

DESTILA

PMU

PA 15.05 Passeig Sant Roc

PLA DE MILLORA URBANA (PMU)
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE
L'ÀMBIT DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
15.05 PASSEIG SANT ROC

Carrer Sabadell 47
17800, Olot

DESTILA ARQUITECTURA SLP
destilaarquitectura.com

ÍNDEX DEL PROJECTE

MG DADES GENERALS	3
MG 1 EL PROJECTE.....	3
MG 2 AGENTS DEL PROJECTE.....	3
 I MEMÒRIA INFORMATIVA	4
1 Àmbit	4
2. Objecte	4
3 Estructura de la propietat i Promoció.....	5
4 Planejament vigent Municipal:	5
5 El Territori	5
 II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	6
6 Objectius	6
7 Antecedents	7
8 Marc Legal. Procedència	7
9 Justificació de l'ordenació.....	7
10 Quadres numèrics	9
11 Informe mediambiental	10
 III MEMÒRIA D'EXECUCIÓ	12
12 Gestió	12
13 Cessions del sòl	12
14 Obres d'Urbanització	12
15 Estudi econòmic i financer.....	12
16 Pla d'etapes.....	12
17 Normativa	12
 DG DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	14
 AN ANNEX	15
AN01 Recurs d'alçada número 75.....	15
AN02 Informe ACA	16
AN03 Article 9ter i el 14bis	17

MG DADES GENERALS

MG 1 EL PROJECTE

Títol del projecte Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums PA15.05 Passeig Sant Roc

a l'emplaçament següent:

Adreça	C/Sabadell	Núm.	47
Adreça Compl.			
Ref. cadastral	7196404DG5679N0001ZE	Zona / barri	
Població	Olot	Codi postal	17800
Municipi	Olot	Comarca	Garrotxa

MG 2 AGENTS DEL PROJECTE

Promotor

Promotor	Ramon Barcons SL	NIF	B17332792
Adreça	C/ Mestre Viver Puig	Núm.	1
Municipi	La Vall d'en Bas	Codi postal	17176

Redactor

Arquitecta	Sandra Barcons Planella	NIF	77921885R
Correu electrònic	sbarcons@destilaarquitectura.com	Telèfon	972606791
Adreça	Carrer Bisbe Vilanova	Núm.	1
Municipi	Olot	Codi postal	17800

I MEMÒRIA INFORMATIVA

Introducció:

El present Pla de Millora Urbana promogut per la propietat i redactat per l'arquitecta Sandra Barcons Planella, es duu a terme per tal d'ordenar volumètricament els volums definits actualment en el Polígon d'Actuació 15.05 per donar compliment al Reglament del Domini Hidràulic aprovat per Real Decret 849/1986 de 11 d'abril.

El solar es situa en zona de policia segons estableix l'article 6 del Text refós de la Llei d'Aigües (RDOL 1/2001, de 20 de juliol), pel que segons l'Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua per les condicions de risc de la finca, amb número d'expedient FUE-2023-03120476, i segons els resultats dels estudis hidrològics i hidràulics realitzats en la segona fase, que s'inclouen en els Mapes de Perill i Risc d'Inundació (MAPRI), dictaminats favorablement pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua en la secció de data 16 de juliol de 2020, mostren que els terrenys del solar, són inundables en episodis d'avinguda de 100 anys i de 500 anys de període de retorn i ocupen la zona de flux preferent.

A l'Annex AN02 s'adjunta l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

1 Àmbit

Aquest PMU afecta al polígon d'actuació 15.05 Passeig de Sant Roc, situat al Carrer Sabadell 47.

Es tracta d'un àmbit format per una única parcel·la de forma rectangular amb referència cadastral 7196404DG5679N0001ZE amb una superfície de solar segons cadastre de 3.703m², els quals ja s'han efectuat les cessions corresponents. Aquesta limita a nord amb el Carrer Sabadell, a est amb el Carrer de Pere Casellas Coll a sud amb el Passeig de Sant Roc i a oest amb l'espai lliure de les edificacions existents situades al Carrer Concepció Carreras.

La parcel·la, actualment està lliure d'edificació a excepció d'una edificació adossada sense ús situada al límit oest del C. Sabadell 47.

2. Objecte

El Pla de Millora Urbana, és d'iniciativa privada, d'acord amb l'Article 96 de la Llei 2/2002 i està promogut per la propietat Ramon Barcons SL, amb NIF B17332792 domicili al C. Mestre Viver Puig, 1 de Sant Esteve d'en Bas (17176).

L'objecte del present pla de millora urbana és el reajust del gàlib edificable de les edificacions mantenint els mateixos paràmetres definits pel planejament general, sent coherent amb el model d'ordenació establert en la planificació territorial i donant compliment al Reglament del Domini Públic Hidràulic. En cap cas, comporta un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació dels usos ja establerts. Es mantenen les superfícies i funcionalitat dels espais lliures, zones verdes ja definides en la figura del planejament. La proposta, respecta plenament les condicions generals d'edificabilitat establertes en el planejament urbanístic.

L'objecte d'aquest ajust del gàlib és complir amb l'Article 9ter "Obres i construccions en la zona de flux preferent en sòls en situació bàsica de sòl urbanitzat" i el 14bis "Limitacions als usos en zona inundable" del vigent Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat per Real Decret 849/1986 d'11 d'abril. Aquest reglament estableix que la construcció d'edificis és admissible sempre i quan es dimensionin tenint en compte el risc d'inundació existent i que els nous usos residencials es situïn a una cota que garanteixi que no es vegin afectats per l'avinguda amb un període de retorn de 500 anys, així com que disposin de vies d'evacuació per sobre d'aquesta cota.

En aquest context, és imprescindible que la cota destinada a ús residencial es situï per sobre el nivell màxim de la làmina d'aigua resultant dels estudis d'inundabilitat realitzats en el marc del segon cicle de planificació del risc d'inundació al districte de conca fluvial de Catalunya (2022-2027), que estableixen aquesta cota en 436,34msnm.

Així doncs, la proposta d'ordenació eleva l'ús residencial a la primera planta i preveu deixar la planta baixa de les edificacions proposades lliure i sense un ús específic, excepte en els espais destinats al vestíbul d'accés, la caixa d'ascensor i el nucli de comunicació.

Segons la fitxa PA 15.05 del planejament vigent, el Polígon d'Actuació defineix que la nova edificació s'anivellaran a la cota 434m a causa del risc d'inundació per desbordament del Fluvià.

D'acord amb el mateix articulat, el projecte constructiu també haurà de disposar de vies d'evacuació situades per damunt de la cota de l'avinguda.

A l'annex AN03 s'adjunten els articles d'aplicació 9ter i 14bis del Reial Decret 665/2023 de 18 de juliol, pel que modifica el Reglament Domini Públic Hidràulic aprovat pel reial Decret 849/1986. que li són d'aplicació.

3 Estructura de la propietat i Promoció

El sòl de l'àmbit és propietat de Ramon Barcons SL, amb NIF B17332792 domicili al C. Mestre Viver Puig, 1 de Sant Esteve d'en Bas (17176) en la seva totalitat.

4 Planejament vigent Municipal:

El planejament d'aplicació és el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el dia 18/06/2003 i el seu text refós, amb conformitat del 25/09/2003 (DOG de 02/02/2004), als efectes de la seva executivitat. El POUM situa la finca al sòl urbà consolidat a desenvolupar mitjançant l'execució del Polígon d'Actuació 15.05 Passeig de Sant Roc, que comprèn el sòl delimitat pel Carrer Sabadell, Passeig de Sant Roc i C. De Pere Casellas Coll.

En relació a aquest Polígon d'Actuació, s'estima el Recurs d'Alçada amb número d'expedient G/00101, pel que fixa la superfície del sostre edificable màxim a 4.296m².

5 El Territori

El solar té una forma rectangular i està limitat pels carrers: Sabadell, Pere Casellas Coll, Passeig de Sant Roc i els límits de les finques situades al C. Concepció Carreras.

La parcel·la és pràcticament plana, presenta un lleuger desnivell entre la cota del Passeig de Sant Roc, situada aproximadament a la 432.6m i la cota del Carrer Sabadell situada al 434m aproximadament.

El Polígon d'Actuació 15.05 preveu que el terreny de les illes de nova edificació s'anivelli a la cota 434m per evitar la inundació per desbordament del Fluvià. El desnivell que pugui resultar entre la superfície de l'illa i la rasant dels carrers que la limiten es resoldran amb talussos ajardinats de pendent igual o inferior a un metre d'alçada per dos d'amplada.

El solar consta d'una edificació existent adossada a la finca del Carrer Concepció Carreras 14. Aquesta edificació és un habitatge tapiat i consta d'un cobert a la part posterior. La resta de solar està lliure d'edificacions.

II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

6 Objectius

El present PMU té com objectiu reajustar el gàlib de les edificacions per tal de poder esgotar el sostre edificable establert en el Planejament Territorial i garantir el compliment del vigent Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat pel Real Decret 849/1986 d'11 d'abril i les seves posteriors modificacions, els quals en els articles 9ter “*Obres i construccions en la zona de flux preferent en sòls en situació bàsica de sòl urbanitzat*” i el 14bis “*Limitacions als usos en zona inundable*”.

Aquest reglament estableix que les noves edificacions situades en zona de flux preferent en sòl urbanitzat, els nous usos residencials s'han de disposar a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb un període de retorn de 500 anys i que han de disposar de vies d'evacuació per damunt de la cota de l'avinguda.

En aquest context, es fa necessari deixar sense ús específic la planta baixa de les edificacions proposades, ja que tot i que el Polígon d'Actuació defineix que la nova edificació s'anivellaran a la cota 434m. per inundació per desbordament del Fluvià, segons el plànol dels calats rebut per l'ACA, és necessari que l'ús residencial s'ajusti a partir de la cota 436,34msnm.

Per altra banda, tal i com s'indica a l'informe rebut per l'Agència Catalana de l'Aigua, és necessari que en el projecte constructiu inclogui les mesures addicionals que es creguin oportunes per minimitzar i reduir el risc d'inundació existents, tot d'acord amb els documents de referència “*Recomanacions per la construcció y rehabilitació de les edificacions en zones inundables*” (MITECO, octubre del 2019), i la “*Guia per la reducció de la vulnerabilitat dels edificis enfront les inundacions*” (MAPA, MEIC, Any 2017).

A continuació, es presenta de manera sintètica les mesures a tenir en compte segons el document “*Recomanacions per la construcció y rehabilitació de les edificacions en zones inundables*” (MITECO, octubre del 2019):

- Ubicar l'edificació a la zona més elevada possible, recorrent a la generació de talussos resistents a l'aigua mitjançant material de reomplert compactat.
- Disposar d'una coberta transitable i accessible que serveixi com a lloc segur i de rescat en cas d'inundació, o una zona elevada destinada a aquesta finalitat.
- Facilitar al màxim el principi de transparència hidràulica, que consisteix en permetre de forma controlada el pas lliure de l'aigua a través de les edificacions, sense obstruir el seu moviment natural i presentant la menor superfície possible d'oposició davant de les avingudes, minimitzant la pressió hidrostàtica sobre murs o tancaments.
- Elevar l'edifici o les parts residencials del mateix, per sobre de la cota d'inundació. La planta inferior inundable ha de tenir en compte la pressió hidrostàtica que s'aplica.

Pel que fa les edificacions proposades en el Polígon d'Actuació 15.05, es preveu que la planta baixa quedi lliure de qualsevol ús, excepte el d'accés a les plantes superiors, amb l'objectiu de garantir el principi de transparència hidràulica. Així mateix, les plantes destinades a ús residencial s'elevaran mitjançant pilars fins a la primera planta, situada a la cota 437 m.

Es preveu modificar l'ocupació del volum 1 perpendicular al Passeig de Sant Roc i reduir la del volum 3 paral·lel al Carrer Sabadell, tot passant d'una ocupació inicial de 1.257,70m² a una final de 1.363,50m².

Tanmateix, també es preveu la construcció de badalots a coberta per permetre l'evacuació per damunt de la cota de l'avinguda en cas de situació d'emergència per inundacions.

Aquesta ordenació de volums, permet adaptar la distribució dels volums al sostre edificable establert pel planejament i donar compliment al Reglament del Domini Públic Hidràulic. Aquest ajustament és coherent

amb el model d'ordenació establert en la planificació territorial.

7 Antecedents

No hi ha revisió del planejament en tràmit ni suspensió en la concessió de llicències que afecti la finca.

En relació a aquest Polígon d'Actuació, s'estima el recurs d'alçada amb número expedient G/00101 i data 17 de gener del 2006, per la Comissió Territorial d'Urbanisme, pel que fixa la superfície del sostre edificable màxim a 4.296m².

El polígon d'actuació urbanística 15.05 té completades les obligacions urbanístiques de cessió del sostre d'aprofitament i d'espais lliures i vials, que han estat complimentades a través de l'escriptura de cessions atorgada davant el notari d'Olot senyor Manuel Faus Pujol el dia 15 de març de 2007, protocol número 540.

La Junta de Govern Local, en la sessió celebrada el dia 28 de març de 2007, va aprovar definitivament el Projecte d'urbanització del citat polígon. L'obra d'urbanització del polígon s'ha executat i s'ha rebut per part de l'Ajuntament segons consta en Acta de data 05/06/2009.

El grau d'urbanització del carrer on dona front la parcel·la i les condicions urbanístiques d'aquesta confereixen a la finca la condició de solar d'acord amb el disposat a l'article 29 del Decret Legislatiu 1/2010, Text refós de la Llei d'urbanisme.

8 Marc Legal. Procedència

L'article 19 de les Normes Urbanístiques del POUM contempla la possibilitat de desenvolupar Plans de Millora Urbana en sòl urbà consolidat, quan les necessitats de planejament ho aconsellin.

L'article 70 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005, defineix la figura del Pla de Millora Urbana (PMU) de la següent manera:

"1. Els plans de millora urbana tenen per objecte: (...)

b) En sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, (...), i regular la composició volumètrica i de façanes.

(..)

4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el pla d'ordenació urbanística municipal requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, excepció feta dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitament i les càrregues urbanístiques ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

6. Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

9 Justificació de l'ordenació

El PA 15.05 delimitat pel mateix POUM concreta les característiques i condicions d'edificació de les edificacions a construir segons la qualificació d'aquesta.

Segons aquesta fitxa, les edificacions estan qualificades com a zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2, clau 13.2. Els usos permesos són els que s'estableixen a l'article 301 del POUM. L'alçada reguladora màxima dels edificis s'estableix a la fitxa corresponent, seguint l'edificació del volum 1 perpendicular al passeig, i més propera al Carrer de Pere Casellas Coll, de planta baixa més tres plantes pis. Les altres dues edificacions tenen una alçada de planta baixa i dues plantes pis.

La zona verda de clau 3.4 és un espai lliure d'edificació destinada a la protecció de sistemes i servituds en terrenys que per estar propers als cursos hídrics estan sotmesos a la dinàmica de les aigües o destinats a la protecció de les lleres i ribes segons l'article 117 del POUM.

En el moment de definir el projecte arquitectònic, base per a la redacció del Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums, s'ha fet un anàlisi detallat de:

- Paràmetres urbanístics definits en la planejament territorial, i en concret en el PA 15.05 i els articles 131 i 162 pel que fa a l'edificabilitat, i als 300 a 302 pel que fa a les regulació de la subzona segons la normativa del POUM
- Condicions d'habitabilitat i ordenances de l'edificació del terme municipal d'Olot.
- *Recomanacions per la construcció y rehabilitació de les edificacions en zones inundables* (MITECO, octubre del 2019), i la *Guia per la reducció de la vulnerabilitat dels edificis enfront les inundacions* (MAPA, MEIC, Any 2017).
- Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat pel Real Decret 849/1986 d'11 d'abril i les seves posteriors modificacions: articles 9ter "Obres i construccions en la zona de flux preferent en sòls en situació bàsica de sòl urbanitzat" i el 14bis "*Limitacions als usos en zona inundable*"

VOLUMETRIA

La proposta plantejada modifica l'ocupació de dos dels tres volums. El volum 1 perpendicular al Passeig de Sant Roc s'augmenta la profunditat i el volum 3 paral·lel al Carrer Sabadell es redueix la seva longitud.

El volum 1 del POUM de 43,78ml x 12ml. Situat perpendicular al Passeig de Sant Roc i pròxim al vial de Pere Casellas Coll ajusta al gàlib a 43,50ml x 17ml. Es manté les separacions a vial. Es manté l'alçada de Pb+3PP definida a la fitxa. S'augmenta l'ocupació de 525,60m² a 739,50m².

El volum 2 del POUM de 22ml x 12ml es manté segons els gàlib de la fitxa PA15.05.

El volum 3 del POUM de 38,96ml x 12ml. Es situa paral·lel al Carrer Sabadell i s'ajusta el gàlib a 30ml x 12ml. Es manté les separacions a vial i s'augmenta la separació amb el volum 1, afavorint a un major assolament. Es manté l'alçada de Pb+2PP definida en el planejament vigent. Es redueix l'ocupació passant de 468m² a 360m².

La proposta plantejada modifica l'ocupació inicial de 1.257,60m² a 1.363,50m², tot permetent esgotar l'edificabilitat de la fitxa del polígon d'actuació 15.05 atorgada segons el planejament vigent i garanteix el compliment Reglament de Domini Públic Hidràulic.

Aquest reajust, no afecta a la vialitat ni als espais lliures del polígon.

Tota aquestes modificacions apareixen grafiades i definides en la documentació gràfica annexa i als quadres comparatius.

SOSTRE EDIFICABLE

El present PMU no modifica el sostre màxim edificable del POUM que és de 4.296m².

L'ordenació proposada permet esgotar el total del sostre edificable atorgat en el POUM a la totalitat de l'àmbit considerat i donar compliment al Reglament de Domini Públic Hidràulic.

Pel càlcul de l'edificabilitat, es considera la reducció al 50% de la planta baixa porxada segons art 131 i 162 del POUM, i també es considera la superfície edificable dels badalots dels nuclis de comunicacions de l'edifici de la planta coberta i dels cossos tancats com caixes d'escala o ascensor compresos en la planta baixa.

ALÇADA REGULADORA

L'alçada reguladora màxima dels edificis es manté segons planejament vigent definit en el Polígon d'Actuació 15.05, seguint aquesta de PB+3PP pel volum 1, perpendicular al Passeig de Sant Roc, i de PB+2PP pels volums 2 i 3.

El gàlib s'ajusta a coberta amb la formació de badalots corresponent a la sortida dels nuclis de comunicació de l'edifici, permetent així l'evacuació dels ocupants per sobre de la cota de l'avinguda en cas d'emergència per inundacions i garantint el compliment al Reglament de Domini Públic Hidràulic, aprovat per Real Decret 849/1986.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I USOS

Les que corresponen segons la qualificació urbanística 13.2, zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat II.

SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació. Modalitat, compensació bàsica

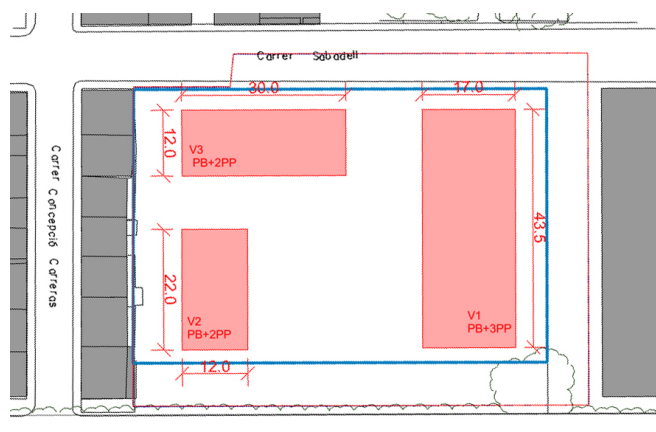
El polígon d'actuació urbanística 15.05 té completades les obligacions urbanístiques de cessió del sostre d'aprofitament i d'espais lliures i vials, que han estat complimentades a través de l'escriptura de cessions atorgada davant el notari d'Olot senyor Manuel Faus Pujol el dia 15 de març de 2007, protocol número 540.

La Junta de Govern Local, en la sessió celebrada el dia 28 de març de 2007, va aprovar definitivament el Projecte d'urbanització del citat polígon. L'obra d'urbanització del polígon s'ha executat i s'ha rebut per part de l'Ajuntament segons consta en Acta de data 05/06/2009.

El grau d'urbanització del carrer on dona front la parcel·la i les condicions urbanístiques d'aquesta confereixen a la finca la condició de solar d'acord amb el disposat a l'article 29 del Decret Legislatiu 1/2010, Text refós de la Llei d'urbanisme.

10 Quadres numèrics

Quadres comparatius entre el planejament vigent i la proposta del PMU.



P02 Volumetria Proposada

La relació de superfícies segons la ordenació actual i la proposada és:

Quadre número 1: Comparatiu de volumetria general:

QUADRE 1	PA (POUM) Vigent	PMU Proposat
Superfície parcel·la	5.233m ²	5.233m ²
Sòl privat	3.700m ²	3.700m ²
Superfície edificable màxima	4.296m ²	4.296m ²
Nº màxim de plantes		
V1	PB+3PP	PB+3PP
V2	PB+2PP	PB+2PP
V3	PB+2PP	PB+2PP
Sòl públic	1.533m ²	1.533m ²
Espais lliures	345m ²	345m ²

Ocupació	1257,70m ²	1363,5m ²
----------	-----------------------	----------------------

Quadre número 2: Comparatiu edificabilitat:

QUADRE 2	PMU PROPOSAT (m ²)		
Edifici	V1	V2	V3
PB Porxada (50%)	352,25	114,5	162,5
PB (Vestíbul)	35	35	35
P1	739,5	264	360
P2	739,5	264	360
P3	739,5	-	-
PC	20	20	20
Total	2.625,75	697,5	937,5
Total V1+V2+V3	4.275,75 < 4.296		

*Es considera en planta baixa un cos tancat de 35m² construïts i un badalot a coberta de 20m².

La proposta d'ordenació de volums no esgota la totalitat de l'edificabilitat del polígon d'actuació, permetent que la superfície restant es pugui destinar segons les necessitats del projecte constructiu, als espais definits en els cossos tancats de la planta baixa, com ara caixes d'escala, ascensors i espai per instal·lacions o ens els badalots de la coberta.

Tota aquesta nova relació de superfícies es veu grafiada i detallada en la documentació gràfica annexada.

11 Informe mediambiental

L'edifici projectat està dins el sòl urbà consolidat i per tant està sotmès a les normatives sectorials que regulen totes les incidències que es puguin produir respecte a la contaminació mediambiental. El Pla de Millora Urbana únicament ordena els volums i les edificabilitats dins l'àmbit d'actuació i per tant no suposa

un impacte ambiental diferent del que es deriva del mateix POUM.

La proposta, millora l'asolellament tant del volum 1 com del volum 3 al augmentar-se la separació entre ells, pel que permetrà gaudir d'una major il·luminació dels edificis i una major visibilitat des del Carrer Sabadell al Passeig de Sant Roc.

Amb l'execució d'aquesta illa contribuirà a consolidar aquesta àrea de la ciutat i donar continuïtat entre l'extrem oest del barri dels Desemparats amb el centre de la ciutat d'Olot.

III MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

12 Gestió

El Pla de Millora Urbana només ordena els volums i no modifica cap dels paràmetres de l'àmbit del PA 15.05 Passeig de Sant Roc i per tant no es fa necessària la delimitació de cap polígon d'actuació per la gestió del POUM.

13 Cessions del sòl

El polígon ja té completades les obligacions urbanístiques estipulats en el projecte de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica, que han estat complimentades a través de l'escriptura de cessions atorgada davant el notari d'Olot senyor Manuel Faus Pujol el dia 15 de març de 2007, protocol número 540.

14 Obres d'Urbanització

Correran a càrrec de la propietat promotora d'aquest PMU les obres d'urbanització del sostre privat.

La Junta de Govern Local, en la sessió celebrada el dia 28 de març de 2007, va aprovar definitivament el Projecte d'urbanització del citat polígon. L'obra d'urbanització del polígon s'ha executat i s'ha rebut per part de l'Ajuntament segons consta en Acta de data 05/06/2009.

El grau d'urbanització del carrer on dona front la parcel·la i les condicions urbanístiques d'aquesta confereixen a la finca la condició de solar d'acord amb el disposat a l'article 29 del Decret Legislatiu 1/2010, Text refós de la Llei d'urbanisme.

15 Estudi econòmic i financer

Els costos de la construcció i de la urbanització fixades a l'apartat anterior, seran a càrrec de la propietat, que disposa dels recursos financers necessaris per a la realització d'aquesta obra.

16 Pla d'etapes

El present pla de millora urbana que es desenvoluparà serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació.

17 Normativa

És d'aplicació:

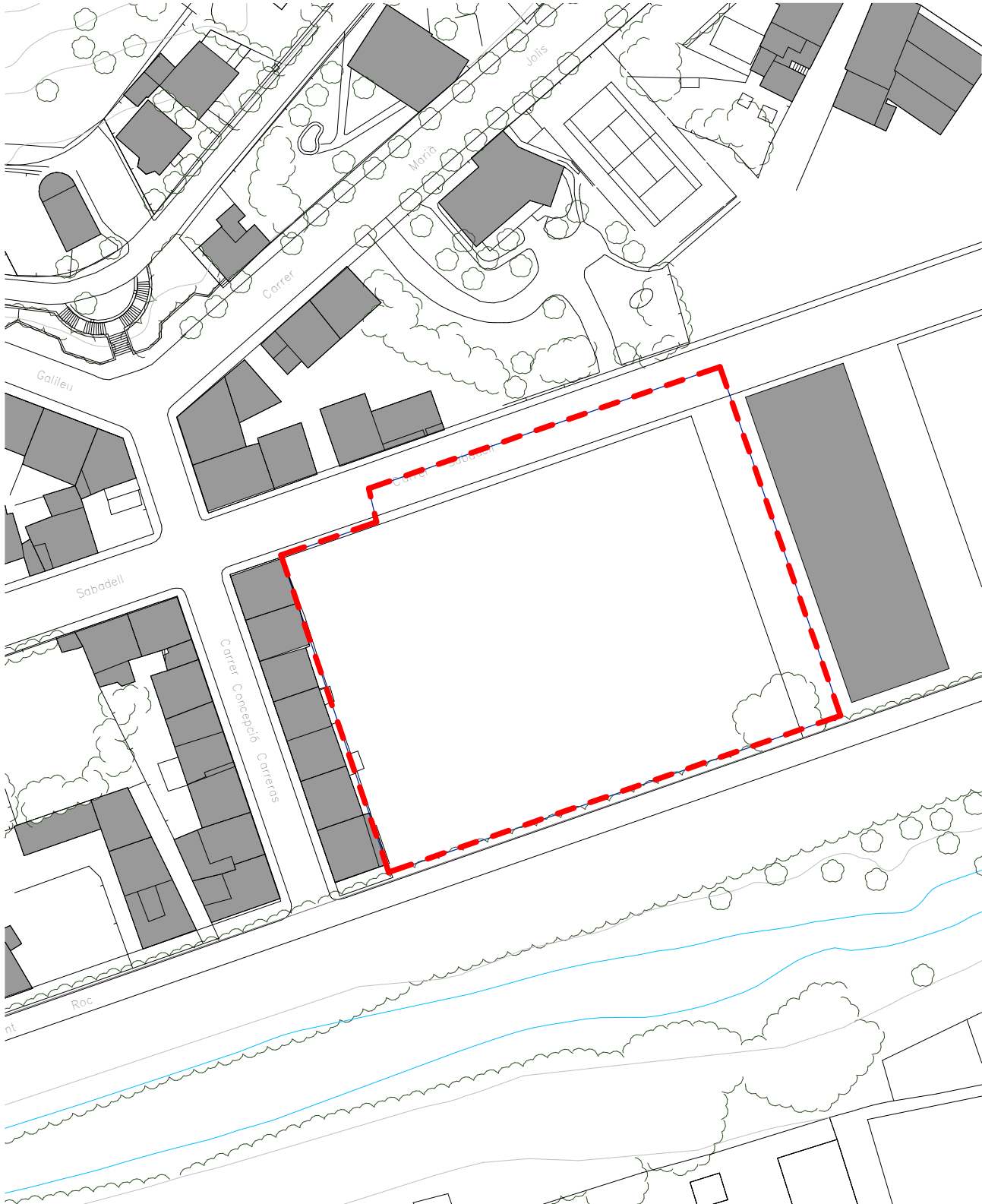
- Revisió del Pla General d'Ordenació Municipal, del municipi d'Olot (POUM), aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data el 18 de juny de 2003.

- Polígon d'actuació PA 15.05 Passeig de Sant Roc
- Recurs d'alçada número expedient G/00101
- Pla de Millora Urbana de composició de volums a l'àmbit PA 15.05 Passeig de Sant Roc

L'arquitecta,
Col·legiada 63.297-1
Sandra Barcons Planella
Olot, Abril 2025

DG DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

I01	EMPLAÇAMENT I SITUACIÓ
I02	POUM OLOT. PA 15.05
P01	PMU QUALIFICACIONS I ORDENACIÓ
P02	PMU VOLUMETRIA
P03	PMU SECCIONS



EMPLAÇAMENT
1 : 2000

SITUACIÓ
1 : 1000

----- ÀMBIT

**PLA DE MILLORA URBANA
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS
DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
15.05 PASSEIG DE SANT ROC**

Carrer Sabadell 47
17800 Olot

INFORMACIÓ

EMPLAÇAMENT I SITUACIÓ

I01

⌚ A3

01-04-2025

PROMOTOR:
RAMON BARCONS SL
Carrer Mestre Viver Puig 1
17176 Sant Esteve d'en Bas

ARQUITECTA:
Sandra Barcons Planella
Num. Col.:63.297
Destila Arquitectura SLP
destilaarquitectura.com

D E S T I L A

LLEGENDA:



QUALIFICACIONS
1 : 1000

QUADRE 1	PA (POUM) Vigent	PMU Proposat
Superfície parcel·la	5.233m2	5.233m2
Sòl privat	3.700m2	3.700m2
Superfície edificable màxima	4.296m2	4.296m2
No màxim de plantes		
V1	PB+3PP	PB+3PP
V2	PB+2PP	PB+2PP
V3	PB+2PP	PB+2PP
Sòl públic	1.533m2	1.533m2
Espais lliures	345m2	345m2

Ocupació	1257,70m2	1363,5m2
----------	-----------	----------

PLA DE MILLORA URBANA
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS
DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
15.05 PASSEIG DE SANT ROC

Carrer Sabadell 47
17800 Olot

PROPOSTA

QUALIFICACIONS

P01

A3

01-04-2025

PROMOTOR:
RAMON BARCONS SL
Carrer Mestre Viver Puig 1
17176 Sant Esteve d'en Bas

ARQUITECTA:
Sandra Barcons Planella
Num. Col.:63.297
Destila Arquitectura SLP
destilaarquitectura.com

DESTILA

LLEGENDA:

GÀLIB PROPOSAT

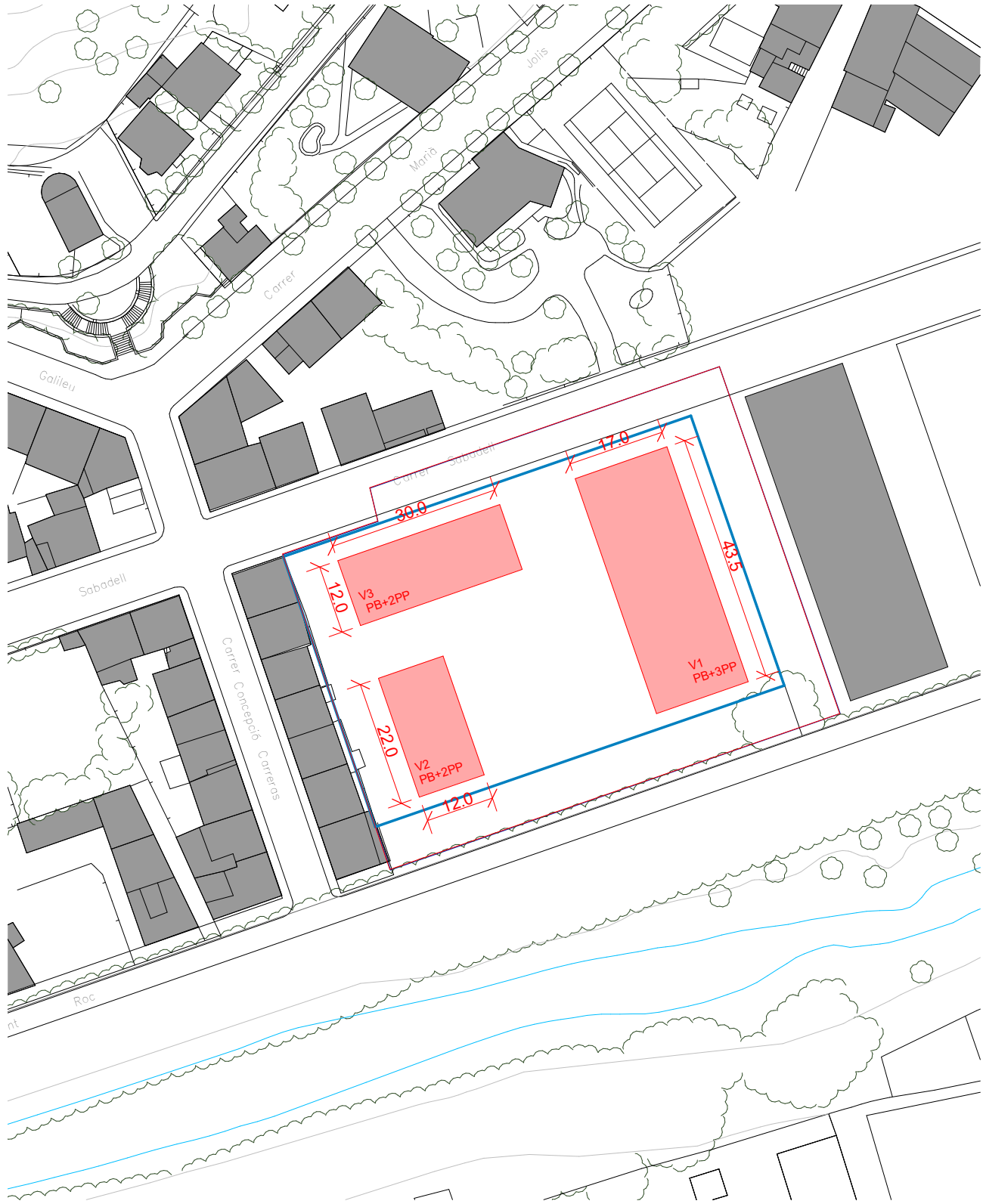
GÀLIB POUM 15.05 VIGENT

PARCEL·LA SÒL PRIVAT

QUALIFICACIONS DEL SÒL SEGONS PROPOSTA

13.2 Zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat II

3.4 Espais lliures, zones verdes



VOLUMETRIA
1 : 1000

QUADRE 2	PMU PROPOSAT (m2)		
Edifici	V1	V2	V3
PB Porxada (50%)	352,25	114,5	162,5
PB (Vestíbul)	35	35	35
P1	739,5	264	360
P2	739,5	264	360
P3	739,5	-	-
PC	20	20	20
Total	2.625,75	697,5	937,5
Total V1+V2+V3	4.275,75 < 4.296		

PLA DE MILLORA URBANA
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS
DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
15.05 PASSEIG DE SANT ROC

Carrer Sabadell 47
17800 Olot

PROPOSTA

VOLUMETRIA

P02

A3

01-04-2025

PROMOTOR:
RAMON BARCONS SL
Carrer Mestre Viver Puig 1
17176 Sant Esteve d'en Bas

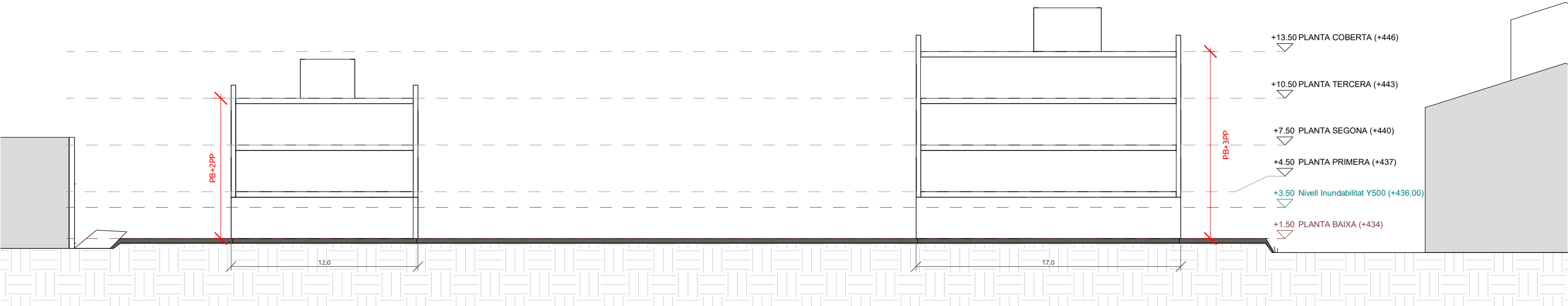
ARQUITECTA:
Sandra Barcons Planella
Num. Col.:63.297
Destila Arquitectura SLP
destilaarquitectura.com

DESTILA

LLEGENDA:

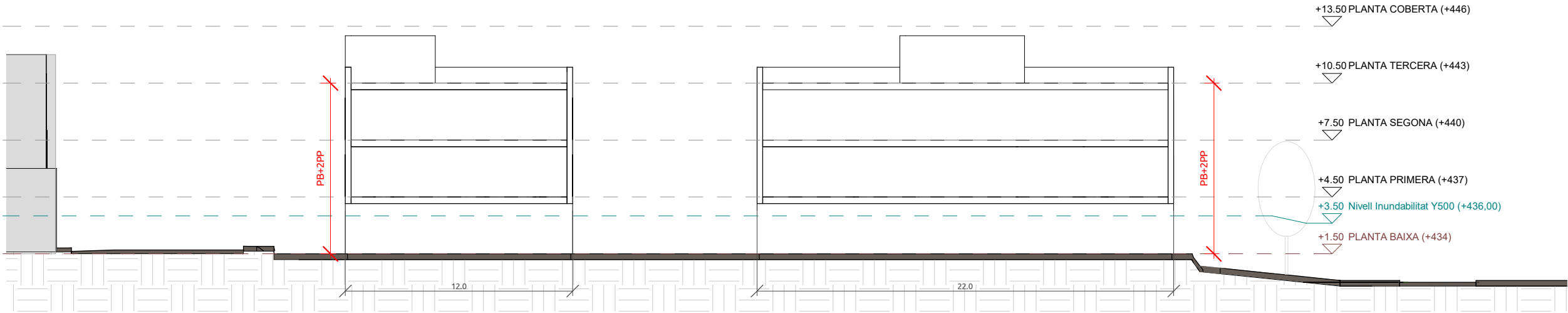
GÀLIB PROPOSAT

PARCEL·LA SÒL PRIVAT



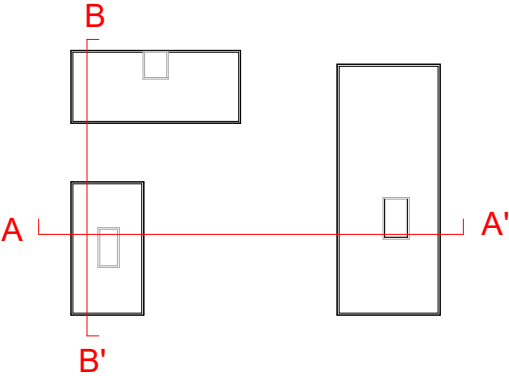
SECCIÓ A-A'

1 : 250



SECCIÓ B-B'

1 : 250



PLA DE MILLORA URBANA
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS
DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
15.05 PASSEIG DE SANT ROC

Carrer Sabadell 47
17800 Olot

URBANISME

SECCIONS

P03

⌚ A3

01-04-2025

PROMOTOR:
RAMON BARCONS SL
Carrer Mestre Viver Puig 1
17176 Sant Esteve d'en Bas

ARQUITECTA:
Sandra Barcons Planella
Num. Col.:63.297
Destila Arquitectura SLP
destilaarquitectura.com

DESTILA

LLEGENDA:

AN ANNEX

AN01 Recurs d'alçada G/00101



Data: 17 de gener de 2006

RV: /

RN: 2003 / 008011 / G / 00101/

75

Il·lm. Sr. Alcalde - President
Ajuntament d'Olot
Passeig Bisbe Guillaumet, 10
17800 Olot
Garrotxa

AJUNTAMENT D'OTOT

Núm. Registre: E2006000561
Data Registre: 25/01/2006
Hora Registre: 10:36:24

REGISTRE D'ENTRADA

Assumpte: Pla d'ordenació urbanística municipal de Olot .

De conformitat amb l'article 58 de la Llei 30/1992 de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú adaptada a la Llei 4/1999, us notifico la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 10 de gener de 2006 adoptada en relació a aquest expedient, contra la qual es pot interposar el recurs que s'indica en la pròpia resolució.

La cap del Servei de Recursos

Roser Clariana i Selva

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques (BCN-Av. J.
Tarradellas)

Número: 03658/2.213/2006
Data: 18/01/2006 13:23:57

Registre de sortida





MP/PS

Exp: 2003/8011/G/101

Vista la proposta de la Direcció General d'Urbanisme i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen,

H E R E S O L T:

ESTIMAR el recurs d'alçada interposat pels senyors Lluís Colldecarrera i Codina, Ramon Coromina Codina, Carles Coromina Codina, Jordi Coromina Codina, Carme Berga Monells i Josefina Prat Reixach, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 18 de juliol i 25 de setembre de 2003, d'aprovació definitiva i conformitat amb el text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot i, en conseqüència, **FIXAR** el sostre màxim edificable del polígon d'actuació 15-05, Passeig de Sant Roc, en 4.296 m2, amb la qualificació i l'ordenació de l'edificació que es plasma en el plànol adjunt.

Contra aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu, de conformitat amb allò que es preveu a l'article 115.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i als articles 10, 14 i 25 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de rebre la notificació, sense perjudici que es pugui interposar qualsevol altre recurs que es consideri oportú.

Barcelona, 10 GEN. 2006

Joaquim Nadal i Farreras
Conseller de Política Territorial
i Obres Públiques



Expedient: 2003 / 008011 / G / 00101
Assumpte Pla d'ordenació urbanística municipal
Municipi: Olot
Comarca: Garrotxa

Proposta de resolució del recurs d'alçada interposat pels senyors Lluís Coldecarrera Codina, Ramon Coromina Codina, Carles Coromina Codina, Jordi Coromina Codina, Carme Berga Monells i Josefina Prat Reixach, contra l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 18 de juliol i 25 de setembre de 2003, d'aprovació definitiva amb prescripcions i conformitat amb el text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot.

ANTECEDENTS DE FET

PRIMER: La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en les sessions de 18 de juliol i 25 de setembre de 2003 adoptà els acords de referència.

SEGON: Contra els acords esmentats, els senyors referenciats a l'encapçalament interposen recurs en el qual plantegen les qüestions següents:

Estan en desacord amb la configuració final del polígon d'actuació PA15-05-Passeig de Sant Roc per pèrdua del sostre edificable respecte a l'atorgat pel Pla general anterior i per manca d'un estudi econòmic que justifiqui la seva viabilitat. Es demana també la seva anul·lació per manca de nova exposició pública després de l'aprovació inicial i per l'extrema dificultat de gestió de dit polígon d'actuació.

TERCER: De conformitat amb el que disposa l'apartat 2 de l'article 112 de la Llei 30/1992, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, s'ha donat audiència a l'Ajuntament de Olot, el qual ha comparegut a l'expedient i ha emès el corresponent informe, en el qual aporta una solució alternativa a l'ordenació de l'àrea qüestionada, consensuada amb el recurrent mitjançant conveni subscrit el 26 de maig de 2004.

FONAMENTS DE DRET

PRIMER: El present recurs d'alçada compleix els requisits legals d'admissibilitat exigits pels arts. 107 i 114 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i 16.4 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, i per tant, és procedent conèixer les qüestions de fons que s'hi plantegen.



SEGON: La resolució del present recurs correspon al conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb l'article 16.4 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme i l'art. 114 de la Llei 30/1992.

TERCER: Els terrenys objecte de recurs estan situats entre el carrer Sabadell i el passeig de Sant Roc, al barri dels Desemparats. El planejament general impugnat els classifica com a sòl urbà no consolidat, i els inclou en el polígon d'actuació 15.05; la part edificable està qualificada com a zona sub-urbana d'intensitat 3, clau 11.3 i la resta com a vialitat i espai lliure de protecció de servitud.

El Pla general de l'any 1982 qualificava aquests terrenys com a zona industrial, vialitat i zona sub-urbana d'intensitat 3.

Els recurrents són propietaris de finques que representen el 96% de la propietat de dit polígon, i estan en desacord respecte a una suposada rebaixa del sostre edificable, qüestionant la seva motivació.

És indubtable que una matèria de caràcter tan discrecional com la planificació urbanística exigeix una motivació adequada per tal de justificar degudament l'adopció d'una determinada opció entre les diferents alternatives existents. En consonància amb dites característiques, la jurisprudència ha posat de manifest la necessitat essencial de la Memòria com a element fonamental per evitar l'arbitrarietat.

Ara bé, tal com s'assenyala en la sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 10 de juliol de 1997, aquesta exigència sobre la Memòria no pot traduir-se en l'exigència de motivació explícita de cada una de les concretes determinacions que conté el planejament, sinó d'aquelles determinacions a les que es refereix l'article 38 del Reglament de planejament, entre d'altres, els objectius i criteris de la ordenació del territori i justificació del model de desenvolupament triat i descripció de l'ordenació proposada.

No obstant això, les concretes determinacions que conté el planejament no resten mancades de justificació, ja que els principis generals de racionalitat, proporcionalitat i congruència asseguren suficientment l'encaix d'una concreta determinació examinada dins del conjunt de l'instrument de planejament al qual pertany.

En el cas que ens ocupa, l'informe de l'Ajuntament referent a aquest recurs assenyala que aquest polígon d'actuació i el contigu, PA15.08, tenen per objectiu la reforma de l'ordenació urbanística existent, que es correspon en general amb terrenys que havien estat ocupats per edificacions i instal·lacions industrials, i que com a conseqüència del desenvolupament urbanístic han resultat en una posició urbana inadequada per a mantenir els usos industrials previstos en el Pla general del 82.

Atenent els estudis realitzats en el seu dia per la Junta d'Aigües, i l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, que posen de relleu el caràcter d'àrea inundable d'aquest tram del Passeig de Sant Roc el planejament impugnat preveu una franja lliure d'edificació



d'almenys 10 m. a tot el llarg del front no edificat del passeig, i condiciona que els accessos rodats s'efectuïn des del carrer Sabadell que està a cota més elevada que el passeig de Sant Roc, en evitació d'inundacions.

Així, per tal d'assolir els anteriors objectius resulta necessari el repartiment de costos i beneficis entre els propietaris compresos dins del polígon. A aquest respecte, els recurrents al·leguen la inexistència d'un estudi econòmic que justifiqui la viabilitat del polígon d'actuació 15.05. A nivell formal, no existeix cap obligació legal de presentar un estudi econòmic i tècnic de viabilitat per a un polígon d'actuació, ja que, en general, el quadre de característiques que es presenta junt a la delimitació poligonal ja permet valorar el compliment d'aquest principi essencial.

Els recurrents al·leguen també la manca d'obertura d'un període d'informació pública tras l'aprovació provisional, ja que, segons indiquen el PA 15.05 va patir una modificació quan a la seva ordenació i espais lliures.

En primer lloc, cal assenyalar que la necessitat de nova exposició pública de les modificacions introduïdes després de l'aprovació inicial ha estat objecte de reiterada i constant jurisprudència, essent totalment pacífica la postura de què les modificacions o canvis introduïts tant per l'òrgan competent que ha d'atorgar l'aprovació provisional com pel que ha d'atorgar l'aprovació definitiva, que fan exigible l'obertura d'un nou tràmit d'informació pública, en garantia dels drets dels administrats, han de ser qualificats com a substancials, és a dir, han de preveure un nou esquema de planejament i alterar de forma important o essencial les línies o criteris bàsics del planejament (veure, entre d'altres, les sentències del Tribunal Suprem de 3.5.90, 28.2.90, 23.3.93, 2.6.93 i del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 14.6.96, 9.6.00 i 28.11.02).

En aquest sentit, cal tenir present allò establert en l'article 5 del Reglament parcial de la Llei 2/2002, que si bé no és aplicable, per raons temporals, al cas ara analitzat, estableix unes pautes respecte a les noves exposicions públiques que són d'utilitat. Així, els canvis operats en l'aprovació definitiva, referents a l'ordenació i les superfícies dels espais lliures i l'edificabilitat, no es troben en cap dels supòsits indicats en dit article 5. A banda d'això, en dita aprovació definitiva es produeix també un lleuger augment de l'edificabilitat.

Indica l'Ajuntament que l'al·legació referent a la disminució del sostre edificable en relació al permès pel planejament anteriorment vigent, si bé és un fet cert, per raó de l'afectació de l'àrea inundable, no ho és en la mesura que s'afirma, ja que els recurrents parteixen de dades errònies, com considerar que el sostre de la zona industrial de l'anterior pla era de 4 m²/m².

També indica la Corporació local que no és convenient admetre una planta més a totes tres edificacions previstes al polígon d'actuació, doncs l'alçada màxima permesa pel planejament actual i l'anterior a totes les illes confrontans és de planta baixa més una o dues plantes pis, tret de l'illa que és objecte del polígon d'actuació 15.08, que limita amb la nova rotonda-pont sobre el Fluvià, i que és contigu al dels recurrents.

No obstant l'exposat anteriorment, l'Ajuntament considera que, tenint en compte que el



polígon contigu 15.08, té una edificabilitat de 0'89 m²/m², i que un cop descomptat el 10% de l'aprofitament que ha de ser objecte de cessió resulta un coeficient de 0'80 m²/m², tot i que els costos d'urbanització són importants per que comporta l'obertura de nova vialitat i enderrocament d'edificacions existents, seria raonable incrementar el sostre màxim edificable fins a igualar els coeficients d'aprofitament privat (0'80 m²/m²) entre els dos polígons, tenint en compte que aquestes edificabilitats garanteixen la viabilitat econòmica en aquesta zona.

Per tal de fer efectiva la materialització d'aquest increment d'aprofitament caldria variar les dimensions de dues edificacions segons es grafia en el plànol adjunt, de manera que mantenint la disposició en U oberta cap al Passeig de sant roc, l'edificació perpendicular al passeig, i més propera al polígon 15.08 tingués una alçada de planta baixa més tres plantes pis, com les d'aquest polígon, mantenint l'alçada de les restants; en conseqüència, cal substituir la qualificació urbanística actual per la de Zona d'edificació aïllada d'intensitat 2 (13.2), l'ordenació de la qual es verifica en la fitxa del polígon que s'adjunta.

QUART: D'aquesta proposta s'ha de donar audiència als propietaris afectats pel polígon d'actuació 15-05, els quals no han presentat cap al·legació al respecte.

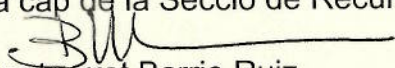
Per tant, aquesta Direcció General d'Urbanisme proposa al conseller de Política Territorial i Obres Públiques l'adopció de la resolució següent:

ESTIMAR el recurs d'alçada interposat pels senyors Lluís Colldecarrera Codina, Ramon Coromina Codina, Carles Coromina Codina, Jordi Coromina Codina, Carme Berga Monells i Josefina Prat Reixach, contra l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 18 de juliol i 25 de setembre de 2003, d'aprovació definitiva i conformitat amb el text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot i en conseqüència:

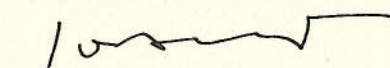
FIXAR els sostre màxim edificable del polígon d'actuació 15-05, Passeig de Sant Roc, en 4.296 m², amb la qualificació i l'ordenació de l'edificació que es plasma en el plànol adjunt.

Barcelona, 10/1/6

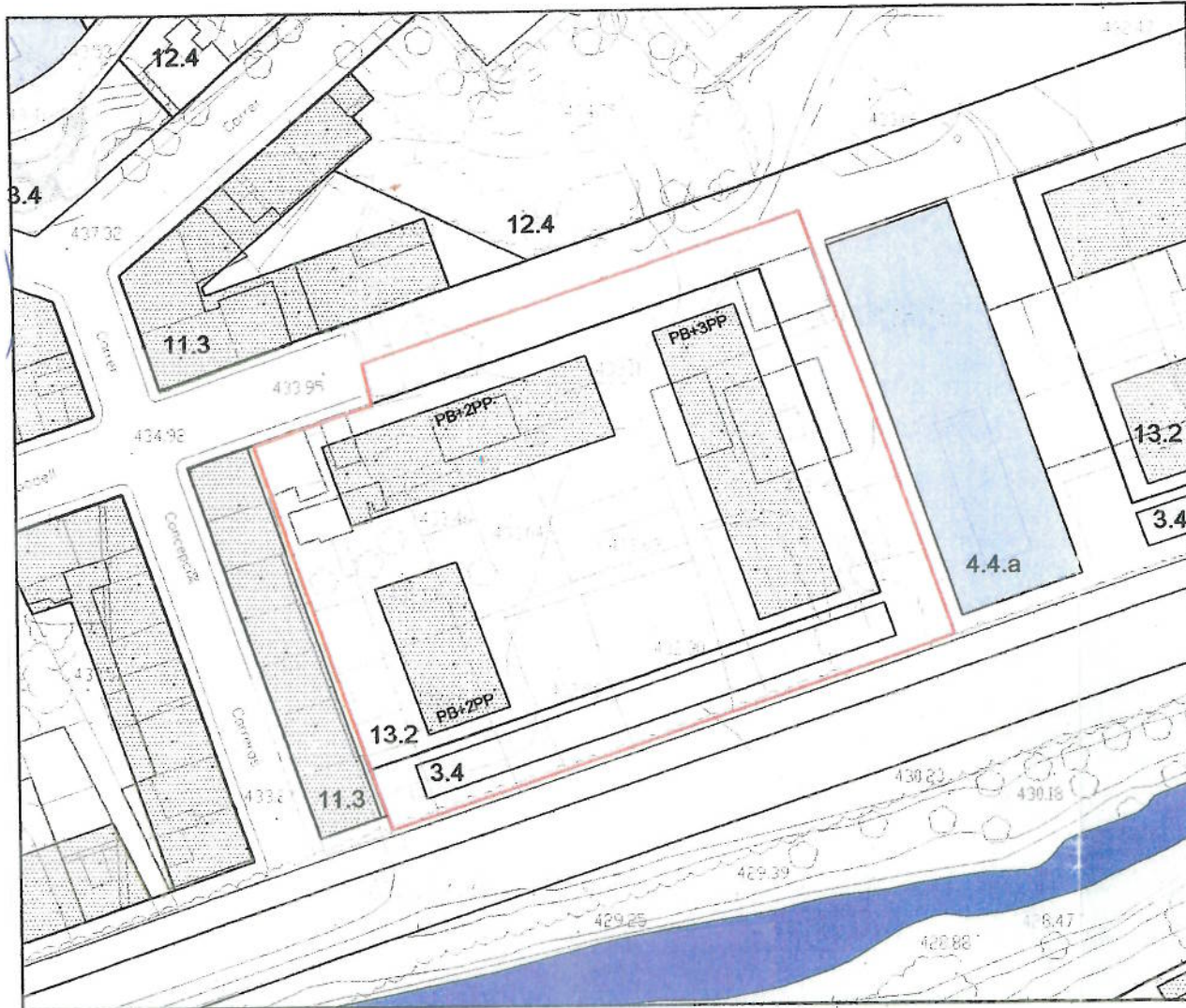
La cap de la Secció de Recursos


Montserrat Barrio Ruiz

Vist i plau
El director general d'Urbanisme


Joan Llorca i Corbella

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'OLOT



Núm. recurs : 2003/8011/G/101

Recurrents: Lluís Coldecarrera Codina

Ramon, Carles i Jordi Coromina Codina

Carme Berga Monells

Josefina Prat Reixach

escala 1:1.000



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Servei de Recursos

AN02 Informe sobre les condicions de risc de la finca del carrer Sabadell-Passeig de Sant Roc



**Agència Catalana
de l'Aigua**

Plaça de Pompeu Fabra, 1
17002 Girona
Tel. 872 97 50 00
NIF Q 0801031 F
aca.gencat.cat

Expedient: **FUE-2023-03120476**
Procediment: **TE_ Informes relacionats amb el vector aigua**
Assumpte: **Informe tècnic**
Document: **7795125**



INFORME TÈCNIC

Expedient : FUE-2023-03120476
Peticionari: Ramon Barcons S.L
Objecte : Informe sobre les condicions de risc de la finca del carrer Sabadell-Passeig de Sant Roc
Curs : Riu Fluvià
Municipi : Olot (La Garrotxa)

Coordenades UTM: X=456.998 Y=4.669.438

Amb data d'entrada el registre de l'Agència Catalana de l'Aigua 14 de març de 2023, la societat Ramon Barcons, S.L sol·licita informe sobre les condicions de risc de la finca situada al carrer Sabadell núm47/ Passeig de Sant Roc al T.M d'Olot (La Garrotxa)

Aporta, junt, plànol cadastral i l'informe per a certificat d'aprofitament urbanístic de l'Ajuntament d'Olot.

ANTECEDENTS

L'Agència Catalana de l'Aigua en data 15 de gener de 2003 va informar favorablement sobre el projecte de Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot (Ref. UDPH2002001312) amb les condicions modificadores següents :

1ª Tot el tram central del curs urbà del Fluvià a Olot té una capacitat de desguàs insuficient, fins i tot per una riada de 100 anys de període de retorn, per la qual cosa totes les actuacions urbanístiques que es plantegin com a desenvolupament del Pla (reculada de les alineacions, eixamplament dels passejos vora el riu...) s'haurien de compatibilitzar amb mesures de tancament hidràulic per reduir el nivell de risc de danys de la inundació.

2ª S'ha de considerar la millora del traçat dels col·lectors de la xarxa de sanejament urbà que travessen el Fluvià per tal d'eliminar els punts crítics existents.

3ª És fa necessari substituir les obres de fàbrica que determina el Pla i que són punts crítics hidràulics (pont de les Mores, pont de Colom i pont de Ferro sobretot) i les noves estructures que les substitueixin s'hauran de dimensionar perquè pugin desguassar una crescuda de 500 anys de període de retorn o, en el cas que no sigui possible, una revinguda de 100 anys de període de retorn com a mínim. El disseny i el càlcul de les noves estructures s'haurà d'efectuar avaluant l'efecte sobre la làmina d'aigua de tot el tram de riu d'aigües amunt per evitar que una sobrelevació excessiva pugui augmentar el nivell de danys hidrològics.

4ª El nou pont del carrer del Bisbe Vilanova que comunicarà amb el sector Verge del Tura queda ubicat en un punt crític pel que fa a la capacitat de desguàs de tot el tram situat aigües amunt en la direcció de retorn al riu dels cabals desbordats pel marge esquerre, per la qual cosa seria recomanable replantejar la seva idoneïtat amb un estudi hidràulic molt detallat per evitar que pogués incrementar el risc d'inundació a tota la zona de l'eixample Malagrida.



Generalitat de Catalunya
**Departament d'Acció Climàtica,
Alimentació i Agenda Rural**

Pàgina 1 de 6



Doc. original signat per:
Elisabet Sebastià Grabuleda
03/05/2023,
Alexandre Rocas Jordi
03/05/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/05/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



00ADHFQPPTPCDJPMEAF46CLPEDZMM1K

Data creació còpia:
04/05/2023 09:39:44

Pàgina 1 de 6

**Agència Catalana
de l'Aigua**

5ª Totes les obres dels projectes de substitució i nova construcció d'obres de fàbrica sobre el riu, d'infraestructura fluvial o endegament i d'urbanització de tots els sectors que limiten amb els cursos d'aigua que travessen el municipi hauran d'ésser autoritzades per l'Agència Catalana de l'Aigua.

DOCUMENTACIÓ TÈCNICA

La finca està situada al nucli urbà d'Olot, i limita al sud amb el passeig de Sant Roc a l'est amb el carrer Pere Casellas Coll i a l'oest amb les edificacions existents amb façana al carrer Concepció Carreras i al nord amb el carrer Sabadell. Correspon a la parcel·la cadastral amb referència 7196404DF5679N0001ZE i té una superfície d'uns 3.703 m².

Segons el planejament vigent els terrenys estan inclosos dins del Polígon d'Actuació 15.05. Passeig de Sant Roc. Els usos permesos són els següents:

- Ús dominant: *Habitatge (tipus 1a: Habitatge unifamiliar i 1.b: Habitatge plurifamiliar).*
- Usos compatibles: *Residencial (tipus 3.a: Residencial especial i 3.d: Hotel·ler). Comerç (tipus 4.a: Comerç petit). Oficines i serveis. Restauració. Educatiu. Sanitari. Assistencial. Esportiu. Cultural. Associatiu. Administratiu. Religiós. Serveis urbans.*
- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal): *Aparcament. Magatzem.*
- Usos incompatibles: *Els usos restants.*

Segons consta a la fitxa del PA:

- *El sòl privat de l'àmbit és de 3.700,00 m² i el sostre màxim edificable de 3.780,00 m².*

Els accessos rodats només es podran efectuar des del C/ Sabadell. El terreny de les illes de nova edificació s'anivellaran a la cota 434 m, en evitació d'inundació per desbordament del Fluvià. El desnivell que pugui resultar entre la superfície de l'illa i la rasant dels carrers que la limiten es resoldran amb talussos enjardinats de pendent igual o inferior a un metre d'alçada per dos d'amplada.

CONSIDERACIONS GENERALS

El límit sud de la parcel·la està situada a uns 25,00 m del marge esquerre del riu Fluvià, en terrenys de zona policia que estableix l'article 6 del Text refós de la Llei d'Aigües (RDOL 1/2001, de 20 de juliol).

Actualment, l'Agència Catalana de l'Aigua està elaborant els documents que integraran el segon cicle del Pla de Gestió del Risc d'inundació (PGRI) (2022-2027).

Els resultats de la primera fase de planificació, corresponent a l'Avaluació Preliminar del risc d'Inundació (APRI), aprovada per resolució del Director de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 3 de maig de 2019, delimiten el riu Fluvià, al seu pas pel nucli urbà d'Olot, com a tram amb risc d'inundació (TRI)(Codi 100040_10) de l'Àrea de Risc Potencial Significatiu d'Inundació (ARPSI) de la conca del Fluvià (Codi ES100040), en el qual la materialització d'aquest risc es pot considerar probable.

Els resultats dels estudis hidrològics i hidràulics realitzats en la segona fase, que s'inclouen en els Mapes de Perill i Risc d'Inundació (MAPRI), dictaminats favorablement pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua en la sessió de data 16 de juliol de 2020,

**Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica,
Alimentació i Agenda Rural**

Pàgina 2 de 6



Doc. original signat per:
Elisabet Sebastià Grabuleda
03/05/2023,
Alexandre Rocas Jordi
03/05/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/05/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



00ADHFQPPTPCDJPMEAF46CLPEDZMM1K

Data creació còpia:
04/05/2023 09:39:44

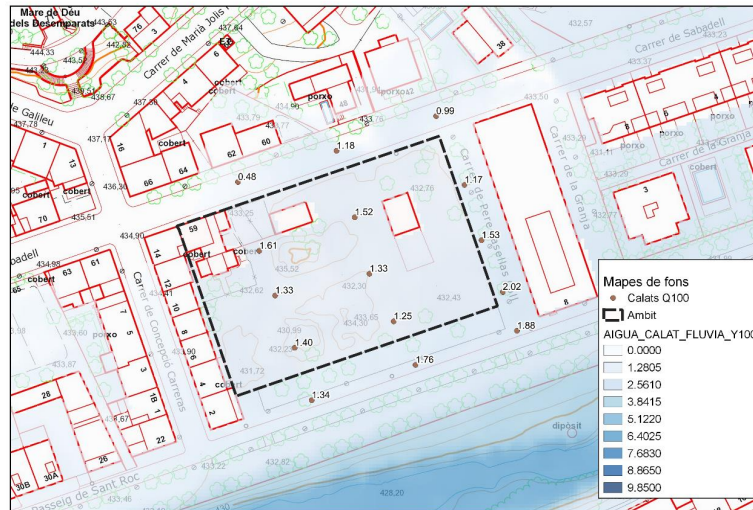
Pàgina 2 de 6



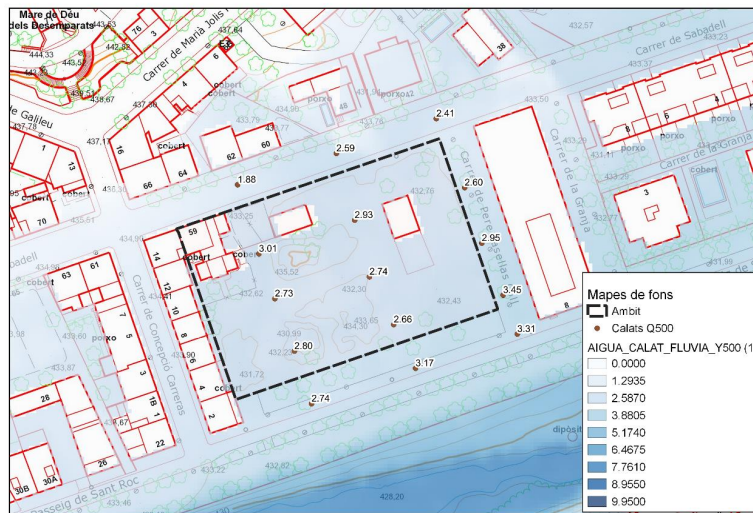
**Agència Catalana
de l'Aigua**

mostren que, els terrenys del solar, són inundables en episodis d'avinguda de 100 anys ($Q_{100}=295,50 \text{ m}^3/\text{s}$) i de 500 anys ($Q_{500}= 457,30 \text{ m}^3/\text{s}$) de període de retorn.

El calats de la làmina d'aigua a l'entorn de l'àmbit d'actuació, en avingudes d'aquesta recurrència, serien, respectivament, els següents:



Plànol dels calats sobre els terrenys del solar en un episodi d'avinguda amb una recurrència de 100 anys de període de retorn segons els Mapes de Perill i Risc D'Inundació del Pla de Gestió del Risc d'Inundació del districte de conca fluvial de Catalunya (segon cicle 2022-2027)



Plànol dels calats sobre els terrenys del solar en un episodi d'avinguda amb una recurrència de 500 anys de període de retorn segons els Mapes de Perill i Risc D'Inundació del Pla de Gestió del Risc d'Inundació del districte de conca fluvial de Catalunya (segon cicle 2022-2027)



Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica,
Alimentació i Agenda Rural

Pàgina 3 de 6



Doc.original signat per:
Elisabet Sebastià Grabuleda
03/05/2023,
Alexandre Rocas Jordi
03/05/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/05/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



00ADHFQPPTPCDJPMEAF46CLPEDZMM1K

Data creació còpia:
04/05/2023 09:39:44

Pàgina 3 de 6

En aplicació de les mateixes disposicions no seran admissibles els usos educatius, assistencials, sanitaris i esportius on es puguin donar grans aglomeracions de població, que preveu la normativa del planejament general vigent.



**Agència Catalana
de l'Aigua****CONCLUSIÓ**

D'acord amb les consideracions efectuades, procedeix a informar el següent sobre es condicions de risc de la finca situada al carrer Sabadell núm47/ Passeig de Sant Roc al T.M d'Olot (La Garrotxa) d'acord amb la documentació adjunta a la sol·licitud:

1. Segons els resultats dels estudis hidrològics i hidràulics que s'han realitzat en el marc dels treballs per a l'elaboració del Mapes de Perill i Risc d'Inundació (MAPRI) del segon cicle del Pla de Gestió del Risc d'Inundació del districte de conca fluvial de Catalunya, dictaminats favorablement pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua en la sessió de data 16 de juliol de 2020 els terrenys de la parcel·la són inundables pel desbordament del Fluvià, en cas d'una avinguda de 100 i 500 anys de període de retorn, i ocupen la zona de flux preferent.
2. D'acord amb l'article 9ter "Obres i construccions en zona de flux preferent en sòl urbanitzat" i el 14bis "Limitacions als usos en la zona inundable" les noves edificacions s'han de dissenyar tenint en compte el risc d'inundació existent i els nous usos residencials s'han de disposar per sobre el nivell d'aigua per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys. Poden disposar de garatges subterranis i soterranis, sempre que es garanteixi l'estanquitat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn, es facin estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada, i a més es disposi de respiradors i vies d'evacuació per damunt de la cota de l'avinguda. S'ha de tenir en compte la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.
3. El projecte constructiu ha d'incloure les mesures addicionals, si s'escau, que es creguin oportunes per minimitzar i reduir el risc d'inundació existent, tot d'acord amb els documents de referència "Recomanacions per la construcció y rehabilitació de les edificacions en zones inundables" (MITECO, octubre del 2019) , i la "Guia per la reducció de la vulnerabilitat dels edificis enfront les inundacions" (MAPA, MEIC, any 2017). Les obres estaran emparades, en tot cas, per les condicions de la llicència municipal en tant en quan afecten una parcel·la de sòl urbà segons el planejament urbanístic vigent.
4. Així mateix i d'acord amb les determinacions de l'aparat 2 de l'article 9ter i 3 i 4 de l'article 14 bis caldrà que promotor subscriu una declaració responsable en la qual expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, i es compromet a traslladar aquesta informació als possibles afectats, independentment de les mesures complementàries que consideri oportú adoptar per a la seva protecció.

Aquesta declaració responsable ha d'estar integrada a la documentació de l'expedient de llicència d'obres municipal i es presentarà a l'Agència Catalana de l'Aigua amb l'antelació mínima d'un mes abans de l'inici de les obres

Amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor ha de disposar del certificat del Registre de la propietat en el qual s'acrediti que existeix una anotació registral que indica que la construcció està en zona inundable.

**Generalitat de Catalunya**
Departament d'Acció Climàtica,
Alimentació i Agenda Rural

Pàgina 5 de 6



Doc. original signat per:
Elisabet Sebastià Grabuleda
03/05/2023,
Alexandre Rocas Jordi
03/05/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/05/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



00ADHFQPPTPCDJPMFL46CLPEDZMM1K

Data creació còpia:
04/05/2023 09:39:44

Pàgina 5 de 6



**Agència Catalana
de l'Aigua**

5. No seran admissibles els usos educatius, assistencials, sanitaris i esportius on es puguin donar grans aglomeracions de població, que preveu la normativa del planejament general vigent.
6. Les administracions competents han de fomentar l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot això d'acord amb el que estableix la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil, i la normativa de protecció civil aplicable.

Vist i plau

El Director

Per delegació (Resolució TES/1198/2019, de 3 de maig. DOGC de 8.05.19)

el Cap de la Demarcació Territorial



Generalitat de Catalunya
**Departament d'Acció Climàtica,
Alimentació i Agenda Rural**

Pàgina 6 de 6



Doc.original signat per:
Elisabet Sebastià Grabuleda
03/05/2023,
Alexandre Rocas Jordi
03/05/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 04/05/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



00ADHFQPPTPCDJPMEAF46CLPEDZMM1K

Data creació còpia:
04/05/2023 09:39:44

Pàgina 6 de 6

AN03 Article 9ter “Obres i construccions en la zona de flux preferent en sòls en situació bàsica de sòl urbanitzat” i el 14bis “Limitacions als usos en zona inundable” del Reglament de Domini Públic Hidràulic.

administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización o declaración responsable sobre actuaciones en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable sobre el riesgo de inundación existente deberá presentarse ante la administración hidráulica con la antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

4. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas».

Ocho. Se modifica el artículo 9 ter, que queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 9 ter. Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado.

1. En el suelo que se encuentre a fecha 30 de diciembre de 2016 en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con establecido con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.

b) No se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que no se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

c) No se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

d) No se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.

f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.

3. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, y la normativa de las comunidades autónomas».

Nueve. Se modifica el artículo 9 quater, que queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 9 quater. *Régimen especial en municipios con más de un tercio de su superficie incluida en la zona de flujo preferente.*

1. En los municipios en que al menos un tercio de su superficie esté incluida en la zona de flujo preferente o que la morfología de su territorio junto con otros condicionantes ambientales o territoriales imposibiliten orientar sus futuros desarrollos hacia zonas no inundables, se podrá permitir como régimen especial la realización de nuevas edificaciones o usos asociados en la zona de flujo preferente, siempre que cumplan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

a) Estén ubicados fuera de la zona de policía.

b) No incrementen de manera significativa el riesgo de inundación existente. Se considera que no se produce un incremento significativo del riesgo de inundación cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

c) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos, cumpliendo además con lo establecido en el artículo 9 ter.1.f).

d) No se permitirá la construcción de instalaciones que se encuentren entre las contenidas en el artículo 9 bis.1, apartados a), e) y h), ni grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

e) No se permitirá, salvo cuando con carácter excepcional, tras el correspondiente estudio, se certifique por las administraciones competentes en ordenación del territorio y urbanismo que no existe otra alternativa de ubicación, el nuevo establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales para el núcleo urbano tales como: hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos, parques de bomberos, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil o similares.

4. Con el fin de minimizar, en la medida de lo posible, los daños aguas abajo de los embalses existentes, en el conjunto de operaciones destinadas a la gestión de una avenida en un determinado tramo de río situado aguas abajo de un embalse, o sistema de embalses, las maniobras de los órganos de desagüe se realizarán con el objetivo de que el caudal máximo desaguado no supere, a lo largo del periodo de duración de la avenida, al máximo caudal de entrada estimado en dicho período, sin perjuicio de las maniobras que se realicen con el objetivo de aumentar la capacidad de regulación del embalse o su propia seguridad mediante desembalses preventivos ni de las obligaciones derivadas del cumplimiento del régimen de caudales ecológicos.

5. Conforme a lo establecido en el artículo 33 de la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico mantendrá un registro oficial de datos hidrológicos que incluirá, al menos, los caudales en ríos y conducciones principales, la piezometría en los acuíferos, el estado de las existencias embalsadas y la calidad de las aguas continentales, almacenando toda la información generada a través de los distintos sistemas integrados de información hidrológica de las cuencas intercomunitarias, sobre los que asumirá la responsabilidad de su completo mantenimiento y recabará igualmente la información que suministren las comunidades autónomas en las cuencas intracomunitarias. Este sistema deberá generar avisos hidrológicos a partir de los sistemas de predicción meteorológica existentes, que puedan ser incorporados a la Red de Alerta Nacional, creada por la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil, y comunicarlos a las autoridades competentes y a la población».

Once. Se modifica el artículo 14 bis, que queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 14 bis. *Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable.*

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del TRLA, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas actividades, edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural a 30 de diciembre de 2016 se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las instalaciones y edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando tras el correspondiente estudio, se certifique por las administraciones competentes en ordenación del territorio y urbanismo que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que

se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. En aquellos suelos que se encuentren a 30 de diciembre de 2016, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable sobre el riesgo de inundación existente en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquellas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa o declaración responsable de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4 de este reglamento, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto».

Doce. Se añade el nuevo artículo 14 ter que queda así:

«Artículo 14 ter. *Procedimiento para la elaboración e integración de cartografía de zonas inundables en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables.*

1. Los organismos de cuenca en las cuencas intercomunitarias y las administraciones competentes en las cuencas intracomunitarias realizarán, conforme al Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, los mapas de peligrosidad y riesgo de inundación y la zona de flujo preferente, que conformarán la denominada cartografía de zonas inundables, junto con la delimitación de los cauces públicos y de las zonas de servidumbre y policía, en aquellas zonas identificadas conforme al artículo 5 del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 10 del mismo. Estos mapas se revisarán y actualizarán conforme a lo establecido en el artículo 21 del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio.

2. Los organismos de cuenca en las cuencas intercomunitarias y las administraciones competentes en las cuencas intracomunitarias podrán realizar la cartografía de las zonas inundables y de la zona de flujo preferente asociadas a otros cauces públicos que estimen necesarios para la protección del dominio público hidráulico y mejorar la seguridad de las personas y bienes. Una vez elaborada la cartografía, procederán a someterla a información pública durante tres meses en su portal de internet, dando adicionalmente trámite de audiencia a las administraciones