



Aprovació inicial:

Aprovació definitiva: 28 OCT. 2010

BOP: 24 NOV. 2010

DOGC:

MPP-7

**Modificació Puntual del Pla Parcial
sector 12 "La Guardiola"
parcel·les 14 - 15**

octubre de 2010

0. INDEX

0.	INDEX	2
I	MEMÒRIA INFORMATIVA	3
1.	Ambit	3
2.	Estructura de la propietat.....	3
3.	Promoció	3
4.	Planejament urbanístic vigent.	4
5.	Antecedents	5
II	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	8
6.	Objecte	8
7.	Marc legal. Procedència.....	8
8.	Justificació i oportunitat	9
9.	Solució adoptada	10
10.	Informe mediambiental.....	11
11.	Quadres numèrics	11
III	MEMÒRIA DE D'EXECUCIÓ	12
IV	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	12
V	PLA D'ETAPES	12
VI	MEMÒRIA SOCIAL	12
VII	NORMATIVA	13
VIII	PLÀNOLS	16

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 de l'illa delimitada pels carrer Joaquim Blume, carrer de Lluís Companys i avinguda Francesc Macià.

La meitat aproximada de l'illa s'inclou dins el sector 12, la Guardiola, i es situa al límit nord est del sector, mentre l'altra meitat, no afectada per la modificació té consideració de sòl urbà consolidat segons el POUM i està parcialment edificada.

La superfície total de l'àmbit és de 3.111,6m²sl.

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.

L'illa objecte de modificació està dividida en tres parcel·les, la núm. 13, la 14 i la 15, de diversos propietaris. L'estructura de la propietat queda reflectida en el plànol d'informació i.06, plànol extret de la reparcel·lació aprovada. Amb posterioritat a la vigència de la reparcel·lació, l'estructura de la propietat ha estat modificada, mantenint la titularitat de l'adjudicació per la núm. 13, però variant la titularitat de les parcel·les 14 i 15 :

Parcel·la 13 : Joan Dorca Jordà , Mas La Guardiola

Parcel·la 14 : Consorci Urbanístic " La Guardiola " (95,63%),
Pere Ferrés Alsina (4,37%)

Parcel·la 15 : Lluís Bosch Anglada, Avda. Jaume II , 86

La resta de l'illa, ja fora de la present modificació, també consta de tres parcel·les de tres propietaris, tal i com es reflecteix al plànol annex.

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).

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 de 21/12 /2009). Aquesta modificació afecta puntualment la normativa de les zones industrials, i amb caràcter molt transcendental 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 industrial segons perímetres reguladors (clau 17.2). La qualificació del sòl industrial de l'altre meitat de l'illa es la de zona d'indústria aïllada intensitat 4 (clau 16.4)

Paràmetres urbanístics Zona industrial segons perímetres reguladors **(clau 17.2)**:

Edificabilitat	1 m ² st/m ² sl
Ocupació màxima	segons gàlils de parcel·la.
Alçada màxima	6,5m podent arribar un metre més en el carener.
parcel·la mínima	800 m ² .

Els gàlils de parcel·la venen definits en el plànol d'ordenació i alineacions de l'edificació, i en concret, per la parcel·la 14 te assenyalada una alineació de 5 metres del carrer Lluís Companys, i la parcel·la 15 te assenyalada una alineació de 5 metres respecte dels carrers Joaquim Blume i Lluís Companys. Per tant, la distància entre l'edificació i el front de parcel·la és de 5m segons l'ordenació vigent .

L'alineació de façana fixada pel front de via pública es obligatòria llevat que es garantís un altre reculada igual en tot el front d'illa. La façana posterior es fins a mitgera tot i que es pot recular del límit posterior.

L'alçada màxima és de 6,5m podent arribar a 7,5m al carener. La modificació puntual de POUM de les zones industrials aprovada definitivament i abans esmentada, proposa augmentar 1m l'alçada reguladora màxima, i queda fixada en 7,5 m. i en el punt més alt de la coberta no ultrapassarà els 8,50.

La resta de l'illa, fora de l'àmbit de modificació, està qualificada de zona industrial aïllada, clau 16.4. i l'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer.

5. Antecedents

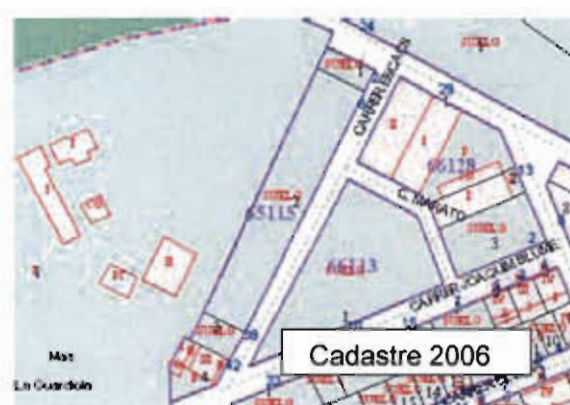
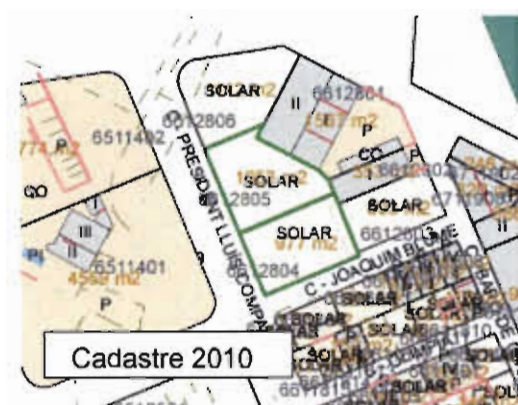
El sòl objecte de modificació es el de la parcel·la 14 i 15 inclosa dins l'illa delimitada pels carrers Joaquim Blume, Lluís Companys i avinguda Francesc Macià, inclosa en el sector de pla parcial de la Guardiola.

Es completa l'illa amb sòls urbans consolidats qualificats com a zona industrial aïllada, clau 16.4, ocupats parcialment per dues naus industrials amb façana al carrer Estadi i carrer Baró de Coubertain.. La qualificació industrial prové del PERI sant Andreu, pla especial aprovat definitivament com a text refós al març de 1992. El PERI Sant Andreu no arribà mai a desenvolupar-se, ja que la reparcel·lació no va ser aprovada definitivament.

Tanmateix el POUM d'Olot va recollir parcialment l'ordenació del PERI aprovat i qualificà l'illa com a zona industrial amb edificacions alineades a vial, com una illa compacte i considerada amb l'edificació consolidada. EL POUM va incloure la resta de sòl que conforma l'illa, dins el sector de la guardiola, sector a desenvolupar per pla parcial. El pla parcial acaba de completar l'illa com a zona industrial segons perímetres reguladors, no donant continuïtat a l'estructura compacta de la part de l'illa existent.

Conseqüentment els edificis existents i potencials de l'illa en sòl urbà, tenen la façana alineada directament a vial, sense separació per l'edificació. Però a la resta de l'illa, dins l'àmbit del pla parcial, s'ordena l'edificació agrupada també entre mitgeres però amb la separació del vial segons les alineacions grafiades al plànol d'ordenació, i que també a l'hora, defineixen el perímetre de màxima ocupació en planta baixa.

Les edificacions existents en el sòl urbà consolidat, son dues naus amb accés des de el carrer Estadi i Pierre de Coubertin, que daten de l'any 1977 i 1994. Aquestes es projectaren amb una entrada al front del carrer Estadi i una sortida per darrera, donat que en aquells moments el planejament preveia un vial que s'inclouia en el sector de sant Andreu, i batejat com a carrer Marató.



Conseqüentment els dos edificis existents consten d'una sortida consolidada des de fa anys que amb el desenvolupament actual del planejament donen a sòls industrials dins l'àmbit de La Guardiola i per tan queden obsoletes i físicament inaccessibles.



Carrer Lluís Companys



línea de façana parcel·la 14

De la Parcel·la 14 : Per tal de respectar les sortides de les naus industrials consolidades cal recuperar la seva accessibilitat, el que implica reestudiar l'ordenació dels sòls industrials dins del sector del pla parcial de la Guardiola i a l'àmbit objecte de la present modificació puntual.

De la Parcel·la 15 : La solució d'encaix i continuïtat per aquesta illa, es considera del tot correcte i coherent a la punta i façana de la banda nord de l'illa, per resoldre i ordenar la illa 13. Però a la banda sud , en el carrer Joaquim Blume, el pas entre l'alineació a vial i l'alineació reculada de 5 metres, no es considera un enllaç fluid sinó un retranqueix molt notable. A més , en situar en aquesta cantonada, la parcel·la núm. 15, de menor dimensió de les tres incloses en el pla parcial, el seu aprofitament per absorbir el sostre potencial, significa disposar de sòl en menor grau per desenvolupar una activitat en planta baixa, atès que en disposar de menys sòl útil, s'obliga a situar sostre en planta pis.

Per tal de homogeneïtzar i equilibrar les oportunitats de desenvolupar activitats majorment en planta baixa, cal reestudiar l'ordenació proposada actualment, que be molt limitada per les alineacions de 5 metres respecte als dos carrers on confronta la parcel·la 15 dins del sector del pla parcial de la Guardiola.

II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

6. Objecte

La present modificació puntual té com a objecte :

1. Re-estudiar l'ordenació de l'edificació a la parcel·la 14 de l'illa delimitada pels carrers de Joaquim Blume, Lluís Companys i avinguda Francesc Macià, per tal de respectar les sortides de l'edificació existent en la part de l'illa no inclosa en el sector de sòl urbanitzable delimitat, garantir la seva accessibilitat, així com l'accés alternatiu a les naus de les parcel·les 14 i especialment per la 15, atesa la limitació imposada en el Pla Parcial (art.37) en no permetre tenir cap accés rodat des de el Carrer Blume.
2. Re-estudiar les alineacions de l'edificació de l'illa delimitada pels carrers de Joaquim Blume, president Lluís Companys i avinguda president Francesc Macià, i en particular l'alineació que determina el perímetre regulador aplicable a la parcel·la 15 en el carrer Joaquim Blume, en correspondència amb l'alineació reguladora pel sòl industrial existent en la part de l'illa no inclosa en el sector de sòl urbanitzable delimitat, i que comportarà unes edificacions col·lidants entre-mitgeres entre la de la parcel·la 15 i la resta de sòl urbà.

7. Marc legal. Procedència

La legislació urbanística vigent és el Decret Legislatiu DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (DOGC núm. 4436 de 28 de juliol de 2005), modificat pel Decret Llei DL 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990, de 18 d'octubre de 2007), desenvolupada pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, de 24-07-2006), que en l'article 94.1 determina:

"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.

De la parcel·la 14:

En els treballs de replanteig s'observa que l'edificació existent de l'illa objecte de modificació contenen amb dues sortides que quedaran obsoletes amb el desenvolupament del pla parcial, ja que donen en sòls qualificats d'industrial ocupables per l'edificació. Pel que es fa necessari un espai de sortida per les edificacions existents travessant l'illa industrial. S'ha d'estudiar una nova ordenació de l'edificació generant un espai lliure i accessible, que permeti l'accessibilitat a aquestes sortides, respectant al màxim i en la mesura possible, l'aprofitament previst pel Pla Parcial.

De la parcel·la 15:

En el moment de plantejar el desenvolupament d'una nau per una nova activitat en aquest sòl industrial, es fa evident la notable limitació que implica tenir dues alineacions reculades pels dos carrers que delimiten la parcel·la 15, mentre la resta de l'illa, amb parcel·les de superfícies més grans, no estan tant condicionades en el moment de desenvolupar una activitat en planta baixa, i poden utilitzar el màxim d'aprofitament amb el sostre adjudicat sense haver de recorre a altells per necessitats de disposar de més sostre. A més, la major superfície d'una banda, per la parcel·la 13, o la nova ordenació que es proposa per a la parcel·la 14, ja justifica que l'ocupació i el sostre en planta baixa sigui per l'ordenació inicial i resultant en aquesta modificació.

La nova proposta reduiria la distància entre l'alineació obligatòria per l'edificació i l'alineació del vial, que estableix el perímetre regulador del carrer Joaquim Blume, passant de 5m a 3m, per tal de poder disposar d'una sensible major ocupació en planta baixa per la parcel·la 15, homogeneïtzant aquesta situació respecte de les altres dues parcel·les, tot respectant l'aprofitament total previst pel Pla Parcial.

La reducció sensible de l'alineació de l'edificació en el carrer Joaquim Blume també comportarà el poder assolir que el pas entre l'alineació a vial i l'alineació reculada de 3 metres, sigui un enllaç no tant sobtat sinó un retranqueix menys pronunciat.

Del conjunt de l'illa:

La nova alineació proposada per la present modificació respecta la ocupació i el sostre edificable de la parcel·la 13 i 15, i no altera el seu aprofitament en el conjunt de l'illa, com tampoc cap altre paràmetre com el de superfície de parcel·la, front mínim, Edificabilitat, alçada màxima, cossos i elements volats, elements i instal·lacions tècniques, limitació d'accessos i possible reculament de l'edificació del límit posterior. I pel que fa a la parcel·la 14, en resulta modificada segons els objectius que motiven la present modificació.

9. Solució adoptada

Respecte del punt enumerat 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" modifica els següents paràmetres i es base en :

- Modificar la ordenació de l'edificació i el reculament que determina l'alineació de l'edificació de nova construcció, i en conseqüència, la ocupació màxima i el sostre edificable de la parcel·la núm. 14 .
- Modificar la zonificació en part, de la parcel·la 14 i del conjunt de l'illa en el seu interior, convertint aquest espai en àrea per aparcament privat, **clau 2.2.b**, garantint d'aquesta manera l'accessibilitat per les sortides ja existents, les que es puguin projectar en les noves naus i conferint un espai d'aparcament, càrrega o descàrrega de mercaderies, que està molt limitada en el carrer Joaquim Blume pel seu caràcter residencial a la banda sud, i per la pròpia limitació respecte a la parcel·la 15.
- Modificar l'alineació de reculada respecte del carrer Joaquim Blume que determina l'alineació de l'edificació , i en conseqüència, la ocupació màxima de l'edificació de la parcel·la núm. 15, passant de 5m. a **3 m.**
- Modificar la superfície mínima de parcel·la en aquesta illa, per tal de permetre desenvolupar la proposta de nova ordenació , passant de 800 m2 a **500 m2.**
- Modificar l'edificabilitat assignada a l'illa, mantenint el coeficient d'1,0 m2/m2 sobre la superfície de les parcel·les 13 i 15, i establir el **coeficient de 1,48** m2/m2 sobre la parcel·la 14
- Modificar la limitació de l'accés rodat a l'illa des de el carrer Joaquim Blume, tal com es regula en el vigent pla parcial, en el sentit d'autoritzar-ne exclusivament els de tipus "turisme", a conseqüència de l'estimació parcial d'una al·legació presentada durant el termini d'informació pública de l'aprovació inicial de la present modificació.

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

			PP la Guardiola (a l'àmbit de la MPP7)		MPP-7 La Guardiola Parcel·les 14 - 15		diferència m2.
sistema comunicacions viàries clau 2.2.b	àrea d'aparcament privat	sòl	-----	0 %	459 m2	14,75%	+ 459
zona clau 17.2	zona industrial segons perímetres reguladors	sòlm2.	3111,6	100%	2.652,60	85,25 %	- 459
		sostre màxim m2.st.	3.111,6	1 m2st/s	2.929,86	1m2st/s (parc.13 -15) 1,48m2st (parc.14)	- 181,74 m2.st
		m2. ocupació segons alineacions perímetres reguladors	2.295,11		1.923,52		- 371,59 m2.st.

2.- De les parcel·les

	Parcel·la 13			Parcel·la 14			Parcel·la 15		
	Pla parcial	MPP-7	diferència	Pla parcial	MPP-7	diferència	Pla parcial	MPP-7	diferència
superfície m2.sl	1.110,02	1.110,02	-----	1.036,02	577,02	- 459	965,56	965,56	-----
ocupació m2sl.	757,31	757,31	-----	864,73	427,14	- 437,59	673,07	739,07	+ 66 m2
sostre màxim	1.110,02	1.110,02	-----	1.036,02	854,28	- 181,74	965,56	965,56	-----
alineació carrer	variable 5 m.	variable 5 m.	-----	5 m.	5 m.	-----	5 m	5 m	-----
							5 m.	3 m.	- 2 m.

Paràmetres reguladors

La modificació no representa un augment de sostre edificable ni d'aprofitament urbanístic, tot al contrari, perquè amb la nova ordenació i perímetres reguladors, es disminueix sensiblement, pel que no es fa necessari la cessió de nous espais lliures o equipaments.

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 en la parcel·la 14 implica una disminució del sostre potencial i de l'ocupació, i a la parcel·la 15 implica ampliar lleugerament l'ocupació.

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", de l'illa delimitada pels carrers Joaquim Blume, Lluís Companys i avinguda Estadi.

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.

Art 6 Classificació i qualificació del sòl

Dins l'àmbit de la present modificació, es qualifica un espai dins el Sistema de Comunicacions viàries , com d'àrees d'aparcament privat (clau 2.2.b) i la resta manté la qualificació de zona industrial segons perímetres reguladors (clau 17.2).

Art 7 superfície mínima de parcel·la

La parcel·la mínima serà de 500 m².

Art 8 Ocupació

La ocupació màxima de la parcel·la ve determinada per les alineacions de l'edificació grafiades als plànols. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies.

Art 9 Edificabilitat

El sostre màxim edificable és el que resulta d'aplicar el coeficient d'1,0 m²/m² a la superfície de parcel·la sobre la núm. 13 i 15, i de el coeficient de 1,48 m²/m² a la superfície de parcel·la núm. 14.

Art.10 limitació d'accessos

Les parcel·les de l'illa 1 hauran de tenir l'accés rodat des d'un front de parcel·la que no sigui el carrer Joaquim Blume. Des d'aquest carrer s'autoritza exclusivament l'accés rodat per vehicles del tipus "turisme".

Títol III Disposició addicional

Única. correspondència de la present modificació puntual de Pla Parcial i el Pla Parcial del sector 12 " La Guardiola".

- a. L'article 6 i 8 de la present normativa , relatiu a les alineacions de l'edificació de la zona industrial segons perímetres reguladors (17.2) implica la substitució dels plànols on s'indica la ordenació l'alineació de l'edificació respecte els carrers Lluís Companys i carrer Joaquim Blume:

P.01 de la present normativa substitueix el P.01 del pla Parcial ,de zonificació i usos del sòl.

P.02 de la present normativa substitueix el P.02 del pla Parcial ,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. Punts d'aplicació ARM.

P.04 de la present normativa substitueix el P.02.2.3 del pla Parcial de ordenació de l'edificació i espais lliures de parcel·la. Alçat 1.

AREA D'URBANISME

- b.** L'article 7 de la present normativa significa modificar l'article 36.1 del Pla Parcial sector 12 La Guardiola, pel que fa a la superfície mínima de parcel·la.
- c.** L'article 9 de la present normativa significa modificar l'article 36.3 del Pla Parcial sector 12 La Guardiola pel que fa a l'edificabilitat d'aplicació.
- d.** L'article 10 de la present normativa significa modificar l'article 37 del Pla Parcial sector 12 La Guardiola, pel que fa a la limitació d'accessos.

Olot, octubre de 2010
Llorenç Panella i Soler

Arquitecte municipal
Cap de planejament urbà i Barri Vell



VIII 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 Punt d'aplicació de l'ARM. Alçat
E1/500
- i.0.6. Estructura de la propietat. Del Projecte de Reparcel·lació del PP sector 12 " La
Guardiola"

Plànols de proposta

- P.01. Zonificació i usos E1/1.000
- P.02. Ordenació de l'edificació dels espais lliures de parcel·la. Planta. E1/1.000
- p.03. Ordenació de l'edificació. Punt d'aplicació ARM E1/500
- p.04. Ordenació de l'edificació. Alçat 1 E1/500

Plànols annex

- A.01 proposta modificació parcel·lació , parcel·les 14 i 15