



MODIFICACIÓ PUNTUAL POLÍGON B  
PLA PARCIAL LES FONTS

**LLAR D'INFANTS LES FONTS**  
MPP-4

**ÀREA D'URBANISME**  
SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

OLOT, NOVEMBRE 2006

**MODIFICACIÓ PUNTUAL POLÍGON B PPARCIAL LES FONTS  
LLAR D'INFANTS LES FONTS****ÍNDEX**

ÍNDEX .....	2
I. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA .....	3
1. ÀMBIT .....	3
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOCIÓ.....	3
3. NORMATIVA DE REFERÈNCIA. PLANEJAMENT VIGENT.....	3
4. ANTECEDENTS.....	4
5. OBJECTE .....	5
6. PROCEDÈNCIA.....	5
7. JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT.....	5
8. INFORME MEDIAMBIENTAL.....	7
II. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ.....	7
III. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....	7
IV. PLA D'ETAPES .....	7
V. NORMATIVA.....	7

**PLÀNOLS:**

P1. ÀMBIT POLÍGON B PP LES FONTS

P2. POLÍGON B PP LES FONTS: ZONIFICACIÓ I USOS

**ANNEX:**

PLÀNOLS PROJECTE BÀSIC DE LA NOVA GUARDERIA

## **MODIFICACIÓ PUNTUAL POLÍGON B PPARCIAL LES FONTS LLAR D'INFANTS LES FONTS**

### I. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

#### 1. ÀMBIT

L'àmbit de la present modificació del Polígon B del Pla Parcial les Fonts comprèn l'espai delimitat pel riu Fluvià i la Ronda de les Fonts i qualificat pel Pla Parcial de les Fonts com a espai inclòs en el sistema d'equipaments comunitari-esportius. La superfície de l'àmbit és de 7.701,21 m<sup>2</sup>. La present modificació no afecta la totalitat de l'àmbit, només l'articulat de la zona qualificada d'equipaments comunitari.

Els espais lliures i els equipaments públics es disposen concentrats majoritàriament a la vora del riu Fluvià, seguint el criteri de recuperació i transformació de les ribes del riu al llarg del seu pas per la ciutat.

#### 2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOCIÓ

Els sòls objecte d'aquesta modificació puntual de Pla Parcial, són propietat de l'Ajuntament d'Olot, que promou la present modificació.

#### 3. NORMATIVA DE REFERÈNCIA. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament 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.

Per al desenvolupament d'aquest àmbit són d'aplicació les disposicions de la Modificació del Polígon B del Pla Parcial les Fonts, aprovat definitivament el 26 de setembre de 2001 (DOGC 17 de desembre de 2001, número 3535). La vigència d'aquesta modificació es recull a l'annex 2: planejament i ordenacions de detall vigents del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

La Modificació del Polígon B del Pla Parcial les Fonts assenyala per l'àmbit on es vol implantar la llar d'infants la qualificació d'equipament comunitari-esportiu.

#### 4. ANTECEDENTS

El Pla parcial corresponent al sector de les Fonts prové del Pla General del 1982, que qualificava els terrenys del sector com a Sector 4 dins el règim del sòl urbanitzable programat. El Pla parcial fou aprovat definitivament en data 17 de setembre de 1985.

En una primera revisió d'aquest planejament parcial, fou aprovada una modificació puntual del Pla general el 8 d'octubre de 1986 consistent bàsicament en l'exclusió de finques urbanes molt consolidades i un reajustament en la situació de l'equipament esportiu previst en el Pla general per ajustar-lo més a la topografia i xarxa viària interna del Pla parcial. Simultàniament, es tramità una modificació del Pla parcial, aprovada definitivament el 8 d'octubre de 1986 amb l'objectiu bàsic de permetre una gestió i desenvolupament més àgil del Pla parcial. A banda de variar solucions pel que fa als usos, alineacions, xarxa viària i zonificacions es pretenia possibilitar una ràpida obtenció dels terrenys i posterior execució del vial Sant Jordi a més d'aquells subsectors que volien un desenvolupament immediat. Aquesta modificació puntual suposà una divisió poligonal en tres sectors: polígons d'actuació A,B i C.

Pel que fa al polígon B, s'inicià la seva reparcel·lació i s'aprovà inicialment el 20 d'octubre de 1988 però restà paralitzada la continuació de l'aprovació i posterior desenvolupament d'aquest sector: amb la ordenació inicial del Pla parcial s'havia creat una concentració de cessions i vialitat a la banda sud, entre el camí de la Creu i el riu Fluvià, i la concentració de sostre edificable a la banda oest (polígon C), i es convertia així la gestió i desenvolupament del polígon B en molt difícil; alguns propietaris consideraven les càrregues molt elevades en relació a l'aprofitament privat, amb proporcions desiguals respecte als polígons A i C.

Amb aquesta situació s'arribà a la Revisió del Programa d'actuació del Pla general, que recollí en el primer quadrienni la determinació de desenvolupar el Polígon B, amb l'objectiu bàsic d'executar la Ronda Fluvià i obtenir els terrenys ocupats per el Parc urbà de vora el riu. Tot i així, fins al moment de realitzar la última modificació d'aquest Pla parcial, no s'havia tramitat cap projecte per al desenvolupament d'aquest sector.

Per a fer viable el desenvolupament d'aquest polígon,la última modificació puntual aprovada definitivament el 26 de setembre del 2001, ha tingut l'objectiu de crear un gran espai lliure d'edificacions a les cotes més baixes de l'àmbit, al costat del riu, on s'han agrupat els espais de cessió obligatòria i gratuïta per a equipaments i zones verdes públiques, i instrumentar les mesures necessàries per a compensar els propietaris dels terrenys mitjançant un traspàs del sostre edificable otorgat pel pla a la zona d'equipaments públics (5164 m<sup>2</sup>) a les zones d'edificació privada, així com la participació de l'administració pública en l'execució de les obres d'urbanització de determinats elements dels sistemes urbans. Aquestes mesures s'han traduït en una reordenació de les zones d'edificació privada i dels tipus edificatoris.

## 5. OBJECTE

L'objecte d'aquesta modificació puntual del polígon B del Pla parcial de les Fonts és possibilitar la ubicació de l'equipament destinat a llar d'infants a l'àmbit qualificat com a zona d'equipaments tal i com es recollia en el pla parcial.

Dins d'aquest àmbit, les ordenances reguladores del polígon B del Pla Parcial estableixen un sostre màxim de 350m<sup>2</sup>st per a instal·lacions esportives de caràcter públic i una guarderia infantil.

Aquesta superfície construïda no és suficient per a cobrir els requeriments funcionals de la llar d'infants a construir, que és de 700 m<sup>2</sup>st, i és per aquest motiu que es procedeix a modificar les disposicions del Pla parcial.

## 6. PROCEDÈNCIA

Conforme al que determina la legislació urbanística vigent, el decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, procedeix la modificació de la present figura de planejament d'acord amb el que estableix l'article 94 de l'esmentada llei.

## 7. JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT

En l'article 3: disposicions relatives als sistemes, de les ordenances reguladores del polígon B del Pla parcial les Fonts incloses a la modificació puntual aprovada definitivament el 26 de setembre de 2001, s'estableix:

“ ...

En els terrenys qualificats com d'equipaments comunitaris només s'hi permetran:

Les instal·lacions esportives de caràcter públic que no comportin volum edificat, tret d'un mòdul per a serveis sanitaris, i vestidors, preferiblement semisoterrat. També s'hi admet la implantació d'una guarderia infantil. El sostre màxim edificable per a aquests usos no ultrapassarà els 350 m<sup>2</sup>.

...”

És en aquest marc on s'inscriu la present modificació, que vol possibilitar la ubicació d'una llar d'infants amb una superfície construïda de 700m<sup>2</sup> als terrenys qualificats d'equipament comunitari-esportiu de l'àmbit.

Actualment s'està realitzant el projecte per a la construcció de la llar d'infants, i en una primera fase de projecte bàsic ja es disposa de dades numèriques suficients per quantificar la superfície necessària per a desenvolupar correctament el programa funcional de l'edifici.

Degut als requeriments funcionals que suposarà la llar d'infants, seguint les prescripcions establertes pel projecte de decret del Departament d'Educació pel qual s'ordena l'educació a infants de zero a tres anys, la superfície de 350 m<sup>2</sup> no es considera suficient per al seu correcte funcionament.

La llar d'infants consta del següent programa: (Aquestes superfícies són orientatives i permeten quantificar la superfície necessària per a desenvolupar el programa de la guarderia. En el projecte executiu, poden patir variacions que no seran significatives)

PEGES	SUPERFÍCIE (m2)
<b>Planta baixa</b>	
Aula polivalent	50,70
Aula descans	32,60
Aula P0	32,60
Aula P1	32,60
Aula P1	32,60
Aula P2	41,00
Aula P2	41,00
Aula P2	41,00
Cuina	26,60
Cotxets	11,20
Despatx	11,50
Wc	11,50
Neteja	3,10
Magatzem	20,00
Instal.lacions	20,80
Circulacions	120,60

**TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL** 496,80

**SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES**

Edificació	577,79
Porxo	16,80
Patis interiors	10,21

**Superfície construïda computable** **596,40**

**(porxos al 50%)**

L'edifici es situarà al sud de la Ronda de les Fonts, creant una façana lineal al riu i en contacte directe amb el parc. En la banda que dona a la ciutat, l'edifici es percebrà com un volum longitudinal d'una sola planta, i serà a la banda del parc, on es llegirà l'edifici com una peça elevada respecte la cota del parc i separada d'ell per un mur que transcorre longitudinalment creant una terrassa a un nivell superior. A partir d'aquest mur, el parc presenta una pendent considerable fins arribar al riu.

Conseqüentment la present modificació de pla parcial només suposa un canvi normatiu, tot i seguint el criteri del pla parcial fent possible la construcció de la llar d'infants ja prevista en el Pla.

## 8. INFORME MEDIAMBIENTAL

La present modificació no suposa cap canvi dels objectius fixats al Pla parcial del Polígon B de les Fonts, sinó facilitar-ne la seva execució, pel que no s'introdueixen implicacions de caràcter mediambiental.

### II. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

La present modificació no suposa cap canvi en la gestió urbanística necessària per al desenvolupament del polígon B del Pla parcial de les Fonts, del qual ja s'ha realitzat el projecte de reparcel·lació, aprovat definitivament el 7 de juliol de 2004.

### III. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

L'objectiu de la modificació puntual del polígon B del Pla parcial les Fonts no fa necessari cap estudi econòmic i financer.

### IV. PLA D'ETAPES

El propi objectiu del pla no fa necessària cap previsió temporal en quan a la seva execució. La modificació de l'article 3 amb el conseqüent augment de sostre edificable per a possibilitar la construcció de la llar d'infants serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva de la present modificació.

### V. NORMATIVA

#### SISTEMES URBANS

##### **Art. 1 Disposicions relatives als sistemes**

La regulació dels usos, edificacions i instal·lacions dels sòls destinats a sistemes urbans es farà d'acord amb les disposicions del Pla General per aquests tipus de sòls, amb les particularitats següents:

En els terrenys qualificats com d'equipaments comunitaris només s'hi permetran:



Les instal·lacions esportives de caràcter públic que no comportin volum edificat, tret d'un mòdul per a serveis sanitaris, i vestidors, preferiblement semisoterrat. També s'hi admet la implantació d'una guarderia infantil. El sostre màxim edificable per aquests usos no ultrapassarà els 700 m<sup>2</sup>.

Els aparcaments públics a l'aire lliure o soterranis, que no ocupin més del 15% de la superfície, que es situaran a l'indret indicat als plànols d'ordenació. Els espais restants que no siguin ocupats per les instal·lacions es destinaran a jardins i espai lliure públic.

La cessió de les edificacions existents compreses dins els espais qualificats de sistemes generals que resulten fora d'ordenació es podrà diferir més enllà de la data de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació o de compensació d'acord amb el conveni que s'estableixi entre l'Ajuntament i els propietaris.

### **Disposició addicional**

#### **Correspondència de la modificació del polígon B del Pla parcial les Fonts i la modificació vigent aprovada definitivament el 26 de setembre del 2001**

L'article 1 de la present modificació de pla parcial substituirà l' Art.3, Disposicions relatives als sistemes, de la modificació del polígon B del Pla parcial sector les Fonts per la present.

Olot, novembre de 2006

Eulàlia Mata Dumenjó, Arquitecta

Directora de l'àrea d'urbanisme





**ANNEX**

**PLÀNOLS ESTUDIS PREVIS PER A LA LLAR D'INFANTS**