





### 1.1.- ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

El sector objecte d'aquest Pla Parcial està situat dins el terme municipal d'Olot, a l'Oest del polígon La Canya-Escola Llar. Aquest està urbanitzat i en un 90% edificat

Els terrenys limiten a l'Est amb les parcel·les del polígon esmentat, al Sud amb la variant de circumvalació, desviament de la carretera N-260, a l'Oest amb altres terrenys del Mas Cuní i del Mas La Cuera, no urbanitzables i al Nord, amb terrenys també del Mas Cuní. Dins l'àmbit del planejament es troba la casa i terrenys del Mas Manou. El sector abasta també una part del vial projectat, situat al límit Nord del polígon, que connecta aquest amb la carretera travessant els terrenys de zona verda del sector La Canya –Escola Llar i una faixa de terreny paral·lela a aquest vial fins arribar a la mateixa carretera.

Part d'aquest vial està inclosa en el Polígon d'Actuació, P.A: 11.02 Cuní

L'àmbit del sector queda reflectit en el plànol 1.4 i la superfície total és de 68.907,00 m<sup>2</sup>.

### 1.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Les dimensions i situació de les diferents propietats dins el sector objecte del Pla Parcial, són les grafiades al plànol 1.5.

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

#### FINCA 1 VAYREDA CASADEVALL SL.

C/ Vayreda, 4  
17800 Olot  
Superfície Finca: 13.007,83 m<sup>2</sup>  
Dades registrals: REGISTRE DE LA PROPIETAT D'OLOT  
Volum 1672, llibre 712, foli 28, finca 871  
Dades cadastrals: 8322505DG5782S0001LH

#### FINCA 2 JOAQUIM RIERA COROMINA

C/ Mallorca, 15  
17534 Platja d'Aro  
Superfície Finca: 13.336,14 m<sup>2</sup>  
Dades registrals: REGISTRE DE LA PROPIETAT D'OLOT  
Volum 1192, llibre 439, foli 118, finca 1974  
Dades cadastrals: 8322503DG5782S0001QH  
8322504DG5782S0001PH  
8420401DG5782S0001VH

#### FINCA 3 MAS CUNÍ CB

Mas Cuní  
17800 Olot  
Superfície Finca: 32.498,04 m<sup>2</sup>  
Dades registrals: REGISTRE DE LA PROPIETAT D'OLOT  
Volum 1213, llibre 448, foli 80, finca 1591  
Dades cadastrals: 8322502DG5782S0001GH

#### FINCA 4 VAYREDA CASADEVALL S.L., MAS CUNÍ CB, JOAQUIM RIERA COROMINA I CONCEPCIÓ PUIGDEVALL TEIXIDOR, M<sup>a</sup> DEL TIRA PUIGDEVALL TEIXIDOR, ASUNCION PUIGDEVALL TEIXIDOR, CARMEN PUIGDEVALL TEIXIDOR, MONTSERRAT CASASSAS PUIGDEVALL

Mas La Rebolleda  
17812 Batet de la Serra  
Superfície Finca: 2.300,73 m<sup>2</sup>  
Dades registrals: REGISTRE DE LA PROPIETAT D'OLOT  
Volum 1069, llibre 370, foli 107, finca 15309  
Dades cadastrals: 8322506DG5782S0001TH

#### FINCA 5 CONCEPCIÓ PUIGDEVALL TEIXIDOR, M<sup>a</sup> DEL TIRA PUIGDEVALL TEIXIDOR, ASUNCION PUIGDEVALL TEIXIDOR, CARMEN PUIGDEVALL TEIXIDOR, MONTSERRAT CASASSAS PUIGDEVALL

Mas La Rebolleda  
17812 Batet de la Serra  
Superfície Finca: 5.808,84 m<sup>2</sup>  
Dades registrals: REGISTRE DE LA PROPIETAT D'OLOT  
Volum 1350, llibre 526, foli 115, finca 20565  
Dades cadastrals: 8420402DG5782S0001HH

#### FINCA 6 AJUNTAMENT D'OLOT

Passeig Bisbe Guillamet, 23  
17800 OLOT  
Superfície Finca: 1.955,42 m<sup>2</sup>  
Dades registrals: REGISTRE DE LA PROPIETAT D'OLOT  
Volum 1494, llibre 608, foli 101, finca 22737

La superfície total de l'àmbit qualificat pel POUM és de 68.907,00 m<sup>2</sup>

Els terrenys que aporta l'Ajuntament d'Olot procedeixen de la cessió per espais lliures del Pla Parcial de La Canya-Escola Llar i per tant, en virtut de l'article 120.5 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2005, els bens de domini públic obtinguts gratuïtament en

desenvolupament d'una actuació urbanística no donen lloc a atribució d'aprofitament a l'administració titular.

## RESUM

PROPIETATS	SUPERFÍCIE m2	%
1 VAYREDA CASADEVALL S.L	13.007,83	18,88%
2 JOAQUIM RIERA COROMINA	13.336,14	19,35%
3.1 MAS CUNI CB	29.705,61	43,11%
3.2 MAS CUNI CB	2.756,48	4,00%
VAYREDA CASADEVALL S.L, JOAQUIM RIERA, MAS CUNI CB,		
4 GERMANES PUIGDEVALL	2.300,73	3,34%
5 GERMANES PUIGDEVALL	5.808,84	8,43%
6 AJUNTAMENT D'OLOT	1.991,73	2,89%
<b>TOTAL</b>	<b>68.907,00</b>	<b>100,00%</b>

### 1.3.- PROMOCIÓ.

Aquest Pla Parcial Urbanístic desenvolupa el sector 13 La Canya, delimitat pel POUM i és d'iniciativa privada i promogut pel conjunt de tots els propietaris del sector.

En compliment de l'establert a l'art.31 de les Normes Urbanístiques, document VII del Text Refós, els propietaris en data 11 de maig de 2005 van sol·licitar la corresponent autorització municipal per prendre la iniciativa en la tramitació i gestió del sòl d'aquest sector.

L'autorització ha estat concedida per l'ajuntament en resposta de 15 de juliol de 2005, amb la condició de desenvolupar conjuntament el P.A: 11.02 que assegura l'accés rodat al sector. S'acompanya document acreditatiu de l'autorització prèvia sol·licitada i informada favorablement. Annex 1

Aquest polígon industrial completa el sòl industrial desenvolupat, segons l'anterior Pla General al sector de La Canya. El POUM preveu una ampliació d'aquest sòl industrial ja esgotat i programa una execució immediata del planejament per dur a terme aquesta actuació.

Es tracta també de l'únic pla parcial urbanístic de promoció privada de sòl industrial previst. Seguint les pautes del primer polígon industrial La Canya-Escola Llar, es preveu que aquesta segona actuació permeti la localització d'indústries de petit i mitjà tamany que necessiten una localització propera al nucli urbà. La demanda d'aquest sòl segueix existint i amb la reconversió per habitatges de moltes indústries a l'interior de la ciutat, aquesta demanda augmenta, pel que es fa del tot necessari disposar d'aquest tipus de sòl industrial. Recollint aquestes necessitats, a l'article 439 de les Normes del POUM es diu, " Atès, però que en aquest sector hi concorren les circumstàncies de

*necessitat d'obtenció immediata de sòl destinat a usos industrials i d'adquisició de sòl per a sistemes urbanístics.....".*

El primer polígon La Canya-Escola Llar va ser desenvolupat per la iniciativa privada, per una agrupació dels mateixos propietaris dels terrenys que conformen aquest altre polígon, constituïts en junta de compensació. L'èxit d'aquesta primera promoció permet garantir que la iniciativa privada és el sistema adient per formular i gestionar aquest planejament i urbanització del sector.

### 1.4.- DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL VIGENT.

L'ordenament urbanístic vigent actualment a Olot és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal POUM aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona, el 18 de juny de 2003 i publicat al D.O.G. gener de 2004, i concretament aquest sector està qualificat de Sòl Urbanitzable Delimitat Sector 13- La Canya.

Per aquest sector el POUM estableix les següents:

#### Determinacions generals, Annex 1.

- 1. El sector s'ha d'ordenar i desenvolupar reforçant el manteniment de la màxima funcionalitat connectora del seu entorn. Amb aquesta finalitat, el pla parcial mantindrà la previsió de la franja d'equipaments que resol el contacte del sector urbanitzable delimitat la Canya (sector13) amb el sòl no urbanitzable situada entre el propi SUD13 i les actuals instal·lacions de l'EDAR per la qual cosa no podrà ser objecte de transformacions ni destinada a usos que limitin de forma significativa el seu potencial com a connector.*
- 2. A més, el Pla Parcial que desenvolupi aquest sector, sens perjudici de la documentació exigible d'acord amb l'apartat 1.h) de l'article 66 de la llei 2/2002 d'Urbanisme, haurà d'incloure els següents continguts:*

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

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

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

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

*Ordenances específiques per tal d'assegurar el compliment de la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per la protecció del medi nocturn.*

3. *Un programa de vigilància ambiental específic d'acord amb les directrius de l'estudi d'impacte ambiental de la revisió del Pla General.*
4. *Els mecanismes d'atribució de responsabilitats per tal d'assegurar l'execució i el finançament del Programa de Vigilància Ambiental tant en les diverses fases de desenvolupament del sector com en la fase d'explotació.*
5. *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 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.*

### **Determinacions específiques**

Les determinacions que afecten a l'ordenació i edificabilitat del sector son les que precisen els articles 433 i següents, fins al 439

#### *Art. 433 Definició*

*Comprèn bàsicament la franja de terrenys que confronta amb el sòl urbà per a usos industrials de la Carretera de La Canya, del que en constitueix la seva ampliació cap a l'oest. L'àmbit del sector compren també una petita extensió al nord del sòl urbà.*

#### *Art. 434 Edificabilitat*

*L'edificabilitat bruta del sector és de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*

#### *Art. 435 Condicions d'ús*

*Ús dominant:*

*Ús general industrial*

*Usos compatibles*

*Ús general terciari*

*(Només s'admet l'ús de comerç a l'engròs; el comerç al detall només s'admet per als productes i béns d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció. S'admet l'ús d'oficines o despatxos propis per a cada establiment dels permessos als punts anteriors)*

*Usos complementaris*

*Els vinculats a un altre ús principal*

*Usos incompatibles*

*Els usos restants*

#### *Art. 436 Condicions Generals de l'ordenació*

*L'estructura viària dels sectors ha d'incorporar el nou vial d'accés des de la nova rotonda prevista sobre la carretera de La Canya.*

*Els terrenys destinats a espais lliures se situaran al costat nord del nou vial d'accés, completant el Parc del Sistema Urbà de Cuní, i la zona de servitud de la N-260. La resta d'espais lliures i els terrenys per a equipament públic se situen sobre la franja confrontant per a l'oest amb el sòl no urbanitzable.*

#### *Art. 437 Condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'establiments*

*Són les establertes per a les zones d'Indústria aïllada d'intensitats 1, 2 i 3 del sòl urbà, o segons alineacions d'intensitats 1 o 2*

*L'extensió dels terrenys destinats a indústria aïllada d'Intensitat 3 serà com a mínim del 50% del total de sòl per a usos privats.*

*La separació de l'edificació respecte de les alineacions d'aquells vials que conformen el límit entre els sòls privats i els destinats a espais lliures i equipaments previstos en POUM serà com a mínim de 10 m i de 5 m, com a mínim, respecte de les alineacions dels carrers restants.*

#### *Art. 438 Cessions per a sistemes urbanístics*

*Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió del 51% de la superfície del sector que se sumaran als sòls de domini i ús públic existents.*

#### *Art. 439 Sistema d'actuació*

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

*Atès, però que en aquest sector hi concorren les circumstàncies de necessitat d'obtenció immediata de sòl destinat a usos industrials, i d'adquisició de sòl per a sistemes urbanístics, seguint el procediment de l'art. 136 de la Llei d'urbanisme i podrà ser declarat d'urbanització prioritària.2.2.-topografia, estat actual i usos*

## **1.5.- EL TERRITORI**

### **Configuració topogràfica**

Les finques incloses dins l'àmbit de planejament son camps de conreu. El Mas Manou, és l'única edificació existent.

Els terrenys son sensiblement plans en sentit transversal, en sentit Est Oest, els terrenys estan a una cota entre un i dos metres per sobre dels terrenys urbanitzats colindants. El desnivell més important és el que ha de superar el vial que connecta amb la carretera de La Canya que és de 6,00 m en una distància de 140 m. (4,28%)

Tal com queda reflectit al plànol 1.1 travessa el sector el col.lector general del desguàs d'Olot que va a parar a la depuradora situada a 200 m del límit Nord del polígon. Aquest col.lector té una direcció esbiaixada respecte la direcció dels carrers.

Les línies elèctriques d'alta tensió, varen ser soterrades durant l'execució de la primera fase del polígon i passen per la vorera del carrer Vallespir.

Al sector s'accedeix a través del carrer dels Garganta, del carrer Rosselló i del carrer projectat al límit Nord que tanca l'anella que forma amb el carrer transversal Oest d'aquest nou sector.

### **Edificis i activitats**

L'única edificació existent, El Mas Manou és una antiga masia la propietat de la qual inclou un terreny de 2.300,73 m<sup>2</sup>. Actualment està desocupada ja que ha estat adquirida pel conjunt de propietaris del sector.

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

### **Serveis urbanístics**

Travessa el terreny el col·lector general d'Olot en el tram final que va des de la carretera de La Canya a l'Estació Depuradora amb una traça diagonal que fa molt difícil la seva integració dins la xarxa de vials del polígon. Aquest tram està desdoblant ja que fa uns anys es va construir un segon col·lector complementant l'existent. La solució projectada manté la traça d'aquest col·lector tota per espais públics.

La xarxa d'evacuació del polígon adjacent és del tipus unitària connectada al col·lector general mitjançant pous de registre i de caiguda, per tal que no entri en càrrega la xarxa d'aquesta zona.

La línia de mitja tensió es va soterrar amb les obres d'infraestructura de l'altre polígon i passa per la vorera del carrer Vallespir subministrant als tres Centres de Transformació, existents, tal com es grafia al plànol d'informació corresponent (plànol 6.2)

Existeix una xarxa d'aigua que subministra a les parcel·les del polígon ja construït. Aquesta xarxa forma una anella amb tub de 140 mm de diàmetre, passant pel carrer Vallespir i la Carretera. (plànol 5.1)

Existeix també una xarxa de telefonia construïda, segons les directrius facilitades per Telefònica a la que s'enllaçarà seguint les indicacions de la mateixa companyia (plànol 8.1)

La xarxa de gas Natural existent és la que consta en el plànol d'urbanització bàsica (plànol 9.1)

Limita l'àmbit del Pla, el traçat del vial de circumval·lació que correspon a la CN-260 respecte la que es mantindran les separacions i condicions que fixa el POUM.



## 2.1.- MARC LEGAL I DOCUMENTACIÓ

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

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

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

## 2.2.- OBJECTIUS GENERALS

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

1. L'ordenació projectada manté la franja de terreny destinada a equipaments en el límit Oest del polígon, amb les limitacions respecte al seu ús i edificació que consten a les Ordenances d'aquest PPU. (art 19.3)
2. Es regula el tipus d'indústries que es poden establir en aquest polígon en funció de les recomanacions del POUM i s'estableixen unes Ordenances específiques de protecció del medi, d'acord amb la normativa vigent en cada matèria i es regulen els aspectes relacionats amb la protecció del medi hídric, protecció de l'ambient atmosfèric, residus i protecció del paisatge, (capítol 9 Documentació Mediambiental)  
En aquest sentit es preveu també un Programa de Vigilància Ambiental específic d'acord amb les directrius de l'estudi d'impacte ambiental de la revisió del Pla General, així com la justificació dels medis necessaris per tal d'assegurar l'execució i el finançament del Programa.
3. Es preveu la situació dels espais lliures d'edificació al perímetre del polígon de manera que es crea sempre una faixa de protecció i integració amb el medi natural.

4. L'edificabilitat del sector és de 0,40 m2 sostre/m2sòl, tal com fixen les Normes (art. 434)
5. L'estructura viària respecta estrictament la dibuixada pel POUM. El vial situat al nord tanca una anella entre el carrer dels Garganta i el nou vial d'accés des de la carretera, que s'haurà de completar amb la part d'aquest vial que correspon al polígon d'Actuació en sol urbà, polígon PA-11.2
6. La proporció dels terrenys per a sistemes urbanístics, tal com estableix el POUM, és del 51%. i en conseqüència l'aprofitament privat és del 49%
7. Les Normes fixen les condicions per les edificacions del polígon a fi d'establir un paisatge urbà ordenat, com correspon a una zona en contacte amb els sòls no urbanitzables del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa.

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

El traçat viari i l'ordenació de l'edificació son continuació de la projectada i ja construïda al polígon adjacent de La Canya-Escola Llar i coincideixen amb els fixats pel POUM per aquest nou polígon.

### 2.3.1 ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

El POUM determina per aquest polígon una edificabilitat bruta de 0,40 m2/m2, (art 434). Aquesta edificabilitat és impossible d'assolir situant-la en planta baixa, amb les condicions que després es fixen pels tipus d'ordenació i ocupació màxima permeses, de tal manera que per esgotar el sostre, s'haurà de construir una superfície en planta pis de l'ordre del 33,40% de la planta baixa.

La superfície que el PPU destina a usos privats és de 33.764,43 m2, un 49% del total de l'àmbit del sector.

Les tipologies d'indústria admeses son, segons l'article 347 les establertes per a les zones d'Indústria aïllada d'intensitats 1, 2 i 3 o segons alineacions d'intensitats 1 o 2. i fixa amés que la superfície dels terrenys destinats a indústria aïllada del tipus 3 serà com a mínim del 50% del total del sòl per a usos privats.

Es preveuen dues zones corresponents als dos tipus d'indústria, següents:  
Indústria aïllada Intensitat 3 (clau 16.3).  
Indústria, segons alineacions de vial Intensitat 2 (clau 17.2)



El projecte contempla una superfície de 17.08,88 m<sup>2</sup> de parcel·les destinades a indústria aïllada intensitat 3 que representen el 58,37% del total del sòl per a usos privats i 14.055,55 m<sup>2</sup>, que representen el 41,63%, destinats a indústria, segons alineacions d'intensitat 2, destinada a ubicar petits tallers que constitueixen la principal demanda de sòl existent a Olot.

Aquests dos tipus d'indústries s'ordenen en dues zones diferenciades. La indústria de mida més petita, que correspon al tipus segons alineacions intensitat 2 se situa en una faixa alineada amb el vial transversal oest, formant una façana compacta respecte el solar d'equipaments i en conseqüència respecte el sòl no urbanitzable. Aquesta faixa continua se subdivideix en lots formats per un nombre de quatre o cinc parcel·les de manera que es pugin desenvolupar amb un únic projecte. L'experiència de l'anterior polígon permet preveure que és relativament fàcil que un únic promotor desenvolupi un lot complet. Aquesta solució conjuntament amb les determinacions respecte els materials i acabats que fixa la normativa d'aquest PAP permet un control sobre la imatge final de les edificacions que limiten amb el parc natural a la façana oest, la més extensa d'aquest polígon.

Les indústries de major mida que corresponen al tipus aïllada d'intensitat 3 amb parcel·les mínimes de 1500 m<sup>2</sup> se situa a la faixa adjacent amb el polígon existent amb façanes als vials laterals i interiors del polígon. Aquesta situació permet l'ampliació de les indústries existents i deixa en un segon terme aquests edificis, la imatge final dels quals és més difícil de controlar, sobretot en cas d'ampliacions de l'existent.

El lot de parcel·les que llinda amb el vial de circumval·lació també haurà de ser objecte d'un projecte unitari ja que es tracta d'una imatge en primer pla respecte el sòl no urbanitzat.

El POUM determina una reculada de 10,00 m (art. 437 del POUM) de l'edificació respecte dels vials que limiten amb els espais lliures o de propietat pública, que correspondrien als vials, transversal oest i vial nord. El PAP proposa mantenir aquesta reculada respecte a l'alineació del vial transversal que crea una nova façana del conjunt dels dos polígons, però en canvi deixar la del vial nord en 5,00 m ja que la faixa de vegetació que suposa la zona verda i l'arbrat del vial assegurin que aquesta façana quedarà sempre en un segon terme, separada del sòl urbanitzable 38 m.

La resta de reculades són les previstes pel POUM a excepció de la parcel·la central que llinda amb el carrer esbiaixat que protegeix la traça del col·lector que a la part de la façana amb aquest carrer es permet l'alineació amb la parcel·la sense reculada, protegida, però per una zona pública enjardinada.

Aquests ajusts de les reculades permeten, a més d'aconseguir una imatge més harmònica del conjunt permeten una ocupació en planta baixa, més ajustada de les parcel·les privades ja que com es pot veure als quadres resum del plànol les ocupacions rarament superen el 60% en el tipus d'indústria que en teoria respon a les necessitats dels petits tallers o magatzems.

### 2.3.2 SISTEMA VIARI

Es completarà l'estructura viària en forma d'anelles, que amb la urbanització del primer polígon estava inacabada. Els carrers Garganta i Rossello es perllongaran fins a un vial transversal a l'Oest, que serà el nou límit que connecta ambdós vials amb un altre que sortirà de la rotonda prevista a la carretera de La Canya que completarà el conjunt i passarà a ser l'accés definitiu a tots dos polígons.

En aquest sentit i per completar aquesta estructura és necessari desenvolupar el Polígon d'Actuació PA-11.2 incorporant el nou vial.

Les seccions dels vials seran continuació de les existents als carrers Rosselló i Garganta.

- Carrer dels Garganta, amb una amplària de 16,00 m, 4 de vorera amb arbres i parterre de 1,50 m. i 8 de calçada.
- Carrer Rosselló amb una amplària de 20,00 m, 10,00 m. de calçada, 3,00 m. d'aparcament per banda i voreres de 2,00 m, sense arbres.

Les seccions dels altres vials, respectant l'amplària total del POUM seran:

- Vial transversal Oest, amb una amplària de 20,00 m., 7,50 m de calçada 2,75 m d'aparcament per banda i voreres de 3,50 m formades per un parterre amb arbres de 1,50 m i vorera pavimentada de 2,00m.
- El vial nord, que surt de la rotonda, es projectarà amb una calçada de 7,5 m. una banda d'aparcament a cada costat de 2,75 m i una vorera formada per un parterre amb arbres de 1,50 m i vorera pavimentada de 2,00m. La vorera del costat de Cuní llinda amb la zona verda.

La superfície que el Pla destina a vialitat és de 16.252,23 m<sup>2</sup>, un 23,59% del total de l'àmbit.

### 2.3.3 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS

El total dels espais lliures destinats a parcs, són el 9,71% del total de la superfície del polígon, lleugerament inferior al 10% establert a l'art. 65 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, però superior als que determina el POUM per aquest sector ja que aquest compensa les cessions d'espais lliures i equipaments entre els diferents sectors del total del municipi.

El total de l'espai destinat a equipaments és el 17,71% (12.200,00 m<sup>2</sup>) del total de la superfície del polígon, molt superior als 5.516 m<sup>2</sup> (8%) corresponents a 20m<sup>2</sup> per cada 100m<sup>2</sup> que estableix també l'art. 65 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

El sistema d'espais lliures estarà format pels espais verds i el destinat a equipament abasta el 27,42% del de la superfície del sector, molt superior al fixat per la Llei que seria del 18% aquest percentatge és lleugerament inferior als requeriments del POUM, tot i que la superfície total de sòl públic és al final lleugerament superior a la fixada.

El POUM distingeix dos tipus d'espais lliures en aquest sector, destinats a zona verda, els parcs del sistema urbà, clau 3.1 i els espais de protecció i servitud, clau 3.4

Els espais lliures se situen a la perifèria del sector formant una barrera protectora respecte el sòl no urbanitzable.

Al costat del vial nord es manté la faixa de 10,00 m que fixa el POUM, tractant-la com un únic espai encara que tingui dues qualificacions diferents al llarg del vial, una part correspon a parc urbà mentre que a partir del límit amb l'anterior polígon i fins la rotonda correspon a l'espai de protecció i servitud.

Al límit sud del polígon es modifica la ubicació de l'espai lliure per tal de situar-lo en una posició que permet protegir lleugerament la masia de la Cuera i accedir al sòl no urbanitzable a través d'aquest espai coixí. En aquesta situació l'espai ja no fa la funció de protecció i servitud i en canvi pot formar part dels espais destinats a parc.

Es projecta també una petita zona verda interior que més que un parc té la funció d'alliberar sòl deslliurant-lo del paviment impermeable a l'hora que complementa els espais lliures dins les parcel·les.

Al límit nord, la faixa verda que llinda amb els terrenys del Mas Cuní i que es desenvolupa al llarg del vial d'accés, es tractarà com un recorregut per vianants, recolzat a la vorera del vial procurant unes seqüències de masses boscoses que recullin elements propis d'un recorregut com són bancs, una font, papereres i zones obertes per tal de veure el paisatge dels voltants.

Al límit sud, tocant al Mas la Cuera es projecta la zona verda que tanca part d'aquest límit del polígon, es tractarà com una zona arbrada amb massa boscosa important que haurà de donar sortida al camí de la Cuera cap a les Feixes.

El solar destinat a equipament de titularitat pública 4.4a per Equipament culturals, religiosos i administratius, se situa exactament com determina el POUM.

El POUM en els quadres de la memòria descriptiva i justificativa del text refós adjudica una superfície de 12.184 m<sup>2</sup> a Equipaments i Instal·lacions tècniques.

El Pla Parcial destina 12.200 m<sup>2</sup> a Equipaments i Instal·lacions tècniques.

El Total de cessions del sistema d'espais lliures i equipaments del pla parcial 27,34 %, és superior al fixat pel POUM per aquest sector 25,89% de la superfície de l'àmbit.

### 2.3.4 INFORME MEDIAMBIENTAL

Les mesures d'integració de la nova urbanització en relació al parc natural, les mesures de protecció ambiental, s'expliciten al capítol 6 de la documentació escrita d'aquest pla.

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

ZONES		PLA PARCIAL					POUM
<b>INDUSTRIAL AÏLLADA D'INTENSITAT 3, (16,3)</b>	16.3.A	5.944,66					
	16.3.B	5.712,84					
	16.3.C	1.905,40					
	16.3.D	6.145,98					
TOTAL	zona 16.3	19.708,88	28,60%	58,37%	17014,00		50,00%
<b>INDUSTRIAL SEGONS ALINEACIONS D'INTENSITAT 2 (17,2)</b>	17.2.B	7.088,26					
	17.2.D	6.967,29					
TOTAL	zona 17.2	14.055,55	20,40%	41,63%	17014,00		50,00%
<b>TOTAL ZONES</b>		<b>33.764,43</b>	<b>49,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>34028</b>	<b>49,38%</b>	<b>100,00%</b>

SISTEMES		PLA PARCIAL					POUM
<b>ZONES VERDES</b>	3.1.A	1.483,66					
	3.1.C	241,51					
	3.1.E	4.965,17					
	TOTAL	6.690,34	9,71%	19,04%	5.654,00	8,21%	16,21%
<b>EQUIPAMENT VIALS</b>	4.4.a	12.200,00	17,71%	34,72%	12.184,00	17,68%	34,93%
		16.252,23	23,59%	46,25%	17.041,00	24,73%	48,86%
<b>TOTAL SISTEMES</b>		<b>35.142,57</b>	<b>51,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>34.879,00</b>	<b>50,62%</b>	<b>100,00%</b>
<b>TOTAL PLA PARCIAL</b>		<b>68.907,00</b>			<b>68.907,00</b>		

ZONES			
		SUPERFÍCIES	
		LOTS	
INDUSTRIAL AÏLLADA	16.3.1	5.944,66	
D'INTENSITAT 3, (16,3)	16.3.2	3.027,36	
	16.3.3	2.685,48	
	16.3.4	1.905,40	
	16.3.5	2.736,97	
	16.3.6	3.409,01	
TOTAL		19.708,88	28,60%

ZONES			
		SUPERFÍCIES	
		LOTS	
INDUSTRIAL SEGONS	17.2.1	3.121,00	
ALINEACIONS	17.2.2	3.967,26	
	17.2.3	3.487,44	
	17.2.4	3.479,85	
TOTAL		14.055,55	20,40%
<b>TOTAL PLA PARCIAL</b>		<b>33.764,43</b>	<b>49,00%</b>

ZONES					
		OCUPACIÓ	%	SOSTRE	EDIFIC.
INDUSTRIAL AÏLLADA	16.3.1	3.566,80	60,00%	4.755,73	
D'INTENSITAT 3, (16,3)	16.3.2	1.816,42	60,00%	2.421,89	
	16.3.3	1.611,29	60,00%	2.148,38	
		968,09	50,81%	1.590,13	
	16.3.4	1.642,18	60,00%	2.189,58	
	16.3.5	2.045,41	60,00%	2.727,21	
TOTAL		11.650,18	60,00%	15.832,91	0,8033

ZONES					
		OCUPACIÓ	%	SOSTRE	EDIFIC.
INDUSTRIAL SEGONS	17.2.1	1.828,93	58,60%	2.604,59	
ALINEACIONS	17.2.2	2.417,45	60,94%	3.310,83	
	17.2.4	2.048,54	58,74%	2.910,40	
	17.2.5	2.013,94	57,87%	2.904,07	
TOTAL		8.308,86	66,61%	11.729,89	0,8345
<b>TOTAL PLA PARCIAL</b>				<b>27.562,80</b>	

## 2.5.- INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

Les xarxes de serveis es preveuran, segons les directrius de cada companyia subministradora. S'adjunten els plànols originals de cada companyia com a resposta de la sol·licitud de subministrament sol·licitada.

### Xarxa de desguàs

La xarxa de desguàs del polígon serà separativa.

La xarxa de desguàs del polígon adjacent és del tipus unitari.

La xarxa d'aigües negres es conduirà al col·lector general que travessa tot el sector.

La xarxa d'aigües pluvials a través del carrer transversal oest i del vial nord, desguassarà al riu a través d'un sobreeixidor ja construït que travessa la rotonda

Aquestes determinacions generals no és possible complir-les sempre, així el desguàs del carrer Garganta connectarà amb l'existent del polígon adjacent que a través del carrer Vallespir connecta amb el col·lector general.

El desguàs dels carrers Rosselló i del passatge sobre el col·lector també es connectaran directament a aquest a través d'un pou de registre i caiguda ja que no és possible portar les aigües de pluja cap al carrer Vallespir degut al pendent d'aquests carrers en sentit contrari.

Les canonades seran amb tub de Polietilè de les mateixes característiques que la xarxa ja construïda del polígon Lainya-Escola Llar

### Control de les aigües subterrànies

El control de les aigües subterrànies es farà amb un piezòmetre fix, tal com s'especifica a l'apartat 6 d'aquesta memòria.

### Xarxa de baixa tensió.

Serà necessari portar una línia d'alta soterrada per les voreres des dels transformadors situats al carrer Garganta davant de l'Escola Llar i del transformador del carrer Vallespir pròxim al Mas Cuní, fins a un nou Centre de Transformació que se situarà dins la parcel·la destinada a Equipaments i serveis tècnics tal com es mostra en el plànol 6.2 .

La xarxa de distribució de baixa tensió, partirà del C.T projectat que serà del tipus prefabricat en color negre, les dimensions estimades per la C.T son de 7,24x2,60 m amb una alçada de 3,04 m

#### **Xarxa de subministrament d'aigua.**

Es preveu doblar l'anella que forma la xarxa del polígon existent per subministrar al nou polígon. Se seguiran les directrius de la companyia subministradora SOREA pel que fa a la redacció del projecte definitiu

#### **Enllumenat públic.**

A partir del centre de transformació es construiran els circuits de l'enllumenat públic amb bàculs de 9,00 . i lluminària de VSAP idèntiques a les del polígon adjacent. La instal·lació disposarà d'un reductor de flux en capçalera.

#### **Xarxa de telefonia i telecomunicacions**

La xarxa de telefonia es farà segons les directrius facilitades per Telefònica amb el doblat de les canonades per poder donar pas a una altra companyia si fos necessari.

#### **Xarxa de gas.**

La xarxa de gas natural es projectarà d'acord amb les directrius de la companyia subministradora i serà continuació de l'existent a l'altre polígon.

## **2.6 PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS.**

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

#### **Recorreguts d'evacuació.**

Totes les edificacions de l'ordenació proposada tenen la possibilitat partint d'un recorregut interior com a màxim de 25m fins la sortida d'edifici, de fer un recorregut d'evacuació que no supera els 60 m fins la via d'intervenció que es considera el carrer d'accés a la parcel·la.

El recorregut interior de 25 m correspon a edificis amb un nivell de risc alt, segons el Real Decreto 2267/2004 Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

#### **Accessibilitat**

La distribució dels aparcaments a l'interior de la parcel·la no ha d'impedir els recorreguts d'evacuació i d'accés a la façana dels edificis, amb aquesta finalitat no es podran col·locar objectes ni construccions que dificultin aquests recorreguts a les franges lliures de 5m al voltant dels edificis.

Aquestes determinacions condicionen els tancaments de les parcel·les, de manera que els lots formats per diverses parcel·les d'edificació industrial en renglera, tipus 17.2 a efectes del tancament han de ser considerats com una única parcel·la i no es podran col·locar tanques de mitgeria a la part posterior de les parcel·les.

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

### 3.1 GESTIÓ

#### 3.1.1 DIVISIÓ POLIGONAL

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

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

#### 3.1.2 SISTEMA D'ACTUACIÓ

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

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

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

#### 3.1.3 TERRENYS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA

Els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta inclouen:

- |    |   |              |
|----|---|--------------|
| 1. | Els destinats a equipaments amb una extensió de | 12.200,00 m2 |
| 2. | Els destinats a parcs urbans                    |              |
|    | Zona 3.1 a l'illa A                             | 1.483,66 m2  |
|    | Zona 3.1 a l'illa C                             | 241,51 m2    |
|    | Zona 3.1 a l'illa E                             | 4.965,17 m2  |
| 3. | Els destinats a vials amb una extensió de       | 16.252,00 m2 |

4. Els corresponents a la cessió del 10% de l'aprofitament mig corresponents a parcel·les amb un sostre edificable:

Zona 16.3	.....	1.583,29 m2
Zona 17.2	.....	1.172,98 m2
Total	.....	2.756,27 m2

Aquestes parcel·les es determinaran en el projecte de reparcel·lació.

### 3.2 DETERMINACIONS PER LES OBRES D'URBANITZACIÓ

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

El sector objecte d'aquest Projecte correspon a l'àmbit del Sector 13 de sòl industrial de La Canya. L'àmbit del sector queda reflectit en el plànol 1.3 plànol topogràfic i la superfície total és de 68.907 m2.

Els terrenys que configuren la totalitat de la superfície a urbanitzar estan formats per camps de conreu. Al sector s'hi accedeix des de la carretera d'Olot a la Canya que serà objecte d'una remodelació, segons el projecte aprovat del qual estan licitades les obres amb un inici previst pel més de setembre de 2005. Aquestes obres contemplen la construcció d'una rotonda a la cruïlla de la carretera amb el vial Nord del polígon de manera que serà necessària la construcció de la part de vial inclòs dins el polígon d'Actuació 11.2 per assegurar el correcte accés al sector.

Els plànols d'aquest Pla Parcial inclouen les determinacions d'aquest projecte per la rotonda i la remodelació de la carretera.

La descripció de tots els serveis existents que serveix de base pel projecte d'urbanització del sector estan descrits al capítol 2.03 d'aquesta memòria i consten en els plànols 1.4 i als de projecte dels serveis corresponents.

### 3.3 SISTEMA VIARI

#### 3.3.1 Criteris de disseny

Com a criteri general s'ha adoptat la solució marcada pel POUM de donar continuïtat als vials existents del polígon la Canya–Escola Llar, exceptuant els carrers que anomenem Transversal Oest i Carrer Nord que connecta amb la rotonda, ambdós carrers es projecten amb les seccions dibuixades al POUM:

Carrer dels Garganta :

Aquest nou tram, continuació de l'existent, adoptarà les mateixes dimensions i característiques que la resta del carrer: 8 m de calçada, voreres de 4 m, amb un parterre continu de 1,75 m per la plantació

d'arbres i un pas de 2.25 m. La rasant pren com a punt de partida la cota actual del carrer. La secció longitudinal està dibuixada al plànol 3.2 i la secció transversal al plànol 3.5

**Carrer Rosselló:**

Aquest nou tram també adoptarà la mateixa secció que la resta del carrer: 10 m de calçada, a cada costat, 3 m per zona d'aparcament de camions i 2 m de vorera per vianants. La rasant pren com a punt de partida la cota actual del carrer. La secció longitudinal està dibuixada al plànol 3.2 i la secció transversal al plànol 3.4

**Carrer transversal Oest:**

Aquest carrer està traçat de nou seguint els criteris exposats al POUM, tindrà una secció formada per una calçada de 7,5 m d'ample, 2,75 m d'aparcament a cada banda i una vorera de 3,5 m formada per un parterre d' 1,5 m i una vorera pavimentada de 2,00 m. La rasant pren com a punt de partida la cota d'acabament del carrer Garganta i seguint al màxim el terreny natural arribarà fins a l'entrega amb el vial Nord. La secció longitudinal està dibuixada al plànol 3.2 i la secció transversal al plànol 3.4

**Carrer Nord:**

Aquest carrer, que surt del rotatori de la carretera, també és de nou traçat, tindrà una calçada de 7,50 m d'ample, amb dues bandes d'aparcaments de 2,75 m al costat Sud, la vorera tindrà un parterre de 1,5 m i una vorera pavimentada de 2,00 m. La vorera Nord es projectarà com una zona enjardinada amb gespa de 14 m d'amplària a la qual s'hi construirà un camí pavimentat interior de 1,50 m amb forma sinuosa que farà a l'hora de vorera i passeig.

**3.3.2. secció dels vials**

**Intensitat de trànsit**

Per dimensionar l'estructura del ferm en funció de la intensitat mitjana diària de vehicles pesants, s'adopta la categoria C que correspon a una intensitat de:

$$200 > \text{IMDp} > 50$$

**Secció de ferm.**

A partir d'aquestes característiques s'ha adoptat la secció de ferm corresponent a tipus D mig-lleuger o T32 (15<ls 2003 pesats 1 carril<50) formada per :

Terreny existent	Inadequat	Tolerable	Adequat	Sel.leccionat
Esplanada millorada	85	45		
Esplanada projecte	E1	E1	E1	E2
Tot-ú artificial	40	40	40	35

Mescla bituminosa	18	18	18	15
-------------------	----	----	----	----

**Normes d'accessibilitat**

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

**Encintats i guals**

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

**Vorada i rigola**

- Vorada de formigó tipus ICS (28x25) sobre base de formigó
- Rigola de formigó feta in situ de 20 cm d'amplària.

**Guals de vianants i ciclistes**

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

Longitud guals vianants      3,20 m + peces cantoneres = 4,00 m

Longitud guals ciclistes      2,80 m + peces cantoneres = 3,60 m

**Guals de vehicles**

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

**3.4. SANEJAMENT**

S'ha partit de la informació dels plànols de la xarxa de clavegueres existents, facilitats per l'Ajuntament i que corresponen als construïts al polígon La Canya-Escola Ilar.

**3.4.1 Traçat de la xarxa**

El traçat ha respectat la xarxa existent i les clavegueres projectades desguassaran, segons que es pugui per raó de la pendent, al col·lector general o a la xarxa existent als carrers dels que en siguin continuació.

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

La xarxa queda dividida en 5 trams, dos que s'uneixen al col·lector general, dos que connectaran a les clavegueres del sistema unitari existent als carrers dels Garganta i Rosselló, i el tram del carrer Nord en el que la xarxa d'aigües residuals s'unirà a la xarxa existent que passa per la carretera CC-153 a través d'un pou d'elevació, ja que no té el nivell suficient per desguassar directament i la xarxa d'aigües pluvials desguassarà directament al riu a través d'un pou de decantació prèvia al sobreeixidor.

### 6.2.2 Criteris de disseny

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

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

El sistema adoptat és el SISTEMA SEPARATIU.

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

Abans de l'abocament al riu de les aigües pluvials, es disposarà d'una cambra subterrània de retenció de capacitat suficient per evitar l'abocament de substàncies i materials contaminants. Aquesta bassa es situarà en terrenys del polígon d'actuació 11.2 per tal de recollir també les aigües d'aquesta zona.

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

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

Existirà un pericó de registre i decantació, abans de la connexió amb la xarxa d'aigües pluvials dins els terrenys de cada indústria, per evitar l'abocament de residus a la xarxa.

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

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

Aigües residuals:

Una dotació de 50 m<sup>3</sup>/ha dia que correspon a 5 l/m<sup>2</sup> dia.

Les pendents no seran inferiors al 0,5 %

Aigües pluvials.

Precipitació diària 146,8 mm

Període de retorn 10 anys.

## 3.5 XARXA D'AIGUA

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

### 3.5.1 Criteris de disseny

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

Es preveu la col·locació d'hidrants d'acord amb els criteris de la NBE CPI-91 i la Norma Complementària de "Condicionament urbanístic i de protecció contra incendis" (Decret 241 de 26 juliol 1994), grafats al plànol 4.1 Subministrament d'aigua.

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

Les canonades de subministrament passaran per les voreres tal com es dibuixa en el plànol de Xarxa Subministrament d'aigua General, a un fons mínim de 80 cm. sota les voreres i 1 m. sota els vials i sempre per sota de les canonades de la instal·lació elèctrica segons l'esquerra de distribució en secció.

## 3.6 SUBMINISTRAMENT ELÈCTRIC

El projecte s'ha elaborat a partir de les dades facilitades per les companyies Hidro Empordà i Bassols energí S.A.

### 3.6.1 traçat de la xarxa de mitja tensió

S'ha previst un centre de transformació (C.T.) que servirà per subministrar a tot el polígon. Se situarà en el lloc indicat als plànols.

Tot el traçat anirà soterrat per la vorera.

### 3.6.2 traçat de la xarxa de baixa tensió

La xarxa de baixa tensió sortirà dels C.T. i anirà soterrada per les voreres seguint les normes i traçats de la companyia subministradora. Es disposarà per cada, dues parcel·les una caixa de protecció i derivació de la qual arrancarà la línia repartidora privada per cada edificació.

### 3.6.3 criteris de disseny

Es complirà el R.D. 842/2002 "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión".



El traçat de la xarxa serà sempre soterrada i per les voreres, segons normes i conveni amb la companyia subministradora.

Per efectuar els càlculs es pren la potència de 100 W/m<sup>2</sup> de sòl. La potència prevista a subministrar és de 1.654 kW.per tot el sector.

Serà necessari un Centre de Transformació.

Els passos de vials seran soterrats i protegits, segons normes.

S'ha previst la col·locació d'una caixa general de protecció i derivació al peu de cada parcel·la, per connectar-hi les línies repartidores corresponents a cada edifici.

La tensió de servei serà de 380/220 V.

A més de les condicions tècniques contingudes al present Plec, seran d'aplicació les generals, especificades als següents documents.

### **3.7 ENLLUMENAT**

L'enllumenat públic s'ha dividit en dues línies que sortiran dels centres de transformació que la companyia subministradora ha instal·lat per la xarxa de baixa tensió.

El traçat previst consta en el plànol 7.1

#### **3.7.1 criteris de disseny**

El càlcul lumínic es farà per aconseguir una intensitat mitja pels vials en les zones de calçada de 15 lux. i per les zones d'aparcament superior a 10 lux.

S'ha projectat una distribució de llumeneres alternada seguint els criteris del polígon La Canya-Escola llar, i per aconseguir una major uniformitat en la il·luminació dels vials,.

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

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

### **3.8 TELEFONIA**

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

El traçat previst consta en el plànol 8.1

#### **3.8.1 canalitzacions de reserva per a telecomunicacions.**

Degut a la falta de concreció dels diferents operadors que poden tenir interès en la xarxa de telecomunicacions d'aquest polígon industrial, s'ha optat per deixar una instal·lació de reserva similar

a la de telefonia amb la finalitat de possibilitar una utilització posterior per part d'una companyia alternativa.

### **3.9 JARDINERIA**

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

#### **3.9.1 criteris de disseny**

Les zones verdes es projectaran amb un criteri conjunt, com a zones de transició entre l'urbanitzat i l'espai agrícola amb un tractament naturalitzat i seguint criteris semblants als utilitzats en el polígon contigu.

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

### **3.10 GAS NATURAL**

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

### **3.11 SENYALITZACIÓ VIÀRIA**

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



#### 4.1 PRESSUPOST D'URBANITZACIÓ

Atès que conjuntament amb aquest pla parcial s'ha redactat el projecte d'urbanització, complet que inclou tant les obres d'urbanització bàsica com les complementàries i que els dos projectes es tramiten simultàniament en aquest capítol s'hi inclou el resum global de totes les obres i instal·lacions que consten en el projecte d'urbanització.

#### RESUM DEL PRESSUPOST PER CAPÍTOLS

Descripció	Import Euros
1 VIALS, MOVIMENT DE TERRES I PAVIMENTACIÓ	596.885,97
2 SANEJAMENT - EVACUACIÓ	199.096,08
3 XARXA DE SUBMINISTRAMENT D'AIGUA	49.838,85
4 INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA	222.712,26
5 INSTAL·LACIÓ D'ENLLUMENAT	62.514,49
6 INSTAL·LACIÓ DE TELEFONIA	4.414,73
7 ENJARDINAMENT	63.353,65
8 SENYALITZACIÓ	1.209,36
9 MOBILIARI URBÀ	9.231,75
10 CONTROL MEDIAMBIENTAL	2.688,60
11 SEGURETAT I HIGIENE	11.482,44
12 CONTROL DE QUALITAT	5.741,22
13 CONVENI ACA	100.000,00
<b>TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL</b>	<b>1.329.169,40</b>

#### PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE

TOTAL D'EXECUCIÓ MATERIAL .....	1.329.169,40
13% Despeses generals.....	172.792,02
6% Benefici industrial.....	79.750,16
Subtotal.....	1.581.711,59
16% IVA.....	181.895,00
<b>TOTAL PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE .....</b>	<b>1.834.785,44</b>

#### 4.2 PLA D'ETAPES

La mida d'aquest sector permet el desenvolupament de tot l'àmbit a urbanitzar en una sola etapa.

El termini per l'execució de les obres d'urbanització, corresponents serà de 12 mesos, segons consta en el pla d'obres del projecte d'urbanització.

#### 4.3. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ

##### 4.3.1 SUPERFÍCIES

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

El total del sector és de .....68.907,00 m2

Es consideren per urbanitzar:

Espais destinats a verd públic .....6.756,47 m2.

La superfície de vials que és de ..... 16.170,10 m2.

La superfície de parcel·les és de.....33.764,43 m2

El sostre edificable deduït l'aprofitament mig és:

27.563,80 m2 - 10% .....24.807,42 m2

Restant la superfície de parcel·la equivalent a la cessió de l'aprofitament mig, la superfície de parcel·les per vendre seria de:

33.764,43 – 1.967,50 .....31.796,93 m2

##### 4.3.2 CÀLCUL DELS COSTOS DE PROMOCIÓ

###### Cost de les obres d'urbanització:

El cost de les obres d'urbanització s'ha determinat a partir del projecte d'urbanització que es tramita simultàniament amb aquest Pla Parcial.

Urbanització ..... **1.834.785,44**

Plans i projectes

Inclou el cost del planejament, projecte de reparcel·lació, projecte d'urbanització, aixecaments topogràfics, estudis geotècnics, direcció d'obres d'urbanització, estudis de seguretat i salut.

Pla i Projecte .....	100.897,00
Notaria i registre .....	29.254,00
Llicències municipals .....	40.244,00
Despesa d'administració .....	11.500,00
Sub-total .....	181.895,00

Total cost i despeses d'urbanització: .....2.016.680,44 €

#### 4.4 ESTUDI ECONÒMIC

##### Valors de repercussió

Repercussió cost total d'urbanització per m2 de sostre edificable:

$$2.016.680,44 / 24.807,42 = 81,29 \text{ €/m}^2$$

Repercussió cost total d'urbanització per m2 de parcel.la.:

$$2.016.680,44 / 31.796,93 = 63,42 \text{ €/m}^2$$

##### Valor inicial dels terrenys

El valor normal per aquesta zona de repercussió del sòl per m2 de sostre per a un ús industrial o d'activitats econòmiques es de 210,35 €/m2

Un cop deduït d'aquesta quantitat la repercussió del cost total d'urbanització, resultaria una repercussió del valor del sòl per m2 edificat de

$$210,35 - 81,29 = 129,06 \text{ €/m}^2$$

El valor del sòl seria:  $24.807,42 \times 129,06 = 3.201.645,62$

El valor del m2 inicial seria:  $3.201.645,62 / 68.907,00 = 46,46 \text{ €/m}^2$



## 5 NORMES REGULADORES

### 5.1 DISPOSICIONS GENERALS

#### **Art. 1 àmbit d'aplicació:**

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

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

#### **Art. 2 Marc legal de referència:**

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

El marc legal de referència està format per tota la documentació d'aquest Pla Parcial del Sector 13, La Canya.

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

#### **Art. 3 Definició de conceptes:**

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

#### **Art. 4 Desenvolupament del Pla:**

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

#### **Art. 5 Paràmetres bàsics de l'ordenació:**

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

#### **Art. 6 Projectes Complementaris d'Urbanització:**

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

#### **Art. 7 Projectes de Parcel·lació:**

La parcel·lació dibuixada en el Pla Parcial està formada per uns lots parcel·lables segons els criteris de façana i parcel·la mínimes per cada zona, que corresponen als dibuixats al plànol d'Ordenació de l'edificació-Planta, plànol 2.2.1 Els projectes de subdivisió en parcel·les d'aquests lots, hauran d'anar acompanyats d'un projecte d'edificació unitari i respectaran la servitud de pas per acces de bombers a tot el perímetre del lot.

#### **Art. 8 Terminis per a urbanitzar i edificar**

Les obres d'urbanització s'han d'executar dins el termini de 12 mesos a partir que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació definitiva de la reparcel·lació.

Les obres d'edificació de les parcel·les del sector s'han d'iniciar en un termini màxim de dos anys de l'acabament de les obres d'urbanització. El termini d'acabament de les obres serà de cinc anys a partir de la mateixa data.

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

### 5.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

#### **Art. 9 Qualificació del sòl:**

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

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

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

#### **Art. 10 Zones:**

Es defineixen les següents zones:

16.3 Zona indústria aïllada, Intensitat 3

17.2 Zona indústria, segons alineacions, Intensitat 2

#### **Art. 11 Sistemes locals:**

Es defineixen els següents sistemes:

2.1 Xarxa viària.

- 3.3 Parcs Locals, jardins i passeigs urbans.
- 4.4a Equipament Administratiu de propietat pública.

### 5.3 NORMES COMUNES A LES ZONES I SISTEMES

#### Art. 12 Alçada reguladora màxima:

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

- a. La cota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora serà susceptible de modificació com a resultat del projecte d'urbanització, sent fixes el punt d'aplicació i la relació amb el terreny.
- b. Es valorarà una proposta alternativa del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, amb una concreció de volums, previ a la llicència tal com s'especifica a l'article 170 del POUM.

Aquesta alçada màxima inclou els pendents de coberta, pel que per sobre d'aquesta alçada tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com ponts grua, conduccions, etc que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una regulació especial.

S'admet la regularització del perfil de façana per a cada projecte unitari i per sobre de l'alçada reguladora màxima, amagant els pendents de la coberta amb el mateix material de la resta de façana i formant una composició única amb aquesta.

#### Art. 13 Planta baixa:

Tindran consideració de planta baixa aquelles plantes o part de les mateixes el paviment de les quals estigui com a màxim 0,60 m pel damunt o per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora

#### Art. 14 Planta soterrani:

Constitueixen planta soterrani, aquelles plantes de l'edificació situades a sota la planta baixa. En planta soterrani no s'admet l'ús d'habitatge.

L'alçada lliure dels soterranis serà com a mínim de 2,25 m.

#### Art. 15 Terreny inicial:

S'entén per terreny inicial, el resultat de les obres de condicionament inicial de la topografia dels solars previstes en el projecte d'urbanització considerant-se com un pla respecte les rasants definitives dels sòls públics urbanitzats que el delimiten.

#### Art. 16 Modificació del terreny:

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

El terreny natural de l'espai lliure de parcel·la podrà ser alterat per tal d'integrar l'edificació en el terreny en una franja de tres metres al voltant de l'edificació

A més dels moviments de terra permesos al punt anterior es podran fer aterrasaments de l'espai lliure per al seu enjardinat sense alterar sensiblement les rasants de les partions, segons el pendent del terreny tal com determina el POUM a l'article 166 apartats 3, 4, 5 i 6.

#### Art. 17 Aparcaments

La previsió de places d'aparcament es farà d'acord amb la normativa establerta al POUM.

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

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

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

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

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

En les zones d'espais lliures de parcel·la senyalats en el plànol d'Ordenació (plànol 6) el pla preveu la plantació obligatòria, determinant les espècies arbòries, per tal de produir una pantalla vegetal amb l'arbrat de l'espai públic, del privat o d'ambdós.

Les plantacions s'efectuaran simultàniament amb les obres de construcció de les edificacions.

#### Art. 20 Tanques

1. Les tanques de les parcel·les en els fronts amb la via pública, sempre que ho permeti la distribució d'aparcaments projectada, consistiran en parterres de separació delimitats mitjançant vorades al mateix pla que els paviments que els envoltin.

La construcció d'aquests parterres serà obligatòria en els llocs grafiats en el plànol de Proposta d'Ordenació plànol 6. amb els ajusts que obligui la situació dels accessos a l'edifici, i serà opcional en els altres fronts de parcel·la amb la via pública.

Els parterres tindran una plantació arbustiva vegetal que podrà arribar fins a 1,80m d'alçada. També podran contenir plantació d'arbres.

Els armaris que continguin les instal·lacions dels serveis urbans es col·locaran a la façana de l'edificació. El projecte d'urbanització preveurà les escomeses fins a les alineacions màximes previstes.

2. Les tanques entre parcel·les veïnes quan estiguin situades entre l'alineació de vial i el front edificat es faran amb una paret d'obra de 60 cm d'alçada i fins a 1,80 m serà de reixa, filat o plantació vegetal.
3. No s'admet cap tipus de tanca entre les parcel·les veïnes situada entre l'edificació i la part posterior de la parcel·la en les edificacions del tipus en renglera 17.2
4. Les tanques entre parcel·les veïnes i entre els límits, posterior i de façana es faran amb una paret d'obra de 60 cm d'alçada i fins a 1,80 m serà de reixa, filat o plantació vegetal.

#### **Art. 21 Materials exteriors de les edificacions:**

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

El vidre, natural o tintat en colors marró o verd, no reflectant.

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

La fusta natural o tractada, amb els colors de la mateixa fusta natural o tintada, o amb acabats superficials esmaltat, o lacat en colors neutres

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

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

S'admetran altres materials quan la seva aplicació es redueixi a determinats elements constructius o representin una petita proporció del volum construït.

2. A la zona d'equipaments s'admeten en caràcter general a més dels materials del punt anterior, la pedra natural i la fusta.

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

#### **Art. 22 Llicències:**

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

A efectes del compliment de les determinacions respecte als materials de façana i a l'aplicació de l'alçada reguladora màxima, els projectes seran unitaris per cada lot, segons es determinen al plànol d'Ordenació de l'edificació-Planta, plànol 2.2.1 .

A la llicència es contemplarà l'obligatorietat d'inscriure al Registre de la Propietat la servitud de pas per accés de bombers descrita a l'article 7, així com la prohibició d'ocupar els espais lliures d'edificació de la parcel·la amb elements tècnics d'instal·lacions.

## **5.4 NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES**

### **5.4.1 ZONES D'INDÚSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 3 ( 16.3)**

#### **Art.23 Definició**

Correspon a aquelles àrees destinades a la ubicació d'indústries i magatzems en edificacions aïllades.

#### **Art. 24 Condicions d'edificació**

1. Superfície mínima de parcel·la i front mínim  
La superfície mínima de parcel·la és de 1.500 m<sup>2</sup>  
El front mínim és de 20 m.
2. Ocupació  
És la que resulta de respectar les separacions als límits de parcel·la grafiades al plànol 2.3. En cap cas l'ocupació màxima de la parcel·la ultrapassarà el 60%.  
La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments, pas de vehicles i zona enjardinada en el seu cas. En aquests espais lliures d'edificació a l'interior de les parcel·les, resta prohibit l'enmagatzament de mercaderies així com les construccions auxiliars inclús les cooresponents a elements tècnics d'instal·lacions.
3. Edificabilitat.  
El sostre màxim edificable es el que resulta d'aplicar el coeficient de 0,8033 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s. A la superfície de la parcel·la
4. Volum màxim edificable  
El volum màxim edificable és el que resulti d'aplicar a la parcel·la, l'ocupació màxima i l'alçada reguladora màxima.
5. Alçada màxima  
L'alçada màxima mesurada en el punt d'aplicació serà de 9,00 m. I 10,00 m. al punt més alt de la coberta.  
S'admet la regularització del perfil de façana amagant els pendents de la coberta amb el mateix material de la resta de façana i formant una composició única amb aquesta per a cada projecte unitari.
6. Separacions.  
Les separacions mínimes a les alineacions de vials i als límits de les parcel·les son les grafiades al plànol 2.3, Ordenació de l'edificació- Perímetres reguladors.



#### 7. Agrupació de parcel·les

Mitjançant projecte d'edificació unitari, a sol·licitud dels propietaris interessats, i respectant les restants condicions d'ordenació i usos, l'edificació de dues parcel·les contigües amb idèntica qualificació urbanística, es podran construir adossades respecte el límit comú.

#### 8. Cossos i elements volats.

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

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

#### Art 25 Edificacions auxiliars.

No s'admeten les edificacions auxiliars.

#### Art 26 Condicions d'ús

Us dominant

Tots els compresos dins l'ús general industrial, excepte les que consumeixin alts volums d'aigua o amb una potencial incidència respecte a les aigües subterrànies, sigui per contaminació o captació.

Usos compatibles:

Comerç: únicament s'admet el comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i bens d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.

Magatzem

Logístic

Tallers de reparació de vehicles

Serveis urbans

Usos complementaris (vinculats a un altre ús industrial)

Oficines i serveis.

Aparcament

Magatzem

Comerç al detall vinculat a algun dels usos compatibles

Estacions de servei

Aparcament

Servei viari

Usos incompatibles:

Els usos restants.

#### Art 27 Densitat d'establiments

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

No obstant en parcel·les de superfície superior a 2.000 m<sup>2</sup> s'admet un nombre d'establiments igual al que resulti d'aplicar la proporció de tres establiments per cada 2.000 m<sup>2</sup> de parcel·la, dins l'edificació amb un mínim de 400 metres de sostre construït en planta baixa, cadascun.

Els accessos als establiments s'efectuaran des de l'interior de la parcel·la.

#### Art. 28 Aparcaments

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

#### 5.4.2 ZONES D'INDUSTRIA SEGONS PERÍMETRES REGULADORS, INTENSITAT 2 (17.2)

##### Art.29 Definició

Correspon a aquelles àrees destinades a la ubicació d'indústries i magatzems en edificacions agrupades entre mitgeres, alineades segons els perímetres grafiats al plànol 2.2.1, Ordenació de l'edificació, perímetres reguladors.

##### Art 30 Reculament de l'edificació

No és permetrà el reculament respecte a l'alineació fixada per a l'edificació pel front de la via pública, tret que es garanteixi per la totalitat del front edificable de la barra. Es permetrà el reculament respecte els restants fronts.

##### Art. 31 Condicions d'ordenació de l'edificació

1. Superfície mínima de parcel·la i front mínim  
La superfície mínima de parcel·la és de 800 m<sup>2</sup>  
El front mínim és de 16 m.

2. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la ve determinada per les alineacions de l'edificació grafiades al plànol 2.3, Ordenació de l'edificació- Perímetres reguladors.

La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments, pas de vehicles i zona enjardinada en el seu cas. En aquests espais lliures d'edificació a l'interior de les parcel·les, resta prohibit l'enmagatzament de mercaderies així com les construccions auxiliars inclús les corresponents a elements tècnics d'instal·lacions.

### 3. Edificabilitat.

El sostre màxim edificable es el que resulta d'aplicar el coeficient 0,8345 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl a la superfície de la parcel·la.

### 4. Alçada màxima

L'alçada màxima mesurada en el punt d'aplicació serà de 6,50 m. I 7,50 m. al punt més alt de la coberta.

S'admet la regularització del perfil de façana amagant els pendents de la coberta amb el mateix material de la resta de façana i formant una composició única amb aquesta per a cada projecte unitari.

### 5. Cossos i elements volats.

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

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

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

## Art 32 Condicions d'ús

### Ús dominant

Tots els compresos dins l'ús general industrial, excepte les que consumeixin alts volums d'aigua o amb una potencial incidència respecte a les aigües subterrànies, sigui per contaminació o captació.

### Usos compatibles:

Comerç: únicament s'admet el comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i bens d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.

Magatzem

Logístic

Tallers de reparació de vehicles

Serveis urbans

### Usos complementaris (vinculats a un altre ús industrial)

Oficines i serveis.

Aparcament

Magatzem

Comerç al detall vinculat a algun dels usos compatibles

Aparcament

### Servei viari

Usos incompatibles:

Els usos restants.

## Art. 33 Densitat d'establiments

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

## Art. 34 Agrupació de parcel·les de diferent zona:

L'agrupació de parcel·les amb qualificació urbanística diferent només serà possible quan es tracti de lots sencers i amb projectes unitaris.

S'enten per lot un grup de parcel·les amb la mateixa qualificació urbanística

En aquest cas, seran paràmetres substancials i vinculants

La parcel·la mínima de 2000 m.

L'ocupació màxima de parcel·la que serà el resultat de la suma de les ocupacions de les parcel·les agrupades.

El sostre edificable que serà també la suma del sostre de les dues parcel·les agrupades.

L'alçada reguladora es determinarà mitjançant el procediment establert per la concreció de volums a l'article 180.5 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

Per la resta de paràmetres seran de referència els corresponents a la zona 16.3

## 5.4.3 SISTEMES URBANÍSTICS

### Art 35. Determinacions per als sistemes

#### 1. Xarxa viària i aparcaments :

La xarxa viària definida per aquest Pla s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen en la memòria i als plànols del projecte Bàsic d'urbanització contingut en aquest Pla Parcial.

Els projectes Complementaris d'urbanització, desenvoluparan els elements d'urbanització continguts en el projecte Bàsic segons les determinacions de l'article 12 del Reglament parcial de la Llei 2/2002

#### 2. Sistema de parcs i jardins.

En cap cas es permetrà la tala d'arbres existents sense causa justificada.

No es permetrà cap mena de construcció excepció feta de les relacionades amb el seu ús.

En qualsevol cas tindran una alçada màxima de 4,00 m.

3. Equipaments comunitaris.

- a. Del total de la parcel·la qualificada d'equipament comunitari des del col·lector fins el límit nord (s'exclou el col·lector) no podrà ser ocupada per cap edificació i es mantindrà l'enjardinament per tal de garantir la seva funció connectora.
- b. La meitat sud de la parcel·la qualificada d'equipament podrà està ocupada per l'edificació seguint els següents criteris:
  - Es permeten dos volums edificats destinats a equipaments seguint alineacions de les edificacions industrials confrontades, els gàlibs màxims edificables són els grafats al plànol de proposta.
  - El número màxim de plantes dels volums edificats és de planta baixa i pis, sent l'alçada màxima de 10m en el caraner. S'admet la regularització del perfil de façana amagant els pendents de la coberta amb el mateix material de la resta de façana formant una composició única amb aquesta per a cada projecte unitari.
  - Els volums edificats han de recular-se cinc metres respecte el front de vial.
  - Els volums edificats han de recular-se 10m respecte al límit oest de la parcel·la, els 5 primers metres seran tractats com a espai enjardinat garantint la funció connectora i minimitzant l'impacte de l'edificació respecte l'entorn. Els 5m següents no seran ocupables per l'edificació i seran destinats a vial de circumval·lació, aquest tindrà un tractament tou i que permeti la filtració de les aigües de la pluja.
  - Pel que fa al límit sud, la tanca serà enjardinada minimitzant l'impacte de la construcció. El volum edificat es recularà 5m respecte el límit sud, aquests 5m seran destinats a vial de circumval·lació i tindrà un tractament tou i que permeti la filtració de les aigües de la pluja.
  - La resta de la parcel·la no ocupada per l'edificació s'urbanitzarà seguint els següents criteris:
    - L'espai entre els dos volums edificats es podrà urbanitzar segons les necessitats de l'edificació.
    - La resta s'urbanitzarà amb un tractament tou i que permeti la filtració de les aigües de pluja.

**Art. 36 Determinacions vinculades a la N-260**

1. Autoritzacions:  
Les obres o activitats que afectin la zona de Domini Públic o Afecció es regularan per la vigent Llei de Carreteres i el seu Reglament, pel que fa als informes previs i preceptius que ha d'emetre el Ministeri d'Obres i Transports.
2. Aliniacions edificació. La distància de l'edificació respecte a la CN-260 serà de 50,00 m. des de l'aresta exterior de la calçada actual.

3. Les tanques dels solars es situaran fora de la zona de servitud que es de 25,00 m., des de l'aresta exterior de la calçada actual. Tal com es grafia al plànol 2.1.
4. Publicitat:  
La publicitat visible des de la zona de domini públic queda prohibida tal com disposa la Llei de Carreteres 25/1988. Per la resta es tramitarà la corresponent autorització a l'organisme competent per llicències en sòl urbà o urbanitzable i especialment per a les zones de servitud o afecció.
5. Serà d'obligat compliment el que disposa la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica.



## 6. DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

### 6.1 CARACTERÍSTIQUES DELS TERRENYS

#### Situació

La superfície total del sector és de 68.907,00 m<sup>2</sup>, està situat dins el terme municipal d'Olot, a l'Oest del polígon La Canya-Escola Llar.

Els terrenys limiten a l'Est amb les parcel·les del polígon esmentat, al Sud amb la variant de circumval·lació, desviament de la carretera N-260, a l'Oest amb altres terrenys del Mas Cuní i del Mas La Cuera, no urbanitzables i al Nord, amb terrenys també del Mas Cuní. El sector abasta també una part del vial projectat, situat al límit Nord del polígon, que connecta aquest amb la carretera travessant els terrenys de zona verda del sector La Canya –Escola Llar i una faixa de terreny paral·lel a aquest vial fins arribar a la mateixa carretera.

#### Configuració topogràfica

Les finques incloses dins l'àmbit de planejament son camps de conreu. El Mas Manou, és l'única edificació existent.

Els terrenys son sensiblement plans en sentit transversal, en sentit Est Oest, els terrenys estan a una cota entre un i dos metres per sobre dels terrenys urbanitzats adjacents. El desnivell més important és el que ha de superar el vial que connecta amb la carretera de La Canya que és de 6,00 m en una distància de 140 m. (4,28%)

Al sector s'accedeix a través del carrer dels Garganta, del carrer Rosselló i del carrer projectat al límit Nord que tanca l'anella que forma amb el carrer transversal Oest d'aquest nou sector.

#### Usos actuals dels terrenys, vegetació i edificacions

L'única edificació existent, El Mas Manou és una antiga masia la propietat de la qual inclou un terreny de 2.300,73 m<sup>2</sup>. Actualment està deshabitada.

La vegetació permanent és inexistent ja que tots els terrenys del sector estan destinats ús agrícola. Quasi la meitat d'aquests es fan servir per pastura del bestiar que hi ha al mas La Cuera, i l'altre part son camps de conreu de menjar també pel bestiar.

#### Usos dels terrenys confrontants

La part de terrenys que restaran com a sòl no urbanitzable i que limiten amb la part oest i nord del sector seguiran destinats al mateix ús agrícola que fins ara ja que formen part de les mateixes finques de Cuní i La Cuera de les quals se segregaran els terrenys inclosos dins el sector per incorporar-los al planejament.

Al costat Est els terrenys estan ocupats per edificacions industrials i formen part del sector la Canya-Escola Llar ja desenvolupat i construït i ara inclòs dins el sòl urbà..

#### Infraestructures existents

Al sector s'accedeix actualment pels carrers Garganta i Rosselló que estan interromputs pels terrenys de conreu que s'incorporen al sector de planejament.

Aquests accessos son insuficients per la capacitat de generar transit dels dos sectors als que han de servir i per això es preveu un vial perimetral al costat nord que connectarà aquest nou sector i el vell amb la carretera d'Olot a La Canya.

#### Ordenació proposada

Les determinacions del POUM així com la dimensió reduïda del sector fan que les alternatives d'ordenació estiguin limitades a la qualificació de les illes que resten per indústria, segons els dos tipus permisos, per tal d'aconseguir un major control del resultat final i de les façanes que es veuran des del sòl no urbanitzable. Malgrat tot, es millora la superfície de cessions i es resitua l'espai de zona verda del límit sud, traslladant-la d'una posició molt perifèrica tal com proposava el POUM, a una altra, més integrada amb el conjunt i al costat del Mas La Cuera.

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

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

A l'apartat 1.2 d'aquesta memòria s'inclouen les determinacions del POUM per aquest sector, resultat dels estudis d'impacte ambiental desenvolupats. Aquestes determinacions estan presents en tot el contingut i recollides en els diferents apartats del Pla Parcial juntament amb les mesures preses per corregir els impactes avaluats.

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

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

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

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

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

*Ordenances específiques per tal d'assegurar el compliment de la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per la protecció del medi nocturn.*

- 2. Un programa de vigilància ambiental específic d'acord amb les directrius de l'estudi d'impacte ambiental de la revisió del Pla General.*
- 3. Finançament del Programa de Vigilància Ambiental tant en les diverses fases de desenvolupament del sector com en la fase d'explotació.*
- 4. 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 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.*

En el capítol VI.3, Avaluació d'impactes, dins l'apartat que fa referència a la modificació dels límits del sector Cuni-La Canya es considera l'impacte d'aquesta actuació sobre els diferents elements avaluats de la que en resulta la següent classificació.

*Impactes sobre:*

<i>Geologia:</i>	<i>compatible</i>
<i>Aigües:</i>	<i>moderat</i>
<i>Sòl:</i>	<i>moderat</i>
<i>Vegetació:</i>	<i>compatible</i>
<i>Fauna</i>	<i>sever</i>
<i>Socioeconòmic:</i>	<i>sever</i>

### **6.3 MESURES CORRECTORES PER LA PROTECCIÓ I INTEGRACIÓ MEDIAMBIENTAL.**

Segons estableix el mateix estudi a l'apartat VI.1 pels impactes qualificats de compatibles no calen mesures correctores.

Els impactes moderats tampoc necessiten de mesures correctores o son molt senzilles, pel que fa a l'impacte sobre les aigües s'han de prendre mesures per evitar la contaminació dels aqüífers i en conseqüència establir les mesures per controlar-ho. En el cas del polígon industrial de la Canya no es preveu la ubicació d'indústries especialment contaminants de les aigües freàtiques ni que utilitzin els aqüífers pel funcionament de la pròpia indústria.

En qualsevol cas s'arbitren mesures per controlar aquest impacte:

- Es condiciona la implantació d'indústries contaminants
- Es condiciona la implantació d'activitats amb un alt consum d'aigua.
- La xarxa d'aigües pluvials disposarà a cada parcel·la d'una troneta amb base sifònica registrable com a pou de decantació.

Es preveu al final de la xarxa d'aigües de pluja, un pou de decantació per evitar que els abocaments incontrolats fets al carrer arribin al riu

En els impactes sobre el sòl, l'estudi recomana retirar el sòl format sobre els substrats volcànics, per utilitzar-lo en la restauració de zones denudades. El projecte d'urbanització preveurà la retirada i emmagatzematge del sol fèrtil corresponent als vials, per la seva posterior utilització.

Sobre la vegetació no s'han de prendre mesures correctores per considerar el seu impacte compatible, però en qualsevol cas i per integrar en el paisatge el conjunt d'indústries que conformen el polígon, s'han distribuït els espais lliures i equipaments a la perifèria i es preveu el seu condicionament d'acord amb unes pautes semblants a les de les zones arbrades que l'envolten i que s'especifiquen a les determinacions que fixa aquest Pla Parcial per a les obres d'urbanització.(apartat 6.7.1)

Per corregir l'impacte sobre la fauna es manté estrictament el traçat i posició dels equipaments que fixa el POUM amb la finalitat de preservar el corredor biològic entre el polígon i l'EDAR.

L'impacte sobre el medi socioeconòmic no és objecte d'avaluació per aquest planejament.

## **6.4 PROGRAMA DE VIGILÀNCIA AMBIENTAL**

### **VIGILÀNCIA DELS ABOCAMENTS**

El pla parcial preveu un sistema separatiu de recollida d'aigües. La xarxa d'aigües residuals connecta directament amb el col·lector general per gravetat, excepte les indústries amb façana al carrer Nord que es reconduïx a un pou d'elevació que s'haurà de combinar amb l'existent de la urbanització del polígon La Canya –Escola Llar.

La xarxa d'aigües pluvials connecta en part a la xarxa unitària de l'altre polígon i d'aquesta, al col·lector general en aquesta xarxa es disposarà un pericó de decantació, previ a l'escomesa de les parcel·les a la xarxa general. El desguàs que correspon al carrer Nord anirà directament al riu passant per un pou de retenció i decantació situat prop de la rotonda (plànol 4.1) . La finalitat d'aquests pericons i pou de decantació és la de permetre la recollida d'altres líquids nocius o perillosos que d'altra manera serien abocats directament a la xarxa d'aigües pluvials, així com la recollida de mostres dels abocaments.

### **VIGILÀNCIA DE L'AQUÍFER**

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

Per tal de controlar periòdicament el nivell de les aigües subterrànies es col·locarà un piezòmetre dins l'àmbit del pla en un indret adequat i que es determinarà durant el seguiment del programa de vigilància de l'execució de la urbanització.

#### CONTROL D'EMISSIONS A L'ATMOSFERA

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

#### CONTROL DE SOROLLS

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

#### GESTIÓ DE RESIDUS

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

#### XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE

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

### 6.5 ORDENANCES ESPECÍFIQUES DE PROTECCIÓ DEL MEDI

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

### 6.6 RESPONSABILITAT DEL PROGRAMA DE VIGILÀNCIA AMBIENTAL

Els propietaris seran les responsables de la realització de les infraestructures necessàries per dur a terme correctament el programa de vigilància ambiental, d'assumir-ne el cost i del seu compliment, directament o a través de la contractació d'una entitat de control ambiental.

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

### 6.7 PROGRAMA DE VIGILÀNCIA AMBIENTAL

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

#### VIGILÀNCIA DE LES AIGÜES RESIDUALS

Seràn disponibles les còpies de les anàlisis realitzades de les aigües residuals efectuades als pericons de presa de mostres i a la bassa de decantació.

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

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

#### VIGILÀNCIA DE L'AQUÍFER

Es realitzarà un control inicial com a referència.

Es mesurarà el nivell piezomètric de l'aquífer quatre vegades l'any. Es proposa que els mesuraments es practiquin repartits un per cada estació de l'any. Es portarà un control gràfic del nivell de l'aquífer. Amb aquestes dades i amb les disponibles de l'estació meteorològica, referides a la pluviometria, es farà un estudi que relacioni la pluviometria amb el nivell de l'aquífer.

Mesos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Mesurament del nivell piezomètric			X			X		X			X	
Dades de pluviometria	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Estudi comparatiu	X											

#### CONTROL DE LA CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

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

El captador s'instal·larà en un lloc fix, proper a l'altre polígon de manera que permeti fer un control de tot l'àmbit urbanitzat. Les mostres s'analitzaran i se'n farà una gràfica.

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

Mesos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
-------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----

Captador de pols	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

### VIGILÀNCIA DEL SOROLL

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

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

Mesos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
-------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----

Mesurament soroll inicial	X											
Mesurament nivell sonor aleatori		X			X			X	X		X	

Olot a 18 d'abril de 2007

Joaquim Vayreda Casadevall  
Arquitecte



