

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en la
sessió de data 30 MAIG 2007

La secretària



Sònia Bofarull i Serrat

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

DE L' HOSPITAL (PE-9)

 **AJUNTAMENT D'OLOT**
SECRETARIA

Aprovació inicial 20 DES. 2006

Reclamacions ND

Aprovació provisional 26 ABR. 2007

Aprovació definitiva 30 MAIG 2007

B.O.P. 10 JUL. 2007



OLOT, MARÇ 2007

PLA ESPECIAL
DE L'HOSPITAL

ÍNDEX

I.	MEMÒRIA INFORMATIVA.....	3
1.	ÀMBIT.....	3
2.	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	3
3.	PROMOCIÓ.....	3
4.	EL TERRITORI.....	3
5.	PLANEJAMENT VIGENT.....	4
II.	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	5
6.	OBJECTE.....	5
7.	PROCEDÈNCIA.....	5
8.	JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ I ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT.....	6
9.	QUADRES NUMÈRICS.....	7
10.	INFORME MEDIAMBIENTAL.....	7
III.	MEMÒRIA D'EXECUCIÓ.....	14
IV.	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....	14
V.	PLA D'ETAPES.....	14
VI.	MEMÒRIA SOCIAL.....	14
VII.	NORMATIVA.....	14
IX.	ÍNDEX DE PLÀNOL.....	16
VIII.	DOCUMENTACIÓ ANNEXE.....	18
	ANNEX I: Projecte d'edificació de l'hospital.....	18
	ANNEX II: Estudi d'inundabilitat de la riera de Riudaura.....	19

PLA ESPECIAL DE L'HOSPITAL

I. MEMÒRIA INFORMATIVA

1. ÀMBIT

L'àmbit del present Pla Especial s'emplaça dins el sector de sòl urbanitzable no delimitat situat a l'oest del sector industrial de la guardiola, sector urbanitzable amb el pla parcial aprovat i pendent d'urbanització.

Actualment l'àmbit està ocupat per usos agrícoles.

La superfície de l'àmbit és de, segons les bases topogràfiques de l'Ajuntament, 24.724,21m²sl.

2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Els sòls, objecte d'aquesta pla especial, són propietat del senyor Josep Ma Mir i Codina.

3. PROMOCIÓ

Donat l'interès públic de la proposta, l'Ajuntament d'Olot promou el present Pla Especial Urbanístic.

4. EL TERRITORI

Els sòls objecte d'aquest pla s'inclouen en el sòl urbanitzable no delimitat, i provenen dels camps de conreu del Mas Subiràs situats a la zona del Pla de Dalt, entre el Mas i la riera de Riudaura.

El terreny situat al costat nord de Subiràs té una pendent fins a la riera que ha estat transformada amb el temps fins obtenir uns aterrossaments conformant els camps de conreu actuals. Aquesta estructura topogràfica serveix precisament per insertar més correctament el nou edifici en el territori i en el paisatge, adaptant les diferents altures del futur Hospital sobre els nivells del terreny actual, per minimitzar la implantació amb reducció de l'altura total de l'edifici respecte de les perspectives de l'entorn.

La parcel·la prevista i reservada per al nou Hospital, té una posició estratègica en aquest territori en situar-se en el límit entre el Pla de Dalt i el Pla de Baix, confrontant amb el nou tram de la via de circumval·lació d'Olot, prevista en el mateix POUM. També està situada amb accés directe amb l'Avinguda del Pla de Dalt, que connecta el solar directament amb la carretera de Riudaura.

Aquest emplaçament, participa tant d'una proximitat al centre urbà com d'una bona accessibilitat als restants barris de la ciutat, mitjançant el vial de circumval·lació. Però també amb la resta de la comarca per la seva bona connexió amb la variant d'Olot i l'accés directa previst fins al punt de connexions viàries de l'Hostal del Sòl, punt de confluència entre l'Eix Transversal i l'Eix Pirinenc.

5. PLANEJAMENT VIGENT.

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot, 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 no delimitat.

Tanmateix el POUM ja determina per aquests sòls l'ús d'equipament sanitari assistencial, clau 4.3, per a ubicar el futur hospital comarcal.

El POUM 2003 fixa uns paràmetres pel sòls urbanitzables no delimitats recollits ens els articles 446 al 452 del POUM.

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

6. OBJECTE

L'objecte del present pla especial és ratificar la voluntat d'ubicar el nou hospital comarcal en els sòls que el POUM va reservar per aquest destí, tot concretant l'àmbit del projecte amb el topogràfic detallat i actualitzat, recollir les mesures correctores fixades en l'avaluació d'impacte ambiental, i fixar les condicions d'ordenació en base al projecte redactat per l'equip RSanabria i Arquitectura Ingeniería Salud SL.

7. PROCEDÈNCIA

La legislació vigent aplicable és el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, DOGC num 4436 de 28 de juliol de 2005, i el DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, DOGC num 4682 de 24 de juliol de 2006.

La Llei ,recull en l'article 52.2 Transformació i règim d'ús del sòl urbanitzable

“ El règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no es procedeixi a la seva transformació, s'ajusta al règim d'utilització, gaudi i disposició establert per aquest capítol per al sòl no urbanitzable.”

Donat que l'actuació es fa en un sòl urbanitzable no delimitat, el projecte s'haurà d'ajustar a la regulació en sòl no urbanitzable.

L'article 47.4 de l'esmentada Llei determina pels sòls no urbanitzables:

“ El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.”

Donades les característiques de l'equipament supramunicipal, la seva necessitat de connexió amb els eixos viaris i les seves dimensions respecte les de la trama urbana de la ciutat consolidada, el POUM d'Olot ja va fer aquesta reserva de sòl per destinar-lo a equipament hospitalari, dins el sòl urbanitzable no delimitat.

L'article 67.1 de Llei d'urbanisme, determina:

“Sens perjudici dels que es puguin aprovar en virtut de la legislació sectorial, es poden redactar plans especials urbanístics en els supòsits següents:

a) *Si són necessaris, en desenvolupament de les determinacions contingudes en els plans territorials parcials i sectorials i en el planejament urbanístic general, (...) per a la implantació de les obres i els usos en sòl no urbanitzable que estableix l'article 47.4, ..."*

El reglament desenvolupa aquest article en l'article 93.3: Determinacions dels plans especials urbanístics:

"Als plans especials urbanístics que tenen per objecte la implantació dels usos, activitats i construccions admesos en sòl no urbanitzable els correspon establir les determinacions necessàries per regular les característiques de l'ús, activitat o construcció de què es tracti, i les mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic exigibles, d'acord amb el què estableix el capítol V del Títol tercer d'aquest Reglament."

Pel que remet a l'article 47 del Títol tercer, capítol V, en el que l'apartat 3 concreta:

"Per a la implantació de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat anterior cal que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions, o bé s'aprovi el corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 d'aquest Reglament. L'aprovació d'un pla especial urbanístic és preceptiva en els casos següents:

a) *Quan el planejament urbanístic general ho exigeixi".*

Donat que El POUM 2003, determina en l'article 28:

"Per a la realització dels sistemes generals, independentment del tipus del sòl (urbà, urbanitzable o no urbanitzable) en el què es trobi, es formularan Plans Especials d'acord amb allò previst a l'article 67 de la Llei d'urbanisme i que contindran les determinacions i documents dels articles 77 i 80 del RPU."

Es fa preceptiu la redacció del present Pla Especial.

El contingut del Pla Especial està regulat a l'article 67 de la llei o 94 del reglament, aquest últim diu:

"Documentació dels plans especials urbanístics

94.1 Els plans especials urbanístics estan integrats per la documentació escrita i gràfica adequada a llur naturalesa i finalitat. En qualsevol cas, hauran de contenir una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin."

Per altra banda l'article 57 del reglament (dins el Títol tercer, capítol V, al qual ens remetia l'Article 93.3 del reglament) en l'apartat 1 e) concreten que els plans especials han d'incorporar la següent documentació:

"e) En el cas de les actuacions específiques d'interès públic previstes en l'article 47.4 de la Llei d'urbanisme, un informe del Departament competent en matèria de medi ambient, al qual és aplicable el què estableix la lletra d) d'aquest apartat. Aquest informe no és necessari si el pla especial o el projecte estan sotmesos a avaluació ambiental o avaluació d'impacte ambiental."

Donat que la reserva per l'equipament hospitalari ja estava inclòs en el POUM d'Olot i va ser sotmès a Avaluació d'impacte ambiental, es considera que no es fa necessari aquest tràmit.

Com sigui que ens trobem davant la implantació de l'hospital comarcal, un equipament d'interès públics, que el POUM d'Olot, aprovat definitivament en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC 2 de febrer de 2004, número 4061), l'ubica en sòl urbanitzable no delimitat. Donat l'interès públic de la proposta i conforme al que estableix l'article 47.4 del DL 1/2005 i 28 del POUM, procedeix la redacció del present Pla Especial Urbanístic. Aquest, de conformitat amb l'article 93 del reglament, haurà de regular les característiques de l'ús, activitat o construcció de què es tracti, i les mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic exigible, i donat que el POUM d'Olot ja va ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental, on ja s'hi recollia aquest equipament, no es fa necessari aquest tràmit, en tot cas es recullen les determinacions que fixava l'esmentada avaluació d'impacte ambiental per aquest àmbit.

8. JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ I ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT

Donades les dimensions del nou hospital comarcal durant el procés d'elaboració del POUM d'Olot, redactat al 2003, es va veure la impossibilitat d'ubicar-lo dins la trama urbana, i es va reservar els sòl necessari per aquest equipament dins el sector de sòl urbanitzable no delimitat. El present pla especial retifica aquesta voluntat i determina les alineacions i rasants en base al projecte redactat, fixant-ne també unes condicions d'ordenació.

Les alineacions i rasant dels sòls qualificats d'equipament sanitarioasistencial, clau 4.3, queden definits en els plànols d'ordenació. La superfície és de 24.724,21m²sl.

L'equipament es connecta a la xarxa viària bàsica de la ciutat pel vial situat al sud de la parcel·la, prolongació de l'avinguda Europa.

Com a resultat de la projecte elaborat per la UTE formada per l'equip d'arquitectes R Sanabria, arquitectes associats i Arquitectura Ingeniería, Salud SL, que s'adjunta com a documentació annexe al pla especial, es fixen uns paràmetres màxims d'ocupació de l'edificació:

Pel que fa a l'ocupació, l'edifici projectat ocupa 13.393,34 m²sl, que representa el 54,17%, pel que es fixa com a ocupació màxima el 55% de la parcel·la.

Per tal d'adaptar-se a l'entorn i minimitzar l'impacte d'un equipament d'aquestes dimensions, l'edifici es va adaptant al terreny, pel que el projecte de l'hospital té una superfície de sostre sobrerasant de 17.842,49m²st i 9.155,50 m²st en consideració de soterrani. L'edificabilitat doncs d'aquest projecte de l'hospital seria 0,72m²st/m²sl, donat que l'edificabilitat de les parcel·les industrial del sector de la guardiola contigu a aquest equipament, és de 0,75m²st/m²sl a 1m²st/m²sl, podem fixar com a edificabilitat màxima de l'equipament hospitalari 0,75m²st/m²sl, materialitzant actualment els 0,72m²st/m²sl que recull el projecte.

Pel que fa a l'alçada, l'edifici proposat té una alçada màxima de 12,64m en el perímetre però arribant a 16,82m en la franja de serveis. Donada la relació de l'edifici amb el terreny, que es va esglaonant, la persepció respecte el terreny no supera els 13m d'alçada. Les alçades màximes dels edificis industrials de la guardiola són entre 14m (podent arribar a 15m en el carener de la coberta), a 6,5m (més un metre al carener), pel que l'alçada de l'edifici hospitalari es pot considerar que no supera les de l'entorn. Normativament es fixa com alçada màxima 13m des de la cota més alta del terreny, podent arribar als 17m.

9. QUADRES NUMÈRICS

QUALIFICACIÓ	CLAU	M ² SL	%
equipament sanitarioassistencial	4.3	24. 724,21	100

PARAMETRES URBANÍSTICS

	PLA ESPECIAL		PROJECTE	
OCUPACIÓ	13.598,3,13m ² st/m ² s	55%	13.393,34m ² st/m ² sl	54,2%
EDIFICABILITAT	18.543,16m ² st	0,75m ² st/m ² sl	17.842,49 m ² st	0,72m ² st/m ² sl
ALÇADA MÀXIMA EDIFICACIÓ	13m (15M)		12,64m	

10. INFORME MEDIAMBIENTAL.

El POUM d'Olot ja reservava aquests sòls per la implantació de l'equipament hospitalari, aquests fou objecte d'avaluació d'impacte ambiental, pel que el present pla especial no torna a repetir aquest tràmit.

La documentació del POUM 2003 que va servir de base per a la seva elaboració és la següent:

- Estudi del medi natural, volum I

- Criteris, objectius i solucions generals de planejament, volum IV
- Documentació mediambiental. Estudi d'impacte ambiental i document complementari, volum X

10.1 Estat del planejament en el qual s'insereix l'actuació:

El nou hospital comarcal s'ubica en el sòl urbanitzable no delimitat. Aquest sòl es troba en una àrea on s'ha plantejat l'ampliació dels límits del sòl urbanitzable respecte al Pla general del 82. (Volum IV: Criteris, objectius i solucions generals de planejament) Aquests terrenys presenten unes condicions de planimetria, accessibilitat respecte al centre urbà, i d'extensió, favorables per a una implantació urbana dins el terme municipal d'Olot.

Per aquesta banda de la ciutat la riera de Riudaura és el primer límit natural, paisatgístic i geogràfic clar, més enllà dels sòls urbanitzats del Pla de Dalt. Es proposa que aquesta riera esdevingui també el límit del Parc Natural, fent que els terrenys de l'hospital es trobin exclosos del Parc.

10.2 Descripció de l'àmbit i mesures d'integració de les actuacions

La zona on s'ubicarà el nou hospital s'inclou en una àrea de gestió anomenada Vall del Riudaura i Solana de les Serres de Sant Miquel - Muntanya de Sant Valentí, determinada en la documentació del POUM (volum I: Estudi del medi natural)

10.3 Descripció general de l'àrea

La Serra de Sant Miquel del Mont i la Muntanya de Sant Valentí constitueixen el fons escènic de la ciutat d'Olot i el seu pla en el seu extrem nord-occidental. Al seu peu, discorre el riu Riudaura per una vall de fons pla ocupada majoritàriament per conreus.

El vessant meridional d'aquestes serres, està ocupat per rouredes de roure martinenc i alzinars alternant amb algunes pastures i conreus. Destaca la presència d'algunes mostres de prats mesòfils.

La vegetació de ribera al Riudaura està molt degradada, conservant-se només un petit retall de verneda ben constituïda. La zona ha patit alguns impactes com extraccions d'àrids a la llera del riu, abocaments...L'estat de la vegetació de ribera s'agreuja amb els minsos cabals que circulen pel riu, que pateix un eixut total gran part de l'any.

Com a element de molt alt interès des del punt de vista de la vegetació, cal esmentar les dues taques de roureda de roure pèrol situades a l'extrem nord del municipi (roureda de Cuní) i al Pla de Dalt (el Puig) aquesta ja ha estat afectada per conreus que han reduït la seva dimensió.

Malgrat el seu pobre estat de conservació, el riu compleix una funció de connector biològic que va més enllà dels límits del propi parc natural i porta associat un elevat interès per a la fauna, ja que aquestes zones fluvials actuen com a corredors migratoris de moltes aus. Les planes agrícoles que s'estenen a banda i banda del riu són sistemes rics en espècies animals, sobretot en aquelles associades a espais oberts, a més a més, fan una funció de zona tampó de protecció del cordó fluvial.

Geològicament, la zona no representa interès remarcable respecte al conjunt del municipi i del parc en general, doncs el substrat està format majoritàriament per materials eocens (serres) i dipòsits fluvials quaternaris (plana). Els basalts procedents dels volcans del pla d'Olot arriben fins al marge dret del Riudaura i continuen cap al nord, cap a Sant Joan les Fonts, no presenten cap morfologia remarcable en aflorament a excepció d'una àrea, al Pla de Dalt on entre les camps de conreus són visibles alguns tossols i crestes de flux.

La vall del Riudaura i els relleus que l'emmarquen pel nord constitueixen una zona vulnerable per diversos motius:

- Les masses forestals es troben instal·lades sobre sòls de baixa capacitat
- El relleu i el substrat als vessants de Sant Valentí comporten un risc intrínsec d'erosió, que s'accentua quan la cobertura vegetal és poc protectora.
- El risc de contaminació de les aigües subterrànies és elevat ja que el substrat és força permeable i el nivell piezomètric és proper a la superfície.

Com a impactes més significatius es troben diversos punts d'abocaments de runes, deixalles i deixalles al llarg de la vall del Riudaura i les esmentades extraccions de graves que han produït destrucció directa de la vegetació de ribera. Cal esmentar la presència de l'EDAR d'Olot al marge dret del Riudaura a tocar de la roureda de Cuní.

10.4 criteris per a l'ordenació i gestió

Les actuacions a l'àrea s'han d'acompanyar d'una gestió que afavoreixi la rehabilitació de l'espai fluvial per mantenir el seu funcionament com a corredor biològic.

S'ha de rehabilitar l'espai fluvial des del punt de vista de la vegetació i la dinàmica hidrològica per tal d'assegurar el seu manteniment com a corredor biològic, entre d'altres:

- Assegurar la conservació de les formacions de ribera existents, i procurar la preservació d'arbres vells i d'espècies productores de fruits mengívols.
- No utilització de les tales als boscos de ribera

- Fomentar la recuperació natural del bosc en les àrees on està degradat i fomentar la cobertura en els llocs on aquesta és deficient.
- Netejar els punts d'abocament existents i evitar que se'n produeixin de nous.

Les masses forestals del vessant de la muntanya de Sant Valentí han de ser conservades, tant pel seu valor intrínsec com per la funció protectora del sòl davant l'erosió que porten associada. Es recomana limitar l'extensió dels conreus i prats per controlar els processos erosius. Tanmateix, és interessant garantir la supervivència dels prats mesòfils pel seu interès biogeogràfic i florístic per la qual cosa caldrà prendre mesures actives.

Les rouredes de roure pèrol es troben en situació de vulnerabilitat per l'escassa superfície que representen, en aquest sentit, els conreus que les envolten compleixen una funció de coixí tenint en compte la pressió urbanística de l'àrea per la qual cosa s'han de conservar com a espais lliures. De la mateixa manera, cal garantir la conservació del caràcter d'espai obert de la plana agrícola de Riudaura per tal que no perdi el seu interès faunístic. En aquest sentit, les infraestructures viàries que s'hi puguin projectar hauran de fer especial atenció a la minimització dels efectes barrera.

Finalment, es considera interessant conservar la morfologia en la zona del Pla de Dalt que conserva elements identificatius de la fenomenologia volcànica.

La categoria de gestió que s'ha establert per l'àrea és la que correspon a les **Zones susceptibles d'intervenció amb limitacions**, que es consideren zones que poden absorbir instal·lacions/infraestructures o modificacions d'ús sempre que no variïn substancialment el seu caràcter i amb aplicació de les mesures correctores adients.

10.5 Avaluació d'impactes: Objectiu i metodologia

(Extret del volum X . Documentació mediambiental. Estudi d'impacte ambiental i document complementari)

La metodologia de treball seguida per arribar a una avaluació final dels impactes ambientals derivats del projecte objecte d'estudi s'ha basat en la seva caracterització i en les possibilitats d'aplicació de mesures correctores.

Les característiques que s'han considerat per a cada impacte han estat, principalment, el caràcter de l'impacte (positiu o negatiu), de la seva importància, valorada en funció de la qualitat i de l'extensió relativa del paràmetre afectat dins el context de la zona d'estudi, i del grau d'adequació a les propostes de gestió per a la zona afectada definides en els treballs de base.

Aquesta avaluació es concreta en la utilització d'una escala de nivell d'impacte. S'ha emprat la més acceptada generalment segons la bibliografia consultada i inclou els següents nivells:

- **Compatible:** No hi ha impacte significatiu o la recuperació és immediata al desaparèixer l'acció. No calen mesures correctores.
- **Moderat.** La recuperació de les condicions inicials requereix un cert temps. No calen mesures correctores o són molt senzilles.
- **Sever.** La magnitud de l'impacte exigeix, per a la recuperació de les condicions del medi, la adequació de pràctiques correctores de certa envergadura. La recuperació, fins i tot amb aquestes pràctiques, exigeix un cert temps.
- **Crític.** La magnitud de l'impacte és superior al llindar acceptable. Hi ha una pèrdua permanent de qualitat que no és recuperable totalment ni amb l'aplicació de mesures correctores.

L'anàlisi de l'impacte de cadascuna de les actuacions es recull esquemàticament en forma de taula, desglossat per vectors ambientals.

10.6 Valoració dels impactes de l'equipament en el sector Vall del Riudaura

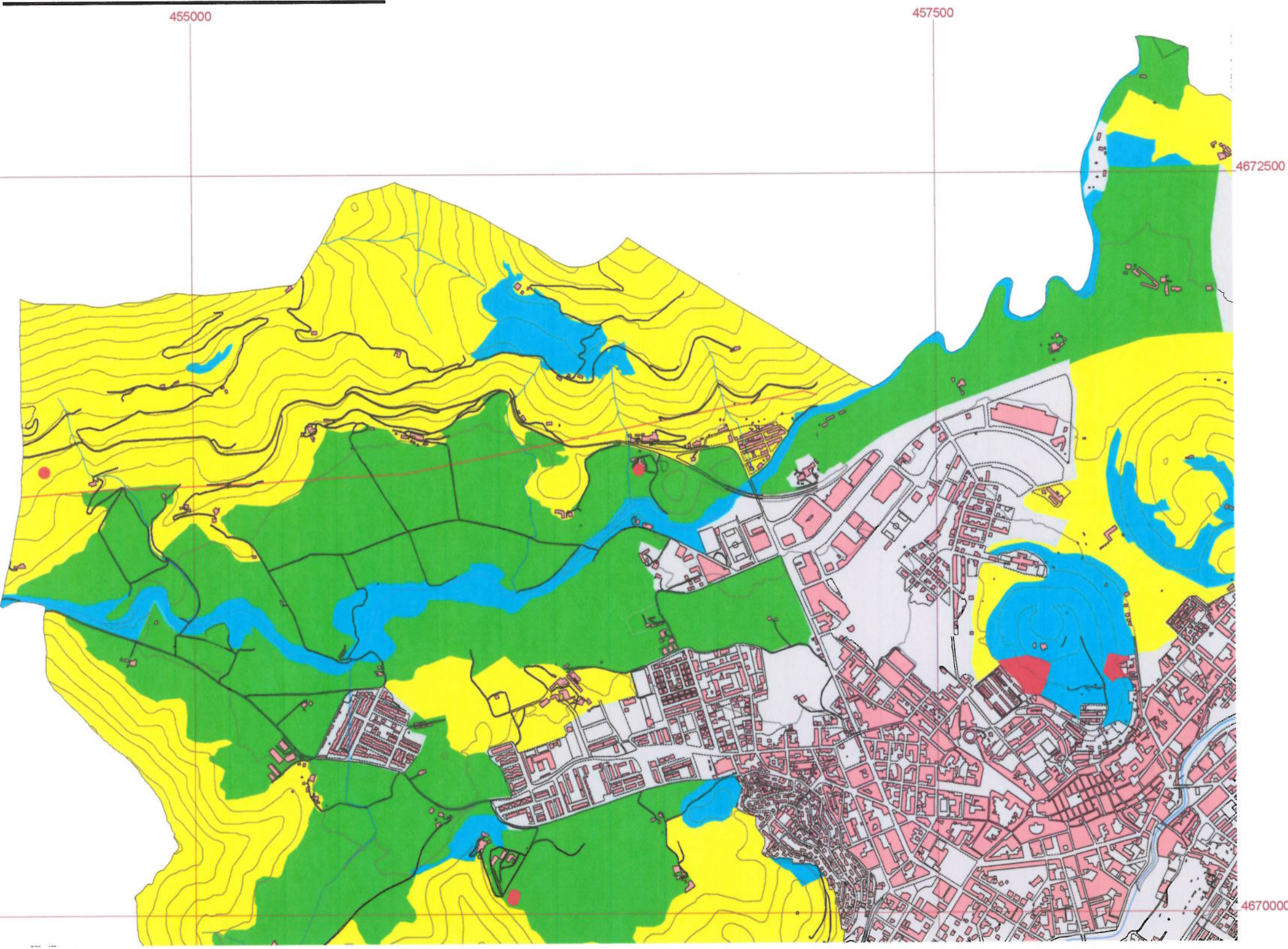
En l'Estudi d'impacte ambiental del POUM (volum X), es planteja el grau d'impacte que suposaran l'equipament en sòl no urbanitzable en el sector Vall de Riudaura-Pla de Dalt:

- **Impacte sobre la geologia.** S'ha valorat l'impacte com a **compatible**.
Mesures correctores: S'haurien de redefinir, sempre que sigui possible, els límits de les actuacions per tal de preservar els elements d'interès (tossols,...).
- **Impacte sobre les aigües.**, es considera un impacte **sever**.

Mesures correctores: En els cas del sector de Vall del Riudaura-Pla de Dalt s'hauria d'evitar la implantació de noves activitats industrials que presentessin un risc de contaminació de l'aquífer: fuites o abocaments accidentals procedents de l'emmagatzematge de productes químics o combustibles,... També s'haurien de prendre mesures de prevenció de l'afectació a l'aquífer en el cas dels equipaments del Pla de Dalt.







- **Impacte sobre el sòl.** Es considera que l'impacte és **compatible**, donat que no s'afecta cap element d'interès edafològic.
- **Impacte sobre la vegetació.** Es considera que l'impacte és **compatible**.
Mesures correctores: En el cas del sector de Vall del Riudaura-Pla de Dalt en el moment de desenvolupar el planejament caldria preservar íntegrament, sempre que sigui possible, les mostres de rouredes de roure pèrol.
- **Impacte sobre la fauna.** L'impacte es valora com a **moderat**.
Mesures correctores: En el cas dels sectors de la Vall del Riudaura-Pla de Dalt caldria vetllar pel manteniment de la connectivitat, respectant el corredor format pel curs fluvial, la vegetació de ribera i la plana agrícola adjacent, mantenint almenys una franja constant de, com a mínim, uns 100 m entre el límit de la zona urbanitzable i l'eix del riu.
- **Impacte sobre el medi socioeconòmic.** Es considera l'impacte **moderat**.
Mesures correctores: En el cas de les actuacions dels sectors de la Vall del Riudaura-Pla de Dalt caldria trencar la tendència a constituir una àrea urbana contínua, respectant els intersticis que queden entre ells, especialment els situats a la vora de l'espai fluvial.

VECTOR	ACTUACIÓ										
	INFRASTRUCTURES VIÀRIES			MODIFICACIÓ LÍMITS PARC NATURAL				EQUIPAMENTS EN SÒL NO URBANITZABLE			
	VARIANT D'OLLOT	CONNEXIÓ EIX CAPSACOSTA	VIAL OEST	CUNI-LA CANYA	BATET-LES FONTS	VALL DEL RIDAURA-PLA DE DALT	SANT ROC	LES PLANOTES	PLA DE DALT	SANT ROC	CUNI-LA CANYA
GEOLOGIA	Compatible	Compatible	Moderat	Compatible	Compatible	Moderat	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible
AIGÜES	Moderat	Compatible	Sever	Moderat	Compatible	Sever	Compatible	Moderat	Sever	Compatible	Compatible
SÒL	Moderat	Compatible	Compatible	Moderat	Moderat	Compatible	Sever	Compatible	Compatible	Sever	Moderat
VEGETACIÓ	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Moderat	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible
FAUNA	Sever	Moderat	Sever	Sever	Moderat	Sever	Moderat	Moderat	Moderat	Moderat	Moderat
ASPECTES SOCIOECONÒMICS	Moderat	Moderat	Moderat	Sever	Moderat	Sever	Sever	Moderat	Moderat	Moderat	Moderat



LLEGENDA

CATEGORIES DE GESTIÓ

-  Zona urbana
-  Zones susceptibles d'intervenció
-  Zones de conservació
-  Zones de regeneració
-  Elements singulars (Afloraments geològics)
-  Elements singulars.(Fauna)

ZONES SUSCEPTIBLES D'INTERVENCIÓ AMB LIMITACIONS

Zones que poden absorbir instal·lacions, infraestructures o modificacions d'ús sempre que no varin substancialment el seu caracter i amb aplicació de les mesures correctores adients.

ZONES DE CONSERVACIÓ

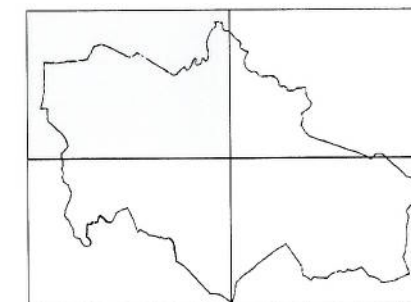
Zones d'elevat interès per algun (s) dels elements del patrimoni natural o que compleixen una funció protectora on s'ha de garantir el manteniment de la distribució actual dels usos. Aquest manteniment dels usos no exclou la necessitat d'incorporar-hi certes mesures de gestió.

ZONES DE REGENERACIÓ

Zones d'elevat interès per algun (s) dels elements del patrimoni natural en les quals, per la seva vulnerabilitat, s'hagin de prendre mesures actives de regeneració, rehabilitació i/o correcció per tal de garantir-ne la preservació.

ELEMENTS SINGULARS

Elements puntuals (afloraments d'interès geològic, hàbitats específics per a la fauna com coves, basses) la presència dels quals ha d'esser tinguda en compte en la gestió global de la zona.



 Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa	TREBALLS DE BASE PER A LA REVISIÓ DEL PGOU D'OLOT	Nº de mapa 0.1	CARTOGRAFIA DE SÍNTESI (Q-NW)	Escala 1:15.000	Data Febrer de 2001	 Generalitat de Catalunya Departament de Medi Ambient
--	--	-------------------	--------------------------------------	--------------------	------------------------	---

10.7 Disposicions de la declaració d'impacte ambiental del POUM que afecten el sector de sòl urbanitzable no delimitat

(Introduït com a normatiu en el POUM aprovat definitivament)

En els plans parcials de delimitació d'aquest sòl s'hi haurà d'incloure els següents continguts:

1. Realització d'un estudi detallat de la inundabilitat i el drenatge del sector i del seu entorn prèviament al desenvolupament del mateix. L'ordenació del sector s'ha d'adaptar a les conclusions es derivin d'aquest estudi i assumir, si s'escau, les mesures correctores convenients.
2. Les obres de defensa que, eventualment, poguessin resultar necessàries s'hauran d'assumir a l'interior del sector. En cap cas aquestes actuacions podran ser visibles, de manera que la seva inserció en el terrenys i el seu posterior tractament es platejaran amb aquest objectiu.
3. Incloure al Pla Parcial que desenvolupi aquest sector, sens perjudici de la documentació exigible d'acord amb l'aparta 1.h) de l'article 66 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme:
 - Determinació específica de les indústries que s'hi poden instal·lar d'acord amb els requeriments ambientals del territori. En especial, a causa de la vulnerabilitat de l'aquífer, es limitarà l'admissibilitat d'indústries amb una potencial incidència sobre la qualitat de les aigües subterrànies i d'indústries consumidores d'alts volums d'aigua.
 - Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per a una correcta gestió ambiental i la previsió d'una xarxa de vigilància dels recursos naturals afectats.
 - Solucions per integrar paisatgísticament les zones perimetrals del sector en contacte amb l'àmbit del Parc Natural.
 - Ordenances específiques de protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cada matèria, es regulin els aspectes relacionats amb la protecció del medi hídic, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera, sorolls i vibracions), residus i protecció del paisatge (tipologies constructives, inserció en el terreny i colors i textures exteriors)

- Ordenances específiques per tal d'assegurar el compliment de la Llei 6/2001, d'Ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

4. Preveure en el desenvolupament del SUND mesures encaminades a reduir la pèrdua d'infiltració d'aigües en el terreny.

10.8 Mesures concretes del projecte del pla especial per tal de recollir la declaració d'impacte ambiental:

En motiu de la tramitació del pla parcial de la guardiola, que afecta als terrenys contingus als de l'hospital, es va redactar i tramitar l'estudi d'inundabilitat i drenatge de la riera del Riudaura. Aquest fou aprovat definitivament pel ple municipal el 21 de desembre de 2006 (s'adjunta com a annex II).

L'estudi d'inundabilitat, examina la incidència de les avingudes de la riera de Riudaura sobre el sector 12, i sobre les altres actuacions previstes en el planejament vigent: els sòls urbanitzables no delimitats i les infraestructures viàries; i la incidència inversa, la d'aquestes actuacions sobre la riera.

Per aquesta raó l'Estudi contempla tres escenaris successiu, segons l'estat de desenvolupament de les previsions del planejament general:

- L'**escenari 0** correspon a l'estudi hidràulic de la riera considerant l'estat actual de la topografia i de les edificacions, construccions i instal·lacions.
- En l'**escenari 1** s'han considerat les mateixes circumstàncies que en el cas anterior, l'escenari 0, introduint exclusivament l'alteració topogràfica deguda a les obres d'urbanització previstes en el Pla Parcial de La Guardiola, Sector 12, a fi de poder determinar si afecten o són afectades per les avingudes de la riera.
- En una tercera hipòtesi, l'**escenari 2**, s'ha estudiat la modificació de traçat d'un tram de la riera, aigües amunt del pont de l'Hostal del Sol, de la carretera d'Olot a St. Joan de les Abadesses, per la incorporació de la continuació de l'A-26, a fi de poder determinar la secció de la riera necessària per assegurar el desguàs de les diferents avingudes.

Les conclusions de l'anàlisi que consten a l'Estudi d'inundabilitat, respecte als dos primers escenaris són les següents:

*“ en l'estat actual, **escenari 0**, el canal principal de la Riera de Riudaura permet el desguàs de les avingudes ordinàries (10 anys), inundant zones fora del canal únicament en cas d'avingudes extraordinàries (50, 100 i 500 anys).*

Les zones afectades per les avingudes extraordinàries es concentren en quatre punts concrets (Pla de Claviac, Pla de St. Andreu, marge fluvial de Les Corominotes, zona de l'Arengada, i aigües amunt del Pont de la Ctra. de St. Joan de les Abadesses) tal i com es pot observar en els plànols adjunts.

La zona inundable del Pla de Claviac conté una edificació destinada a habitatge que es pot veure afectada en cas d'avingudes considerables.

El Pla de St. Andreu no és veu afectat per les avingudes extraordinàries de la riera, sinó que les aigües afecten únicament una antiga extracció d'àrids restaurada com a camp de cultiu. L'extracció ha deixat el camp, pràcticament a la cota de la base de la riera, separat de la mateixa per una mota de terres. Aquest fet ha convertit aquest camp en inundable.

Les edificacions existents al final del camí de l'Arengada, usades com a habitatge i com a restaurant, situades a la riba dreta de la riera, es troben en el límit d'una zona inundable. Tot i que el model hidràulic utilitzat no contempla les edificacions dins de l'àrea inundable, es poden donar situacions d'emergència sempre que el flux normal de l'aigua no segueixi les consideracions del model matemàtic. Cal considerar que en cas d'una avinguda extraordinària la riera arrossega sòlids que poden canviar les consideracions de contorn i per tant el comportament del flux de l'aigua, podent desestabilitzar les previsions modelitzades.

Tenint en compte totes aquestes premisses es pot considerar que aquestes edificacions es troben situades dins d'una zona de risc.

El Pont de la Ctra. de Sant Joan les Abadesses té una capacitat suficient per desaiugar l'avinguda de 500 anys.

*Una vegada incorporat el desenvolupament de les previsions del Pla Parcial del Sector 12, La Guardiola, a l'estat actual, **escenari 1**, s'observa que la zona inundable no afecta l'àmbit d'aquest pla.”*

El punt tercer, referent a les indústries que s'hi poden instal·lar, les infraestructures i equipaments per la gestió ambiental, el tractament de les zones perimetrals del sector, ordenances de protecció del medi, seran d'aplicació i determinació en la redacció del pla parcial de delimitació, donat que el present pla especial no defineix l'ús de la resta del sector i per tant no concreta les indústries ni els espais lliures restants.

III. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

El present Pla no implica la delimitació de cap polígon d'actuació. Els sòls han estat cedits pel propietari a compte de les possibles cessions en desenvolupar-se el pla parcial de delimitació del sector.

IV. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Els sòls s'han obtingut per cessió.

El cost de construcció de l'edifici hospitalari s'estima en 60.000.000 €uros.

V. PLA D'ETAPES

El Pla Especial serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació.

VI. MEMÒRIA SOCIAL

El present pla de millora urbana té com objecte per regular la composició volumètrica de l'equipament i completar la urbanització en desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i no té implicacions respecte les reserves d'habitatge protegit.

VII. NORMATIVA

TÍTOL I Disposicions Generals

Art 1. Àmbit

L'àmbit del present Pla Especial s'emplaça dins els sectors de sòl urbanitzable no delimitat contigu al sector de la guardiola i queda grafiat als plànols informatius.

Art 2. Contingut

El present pla especial consta de memòria, normativa i plànols, de caràcter normatiu.

Art 3. Acompliment del Pla Especial

El contingut normatiu del present pla especial s'ha d'entendre substitutori i complementari de les normes i plànols d'ordenació del POUM, 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 4. Vigència i aplicació de la modificació puntual del PE

El Pla Especial serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació.

Títol II Règim Urbanístic Del Sòl

Art 5. Qualificació del Sòl

La qualificació del sòls a l'àmbit objecte del present pla especial és d'equipament sanitarioassistencial, clau 4.3, dins els sistemes d'equipaments comunitaris.

Títol III Normes d'edificació i ús :

Art 6. Titularitat

Els sòls destinats a hospital comarcal seran de titularitat pública.

Art 7. Condicions d'edificació:

- a) L'ocupació màxima serà el 55% del sòl qualificat d'equipament hospitalari.
- b) L'edificabilitat màxima serà de 0,75m²st/m²sl.
- c) L'alçada màxima de l'edificació s'aplicarà des de la cota més alta del terreny fins el nivell d'arracada de la coberta, i serà de 13m. En cap cas, i a casa del pendent del terreny, aquest alçada podrà sobrepassar els 17m.
- d) Per sobre de la coberta es permetran volums d'edificació sempre i quan no sobrepassin l'evolvent màxima determinada per plans amb pendent del 35% traçats de les línies de coronament de façanes.



Olot, març de 2007




Eulàlia Mata Dumenjó, Arquitecta
Directora de l'àrea d'urbanisme



VIII. PLÀNOLS

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- i 1. SITUACIÓ
- i 2. EMPLAÇAMENT I ÀMBIT
- i 3. TOPOGRÀFIC I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- i 4. PLANEJAMENT VIGENT: ZONIFICACIÓ

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- p 1. ALINEACIONS I RASANTS
- p 2. ENCAIX TOPOGRÀFIC

PLÀNOLS
