa de les xarxes de serveis es reflecteixen als plànols del present pla parcial :

- Alineacions - rasants
- Planta perfils longitudinals - transversals
- Perfil longitudinal
- Perfil transversal

- Xarxes de serveis – aigua potable
- Xarxes de serveis – sanejament
- Xarxes de serveis – telefonia
- Xarxes de serveis – electrificació
- Xarxes de serveis – enllumenat
- Xarxes de serveis – gas

7.1 XARXES DE SERVEIS

Als esmentats plànols es grafien els esquemes bàsics a partir dels quals es desenvolupa el projecte d'urbanització i les determinacions pel posterior projecte d'urbanització.

Totes les connexions a les xarxes es realitzaran d'acord amb les recomanacions de les companyies i els serveis municipals corresponents.

Les característiques detallades de les xarxes, els amidaments i el corresponent pressupost es realitzarà dins el projecte d'urbanització, entenent les previsions descrites a títol de projecte bàsic d'urbanització.

7.1.1 Xarxes de serveis existents

Xarxa de distribució elèctrica

Actualment existeixen diverses línies aèries de MT de companyies diferents dins l'àmbit del sector. Així la companyia Bassols té una línia que creua el sector en sentit nord-sud des d'un suport del carrer Rocacorba fins a un suport existent a la prolongació del carrer Miguel de Cervantes.

La companyia FECSA disposa d'una línia de MT aèria que creua el sector en direcció Est-Oest des d'un suport existent al costat Est de l'avinguda del Morrot fins a un suport existent darrera una de les del carrer Bisbe Serra. A més la companyia disposa d'un CT dins l'àmbit de les obres del sector.

Xarxa d'aigua potable

Existeixen diverses canonades de distribució d'aigua potable als vials de la tram urbana consolidada a l'entorn del sector. També existeix una canonada de fibrociment de 80 mm de diàmetre que travessa el sector des del carrer Ramon Berenguer fins al carrer de Sant Aniol. La gestió de la xarxa d'abastament d'aigua potable la realitza la companyia SOREA.

Sistema de sanejament

Actualment existeix una xarxa de sanejament unitària en els vials consolidats de l'entorn del sector que condueix les aigües fins a un col·lector principal de 1000 m de diàmetre existent a la carretera de Sant Joan de les Abadesses. Des d'aquest punt es condueixen fins a la depuradora d'Olot situada al nord-oest del nucli d'Olot. Uns 550 metres aigües avall per la carretera de Sant Joan de les Abadesses existeix un sobreexidor que desemboca a la llera del Riu Ridaura en episodis de pluja intensa.

Actualment s'està elaborant un estudi de drenatge per tal de dimensionar el col·lector soterrat per la carretera de Sant Joan de les Abadesses necessari per recollir i conduir les aigües de pluja d'una àmplia conca urbana de la que en forma part el sector.

El POUM defineix (plànols 7-1.6 i 7-2.6) la traça d'un col·lector de pluvials i un altre de residuals just pel límit sud-oest del sector del serrat que permeti recollir i conduir les aigües del propi sector i dels sectors existents i previstos aigües amunt.

Xarxa de gas

El nucli urbà d'Olot actualment disposa de xarxa de gas natural a la pràctica totalitat de la trama urbana consolidada.

7.1.2 Descripció de les propostes de serveis

Els serveis a implantar en el Pla parcial "El Serrat" són la xarxa d'abastament d'aigua potable, xarxa de telecomunicacions, xarxa d'energia elèctrica, xarxa d'aigües pluvials, xarxa d'aigües residuals, xarxa d'enllumenat, xarxa de gas i xarxa de telefonia.

Xarxa d'aigua potable

El disseny de la xarxa d'abastament d'aigua potable es realitzarà d'acord amb les determinacions definides per la companyia gestora del sistema perquè tingui capacitat suficient per subministrar la demanda punta del nou sector i garantir l'alimentació de la xarxa d'hidrants d'acord el Decret 241/1994 sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, complementaris de la NBE-CPI/91, a l'article 3 de l'apartat d'Hidrants per a incendi, el disseny i l'alimentació de la xarxa que suporti els hidrants ha de considerar la hipòtesi del consum més desfavorable amb l'ús simultani de dos hidrants immediats durant dues hores, essent el cabal a cadascun d'ells de 1000 l/min. La pressió de sortida per cada boca d'hidrant ha de ser superior a 10 mca.

Es preveu construir una xarxa mitjançant un col·lector principal de fosa de 150 mm de diàmetre que connectarà a la xarxa existent al Carrer Lope de Vega i transcorrerà pels vials del sector fins a tancar l'anella amb el col·lector existent al carrer de Sant Joan de les Abadesses. Des d'aquest col·lector sortiran els ramals secundaris de fosa de DN. 125 mm que completaran el subministrament a la totalitat dels habitatges previstos.

Els col·lectors transcorreran pels vials de titularitat pública, en els quals es situaran les corresponents arquetes de claus.

Es preveurà la instal·lació de 6 nous hidrants per cobrir les necessitats d'emergències del nou sector.

Les previsions de consum es realitzen segons els següents criteris:

Es considera una dotació mitjana per a usos domèstics de 200 l/hab-dia, segons les dotacions i criteris tècnics genèrics recomanats per l'Agència Catalana de l'Aigua. Aquesta dotació inclou la part proporcional de pèrdues de la xarxa, dotació d'aigua per a reg, consum destinat a piscines, neteja viària etc.

Es considera una mitjana de 3 habitants/habitatge

Es considera un consum de la superfície qualificada com a sistema terciari i d'equipaments de 0,3 l/s/Ha (s'ha considerat un 30 % de superfície de sostre equivalent a l'edificabilitat mitja del sector)

A les zones verdes es considera un consum de 0,1 l/s/Ha

Amb aquestes dades de partida es consideren els següents valors de consum:

Consum anual : 94.088 m³/any

Consum diari : 234 m³/dia

Cabal punta de consum : 8,95 l/s

Cabal punta de disseny (cabal hidrants+1/2 cabal de consum) : 37,91 l/s

Volum necessari del dipòsit (consum + hidrants) : 474 m³

CALCUL ABASTAMENT D'AIGUA						
Municipi: Olot						
Actuació: Pla Parcial "El Serrat"		residencial				
Característiques del sector						
Superfície total sector (Ha):		7,52				
Ut vivendes lliures :		158				
Ut vivendes protegides:		158				
M2 de zona comercial :		0				
M2 de zones verdes :		13397,4				
M2 de zona d'equipaments :		12795,9				
Estimació de consum						
(1) Consum habitant :	200 l/hab/dia					3 habitants per vivenda.
(2) Consum zona comercial :	0,3 l/s/Ha					
(3) Consum zones verdes :	0,1 l/s/Ha					
(4) Consum zona equipaments :	0,3 l/s/Ha					
(5) 10% Pèrdues Sist. Serveis Municipals						
	Tipologia	Densitat hab. o Ha	Dotació l/dia	Dotació l/s	Cabal mig Qm,l/seg	C. Punta Qp,l/seg
Q1	Residencial	948	189.600	2,194	2,194	6,583
Q2	Comercial (C)	0,00	0	0,000	0,000	0,000
Q3	Z. Verdes (Zv)	1,34	11.575	0,134	0,134	0,402
Q4	Equipaments (Eq)	1,28	33.167	0,384	0,384	1,152
Q5	10% Pèrdues				0,271	0,814
	Totals		234.342	2,71	2,984	8,951
Total cabal anual		94.088 m³/any				
Determinació del cabal d'Incendis						
	Hidrant tipus	Cabal l/seg	Hidrants Nº	C. Càlcul l/seg	C. Càlcul l/h	
	100	16,666	2	33,332	119.995	
Consum adoptat considerant serveis generals.						
Qi	Consum incendis			33,332 l/s		
Qs	Cabal de consum simultani amb l'incendi			4,475 l/s		
Qt = Màxim(Qp, Qi+Qs) =		37,807 l/s				
Volum dipòsit per a 24h (tipologies)			474.333 l/dia	474 m³/dia		

L'esquema de la xarxa es reflecteix en el plànol n°13 de serveis que s'adjunta amb aquest document.

Xarxa de telecomunicacions

La connexió de xarxa de telecomunicacions del sector es realitzarà sobre la xarxa existent a la zona urbana consolidada.

El projecte inclourà les partides d'obra necessàries per construir la infraestructura d'obra civil de la xarxa de telecomunicacions tal i com es detalla l'estudi de la companyia.

Aquesta infraestructura estarà formada per racs de múltiples conductes de polietilè rígid de DN110 recoberts d'un dau de formigó HM-20 de dimensions variables segons el número de conductes, col·locats a una fondària sota les voreres dels vials de la urbanització d'1 metre. En els canvis de direcció i als creuaments dels vials s'hi col·locaran arquetes de tipus H segons es detalla als plànols. Les derivacions individuals dels habitatges es construiran mitjançant una arqueta de tipus "M".

L'esquema de la xarxa es reflecteix en el plànol nº 15 de serveis que s'adjunta amb aquest document. El disseny definitiu restarà condicionat a l'estudi de companyia.

Xarxa de distribució elèctrica

L'esquema de la xarxa de MT i BT es reflecteix en els plànols nº 16 i 17 de serveis que s'adjunta amb aquest document. El disseny definitiu restarà condicionat a l'estudi de companyia.

Mitja Tensió

El disseny de la xarxa elèctrica de Mitja Tensió s'efectuarà efectuat d'acord amb el vigent Reglament sobre condicions Tècniques i garanties de seguretat en centrals elèctriques, subestacions i centres de transformació, aprovat per Reial Decret del 12 de novembre de 1982, publicat en BOE de l'1 de desembre de 1982 i l' Ordre Ministerial de 6 de juliol de 1984 publicada en el BOE de l'1 d'agost de 1984 per les quals s'aproven les Instruccions Tècniques Complementàries MIE-RAT.

El disseny presenta dues alternatives diferents en funció de la companyia subministradora. Les obres preveuen soterrar la totalitat de les línies que actualment transcorren aèries pel sector, de manera que es tancaran els anells segons indicacions de l'estudi efectuaran les dues companyies : Bassols i FECSA.

La xarxa constarà de línies de MT Al 240+150 mm² que subministraran els 5 nous CT's que necessaris per subministrar els 3.788,7 kW previstos per al nou sector. A més es preveu traslladar el CT de FECSA que amb la nova ordenació cau dins el vial de l'eix 8 a una nova ubicació dins el privat de l'illa més pròxima.

Baixa Tensió

Les instal·lacions elèctriques de Baixa Tensió s'efectuaran d'acord amb el vigent Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i Instruccions Tècniques Complementàries ITC-BT-01 a ITC-BT-51 aprovat pel Decret 842/2002 de 2 d'agost, BOE de 12 de setembre de 2002. A més s'acompleixen les especificacions establertes per la companyia subministradora.

La xarxa de distribució interior del sector partirà dels nous centres de transformació que s'hi preveu instal·lar i s'efectuarà amb línies de 3x240+150mm² d'Al.

S'han previst les següents dotacions per al càlcul de l'electrificació del sector:

Vivendes lliures : 9.2 kW (regularitzat segons coeficient de simultaneïtat)

Vivenda protegida : 5.75 kW (regularitzat segons coeficient de simultaneïtat)

Garatges : 20 W/m²

Serveis comuns : 10 kW/comunitat

Terciari / Equipaments : 100 W/m² de sostre

Enllumenat : 2 W/m²

Tot seguit es mostra la taula de potències previstes per la ordenació del sector:

Olot Pla Parcial "El Serrat"		MES any
Concepte	ut / m2	Potència (kW)
Vivendes lliures	158,00	1.498,68
Vivendes protegides	158,00	418,03
Comunitats i aparcaments	18,00	270,00
Comercials i/o terciari (sostre)	11.350,80	1.135,08
Equipaments	12.795,90	400,00
Vialitat	20.053,23	40,11
Zones verdes	13.397,40	26,79
		3.788,7

Xarxa de recollida d'aigües pluvials

Les aigües d'escorrentiu de pluja del nou sector es conduiran fins al col·lector existent a la carretera de Sant Joan de les Abadesses i tindran capacitat suficient per conduir tant l'escorrentiu de pluja del propi sector com el cabal de pluja dels sectors consolidats i dels nous sectors urbans previstos aigües amunt tal i com s'indica en el POUM

Pel càlcul de la xarxa d'aigües pluvials s'usaran els següents criteris de disseny :

El sistema de sanejament i drenatge del sector es dissenyarà separatiu.

Les pendents mínima i màxima admissibles dels col·lectors s'estableixen en el 0,5% i 5% respectivament.

La velocitat màxima permesa serà de forma general de 5 m/s.

Els sistema de captació i d'evacuació d'aigües pluvials es dissenyarà per una pluja associada a 10 anys de període de retorn.

Es col·locarà un pou de registre cada 50 m, en els canvis de direcció o en els punts necessaris per crear un pou de ressalt.

L'esquema de la xarxa es reflecteix en el plànol nº 11 de serveis que s'adjunta amb aquest document.

Xarxa de recollida d'aigües residuals

Tal i com es defineix en el POUM es preveurà un col·lector fins a la xarxa existent a la carretera de Sant Joan de les Abadesses amb capacitat suficient per les necessitats del propi sector, dels nous sectors previstos en el planejament general i dels sectors ja consolidats aigües amunt

El sistema de recollida d'aigües residuals es dissenya a partir dels següents paràmetres:

- Es considera una dotació mitjana de 200 l/habitant i dia
- S'adopta un mitjana de 3 persones per habitatge
- En zones d'equipaments i terciari es considera un consum de 0,3 l/s/Ha de sostre
- La velocitat màxima permesa és de 5 m/s.
- Es considera una cabal punta de 3 equivalent al cabal d'un dia consumit en 8 hores

Amb les dades anteriors obtenim els següents resultats:

- Increment d'aportació al sistema de sanejament del municipi de 193 m³/dia
- Cabal punta de càlcul : 6,7 l/s

L'esquema de la xarxa es reflecteix en el plànol nº 12 de serveis que s'adjunta amb aquest document.

Xarxa d'enllumenat

El disseny de la xarxa d'enllumenat s'adaptarà a la secció de cadascun dels vials. Pel dimensionat de la xarxa es tindran en compte les següents normes i recomanacions:

- Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i Instruccions Tècniques Complementàries ITC-BT-01 a ITC-- - BT-51 aprovat pel Decret 842/2002 de 2 d'agost, BOE de 12 de setembre de 2002.

- Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
- Decret 82/2005, de 3 de Maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de - 31 de Maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
- Ordenances municipals d'urbanització

S'instal·laran quadres d'enllumenat dissenyats per optimitzar el consum, amb sistema de control i estalvi energètic incorporat mitjançant un estabilitzador-reductor de tensió.

Xarxa de gas

El projecte inclourà les partides d'obra necessàries per construir la infraestructura d'obra civil de la canalització de gas definida per la companyia subministradora.

La xarxa s'executarà sota vorera i es realitzarà amb canonades de PEAD.

L'esquema de la xarxa es reflecteix en el plànol nº 14 de serveis que s'adjunta amb aquest document.

Xarxa telefònica:

Es preveuen treballs corresponents a la instal·lació de la xarxa de telefonia soterrada, segons directrius i indicacions de la companyia subministradora del servei, per tal de poder connectar tots els habitatges previstos a l'àmbit d'actuació del projecte, així com els enllaços i connexions amb els futurs carrers a urbanitzar que limiten amb l'actual projecte.

Es signarà el corresponent conveni entre l'ajuntament i la companyia subministradora, la qual facilitarà a l'adjudicatari de l'obra part del material necessari per a la correcta instal·lació del servei, (normalment es tracta de les canalitzacions, i les tapes de les arquetes).

Per tant les feines que s'han previst consisteixen en l'obertura de les rases determinades en el projecte, la col·locació de les canalitzacions i formació del prisma de formigó, la construcció de les arquetes, i armaris previstos, així com l'execució de les conversions necessàries en els punt de connexió amb xarxes aèries existents de fora l'àmbit del Pla parcial.

7.2 OBLIGACIONS D'URBANITZACIÓ EXTERNES AL SECTOR

El sector "El Serrat" haurà d'assumir els costos d'urbanització corresponents a la correcta connexió del sector amb la resta de la xarxa viària i estructura d'espais lliures.

Igualment són carregues del sector la reurbanització de les voreres de l'avinguda de Morrot, del carrer Carles I, i del carrer Vescomtat de Bas, que limiten amb el sector.

Les obres d'urbanització del carrer Lope de Vega les compartiran, al 50%, el sector "El Serrat" i el PA 3.5

7.3 CONDICIONS DEL INICI DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

L'inici de les obres d'urbanització restaran condicionades a l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, que haurà de tramitar el promotor de sector aportant el corresponent projecte d'urbanització i, si s'escau, el conveni de col·laboració respecte a la part proporcional de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors del sistema de sanejament en alta d'Olot, acordats entre els propietaris del sòl del sector, l'ajuntament, l'ens gestor del sistema de sanejament i l'ACA, juntament amb el document financer que constituirà la garantia de la seva participació en els cost de les obres d'ampliació del sistema de sanejament en alta.

8.- AVALUACIÓ ECONÒMICA.

8.1.- COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

El cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització es determina en base al traçat dels vials assenyalats en els plànols del Pla i d'acord amb les característiques per aquest tipus d'urbanització s'executen.

El cost aproximat de les obres d'urbanització es calcula segons el mètode d'estimació del MSV (metres quadrats de superfície de vial), mètode tret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions tant de promoció pública com, i que estableix el cost de les obres incloent-hi el de les xarxes de serveis i el moviment de terres, el condicionament de l'àmbit i connexions i els imprevistos.

Així, el cost d'execució material de les obres d'urbanització s'estima en :

CAPÍTOLS D'OBRA	Imports	% respecte PEM	TOTAL
Obres d'urbanització dins l'àmbit d'actuació			2.447.950,00 €
Treballs Previs	41.800,00 €	1,29%	
Moviment de terres	120.000,00 €	3,71%	
Xarxa Pluvials	235.500,00 €	7,28%	
Sistema de neteja d'hidrocarburs del drenatge urbà	50.000,00 €	1,55%	
Xarxa Residuals	96.150,00 €	2,97%	
Ferms i Paviments	214.000,00 €	6,62%	
Urbanització	370.000,00 €	11,44%	
Xarxa elèctrica BT/MT	565.000,00 €	17,48%	
Xarxa enllumenat	160.000,00 €	4,95%	
Xarxa Aigua potable	56.000,00 €	1,73%	
Xarxa Telefonía	44.500,00 €	1,38%	
Xarxa de Gas	40.000,00 €	1,24%	
Jardineria	360.000,00 €	11,14%	
Senyalització	20.000,00 €	0,62%	
Estructures	75.000,00 €	2,32%	
Obres fora d'àmbit			145.000,00 €
Desmunt eix núm. 5	40.000,00 €	1,24%	
Obres fora àmbit	30.000,00 €	0,93%	
Estructures de contecio eix 7	75.000,00 €	2,32%	
Despeses complementàries			640.000,00 €
Drets d'embranchament sistema energètic (3MW)	300.000,00 €	9,28%	
Canon sistema de sanejament d'aigües residuals	150.000,00 €	4,64%	
Canon dèficit mobilitat	60.000,00 €	1,86%	
Serveis afectats	80.000,00 €	2,47%	

Imprevistos	50.000,00 €	1,55%	
SUMA PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL (PEM)	3.232.950,00 €	100,00%	3.232.950,00 €
Despeses generals (13%)			420.283,50 €
Benefici industrial (6%)			193.977,00 €
SUMA PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE (Sense IVA)			3.847.210,50 €

Els costos d'urbanització repartits per capítols, s'estimen en funció de l'experiència en obres similars en els següents percentatges:

8.2.- COSTOS DE GESTIÓ.

Pels treballs de :

- Projecte Pla Parcial
- Projecte de Reparcel·lació
- Projecte d'urbanització
- Direcció obres i gestió i control obra

Altres càrregues

- Registre Propietat
- Notaria
- Taxes municipals
- Llicències municipals
- Altres
- Gestió desenvolupament sector

S'estima que aquestes despeses suposen un 12% sobre el cost de les obres d'urbanització (PEM). El cost total definitiu d'aquestes càrregues els fixarà el Projecte de Reparcel·lació.

Així s'estima un cost total de **370.554 € (IVA exclòs)**

8.3.- INDEMINITZACIONS

Donades les característiques del sector, no es preveuen despeses per aquest concepte. No obstant serà el projecte de Reparcel·lació el que determini l'existència de possibles indemnitzacions.

8.4.- REPERCUSSIONS OBRA URBANITZADORA

En funció de les estimacions de costos descrites anteriorment, podem deduir :

Carregues estimades d'urbanització dins el sector	2.447.950,00 €(PEM)
Carregues estimades despeses complementàries	640.000,00 €(PEM)
Carregues estimades de planejament i gestió	370.554,00 €
Total càrregues estimades:	3.458.504,00 €

que representen una repercussió de càrregues per m2 de sostre edificable de **91,93 € (IVA exclòs)**

8.5.- FONS DISPONIBLES

Els fons disponibles per portar a terme les obres d'urbanització es forniran de les aportacions dels propietaris d'acord amb els percentatges de participació que fixi el projecte de reparcel·lació corresponent i l'administració en el percentatge que li pertoqui.

9. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL PLA PARCIAL

9.1. MARC LEGAL.

L' informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents instruments que comprenen l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com ve determinat per l' article 15, apartat 4 de la recent Llei estatal del sòl 8/2007 de 28 de maig.

El seu contingut, en línees generals, ve establert pel mateix article 15 d' aquesta Llei estatal i per l'article 12 del Decret Llei de la Generalitat de Catalunya 1/2007 de 16 d' octubre de mesures urgents en matèria urbanística que modifica diferents apartats dels articles 59, 61 i 66 del Text refós de la Llei d' Urbanisme, recollint el que disposava en aquest respecte la Llei estatal abans assenyalada.

En l'article 12 del referit Decret Llei de la Generalitat s'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".

En la Disposició transitòria segona, apartat 3, del mateix Decret Llei 1/2007 s'estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica s'haurà d'aplicar als instruments de planejament aprovats inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2007.

En base, per tant, a la legislació vigent, i particularment al que estableix l'art. 66.d. del Text refós de la Llei d'Urbanisme, s' ha elaborat i redactat aquest Informe de sostenibilitat econòmica relatiu al Pla parcial urbanístic corresponent al sector de sòl urbanitzable delimitat "El Serrat", al municipi d'Olot.

9.2. OBJECTIUS.

Els objectius de l'Informe són, per una banda analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius i, per un altre banda, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les altres administracions, si es dona el cas, que resultin responsables de la inversió i funcionament dels equipaments i infraestructures necessàries per complir amb els objectius d'aquest PDU.

9.3. SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS.

El sostre edificable per activitats productives – locals comercials i oficines - que es planteja construir en aquest sector és:

SECTOR "EL SERRAT"	m2 sostre activitats	número total d'habitatges	nova població	sostre per habitant resident
	11.350,80	316	853	13,30

Aquestes xifres es troben per sobre de les superfícies de sostre comercial que s'estima que l'hi correspondria al sector, cas de voler assolir una oferta equilibrada, partint de la població estimada total per residir en el mateix (2,7 habitants per habitatge) i dels estàndards resultants, sempre superiors als estàndards òptims per municipis mitjans, en el que s'inclou el comerç quotidià i el comerç de bens més duradors, i que es situen entre 1,4 m² i 2,0 m² de sostre per habitant resident.

9.4. 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:

1. el relatiu als nous ingressos i despeses de capital – inversions - de caràcter extraordinari, que es troben vinculades a la seva implantació i desenvolupament
2. 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 la població resident.

Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de l'ajuntament.

Per la banda de les despeses, la principals inversions municipals que es poden derivar de l'actuació urbanística són:

- 1) La construcció dels equipaments del sector
- 2) La construcció dels habitatges de protecció pública que l'hi corresponguin per l'aprofitament urbanístic.

Per la banda d'ingressos de capital, l'ajuntament podria obtenir, cas d'alienar el sòl urbanitzat, l'aprofitament urbanístic que l'hi correspongui. Per tant, l'ajuntament potencialment podria destinar el producte de l'alienació d'aquest aprofitament urbanístic per cobrir total o parcialment la inversió prevista en els equipaments del sector.

D'acord amb els supòsits i raonaments exposats i en base a les xifres i estimacions realitzades sobre els ingressos i despeses de capital que es poden derivar del desenvolupament urbanístic previst, es pot concloure que el seu impacte sobre d'hisenda municipal pot ser sostenible econòmicament si es té en compte que, aquestes tenen una capacitat no esgotada per obtenir finançament extern a llarg termini.

Impacte sobre les despeses de capital d'altres administracions.

La inversió pública que es planteja derivar de la implementació del sector a altres administracions són estrictament aquelles que ja ara són de la seva absoluta competència, i per tant la seva naturalesa correspon finançar al govern de la Generalitat de Catalunya o a altres administracions.

Impacte sobre els ingressos i despeses corrents, municipals.

Els principals efectes sobre els ingressos i despeses corrents de les hisendes dels municipis pel desenvolupament urbanístic del sector són els que provinguin del normal funcionament dels nous equipaments i que, des del punt de vista competencial, tindran que anar a càrrec de l'ajuntament, mes els propis que es derivaran de la nova població resident i de l'ocupació dels nous habitatges construïts.

Quan a l'estimació de l'impacte de la resta d'aspectes del desenvolupament del sector sobre els ingressos i despeses corrents municipals, i atenent a les principals partides que poden quedar afectades, s'ha considerat::

- 1) per la banda dels ingressos, les principals partides que poden experimentar els augments més significatius com són:
 - l'impost sobre bens immobles - IBI
 - l'impost sobre construccions,
 - les taxes per llicències d'obres,
 - la taxa de recollida d'escombraries sobre els nous habitatges construïts
 - les transferències corrents de l'Estat que corresponguin a l'augment de la població resident;
- 2) per la banda de les despeses, els principals augments a contemplar corresponen a les partides de:
 - la construcció d'un nou equipament municipal
 - serveis d'enllumenat,
 - vigilància,

- neteja i recollida d'escombraries,
- el manteniment i reposició de l' espai públic – vials, zones verdes, espais lliures i altres
- la possible major dotació de personal i organització municipal per atendre el nou equipament, el desenvolupament urbanístic i la política local de l' habitatge que es derivarà de la construcció i promoció d' habitatges d' HPO i de preu concertat en el municipi.

Els augments en les despeses corrents derivats dels nous serveis a la propietat 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 junt amb els majors ingressos a percebre per concepte d'IBI dels nous habitatges i dels nous locals per activitats productives i l' impost sobre construccions.

L'augment de les despeses municipals que pugui comportar el manteniment de les noves infraestructures i els serveis als nous residents i activitats, derivat del desenvolupament i execució del sector, s'ha de considerar que serà cobert amb el previsible augment dels nous ingressos corrents municipals que també podrà generar, si es manté l'estructura que mostren les hisendes municipals amb la liquidació dels pressupostos municipals en els darrers exercicis.

Quan a les despeses en relació a la nova organització i dotació municipal que podria requerir la major gestió i control urbanístic que generi el desenvolupament del sector i les polítiques locals que haurà d'acompanyar la construcció, promoció i adjudicació dels nous habitatges de protecció oficial, es de preveure que les despeses no augmentin de forma significativa i que aquests menors augments de les despeses podran ser compensats pels majors ingressos abans estimats que es derivaran de l'impost municipal sobre construccions.

9.5. CONCLUSIÓ DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

D'acord amb les xifres i supòsits exposats i raonats, els efectes del desenvolupament urbanístic previst, amb una dotació de sostre per activitats terciàries/comercials i de sostre per a usos residencials en la proporció i tipologies establertes en el present Pla parcial, amb l'influència que se'n deriva sobre els ingressos i despeses de capital i els ingressos i despeses corrents de l'ajuntament d'Olot, avui per avui i en base a l'estructura pressupostaria i financera que presenten les hisendes municipals, es considera en termes econòmics i financers com clarament sostenible i no se'n deriven conseqüències que puguin afectar-la negativament.

Olot, novembre 2009

PAU-CD, SLP

Xavier Canosa, arquitecte
Núria Díez, arquitecta