

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA  
MUNICIPAL d'OLOT EN LES FINQUES DEL c./ Sant Cristòfor nº 8 i12**

octubre 2018

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA  
MUNICIPAL d'OLOT EN LES FINQUES DEL c./ Sant Cristòfor nº8 i12**

Esteve Corominas Noguera /arqt.  
LAND urbanisme i projectes SLP – octubre 2018

## ÍNDEX

1 MEMÒRIA .....	3
1.1 Objecte d'aquest document .....	3
1.2 Àmbit d'actuació .....	4
1.3 Promoció i redacció.....	4
1.4 Estructura de la propietat.....	4
1.5 Certificació registral del domini de finques i càrregues .....	5
1.6 Qualificació urbanística actual .....	8
1.7 Marc legal.....	10
1.8 Criteris i objectius de la modificació.....	10
1.9 PROPOSTA de la modificació puntual del POUM.....	11
1.10 Justificació del sòl destinat a espais lliures i equipaments en compliment de l'establert als articles 98, 99 i 100 de la Llei d'urbanisme .....	14
1.11. Quadre resum de les superfícies i edificabilitats resultants.....	15
1.12. Avaluació de la mobilitat generada .....	16
1.13 Justificació de la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats (art. 97.1 del TRLU) .....	16
2 MEMÒRIA SOCIAL.....	16
3 INFORME AMBIENTAL .....	16
4.- NORMATIVA.....	18
TÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.....	18
TÍTOL 2. PMU 9.1 ST. CRISTÒFOR.....	18
TITOL 3. ZONA SUBURBANA d'intensitat 4 - HPO (clau11.4 - HPO).....	18
5 AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA i COMPARATIVA DEL RENDIMENT ECONÒMIC RESULTANT DE LA NOVA ORDENACIÓ. ....	21
6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	26
7. AGENDA i PLA D'ETAPES.....	29
8. PLÀNOLS.....	30

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'OLOT EN LES FINQUES DEL c./ Sant Cristòfor n°8-12



### 1 MEMÒRIA

#### 1.1 Objecte d'aquest document

L'objecte d'aquesta modificació puntual del POUM, es el canvi de la qualificació urbanística de les finques del c/ Sant Cristòfor n° 8 i n° 12 propietat de l'INCASOL, per a excloure-les de l'àmbit del "P.M.U. 09.01 Sant Cristòfor", i dotar-les d'una nova qualificació urbanística per a edificar habitatges de protecció oficial..

La dificultat de gestió que comporta el desenvolupament del PMU, al afectar habitatges privats en plena utilització, retarda la possibilitat d'edificar nous habitatges de protecció oficial que es consideren d'interès públic i prioritari, i que alhora la seva construcció pot facilitar la gestió per al desenvolupament del propi PMU.

Aquestes finques que s'exclouen de l'àmbit del "P.M.U. 09.01 Sant Cristòfor", son una petita part de la propietat que te l'administració pública, l' INCASOL amb un 49,79% i l'Ajuntament amb un 28,07%, dins el PMU i no perjudicaran el desenvolupament del mateix. Alhora aquestes finques, per la seva condició urbana en front al carrer Sant Cristòfor i amb tots els serveis urbanístics, seran immediatament edificables per a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

## 1.2 Àmbit d'actuació

La present Modificació puntual del POUM d'Olot afecta la part de les dos finques del c/ Sant Cristòfor nº 8 i nº 12 més propera al carrer, amb una profunditat de 24 m. respecta aquest, i amb una superfície total afectada de 447 m2.

## 1.3 Promoció i redacció

La present modificació puntual de planejament la promou i tramita l'Ajuntament d'Olot, a petició de l'Institut Català del Sòl (INCASOL) com a propietari de les finques del carrer Sant Cristòfor 8 i 12, i ha estat redactada per l'equip tècnic de LAND urbanisme i projectes SLP, dirigit per Esteve Corominas/arqt.

## 1.4 Estructura de la propietat

### 1.4.1 Propietaris actuals:

La propietat del sòl, objecte d'aquesta modificació puntual del POUM, atenent les finques incloses en l'àmbit d'actuació i d'acord amb la informació cadastral, es la següent:

#### Finques referència cadastral 8202702DG5780S0001UT

Adreça: C./ Sant Cristòfor 8

Propietat de INCASOL.

Qualificació urbanística: Zona de reforma urbana (clau 9)

Superfície de la part afectada de la finca = 233m2

#### Finca referència cadastral 8202703DG5780S0001HT:

Adreça: C./ Sant Cristòfor 12

Propietat de INCASOL

Qualificació urbanística: Zona de reforma urbana (clau 9)

Superfície de la part afectada de la finca = 214 m2



#### **1.4.2 Propietaris o titulars d'altres drets reals en els cinc anys anteriors:**

En compliment d'allò que s'estableix a l'art. 99 del TRLUC, i donat que aquesta MPOUM comporta un increment del sostre edificable, es relaciona a continuació la identitat de les persones o entitats propietàries, o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors al inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys, i s'acompanya a continuació la certificació registral corresponent.

Finca referència cadastral: 8202702DG5780S0001UT i ref.: 8202703DG5780S0001HT

Propietari actual: INCASOL, per compra d'aquesta finca en escriptura atorgada pel notari de Barcelona Sr. M<sup>a</sup> Mercedes Martínez Parra, amb el n<sup>o</sup> de protocol 2951 i data de 30 de setembre de 2004.

Les finques mantenen la mateixa titularitat en els darrers cinc anys.

#### **1.5 Certificació registral del domini de finques i càrregues**

En compliment d'allò que s'estableix a l'art. 99 del TRLUC, s'incorpora a la present Memòria la certificació expedida pel Registre de la Propietat d'Olot de les finques incloses en l'àmbit d'aquesta modificació del POUM.

Finques ref. cadastral: 8202702DG5780S0001UT i ref.: 202703DG5780S0001HT:

Inscrites conjuntament al Registre propietat d'Olot: Tom: 1252, llibre: 470, foli: 98, alta: 9  
Titular: INCASOL





## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

M 7723876

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE OLOT

#### -- DATOS DE LA FINCA 10878 --

Municipio: OLOT  
 Finca 10878  
 Fecha de Emisión: Olot a 10 de Octubre de 2018

CRU 17004000142470

Referencia catastral: 8202703DG5780S0001HT, 8202702DG5780S0001UT, 8202704DG5780S0001WT

Obra nueva terminada

#### ----- LOCALIZACIÓN -----

##### DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Situada en la ciudad de Olot, con frente a la calle de San Cristóbal. Compuesta de un edificio fábrica, con pabellón para máquinas en planta baja y azoteas, ésta cubierta en parte y en parte descubierta; cuerpo de edificio para almacenes; casa de planta y tres pisos señalada con el número doce de la calle San Cristóbal, antiguamente conocida por Can Genís del Pont; otro edificio de planta baja y dos pisos con frente a la calle San Cristóbal, ocho y diez; con otra nave destinada a fábrica, conjuntamente con la reseñada en primer lugar; y otra casa habitación señalada con el número catorce de la calle San Cristóbal, compuesta de planta baja y tres pisos; todo ello con patios anejos y formando entre todo una sola finca destinada a fábrica, naves, almacenes y despachos y patios, que ocupa en su totalidad la superficie de tres mil novecientos cincuenta metros cuadrados. Linda: Norte, río Fluviá y herederos de Aubert; Este, calle San Cristóbal, donde le corresponden los números, ocho, diez, doce y catorce; Sur, de E. Masllorens y Manso Bufador, pasando por un paso o camino carretero de dirección Norte a Sur que comunica esta fábrica con el camino Misater, por el que a su vez se comunica y sale a la calle San Cristóbal; Oeste, río Fluviá y Manso Bufador. El paso antes referido por el que sale el camino Misater es propio y exclusivo de esta finca.

#### TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
INSTITUT CATALA DEL SOL	Q0840001B	1252	470	98	9

100,000000% del pleno dominio.

#### TÍTULO: COMPRAVENTA

Según consta en escritura pública de compraventa de fecha treinta de Septiembre del año dos mil cuatro por el notario de Barcelona María Mercedes Martínez Parra, número 2951 de su protocolo.

#### CARGAS

Al pago, durante el plazo de cinco años, de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que resulta de la nota al margen de la inscripción 5ª, de fecha veintidós de abril del año dos mil.

Al pago, durante el plazo de cinco años, de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.

Jurídicos Documentados, que resulta de la nota al margen de la inscripción 6ª, de fecha veintidós de abril del año dos mil.

Al pago, durante el plazo de cinco años, de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que resulta de la nota al margen de la inscripción 7ª, de fecha dieciocho de enero del año dos mil uno.

Al pago, durante el plazo de cinco años, de la liquidación que, en su caso, pueda girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que resulta de la nota al margen de la inscripción 8ª, de fecha cinco de Agosto de dos mil cuatro.

Al pago, durante el plazo de cinco años, de la liquidación que, en su caso, pueda girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que resulta de la nota al margen de la inscripción 9ª, de fecha veintiocho de Octubre de dos mil cuatro.

Al pago, durante el plazo de cinco años, de la liquidación que, en su caso, pueda girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que resulta de la nota al margen de la inscripción 9ª, de fecha tres de noviembre de dos mil cinco.

---

Ultima inscripción: Tomo: 1252 Libro: 470 Folio: 98 Inscripción: 9 Fecha: 28/10/04

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

**NO hay documentos pendientes de despacho**

---

*AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIEZ DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, antes de la apertura del diario.*

**ADVERTENCIAS**

- 1.- A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a los mismos, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral.
- 2.- La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.
- 3.- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible.
- 4.- Únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó o para otras compatibles.
- 5.- Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso gratuita.
- 6.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).
- 7.- En caso de que esta información hubiera sido obtenida telemáticamente, el usuario receptor de la misma se acoge a las condiciones de la Política de Privacidad expresadas en la Web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, publicadas a través de la página web [www.registradores.org](http://www.registradores.org).
- 8.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se



## 1.6 Qualificació urbanística actual

La referència urbanística d'aquesta Modificació puntual és el vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) d'Olot, aprovat definitivament el 18 de juny de 2003, i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC de 2 de febrer de 2004, núm. 4061).

El POUM classifica les dos finques objecte de la present Modificació puntual dins el sòl urbà i les inclou dins un polígon subjecte a un pla de millora urbana que anomena "P.M.U. 09.01 Sant Cristòfor".

El P.M.U. inclou dins el seu àmbit tota l'illa delimitada al nord pel carrers Sant Cristòfor, a l'est pel camí de la Creu, al sud pel carrer Folch i Torres i a l'oest pel riu Fluvià.

El P.M.U inclou bàsicament les finques que ocupava antigament la indústria de "Can Jombi" propietat actualment de l'Ajuntament i l'Incasol, dos finques de l'Ajuntament en front al carrer Sant Cristòfor, dos finques privades en front al mateix carrer Sant Cristòfor i dos petites finques privades a les que s'accedeix pel camí de la Creu.

El resum de superfícies de les finques incloses en el PMU es el següent:

superfícies inicials del "PMU 9.1 Sant Cristòfor"				
FINCA	superfície	% sup.	sostre exist.	propietat
Can Jombi/S. Cristòfor 4	1.475	18,86%	5.050 (equip.)	Ajuntament
c/ Sant Critòfor 8	697	8,91%	0	Incasol
c/ Sant Critòfor 12	3.015	38,55%	0	Incasol
c/ Sant Critòfor 14	182	2,33%	792	Incasol
c/ Sant Critòfor 16	365	4,67%	414	part.
c/ Sant Critòfor 20	777	9,93%	535	part.
c/ Sant Critòfor 24	402	5,14%	0	Ajuntament
c/ Sant Critòfor 26	318	4,07%	0	Ajuntament
c/ camí de la creu 8	279	3,57%	72	part.
c/ camí del creu 10	311	3,98%	282	part.
total	7.821	100,00%	5.050 + 2.095	

Les condicions normatives fixades en el POUM, per aquest pla de millora urbana, es reproduïxen a continuació:

### SECCIÓ PRIMERA. PMU ST. CRISTÒFOR (PMU 9.1)

#### Art. 253 Objectius de la reforma

*Els objectius que el POUM determina per aquest àmbit són:*

1. Ampliació del Parc Urbà de Les Fonts.
2. Creació d'una nova façana urbana sobre el Parc.
3. L'obertura d'accés de l'equipament del parc.
4. La demolició de les plantes que ultrapassen el promig de les alçades del carrer Sant Cristòfor

#### Art. 254 Sistematització del terrenys

*Els nous terrenys destinats a espais lliures es preveuran pels fronts dels carrers Folch i Torras, constituint l'ampliació del Parc Urbà de Les Fonts, i al costat de la intersecció de la Ronda Les Fonts amb el c. St. Cristòfor.*

*L'edificació es preveurà contínua al llarg del perímetre de la nova illa.*

*Art. 255 Tipus d'ordenació de l'edificació*

*Edificació entre mitgeres, o amb ordenació específica*

*Art. 256 Condicions d'ordenació de l'edificació*

*1. Alçada:*

*Els fronts d'illa sobre el c. St. Cristòfor i la Ronda Les Fonts, no ultrapassaran l'alçada equivalent a PB + 3PP.*

*Les edificacions de tot el front sobre l'ampliació del Parc Urbà de Les Fonts tindran una alçada inferior en dos metres a la cota de la cornisa d'arrancada de teulada de la torre del cos d'escales de Can Jombi.*

*Les edificacions del front d'illa sobre el Fluvià mantindran l'alçada existent. Les edificacions que es puguin plantejar fora de l'illa es preveuran en planta baixa.*

*2. Separacions:*

*Les noves edificacions regularan com a mínim set metres respecte del mur que limita amb el Fluvià.*

*Art. 257 Edificabilitat màxima*

*La superfície de sostre màxim edificable és la que resulta d'aplicar el coeficient d' 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superfície total del sòl qualificat com Zona de Reforma Urbana, (9) dins l'àmbit del PMU.*

*Art. 258 Condicions d'ús*

*El PMU ordenarà els usos dels terrenys i de les edificacions d'entre els permesos per a la zona d'Eixample Urbà.*

*Art. 259 Condicions de l'ús d'habitatge.*

*1. El nombre màxim d'habitatges és el que resulta d'aplicar la proporció d'un habitatge per cada 100 m<sup>2</sup> a la superfície de sostre edificable resultant.*

*2. El pla de millora urbana reservarà per a habitatges de protecció oficial el 20% del sostre edificable destinat a usos residencials*

*Art. 260 Cessions obligatòries i gratuïtes*

*Les cessions obligatòries i gratuïtes dins l'àmbit del PMU són:*

*El 10 % de l'aprofitament.*

*Els terrenys destinats a espais lliures, i tindran una extensió no inferior al 37 % del sòl qualificat com Zona de Reforma Urbana (9).*

*Els terrenys de cessió destinats a places, eixamplament de vialitat i altres elements del sistema de comunicacions viàries, i tindran una extensió no inferior al 14 % del sòl qualificat com Zona de Reforma Urbana (9).*

Els paràmetres urbanístics establerts en la fitxa del POUM en aquest polígon són els següents:

*Quadre de característiques:*

*Superfície total de l'àmbit del PMU delimitat: 7.821 m<sup>2</sup>*

*Sòl remodelació urbana: 6.643 m<sup>2</sup>*

*Sostre màxim edificable: 7.307 m<sup>2</sup>*

*Sòl privat: 3.252 m<sup>2</sup>*

*Espais lliures: 2.500 m<sup>2</sup>*

*Vialitat: 891 m<sup>2</sup>*

*Sòl públic: 3.391 m<sup>2</sup>*

*Núm. Habitatges: 73*

*Condicions d'edificació i usos:*

*L'edificació s'ordenarà segons el tipus d'edificació aïllada, entre mitgeres o amb ordenació específica. Les condicions d'ordenació per a l'àmbit qualificat com a Zona de Reforma urbana (9) s'estableixen a l'art. 256 de la normativa.*

*S'ordenaran els usos dels terrenys i de les edificacions d'entre els permisos per a la zona d'Eixample Urbà.*

*Les condicions d'ús de l'habitatge s'estableixen a l'article 259 de la normativa.*

*Pel que fa a les condicions d'edificació per a l'equipament (clau 4.4.a) s'estableixen a l'article 121 de la normativa.*

## 1.7 Marc legal

Aquesta modificació puntual del POUM s'emmarca dins la legislació urbanística actualment vigent, que en determina les condicions i tramitació d'aquest expedient:

Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost (en endavant TRLU)

Decret 64/2014, de 13 de maig, pel que s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 18 de juny de 2003 i en text refós publicat al DOGC en data 2 de febrer de 2004.

El TRLU determina que les modificacions de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic s'ha de subjectar a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

Donat que es tracta d'una modificació que afecta un àmbit de remodelació urbana, i que comporta un increment del sostre edificable residencial, s'haurà de preveure una nova reserva per a espais lliures i equipaments, en aplicació del que precisen els articles 96. 99 i 100 del TRLU

El vigent POUM d'Olot contempla que aquest només es podrà modificar quan la variació de les seves determinacions no alteri la coherència entre previsions i ordenació, i s'haurà de justificar la no incidència de la mateixa en les previsions generals del Pla.

La present modificació bàsicament facilita la gestió per a la construcció d'habitatges de protecció pública, no afecta a la ordenació general i als usos previstos al POUM, i manté la coherència que exigeix el planejament general facilitant i escurçant els terminis pel desenvolupament de les seves previsions urbanístiques.

Donat l'objectiu i característiques de la proposta i conforme el que estableix la legislació urbanística vigent, es considera procedent la present modificació puntual del POUM.

## 1.8 Criteris i objectius de la modificació

El desenvolupament del "P.M.U. 09.01 Sant Cristòfor" que preveu el POUM, al igual que la majoria de plans de renovació i remodelació urbana, comporta una gestió urbanística difícil, al afectar finques amb habitatges actualment ocupats, als que s'haurà de donar sortida i reubicar amb les molèsties i dificultat d'acords que usualment això comporta. Aquesta dificultat de gestió retarda en molts casos el desenvolupament parcial

de la renovació urbana, que podria facilitar la dinàmica necessària per la seva remodelació per fases.

El desenvolupament del PMU, i la renovació urbana d'aquest polígon comportarà en tots els casos, mantenir l'edificació residencial en el front del carrer Sant Cristòfor, per protegir la configuració urbana d'aquest camí històric substituint l'edificació obsoleta, que en el cas de les dos finques afectades per aquesta modificació, ja han estat enderrocades.

L'objecte de la modificació puntual del POUM es la de facilitar la edificació d'habitatges socials en aquestes dos finques, lo que permetria restituir el front continu de les edificacions d'habitatges del carrer Sant Cristòfor i avançar en la renovació urbana d'aquest àmbit obsolet.

L'edificació i colmatació d'aquests buit urbà que conformen actualment les dos finques es també un objectiu d'aquesta modificació, per el que comportarà en la millora de l'espai urbà del carrer Sant Cristòfor, i que ha de tenir un efecte catalitzador per a la rehabilitació de tot l'entorn urbà d'aquest carrer.

Per altra banda l'edificació per habitatges socials es un objectiu d'interès públic tant per l'Ajuntament com l'Incasol, propietari de les esmentades parcel·les. La seva construcció facilitarà l'accés a l'habitatge, complint un objectiu d'interès general de la ciutat, però alhora pot facilitar també la gestió i el desenvolupament del propi pla de millora urbana, al poder disposar d'habitatges en el mateix àmbit per facilitar la reubicació dels habitatges que puguin resultar afectats en l'ordenació del PMU, dins el propi polígon.



### 1.9 PROPOSTA de la modificació puntual del POUM

La modificació proposada comporta la reducció de l'àmbit del "P.M.U. 09.01 Sant Cristòfor" per excludre una part de les dos finques del carrer Sant Cristòfor nº 8 i 12, en la part més propera a l'esmentat carrer i amb una profunditat de 24 m. La part restant d'aquestes finques es mantindrà dins l'àmbit del mateix PMU.

La part afectada d'aquestes dos finques que s'exclou del PMU te una superfície conjunta de 447 m<sup>2</sup>. Per lo qual, la superfície total del PMU es reduirà dels 7.821 m<sup>2</sup> previstos inicialment en el POUM, als 7.374 m<sup>2</sup>, com a resultat d'aquesta modificació.



### 1.9.1 La modificació en relació a les parcel·les del carrer Sant Cristòfor nº 8 i 12:

Aquesta part de les finques excloses de l'àmbit del PMU, es qualifica com a "Zona Suburbana int.4 - HPO (clau 11.4-HPO)", amb condicions d'edificació i característiques similars a la resta d'edificacions del mateix carrer, amb una profunditat edificable de 14 m. i una alçada màxima de planta baixa més tres plantes pis, el que representa una edificabilitat global de 1.020 m2 totals de sostre edificable.

En aquestes finques l'ús serà el d'habitatge de protecció oficial, i les condicions d'edificació seran les mateixes establertes en la Normativa de la "Zona Suburbana (clau 11)" art 289 de la Normativa del POUM, excepte pel que respecta a l'alçada màxima de l'edificació que s'adequarà a la prevista pel PMU de Pb + 3P.Pis, igual que l'alçada de les edificacions colindants.

Es deixarà un pas públic en planta baixa d'una amplada mínima de 4 m., per facilitar l'accés a la futura zona d'espais lliures situada a l'interior de l'illa i procedent del desenvolupament del PMU 9.1 Sant Cristòfor.

Es reproduïx a continuació la part de l'articulat de la "Zona Suburbana (clau 11)" que fa referència a les condicions d'edificació i que serà d'aplicació específica en aquestes parcel·les:

#### Art. 289 Condicions d'edificació

*Les condicions que regeixen l'edificació a la zona suburbana són les següents:*

##### 1. Alineacions i reculaments:

*Les façanes s'alinearan necessàriament a l'alineació del vial, ... sí es permet el reculament respecte a l'alineació posterior de l'edificació.*

*No es permet el reculament lateral respecte a les parets mitgeres, però sí es permetrà el reculament de la façana que constitueix el cap d'una filera.*

##### 2. Alçades i nombre màxim de plantes.

*Suburbana d'intensitat 4: 12,5 m. PB+3PP*

##### 3. Front mínim i parcel·la mínima:

*L'amplada mínima de façana permessa serà de 6 m. Les parcel·les de 15 o més metres de front es permet la divisió, un cop autoritzada la construcció d'un projecte d'edificació unitari, en parcel·les de 5 m. de front mínim.*

##### 4. Cossos volats.

###### a) Cossos volats oberts.

*Els balcons podran volar:*

*En carrers de 10m a 12m, 0,60m.*

*En carrers de més de 12m, 0,80m.*

###### b) Cossos volats tancats i mig tancats.

*En carrers de 12 m. o més d'amplada es podran construir cossos volats tancats o mig tancats d'una dimensió màxima de vol de 0,80m. En projecció horitzontal aquests cossos no ocuparan més d'una tercera part de la longitud de façana.*

*c) La longitud total del cossos volats, en projecció horitzontal no ocuparà més de les dues terceres parts de l'amplada de la façana.*

##### 5. Fondària edificable

*La fondària edificable màxima coincideix en totes les plantes i és per a cada front d'edificació la que es senyala en els plànols d'ordenació, i no excedirà dels 14,00 m..*

##### 6. Espai lliure d'illa.

*L'espai no ocupat per l'edificació segons el que estableixen les condicions d'ordenació, tindrà el caràcter de jardí privat, lliure d'edificació. No s'hi permeten les edificacions permanents independentment de la seva finalitat.*

7. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la parcel·la ocupable per l'edificació en planta baixa podrà ser ocupat en planta soterrani. Es permetrà també l'ocupació de l'espai lliure interior d'illa en planta soterrani per a l'ús d'aparcament.

**1.9.2 La modificació en relació a l'àmbit del PMU 9.1 Sant Cristòfor:**

Aquesta modificació puntual redueix la superfície total del PMU en 447 m<sup>2</sup>, que passa dels 7.821 m<sup>2</sup> previstos inicialment en el POUM, als 7.374 m<sup>2</sup>, el que representa una reducció de la seva superfície del 5,71 %

Aquesta modificació manté no obstant la resta de paràmetres específics del PMU, i en especial l'edificabilitat i aprofitament urbanístic del mateix. El sostre màxim edificable serà el que resulta d'aplicar el coeficient d' 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superfície total del sòl qualificat com Zona de Reforma Urbana, (9) dins l'àmbit del PMU

El resultat de la reducció de l'àmbit s'especifica en el següent quadre resum:

*Quadre de característiques:*

*Superfície total de l'àmbit del PMU delimitat: 7.374 m<sup>2</sup>*

*Sòl remodelació urbana: 6.196 m<sup>2</sup>*

*Sostre màxim edificable: 6.815,6 m<sup>2</sup>*

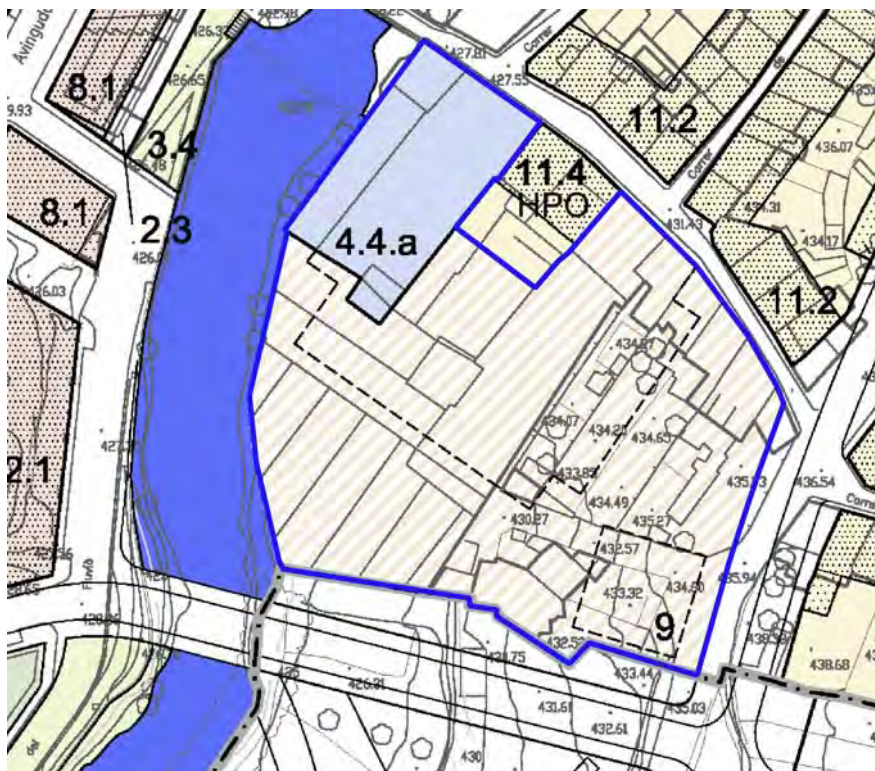
*Sòl privat: 2.685 m<sup>2</sup>*

*Espais lliures: 2.620 m<sup>2</sup>*

*Vialitat: 891 m<sup>2</sup>*

*Sòl públic: 3.511 m<sup>2</sup>*

*Núm. Habitatges: 68*



### **1.9.3 La modificació en relació a la resta de propietaris privats inclosos dins el "PMU 9.1 Sant Cristòfor":**

Aquesta modificació puntual redueix la superfície total del PMU en un 5,71% de la seva superfície total, però no ha d'afectar l'aprofitament urbanístic de les finques privades incloses dins el seu àmbit.

La modificació manté el mateix aprofitament urbanístic previst en el POUM, amb un coeficient d'edificabilitat brut de 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per a totes les finques incloses dins el seu àmbit.

Pel que respecta a les finques privades, cal suposar que en el projecte de reparcel·lació, s'adjudicaran les finques ja edificades als mateixos propietaris originals, ja que així ho estableix l'art. 133.2.b) del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU)

*133.2.b) Si l'edificació i l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament, procedeix bé l'adjudicació a la persona titular originària, que participa en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executi atribueixi a la finca on es troba l'edificació, bé l'exclusió de la finca de la reparcel·lació.*

Cal suposar també que en aplicació del establert a l'Article 134. Supòsits d'exclusió en la reparcel·lació" del RLU, la part edificada d'aquestes finques s'exclourà del procés reparcel·latori, adjudicant-se directament als mateixos propietaris.

En tots els casos, l'aprofitament urbanístic d'aquestes finques privades no es veurà alterat per aquesta modificació en relació al previst inicialment en el POUM.

### **1.9.4 La cessió d'aprofitament urbanístic:**

Aquesta MPOUM comporta per a la part de les parcel·les del carrer Sant Cristòfol nº 8 i 12 excloses del PMU, una edificabilitat global de 1.020 m<sup>2</sup> totals de sostre edificable.

L'edificabilitat que tenien aquestes finques dins el marc del Pla de millora urbana era la d'aplicar el coeficient d'edificabilitat del PMU (1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) sobre la seva superfície, es a dir:

$$447 \text{ m}^2 \times 1,10 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 491,70 \text{ m}^2.$$

L'increment de l'edificabilitat que comporta aquesta modificació puntual serà per tant de:

$$1.020 \text{ m}^2 - 491,70 \text{ m}^2 = 528,30 \text{ m}^2$$

Aquest increment de sostre de 528,30 m<sup>2</sup>, no comporta en aquest cas la cessió del 15% d'aprofitament urbanístic, atès que el propi INCASOL beneficiari d'aquesta modificació es l'administració actuant promotora dels habitatges de protecció oficial.

### **1.10 Justificació del sòl destinat a espais lliures i equipaments en compliment de l'establert als articles 98, 99 i 100 de la Llei d'urbanisme**

El text refós de la Llei d'urbanisme, en els casos de modificacions puntuals que comportin un increment de sostre edificat, increment de densitat de l'ús residencial, increment de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos, determina quines cessions de sistemes urbanístics i quines cessions d'aprofitament hauran d'efectuar els propietaris de les parcel·les afectades.

Aquesta MPOUM comporta un increment de l'edificabilitat de les parcel·les del carrer Sant Cristòfol nº 8 i 12, respecta a l'edificabilitat que inicialment tenien dins del PMU de:

## Modificació puntual del POUM en les finques del c/ Sant Cristòfol 8 i 12 - OLOT

$$1.020 \text{ m}^2 - 491,70 \text{ m}^2 = 528,30 \text{ m}^2$$

En aplicació de l'article 100.3 del Text Refós de la LUC, s'ha d'ordenar sòl per a destinar a espais lliures i equipaments en una quantia que com a mínim ha de ser de 22,5 m<sup>2</sup> per cada 100 m. de nou sòl residencial i de 7,50 m<sup>2</sup> per cada 100 m. de sostre per a altres usos:

$$528,30 \text{ m}^2 \text{ de nou sostre residencial} / 100) \times 22,50 \text{ m}^2 = 118,87 \text{ m}^2$$

Es a dir, que s'ha d'incrementar amb un mínim de 118,87 m<sup>2</sup> de sòl per a destinar-los a espais lliures i equipaments, que s'incorporaran al PMU, sense comptar la superfície de sòl (2.500 m<sup>2</sup>) ja qualificat pel POUM com a sistema d'espais lliures dins del mateix PMU.

La modificació comportarà per tant que les previsions d'espais lliures dins el PMU, s'incrementaran en aquests 120 m<sup>2</sup> (arrodoniment a l'alça dels 118,87 m<sup>2</sup> mínims), i passaran per tant del 2.500 m<sup>2</sup> als 2.620 m<sup>2</sup>, donant així compliment a les reserves de nou sòl per a sistemes que estableix l'article 100.3 del TRLU.

### 1.11. Quadre resum de les superfícies i edificabilitats resultants.

El resum de superfícies i edificabilitats resultants una vegada excloses del PMU, les parcel·les del c/ Sant Cristòfor n° 8 i 12, es el següent:

#### Parcel·les del c/ Sant Cristòfor 8 i 12 excloses de l'àmbit del PMU.

Superfície total: 447 m<sup>2</sup>  
Sostre màxim edificable: 1.020 m<sup>2</sup>  
Qualificació: Zona Suburbana int.4 - HPO  
Ús: Habitatges de protecció oficial  
Nº màxim d'habitatges: 12

#### Superfícies i sostre edificat existent del "PMU 9.1 Sant Cristòfor" modificat

superfícies del "PMU 9.1 Sant Cristòfor" resultants de la MPOUM				
FINCA	superfície	% sup.	sostre exist.	propietat
Can Jombi/S. Cristòfor 4	1.475	20,00%	5050 (equip.)	Ajuntament
c/ Sant Critòfor 8	460	6,24%	0	Incasol
c/ Sant Critòfor 12	2.805	38,04%	0	Incasol
c/ Sant Critòfor 14	182	2,47%	792	Incasol
c/ Sant Critòfor 16	365	4,95%	414	part.
c/ Sant Critòfor 20	777	10,54%	535	part.
c/ Sant Critòfor 24	402	5,45%	0	Ajuntament
c/ Sant Critòfor 26	318	4,31%	0	Ajuntament
c/ camí de la creu 8	279	3,78%	72	part.
c/ camí del creu 10	311	4,22%	282	part.
total	7.374	100,00%	5.050 + 2.095	

Superfície total resultant del PMU 9.1 : 7.374 m<sup>2</sup>  
Sòl remodelació urbana: 6.246 m<sup>2</sup>  
Sostre màxim edificable: 6.246 m<sup>2</sup> x 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 6.870,6 m<sup>2</sup>  
Núm. Habitatges: 68



### **1.12. Avaluació de la mobilitat generada**

Aquesta modificació puntual del POUM, no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, i per tant, i d'acord amb l'establert a l'art. 3.1b del D 344/2006, no s'ha de incorporar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

La modificació per les seves escasses dimensions no es troba tampoc dins els supòsits regulats en els apartats 3.2 i 3.3 de l'esmentat Decret 344/2006, d'avaluació de la mobilitat generada.

### **1.13 Justificació de la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats (art. 97.1 del TRLU)**

Les explicacions contingudes en aquesta memòria raonen i justifiquen la necessitat, oportunitat i conveniència de l'actuació urbanística proposada, i l'interès públic de la mateixa.

L'edificació per habitatges socials es un objectiu d'interès públic tant per l'Ajuntament com per l'INCASOL, propietari de les esmentades parcel·les. La seva construcció facilitarà l'accés a l'habitatge, complint un objectiu d'interès general de la ciutat, però alhora pot facilitar també la gestió i el desenvolupament del propi pla de millora urbana, al poder disposar d'habitatges en el mateix àmbit, el que pot facilitar la reubicació dels habitatges que puguin resultar afectats en l'ordenació del PMU, dins del mateix entorn urbà.

## **2 MEMÒRIA SOCIAL**

L'escassa dimensió i abast d'aquesta modificació puntual, no altera les determinacions globals de la memòria social del POUM.

La modificació s'emmarca dins les polítiques d'habitatge generals de la ciutat, per a possibilitar la promoció d'habitatge de protecció pública i facilitar l'accés a l'habitatge.

La modificació preveu la construcció de 1.020 m<sup>2</sup> de sostre residencial, amb un total de 12 habitatges, per a destinar-lo en la seva totalitat a la construcció d'habitatges de protecció oficial de règim general.

## **3 INFORME AMBIENTAL**

Atès l'abast i contingut d'aquesta modificació que s'emplaça dins la trama urbana consolidada del barri de Sant Cristòfor i es refereix únicament a un àmbit del sòl urbà consolidat, es considera que no té efectes significatius sobre el medi ambient.

De fet, la disposició addicional vuitena, de la "*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*", regula les regles aplicables per a l'avaluació ambiental de plans i programes, i en el seu apartat 6.c estableix que no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que

produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general, les modificacions de planejament urbanístic que es refereixen només a sòl urbà, ... *“sempre que no estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.”*

Aquesta modificació del POUM abasta únicament un petit àmbit de sòl urbà ja urbanitzat, i que s'avança a la renovació global de l'àmbit del “PMU 9.1 Sant Cristòfor”, que preveu la renovació de tota aquesta illa urbana a partir de l'enderroc d'una bona part de les antigues instal·lacions industrials, per a substituir-les per a nova edificació residencial similar al seu entorn urbà.

La proposta de renovació urbana d'aquest àmbit urbà comporta també un increment important de la superfície de sòl destinat a espais lliures i equipaments urbans. L'ordenació final resultant, comporta de fet una millora de les condicions mediambientals d'aquest àmbit urbà, al incrementar en més de 2.600 m<sup>2</sup> la superfície destinada a espais lliures.

Es considera per tant, que la modificació proposada no produeix efectes negatius sobre el medi ambient, sinó que al contrari, permetrà millorar les condicions ambientals del seu entorn residencial urbà.

La modificació en aquest sentit, s'adequa a l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, i als criteris i directrius establertes respectivament als arts. 3 i 9 del TRLU, per aquesta finalitat.

Esteve Corominas Noguera /arqt.  
LAND urbanisme i projectes SLP  
Olot, octubre 2018

## **4.- NORMATIVA**

### **TÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

#### **Art. 1 Àmbit territorial.**

L'àmbit d'aquesta modificació correspon al delimitat per el "PMU 9.1 Sant Cristòfor" dins el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot, i que ve grafiat al plànol 1 SITUACIÓ de la present "Modificació puntual de POUM en les finques del C. Sant Cristòfor 8 i 12"

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

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols de qualificació i zonificació del sòl 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 la del mateix POUM.

#### **Art. 4 Acompliment del POUM**

El contingut normatiu de la present modificació puntual s'ha d'entendre substitutori i complementari dels plànols de qualificació i alineacions del sòl urbà, i de les Normes urbanístiques del POUM.

Pel que no està regulat en aquesta normativa seran d'aplicació les Normes urbanístiques del mateix POUM:

### **TÍTOL 2. PMU 9.1 ST. CRISTÒFOR**

#### **Art. 5 Àmbit i condicions pel seu desenvolupament**

L'àmbit del PMU ST. CRISTÒFOR (PMU 9.1), es el que resulta d'aquesta modificació puntual, i el seu àmbit queda grafiat en el plànol 05 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ, d'aquesta MPOUM.

El seu desenvolupament es regirà per la mateixa normativa ja establerta fixada en el POUM, articles 253 a 260 de les Normes urbanístiques.

### **TITOL 3. ZONA SUBURBANA d'intensitat 4 - HPO (clau11.4 - HPO)**

#### **Art. 6 Definició**

Aquesta zona es correspon a les parcel·les previstes per a construir habitatges de protecció oficial, situades dins àmbits urbans que s'han consolidat a partir d'un tipus edificatori d'habitatges entre mitgeres construït per agregació continuada de promocions individuals o conjunta al llarg d'un carrer, formant fileres d'edificació en general de baixa alçada i jardí o pati posterior.

#### **Art. 7 Tipus d'ordenació**

Correspon al tipus d'edificació entre mitgeres, formant files d'edificació amb façanes alineades al vial

#### **Art. 8 Condicions d'ús**

L'ús admès es el d'habitatges de protecció oficial de règim general o d'altres modalitats.

### **Art. 9 Condicions d'edificació**

Les condicions que regeixen l'edificació a la Zona suburbana int.4 - HPO (clau 11.4 - HPO) són les següents:

1. Alineacions i reculaments:

Les façanes s'alinearan necessàriament a l'alineació del vial, s'admet no obstant, el reculament respecte a l'alineació posterior de l'edificació.

2. Pas en planta baixa per dessota l'edificació:

Es deixarà un pas en planta baixa per dessota l'edificació, d'una amplada mínima de 4 m. i fins a fons de parcel·la, per facilitar l'accés des del carrer Sant Cristòfor, a la futura zona d'espais lliures situada a l'interior de l'illa i procedent del desenvolupament del PMU 9.1 Sant Cristòfor.

3. Alçades i nombre màxim de plantes.

L'alçada màxima serà de 12,50 m. corresponent a PB+3PP

4. Front mínim i parcel·la mínima:

L'amplada mínima de façana permesa serà de 6 m. Les parcel·les de 15 o més metres de front es permet la divisió, un cop autoritzada la construcció d'un projecte d'edificació unitari, en parcel·les de 5 m. de front mínim.

5. Cossos volats.

a) Cossos volats oberts.

Els balcons podran volar:

En carrers de 10m a 12m.: 0,60m.

En carrers de més de 12m.: 0,80m.

En interior d'illa : 0,80 m.

b) Cossos volats tancats i mig tancats.

En carrers de 12 m. o més d'amplada es podran construir cossos volats tancats o mig tancats d'una dimensió màxima de vol de 0,80m. En projecció horitzontal aquests cossos no ocuparan més d'una tercera part de la longitud de façana.

c) La longitud total del cossos volats, en projecció horitzontal no ocuparà més de les dues terceres parts de l'amplada de la façana.

6. Fondària edificable

La fondària edificable màxima coincideix en totes les plantes i és per a cada front d'edificació la que es senyala en els plànols d'ordenació, i no excedirà dels 14,00 m..

7. Espai lliure d'illa.

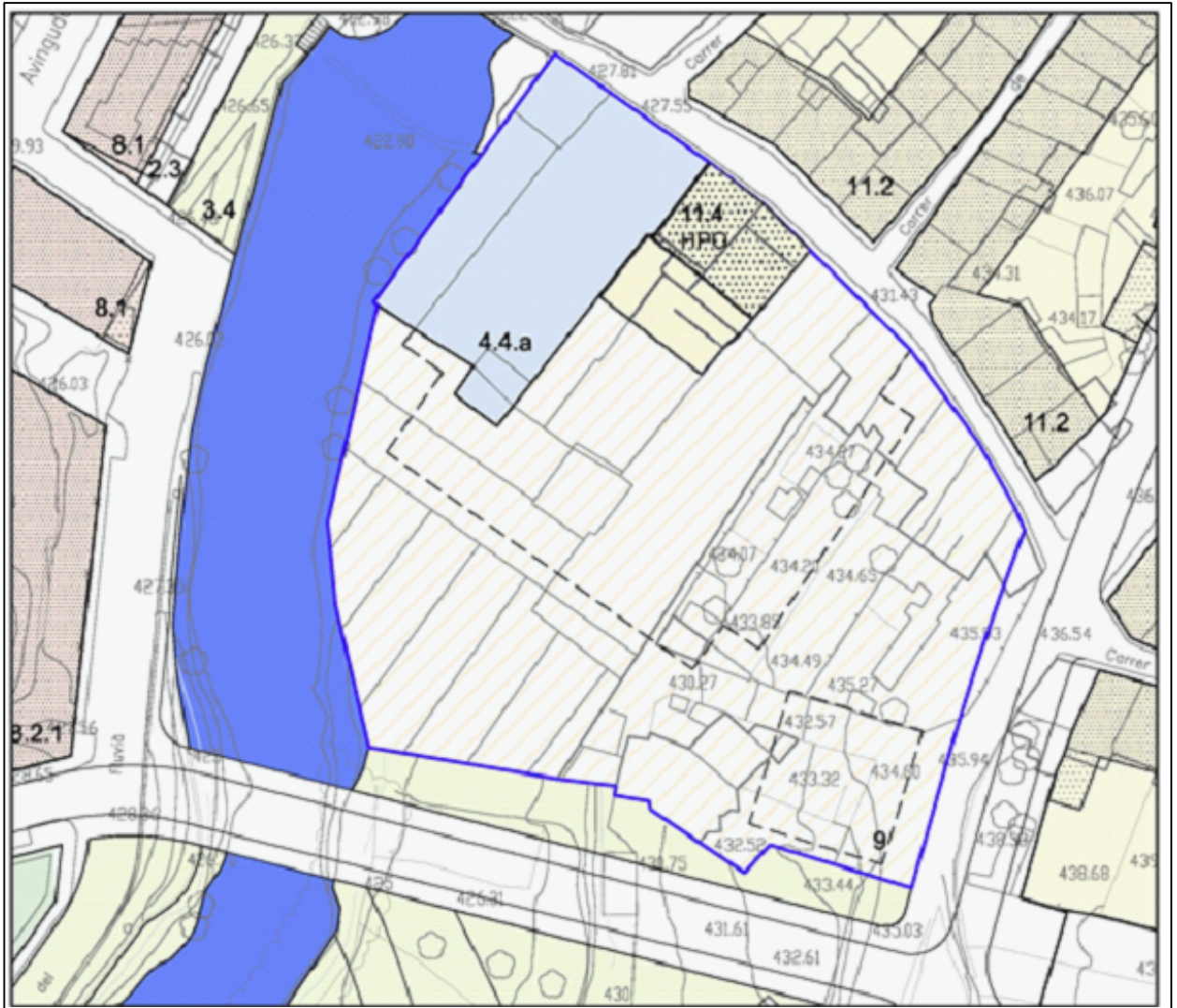
L'espai no ocupat per l'edificació segons el que estableixen les condicions d'ordenació, tindrà el caràcter de jardí privat, lliure d'edificació. No s'hi permeten les edificacions permanents independentment de la seva finalitat.

8. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la parcel·la ocupable per l'edificació en planta baixa podrà ser ocupat en planta soterrani. Es permetrà també l'ocupació de l'espai lliure interior d'illa en planta soterrani per a l'ús d'aparcament.



**P.M.U. : 09.01 (modificat)**



Nom:

**Sant Cristòfor**

Extensió:

**7.374 m2**

Quadre de característiques:

Sòl remod. urbana	Sostre màxim edificable	Sòl privat	Espais lliures	Vialitat	Equip. inst. tèc.	Sòl públic	Núm. habitatges
6.196	6.815,6	2.685	2.620	891		3.511	68

Condicions d'edificació i usos:

L'edificació s'ordenarà segons el tipus d'edificació aïllada, entre mitgeres o amb ordenació específica. Les condicions d'ordenació per a l'àmbit qualificat com a Zona de Reforma urbana (9) s'estableixen a l'art. 256 de la normativa.

S'ordenaran els usos dels terrenys i de les edificacions d'entre els permesos per a la zona d'Eixample Urbà.

Les condicions d'ús de l'habitatge s'estableixen a l'article 259 de la normativa.

Pel que fa a les condicions d'edificació per a l'equipament (clau 4.4.a) s'estableixen a l'article 121 de la normativa.

Convenis-Recursos d'alçada relacionats:

Convenis nº48-69

*Nota: Previ al desenvolupament del PMU caldrà aportar un topogràfic actualitzat i adaptar els paràmetres numèrics.*

## 5 AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA I COMPARATIVA DEL RENDIMENT ECONÒMIC RESULTANT DE LA NOVA ORDENACIÓ.

D'acord amb l'art. 99.1.c, s'estableix a continuació una avaluació econòmica de la viabilitat i rendibilitat de l'operació, i en la que es justifica en termes comparatius el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent, i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació econòmica té caràcter d'un estudi previ estimatiu i no vinculant.

### 5.1. Avaluació de la viabilitat econòmica.

Aquesta modificació puntual exclou dos finques de l'àmbit del PMU 9.1, que no tenen costos d'urbanització, ja que donen front a un carrer urbanitzat que disposa de tots els serveis. La seva viabilitat econòmica pel que respecta a les determinacions del planejament es total, i per tant dependrà únicament de la viabilitat econòmica de la pròpia promoció immobiliària.

La modificació puntual, tot i que redueix lleugerament la superfície de l'àmbit del PMU 9.1, manté les mateixes condicions econòmiques per al desenvolupament d'aquest pla de millora urbana, ja que estableix el mateix coeficient d'edificabilitat i aprofitament urbanístic, sense alterar les condicions econòmiques que va establir el POUM amb la seva delimitació.

Es considera que la modificació en les seves determinacions no altera la viabilitat econòmica de les propostes del POUM.

### 5.2 COMPARATIVA DEL RENDIMENT ECONÒMIC DERIVAT DE L'ORDENACIÓ VIGENT, I EL QUE RESULTA DE LA NOVA ORDENACIÓ

La valoració s'efectua d'acord amb l'establert en el RD. 1492/2011 de 24 d' octubre (Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo del R.D.L. 2/2008), en que en el seu article 22 (valoración en situación de suelo urbanizado no edificado) disposa:

*1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, ... , se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia ... , el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

*Essent:*

*VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.*

*E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

*VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable*

*2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

*Essent:*

*VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*

*Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*

*K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K. que tendrá con carácter general un valor de 1,40....”.*

*Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

*Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo. ”*

*3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

*Essent:*

*VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.*

*VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.*

*G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.*

*TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.*

*PR = Prima de riesgo en tanto por uno.*

*La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.*

### **5.3. Dades i càlcul dels valors tècnics**

#### **5.3.1 Valor de mercat en venda.**

Com a valor de venda per habitatges a l'any 2017, s'ha agafat com a valor el promig entre diferents fonts de referència, atès la reduïda dimensió del mercat immobiliari en l'entorn immediat:

- a) L'estudi realitzat pel Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària i el Gremi de Promotors de Girona dels vuit municipis principals de la província de Girona.  
El valor estimat es el del valor promig donat per les darreres dates recollides (juny 2017) en la zona 2 de OLOT.

PREUS DE MERCAT

	OBRA NOVA					SEGONA MÀ				
	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5
BANYOLES	2.238	2.100	1.367	950		1.662	1.357	1.055	795	
BLANES	2.850	2.400	1.817	1.325		2.442	1.742	1.437	1.100	
FIGUERES	1.887	1.476	1.256	842		1.887	1.493	1.195	717	
GIRONA	3.216	2.633	2.000	1.150		2.555	2.143	1.484	1.150	
LLORET	3.450	2.352	1.650	1.200		3.115	1.828	1.164	1.008	
OLOT	3.135	2.044	1.683	1.240		2.350	1.653	1.382	894	
PALAMÓS	5.025	3.027	2.735	2.150		3.600	2.607	2.185	1.777	
ROSES	4.101	2.859	2.088	1.443		3.388	2.278	1.830	1.197	
SALT	2.108	1.650	1.450	1.050		1.707	1.341	944	668	
ST. FELIU DE GUÍXOLS	4.150	3.410	2.460	1.840		3.775	2.758	1.663	1.133	
STA. CÒLOMA DE FARNERS	1.553	1.495	1.300	1.075		1.437	1.319	1.100	933	

\* PREU EN EUROS /M2 ÚTIL

Així doncs, el preu promig del m2 útil estimat es de 2.044 €/m2 útil. Aplicant un factor de correcció de 0,75 per fer la conversió de superfície útil a superfície construïda amb espais comuns inclosos, obtindríem un preu/m2 construït de:

$$2.044 \text{ € m}^2/\text{útil} \times 0,75 = \mathbf{1.533 \text{ €/m}^2 \text{ construït}}$$

b) A partir de l'estudi de mercat de promocions que es poden considerar de valor similar, s'ha obtingut un valor promig de venda dels habitatges de **1.537€/m2**, L'estudi de mercat s'adjunta com ANNEX 1, en aquest document

c) A partir dels dos valors obtinguts anteriorment, s'adopta el promig d'ambdós com a Valor de Mercat per valorar l'edificabilitat de les parcel·les que formen part del polígon objecte d'aquesta valoració.

$$(1.533 + 1.537) / 2 = \mathbf{1.535 \text{ €/m}^2 \text{ construït}}$$

### 5.3.2 Cost de la Construcció

En quant al cost unitari per m2 de construcció per habitatges plurifamiliars, s'aplica el que consta en les revistes especialitzades com EMEDOS amb el preus del 1er trimestre de 2018 que per habitatges plurifamiliar entre mitgeres "habitatges 75 m2 - calidad media", estableix un valor del preu unitari del cost de construcció material de 635,96 €/m2.

A aquest valor del cost de construcció material, cal afegir el còmput de les despeses generals, benefici industrial, honoraris professionals, tributs i demés despeses necessàries per a la construcció de l'immoble (art. 22.2 Reglament de valoracions de la Ley del suelo), que es calculen en el 30% del cost d'execució material, i es desglossen a continuació:

Cost execució material:	635,96 €/m2
Despeses necessàries 30%:	<u>190,79 €/m2</u>
Cost total const.:	<b>826,75 €/m2</b>



<b>Despeses necessàries % sobre cost construcció</b>	
Estudis topogràfics i geotècnics	0,10%
Honoraris projecte	4,80%
H. Direcció d'obra. Arqt. i Arqt. tècnic	3,50%
H. altres tècnics	0,60%
Seguretat i salut	1,50%
Llicència d'obres i Ll. primera ocupació	3,10%
Taxa de residus i altres	0,20%
inspeccions i OCT	0,40%
Declaració obra nova i divisió horitzontal	1,10%
Assegurança desenal i varis	1,20%
gestió administrativa i contractació	7,50%
Benefici industrial	6,00%
<b>Total despeses</b>	<b>30,00%</b>

### 5.3.3 Valor de repercussió sobre parcel·la urbanitzada

Determinats els valors anteriors, es procedeix a fer el càlcul del valor de repercussió amb la incorporació de les deduccions dels costos corresponents.

Valor de repercussió habitatges de preu de venda lliure:

$$VRS = VV/K - Vc$$

$$Vv = 1.535 \text{ €/m}^2\text{st}$$

$$Vc = 826,75 \text{ €/m}^2$$

$$Vrs = 1.535 / 1,40 - 826,75 = \mathbf{269,68 \text{ €/m}^2\text{st.}}$$

Valor de repercussió habitatges protecció preu concertat:

$$\text{Preu màxim venda m}^2 \text{ útil HPPC} = 1.576,64 \text{ €/m}^2 \text{ útil}$$

$$\text{Preu venda m}^2 \text{ construït} = 2.183,04 \times 0,72 = 1.571,79 \text{ €/m}^2 \text{ const.}$$

$$Vv = 1.535 \text{ €/m}^2\text{st} \text{ (el valor s'equipara a l'habitatge lliure)}$$

$$Vc = 826,75 \text{ €/m}^2$$

$$Vrs = 1.535 / 1,40 - 826,75 = \mathbf{269,68 \text{ €/m}^2\text{st.}}$$

Valor de repercussió habitatges protecció oficial règim general:

$$\text{Preu màxim venda m}^2 \text{ útil HPO} = 1.576,64 \text{ €/m}^2 \text{ útil}$$

$$\text{Preu venda m}^2 \text{ construït} = 1.575,64 \times 0,78 = 1.229 \text{ €/m}^2 \text{ const.}$$

$$Vv = 1.229 \text{ €/m}^2\text{st}$$

$$Vc = 826,75 \text{ €/m}^2$$

$$Vrs = 1.229 / 1,25 - 826,75 = \mathbf{156,45 \text{ €/m}^2\text{st.}}$$

### 5.4 Valor estimat de les dos parcel·les excloses de l'àmbit del PMU 9.1 Sant Cristòfor, a resultes d'aquesta modificació puntual del POUM

Sostre total edificable: 1.020 m<sup>2</sup>

$$Vv = 1.229 \text{ €/m}^2\text{st}$$

$$Vc = 826,75 \text{ €/m}^2$$

$$Vrs = \mathbf{156,45 \text{ €/m}^2\text{st.}}$$

El **valor total del sòl** de les dos parcel·les s'estima en :

$$1.020 \text{ m}^2 \times 156,45 \text{ €/m}^2 = \mathbf{159.579 \text{ €}}$$



### 5.5 Valor estimat dels terrenys d'aquestes dos parcel·les, abans de la modificació puntual del POUM

#### Edificabilitat estimada que correspondria a aquestes parcel·les en el PMU.:

La valoració d'aquestes dos parcel·les es fa a partir de l'edificabilitat estimada que correspondria amb el coeficient d'edificabilitat de 1,1 m<sup>2</sup> de sostre a tot l'àmbit del PMU, i en la estimació que un 70% d'aquesta edificabilitat residencial seria per habitatges de preu lliure, el 20 % per habitatges de protecció oficial i el 10% per habitatges de preu concertat català.

Superfície de les dos parcel·les: 447 m<sup>2</sup>

Coeficient d'edificabilitat: 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Sostre total edificable: 447m<sup>2</sup> x 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 491,7 m<sup>2</sup> sostre

Sostre per habitatge de preu lliure: 70% 491,7m<sup>2</sup> = 344,19 m<sup>2</sup>

Sostre per habitatge de protecció oficial: 20% 491,7m<sup>2</sup> = 98,34 m<sup>2</sup>

Sostre per habitatge de preu concertat: 10% 491,7m<sup>2</sup> = 49,17 m<sup>2</sup>

#### Valor de l'edificabilitat estimada en aquestes dos parcel·les:

Valor de repercussió habitatges de venda lliure: **269,68 €/m<sup>2</sup>**

Valor de repercussió habitatges protecció preu concertat: **269,68 €/m<sup>2</sup>**

Valor de repercussió habitatges protecció oficial règim general: **156,45 €/m<sup>2</sup>**

Valor del sòl hab. lliure: 344,19 m<sup>2</sup> x 269,68 = 92.821,16 €

Valor del sòl hab. protecció oficial: 98,34 x 156,45 = 15.385,29 €

Valor del sòl hab. preu concertat: 49,17 x 269,68 = 13.260,16 €

**Valor total del sòl = 92.821,16 + 15.385,29 + 13.260,16 = 121.466,60 €**

Esteve Corominas Noguera/arqt.  
Land urbanisme i Projectes SLP  
Olot, octubre 2018

## 6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

### 6.1. Objecte d'aquest informe

Aquest apartat es redacta en compliment de l'article 59.3.d del TRLU, que en relació a la documentació que han de contenir els plans d'ordenació urbanística municipal, estableix en l'apartat d:

*"... un informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."*

Els objectius d'aquest document són:

- Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius:

El desenvolupament d'aquesta modificació no altera l'equilibri socioeconòmic previst al POUM pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial, ja que manté l'ordenació i els usos residencials inicialment previstos en el mateix POUM.

- Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions:

Per l'avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions, es considera la relació entre les aportacions impositives de les edificacions resultants i les despeses de manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

### 6.2 Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius:

El desenvolupament d'aquesta modificació no altera l'equilibri socioeconòmic previst al POUM pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial, ja que manté l'ordenació i els usos residencials inicialment previstos en el mateix POUM.

L'increment de sostre previst de 528,30 m<sup>2</sup> (6 habitatges) que comporta la MPOUM, amb relació al parc total d'habitatges del municipi (16.757 habitatges), per la seva reduïda dimensió no té cap incidència en l'equilibri socioeconòmic en relació a la previsió de sòl per a usos productius del POUM.

### 6.3 Avaluació de la sostenibilitat econòmica de la MPOUM, en relació a les parcel·les nº 8 i 12 del carrer Sant Cristòfor:

L'exclusió d'aquestes finques de l'àmbit del PMU, i la seva edificació no comporta noves infraestructures ni sistemes urbanístics, ja que donen front a un carrer amb tots els serveis urbanístics ja existents.

La construcció d'aquestes finques no comporta per tant, nous costos de manteniment a l'Ajuntament, sinó que l'increment d'ingressos per l'IbI que resultarà de la construcció d'aquest habitatges, col·laborarà en el manteniment d'aquestes infraestructures ja existents.

#### **6.4. Impacte en les finances públiques del desenvolupament del PMU 9.1 Sant Cristòfor.**

En els apartats següents es fa una valoració dels nivells mínims d'IBI necessaris per a garantir la sostenibilitat de l'actuació en relació al manteniment dels serveis i noves infraestructures urbanístiques generades pel desenvolupament del PMU.

*Quadre de característiques del PMU:*

*Superfície total de l'àmbit del PMU delimitat: 7.374 m<sup>2</sup>  
Sostre màxim edificable: 6.870,6 m<sup>2</sup> , núm. habitatges: 68  
Espais lliures: 2.620 m<sup>2</sup>  
Vialitat: 891 m<sup>2</sup>*

##### **6.4.1 Ingressos i despeses:**

Les despeses del sector les podem agrupar en els següents apartats:

- Manteniment de serveis, vialitat i espais lliures (incloent l'enllumenat públic, neteja i vigilància).

Els ingressos associats al sector són els següents:

- Cessió d'aprofitament urbanístic
- Impost sobre construccions i obres (ICIO).
- Impost sobre bens immobles (IBI)
- Impost d'activitats econòmiques (IAE)

Per tal d'avaluar l'impacte de l'actuació en les finances públiques hem partit dels següents supòsits:

- La cessió d'aprofitament urbanístic, que s'obté lliure de càrregues d'urbanització, s'incorporarà al patrimoni de sòl i habitatge.
- La urbanització dels sòls d'espais lliures i vialitat inclosos en l'àmbit s'imputa íntegrament als propietaris del sòl del polígon.
- Finalment el manteniment d'infraestructures, serveis i espais lliures haurà d'ésser suportat per l'IBI que generi la pròpia actuació.

##### **6.4.2 Ingressos extraordinaris generats pel desenvolupament del PMU.**

El desenvolupament del PMU, comportarà la cessió del sol corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, sense costos d'urbanització.

Per les característiques d'aquest PMU, majorment amb finques de propietat públiques, no es té en compte en aquesta avaluació els ingressos corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

##### **6.4.3 Despeses de manteniment:**

Per avaluar la sostenibilitat econòmica del manteniment a efectes de l'IBI és té en compte la totalitat de les infraestructures en relació a la totalitat del sostre edificable. Per avaluar el cost de manteniment mig s'ha considerat una despesa de 1,20 €/m<sup>2</sup> any per neteja i manteniment de zones verdes i de 2,10 €/m<sup>2</sup> per manteniment del viari i enllumenat públic.

## Modificació puntual del POUM en les finques del c/ Sant Cristòfol 8 i 12 - OLOT

El desenvolupament del PMU, comportarà l'ordenació de 2.620 m<sup>2</sup> de nous espais lliures, i l'ampliació del carrer existent en 891 m<sup>2</sup>.

Els costos anuals previstos pel manteniment d'aquestes infraestructures s'estima en:

Espais lliures:	2.620 m <sup>2</sup> x 1,20 €/m <sup>2</sup> =	3.144 €
Vialitat:	891 m <sup>2</sup> x 2,10 €/m <sup>2</sup> =	<u>1.872 €</u>
	<b>totals</b>	<b>5.016 €</b>

El cost total previst de manteniment es de 5.016 €/any, que si es reparteix entre els m<sup>2</sup> del sostre total, comportarà unes repercussions unitàries de:

$$5.016 \text{ €/any} / 6.870,6 \text{ m}^2 \text{ sostre} = 0,73 \text{ €/m}^2 \text{ i any}$$

Aquest cost de manteniment anual implica una repercussió mitjana de **0,73 €**, per m<sup>2</sup> de sostre edificable.

### 6.4.4 Avaluació de les despeses en relació al IBI

A continuació es calcula el nivell mínim d'IBI necessari per afrontar el manteniment de les infraestructures i serveis. El valor cadastral de la parcel·la edificada s'ha estimat en base a la mostra de les existents en l'entorn immediat i amb qualificació similar.

Repercussió v. cad parcel·la urbanitzada	218,36 €/m <sup>2</sup> sòl
Repercussió mitjà v. cad parcel·la edificada	459,02 €/m <sup>2</sup> sòl
Tipus ordenances fiscals	0,8396%
Quota parcel·la urbanitzada	1,833 €/m <sup>2</sup> sòl
Quota mitjana parcel·la edif.	3,854 €/m <sup>2</sup> sòl

Repercussió costos mant.	0,73 €/m <sup>2</sup> sòl
--------------------------	---------------------------

De les repercussions calculades i d'acord amb el supòsit anterior, es desprèn que les quotes d'IBI seran de 1,833 €/m<sup>2</sup> de sòl pels solars sense edificar, que un cop edificats passarà a uns 3,854 €/m<sup>2</sup> de solar edificat.

Els costos de manteniment representen per tant, un 18,94% de la quota de l'IBI de les parcel·les edificades. Aquest percentatge es considera perfectament assumible, pel manteniment de les infraestructures i espais lliures, ja que es considera com a valor de referència que es usual i assumible fins al 40% de l'IBI.

Es constata doncs, que s'assoleix l'equilibri entre ingressos i despeses.

### 6.5 Conclusions

- El desenvolupament de l'ordenació prevista en aquesta modificació puntual, no altera l'equilibri socioeconòmic previst al POUM pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial.
- El balanç econòmic dels ingressos per cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic és favorable per la hisenda municipal.
- Els costos de manteniment de les infraestructures i espais lliures poden ser suportats per l'IBI que genera el desenvolupament del PMU.
- Per tant, es conclou que l'actuació, tindrà un impacte positiu sobre les finances de l'Ajuntament

## 7. AGENDA i PLA D'ETAPES

Es preveu un termini de tres anys per a la construcció dels habitatges de protecció oficial, a partir de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació puntual del POUM.

Es preveu un termini de quatre anys per a la tramitació i aprovació del Pla de Millora Urbana, i de dos anys a partir d'aquesta aprovació per a la tramitació del Projecte d'urbanització i Projecte de Reparcel·lació del PMU, i un termini de quatre anys més per a l'execució de les obres d'urbanització.

Dins la primera etapa i en el moment de l'aprovació definitiva del projecte de Reparcel·lació del PMU, caldrà cedir els sòls destinats a vials i espais lliures.

També es cediran a favor de l'Ajuntament, i en el mateix moment de l'aprovació definitiva del projecte de Reparcel·lació, els terrenys corresponents al 10% d'aprofitament urbanístic del polígon.

En la segona etapa i a partir de l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització s'executaran les obres d'urbanització del c/ Camí la Creu i dels espais lliures.

Esteve Corominas Noguera/arqt.  
Land urbanisme i Projectes SLP  
Olot, octubre 2018



## **8. PLÀNOLS**

- 01 SITUACIÓ
- 02 INFORMACIÓ FOTOGRÀFICA
- 03 CADASTRE
- 04 PLANEJAMENT VIGENT
- 05 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ