



AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

Aprovació inicial 21 ABR. 2010
Reclamacions }
Aprovació definitiva 30 SET. 2010
- 2 NOV. 2010 }
B. O. P.

MPP-9

**Modificació Puntual del Pla Parcial
Sector 2 "El Serrat"**

abril de 2010



0. INDEX

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



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 2, " El Serrat", aprovat definitivament pel Ple de la Corporació en sessió de data 18 de març de 2010 i publicat al BOP núm. 71 de 15 d'abril de 2010.

2. Estructura de la propietat

El pla parcial "El Serrat" delimita un únic polígon d'actuació a desenvolupar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació. En virtut de les actes d'ocupació directes signades en data 17 de maig de 2007, modificada en data 1 d'abril de 2010, s'efectuà la cessió del sòl afectat d'equipament docent, per tal que l'Ajuntament d'Olot disposés dels terrenys destinats a la construcció de la nova Llar d'Infants i del nou centre escolar CEIP " El Morrot" i en data 2 de març de 2009.

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 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 delimitat, sector 2 " El Serrat", a desenvolupar mitjançant pla parcial. El 18 de març de 2010, s'aprova definitivament el pla parcial del sector " El Serrat", publicant-se el corresponent edicte al BOP núm. 71 de 15 d'abril de 2010.

5. Situació respecte el planejament urbanístic vigent

El sector 2 del SUD " El Serrat" assenyalà la illa 6 com el sòl qualificat d'equipament comunitari en la seva major part de superfície destinat a Equipament docent (clau 4.1, i una petita part sense ús específic (clau 4) però vinculada directament a l'equipament escolar públic. Els terrenys que comprèn limiten, pel Sud i per l'Oest amb sistema viari



del pla parcial urbanístic sector 2 " El Serrat", i pel Nord-Est, amb l'Avinguda del Morrot.

5.1 Zonificació

La divisió dels terrenys inclosos a l'àmbit del pla parcial s'ha fet amb concordança amb les disposicions que en aquest aspecte determina el POUM. És a dir, s'estableixen dos tipus genèrics de sòls, els destinats a usos residencials pròpiament dits i els destinats a equipaments comunitaris i molt en particular, el destinat a sòl d'equipament docent, que ja estava assenyalat a la banda Nord-Est del sector, per la seva posició estratègica dins les línies de comunicació i accessibilitat dins el territori de la ciutat.

Dins el sistema d'equipaments comunitaris, el pla parcial determina que l'equipament escolar són els terrenys reservats per a guarderies, centres escolars, preuniversitaris i altres.

Les previsions de Pla Parcial a tal efecte són les següents:

- | | | |
|--|-------------|------------------------|
| o Zones per a ús d'equipament comunitari | (clau 4) | 3.295 m ² |
| o Zones per a ús d'equipament docent | (clau 4.1) | 9.745,9 m ² |

5.2 Condicions de l'edificació de la zona d'equipament comunitari

Pel que fa al sistema d'equipaments comunitaris (**equipament docent**) (clau 4.1) l'article 26 del pla parcial "El Serrat" , en el seu text refós de l'aprovació definitiva, determina :

- ✓ **Article 26 d. Edificació:** es permetrà tot tipus d'edificació sempre que la seva alçada màxima no superi els 10,00 m (planta baixa i dues plantes) i la seva ocupació sigui com a màxim del 50% del solar corresponent.



II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

6. Objecte

La present modificació puntual té com a objecte introduir un únic ajustament puntual en el Pla Parcial del sector 2 del SUD, " El Serrat", detectat en el moment d'aplicar el desenvolupament i execució del nou CEIP El Morrot, que en cap cas modifica els criteris generals.

Objectius concrets:

- Assenyalar un paràmetre numèric per l'alçada de l'edificació d'un equipament escolar més flexible a les necessitats funcionals i estructurals de l'edifici, atenent als criteris i paràmetres que es justifiquen en el moment d'establir les bases projectuals d'un nou centre escolar, sense modificar cap dels altres criteris d'implantació sobre el territori i el paisatge de la vessant de la muntanya, però considerant que l'actual paràmetre és molt rígid i limitatiu de les solucions projectuals que es poden prendre, sobre tot en el moment de dissenyar la coberta i façanes del nou edifici.

7. Marc legal. Procedència

La legislació urbanística vigent és el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (DOGC núm. 4436 de 28 de juliol de 2005), modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990, de 18 d'octubre de 2007), la Llei 26/2009 de 23 de desembre de 2009, de mesures fiscals, financeres i administratives i el 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).

Conseqüentment, l'article 94.1 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, 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.

8. Justificació i oportunitat

Posteriorment a l'aprovació del pla parcial "El Serrat", es redacta i tramita, el corresponent projecte de construcció del nou centre escolar CEIP El Morrot, que s'ha presentat a aquest Ajuntament en data 22/03/2010 i núm. registre E2010002497. En el projecte constructiu i per les solucions adoptades concretament a la coberta i façanes, es justifica la seva idoneïtat tan constructiva, com per les condicions d'assoleïament i il·luminació, respecte al programa funcional interior que es desenvolupa, i atenent el conjunt de l'edifici, implantat en un terreny en pendent, quina solució es creu la més convenient pel paisatge urbà específic de la falda del volcà Montsacopa, i l'entorn dels espais lliures vinculats al propi centre i compartits amb els de la llar d'infants.

Durant l'anàlisi d'aquest projecte per part dels serveis tècnics municipals, queda en evidència la limitació estricta que representa tenir una altura màxima fins a 10 metres, i la impossibilitat de desenvolupar el programa necessari que requereix un nou centre escolar amb dues plantes, partint d'aquesta altura i per les seccions necessàries dels espais interiors, i que no afecta a temes d'ocupació, sostre ni altres característiques o paràmetres d'obligat compliment.

Amb caràcter general, el vigent POUM en el seu article 121, estableix que 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 que es localitzi i a les normes legals que regulin la construcció de cadascun d'ells.

D'altra banda, en tractar-se d'un nou edifici en la situació d'edificació aïllada, s'han de contemplar els criteris i determinacions del pla general, que com a normes generals determina per al tipus d'ordenació segons l'edificació aïllada. En particular, l'article 121.2 determina les condicions d'edificació pels equipaments comunitaris i molt en concret, pel sòl urbanitzable, regula: *El tipus d'ordenació de l'edificació serà aïllada. Els paràmetres d'ocupació, intensitat de l'edificació, i alçada de l'edificació no ultrapasaran el promig resultant dels permesos als sòls amb aprofitament urbanístic del sector on s'emplacen.*



ÀREA D'URBANISME

I les normes generals del vigent POUM, per al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, a l'article 163.1 determina que l'alçada màxima de l'edificació s'aplicarà per a cadascun dels punts dels paraments verticals de façana, des de la cota de la superfície del terreny fins la coronació de les façanes.

El projecte presentat del nou centre escolar, proposa un edifici segons les necessitats i el programa establert pel Departament d'Educació. I el resultat projectual significa una proposta d'implantació en el terreny amb una altura total resultant de 12,20 m.

Pel que la present modificació puntual de pla parcial reestudia l'altura màxima fixada a la seva normativa i la regulació de l'edificació de l'equipament escolar.

Conseqüentment es proposa modificar l'altura màxima establerta ara en 10 metres, passant a la de 12,20, sense modificar el nombre de plantes, que es manté en planta baixa i dues plantes.

Val a dir que el pla parcial, en la seva proposta d'ordenació de l'edificació sobre la rasant, determina unes altures reguladores dels edificis més propers a l'illa on s'emplaça el nou centre, majoritàriament de PB+ 3pp, segons els perfils reguladors fixats en el plànol d'ordenació, i per tant, l'alçada proposada com a reguladora pel nou edifici escolar no ultrapassaria el promig de l'entorn més immediat.

9. Solució adoptada

Respecte del punt enumerat en els objectius concrets d'aquest document i a la vista dels criteris, anàlisi i justificació de la proposta, la present modificació puntual del Pla Parcial de " El Serrat" modifica el següent paràmetre:

- Modificar l'alçada màxima de l'edificació de l'equipament comunitari escolar, que regula l'article 26.d, relatiu a les determinacions per al sistema d'equipaments comunitaris, passant de 10m a **12,20 m.**

10. Informe mediambiental

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



III MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

La present modificació no suposa cap canvi en la gestió urbanística necessària per al desenvolupament del pla parcial " El Serrat" aprovat definitivament el 18 de març de 2010 i publicat al BOP núm. 71 de data 15 abril de 2010.

IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

La present modificació puntual del Pla Parcial " El Serrat" 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 2 " El Serrat".

Art. 2 Contingut.

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols.

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 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

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. DETERMINACIO ÚNICA



Art. 6 : Alçada reguladora de l'edificació per al sistema d'equipaments comunitaris

Edificació: Es permetrà tot tipus d'edificació sempre que la seva alçada màxima no superi els 12.20 m (planta baixa i dues plantes) i la seva ocupació sigui com a màxim del 50% del solar corresponent.

Disposició addicional

Única. Correspondència de la present modificació puntual de Pla Parcial i el Pla Parcial del sector 2 " El Serrat".

- a. L'article 6 de la present normativa substitueix l'article 26.d de la normativa del Pla Parcial del sector 2 " El Serrat", aprovat definitivament el 18 de març de 2010.

Olot, abril de 2010

Llorenç Panella i Soler

Arquitecte municipal
Cap de planejament urbà i Barri Vell

 **AJUNTAMENT D'OLOI**
SECRETARIA

21 ABR. 2010

Aprovació inicial }
Reclamacions }
Aprovació definitiva **30 SET. 2010** }
B.O.P. - 2 NOV. 2010 }



VIII PLÀNOLS

Plànols d'informació

- i.01. Emplaçament E1/20.000
- i.02. Topogràfic i àmbit E1/2.000
- i.03. Planejament vigent: Zonificació i usos del pp E1/2.000
- i.04. Planejament vigent: Ordenació dels espais lliures i equipaments E1/2.000
- i.05. Planejament vigent: Ordenació de l'edificació sobre rasant E1/2.000
- i.06. Secció longitudinal de l'edificació Aplicació altura proposta CEIP el Morrot 12,20 m.
Alçat E1/500