



Ajuntament d'Olot

ÀREA D'URBANISME



Ajuntament d'Olot

SECRETARIA

Aprovació inicial: 6 ABR. 2011

Aprovació definitiva: 28 JUL. 2011

BOP

DOGC

**MPP-10**

**Modificació Puntual del Pla Parcial  
sector 12 "La Guardiola"  
parcel·les 1 – 2**

**UPL2011000011**

**PROMOTOR  
AJUNTAMENT D'OLOT**

**REDACTOR  
SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS**

Març de 2011

## **0. INDEX**

---

<b>0. INDEX .....</b>	<b>2</b>
<b>I MEMÒRIA INFORMATIVA.....</b>	<b>3</b>
1. Àmbit.....	3
2. Estructura de la propietat.....	3
3. Promoció .....	4
4. Planejament urbanístic vigent.....	4
5. Antecedents .....	5
6. Objecte .....	6
7. Marc legal. Procedència.....	6
8. Justificació i oportunitat .....	7
9. Solució adoptada.....	8
10. Informe mediambiental .....	8
11. Quadres numèrics.....	9
<b>III MEMÒRIA DE D'EXECUCIÓ.....</b>	<b>10</b>
Aprofitament mig : .....	10
<b>IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....</b>	<b>10</b>
<b>V PLA D'ETAPES .....</b>	<b>10</b>
<b>VI MEMÒRIA SOCIAL .....</b>	<b>10</b>
<b>VII NORMATIVA .....</b>	<b>11</b>
<b>II PLÀNOLS .....</b>	<b>13</b>
i.01. Situació E1/20.000 .....	13
i.02. Topogràfic i àmbit E1/2.000 .....	13
i.03. Planejament vigent: Zonificació i usos E1/1.000.....	13
i.04. Planejament vigent: Ordenació de l'edificació dels espais lliures de parcel·la. Planta E1/2.000 .....	13
i.05. Planejament vigent: Ordenació de l'edificació i dels espais lliures de parcel·la. Punts d'aplicació de l'ARM, planta E1/2000 .....	13
i.06. Planejament vigent: Ordenació de l'edificació i dels espais lliures de parcel·la. Alçats 3 i 5. E1/2000 .....	13
P.01. Zonificació i usos E1/2.000 .....	13
P.02. Ordenació de l'edificació dels espais lliures de parcel·la. Planta. E1/2.000 .....	13
p.03. Ordenació de l'edificació. Punt d'aplicació ARM E1/ 2.000.....	13
p.04. Ordenació de l'edificació. Alçat 3 i 5 E1/500.....	13



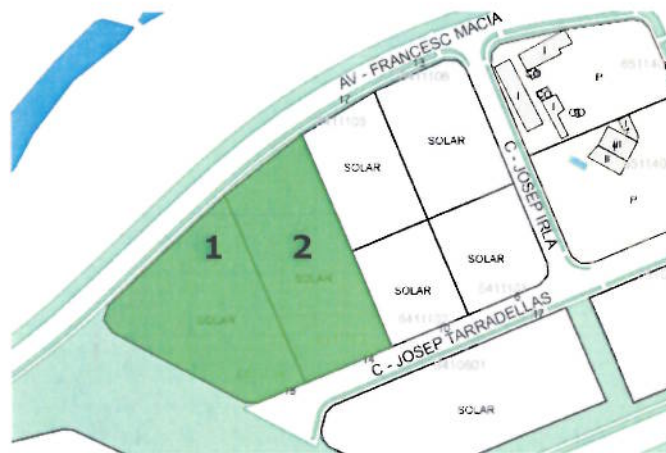
## I MEMÒRIA INFORMATIVA

### 1. Àmbit

L'àmbit de la present modificació puntual de Pla Parcial son els sòls inclosos dins el sector de la Guardiola , i en part de l'illa delimitada pels carrers Josep Tarradellas , i avinguda Francesc Macià, i l'espai lliure situat a la banda sud-oest.

La totalitat de l'illa s'inclou dins el sector 12, la Guardiola, i es situa al límit nord oest del sector, i no està edificada. La illa te la consideració urbanística de zona d'indústria aïllada clau 16 , però està dividida en dues parts. La Banda est, te la condició de subzona 16.3.1 i la banda oest, te la condició de subzona 16.2. La present modificació afecta només la part de l'illa clau 16.2.

La superfície total de l'àmbit és de 9.655,2 m<sup>2</sup>sl.



### 2. Estructura de la propietat

El pla parcial de la Guardiola delimita un únic polígon d'actuació a desenvolupar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació. Pel que el 20 de febrer de 2008 (DOGC 7 març de 2008) s'aprova el projecte de reparcel·lació. Posteriorment, el 7 de maig de 2008, s'aprova una correcció d'errors materials.

La part de l'illa objecte de modificació està dividida en dues parcel·les , la núm. 1 i la 2. L'estructura de la propietat queda reflectida en el plànol d'informació i.07, plànol extret de la reparcel·lació aprovada i atenent les finques adjudicades:



Parcel·la 1 :Titular :Incasòl, FINCA 34280. Volum 1814,Llibre 794, Foli 61, inscripció 1ª  
Superfície : 4.918,54 m2.

Parcel·la 2 :Titular :Incasòl, FINCA 34281. Volum 1814,Llibre 794, Foli 64, inscripció 1ª  
Superfície : 4.736,66 m2.

La resta de l'illa, ja fora de la present modificació, consta de quatre parcel·les amb els seus corresponents adjudicatariis, tal i com es reflecteix al mateix plànol annex d'informació.

### **3. Promoció**

El promotor de la present modificació puntual és l'ajuntament d'Olot.

### **4. Planejament urbanístic vigent.**

El planejament urbanístic vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament el 18 de juny de 2003 i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC 2 de febrer de 2004, número 4061) que classifica l'àmbit com a sòl urbanitzable delimitat, sector 12 "la guardiola", a desenvolupar mitjançant pla parcial. Pel que el 21 de desembre de 2006 (BOP 22 de gener de 2007), s'aprova definitivament el pla parcial de la guardiola.

Posteriorment es redacta una modificació de pla parcial, que afecta la normativa en general i l'ocupació d'algunes illes, no de la que ara és objecte de modificació. Aquesta modificació va ser aprovada definitivament el 29 de gener de 2009.( BOP de 20/03/2009 i DOG núm. 5369 de 29/04/2009). També es redactà una modificació puntual de les parcel·les 14-15 aprovada definitivament el 28/10/2010 ( BOP núm. 225 de 24 de novembre de 2010).

Paral·lelament l'ajuntament d'Olot va tramitar la modificació puntual de POUM del sòl industrial d'Olot, que fou aprovada definitivament el 17/06/2009 ( DOGC núm. 5530 de 21/12 /2009). Aquesta modificació afecta puntualment la normativa de les zones industrials, i amb caràcter molt particular per a les zones 16.2, la modificació del paràmetre de la ocupació fins al 60% , i pel que fa als usos que han estat recollits de nou, i permeten una major diversificació d'activitats que es poden desenvolupar en els sòls industrials, com a usos dominants, compatibles i complementaris.



La qualificació dels sòls objecte de modificació es Zona d' indústria aïllada intensitat 2 (clau 16.2). La qualificació del sòl industrial de l'altre meitat de l'illa es la de zona d'indústria aïllada intensitat 3 ( clau 16.3.1)

Paràmetres urbanístics Zona industrial aïllada **(clau 16.2)**:

Edificabilitat:	0,85 m2/st/sl
Volum màxim :	6 m3/ m3. sòl
Ocupació màxima:	60%
Alçada màxima:	14m
Parcel·la mínima:	4.000 m2.
Front mínim:	40 m
Separacions :	10 m de vials i espais lliures, 5 m. altres límits de parcel·la

Els gàlils de parcel·la venen definits en el plànol d'ordenació i alineacions de l'edificació i dels espais lliures de parcel·la.

En concret, per la parcel·la 1 i 2, l'edificació potencial te assenyalada una alineació de 10 metres del carrer Josep Tarradellas per l'Avda. Francesc Macià i per l'espai lliure a la banda sud-oest. La parcel·la 1 te assenyalada una alineació de 5 metres respecte al límit de les parcel·les de la zona 16.3 a la banda est. I entre les parcel·les 1 i 2, no tenen assenyalada separació perquè tenen la consideració d'aparellades entre mitgeres. Per tant, comparteixen una mitgera entre les dues parcel·les, tal com queda ben determinat en els alçats d'ordenació de l'edificació.

L'alineació de façana assenyalada com a separacions de les alineacions de vials, espais lliures i altres límits de parcel·la, tal com determina l'article 24.6 de les Normes del pla Parcial, te la condició de separació mínima, i la línia final de façana es situarà en tot cas, en funció de l'ocupació màxima permesa per a cada parcel·la. La façana lateral est, ho es com a límit mínim respecte les altres parcel·les de la zona 16.3, i també hi pot intervenir el paràmetre de la ocupació per augmentar-ne el límit.

## 5. Antecedents

El sòl objecte de modificació es el de la parcel·la 1 i 2 , com a part d'una illa delimitada pels carrers Josep Tarradellas , i avinguda Francesc Macià, i l'espai lliure situat a la banda sud-oest.

Està en procés la concurrència d'ofertes per a la seva comercialització de les parcel·les 1, 2 i 3 del pla parcial "La Guardiola", per part de l'Institut Català del Sòl. Les possibilitats per desenvolupar activitats per diferents promotors, estan determinades per els condicionants urbanístics derivats molt especialment, per l'ordenació de l'edificació.



En el cas concret de les parcel·les 1 i 2, la obligació de plantejar un sol volum per a dues parcel·les contigües, amb una mitgera compartida de separació, pot resultar un problema o complexitat constructiva en el cas de resultar-ne dues naus i dues activitats completament diferents, i més, si es tracta de dos promotors independents a resultes de que l'adquisició no es fa per un sòl titular sinó per titulars diferents, que podrien tenir també diferents expectatives i etapes de construcció.

Conseqüentment, sembla més justificat plantejar una ordenació de l'edificació semblant a la resta de l'illa, on malgrat les parcel·les també son contigües, no estan obligades a compartir mitgeres i poden ser edificacions aïllades i separades respecte tots els límits. I per això, per tal de homogeneïtzar i equilibrar les oportunitats de desenvolupar activitats majorment en planta baixa, sense restar supeditades a temes de mitjaneria o volumetria compartida, cal re-estudiar l'ordenació proposada actualment, que be molt limitada per la obligació de compartir una mitgera solament per a dues parcel·les.

## **II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

### **6. Objecte**

La present modificació puntual té com a objecte :

1. Ajustar puntualment els paràmetres urbanístics de la zona d'ordenació aïllada int. 2 ( 16.2), per tal de que les noves activitats es puguin desenvolupar en un edifici-volumetria que esdevingui verdaderament una construcció aïllada.
2. modificar i ajustar puntualment els paràmetres de l'ordenació de l'edificació en aquesta zona per tal que les edificacions potencials no estiguin limitades o condicionades a la situació de l'obligació de compartir una mitgera.

### **7. Marc legal. Procedència**

La legislació vigent aplicable és el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686 – 05/08/2010), el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme (DOG núm.4682 – 24/07/2006) i el Pla d'ordenació urbanística municipal, poum 2003, aprovat en text refós per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 25 de setembre de 2003 i publicat al DOGC núm. 4061 de 02/02/2004.



La modificació del pla parcial ve regulada per l'art. 96 del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, que estableix:

*“ Modificació de les figures del planejament urbanístic:*

*1. La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació .”*

*“La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació,.....”*

La present modificació de pla parcial no implica cap augment de sostre, pel que no es fa necessari l'increment d'espais lliures ni de noves reserves per a equipaments.

Donat l'interès públic, procedeix la present modificació puntual de Pla Parcial, havent de seguir la mateixa tramitació que el pla parcial que ara es modifica.

## **8. Justificació i oportunitat**

Un cop aprovat el pla parcial i la reparcel·lació del sector 12, “la Guardiola”. S'inicien els treballs d'urbanització de l'àmbit. Simultàniament comencen a presentar-se les possibilitats i avantprojectes per a la implantació d'alguna activitat amb la prèvia construcció de la nau corresponent.

Amb el procés de concurrència d'ofertes per a la comercialització de parcel·les de titularitat pública, també han sortit consultes sobre la idoneïtat i conveniència de poder desenvolupar activitats d'una certa superfície però en naus independents sense supeditar-se al fet de compartir una mitgera.

Entre les condicions d'edificació determinants a la zona 16.2, hi figura el paràmetre de les separacions amb altres límits de parcel·la , fixat en 5 m. La lectura directe d'aquest norma, fa pensar que entre les parcel·les 1 i 2 es pot establir aquesta separació mínima. Però aquesta separació no està recollida en la planta d'ordenació de l'edificació del pla parcial, i tampoc, en conseqüència, en els plànols d'alçats que regulen la ordenació de l'edificació, on apareix gràficament que la volumetria és única i per tant les possibles naus sobre les parcel·les 1 i 2 són aparellades, compartint mitgera obligatòriament.

Per tant podria semblar un error, contradicció o interpretació a efectuar, tot veient que es contempen i regulen les separacions a altres límits de parcel·la , però no queda reflectit en el plànol de la planta d'ordenació.



Tanmateix, en el moment de contemplar els punts d'aplicació de l'alçada reguladora i la volumetria resultant de l'ordenació prevista, queda del tot manifest que les naus han de ser aparellades, amb una mitgera. I aquest es el tema puntual objecte de la present modificació.

## 9. Solució adoptada

Respecte dels punts enumerats en els objectius concrets d'aquest document i a la vista dels criteris, anàlisi i justificació de la proposta, la present modificació puntual del Pla Parcial de " La Guardiola" , en la zona 16.2, modifica els següents paràmetres i es base en :

- Modificar puntualment la ordenació de l'edificació potencial de les parcel·les 1 i 2, que determina la volumetria final de nova construcció, i en conseqüència, la ocupació màxima de les parcel·la núm. 1 i 2, a partir del gàlib nou que es fixa entre les dues .
- Modificar l'alineació de separació, inexistent ara entre les parcel·les 1 i 2, fixant-ne una de **5 metres**, tal com ja es contempla a l'article 24.6 del pla parcial, aplicable a la zona 16.2 , eliminant la situació de mitjanaria que ara està fixada per l'ordenació de l'edificació, i en conseqüència, la ocupació màxima de l'edificació de les parcel·la núm. 1 i 2, restaran limitats també per aquest gàlib intern, a més dels que ja tenen per les separacions a vial, espai lliure i límit amb la zona 16.3
- Modificar l'ordenació de l'edificació pel que fa els punts d'aplicació de l'alçada reguladora màxima ARM, tant en planta com en alçat, atès que com a conseqüència de introduir una separació per l'edificació entre les dues parcel·les 1 i 2, també es modifica al volum potencial resultant i la seva situació en les parcel·les respectives.

## 10. Informe mediambiental

La present modificació no comporta cap variació que pugui tenir implicacions de caràcter mediambiental.



**11. Quadres numèrics**Qualificació i ordenació de l'edificació.

## 1.- De la totalitat de l'àmbit

			<b>PP la Guardiola</b> ( àmbit de la MPP-10) Parcel·les 1 - 2		<b>MPP- 10</b> <b>La Guardiola</b> <b>Parcel·les 1 - 2</b>		diferència m2.
zona: indústria aïllada int.2 <b>clau 16.2</b>	<b>zona industrial</b> segons condicions d'ordenació de l'edificació	sòl ,m2.	9.655,2	100%	9.655,2	100%	=
		edificabilitat	0,85 m2.st.		0,85 m2.st		=
		sostre màxim m2.st.	8.206,42		8.206,42		=
		ocupació : 60% <small>a situar dins límits - gèligs de les separacions</small>	5.793,12 m2		5.793,12 m2		=

## 2.- De les parcel·les

	<b>Parcel·la 1</b>			<b>Parcel·la 2</b>		
	Pla parcial	<b>MPP-10</b>	diferència	Pla parcial	<b>MPP-10</b>	diferència
superfície m2.sl	4.918,54	4.918,54	-----	4.736,66	4.736,66	
ocupació m2sl.	2.951,12	2.951,12	-----	2.842	2.842	
sostre màxim	4.180,76	4.180,76	-----	4.026,16	4.026,16	
<b>separació</b> carrer/espai lliure	10 m	10 m.	=	10 m.	=	
altres límits	mitgera est	5 m.	<b>+5m lateral Est</b>	mitgera oest 5 m. lateral est	5 m lateral Oest 5 m. lateral Est	<b>+5m lateral Oest</b>

Paràmetres reguladors

La present modificació no representa un augment de sostre edificable ni d'aprofitament urbanístic, solament es modifiquen part dels gèligs en l'ordenació de l'edificació , on situar la ocupació màxima.



### **III MEMÒRIA DE D'EXECUCIÓ**

---

L'actual modificació no suposa cap canvi en la gestió urbanística necessària en el desenvolupament del Pla Parcial de La Guardiola, i només significa la variació dels gàlils determinants per a la ocupació màxima de les parcel·les 1 i 2.

#### **Aprofitament mig :**

No hi ha cap augment d'aprofitament pel que no es fa necessari la cessió de l'aprofitament mig.

### **IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

---

La present modificació puntual del Pla Parcial " La Guardiola" no té repercussió a efectes financers .

### **V PLA D'ETAPES**

---

La modificació del pla parcial serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació.

### **VI MEMÒRIA SOCIAL**

---

La present modificació no té repercussions a efectes d'habitatge social.



## VII NORMATIVA

---

### TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

#### Art. 1 Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquesta modificació correspon al sòl inclòs en el sector 12 "la Guardiola", i en part de l'illa delimitada pels carrers Josep Tarradellas , i avinguda Francesc Macià, i l'espai lliure situat a la banda sud-oest.

#### Art. 2 Contingut.

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols d'informació i proposta d'ordenació, de caràcter normatiu.

#### Art. 3 Vigència.

Aquesta modificació entrarà en vigor i serà executiva a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva, i la seva vigència serà indefinida.

#### Art. 4 Acompliment del POUM

El contingut normatiu de la present modificació puntual s'ha d'entendre substitutori i complementari dels plànols d'ordenació del Pla Parcial, que seran d'aplicació universal, sense que siguin excusables el seu incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat de referència en el present document.

#### Art. 5 Obligacions.

Els particulars, de la mateixa manera que l'Administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquesta modificació.

### Títol II Determinació única

#### Règim Urbanístic Del Sòl : Condicions de l'Edificació

##### Art 6 Ordenació de l'edificació:

El límits de les separacions mínimes de l'edificació, venen assenyalats en el plànol de planta d'ordenació de l'edificació

### Títol III Disposició addicional

**Única.** correspondència de la present modificació puntual de Pla Parcial i el Pla Parcial del sector 12 " La Guardiola" i la seva modificació de 29/01/2009

- a.** L'article 6 de la present normativa , relatiu a les separacions de l'edificació de la zona industrial aïllada intensitat 2 ( 16.2) implica la substitució dels plànols on s'indica la ordenació de l'edificació respecte els límits laterals entre les parcel·les 1 i 2:

P.02 de la present normativa substitueix el P.02 del pla Parcial vigent,de ordenació de l'edificació i espais lliures. Planta.

P.03 de la present normativa substitueix el P.02.2.1 del pla Parcial ,de ordenació de l'edificació i espais lliures de parcel·la. I el P04 de la modificació , Punts d'aplicació ARM.

P.04 de la present normativa substitueix el P.O2.2.3 del pla Parcial de ordenació de l'edificació i espais lliures de parcel·la, i P03 de la modificació. Alçats 3 i 5.

- b.** L'article 6 de la present normativa significa modificar l'article 24 del Pla Parcial sector 12 La Guardiola. tot introduint l'apartat 6.a : El límits de les separacions mínimes de l'edificació, venen assenyalats en el plànol de planta d'ordenació de l'edificació.

Olot, març de 2011  
Llorenç Panella i Soler



Arquitecte municipal  
Cap de planejament urbà i Barri Vell



Ajuntament d'Olot

SECRETARIA

Aprovació inicial: 6 ABR 2011

Aprovació definitiva: 28 JUL 2011

BOP.....

DOGC.....



## **II PLÀNOLS**

---

### **Plànols d'informació**

- i.01. Situació E1/20.000
- i.02. Topogràfic i àmbit E1/2.000
- i.03. Planejament vigent: Zonificació i usos E1/1.000
- i.04. Planejament vigent: Ordenació de l'edificació dels espais lliures de parcel·la.  
Planta E1/2.000
- i.05. Planejament vigent: Ordenació de l'edificació i dels espais lliures de parcel·la.  
Punts d'aplicació de l'ARM. planta E1/2000
- i.06. Planejament vigent: Ordenació de l'edificació i dels espais lliures de parcel·la.  
Alçats 3 i 5. E1/2000
- i.0.7. Estructura de la propietat. Del Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament del PP sector 12 " La Guardiola"

### **Plànols de proposta**

- P.01. Zonificació i usos E1/2.000
- P.02. Ordenació de l'edificació dels espais lliures de parcel·la. Planta. E1/2.000
- p.03. Ordenació de l'edificació. Punt d'aplicació ARM E1/ 2.000
- p.04. Ordenació de l'edificació. Alçat 3 i 5 E1/500



Ajuntament d'Olot

ÀREA D'URBANISME

**VIII PLÀNOLS**