



Aprovació inicial ..... 15 OCT. 2008 .....  
Reclamacions ..... NO .....  
Aprovació definitiva ..... 29 GEN. 2009 .....  
B.O.P. .... 20 MAR. 2009 .....  
DOGC. 29/04/2009

**MPP-6**

**Modificació Puntual del Pla Parcial  
Sector 12 La Guardiola**

octubre de 2008



## **0. INDEX**

---

<b>0. INDEX</b> .....	<b>1</b>
<b>I MEMÒRIA INFORMATIVA</b> .....	<b>2</b>
1. Àmbit.....	2
2. Estructura de la propietat.....	2
3. Promoció .....	2
4. Planejament urbanístic vigent. ....	2
5. Situació respecte el planejament urbanístic vigent .....	3
<b>II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA</b> .....	<b>6</b>
6. Objecte .....	6
7. Marc legal. Procedència.....	6
8. Justificació i oportunitat .....	7
9. Solució adoptada .....	8
10. Informe mediambiental.....	9
<b>III MEMÒRIA DE D'EXECUCIÓ</b> .....	<b>10</b>
<b>IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER</b> .....	<b>10</b>
<b>V PLA D'ETAPES</b> .....	<b>10</b>
<b>VI MEMÒRIA SOCIAL</b> .....	<b>10</b>
<b>VII NORMATIVA</b> .....	<b>11</b>
<b>VIII PLÀNOLS</b> .....	<b>14</b>



## **I MEMÒRIA INFORMATIVA**

---

### **1. Àmbit**

L'àmbit de la present modificació puntual de Pla Parcial és, en caràcter general, el del pla parcial del sector 12, "La Guardiola", aprovat definitivament el 21 de desembre de 2006.

### **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'estructura de la propietat queda reflectida en el plànol d'informació i.07, plànol extret de la reparcel·lació aprovada.

### **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.



## 5. Situació respecte el planejament urbanístic vigent

El sector 12 de "La Guardiola" té una extensió de 106.159 m<sup>2</sup>. Els terrenys que comprèn limiten, pel sud, amb el vial de circumval·lació, perllongació de l'avinguda d'Europa, el carrer Masia, i el camí de l'Hostal de la Corda; per l'oest, amb el nou accés al nus de l' A-26, la C-37, i la C-26; pel nord, amb una línia sensiblement paral·lela la Riera de Riudaura, situada entre 50 i 80 metres de la llera; i per l'est, amb el sòl urbà de la zona de l'estadi municipal.

Els terrenys destinats a l'edificació privada tenen una extensió de 47.935m<sup>2</sup>

### 5.1 Zonificació

La divisió d'aquests terrenys en zones de diferent ordenació dels usos i de les edificacions s'ha fet amb concordança amb les disposicions que en aquest aspecte determina el POUM. És a dir, s'estableix els dos tipus genèrics de sòls, els destinats a usos industrials pròpiament dits i els destinats a les altres activitats econòmiques.

Les previsions de Pla Parcial són les següents:

- Zones per a ús d'industrial: 36.994 m<sup>2</sup> (77,18 %)
- Zones per a altres activitats econòmiques: 10.941 m<sup>2</sup> (22,82 %)

Els terrenys destinats a activitats industrials es divideixen en les següents **zones i sub-zones**:

- Zona d'indústria aïllada (clau 16.2)
- Zona d'indústria aïllada (clau 16.3.1)
- Zona d'indústria aïllada (clau 16.3.2)
- Zona industrial segons perímetres reguladors (clau 17.2)

### 5.2 Condicions de l'edificació de la zona d'indústria aïllada

Pel que fa a la **zona d'indústria aïllada** (clau 16) i en concret a les determinacions urbanístiques analitzades en la present modificació:



- ✓ **L'ocupació de parcel·la** (art 29.2 Normes Reguladores) que és la que resulta de respectar les separacions generals i als límits de parcel·la, en cap cas ultrapassarà el 50% i la part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments, pas de vehicles i zona enjardinada en el seu cas.
- ✓ **Les separacions** (art 29.6 Normes Reguladores) respecte de les alineacions de vials i espais lliures serà de 10m. (o la grafiada als plànols d'alineacions) i altres límits de parcel·la de 5m.
- ✓ En els fronts de parcel·les senyalats en el plànol **d'ordenació dels espais lliures**, el pla preveu la plantació obligatòria, determinat les espècies arbòries, per tal de produir una pantalla vegetal amb l'arbrat de l'espai públic, del privat, o d'ambdós. (art 19 Normes Reguladores). S'admetran places d'aparcament en aquest espai en cas que no es puguin ubicar en cap altre espai lliure de la parcel·la, només s'ubicaran aquell número de places exigits com obligatoris segons les determinacions del POUM i el paviment serà tractat de manera que permetin la filtració de les aigües de la pluja, com els paviments de llambordins, les llambordes perforades, les plaques cel·lulars de materials flexibles, etc. col·locades sobre bases filtrants. Es plantarà un mínim de un arbre cada 3 places d'aparcament.

Finalment les Normes Reguladores inclouen un **Disposició transitòria** respecte a les edificacions existents, en particular del mas la Guardiola, admeten transitòriament les construccions actuals del mas la guardiola i les construccions auxiliars, sent compatibles amb el planejament, pel que no seran indemnitzables en l'execució del present Pla.

### 5.3 Mesures de protecció i d'integració ambiental

El sector limita amb l'àmbit del Parc Natural a tot el llarg del costat nord-oest que segueix aproximadament paral·lel el curs de la riera, en una longitud de sis-cents metres, i a una distància compresa entre els seixanta i cent metres. No obstant, el



POUM preveu que, més de la meitat de la longitud d'aquest costat limitarà amb la traça de la variant d'Olot de l' A-26 i C-37

Per tal d'integrar paisatgísticament les zones perimetrals del sector en contacte amb l'àmbit del Parc Natural es preveuen les següents actuacions:

- o Plantació lineal d'arbres a cadascuna de les voreres de l'Avinguda President Francesc Macià de manera que actuï com a filtre visual entre el parc natural i el sòl urbanitzable.
- o Plantacions vegetals dins de les parcel·les que confronten amb aquest vial, segons es preveu a la normativa del Pla Parcial, per reforçar aquest filtre visual.



## II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

---

### 6. Objecte

La present modificació puntual té com a objecte introduir ajustaments puntuals a la Pla Parcial del sector 12, La Guardiola, detectats en el desenvolupament de la reparcel·lació, que en cap cas modifiquen els criteris generals.

#### Objectius concrets:

- Possibilitar l'ocupació fixada per la normativa del Pla en les parcel·les industrials.
- Aclarir la compatibilitat de l'aparcament privat i els accessos, en les zones enjardinades obligatòries de l'interior de les parcel·les privades del front de l'avinguda del President Francesc Macià.
- Aclarir la situació de l'ús d'habitatge en la parcel·la del mas la guardiola, admetent-lo en caràcter transitori.

### 7. Marc legal. Procedència

La legislació urbanística vigent és el Decret Legislatiu DL1/2005, 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 DL1/2007, 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

Posteriorment a l'aprovació del pla parcial de La Guardiola, es redacta i tramita, el corresponent projecte de reparcel·lació.

Durant l'elaboració d'aquest queda en evidència que en algunes parcel·les no es possible materialitzar l'ocupació del 50% fixada en la normativa del Pla parcial. Això és degut a que la normativa també fixa unes distàncies a límit de parcel·la i entre parcel·les. Tanmateix en el repartiment d'aprofitament sí que és l'ocupació del 50% la que es té en consideració, sense aplicar cap coeficient d'homogeneïtzació que ho compensi.

Pel que la present modificació puntual de pla parcial reestudia les ocupacions màximes fixades en els plànols d'ordenació i els límits de parcel·la, possibilitant l'ocupació màxima fixada en la normativa i considerada en la reparcel·lació.

Conseqüentment es modifica la distància del front del vial del carrer President Josep Irla, passant de 10m a 5m, igualant així els dos fronts del carrer.

Per altre banda, el front de l'avinguda President Francesc Macià, es proposa una doble franja enjardinada, una en el vial públic i una segona a l'interior de la parcel·la privada. Aquesta franja té una profunditat de 15 m, fet que suposa que les parcel·les que hi donen front tinguin una important reducció d'ocupació.

Pel que es redueix aquesta franja enjardinada de l'interior de parcel·la privada de 15m a 10m, sent superfície suficient per tal de mantenir el criteri de fer una franja enjardinada per suavitzar el traspàs del sòl no urbanitzable del parc natural i el sòl industrial.

Aquesta franja també podria haver suposat una important pèrdua d'ús del sòl lliure de la parcel·la i una càrrega d'urbanització. Per això el pla parcial, en l'article 19, concreta que aquest espai pot ser ocupat per l'aparcament privat de la parcel·la tot i mantenint l'arbrat i el paviment porós, al igual que els altres sòls lliures de tot el pla parcial. En tot cas, s'afegeix a l'article 19 de la normativa que també s'admet l'accés a la parcel·la.

Cal recordar que la fixació del tractament del sòl en l'espai lliure de la parcel·la ve fixada per la declaració d'impacte ambiental on es determina que cal preveure mesures





encaminades a reduir la pèrdua d'infiltració d'aigües en el terreny, és per això que el Pla Parcial fixa el tractament d'urbanització d'aquests espais.

Per últim, el pla parcial, recull en una disposició transitòria, la possibilitat de mantenir les construccions del mas la Guardiola. La voluntat és de mantenir el mas i el seu ús, ja que actualment té ús residencial.

Pel que s'afegeix una segona transitòria aclarint que s'admet l'ús residencial transitòriament.

Val a dir que la transitòria primera admet les construccions i aclareix que al ser compatibles amb el planejament no seran indemnitzables. Deixant clar que la voluntat de fer-lo compatible no té caràcter especulatiu si no que és la residència habitual d'una família.

## 9. Solució adoptada

Respecte dels punts enumerats 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 punts:

- Reduir la separació obligatòria entre el front de vial i el gàlib màxim, passant de 10m a 5m, igualant-se així els dos fronts, del carrer President Josep Irla.
- Reduir la franja enjardinada a l'interior de parcel·la privada al front de l'avinguda president Francesc Macià, passant de 15m a 10m.
- Conseqüentment reduir lleugerament la separació entre el front del vial de l'avinguda president Francesc Macià en les parcel·les industrials qualificades com a 16.2 i 16.3.1, per tal que es pugui materialitzar l'ocupació del 50% fixada en normativa.
- Modificar l'article 19, aclarint que també es permeten accessos en el front enjardina de l'avinguda president Francesc Macià.



- Afegir una transitòria, aclarint que s'admet transitòriament l'ús residencial en la parcel·la del mas la Guardiola.

## **10. Informe mediambiental**

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



### **III MEMÒRIA DE D'EXECUCIÓ**

---

La present modificació no suposa cap canvi en la gestió urbanística necessària per al desenvolupament del Pla parcial de la Guardiola, del qual ja s'ha realitzat el projecte de reparcel·lació, aprovat definitivament el 7 de març de 2008.

### **IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

---

La present modificació puntual del POUM no té repercussió a efectes financers.

### **V PLA D'ETAPES**

---

La modificació del pla 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 sector 12 "la Guardiola", i és l'assenyalat en els plànols informatius corresponents.

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

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols d'informació i 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 d'acord amb el que disposa l'article 92 del Decret Legislatiu DL 1/2005.

#### **Art. 4 Obligacions.**

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

#### **Art. 5 Acompliment del POUM**

El contingut normatiu de la present modificació puntual s'ha d'entendre substitutori i complementari de les normes i 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.



## TÍTOL II. DETERMINACIONS COMUNES A TOTES LES ZONES

### Art. 6 Plantacions en els espais lliures de parcel·la

En els fronts de parcel·les senyalats en el plànol d'ordenació dels espais lliures, el pla preveu la plantació obligatòria, determinat les espècies arbòries, per tal de produir una pantalla vegetal amb l'arbrat de l'espai públic, del privat, o d'ambdós.

Les plantacions s'efectuaran bé simultàniament amb les obres d'urbanització, bé amb les de construcció de les edificacions o de les instal·lacions.

S'admetran places d'aparcament i un accés per parcel·la en aquest espai en cas que no es puguin ubicar en cap altre espai lliure de la parcel·la. Només s'ubicaran aquell número de places exigits com obligatoris segons les determinacions del POUM i el paviment serà tractat de manera que permetin la filtració de les aigües de la pluja, com els paviments de llambordins, les llambordes perforades, les plaques cel·lulars de materials flexibles, etc. col·locades sobre bases filtrants. Es plantarà un mínim de un arbre cada 3 places d'aparcament.

### Disposició transitòria

Única. Admissió de l'ús residencial al Mas de la Guardiola.

S'admet l'ús residencial a què es destina el Mas de La Guardiola, en caràcter transitori fins que la parcel·la es destini a ús industrial.

### 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 de la present normativa substitueix l'article 19 de la normativa del Pla Parcial del sector 12 "La Guardiola", aprovat definitivament el 21 de desembre de 2006 (BOP 22 de gener de 2007, número 15).
- b. S'introdueix la disposició transitòria única de la present normativa com a disposició transitòria segona de la normativa del Pla Parcial del sector 12 "La Guardiola".

Olot, octubre de 2008

Eulàlia Mata Dumenjó, arquitecta  
Cap d'àrea d'urbanisme



AJUNTAMENT D'OLOI  
SECRETARIA

Aprovació inicial ..... 15 OCT. 2008

Reclamacions ..... NO

Aprovació definitiva ..... 29 GEN. 2009

R.O.P. .... 20 MAR. 2009

DOB-C: 29/04/2009



## VIII PLÀNOLS

---

### Plànols d'informació

- i.01. Situació. E1/20.000
- i.02. Topogràfic i àmbit E1/2.000
- i.03. Zonificació i usos E1/2.000
- i.04. Ordenació de l'edificació i dels espais lliures de parcel·la. Planta E1/2.000
- i.05. Ordenació de l'edificació i dels espais lliures de parcel·la. Alçat E1/2.000
- i.06. Ordenació de l'edificació i dels espais lliures de parcel·la. Punts d'aplicació ARM E1/2.000
- i.07. Estructura de la propietat (reparcel·lació aprovada definitivament el 7 de març de 2008. E1/2.000

### Plànols de proposta

- P.01. Zonificació i usos E1/2.000
- P.02. Ordenació de l'edificació i dels espais lliures de parcel·la planta. E1/2.000
- p.03. Ordenació de l'edificació i dels espais lliures de parcel·la. Alçat E1/2.000
- p.04. Ordenació de l'edificació i dels espais lliures de parcel·la. Punts d'aplicació ARM E1/2.000