



Ajuntament d'Olot

ÀREA D'URBANISME

ÀREA D'URBANISME
SECCIÓ DE PLANEJAMENT URBÀ I BARRI VELL



AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

22.11.2012

Aprovació inicial

Reclamacions

Aprovació provisional

Aprovació definitiva

B. O. P. }

MPOUM-36

UPL12012000011

Modificació Puntual de POUM
"CAN SERRA" fitxa 53 del catàleg de Béns

Puig del Roser - OLOT

NOVEMBRE 2012



MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM 2003
"CAN SERRA" Fitxa 53 del Catàleg de Béns

ÍNDEX

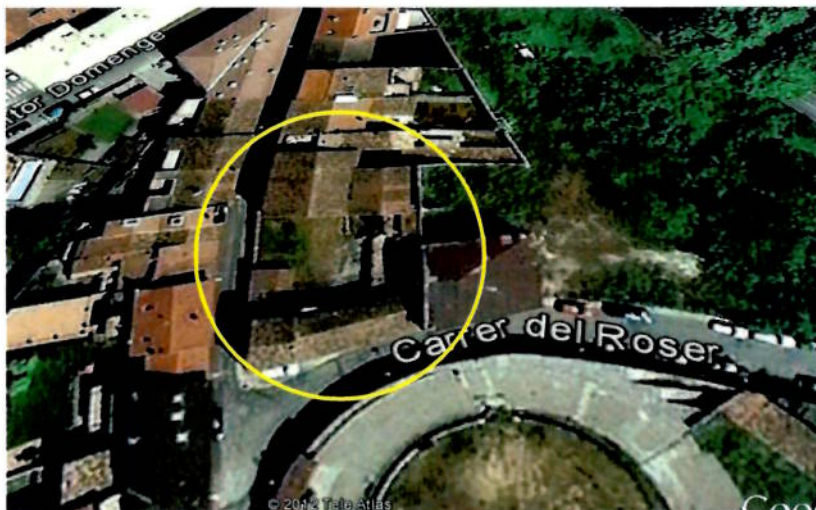
ÍNDEX.....	2
I. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA.....	3
ANTECEDENTS	3
ÀMBIT	4
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOCIÓ.....	4
NORMATIVA DE REFERÈNCIA. PLANEJAMENT VIGENT.....	4
OBJECTE	6
MARC LEGAL .PROCEDÈNCIA.....	6
JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT	7
SOLUCIÓ ADOPTADA I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.....	8
QUADRES NUMÈRICS	8
INFORME MEDIAMBIENTAL	9
II. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ.....	9
III. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	9
IV. PLA D'ETAPES	9
V. MEMÒRIA SOCIAL	8
VI. NORMATIVA	9

DOCUMENTACIÓ ANNEXA

- Informe Arquitectònic de l'edifici de Can Serra a Olot.
Redactat per Antoni Batllori , arquitecte, abril 2011
- Reportatge Fotogràfic – Planimetria històrica



MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM 2003
"CAN SERRA" Fitxa 53 del Catàleg de Béns



I. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

ANTECEDENTS

L'edifici conegut com a "Can Serra", és una construcció que segueix el prototipus de casa rural popular senzilla i tradicional de la Masia Catalana, amb una sèrie de intervencions i transformacions al llarg del temps, afegint diferents volums a la construcció inicial, i al voltant d'un pati, que li confereixen el valor històric i tradicional d'una arquitectura rural popular en el barri del Roser, i formant part del paisatge urbà del Puig del Roser, que pertany al patrimoni cultural de la ciutat. A tal efecte, i per garantir el manteniment del conjunt, es va incloure en el Catàleg de Béns i Paisatges del POUM aprovat en text refós el 25 de setembre de 2003.

Per part dels titulars de l'immoble, en data 2 de maig de 2011 es formulà petició de descatalogació de l'edifici de Can Serra en base a la inexistència de valors arquitectònics singulars d'aquest edifici, als errors de l'administració comesos en catalogar l'immoble i la manca de notificació en forma personal i individualitzada de la inclusió al Catàleg de la finca, amb producció de indefensió, així com la situació de deteriorament de l'immoble, els dèficits estructurals i mal estat i deficiències dels serveis, salubritat i instal·lacions obsoletes.

Aquesta possibilitat de Descatalogació es va trametre a la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona, qui va acordar en reunió de 13 d'abril de 2012, informar desfavorablement vinculant la proposta de descatalogació de Can Serra com a Bé Cultural d'Interès Local, atès que no havia perdut els valors d'interès arquitectònic, tipològic i històric que varen motivar la seva catalogació.



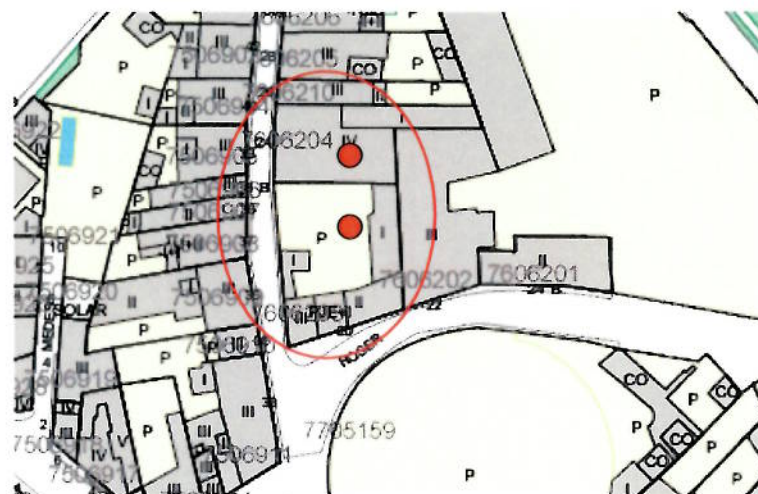
ÀMBIT

L'àmbit de la present modificació de POUM és l'edifici conegut com a " Can Serra", situat en dues parcel·les urbanes, (cadastrals UTM 7606203 i 7606204), amb front principal al carrer del Roser núm. 20 , catalogat com a BCIL amb el núm. 53 del catàleg de Béns del poum vigent, amb una superfície conjunta de sòl de 747,62 m2.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOCIÓ

El sòl, així com les edificacions de Can Serra, objecte d'aquesta modificació puntual de POUM, són propietat de : Hereus de Rafel Serra i Estudis , i Isidre Serra i Estudis.

L'Ajuntament d'Olot, es qui promou la present modificació.



Finca urbana 7606203 : propietat: Hereus Rafel Serra Estudis , Isidre Serra Estudis
Finca urbana 7606204 : propietat: Hereus Rafel Serra Estudis , Isidre Serra Estudis

NORMATIVA DE REFERÈNCIA. PLANEJAMENT VIGENT.

De la qualificació del sòl urbà. POUM 2003

La finca està situada en sòl urbà consolidat qualificat de *zona de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria (clau 6.2)*, per tipologia d'edificació de creixement lineal i en illa oberta, segons determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), aprovat definitivament el dia 18/06/2003 i en el seu text refós en data 25/09/2003 .(DOG núm.4061 de 2 de febrer de 2004).



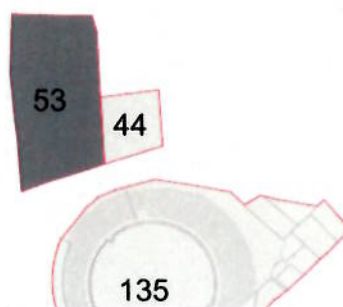
(plànol 2.19 de qualificació de sòl urbà i plànol 3.19 d'alineacions)

Les condicions d'ordenació venen determinades en la determinació de la qualificació del sòl urbà, que assenyalava i obliga a mantenir la configuració actual d'edificacions al voltant d'un pati, alineades a la cantonada del carrer del Roser. (clau 6.2, plànol 2.19, 3.19 i art. 202-203 del poum). Les condicions d'ús venen determinades per la seva qualificació dins una zona de rehabilitació (art. 205 del poum)

Del catàleg de béns. POUM 2003

El conjunt d'edificacions anomenat Can Serra, situat al carrer del Roser núm. 20, està inclòs en el Catàleg de Béns i paisatges del vigent POUM, fitxa 53, i sobre el mateix són preceptives les actuacions de consolidació i conservació dels elements protegits tal com figura a la seva fitxa. Això significa que per obres de rehabilitació i/o reutilització es mantindran les característiques tipològiques i compositives de les façanes dels edificis actuals, i només resten prohibides les obres d'addició.

Les condicions de protecció assenyalen que es mantindran el volum , les façanes i la coberta. Aquest conjunt té un nivell de protecció Tipològica i una classificació de BCIL (bé cultural d'interès local). (plànol 6.19 del poum).



(plànol 6.19 del poum).



Can Serra, carrer del Roser núm. 20



OBJECTE

Ès objecte d'aquesta modificació excloure'l de la relació de béns catalogats tot mantenint el tipus d'intervenció proposat com de rehabilitació , en coherència a les condicions d'intervenció que assenyala el vigent poum per a les zones de rehabilitació de l'estructura urbana clau 6, i amb caràcter general tal com assenyala en el seu article 206.

MARC LEGAL . PROCEDÈNCIA

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 num 5686 de 5 d'agost de 2010), i la Llei 3/2012 , del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme. I També 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) .



En l'article 38 de la Llei 3/2012 que modifica el 96 de la LLUC, estableix:

“ Art 96. Modificació de les figures del planejament urbanístic
La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents (...) ”

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 incidència de la mateixa modificació en les previsions generals.

La present modificació no implica cap disminució de sòls públics ni la variació dels usos en aquestes finques, perquè es tracta de sòl privat, ja recollit com a tal en la qualificació establerta en el mateix poum.

Atés que la present modificació no significa la transformació d'usos actuals, sinó la exclusió del Catàleg de Béns d'un edifici catalogat, mantenint les condicions d'intervenció que són les de rehabilitació d'un edifici existent, no és necessària l'obligació d'incorporació de reserva mínima de zones verdes, espais lliures i equipaments públics.

L'article 97.1, de la LLUC també determina:

“ Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la..”

La present modificació no implica un canvi a nivell global que alteri els criteris i objectius generals del POUM, atés que l'edifici preexistent amb la seva qualificació i ordenació establerta en el mateix poum, ja indica que prevalen les intervencions de rehabilitació i manteniment del conjunt.

JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT

El POUM d'Olot assenyala l'edifici de “ Can Serra” dins la zona de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria (clau 6.2) , i situada en sòl urbà consolidat en el carrer del Roser. Està inclosa en el catàleg de Béns protegits pel seu caràcter d'arquitectura rural popular en el puig del Roser, i com elements protegits ho són el volum, les façanes i la coberta. La normativa determinada en el poum, articles 202 al 209, contenen prou elements de protecció que fan innecessari el manteniment de l'edifici en el Catàleg de Béns.

En aplicació de la normativa relativa a la zona 6.2, ja es contemplaven les condicions d'ordenació de l'edificació i els criteris per la intervenció de rehabilitació, pel que fa al tractament de cobertes, façanes i composició de les obertures. També es recull expressament l'altura reguladora en els dos carrers del Roser fins a una màxima de PB+2pp. (art.207.2)

Justificació de l'interès públic de la modificació puntual del POUM als efectes de la exclusió del catàleg, de la fitxa número 53 anomenada de Can Serra:



L'actual conjuntura econòmica, amb escàs i insuficient estímul de la inversió pública i privada en l'àmbit de la construcció, i la necessitat d'adequar i mantenir en condicions de seguretat i habitabilitat els habitatges, argumenta la justificació de la present modificació puntual del POUM. Per part de la propietat, es manté l'opinió que la catalogació de la seva propietat en la fitxa del corresponent catàleg de preservació del patrimoni arquitectònic de la ciutat, és un obstacle insalvable per a la inversió de capital en la finca en qüestió.

En aquest sentit, l'informe emès a instància de part, conclou *en que la descatalogació de l'edifici acceleraria la rehabilitació al tenir menys traves en l'obtenció de la seva corresponent llicència arribant sempre a la mateixa finalitat que pretén el catàleg que en resum és la rehabilitació de l'edifici i el seu ús com a habitatge.*

La norma de directa aplicació en cas de produir-se la descatalogació citada, és el vigent POUM, que en els seus articles 202 a 209 regulen unes condicions d'edificació que en cas de respectar-se, són suficients per a mantenir l'estructura urbana i edificatòria de la zona i la seva particular ordenació establerta inicialment en la qualificació del sòl.

Així doncs, no es veuen alterats els interessos públics reflectits en la normativa d'aplicació en la zona, amb la descatalogació del citat edifici . Aquesta proposta permet flexibilitzar el desenvolupament d'una possible intervenció atenent la problemàtica existent entorn a l'habitatge i les dificultats en què es troba el sector, assolint els mateixos objectius de rehabilitació d'una construcció preexistent, a partir de la normativa ja contemplada en el propi POUM.

SOLUCIÓ ADOPTADA I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

La possible rehabilitació i reutilització de "Can Serra" ja està regulada i garantida en la pròpia normativa del POUM establerta per les zones de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria (**clau 6**), que no es modifica, i solament es proposa excloure aquest edifici del catàleg de béns , eliminant la fitxa 53, sense perjudici de les obligacions derivades de la normativa urbanística i ordenances de l'edificació, que ja conté el POUM, per les actuacions de rehabilitació que es portin a terme en aquest edifici.

QUADRES NUMÈRICS

Quadre qualificació POUM 2003			
	CLAU	superfície m2sl	superfície de sostre
zona de rehabilitació de l'estructura urbana	6.2	747,62 m2.	
catàleg de Béns		fitxa 53 Can Serra	1.147,61 m2. (la totalitat del sostre)

Quadre qualificacions Modificació puntual MPOUM - 36			
	CLAU	superfície m2sl	superfície de sostre
		747,62 m2.	956,01 m2
	6.2		191,60 m2 (*)
Catàleg de Béns		0	edifici descatalogat



INFORME MEDIAMBIENTAL

La present modificació no suposa cap canvi del objectius fixats al POUM, sinó facilitar-ne la seva execució, pel que no s'introdueixen implicacions de caràcter mediambiental.

II. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

La present modificació no suposa la cessió de sòls ni la seva urbanització, no es fa necessari la delimitació de cap polígon d'actuació.

III. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

L'objectiu de la modificació puntual de POUM no fa necessari cap estudi econòmic i financer, ates que es mantenen les mateixes condicions de rehabilitació

IV. PLA D'ETAPES

El propi objectiu del pla no fa necessari cap previsió temporal en quan a la seva execució. La descatalogació, serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva de la present modificació del POUM i la seva posterior publicació.

V. MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació té per objecte la descatalogació de l'edifici anomenat Can Serra al carrer del Roser, tot mantenint la zonificació i ordenació actuals , pel que no té implicacions a efectes de producció d'habitatge protegit.

VI. NORMATIVA

TÍTOL I Disposicions Generals

Art 1. Àmbit

L'àmbit d'aplicació i de la proposta de descatalogació, és l'edifici conegut com " **Can Serra**", inclòs en el Catàleg de Béns del POUM, fitxa 53, que es grafia en el plànol núm. i05 de la present modificació.

Art 2. Contingut

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols, de caràcter normatiu, i de la documentació annex referent a la diagnosi sobre l'estat de conservació de Can Serra , reportatge fotogràfic i documental històric.

Art 3. Acompliment del POUM

El contingut normatiu de la present modificació puntual del POUM s'ha d'entendre substitutori i complementari de les normes i plànols del POUM, en relació al catàleg de béns, sense que siguin excusables el seu incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat de referència en el present document.



Títol II Règim Urbanístic Del Sòl

Art 4. Qualificació del Sòl

La qualificació del sòl a l'àmbit de Can Serra en la present modificació és la que és correspon a la zona de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria (zona clau 6.2).

Olot, novembre de 2012

Llorenç Panella i Soler, Arquitecte
Cap de planejament urbà
Barri vell i patrimoni arquitectònic.



AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

22 NOV. 2012

Aprovació inicial
 Reclamacions
 Aprovació provisional
 Aprovació definitiva
 B. O. P. }



PLÀNOLS
MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM 2003 . MPOUM-36
" CAN SERRA "