



Ajuntament d'Olot

ÀREA D'URBANISME



Ajuntament d'Olot

SECRETARIA

Aprovació inicial: 22 MAIG 2014

Aprovació definitiva: 30 OCT. 2014

BOP: \_\_\_\_\_

**MPP-13**  
**UPL1201400004**

**Modificació Puntual del Pla  
Parcial sector 12 "La Guardiola"  
Sòl d'Equipament Esportiu**

Maig de 2014



## ÍNDEX

---

ÍNDEX.....	2
I MEMÒRIA INFORMATIVA .....	3
1.- Àmbit.....	3
2.- Estructura de la propietat.....	3
3.- Promoció .....	4
4.- Planejament vigent.....	4
II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	4
5.- Objecte .....	4
6.- Marc legal. Procedència.....	5
7.- Justificació i oportunitat .....	5
8.- Solució adoptada i qualificació urbanística .....	7
9.- Quadres numèrics .....	7
10.- Informe mediambiental .....	8
III MEMÒRIA D'EXECUCIÓ.....	8
IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER .....	8
V PLA D'ETAPES .....	8
VI MEMÒRIA SOCIAL.....	8
VII NORMATIVA.....	8
VIII PLÀNOLS .....	11

## I MEMÒRIA INFORMATIVA

---

### 1.- Àmbit

La present modificació puntual de POUM afecta un sol àmbit del sector del Pla Parcial de La Guardiola:

- o Terreny situats entre el carrer Estadi i el camp municipal de futbol de l'Olot, ubicats dins el sector de la Guardiola. La superfície de l'àmbit és, segons les bases topogràfiques de l'ajuntament, de 2.527,19 m<sup>2</sup>sl.

L'àmbit és col·lidant amb el sòl d'equipament comunitari on s'ubica el nou parc de bombers d'Olot, i no està ocupat per cap edificació mentre no es construeixin els nous vestidors de l'Estadi Municipal. El terreny topogràficament és pràcticament pla.



### 2.- Estructura de la propietat

- o Els sòls de l'àmbit d'aquesta modificació son propietat municipal, provinents del projecte de reparcel·lació del pla parcial de la Guardiola, aprovada definitivament el 20 de febrer de 2008 (DOGC 7 març de 2008), i actualment està urbanitzat tot el sector de La Guardiola, amb recepció feta de les obres i per tant, te la consideració de sòl urbà consolidat.



### 3.- Promoció

La present modificació puntual de POUM és promoguda per l'ajuntament d'Olot.

### 4.- Planejament vigent

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament el 18 de juny de 2003 i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC 2 de febrer de 2004, número 4061).

- o EL POUM inclou l'àmbit, en el sector de sòl urbanitzable delimitat, sector 12 "la guardiola", ja desenvolupat mitjançant pla parcial. El 21 de desembre de 2006 (BOP 22 de gener de 2007), s'aprova definitivament el pla parcial de la guardiola.

Posteriorment es redactaren unes modificacions de pla parcial, afectant la normativa en general, els gàlils per la ordenació del sòl i l'ocupació d'algunes illes, no de la que ara és objecte de modificació.

En data, 8 de gener de 2010, s'aprova definitivament la MPOUM-11 de Modificació Puntual de Poum del nou parc de bombers d'Olot ( DOG 5549 20/01/2010).

El Pla Parcial, qualificà sòls com a equipament esportiu de titularitat pública (clau 4.2a), amb una superfície de 6.784,19 m<sup>2</sup>. Amb la MPOUM-11, part d'aquests sòls amb una dimensió 4.257m<sup>2</sup>sl. es varen qualificar d'equipament comunitari de protecció i seguretat públiques ( clau 4.5) tal com li correspon a un equipament com el tipus de parc de bombers. La resta de 2.527,19 es mantingué d'equipament esportiu públic ( clau 4.2a)

## II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

---

### 5.- Objecte

L'objecte d'aquesta modificació, concretada solament en el sòl d'equipament esportiu públic, es el d'adequar les determinacions del planejament del pla parcial per emplaçar els nous vestidors de l'Estadi Municipal d'Olot, i permetre una millor ubicació, a partir d'unes determinacions normatives relatives a les condicions d'edificació, més en concordança amb les que el POUM ja estableix per els sòls d'equipaments comunitaris. També es vol obtenir una bona integració a l'espai i amb l'entorn, considerant la presència del nou edifici dels Bombers.

## **6.- Marc Legal i Procedència**

La legislació urbanística vigent és el Decret Legislatiu DL 1/2010, de 3 d'agost , pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686 de 5 d'agost de 2010), modificat per Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme (DOGC núm. 6077, de 29 de febrer de 2012). I el Reglament de la Llei d'urbanisme Decret 305/2006 de 18 de juliol (DOGC núm. 4682, de 24-07-2006),

La modificació del pla parcial ve regulada per l'art. 96 del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, que estableix:

*" Modificació de les figures del planejament urbanístic:*

*1. 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 l'alteració del sistema urbanístic de l'equipament esportiu, ni cap augment de sostre, pel que no es fa necessari l'increment d'espais lliures ni de noves reserves per a equipaments.

Així com el mateix POUM, en l'article 4, contempla que només es podrà modificar el planejament quan la variació de les seves determinacions no alteri la coherència entre previsions i ordenació, i s'haurà de fonamentar en un estudi que justifiqui la no incidència de la mateixa modificació en les previsions generals.

La present modificació implica reajustos en les separacions als límits de la parcel·la de l'equipament esportiu, sense que hi hagi una disminució en la seva superfície, i sense que comporti un canvi de funcionalitat ni de localització dels equipaments en el territori.

La present modificació no implica un canvi a nivell global que alteri els criteris i objectius generals del POUM. Donat l'interès públic, procedeix la present modificació puntual de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

## **7.- Justificació i oportunitat**

L'Ajuntament d'Olot ha redactat el Projecte dels nous vestidors per a l'Estadi Municipal d'esports, i està pendent l'inici de les obres. Atenent la forma triangular del solar per l'equipament esportiu i les necessitats funcionals que ha de contenir el nou edifici, es fa difícil formalitzar el nou edifici aplicant les separacions que es determinen a les condicions de l'edificació pels equipaments comunitaris, fixades en el Pla Parcial. Amb tot, no es vol que la modificació pugui significar una implantació



ÀREA D'URBANISME

negativa per la col·lindància amb el nou edifici dels Bombers, pel que fa a visuals i espais lliures entre ells.

En concret, en el Pla Parcial de La Guardiola i per l'Equipament al costat de l'estadi municipal, es fixà com a separació als límits de parcel·la, de 10 m als vials principals i de 3 metres als altres límits. No hi ha vial principal en aquest sòl però si l'afecten els altres límits: el vial secundari del carrer Estadi i el límit de la parcel·la del parc de bombers. Per contra, en el mateix Article 9 del Pla Parcial no estableix separacions als límits de parcel·la i es remet a les condicions genèriques establertes a l'article 121 del POUM.

En voler aplicar aquestes separacions, ja es va constatar que no eren convenients ni ajustades a les necessitats dels edificis d'equipaments comunitaris, sobre tot en planta baixa, per la seva singularitat, necessitats de programa i forma/dimensions de la parcel·la. Amb això, la MPOUM-11 pel nou parc de bombers d'Olot, ja tenia per objectiu la zonificació necessària, però també una major flexibilitat per la implantació del nou edifici, sense les limitacions del Pla Parcial, pel que fa a les separacions, i la modificació va establir les mateixes normes per les condicions d'edificació que les del POUM en els mateixos termes de l'article 121.

Aquestes condicions d'edificació, que el POUM d'Olot determina en l'article 121 assenyalen:

*"l'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals, a la integració urbana dins el sector en el què es localitzi i a les normes legals que regulin la construcció de cadascuna d'ells.*

*En sòl urbà; els nous equipaments en sòl urbà no ultrapassarà l'alçada permesa per als edificis de l'illa, o en cas de que formin illa independent, la dels edificis de l'entorn urbà on s'emplacen.*

*En sòl urbanitzable; el tipus d'ordenació de l'edificació serà aïllada. Els paràmetres d'ocupació, intensitat de l'edificació, i alçada de l'edificació no ultrapassaran el promig resultant dels permisos als sòls amb aprofitament urbanístic del sector on s'emplacen, o en cas de no estar inclosos dins de cada sector amb aprofitament, el que resulti del promig de les illes confrontants."*

Els sòls on es volen ubicar els nous vestidors de l'Estadi Municipal, es troben dins un sector de sòl urbanitzable, amb el pla parcial aprovat i acabada la urbanització.

L'equipament es troba en una illa que comparteix amb l'equipament del Parc dels Bombers i l'Estadi Municipal d'Esports, però la part de l'equipament esportiu que queda lliure té una forma triangular de dimensions molt poc flexibles per un nou edifici regular, pel que la seva implantació ve dificultada si s'han de contemplar les separacions que fixen les normes reguladores del pla parcial, i molt en concret en planta baixa, on s'han de localitzar els espais més rellevants dels nous vestidors.



Conseqüentment, es creu oportú i més convenient que les condicions d'edificació siguin les que ja determina l'article 121 del POUM quan defineix "l'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals, a la integració urbana dins el sector en el què es localitzi i a les normes legals que regulin la construcció de cadascuna d'ells.

### **8.- Solució adoptada i qualificació urbanística**

Es vol determinar pel sòl de l'equipament esportiu, provinent del Pla Parcial de la Guardiola, que les normes de l'edificació siguin les que determina el propi POUM sense les limitacions que implica considerar les separacions als límits de parcel·la en planta baixa, i en coherència amb els criteris i paràmetres que ja estan fixats en els altres sòls d'equipaments comunitaris, que a més, es troben en la mateixa illa.

I en particular, pel sòl que te la qualificació d'equipament esportiu públic clau 4.2a, es proposa eliminar les determinacions particulars de les separacions als límits de vials i pels altres de la parcel·la, pel que fa a la planta baixa , i així poder disposar d'un espai més flexible atenent a les necessitats del programa funcional del nou edifici. Es mantindrà la separació de 3 metres en planta pis respecte als límits de parcel·la, per tal de garantir una millor integració en el conjunt de l'illa, entre edificis, assolint uns espais no edificats entre edificis que possibiliten una millor visualització, il·luminació etc.

### **9.- Quadres numèrics**

1.- De la totalitat de l'àmbit

	<b>PP la Guardiola</b> ( àmbit de la MPP-13) Sòl equipament esportiu		<b>MPP- 13 La Guardiola</b> <b>Sòl equipament esportiu</b>		<b>diferència</b>
sòl ,m2.	2.527,19	100%	2.527,19	100%	=
edificabilitat	0,75 m2.st.		0,75 m2.st		=
separacions	10 m a vials principals 3 m. a altres límits		Segons necessitats funcionals ( art 121 POUM) .  3 m. a altres límits en planta pis		Separacions Eliminades a vials 3 m. en planta pis altres límits
ocupació	50%		50%		=
Zonificació	<b>Sòl equipament esportiu</b>		<b>Sòl equipament esportiu</b>		=

Conseqüentment la modificació de POUM manté la superfície de sòls destinats a sistemes i la seva funcionalitat i destí final. Només implica la variació de les condicions de l'edificació pel que fa al les separacions als límits de parcel·la, que es referencien a les determinacions del POUM directament.



## **10.- Informe mediambiental**

El present document no suposa cap modificació que tingui implicacions de caràcter mediambiental.

## **III MEMÒRIA D'EXECUCIÓ**

---

Els sòls objecte de la present modificació , destinat a equipament esportiu, son de titularitat pública. Per assolir els objectius no es fa necessari la cessió ni l'expropiació de sòls, pel que no es delimiten polígons d'actuació.

## **IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

---

Donat que no es proposen nous sòls de cessió ni d'urbanització no es fa necessari cap estudi econòmic i financer pel desenvolupament de la MPOUM.

## **V PLA D'ETAPES**

---

La MPOUM no requereix etapes i serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació.

## **VI MEMÒRIA SOCIAL**

---

La present modificació no té implicacions a efectes de producció d'habitatge protegit.

## **VII NORMATIVA**

---

### TÍTOL I Disposicions Generals

#### **Art .1 Àmbit**

La present modificació de POUM afecta un sòl àmbits de la ciutat, qualificat d'equipament esportiu públic, delimitats en els plànol i02, i03 .

#### **Art .2 Contingut**

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols, de caràcter normatiu.

Pel que fa al plànols annex, aquest te solament caràcter informatiu.



**Art .3** Acompliment del POUM

El contingut normatiu de la present modificació puntual del POUM s'ha d'entendre substitutori i complementari de les normes i plànols d'ordenació del POUM i del Pla Parcial "La Guardiola", 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 POUM

La Modificació puntual del POUM 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 sòl a l'àmbit objecte de la present modificació queda definida en el plànols p.01, i és:

- a) Sistema d'equipaments esportius de titularitat pública, clau 4.2a.

**Títol III Normes d'edificació i ús****Capítol 1: Sistemes d'equipaments****Art .6** Condicions d'edificació del sòl d'equipament esportiu destinats als nous vestidors per a l'Estadi Municipal

L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals de l'equipament, al paisatge, a les condicions ambientals, a la integració urbana dins el sector en el què es localitzi i a les normes legals que regulin la construcció de cadascun d'ells. L'edificació en planta baixa es podrà situar als límits de parcel·la respecte dels vials principals i dels altres límits. En planta pis, s'haurà de separar 3 metres respecte a altres límits de parcel·la que no siguin vials.

Olot, Maig de 2014

  
**Llorenç Panella i Soler**

arquitecte municipal  
Cap de planejament urbà i Barri Vell



## ÍNDEX DE PLÀNOL

---

### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- i 01 SITUACIÓ
- i 02 PLANEJAMENT VIGENT. ZONIFICACIÓ. ÀMBIT 1
- i 03 TOPOGRÀFIC I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

### PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- P 01 ZONIFICACIÓ. ÀMBIT

### PLÀNOLS ANNEXES

- ANNEX 01. PLANTA EMPLAÇAMENT  
PROJECTE NOUS VESTIDORS ESTADI MUNICIPAL

## **VIII PLÀNOLS**

---