



AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

 **Generalitat de Catalunya**
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en
sessió de data 29 JUNY 2011

La secretària



Sònia Bofarull i Serrat

Aprovació inicial

Reclamacions

Aprovació provisional 28 ABR 2011

Aprovació definitiva

B. O. P.



Ajuntament d'Olot

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
UPL12010000018 (MPOUM-23)
PLAÇA CAMPDENMÀS - (PMU 01.04)

PROMOTOR
AJUNTAMENT D'OLOT

REDACTOR
UNITAT DE PROJECTES ESTRATÈGICS

Olot, abril 2011

CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 ÀMBIT D'ACTUACIÓ

1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

1.2.1 Propietaris registrals

1.2.2 Certificació registral del domini de carregues

1.3 PROMOCIÓ

1.3.1 Promotor

1.3.2 Relació entre propietaris i promotor

1.4 PLANEJAMENT VIGENT

1.4.1 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1.4.2 Projecte d'intervenció integral del Nucli Històric - Operació D

1.5 EL MEDI URBÀ

1.5.1 Descripció general

1.5.2 Edificis i activitats

1.5.3 Serveis urbanístics

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 MARC LEGAL

2.2 OBJECTIUS GENERALS

2.3 PROCEDÈNCIA DE LA REDACCIÓ DE LA MPOUM

2.4 JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ

2.5 ADEQUACIÓ DE LA PROPOSTA AL PLANEJAMENT VIGENT

2.6 QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES COMPARADES

2.7 CONDICIONS DE GESTIÓ

2.7.1 Delimitació d'un Polígon d'Actuació

2.7.2 Drets de les finques afectades

2.8 OBRES D'URBANITZACIÓ

3. MEMÒRIA AMBIENTAL



4. MEMÒRIA SOCIAL

- 4.1 DETERMINACIONS DE CARÀCTER GENERAL**
- 4.2 DETERMINACIONS DE LA PRESENT MPOUM-23**
- 4.3 QUADRE DE DISTRIBUCIÓ SEGONS RÈGIM DE PROTECCIÓ**

5. MEMÒRIA ECONÒMICA.

- 5.1 AVALUACIÓ ECONÒMICA**
 - 5.1.1 Cost de les obres d'urbanització**
 - 5.1.2. Costos de gestió**
 - 5.1.3. Indemnitzacions**
 - 5.1.4. Repercussions obra urbanitzadora**
 - 5.1.5. Fons disponibles**
- 5.2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA MPOUM**
 - 5.2.1. Marc legal.**
 - 5.2.2. Objectius de l'informe**
 - 5.2.3. Sufficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.**
 - 5.2.4. Estimació de l'impacta en les finances públiques.**
 - 5.2.5. Conclusió de l'informe de sostenibilitat econòmica**

6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

- 6.1 SISTEMA D'ACTUACIÓ.**
- 6.2 PLA D'ETAPES I TERMINIS PER A LA CONSTRUCCIÓ DELS HABITATGES PROTEGITS**
- 6.3 PROJECTE D'URBANITZACIÓ**
- 6.4 PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ**
- 6.5 SIMULTANEÏTAT DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ I D'EDIFICACIÓ**
- 6.6 SÒLS QUE HAN DE SER DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA**
- 6.7 OBRES D'URBANITZACIÓ**

7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA

8. PAUTES DE PROCEDIMENT

II. NORMATIVA URBANISTICA

1. DISPOSICIONS GENERALS

- Article 1. Àmbit d'aplicació
- Article 2. Marc legal de referència
- Article 3. Vigència
- Article 4. Publicitat i consulta de la documentació
- Article 5. Definició de conceptes
- Article 6. Desenvolupament
- Article 7. Projectes d'urbanització
- Article 8. Projectes de reparcel·lació
- Article 9. Modificacions
- Article 10. Actes subjectes a llicència municipal
- Article 11. Precisió i ajustos de límits

2. DISPOSICIONS PARTICULARS

- Article 12. Aprofitament urbanístic
- Article 13. Densitat
- Article 14. Número màxim d'habitatges
- Article 15. Habitatges de protecció pública. Tipologies.
- Article 16. Deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic i destí.

3. REGLAMENTACIÓ DELS SISTEMES

- Article 17. Reglamentació del sistemes
- Article 18. Tipus d'ordenació de l'edificació
- Article 19. Condicions de l'edificació

4. REGLAMENTACIÓ DE LES ZONES

Article 20. Reglamentació de la Zona de Renovació de l'estructura urbana i edificatòria - Zona en procés de Renovació Urbana" Clau 8.2.

Article 21. Tipus d'ordenació de l'edificació

Article 22. Condicions d'ordenació de l'edificació

Article 23. Regulació d'usos

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

1.1 SITUACIÓ I ÀMBIT

1.2 ÀMBIT SOBRE ORTOFOTO

1.3 PLANEJAMENT VIGENT. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

1.4 TOPOGRÀFIC

1.5 EDIFICIS ACTUALS. COBERTA

1.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

1.7 INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

1.8 ALÇATS CARRERS

1.9 ALÇAT I SECCIONS

2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

2.1 QUALIFICACIÓ DEL SÒL

2.2 PLANTA SOBRE RASANT

2.3 PLANTES SOTA RASANT

2.4 ALÇATS CARRERS

2.5 ALÇATS I SECCIONS

2.6 ALÇATS I SECCIONS

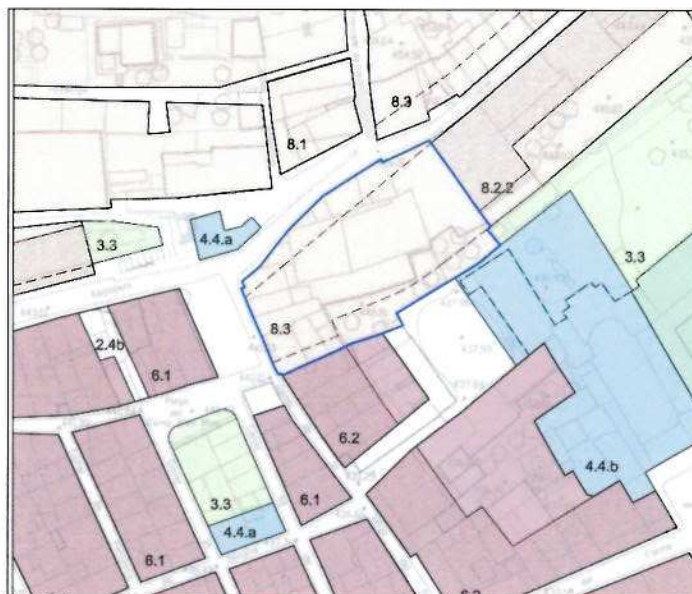
2.7 INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit de la Modificació del POUM correspon a l'àmbit delimitat pel planejament general vigent, que afecta la zona 8.3, en la que l'ordenació es remet a la redacció del PMU 01-04.



Es tracta d'una zona urbana situada en l'extrem nord oriental del Barri Vell, limitada al nord per carrer Verge del portal, a l'oest pel mateix carrer i la plaça Campdenmàs, al sud per l'edifici situat al Verge del Portal núm. 20 carrer i espai destinat a aparcaments vinculats amb el conjunt del Carme, i a l'est per l'edifici situat al carrer Sant Bernat núm. 4.

Per a la redacció de la present MPOUM s'ha procedit a l'ajustament de límits en base a la topografia específica redactada pel desenvolupament del present projecte i als límits reals de l'estructura de la propietat afectada.

Si bé la superfície total delimitada pel POUM és de 1.851,00 m²., la superfície total real de l'àmbit objecte de MPOUM-23, segons medicació tècnica, és de 1.908,00 m².

1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

1.2.1 Propietaris registrals

La propietat delimitada pel planejament vigent, situada dins l'àmbit del Pla, afecta a un total de sis finques cadastral que a continuació es relacionen.

Finca cadastral: 8105725DG5780N
Propietari: Ajuntament d'Olot
 Adreça: Bisbe Guillemet
 Superfície cadastral: 575,00 m2
 Superfície real: 551,40 m2

Finca cadastral: 8105726DG5780N
Propietari: Ajuntament d'Olot
 Adreça: Bisbe Guillemet
 Superfície cadastral: 67,00 m2
 Superfície real: 63,80 m2

Finca cadastral: 8105727DG5780N
Propietari: Ajuntament d'Olot
 Adreça: Bisbe Guillemet
 Superfície cadastral: 906,00 m2
 Superfície real: 934,55 m2

Finca cadastral: 8105728DG5780N
Propietària: Dolores Moreno Dominguez
 Adreça: Verge del Portal, 30
 Superfície cadastral: 85,00 m2
 Superfície real: 50,15 m2

Finca cadastral: 8105729DG5780N
Propietari: Joaquim Coch Plana
 Adreça: Verge del Portal, 32
 Superfície cadastral: 76,00 m2
 Superfície real: 67,40 m2

Vialitat
 Propietari: Ajuntament d'Olot
 Superfície real: 55,95 m2

La present MPOUM-23, adjunta plànol 1.6 de "Estructura de la Propietat", amb referència a les finques registrals indicades anteriorment.

	Superfície regstral	Superfície segons medició	(%)
Superfície sector		1.908,00	
Superfície amb drets		1.852,05	100,000
Ajuntament		1.734,50	93,653
D. Moreno Dominguez	36,31	50,15	2,708
J. Coch Plana	42,81	67,40	3,639

1.2.2 Certificació registral del domini de carregues

Finca cadastral:
Propietari:

8105725DG5780N
Ajuntament d'Olot

Finca cadastral:
Propietari:

8105726DG5780N
Ajuntament d'Olot



NOTA SIMPLE INFORMATIVA A 0990658

Per a informació del consumidor es fa constar que la manifestació dels llibres mitjançant aquesta Nota Simple Informativa té els efectes que assigna l'article 332 del Reglament hipotecari, ja que només la Certificació acredita, en perjudici de tercers, la llibertat o el gravamen dels béns immobles, segons el que disposa l'article 228 de la Llei hipotecària.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE OLOT

-- DATOS DE LA FINCA 1728 --

Municipio: OLOT

Finca 1728

Fecha de Emisión: Olot a 22 de Diciembre de 2.010

IDUFIR 17004000072365

Referencia catastral: 8105725DG5780N0001XB

Obra nueva terminada

----- LOCALIZACIÓN -----

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Dos casas unidas que forman una sola finca, sitas en la calle Virgen del Portal, en esta ciudad, señaladas con los números veintidós y veinticuatro, compuestas de planta baja y dos pisos, teniendo la primera patio y huerto a su espalda. Mide en junto seiscientos veinticinco metros cuadrados, de los que doscientos diez metros cuadrados corresponden a las casas. Linda en junto: frente, Oeste, calle de su situación; derecha entrando, Sur, José Vaquer y Reverendos Padres Carmelitas; espalda, Este, con los Padres Carmelitas; e izquierda, Norte, Francisco Tané Sala.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AJUNTAMENT D'OLOT, 100% del pleno dominio.	P1712100E	1544	638	27	8

TÍTULO: EXPROPIACION

Según consta en mandamiento administrativo de expropiación de fecha cuatro de Enero del año dos mil dos por el Ajuntament d'Olot, número de expediente 2002000000.

CARGAS

A la condición resolutoria de sustitución para el caso de fallecer Narciso de Bolós Llavanera sin hijos o con tales que ninguno llegase a la edad de testar, el cual únicamente podrá disponer a su libre voluntad del Manso Palomé de Montagut, de la casa y huertos de la calle de les Estires y de las tres casas y huertos sitos en el lugar de las Deus de esta ciudad, sustituyéndole respecto de las otras fincas al mismo legadas su hijo Mariano de Bolós; y si éste falleciere sin hijos o con tales que ninguno llegase a la edad de testar, le sustituye su otro hijo José María de Bolós; y si éste falleciere sin hijos o con tales que ninguno llegue a la edad de testar, le sustituye sus hijas Angeles y Carmen, no a las dos juntas, sino a la una después de la otra por orden de edad y con las mismas condiciones impuestas a sus hermanos; y dispone que si cualquiera de sus hijos legatarios o de sus sustitutos hubiere fallecido al tiempo de purificarse a su favor el legado, éstos entren en la adquisición del legado en lugar y con el mismo derecho de su padre o madre premuerto.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE OLOT NÚM: 1728

Pág: 1 de 2

como sucedan el mismo por testamento o abintestato.

Dicha sustitución fué establecida en el testamento otorgado ante el Notario de Olot Don Jaime Lasala el dieciséis de febrero de mil novecientos treinta y dos, inscrita en el tomo 389, libro 72 de Olot, folio 4, finca 1.728, inscripción 2ª, de fecha once de marzo de mil novecientos treinta y dos.

Al pago, durante el plazo de cinco años, de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, según así resulta de la nota al margen de la inscripción 7ª, de fecha cuatro de octubre de 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 8ª, de fecha veinticinco de julio de dos mil dos.

APECTA al derecho de reversion a favor de los posibles futuros reversionistas, conforme al artículo 55.4 de la Ley de Expropiación Forzosa. Resulta del Acta d'Ocupació i Pagament suscrita en l'Ajuntament d'Olot el dia vintiocho de Mayo del año dos mil dos.

Ultima inscripción: Tomo: 1544 Libro: 638 Folio: 27 Inscripción: 8 Fecha: 25/07/2002

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 VEINTIDOS DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

Finca cadastral:
Propietari:

8105727DG5780N
Ajuntament d'Olot



NOTA SIMPLE INFORMATIVA A 0990379

Per a informació del consumidor es fa constar que la manifestació dels llibres mitjançant aquesta Nota Simple Informativa té els efectes que assenyalava l'article 332 del Reglament hipotecari, ja que només la Certificació acreditada, en perjudici de tercers, la llibertat o el gravamen dels béns immobles, segons el que disposa l'article 225 de la Llei hipotecària.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE OLOT

CAN TAVÉ

-- DATOS DE LA FINCA 8768 --

Municipio: OLOT

Finca 8768

Fecha de Emisión: Olot a 14 de Diciembre de 2.010

IDUFIR 17004000123265

Referencia catastral: 8105727DG5730N0001JB

Obra nueva terminada

----- LOCALIZACIÓN -----

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Porción de terreno situada en el término de esta ciudad, con fachada a las calles Virgen del Portal y San Bernardo, con una superficie de ochocientos treinta y ocho metros cuadrados; está compuesta de dos bancales y de dos casas unidas, la primera de planta baja y dos pisos, con huerto y patio detrás, y la segunda de bajos y un piso. Sobre referido terreno se ha construido un edificio industrial de planta baja y dos pisos, en cada una de las cuales se ubica una nave taller, con sus dependencias accesorias, o sea, almacén, oficinas, lavabos y aseos, mediante el derribo de los volúmenes de obra existente o su reforma para la conveniente adaptación. Linda en conjunto: Norte, con la calle Virgen del Portal, casa de Joaquín Coch y calle de San Bernardo; Sur, los cónyuges José Juvinyà Pagés y Engracia Masías Burgas; Este, Jaime Sala Vilarrasa; y Oeste, la referida calle Virgen del Portal.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AJUNTAMENT D'OLOT, 100 % del pleno dominio.	P1712100E	979	321	44	5

TÍTULO: PERMUTA

Según consta en escritura pública de permuta de fecha trece de Junio del año dos mil siete por el notario de Olot Montserrat Prieto Santos, número 756 de su protocolo.

CARGAS

A la servidumbre constituida en la escritura autorizada por el Notario de Olot Don Luis Doménech el veintisiete de Noviembre de mil novecientos treinta y cuatro, en los siguientes términos: Pedro Iglesias Ribas, en el linde Sur o espalda de la finca número 1.512, al folio 242 vuelto, del tomo 342, libro 62 de Olot, que es la casa señalada de números 30 y 32 de la calle de la Virgen del Portal, propiedad del mismo, ha abierto una ventana en el primer piso y otra en el segundo piso, de anchura cada una de ellas un metro, sesenta y siete centímetros, con una altura cada una de ellas de un metro, ochenta centímetros, que por su situación tiene vista sobre la finca de este número, propiedad de los señores Bolós. Y como semejante estado se debe sólo a la consideración personal de los señores Bolós, Pedro Iglesias Ribas, de su libre voluntad otorga: Que reconoce que sólo a título de precario se halla en posesión de las vistas sobre la referida finca de este número de los

Paper especial distribuït pel Col·legi de Registradors

señores Bolós y se obliga a tapiar las referidas ventanas en cualquier momento que dichos señores Bolós se lo exijan.

Resulta de la inscripción 4ª, de fecha veinte de Diciembre de mil novecientos treinta y cuatro, de la finca 1.729, obrante al folio 15, del tomo 389, libro 72 de esta ciudad.

Por Procedencia De La Finca De Olot N°: 1729. Inscripción: 4. Tomo: 389. Libro: 72. Folio: 15. Fecha: 20/12/1934.

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 5ª, de fecha treinta y uno de julio de dos mil siete.

Ultima inscripción: Tomo: 979 Libro: 321 Folio: 44 Inscripción: 5 Fecha: 31/07/2007

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 CATORCE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.C.E. 27/02/1998).

Finca cadastral:
Propietària:

8105728DG5780N
Dolores Moreno Dominguez



NOTA SIMPLE INFORMATIVA A 0990320

Per a informació del consumidor es fa constar que la manifestació dels llibres mitjançant aquesta Nota Simple Informativa té els efectes que assenyalava l'article 332 del Reglament hipotecari, ja que només la Certificació acredita, en perjudici de tercers, la llibertat o el gravamen dels béns immobles, segons el que disposa l'article 225 de la Llei hipotecària.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE OLOT

Dolores Moreno
Antonio Gonzalez

-- DATOS DE LA FINCA 3091 --

Municipio: OLOT

Finca 3091

Fecha de Emisión: Olot a 13 de Diciembre de 2.010

IDUFIR 17004000501551

Obra nueva terminada

----- LOCALIZACIÓN -----

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Casa número treinta en la calle Virgen del Portal de esta ciudad, que consta de planta baja y dos pisos y mide de ancho o frente seis metros, setenta centímetros y de fondo cinco metros, cuarenta y dos centímetros, o sea ocupa una superficie de treinta y seis metros, treinta y un decímetros cuadrados y linda: por el frente o Norte, con la calle de la situación; a la izquierda entrando, con el resto de finca de que se segregó o sea con la casa señalada con el número treinta y dos; y por la derecha entrando y espalda, con honores de Luis de Bolós, hoy sus herederos.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
GONZALEZ NAREJO, ANTONIO		610	126	49	7
MORENO DOMINGUEZ, DOLORES					

100 % del pleno dominio con carácter ganancial.

TÍTULO: COMPRAVENTA

Escritura del Notario de Olot Don Juan Comín Comín el diez de septiembre de mil novecientos setenta y siete

CARGAS

A la servidumbre constituida en la escritura autorizada por el Notario de Olot Don José Folch Vernet el diez de Junio de mil novecientos cuarenta y nueve, en los términos siguientes: Pedro Iglesias Ribas establece sobre esta finca y a favor de la del número 3.091, al folio 19 del tomo 610, libro 126 de Olot, según su inscripción 4ª propiedad de Francisco Rius Solá, servidumbre para que el señor Rius o sus sucesores pasen por el portal de la entrada de esta finca y suban por la escalera de la misma para entrar y salir de la planta baja y pisos de la casa del señor Rius; al efecto, y como quiera que la pared divisoria de las dos casas es un sencillo tabique, se han abierto puertas una en cada piso para penetrar desde la escalera, cuyo uso en lo sucesivo será común. Las reparaciones que en lo sucesivo se tengan que efectuar serán costeadas por ambas partes por mitad en la mencionada escalera. Como quiera que el tabique divisorio de las dos casas divide solo la casa en parte, y deja penetrar a los inquilinos del señor Rius en una pequeña habitación de la fachada, se conviene en que el día que el señor Iglesias quiera continuar el tabique divisorio hasta la fachada, dividiendo la habitación dicha, pueda hacerlo prohibiendo a los que habitan dicha habitación precariamente continúen haciéndolo en

la parte que excede de la casa del señor Rius.
Consta inscrita en el tomo 494, libro 93 de Olot, folio 107, finca 1.512, inscripción 19ª, de fecha doce de Julio de mil novecientos cuarenta y nueve.
Por Procedencia De La Finca De Olot Nº: 1512. Inscripción: 19. Tomo: 494. Libro: 93. Folio: 107. Fecha: 12/07/1949.

Al derecho de tanteo y retracto establecido en la escritura autorizada por el Notario de Olot Don José Folch Vernet el diez de Junio de mil novecientos cuarenta y nueve, en los siguientes términos: Francisco Rius Solá y Pedro Iglesias Ribas pactan que cuando cualquiera de ellos quiera vender su casa deberá avisarlo un mes antes al otro, dándole derecho de tanteo. Si no lo hiciere o el avisado no lo aceptare, aún podrá retractarla durante un mes por el precio verdadero de la venta cualquiera que fuese el de la escritura.

Consta inscrito en el tomo 610, libro 126 de Olot, folio 19, finca 3.091, inscripción 19ª, de fecha doce de Julio de mil novecientos cuarenta y nueve.

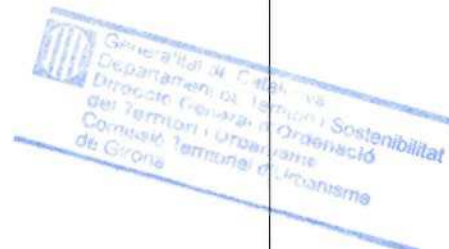
Ultima inscripción: Tomo: 610 Libro: 126 Folio: 49 Inscripción: 7 Fecha: 04/04/1978

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 TRECE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



Finca cadastral:
Propietari:

8105729DG5780N
Joaquim Coch Plana



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

A 0990319

Per a informació del consumidor es fa constar que la manifestació dels llibres mitjançant aquesta Nota Simple Informativa té els efectes que assenyalava l'article 332 del Reglament hipotecari, ja que només la Certificació acreditada, en perjudici de tercers, la llibertat o el gravamen dels béns immobles, segons el que disposa l'article 225 de la Llei hipotecària.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE OLOT

Joaquim Coch

-- DATOS DE LA FINCA 1512 --

Municipio: OLOT
Finca 1512
Fecha de Emisión: Olot a 13 de Diciembre de 2.010

IDUFIR 17004000071542

Obra nueva terminada

----- LOCALIZACIÓN -----

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Casa compuesta de planta baja y dos pisos, sita en esta ciudad de Olot, calle Virgen del Portal, número treinta y dos, que mide de frente o fachada siete metros, cuarenta centímetros y de fondo cinco metros, cuarenta y dos centímetros, ocupando por tanto una superficie de cuarenta y dos metros, ochenta y un decímetros cuadrados. Linda: por frente o Norte, con la calle de su situación; por la derecha entrando, con la casa número treinta de Francisco Rius; y por su izquierda y espalda, con honores de Luis Bolós, hoy sus herederos.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
COCH PLANA, JOAQUIN 100 % de la nuda propiedad con carácter privativo. TÍTULO: DONACION Escritura del Notario de Olot Don Francisco de P. Llach Puig el quince de Noviembre de mil novecientos cincuenta y seis.	40213327N	494	93	109	24
COCH PLANA, JOAQUIN 100% del usufructo con carácter privativo. TÍTULO: CONSOLIDACION Instancia privada de fecha veintitrés de febrero de mil novecientos setenta y dos.	40213327N	547	106	164	25

CARGAS

A la servidumbre constituida en la escritura autorizada por el Notario de Olot Don José Folch Vernet el diez de Junio de mil novecientos cuarenta y nueve, en los términos siguientes: Pedro Iglesias Ribas establece sobre esta finca y a favor de la del número 3.091, al folio 19 del tomo 610, libro 126 de Olot, según su inscripción 4ª propiedad de Francisco Rius Solá, servidumbre para que el señor Rius o sus sucesores pasen por el portal de la entrada de esta finca y suban por la escalera de la misma para entrar y salir de la planta baja y pisos de la casa del señor Rius; al efecto, y como quiera que la pared divisoria de las dos casas es un sencillito tabique, se han abierto puertas una en cada piso para penetrar desde la escalera, cuyo uso en lo sucesivo será común. Las reparaciones que en lo sucesivo se tengan que efectuar serán costeadas por ambas partes por mitad en la mencionada escalera.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Como quiera que el tabique divisorio de las dos casas divide solo la casa en parte, y deja penetrar a los inquilinos del señor Rius en una pequeña habitación de la fachada, se conviene en que el día que el señor Iglesias quiera continuar el tabique divisorio hasta la fachada, dividiendo la habitación dicha, pueda hacerlo prohibiendo a los que habitan dicha habitación precariamente continuen haciéndolo en la parte que excede de la casa del señor Rius.

Consta inscrita en el tomo 494, libro 93 de Olot, folio 107, finca 1.512, inscripción 19ª, de fecha doce de Julio de mil novecientos cuarenta y nueve.

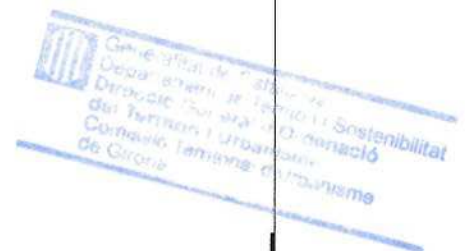
Ultima inscripción: Tomo: 547 Libro: 106 Folio: 164 Inscripción: 25 Fecha: 14/11/1973

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, veinte 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 TRECE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



1.3 PROMOCIÓ

1.3.1 Promotor

La present MPOUM-23 esta promoguda per l'ajuntament d'Olot i redactada per l'arquitecte Cap de l'Unitat de Projectes Estratègics: Xavier Canosa Magret

1.3.2 Relació entre propietaris i promotor

L'ajuntament d'Olot actua en tant que promotor del projecte i en qualitat de propietari de les finques descrites en l'apartat anterior.

1.4 PLANEJAMENT VIGENT

1.4.1 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

La referència urbanística de la modificació de Pla és el POUM d'Olot, Text refós 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 planejament general, com a conseqüència de l'acatament a la resolució d'un recurs de reposició interposat per part de la propietat afectada per l'ordenació aprovada inicialment en aquest àmbit, ordena en el document que s'aprova definitivament que en l'àmbit assenyalat es redacti el PMU 01-04 "Plaça Camp d'en Mas" amb les següents característiques

Extensió:

1851 m2

Quadre de característiques:

Sòl renovació urbana: 1.851 m2

Sostre màxim edificable sobre rasant: 2.776 m2

Sòl públic: 565 m2

Sòl privat: 1286 m2

Espais lliures: sense determinar

Vialitat: sense determinar

Equipaments: sense determinar

Núm.habitatges: sense determinar

Objectius de la renovació:

Creació d'un aparcament i construcció de volums destinats a habitatge.

Tipus d'ordenació:

L'edificació s'ordenarà segons el tipus d'edificació entre mitgeres o ordenació específica

Condicions d'ordenació de l'edificació:

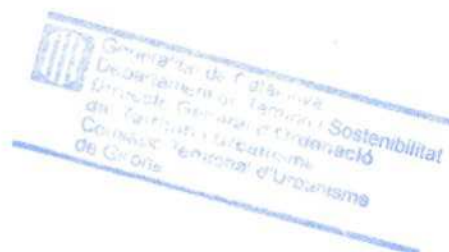
Les condicions d'ordenació de l'edificació són les establertes per a la Zona de Colmatació de l'Estructura Urbana

Edificabilitat màxima:

La superfície de sostre màxim edificable sobre rasant és la que resulta d'aplicar el coeficient de 1,50m2s/m2s a la superfície total del sòl qualificat com a Zona de Renovació Urbana no Desplegada (8.3)

El sostre global destinat a aparcament, sobre o sota rasant, no serà inferior al sostre total edificable sobre rasant

Condicions d'ús:



Els usos permesos són els que s'estableixen per a la Zona de Colmatació de l'Estructura Urbana.

Cessions per a espais lliures públics i vialitat:

La superfície de sòl de cessió a l'ajuntament destinat a vials, àrees per a vianants i espais lliures públics, no serà inferior al 30% de l'extensió total dels terrenys qualificats com a zona de Renovació Urbana no desplegada (clau 8.3).

Convenis-Recursos d'alçada relacionats:

Recurs d'alçada nº 42 ESTIMADA

Recurs d'alçada nº 48 ESTIMADA PARCIALMENT

1.4.2 Projecte d'intervenció integral del Nucli Històric - Operació D

Per altre banda l'àmbit del PMU està inclòs en el Projecte d'intervenció integral del Nucli Històric - Operació D, que delimita una àrea d'actuació, afectant un àmbit superior al del PMU, dins el qual les finques incloses resten subjectes al dret de tempteig i retracte, determinació que ja recull el POUM/2003 en la seva Disposició Addicional Sisena.

Objectius PII-NH:

- Adquisició de sòl per nou equipament - Can Sacrest
- Adquisició de sòl per aparcaments públics i habitatges- Can Tané
- Obertura connexió Verge del Portal amb l'espai lliure del Carme
- Ampliació espai lliure del Carme
- Rehabilitació dels elements comuns edificacions
- Promoció privada d'habitatges (nova alineació carrer Sant Bernat) : PA 01-02 i 01-14

En l'actualitat el PII-NH, en l'Operació D, s'ha desenvolupat en la pràctica totalitat, restant accions relacionades amb el planejament que ara es desenvolupa i actuacions de nova edificació en el carrer Sant Bernat.

1.5 EL MEDI URBÀ

1.5.1 Descripció general

El sector de millora urbana delimitat pel POUM es situa a l'extrem nord-est de l'eixample de l'Alou, trama urbana iniciada després dels terratrèmols de 1427 i 1428 amb l'objectiu d'establir un creixement residencial fora dels terrenys, dominis de l'abat de Ripoll, de la Vila Vella.

Situat doncs entre el teixit urbà del centre històric de la ciutat, a la confluència dels carrers Verge del Portal i Sant Bernat, i els interiors de la illa del Carme els terrenys inclosos dins l'àmbit d'actuació presenten unes condicions topogràfiques caracteritzades per unes terrasses sobre les que s'assenten les edificacions que es situen entre el carrer Sant Bernat i els interiors de l'illa del Carme, amb un primer nivell (cota 446) sobre el que s'assenten els edificis del carrer San Bernat, un segon nivell en que es troba la nau principal de l'antiga indústria (cota 443), i un tercer nivell (cota 440) sobre el que es varen construir els edificis situats

amb façana al carrer Verge del Portal. Així entre la primera i l'última terrassa existeix un desnivell equivalent a dues plantes.

A la part no edificada del nivell inferior es troben tres arbres de grans dimensions que el projecte d'urbanització d'aquest espai haurà de valorar la possibilitat de la seva conservació.

1.5.2 Edificis i activitats

Dins l'àmbit d'actuació troben tres propietats, tal i com es descriu a l'apartat 1.2 de la present memòria.

a) Conjunt d'edificis de "Can Tané"

Aquesta propietat, amb major superfície de sòl aportat, és la de l'ajuntament i correspon a les tres finques que ocupava l'antiga indústria "Can Tané".

Els edificis que es varen construir als núm. 22 i 24 del carrer Verge del Portal estan enderrocats i resten els edificis de Verge del Portal núm. 26 i 28 que donen accés a la nau i edificacions annexes de l'antiga industrial, amb accés pel carrer Sant Bernat núm. 2.



Aquest conjunt edificat

b) Edifici Verge del Portal núm. 30

Edifici, propietat de la Sra. Dolores Moreno Dominguez, de planta baixa i dues plantes pis

L'edifici es troba desocupat



c) Edifici Verge del Porta núm. 32

Edifici, propietat del Sr. Joaquim Coch Plana, de planta baixa i dues plantes pis

L'edifici es troba desocupat



1.5.3 Serveis urbanístics actuals

Sanejament :

Al carrer Verge del Portal i fins a la cruïlla amb els carrers Sant Bernat i Esclaieres hi ha xarxa de sanejament existent.

Al carrer Sant Bernat, des de la cruïlla amb el carrer Sant Francesc de Paula i fins al començament del carrer Esclaieres no hi ha xarxa de sanejament.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 MARC LEGAL

La legislació vigent aplicable és el DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686 – 05/08/2010), que incorpora les modificacions imposades pel DL 1/2007, de 16 d'octubre, de Mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990 – 18/10/2007), i per la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de Mesures fiscals, financeres i administratives (DOGC núm. 5537 – 31.12.2009) que en la seva Secció Quarta modifica el text refós de la Llei d'Urbanisme.

El Decret Legislatiu 1/2010, en l'article 96 estableix 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, en aquest cas, del POUM d'Olot.

La present modificació del POUM, s'ajusta al que estableix l'article 4 de la seva Normativa urbanística, doncs no varia les seves determinacions essencials de zonificació i no altera la coherència entre les previsions, l'ordenació establerta inicialment i la proposada.

2.2 OBJECTIUS GENERALS

Es voluntat municipal reforçar en aquest emplaçament l'estructura del sistema d'espais públics i equipaments, situant un nou equipament cultural proper a la plaça Campdenmàs, i ordenant una zona destinada a espais lliures de forma que per una banda doni servei als habitatges que resulten de la nova ordenació i per altra connecti amb les zones verdes ordenades a l'illa del Carme.

Amb aquestes premisses, els objectius que persegueix la MPOUM són:

1.- Ordenar l'espai de transició entre la trama del Nucli Històric i l'illa del Carme, de forma que siguin les zones verdes les que articulïn l'espai construït, tan en la zona que fa de ròtula entre les diferents trames com en l'interior de l'illa del Carme

2.- Adaptar les determinacions del POUM a la realitat topogràfica del sector.

2.- Situar a l'edifici que formarà la cantonada del carrer Verge del Portal el nou equipament comunitari al que es destinarà part del seu sostre.

3.- En relació a l'edificació, ordenar dos blocs separats per l'espai lliure de nova creació:

- un bloc que manté les alineacions del carrer Verge del Portal amb una volumetria que passa de PB+3PP (junt a l'edifici existent recentment rehabilitat) a PB+2PP en la façana al mateix carrer (prolongació carrer San Bernat).

Aquest edifici de 1.913,10 m² de sostre destinarà 700 m² de sostre a equipament i els 1.213,20 m² restants a habitatge lliure.

- un bloc adossat a l'edifici més alt, situat al carrer Sant Bernat núm. 34, destinat a habitatges amb un màxim de PB+3PP, amb

un sostre de 1.648,80 m2.

La totalitat del sostre d'aquest bloc es destinarà a habitatges protegits.

- 4.- Destinar les plantes soterrani, no ocupades per l'equipament públic, a aparcaments.
- 5.- Mantenir en la nova ordenació els drets resultants que atorga el POUM vigent als propietaris de les finques afectades
- 6.- Establir els mecanismes de gestió necessaris pel desenvolupament de les determinacions del POUM modificat.

2.3 PROCEDÈNCIA DE LA REDACCIÓ DE LA MPOUM

Els objectius exposats impliquen la necessitat d'adaptar i ajustar algunes de les propostes d'ordenació i determinacions establertes en el vigent POUM d'Olot, principalment pel que fa a el nou equipament i espais lliures no previstos al Pla vigent, i al necessari ajust d'alineacions.

La previsió inicial de desenvolupar el sector mitjançant la figura del Pla especial de millora urbana resultava insuficient per desenvolupar aquestes noves determinacions, donat que es plantegen modificacions respecte al planejament vigent, i per aquest motiu es justifica procedir a ordenar el sector mitjançant la figura de la Modificació del POUM.

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

2.4 JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ

Les característiques del terreny, que presenta l'existència d'unes terrasses sobre les que es varen assentar les edificacions anteriors, fa possible l'ordenació del sector mantenint les mateixes, ordenar l'espai lliure de forma que es connectin els diferents nivells entre el carrer Verge del Portal (carrer Sant Bernat) i les plataformes inferiors que porten a l'interior de l'illa del Carme.

Aquesta disposició permet que la construcció dels nous edificis doni lloc a l'aprofitament de dues plantes soterrani per a aparcaments i que el sostre a construir sobre rasant, per usos comunitaris i habitatges, es situï als extrems i formant mitgeres amb els edificis existents fora l'àmbit.

Les alçades i en conseqüència la volumetria resultant es concreten en la documentació gràfica del present MPOUM-23.

El sòl ordenat d'aprofitament privat es qualifica com a "Zona en procés de Renovació Urbana" Clau 8.2, i dins aquest es distingeixen dues subzones:

- subzona Clau 8.2.2a, destinada a la construcció d'habitatges protegits i altres usos compatibles a la Zona de renovació de l'estructura urbana i edificatòria – Zona 8
- subzona Clau 8.2.2b, destinada a la construcció d'habitatges lliures i/o altres usos compatibles a la Zona de renovació de l'estructura urbana i edificatòria – Zona 8

El nou espai destinat a equipament es situa a les plantes inferiors del bloc més pròxim a la plaça Campdenmàs, plaça que es connectarà peatonalment amb els jardins que porten al Carme mitjançant un pas en planta baixa situat entre aquest bloc de nova construcció i l'edifici existent situat al carrer Verge del Portal núm. 20.

La present MPOUM, qualifica aquest sostre i la part proporcional de sol que l'hi correspon com a Sistema d'Equipaments amb la Clau 4.4.a, i el situa compartint edifici amb el sostre i sòl corresponent qualificat com a Subzona 8.2.2b.

En el cas que l'ajuntament d'Olot sigui l'adjudicatària del 100% de la parcel·la que ostenta la doble qualificació d'Equipament (Clau 4.4a) i Zona en procés de renovació urbana (Clau 8.2.b), es preveu que es pugui destinar íntegrament l'edifici resultant a usos comunitaris, sempre que aquests s'ajustin al règim general d'usos de la Zona Clau 8.

En relació als aparcaments, es preveu la destinació de les plantes sota rasant a aquests ús.

2.5 ADEQUACIÓ DE LA PROPOSTA AL PLANEJAMENT VIGENT

La Normativa del POUM 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 modificació en les previsions generals.

La present MPOUM-23 justifica la dita coherència i la nova ordenació manté els usos i l'edificabilitat que determina el POUM, afegint l'ordenació específica amb el suficient grau de determinació de forma que pel desenvolupament de la proposta urbanística no sigui necessària la posterior redacció d'un Pla de Millora Urbana.

Als efectes de gestió la MPOUM-23 delimita un Polígon d'Actuació, que correspon exactament a l'àmbit de l'antic sector de millora urbana, amb els objectius de procedir a la reparcel·lació i completar les obres d'urbanització necessàries.

2.6 QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES COMPARADES

	POUM	MPOUM
Superfície sector	1.851,00	1.908,00
Sòl públic	656,00	915,60
Espais lliures		712,40
Vialitat		203,20
Sòl privat	1.286,00	992,40
Equipament		

Zona 8.2.2a		412,20
Zona 2.8.2b + E		580,20
Edificabilitat (m2/m2)	1,50	1,50
Sostre màxim privat	2.776,50	2.862,00
Sostre Zona 8.2.2a		1.648,80
Sostre Zona 8.2.2b		1.213,20
Sostre Equipament		700,00

A la vista del quadre comparatiu adjunt es constaten les modificacions que el present Pla proposa en relació al vigent POUM:

- a) Adaptar la superfície del sector a la realitat topogràfica
- b) Increment del sòl públic pel fet d'ordenar una zona destinada a espais lliures.
- c) Disminució del sòl net com a conseqüència de l'augment del sòl públic.
- d) Increment de sostre d'aprofitament privat, mantenint l'edificabilitat bruta, pel fet d'augmentar la superfície de l'àmbit.
- e) Ordenació d'un nou espai destinat a equipament, no previst al POUM

2.7 CONDICIONS DE GESTIÓ

Donades les circumstàncies que han portat a modificar el POUM en l'àmbit que aquest delimitava per a ser objecte d'un Pla de Millora Urbana, i el fet que aquesta MPOUM-23 incorpora l'ordenació urbanística amb el detall suficient, resta per concretar les condicions de gestió per a l'execució de les determinacions del sector.

2.7.1 Delimitació d'un Polígon d'Actuació

Als efectes d'execució de les determinacions del planejament, es delimita el Polígon d'Actuació P.A - 01.19.

2.7.2 Drets de les finques afectades

La present MPOUM, adjunta plànol de "Estructura de la Propietat", amb referència a les finques registrals afectades i notes simples del Registre de la propietat de cada una d'elles.

	Superfície	(%)
Superfície sector	1.908,00	
Superfície amb drets	1.852,05	
Ajuntament	1.734,50	93,653
D. Moreno Dominguez	50,15	2,708
J. Coch Plana	67,40	3,639

Els drets finals que el procés reparcel·ladori fixi per a cada una de les tres propietats serà el que correspon al que resulta de les finques aportades, corregit per les cessions a que estan subjectes del 10% del sostre ordenat al POUM/2003, i que era de 2.776 m², i del 15% de l'increment de sostre que ordena la present MPOUM-23 i que és de 86 m², d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent.

Donada l'escassa quantia de dues de les finques afectades, i d'acord amb el que estableix l'art. 126.1.d del Text Refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010) i l'art.139.5 del Reglament de la LU, en el cas que la quantia dels drets de les persones propietàries no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'haurà de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic

La valoració de les finques aportades a la reparcel·lació s'ajustarà al que es determina l'art. 133 del DL 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la LU, 2010

La valoració de les finques resultants del procés reparcel·ladori s'ajustarà al que es determina a l'art. 140 del DL 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la LU,

2.8 OBRES D'URBANITZACIÓ

A continuació es relacionen les obres d'urbanització vinculades al desenvolupament del sector i que s'hauran de contemplar en el corresponent Projecte que a tals efectes es redacti.

Sanejament

Es preveu una xarxa de sanejament unitària que recollirà les aigües negres i plujanes dels edificis i de l'espai públic. La canonada principal seguirà el pas que uneix l'interior d'illa del Carme amb la plaça de Camp d'en Mas. Es connectarà a la xarxa existent al carrer de la Verge del Portal.

Electricitat

Els edificis es connectaran a una línia elèctrica de baixa tensió de la companyia Bassols. La xarxa es disposarà soterrada a la vorera del tram Nord del carrer

de la Verge del Portal procedent del carrer de Sant Francesc de Paula. Per altra banda caldrà soterrar totes les línies aèries o grapades a façana que discorrin pel perímetre dels edificis que formen part del pla.

Aigua

Es preveuen dues xarxes d'aigua, una per alimentar els edificis i l'altre per a l'espai públic.

La primera es connectarà al cap de tubera existent a la cantonada del carrer de la Verge del Portal amb el carrer Esgleiers i alimentarà les escomeses dels edificis per la vorera del tram Nord del carrer de la Verge del Portal. L'altra xarxa passarà pel passatge entre l'interior d'illa del Carme i la plaça de Camp d'en Mas i es connectarà al mateix tub que l'anterior, just al punt d'una derivació cap al carrer dels Sastres.

Enllumenat

L'enllumenat públic s'alimentarà a partir de dos quadres diferents. La fila de lluminàries del passatge entre l'interior d'illa del Carme i la plaça de Campdenmàs es connectarà a la xarxa que alimenta l'enllumenat d'aquesta plaça. Per altra banda, l'enllumenat del tram nord del carrer de la Verge del Portal i de l'espai entre els dos edificis del pla es connectarà a la línia del carrer de Sant Bernat. La il·luminació es farà amb llum blanca càlida d'uns 2700°K de temperatura de color. Els punts de llum s'escolliran d'acord amb les prescripcions de l'Àrea d'Infraestructura de l'Ajuntament d'Olot.

Gas

Les escomeses de gas dels edificis seran a la vorera del tram Nord del carrer de la Verge del Portal. Per alimentar-les s'allargarà la xarxa existent al carrer de Sant Bernat.

Telefonia

La xarxa de telefonia s'ajustarà al que dictamini l'informe de la companyia

Previsió de serveis

Es preveu una xarxa de previsió de serveis en dos tubs de polietilè de doble capa de 125mm de diàmetre. Una branca discorrerà per la vorera del tram nord del carrer de la Verge del Portal i es connectarà a la xarxa existent a la cantonada amb el carrer d'Esgleiers. Una altra branca seguirà el passatge entre l'interior d'illa del Carme i la plaça de Camp d'en Mas i es connectarà a la seva intersecció amb la xarxa al carrer de la Verge del Por

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

4.4 DETERMINACIONS DE CARÀCTER GENERAL

La Memòria del POUM d'Olot analitza els objectius a assolir amb la producció d'habitatge protegit prevista en el conjunt del municipi i no concreta cap determinació pel sector de millora urbana "Plaça Camp d'en Mas".

Entre els objectius que la present MPOUM-23 es fixa per a aquest sector, en relació als habitatges protegits, està fer viable la construcció i comercialització dels mateixos a partir de les següents premisses:

- a) donar resposta a la diversitat de la demanda en aquest sector del Nucli Històric, creant diferents tipus en funció de la superfície i composició dels habitatges resultants
- b) fixar la densitat de forma que la repercussió del sòl sobre la unitat d'habitatge permeti la viabilitat econòmica de la construcció d'HPO.

L'aplicació en aquest sector de les determinacions contingudes a l'article 9 del DL 1/2007 garanteixen la creació de sòl per habitatges de protecció pública.

Per altre banda, el sector objecte de la present MPOUM-23 recull els compromisos establerts en la Modificació puntual del POUM UPL12010000005 (MPOUM – 14 BARRI VELL – NUCLI HISTÒRIC D'OTOT).

Aquests compromisos són:

- a) En relació a la **MPOUM-14.1 - Plaça de les Monges**

La MPOUM-14.1 estableix, en relació a les reserves de sostre per habitatge protegit que l'afecten i es quantifiquen en 44,19 m², que donat es considera inviable materialitzar aquest sostre en l'àmbit ordenat per la seva poca quantia, aquest sostre es sumarà al sostre protegit que resulti de l'ordenació del sector "Camp d'en Mas", en el que l'ajuntament té el 93,653% de la propietat del sòl privat.

- b) En relació a la **MPOUM-14.2 Plaça Camp d'en Mas**

La MPOUM-14.2 estableix, en relació a les reserves de sostre per habitatge protegit que l'afecten i es quantifiquen en 159,60 m², que donat es considera inviable materialitzar aquest sostre en l'àmbit ordenat per la seva poca quantia, aquest sostre es sumarà al sostre protegit que resulti de l'ordenació del sector "Camp d'en Mas", en el que l'ajuntament té el 93,653% de la propietat del sòl privat.

En conseqüència, el sostre protegit mínim que s'ha d'ordenar en la present MPOUM-23 és de 1.062,51 m², que correspon:

- al 30% del sostre residencial del sector MPOUM-23 equivalent a 858,72 m²
- a 44,19 m² provinents de la MPOU-14.1
- a 159,60 m² provinents de la MPUM-14.2

	MPOUM-23
Sostre màxim total	3.562,00
Sostre màxim privat residencial	2.862,00
Sostre residencial protegit:	
Hab. Protegit MPOUM-14.1	44,19
Hab. Protegit MPOUM-14.2	159,60
Hab. Protegit MPOUM-23 (30%)	858,72
Mínim sostre protegit	1.062,51
Sostre residencial protegit ordenat	1.648,80

L'ordenació establerta en la MPOUM-23 determina que la totalitat del sostre del bloc situat a la zona Clau 8.2.2a, equivalent a 1.678,80m², es destini a habitatges protegits, superant així els mínims obligatoris de 1.062,51 m².

4.5 DETERMINACIONS DE LA PRESENT MPOUM-23

La densitat bruta d'habitatges, fixada en la present MPOUM és de 178 hab/ha, permet que per les diferents tipologies d'habitatge que es contemplen les superfícies construïdes resultants facin, tant des del punt de vista funcional com econòmic, viables les actuacions proposades en matèria d'habitatge, donat que permet disposar d'habitatges de 85 m² de superfície construïda.

	MPOUM-23	habitatges
Sostre màxim total	3.562,00	
Sostre màxim privat	2.862,00	34
Sostre Zona 8.2.2a: Residencial – Hab Protegit	1.648,80	19
Sostre Zona 8.2.2b: Residencial – Hab Lliure Equipament	1.213,20 700,00	15

D'acord amb el règim d'usos admesos en la present MPOUM-23 es destinarà:

- el 100% del sostre del bloc situat a la zona Clau 8.2.2a, a usos residencials – habitatges protegits.
- el 63,412% del sostre del bloc situat a la zona Clau 8.2.2b, a usos residencials – habitatge lliure
- el 36,588% del sostre del bloc situat a la zona Clau 8.2.2b, a usos dotacionals públics

Del sostre destinat a habitatges protegits:

- a) un mínim del 10 % del sostre (286,40 m²) es destinarà a habitatges

- protegits en règim concertat, amb un mínim de 3 habitatges.
- c) un mínim del 20 % del sostre (572,48 m²) a habitatges protegits en règim general, amb un mínim de 7 habitatges.
 - d) un màxim del 27,60 % del sostre (790,08 m²) a habitatges amb protecció oficial concertats de Catalunya, amb un màxim de 9 habitatges

Si en el moment de la construcció de les edificacions es consideres necessari augmentar el número d'habitatges d'un bloc en detriment de l'altre, es podrà fer sempre que la suma dels habitatges dels dos blocs no superi el número màxim d'habitatges autoritzat al sector.

Els habitatges protegits i lliures, els usos no residencials i el conjunt de sistemes públics conformaran la nova ordenació d'aquest sector situat entre el Nucli Antic i l'illa del Carme. Aquest fet es motiva pel principi de diversitat, segons el qual s'ha de garantir una major riquesa de relacions entre els components de la zona urbana a on s'actua. Diversitat que s'ha de donar a tots els nivells: socials, en la composició de les persones i els veïns, física, en la definició dels espais, arquitectures i tipologies d'habitatge; i econòmica en la diversificació de les activitats productives que s'hi donen.

Pel que fa a la participació de l'administració en el desenvolupament del sector, el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en favor de l'ajuntament d'Olot es concretarà en el procés de reparcel·lació d'acord amb el que estableix el DL 1/2010, i podrà atendre proporcionalment a les diferents qualificacions i tipologies, segons les circumstàncies de demanda d'habitatges sota qualsevol règim de protecció pública, interès públic i general, que concorrin en el moment de la reparcel·lació, sense perjudici dels coeficients d'homogeneïtzació que correspongui aplicar i els ajustos necessaris per evitar l'adjudicació de finques en proindivís.

4.6 QUADRE DE DISTRIBUCIÓ SEGONS RÈGIM DE PROTECCIÓ

RÈGIM DE PROTECCIÓ	núm. habitatges	m ² sostre residencial	% de sostre	sup.const. per habit.
Protecció oficial – Règim general	7	572,48	20,00	85 m ²
Protecció oficial – Concertat	3	286,24	10,00	85 m ²
Protecció oficial – Concertat de Catalunya	9	790,08	27,60	85 m ²
Habitatges totals protegits	19	1.648,80	57,60	85 m ²
Habitatges totals lliures	15	1.213,20	42,40	85 m ²
TOTAL	34	2.862,40	100,00	85 m ²

5. MEMÒRIA ECONÒMICA.

5.1 AVALUACIÓ ECONÒMICA

5.1.1 Cost de les obres d'urbanització

El cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització s'estima en base a les determinacions assenyalades en els plànols de la MPOUM-23 i d'acord amb les característiques per aquest tipus d'urbanització s'executen.

El cost aproximat de les obres d'urbanització es calcula segons el mètode d'estimació del MSV (metres quadrats de superfície de vial), mètode tret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions tant de promoció pública com, i que estableix el cost de les obres incloent-hi el de les xarxes de serveis i el moviment de terres, el condicionament de l'àmbit i connexions i els imprevistos.

Cal esmentar que el carrer Verge del Portal s'afecta mínimament ja que la majoria de serveis es varen implantar de manera definitiva en l'execució de les obres d'urbanització de la plaça Campdenmàs i dels carrers de la pinta de Dalt del Nucli Antic i ara només s'afectaria paviments en l'execució de les corresponents escomeses.

Per contra al carrer Sant Bernat, al tram del davant d'aquest Pla de Millora, la majoria de serveis son aeris o simplement inexistents i per tant caldrà fer-los de nou i deixar-los soterrats de manera definitiva. L'ordenació d'aquest tram de carrer, juntament amb la implantació dels nous serveis soterrats obliga a la urbanització completa amb paviments definitius que s'especificaran al projecte definitiu d'urbanització.

Dins l'àmbit de l'obra també s'inclou la urbanització d'una plaça pavimentada i d'un espai de zona verda.

Les superfícies aproximades previstes d'urbanitzar són :

1. Plaça pavimentada+escala : 343,00 m2.
2. Zona jardí : 343,00 m2.
3. Carrer Sant Bernat
 - Calçada : 4,00 m.
 - Vorera dreta : 0.70 m.
 - Vorera esquerra : 2,60 m. (aprox.)
 - Llargada carrer : 120,00 m.
4. Carrer Verge del Portat / Pl.Campdenmàs : no es modifica (actuacions puntuals)

Per a la valoració de la urbanització dels carrers d'aquestes afectacions s'utilitza preus tipus d'urbanització de carrers amb densitat de tràfic

mitjà, amb implantació de la totalitat dels serveis, pavimentació de calçades i voreres de carrers i urbanització de places interiors i zones enjardinades.

Tenint en compte el que s'ha esmentat als punts anteriors s'estima el pressupost d'urbanització del carrer Sant Bernat en **130.200,00 €**, el pressupost d'urbanització de la plaça entre edificacions en **102.354,63 €**, el pressupost d'urbanització de la zona enjardinada prevista a la part posterior de les edificacions en **69.814,22 €** i el pressupost d'actuacions puntuals al carrer Verge del Portal i plaça Campdenmàs en **30.000,00 €**.

Així el pressupost total estimat per les obres d'urbanització afectades pel Pla de Millora 01.04 - Plaça Campdenmàs seria de **332.368,85 €**. –

5.1.2. Costos de gestió

S'estima que aquestes despeses suposen un 12% sobre el cost de les obres d'urbanització (PEM). El cost total definitiu d'aquestes carregues els fixarà el Projecte de Reparcel·lació.

Així s'estima un cost total de **39.884,26 €** (IVA exclòs)

5.1.3. Indemnitzacions

Donades les característiques del sector, no es preveuen despeses per aquest concepte. No obstant serà el projecte de Reparcel·lació el que determini l'existència de possibles indemnitzacions.

5.1.4. Repercussions obra urbanitzadora

En funció de les estimacions de costos descrites anteriorment, podem deduir :

Carregues estimades d'urbanització dins el sector:	332.368,85 €
Carregues estimades de planejament i gestió:	39.884,26 €
Total càrregues estimades:	372.253,11 €

que representen una repercussió de càrregues per m2 de sostre edificable de 130,05 €. (IVA exclòs)

5.1.5. Fons disponibles

Els fons disponibles per portar a terme les obres d'urbanització es forniran de les aportacions dels propietaris, públics i privats, d'acord amb els percentatges de participació que fixi el projecte de reparcel·lació corresponent i l'administració en el percentatge que li pertorqui.

5.2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA MPOUM

5.2.1. Marc legal.

L'informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents instruments que comprenen l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com ve determinat per l' article 59.3d del DL 1/2010 pel que s'aprova el text Refós de la Llei d'Urbanisme, a on s'estableix que dit informe 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".

5.2.2. Objectius de l'informe

Els objectius de l'Informe són, per una banda analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius i, per un altre banda, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les altres administracions, si es dona el cas, que resultin responsables de la inversió i funcionament dels equipaments i infraestructures necessàries per complir amb els objectius del POUM en aquest sector.

5.2.3. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Donada l'escassa quantia dels habitatges revistos (34) i de la nova població que acollirien (92 persones), i donat que aquest sector forma part del Barri Vell de la ciutat, amb una ampla oferta de sostre destinat a activitats productives (locals comercials i oficines), es planteja no fixar l'obligatorietat de destinar sostre de nova construcció per aquests usos i en aquest sector.

Donat que es troben molt pròximes al sector les superfícies de sostre comercial que s'estima que l'hi correspondria al sector, cas de voler assolir una oferta equilibrada, partint de la població estimada total per residir en el mateix (2,7 habitants per habitatge), es considera que els estàndards reals del barri, situats dins els estàndards òptims per municipis mitjans, en el que s'inclou el comerç quotidià i el comerç de bens més duradors, i que es situen entre 1,4 m² i 2,0 m² de sostre per habitant resident, cobreixen amb escreix les demandes que pugui generar la nova ordenació.

5.2.4. Estimació de l'impacte en les finances públiques.

L'actuació urbanística que es preveu desenvolupar, pot generar dos tipus d'impactes en les finances de les administracions:

1. el relatiu als nous ingressos i despeses de capital – inversions - de caràcter extraordinari, que es troben vinculades a la seva implantació i desenvolupament
2. el relatiu als ingressos i despeses corrents o de caràcter ordinari que es derivarà de l'ús, manteniment i reposició de les mateixes i de l' augment de la població resident.

Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de l'ajuntament.

Per la banda de les despeses, la principals inversions municipals que es poden derivar de l'actuació urbanística són:

- 1) La construcció de l'equipament previst al sector
- 2) La construcció dels habitatges de protecció pública que l'hi corresponguin per l'aprofitament urbanístic.

Per la banda d'ingressos de capital, l'ajuntament podria obtenir, cas d'alienar el sòl urbanitzat, l'aprofitament urbanístic que l'hi correspongui. Per tant, l'ajuntament potencialment podria destinar el producte de l'alienació d'aquest aprofitament urbanístic per cobrir total o parcialment la inversió prevista en els equipaments del sector.

D'acord amb els supòsits i raonaments exposats i en base a les xifres i estimacions realitzades sobre els ingressos i despeses de capital que es poden derivar del desenvolupament urbanístic previst, es pot concloure que el seu impacte sobre d'hisenda municipal pot ser sostenible econòmicament si es té en compte que, aquestes tenen una capacitat no esgotada per obtenir finançament extern a llarg termini.

Impacte sobre les despeses de capital d'altres administracions.

La inversió pública que es planteja derivar de la implementació del sector a altres administracions són estrictament aquelles que ja ara són de la seva absoluta competència, i per tant la seva naturalesa correspon finançar al govern de la Generalitat de Catalunya o a altres administracions.

Impacte sobre els ingressos i despeses corrents, municipals.

Els principals efectes sobre els ingressos i despeses corrents de les hisendes dels municipis pel desenvolupament urbanístic del sector són els que provenguin del normal funcionament del nou equipament i que, des del punt de vista competencial, tindran que anar a càrrec de l'ajuntament, mes els propis que es derivaran de la nova població resident i de l'ocupació dels nous habitatges construïts.

Quan a l'estimació de l'impacte de la resta d'aspectes del desenvolupament del sector sobre els ingressos i despeses corrents municipals, i atenent a les principals partides que poden quedar afectades, s'ha considerat::

- 1) per la banda dels ingressos, les principals partides que poden experimentar els augments més significatius com són:
 - l'impost sobre bens immobles - IBI
 - l'impost sobre construccions,
 - les taxes per llicències d' obres,
 - la taxa de recollida d'escombraries sobre els nous habitatges construïts
 - les transferències corrents de l'Estat que corresponguin a l'augment de la població resident;

2) per la banda de les despeses, els principals augments a contemplar corresponen a les partides de:

- la construcció d'un nou equipament municipal
- serveis d'enllumenat,
- vigilància,
- neteja i recollida d'escombraries,
- el manteniment i reposició de l' espai públic – vials, zones verdes, espais lliures i altres
- la possible major dotació de personal i organització municipal per atendre el nou equipament, el desenvolupament urbanístic i la política local de l' habitatge que es derivarà de la construcció i promoció d' habitatges d' HPO i de preu concertat en el municipi.

Els augments en les despeses corrents derivats dels nous serveis a la propietat que poden comportar les actuacions urbanístiques previstes han de ser cobertes per l'aplicació de les taxes corresponents, tal com estableix la llei reguladora de les hisendes locals junt amb els majors ingressos a percebre per concepte d'IBI dels nous habitatges i dels nous locals per activitats productives i l' impost sobre construccions.

L'augment de les despeses municipals que pugui comportar el manteniment de les noves infraestructures i els serveis als nous residents i activitats, derivat del desenvolupament i execució del sector, s'ha de considerar que serà cobert amb el previsible augment dels nous ingressos corrents municipals que també podrà generar, si es manté l'estructura que mostren les hisendes municipals amb la liquidació dels pressupostos municipals en els darrers exercicis.

Quan a les despeses en relació a la nova organització i dotació municipal que podria requerir la major gestió i control urbanístic que generi el desenvolupament del sector i les polítiques locals que haurà d'acompanyar la construcció, promoció i adjudicació dels nous habitatges de protecció oficial, es de preveure que les despeses no augmentin de forma significativa i que aquests menors augments de les despeses podran ser compensats pels majors ingressos abans estimats que es derivaran de l'impost municipal sobre construccions.

5.2.5. Conclusió de l'informe de sostenibilitat econòmica

D'acord amb les xifres i supòsits exposats i raonats, els efectes del desenvolupament urbanístic previst, amb una dotació de sostre per a usos residencials en la proporció i tipologies establertes en la present MPOUM-23, amb l'influència que se'n deriva sobre els ingressos i despeses de capital i els ingressos i despeses corrents de l'ajuntament d'Olot, avui per avui i en base a l'estructura pressupostaria i financera que presenten les hisendes municipals, es considera en termes econòmics i financers com clarament sostenible i no se'n deriven conseqüències que puguin afectar-la negativament.

6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

6.1 SISTEMA D'ACTUACIÓ.

Aquest sector es desenvoluparà mitjançant el sistema de Reparcel·lació en la modalitat de Cooperació, seguint el que s'estableix als articles 139, 140 i 141 del DL 1/2010

6.2 PLA D'ETAPES I TERMINIS PER A LA CONSTRUCCIÓ DELS HABITATGES PROTEGITS

Es proposa l'execució de l'ordenació prevista en una única etapa de vuit anys.

En aplicació de l'article 68.2.h del RLU els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no podran ser superiors a dos anys per a l'inici, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i tres anys per a la finalització, des de la data de concessió de la llicència d'obres.

6.3 PROJECTE D'URBANITZACIÓ

El Projecte d'urbanització es tramitarà com a document independent, d'acord amb el que determina l'art. 110.3 del Decret 305/2006 – Reglament de la Llei d'urbanisme.

6.4 PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Un cop aprovat definitivament la MPOUM-23, o de manera simultània a la seva tramitació, un cop aprovat inicialment, es redactarà i presentarà per la seva tramitació administrativa i aprovació el corresponent projecte de Reparcel·lació que fixarà les condicions reparcel·latòries i la corresponent distribució de càrregues i beneficis. En el cas que, en el moment de redactar el Projecte de reparcel·lació, es constati la permanència de llogaters en algun dels immobles inclosos dins l'àmbit reparcel·lable, aquest Projecte garantirà el dret a real·lotjament dels mateixos, segons s'estableix al Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Amb l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació es produeix la cessió de dret al municipi en què s'actua, en ple domini i lliures de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determinen les presents normes.

6.5 SIMULTANEÏTAT DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ I D'EDIFICACIÓ

D'acord amb el que determina l'article 237 del TRLU, l'execució simultània de les obres d'edificació i urbanització, mitjançant l'atorgament de la corresponent llicència d'edificació abans d'assolir la condició de solar, es pot autoritzar quan concorren tots els requisits següents:

- a) Que l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació sigui ferma, o

bé, si la reparcel·lació es innecessària, que s'hagi formalitzat la cessió obligatòria i gratuïta de terrenys.

b) Que estiguin executades les obres d'urbanització bàsiques que, llevat que l'ajuntament autoritzi la simultaneïtat d'aquestes obres d'urbanització i de les d'edificació, si son compatibles, amb l'audiència prèvia de l'administració actuant, si escau.

c) Que la persona interessada es comprometi per escrit en el moment de demanar la llicència a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres d'urbanització que atorguin als terrenys la condició de solars, d'acord amb el que estableix l'article 29.a) de la Llei d'urbanisme, així com a fer constar aquest compromís tant en les transmissions de la propietat com en les cessions de l'ús de tota l'edificació o de parts d'aquesta, condicionant-les a la subrogació per part de la persona adquirent o cessionària.

d) Que la persona interessada presti fiança per a garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització que li corresponguin i les d'edificació, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractació de les administracions públiques i en una quantia mínima del 12% del pressupost de les obres d'urbanització que correspongui a les finques objecte d'edificació. L'ajuntament pot exigir que es garanteixi fins al 100% del pressupost d'aquestes obres. Aquesta fiança no inclou la que pot ser exigida per garantir la reposició d'obres d'urbanització ja executades.

Els compromisos assumits per la persona interessada en la simultaneïtat d'execució de les obres d'urbanització i d'edificació han de constar com a condicions de la llicència d'edificació que s'atorgui, referides a la finca registral que en sigui l'objecte. Les condicions imposades en la llicència d'edificació sobre finca registral determinada s'han de fer constar en el Registre de la propietat, d'acord amb la normativa aplicable.

6.6 SÒLS QUE HAN DE SER DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA

El DL 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix que les cessions gratuïtes de sòl destinades a sistemes es faran a favor de l'ajuntament, lliures de càrregues, gravàmens, llogaters i ocupants i degudament urbanitzades.

En compliment de l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, l'ajuntament d'Olot es compromet a rebre la totalitat de sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres del present sector en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió de l'acta de cessió corresponent.

Si transcorregut aquest termini l'ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents

dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.

Cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

6.7 OBRES D'URBANITZACIÓ

La present MPOUM incorpora l'esquema de les xarxes de subministrament d'aigua potable, reg i hidrants per a incendi; clavegueram, distribució d'energia elèctrica, de gas i d'enllumenat públic.

El Projecte d'urbanització es tramitarà com a document independent, d'acord amb el que determina l'art. 110.3 del Decret 305/2006 – Reglament de la Llei d'urbanisme.

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. PAUTES DE PROCEDIMENT

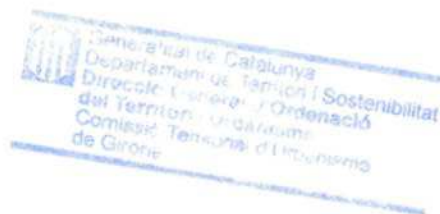
La present Modificació puntual del POUM d'Olot es tramita d'acord amb el que determina el DL 1/2010, Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Olot, abril de 2011

Xavier Canosa Magret
arquitecte

Unitat de Projectes Estratègics

II. NORMATIVA URBANISTICA



1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Àmbit d'aplicació

Aquestes normes urbanístiques són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit de P.A "Plaça Campdenmà", del municipi d'Olot.

Article 2. Marc legal de referència

L'àmbit del present planejament té la qualificació de sòl urbà segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot. Per tot allò que no sigui expressament regulat en les presents normes urbanístiques o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determinin la normativa general del PGOU.

Article 3. Vigència

Aquesta normativa urbanística entra en vigor l'endemà que sigui publicada l'aprovació definitiva del PMU, podent iniciar la transformació urbanística del sector, d'acord amb el que regula el Text refós de la Llei d'urbanisme,

Aquesta normativa urbanística té vigència indefinida mentre no es modifiqui o revisi. La modificació o revisió es podrà dur a terme sempre que se'n justifiqui expressament la necessitat i s'ajusti a la normativa general del POUM d'Olot.

Article 4. Publicitat i consulta de la documentació

1. La documentació d'aquest PMU és pública i qualsevol persona pot consultar-la en tot moment, informar-se de llur contingut i sol·licitar l'obtenció de còpies a l'ajuntament o al Registre de planejament urbanístic de Catalunya.
2. Per tant, a efectes de l'apartat anterior, l'ajuntament d'Olot tindrà un exemplar complet i degudament diligenciat del present instrument de planejament i gestió urbanístic a disposició del públic durant l'horari d'oficina.

Article 5. Definició de conceptes

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes normes urbanístiques, els conceptes que s'hi empren seran d'aplicació els definits a les Normes urbanístiques de planejament del municipi d'Olot i per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Article 6. Desenvolupament

Per al desenvolupament del present sector es realitzaran projectes d'urbanització i projectes de reparcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions establertes en la present MPOUM-23 i les del planejament superior.

Article 7. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització es refereixen a la totalitat de l'àmbit del sector de millora urbana i de les zones externes que, segons dicta el present Pla, hagin de ser urbanitzades i els costos de les quals siguin imputables al sector.
2. Els projectes d'urbanització no poden modificar les previsions d'aquest Pla,

sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes. Els projectes d'urbanització han de mantenir les amplades dels vials però podran modificar la seva secció.

3. Els projectes d'urbanització que desenvolupen aquest sector de millora urbana s'ajusten i/o s'ajustaran al que disposen l'article 70.4 de la Llei d'urbanisme i 96 del seu Reglament i a d'altres condicions que li siguin d'aplicació.

La documentació del projecte d'urbanització comprendrà una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes.

El projecte d'urbanització d'obres d'urbanització bàsiques, estableix els criteris i pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que el projecte d'urbanització complementari els concretin.

Article 8. Projectes de reparcel·lació

La parcel·lació definitiva es determinarà en el corresponent Projecte reparcel·lació. Un cop finalitzades les obres d'urbanització, el promotor de les mateixes facilitarà a l'ajuntament d'Olot el plànol parcel·lari resultant d'acord amb el Projecte de reparcel·lació, amb la superfície i cotes de totes les parcel·les de l'actuació.

Article 9. Modificacions

Les modificacions de les normes urbanística i la documentació gràfica que integra la regulació d'aquest sector hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes a les normes urbanístiques del planejament del municipi d'Olot, i s'ajustaran al que prescriu el DL 1/2010, Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 5%.

Article 10. Actes subjectes a llicència municipal

Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits al DL 1/2010, Text Refós de la Llei d'urbanisme, els que disposi el planejament superior i la normes urbanístiques pròpies del planejament general del municipi.

En la memòria del projecte pel que es sol·liciti la llicència es justificarà l'acompliment de les Normes urbanístiques del POUM d'Olot i les pròpies d'aquesta MPOUM-23 i de totes les disposicions específiques que per normativa sectorial el poguessin afectar.

La llicència d'edificació ha de fixar el termini d'acabament d'obres, respectant els terminis fixats en el Pla d'etapes de la memòria d'aquesta MPOUM-23.

La llicència d'edificació s'atorgarà amb la condició específica de la garantia

davant de l'ajuntament, de reposició de la vorera frontal a la parcel·la a edificar o de qualsevol altre element d'urbanització que es malmeti com a conseqüència de l'execució de les obres d'urbanització.

Article 11. Precisió i ajustos de límits

Els límits i les superfícies de l'àmbit del sector definits en el present document podran ser ajustades al detall, en els termes següents:

- Alineacions o línies d'edificacions vigents.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Límits de la propietat urbana.
- Existència d'arbres o altres elements d'interès.
- Adaptacions tècniques de detalls fruit del subsòl.

No variarà ni l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístics fixats pel planejament. No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema ni augments o disminucions de superfície de més de cinc per cent (5%), en relació amb les superfícies delimitades als plànols de la sèrie del planejament.

Els projectes d'urbanització i els instruments de gestió urbanística poden si escau, efectuar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres o en la concreció de la delimitació i superfície de l'àmbit de l'actuació.

2. DISPOSICIONS PARTICULARS

Article 12. Aprofitament urbanístic

D'acord amb el DL 1/2010, Text refós de la Llei d'urbanisme, s'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, l'ur localització, i la repercussió admissible del valor de la urbanització.

La present MPOUM-23, pel el seu àmbit d'actuació, estableix una edificabilitat bruta de 1,50 m²sòl/m²sostre, de la qual resulta un sostre edificable total de 2.862,40 m² m²st. Aquesta edificabilitat exclou la dels sòls destinats a sistemes i possibles habitatges dotacionals.

Article 13. Densitat

La densitat màxima d'aquest sector és de 178 habitatges/ha. Aquesta densitat màxima no podrà ser objecte de modificació. Es podrà, justificadament, acumular o transvasar el nombre d'habitatges assignats a una parcel·la cap a una altra, sense augmentar, però, la suma total del nombre d'habitatges dels inicials de les parcel·les afectades.

Article 14. Número màxim d'habitatges

El número màxim d'habitatges del sector és de 34, dels quals i com a màxim 15

seran lliures, i 19 seran protegits en règim general, concertat i concertat català.

Article 15. Habitatges de protecció pública. Tipologies.

Es qualifica una superfície total de sòl per habitatges de protecció pública de 412,20 m2, situat a la zona qualificada amb la Clau 8.2.2a, amb un sostre de 1.648,80 m2.

RÈGIM DE PROTECCIÓ	núm. habitatges	m2 sostre residencial	% de sostre	sup.const. per habit.
Protecció oficial – Règim general	7	572,48	20,00	85 m2
Protecció oficial – Concertat	3	286,24	10,00	85 m2
Protecció oficial – Concertat de Catalunya	9	790,08	27,60	85 m2
Habitatges totals protegits	19	1.648,80	57,60	85 m2

Article 16. Deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic i destí.

S'estableix el deure de cedir gratuïtament a l'ajuntament d'Olot el 10% del sostre que ordenava el POUM/2003 (2.776 m2) més un 15% de l'increment de sostre ordenat a la MPOUM-23 (86 m2), en concepte d'aprofitament urbanístic de l'àmbit, d'acord amb el que determina el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

3. REGLAMENTACIÓ DELS SISTEMES

Article 17. Reglamentació del sistemes

Els sòls destinats als sistemes que configuren l'estructura general del municipi, situats dins l'àmbit de la present MPOUM-23, es regiran pel que es determina al Títol III – Sistemes Urbanístics, de les Normes Urbanístiques del POUM d'Olot.

Article 18. Tipus d'ordenació de l'edificació

El tipus d'ordenació és específica i es concreta en les alineacions i gàlils grafiats als plànols.

Article 19. Condicions de l'edificació

1. Les condicions de l'edificació són les que figuren als plànols.
2. El sostre edificable destinat a equipaments és de 700 m2.

4. REGLAMENTACIÓ DE LES ZONES

Article 20. Reglamentació de la Zona de Renovació de l'estructura urbana i edificatòria - Zona en procés de Renovació Urbana" Clau 8.2.

Dins aquesta zona es distingeixen dues subzones:

- a) subzona Clau 8.2.2a, destinada a la construcció d'habitatges protegits i altres usos compatibles a la Zona de renovació de l'estructura urbana i edificatòria – Zona 8
- b) subzona Clau 8.2.2b, destinada a la construcció d'habitatges lliures i/o altres usos compatibles a la Zona de renovació de l'estructura urbana i edificatòria – Zona 8

Article 21. Tipus d'ordenació de l'edificació

El tipus d'ordenació és específica i es concreta en les alineacions i gàlils grafats als plànols.

Article 22. Condicions d'ordenació de l'edificació

1. Alçada

L'alçada de les edificacions i el nombre màxim de plantes són les que figuren als plànols.

2. Sostre edificable

- a) En la Subzona Clau 8.2.2a, el sostre màxim edificable és de 1.648,80 m²
- b) En la Subzona Clau 8.2.2b, , el sostre màxim edificable és de 1.213,200 m²

3. El número màxim d'habitatges és el següent:

- a) En la Subzona Clau 8.2.2a, s'admet un màxim de 19 habitatges, tots ells de protecció oficial
- b) En la Subzona Clau 8.2.2b, , s'admet un màxim de 15 habitatges.

4. Si en el moment de la construcció de les edificacions es consideres necessari augmentar el número d'habitatges d'un bloc en detriment de l'altre, es podrà fer sempre que la suma dels habitatges dels dos blocs no superi el número màxim d'habitatges autoritzat al sector i que no es disminueixi el número total d'habitatges protegits.

5. La resta de condicions d'ordenació de l'edificació són les establertes per a la zona de Colmatació de l'Estructura Urbana.

6. L'aparcament situat en les plantes soterrani es plantejarà en un projecte unitari.

Article 23. Regulació d'usos

1. Els usos permesos en la Subzona Clau 8.2.2. són els que determina l'art.220 de les Normes del POUM per a la Zona de Renovació de l'estructura urbana i edificatòria.

- Ús dominant:
Habitatge: tipus 1.a) Habitatge unifamiliar i 1.b) Habitatge plurifamiliar
- Usos compatibles:
Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hotelers.
Comerç: tipus 4.a) Comerç petit.
Oficines i serveis.
Restauració.
Recreatiu: exclusivament el tipus 7.a) Recreatiu tipus I.
Industrial: exclusivament el tipus 9.a) Indústria- taller.
Aparcament.
Educatiu.
Sanitari.
Assistencial.
Esportiu.
Cultural.
Associatiu.
Administratiu.
Religiós.
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. A la Subzona Clau 8.2.2a, destinada íntegrament a habitatges de protecció oficial, únicament s'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar.

Olot, abril 2011

Xavier Canosa Magret
arquitecte

Unitat de Projectes Estratègics



AJUNTAMENT D'OTOT
SECRETARIA

Aprovació inicial
Reclamacions
Aprovació provisional 28 ABR. 2011
Aprovació definitiva
B. O. P.

