



Ajuntament d'Olot

SECRETARIA

Aprovació inicial: - 9 FEB. 2011

Aprovació definitiva: 27 ABR. 2011

BOP.....

DOGC.....



**Ajuntament d'Olot**

MODIFICACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ i SISTEMA D'ACTUACIÓ  
UPL12011000001 (P.A 08.01 A , P.A 08.01 B)

c/ Rosa dels Vents

PROMOTOR  
AJUNTAMENT D'OLOT

REDACTOR  
UNITAT DE PROJECTES ESTRATÈGICS

Olot, GENER 2011

## CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ DEL P.A. 08.01 A , c/ Rosa dels Vents

### I. MEMÒRIA

#### 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1	Àmbit d'actuació .....	2
1.2	Estructura de la propietat .....	2
1.3	Promoció .....	4
1.4	Planejament vigent .....	4

#### 2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1	Marc legal .....	5
2.2	Antecedents.....	5
2.3	Estat actual .....	7
2.4	Objecte de la Modificació .....	8
2.5	Justificació i oportunitat .....	8
2.6	Solució adoptada .....	9
2.7	Característiques de la modificació .....	10

#### 3. MEMÒRIA AMBIENTAL .....

#### 4. MEMÒRIA SOCIAL .....

#### 5. MEMÒRIA ECONÒMICA.....

#### 6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

6.1	Sistema d'actuació.....	10
6.2	Pla d'etapes .....	11
6.3	Cessions de sòl .....	11

#### 7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA .....

### II. NORMATIVA URBANÍSTICA .....

### III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

#### 1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

1.1.i	Situació i àmbit
1.2.i	Topogràfic i superfícies
1.3.i	Estructura de la propietat
1.4.i	Planejament vigent- Zonificació
1.5.i	Alineacions i ordenació de l'edificació.
1.6.i	Fitxa del Polígon d'Actuació vigent P.A : 08.01

#### 2. PLÀNOLS DE PROPOSTA

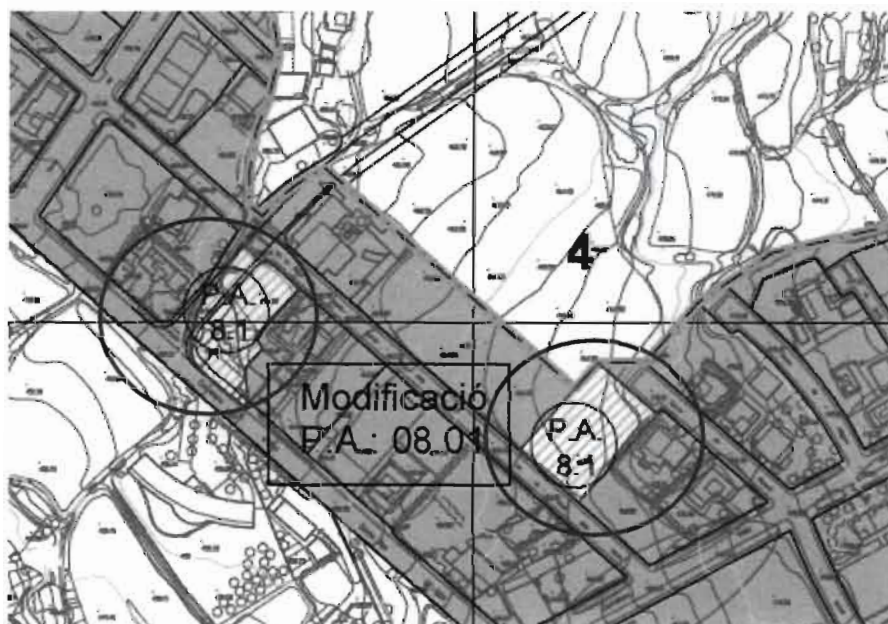
2.1.P	Fitxa del Polígon d'Actuació P.A : 08.01 - A
2.2.P	Fitxa del Polígon d'Actuació P.A : 08.01 - B

# I. MEMÒRIA

## 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

### 1.1 Àmbit d'actuació

La present modificació del Polígon d'actuació anomenat carrer Rosa dels Vents, afecta un àmbit delimitat en el vigent poum, tal com figura en la fitxa corresponent d'aquest Polígon 08.01, discontinu, on es troben les finques privades afectes a les determinacions específiques contingudes en aquest Polígon d'actuació. En concret les finques es localitzen al carrer Rosa dels Vents núm. 4, 19, 21 i parcial de la 17, i a la carretera de Santa Pau núms.77 i 79.



### 1.2 Estructura de la propietat

Actualment les finques incloses a l'àmbit de la present modificació, del Polígon d'Actuació 08.01, carrer Rosa dels Vents, tenen la següent titularitat i dades:

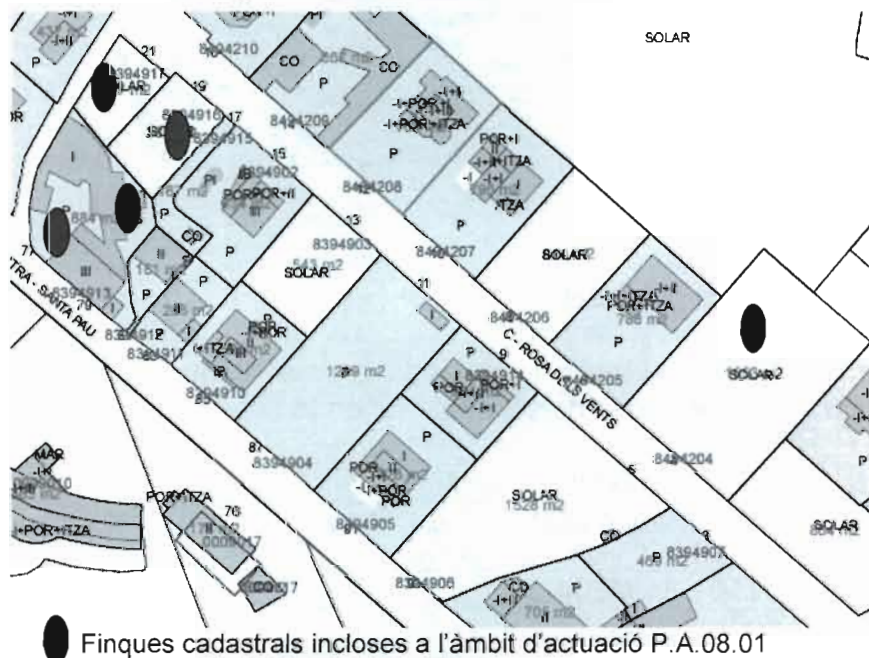
adreça:	c/ Rosa dels Vents , num. 4
titular :	Ajuntament d'Olot coef. 100 %
domicili:	passeig de Ramon Guillamet núm. 10
Cadastral	UTM : 8494204
Registral	finca 21986 Registre de la Propietat d'Olot tom 1447, llibre 580, foli 126, inscripció 1ª

adreça:	c/ Rosa dels Vents , num. 17	
titular :	Lluís Mansilla Mansilla , Eugènia Diaz Givaldos coef. 50 % - 50%	
domicili :	c/ Rosa dels Vents núm. 17	
Cadastral	Utm: sense referència , inclosa dins la cadastral 8394915	
Registral	finca 21818 Registre de la Propietat d'Olot tom 1431, llibre 571, 133, inscripció 1ª	

adreça:	c/ Rosa dels Vents , num. 19	
titular :	Enric Plana Alongina i Dolors Aguilar Camps coef. 50% - 50%	
domicili :	lloc Mas La Clota ,17178 - Puigpardines,( La Vall d'en Bas)	
Cadastral	utm: 8394916	
Registral	finca 8716 Registre de la Propietat d'Olot tom 774, llibre 210, foli 198, inscripció 1ª	

adreça:	c/ Rosa dels Vents , num. 21	
titular :	Enric Plana Alongina i Dolors Aguilar Camps coef. 50% - 50%	
domicili :	lloc Mas La Clota ,17178 Puigpardines, (La Vall d'en Bas)	
Cadastral	utm: 8394917	
Registral	finca 20148 Registre de la Propietat d'Olot tom 1310, llibre 505, foli 208, inscripció 1ª	

adreça:	ctra. Santa Pau , núm 77 - 79	
titular :	Lluís Pagés Nogue	coef. 33,34% %
domicili :	camí de la Teuleria , núm 4, 1er.pta.4	
titular :	Maria Pagés Nogue	coef. 33,33% %
domicili :	avda. Sant Joan núm.8 pb, pta.2	
titular :	Jacint Pagés Nogue	coef. 33,33% %
domicili :	ctra. de Sta. Pau la Teuleria , núm 79, p2	
Cadastral	8394913 inclou part de la finca que es realment de la finca 834913, amb adreça a la ctra. Sta. Pau 81	
Registral	finca 2010 Registre de la Propietat d'Olot tom 494, llibre 93, foli 215, inscripció 14-15	





### 1.3 Promoció

La present Modificació puntual del Polígon d'Actuació 08.01, carrer Rosa dels Vents, és promoguda per l'Ajuntament d'Olot.

### 1.4 Planejament vigent

La referència urbanística de la present Modificació puntual és el vigent 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 vigent qualifica les parcel·les incloses a l'àmbit del P.A. 08.01 com:

- Parcel·la: c/ Rosa dels Vents núm. 4 , zona edificació aïllada unifamiliar 12.2
- Parcel·la : c/ Rosa dels Vents núm. 19 , zona equipaments comunitaris públics  
Clau 4.4.a ( equipament cultural, religió, administratiu )
- Parcel·la : c/ Rosa dels Vents núm. 21 ,  
Part com a zona equipaments comunitaris públics, clau 4.4.a  
Part com a vialitat pública ( vial cornisa de Batet )
- Parcel·la : ctra Santa Pau 77-79,  
Part com a zona equipaments comunitaris públics, clau 4.4.a  
Part com a vialitat pública ( vial cornisa de Batet i afectació ctra. d'Olot a  
santa Pau GI-524 )
- Parcel·la : ctra. Santa Pau 81, Part com a zona equipaments comunitaris públics  
( clau 4.4.a )

Pel desenvolupament del sòl urbà, i execució del planejament, el poum vigent delimita el polígon d'actuació PA 08.01, c/ Rosa dels Vents i en determina el sistema d'actuació., tal com contempla l'article 43.1 del poum. Les característiques i condicions d'aquest Polígon es detallen a la fitxa corresponent. I aquest polígon es discontinu per les circumstàncies de la titularitat dels terrenys destinats a equipament públic i al sòl destinat a edificar.

La finalitat d'aquest polígon era l'obtenció del sòl públic destinat a equipament comunitari, i la situació de l'aprofitament urbanístic sobre el sòl apte d'esser edificat.

POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A: 08.01



Polígon d'actuació P.A: 08.01

c/ Rosa dels Vents

Cornisa

3.197 m<sup>2</sup>

Quadre de característiques:

Superfície total	Superfície útil	Superfície útil de parcel·les	Superfície útil de parcel·les	Superfície útil de parcel·les	Superfície útil de parcel·les	Superfície útil de parcel·les	Superfície útil de parcel·les
651	1.642		430	1.125	1.555		

A la fitxa del P.A 08.01, es determina:

Modificació P.A: 08.01  
c/ Rosa dels Vents  
Text Aprovació inicial

### ***Condicions d'edificació i usos:***

Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

### ***Sistema d'actuació:***

Reparcel·lació. Modalitat, **compensació bàsica**

Les obres del vial cornisa de Batet i les d'indemnització per les edificacions i usos existents aniran a càrrec del sector 4 del sòl urbanitzable.

## **2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ**

### **2.1 Marc legal**

La legislació vigent aplicable és el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686 – 05/08/2010) , el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme (DOG núm.4682 – 24/07/2006) i el Pla d'ordenació urbanística municipal, poum 2003, aprovat en text refós per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 25 de setembre de 2003 i publicat al DOGC núm. 4061 de 02/02/2004.

L'article 118.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, contempla que els Polígons d'actuació urbanística poden ésser físicament discontinus.

Els articles 122,123 i 124 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, contempla entre d'altres. L'equilibri de beneficis i càrregues entre polígons d'actuació urbanística de sectors de planejament derivat.

La tramitació de la modificació de la divisió poligonal continguda en el planejament urbanístic ve regulada a l'article 119 del text refós de la Llei.

L'article 129 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, contempla que l'administració actuant pot acordar, a instància de les persones interessades o d'ofici, la substitució del sistema d'actuació o de la modalitat dins el sistema d'actuació prèviament establerts, fins i tot, quan ho hagi establert un pla urbanístic.

Donat d'interès públic i conforme al que estableix el POUM , el DL 1/2010,i el Decret 305/2006, procedeix la present modificació puntual del Polígon d'Actuació 08.01, que conté el poum.

### **2.2 Antecedents**

El Pla General d'Ordenació Urbana de 1982 determinà que els terrenys a la banda est de la carretera de santa Pau, entre aquesta i la carretera de Batet, tenien la condició de sòl urbanitzable programat a desenvolupar mitjançant un pla parcial, del sector 3 de Batet.

Per sentència de 23 de setembre de 1985 de l'antiga Audiència territorial de Barcelona, posteriorment confirmada pel tribunal suprem, l'una part d'aquest sòl urbanitzable, va passar a incorporar-se al sòl urbà.

Per Resolució del Conseller de Política territorial i Obres Públiques de data 10 d'abril de 1990, es concretà l'ordenació específica dels terrenys classificats com urbans, seguint les normes del vigent Pla General pels diferents subtipus de parcel·les segons tamany i d'acord amb el plànol annex a la Resolució, Tot assenyalant que l'àmbit quedava inclòs en una Unitat d'Actuació per fer efectives les zones verdes i vialitat assenyalades i per l'execució de l'obra urbanitzadora no efectuada.

Amb aquesta Resolució, i la regulació d'aquest sector de sòl urbà, es reconeixien com edificables les parcel·les del carrer Rosa dels Vents 19 i 21, deixant afecte una petita franja d'espai lliure amb el límit del camí a la banda Oest, i amb la qualificació de zona d'edificació aïllada ( parcel·la mínima de 250 m<sup>2</sup> i ed.0,8 mst/ms. Les parcel·les de la ctra. de Santa Pau 77-79 i 81 es qualificaven d'edificació entre mitgeres, afectant una part d'espai lliure a la banda oest i en línia de la carretera. I l'actual parcel·la del carrer Rosa dels Vents núm. 4, es mantenia dins el sòl urbanitzable.

Els terrenys que es van mantenir com urbanitzables, varen ser objecte de desenvolupament mitjançant el Pla Parcial del Sector 3 de Batet, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 13 de juliol de 1995 ( DOG núm. 2171 de 21 febrer 1996). En aquest pla parcial es delimitaren Polígons d'Actuació per la seva més eficaç gestió. El Polígon IV corresponia a l'àmbit de tots els terrenys a la banda est del carrer Rosa dels Vents. Aquest àmbit recollia part del sòl de dotacions comunitàries del sòl urbanitzable, que s'havia ordenat en el Pla Parcial, i que havia esser objecte de cessió juntament amb el 10% d'AM.

El projecte de reparcel·lació del Polígon IV del sector 3 de Batet, fou aprovat definitivament el 17 d'abril de 1997 ( BOP de 17 juny de 1997) . A l'Ajuntament d'Olot se li adjudicà la parcel·la del carrer Rosa dels Vents núm. 4, qualificada de dotacions comunitàries. El 10% d'AM fou cedit amb compensació econòmica , per els propietaris de l'àmbit reparcel·lable, atès que el 10% de l'AM del Polígon no assolia al corresponent a la parcel·la mínima de 800 m<sup>2</sup>.



Solars edificables segons ordenació 1990  
c/ Rosa dels Vents núm. 19 i 21



terreny de dotacions comunitàries segons pla parcial 1995  
c/ Rosa dels Vents núm. 4



El poum 2003, modificà la qualificació segons els antecedents del planejament aprovat anteriorment, de tal manera que, la parcel·la de dotacions comunitàries pasà a sol edificable segons l'ordenació d'edificació aïllada, en coherència a l'ordenació del sector col·lindant. I els sols edificables a la banda oest, per edificació aïllada i entre mitgeres a la carretera de Santa Pau, es varen qualificà d'equipaments comunitaris, atesa la seva posició més convenient per un ús públic.

Per a la obtenció d'aquest sòl amb destí públic, es va delimitar el Polígon d'actuació 08.01, per repartir les càrregues derivades del planejament i poder re-situar l'aprofitament privat, que inicialment tenien conferits els terrenys privats atenent el sòl urbà delimitat l'any 1990.

### 2.3 Estat Actual

El terreny propietat de l'Ajuntament d'Olot, en virtut del projecte de reparcel·lació del polígon IV del sector 3 de Batet, s'ha utilitzat com a camp de conreu fins la data present. Està urbanitzat, amb alineacions, rasants i tots els serveis tant pel carrer Rosa dels Vents a la banda sud-oest, com pel carrer de Ponent a la seva banda nord-est.



Solar municipal c/Ponent núm. 5



Solar municipal c/ Rosa dels Vents núm. 4

La mateixa situació pel que fa a alineacions, rasants i serveis, a peu de parcel·la, disposen els solars del carrer Rosa dels Vents núm. 19 i 21, atès que amb posterioritat a la declaració de sòl urbà de 1990, es va executar la urbanització d'aquest carrer per conferir la condició de solar a les parcel·les que hi confronten directament a la seva banda sud.



Solar c/ Rosa dels Vents núm. 19

Modificació P.A: 08.01  
c/ Rosa dels Vents  
Text Aprovació inicial



Solar c/ Rosa dels Vents núm. 21



La finca de la carretera de Santa Pau 77-79, està consolidada amb diverses construccions. L'edifici alineat a la carretera de Santa Pau, figura amb 3 habitatges i en el pati interior, amb accés des de la mateixa carretera, si localitzen locals de garatge i un taller de fusteria.



Ctra. Santa Pau 77



Ctra. Santa Pau 79

#### 2.4 Objecte de la Modificació.

L'objecte d'aquesta modificació del Polígon d'actuació és el de modificar el seu àmbit únic en dos polígons tot mantenint la discontinuïtat. i al mateix temps, modificar la modalitat del sistema d'actuació previst actualment a la fitxa del P.A.08.01

#### 2.5 Justificació i oportunitat

La determinació de repercutir al sector 4 del sòl urbanitzable ( sector Batet-La Vila) , els costos d'urbanització del vial cornisa de Batet i de les indemnitzacions per les edificacions i usos existents a la finca de la carretera de Santa Pau, fa que el desenvolupament del Polígon d'actuació estigui bloquejat i condicionat a les possibilitats econòmiques i coyunturals més favorables que permetin desenvolupar el pla parcial.

Aquesta situació en el temps, la pot assumir la finca consolidada amb edificació residencial i activitat industrial, ates la seva permanència i manteniment d'usos, Però els solar potencialment edificable al carrer Rosa Dels Vents i les finques privades afectades pel planejament, resten paralizades en el seu desenvolupament.

La divisió del polígon actual permetria mantenir l'ús i activitats actuals per la finca de la carretera de Santa Pau, i al mateix temps, els solars privats afectats per l'equipament comunitari, mitjançant una reparcel·lació podrien fer efectiu el repartiment de càrregues i beneficis i materialitzar l'aprofitament privat per l'ús i edificació potencial que li atorga el planejament.

Amb tot, està justificat i és oportuna la modificació de l'actual polígon d'actuació, per ajustar l'estructura de la propietat en diferent grau de consolidació, a un àmbit més factible i equilibrat, que permeti un desenvolupament a curt termini per les finques privades que es poden convertir en sòl urbà consolidat més fàcilment.

## 2.6 Solució adoptada

Les finques privades estan en una posició que permet una divisió fàcil atenent la seva ocupació en el cas de la carretera de Santa Pau i com a terreny lliure en el cas del carrer Rosa dels Vents.

De la mateixa manera, el terreny de propietat municipal es troba en una posició que permet la seva divisió equilibrada i proporcional, amb façanes per igual confrontants amb carrers urbanitzats i tots els serveis. La dimensió d'aquest terreny municipal, permet que la seva divisió segueixi complint amb els paràmetres d'obligat compliment segons la seva qualificació de zona en edificació aïllada, i especialment, pel que fa a la parcel·la mínima establerta en 800 m<sup>2</sup>, i al front mínim de 20m a espai de vialitat pública.

La present modificació del polígon d'actuació Rosa dels Vents 08.01, es concreta en formular un polígon d'actuació **08.01-A**, que inclou les finques privades del carrer Rosa dels Vents i la part de finca municipal amb façana al carrer Ponent. I un segon Polígon **08.01-B** que inclou les finques privades de la carretera de Santa Pau i la part de la finca municipal amb façana al carrer Rosa dels Vents.

Al mateix temps, la modificació del polígon d'actuació amb dos polígons que mantenen la discontinuïtat, contempla la modificació del sistema d'actuació que seria per Reparcel·lació en la modalitat de **cooperació**. Aquest sistema, quan inclou només terrenys lliures d'edificació i activitats, permet d'una manera més àgil, complir amb els objectius de la obligació que tenen els titulars d'aportar el sòl de cessió obligatòria i gratuïta, i localitzar l'aprofitament en el sòl apte per edificar. El mateix poum vigent en el seu article 42.1, considera com a sistema preferent el de reparcel·lació, en la seva modalitat de cooperació, per a l'execució del sòl urbà, no consolidat en aquest cas.

Donat que la modificació del polígon només afecta l'àmbit assenyalat en el vigent poum, mantenint els sòls públics i el sòl susceptible d'aprofitament privat amb el mateix sostre ja establert en el poum, l'actuació proposada no suposa increment de sostre residencial i per tant no està subjecta a majors cessions per sistemes ni a cessions d'aprofitament urbanístic.

## 2.7 Quadre de característiques de la Modificació

Les característiques de la modificació proposada referent al polígon d'actuació 08.01, comparades amb les dels dos polígons resultants 08.01-A i 08.01-B, són:

P A	extensió m2.	sostre màxim	sòl privat	vialitat clau 2.1	equipament clau 4.4.a	sòl públic
08.01	3.197 m2.	657 m2st.	1642 m2.	430 m2.	1.125 m2.	1.555 m2.
modificació						
<b>08.01-A</b>	1.513 47,3%	323 49,16%	808 49,12%	204 47,44%	501 44,53%	705 45,34%
<b>08.01-B</b>	1.687 52,7%	334 50,84%	837 50,88%	226 52,56%	624 55,47%	850 54,66%
total	3.200	657	1.645 (*)	430	1.125	1.555

(\*) dades topogràfiques, 1% de variació.

## 3. MEMÒRIA AMBIENTAL

La present modificació del P.A 08.01 carrer Rosa dels Vents, no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions de caràcter ambiental.

## 4. MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació del P.A, 08.01 no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent pel que fa a les polítiques d'habitatge definides al planejament vigent.

## 5. MEMÒRIA ECONÒMICA.

Donades les característiques i abast de la present modificació del P.A. 08.01, no es fa necessari l'estudi econòmic i financer.

## 6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

La present modificació del P.A 08.01 no té implicacions en la gestió del POUM, i facilita el seu desenvolupament .

### 6.1 Sistema d'actuació.

La present modificació del P.A. 08.01 te com objectiu també modificar la modalitat del sistema d'actuació previst actualment a la fitxa del P.A.08.01 com de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica per la modalitat de cooperació.



## **6.2 Pla d'etapes**

La modificació del P.A. 08.01 , serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació de l'acord corresponent..

## **6.3 Cessions de sòl**

La present modificació del P.A. 08.01 te com objectiu facilitar el seu desenvolupament i gestió per tal d'obtenir sòls de domini privat que s'han de cedir a l'Ajuntament d'Olot.

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

La present modificació del P.A. 08.01, no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions en el sistema de mobilitat ordenat , atès que no es objecte de modificació de la ordenació i alineacions previstes en el poum vigent.

## **II. NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **TÍTOL I Disposicions Generals**

#### **Art. 1 Àmbit**

La present modificació afecta les finques incloses en el P.A. 08.01 "carrer Rosa dels Vents", situades al carrer Rosa dels Vents núm. 4,19 i 21, a la carretera de santa pau 77-79 i part de la finca de la ctra. Santa pau núm. 81.

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

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols, de caràcter informatiu i de caràcter normatiu.

#### **Art. 3 Acompliment del POUM**

El contingut de la present modificació puntual del POUM s'ha d'entendre substitutori de la documentació que conté la fitxa de característiques del polígon d'Actuació P.A.08.01, que serà d'aplicació universal, sense que siguin excusables el seu incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat de referència en el present document.

### **Títol II Règim Urbanístic del sòl**

#### **Art. 4 Classificació i qualificació del sòl:**

1.- La totalitat de l'àmbit de la present modificació del P.A 08.01 manté la classificació de sòl urbà no consolidat i la qualificació urbanística dels diferents sòls inclosos dins aquest àmbit (Equipament comunitari públic , Clau 4.4.a , i zona edificació aïllada unifamiliar intensitat 2).

## DISPOSICIÓ ADDICIONAL ÚNICA

### Correspondència de la modificació de POUM i el POUM vigent.

No s'introdueix cap modificació a l'articulat del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament el 18 de juny de 2003 i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC 2 de febrer de 2004, número 4061). Es modifica únicament la fitxa del Polígon d'Actuació 08.01 "c/ Rosa dels Vents".

Olot, gener de 2011

Llorenç Panella i Soler,  
Arquitecte municipal

Cap de planejament urbà i Barri Vell

Xavier Canosa Magret,  
Arquitecte

Unitat de Projectes Estratègics



Ajuntament d'Olot

SECRETARIA

- 9 FEB. 2011

Aprovació inicial: .....

Aprovació definitiva 27 ABR. 2011

BOP.....

DOGC.....





### III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

