



**UPL1**  
**2023000015**

**Modificació Puntual Pla Parcial Sector Les Fonts, Polígon B.**  
**Cobertes de les Illes 5 i 6A**

Desembre de 2023



**0. INDEX**

---

0.	ÍNDEX .....	1
I	MEMÒRIA INFORMATIVA .....	2
1.	Àmbit .....	2
2.	Estructura de la propietat.....	2
3.	Promoció .....	6
4.	Planejament urbanístic vigent.....	6
5.	Antecedents.....	7
II	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	12
6.	Objecte .....	12
7.	Marc legal. Procedència .....	12
8.	Justificació i oportunitat .....	13
9.	Solució adoptada .....	14
10.	Informe mediambiental .....	14
III	MEMÒRIA D'EXECUCIÓ.....	15
IV	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....	15
V	PLA D'ETAPES.....	15
VI	MEMÒRIA SOCIAL.....	15
VII	NORMATIVA.....	16
VIII	PLÀNOLS .....	19



## I MEMÒRIA INFORMATIVA

---

### 1. ÀMBIT

L'àmbit de la present modificació puntual de Pla Parcial el constitueixen les parcel·les I i II de la Illa 5 i les parcel·les I, II i III de la Illa 6A del polígon d'actuació B del Pla Parcial Sector Les Fonts, polígon B. Actualment el sector es troba consolidat, finalitzat el procés d'urbanització.

La superfície total de l'àmbit de la present modificació és de 8.614,30 m2 segons superfícies del projecte de reparcel·lació i que es distribueixen:

Parcel·la I de l'Illa 5: 2.542,35 m2

Parcel·la II de l'Illa 5: 1.772,16 m2

Parcel·la I de l'Illa 6A: 1.319,28 m2

Parcel·la II de l'Illa 6A: 1.707,56 m2

Parcel·la III de l'Illa 6A: 1.272,95 m2

### 2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'estructura de la propietat de les illes 5 i 6A és la que es reflexa en el quadre inferior segons les dades del projecte de reparcel·lació.

PARCEL·LA	SUPERFÍCIE	TITULARITAT
Parcel·la I de l'Illa 5	2.542,35 m2	Privada
Parcel·la II de l'Illa 5	1.772,16 m2	Privada
Parcel·la I de l'Illa 6A	1.319,28 m2	Privada
Parcel·la II de l'Illa 6A	1.707,56 m2	Privada
Parcel·la III de l'Illa 6A	1.272,95 m2	Privada
<b>Total superfície:</b>	<b>8.614,30 m2</b>	



### **ILLA 5, PARCEL·LA NÚM. I (26)**

#### **DESCRIPCIÓ DE LA PARCEL·LA:**

URBANA.- Parcel·la assenyalada amb el número I de illa 5 en el plànol d'adjudicacions de parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació del polígon B del Pla Parcial Les Fonts, al terme municipal d'Olot, de figura de pentàgon irregular i de 2.542,35 m<sup>2</sup> de superfície. Limita:

Al nord-est, amb vial, perllongació de l'actual Josep M<sup>a</sup> Folch i Torres

Al sud-est, amb vial, perllongació de l'actual carrer del Volcà Puig Astrol

Al sud-oest, amb parcel·la núm. II de la illa 5 del projecte de reparcel·lació

A l'oest, amb vial, actualment Camí de la Creu

Al nord-oest, mitjançant vorera, amb la parcel·la adjudicada a l'Ajuntament d'Olot, identificada com a lletra C del projecte de reparcel·lació, que s'integra dins el sistema de jardins.

#### **Càrregues, gravàmens i arrendataris:**

Al pagament de la liquidació complementaria que pogués girar-se per raó del impost de successions i donacions, segons nota al marge de la inscripció 11<sup>a</sup>, de 13 de octubre de 1999.

#### **CONDICIONS URBANÍSTIQUES:**

Qualificació urbanística: Ordenació específica tipus B (aïllada). Divisible prèvia parcel·lació i amb projecte d'edificació unitari.

### **ILLA 5, PARCEL·LA NÚM. II (26)**

#### **DESCRIPCIÓ DE LA PARCEL·LA:**

URBANA.- Parcel·la assenyalada amb el número II de illa 5 en el plànol d'adjudicacions de parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació del polígon B del Pla Parcial Les Fonts, al terme municipal d'Olot, de figura irregular i de 1.772,16 m<sup>2</sup> de superfície. Limita:

Al nord, amb parcel·la núm. I de la illa V del projecte de reparcel·lació

Al sud-est, amb vial, perllongació del carrer Volcà Puig Astrol

Al sud-oest, en línia discontinua, amb la parcel·la adjudicada a l'Ajuntament d'Olot, integrada dins el sistema de jardins

A nord-oest, amb vial, actualment Camí de la Creu

#### **Càrregues, gravàmens i arrendataris:**

Al pagament de la liquidació complementaria que pogués girar-se per raó del impost de successions i donacions, segons nota al marge de la inscripció 11<sup>a</sup>, de 13 de octubre de 1999.

#### **CONDICIONS URBANÍSTIQUES:**

Qualificació urbanística: Ordenació específica tipus B (aïllada). Divisible prèvia parcel·lació i amb projecte d'edificació unitari.



**ILLA 6A, PARCEL·LA NÚM. I (16-21)**

**DESCRIPCIÓ DE LA PARCEL·LA:**

URBANA.- Parcel·la assenyalada amb el número I de illa 6A en el plànol d'adjudicacions de parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació del polígon B del Pla Parcial Les Fonts, al terme municipal d'Olot, de figura irregular i de 1.319,28 m2 de superfície. Limita:

Al nord-est, en línia discontinua, amb la parcel·la adjudicada a l'Ajuntament d'Olot, identificada com a lletra B del projecte de reparcel·lació, integrada en el sistema de jardins

Al sud-est, amb vial, perllongació de l'actual carrer del Volcà Puig Astrol

Al sud-oest, amb parcel·la núm. II de la illa 6 A del projecte de reparcel·lació

A nord-oest, amb vial, actualment Camí de la Creu

**Càrregues, gravàmens i arrendataris:** Lliure

**CONDICIONS URBANÍSTIQUES:**

Qualificació urbanística: Ordenació específica tipus B (aïllada). Divisible prèvia parcel·lació i amb projecte d'edificació unitari.

**ILLA 6A, PARCEL·LA NÚM. II (16-21)**

**DESCRIPCIÓ DE LA PARCEL·LA:**

URBANA.- Parcel·la assenyalada amb el número II de illa 6 A en el plànol d'adjudicacions de parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació del polígon B del Pla Parcial Les Fonts, al terme municipal d'Olot, de figura irregular i de 1.707,56 m2 de superfície. Limita:

Al nord-est, amb parcel·la núm. I de la illa 6 A del projecte de reparcel·lació

Al sud-est, amb vial, perllongació de l'actual carrer del Volcà Puig Astrol

Al sud-oest, amb límit de l'àmbit del projecte i parcel·la núm. III de la illa 6 A de les adjudicades pel projecte de reparcel·lació

A nord-oest, amb vial, actualment Camí de la Creu

**Càrregues, gravàmens i arrendataris:** Lliure

**CONDICIONS URBANÍSTIQUES:**

Qualificació urbanística: Ordenació específica tipus B (aïllada). Divisible prèvia parcel·lació i amb projecte d'edificació unitari.

**ILLA 6A, PARCEL·LA NÚM. III (1-2-4-10-23-24)**

**DESCRIPCIÓ DE LA PARCEL·LA:**

URBANA.- Parcel·la assenyalada amb el número III de illa 6 A en el plànol d'adjudicacions de parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació del polígon B del Pla Parcial Les Fonts, al terme municipal d'Olot, de figura irregular i de 1.272,95 m2 de superfície. Limita:



Al nord-est, amb parcel·la núm. II de la illa 6 A del projecte de reparcel·lació

Al sud-est, amb discontinua, amb àrrel·la núm. I de la illa 6 B del projecte de reparcel·lació, en una línia de deu metres, i amb vial, perllongació de l'Avinguda Verge de Montserrat.

Al l'oest, mitjançant vorera, amb parcel·la adjudicada a l'Ajuntament d'Olot. Identificada amb la lletra D del projecte, integrada dins el sistema de jardins

A nord-oest, amb vial, actualment Camí de la Creu

**Càrregues, gravàmens i arrendataris:** Lliure

**CONDICIONS URBANÍSTIQUES:**

Qualificació urbanística: Ordenació específica tipus B (aïllada). Divisible prèvia parcel·lació i amb projecte d'edificació unitari.

### 3. PROMOCIÓ

El promotor de la present modificació puntual del Pla Parcial és l'Ajuntament d'Olot.

### 4. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

El planejament urbanístic vigent, és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en data 18 de juny de 2003, promogut i tramès per l'Ajuntament d'Olot, publicant-se el referit acord als efectes de la seva executivitat al DOGC núm. 4061 de 2 de febrer de 2004.

En aquest text, es regula el Sector 5, de sòl urbanitzable delimitat el de Les Fonts, en els articles 378 i següents:

#### **"SECTOR 5. SECTOR DE LES FONTS**

*Art. 378. Definició*

*Aquest sector es correspon amb l'àmbit del polígon B del Pla Parcial del mateix nom aprovat definitivament. Té una posició de transició entre la zona densa del centre urbà i els creixements ja existents i també recents, de més baixa densitat, a l'altra banda del riu, que s'enfilen per la falda de Batet.*

*El planejament del sector ha de resoldre la connexió de diferents trames urbanes corresponents a altres creixements produïts anteriorment als terrenys confrontants.*

*Art .379 Edificabilitat sectorial*

*El sostre màxim edificable és el que resulta d'aplicar el coeficient d'edificabilitat de 0,65 m2s/m2s.*

*Art. 380 Condicions d'ús*

- *Ús dominant:*  
*Ús general residencial*
- *Usos compatibles:*  
*Ús terciari*  
*(Excepte els usos específics recreatiu i estació de servei)*



*Ús general equipaments comunitaris*

*(Usos específics: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religiós)*

- *Usos complementaris*  
*Els vinculats a un altre ús principal*
- *Usos incompatibles:*  
*Els usos restants*

*Art. 381 Densitat màxima d'habitatges*

*La densitat màxima és de 54 habitatges per hectàrea.*

*Art. 381 Condicions d'ordenació de l'edificació*

*El tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació es farà en el Pla Parcial d'acord amb els següents tipus: Edificació aïllada, entre mitgeres, o ordenació específica.*

*Art. 382 Condicions generals d'ordenació urbanística*

*Per a aquest sector el pla determina:*

- a) *El traçat de la Ronda Fluvià de la riba dreta.*
- b) *La ubicació de la superfície que el pla parcial ha de destinar a espai lliure i a equipaments públics, que ha de ser concentrada vora el riu en la major proporció possible.*

*Art. 383 Cessions per a sistemes urbanístics*

*Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió del 60 % de la superfície del sector."*

**EI POUM preveu com a normativa vigent en el sector que ens ocupa la següent:**

**-EI PP-16 Pla parcial Les Fonts, aprovat definitivament el 17/04/1985**, únicament quant a la regulació de la planta sota teulada per a les zones sub-urbanes de les illes 4, 13, 14, 19, 26, 32 i 37 en la part compresa dins l'àmbit del polígon A; i de les illes 16, 20, en la part compresa dins l'àmbit del Polígon C del Pla parcial.

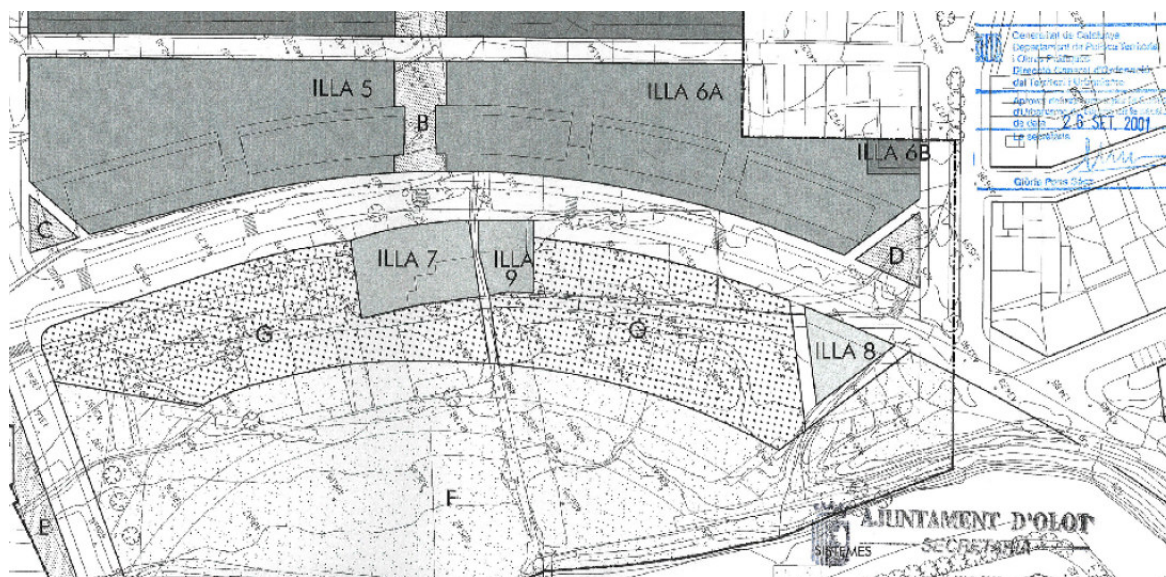
**-PP-29 Modificació puntual del Polígon B de Les Fonts**, aprovat definitivament el 26/09/2001. Vàlida com a planejament parcial en desenvolupament del Sector 5 del SUD del POUM.

- Posteriorment a l'aprovació del POUM es va tramitar la **MPP-4 Llar d'infants Les Fonts**, aprovada definitivament el 23/11/2006.

- **Modificació puntual del Pla Parcial Sector B Les Fonts, Illes 5, 6A i 8**. Fonts, aprovada definitivament el 19/11/2020. Publicació al BOP núm 238 d'11 de desembre de 2020.

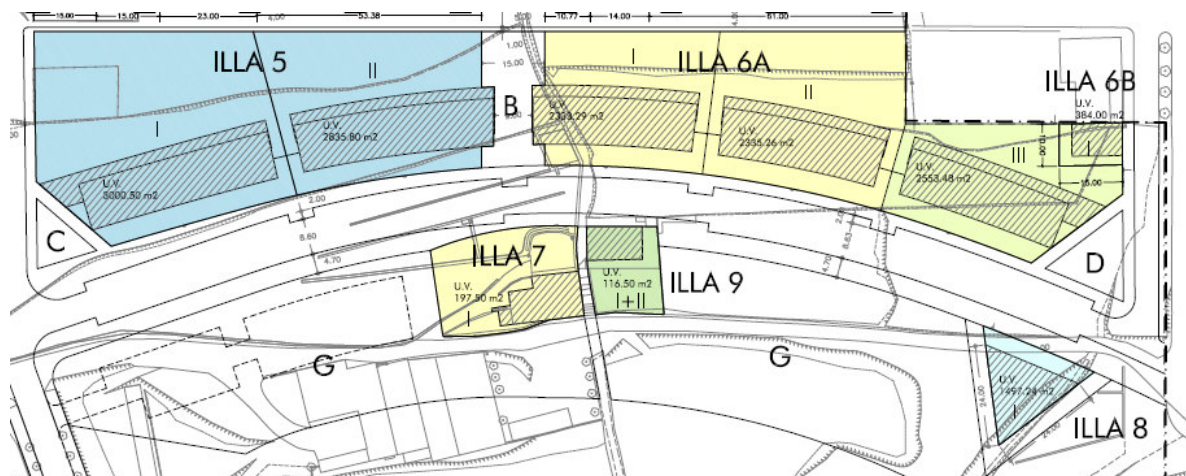
## 5. ANTECEDENTS

El sòl objecte de modificació puntual relativa a les cobertes del Pla Parcial és el de les parcel·les 1 i 2 de la illa 5, i les parcel·les 1, 2 i 3 de la illa 6A totes elles de caràcter residencial. Formen part del polígon B, avui en dia executat totalment i recepcionada l'obra urbanitzadora. De fet i de dret, tenen la consideració de sòl urbà consolidat.



Detall del Plànol 1P de la Modificació Polígon B del Pla Parcial Sector Les Fonts

El sector es va desenvolupar a través de l'execució de les figures de planejament esmentades en l'apartat 4 anterior. Complementades amb el Projecte d'urbanització i de reparcel·lació corresponents.



Detall del Plànol 2P del projecte de Reparcel·lació Polígon B Pla Parcial Sector Les Fonts





La normativa vigent contemplada en el **PP-29 Modificació puntual del Polígon B de Les Fonts**, aprovat definitivament el 26/09/2001, vàlida com a planejament parcial en desenvolupament del Sector 5 del SUD del POUM; i la normativa vigent contemplada a la **Modificació puntual del Pla Parcial Sector B Les Fonts, Illes 5, 6A i 8**, aprovada definitivament el 19/11/2020. Publicació al BOP núm 238 d'11 de desembre de 2020, va modificar els articles 30, 34, 35, 44, 47, 48 i 49 de l'anterior.

Els articles 44, 47, 48 i 49 són relatius a la Illa 8 del Pla Parcial. Els articles 30, 34 i 35 són relatius a les Illes 5 i 6A, i que resten amb el següent redactat:

### ILLES 5 I 6A

#### **Art. 30 Ocupació màxima de parcel·la.**

*L'ocupació màxima de la parcel·la és la definida per perímetre regulador de cada edificació i en planta soterrani segons plànol d'ordenació 3-P. Fora d'aquest perímetre, només es permet ocupar, en planta totalment soterrada, l'espai de separació entre edificacions senyalats en els plànols, on és previst que s'efectuïn els accessos rodats.*

#### **Art. 34 Cobertes**

*Les edificacions es cobriran a partir del forjat del sostre de la tercera planta pis amb la solució de coberta i cossos sortints per a obertures que consta en els plànols d'ordenació. El revestiment exterior de les cobertes inclinades serà metàl·lic, amb acabats grisos mats del propi material o bé esmaltats o anoditzats de color gris metal·litzat mat.*

*Al vessant de coberta que constitueix la façana de la quarta planta pis, s'hi admeten cossos sortints per a obertures tipus mansarda, d'un metre total d'amplada i separats 2,20 m., i reculats 0,20 m. del pla de la façana de les plantes inferiors de l'edifici. Al vessant posterior s'admetran de major amplitud i es separaran un metre de cadascuna de les dues façanes laterals de la planta.*

#### **Art. 35 Cossos volats**

*Els perímetres reguladors poden ser ultrapassats en plantes pis per cossos volats en les façanes obliqües dels xamfrans que limiten amb el carrer Folch i Torres, i Verge de Montserrat.*

*La longitud dels cossos volats oberts o tancats que ultrapassin els perímetres reguladors no serà superior en projecció horitzontal a la meitat de la longitud de la façana on es situïn, i la seva volada màxima serà de 1,50 m.*

*Els perímetres reguladors de les Illes 5 i 6 A només poden ser ultrapassats en plantes pis per cossos volats oberts amb les següents condicions:*

- a) *Els balcons no estan permesos en planta baixa ni planta golfes. En planta pis només poden estar permesos a partir d'una alçada de 3,20 m.*



- b) Els balcons podran volar com a màxim 1,20m.*
- c) La longitud dels cossos volats, en projecció horitzontal no ocuparà més de dues terceres parts de l'amplada de la façana.*

*La barana de la terrassa plana de coberta s'alinejarà amb el perímetre regulador àdhuc en els trams on en la planta immediatament inferior es prevegi un cos volat.*



## **II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

---

### **6. OBJECTE**

L'objecte de la present modificació puntual del Pla Parcial Sector Les Fonts, Polígon B, relatiu a les cobertes de les Illes 5 i 6A, és el de concretar una millor solució constructiva de les cobertes d'acord amb els estàndards sectorials actuals, tot mantenint l'esperit formal d'aquestes. La proposta millora l'aïllament tèrmic, l'eficiència energètica i la integració amb l'entorn tot mantenint la unitat del conjunt.

La voluntat de la Corporació és permetre que una millor solució constructiva de les cobertes dels futurs edificis donant resposta a les normatives sectorials actuals relatives a l'eficiència energètica tot mantenint la unitat del conjunt.

### **7. MARC LEGAL. PROCEDÈNCIA**

El marc legal que regula les determinacions, contingut i tramitació d'aquesta Modificació puntual de POUM del municipi d'Olot, a banda del mateix Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, està format per la següent legislació urbanística de caràcter general:

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. DOGC núm. 5686 - 05/08/2010.

Modificat per:

Llei 3/2012, DOGC núm. 6077 – 29/02/2012.

Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, DOGC núm. 6551 de 30/01/2014.

Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives, DOGC núm. 6830 de 13 de març.

Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radio tòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni.

Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables.

Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.



Conseqüentment, l'article 96 Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme 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.

La competència de l'ajuntament en la tramitació de la modificació, abasta a la seva aprovació inicial i també la definitiva, d'acord a l'establert a l'article 81 de la Llei d'urbanisme. Efectuada l'aprovació inicial, caldrà informe de la comissió territorial d'urbanisme de Girona, i exposar al públic l'expedient pel termini d'un mes (art. 85.4 Llu), abans de procedir a l'aprovació definitiva.

## 8. JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT

La vigent normativa de la modificació puntual **Modificació puntual del Pla Parcial Sector B Les Fonts, Illes 5, 6A i 8**, aprovada definitivament el 19/11/2020, que va modificar els articles 30, 34, 35, 44, 47, 48 i 49; i la resta d'articulat vigent del vigent **“Pla Parcial 29 Modificació puntual del Polígon B de Les Fonts”** aprovat definitivament el 26/09/2001, determinaven una volumetria en les cobertes amb secció en forma de mansardes i amb acabat de xapa metàl·lica.

A continuació s'exposen els diferents problemes tècnics que presenta la secció en mansarda aprovada l'any 2001, atenent el compliment de la normativa sectorial actual en matèria d'eficiència energètica. Es proposa una solució constructiva que hi doni compliment i que alhora mantingui l'esperit formal d'origen. Els problemes constructius detectats són en general:

- Aspectes relacionats amb el material
- Aspectes relacionats amb la geometria

### ASPECTES RELACIONATS AMB EL MATERIAL.

#### a.1. Afectació sobre el comportament tèrmic de l'edifici.

La combinació de geometria i material d'acabat provoquen un empitjorament del comportament tèrmic de la solució constructiva. La geometria en forma de mansarda de la coberta obliga a una solució estructural de llosa massissa, i el material d'acabat obliga a una solució amb acabat de xapa metàl·lica.

Comparativament, entre una solució de construcció actualment més “convencional” de coberta planta, i la solució en mansarda amb xapa metàl·lica que sorgeix de l'acabat i geometria, s'obté una pèrdua de 4 unitats en la transmitància de la solució.

**coberta plana transitable, no ventilada, amb enrajolat fix, per a trànsit de vianants privat. Impermeabilització amb làmines asfàltiques. (Forjat reticular 25+5) [2]** Superfície total 96.94 m<sup>2</sup>

coberta plana transitable, no ventilada, amb enrajolat fix, per a trànsit de vianants privat. Impermeabilització amb làmines asfàltiques. (Forjat reticular 25+5) [2]

Llistat de capes:	
1 - Paviment de de gres rústic	1.00 cm
2 - Morter de ciment	4.00 cm
3 - Geotèxtil de polièster	0.08 cm
4 - Impermeabilització asfàltica monocapa no adherida	0.36 cm
5 - Geotèxtil de polièster	0.06 cm
6 - Poliestirè extrudit	12.00 cm
7 - Capa de regularització de morter de ciment	4.00 cm
8 - Formació de pendents amb argila expandida abocada en sec	10.00 cm
9 - Forjat reticular 25+5 cm (Cassetó de formigó)	30.00 cm
10 - Guarnit de guix	1.50 cm

Característiques

Transmitància tèrmica, U: 0.20 W/(m<sup>2</sup>·K)

**Coberta inclinada panell (Llosa massissa) [1]** Superfície total 232.14 m<sup>2</sup>

Coberta inclinada panell (Llosa massissa) [1]

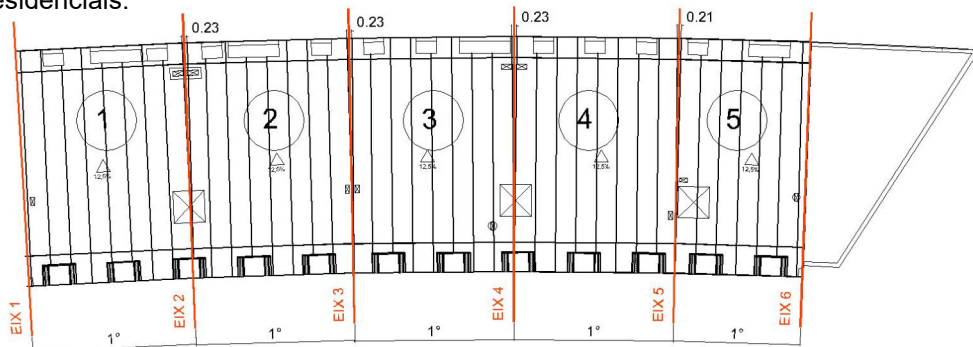
Llistat de capes:	
1 - Acero	0.70 cm
2 - PUR Plancha con HFC o Pentano y rev. permeable a gases [ 0.03 W/[mK]]	12.00 cm
3 - Acero	0.70 cm
4 - Llosa massissa 20 cm	20.00 cm
5 - Guarnit de guix	1.50 cm

Característiques

Transmitància tèrmica, U: 0.24 W/(m<sup>2</sup>·K)

## a.2. Afectació de la relació entre geometria i sistema constructiu de xapa metàl·lica.

Les cinc parcel·les de l'àmbit, situades a la Ronda de les Fonts, presenten una forma lleugerament corba. En menor grau aquesta curvatura també apareix en les alineacions on s'edificaran els cinc edificis residencials.



Detall d'esquema de coberta

Tot i que la diferència de la inclinació entre eixos és d'aproximadament 1º, aquest fet fa que hi hagi una distorsió de 23 cm entre la façana de davant i la façana de darrera en cada secció de coberta.

Aquesta diferència és difícil d'absorbir per un sistema constructiu com el de xapa metàl·lica, on les plaques tenen unes dimensions rectangulars, i les juntes, en el cas de panells, estan estudiades per donar compliment a la normativa d'estanqueïtat (Codi Tècnic d'Edificació, Document Bàsic d'exigències de Salubritat HS).

## ASPECTES RELACIONATS AMB LA GEOMETRIA.

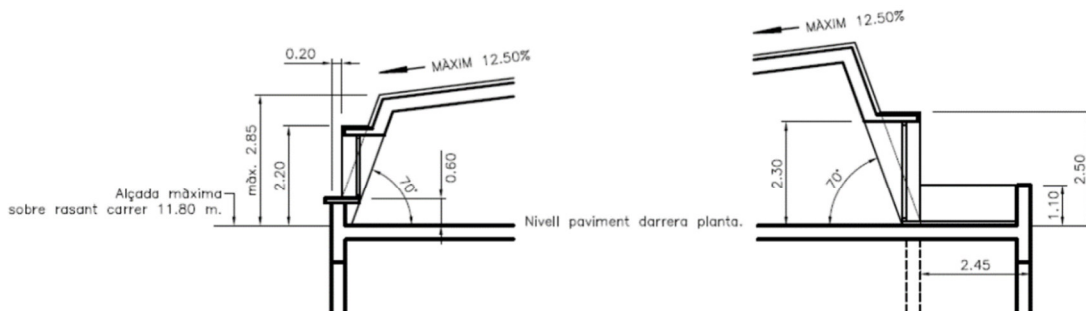
### b.1. Afectació de la temperatura de contacte

Per una banda, la proposta vigent de coberta de l'any 2001 proposa una secció amb forma de mansarda acabada amb xapa metàl·lica en tota la seva superfície. Aquest revestiment al baixar de forma inclinada per la façana comporta que l'usuari de l'habitatge hi pugui estar en contacte. I per altra banda, l'acabat amb material de xapa metàl·lica fa que presenti problemes associats a la tèrmica: la temperatura de contacte davant de l'assolellament del material.

Aquesta afecta tant al contacte directe com a l'increment de radiació de calor de la xapa metàl·lica cap als espais exteriors adjacents.

### b.2. Impossibilitat de solucionar obertures en mansarda per manca de gruix constructiu.

Segons el detall i la secció del plànol 6-P de la modificació del pla parcial i derivada del l'any 2001, es presenta inviable solucionar el detall constructiu complint la normativa actual del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) pel què fa a la tèrmica i la salubritat.



DETALL COBERTA EDIFICIS ILLES 5 i 6A

En la secció de detall de la coberta només es deixa un gruix de 20cm (segons cotes, entre 2.30 m i 2.50m) per solucionar l'aïllament tèrmic (de mínim 12 cm per zona climàtica), l'acabat interior, acabat exterior i la impermeabilització amb pendents (al tractar-se d'un element pla). Amb aquests condicionants és inviable trobar una solució constructiva que compleixi normativa del CTE.

Això també succeiria en el cas de les caixes d'ascensor, ja que la solució no permet una bona ventilació d'aquestes, alhora que limiten l'alçada de seguretat des de l'última parada a l'element de subjecció.

**b.3. Impossibilitat de col·locar elements de protecció solar en façana sud. Problemàtica en instal·lacions de panells d'energia fotovoltaica.**

A més de l'apartat anterior, la geometria de la coberta en mansarda i les limitacions que apareixen en els plànols normatius, aquesta impossibiliten la col·locació de cap sistema de protecció exterior tipus porticó, per la limitació geomètrica de la forma que impossibilita la seva correcta obertura, ni persiana, per l'escassa alçada disponible (amb obertures de 2,20m on la persiana ocuparia mínim 30cm, resultant obertures de 1,90m).

Altrament, es planteja poc viable la adaptació de la geometria i el pendent en forma de mansarda per la ubicació de les dels panells fotovoltaics. Les façanes inclinades en mansarda no permeten un bon accés, ni la coberta inclinada de xapa metàl·lica, la intensitat de manteniment que les plaques demanden (neteges, revisions,...). La futura instal·lació d'aquests panells de captació solar fa que s'hagin de perforar les planxes metàl·liques, afectant a la integritat d'aquestes d'inici, ja que s'han de col·locar sobre perfils fixats al panell, perjudicant la capacitat impermeable.

**b.4. Cobertes en mansarda alienes al municipi i comarca.**

Els edificis residencials al municipi presenten bàsicament dos tipus de solucions formals i constructives: cobertes inclinades i cobertes planes, o bé, combinació volumètrica d'ambdues tipologies de cobertes.

En general les cobertes amb acabats de xapa metàl·lica només les trobem al municipi d'Olot en àmbits urbans perifèrics, on s'emplacen les actuals àrees d'usos industrials. També ens podem trobar amb alguna antiga edificació industrial obsoleta que encara resta dins la trama urbana, o bé, alguns equipaments singulars més actuals.

A nivell formal tampoc es característic del nostre municipi les construccions en secció de cobertes de mansardes, com tampoc és el cas de la comarca de La Garrotxa. En canvi, aquesta solució constructiva i formal de cobertes en mansarda és molt habitual en municipis de comarques veïnes de muntanya tals com el Ripollès o La Cerdanya (per exemple: Camprodon, Bellver de Cerdanya, etc) i d'altres comarques pirenaïques.



## 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 Sector Les Fonts, Polígon B, Illes 5 i 6A modifica el següent paràmetre:

- Modificar la solució constructiva de les cobertes per una solució de coberta plana, amb integració d'elements laterals que mantenen l'idea formal d'origen. Es millora la solució constructiva general de les cobertes que permet un adequat comportament tèrmic a nivell d'aïllaments, transmitància tèrmica, instal·lació i manteniment de plaques fotovoltaiques, i integració paisatgística vers les cobertes del municipi atenent la tipologia proposada.
- Es dona compliment a la normativa sectorial (Codi Tècnic d'Edificació i eficiència energètica).
- Es manté la unitat dels projectes arquitectònics de les illes 5 i 6A. Els propietaris de les cinc parcel·les signen acord comú. .

Es modifiquen els articles 32 i 34 relatius a les Illes 5 i 6A. Es complementa la modificació amb plànols normatius.

## 10. INFORME MEDIOAMBIENTAL

La present modificació no comporta cap variació que pugui tenir implicacions de caràcter mediambiental.



## 11. IMATGES RENDERITZADES



Fig. 1: Vista normativa actual i vista modificació proposta (façana Ronda de les Fonts - lateral a conjunt).



Fig. 2: Vista normativa actual i vista modificació proposta (façana interior illa - posterior).



## **I MEMÒRIA DE D'EXECUCIÓ**

---

L'actual modificació no suposa cap canvi en la gestió urbanística necessària en el desenvolupament del Pla Parcial i només en les illes 5 i 6A implica modificar la solució constructiva de les cobertes dels futurs edificis mantenint el concepte de la configuració original.

### **Aprofitament urbanístic:**

No hi ha cap augment d'aprofitament pel que no es fa necessari la cessió de l'aprofitament urbanístic.

## **II ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

---

La present modificació puntual del Pla Parcial Sector Les Fonts, Polígon B, Illes 5 i 6A no té repercussió a efectes financers.

## **III PLA D'ETAPES**

---

La modificació puntual del pla parcial serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació.

## **IV MEMÒRIA SOCIAL**

---

La present modificació puntual no té repercussions a efectes d'habitatge social.



## **V    NORMATIVA**

---

### **TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

#### **Art. 1   Àmbit territorial.**

L'àmbit territorial d'aquesta modificació correspon a les illes 5 i illa 6 A del Polígon B, del Pla Parcial Sector Les Fonts.

#### **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   Obligacions.**

Els particulars, de la mateixa manera que l'Administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquesta modificació.



## TÍTOL II. NORMATIVA PROPOSADA

La present modificació puntual avarca únicament l'articulat relatiu a les illes 5, illa 6 A i illa 8, essent els articles 27 al 37 en els dos primers casos i els articles 41 al 49 en l'últim. ( *Ordenances reguladores del polígon B del Pla Parcial Les Fonts*, PP-29 Modificació puntual del Polígon B de Les Fonts, aprovat definitivament el 26/09/2001).

Es modifiquen els articles 32 i 34 que resten amb el següent redactat:

### ILLES 5 I 6A

#### **Art. 32 Alçada reguladora i nombre màxim de plantes** (es modifica)

L'alçada reguladora i el nombre màxim de plantes de cada edificació són els que consten als plànols d'ordenació.

Les caixes d'ascensor podran sobresortir de la coberta plana tot mantenint-se dins del gàlib inclinat grafiat en el plànol de detall de cobertes (6P Bis).

#### **Art. 34 Cobertes** (es modifica)

Les edificacions es cobriran a partir del forjat del sostre de la tercera planta pis amb la solució de coberta plana que consta en els plànols de proposta (plànol 6PM i 6P Bis). El tractament d'aquest volum serà de color gris tant en façanes com en les tancaments.

Les obertures es separaran un metre de cadascuna de les dues façanes laterals de la planta.

Olot, desembre de 2023



## **VI PLÀNOLS**

---

### **Plànols d'informació i ordenació (2001-2020)**

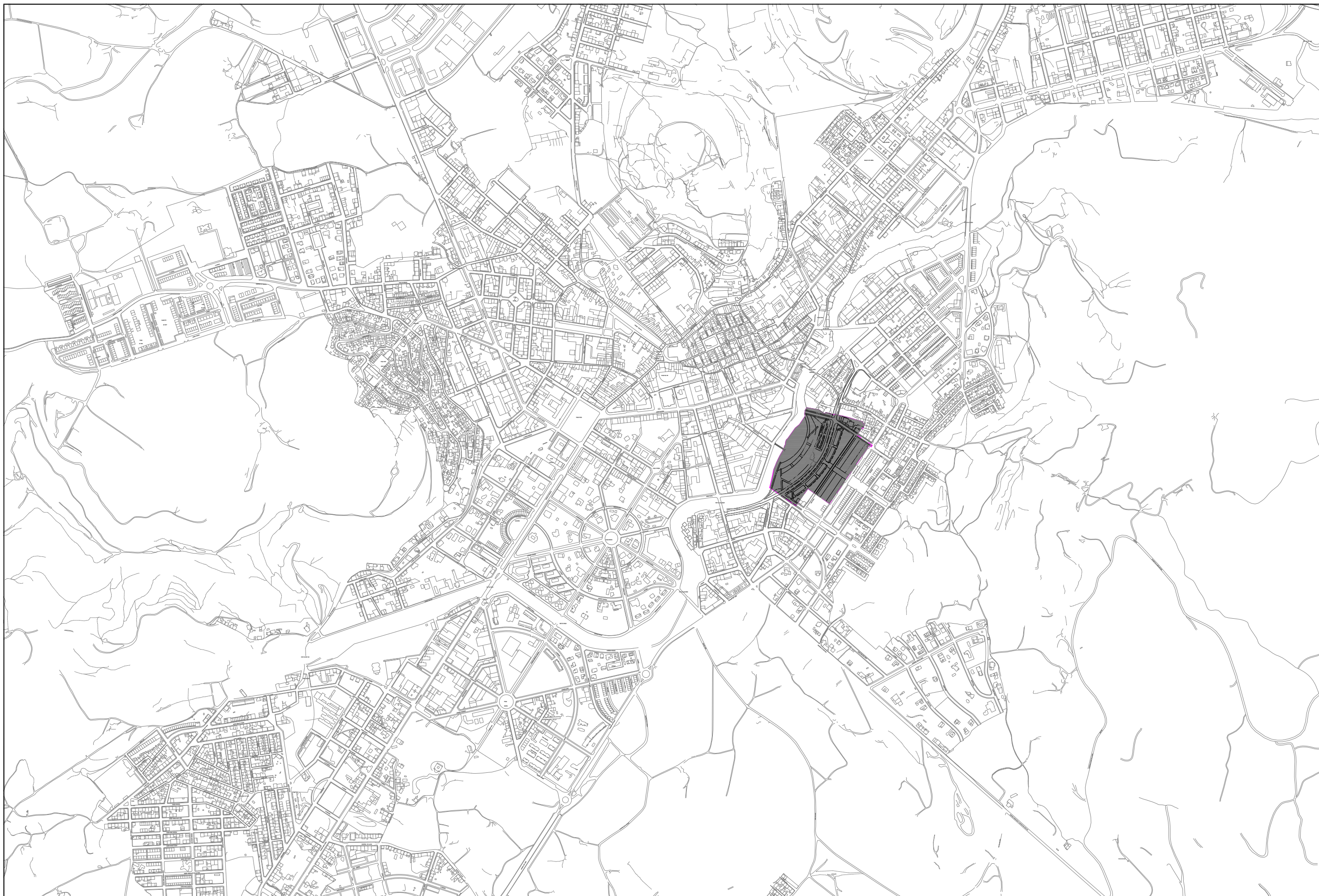
- 1-i. Situació E1/20.000
- 2-i. Emplaçament E1/2.000
- 1-P. Zonificació i usos. Qualificació dels sòl E1/1.000
- 2-P. Alineacions i rasants E1/1.000
- 3-P. Ordenació edificació E1/500
- 4-P. Seccions terrenys E1/1.000
- 5-P. Rasants E1/1.000
- 6-P. Seccions vigents E1/1.000
- 7-P. Infraestructures i serveis E1/1.000
- 8-P. Ordenació E1/1.000
- 9-P. Fases urbanització E1/1.000

### **Plànols de proposta (2023)**

- 6-PM. Seccions proposta E1/1.000
- 6-P Bis. Detall cobertes -illes 5 i 6A E1/100







Ajuntament d'Olot

ÀREA D'URBANISME  
SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ

L'Arquitecta:

CARME YESTE CASADO

REF.:  
2023PG00063

DATA:  
DESEMBRE DE 2023

PROJECTE:  
MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR LES FONTS  
POLÍGON B - COBERTES DE LES ILLES 5 i 6A

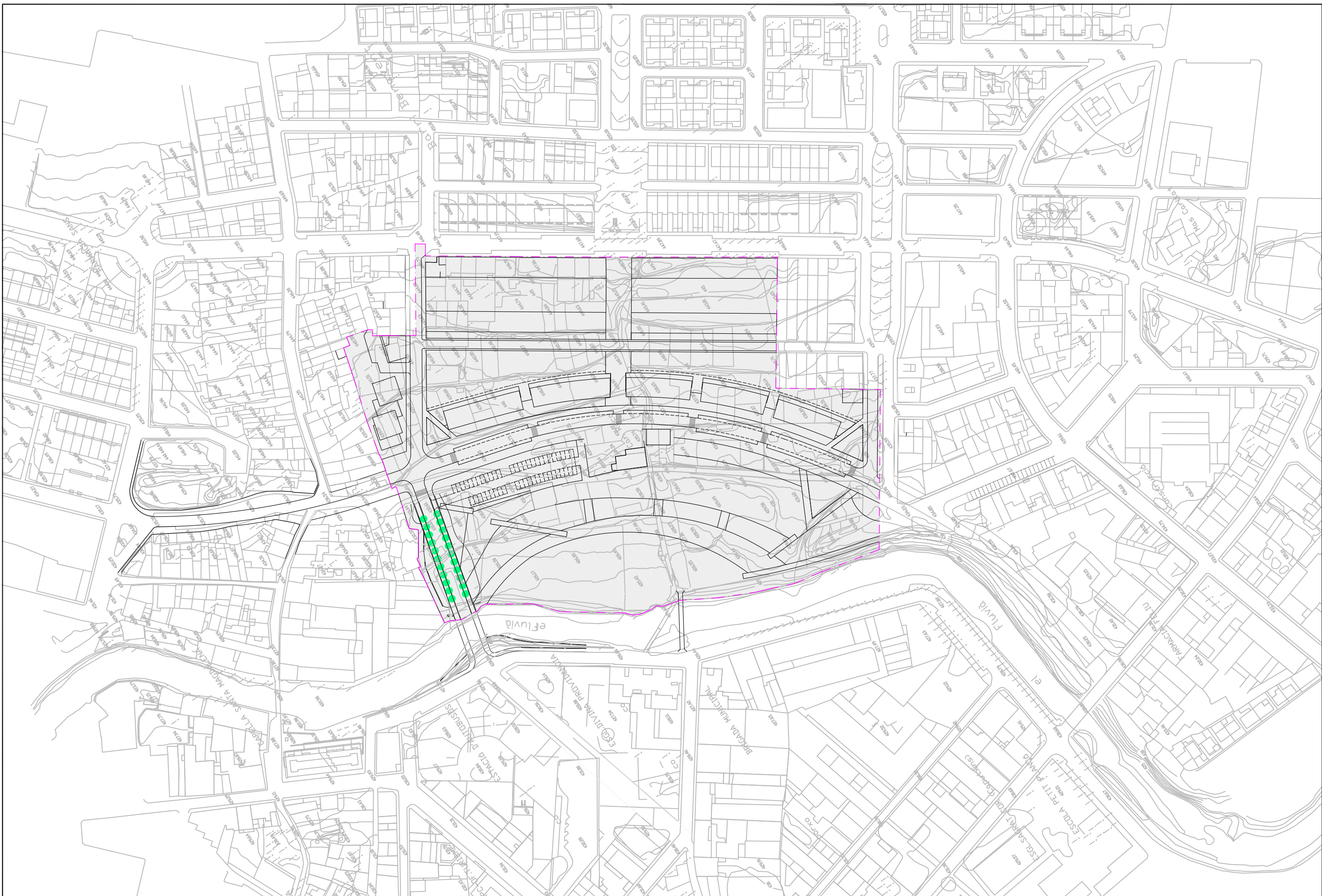
PLÀNOL:


SITUACIÓ

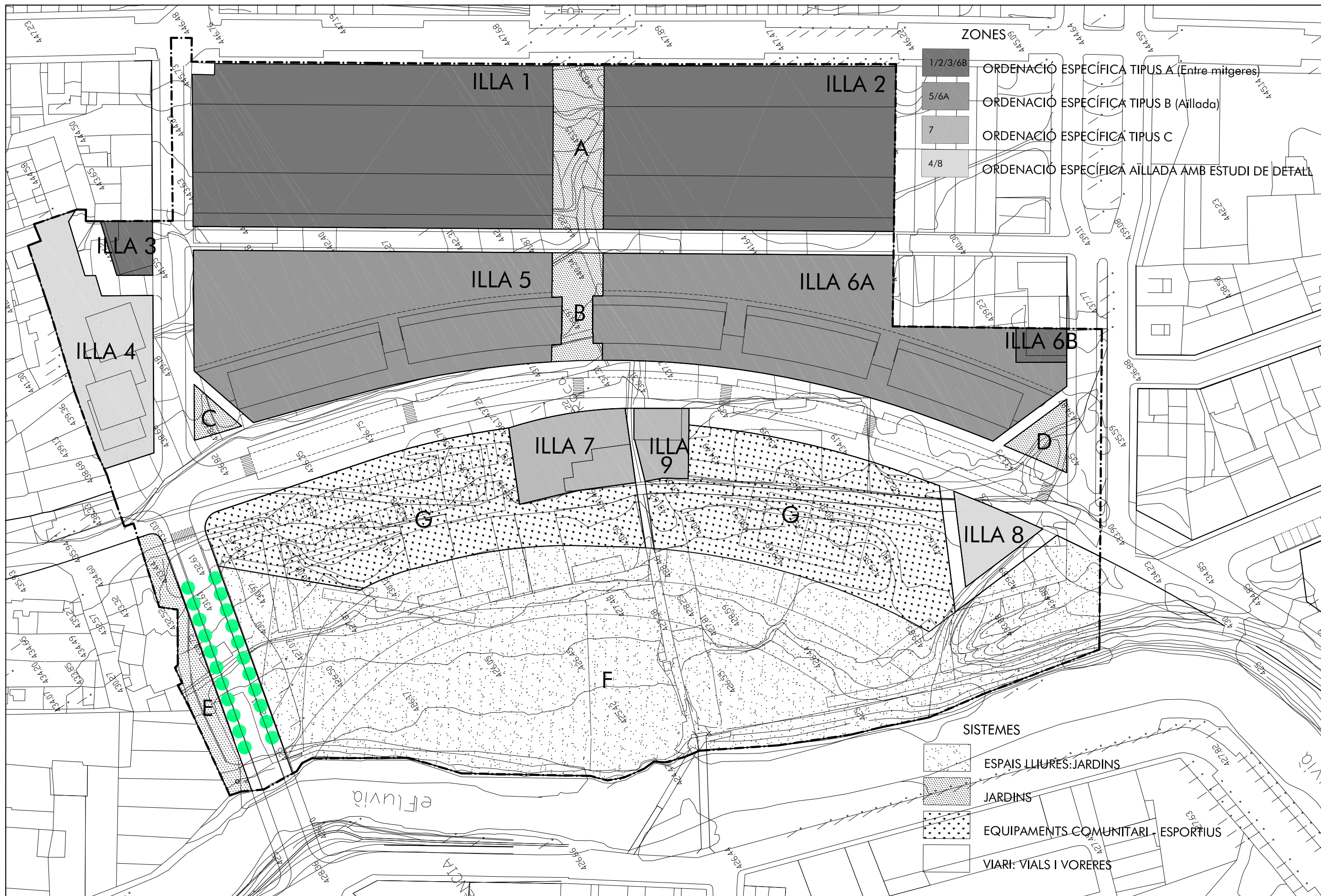
ESCALA:  
1/20000

N. PLÀNOL:  
1-i





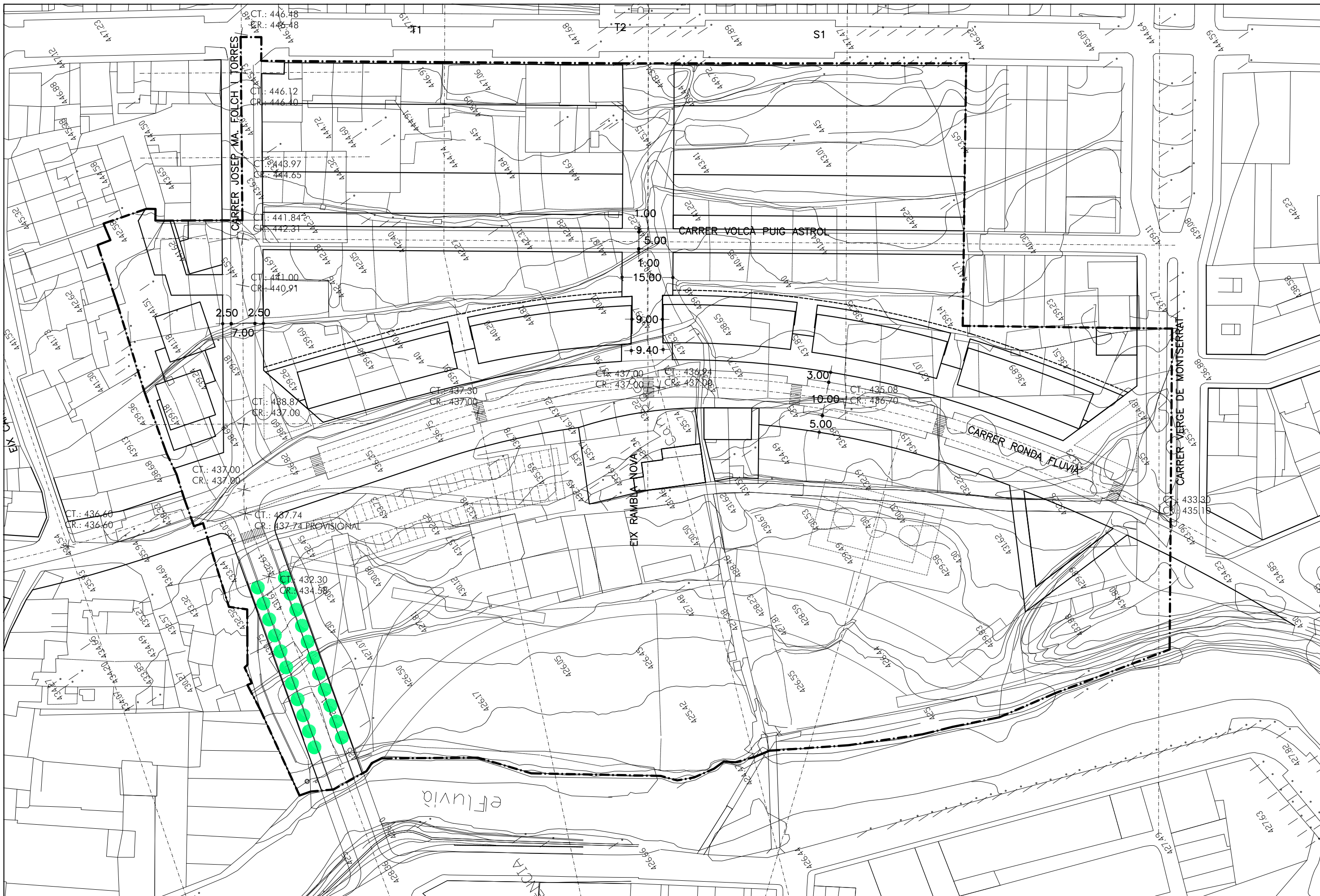
	<p>ÀREA D'URBANISME SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ</p> <p><i>L'Arquitecta:</i> <b>CARME YESTE CASADO</b></p>	<p>REF.: 2023PG00063</p>	<p>PROJECTE: MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR LES FONTS POLÍGON B - COBERTES DE LES ILLES 5 I 6A</p>	<p>PLÀNOL: <b>EMPLAÇAMENT</b></p>	<p>ESCALA:</p>	<p>N. PLÀNOL:</p>
		<p>DATA: DESEMBRE DE 2023</p>			<p>1/2000</p>	<p><b>2-i</b></p>



- ZONES**
- 1/2/3/6B ORDENACIÓ ESPECÍFICA TIPUS A (Entre mitgeres)
  - 5/6A ORDENACIÓ ESPECÍFICA TIPUS B (Aïllada)
  - 7 ORDENACIÓ ESPECÍFICA TIPUS C
  - 4/8 ORDENACIÓ ESPECÍFICA AÏLLADA AMB ESTUDI DE DETALL

- SISTEMES**
- ESPAIS LLIURES: JARDINS
  - JARDINS
  - EQUIPAMENTS COMUNITARI - ESPORTIUS
  - VIARI: VIALS I VORERES

	ÀREA D'URBANISME SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ  <i>L' Arquitecta:</i>	REF.: 2023PG00063	PROJECTE: MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR LES FONTS POLÍGON B - COBERTES DE LES ILLES 5 I 6A	PLÀNOL: ZONIFICACIÓ I USOS QUALIFICACIÓ DEL SÒL	ESCALA: 1/1000	N. PLÀNOL: 1-P
		<i>CARME YESTE CASADO</i>	DATA: DESEMBRE DE 2023			



ÀREA D'URBANISME  
SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ

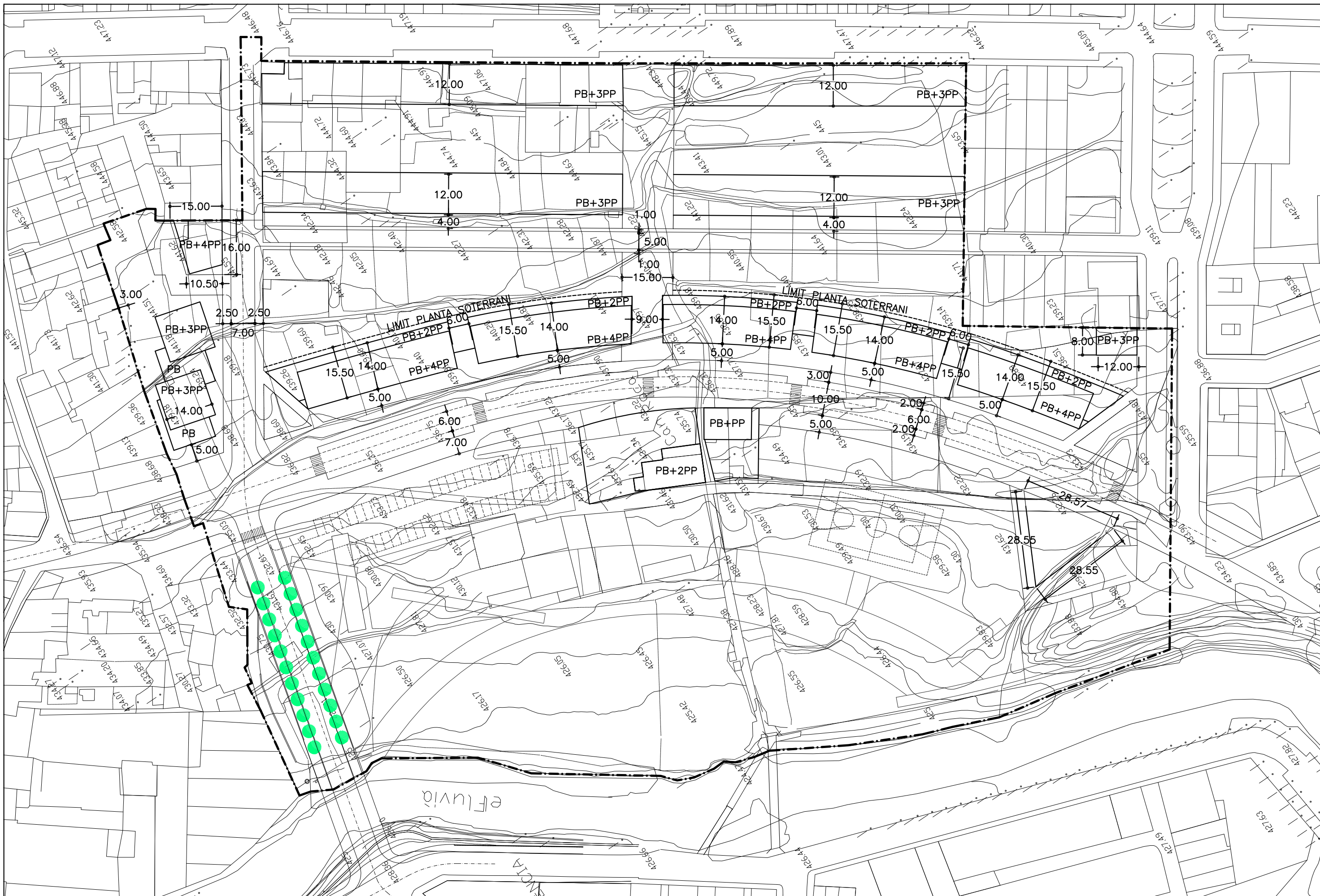
L'Arquitecta: **CARME YESTE CASADO**

REF.: 2023PG00063  
DATA: DESEMBRE DE 2023

PROJECTE: MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR LES FONTS  
POLÍGON B - COBERTES DE LES ILLES 5 I 6A

PLÀNOL: **ALINEACIONS (RASANTS)**

ESCALA: 1/1000  
N. PLÀNOL: **2-P**



ÀREA D'URBANISME  
SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ

L'Arquitecta:

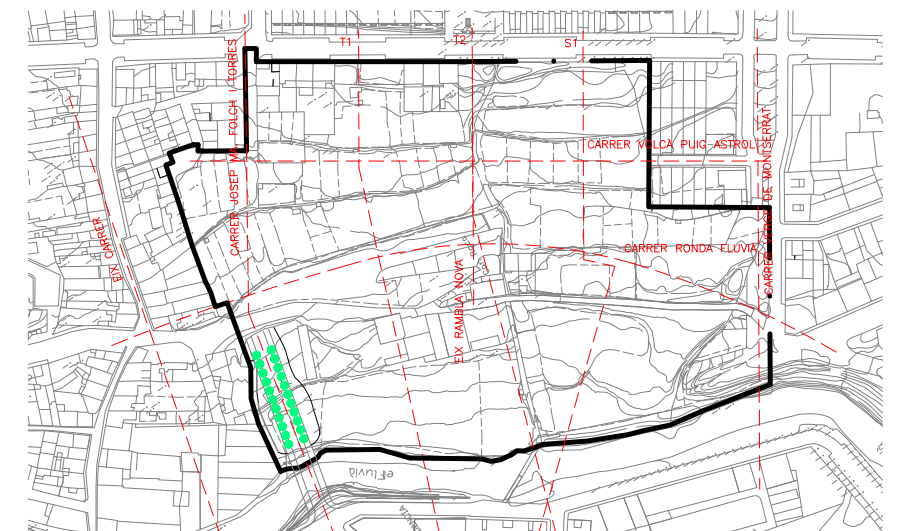
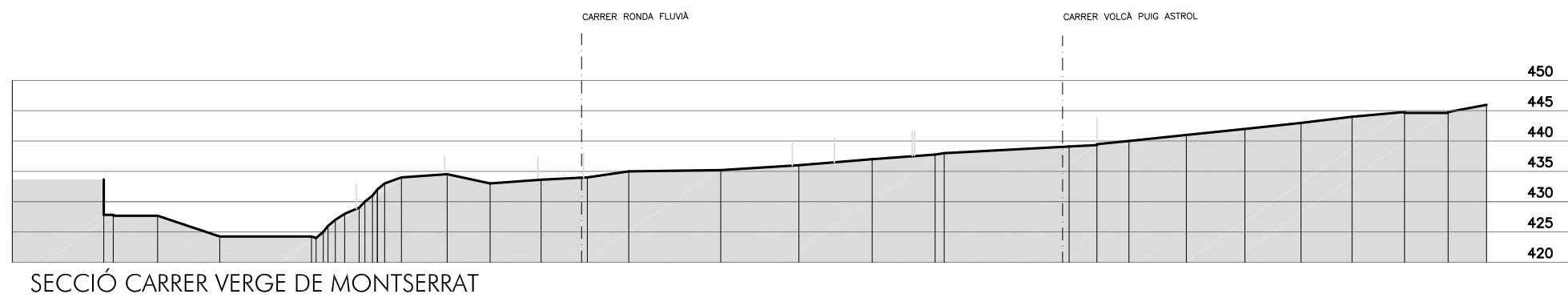
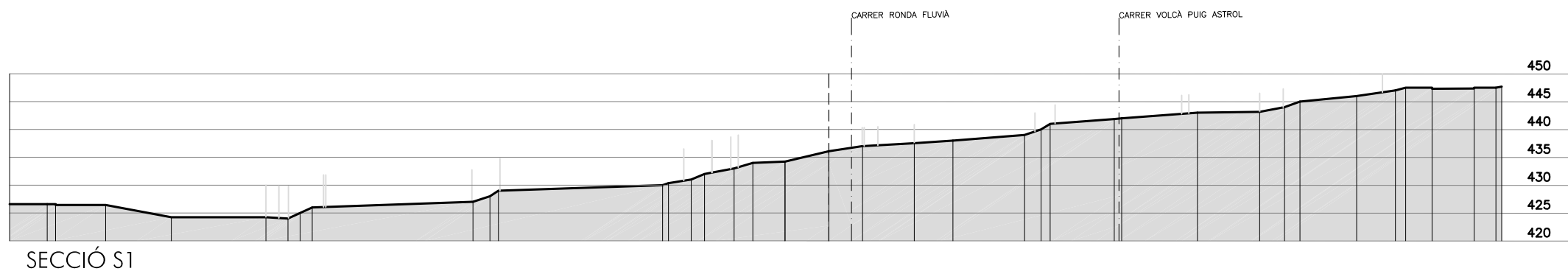
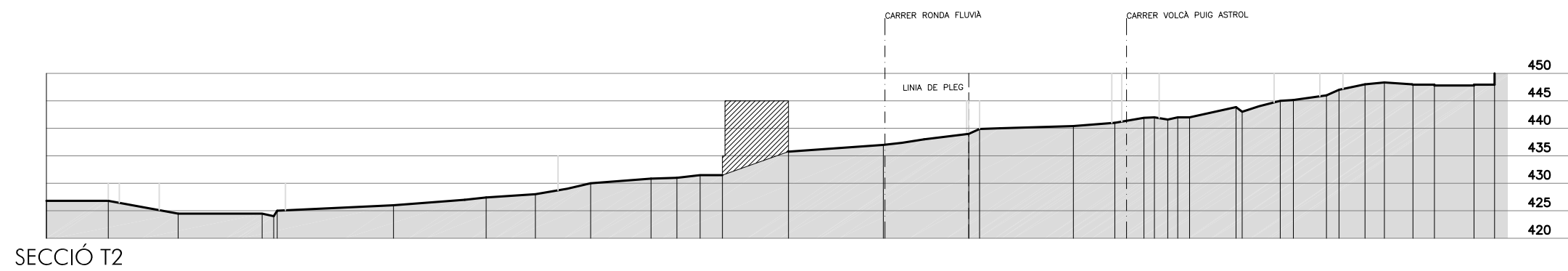
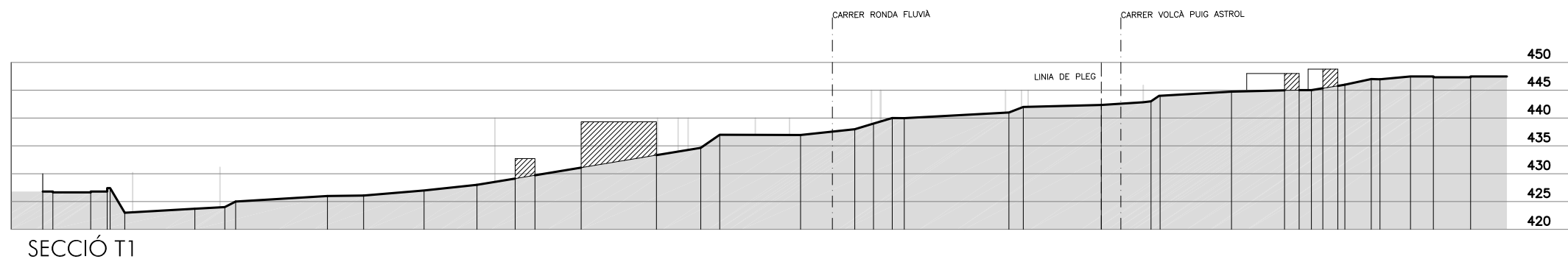
CARME YESTE CASADO


REF.: 2023PG00063  
DATA: DESEMBRE DE 2023

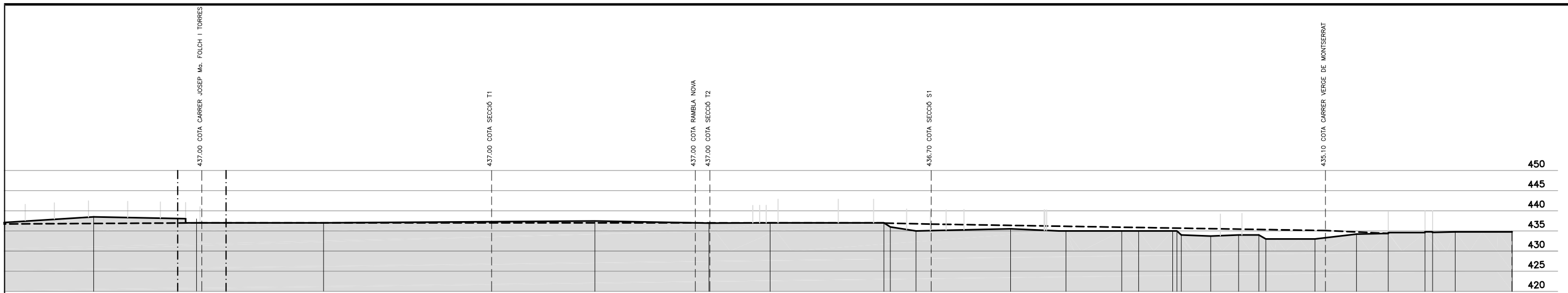
PROJECTE: MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR LES FONTS  
POLÍGON B - COBERTES DE LES ILLES 5 I 6A

PLÀNOL: ORDENACIÓ EDIFICACIÓ

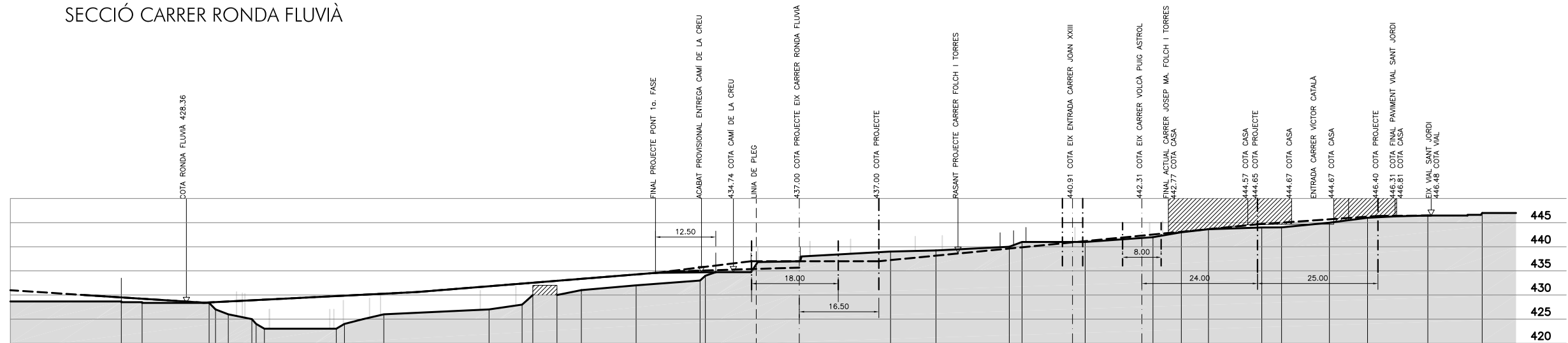
ESCALA: 1/1000  
N. PLÀNOL: 3-P



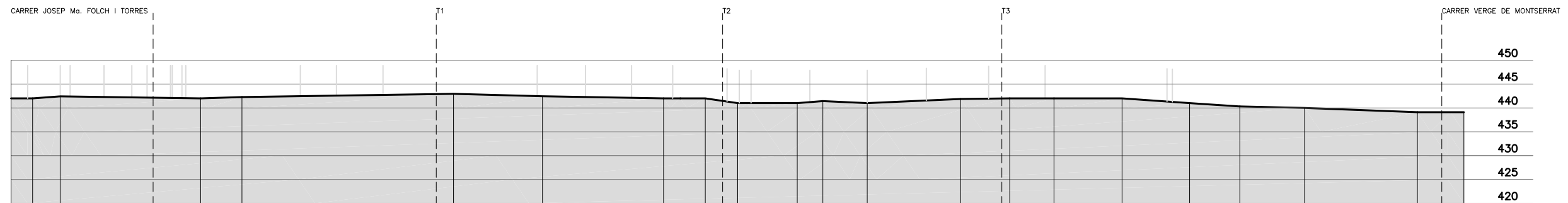
	ÀREA D'URBANISME SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ  <i>L'Arquitecta:</i>	REF.: 2023PG00063	PROJECTE: MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR LES FONTS POLÍGON B - COBERTES DE LES ILLES 5 i 6A	PLÀNOL: SECCIONS TERRENYS	ESCALA: 1/1000	N. PLÀNOL: 4-P
		<i>L'Arquitecta:</i>				



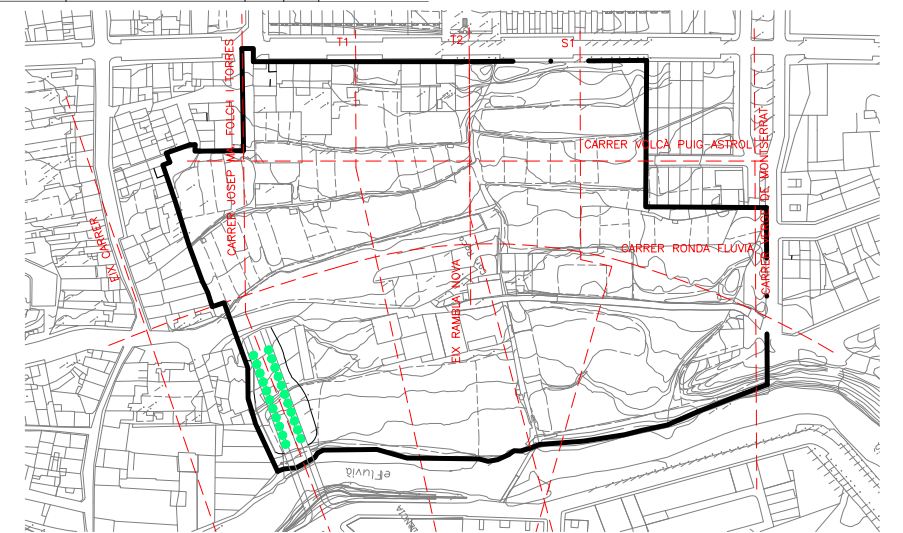
SECCIÓ CARRER RONDA FLUVIÀ



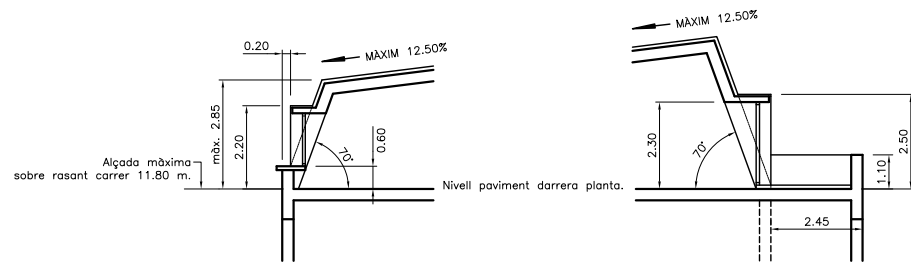
SECCIÓ CARRER FOLCH I TORRES



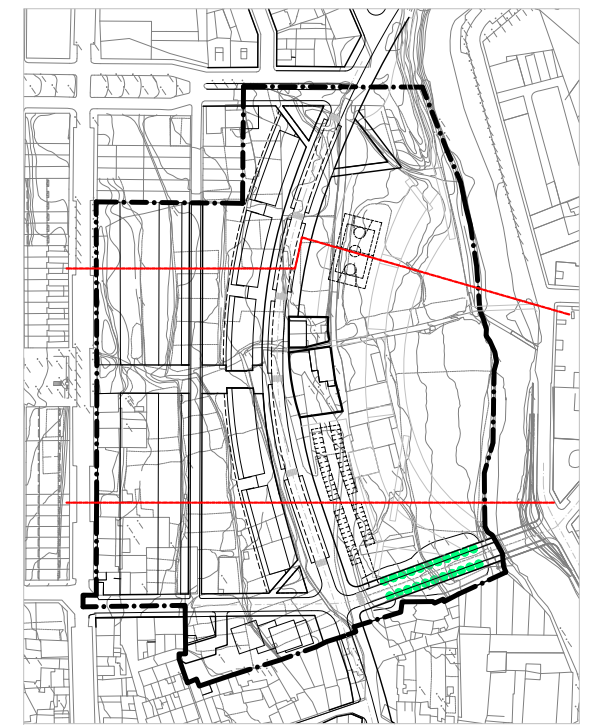
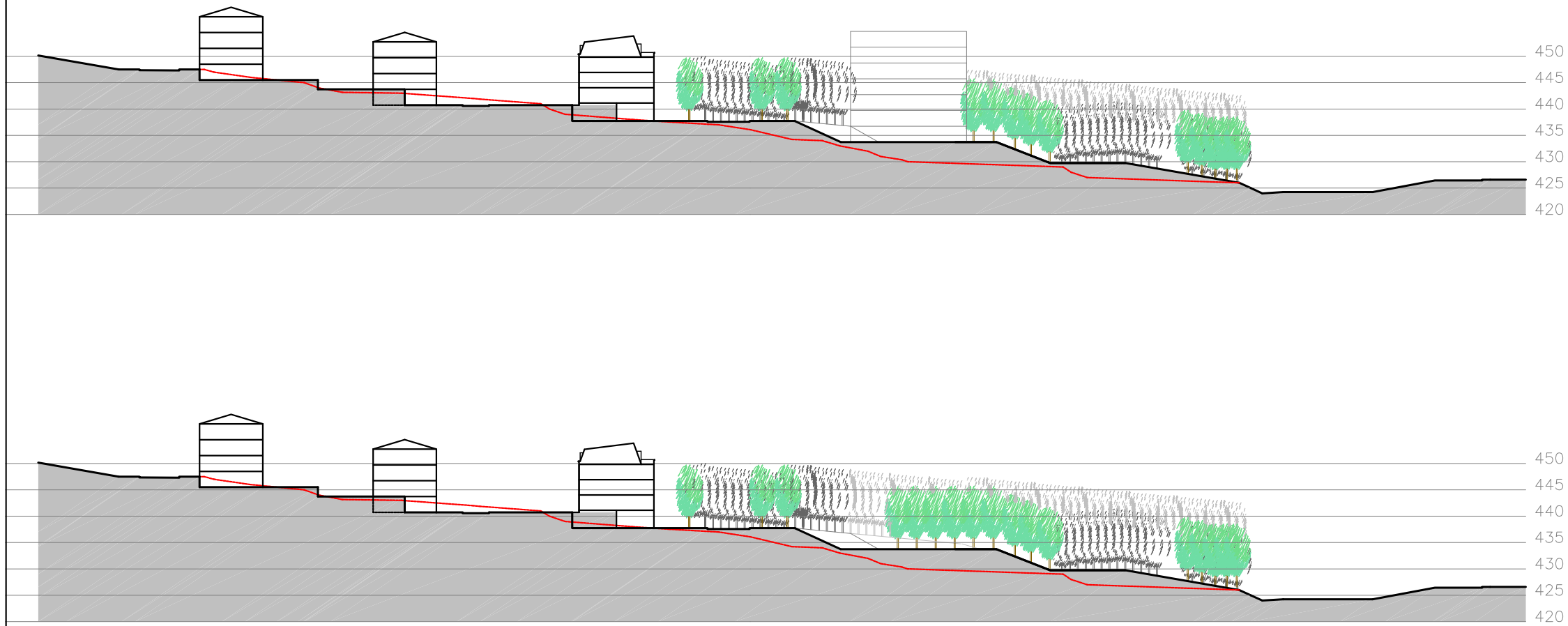
SECCIÓ CARRER PUIG ASTROL




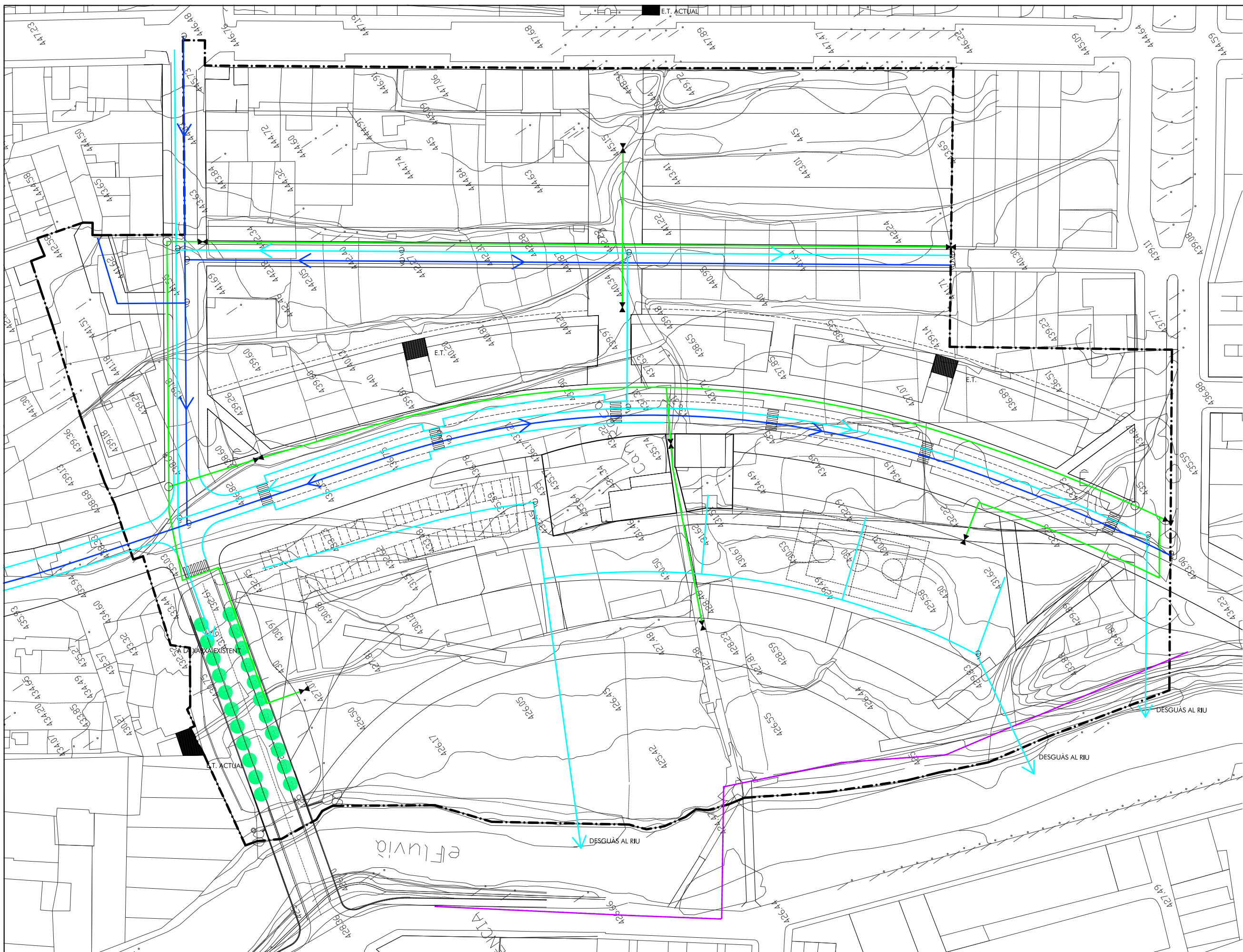
	ÀREA D'URBANISME SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ	REF.: 2023PG00063	PROJECTE: MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR LES FONTS POLÍGON B - COBERTES DE LES ILLES 5 I 6A	PLÀNOL: RASANTS	ESCALA: 1/1000	N. PLÀNOL: 5-P
	L'Arquitecta: CARME YESTE CASADO	DATA: DESEMBRE DE 2023				



DETALL COBERTA EDIFICIS ILLES 5 i 6A



	ÀREA D'URBANISME SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ  <i>L' Arquitecta:</i> CARME YESTE CASADO	REF.: 2023PG00063	PROJECTE: MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR LES FONTS POLÍGON B - COBERTES DE LES ILLES 5 i 6A	PLÀNOL:  SECCIONS	ESCALA:	N. PLÀNOL:
		DATA: DESEMBRE DE 2023			1/1000	6-P



- LLEENDA**
- COL·LECTOR EXISTENT
  - XARXA AIGUES BRUTES
  - XARXA AIGUES NETES
  - SOBREEIXIDOR
  - POU COL·LECTOR
  - CLAU DE PAS
  - XARXA D'AIGUA
  - HIDRANT
  - E.T.



ÀREA D'URBANISME  
SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ

L'Arquitecta: **CARME YESTE CASADO**

REF.: 2023PG00063  
DATA: DESEMBRE DE 2023

PROJECTE: MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR LES FONTS  
POLÍGON B - COBERTES DE LES ILLES 5 i 6A

PLÀNOL: INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

ESCALA: 1/1000  
N. PLÀNOL: 7-P





ÀREA D'URBANISME  
SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ

L'Arquitecta:

CARME YESTE CASADO

REF.:  
2023PG00063

DATA:  
DESEMBRE DE 2023

PROJECTE:  
MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR LES FONTS  
POLÍGON B - COBERTES DE LES ILLES 5 I 6A

PLÀNOL:  
ORDENACIÓ

ESCALA:  
1/1000

N. PLÀNOL:  
8-P



ÀREA D'URBANISME  
SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ

L'Arquitecta:

CARME YESTE CASADO

REF.:  
2023PG00063

DATA:  
DESEMBRE DE 2023

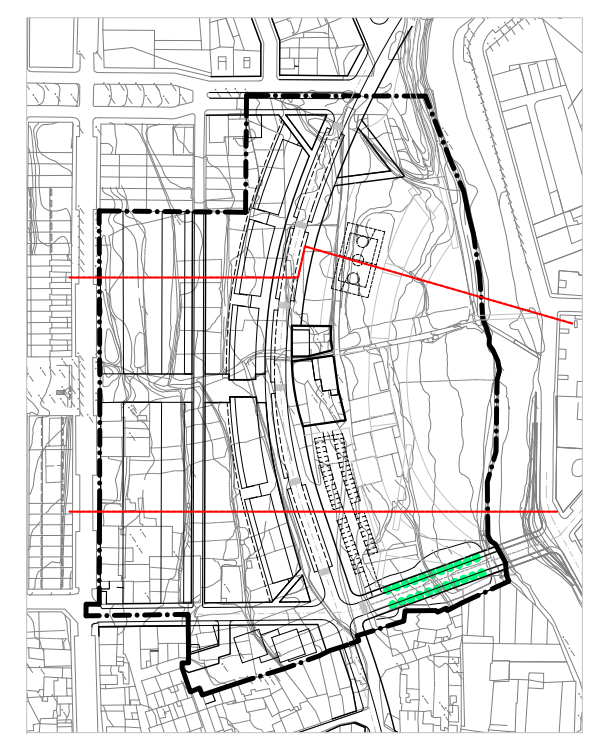
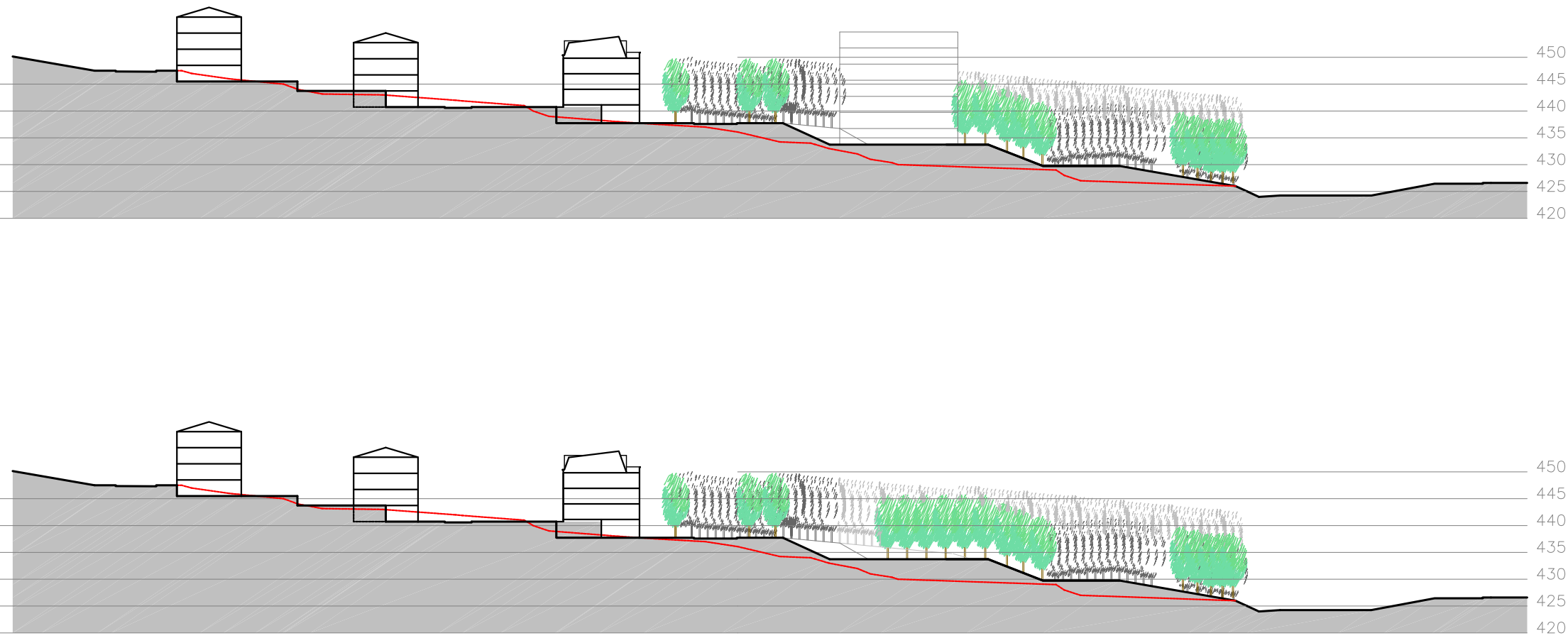
PROJECTE:  
MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR LES FONTS  
POLÍGON B - COBERTES DE LES ILLES 5 I 6A

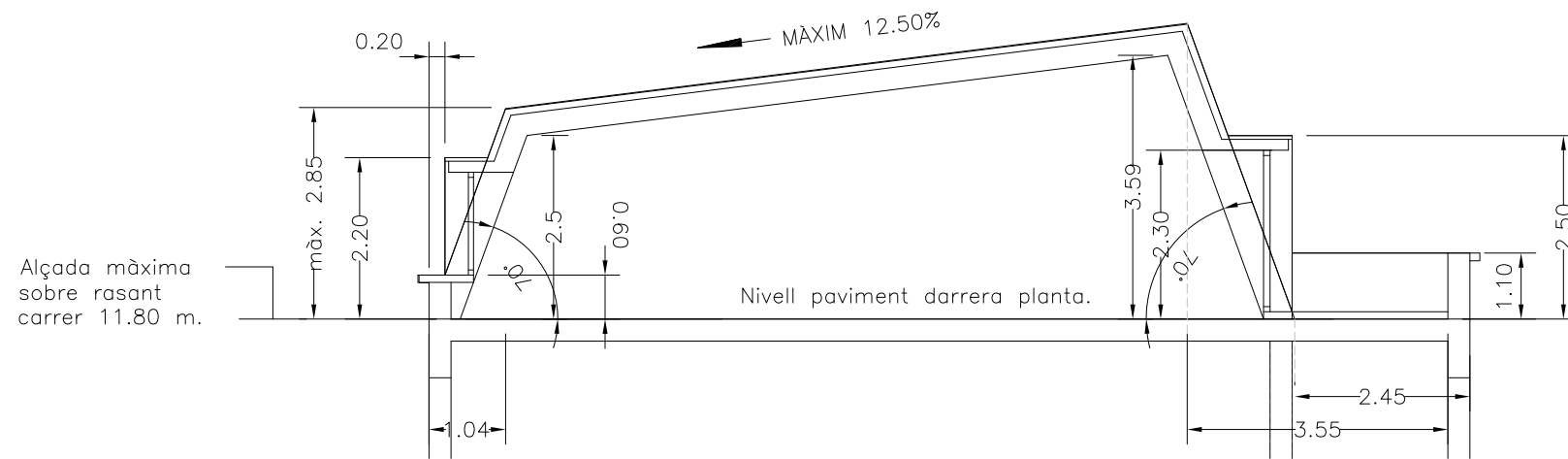
PLÀNOL:  
FASES D'URBANITZACIÓ

ESCALA:  
1/1000

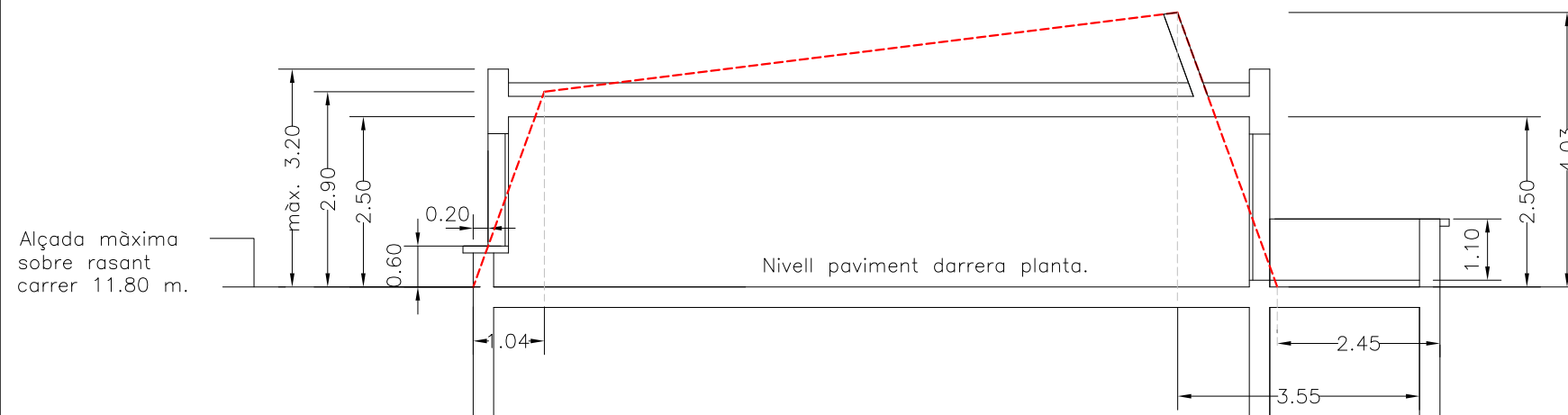
N. PLÀNOL:  
9-P







DETALL COBERTA NORMATIVA ACTUAL



DETALL COBERTA NORMATIVA MODIFICACIÓ PUNTUAL

