

CPIR-1 C  
Sonia  
Bofarull  
Serrat

Aprovat  
definitivament per la  
Comissió Territorial  
d'Urbanisme de  
Girona en sessió de  
data 1/06/2017



**APROVACIÓ PROVISIONAL  
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM  
UPL12017000002 (MPOUM-46)  
IMPLANTACIÓ D' UN EQUIPAMENT SOCIO SANITARI AL BARRI DE SANT  
MIQUEL**

**PROMOTOR  
AJUNTAMENT D'OLOT**

**OLOT, MAIG 2017**



## **I. MEMÒRIA URBANÍSTICA**

### **1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ**

- 1.1 OBJECTE DEL DOCUMENT
- 1.2 ÀMBIT TERRITORIAL
- 1.3 PROMOCIÓ I REDACCIÓ
- 1.4 MARC LEGAL
- 1.5 ANTECENTS
- 1.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- 1.7 PLANEJAMENT VIGENT

### **2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

- 2.1 OBJECTIUS GENERALS
- 2.2 PROCEDÈNCIA DE LA REDACCIÓ DE LA MPOUM
- 2.3 JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT DE L' ORDENACIÓ
- 2.4 ADEQUACIÓ DE LA PROPOSTA AL PLANEJAMENT VIGENT
- 2.5 CONDICIONS DE GESTIÓ

### **3. MEMÒRIA AMBIENTAL**

### **4. MEMÒRIA SOCIAL**

- 4.1 DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT
- 4.2 DETERMINACIONS DE LA PRESENT POUM

### **5. MEMÒRIA ECONÒMICA**

### **6. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA**

### **7. PAUTES DE PROCEDIMENT**

## **II. NORMATIVA URBANÍSTICA**

## **III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

### **1. PLÀNOLS D' INFORMACIÓ**

- 1.1 EMPLAÇAMENT
- 1.2 PLANEJAMENT VIGENT. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
- 1.3 PLANEJAMENT VIGENT. ALINEACIONS I RASANTS
- 1.4 PLÀNOL INDICATIU ABS OLOT
- 1.5 PROPOSTA PA 10.24 QUALIFICACIÓ DEL SÒL
- 1.6 PROPOSTA PA 10.24 ALINEACIONS I RASANTS

### **2. FITXA**





1.4 MARC LEGAL

La legislació vigent aplicable és el Decret Legislatiu 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), i modificacions posteriors, 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 de juliol de 2006).

La present modificació es tramita d'acord a l' establert en els articles 96 i ss. De la Llei d'urbanisme.

El vigent 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 coincidència de la mateixa modificació en les previsions generals.

La present modificació, basada en una requalificació de dues parcel·les urbanes per admetre-hi l'ús socio-sanitari, no implica disminució de la superfície de sòl destinat a equipaments comunitaris, sinó la seva ampliació.

1.5 ANTECEDENTS

El POUM d' Olot va ser aprovat definitivament per la Comissió d' Urbanisme de Girona en sessió del dia 18 de juny del 2003, i la del dia 25 de setembre de 2003 (DOGC 02.02.2004), en la que es va conformar el seu Text Refós.

L'Àrea Bàsica de Salut (ABS) d'Olot té una extensió de 87,4 km2. Està formada per 3 municipis (Olot, Les Preses i Santa Pau). Olot és el municipi de capçalera de l' ABS i compta amb dos centres d'atenció: el CAP La Garrotxa i el Consultori Local Olot Nord.

Infraestructura actual del Servei Català de la Salut al municipi d' Olot:

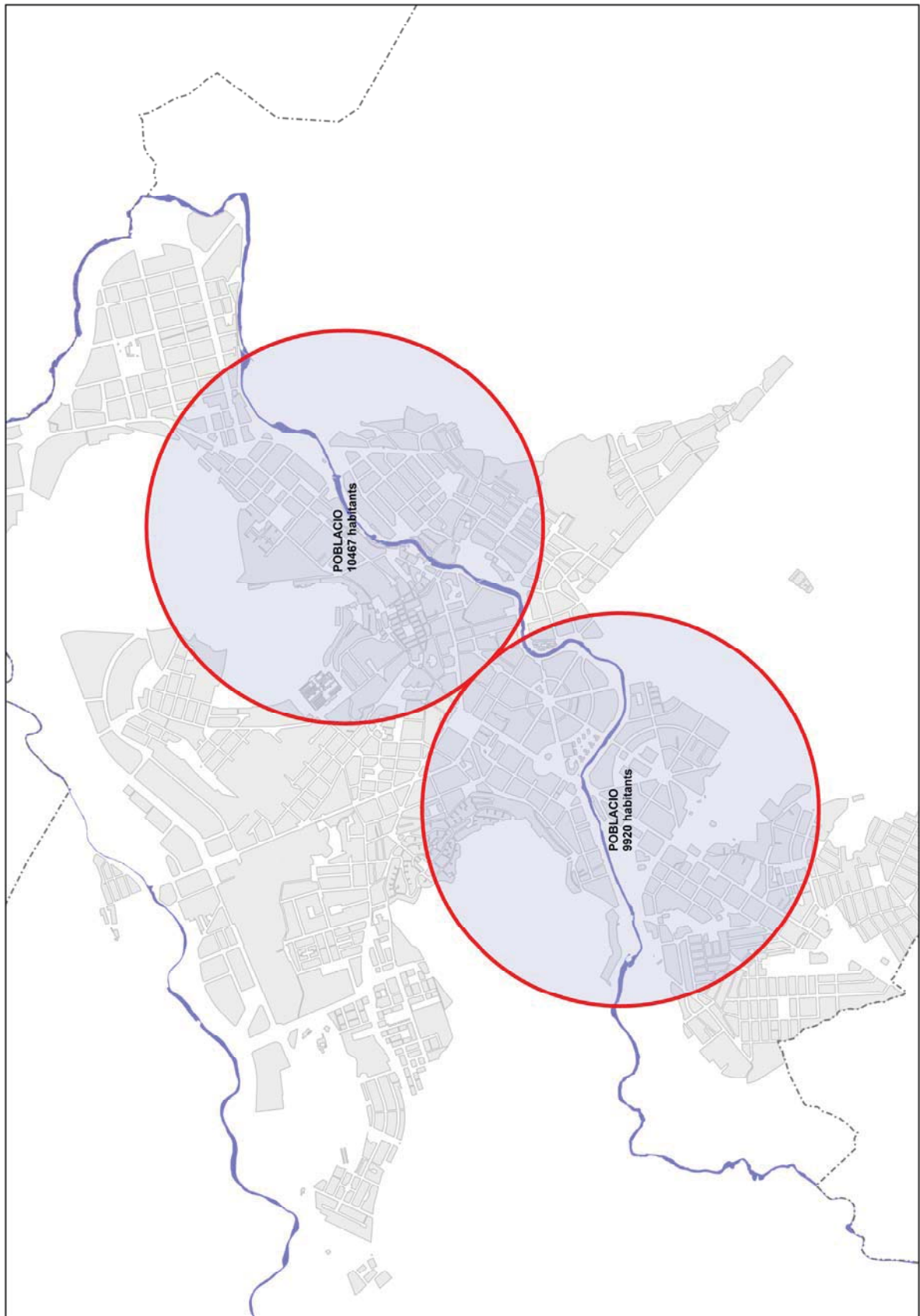
L' àrea sud de la ciutat està coberta pel Centre d'Atenció Primària La Garrotxa, ubicat al Passeig de Barcelona núm. 42. L'edifici fou construït l'any 1970 i disposa d' una superfície total construïda de 2.263 m2 (útil de 1.766,42 m2). És un edifici aïllat de tres plantes sobre rasant i una planta soterrani. Disposa de 16 sales de consulta per l'àrea de medicina general, 4 sales de consulta per l' àrea de pediatria, 1 consulta de tractament, 1 consulta de proves tècniques, 1 sala per l'àrea d' odontologia i 1 sala per l'àrea d'extraccions. A la planta soterrani disposa d' una sala polivalent/reunions i espais pels vestidors, magatzems i instal·lacions.

La zona nord queda coberta pel Consultori Local de l' Avinguda Girona núm. 53, al barri de Sant Miquel. El consultori està ubicat en local de planta baixa entre mitgeres que fou adaptat l'any 2006 per a consultori, en espera de la construcció d' un segon CAP a la ciutat. La superfície construïda és de 266 m2 (útil de 197,12 m2). Disposa d' un total de 4 sales de consulta per medicina general, pediatria i ASSIR. És un local de propietat privada i en règim de lloguer, atesa la provisionalitat citada.

Segons documentació facilitada pel CatSalut, en els últims 7 anys la població de l' Àrea Bàsica de Salut ha estat al voltant de 38.000 habitants i al municipi d' Olot ha estat entorn els 35.000 habitants, tot i que en els darrers tres anys hi ha hagut un lleu decrement. En la següent taula es mostra l'evolució de la població de l' ABS i la de les persones assegurades al Cat Salut al municipi d' Olot.

	RCA 2006	RCA 2007	RCA 2008	RCA 2009	RCA 2010	RCA 2011	RCA 2012	RCA 2013	RCA 2014	RCA 2015
P. assegurada ABS	36.626	37.438	38.339	38.875	38.738	38.515	38.534	38.461	38.098	38.024
P. assignada ABS	34.246	35.071	36.280	37.090	38.195	37.809	37.868	37.752	37.625	37.559
P. assegurada Olot	33.402	34.191	35.013	35.518	35.383	35.133	35.098	34.994	35.016	34.937





\* Plànol sense valor normatiu

Data: 22/03/2017

-Àrea d'Informació del Territori

Ajuntament d'Olot





## 1.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'actuació proposada afecta la part de dues parcel·les cadastrals següents que s'assenyalen:

a) la cadastral 8509511DG5780N0001KB, situada al carrer del Rei Martí l' Humà, núm. 10, finca de 634 m2 de superfície, lliure d'edificacions.

b) la cadastral 8509512DG5780N0001RB, situada al carrer Abat Racimir, núm. 34, núm. 10, finca de 580 m2 de superfície, lliure d'edificacions.



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA



GOBIERNO DE ESPAÑA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

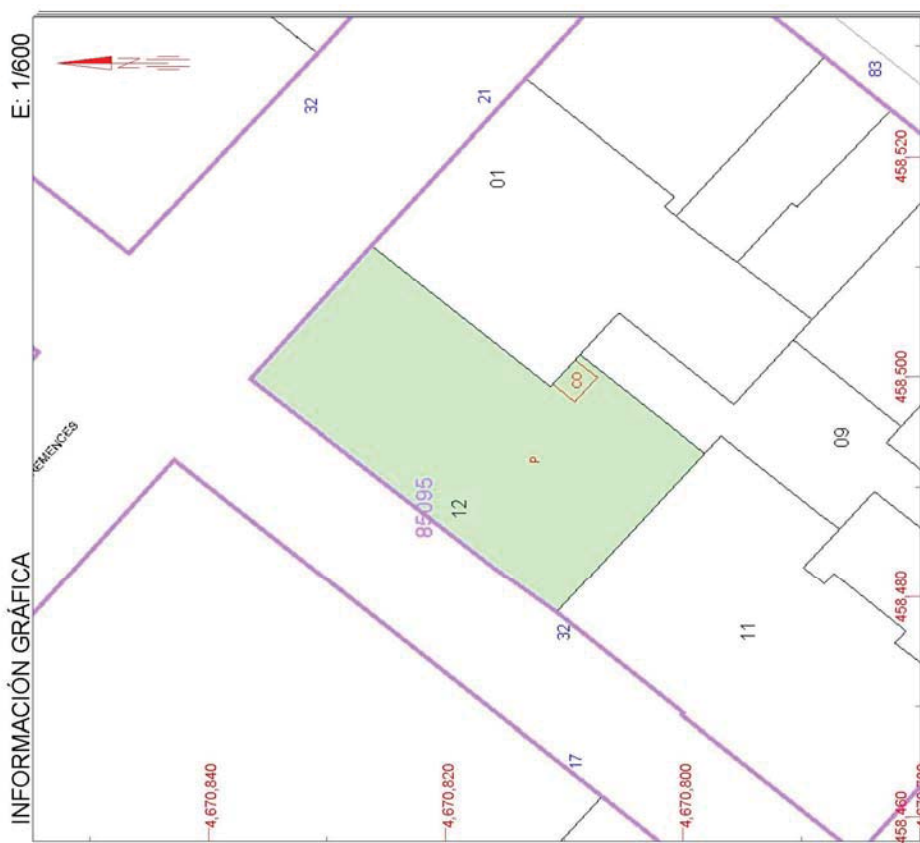
**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
8509512DG5780N0001RB

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL ABAT RACIMIR 32 Suelo		
	17800 OLOT [GIRONA]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]	**

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL ABAT RACIMIR 32	
	OLOT [GIRONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m <sup>2</sup> ] TIPO DE FINCA
		Suelo sin edificar
	580	



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 22 de Marzo de 2017

- 458,520 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía







### 1.7 PLANEJAMENT VIGENT

És el POUM d' Olot aprovat definitivament per la Comissió d' Urbanisme de Girona en sessió del dia 18 de juny del 2003, i va donar la seva conformitat al seu Text Refós el dia 25 de setembre de 2003 (DOGC 02.02.2004).

Les característiques urbanístiques de les dues parcel·les són:

Classificació:	sòl urbà consolidat
Qualificació:	eixample urbà intensitat 1 (10.1)
Tipologia:	alineació a carrer
Alçada reguladora màxima:	12,50m (PB+3PP)
Fondària edificable màxima:	13,00m
Usos permesos dominants:	habitatges unifamiliars i plurifamiliars
Usos permesos compatibles:	residencial especial, hotelier, comerç petit i mitjà, oficines i serveis, restauració, recreatius tipus I, industrial (indústria-taller i tipus I en PB) aparcament, educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu, religiós i serveis urbans.
Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal):	magatzem, serveis urbans (únicament s'admeten els centres de transformació d'energia elèctrica ET o CTE vinculats directament als usos dominants residencials o industrials.
Usos incompatibles:	els usos restants



## 2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPOSTA

### 2.1 OBJECTIUS GENERALS

L'objectiu general de l'Ajuntament és poder cobrir la necessitat del servei sanitari assistencial de la ciutat i, per aconseguir-lo, cal la construcció d'un nou Centre d'Atenció Primària. Davant la manca de solars de propietat municipal amb una qualificació urbanística adequada (4.3a), es proposa l'afectació de dues parcel·les de titularitat privada, per tal de poder-les posar a disposició de l'Institut Català de la Salut per a la construcció del nou equipament.

Amb aquest objectiu es proposa la modificació dels usos permesos dominants de les parcel·les detallades en el present document. Els usos dominants proposats són els d'equipament sanitari assistencial d'ús públic, amb la clau 4.3.a.

### 2.2 PROCEDÈNCIA DE LA REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ

L'objectiu exposat explicita una mancança de sòl públic qualificat per la construcció d'un equipament socio-sanitari a la zona nord de la ciutat, pel que es fa necessari modificar les previsions establertes en el POUM vigent. S'amplia el sòl destinat a equipaments públics, requalificant sòl privat.

Donat l'interès públic de la proposta i conforme el que estableix la legislació urbanística vigent, procedeix la present modificació puntual del POUM.

### 2.3 JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT DE LA PROPOSTA

#### Motivació de la proposta:

Segons informe facilitat pel CatSalut, actualment tant el CAP Garrotxa com el consultori local Olot Nord necessiten més espais per poder treballar de forma més funcional i adequar-se a les directrius dels centres d'atenció primària, i a la vegada poder assumir el probable creixement poblacional. Segons els estudis realitzats pel mateix CatSalut, es preveu un escenari de creixement de la població de l'ABS d'Olot, entre els anys 2013-2026 d'aproximadament un 3,49%.

Així doncs, atesa la impossibilitat d'ampliar tant l'edifici del Cap Garrotxa com del CL Olot Nord, es proposa la construcció d'un nou edifici que substitueixi el CL Nord, on es puguin atendre una part de la població del municipi d'Olot (uns 15.000 habitants) i deixant que la resta de població del municipi d'Olot continuï sent atesa en el CAP Garrotxa.

#### Justificació:

Per distribució geogràfica i cobertura del servei, l'emplaçament del nou equipament, ha de ser pròxim al consultori local actual. S'ha estudiat la viabilitat d'emplaçar el nou centre en alguna de les parcel·les de titularitat pública qualificades com a equipaments, pròximes a la ubicació actual. Cap d'aquestes parcel·les té una qualificació urbanística adequada per implantar un centre socio-sanitari públic (4.3a), pel que cal fer una modificació de l'ús admès.

Un cop analitzades, s'ha observat, que les parcel·les d'equipaments més pròximes es troben una mica allunyades del CAP actual, i la seva ubicació no és del tot adequada per l'ús al qual es vol destinar:

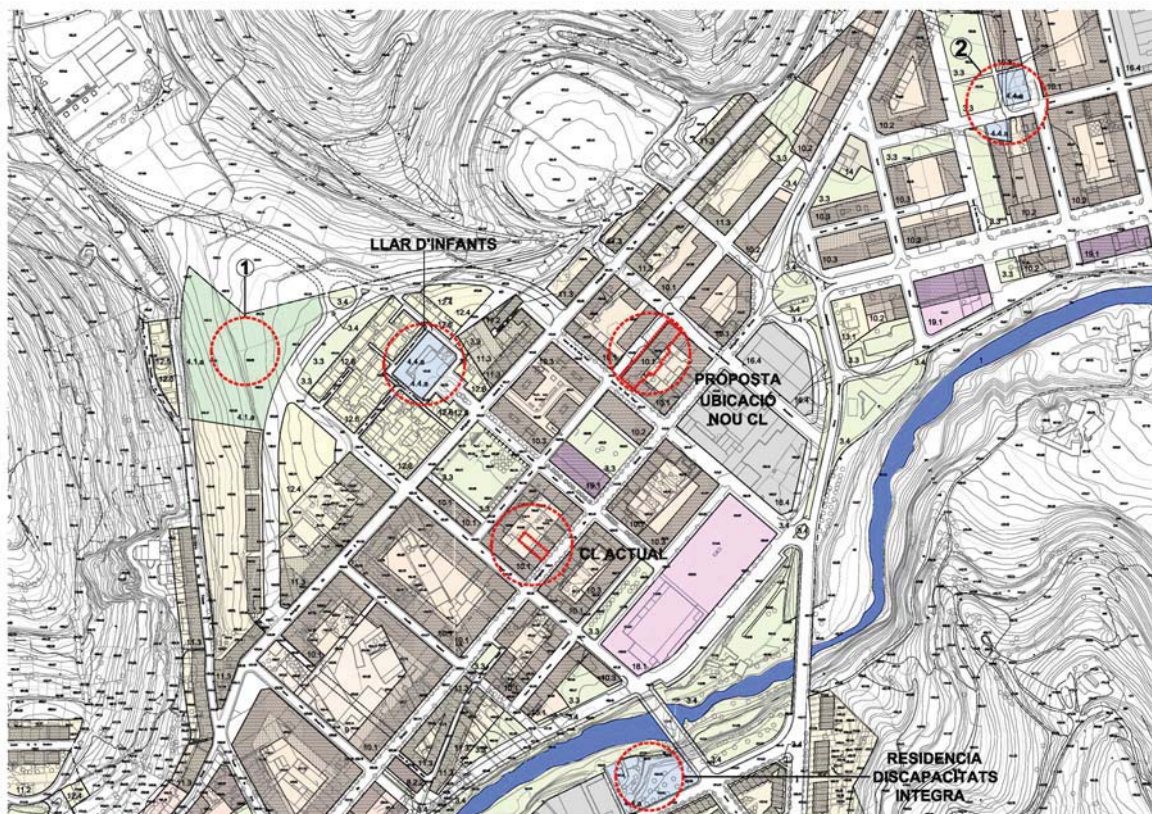
- 1) Parcel·les del carrer Mestre Turina (4.4.a cultural, religiós i administratiu): aquestes parcel·les es troben a l'altre costat de la ctra de La Canya, el que implicaria a una gran part dels usuaris -Barri Vell i Sant Miquel- a haver de creuar un vial d'entrada per arribar peatonalment al CAP. També implicaria



deslocalitzar la situació de l'equipament actual, del barri de Sant Miquel, per emplaçar-lo en una zona molt pròxima a les indústries del polígon de les Mates.

- 2) Parcel·la a la crta de les Feixes (4.1a escolar): és una finca urbana, no urbanitzada. No es considera adequada perquè caldria desenvolupar l'urbanització del polígon, i alteraria les previsions per reserves d'equipaments escolars. Topogràficament és desconvinent perquè es troba situada en una cota superior a la del carrer actual.

Un cop analitzades les parcel·les destinades a equipaments en el vigent POUM, s'ha comprovat que no es disposa d'una parcel·la de titularitat pública pròxima al consultori local actual que es pugui destinar a l'implantació d'un nou CAP. Per donar sortida a aquesta necessitat, s'han estudiat les parcel·les privades, sense edificar, pròximes al centre socio-sanitari actual.



#### Oportunitat:

Estudiades totes les opcions possibles dins del mateix barri, atenent als requisits de distribució geogràfica de la població, de proximitat al centre existent i de disponibilitat de parcel·les existents lliures d'edificació, es proposa afectar les següents parcel·les cadastrals:

8509511DG5780 C / REI MARTÍ L'HUMÀ – 0010

8509512DG5780 C / ABAT RACIMIR – 0034

Les dues parcel·les proposades, són contigües, amb una edificabilitat aproximada en planta baixa de 914,47m<sup>2</sup> i 183,03 m<sup>2</sup> de pati d' illa. L'edificabilitat total de les dues finques és de 3.657,88m<sup>2</sup> (PB+3PP). Aquesta edificabilitat és superior a la contemplada en la previsió del CatSalut, que segons dades demogràfiques estimades i segons els serveis que es prestaran en el centre, contemplats per una població de referència de 15.000 habitants, preveu un equipament d'aproximadament 1.652 m<sup>2</sup> construïts.

Les parcel·les afectades tindran la qualificació 4.3.a.



## 2.4 ADEQUACIÓ DE LA PROPOSTA AL PLANEJAMENT VIGENT

La proposta del nou emplaçament no suposa alteracions de previsions en el planejament vigent, més enllà de l'àmbit del propi polígon que configuraran les dues parcel·les. El nou Polígon d' Actuació es denominarà PA 10.24 c/ Abat Racimir.

Les característiques urbanístiques del nou Polígon PA 10.24 c/ Abat Racimir són les següents:

		<b>PA 10.24</b>
Superfície del Polígon (*)		1.215,05 m2
<b>Sòl Públic (**)</b>		<b>1.097,50 m2</b>
	Vialitat (***)	117,55 m2
<b>Sostre Màxim (4.3a)</b>		<b>3.657,88 m2</b>

(\*) superfície de les parcel·les cadastrals

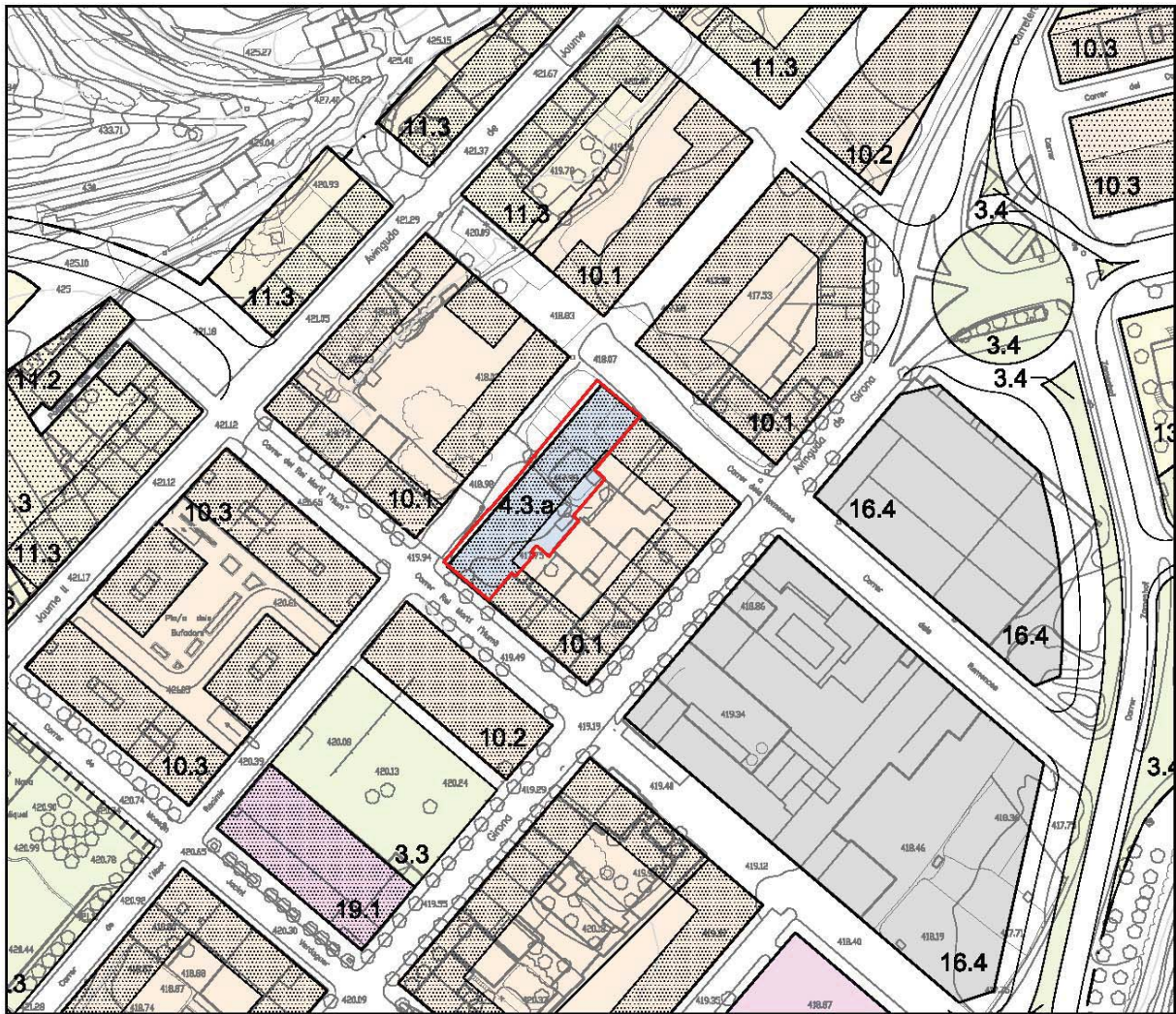
(\*\*) dimensió total de les parcel·les urbanitzades

(\*\*\*) la vialitat ja està cedida i executada





# POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A: 10.24



Nom:

**C. Abad Racimir**

Extensió:

1.215 m<sup>2</sup>

Quadre de característiques:

Sostre màx. edificable	Sòl privat	Sostre privat de cessió	Espais lliures	Vialitat	Equip. inst. tèc.	Sòl públic
3.765				117		1.098

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística. 4.3.a

Sistema d'actuació:

Expropiació.





## 2.5 CONDICIONS DE GESTIÓ

L'objectiu exposat implica la definició d' un polígon d'actuació urbanística, on serà exclusivament d'aplicació la qualificació 4.3.a.

Per tal d'adquirir el sòl necessari es delimita el corresponent polígon d'actuació, gestionat pel sistema d'expropiació forçosa, sense perjudici del que estableix l'article 35.3 LLU sobre la compatibilitat d'equipaments públics i aprofitaments privats.

El titular cadastral de les parcel·les afectades és SOLVIA DEVELOPMENT SLU.

## **3. MEMÒRIA AMBIENTAL**

La present modificació puntual del POUM no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions de caràcter ambiental.

La modificació que es presenta a tràmit no està subjecte a l'avaluació mediambiental d'acord amb allò que disposen els articles 5, 7 i l'annex 1 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació mediambiental de plans i programes.

## **4. MEMÒRIA SOCIAL**

La present Modificació Puntual del POUM no altera les previsions de programes de construcció de vivendes de protecció oficial. Afectarà positivament les condicions de les persones que viuen en el sector d'influència, tal com s'ha exposat anteriorment.

## **5. MEMÒRIA ECONÒMICA**

La present Modificació Puntual del POUM no altera les determinacions econòmiques del planejament general vigent en tant que:

- les parcel·les afectades per aquesta MPOUM estan totalment urbanitzades
- les parcel·les per a la construcció del nou CAP (4.3a) seran adquirides per l' Ajuntament d' Olot, amb partida del pressupost municipal, mitjançant el sistema d'expropiació.

S'annexa separata de l'avaluació econòmic financer de l'expedient.

## **6. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA**

La present modificació puntual del POUM no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tinguin implicacions en el sistema de mobilitat ordenat en el planejament vigent.

## **7. PAUTES DE PROCEDIMENT**

La present MPOUM-46 es tramita d'acord amb el que determina el Text refós de la Llei d' urbanisme, modificat per la llei 3/2012, de 22 de febrer (TRLUC) i el Reglament que desenvolupa (RLU).

- L'organisme competent per a l'aprovació de la modificació de planejament general fins a la seva aprovació provisional és l'ajuntament d'Olot. (art. 85.1 TRLUC).



## II. NORMATIVA URBANÍSTICA

Les parcel·les afectades tindran la qualificació 4.3a.

Les condicions d'edificació de les dues parcel·les són les que es corresponen a l'article 280 del POUM, i que de forma resumida es detallen a continuació.

Les característiques urbanístiques de les dues parcel·les:

Classificació:	sòl urbà consolidat
<b>Qualificació:</b>	<b>equipament públic (4.3.a)</b>
Tipologia:	edificació entre mitgeres alineada a vial
Alçada reguladora màxima:	12,50m (PB+3PP)
Fondària edificable màxima:	13,00m
<b>Usos permesos dominants:</b>	<b>equipament sanitari assistencial públic</b>
Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal):	aparcament, magatzem, serveis urbans (únicament s'admeten els centres de transformació d'energia elèctrica ET o CTE vinculats directament als usos dominants)
Usos incompatibles:	els usos restants



### **III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

#### **1. PLÀNOLS D' INFORMACIÓ**

1.1 EMPLAÇAMENT

1.2 PLANEJAMENT VIGENT. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

1.3 PLANEJAMENT VIGENT. ALINEACIONS I RASANTS

1.4 PLÀNOL INDICATIU ABS OLOT

1.5 PROPOSTA PA 10.24 QUALIFICACIÓ DEL SÒL

1.6 PROPOSTA PA 10.24 ALINEACIONS I RASANTS

#### **2. FITXA PA 10.24**