



Aprovació inicial 1 1 ABR. 2013

Reclamacions NO

Aprovació definitiva 2 3 MAIG 2013

B. O. P. 1 2 JUNY 2013

MPP-12

Modificació Puntual del Text Refós
Pla Parcial sector 13 "La Canya"
ORDENACIÓ EQUIPAMENT COMUNITARI
UPL2013000002

PROMOTOR
AJUNTAMENT D'OLOT

REDACTOR
SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

Març de 2013

0. ÍNDEX

0.	INDEX.....	2
I	MEMÒRIA INFORMATIVA.....	3
1.	Àmbit	3
2.	Estructura de la propietat.....	3
3.	Promoció.....	4
4.	Planejament urbanístic vigent.	4
5.	Antecedents	5
II	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	6
6.	Objecte	6
7.	Marc legal. Procedència.....	7
8.	Justificació i oportunitat	7
9.	Solució adoptada	8
10.	Informe mediambiental.....	10
11.	Quadres numèrics	10
III	MEMÒRIA DE D'EXECUCIÓ	11
IV	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	11
V	PLA D'ETAPES.....	11
VI	MEMÒRIA SOCIAL.....	11
VII	NORMATIVA	12
VIII	PLÀNOLS	15

I MEMÒRIA INFORMATIVA

1. Àmbit

L'àmbit de la present modificació puntual de Pla Parcial es el sòl de l'equipament comunitari dins el sector 13 del sòl urbanitzable delimitat de la Canya , i exclusivament la part de l'illa on es contempla una possible edificació . El solar es troba situat al carrer de La Fenolleda núm. 7 .

La totalitat de l'illa s'inclou dins el sector 13 " La Canya" . Es situa a la banda oest de l'àmbit del Pla Parcial, i no està edificada. La illa te la consideració urbanística de zona d'Equipament Comunitari, clau 4.4.a , però està dividida en dues parts. La Banda nord, te la consideració d'espai lliure enjardinat per garantir la seva funció connectora amb el sòl no urbanitzable. I a la banda sud, te la condició d'espai edificable amb els paràmetres i ordenació que figuren a les normes reguladores i determinacions establertes per els sistemes. La superfície total de l'illa d'equipaments és de 12.200 m² i la superfície d'ordenació de l'edificació és de 3.666,43 m².



Localització terreny equipament municipal

2. Estructura de la propietat

El Projecte de reparcel·lació voluntària del Pla Parcial sector 13 de la Canya, fou aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en sessió celebrada el dia 23 d'octubre de 2008 (BOP de Girona núm. 221 de 17/11/2008).

En aquest projecte de reparcel·lació fou adjudicat a l'Ajuntament d'Olot el sòl destinat a equipaments comunitaris 4.4.a i amb la següent descripció : Urbana. Finca núm. 4.4.a. Parcel·la de terreny de forma regular en terme d'aquesta ciutat, polígon industrial del Pla Parcial de La Canya, destinada a zona d'equipaments, de superfície dotze mil dos-cents metres quadrats (12.200 m2). Confronta: Nord, parcel·la 3.1.E (espai lliure); Est carrer Fenolleda; Sud, finca de Joaquim Riera Coromina (Mas La Cuera); i Oest; amb finques de Joaquim Riera Coromina i del Mas Cuní. L'estructura de la propietat queda reflectida en el plànol d'informació i.02, plànol extret de la reparcel·lació aprovada i incorporada a la base cadastral d'Olot.



Plànol cadastral

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 13 "La Canya", a desenvolupar mitjançant pla parcial. En data 26 d'abril de 2007 (BOP núm. 112 de 6 de juny de 2007), el Ple de la corporació aprovà definitivament el text refós del pla parcial de La Canya . El Projecte de reparcel·lació voluntària del Pla Parcial sector 13 de la Canya, fou aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en sessió celebrada el dia 23 d'octubre de 2008 (BOP de Girona núm. 221 de 17/11/2008). En aquest projecte de reparcel·lació fou adjudicat a l'Ajuntament d'Olot el sòl destinat a equipaments comunitaris 4.4.a.



La qualificació dels sòls objecte de modificació puntual es la de **Sistema d'equipaments comunitaris (clau 4.4.a)**, definit en el poum com " Equipaments culturals, religiosos i administratius públics" .

Els paràmetres urbanístics d'aquest sistema venen assenyalats a l'article 35.3 de les normes reguladores del pla parcial de La Canya. i en concret determinen:

Art. 35 Determinació per als sistemes

2. Equipaments comunitaris

- a. *Del total de la parcel·la qualificada d'equipament comunitari des del col·lector fins el limit 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 les alineacions de les edificacions industrials confrontants, els gàlils màxims edificables son 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 carener. 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.*
 - *El volum edificats han de recular-se 10m respecte al limit oest de la parcel·la, els 5 primers metres seran tractats com a espai enjardinat garantint la funció connectora i minimitzant l'impacta 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 limit sud, la tanca serà enjardinada minimitzant l'impacta de la construcció. El volum edificat es recularà 5m respecte el limit sud, aquest 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:*
 - o *L'espai entre els dos volums edificats es podrà urbanitzar segons les necessitats e l'equipament.*
 - o *La resta s'urbanitzarà amb un tractament tou i que permeti la filtració de les aigües de pluja.*

Els gàlils de la ordenació de l'edificació per l'equipament venen definits en el plànol d'ordenació i perímetres reguladors de l'edificació del Pla Parcial (P 2.2.1)

5. Antecedents

El sòl objecte d'aquesta modificació puntual, estava destinat al nou edifici i instal·lacions de la Brigada Municipal de l'Ajuntament d'Olot, que ara ocupa l'edifici de Can Jombi al carrer de Sant Cristòfol.

El pla parcial en la seva proposta final i per la parcel·la d'equipament, va formular una ordenació que fes compatible l'edificació necessària per un equipament i la funció connectora amb el sòl no urbanitzable i amb el parc de Cuní, limitant notablement la ocupació de l'edificació i garantint una part del solar amb tractament enjardinat i vegetal, de límit entre el sòl industrial i el parc natural.



El pla parcial en la seva proposta de infraestructures i serveis, contemplava un centre de transformació (CT-ET) al mig de la parcel·la d'equipaments amb accés directe des de el Carrer de La Fenolleda. En el transcurs de les obres d'urbanització es va modificar l'emplaçament inicial de la ET, situant-la definitivament a l'extrem sud de la parcel·la, per no tenir un volum sol i aïllat enmig de l'espai lliure tal com s'havia plantejat en la part de l'illa no edificable, i pensant també que estaria millor integrada en el conjunt de l'edificació de l'equipament.



El carrer de La Fenolleda i la ET actual

II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

6. Objecte

La present modificació puntual té com a objecte :

1. Proposar una ordenació alternativa als volums edificables que són possibles a la parcel·la de l'equipament comunitari.
2. Ajustar els gàlibs de l'ordenació de l'edificació en funció de les necessitats de les instal·lacions a desenvolupar i amb compatibilitat als requeriments de la ET en el seu emplaçament actual.
3. Mantenir el mateix àmbit d'ocupació de l'equipament i els mateixos espais lliures contemplats a l'ordenació del pla parcial.



7. Marc legal. Procedència

La legislació vigent aplicable és la Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (DOG 6077 de 29-02-2012) , pel qual s'aprovà 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. 38 de la Llei 3/2012 que modificà el 96 del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i 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, amb les excepcions que s'estableixen per reglament i les particularitats següents: .”

(les particularitats fan referència a modificacions de poum, de sistemes d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius i quan comporten increment de sostre edificable, de la densitat d'ús residencial o de la intensitat d'usos o la transformació dels usos establerts)

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. Tampoc afecta a cap sistema d'espais lliures ni esportius.

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 aprovats el pla parcial , la reparcel·lació del sector 13, “ La Canya” i el projecte d'urbanització , s'iniciaren els treballs d'urbanització de l'àmbit. En el moment que es finalitzen aquests treballs, comencen a presentar-se les possibilitats per la utilització del terreny municipal, que ja podrà disposar d'accés i serveis, per a la implantació d'alguna activitat o instal·lació , amb la prèvia construcció corresponent.

A causa de la conjuntura econòmica actual i la manca total de disponibilitat pressupostària o de finançament, es descarta la construcció del nou equipament de la Brigada Municipal i es plantegen serveis i instal·lacions d'equipaments mediambientals.



La necessitat d'un espai pel dipòsit-magatzem de sal per les vies urbanes i carreteres, d'un espai per aparcament i neteja de camions vinculats a l'escorxador, i la situació estratègica i compatible d'aquesta parcel·la municipal, la fan òptima per la seva ubicació.

Tanmateix, l'emplaçament actual de la ET amb les seves servituds perimetrals i les necessitats de les possibles noves instal·lacions d'equipaments, fan necessari una nova ordenació de l'edificació perquè la prevista inicialment no pot donar sortida a les propostes plantejades.



El solar d'equipament des del carrer Rosselló

Conseqüentment , sembla més justificat plantejar una ordenació de l'edificació unitària, no obligant a dos volums per no complicar els accessos o incompatibles amb els aparcaments que necessitin un ferm més consistent. I també la proposta es formula per tal de homogeneïtzar i equilibrar les oportunitats per desenvolupar activitats en un sol volum polivalent, actualment molt limitat o condicionat per la ET en la situació actual.

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 Canya" , en la zona d'equipaments comunitaris 4.4.2, intervé en els següents paràmetres d'ordenació i comporta :

- Modificar la ordenació de l'edificació potencial plantejant i permeten un sol volum edificat, tot mantenint la mateixa superfície màxima d'ocupació per a la edificació.

ÀREA D'URBANISME

- Mantenir els gàlibs de separació de l'edificació respecte del carrer de la Fenolleda i amb el límit del pla parcial a la banda oest. Modificar el gàlib de l'edificació a la banda sud, respecte de la ET, de la que s'ha de separar 10 metres, i en conseqüència amb la proposta d'un sol volum, en resulta el límit del volum edificable a la banda est.
- Mantenir en el mateix àmbit de la zona on es pot implantar una edificació, les condicions i criteris d'intervenció i urbanització de l'espai no ocupat per la edificació, però que està vinculat directament a aquesta edificació, molt en particular pels accessos i aparcaments.

La parcel·la d'equipament és divideix en dos grans parts, que es mantenen en la proposta de modificació, i molt especialment en la part nord, deixant així lliure un espai no edificable, facilitant la continuïtat amb el parc de Cuní. Això suposa que menys de la meitat de la parcel·la fa les funcions d'equipament, i la resta es preserva per tal de garantir la seva funció connectora.

Tanmateix, la part entre els dos volums segons la ordenació actual, que es deixava lliure per facilitar les visuals des de la carretera de la canya al parc, i així es justificava en el projecte de 2007, no es real en tant el gir del carrer Rosselló trenca aquesta visual. Però més rellevant es el fet de que el volum de la deixalleria més enllà del petit espai corredor de sòl no urbanitzable, ja representa una barrera-pantalla que no justifica l'espai buit entre els dos volums actuals. El nou volum proposat es situaria amb façana directa sobre el carrer La Fenolleda, tal com ho eren els dos volums actuals, però això no significa que s'edifiqui en la seva totalitat. L'espai no edificable tampoc era una reserva per donar continuïtat a la xarxa viària del polígon fins al sòl no urbanitzable, que no estava prevista en aquest punt pel mateix pum.



La deixalleria comarcal des de el carrer Rosselló

10. Informe mediambiental

La present modificació no comporta cap variació que pugui tenir implicacions de caràcter mediambiental atès que es mantenen els criteris i solucions adoptades en la ordenació d'aquest sòl d'equipament en base precisament al caràcter limítrof d'aquest espai amb el sòl no urbanitzable, i molt en particular, en l'espai no edificable de la parcel·la pública.

11. Quadres numèrics

Qualificació i ordenació de l'edificació.

De la totalitat de l'àmbit edificable

	ordenació edificació	PP la Canya	MPP- 12 La Canya	diferència m2.
Sistema: Equipament Comunitari (clau 4.4.2)	sòl ,m2. implantació equipament	3.666,43	3.666,43	=
	ocupació màx. edificació	1.728,41 + 573,27	2.301,68	=
	volums edificables	2 volums	1 volum	1 sol volum
	Separacions a vial :	5 m.	5 m.	=
	amb límit oest pp :	5 + 5 m	5 + 5 m.	=
	amb límit sud :	5 m.	5 m.	=

Paràmetres reguladors

La present modificació no representa un augment de sostre edificable ni d'aprofitament urbanístic de l'equipament públic, i solament es modifica la proposta volumètrica mantenint els gàlibs en l'ordenació de l'edificació , on situar la ocupació màxima, i respecte dels espais perimetrals lliures d'edificació.



Lateral NORD



laterals OEST - SUD

La ET que condiona el volum de l'edificació de l'equipament



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 Canya, que es troba en la fase final de la urbanització i només significa la variació dels volums permesos per l'equipament establerts per a la ocupació màxima de la parcel·la edificable.

Aprofitament mig :

No hi ha cap augment d'aprofitament privat pel que no intervé l'aprofitament mig.

IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

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

V PLA D'ETAPES

La modificació puntual 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 13 de "la Canya", i en part de l'illa qualificada d'equipament comunitari al carrer de La Fenolleda.

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 de les normes reguladores i 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

Normes Reguladores dels Sistemes Urbanístics :

Regulació de l'equipament comunitari : ordenació de l'Edificació

Art 6 Ordenació de l'edificació de l'equipament comunitari

Es modifica l'article 35.3 relatiu a les determinacions de l'equipament comunitari, que resta redactat de la manera següent:

Art. 35 Determinació per als sistemes

3. Equipaments comunitaris



ÀREA D'URBANISME

- 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 un volum edificat destinat a equipaments seguint les alineacions i els gàlibs màxims edificables grafiats al plànol de proposta.
 - El número màxim de plantes del volum edificat és de planta baixa i pis, sent l'alçada màxima de 10m en el carener. 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.
 - El volum edificat ha de recular cinc metres respecte el front de vial.
 - El volum edificat ha de recular 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'impacta 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'impacta de la construcció. El volum edificat es recularà 5m respecte el límit sud, aquest 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:
 - o L'espai lateral sud i nord i el frontal, no edificats , es podran urbanitzar segons les necessitats e l'equipament.
 - o La resta s'urbanitzarà amb un tractament tou i que permeti la filtració de les aigües de pluja.

Títol III Disposició addicional

Única. correspondència de la present modificació puntual de Pla Parcial i el Pla Parcial del sector 13 de " La Canya" text refós de 24/04/2007

- a.** L'article 6 de la present normativa , relatiu a l'ordenació de l'edificació de l'equipament comunitari implica la substitució dels plànols on s'indica aquesta ordenació de l'edificació :

P.1 de la present normativa substitueix el P.2.2.1 del pla Parcial vigent, de ordenació de l'edificació .

P.2 de la present normativa substitueix els perfils reguladors de l'edifici d'equipament segons el P.2.2.2.A del pla Parcial , de ordenació de l'edificació, alçats i alçades reguladores.

P.3 de la present normativa substitueix el P.3.1 del pla Parcial vigent, de ordenació de l'espai públic.

- b.** L'article 6 de la present normativa significa modificar l'article 35.3 del Pla Parcial sector 13 de La Canya.

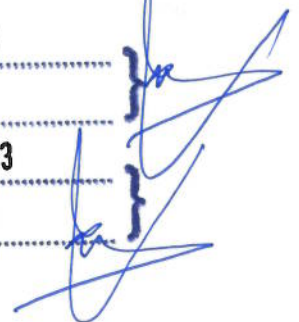
Olot, març de 2013
Llorenç Panella i Soler



Arquitecte municipal
Cap de planejament urbà i Barri Vell



Aprovació inicial 11 ABR. 2013
Reclamacions no
Aprovació definitiva 23 MAIG 2013
B. O. P. 12 JUNY 2013



VIII PLÀNOLS

Plànols d'informació

- i.01. Emplaçament i àmbit E 1/4.000
- i.02. Estructura de la propietat E 1/2.000
- i.03. Planejament vigent: Zonificació del Pla Parcial La Canya E 1/2.000
- i.04. Planejament vigent: Ordenació de l'edificació – planta perímetres reguladors
E 1/1.000
- i.05. Planejament vigent: Ordenació de l'edificació - Alçats E 1/500

Plànols de proposta

- P.1. Ordenació de l'edificació – planta perímetres reguladors E 1/1.000
- P.2. Ordenació de l'edificació – Alçats reguladors . E 1/500
- p.3. Ordenació de l'edificació. Espais lliures E 1/ 1.000

