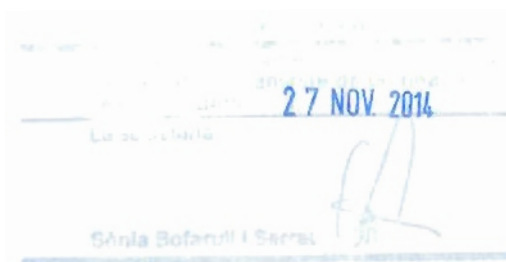




Aprovació inicial - 4 SET. 2014
Reclamacions 1
Aprovació provisional 20 NOV. 2014
Aprovació definitiva
B.O.P. 6798 28-1-2015



MPOUM- 41

Modificació Puntual de POUM
Modificació de l'article 119 del Pla
d'ordenació urbanística municipal d'Olot,
en relació a l'equipament Hospital de Sant
Jaume i el seu entorn.

PROMOTOR
AJUNTAMENT D'OLOT

REDACTOR
Àrea d'urbanisme
Serveis Tècnics Municipals

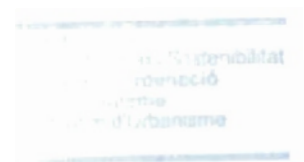
Olot, AGOST 2014



ÍNDEX:

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA.

1. ANTECEDENTS.
2. ÀMBIT.
3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOCIÓ.
4. SITUACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL. PLANEJAMENT VIGENT.
5. OBJECTE.
6. MARC LEGAL. PROCEDÈNCIA.
7. JUSTIFICACIÓ.
8. INFORME MEDIAMBIENTAL.
9. MEMÒRIA SOCIAL.
10. ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA.
11. NORMATIVA.
12. PLÀNOLS
13. DOCUMENT ANNEX



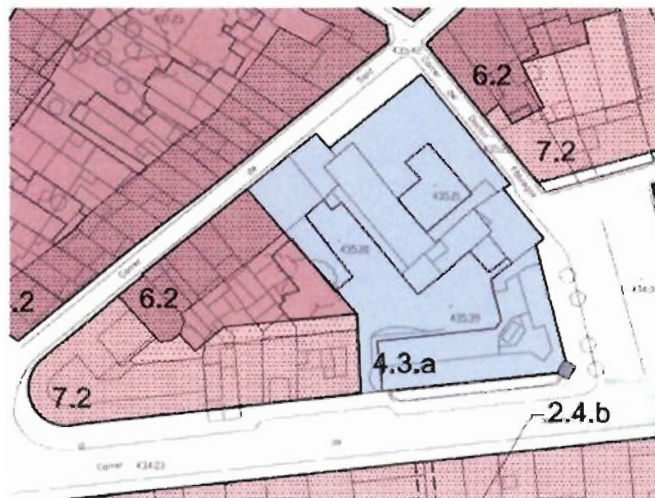


MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA.

1. ANTECEDENTS.

El vigent Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) fou aprovat inicialment el dia 11 de juliol de 2002, exposant-se al públic del 31 de juliol al 14 d'octubre de 2002, aprovant-se provisionalment el 27 de març de 2003 i definitivament el 18 de juny de 2003. En data 25 de setembre de 2003, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, n' aprovà el text refós i es publicà el 2 de febrer de 2004.

La zonificació de la part d'illa que ens ocupa és la zona d'equipaments 4.3.a) senyalada així en el plànol 2.25:



En l'article 119 s'estableix:

"Equipament sanitari i assistencial. (4.3): Són els terrenys destinats a l'assistència sanitària, ambulatoria o hospitalària. Centres de salut, residències socials i similars."

Per part de la Generalitat de Catalunya s'ha construït el nou Hospital Comarcal de la Garrotxa a la zona de Mas Baix, que ve a substituir l'atenció hospitalària que ara es porta a terme a l'Hospital de Sant Jaume. Efectuant-ne el trasllat aquest mes de setembre de 2014, el desús que suposa a curt termini del destí hospitalari, obliga a replantejar la viabilitat urbanística i també econòmica de l'actual edifici, donada la seva situació estratègica dins el centre de la ciutat.



En el sector on ara hi ha l'Hospital de Sant Jaume, s'hi ubiquen també els següents edificis de titularitat pública:

La nova Plaça del Mercat (4.4.A), la residència Geriàtrica Montsacopa (4.3) i l'anomenat Hospici on hi ha el Museu Comarcal (4.4.a) i la residència geriàtrica de La Caritat 4.3.a).

La construcció de la nova plaça del mercat ha portat com a conseqüència la instal·lació de mecanismes de generació d'energia alternatius a la tradicional elèctrica o gasística, basats en la geotèrmia, biomassa i fotovoltaica, procurant un estalvi energètic pel conjunt d'edificis esmentats. En aquest sentit, s'ha adjudicat en el ple de juliol el contracte de concessió d'obra pública per a la construcció i servei de manteniment integral de les instal·lacions d'una xarxa de calor amb l'ús d'energies renovables i subministrament d'energia per al complex d'equipaments esmentats i localitzats en el plànol anterior.

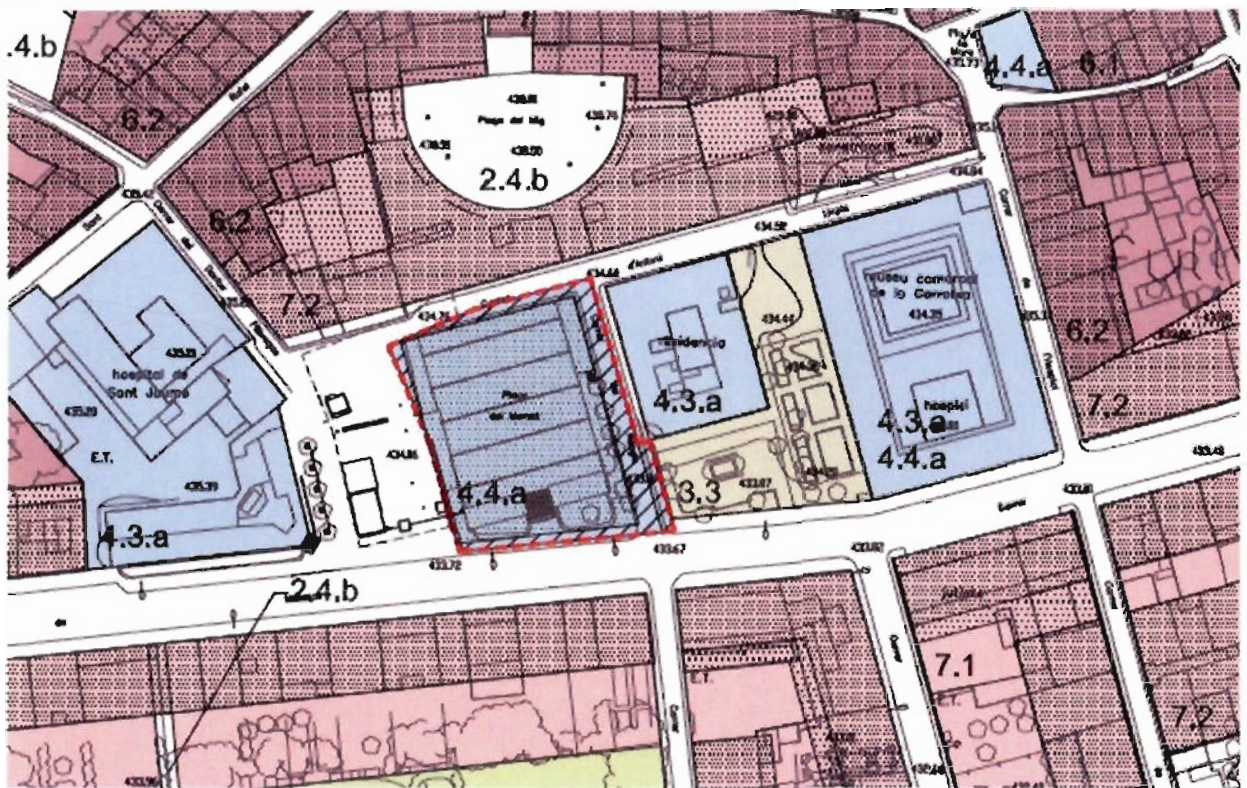
Al mateix temps, en el contracte de concessió d'obra pública licitat en el seu dia per construir i explotar la nova plaça del mercat, porta implícit la construcció en soterrani d'un aparcament amb respecte al qual, durant el transcurs de l'obra, s'ha evidenciat la necessitat de disposar d'un accés (entrada i sortida) propi. En aquest sentit, s'ha aprovat recentment la modificació del projecte bàsic per tal de possibilitar aquest accés únic.

Aquestes tres situacions: la desocupació parcial immediata, la introducció de nous usos energètics i la necessitat de racionalitzar l'espai lliure resultant, provoquen la present modificació puntual de la normativa en la zona, a més de considerar quines noves utilitzacions es poden donar a les actuals edificacions.

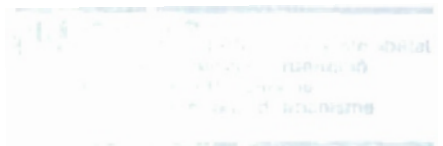
2. ÀMBIT.

La present modificació de la normativa abasta la finca actualment qualificada com d'equipament 4.3.a), de sòl urbà consolidat de propietat pública, conformada pel conjunt edificatori de l'anomenat Hospital de Sant Jaume, situat en el xamfrà dels carrers de Sant Rafel, del doctor Fàbregas, de Mulleras i Plaça de l'Hospital i l'espai situat entre aquest edifici i la plaça nova del mercat, actualment qualificat com a xarxa viària (2.1)





Qualificació del sòl urbà: zonificació vigent poum 2003



3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOCIÓ.

Als efectes previstos en l'article 97 de la Llei d'urbanisme, la present modificació no suposa cap increment de sostre edificable, de les densitats, de la densitat de l'ús residencial ni transformació global dels usos anteriorment previstos, que faci necessari d'especificar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació. No obstant, fer constar que la titularitat és de l'Ajuntament d'Olot. L'ús va ser cedit gratuïtament i per temps indefinit (acord del Ple de 24 de febrer de 2005) escriptura notari Faus protocol 1.354 de 25 de juliol de 2005) a favor de la fundació privada "Hospital de Sant Jaume d'Olot", entitat que haurà d'adoptar expressament l'acord de cessar en l'ús citat i retornar la possessió de l'edifici a la Corporació.

El present expedient de modificació puntual de l'article 119 de la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal és d'iniciativa municipal, atesa la complexitat i diversificació de situacions que es poden resoldre amb l'aplicació de la modificació del citat article.



4. SITUACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL. PLANEJAMENT VIGENT.

El vigent article 119 del Pla d'ordenació urbanística municipal estableix:

"Article 119

Tipus d'equipaments

Aquest POUM destina a equipaments comunitaris els terrenys que en els plànols corresponents s'identifiquen amb el codi 4.

Amb el segon dígit s'identifica el tipus d'equipament segons la seva destinació i amb les lletres "a" o "b", es determina la titularitat pública o privada de determinats tipus d'equipament, respectivament.

Quan la titularitat no estigui indicada, es podrà determinar mitjançant un pla especial.

Quan ocupin sòl urbà no consolidat, es redactarà un PMU per tal de regular l'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic d'altres elements dels sistemes urbanístics.

Es distingeixen els tipus d'equipaments següents:

1. Equipament escolar (4.1):

Són els terrenys reservats per a guarderies, centres escolars, preescolars, instituts d'ensenyament secundari, ensenyaments especials, centres universitaris i altres.

2. Equipament esportiu. (4.2):

Són els terrenys destinats a les instal·lacions esportives cobertes o descobertes per a la pràctica dels esports o de la cultura física.

3. Equipament sanitari i assistencial. (4.3):

Són els terrenys destinats a l'assistència sanitària, ambulatoria o hospitalària. Centres de salut, residències socials i similars.

4. Equipaments culturals, religiosos i administratius. (4.4):

Són els terrenys destinats a biblioteques, museus, centres culturals i cívics, esglésies i centres administratius.

5. Protecció i seguretat públiques. (4.5)

Són els terrenys reservats per a les edificacions i instal·lacions per als cossos de protecció pública i forces de seguretat, com les casernes de bombers, protecció civil, policia, i altres.

6. Cementiris."

Tal com s'ha fet constar en l'apartat d'antecedents, la qualificació urbanística de l'actual Hospital de Sant Jaume és la 4.3.a)



5. OBJECTE.

És finalitat del present document procurar la concentració d'oficines i serveis públics (promoció econòmica i laboral, cultural i ensenyament), mantenint en el sector una aflluència de persones que puguin "substituir" l'actual flux provocat per l'ús hospitalari.

L'economia obliga a preveure també la pròpia autonomia o suficiència financera de l'operació que es tracti. La viabilitat econòmica no pot dependre únicament dels pressupostos públics. La situació amb tres façanes a carrers importants constitueix un element prou atractiu com per concloure la necessitat d'un ús comercial, però sense perdre'n la titularitat pública.

Els serveis públics que en diferents llocs de la ciutat s'estan prestant i que suposen lloguers són:

- Oficines carrer Bisbe Lorenzana de l'Institut Municipal de Promoció d'Olot.
- Nau industrial avinguda Sant Joan de les Abadesses, de l'Institut Municipal d'Educació i Joventut d'Olot (Pla de transició al treball, Escola Expressió i Escola Oficial d'Idiomes).

Sense despeses de lloguer, per tractar-se d'edificis de l'Ajuntament d'Olot:

- Serveis de Cultura de Can Trincheria.
- Oficina d'Informació turística de l'Hospici.
- Servei d'Ocupació a Les Mates.
- Escola d'Adults de l'Estació.



Mitjançant el present document es proposa d'ampliar les possibilitats de concentració de serveis públics, la instal·lació de noves fonts d'energia i aconseguir un manteniment econòmic del conjunt d'edificacions introduint en l'article 119 una clau nova, la 4.7, referida únicament a la parcel·la que ocupen les actuals edificacions de l'Hospital de Sant Jaume.

Al mateix temps, es qualifica com d'espai lliure la superfície de 993,63 m², situada entre l'Hospital de Sant Jaume i la Plaça del mercat, augmentant en superfície i qualitat la clau urbanística 3.3, per compensar els accessos necessaris a la citada plaça del mercat que es preveuen en l'actual plaça dels coloms. Dins aquesta qualificació, s'hi comprenen les entrades i sortides dels aparcaments soterranis, com a elements necessaris.



6. MARC LEGAL. PROCEDÈNCIA.

La normativa d'aplicació en la que es basa la present modificació del Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal és:

Articles 96 i 100 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. DOGC núm. 5686 – 01/08/2010.

Articles 117 i 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. DOGC núm. 4682 - 24/07/2006.

Article 4 del Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot, aprovat en data 25 de setembre de 2003 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

7. JUSTIFICACIÓ.

Es preveu la viabilitat econòmica i/o manteniment del conjunt d'edificacions, possibilitant l'ampliació i diversificació d'equipaments i usos.

Amb la introducció en el sector d'energies renovables, es fa necessària la ubicació de les instal·lacions corresponents. En tant que aquest ús escapa a la mera funcionalitat de l'edifici de l'Hospital de Sant Jaume i abasta a la totalitat de les edificacions de titularitat pública de l'àrea d'influència, la seva ubicació concreta precisa de la nova qualificació.

Reserva d'espais lliures per sostre d'altres usos:

En relació a la present modificació de POUM, amb la previsió altres usos a més dels actuals dins el conjunt de l'Hospital de Sant Jaume, i en compliment de l'art. 100.3 del DL 1/2010, quan la modificació del planejament contempla la transformació dels usos previstos pel planejament, en aquest cas parcialment, i respecte dels usos actuals tal com es proposa en la present MPOUM, cal reservar per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics, la que correspon a l'aplicar una quantia de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos.

El sostre actual de l'Hospital de Sant Jaume, amb totes les seves dependències, inclòs el soterrani, és de 10.971,94 m². La proposta de nova zonificació que contempla i permetria l'ús terciari en general fins un màxim del 20% del sostre de



l'àmbit, representarien 2.194,39 m²/st destinats a aquest altre us , que en aplicació del 7,5% d'aquest sostre, significarien 164,58 m² d'espai lliure de nova implantació, que és molt inferior al nou espai lliure que s'ordena i qualifica amb una superfície de 993,63 m² de sòl qualificat de sistema clau 3.3

Quadres comparatius entre el POUM vigent i la Modificació MPOUM-41:

	POUM vigent	MPOUM-41
Superfície total àmbit	4.592,94 m²	4.592,94 m²
Sistemes : m². sòl públic		
Vialitat : xarxa viària (clau 2.1)	993,63	---
Antic Hospital de Sant Jaume	Clau 4.3.a 3.599,31	Clau 4.7.a 3.599,31
Espais lliures (clau 3.3)	---	993,63
sostre públic antic Hospital Sant Jaume *	10.971,94	10.971,94

* inclou tota la superfície construïda de l'actual Hospital i dependències varies, inclòs el soterrani

En conseqüència a la nova zonificació s'augmenta la superfície de la clau 3.3 en la seva situació entre l'Hospital i la nova Plaça del Mercat.

8. INFORME MEDIAMBIENTAL.

Als efectes del que preveu l'article 70 del reglament de la Llei d'urbanisme, la present modificació puntual, que afecta únicament al redactat de l'article 119 de les normes del POUM, es refereix a edificacions que ja es troben construïdes i en cap cas conté aspectes i elements ambientalment rellevants ni genera actuacions que tinguin incidència en el medi ambient, per la qual cosa no hi figura cap determinació en aquest sentit.

9. MEMÒRIA SOCIAL.

No conté tampoc la present modificació puntual la memòria social donat que no s'incideix en els aspectes d'avaluació i justificació de les necessitats socials d'accés a l'habitatge per l'abast tècnic i limitat de la modificació, sense que s'incideixi tampoc, per les previsions contemplades, en aspectes consubstancials a l'equitat de gènere, que facin necessària la memòria social.



10. ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA.

Per la pròpia definició i contingut del present expedient, tampoc és necessari d'incorporar el document relacionat a l'article 71 del reglament de la Llei d'urbanisme, donat que no afecta a la circulació ni vialitat.

11. NORMATIVA.

Article 1.-

S'introdueix una nova clau en l'article 119 del vigent POUM:

7. Antic Hospital de Sant Jaume (4.7):

Correspon a la finca ocupada per l'Hospital de Sant Jaume. S'hi admetran els usos escolar, sanitari, assistencial, cultural, administratiu, serveis tècnics i mediambientals (incloses les instal·lacions de producció, transformació i/o comercialització d'energies renovables) i el terciari en general, sense que en cap cas aquest darrer superi el 20% del sostre de l'àmbit."

Article 2.-

El redactat de l'article 119 del POUM després de la introducció de l'article anterior, serà:

"Article 119

Tipus d'equipaments

Aquest POUM destina a equipaments comunitaris els terrenys que en els plànols corresponents s'identifiquen amb el codi 4.

Amb el segon dígit s'identifica el tipus d'equipament segons la seva destinació i amb les lletres "a" o "b", es determina la titularitat pública o privada de determinats tipus d'equipament, respectivament.

Quan la titularitat no estigui indicada, es podrà determinar mitjançant un pla especial.

Quan ocupin sòl urbà no consolidat, es redactarà un PMU per tal de regular l'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic d'altres elements dels sistemes urbanístics.

Es distingeixen els tipus d'equipaments següents:

1. Equipament escolar (4.1):

Són els terrenys reservats per a guarderies, centres escolars, preescolars, instituts d'ensenyament secundari, ensenyaments especials, centres universitaris i altres.

2. Equipament esportiu. (4.2):

Són els terrenys destinats a les instal·lacions esportives cobertes o descobertes per a la pràctica dels esports o de la cultura física.

3. Equipament sanitari i assistencial. (4.3):

Són els terrenys destinats a l'assistència sanitària, ambulatoria o hospitalària. Centres de salut, residències socials i similars.

4. Equipaments culturals, religiosos i administratius. (4.4):

Són els terrenys destinats a biblioteques, museus, centres culturals i cívics, esglésies i centres administratius.

5. Protecció i seguretat públiques. (4.5)

Són els terrenys reservats per a les edificacions i instal·lacions per als cossos de protecció pública i forces de seguretat, com les casernes de bombers, protecció civil, policia, i altres.

6. Cementiris.

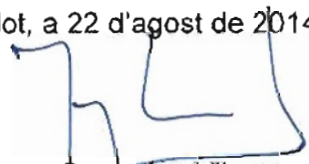
7. Antic Hospital de Sant Jaume (4.7):

Correspon a la finca ocupada per l'Hospital de Sant Jaume. S'hi admetran els usos escolar, sanitari, assistencial, cultural, administratiu, serveis tècnics i mediambientals (incloses les instal·lacions de producció, transformació i/o comercialització d'energies renovables) i el terciari en general, sense que en cap cas aquest darrer superi el 20% del sostre de l'àmbit."

Disposició Final.-

El present article substitueix l'anterior, a partir del mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya."

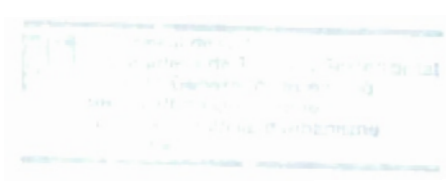
Olot, a 22 d'agost de 2014.


Josep Coromina Vilarrasa
Lletrat d'urbanisme.


Llorenç Panella i Soler
Arquitecte municipal



Aprovació inicial - 4 SET. 2014
Reclamacions ^
Aprovació provisional 2.0 NOV. 2014
Aprovació definitiva
B. O. P





DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols:

i O1 informació: Zonificació vigent POUM 2003

P01 Proposta Nova zonificació

