



**UPL1**  
**202000006**

**Modificació Puntual Pla Parcial Sector Les Fonts,  
Polígon B. Illes 5, 6A i 8**

Novembre de 2020



**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, les parcel·les I, II i III de la Illa 6A, i la parcel·la I de l'illa 8 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 8.971,30 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

Parcel·la I de l'Illa 8: 357,00 m2

**2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

L'estructura de la propietat de les illes 5 , 6A i 8 és la que es reflexa en el quadre inferior segons les dades del projecte de reparcel·lació. La parcel·la I de l'illa 8 és de titularitat municipal, per cessió en concepte d'aprofitament mig efectuada en el projecte de reparcel·lació del polígon B del Sector Les Fonts.

<b>PARCEL·LA</b>	<b>SUPERFÍCIE</b>	<b>TITULARITAT</b>
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
Parcel·la I de l'Illa 8	357,00 m2	Pública (Ajuntament d'Olot)
<b>Total superfície:</b>	<b>8.971,30 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 der 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. 1 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.

**ILLA 8, PARCEL·LA I**

**DESCRIPCIÓ DE LA PARCEL·LA:**

URBANA.- Parcel·la assenyalada amb el número 1 de illa 8 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 triangular i de 357 m2 de superfície. Limita:

Al nord-est, mitjançant sistema viari, amb parcel·la adjudicada a l'Ajuntament d'Olot, identificada com a lletra G del projecte de reparcel·lació, integrada en el sistema d'equipaments comunitaris-esportius.

Al sud-est, amb vial, actualment Camí de la Creu.

A l'oest, mitjançant sistema viari, amb parcel·la adjudicada a l'Ajuntament d'Olot, identificada amb la lletra F del projecte de reparcel·lació, integrada en el sistema d'espais lliures: jardins.

**Càrregues, gravàmens i arrendataris:** Lliure

**CONDICIONS URBANÍSTIQUES:**

Qualificació urbanística: Ordenació específica aïllada amb Estudi de Detall. Indivisible.

ADJUDICATARIS:

AJUNTAMENT D'OLOT.

Règim de propietat: Ple domini

Títol d'adjudicació:

Cessió obligatòria i gratuïta en concepte de part de l'aprofitament mig.

DRETS ADJUDICATS:

Li correspon un percentatge del 4,5910% del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

**COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL**

D'acord amb la memòria del projecte, l'AJUNTAMENT D'OLOT no participa en les càrregues d'urbanització. La seva aportació que supera àmpliament la que li correspondria es materialitzarà en les inversions dins el parc que es descriuen a la memòria.

Això no obstant, li correspon percebre la quantitat provisional de 603,90 € per diferències en l'adjudicació.



### 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 religió)*
- *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:**

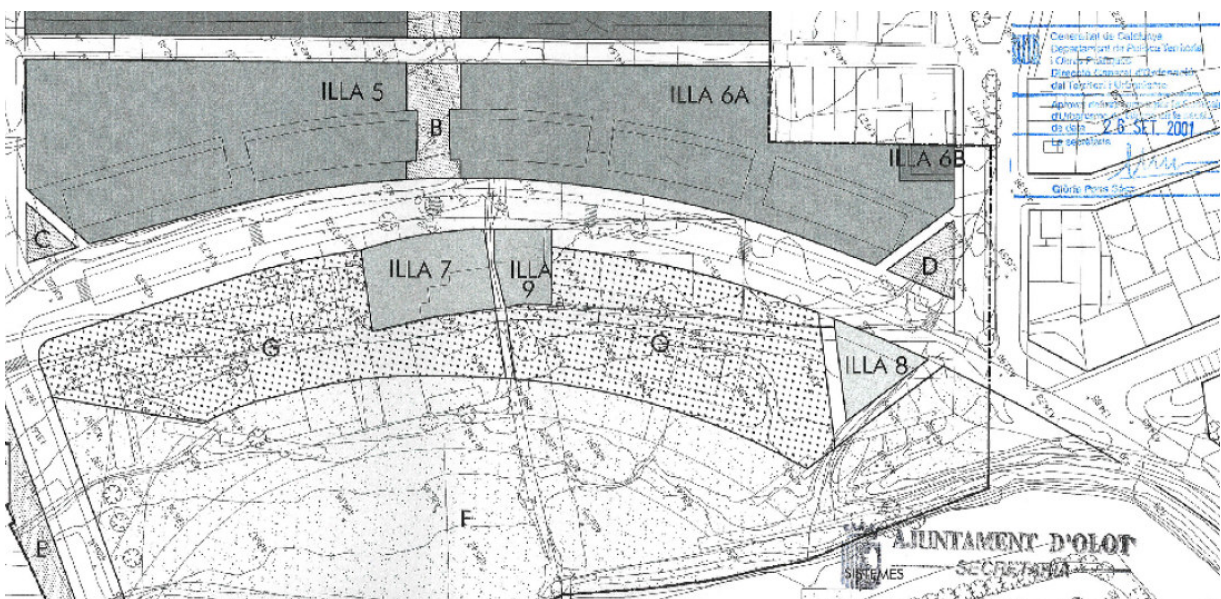
**-EI PP-16 Pla parcial Les Fonts, aprovat definitivament el 17/04/1985,** únicament quant a la regulació de la planta sota teulada per a les zones sub-urbanes de les illes 4, 13, 14, 19, 26, 32 i 37 en la part compresa dins l'àmbit del polígon A; i de les illes 16, 20, en la part compresa dins l'àmbit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

## 5. ANTECEDENTS

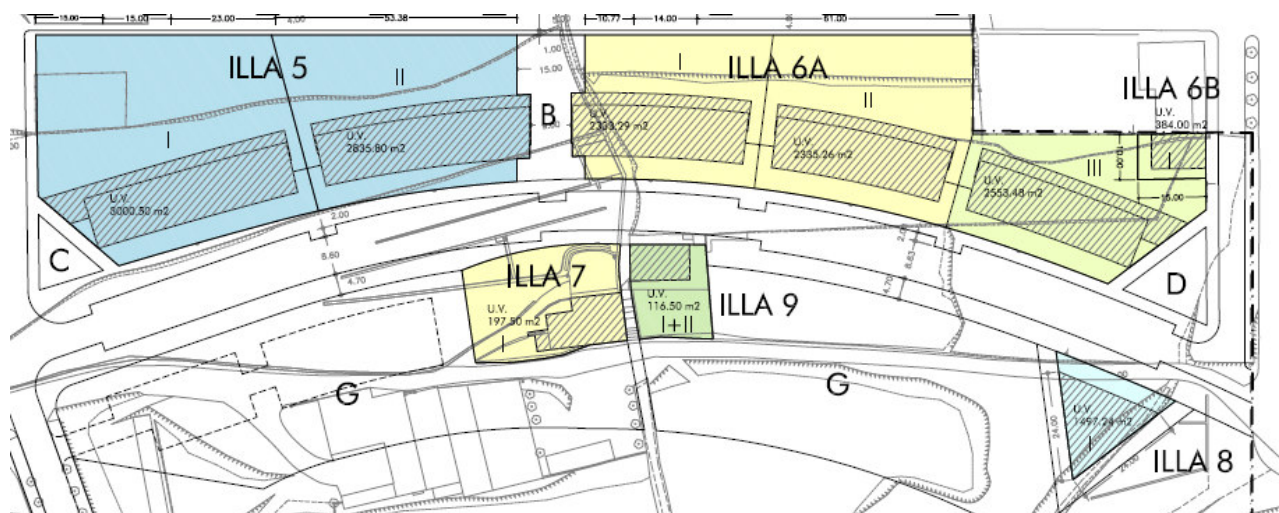
El sòl objecte de modificació puntual del Pla Parcial és el de les parcel·les 1 i 2 de la illa 5, parcel·les 1, 2 i 3 de la illa 6A i la parcel·la 1 de l'illa 8, totes elles de caràcter residencial. Formen part del polígon B, avui en dia executat totalment i recepcionada l'obra urbanitzadora. De fet i de dret, tenen la consideració de sòl urbà consolidat.



Detall del Plànol 1P de la Modificació Polígon B



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, és la que segueix:

### **ILLES 5 I 6A**

#### **Art. 27 Definició**

*Aquestes illes són les que confronten amb la ronda Fluvià al llarg de tot el tram que transcorre dins l'àmbit del polígon i les edificacions que s'hi preveuen són les que limitaran visualment tota la gran àrea oberta del parc fluvial situat entre aquesta ronda i el riu.*

#### **Art. 28 Tipus d'ordenació:**

*El tipus d'ordenació de l'edificació és el d'illa oberta, amb els edificis formant barres o blocs aïllats amb espais lliures privats vinculats, seguint les condicions d'ordenació de l'edificació que s'estableixen específicament en aquestes normes i en els plànols mitjançant la delimitació dels perímetres reguladors de cada edificació així com dels perfils i seccions reguladors en determinats casos.*



**Art. 29 Parcel·la mínima.**

*La parcel·la mínima és de 1.000 m<sup>2</sup>, i comprendrà blocs sencers dels previstos en el plànols d'aquest pla parcial.*

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

*L'ocupació màxima de la parcel·la és la definida pels perímetres reguladors de cada edificació. 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. 31 Sostre màxim edificable**

*El sostre màxim edificable que correspon a cada edificació és el que es determina a l'interior del seu perímetre regulador. En el càlcul del sostre edificat s'hi inclourà el de les plantes o part de les plantes que tenen la consideració de planta baixa, el de la planta golfes accessibles amb alçada superior a 1,60 m, així com els cossos volats.*

**Art. 32 Alçada reguladora i nombre màxim de plantes**

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

*Les caixes d'ascensor i les d'escaleres s'hauran de mantenir per sota dels plans de la teulada o de la coberta plana.*

**Art. 33 Unitat de projecte**

*Cadascun dels edificis haurà de ser objecte d'un projecte d'edificació unitari, si bé es podrà admetre la construcció per fases successives.*

**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. 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 metàl·lic mat.*

*Al vessant de coberta que constitueix la façana de la quarta planta pis, i que confronta amb la Ronda Fluvià s'hi admeten cossos sortints per a obertures tipus Mansart, 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 només 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.*

*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.*

**Art. 36 Accessos rodats**

*Els accessos de vehicles rodats a cada edificació es realitzarà exclusivament a través dels espais de separació previstos entre edificis.*

**Art. 37 Condicions d'ús**

*Els usos admesos en aquesta zona són:*

- a) Habitatge plurifamiliar.*
- b) Hotel·ler.*
- c) Oficines.*

**ILLA 8**

**Art. 41 Definició**

*Aquesta illa està formada per una sola parcel·la i un sol edifici, que tanca el parc pel costat sud-oest, constituint-ne per tant un element de referència. Es preveu com una de les parcel·les que han de ser cedides a l'Ajuntament en concepte del deu per cent de l'aprofitament del polígon.*

**Art. 42 Tipus d'ordenació:**

*El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada, seguint les condicions d'ordenació de l'edificació que s'estableixen específicament en aquest pla parcial i en l'Estudi de Detall que caldrà desenvolupar abans de procedir a l'edificació.*

**Art. 43 Parcel·la mínima i front mínim de parcel·la**

*Constitueix una parcel·la única i indivisible*



**Art. 44 Ocupació màxima de parcel·la**

*L'ocupació màxima de la parcel·la és la definida pels perímetres reguladors en planta baixa de l'edificació. Fora d'aquest perímetre, es permet ocupar, en planta totalment soterrada, la part de parcel·la expressament delimitada en els plànols.*

**Art. 45 Sostre màxim edificable**

*El sostre màxim edificable que correspon a l'edificació és el que es determina a l'interior del seu perímetre regulador. En el càlcul del sostre edificat s'hi inclourà el de les plantes o part de les plantes que tenen la consideració de planta baixa, el de la planta golfes accessibles amb alçada superior a 1,60 m, així com els cossos volats.*

**Art. 46 Alçada màxima.**

*L'edificació no ultrapassarà en cada planta una alçada igual a la separació existent entre aquesta i l'alineació oposada de la Ronda Fluvià, mesurada en projecció vertical.*

*Les caixes d'ascensor i les d'escales s'hauran de mantenir per sota dels plans de la teulada o de la coberta plana.*

**Art. 47 Projecte específic**

*Atesa la situació estratègia de l'edifici, al final del parc, i en el vèrtex del colze que forma el riu Fluvià pocs metres aigües amunt abans de discorre tangent a l'àmbit del polígon, i per tal de garantir una solució arquitectònica idònia, caldrà procedir a convocar un concurs entre tècnics per a la redacció de l'avantprojecte d'edificació al qual s'haurà d'adaptar la nova edificació, sigui promoguda directament per l'Ajuntament o pels particulars un cop feta l'alienació. L'avantprojecte triat haurà de respectar en tot cas les condicions d'edificació establertes per aquest pla parcial.*

**Art. 48 Estudi de Detall**

*L'ordenació de l'edificació es farà mitjançant un Estudi de Detall que recollirà l'avantprojecte guanyador del concurs convocat per a la seva redacció.*

**Art. 49 Condicions d'ús**

*Els usos admesos en aquesta illa són:*

- a) Habitatge plurifamiliar.*
- b) Hoteler.*
- c) Oficines.*
- d) Comercial.*



## **II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

---

### **6. OBJECTE**

L'objecte de la present modificació puntual del Pla Parcial Sector Les Fonts, Polígon B, és el d'assenyalar en la normativa urbanística la possibilitat de contemplar-hi millores en la qualitat arquitectònica dels volums edificatoris mitjançant: un ajust en la profunditat de la planta soterrani per donar compliment a la reserva d'aparcament obligatòria, permetre cossos volats oberts que actualment el Pla Parcial no permet, canvi en la orientació de la planta coberta per millorar l'assolellament i permetre configuracions rectangulars en la parcel·la municipal que té forma triangular.

La voluntat de la Corporació és permetre aportacions formals als futurs edificis sense increment d'edificabilitat, que millorin la qualitat dels habitatges donant resposta als estàndards de confort actuals.

### **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

El vigent “*Pla Parcial 29 Modificació puntual del Polígon B de Les Fonts*” fou aprovat definitivament el 26/09/2001, havent passat dinou anys es posa de manifest algunes mancances normatives vers les necessitats actuals dels habitatges en les illes que fan front a la Ronda Les Fonts.

Illes 5 i 6A

Les illes 5 i 6 A formen façana nord amb el viari anomenat Ronda Les Fonts. El gàlib edificatori es troba reulat preveient un espai de verd privat davanter. Actualment, les dimensions de profunditat en plana sotterrani no fan possible la ubicació de la totalitat de la reserva de places, la qual amb un increment de 1,50 metres permet una doble fila d'aparcaments amb carril central, complint amb aquesta obligació.

A nivell de plantes sobre rasant el gàlib és un rectangle sense possibilitats que entrin en joc cap mena de cossos volats. Es proposa la possibilitat de compondre les façanes amb cossos volats oberts (balcons) atès que no incrementen la edificabilitat i volen sobre espai privat. La proposta segueix els paràmetres generals del POUM en edificacions plurifamiliars aïllades, i el mateix criteri establert a l'article 35 del mateix Pla Parcial on ho permet en els xamfrans que limiten amb el carrer Folch i Torres i Verge de Montserrat, per les mateixes illes 5 i 6 A.

A la planta coberta el Pla Parcial preveu una secció singular en forma de mansarda. Es proposa una simetria de la planta coberta per motius d'orientació de la mateixa, mantenint el volum i condicions, aprofitant l'assolellament natural i permetre la possibilitat d'ubicar-hi les futures plaques solars.

Illa 8



Aquesta parcel·la és de titularitat municipal, per cessió en concepte d'aprofitament mig efectuada en el projecte de reparcel·lació del polígon B del Sector Les Fonts.

En el moment de plantejar l'edificació en forma triangular en aquesta parcel·la, es fa evident la notable limitació que implica la dita forma, amb arestes punxegudes i dificultat arquitectònica de distribució interior i complir amb els estàndards d'habitabilitat.

Una nova proposta que desvinculi la obligació del perímetre triangular i permeti encabir-hi formes rectangulars que puguin volar puntualment en plantes pis, reduiria la dificultats esmentades, afavorint la participació més amplia de constructors. En el mateix sentit es proposa eliminar la reculada en planta baixa atès que no respon a cap llenguatge arquitectònic del seu entorn i essent totalment innecessari ja que les voreres de la Ronda de Les Fonts disposen d'una amplada molt funcional.

La nova alineació proposada per la present modificació respecta el sostre edificable de la parcel·la, no altera l'aprofitament del conjunt de l'illa i permet un disseny racional i funcional del futur edifici. Al mateix temps, s'elimina l'obligatorietat de realitzar un concurs en relació a la redacció d'un projecte tècnic.

## **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 Les Fonts modifica el següent paràmetre:

- Ampliar el gàlib de la planta soterrani 1,50 m per permetre millor distribució de la reserva d'aparcament obligatòria.
- Possibilitar la formació de cossos volats oberts en plantes pis, evitant uns edificis residencials com blocs tancats.
- Fer simètrica la secció de la planta coberta, buscant el millor assolellament i fent possible la col·locació de plaques solars.
- Desvincular l'obligació del perímetre de la parcel·la, permetent enquibir-hi formes rectangulars.
- Eliminar el concurs per a la redacció del projecte arquitectònic.

Es modifiquen els articles 30, 34 i 35 relatius a les illes 5 i 6 A, i els articles 44, 47 i 48 relatius a la illa 8. Es complementa la modificació amb plànols normatius.

## **10. INFORME MEDIOAMBIENTAL**

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



## **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 ampliar lleugerament l'ocupació en planta soterrani i possibles cossos volats oberts.

### **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, 6A i 8 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, illa 6 A i illa 8 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 30, 34, 35, 44, 47, 48 i 49, que resten amb el següent redactat:

### ILLES 5 I 6A

#### **Art. 30 Ocupació màxima de parcel·la (es modifica)**

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 (es modifica)**

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 metàl·litat 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 (es modifica)**

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.



## ILLA 8

### **Art. 44 Ocupació màxima de parcel·la** (es modifica)

L'ocupació màxima de la parcel·la és la definida pels perímetres reguladors en planta baixa i soterrani segons plànol d'ordenació 3-P.

### **Art. 47 Cossos volats** (nou i canvi numeració)

Sense alterar en cap cas la edificabilitat establerta a la illa i atenent la dificultat de la forma de triangle d'aquesta, quan per motius de funcionalitat, optimització i millor distribució del programa residencial es requereixi aconseguir perímetres rectangulars en la **illa 8**, podran ultrapassar en les plantes pis cossos volats oberts o tancats amb les següents condicions:

- a) Exclusivament en les dues façanes laterals (no la façana que confronta amb Ronda Fluvià).
- b) La ocupació dels cossos volats que ultrapassi el perímetre triangular, haurà de ser compensada a l'interior del mateix triangle.
- c) Els cossos volats 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.

### **Art. 48 Condicions d'ús** (només canvi numeració 49)

Els usos admesos en aquesta illa són:

- a) Habitatge plurifamiliar.
- b) Hoteler.
- c) Oficines.
- d) Comercial.

Olot, novembre de 2020



## **VI PLÀNOLS**

---

### **Plànols d'informació**

1-i. Situació E1/20.000

2-i. Emplaçament E1/2.000

### **Plànols de proposta**

1-P. Zonificació i usos. Qualificació del sòl E1/1.000

3-P. Ordenació edificació E1/500

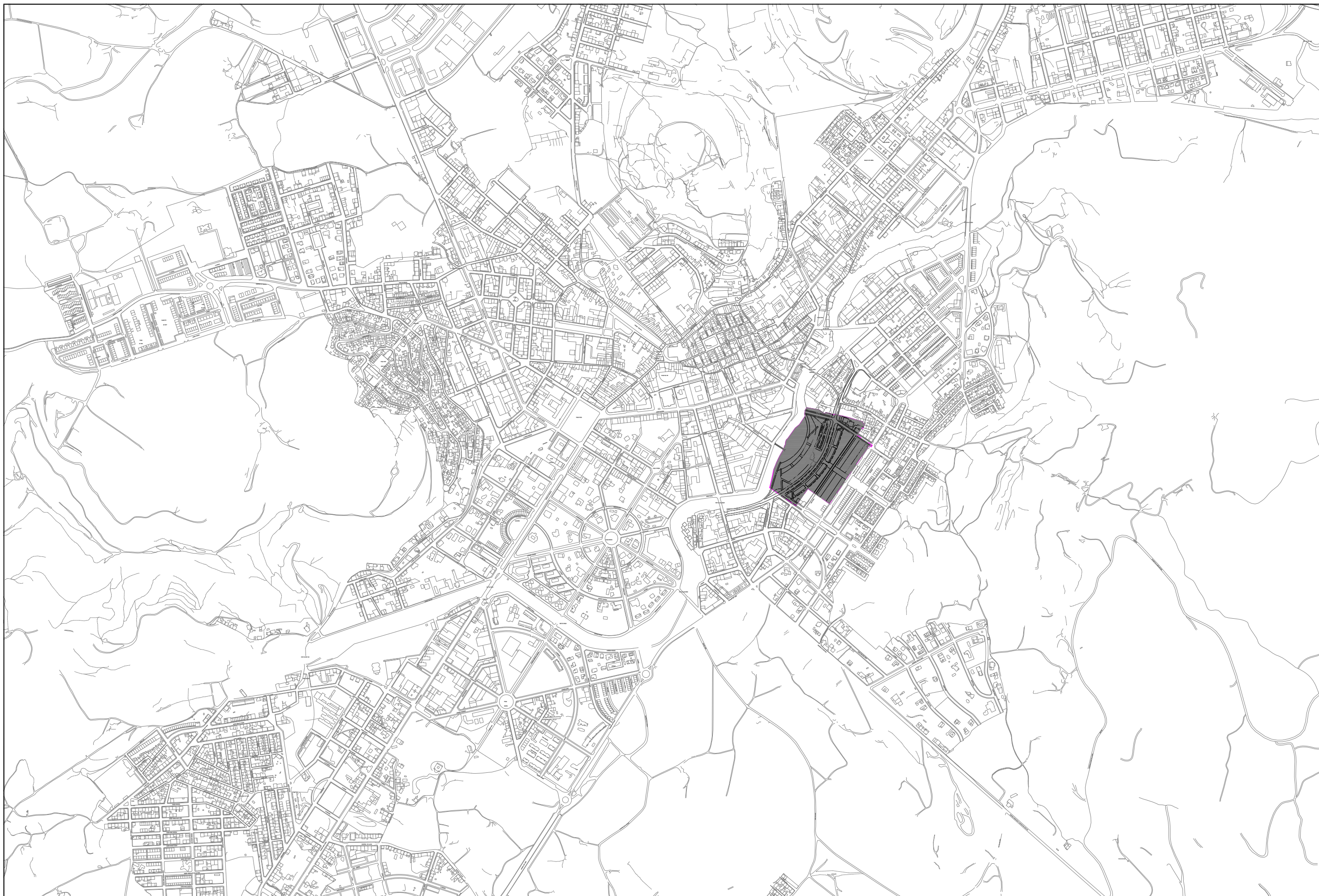
4-P. Secció terrenys E1/1000

5-P. Rasants E1/1000

6-P. Seccions proposta E1/1000

8-P. Ordenació E1/1000





Ajuntament d'Olot

ÀREA D'URBANISME  
SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ

L'Arquitecta:

CARME YESTE CASADO

REF.:  
2020PG0002

DATA:  
NOVEMBRE DE 2020

PROJECTE:  
MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR LES FONTS  
POLÍGON B PARCEL·LES 5,6A I 8

PLÀNOL:

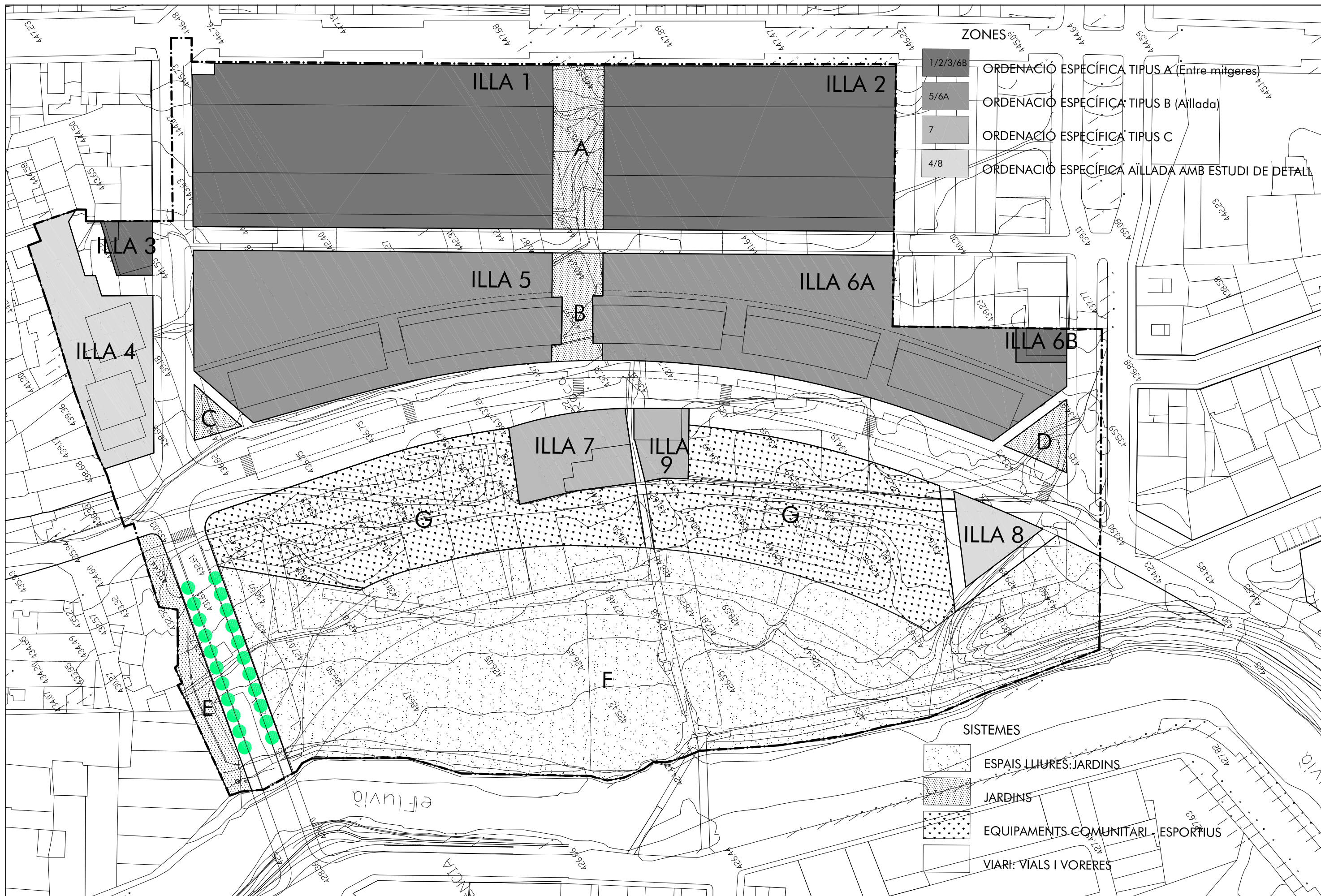
SITUACIÓ

ESCALA: N. PLÀNOL:

1/20000

1-i



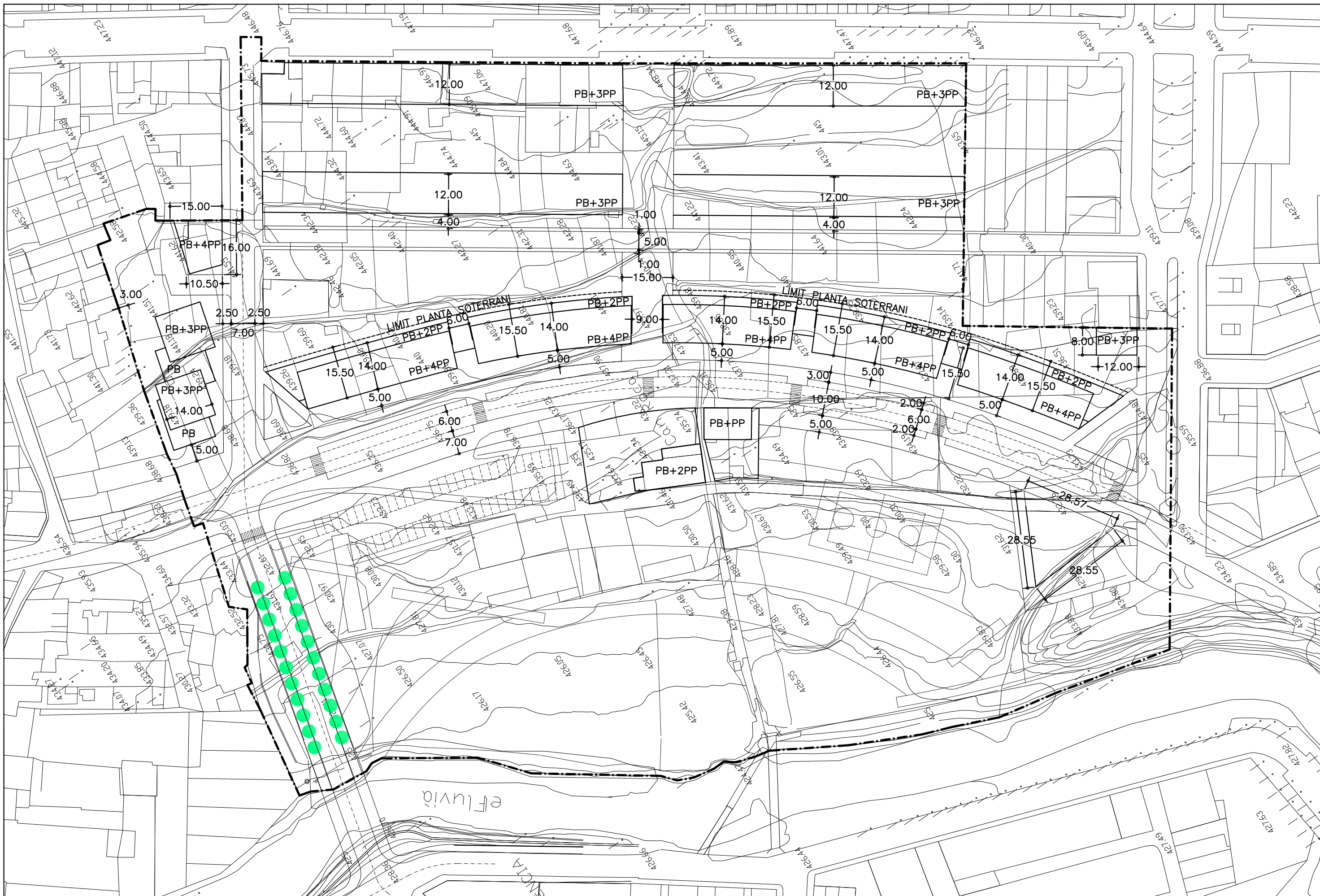


- ZONES**
- 1/2/3/6B ORDENACIÓ ESPECÍFICA TIPUS A (Entre mitgeres)
  - 5/6A ORDENACIÓ ESPECÍFICA TIPUS B (Aïllada)
  - 7 ORDENACIÓ ESPECÍFICA TIPUS C
  - 4/8 ORDENACIÓ ESPECÍFICA AÏLLADA AMB ESTUDI DE DETALL

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

	ÀREA D'URBANISME SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ  <i>L' Arquitecta:</i>	REF.: 2020PG0002	PROJECTE: MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR LES FONTS POLÍGON B PARCEL·LES 5,6A I 8	PLÀNOL: ZONIFICACIÓ I USOS QUALIFICACIÓ DEL SÒL	ESCALA: 1/1000	N. PLÀNOL: 1-P
		<i>CARME YESTE CASADO</i>	DATA: NOVEMBRE DE 2020			





ÀREA D'URBANISME  
SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ

L'Arquitecta:

CARME YESTE CASADO

REF.:  
2020PG0002

DATA:  
NOVEMBRE DE 2020

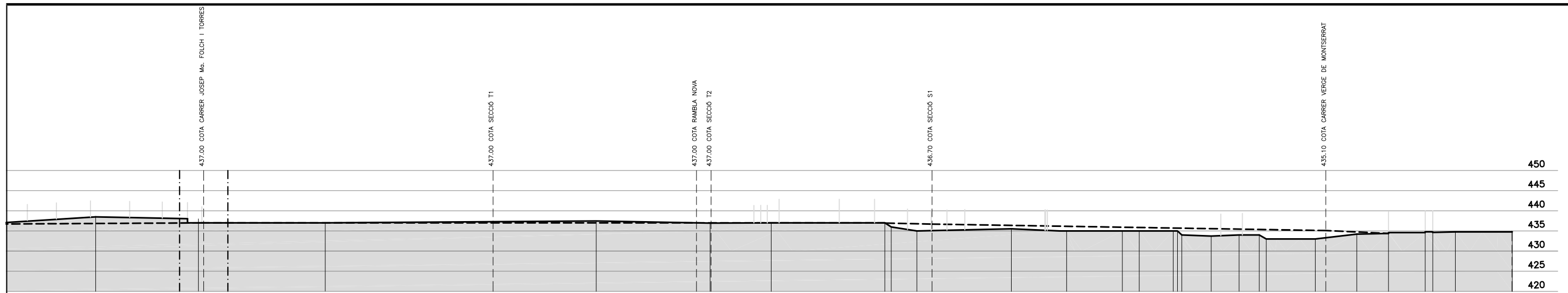
PROJECTE:  
MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR LES FONTS  
POLÍGON B PARCEL·LES 5,6A I 8

PLÀNOL:  
ORDENACIÓ EDIFICACIÓ

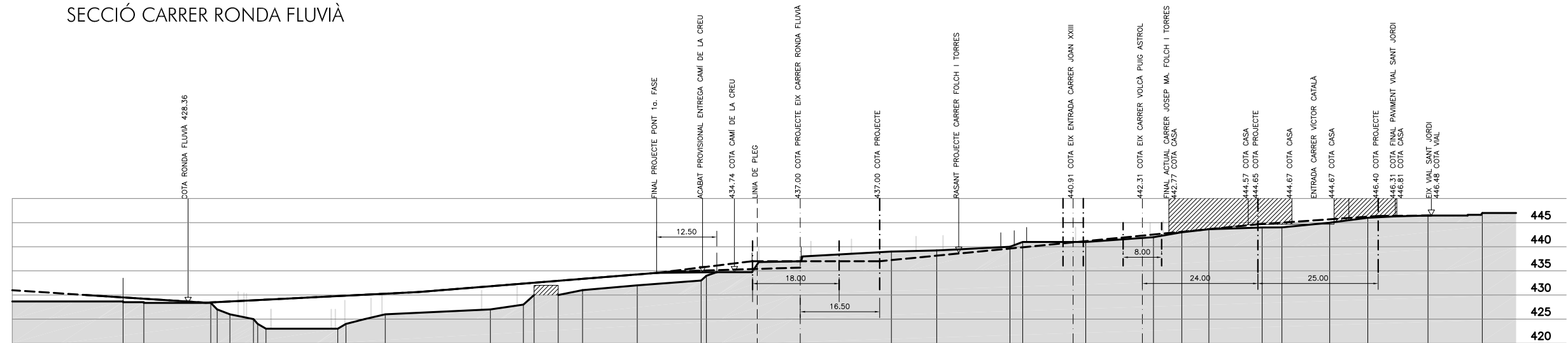
ESCALA:  
1/1000

N. PLÀNOL:  
3-P

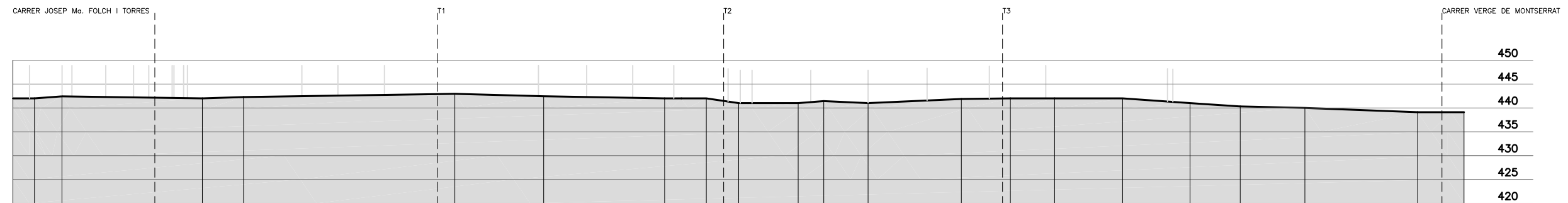




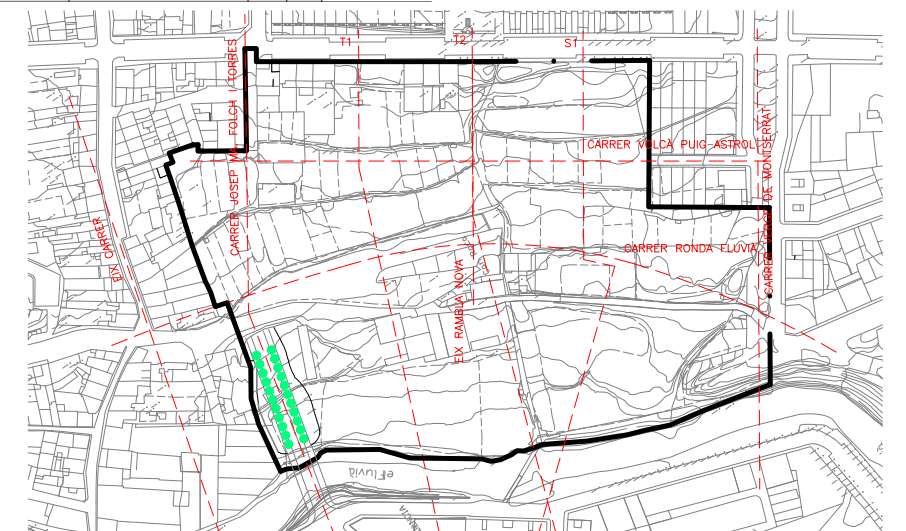
SECCIÓ CARRER RONDA FLUVIÀ



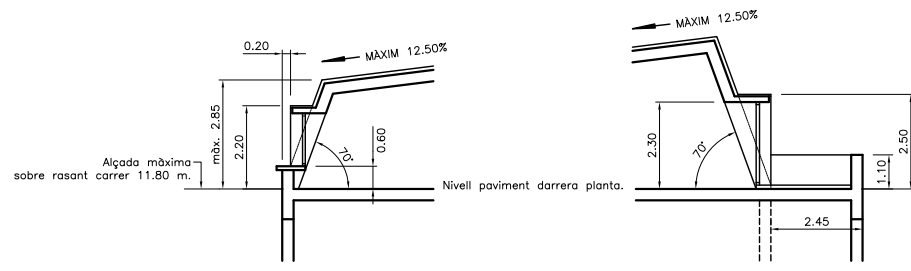
SECCIÓ CARRER FOLCH I TORRES



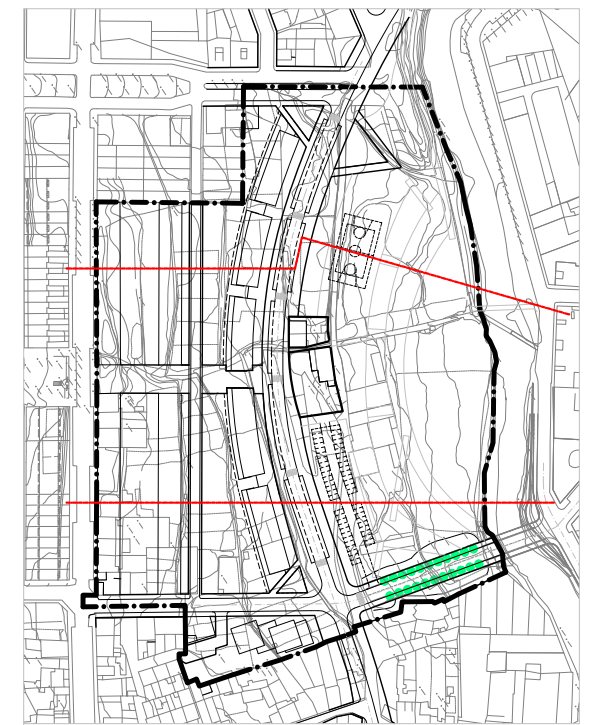
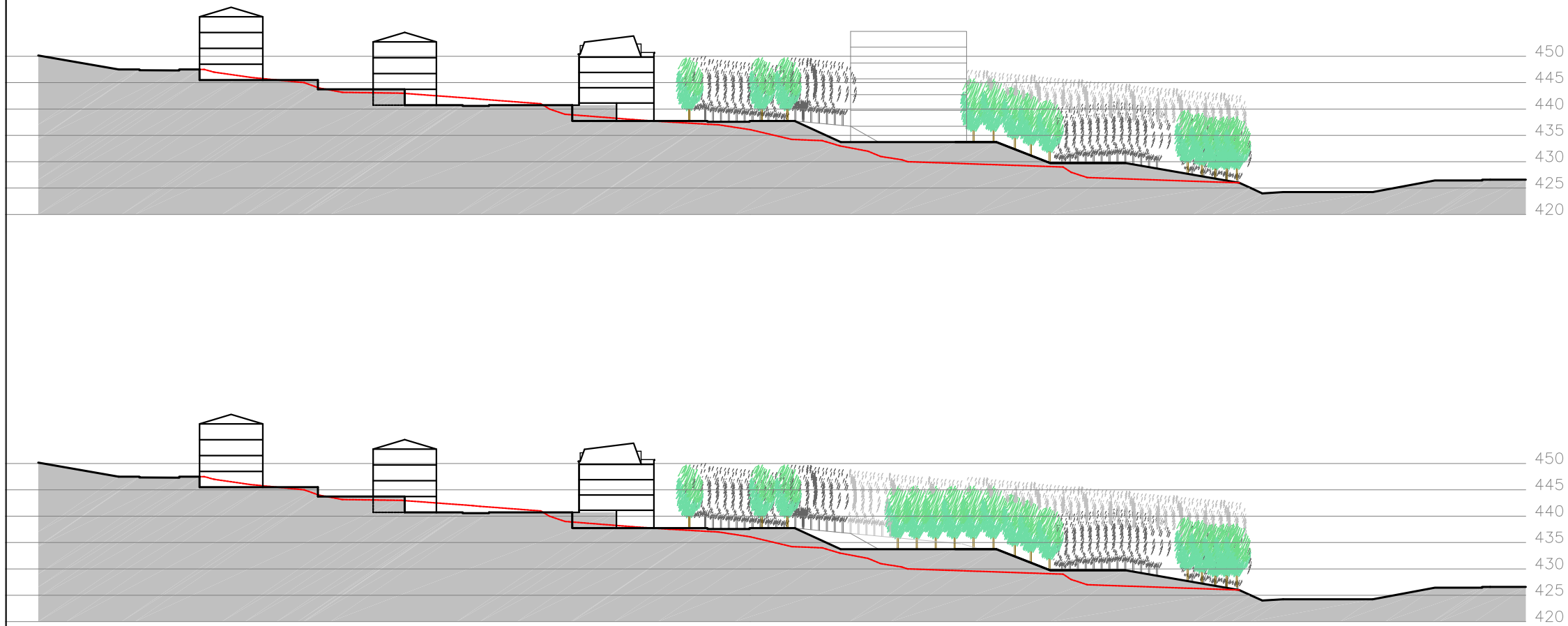
SECCIÓ CARRER PUIG ASTROL



	ÀREA D'URBANISME SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ  <i>L'Arquitecta:</i>	REF.: 2020PG0002	PROJECTE: MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR LES FONTS POLÍGON B PARCEL·LES 5,6A I 8	PLÀNOL: RASANTS	ESCALA: 1/1000	N. PLÀNOL: 5-P
		<i>CARME YESTE CASADO</i>			DATA: NOVEMBRE DE 2020	



DETALL COBERTA EDIFICIS ILLES 5 i 6A





ÀREA D'URBANISME  
SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ

L'Arquitecta:

CARME YESTE CASADO

REF.:  
2020PG0002

DATA:  
NOVEMBRE DE 2020

PROJECTE:  
MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR LES FONTS  
POLÍGON B PARCEL·LES 5,6A I 8

PLÀNOL:  
**ORDENACIÓ**

ESCALA:  
1/1000

N. PLÀNOL:  
**8-P**