

Un Parell d'Arquitectes
www.unparelldarquitectes.cat
+34 972 984 383
St.Josep de Calassanç, 2
17800 Olot

PLA PARCIAL EL MORROT, OLOT

Ajuntament d'Olot
Febrer de 2024
Un Parell d'Arquitectes: Eduard Callís i Guillem Moliner
Amb Pep de Solà - Morales

Un Parell d'Arquitectes
www.unparelldarquitectes.cat
+34 972 984 383
St.Josep de Calassanç, 2
17800 Olot

PLA PARCIAL EL MORROT, OLOT
DOCUMENTACIÓ ESCRITA

Ajuntament d'Olot
Febrer de 2024
Un Parell d'Arquitectes: Eduard Callís i Guillem Moliner
Amb Pep de Solà - Morales

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

I. MEMÒRIA.....	3
1. Situació i àmbit	3
2. Objecte del Planejament	3
3. Conveniència i oportunitat	3
4. Formulació i tramitació	3
5. Marc urbanístic i legal.....	3
5.1. Legislació estatal i autonòmica.....	3
5.2. Planejament territorial: PTPCG.....	3
5.3. Planejament general: POUM.....	4
6. Característiques del territori	4
6.1. Emmarcament del territori.....	4
6.2. Topografia i usos del sòl.....	4
6.3. Estructura de la propietat.....	5
6.4. Infraestructures existents	5
7. Objectius i criteris d'actuació.....	5
8. Descripció de la proposta.....	5
8.1. Sistema viari	5
8.2. Sistemes d'espais lliures i equipaments	6
8.3. Sòl d'ús privat i edificació	6
8.4. Xarxes de serveis.....	6
9. Divisió poligonal i sistema d'actuació	6
10. Quadres de superfícies.....	6
10.1. Quadre de característiques del Pla Parcial urbanístic.	6
10.2. Quadre justificatiu de superfícies i estàndards.....	6
11. Programa de participació ciutadana.....	7
12. Justificació de l'adequació a la directiva de serveis.....	7
13. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible.....	7
14. Memòria social	7
15. Justificació de l'observança de desenvolupament urbanístic sostenible.....	7
15.1. Avaluació ambiental del sector 03 Morrot delimitat pel POUM d'Olot. Consideracions generals.....	7
15.2. Fonaments jurídics	8
15.3. Conclusions.....	8
15.4. Contingut de l'informe ambiental	8
II. NORMES URBANÍSTIQUES.....	9
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	9
Secció 1. Naturalesa, àmbit territorial i vigència.....	9
Art. 1. Naturalesa.....	9
Art. 2. Àmbit territorial	9
Art. 3. Vigència	9
Art. 4. Obligacions	9
Art. 5. Interpretació	9
Art. 6. Modificacions.....	9
Art. 7. Determinacions	9
CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC	9
Secció 1. Qualificació del sòl i desplegament del Pla	9
Art. 8. Règim del sòl	9
Art. 9. Qualificació	9
Art. 10. Execució del PPU.....	9
Art. 11. Projecte d'urbanització.....	9
Art. 12. Projectes d'Urbanització Complementaris.....	10
Secció 2. Sistema d'actuació i divisió poligonal.....	10
Art. 13. Sistema d'actuació.....	10
Art. 14. Divisió poligonal	10
Art. 15. Procediment.....	10
Secció 3. Determinacions del Pla Parcial urbanístic.....	10

Art. 16. Sistemes i zones.....	10
Art. 17. Regulació detallada dels sistemes.....	10
Art. 18. Regulació detallada de les zones	10
Art. 19. Determinacions particulars per a la zona suburbana d'intensitat 2 (clau 11.2)	10
Art. 20. Determinacions particulars per a la zona suburbana d'intensitat 2-3 (clau 11.2-3).....	10
Art. 21. Determinacions particulars per a la zona d'edificació aïllada d'intensitat 4 (clau 12.4)	11
CAPÍTOL III. PROTECCIÓ AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA	11
Art. 22. Generalitats	11
Secció 1. Tractament d'aigües residuals	11
Art. 23. Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials.....	11
Secció 2. Protecció del paisatge.....	11
Art. 24. Moviment de terres, sòls i paviments.	11
Art. 25. Vegetació existent i plantació.....	12
Secció 3. Riscos Ambientals.....	12
Art. 26. Incendis.....	12
Secció 4. Atmosfera.....	12
Art. 27. Contaminació lumínica.	12
Secció 5. Disseny arquitectònic dels edificis.....	12
Art. 28. Unitat de projecte	12
Art. 29. Ventilació creuada	12
Art. 30. Caixes d'escala	12
Art. 31. Protecció solar	12
Art. 32. Peces exteriors	12
Art. 33. Cobertes i instal·lacions	12
Art. 34. Sala de brossa.....	13
Art. 35. Tanques i murs de contenció.....	13
Art. 36. Acabats	13
Disposició Addicional	13

III. PLA D'ETAPES, AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	14
1. Pla d'etapes.....	14
2. Avaluació econòmica - financera	14
2.1. Metodologia de l'anàlisi de la viabilitat econòmica.....	14
2.2. Ingressos:	14
2.3 Costos associats al desenvolupament, execució i promoció del sector.....	15
2.4 Hipòtesis de desenvolupament temporal de l'actuació urbanística i avaluació econòmica	16
3. Informe de sostenibilitat econòmica.....	16
3.1. Criteris i objectius.....	16
3.2. Despeses necessàries per l'actuació i ingressos associats	16

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ	
1.01. Situació	e: 1/15000
1.02. Geomorfològic i àrees de riscos geològics i naturals	e: 1/15.000
1.03. Ortofoto situació	e: 1/7500
1.04. Situació. Relacions visuals	e: 1/7500
1.05. Pla territorial comarques gironines	e: 1/15000
1.06. Planejament: POUM i PP vigents	e: 1/7500
1.07. Ortofoto emplaçament	e: 1/1000
1.08. Planejament: POUM i PP vigents	e: 1/1000
1.09. Topogràfic	e: 1/1000
1.10. Cadastral	e: 1/1000
1.11. Usos del sòl i del subsòl i elements a preservar	e: 1/1000
1.12. Serveis existents: sanejament	e: 1/1000
1.13. Serveis existents: aigua potable	e: 1/1000

1.14. Serveis existents: telefonia	e: 1/1000
1.15. Serveis existents: gas	e: 1/1000
1.16. Serveis existents: enllumenat	e: 1/1000

2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

2.01. Zonificació	e: 1/1000
2.02. Paràmetres d'edificació	e: 1/1000
2.03. Paràmetres d'edificació sota rasant	e: 1/1000
2.04. Paràmetres d'edificació secció	e: 1/250
2.05. Paràmetres reguladors tanques	e: 1/250
2.06. Paràmetres reguladors tanques	e: 1/250

3. IMPLANTACIÓ INDICATIVA

3.01. Encaix urbà, e: 1 /5000	
3.02. Implantació indicativa. Ordenació volumètrica i parcel·lació	e: 1/1000
3.03. Implantació indicativa. Ordenació volumètrica i parcel·lació sota rasant,	e: 1/1000

4. VIALITAT I SERVEIS

4.01. Perfil xarxa viària A-B-C-D-E	e: 1/500
4.02. Perfil xarxa viària E-F i H-C-G	e: 1/500
4.03. Xarxa viària. Seccions tipus	e: 1/150
4.06. Serveis: sanejament	e: 1/1000
4.07. Serveis: aigua potable	e: 1/1000
4.08. Serveis: telefonia	e: 1/1000
4.09. Serveis: gas	e: 1/1000
4.10. Serveis: enllumenat	e: 1/1000
4.11. Serveis: electricitat	e: 1/1000

5. ANTECEDENTS I FOTOGRAFIES

5.01. Antecedents. "Projecte de Pla Parcial "El Morrot, 1970".	e: 1/2000
5.02. Procés de treball,	e: 1/1500
5.03. Imatges històriques. Arxiu Comarcal de la Garrotxa	
5.04. Imatges estat actual	
5.05. Imatges estat actual	
5.06. Imatges estat actual	

I. MEMÒRIA

1. Situació i àmbit

L'àrea objecte del present document urbanístic es troba situada a la falda oest del volcà Montsacopa al barri del Morrot del municipi d'Olot.

L'àmbit territorial és l'assenyalat gràficament en els plànols del Pla parcial urbanístic i correspon a la superfície delimitada a l'est pel volcà Montsacopa, dins l'àmbit del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa (PEIN – Xarxa Natura 2000), a l'oest per l'avinguda Morrot, al nord pel tram existent del carrer Comanegra i al sud per la reserva d'equipaments del Pla parcial El Serrat.

La superfície total de l'àmbit del Pla parcial urbanístic és de 12.969,13 m2.

2. Objecte del Planejament

El Pla parcial urbanístic residencial del sector el Morrot, té per objecte l'ordenació detallada i completa dels terrenys inclosos en el seu àmbit territorial i el seu desenvolupament, d'acord amb les previsions del POUM d'Olot.

Tot això conforme a les facultats atorgades al planejament urbanístic, al Decret legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i rehabilitació urbana, i a la resta de legislació urbanística que li sigui d'aplicació.

3. Conveniència i oportunitat

La conveniència i oportunitat del present Pla parcial urbanístic ve donada per la voluntat municipal de completar l'ordenació residencial del barri del Morrot vers el centre de la ciutat, de forma que es resolgui correctament l'encontre entre les àrees residencials i els espais lliures públics i privats del Montsacopa, dins del PNZVG. D'altra part, la urbanització d'aquest sector suposa la preparació de sòl en condicions per l'establiment d'una oferta residencial necessària pel municipi.

Així mateix, el desenvolupament d'aquest sector suposarà el reequipament d'aquest entorn, amb l'obtenció d'espais lliures i equipaments públics, al servei del sector, del barri i de la ciutat.

Aquests fets justifiquen abastament la conveniència i oportunitat del pla parcial urbanístic del sector el Morrot, al marge de la justificació de que es tracta d'un planejament derivat de les determinacions del vigent POUM d'Olot.

4. Formulació i tramitació

El Pla parcial urbanístic residencial del sector el Morrot està promogut per l'Ajuntament d'Olot, d'acord amb el que disposen els articles 14 i 78 del D 1/2010 TRLUC.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents, en virtut del que disposa la disposició addicional cinquena de la Llei d'Urbanisme.

Pel que fa referència a la seva tramitació, aquesta queda regulada pel que disposa l'article 85 i següents de la Llei d'Urbanisme.

5. Marc urbanístic i legal

5.1. Legislació estatal i autonòmica.

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc pel Real decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana i el Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Lli de Sòl.

En l'àmbit autonòmic, pel decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, i el decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme.

5.2. Planejament territorial: PTPCG

El Pla Territorial Parcial de les Comarques gironines és l'instrument per fomentar una distribució equilibrada dels nivells de renda i d'implantació en el territori de les activitats econòmiques i residencials de les Comarques Gironines. Es va aprovar definitivament el 14 de setembre de 2010. El Pla concreta l'ordenació de l'espai comprès en el seu àmbit mitjançant tres ordres de determinacions gràfiques que s'assenyalen en els plànols: àrees, xarxes i àmbits.

Les àrees que determina el Pla són divisions amb finalitat reguladora, de caràcter territorial, que se superposen a les qualificacions de sòl pròpies del planejament urbanístic, sense perjudici que puguin donar-se en alguns casos coincidències de delimitació. El Pla determina els tipus d'àrees següents:

- Sòl de protecció especial
- Sòl de protecció territorial
- Sòl de protecció preventiva
- Nuclis històrics i les seves extensions
- Àrees especialitzades
- Àrees d'infraestructures

Xarxes: formades pels elements existents i previstos de les xarxes viària i ferroviària. Als efectes d'aquestes normes, les xarxes es consideren formades per línies unidimensionals dotades de determinats atributs (amplada, nombre de carrils, etc.) que se superposen a les àrees en què es divideix l'àmbit territorial i les relacionen.

Àmbits: el Pla delimita àmbits amb diferents tipus de finalitats complementàries que se superposen a les anteriors determinacions. Els àmbits no exhaureixen necessàriament tota la superfície del territori i no són excloents entre si, de manera que un punt del territori, a més de pertànyer a una àrea, pot pertànyer, o no, a un o més àmbits.

En relació amb les àrees, el sòl de l'àmbit de la modificació es situa dins una àrea de nucli històric i les seves extensions, per tant, fora del sistema d'espais oberts, motiu pel qual no si és d'aplicació el títol II de les NU del PTPCG. El Pla considera que el conjunt dels nuclis històrics i les seves extensions configura el sistema d'assentaments bàsics del territori que ha de donar suport al desenvolupament urbanístic. Les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla té per objectiu racionalitzar per tal de millorar la funcionalitat del territori. No obstant, cal assenyalar que limita per l'est amb el sol de protecció especial PEIN – Xarxa Natura 2000, del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa. Per aquest motiu i en compliment de la Declaració d'Impacte Ambiental, el POUM, incorpora pel sector del Morrot condicions específiques per les zones adjacents a aquest límit i de control de l'impacte ambiental.

En relació al sistema d'assentaments, el municipi d'Olot té una estratègia de desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal. El Pla estableix específicament aquesta estratègia en aquelles àrees

que han exhaurit o estan en vies d'exhaurir les disponibilitats de sòl adequat per a l'extensió de la urbanització, però que, per les seva significació i localització, poden millorar el seu paper com a àrees urbanes en l'estructura territorial, atès que es troben en alguna de les següents circumstàncies:

- a) Tenen una desproporció significativa entre habitatges i llocs de treball.
- b) Són àrees amb potencial de transformació interna per obsolescència de teixits urbans o industrials i d'instal·lacions o infraestructures.
- c) Tenen una proporció elevada de segona residència susceptible d'anar convertint-se en habitatges principals.
- d) Són àrees urbanes amb significació territorial que malgrat les limitacions objectives a la seva extensió han de fomentar processos de millora de la qualitat urbana per tal de reforçar el seu paper en l'estructura nodal del territori.

L'estratègia de desenvolupament qualitatiu es considera compatible amb algunes extensions urbanes amb l'objectiu d'assolir una configuració i uns límits més adequats de l'espai urbà, que poden comportar en el planejament urbanístic la previsió del sòl urbanitzable que fos necessari per a aquesta finalitat.

Finalment, en relació amb el sistema d'infraestructures de mobilitat, s'assenyala que el PTPCG no fa cap previsió en els terrenys del sector ni de l'entorn immediat, essent les més properes la carretera de Sant Joan de les Abadesses i la N260a que el Pla considera en aquests trams vies integrades.

Es conclou per tant, que la proposta és coherent amb les previsions del PTPCG.

El detall de l'ordenació del PTPCG amb identificació de l'àmbit de la modificació es recull al plànol 1.05 d'aquest Pla Parcial Urbanístic.

5.3. Planejament general: POUM

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot va ser aprovat definitivament el 18/06/2003 i publicat als efectes de la seva vigència al DOGC el 02/02/2004. Així doncs, el Pla parcial urbanístic es redacta en compliment del que disposen els articles 236 a 270 de les normes urbanístiques del Pla General, i que es transcriuen a continuació:

SECTOR 3. SECTOR DEL MORROT

Art. 364 Definició

Aquest sector correspon aproximadament amb la part de l'àmbit del Pla Parcial aprovat anomenat Morrot Est, que encara resta pendent d'execució.

Art. 365 Edificabilitat

L'edificabilitat màxima permesa és la que resulta d'aplicar el coeficient de 0,52 m²/m² a la superfície total del sector.

Art. 366 Condicions d'ús

Ús dominant: Ús general residencial

Usos compatibles: Ús general terciari. (Excepte els usos específics recreatiu i estació de servei; l'ús específic comercial exclusivament a les parcel·les confrontants amb l'avinguda del Morrot).

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. 367 Densitat d'habitatges

La densitat màxima és de 36 habitatges per hectàrea.

Art. 368 Condicions d'ordenació de l'edificació

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

Art. 369 Condicions generals d'ordenació urbanística.

Els terrenys destinats a l'equipament públic, es preveuran al costat sud de l'àmbit, i tindran l'extensió grafiada als plànols per tal de completar la reserva d'equipament prevista dins el sector contigu, El Serrat, i proporcionar una superfície contínua amb majors possibilitats d'ús.

2. Les illes situades confrontants amb el sòl no urbanitzable s'ordenaran segons els tipus i condicions de la zona d'Edificació aïllada d'intensitat 4, o inferior, del sòl urbà.

Zona intensitat 4:

Separacions mínimes:

- Front de vial: 3 m
- Laterals: 3 m
- Fons de parcel·la: 3m
- Entre edificacions: 6 m

Front mínim i superfície mínima de parcel·la:

- Front mínim: 16 m
- Superfície mínima: 400 m²

Ocupació i edificabilitat:

- Ocupació màxima: 30%
- Edificabilitat 0,60 m²/m²

Art. 370 Cessions per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tindran una extensió mínima del 54 % de la superfície del sector.

6. Característiques del territori

6.1. Emmarcament del territori

La ciutat d'Olot està determinada pels fets geogràfics del riu Fluvià i els cons volcànics de Montolivet, el Montsacopa i la Garrinada. La ciutat s'enclava completament pel Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa, que també inclou els volcans esmentats.

A partir dels anys cinquanta, i especialment seixanta i setanta, del segle XX sorgeixen al voltant de camins històrics alguns barris perifèrics, desconnectats de l'àrea central de la ciutat. El Morrot, situat a l'oest del volcà Montsacopa i sobre un dels camins cap al Pla de Baix, n'és un d'ells. Durant les següents dècades el sector segueix creixent cap al nord, mantenint la seva desvinculació del centre.

El Pla parcial urbanístic residencial del sector el Morrot pretén aproximar la trama urbana del Morrot al centre de la ciutat i, al mateix temps, garantir una bona relació entre l'entorn urbà i el volcà Montsacopa.

6.2. Topografia i usos del sòl

Els terrenys situats dins l'àmbit del Pla parcial urbanístic residencial del sector el Morrot ocupen una franja allargada en forma de L, a la falda oest del volcà Montsacopa i paral·lela a l'avinguda del Morrot. Té un desnivell transversal d'uns 13m entre les cotes 460 msnm de l'avinguda del Morrot i la

473 msnm del camí de vora del Montsacopa. Estan creuats de forma esbiaixada per un marge d'uns 7m d'alçada que organitza el terreny en dues feixes inclinades.

La feixa inferior, de menys pendent, manté un camp de cultiu, i la superior està coberta per arbustiva i algun arbre puntual. Sobre l'eix transversal dels terrenys discorre un camí en pendent que mena a una antiga extracció de greda, situada a l'altra banda del camí de vora, fora de l'àmbit del pla. Sobre aquest camí, s'hi emplaça un edifici residencial aïllat, de planta baixa i dues plantes pis, alineat amb el carrer Comanegra. El límit est del sector el forma la banda volcà del camí de vora del Montsacopa, situat en el punt d'inflexió de la pendent. El camí té continuïtat amb les grederes de darrera el cementiri cap a l'est i amb el carrer Canigó cap al nord. Aquest és també el límit el sol de protecció especial PEIN – Xarxa Natura 2000, del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa.

El límit de la banda oest varia en funció de l'amplada dels terrenys. La part més ampla, al sud, té de vora l'avinguda del Morrot. La part més estreta, al nord, limita amb el Polígon d'actuació PA 03.08 Avinguda del Morrot, que engloba els terrenys posteriors a una fila de cases alineades a aquesta via. El límit nord coincideix amb l'acabament del carrer Comanegra. El de la banda sud fa vora amb la zona d'equipaments del Pla parcial El Serrat, seguint una traça en forma de Z, fruit del marge existent i la projecció de la traça del carrer Carles I.

No hi ha cap element destacable dins els terrenys, però sí en els seus límits. A l'est, el volcà Montsacopa, qualificat com a Bé d'interès natural i Espai volcànic representatiu. Al sud, a més distància, el cementiri municipal, declarat Bé cultural d'interès local. No obstant, els terrenys son altament sensibles a les visuals, tant des de molts punts de la ciutat (plànol núm. 1.04), com des de dalt el volcà Montsacopa.

6.3. Estructura de la propietat

L'estructura de la propietat del sector es grafia, amb caràcter informatiu i sense validesa normativa en el plànol núm. 1.10 i es recull en el quadre adjunt. El reconeixement dels límits i superfícies exactes de cada finca es realitzarà en el procés reparcel·latori.

<i>Propietari</i>	<i>Superfície total</i>	<i>Superfície PP</i>	<i>Ref cadastral</i>	<i>Parcel·la</i>
Privat	7.451,00m2	5.828,90m2	7608214DG5770N	1
Privat		174,00m2	7608216DG5770N	2
Privat		191,00m2	7608215DG5770N	3
Privat		639,00m2	7608218DG5770N	4
Privat		306,00m2	7608231DG5770N	5
Privat		308,00m2	7608219DG5770N	6
Privat	2.722,00m2	1.112,23m2	7608217DG5770N	7
Privat		4.410,00m2	7608222DG5770N	8
TOTAL PRIVAT		12.969,13m2		
Camins públics		0m2		
TOTAL SECTOR		12.969,13m2		

6.4. Infraestructures existents

La descripció precisa dels serveis urbanístics afectats pel Pla parcial urbanístic residencial del sector el Morrot, és la que consta en el plànols d'informació núm. 1.06 a 1.12 del present document.

Bàsicament els serveis afectats discorren pels carrers o vies urbanitzades actualment en el seu entorn, avinguda del Morrot i carrer Comanegra, pels quals discorren l'enllumenat públic, la xarxa de gas, de telefonia, d'aigua potable i de clavegueram. Tanmateix entren dins el sector els subministraments de l'únic edifici que hi ha.

7. Objectius i criteris d'actuació

El Pla parcial del Morrot segueix criteris de desenvolupament urbanístic sostenible per tota l'actuació, conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, històrics, i culturals del sector. Contempla els següents objectius generals:

- Garantir una bona transició entre la trama urbana i el volcà Montsacopa
- Completar la trama urbana del Morrot per aproximar-la al centre de la ciutat
- Integrar els traçats de carrers i la disposició de l'edificació a la topografia existent
- Garantir la permeabilitat visual de l'avinguda Morrot cap al volcà Montsacopa
- Garantir el màxim assolellament i visuals a tots els habitatges
- Concebre l'espai verd privat i comunitari com a part definitòria del caràcter del sector.

I els següents objectius concrets:

- Ordenació d'aquest sector amb una densitat d'habitatges mitjana, organitzat en dues feixes.
- Preservació de la traça del camí de vora del Montsacopa.
- Cessió de reserva d'espai públic lliure, en correspondència amb els creixements perimetrals i vora
- Obtenció d'una superfície important destinada a equipaments públics a l'extrem sud del sector, que completa la part ja cedida pel Pla parcial El Serrat.
- Minimització del traçat viari.
- Integració de les estacions transformadores a l'espai públic.

Per l'assoliment d'aquests objectius, el pla parcial urbanístic es basa en els criteris que es desgranen a continuació:

8. Descripció de la proposta

8.1. Sistema viari

La xarxa viària consta de dues vies nord-sud, seguint les rasants actuals:

Via de vora del volcà Montsacopa, seguint el traçat del camí actual, sense pas de vehicles.

Via central via en cul-de-sac, situada a l'eix longitudinal del sector, com a continuació del carrer Comanegra i del desdoblament previst en el polígon d'actuació PA 03.08. Aquesta via s'adapta a la rasant del terreny i de la casa existent. Dona servei principalment a les parcel·les situades a la banda est. Les parcel·les a oest també hi tenen accés, tot i que es l'accés rodat es farà des de l'avinguda Morrot.

La configuració en cul-de-sac permet una via pacificada. Es descarta la connexió viària amb Carles I, atès el gran pendent i impacte que comporta el desnivell topogràfic.

L'amplada del vial varia entre els 8 m en contigüitat amb el PA 03.08, els 11 m del tram central i l'eixamplament final en forma de placeta. Es preveu una plataforma única pavimentada amb una amplada de 5 m.

L'informe de mobilitat de l'àmbit del Pla parcial del Morrot, redactat per Jordi Parés i Estela i Carlos Moreno Escobar, de Intra, de juliol de 2023, únicament incorpora recomanacions que afecten els carrers perimetrals, fora de l'àmbit del pla. S'emmarquen amb l'objectiu d'afavorir una mobilitat més sostenible i inclusiva en la línia del Pla de Mobilitat Urbana d'Olot, i son:

- Reurbanització amb plataforma única del tram sud del carrer Comanegra, des d'on s'inicia la seva prolongació fins al punt de trobada amb el carrer Salt de la Núvia.
- Considerar la incorporació d'infraestructura ciclista a l'avinguda Morrot
- Foment de la mobilitat a peu amb una millora de l'amplada de les voreres a l'avinguda Morrot i al carrer Comanegra i una reducció o reubicació dels elements obstaculitzants com fanals, papereres i bancs.

8.2. Sistemes d'espais lliures i equipaments

Els equipaments comunitaris i els espais lliures públics tenen una gran incidència sobre l'estructura del sector. Així, per tal de garantir un correcte encontre entre el nou sector residencial amb l'entorn, les superfícies situades en el seu límit sud i els eixos transversals es preveuen de titularitat pública i principalment destinades a espais lliures i a equipaments públics.

D'una part, les superfícies destinades a equipaments comunitaris es situen a l'extrem sud, per donar continuïtat a l'espai previst per al mateix ús del Pla parcial El Serrat.

D'altra part, les superfícies principals dels espais lliures públics s'organitzen amb el criteri de millorar la relació del sector en el sentit transversal, entre l'avinguda Morrot i el volcà Montsacopa. Es preveuen dos eixos est-oest, formats per espais enjardinats i escales:

- Eix transversal central, entre l'avinguda Morrot i el volcà Montsacopa, en continuïtat amb l'espai lliure previst al PA 03.08.
- Eix transversal sud, entre l'avinguda Morrot i la via central, acompanyant la reserva d'equipament. Al mateix temps, s'estableix per a l'equipament l'obligació de reservar un espai per donar continuïtat a aquest eix fins al camí de vora del Montsacopa.

8.3. Sòl d'ús privat i edificació

Es proposen bàsicament dues zones d'aprofitament privat, una corresponent a la tipologia d'edificacions plurifamiliars aïllades envoltades de jardí privat, a la feixa inferior, i una segona corresponent a la tipologia d'edificació aïllada unifamiliar o bifamiliar, a la feixa superior.

La primera correspon a 3 blocs aïllats plurifamiliars, envoltats de jardins i instal·lacions privades. L'alçada màxima de les edificacions serà de planta baixa més 2/3 tres plantes pis i presentaran una volumetria esgraonada en adaptació al desnivell topogràfic.

La segona comprèn les 8 parcel·les situades en el límit est del sector, en terrenys amb pendent i que conformen el límit de la ciutat. Correspon a habitatges unifamiliars o bifamiliars de planta baixa i planta pis. Es preveu addicionalment una novena parcel·la per a habitatge unifamiliar en testera per acabar la renglera existent al carrer Comanegra.

8.4. Xarxes de serveis

Els serveis a implantar en l'àmbit del Pla parcial urbanístic del sector, són els de sanejament i drenatge, xarxa de distribució d'aigua, mitja i baixa tensió, enllumenat públic, xarxa de distribució de comunicacions i xarxa de distribució de gas. D'acord amb el que estableixen els articles 65 i 66 del TRLUC, el present pla incorpora en la seva documentació les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques.

9. Divisió poligonal i sistema d'actuació

Es preveu inicialment el desenvolupament de tot el sector en un únic polígon d'actuació urbanística, encara que sigui possible la seva execució per fases. Es proposa l'execució de l'ordenació en una sola etapa de quatre anys.

Es proposa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació atesa l'estructura de la propietat.

10. Quadres de superfícies

10.1. Quadre de característiques del Pla Parcial urbanístic.

Zones		Sup (m2)	Sostre (m2)	Hab
Suburbana int 2-3	11.2-3 Blocs	2.526,52	4.680,77	37
	A	745,18	1.622,71	13
	B	915,97	1.569,25	12
	C	865,37	1.488,81	12
Suburbana int 2	11.2 Filera	53,00	31,60	1
Edificació aïllada unif	12.4	3.385,97	2.031,58	8
		5.965,49	6.743,95	46
Sistemes				
Sistema viari	2	2.717,07		
Espais lliures	3.3	1.540,57		
Equipaments	4	2.721,00		
Serveis tècnics	5.2	25,00		
		7.003,64		
TOTAL SECTOR		12.969,13	12.969,13	6.743,95

10.2. Quadre justificatiu de superfícies i estàndards.

Paràmetres	Proposta ordenació PPU		POUM	TRLUC		
Edificabilitat	6743,95		6.743,95			
Edificabilitat bruta	0,52		0,52			
Densitat	35,47		36			
Sòl públic	7.003,33	54,00%	54,00%			
Espais lliures	1.492,00			1.296,91	1.348,79	
Equipaments	2.721,00			648,46	1.348,79	920,00

En relació al sòl públic, el POUM estableix un mínim del 54%, percentatge que assoleix la proposta del PPU.

En relació al sistema d'espais lliures, el POUM no fixa reserves mínimes per la qual cosa apliquen els mínims establerts al TRLUC a l'art. 66.3.a, això és, 20 m2 de sol per cada 100 m2 de sostre edificable (1.348,79 m2), amb un mínim del 10% de la superfície del sector (1.296 m2), superfícies assolides per l'ordenació del PPU.

En relació al sistema d'equipaments públics, el POUM no fixa reserves mínimes per la qual cosa apliquen els mínims establerts al TRLUC a l'art. 66.3.b, això és, l'inferior entre 20 m2 de sol per cada 100 m2 de sostre edificable (1.348,79 m2) o 20 m2 de sol per cada habitatge (920,00 m2), amb un mínim del 5 % de la superfície del sector (648,46 m2), superfícies assolides per l'ordenació del PPU.

11. Programa de participació ciutadana

L'ajuntament d'Olot, promotor d'aquesta PPU, en garanteix el procés participatiu de la ciutadania mitjançant la tramitació, que donarà compliment a les determinacions establertes en relació a la informació pública. S'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats.

12. Justificació de l'adequació a la directiva de serveis

El PPU, desenvolupa l'ordenació general establerta pel POUM en aquest sector, i es remet pel què fa als usos al règim que fixa el mateix POUM per les zones de referència dels sòls d'aprofitament del sector.

Per tant, la regulació del PPU no estableix condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques.

13. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible

D'acord amb l'art. 3 del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

En compliment de la norma assenyalada, el PPU incorpora com annex el document independent de l'Estudi de l'Avaluació de la Mobilitat Generada que justifica el grau d'assoliment de l'objectiu de mobilitat sostenible que resulten de l'ordenació proposada pel sector.

14. Memòria social

D'acord amb la Disposició Transitòria Sisena "Figures de planejament derivat i instruments de gestió" del TRLUC, els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible. Aquesta exigència no és aplicable als instruments de planejament urbanístic derivats aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

El POUM d'Olot no preveu reserves d'habitatge de protecció pública en el sector 03 – Morrot, que té la consideració de sector amb PPU aprovat anteriorment, i per tant, el PPU no qualifica el sòl amb reserva per HPP. No obstant, entre les tipologies proposades hi ha la de blocs plurifamiliars, que podria ser apta per la promoció d'habitatge amb finalitats socials.

En aquest sentit en la justificació del compliment del requeriment de la CTU, en relació a la reserva per a Habitatges de Protecció Pública, regulada a l'art. 57.3 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, s'exposa:

"Per tal de fer efectiva la reserva de sòl i de sostre per a habitatges de protecció oficial establert a la Llei d'Urbanisme, s'inclou dins de la normativa de cadascun dels sectors de sòl urbanitzable delimitat per a ús residencial, amb pla parcial no aprovat anteriorment a l'entrada en vigor de la Llei d'Urbanisme, el percentatge de reserva, que és igual o superior al mínim establert a l'article 57.3 d'aquesta llei. Aquesta mateixa determinació s'estableix per a sòl urbanitzable no delimitat, i per als polígons i plans de millora urbana en els que s'hi preveus residencial de nova implantació. És a dir:

En SUD s'estableix aquesta determinació per als sectors: 2. El serrat; 4. Batet – La Vila; 7. St Roc; 10. Mas de Xexàs; 11. El Boser; en els quals es donen les circumstàncies amb les què aquesta disposició és aplicable..."

15. Justificació de l'observança de desenvolupament urbanístic sostenible

15.1. Avaluació ambiental del sector 03 Morrot delimitat pel POUM d'Olot. Consideracions generals

Aprovat definitivament el 25/09/2003: La CTU de Girona dona conformitat al text refós Publicat al DOGC el 02/02/2004.

El POUM incorpora Documentació ambiental: Estudi d'impacte ambiental, i la Ponència Ambiental, en sessió del 18 de febrer de 2003 acorda la declaració d'impacte ambiental, i sobre la qual es pren l'Acord de declaració d'impacte ambiental (DOGC 4118 DE 23/04/2004).

La declaració no inclou mesures complementàries a aplicar al sector PPU Morrot, si bé estableix, pel que fa al programa de vigilància ambiental, les condicions complementàries següents:

5.1. Responsabilitzar de l'execució de cada programa de vigilància ambiental i dels seus costos al promotor de cada sector. D'acord amb el que estableix el punt 6 de la present declaració, el desenvolupament de cada sector de sòl urbanitzable requerirà la presentació i execució d'un programa de vigilància ambiental específic.

5.2 D'acord amb l'article 29.2 de la Llei 12/1985, d'espais naturals, i l'article 12.2 del Pla especial de la zona volcànica de la Garrotxa, de manera prèvia al desenvolupament de cadascun dels sectors de sòl urbanitzable, l'Ajuntament trametrà a la Junta de Protecció els plans parcials i els projectes d'urbanització corresponents.

Els plans parcials de cadascun dels sectors urbanitzables hauran d'incorporar:

- *Les directrius de desenvolupament de cada nou SUD establertes pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.*
- *Si s'escau, el contingut específic per a cada sector establert en els punts anteriors de la present declaració.*
- *Un programa de vigilància ambiental específic d'acord amb les directrius de l'estudi d'impacte ambiental de la revisió del Pla general.*
- *El mecanisme d'atribució de responsabilitats per tal d'assegurar l'execució i finançament del PVA tant en les diverses fases de desenvolupament del sector com en la fase d'explotació*

- Les propostes de minimització d'impactes sobre l'àmbit del Parc natural i sobre els vectors ambientals afectats d'acord amb els criteris i directrius de l'estudi d'impacte ambiental, del document de revisió del Pla general i la present declaració d'impacte ambiental.

Aquesta documentació requerirà l'informe favorable de la Junta de protecció del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa.

15.2. Fonaments jurídics

Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes. DOGC 5374 del 7/05/2009
Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. BOE 296 DE 11/12/2013.
LLEI 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica. DOGC núm. 6920, 24/07/2015.
DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. DOGC núm. 4682, 24/07/2006

Supòsits en els qual els PPU han de ser objecte d'AAE (L 6/2015. DA 8ª)

Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

15.3. Conclusions

En relació a l'obligatorietat de l'avaluació ambiental, i d'acord amb la consulta feta als tècnics de la Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona, es considera que malgrat la normativa d'avaluació ambiental estratègica de plans i programes és posterior a l'aprovació del POUM d'Olot, el contingut i abast del procediment de Declaració d'Impacte Ambiental, per la seva afectació al PARC Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa, es pot assimilar a l'avaluació ambiental i per tant, el PPU del Sector 04 el Morrot s'emmarca dins el supòsit de l'apartat 6.c de la DA 8ª i no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica.

15.4. Contingut de l'informe ambiental

Tanmateix, en compliment de l'art. 100. Objecte i contingut de l'informe ambiental dels plans urbanístics derivats, del D 305/2006, l'informe ambiental dels plans parcials urbanístics té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:

- a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables, la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per a la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre, per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable. En la identificació dels requeriments ambientals significatius s'han de tenir en compte, entre d'altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats.
- b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn: la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.
- c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.
- d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.
- e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.

S'assenyala que dins aquests continguts atès que l'informe ambiental desplega l'avaluació ambiental del POUM, s'inclouran les prescripcions i justificacions que resulten de la DIA, en concret les relatives al Programa de Vigilància Ambiental i la minimització de l'impacte sobre l'àmbit del Parc Natural.

Per l'exposat, el PPU present incorpora com annex en document independent l'informe ambiental.

II. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Secció 1. Naturalesa, àmbit territorial i vigència

Art. 1. Naturalesa

Aquest Pla té la condició de pla parcial urbanístic i respecta en totes les seves determinacions el POUM d'Olot i el DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art. 2. Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial urbanístic és l'assenyalat gràficament als plànols d'ordenació i es troba situat al nord-oest del nucli històric d'Olot, al nord del cementiri, sobre la vessant oest del Montsacopa. Limita, al nord amb els terrenys urbanitzats de carrer Comanegra i Canigó; per l'oest, amb l'avinguda del Morrot, al sud, amb la reserva d'equipament adjacent al cementiri i a l'est pel camí que planeja al peu del Montsacopa. La seva superfície és de 12.269,13 m².

Art. 3. Vigència

Aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i la seva normativa, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 94 i 106 del TRLUC.

Art. 4. Obligacions

Les disposicions contingudes en aquest Pla Parcial urbanístic obliguen al seu compliment per igual tant a l'Administració com als particulars.

Art. 5. Interpretació

La interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats i d'acord amb els criteris d'interpretació establerts a l'art. 7 de les NU del POUM.

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot.

Art. 6. Modificacions

Les modificacions del present document hauran de respectar les determinacions per ordre de jerarquia urbanística.

No seran supòsits de modificació els ajustos d'alineació i rasants que no distorsionin l'estructura general del sector, ni modifiquin les superfícies de les illes en més d'un 5%. Tampoc ho seran les petites variacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització que no suposin modificacions en la superfície i per tant a l'edificabilitat, superior al 5%.

Art. 7. Determinacions

Les determinacions del present Pla Parcial urbanístic es despleguen en els següents documents:

Documentació escrita

- I. Memòria
- II. Normes Urbanístiques
- III. Pla d'etapes i avaluació econòmica

Documentació gràfica

1. Plànols d'informació
2. Plànols d'ordenació
3. Implantació indicativa
4. Vialitat i serveis
5. Antecedents i fotografies

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC

Secció 1. Qualificació del sòl i desplegament del Pla

Art. 8. Règim del sòl

La classificació de l'àmbit del Pla Parcial urbanístic del sector el Morrot està definida pel POUM d'Olot com a sòl urbanitzable delimitat.

Art. 9. Qualificació

El Pla Parcial urbanístic del sector del Morrot qualifica el sòl en zones i sistemes.

- S'entén per zones aquella part de terrenys dins la qual es poden exercir els drets relatius a l'edificació, d'acord amb els condicionants del Pla Parcial urbanístic.
- S'entén per sistemes els terrenys que constitueixen l'estructura del sector, i que són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament d'Olot.

Art. 10. Execució del PPU

Per l'execució del Pla Parcial Urbanístic s'haurà de redactar i aprovar el projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació.

Així mateix, perquè les parcel·les d'aprofitament privat assoleixin la condició de solar, s'hauran d'executar les obres definides en el projecte d'urbanització del sector.

Art. 11. Projecte d'urbanització

El projecte d'urbanització del sector s'ajustarà a l'establert a l'art 72 TRLUC i art. 11 i concordants de les NU del POUM i comprendrà la definició, almenys de les obres bàsiques d'urbanització corresponents al sòl qualificat de sistema viari i sistema d'espais lliures, d'acord amb els criteris continguts en els plànols (definició geomètrica, alineacions, rasants, seccions tipus..) i les condicions establertes en aquestes normes.

La materialitat dels acabats, el mobiliari, l'enllumenat i les espècies d'arbustiva i arbrat adoptaran criteris d'integració al context limítrof del volcà Montsacopa

El camí del Montsacopa es plantejarà amb paviment de greda compactada i el carrer principal en plataforma única. Les vores facilitaran la infiltració de l'aigua de pluja al subsòl.

El projecte d'urbanització definirà el traçat i característiques de la via de connexió entre la via central i el camí de vora en la separació a límits de l'edificació definida pel sistema d'equipaments del sector.

Art. 12. Projectes d'Urbanització Complementaris

Els projectes d'urbanització complementaris que es redactin en desenvolupament del Pla Parcial urbanístic del sector, hauran d'ajustar-se al que disposa l'article 72 del TRLUC i art. 11 i concordants de les NU del POUM.

El projecte d'urbanització complementari que es podrà redactar per definir els aspectes de la urbanització del sector no fixats pel projecte d'obres bàsiques, podrà incloure:

- l'enjardinament, arbrat i reg dels espais públics
- el mobiliari urbà
- la senyalització viària
- les propostes de l'estudi de trànsit fora de l'àmbit, a mode de recomanació

Secció 2. Sistema d'actuació i divisió poligonal

Art. 13. Sistema d'actuació

L'execució del Pla Parcial urbanístic del sector Morrot es farà pel sistema de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació. D'acord amb l'establert a l'art. 47.2.a del POUM, l'Ajuntament d'Olot, com a administració actuant serà el receptor del 10% d'aprofitament urbanístic de cessió i del sòl qualificat de sistemes urbanístics.

Art. 14. Divisió poligonal

Es preveu el desenvolupament del Pla Parcial urbanístic en un únic polígon d'actuació urbanística, encara que sigui possible la seva execució per fases.

Art. 15. Procediment

El procediment a seguir per a l'execució del Pla Parcial urbanístic s'ajustarà al que disposa el Títol quart del TRLUC.

Secció 3. Determinacions del Pla Parcial urbanístic

Art. 16. Sistemes i zones

El Pla Parcial urbanístic del sector el Morrot, conté les següents qualificacions, que segueixen les establertes en el POUM d'Olot:

Sistemes:

- Sistema de comunicacions viàries (clau 2)
- Sistema d'espais lliures i zones verdes (clau 3)
- Sistema d'equipaments comunitaris (clau 4)
- Centres i instal·lacions tècnics d'energia, d'aigües, residus, telecomunicacions i d'altres. (clau 5)

Zones:

- Zona suburbana d'intensitat 2 (clau 11.2)
- Zona suburbana d'intensitat 2-3 (clau 11.2-3)
- Zona d'edificació aïllada d'intensitat 4 (clau 12.4)

Art. 17. Regulació detallada dels sistemes

El present Pla Parcial urbanístic manté els conceptes, determinacions i terminologia pels sistemes definits en el POUM d'Olot corresponents a:

- Sistema de comunicacions viàries (clau 2), concretament la xarxa viària urbana complementària.
- Sistema d'espais lliures i zones verdes (clau 3.3), concretament parcs locals, jardins i passeigs urbans.
- Sistema d'equipaments comunitaris (clau 4), amb les especificitats següents:
L'edificació es separarà 6 metres del límit oest de la parcel·la. L'espai entre l'edifici i aquest límit es mantindrà enjardinat i adequat amb un pas per vianants que connecti la plaça del sector amb el camí del Montsacopa.
- Centres i instal·lacions tècnics d'energia, d'aigües, residus, telecomunicacions i d'altres (clau 5.2), concretament instal·lacions d'electricitat.

Art. 18. Regulació detallada de les zones

El present Pla Parcial urbanístic manté els conceptes, determinacions i terminologia general de les zones definides en el POUM d'Olot, corresponents a les zones suburbana d'intensitat 2 (11.2) i zona d'edificació aïllada d'intensitat 4 (clau 12.4) i crea una nova subzona en base a les suburbanes d'intensitat 2 i 3 que flexibilitza alguns dels paràmetres.

Art. 19. Determinacions particulars per a la zona suburbana d'intensitat 2 (clau 11.2)

Li son d'aplicació les determinacions corresponents dels arts 285 a 289 de les NU del POUM amb les especificitats establertes al capítol 3r de les normes urbanístiques del PPU i a aquest article.

1. Condicions formals i ambientals

Per a la parcel·la edificable caldrà presentar un projecte complert d'ordenació global on es defineixi l'edifici, les tanques, els murs i els espais exteriors. El projecte d'ordenació inclourà el tractament dels espais no edificats de la parcel·la d'acord amb les determinacions fixades en el capítol 3r i amb els criteris i recomanacions concordants de l'informe mediambiental d'aquest Pla parcial.

Art. 20. Determinacions particulars per a la zona suburbana d'intensitat 2-3 (clau 11.2-3)

Li son d'aplicació les determinacions corresponents dels arts 285 a 289 de les NU del POUM amb les especificitats establertes al capítol 3r de les normes urbanístiques del PPU i a aquest article.

1. Tipus d'ordenació.

Alineació a vial segons es determina en els plànols d'ordenació.

2. Condicions d'edificació.

Les façanes s'alinearàn necessàriament a l'alineació de vial i alineació a l'espai públic o comunitari privat lateral en les alineacions definides amb línia contínua en el plànol de paràmetres d'ordenació.

Les alineacions definides amb línia discontinua són màximes

L'amplada de l'edificació entre dues façanes laterals no superarà els 12 metres.

Per assegurar que de la regulació proposada no en resultarà un sostre ni un nombre d'habitatges superior que el màxim admès pel POUM, s'estableix una edificabilitat màxima i un nombre màxim d'habitatges per parcel·la de:

Parcel·la A	1.622,71 m2 st	13 habitatges màxim
Parcel·la B	1.569,25 m2 st	12 habitatges màxim
Parcel·la C	1.488,81 m2 st	12 habitatges màxim

3. Alçades i nombre màxim de plantes.

L'alçada i nombre de plantes es mesurarà d'acord amb l'establert a l'art. 149 del POUM. El nombre de plantes i alçada reguladora màxima sobre rasant vindrà definida per la rasant del carrer amb B+1 i ARM 7,50 m, pel carrer prolongació del carrer Comanegra i B+2 i ARM 9,50 m per l'avinguda del Morrot. Les alçades i nombre de plantes de les edificacions amb referència a cada carrer es mantindran en una fondària que queda regulada en el plànol paràmetres d'ordenació secció.

L'espai privat lliure d'edificació s'afeixarà de manera que l'alçada entre plataformes no sigui superior a una planta. Les plataformes tindran una amplada regulada en el plànol paràmetres d'ordenació secció. No es permet la col·locació de tanques ni portals entre l'avinguda del Morrot i l'espai comunitari a cota, amb l'objectiu de permetre les visuals.

4. Condicions de parcel·la

El PPU defineix les parcel·les resultants que tindran la consideració d'indivisibles.

5. Cossos volats.

S'admeten els cossos volats tal com estan regulats en l'art. 289.4 de les NU del POUM. També s'admeten els cossos volats en les façanes orientades a sud sobre espai privat lliure d'edificació sobre rasant. Per la regulació dels vols a les façanes sud s'aplicarà el mateix article assimilant l'amplada del carrer a la distància mínima entre edificacions.

6. Ocupació del subsòl.

L'ocupació màxima en soterrani està delimitada al plànol de paràmetres d'ordenació.

7. Condicions formals i ambientals

Pel conjunt de les tres parcel·les edificables caldrà presentar un projecte unitari complert d'ordenació global on es defineixin els edificis amb disseny unitari, les àrees comunitàries i les instal·lacions privades al servei del conjunt. El projecte d'ordenació inclourà el tractament dels espais no edificats de la parcel·la d'acord amb les determinacions fixades en el capítol 3r i amb els criteris i recomanacions concordants de l'informe mediambiental d'aquest Pla parcial.

Art. 21. Determinacions particulars per a la zona d'edificació aïllada d'intensitat 4 (clau 12.4)

Li son d'aplicació les determinacions corresponents dels arts 291 a 295 de les NU del POUM amb les especificitats establertes al capítol 3r de les normes urbanístiques del PPU i a aquest article.

1. Condicions formals i ambientals

Per a la parcel·la edificable caldrà presentar un projecte complert d'ordenació global on es defineixi l'edifici, les tanques, els murs i els espais exteriors. El projecte d'ordenació inclourà el tractament dels espais no edificats de la parcel·la d'acord amb les determinacions fixades en el capítol 3r i amb els criteris i recomanacions concordants de l'informe mediambiental d'aquest Pla parcial.

Les alçades de tanques i murs de contenció a carrer s'ajustaran a les cotes topogràfiques indicades en els plànols d'ordenació corresponent.

CAPÍTOL III. PROTECCIÓ AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA

Art. 22. Generalitats

Aquest capítol de la normativa es veu justificat per l'Informe ambiental del pla parcial. Els continguts, criteris i objectius d'aquest informe són la base del present capítol. Per tant l'informe serveix per la interpretació i aclariment dels conceptes que es regulen seguidament.

En fase d'obra d'urbanització i d'edificació caldrà donar compliment a les "Mesures en fase d'obra" recollides com a mesures preventives i correctores en el capítol 10.2 de l'informe ambiental, que són d'aplicació directa i es podran incorporar en el plec de condicions en la licitació de les obres d'urbanització i en les condicions de les llicències d'obres que s'atorguin al sector.

Els projectes d'urbanització i edificació inclouran un pla de seguiment ambiental amb el contingut prescrit al capítol 11.2 de l'informe ambiental que li sigui d'aplicació. La documentació de final d'obra inclourà l'avaluació de les mesures de seguiment proposades en el pla de seguiment ambiental corresponent.

Secció 1. Tractament d'aigües residuals

Art. 23. Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials.

El sistema de clavegueram és separatiu. Els edificis separaran dos circuits d'evacuació.

Per tal d'assegurar la laminació dels episodis de pluges torrencials en el 80% de l'aigua i limitar el consum d'aigua de xarxa, es recomana que els edificis disposin d'una xarxa de recollida independent per a les aigües de pluja de cobertes i espais exteriors i d'un dipòsit estanc per a l'emmagatzematge, dins la parcel·la amb una capacitat mínima de 0,10 m3 / m2 de superfície de coberta. Aquestes aigües s'hauran de reutilitzar en el propi edifici, sigui per substituir l'aigua potable dels inodors i/o per regar els espais verds privats.

El sistema d'aigües negres es connecta a la xarxa general.

A les obres on hi hagi moviments de terres, la constructora haurà de prendre mesures per a evitar les fugues massives de terres cap a les xarxes de clavegueram o el medi receptor, instal·lant barreres de fins (silt fences), evitant que entrin a la parcel·la aigües d'escorrentia superficial de fora mitjançant una cuneta perimetral i instal·lant una bassa de decantació al punt més baix de la parcel·la per tal de decantar les aigües d'escorrentia superficial originades a la parcel·la.

En el cas de que l'activitat prevista requereixi projecte d'activitats, aquest fixarà les condicions de pretractament de les aigües residuals, prèvies al seu abocament a la xarxa.

Secció 2. Protecció del paisatge

Art. 24. Moviment de terres, sòls i paviments.

En els moviments de terres s'acopiarà la capa edàfica per estendre-la posteriorment al nivell superior del terreny acabat.

La greda procedent de l'excavació de soterranis, públics o privats, en cas que no s'acopi per a la seva reutilització dins l'obra, es transportarà fins al solar on designi l'Ajuntament i es cedirà al consistori per a la reposició de paviments en espais públics.

Els espais urbanitzats amb paviments impermeables es limitaran en el possible als vials, quedant els espais lliures públics així com els espais lliures de parcel·la, sense paviments impermeables en un mínim de dos terços de la seva superfície no ocupada pel soterrani.

Art. 25. Vegetació existent i plantació.

Quan en una parcel·la edificable hi existeixin espècies arbòries importants, així com bancals de pedra seca o altres elements d'interès se'n prioritzarà la seva preservació i integració dins els projecte.

L'espai lliure de parcel·la no ocupat pel soterrani serà arbrat a raó d'un arbre per cada 100 m2 arrodonida a l'enter més proper, d'espai lliure de parcel·la no ocupat pel soterrani. Els arbres hauran d'estar plantats en el moment de la presentació del certificat final d'obra.

En qualsevol cas la vegetació tindrà el paper de condicionador microclimàtic, a més de l'estètic, i per aquest motiu s'haurà de tenir en compte en el moment del disseny els diferents aspectes:

- la funció de la vegetació com a element de protecció sonora.
- la funció de la vegetació com a protecció solar: les zones d'arbrat de fulla caduca lineals i també pels espais protegits amb pèrgoles que sostenen vegetació enfiladissa.
- la funció de la vegetació com a protecció de les façanes dels edificis respecte a la radiació solar estival, molt especialment de les façanes amb una orientació cap a llevant o cap a ponent per tal d'evitar el sobre escalfament de paraments i la penetració de la radiació solar a través de les finestres.
- la funció de la vegetació com a protecció d'elements constructius: fomentar les teulades verdes.
- el drenatge: a les zones amb vegetació o properes a elles s'han de preveure paviments drenants, porosos, o amb pendent cap a zones d'infiltració de l'aigua pluvial.

Secció 3. Riscos Ambientals

Art. 26. Incendis.

Franja de protecció per riscos. S'ha evitar l'ús d'espècies piròfiles en les revegetacions properes a zones edificades deixant una franja de vegetació lliure d'arbustiva, amb la massa forestal aclarida (densitat d'arbres adults inferior a 150 peus/ha, amb una distribució homogènia sobre el terreny), les branques baixes expurgades (un terç de la seva alçada amb un màxim de 5 metres) i neta de vegetació seca i morta.

Secció 4. Atmosfera

Art. 27. Contaminació lumínica.

D'acord amb l'establert a la Llei 6/2.001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, es preveu pel sector un nivell d'il·luminació general baix i mitjà a l'avinguda del Morrot. Les lluminàries s'adeqüen als criteris de la citada llei, d'eficiència energètica sens minva de la seguretat, per evitar la intrusió lumínica en l'entorn domèstic i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn.

Secció 5. Disseny arquitectònic dels edificis

Art. 28. Unitat de projecte

Els tres edificis a l'avinguda del Morrot seran objecte d'un projecte unitari que també inclourà la definició integrada dels espais exteriors privats i les tanques. Els espais comunitaris d'aquests tres edificis mantindran les visuals cap al volcà i no tindran cap portal de tancament.

La tanca dels habitatges situats entre la via central i el volcà Montsacopa serà unitària, tot i que es construeixi per trams, segons les indicacions de l'apartat corresponent.

Art. 29. Ventilació creuada

Tots els habitatges disposaran de ventilació creuada a dues façanes diferents, disposades a un angle inferior a 90 graus. En cas d'habitatges que no donin a dues façanes, caldrà garantir aquesta ventilació amb patis, sistemes d'accessos oberts o, en cas extrem, amb ventilació forçada. Els patis hauran de disposar d'una boca d'admissió i sortida d'aire permanent per garantir un bon tiratge i amb les dimensions que estableix el POUM

Art. 30. Caixes d'escala

Les caixes d'escala en edificis plurifamiliars podran estar situades a tocar la façana o a l'interior dels edificis sempre que es garanteixi l'entrada de llum natural. Si estan situades a l'interior alliberaran un ull d'escala on es pugui inscriure un cercle de diàmetre 1'00m com a mínim i disposaran d'un lluernari a la part superior. Permetran la ventilació en vertical en tots els casos, mitjançant l'obertura de portes o reixes de fàcil accionament. Les escales es disposaran de manera que se'n fomenti la seva utilització per davant de l'ascensor.

Art. 31. Protecció solar

Totes les obertures a est, sud i oest disposaran de sistemes de protecció solar graduables, integrats en el mateix edifici: persianes projectables, persianes de lames graduables, persianes alacantines, porticons de lames, voladissos, tendals, etc. S'estudiarà a més, la possibilitat d'instal·lar tancaments envidrats practicables que permetin acumular l'escalfor del sol a l'hivern.

La disposició o existència d'arbrat de fulla caducifòlia que generi una ombra superior al 80% de la radiació incident de forma que protegeixi les façanes esmentades de la radiació a l'estiu, es considerarà protecció adequada si es complementa amb algun altre element de control per part de l'usuari.

Art. 32. Peces exteriors

Es prioritzarà que tots els habitatges disposin d'una peça exterior en forma de lògia, balcó, terrassa, galeria o formes combinades, amb una volada màxima segons estableix el POUM. Com a mínim el 80% dels habitatges d'un bloc i tots els habitatges aïllats o adossats disposaran d'un espai exterior d'aquestes característiques on es pugui inscriure un rectangle de 1,60m x 2,50m. Aquestes peces estaran situades a l'exterior de l'envolupant tèrmica de l'edifici i disposaran dels elements necessaris per regular el clima de l'habitatge de forma passiva.

Art. 33. Cobertes i instal·lacions

Les cobertes seran planes. Les cobertes invertides, s'acabaran amb greda crivada del mateix emplaçament o seran vegetades.

El disseny de coberta preveurà obligatòriament un espai on els captadors solars i altres instal·lacions energètiques puguin ser integrats adequadament. Serà d'aplicació l'Ordenança municipal sobre integració de captadors d'energia solar al terme municipal d'Olot, regint-se per les prescripcions del nivell 1 d'integració, atesa l'alta visibilitat del conjunt des d'altres parts de la ciutat. Així mateix, caldrà que la prolongació de la façana mantingui la mateixa alçada que el punt més alt de les plaques solars. Aquestes seran amb marc i vidre negre i disposades seguint formes geomètriques pures. La seva distribució apareixerà grafiada als plànols del projecte, en planta i secció.

Es permet que els badalots sobresurtin una planta més de l'alçada reguladora de l'edifici, sempre que estiguin integrats en la composició volumètrica de l'edifici. Poden disposar-se, si cal, tangents a qualsevol vora, sempre que no representin un perjudici per a edificis veïns. El seu ús es limitarà a l'arribada de l'escala a coberta, maquinària d'ascensor i xemeneies.

Les terrasses comunitàries d'edificis d'habitatges disposaran d'un accés còmode, com a mínim amb la mateixa caixa d'escala de l'edifici i a ser possible l'ascensor. Incorporaran un punt d'aigua i desaigüe, preses elèctriques i un espai de pèrgola, sempre que sigui de forma integrada a l'arquitectura de l'edifici.

En edificis d'obra es preveurà una terrassa a la coberta dimensionada per a la ubicació i manteniment de tots els aparells de climatització, refrigeració i calefacció dels habitatges i locals inferiors. Serà accessible des de l'escala de l'edifici i estarà connectat amb cada departament per un pou d'instal·lacions. No serà visible des del carrer i quedaran integrats en el volum predominant, respectant els criteris compositius i estètics de l'edifici i del seu entorn més immediat.

Art. 34. Sala de brossa

La sala de brossa que eventualment prescrigui el CTE s'ubicarà en un local comunitari, essent prohibit qualsevol tipus de reclau que deixi els contenidors a nivell de vorera o a l'entrada dels garatges.

Art. 35. Tanques i murs de contenció

Les tanques de separació de parcel·les i jardins amb l'espai públic i entre finques s'unificaran per a cada conjunt arquitectònic de forma que la construcció de la tanca guardarà relació amb l'edificació, en base als materials o colors emprats. Per això, s'incorporaran al projecte d'edificació subjecte a llicència.

Les alçades de tanques i murs de contenció a carrer s'ajustaran a les cotes topogràfiques indicades en els plànols d'ordenació corresponent.

Art. 36. Acabats

Les façanes s'adequaran a les condicions de context de l'entorn on es troben situats, a la falda del volcà Montsacopa i molt exposats a les visuals des d'altres punts de la ciutat. Caldrà també que mantinguin entre elles una unitat de conjunt, seguint els acabats que es detallen en aquest apartat.

En el moment de sol·licitar la llicència d'obra caldrà presentar:

- Alçats de totes les façanes a escala mínima 1/50, on es representin amb la mateixa precisió la façana objecte de la llicència i les façanes contigües. S'indicaran aquí tots els materials, acabats i colors de la façana: paraments, sòcol, fusteria, sistemes de protecció solar, ràfecs i barbacanes, coberta, badalots, portes d'accés, tancament de locals comercials, baixants i canals, etc.
- Plànols de detall de la urbanització dels espais exteriors, incloent el detall de murs, tanques, portals, enjardinament, paviments, tractament d'aigües pluvials i il·luminació.

Els acabats de les façanes seran únicament d'algun dels següents materials, fruit de l'aprofitament dels materials d'excavació i amb la proporció que cada projectista consideri oportuna:

- Paredat de pedra tosca negra, disposat com a mur de pedra seca de revestiment de 30cm d'acabat irregular i amb junta sense amorterar, per totes les cares vistes. No s'admeten murs d'escollera.
- Arrebossats olotins de calç aèria amb greda, amb proporció 1 a 3. Aquesta greda aporta a la calç cert grau de "puzzolanitat" que fa els arrebossats més resistents. La seva mida i cromatisme va dels 2 als 60 mm, tot i que en arrebossats no és bo passar-se dels 3 mm. Les tonalitats de la greda seran les fosques del Montsacopa.
- En el cas de façanes tipus Sate, i de forma excepcional quan l'arrebossat otolí no permeti obtenir garantia del producte, s'admet un acabat de calç, llis, de color blanc trencat amb negre i roig, però evitant el groc, tipus NCS 1002R

En cap cas es permeten revestiments amb cantoneres vistes de materials plàstics o metàl·lics

Les canals i els baixants podran ser de qualsevol tipus, excepte tubs motllurats d'alumini i tubs de materials plàstics.

El murs de contenció, tanques al carrer i divisòries de parcel·la es projectaran de forma unitària amb l'edificació i seran de paredat de pedra tosca negra, exposat com a mur de pedra seca amb un gruix mínim de 30cm, d'acabat irregular i amb junta sense amorterar, com si es tractessin de murs de feixes. L'acabat serà el mateix per a totes les cares que quedin a la vista, tan a l'espai públic com a dins de la parcel·la. No tindran cap coronament d'altre material.

Les parts superiors únicament podran ser conformades amb planta viva, o bé arbustiva podable, o bé heura, sempre a la vista des del carrer. Els elements d'ocultació només estan permesos per la banda interior de la tanca vegetal i també seran de materials naturals. En cap cas estan permesos els materials plàstics.

Es podran instal·lar reixes de malla o tanques de protecció d'acer de brèndoles verticals, fins a una alçada de 1,80m i amb un pas d'aire i vista mínim del 90%. Està expressament prohibida qualsevol altra solució.

La fusteria, preferentment de fusta, serà amb un acabat de fusta tractada amb oli, o de qualsevol material, excepte pvc, amb acabat pintat mate de color blanc. De la mateixa manera es tractaran els elements de protecció solar i enfosquiment com persianes, porticons o tendals.

Les tanques de parcel·la s'integraran als murs i s'acabaran amb color gris forja

Les baranes garantiran un pas d'aire mínim del 90% en la seva superfície. S'acabaran sempre amb acabat pintat mate de color blanc.

Els paviments dels espais exteriors privats o comunitaris seran amb formigó amb àrid de basalt rentat a l'àcid, amb lloses de basalt o empedrats de pedra tosca. S'admetran també els paviments de tova o maó manual de color gris fosc.

Així mateix caldrà donar compliment ambiental als següents aspectes:

- la utilització de pintures naturals o acríliques de base aquosa i de vernissos naturals amb etiquetatge ecològic
- la utilització de fustes d'origen certificat en revestiments de murs i paviments i xapats de portes
- la utilització d'àrids reciclats per a tots els usos no estructurals: subbases de paviments, drenatges, capes filtrants, etc.

Disposició Addicional

Per tot el que no estigui especificat en les normes particulars, s'entén que resulta d'aplicació el que disposa el POUM d'Olot.

III. PLA D'ETAPES, AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. Pla d'etapes

La urbanització es desenvoluparà en una sol polígon, en un termini màxim de 4 anys a comptar des de la vigència del Pla Parcial urbanístic.

2. Avaluació econòmica - financera

2.1. Metodologia de l'anàlisi de la viabilitat econòmica

La viabilitat econòmica de l'ordenació proposada al sector Morrot s'analitza mitjançant el mètode residual dinàmic, atès que l'actuació pot abastar un període de 6 anys i per tant, la incidència del temps és molt rellevant.

D'acord amb l'art. 38 de l' ECO 805 i l'art. 22.3 i annex 4 del RVLS, la taxa d'actualització de les despeses i cobraments pendents s'obté de la suma de la taxa lliure de risc (la última referencia publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic d'entre dos y sis anys, que és del 2,939 % BOE 132, de 3 de juny de 2023) mes la prima de risc que és del 8% per ús residencial (primera residència). Atès que la valoració es fa amb quantitats constats no incrementades amb la inflació, la taxa d'actualització per una operació immobiliària similar en el mercat lliure seria del 10,939%.

2.2. Ingressos:

Els ingressos privats resultants de l'execució de l'actuació d'urbanització i promoció establerta per aquest Pla Parcial es valoren d'acord amb les hipòtesis següents:

Als efectes de l'avaluació de la viabilitat econòmica els ingressos a tenir en compte són els corresponents als drets privats del sector, és a dir, el 90% que queda un cop deduït el valor del 10% de l'aprofitament de cessió.

Com a producte finals s'han considerat:

a) Pel que fa a la subzona suburbana d'intensitat 2-3 (clau 11.2-3 morrot), s'ha considerat que el producte immobiliari resultant són els habitatges acabats, atès que pel tipus de producte (bloc d'habitatge plurifamiliar) el consumidor no hi accedirà fins que es posi en venda l'habitatge acabat. El preu de venda del l'habitatge plurifamiliar previst s'obté del "Quaranta sisè estudi de preus de mercat dels habitatges a la província de Girona" publicat pel Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària i el Gremi de Promotors i Constructors d'Edificis de Girona el juny de 2023. Es pren de base la tipologia dels pisos d'obra nova de 55 a 75 m2 útils, que s'ajusten a la tipologia oferta majoritària. Es calibra el valor del producte resultant de l'ordenació del PPU, amb una densitat sensiblement menor, amb l'aplicació d'un coeficient reductor.

Al quadre adjunt es resumeix el càlcul

46 estudi de preus de mercat GIPCE obra nova hab 55-75 m2 útils (abril 2023)

Preu mitjà venda útil Zona 2 - 3	2.441,50	€/m2 útil
Coef. sostre útil / construït	0,77	
Preu venda constr.	1.831,13	€/m2 constr
Densitat Zona 11.2-3 PPU	125,00	m2/hab
Comercialització	0,03	
Coeficient corrector densitat	0,95	
Preu venda contr. net	1.687,38	€/m2 constr

b) Pel què fa a la subzona d'edificació aïllada d'intensitat 4 (clau 12.4 Morrot) s'ha considerat que el producte immobiliari es realitzarà amb major probabilitat amb la venda del solar urbanitzat i serà el consumidor el que promourà i finançarà l'edificació. L'estudi assenyalat no inclou tipologies assimilables, per tant, el valor s'estableix a partir d'un estudi de mercat de solars per a edificar habitatges unifamiliars aïllats.

S'adjunta quadre resum de l'estudi de mercat i valoració:

Dades solar						Homogeneització		
	Localització	Adreça	Superfície	Preu	€/m2	Sup	Posició	Homog
1	Morrot	Sant Julià del Mont	465	180.000,00	387,10	1,00	1,05	406,45
2	Morrot	Sant Julià del Mont	235	99.000,00	421,28	0,90	1,05	398,11
3	Morrot	Sant Julià del Mont	235	91.500,00	389,36	0,90	1,05	367,95
4	Morrot		682	150.000,00	219,94	1,10	1,05	254,03
5	Morrot		465	194.000,00	417,20	1,00	1,00	417,20

- 1 <https://catala.habitaclia.com/comprar-residencial-a-olot-i25486000000451.htm?st=1,5&f=&geo=p&from=list&lo=55>
- 2 <https://catala.habitaclia.com/comprar-residencial-a-olot-i25486000000453.htm?pag=2&st=1,5&f=&geo=p&from=list&lo=55>
- 3 <https://catala.habitaclia.com/comprar-residencial-a-olot-i34909004311340.htm?pag=4&st=1,5&f=&geo=p&from=list&lo=55>
- 4 <https://catala.habitaclia.com/comprar-residencial-a-olot-i11839000001087.htm?pag=4&st=1,5&f=&geo=p&from=list&lo=55>
- 5 <https://catala.habitaclia.com/comprar-residencial-a-olot-i34909004311338.htm?pag=5&st=1,5&f=&geo=p&from=list&lo=55>

Mitjana	368,75
Desviació estàndard	66,69
Límit superior	435,44
Límit inferior	302,06

Mitjana selecció	397,43
Descompte mercat	5%
Comercialització	3%
Preu net m2 parcel·la	366,23

c) Pel què fa a la subzona d'edificació en filera (suburbana intensitat 2 (clau 11.2 Morrot) s'ha considerat que el producte immobiliari es realitzarà amb major probabilitat amb la venda del solar urbanitzat i serà el consumidor el que promourà i finançarà l'edificació. L'estudi assenyalat no inclou tipologies assimilables, per tant, el valor s'estableix a partir d'un estudi de mercat de solars per a edificar habitatges unifamiliars en filera

	Localització	Adreça	Superfície	Preu	€/m2
1	Morrot		200	40.000,00	200,00
2	Morrot		200	35.000,00	175,00
3	Morrot		170	65.000,00	382,35
4	Sant Roc		162	60.000,00	370,37
5	Pla de Dalt		231	74.000,00	320,35
6	Morrot		200	70.000,00	350,00

- 1

<https://catala.habitacalia.com/comprar-residencial-a-olot-i40042000000019.htm?pag=3&st=1,5&f=&geo=p&from=list&lo=55>
- 2

<https://catala.habitacalia.com/comprar-residencial-a-olot-i11839000001149.htm?pag=3&st=1,5&f=&geo=p&from=list&lo=55>
- 3

<https://catala.habitacalia.com/comprar-residencial-a-olot-i13547000000852.htm?pag=3&st=1,5&f=&geo=p&from=list&lo=55>
- 5

<https://catala.habitacalia.com/comprar-residencial-a-olot-i11839000001048.htm?pag=4&st=1,5&f=&geo=p&from=list&lo=55>
- 6

<https://catala.habitacalia.com/comprar-residencial-a-olot-i11839000000932.htm?pag=4&st=1,5&f=&geo=p&from=list&lo=55>
- 7

<https://catala.habitacalia.com/comprar-residencial-a-olot-i11839000001071.htm?pag=5&st=1,5&f=&geo=p&from=list&lo=55>

Mitjana	299,68
Desviació estàndard	89,75
Límit superior	389,42
Límit inferior	209,93

Mitjana selecció	324,61
Descompte mercat	5%
Comercialització	3%

Preu net m2 parcel·la 299,13

El resum dels ingressos privats de l'actuació de desenvolupament, execució i promoció del sector Morrot es resumeix al quadre següent:

	St. constr. / sup	PV/m2 ctr	TOTAL aprof	Aprof privat
Plurif. lliure	4.680,77	1.687,38	7.898.245,58	7.108.421,02 €
Unif. lliure	3.385,97	385,50	1.305.306,53	1.174.775,88 €
Filera	53,00	299,13	15.853,98	14.268,58 €
				8.297.465,48 €

2.3 Costos associats al desenvolupament, execució i promoció del sector

Els costos d'urbanització s'obtenen de la base estadística recollida a la publicació “Valors bàsica dels immobles urbans – Agència Tributària de Catalunya 2023” que per qualitats d'urbanització mitjana i sense comptar amb els costos de planejament, estima el cost d'urbanització en qualitat mitjana en 163,48€/m2 de vial als quals cal afegir 16 €/m2 de vial per moviment de terres, resultant un cost arrodonit de 180 €/m2 de vial.

Atenent a la tipologia dels espais lliures del sector, que inclouen escales i recorreguts de vianants pavimentats, plantacions, alguns serveis (drenatge, enllumenat públic i rec) i mobiliari urbà bàsic, s'estima el cost unitari en el 60% del cost d'urbanització dels vials :

Costos d'execució unitaris	Específic
Sistema viari	180,00 €/ m²
Sistema espais lliures	90,00 €/ m²

Estimació costos urbanització i projectes (sense IVA)

Actuació	Sistema	Superfície	unitat	€/unitat	Parcial
Sistema viari		2.717,07	m²	180,00	489.072,60 €
Zona verda		1.540,57	m²	100,00	138.651,30 €
					627.723,90 €
Total Costos urbanització					
					€
Projectes i gestió (15%)					94.158,59 €
Total execució					721.882,49 €

Els costos de construcció s'obtenen de la publicació Boletín Económico de la Construcción 2023 2n trimestre, per la tipologia assimilable

Costos de construcció unitaris (BEC 3rt Trimestre 2023)

Tipologia	Base BEC	PEC + SS
Plurifamiliar aïllat	Edif. aïllada apartaments 40 m2	1.239,15
	Prov. Girona (reducció cost)	8,00% 1.140,02
	Honoraris, taxes i llicències	11,25% 128,25

Costos de construcció del producte immobiliari del PA

Costos de construcció		Sostre	Unitari	Cost total	Cost apr privat
Plurifamiliar aïllat	Cost construcció	4.680,77	1140,02	5.336.149,13	4.802.534,22
	Honoraris		128,25	600.316,78	540.285,10
				5.936.465,91	5.342.819,32

2.4 Hipòtesis de desenvolupament temporal de l'actuació urbanística i avaluació econòmica

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total	12.969,13
Sistemes	7.003,64
Vialitat	2.717,07
Espais lliures	1.540,57
Equipaments	2.721,00
Serveis tècnics	25,00
Sòl privat	5.965,49
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	10%
Ús predominant	Residencial
Total habitatges (màx)	46
Aprofitament privat resultant	
Sostre residencial	
Sostre plurif renda lliure	4.680,77
Superfície parcel·les	
Unif filera renda lliure	53,00
Unif aïllada renda lliure	3.385,97

PARÀMETRES ECONÒMICS

TEMPORITZACIO INGRESSOS I

DESPESES		Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5	Any 6
Despeses - Costos transformació urbanístics							
Costos urbanització viari (carrer)	627.723,90 €		50%	50%			
Honoraris projectes i gestió	94.158,59 €	50%	25%	25%			
Despeses - Costos edificació							
Habitatge plurifamiliar renda lliure	4.802.534,22			50%	50%		
Honoraris, taxes i llicències	540.285,10		50%	25%	25%		
Ingressos - Valor Venda							
Habitatge plurifamiliar renda lliure	7.108.421,02					50%	50%
Parc unif aïllada renda lliure	1.174.775,88				50%	25%	25%
Parc unif filera renda lliure	14.268,48				100%		

TIR	16,14%
VAN (€)	435.834,18
Valor residual del sòl brut (€/m2)	33,61

Es constata que l'actuació d'urbanització del sector Morrot prevista en el PPU és econòmicament viable.

3. Informe de sostenibilitat econòmica

3.1. Criteris i objectius

Aquest apartat es redacta en compliment de l'article 66 del DL 1/2010, que en relació a la documentació del plans parcials urbanístics, apartat 1:

d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi 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.

Per tant, els objectius d'aquest informe és l'avaluació de la sostenibilitat econòmica de l'actuació considerant:

1. La inversió a càrrec de l'Ajuntament i els ingressos corresponents a l'aprofitament de cessió (despeses i ingressos de capital)
2. La relació entre les aportacions impositives del producte immobiliari resultant i les despeses de manteniment de les infraestructures del sector i de la implantació i prestació dels serveis necessaris pels residents. L'avaluació d'aquest apartat es fa en relació als ingressos mínims d'IBI necessaris per a garantir la sostenibilitat de l'actuació.

3.2. Despeses necessàries per l'actuació i ingressos associats

Les despeses a la modificació les podem agrupar en els següents apartats:

- Infraestructures i espais lliures i serveis inclosos en el sector o necessaris pel seu correcte funcionament.
- Implantació de nous equipaments al sector
- Manteniment de les esmentades infraestructures de serveis, vialitat i espais lliures (incloent l'enllumenat públic, neteja i vigilància).
- Manteniment de les prestacions d'equipaments i serveis, necessàries per la població.

Els ingressos associats al sector són els següents:

- Cessió d'aprofitament urbanístic
- Impost sobre construccions i obres (ICIO).
- Impost sobre bens immobles (IBI)
- Impost d'activitats econòmiques (IAE)

Per avaluar l'impacte de l'actuació en les finances públiques partim de les consideracions següents:

- La implantació de les infraestructures, serveis i espais lliures del sector està imputada íntegrament als propietaris del polígon i per tant, no genera cap despesa per l'Ajuntament.
- La cessió del sol corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic, que s'obté lliure de càrregues d'urbanització, s'incorporarà al patrimoni de sòl i habitatge.

- En aquest àmbit s'inclou sòl d'equipament, amb la intenció de completar l'equipament adjacent; actualment sense ús assignat. L'eventual construcció de l'equipament, per tant, no és una despesa que s'hagi de considerar en l'avaluació de l'impacte econòmic del PPU.
- El manteniment d' infraestructures, serveis i espais lliures haurà d'ésser suportat per l'IBI que generi la pròpia actuació. Per avaluar la sostenibilitat econòmica del manteniment a efectes en relació amb l'IBI és té en compte la totalitat de les infraestructures en relació a la totalitat del sostre edificable
- El manteniment de les prestacions d'equipaments i serveis generals, necessàries per la població s'avalua a partir de l'IBI que pot generar el sector referenciat a la participació e l'IBI en el pressupost municipal.

Estimació de les despeses de manteniment:

Per avaluar el cost de manteniment mig s'ha considerat l'amortització de la urbanització i despeses de consum d'enllumenat, neteja i rec i manteniment de jardineria amb una despesa de 2,20 €/m² any per zones verdes i de 2,80 €/m2 pel viari(que inclou vegetació diversa).

En el quadre següent es resumeixen els costos anuals previstos:

Sistema	Superfície	Cost unitari	Cost anual
Viari	2.717,07 m2	2,80€/m2 any	7.607,80€/any
Espais lliures	1.540,57 m2	2,20€/m2 any	3.389,25€/any
			10.997,05€/any

Estimació dels ingressos corrents associats al desenvolupament del sector:

Per l'avaluació de la sostenibilitat econòmica del sector es tenen en compte únicament els ingressos per IBI, atès que en el sector no s'implantaran activitats que generin IAE i que l'ICIO es considera com un ingrés puntual.

Els ingressos per IBI s'ha calculat aplicant el tipus de l'ordenança fiscal al valor probable dels solars edificats. El valor probable de la parcel·la edificada s'ha estimat a partir del valor unitari del sòl i el valor bàsic de construcció facilitats per l'Ajuntament d'Olot.

Valor cadastral unitari de sòl 2024	10,22 €/m² sòl
Mòdul bàsic de construcció 2024	342,27 €/m² sostre
Tipus ordenances fiscals	0,9523%

	Sup	V cad solars	Sostre	V cad constr	Total V cad
Habitatge unifamiliar aïllat	3.385,97	34.604,61	2.031,58	695.349,57	729.954,18
Habitatge unifamiliar en filera	53,00	541,66	31,60	10.815,73	11.357,39
Habitatge plurifamiliar bloc	2.526,52	25.821,03	4.680,77	1.602.087,15	1.627.908,18
					2.369.219,76

De les dades calculades i d'acord amb el supòsit anterior, es desprèn que la suma de les quotes d'IBI del sector seran de 22.562,08 €/any pels solars un cop edificats.

Els costos de manteniment representen, per tant, un 48,74 % de l'IBI, percentatge que està dins del marge dels percentatges de l'IBI que s'estableix usualment com a valors de referència pel manteniment de les infraestructures i serveis. Es constata doncs, que s'assoleix l'equilibri.

3.3 Conclusions

- El balanç econòmic dels ingressos per cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic és favorable per la hisenda municipal.
- Els costos de manteniment de les infraestructures i espais lliures poden ser suportats per l'IBI que genera el polígon.
- Per tant, es conclou que l'actuació, té impacte positiu sobre les finances de l'ajuntament.

Un Parell d'Arquitectes
www.unparelldarquitectes.cat
+34 972 984 383
St.Josep de Calassanç, 2
17800 Olot

PLA PARCIAL EL MORROT, OLOT
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Ajuntament d'Olot
Febrer de 2024
Un Parell d'Arquitectes: Eduard Callís i Guillem Moliner
Amb Pep de Solà - Morales

Un Parell d'Arquitectes
www.unparelldarquitectes.cat
+34 972 984 383
St.Josep de Calassanç, 2
17800 Olot

PLA PARCIAL EL MORROT, OLOT

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA - 1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

Ajuntament d'Olot

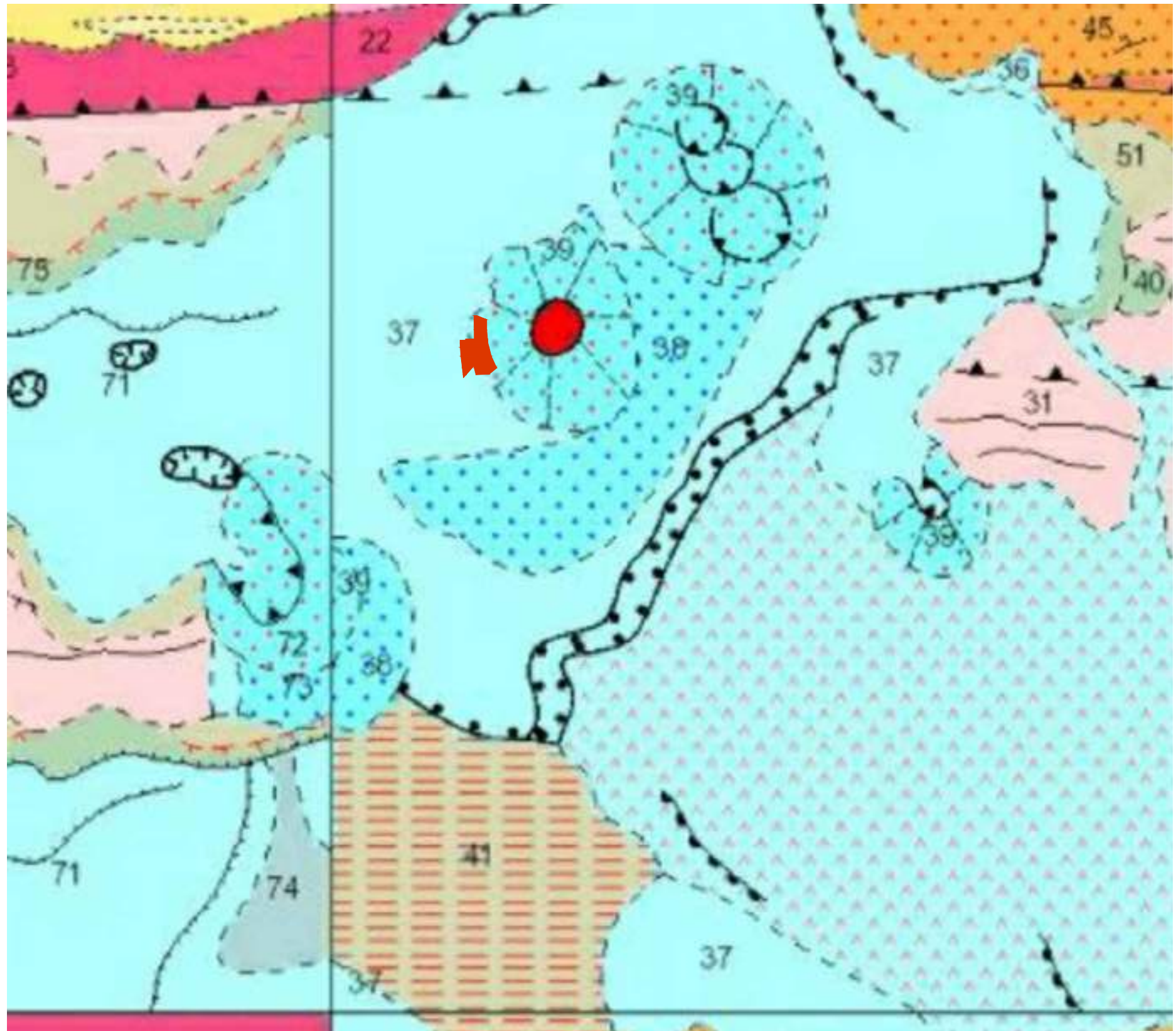
Febrer de 2024

Un Parell d'Arquitectes: Eduard Callís i Guillem Moliner

Amb Pep de Solà - Morales

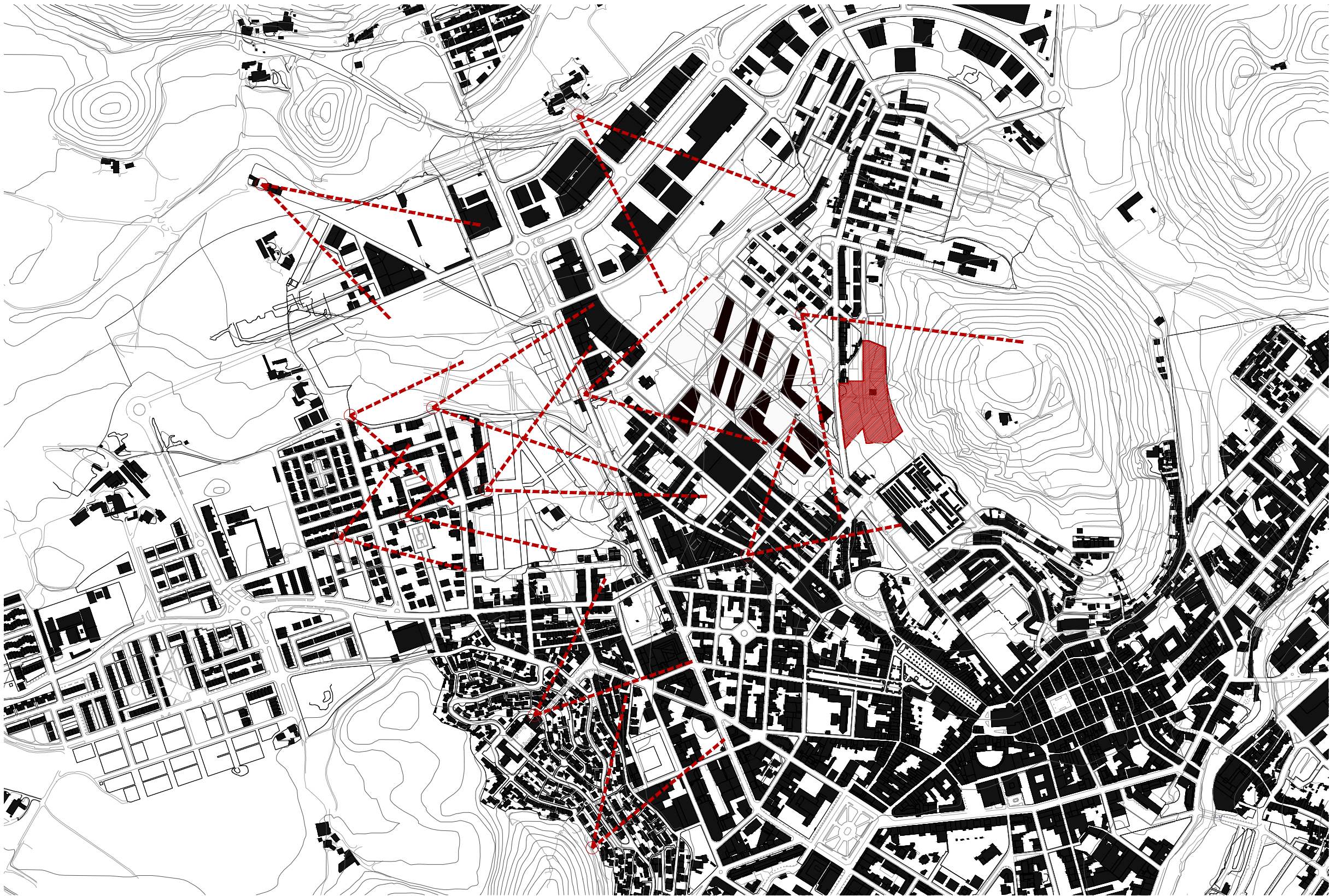


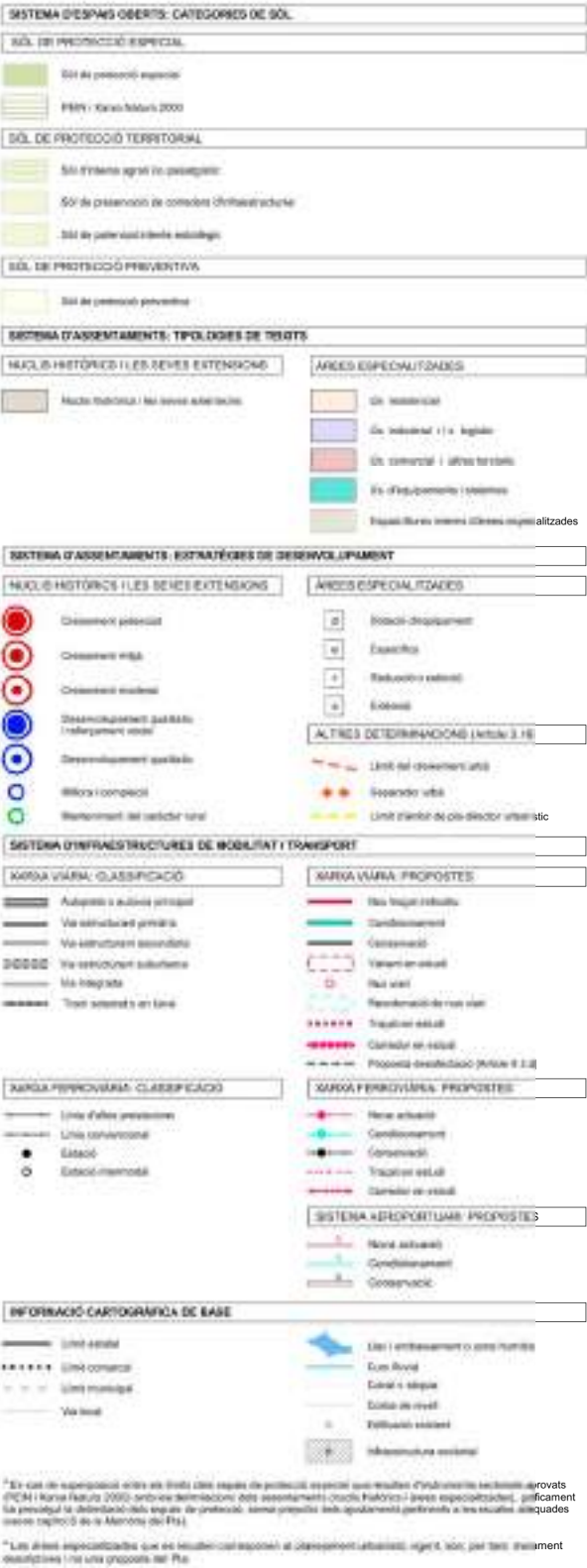
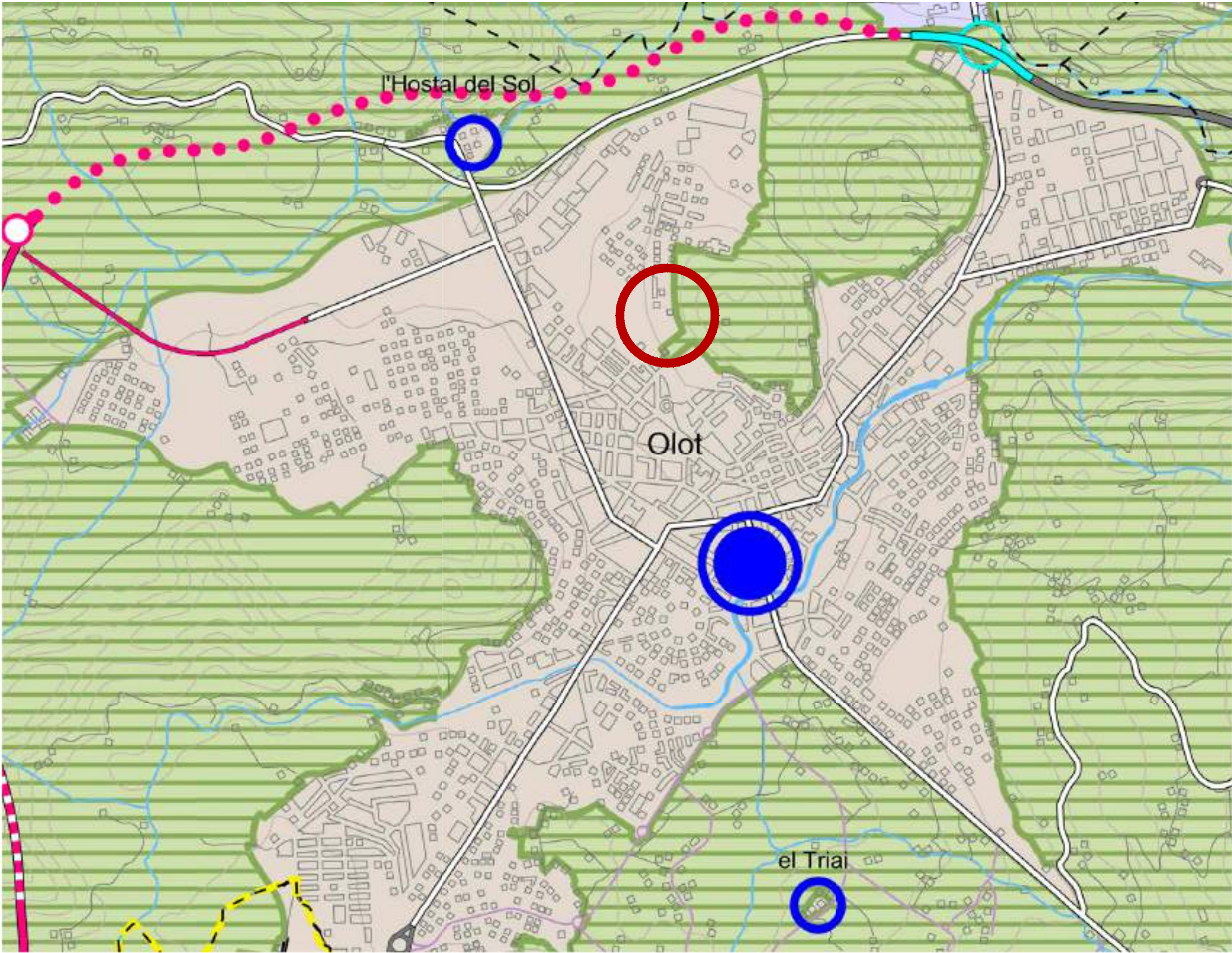
Amb Pep de Solà - Morales

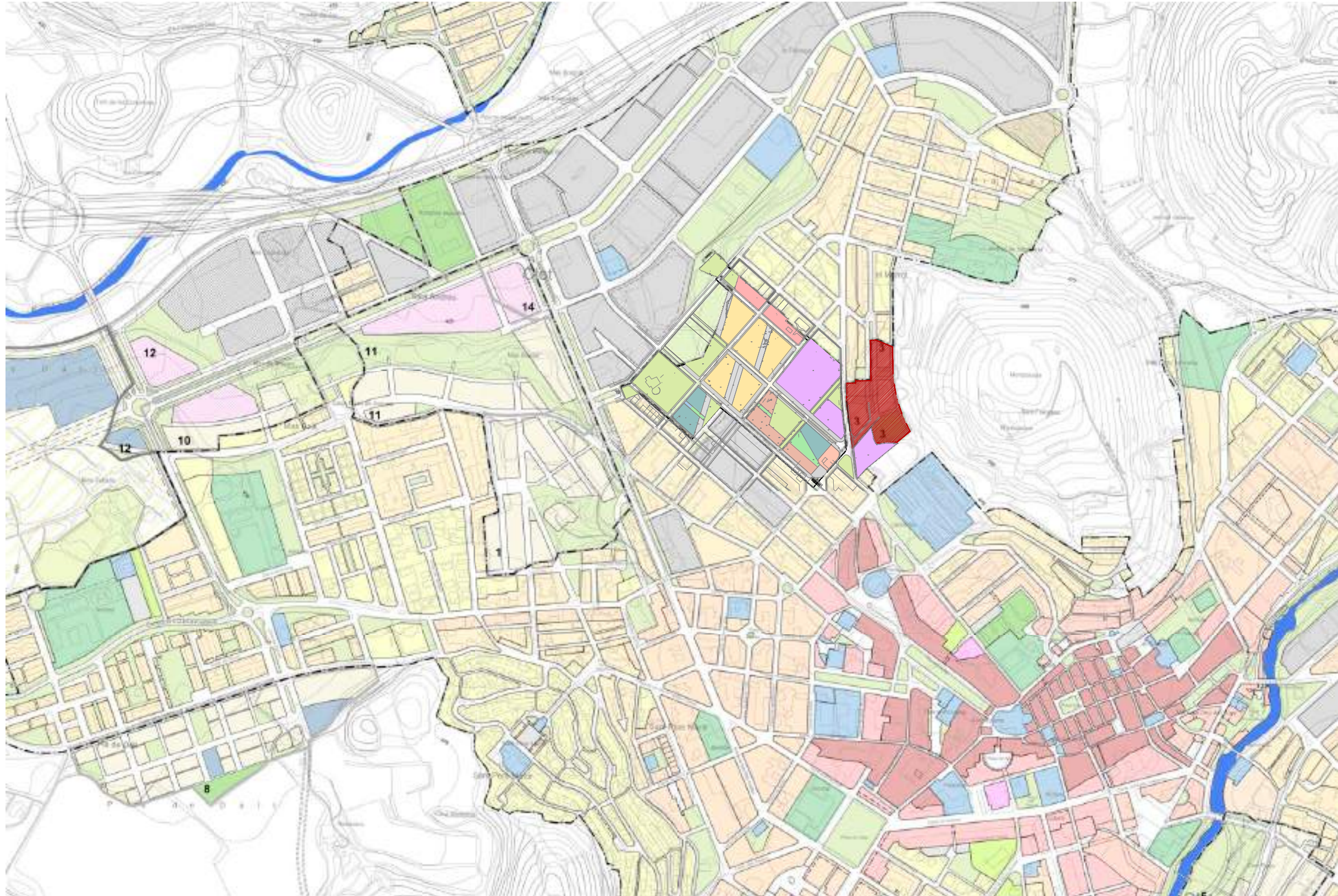




--- Límit de Pla Parcial El Morrot



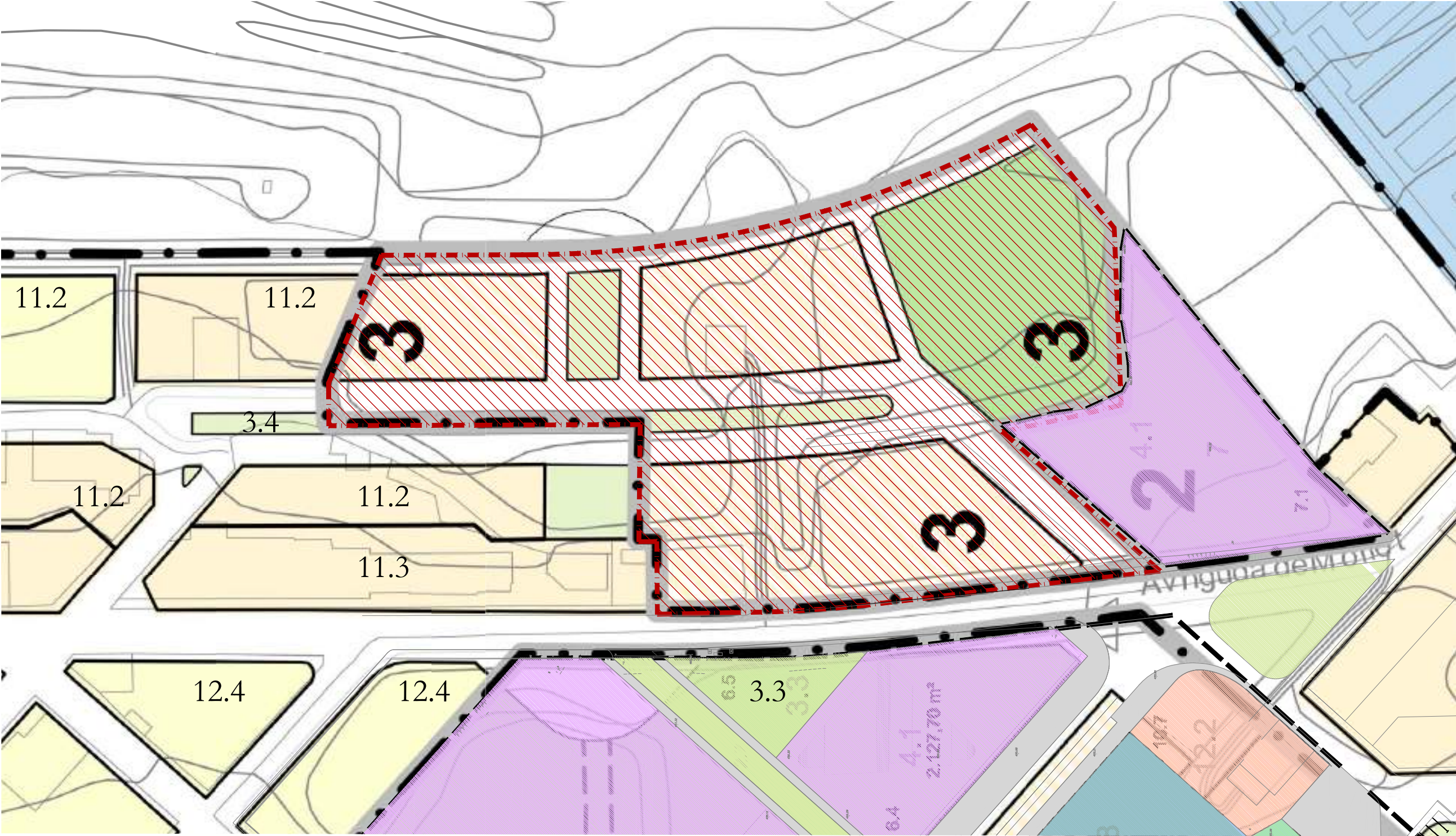




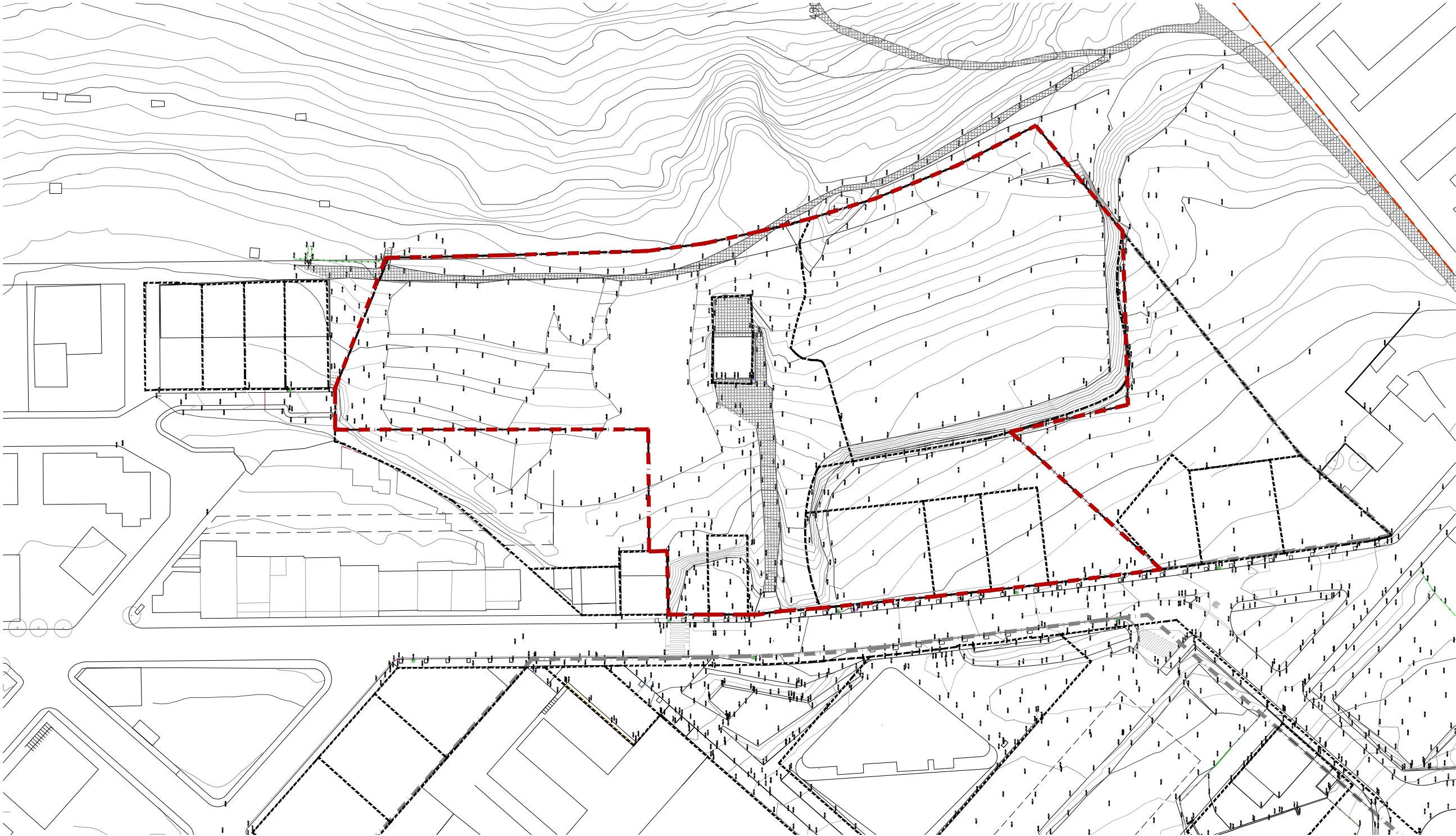
--- Límit de Pla Parcial El Morrot



--- Límit de Pla Parcial El Morrot

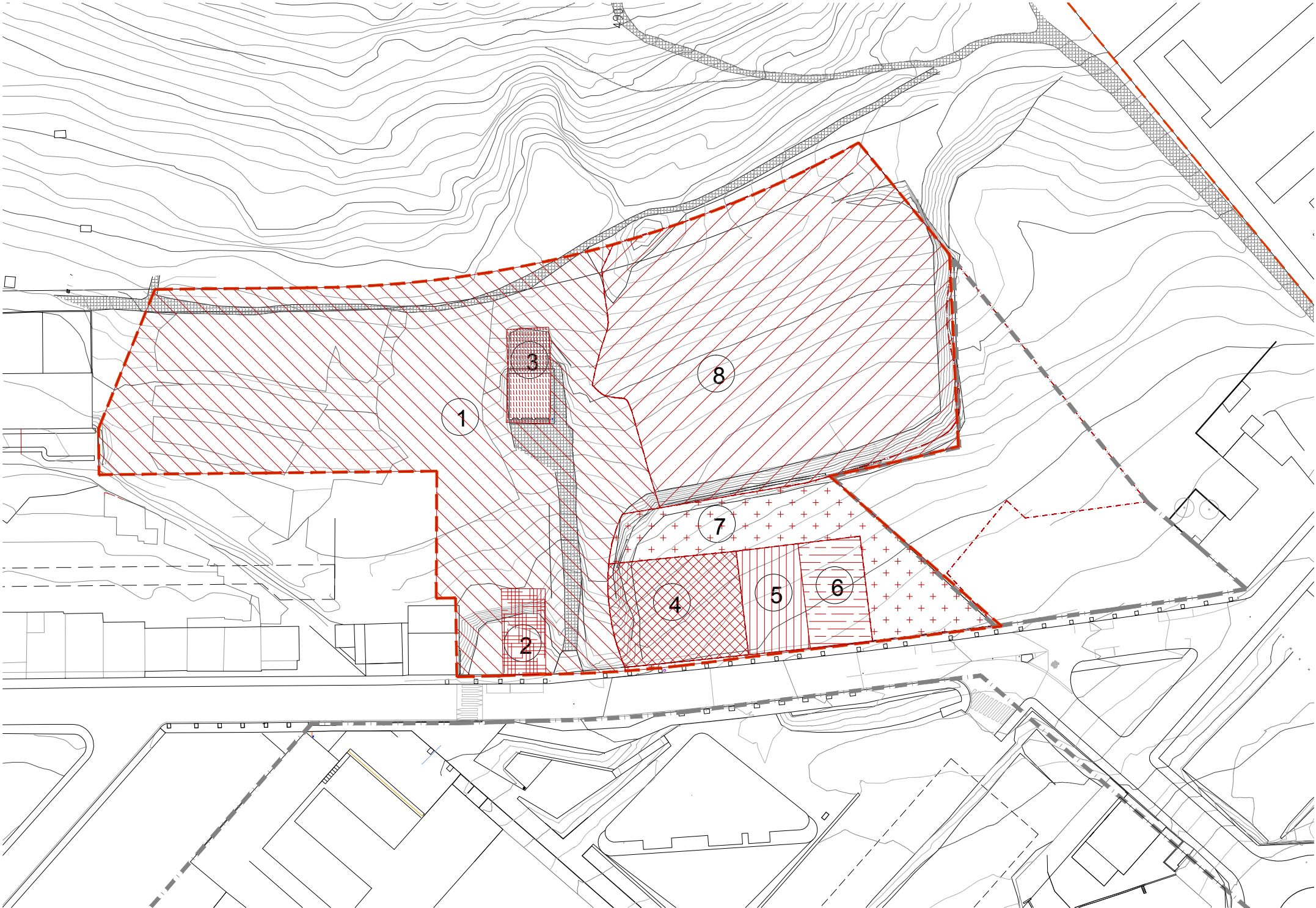


- Límit de Pla Parcial El Morrot
- Límit de Pla Parcial El Serrat
- Límit parcel·les
- C, ns culturals
elimitaci conjunt



- Límit de Pla Parcial El Morrot
- Límit de Pla Parcial El Serrat
- Límit parcel·les
- BC, Béns culturals
- Delimitació conjunt

Nº Parcel·la	1
Adreça	Carrer Morrot, 42
Nº Ref Cadastal	7608214DG5770N
Superfície de parcel·la	7.451,00m2 (del PP) 5.828,90m2
Edificacions existents	No dins àmbit PP
Nº Parcel·la	2
Adreça	Carrer Morrot, 46
Nº Ref Cadastal	7608216DG5770N
Superfície de parcel·la	174,00m2
Edificacions existents	No
Nº Parcel·la	3
Adreça	Carrer Morrot, 44
Nº Ref Cadastal	7608215DG5770N
Superfície de parcel·la	191,00m2
Edificacions existents	Sí
Nº Parcel·la	4
Adreça	Carrer Morrot, 34
Nº Ref Cadastal	7608218DG5770N
Superfície de parcel·la	639,00m2
Edificacions existents	No
Nº Parcel·la	5
Nº Ref Cadastal	7608231DG5770N
Superfície de parcel·la	306,00m2
Edificacions existents	No
Nº Parcel·la	6
Nº Ref Cadastal	7608219DG5770N
Superfície de parcel·la	308,00m2
Edificacions existents	No
Nº Parcel·la	7
Nº Ref Cadastal	7608217DG5770N
Superfície de parcel·la	2.722,00m2 (del PP) 1.112,23m2
Edificacions existents	No
Nº Parcel·la	8
Nº Ref Cadastal	7608222DG5770N
Superfície de parcel·la	4.410,00m2
Edificacions existents	No



- Limit de Pla Parcial El Morrot

Limit de Pla Parcial El Serrat

Limit parcel·les

C, ns culturals
eliminació conjunt

L, ns d'inter s natural
S U, Espai olcànic representatiu
- Pre i si alineacions POUM 200

Arbrat

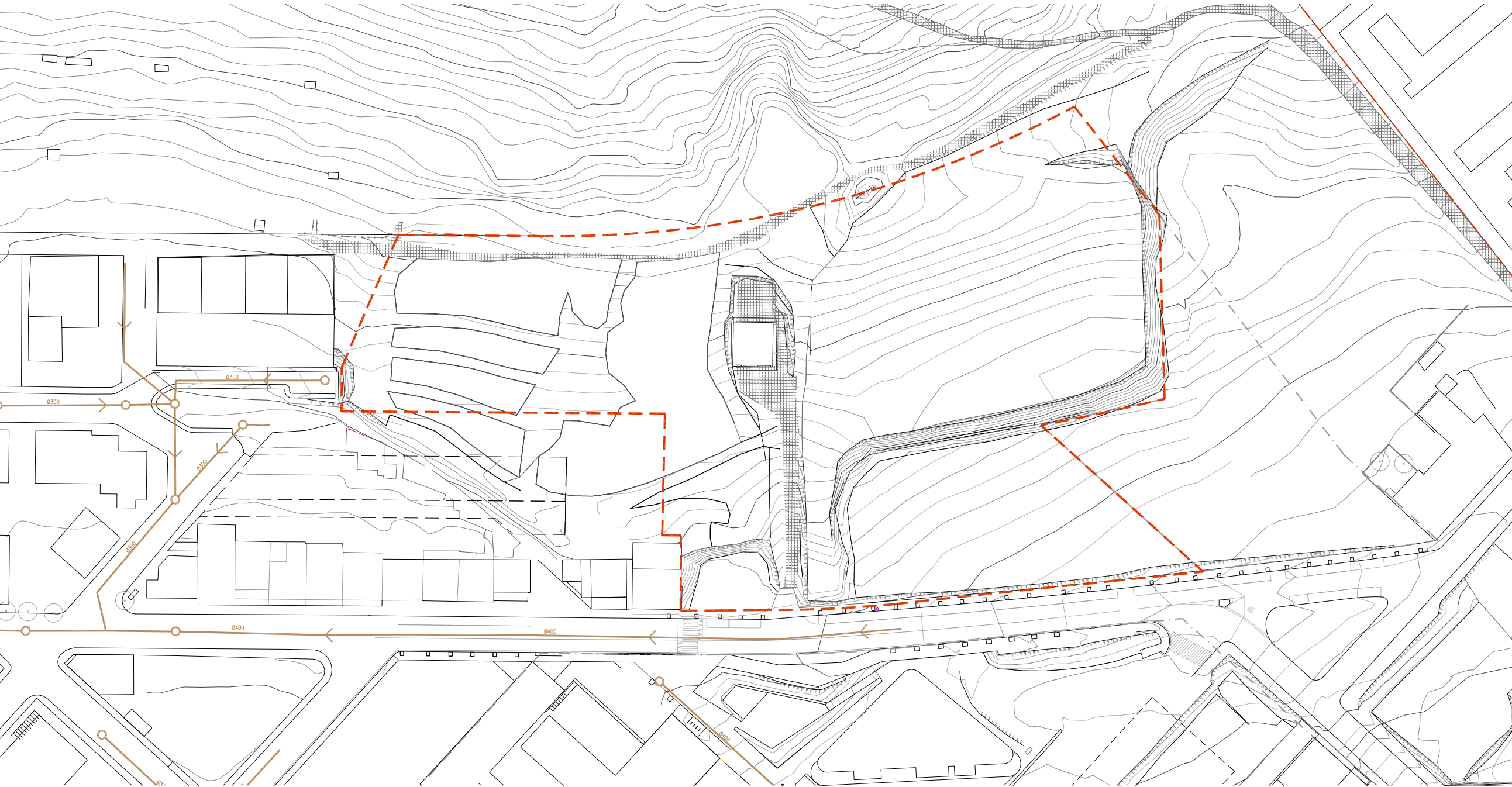
Camps de conreu

Camí

Edificacions

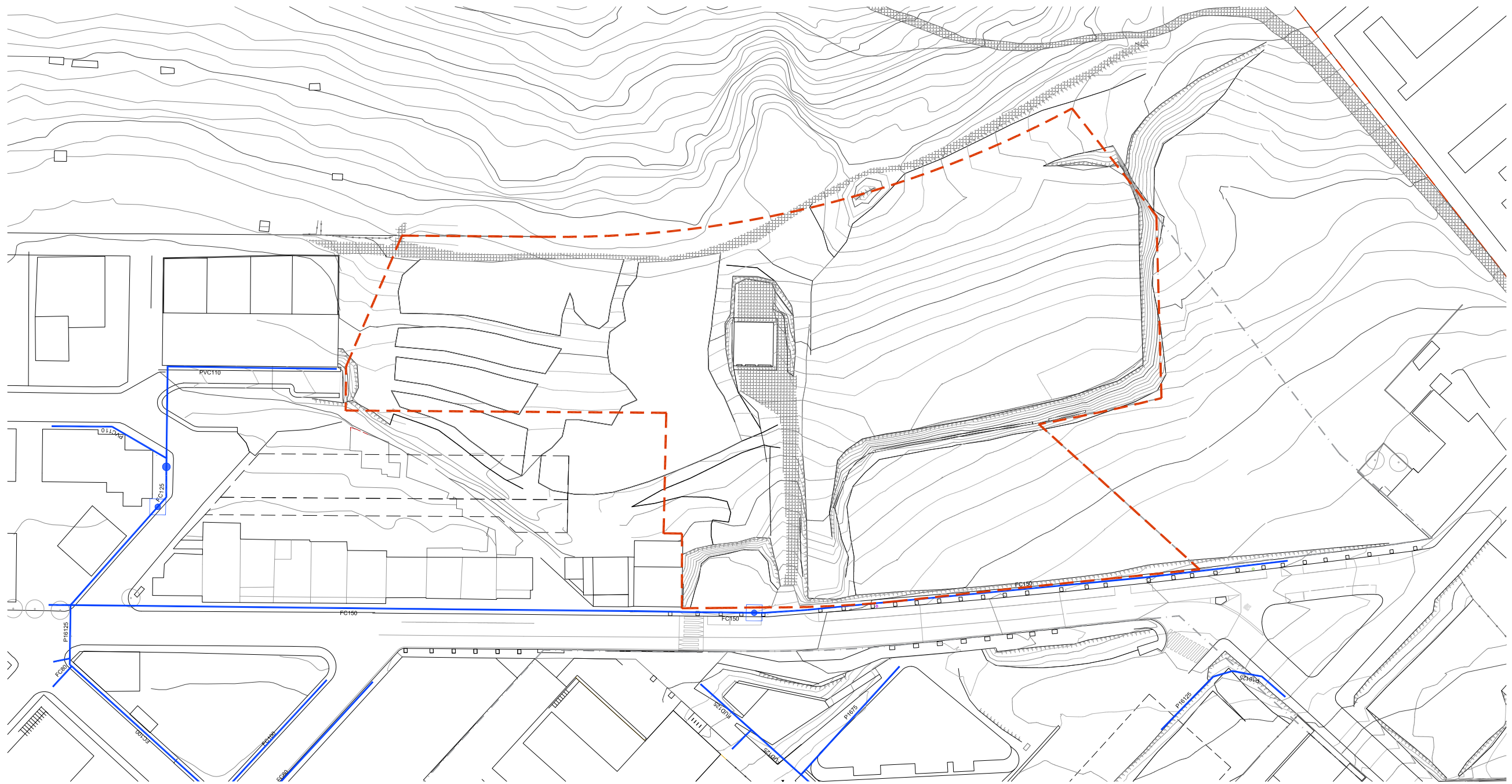


- Sanejament
- Xarxa existent
- Registre existent

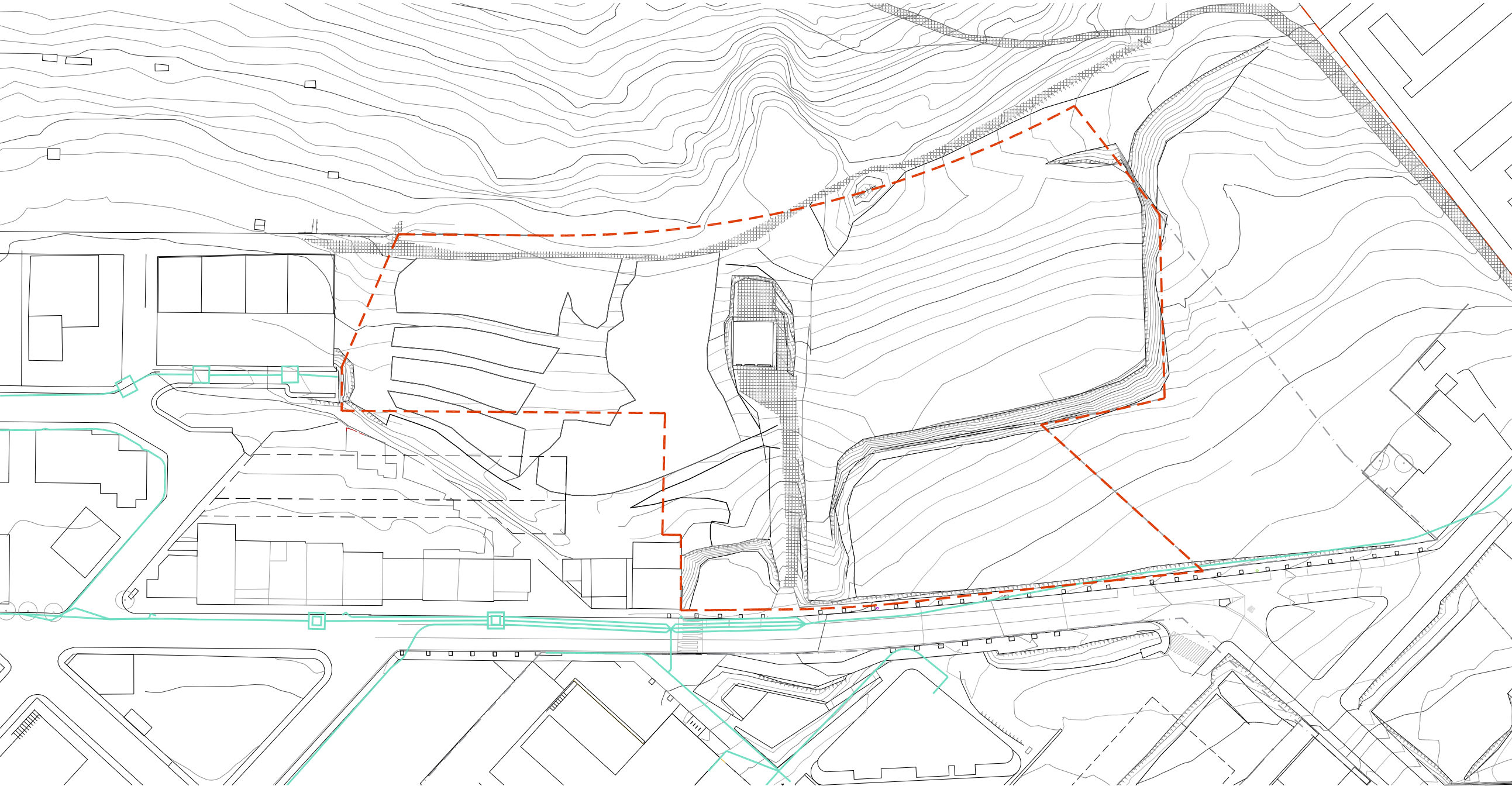


Amb Pep de Solà - Morales

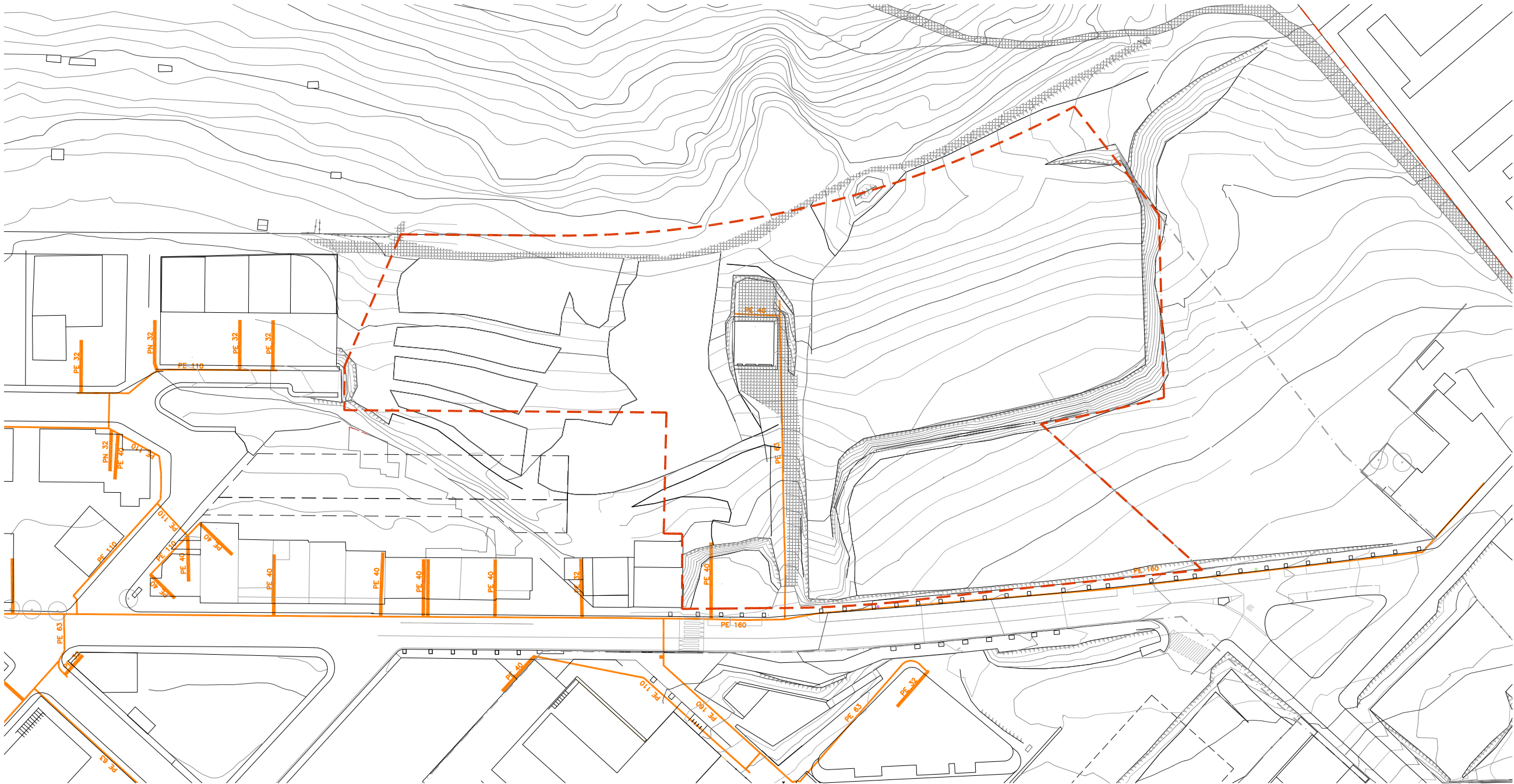
☒ Hidrant existent



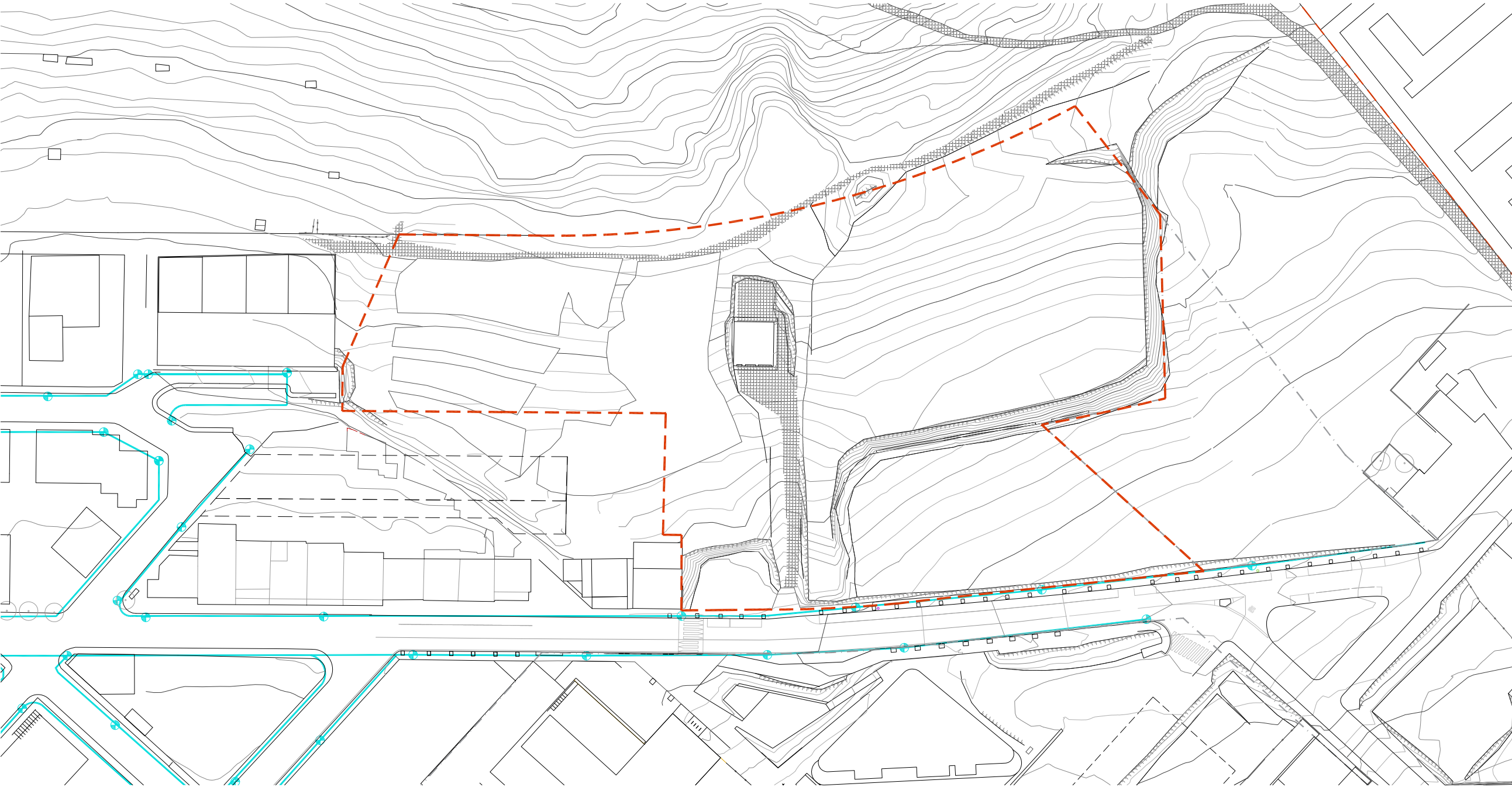
- Telefonia
- Xarxa existent
 - Arqueta M existent
 - Arqueta H existent



- Gas
- Xarxa existent
 - Escomesa existent
 - Xarxa a remoure



- Enllumenat
- Xarxa existent
- Punt de llum existent



Un Parell d'Arquitectes
www.unparelldarquitectes.cat
+34 972 984 383
St.Josep de Calassanç, 2
17800 Olot

PLA PARCIAL EL MORROT, OLOT

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA - 2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Ajuntament d'Olot

Febrer de 2024

Un Parell d'Arquitectes: Eduard Callís i Guillem Moliner

Amb Pep de Solà - Morales

- Sistemes urbanístics

2.

Sistema de comunicacions viàries

3.3

Espais lliures, zones verdes

4.

Equipaments

5.2

Infraestructura dels serveis urbanístics
- Zones de sòl urbà

11.2

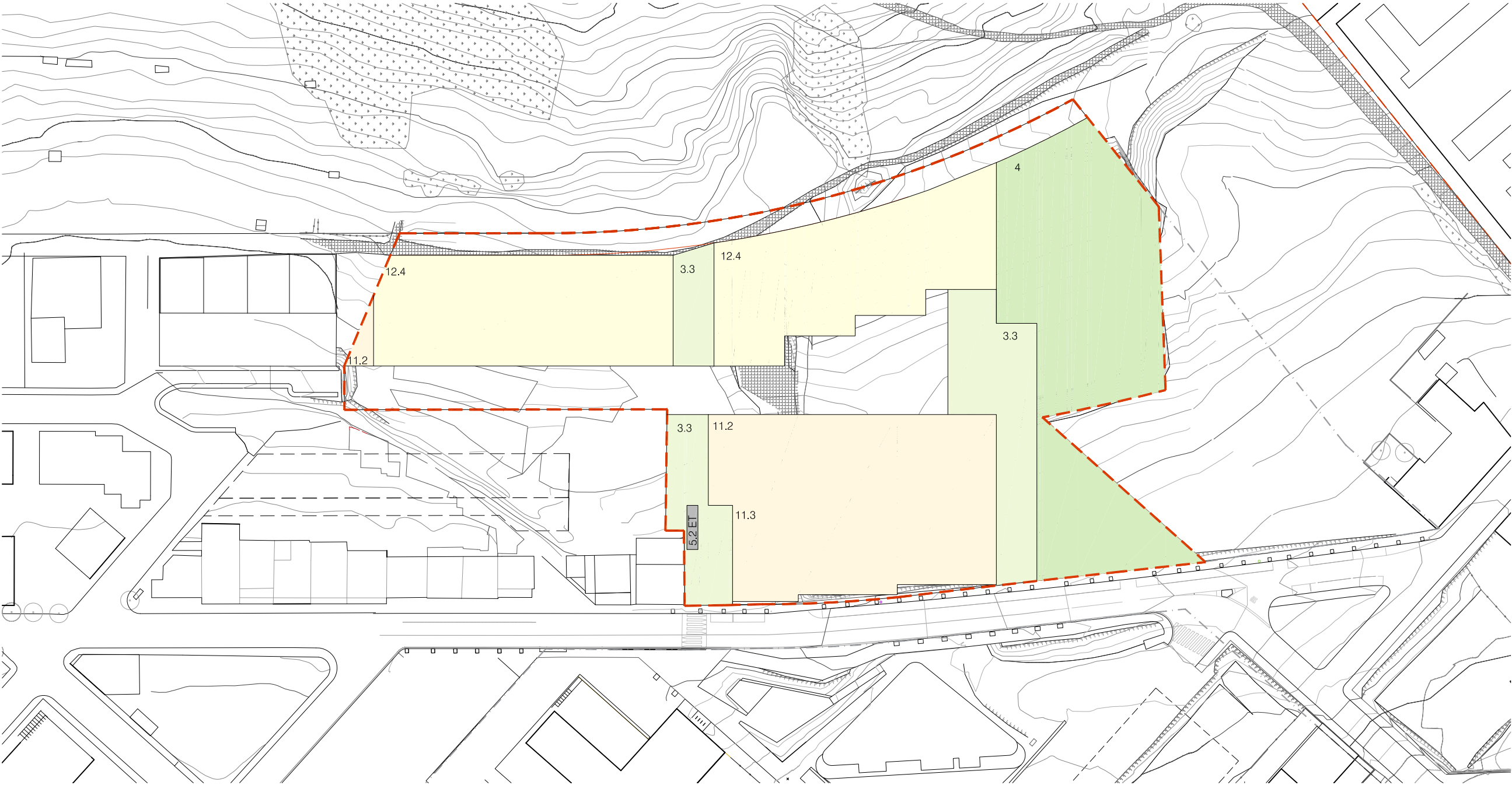
Zona suburbana d'intensitat 2

11.3

Zona suburbana d'intensitat 3

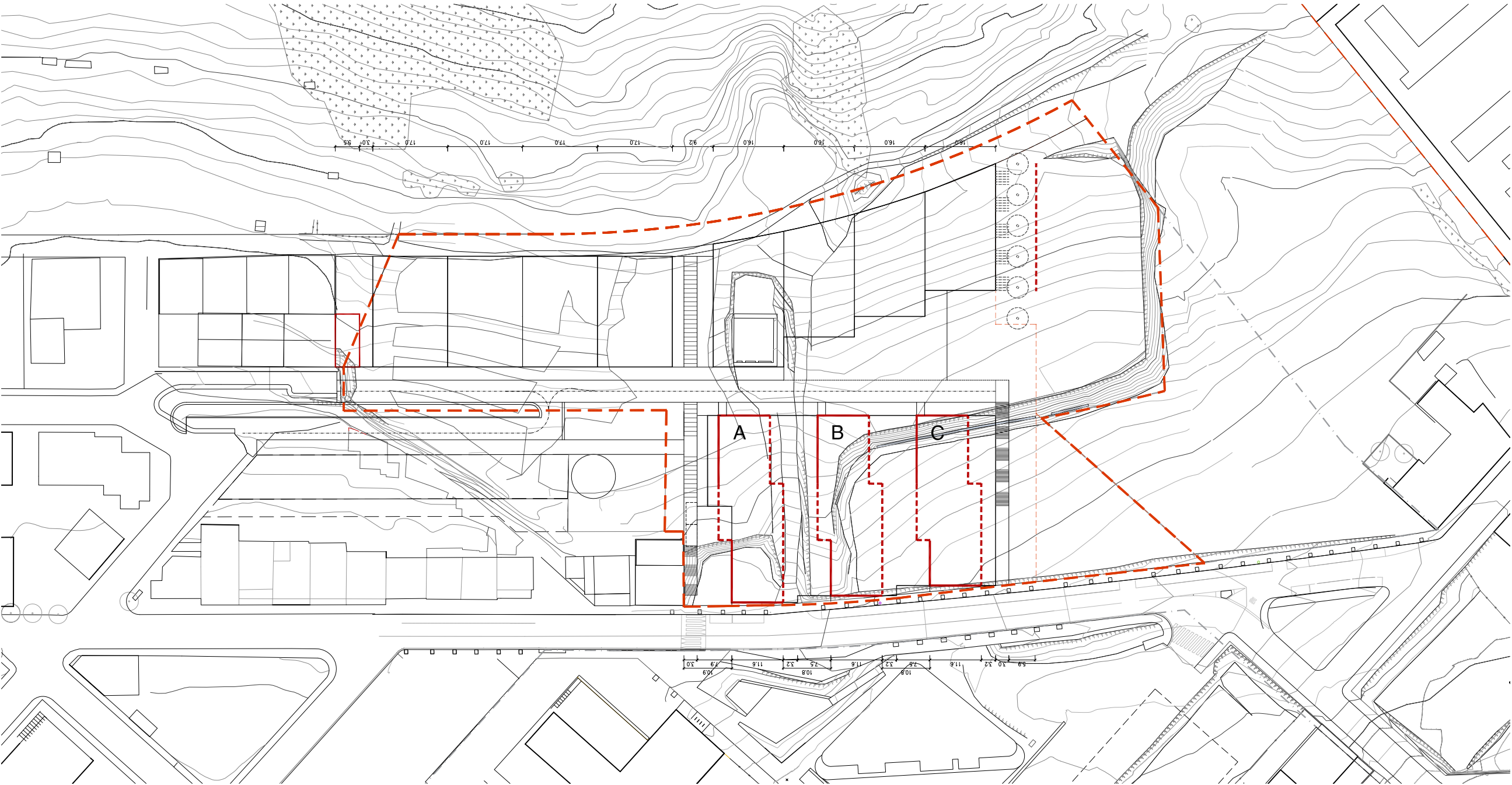
12.4

Zona d'edificació aïllada unifamiliar



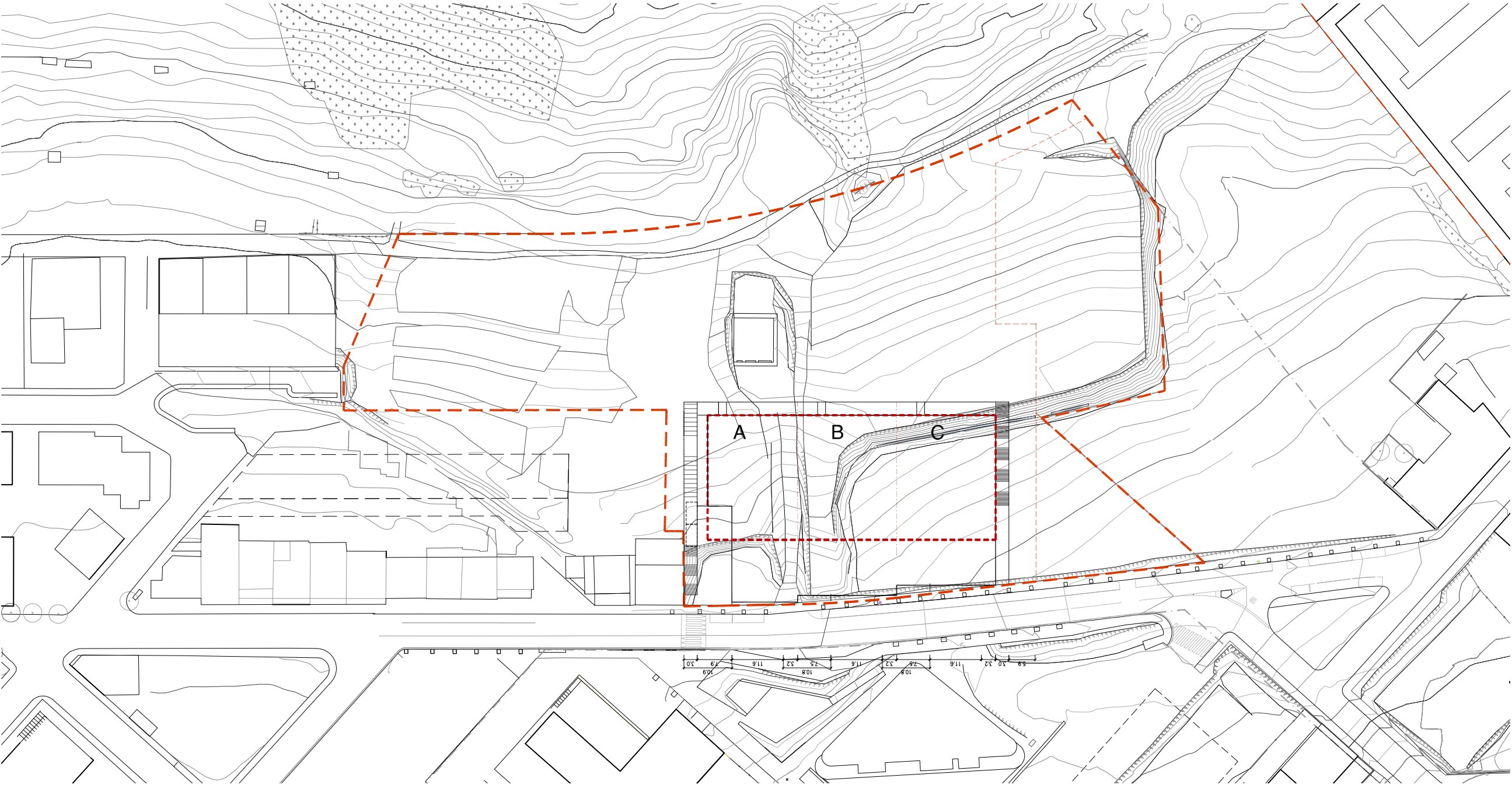
LLEGENDA

- ABC. Identificació parcel·la Art.20 Normativa
- Alineació obligatoria
- - - Gàl·lb màxim



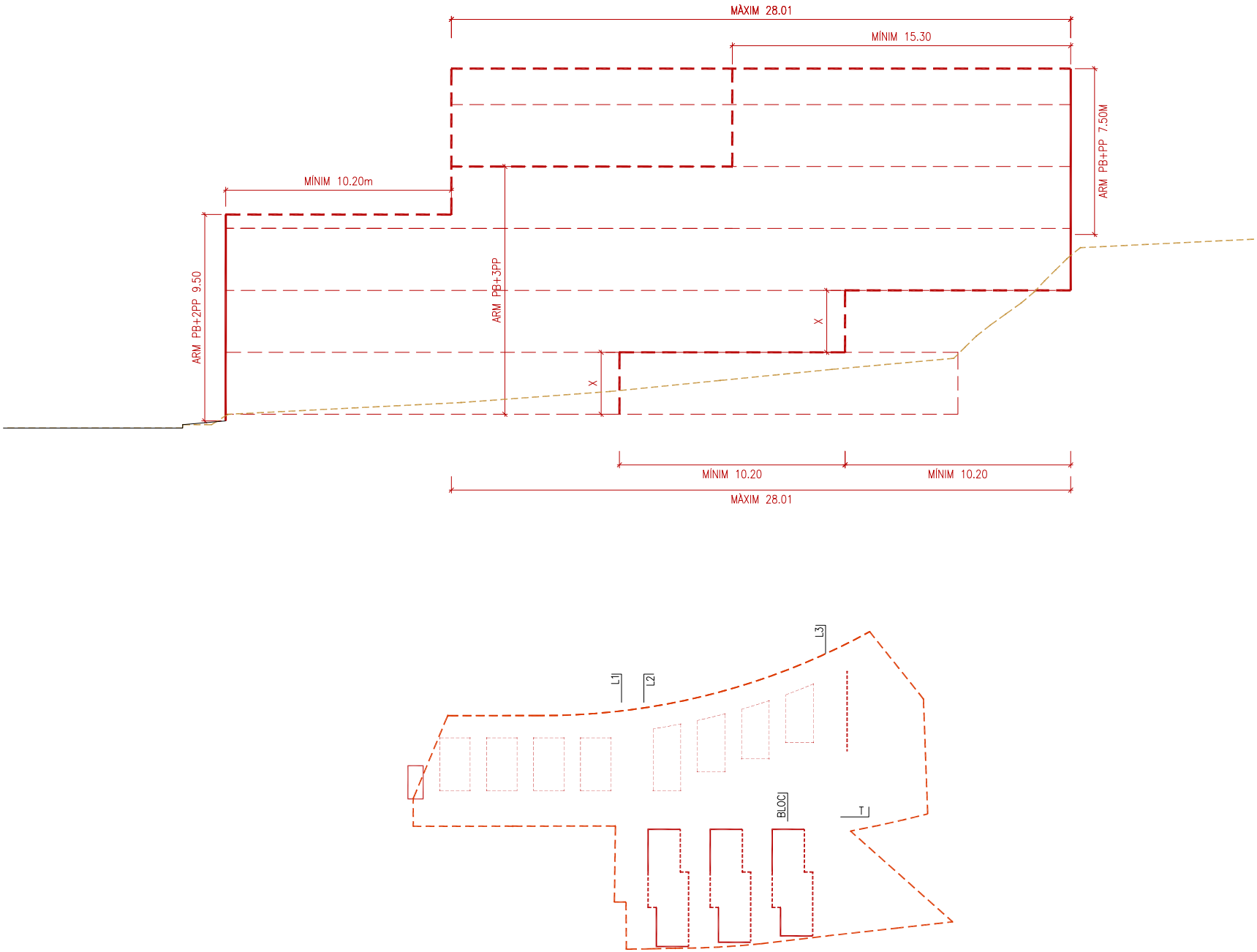
LLEGENDA

- ABC. Identificació parcel·la Art.20 Normativa
- Alineació obligatoria
- - - Gàl·lb màxim



LLEGENDA

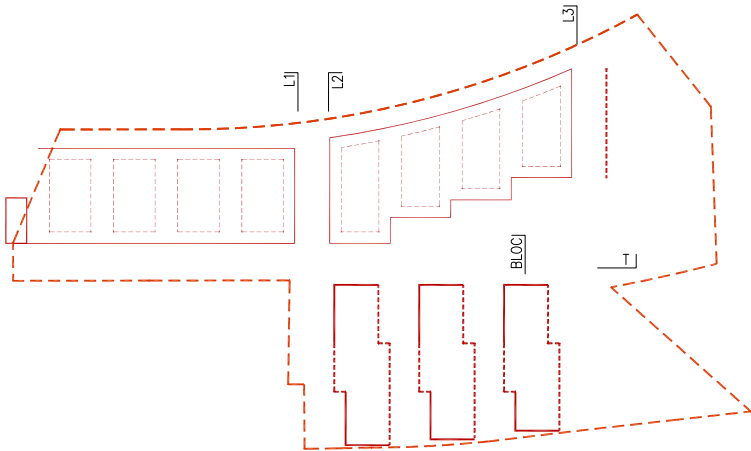
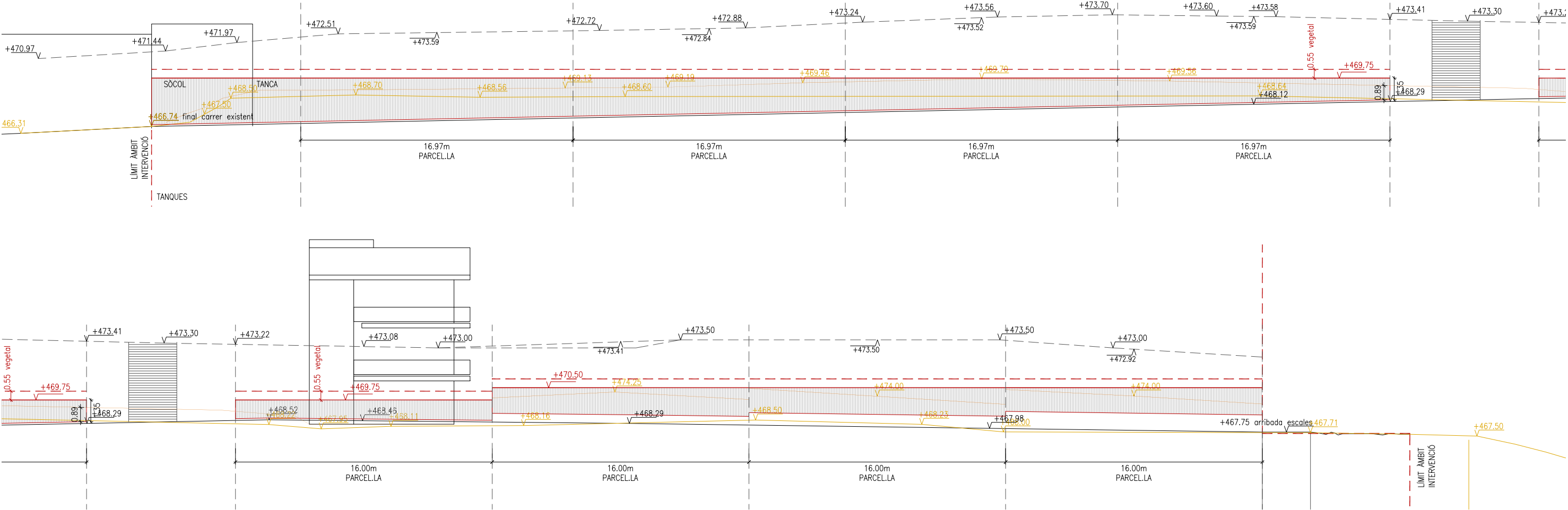
- ABC. Identificació parcel·la Art.20 Normativa
- Alineació obligatoria
- - - Gàl·lb màxim



LLEGENDA

Regulació Art.35 Normativa

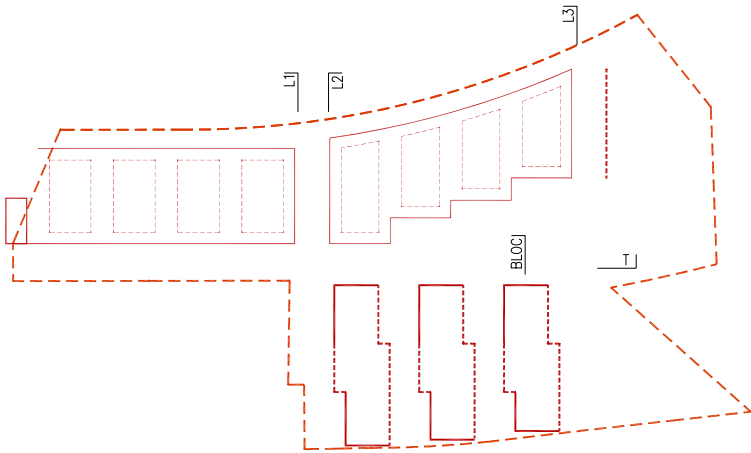
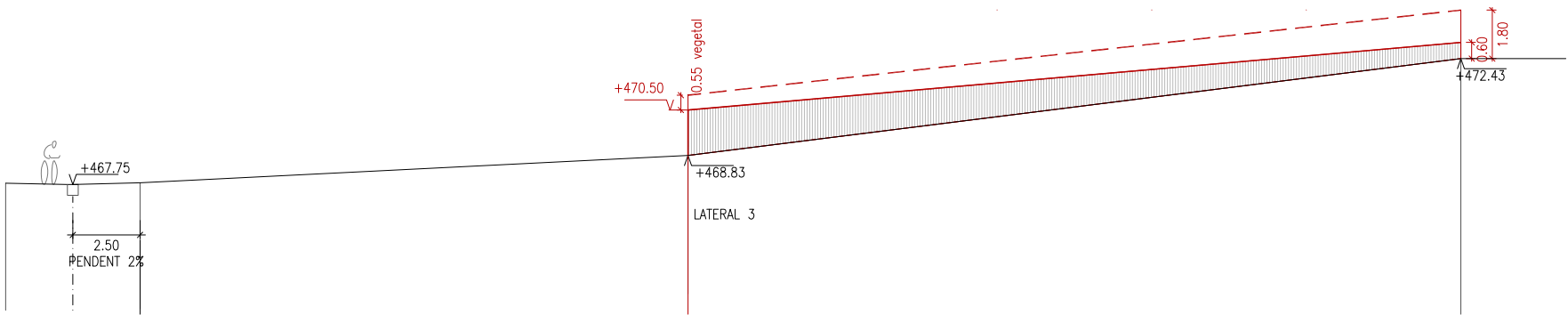
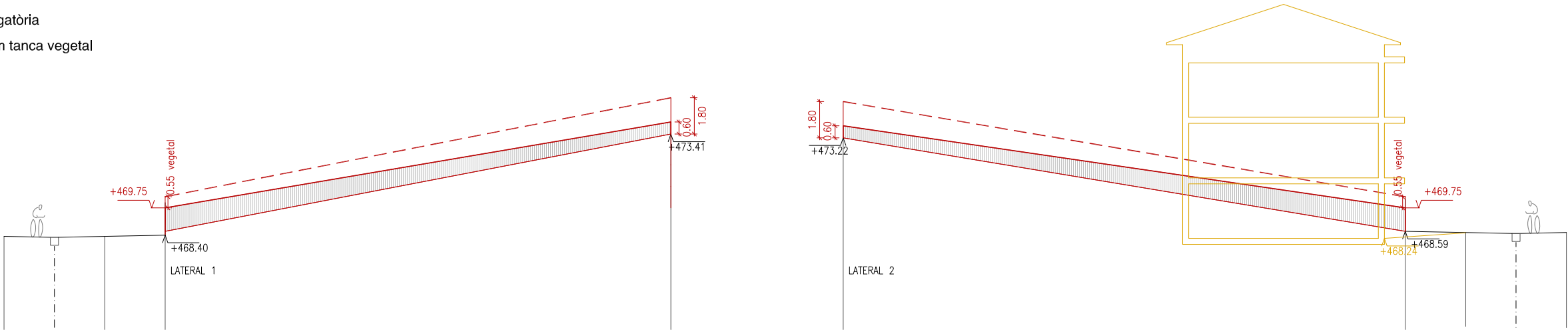
- Alçada obligatòria
- Gàlib màxim tanca vegetal



LLEGENDA

Regulació Art.35 Normativa

- Alçada obligatòria
- Gàlib màxim tanca vegetal



Un Parell d'Arquitectes
www.unparelldarquitectes.cat
+34 972 984 383
St.Josep de Calassanç, 2
17800 Olot

PLA PARCIAL EL MORROT, OLOT

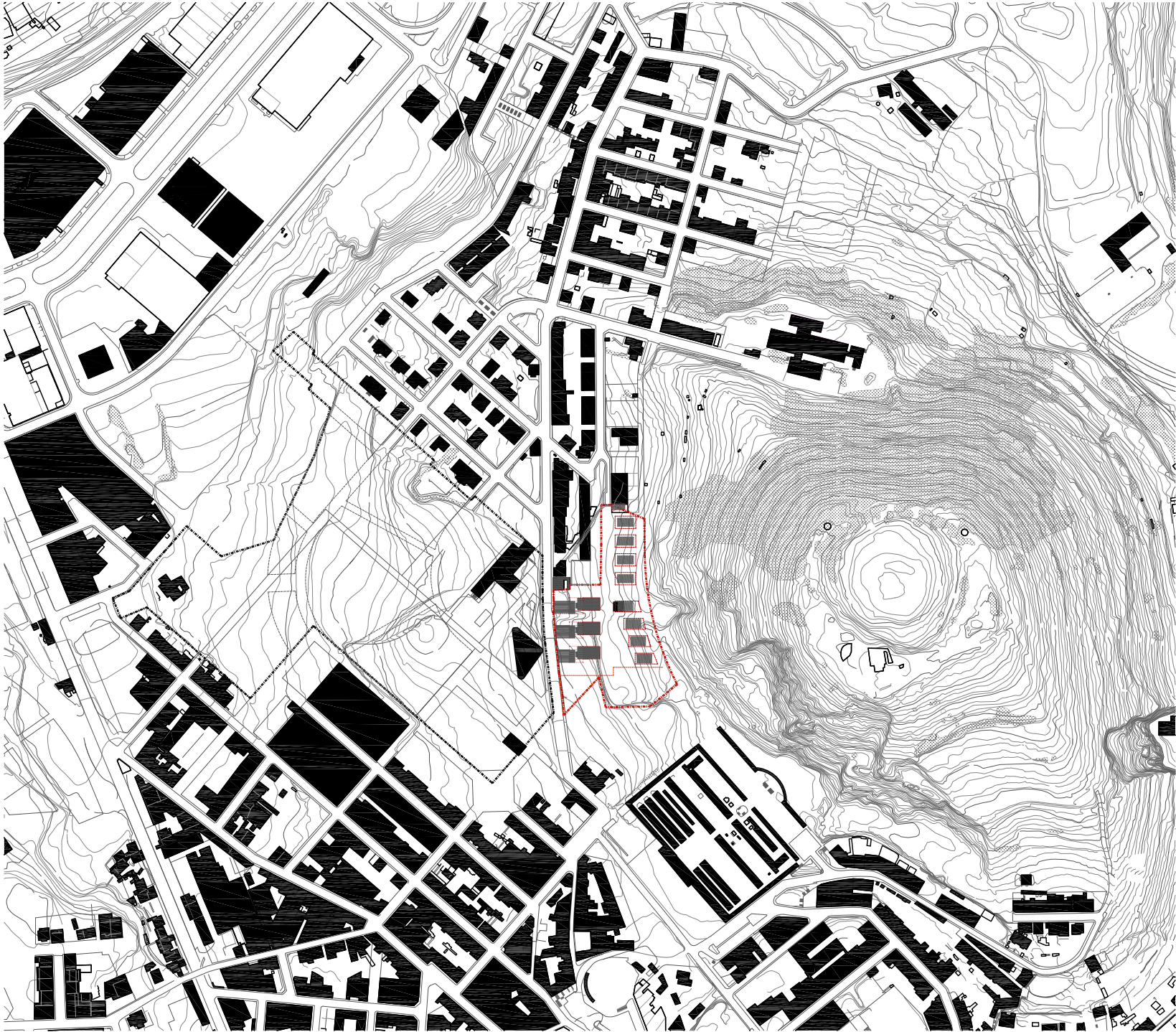
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA - 3. IMPLANTACIÓ INDICATIVA

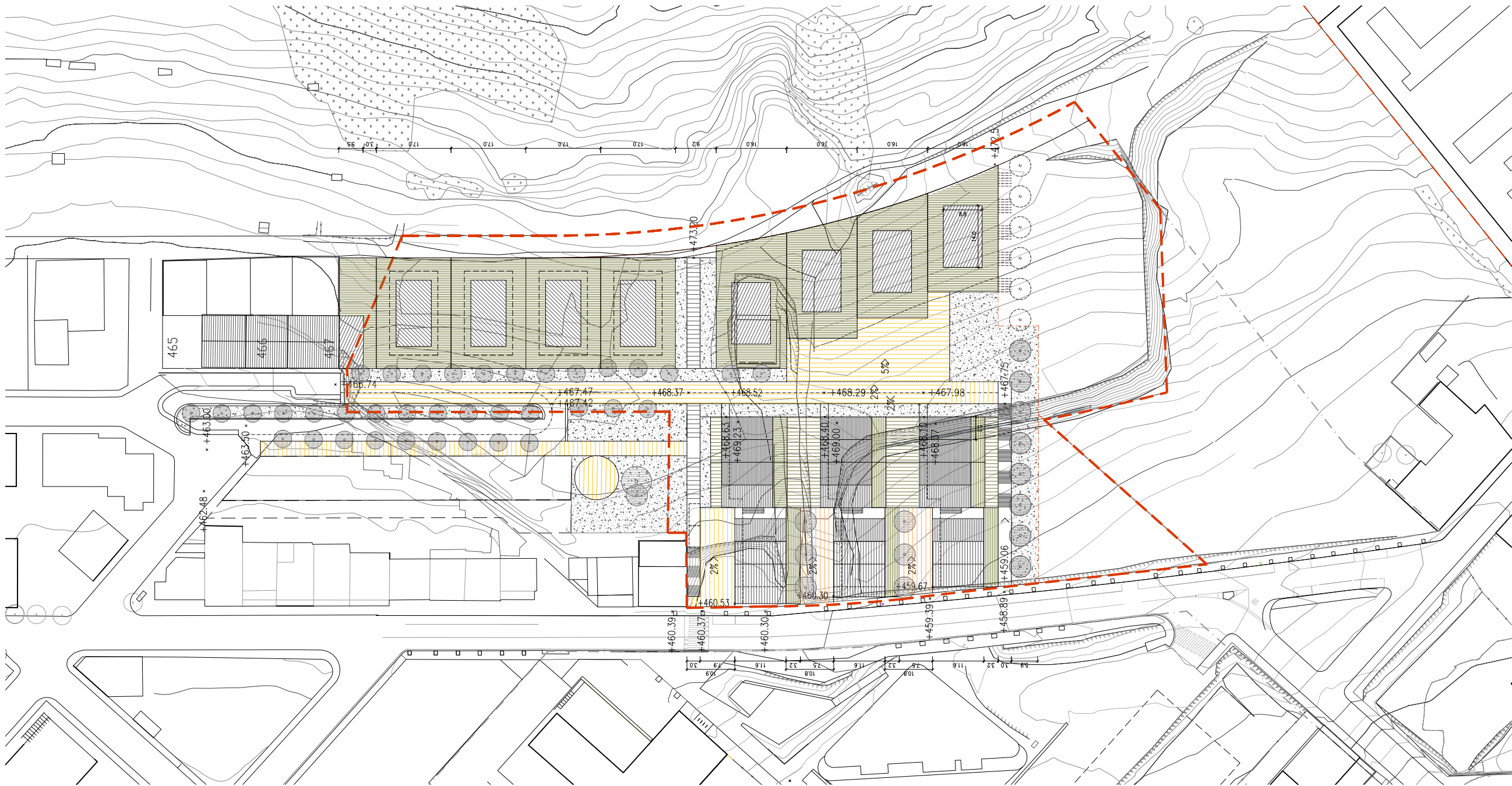
Ajuntament d'Olot

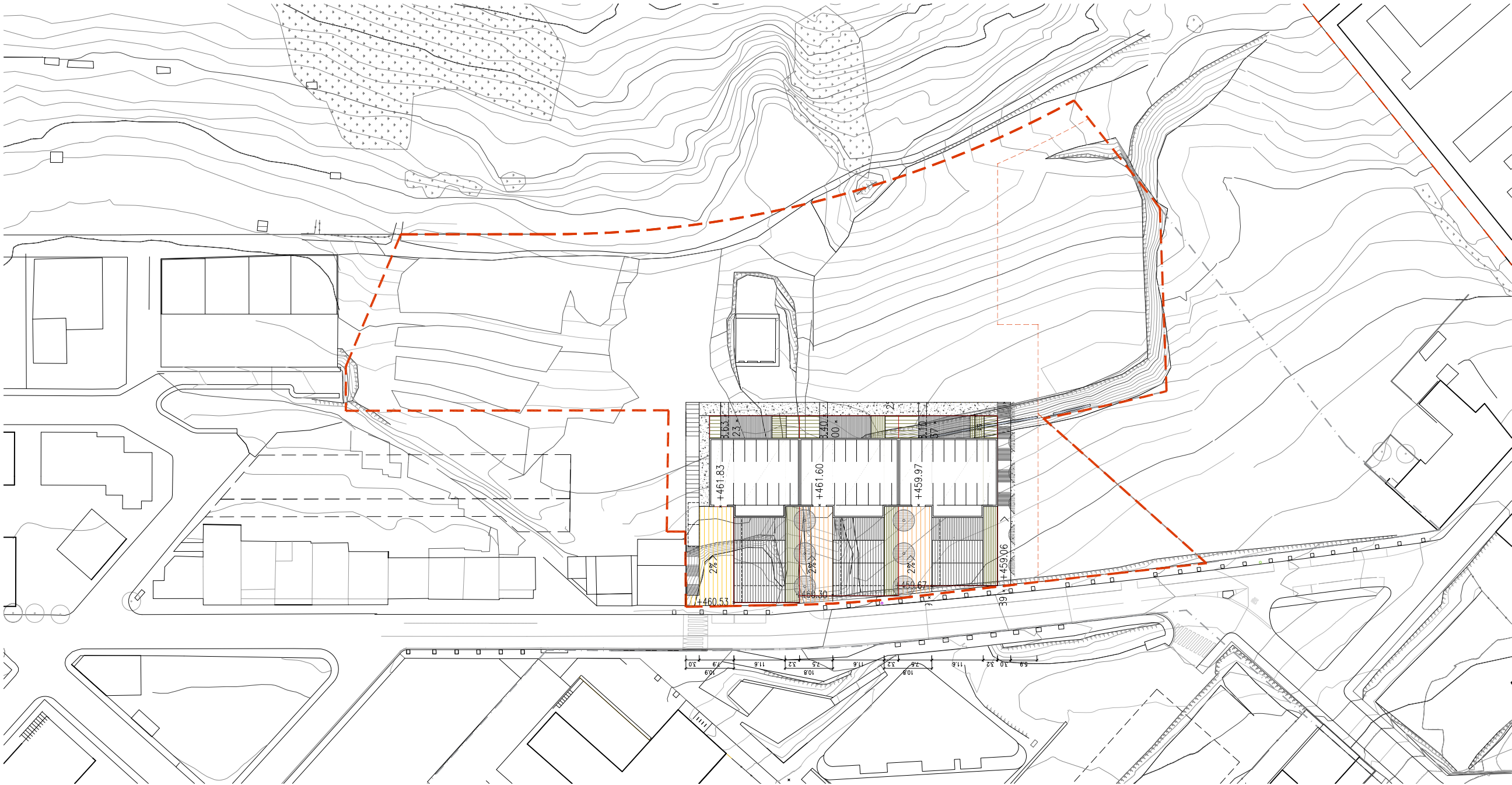
Febrer de 2024

Un Parell d'Arquitectes: Eduard Callís i Guillem Moliner

Amb Pep de Solà - Morales







Un Parell d'Arquitectes
www.unparelldarquitectes.cat
+34 972 984 383
St.Josep de Calassanç, 2
17800 Olot

PLA PARCIAL EL MORROT, OLOT

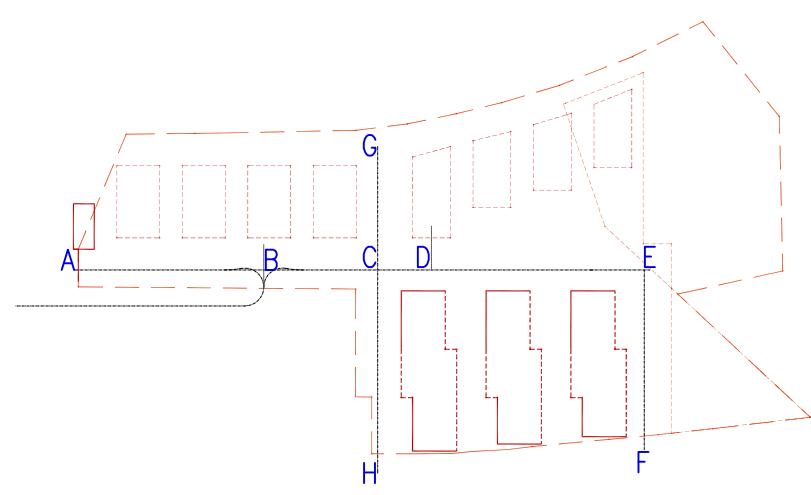
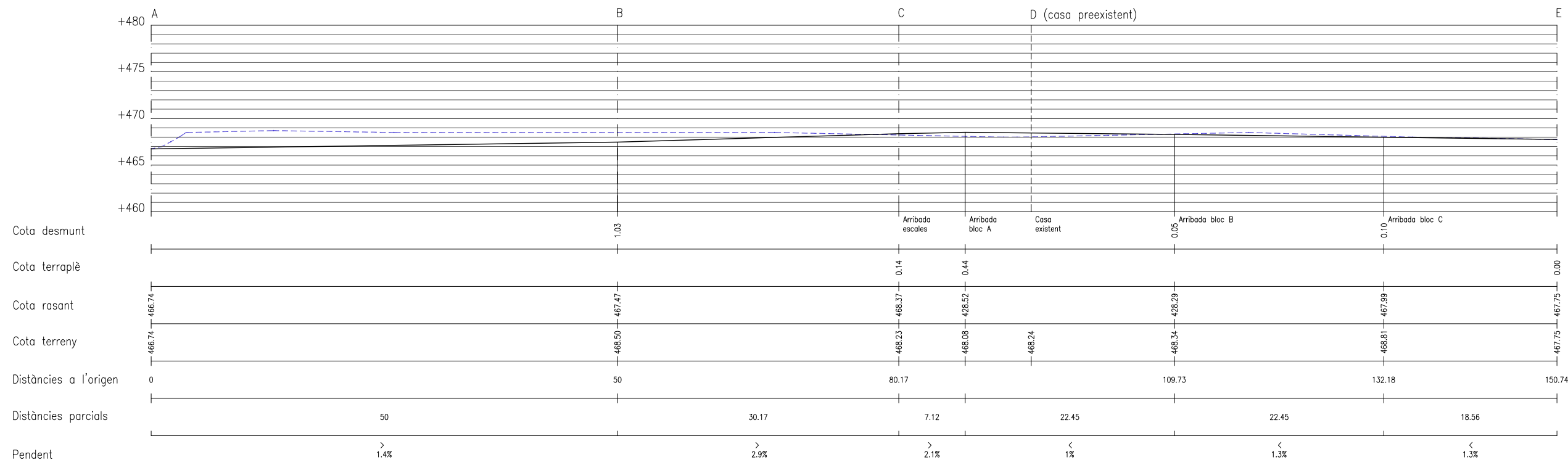
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA - 4. VIALITAT I SERVEIS

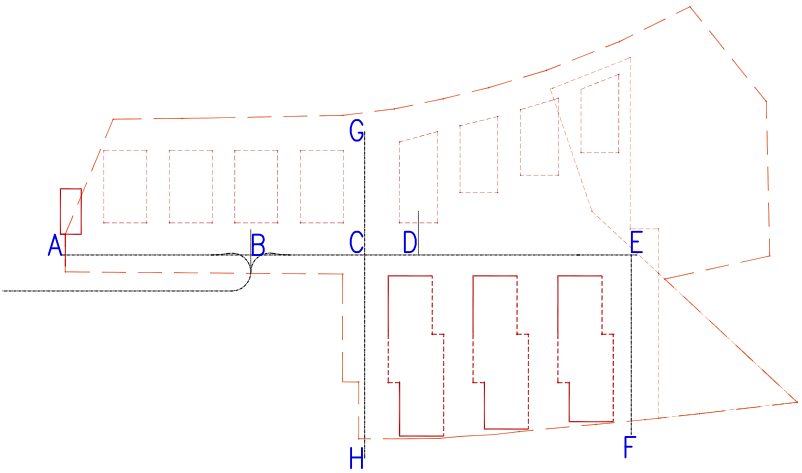
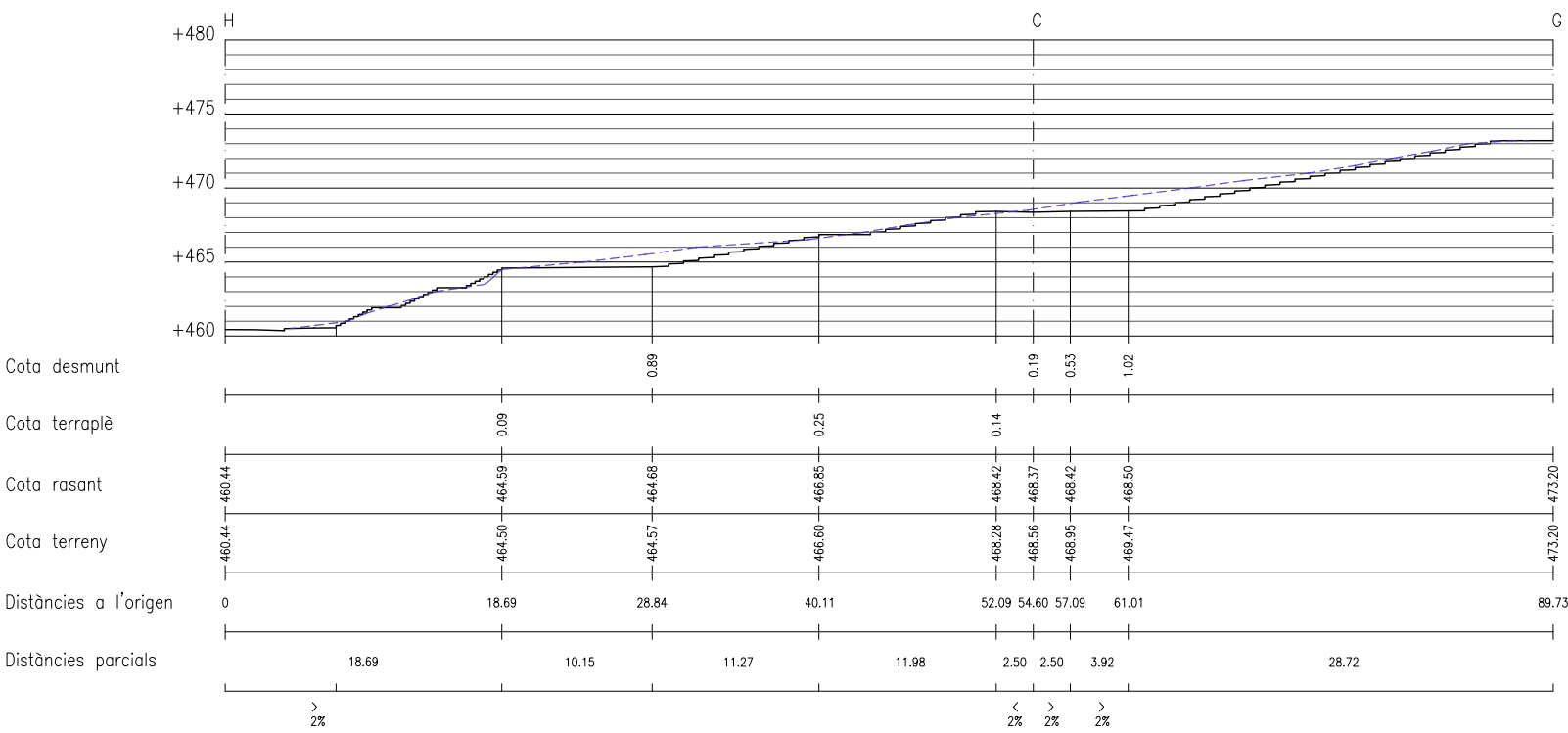
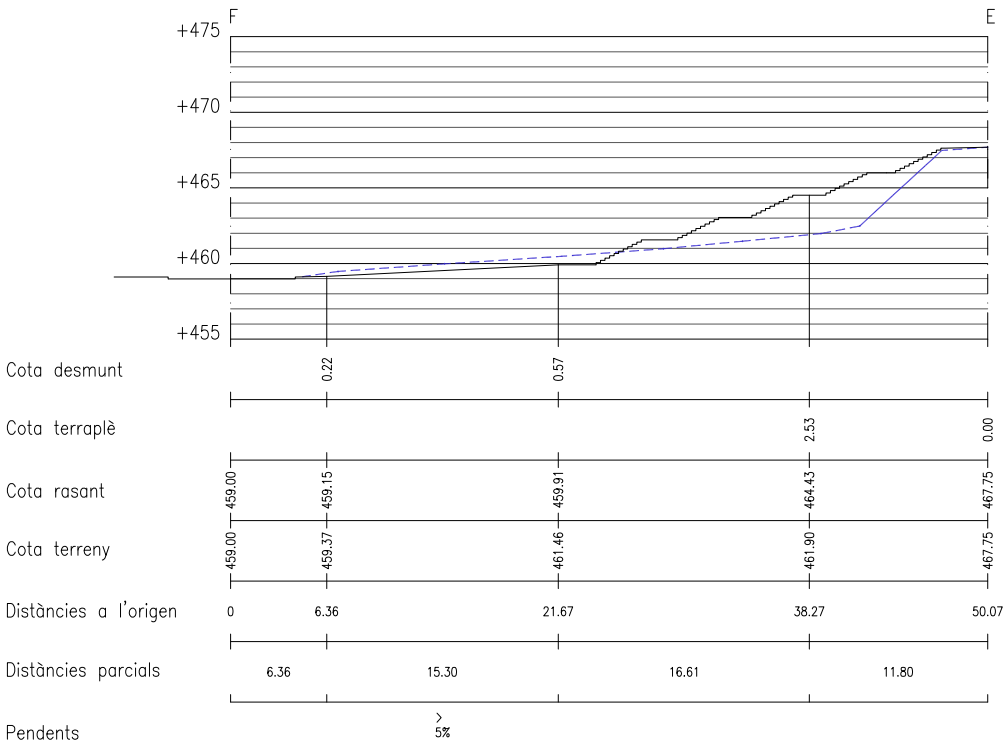
Ajuntament d'Olot

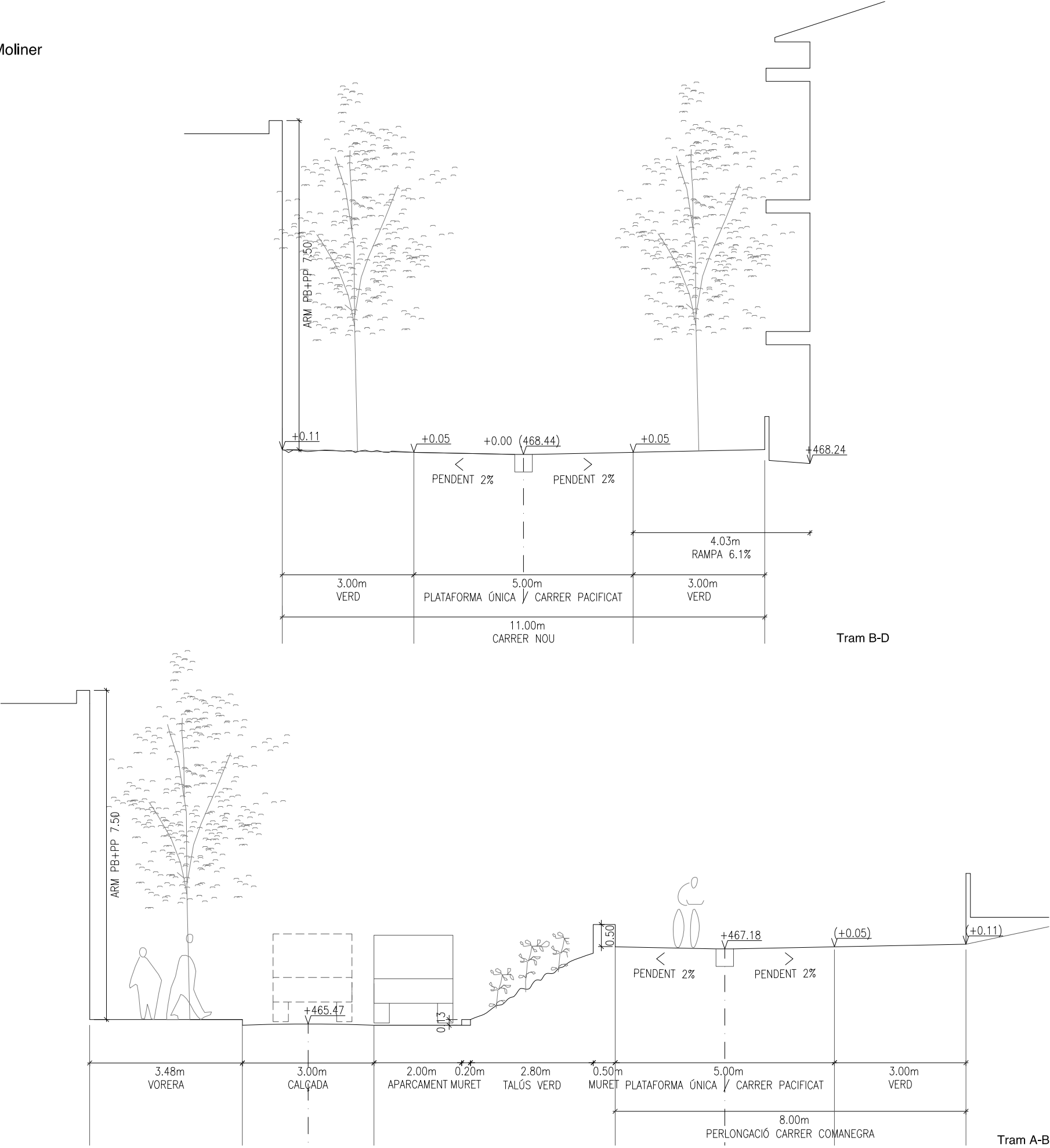
Febrer de 2024

Un Parell d'Arquitectes: Eduard Callís i Guillem Moliner

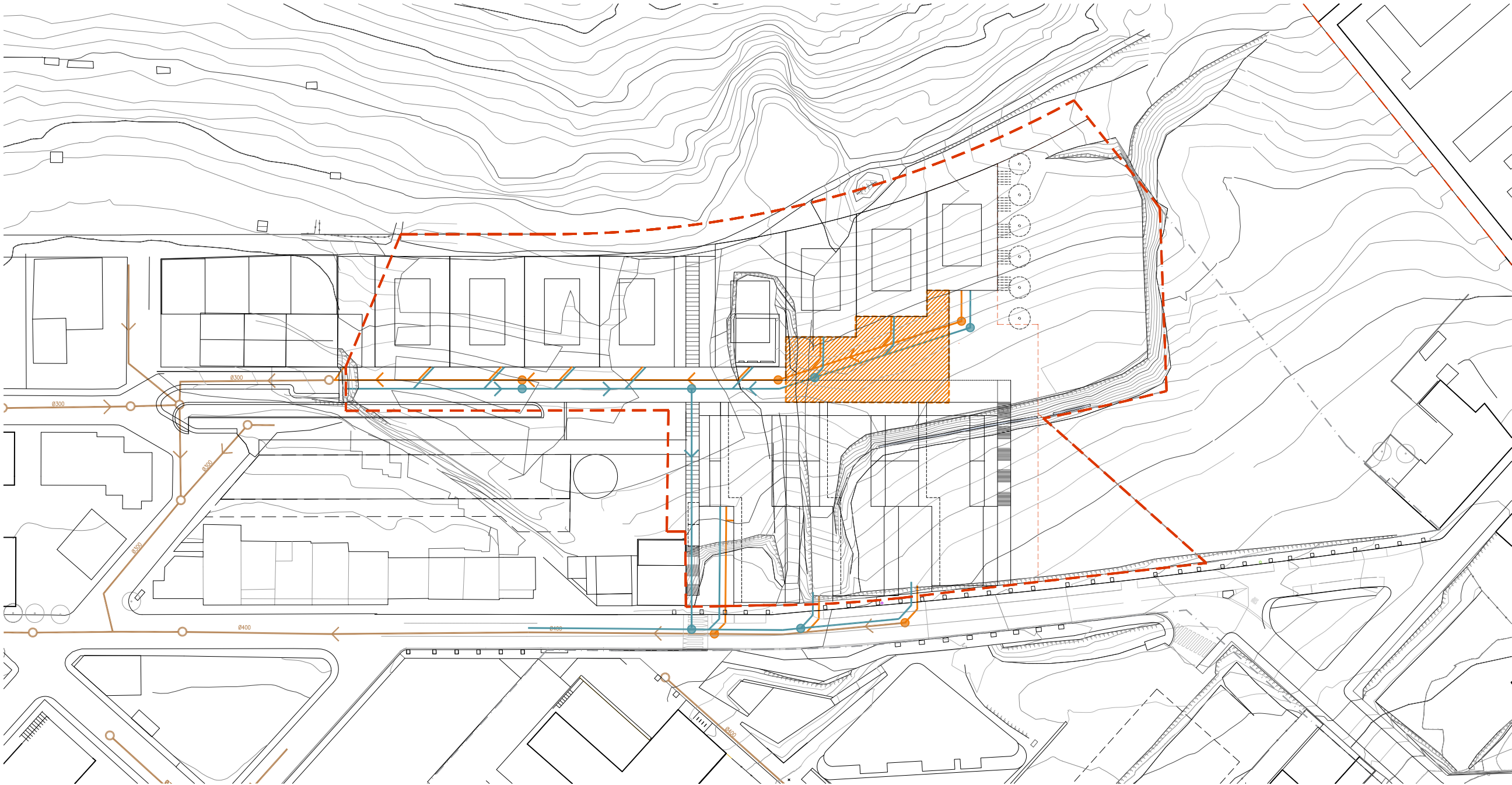
Amb Pep de Solà - Morales







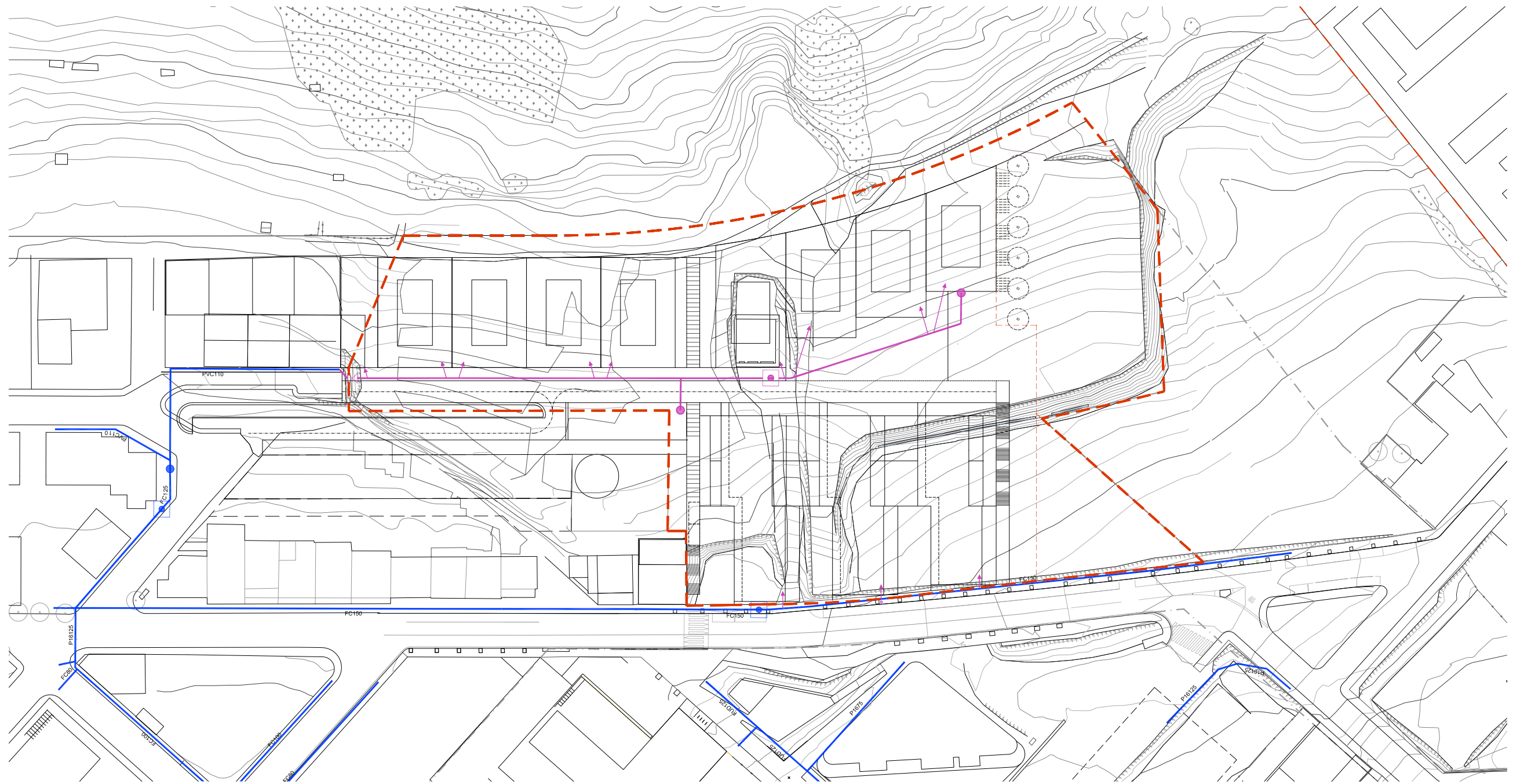
- Sanejament. Xarxa separativa
- | | |
|-------------------|-------------------------|
| Xarxa existent | Xarxa projecte |
| Registre existent | Paviment drenant |
| | Pous projecte |
| | Xarxa pluvials projecte |
| | Pous pluvials projecte |



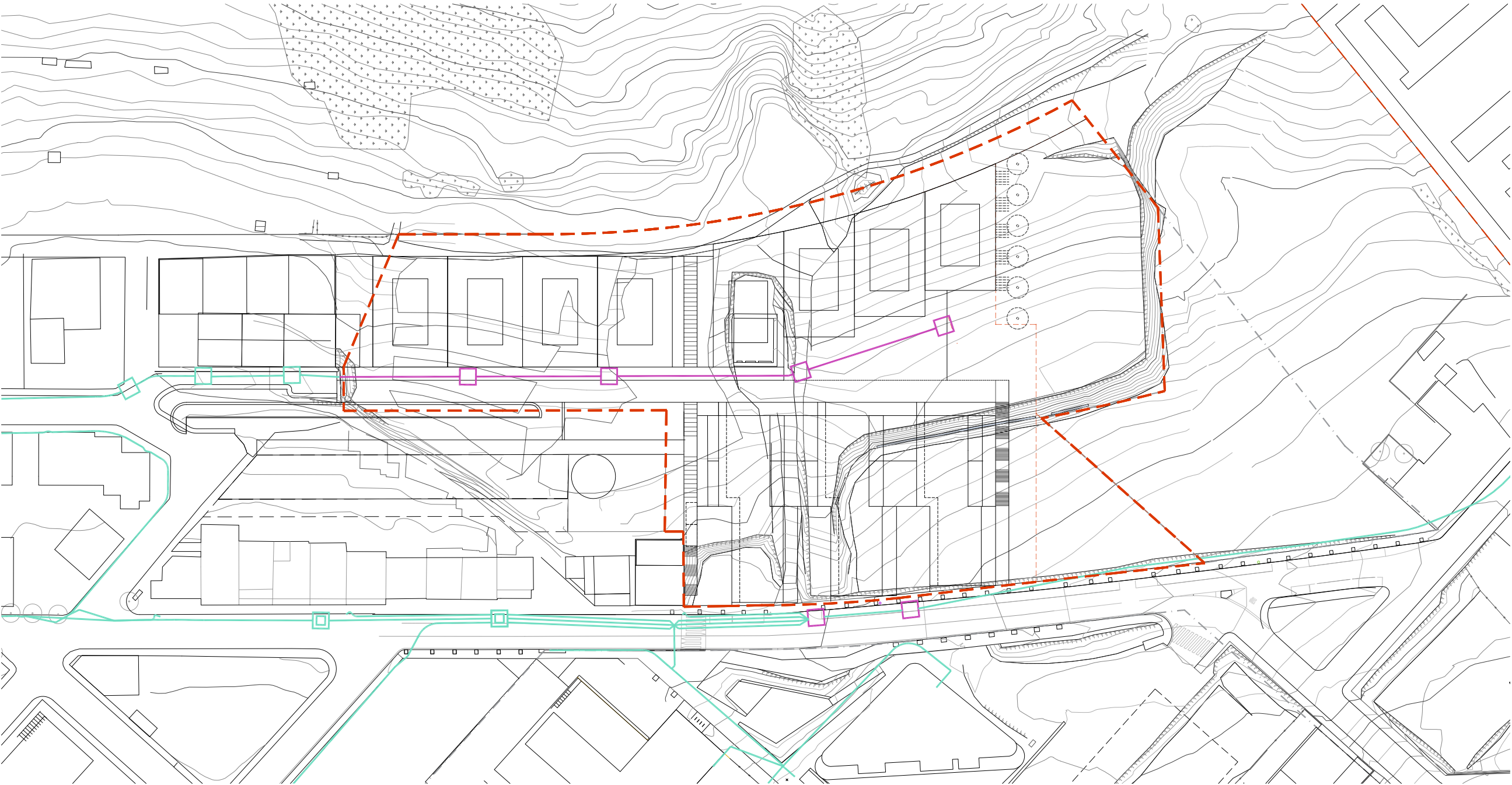
Per a l'Ajuntament d'Olot, febrer de 2024
Un Parell d'Arquitectes: Eduard Callís, Guillem Moliner
Amb Pep de Solà - Morales

Amb Pep de Solà - Morales

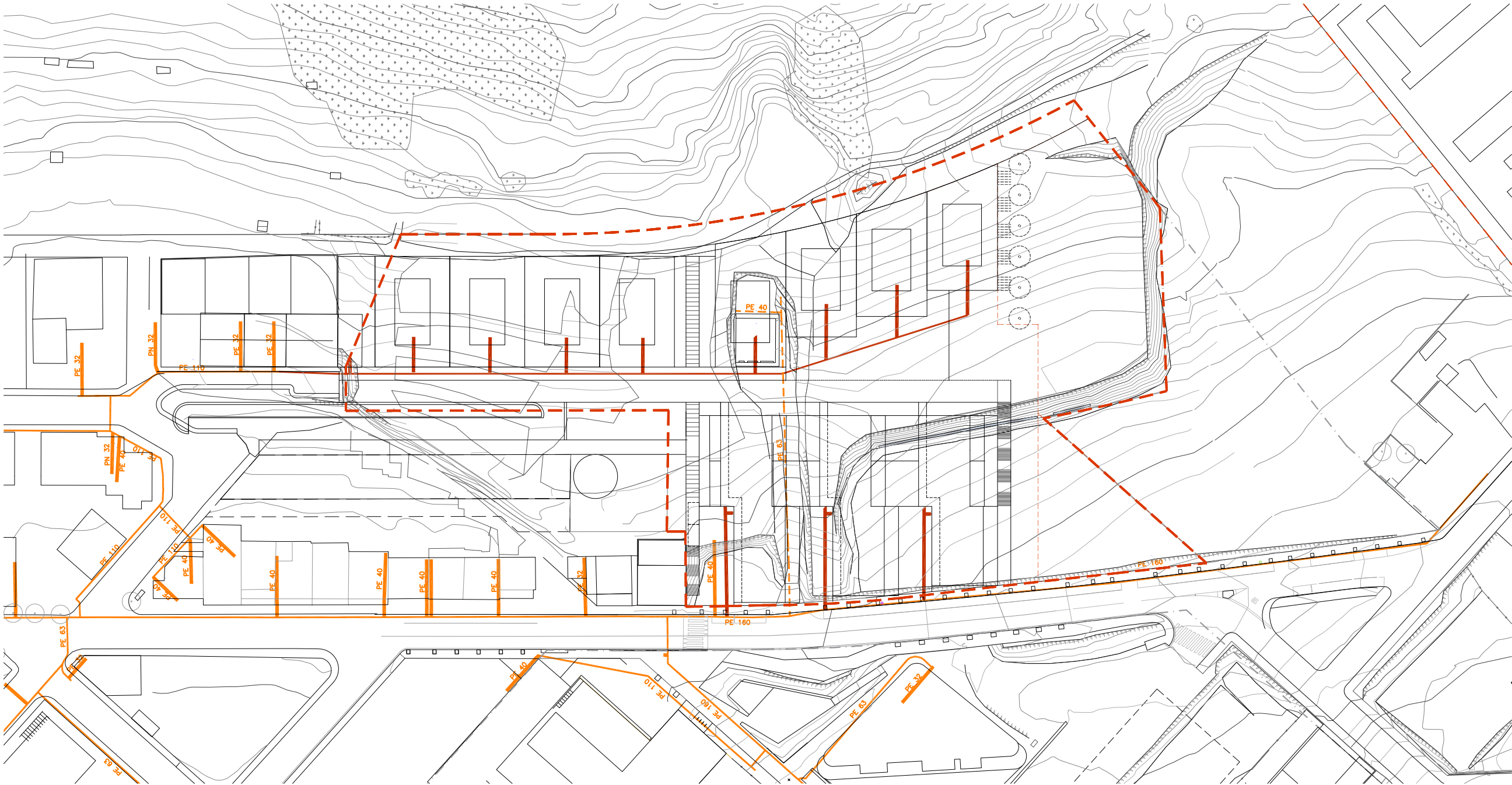
✕ Clau de pas projecte



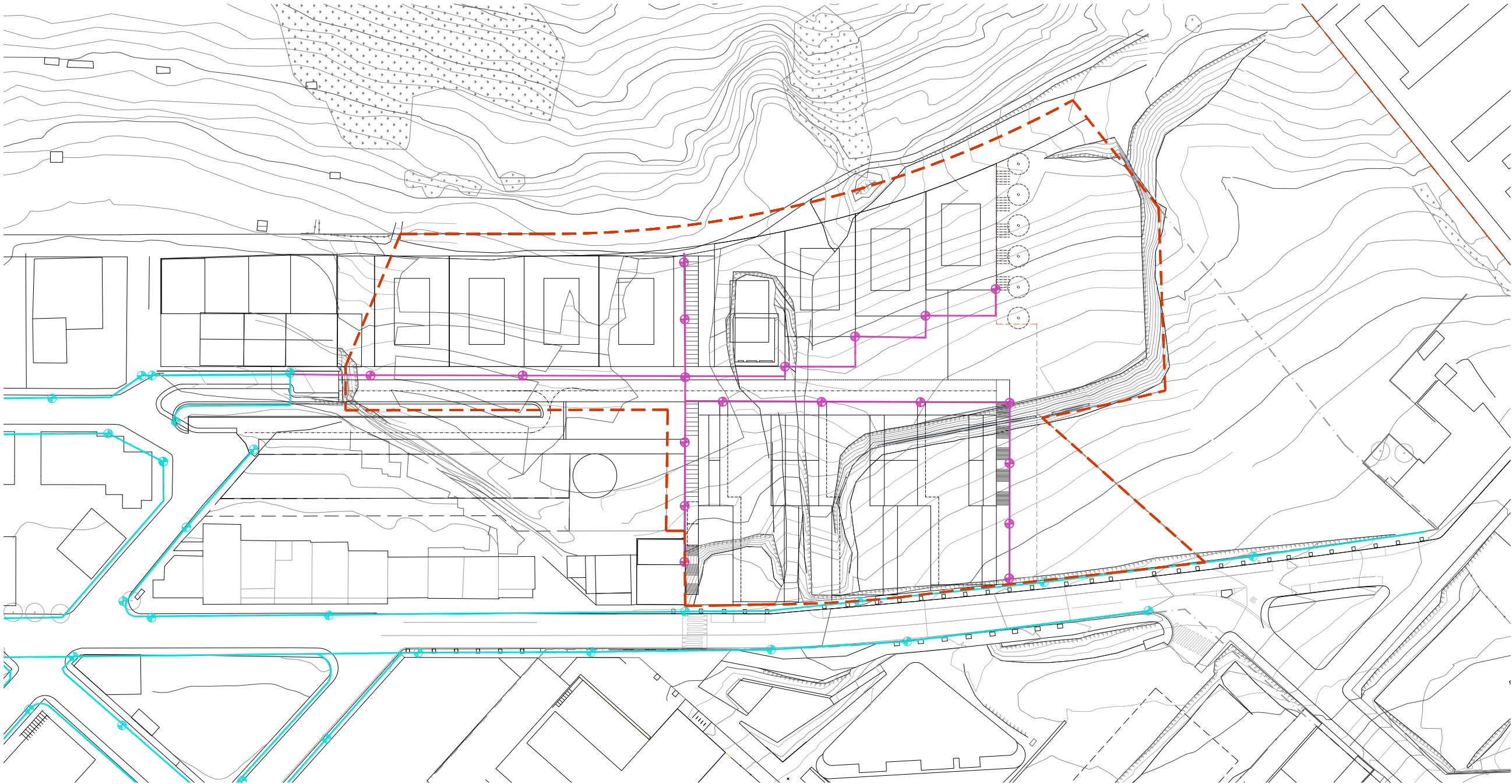
- Telefonia
- | | |
|--------------------|--------------------|
| Xarxa existent | Xarxa projecte |
| Arqueta M existent | Arqueta M projecte |
| Arqueta H existent | Arqueta H projecte |



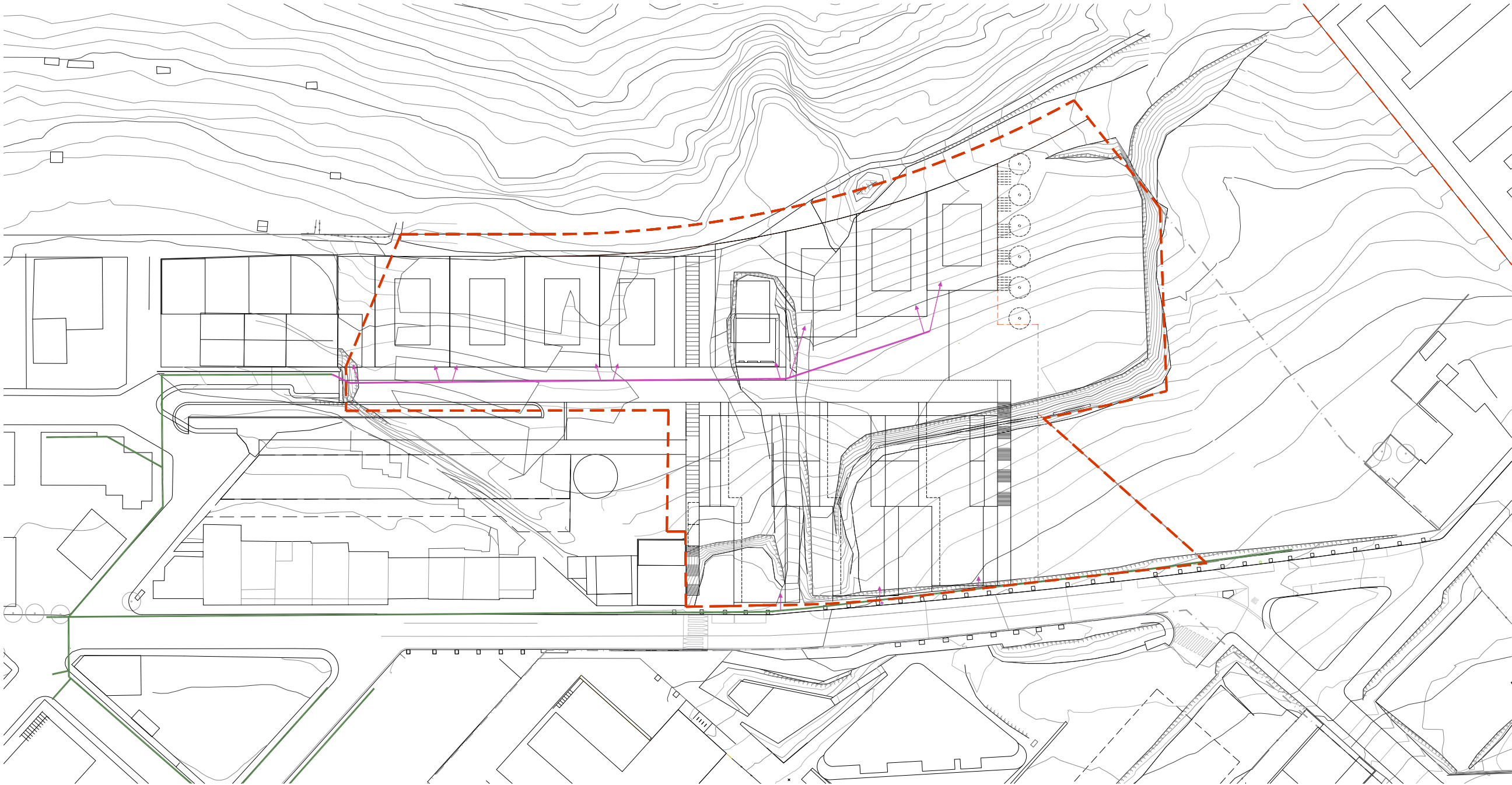
- Gas
- | | |
|-------------------|-------------------|
| Xarxa existent | Xarxa projecte |
| Escomesa existent | Escomesa projecte |
| Xarxa a remoure | |



- Enllumenat
- Xarxa existent
 - Punt de llum existent
 - Xarxa projecte
 - Punt de llum projecte



- Electricitat
- | | |
|-------------------|-------------------|
| Xarxa existent | Xarxa projecte |
| Escomesa existent | Escomesa projecte |



Un Parell d'Arquitectes
www.unparelldarquitectes.cat
+34 972 984 383
St.Josep de Calassanç, 2
17800 Olot

PLA PARCIAL EL MORROT, OLOT

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA - 5. ANTECEDENTS I FOTOGRAFIES

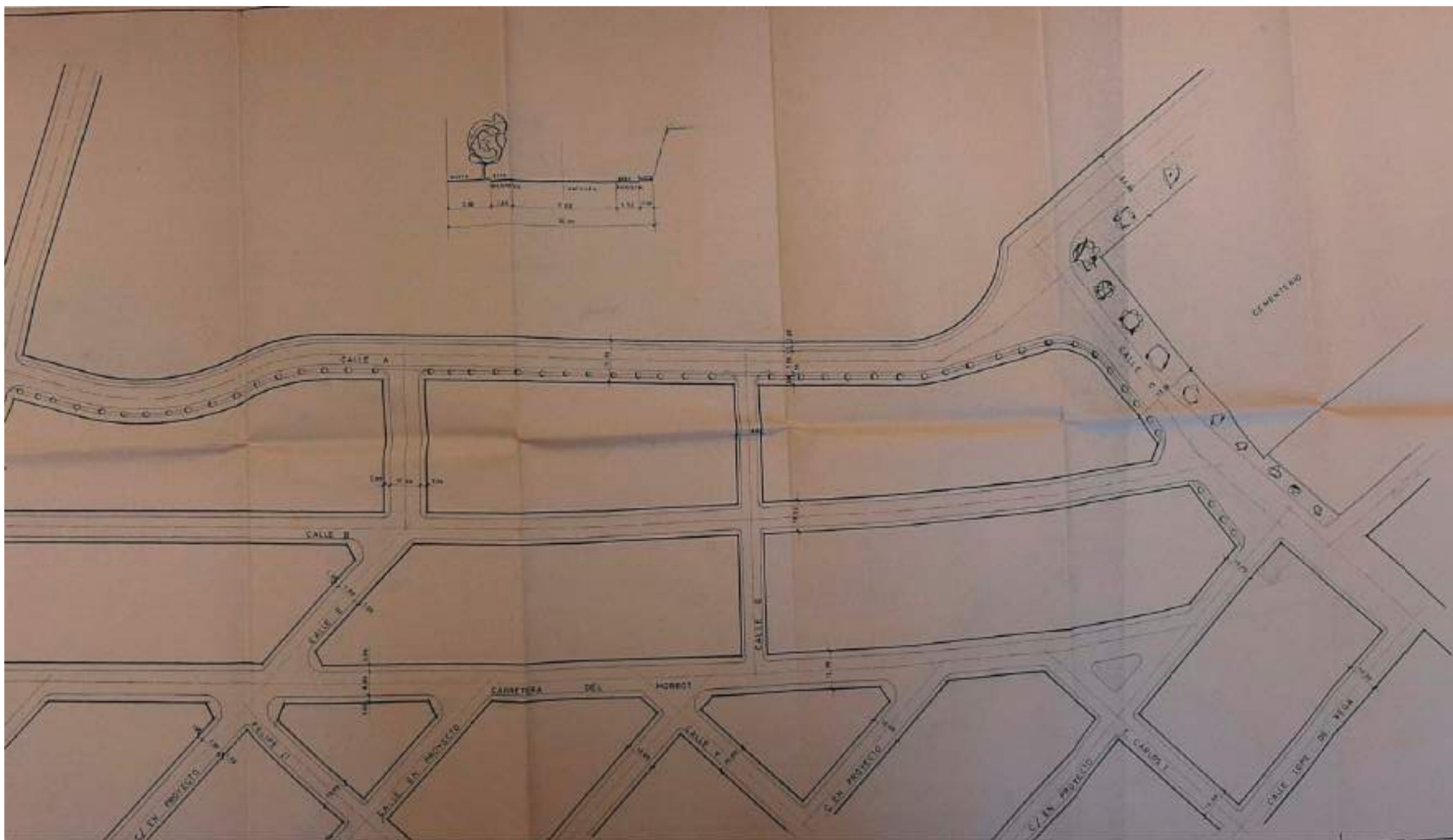
Ajuntament d'Olot

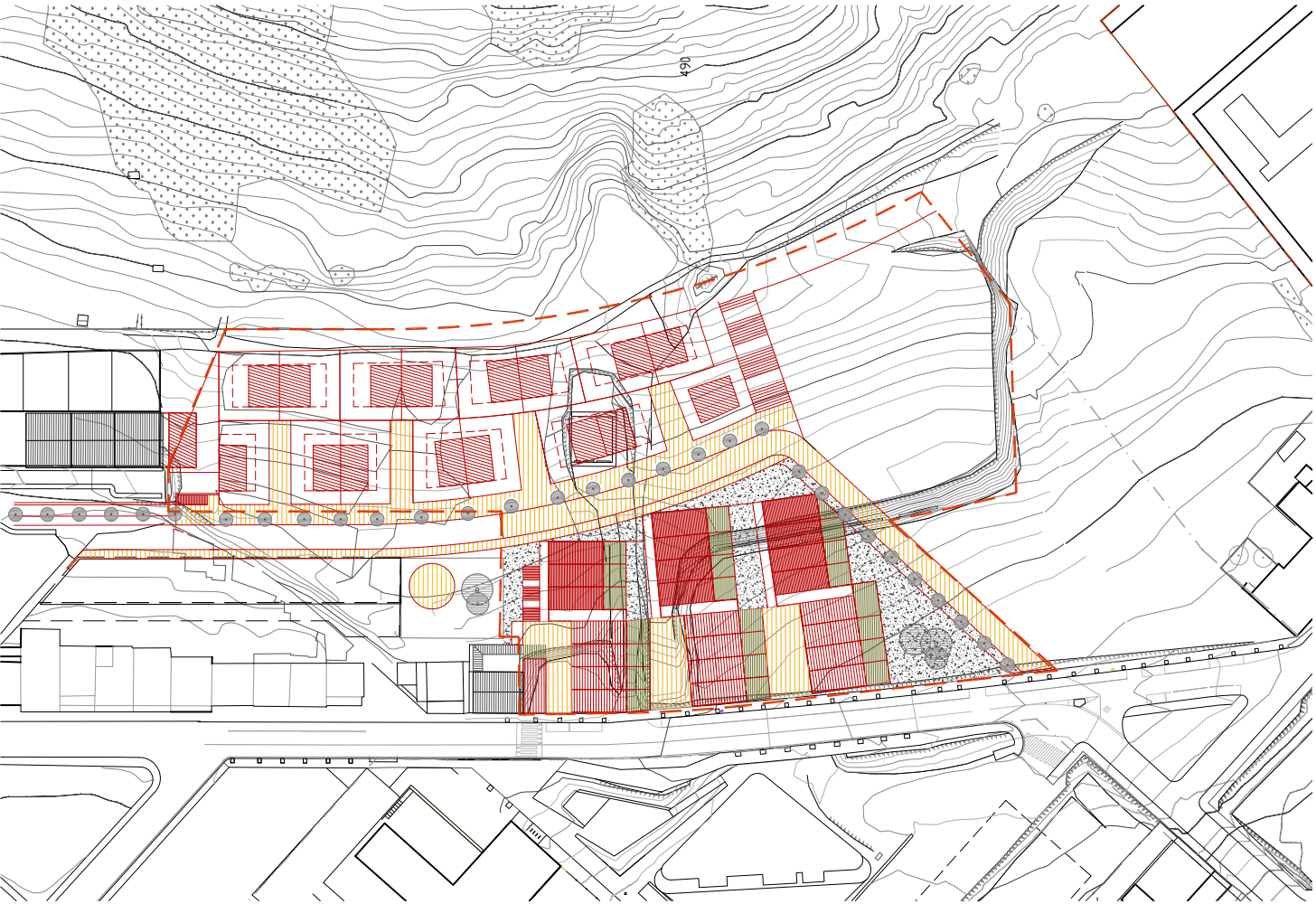
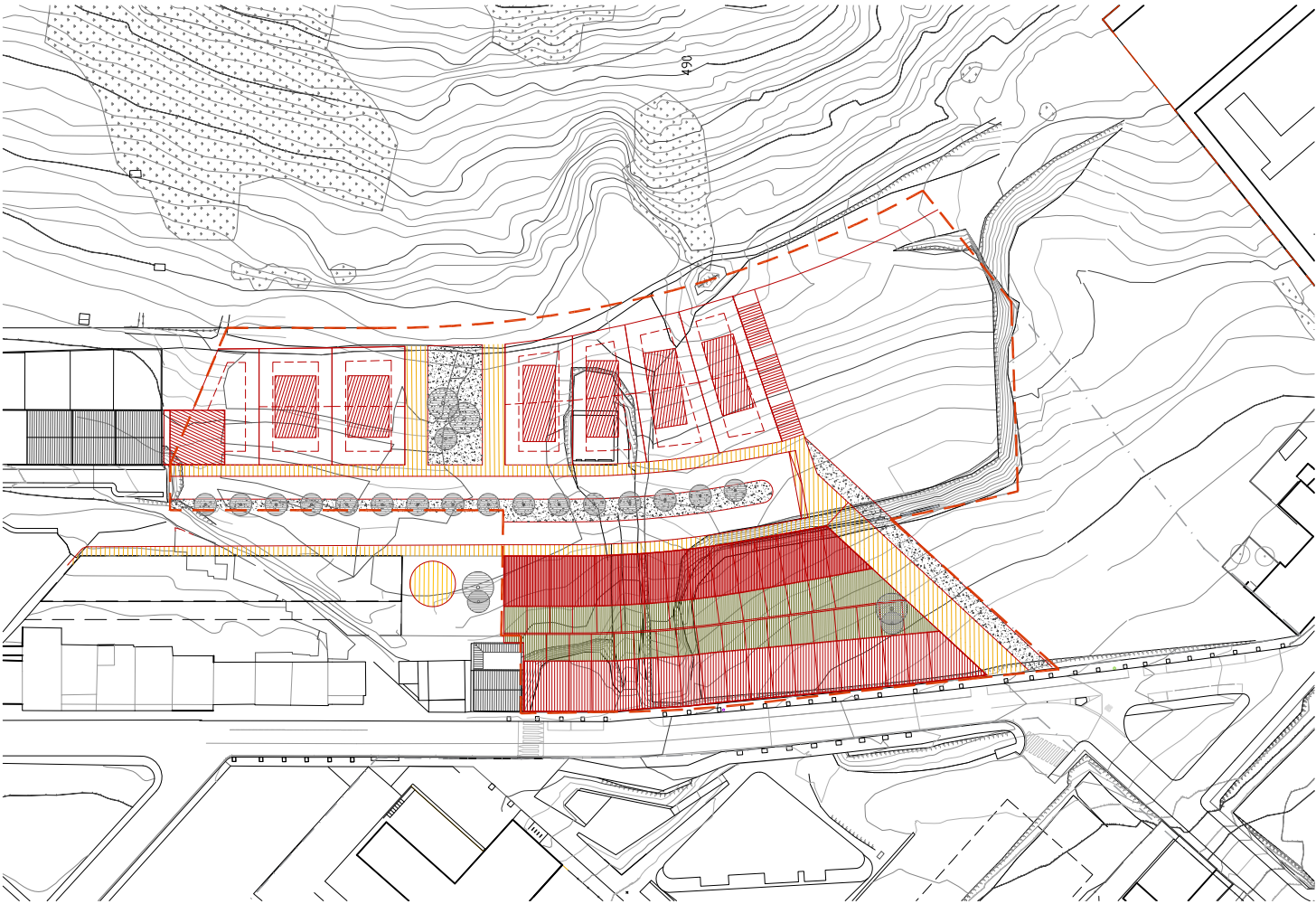
Febrer de 2024

Un Parell d'Arquitectes: Eduard Callís i Guillem Moliner

Amb Pep de Solà - Morales

PLA PARCIAL EL MORROT, OLOT
Per a l'Ajuntament d'Olot, febrer de 2024
Un Parell d'Arquitectes: Eduard Callís, Guillem Moliner
Amb Pep de Solà - Morales





PLA PARCIAL EL MORROT, OLOT
Per a l'Ajuntament d'Olot, febrer de 2024
Un Parell d'Arquitectes: Eduard Callís, Guillem Moliner
Amb Pep de Solà - Morales



PLA PARCIAL EL MORROT, OLOT
Per a l'Ajuntament d'Olot, febrer de 2024
Un Parell d'Arquitectes: Eduard Callís, Guillem Moliner
Amb Pep de Solà - Morales



Avinguda del Morrot



Carrer Comanegra



PLA PARCIAL EL MORROT, OLOT
Per a l'Ajuntament d'Olot, febrer de 2024
Un Parell d'Arquitectes: Eduard Callís, Guillem Moliner
Amb Pep de Solà - Morales



Feixa superior

PLA PARCIAL EL MORROT, OLOT
Per a l'Ajuntament d'Olot, febrer de 2024
Un Parell d'Arquitectes: Eduard Callís, Guillem Moliner
Amb Pep de Solà - Morales



Volcà i gredera



Camp

