

60 p. 1



AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

Aprovació inicial 19 MAIG 2016

Reclamacions NO

Aprovació provisional 28 JUL. 2016

Aprovació definitiva

B. O. P. }



Ajuntament d'Olot

MPOUM-44	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ULP 2016000002	AJUST DEL LÍMIT SUD-OEST DE L'EQUIPAMENT "EL CARME"

PROMOTOR
AJUNTAMENT D'OLOT

Olot, MAIG 2016

CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1 Àmbit d'actuació
- 1.2 Estructura de la propietat
- 1.3 Promoció
- 1.4 Planejament vigent

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

- 2.1 Marc legal
- 2.2 Procedència de la redacció de la Modificació
- 2.3 Ordenació proposada
 - 2.3.1 Justificació de l'ordenació
 - 2.3.2 Modificació del planejament vigent
- 2.4 Quadre comparatiu dels paràmetres urbanístics

3. MEMÒRIA AMBIENTAL

4. MEMÒRIA SOCIAL

5. MEMÒRIA ECONÒMICA.

6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA

8. PAUTES DE PROCEDIMENT

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- i 2.25 Qualificació del sòl urbà - Planejament vigent

2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- P 2.25 Qualificació del sòl urbà - Planejament modificat

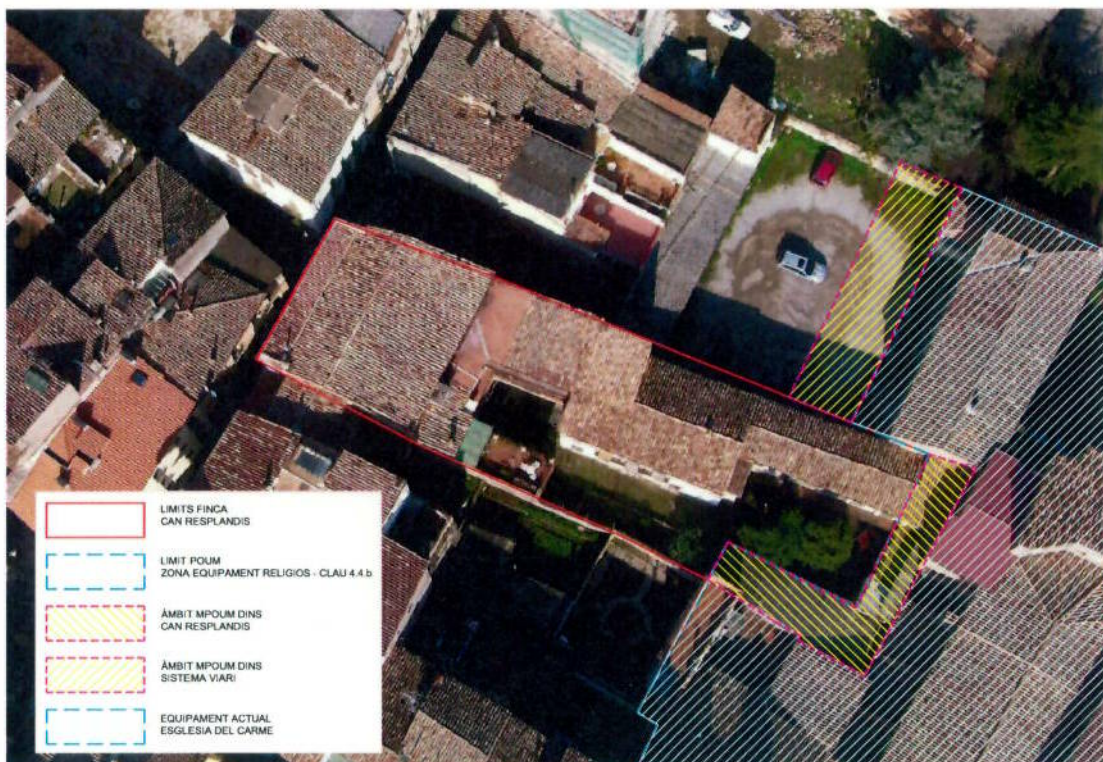
I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 Àmbit d'actuació

La present modificació puntual de POUM (MPOUM-44) afecta al límit sud-oest de l'equipament "Església del Carme", en els següents àmbits:

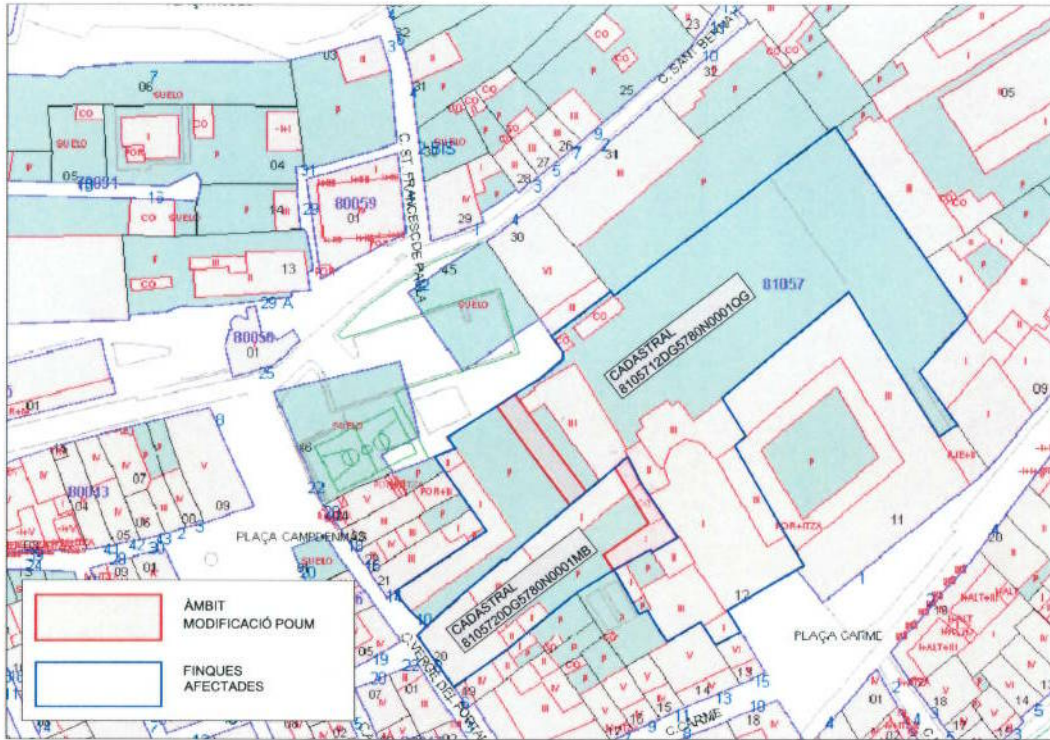
- una superfície de 120 m² situada al fons de la finca de CAN RESPLANDIS, en el límit sud-oest de l'equipament religiós "Església del Carme", qualificat pel POUM d'Olot com a zona 4.4.b.
- una superfície de 120 m² situada en una zona qualificada pel POUM com a sistema viari, situada en el límit sud-oest de l'equipament religiós.



1.2 Promoció i redacció

Promou la present modificació puntual del POUM l'Ajuntament d'Olot, i redacta el document el Cap de Planejament urbà de l'Ajuntament, l'arquitecte Llorenç Panella i Soler.

1.3 Estructura de la propietat



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

- a) la cadastral 8105720DG5780N0001MB, situada al carrer Verge del Portal 8, finca de la que s'afecten 120 m2 situats al fons d'ela parcel·la.

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8105720DG5780N0001MB

DATOS DEL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL VERGE DEL PORTAL 8
17800 OLOT (GIRONA)

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1965

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.561

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL VERGE DEL PORTAL 8
OLOT (GIRONA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.561 SUPERFICIE SUELO (m²): 943 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Puerta	Puerta	Superficie m²
OFICINA	1	00	01	590
VIVIENDA	1	01	01	338
VIVIENDA	1	02	01	318
VIVIENDA	1	03	01	215
PORCHES 180%	2	00	01	27
ALMACEN	3	00	01	73

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de OLOT Provincia de GIRONA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

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.

ADD:040 Coordenadas U.T.M. Zona 31 ETR5000 Jueves, 19 de Noviembre de 2015

--- Límite de Manzana
--- Límite de Parcela
--- Límite de Construcciones
--- Muebles y aceras
--- Límite zona verde
--- Hidrografía

b) la cadastral 8105712DG5780N0001QB, situada al carrer Verge del Portal 10, finca de la que s'afecten 120 m2 situats al pati amb accés del mateix carrer.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de OLOT Provincia de GIRONA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8105712DG5780N0001QB

DATOS DEL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL VERGE DEL PORTAL 10
17800 OLOT (GIRONA)

TIPO LOCAL PRINCIPAL: Religioso AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1965

CODIFICANTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN INT: 3.136

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL VERGE DEL PORTAL 10
OLOT (GIRONA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: 3.136 SUPERFICIE AVULSADA: 5.064 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin division horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escala	Punto	Punto	Superficie
RELIGIOSO	1	00	01	894
RELIGIOSO	1	01	01	338
RELIGIOSO	1	02	01	265
RELIGIOSO	1	00	02	266
RELIGIOSO	1	01	02	211
RELIGIOSO	1	02	02	168
RELIGIOSO	2	00	01	235
RELIGIOSO	2	01	01	235
RELIGIOSO	2	02	01	235
APARCAMIENTO	3	00	01	221
ALMACEN	4	00	01	48

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.

456 150: Coordenadas U.T.M. Plano 31 ETR888 Jueves, 3 de Marzo de 2015

456 150: Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcción
Módulo y anexo
Límite para venta
Hidrografía

Propietaris afectats:

finca	Adreça	UTM	Propietari titular	Sòl de nova qualificació
a	Verge del Portal 8	8105720	Immobiliaria Camiansi SL c/ Pau Claris 0138 08009Barcelona	120 m2. interior pati
b	Verge del Portal 10-B	8105712	Ordre del Carme Provincial de Catalunya Verge del Portal 10-B 17800 OLOT	120 m2. pati edifici residència

1.4 Planejament vigent

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), 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).



QUALIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ – SERIE 2 POUM



QUALIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ – SERIE 2 POUM – ÀMBITS DE LA MPOUM

D'acord amb la delimitació establerta en el plànol de qualificació del sòl:

- part del límit nord-oest la finca de Can Resplandis està qualificat d'Equipament públic (clau 4.4.b)
- part del pati de la finca de l'església del Carme, a on dona façana la Residencia dels Pares Carmelites, està qualificat de vial.

2 MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1 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), la Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació del TRLUC (DOGC núm. 6077 de 29 de febrer de 2012), 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).

2.2 Procedència de la redacció de la Modificació

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 un raonat ajustament de límits que seguidament es justifica, no implica disminució de la superfície de sòl destinat al sistema d'equipaments comunitaris ni variació dels usos.

2.3 Ordenació proposada

2.3.1 Justificació de l'ordenació



ESPAIS QUALIFICATS PEL POUM, VIGENT D'EQUIPAMENT – CLAU 4.4.b.

Tal i com ja hem relatat anteriorment el vigent POUM ordena una ampliació de l'equipament del conjunt del Carme incorporant a aquest espai dues noves zones:

a) Can Resplandis: una àrea de 120 m² de superfície de sòl, adossada a la façana oest de l'església, i que afecta unes naus situades en la parcel·la contigua de Can Resplandis. Les edificacions afectades són:

- una nau en planta baixa, situada sobre en el límit sud de la finca, de planta trapezoïdal i dimensions interiors 4,1m x 14,20m, que havia estat taller tèxtil.

- un cos edificat, situat al fons de finca i adossat a l'església, de planta rectangular i dimensions interiors 2,4m x 8,7m, que tenia la funció de connectar les dues edificacions situades a est i oest de la parcel·la. La coberta d'aquest cos edificat és una terrassa.

- la part final d'una nau, en planta baixa i primera, situada sobre el límit nord de la finca, de planta rectangular. La part afectada correspon a l'última crugia de la nau amb unes dimensions interiors de 4,6m x 5,0m



INTERIORS NAU LATERAL AFECTADA



EXTERIORS NAU LATERAL AFECTADA





COBERTA NAU AFECTADA ADOSSADA A L'ESGLÉSIA

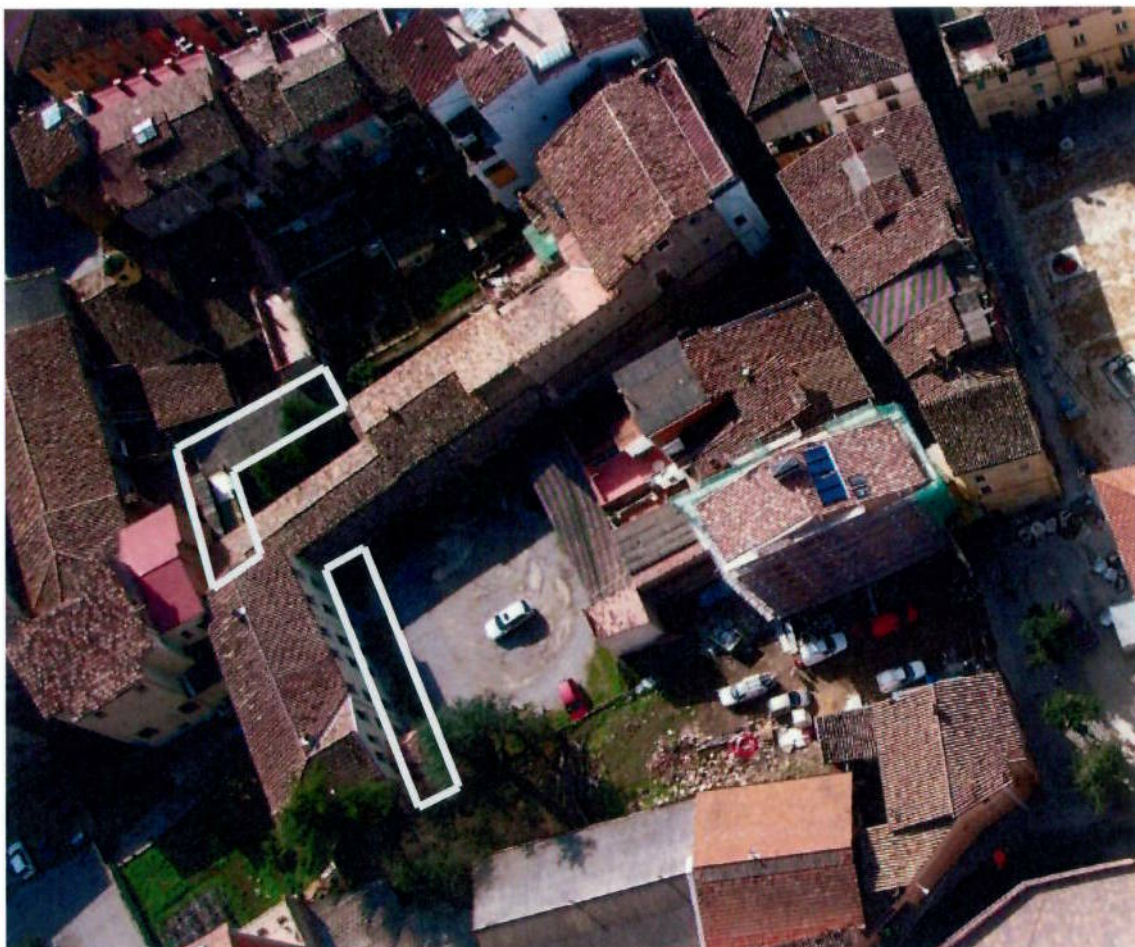


NAU AFECTADA EN L'ÚLTIMA CRUGIA ADOSSADA A L'ESGLÉSIA



INTERIOR EDIFICACIÓ ADOSSADA A L'ESGLÉSIA

b) Conjunt El Carme: una àrea de 120 m² de superfície de sòl (amplada mitja 4 m), adossada a l'edifici existent que allotja la Residència dels Pares Carmelites, amb façana al pati interior, que el propi POUM qualifica de vial. El destí d'aquest espai és l'ampliació de l'edifici de residència actualment existent, de tres plantes d'alçada.



ESP AIS QUALIFICATS PEL POUM, D'EQUIPAMENT – CLAU 4.4 b

Descrita la situació actual de les dues zones que el POUM qualifica d'Equipament, es considera:

a) en relació a les afectacions en Can Resplandis, que la seva dimensió i característiques i la seva situació de cos adossat a l'església, no són les òptimes per l'ampliació d'aquest equipament del conjunt del Carme.

b) en relació a la qualificació d'una zona de 4m d'amplada, situada sobre la façana de la residència, que presenta vint-i-quatre obertures en les seves tres plantes d'alçada, podria tenir funcions de pati però no d'espai edificable.

Per aquets raonaments es considera oportuna una actuació que traslladi el sòl afectat a Can Resplandis a la zona situada enfront l'edifici residencial de forma que una possible ampliació del mateix es pugui plantejar sobre una superfície de sòl de 222 m², amb possibilitats d'un nou cos edificat i la creació de patis

interiors que mantinguin condicions de ventilació i il·luminació de l'edifici existent.

Donat que el POUM no estableix el sistema de gestió que hauria de permetre la incorporació del sòl afectat a Can Resplandis a l'equipament públic, ens trobem amb una actuació aïllada en sòl urbà sobre la que caldria actuar pel sistema d'expropiació.

En definitiva, la proposta de MPOUM es planteja des de la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, i en conseqüència procedeix a un ajustament dels límits de la zona qualificada com a Equipament (Clau 4.4.b) "El Carme" en el seu límit sud-oest.

Aquesta MPOUM-44 :

- mantindria els objectius del POUM vigent en tant no alteraria la coherència entre previsions i ordenació
- evitaria procedir a executar una actuació aïllada en sòl urbà,
- determinaria la qualificació urbanística de Zona de Rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria (Clau 6.2) al conjunt de la finca de Can Resplandis, sense augment d'aprofitament, atés que l'augment de la zona 6.2 es situa en el pati d'illa lliure d'edificació.
- milloraria les possibilitats reals d'ampliació de la Residència existent al conjunt del Carme, en sòl del mateix propietari, i sense noves afectacions amb repercussions econòmiques per l'administració local.

2.3.2 Modificació del planejament vigent

En base als arguments expressats anteriorment es proposa modificar els límits de l'equipament religiós de l'església del Carme, de forma que, mantenint l'extensió superficial ordenada pel vigent POUM, es desafectin les edificacions afectades situades en la finca de Can Resplandis i es redueixi la zona destinada a vial situada en front de l'actual residència del Pares Carmelites, en el conjunt del Carme.

La nova ordenació:

- manté la superfície qualificada de sistema d'equipaments – Clau 4.4.b
- augmenta en 120 m² de sòl la superfície qualificada com a Zona de Rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria – Clau 6.2 , dins el pati d'illa considerat lliure d'edificació sense augment de sostre atenent les condicions d'ordenació i alineacions establerts per aquesta zona.
- disminueix en 120 m² de sòl la superfície qualificada de vial.

La nova superfície qualificada amb la Clau 6.2, es situa en el pati d'illa i per tant no genera nou sostre edificable. Per aquest motiu no es fa necessària nova reserva de sòl per a espais lliures, ni obligacions de majors cessions d'aprofitament urbanístic.



MPOUM - QUALIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ – SERIE 2

2.4 Quadre comparatiu dels paràmetres urbanístics

	Qualificació	Clau	POUM 2003	MPOUM
Sistemes	Comunicacions		120 m2	- 120
	Equipament	4.4.b	120 m2	120 m2 (resituat)
Zones	REUE	6.2		+ 120 m2

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.

4. MEMÒRIA SOCIAL

La present Modificació puntual del POUM no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions en la vigent Memòria social del POUM.

5. MEMÒRIA ECONÒMICA.

Donades les característiques i abast de la present Modificació puntual del POUM, no es fa necessari un estudi econòmic i financer que complement al vigent.

6. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

La present Modificació puntual del POUM no precisa d'un programa d'execució de les seves determinacions donat que:

- actua sobre sòls no condicionats a cessions
- no procedeix determinar un sistema de gestió
- no procedeix fixar una agenda ni pla d'etapes

7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA

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

8. PROCEDIMENT

La present Modificació puntual del POUM d'Olot es tramita d'acord amb el que determina el DL 1/2010 Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

II. NORMATIVA URBANISTICA

La present modificació puntual del planejament general vigent, MPOUM-44, no afecta a cap de les disposicions normatives del POUM 2003 d'Olot, i en conseqüència les determinacions i ordenació de les mateixes venen regulades pel cos de les Normes Urbanístiques del referit POUM, i en concret, en els articles 79 fins al 122, relatius als Sistemes urbanístics,(claus, 2.1, 3.3 i 4.4.a), i als articles 202 al 209 , relatius a la Zona de rehabilitació de l'estructura urbana (Clau 6).

Títol 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1 Àmbit territorial.

L'àmbit territorial de la MPOUM-44 correspon als sòls delimitats, de forma discontinua, que afecten parcialment a les finques situades al carrer Verge del Portal números 8 i 10, i que es concreten graficament al plànol 2.1.1 "Àmbit de la MPOUM".

Art. 2 Contingut.

La present modificació consta de memòria, normativa, plànols d'informació i plànols d'ordenació amb la qualificació del sòl urbà i definició d'alineacions i rasants, 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 Acompliment del POUM

El contingut normatiu de la present MPOUM-44 s'ha d'entendre substitutori i complementari dels plànols de qualificació i alineacions del sòl urbà, que seran d'aplicació universal, sense que siguin excusables el seu incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat de referència en el present document.

Art. 5 Obligacions.

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

Títol 2 . DISPOSICIÓ ADICIONAL ÚNICA

La correspondència gràfica de la present MPOUM-44 és la següent:

- el plànol de proposta P 2.25 substitueix al vigent 2.25 de qualificació del sòl urbà.

Olot, Maig de 2016



Llorenç Panella i Soler,
Arquitecte municipal

Cap de planejament urbà i Barri Vell



AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

Aprovació inicial 19 MAIG 2016
Reclamacions NO
Aprovació provisional 28 JUL. 2016
Aprovació definitiva
S.O.P.

