



ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DEL NUCLI ANTIC D'OLOT

Document urbanístic
de delimitació i execució

Daniel Jiménez Schlegl, Advocat urbanista
Itziar González Virós, Arquitecta i urbanista
Andreu Fontfreda i Soy, Geògraf

Gener 2026



Ajuntament d'Olot

CRÈDITS

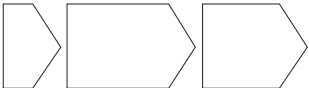
Redacció del document

Daniel Jiménez Schelgl. Advocat urbanista
Itziar González Virós. Arquitecta i urbanista

Col.laboradors

Andreu Fontfreda i Soy. Geògraf
Joan Escofet i Planas. Disseny del document

Pla de Barris i Viles
de Catalunya
2025-2029



Aquest document correspon a l' actuació amb el codi A.UR.1.1 del Programa de Pla de Barris i Viles de Catalunya 2025-2029 i està realitzat amb la subvenció del Fons de Recuperació urbana, ambiental i social de barris i viles d'atenció especial.



ÍNDEX

	PÀGINA
1. MEMÒRIA	4
1.1. Introducció	5
1.2. Objecte	7
1.3. Objectius de l'ACR	9
1.3.1. Objectius de diagnòstic	9
1.3.2. Objectius de l'operació	10
1.4. Marc legal justificatiu. L'interès públic i utilitat social de l'ACR	12
1.5. Actuacions estratègiques aplicables per a la regeneració urbana	15
1.6. Indicadors urbanístics, econòmics i socials previs amb base cartogràfica del Nucli Antic d'Olot	18
2. DELIMITACIÓ DE L' ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ I DE LES ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ EDIFICATÒRIA AL NUCLI ANTIC D'OLOT	31
2.1. Introducció	33
2.1.1. Programa de participació i cooperació	33
2.1.2. Drets i deures dels propietaris i compromisos i prerrogatives de l'actuació pública (Ajuntament)	34
2.2. Fase prèvia informativa i preacords. Convenis de cooperació	36
2.3. Les actuacions de rehabilitació edificatòria a desenvolupar. Fase diagnòstica. La inspecció tècnica preliminar	37
2.3.1. Delimitació de les ARE en el document de l'ACR	37
2.3.2. Fase diagnòstica. La inspecció tècnica preliminar	38
2.4. Convenis de col·laboració per a la rehabilitació. Contingut	40
2.5. Tramitació i efectes de l'ACR i de les ARE	43
2.5.1. Tramitació i efectes de la declaració de l'ACR	43
2.5.2. Tramitació i efectes de la delimitació de les ARE	44

	PÀGINA
3. DESENVOLUPAMENT DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DEL NUCLI ANTIC D'OLOT	46
3.1. Desenvolupament de l'ACR a través de l'execució de les actuacions de rehabilitació edificatòria	47
3.2. Criteris per a l'estudi i l'avaluació econòmica	49
3.3. Directrius per a la distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris	51
3.3.1. Principi d'equilibri en la distribució entre propietaris de beneficis i càrregues en operacions de rehabilitació edificatòria. L'equilibri financer	51
3.3.2. Operació reparcel·latòria. Bases reguladores del pagament de quotes en Comunitats de propietaris	52
3.4. Drets i deures de les persones propietàries i dels ocupants legals. Habilitacions de les Administracions públiques	53
3.5. Mecanismes de prevenció front als efectes socials negatius dels processos especulatius del mercat immobiliari	56
4. APORTACIONS PÚBLIQUES DINTRE DEL PROGRAMA D'ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ EDIFICATÒRIA AL NUCLI ANTIC D'OLOT.	60
4.1. Introducció. Contribució pública en la generació de plusvàlues privades	61
4.2. Descripció de les actuacions finançades a càrrec del Pla de Barris	64
4.2.1. Estudis pel desenvolupament de les ARE i informe tècnic preliminar [estudi sobre l'estat de l'edificació (solidesa); estudi sobre l'habitabilitat; estudi sobre l'accessibilitat; estudi sobre l'eficiència energètica; estudi social (ocupants, règim tinença); estudi sobre la viabilitat econòmica i règim de distribució de beneficis i càrregues]	65

	PÀGINA
4.2.2. Organització de les propietats afectades. Creació de comunitats de béns	65
4.2.3. Gestió comunitària	66
4.2.4. Elaboració projecte executiu	66
4.2.5. Inclusió de finques dins el programa d'ajuts destinats a l'eficiència energètica, l'accessibilitat i l'habitabilitat del Pla de Barris	67
4.2.6. Criteris d'actuacions en l'àrea de conservació i rehabilitació del nucli antic d'Olot: desenvolupament de les actuacions de rehabilitació edificatòria (ARE)	67
ANNEXOS	
1. Plànol localització àmbit ACR	69
2. Plànols d'informació	72
3. Relació de propietats en l'àmbit ACR	100
4. Fitxes d'actuació del Programa del Pla de Barris relacionades amb l'àmbit ACR i les AREs	105
5. Plànols propostes de delimitació ARE	119
5.1. Fitxa resum ARE IC6	120
5.2. Fitxa resum ARE IC16	121
5.3. Fitxa resum ARE IM4	122
5.4. Fitxa resum ARE IM1	123
5.5. Fitxa resum ARE IM2	124
5.6. Fitxa resum ARE IM3	125
5.7. Fitxa resum ARE IC5	126
5.8. Fitxa resum ARE IC7	127
6. Conveni de cooperació entre propietaris i administració	128
7. Avaluació econòmica	132
8. Informe consell científic del risc sísmic al Nucli Antic d'Olot	150

1 MEMÒRIA

1.1. INTRODUCCIÓ

El *Nucli Històric* o *Nucli Antic* d'Olot presenta des de fa dècades signes manifestos de deteriorament, mancances i abandó progressius, amb conseqüències negatives directes sobre el teixit veïnal i comercial, sobre la conservació dels edificis i dels habitatges, i amb deficiències quant a l'adaptació d'aquesta estructura urbana específica a les noves exigències legals quant a l'habitabilitat, normativa antisísmica, millora de les condicions socials, accessibilitat i eficiència energètica. Exigències legals que en tot cas s'han d'implementar en els processos de reforma y rehabilitació a desenvolupar.

Per a combatre aquella tendència, al llarg dels anys s'han encetat des de l'Ajuntament diversos plans per a la regeneració del nucli antic d'Olot: des del Projecte d'Intervenció Integral del Nucli Històric d'Olot (2004-2009), el Pla especial de delimitació d'àrees de tanteig i retracte (2005), la modificació puntual del POUM del nucli antic de 2006 i de 2011, l'aplicació de la Llei de barris mitjançant el Contracte de Barri de 2010, el Pla Integral d'Accions de Millora del Nucli Antic (PIAM) de 2017-2018, fins l'actualitat amb l'aprovació del Pla Especial Urbanístic d'Usos i Activitats al Nucli Antic d'Olot (Pla d'usos), la modificació puntual, en tràmit, del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot al Nucli Antic, i l'elaboració del Pla de Barris al Nucli Antic de la convocatòria 2025-2029 i que ha estat recentment adjudicatària de la subvenció corresponent.

Cal tenir en compte que per a les actuals iniciatives d'ordenació per a la regeneració del nucli antic d'Olot es disposa d'un marc legal vigent molt més acurat i específic per a facilitar finançament i operativament les actuacions de reforma i transformació dels centres històrics deteriorats de les ciutats.

El marc legal facilita implementar intervencions “quirúrgiques” front a actuacions unilaterals traumàtiques que opten per l'enderroc i substitució sistemàtics de l'edificació antiga o operacions d'esponjament, amb destrucció dels teixits històrics urbans després de llargs períodes d'abandó i degradació del barri i marginació del veïnat.

Cal considerar la preexistència d'un teixit urbà consolidat amb tipologies antigues molt sovint mancades d'obres de manteniment i conservació, amb deficiències estructurals, d'accessibilitat i energèticament molt deficients, i amb unes peculiaritats històric patrimonials a preservar, i que alhora concentra una població més o menys fluctuant, amb més vulnerabilitat i necessitats socio-econòmiques, culturals, educatives, etc. i, per tant, amb més indicadors de riscos que altres zones de la ciutat. Circumstàncies totes aquestes que requereixen les esmentades intervencions a petita escala i atenent a les problemàtiques singulars de cada illa, de cada casa.

Dels anàlisis efectuats per a l'elaboració dels instruments de planejament en l'àmbit de l'ACR, es poden concloure de manera resumida les següents dades rellevants a considerar en l'elaboració de plans d'actuació de regeneració del nucli antic com a àmbit d'actuació prioritària:

- 1er. Especialment en l'interior del Nucli Antic on es concentren els edificis més vells, el parc edificatori presenta en general dèficits pel que fa a la conservació i manteniment, amb deficiències estructurals, d'accessibilitat i d'eficiència energètica apuntades. Tanmateix trobem edificis singulars confrontats amb el límit del centre històric i que necessiten d'una urgent intervenció de rehabilitació.
- 2on. Així mateix, es tracta d'un àmbit on es concentra una densitat de població resident, de poc més de 131,18 hab/ha (notablement més alta que a la resta d'Olot, 64,43 hab/ha). La distribució de les densitats, tanmateix, no és homogènia. Les illes de dimensions més reduïdes, pròpies del nucli històric, tenen densitats molt més elevades que les illes molt més grans de l'entorn.
- 3er. En l'àmbit del nucli antic definit pel Pla d'usos hi ha un total 1.224 habitatges, dels quals 777 es poden considerar llars atès que consten de persones empadronades, del que es desprèn que un 36,52% dels habitatges de l'àmbit estan buits, xifra que augmenta fins al 45,08% si s'analitza la part central del nucli antic. Es constata, doncs, l'existència d'edificis totalment desocupats o infrautilitzats combinat amb un deficient estat de conservació de l'edificació, situació que més enllà de constituir un incompliment de la legalitat urbanística suposa una vulneració del dret a l'habitatge i del principi de la funció social de la propietat.
- 4art. D'acord amb les dades que es disposa sobre l'estructura de la propietat hi ha un 85,50% de propietaris no residents, dels quals 13,01% són persones jurídiques i 72,49% persones físiques. Alguns d'aquests propietaris concentren el 68,23 % de propietats constituïts en edificis sencers i/o habitatges aïlladament considerats. Dels edificis plurifamiliars habitats un 44,85% formen comunitats de propietaris. A més, de les persones residents un 72,04 % estan en règim de lloguer i un 64,01% són persones migrades.
- Aquestes dades són determinants per a dissenyar l'estratègia millor per a l'execució dels programes de rehabilitació, copsant les necessitats de la població i oferir solucions per a afavorir la cohesió social. Cal considerar que la suma d'aquests factors pot generar dificultats a l'hora d'assumir els costos i les dificultats logístiques de l'execució de les obres de rehabilitació així com d'arribar a acords amb els afectats en aquest sentit.
- 5è. Calen, doncs, actuacions integrals que possibilitin les operacions de rehabilitació i reforma edificatòria per a incrementar les condicions d'habitabilitat, especialment en els aspectes relatius a l'accessibilitat, seguretat i estabilitat i l'eficiència energètica, alhora que s'evitin processos especulatius del mercat immobiliari, l'expulsió de la població del Nucli Antic, que facilitin la cohesió social i de retruc la millora i regeneració del centre històric en el seu conjunt.

El vigent POUM d'Olot, amb caràcter general, permet al nucli històric de la ciutat la realització d'obres de rehabilitació edificatòria amb les úniques especificitats i restriccions contingudes

en la normativa urbanística del pla i d'acord amb els paràmetres urbanístics aplicables a cada zona i amb les restriccions imposades pel Catàleg de Béns Protegits. Tanmateix, als efectes de facilitar la regeneració del Nucli Antic, garantint operacions de rehabilitació es tramita la corresponent modificació puntual del vigent POUM amb una ampliació del Catàleg.

Per tal de facilitar l'actuació i per a l'eficàcia de la gestió i l'execució de les obres de rehabilitació d'immobles en zones especialment degradades del Nucli Antic, i per a evitar que aquests processos de degradació urbana puguin comportar riscos per a la cohesió social, la vigent Llei d'urbanisme de Catalunya (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya -TRLUC-) i la Llei del dret a l'habitatge (Llei 18/2007, de 26 de desembre, del dret a l'habitatge -LDH-), preveuen que els ajuntaments puguin impulsar en les zones més necessitades d'una regeneració urbana la creació de les Àrees de Conservació i de Rehabilitació (ACR).

La declaració d'un àmbit com a ACR és una alternativa legalment prevista a les operacions de transformació més comunes en la gestió urbanística (però que en el present supòsit serien més inadequades i de tramitació més lenta i complexa), mitjançant la delimitació de polígons d'actuació urbanística o l'aprovació de plans especials de millora urbana.

Per a facilitar la concreció de les actuacions de gestió i execució d'obres en les referides àrees, la llei preveu la possibilitat de fer-ho mitjançant actuacions concretes de rehabilitació edificatòria (ARE), sigui a través de l'aprovació de les ACR, a través de l'instrument de planejament corresponent o bé a través de la delimitació d'un polígon d'acord amb el procediment de tramitació dels instruments de gestió urbanística establert a l'article 119 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Amb el present document, en el marc de la vigent regulació legal, l'Ajuntament decideix impulsar una nova manera d'abordar les operacions de rehabilitació del Nucli Antic mitjançant la delimitació d'una ACR que possibilita alhora la de diverses ARE proposades, articulant les diferents actuacions estratègiques aplicables en el seu desenvolupament i l'operativa pròpia en la delimitació i execució per a la rehabilitació edificatòria.

1.2. OBJECTE

L'objecte del present document es la delimitació de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació en el Nucli Antic de la ciutat d'Olot i el seu desenvolupament integral previst, mitjançant actuacions de rehabilitació edificatòria, d'acord amb el planejament i el programa memòria d'intervenció integral, previstos per a la regeneració del centre històric, i en el marc de la legislació vigent aplicable en matèria de millora ambiental i social dels barris, habitatge i urbanisme. (Pla de Barris i Viles 2025-2029).

Aquest desenvolupament integral, més enllà d'una operació de rehabilitació i millora dels edificis d'habitatges existents, pretén conciliar i concertar diverses realitats i circumstàncies d'una relació complexa, i a vegades confrontada, en el Nucli Antic d'Olot, per a que es complementin i es possibiliti d'aquesta manera la regeneració del centre històric de la ciutat evitant la factura de costos socials per a la col·lectivitat.

L'actuació de transformació urbanística que es proposa ha de considerar, doncs, una actuació acurada, a petita escala i transversal, que abasti en el marc legislatiu vigent les realitats de:

- a)** una estructura edificatòria d'habitatges existent amb diferents graus de conservació, considerant l'estat de les deficiències (arquitectòniques, de serveis, d'habitabilitat, ambientals, d'accessibilitat i solidesa),
- b)** l'existència d'una estructura diversa de la propietat amb interessos diferents (propietat horitzontal i vertical, titular persona física o jurídica),
- c)** les condicions existents d'ocupació dels immobles i la situació i necessitats de la població ocupant,
- d)** els usos desenvolupats i les determinacions del planejament quant a l'ordenació edificatòria i la distribució d'usos,
- e)** l'avaluació econòmica de les operacions de rehabilitació i la capacitat d'assumpció dels costos per part dels propietaris,
- f)** la gestió del repartiment dels costos i la distribució de les plusvàlues urbanístiques.

Totes aquestes problemàtiques a considerar s'han de tenir en compte, a més, en un context socioeconòmic complex condicionat per l'existència de veïns i veïnes amb diferents graus de vulnerabilitat i l'embat d'un mercat immobiliari tendent a externalitzar costos i càrregues i rendibilitzar al màxim inversions i propietats.

La delimitació de l'ACR per a un desenvolupament integral respon, doncs, a un manifest interès general que conjumina amb els drets i interessos dels particulars, el foment de

la regeneració urbana, la funció social de la propietat, la cohesió social i la dinamització econòmica del Nucli Antic d'Olot.

En una operació de transformació urbana de la naturalesa de l'ACR en un centre històric com el d'Olot s'ha de considerar com un factor determinant, als efectes d'evitar conseqüències adverses als objectius d'interès general esmentats, l'existència de supòsits de vulnerabilitat habitacional o residencial i que aquesta operació en cap cas ha de contribuir. Això implica que el projecte ha de considerar les mesures socials, ambientals i econòmiques necessàries per a una recuperació de l'àmbit amb actuacions permanents en aquest sentit.

Per tant, amb el present instrument l'Ajuntament vetlla per a l'acompliment de l'esmentat interès públic materialitzat en la rehabilitació, conservació, regeneració i millora dels edificis d'habitatges i locals del Nucli Antic de la ciutat, amb criteris d'ecoeficiència, solidesa front a moviments sísmics i accessibilitat, afavorint alhora les condicions per a una reactivació comercial, cultural i de cohesió del teixit veïnal, tot evitant pràctiques especulatives del mercat immobiliari que comporten degradació dels immobles, gentrificació i destrucció del patrimoni.

El desenvolupament de l'ACR i les ARE ha de considerar així mateix que les operacions de rehabilitació tinguin en compte els objectius de reducció dels gasos d'efecte hivernacle d'acord amb la Llei 7/2021, de 7 de maig, de canvi climàtic i transició energètica (articles 8 i 21), i els criteris d'accessibilitat universal en la mesura del arquitectònicament i econòmicament viable.

Amb el present document es pretén justificar així mateix la conveniència i idoneïtat de la declaració de l'ACR i les ARE per a poder desenvolupar en la referida àrea projectes de regeneració urbana integral que, atesa la complexitat, diversitat i dimensió, requereixen d'actuacions a petita escala amb els instruments legals i econòmics (ajuts públics, fons de finançament) disponibles.

Aquesta actuació pública, compta amb la coresponsabilitat dels propietaris i la participació de tots els agents implicats. D'acord amb la llei, en les actuacions de rehabilitació i regeneració urbanes la participació de les propietats és obligatòria i tota propietat queda afecta registralment al compliment dels deures urbanístics legalment determinats. Tanmateix, el present document formula un programa d'actuació en el desenvolupament de l'ACR i ARE que més enllà dels drets i deures legalment determinats proposa un model d'actuació cooperatiu entre els diversos agents implicats, conseqüent amb la idea de intervenció a petita escala.

La iniciativa pública de l'actuació assumeix les despeses d'organització, planificació, estudis i anàlisis i gestió, a banda de l'impuls en l'obtenció dels ajuts econòmics disponibles per al finançament de les despeses pròpies de l'execució de les actuacions de rehabilitació. Es tracta no només d'una actuació requerida legalment sinó imprescindible per a avortar la dinàmica d'estancament i abandó del nucli antic i acompanyar a les persones propietàries a la rehabilitació dels seus edificis i habitatges, als quals resten legalment obligats,

incorporant als seus immobles, d'acord amb la normativa vigent, un valor afegit en matèria d'accessibilitat i eficiència energètica, tot millorant les condicions de solidesa dels edificis i d'habitabilitat dels habitatges.

L'impuls públic en la regeneració del centre històric ha de comportar conseqüentment una plusvàlua en les propietats privades que caldrà compensar igualment en les polítiques d'habitatge i en els límits legalment emparats front els processos especulatius per tal de respectar l'objectiu de la cohesió social i reactivació del teixit comercial del barri.

Els instruments de l'ACR i les ARE s'elaboren a partir de les dades sobre els edificis, l'estat dels edificis i habitatges, els usos, les propietats i els ocupants.

Per a facilitar els estudis previs imprescindibles es necessita el consens i la col·laboració entre persones propietàries i Administració. A aquests efectes la delimitació de les ARE tenen també per objecte, als efectes del desenvolupament dels projectes d'intervenció i la gestió, la delimitació d' «unitats bàsiques de cooperació», on el diàleg i informació entre propietat i Administració ha de ser oberta i constant, així com la cooperació per a la inspecció i diagnòstic dels edificis, imprescindibles per a l'elaboració dels projectes d'obra i la gestió del repartiment de beneficis i càrregues.

Mentre no es disposin de les conclusions d'aquests estudis de diagnòstic previ, i per poder avaluar els objectius establerts en el present document, s'han seleccionat 8 illes de cases, corresponent a una primera fase d'execució, que permetran centrar l'abast de les actuacions objecte de regeneració urbana de l'ACR, i establir les millors estratègies a seguir en els diferents processos d'execució per cada una de les diferents intervencions futures en altres illes.

Així doncs, l'àmbit de la present declaració d'Àrea de Conservació i Rehabilitació té per objecte incloure aquelles illes de cases i immobles independents del Nucli Antic afectats per algun punt dels seus objectius, tractant específicament aquelles illes corresponents a la primera fase per a actuacions de rehabilitació edificatòria.

La incorporació de noves actuacions de rehabilitació edificatòria en el si de l'ACR, en les fases posteriors, es podrà tramitar amb l'aprovació de l'instrument urbanístic adient, sigui mitjançant figures de planejament, de gestió o la tramitació directe de les ARE d'acord amb el procediment de tramitació dels instruments de gestió urbanística a què fa referència l'article 119 de la Llei d'urbanisme (divisió poligonal, projectes de reparcel·lació).

1.3. OBJECTIUS DE L'ACR

La regeneració urbana integral pretesa per l'ACR, juntament amb les altres actuacions estratègiques de plans i programes de regeneració urbana impulsades per l'Ajuntament d'Olot, busca aconseguir en el seu àmbit d'actuació els objectius de rehabilitació edificatòria amb tècniques sismorresistents, millora de les condicions d'habitabilitat, salut i benestar amb la implantació de mesures d'eficiència energètica, estalvi de recursos i accessibilitat; l'actualització del teixit urbà abandonat amb actuacions que afavoreixin la cohesió social amb major equilibri social, i un sentit de pertinença i apropiació pels veïns i veïnes del paisatge urbà, la revalorització històric patrimonial, impulsar el dinamisme comercial i econòmic, establir una diversitat d'usos i, de retruc, l'optimització del sòl i dels sistemes públics.

Sense suposar un objectiu específic, és evident que l'execució de l'ACR comportarà una plusvàlua pels propietaris d'edificis, locals i habitatges, tant els directament afectats per les obres de rehabilitació com els integrats en l'àrea, i aquells confrontats, que no precisen operacions de rehabilitació però que es beneficiaran de la revalorització patrimonial com efecte d'un entorn urbà millorat. En aquest sentit l'ACR hauria de servir com un mecanisme més als efectes d'evitar processos de gentrificació urbana i inflació especulativa com a conseqüència de les dinàmiques pròpies del mercat immobiliari.

Aquests objectius de l'ACR es poden programar del modus següent:

1.3.1. Objectius de diagnòstic:

- a) Recull de dades i estudi d'indicadors sobre l'estat de conservació dels edificis i dels habitatges (grau de deficiències, deficiències estructurals i d'adaptació a moviments sísmics, d'aïllament tèrmic-acústic, d'accessibilitat, de condicions d'habitabilitat, eficiència energètica, etc.).
- b) Recull de dades i estudi d'indicadors sobre la composició del teixit urbà quant als seus usos i activitats, la qualitat i distribució del teixit residencial (amb localització dels edificis i habitatges buits, usos i activitats existents, localització d'equipaments de barri, etc.). També sobre l'espai públic i sistemes d'equipaments, amb indicadors que ajudin a quantificar-los en relació a la demanda, caracteritzar-los en el teixit del nucli antic pel que fa a la seva accessibilitat, utilització i qualitat ambiental i el seu reconeixement per part de la comunitat.
- c) Recull de dades i estudi d'indicadors sobre la població resident pel que fa a dades demogràfiques de més genèriques a més específiques (densitats, població jubilada, població amb rendes baixes, amb discapacitats o dependències, etc.).
- d) Recull de dades i estudi d'indicadors sobre moviment associatiu (associacions de barri, culturals, d'esplai, religioses, etc.).

- e) Recull de dades i estudi d'indicadors sobre l'estructura de la propietat dels edificis i solars (propietaris particulars d'habitatges, d'edificis d'habitatges, propietaris persones físiques, propietaris persones jurídiques, comunitats de propietaris, etc.).
- f) Recull de dades i estudi d'indicadors econòmics en relació a la renda de las persones físiques residents, a l'ocupació, el valor patrimonial estimat de l'entorn actual i previsió del valor patrimonial estimat dels immobles i de l'entorn després de les actuacions de rehabilitació i regeneració urbana.

1.3.2. Objectius de l'operació:

- a) Pel que fa al parc edificatori residencial l'objectiu de l'ACR és **desenvolupar les actuacions de rehabilitació dels edificis a través de la delimitació de les ARE**, evitant en la mesura del possible la substitució edificatòria i fomentant la rehabilitació (d'acord amb els paràmetres de la modificació puntual del POUM en el nucli antic d'Olot).

Cada intervenció s'ha de dissenyar d'acord amb la realitat socio-econòmica i necessitats dels seus veïns i veïnes. La planificació ha de concretar el que és possible de fer-hi coordinant rehabilitació integral i manteniment de la parcel·lació existent en la mesura del possible.

L'objectiu de la rehabilitació edificatòria és implementar mesures d'eco-eficiència energètica i lluita contra el canvi climàtic, així com la inserció de mesures d'accessibilitat universal, en el marge de l'arquitectònicament possible, requerides per la legislació vigent en la matèria. Per tant, en els projectes d'obra l'objectiu és el compliment de les directrius i criteris de la Llei 7/2021, de canvi climàtic i transició energètica, i els criteris d'accessibilitat universal dels edificis d'habitatges.

Així mateix, les operacions de rehabilitació edificatòria hauran d'aplicar les mesures tècniques sismorresistents exigides.

S'aplicaran mesures de confort acústic, mesures per evitar amuntegament i assoliment de les condicions d'habitabilitat legalment exigibles. En la mesura de l'arquitectònicament possible s'implementaran solucions des de la perspectiva de gènere quant a la seguretat, composició, distribució i estructura dels edificis i habitatges a rehabilitar.

- b) Pel que fa a l'entorn urbà, l'ACR no té per objectiu cap desenvolupament de la urbanització (tasca més pròpia del planejament i de les operacions de transformació urbana que puntualment s'acordin), si bé cal entendre les actuacions de rehabilitació edificatòria d'acord amb els instruments urbanístics del planejament i dels programes de regeneració del Nucli Antic que s'estan aprovant simultàniament.

El conjunt d'actuacions té un objectiu compartit amb l'ACR relatiu al **millorament en les dinàmiques de l'entorn** respecte els espais lliures, equipaments públics, activitats en el lleure i comercials, així com respecte el paisatge urbà i patrimonial, que afavoreixin una identificació dels veïns i veïnes, i de retruc la resta d'habitants i visitants, amb l'entorn rehabilitat, el que alhora afavoreix una cultura de la cura de l'entorn necessari per a evitar la seva degradació.

- c) L'objectiu de rehabilitació i regeneració del barri -juntament amb els plans i programes que s'aprovin-, té per objectiu complementari **afavorir les condicions per a la creació d'ocupació amb la promoció de l'economia i comerç locals**.

Assolir els objectius anteriors amb l'esmentat conjunt d'actuacions té, per tant, com a objectiu **millorar les condicions socials i econòmiques dels habitants de l'àrea evitant el seu desplaçament per l'empeltament d'economies alienes o desarrelades amb dinàmiques inflacionistes, enfortir conseqüentment les relacions espontànies de veïnatge, de cohesió social i de pertinença amb un important impacte en el teixit social i la regeneració del Nucli Antic en el seu conjunt**.

- d) El conjunt dels objectius esmentats i amb el **tractament de l'àmbit de l'ACR com una àrea d'atenció especial** es justifica la possibilitat d'obtenir els ajuts públics necessaris per al cofinançament del cost de les obres de rehabilitació edificatòria i el compliment dels referits objectius.
- e) L'objectiu de la delimitació de l'ACR és servir alhora com a un mecanisme addicional per a evitar processos de degradació que aboquin als edificis a la ruïna física o econòmica i la voluntat de promotors de substituir les edificacions antigues per noves com a producte immobiliari a l'espera oportuna d'un mercat que revaloritzi el sostre. Davant les actuacions públiques que comporten una millora d'edificis, locals i habitatges i de l'entorn, amb la conseqüent revalorització de les propietats privades, l'ACR addicionalment ha de servir com a **mecanisme que ajudi a polítiques públiques de contrapès per a evitar processos de inflació especulativa del mercat immobiliari i situacions conseqüents de gentrificació urbana i fractura social**.

A aquest efectes l'ACR articula **mecanismes de millora de la recuperació pública de les plusvàlues que generi l'operació amb l'actuació i cofinançament públic**, tals com la declaració d'àrea de tanteig i retracte, la inscripció de les obligacions derivades de l'ACR i convenis de rehabilitació en el Registre de la Propietat, fixació de figures com el cens emfitèutic com a càrrega de la propietat, declaració d'ordre d'execució d'obres en compliment del deure de conservació, mesures urgents de contenció de rendes, etc.

- f) Als efectes de l'execució de l'ACR el màxim consensuada possible entre els agents implicats, es pretén, com a objectiu del desenvolupament d'aquest instrument urbanístic, **posar en pràctica mecanismes de participació directa, coordinació i informació fluida i permanent, entre propietaris i Ajuntament**, amb la delimitació dels àmbits d'actuació de rehabilitació edificatòria (ARE) com a *unitats bàsiques de cooperació*.

Així mateix en el desenvolupament de l'ACR sigui als efectes d'enriquir la informació dels indicadors socials, durant les tasques de negociació i presa d'acords i per garantir els drets de les persones ocupants legals i aquelles en risc d'exclusió social, tant en una fase prèvia, com durant l'execució i un cop finalitzades les obres de rehabilitació, es pot sol·licitar la participació d'organitzacions comunitàries que compleixin llur tasca en l'àrea (associacions, cooperatives, organitzacions tercer sector àmbit social i ambiental, moviments socials).

1.4. MARC LEGAL JUSTIFICATIU. L'INTERÈS PÚBLIC I UTILITAT SOCIAL DE L'ACR

La figura de les Àrees de Conservació i Rehabilitació malgrat constituir un instrument urbanístic sotmès al règim d'aprovació de la legislació urbanística, ve regulat en l'article 36 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge, en la secció relativa al foment de la conservació i de la rehabilitació, la qual cosa indica que es configura com un instrument d'actuació pública per a garantir el dret a l'habitatge digne i adequat i el deure correlatiu dels propietaris de conservar i rehabilitar els edificis d'habitatges (art. 30 LDH) i el de les Administracions en l'impuls, tramitació i execució pel compliment del referit deure en aplicació del principi de la funció social de la propietat (art. 33 de la CE, art. 5.1 del TRLUC).

A aquests efectes els objectius del propi marc legal de l'ACR i els descrits aquí, concretament per a la transformació del Nucli Antic d'Olot, **justifiquen plenament l'existència d'un interès públic a materialitzar mitjançant el referit instrument.**

No només es rehabiliten edificis d'habitatges, sinó que la ciutat com espai col·lectiu que pertany a tots els seus habitants es beneficia de l'operació. L'ACR, i les actuacions de rehabilitació edificatòria, poden facilitar l'incentiu per a altres projectes de rehabilitació de la ciutat. Contribueix a consolidar el teixit veïnal i comercial del nucli històric de la ciutat, afavorint les condicions ambientals per a la dinamització del barri i per a la cohesió veïnal, i afavorint l'accessibilitat, solidesa i eficiència energètica dels edificis. No sols guanya en qualitat el sostre d'usos privatis zonals sinó que aquest procés pel millorament del Nucli Antic podrà ser un model de recuperació i rehabilitació urbana per a altres zones de la ciutat.

Conscient dels esmentats objectius d'interès general, **la pròpia llei determina que la declaració de l'ACR porta implícita la declaració d'utilitat pública de les actuacions i, conseqüentment, la posada en pràctica del principi constitucional de la funció social de la propietat.**

El Tribunal Constitucional en la coneguda Sentència 37/1987, de 26 de març, revela el concepte de propietat privada en la seva dimensió estatutària, es a dir, acotat el dret d'acord amb la llei que defineix diferents estatus jurídics en funció de la naturalesa dels bens que recau i d'acord amb la progressiva incorporació de finalitats socials vinculades a l'ús i aprofitaments d'aquells bens, especialment en l'àmbit urbanístic. Senyala la Sentència 37/1987 del TC en el Fonament Jurídic Segon que *“su contenido [de la propiedad privada] esencial no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a éste subyacen, sino que **debe incluir igualmente la necesaria referencia a la función social, entendida, no como mero límite externo a la definición de su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo**”*. Continuant que, *“la Constitución reconoce un derecho a la propiedad privada que se configura y protege, ciertamente, como un haz de facultades individuales sobre las cosas, pero también y al mismo tiempo como un **conjunto de derechos y obligaciones establecido, de acuerdo con las leyes, en atención a valores e intereses de la comunidad...**”*

D'acord amb això, el marc legal justificatiu per a la delimitació de l'ACR del Nucli Antic d'Olot faculta a l'Ajuntament com a Administració actuant competent la potestat de requerir la realització d'obres en compliment del deure legal de conservació, rehabilitació i manteniment dels edificis, amb la possibilitat d'adopció de mesures d'execució forçosa, la tramitació d'ofici de les afeccions reals directes de l'immoble a l'acompliment dels deures legals de conservació, rehabilitació i manteniment, i fins i tot, amb la declaració d'utilitat pública o interès social, als efectes de l'aplicació dels règims d'expropiació, venda i substitució forçosa dels bens i drets necessaris per a l'execució de l'operació.

Amb la delimitació de l'ACR, per a l'execució dels seus objectius, s'estableixen els drets i deures dels propietaris i dels ocupants legals així com les habilitacions de les Administracions actuants, entre les que cal destacar la subjecció dels immobles inclosos en l'ACR als drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració. Així mateix, per a la consecució dels interessos públics i drets objecte de tutela, amb l'ACR es poden implementar altres institucions que deriven de la legislació aplicable als efectes de la protecció de drets i interessos públics i de tercers afectats en operacions de compra i lloguer, així com l'aplicació de mesures per a prevenir la retenció i deteriorament especulatiu dels immobles, evitar la segregació i exclusió residencial i situacions d'us anòmal dels habitatges.

A banda dels esmentats principis rectors que legitimen l'actuació de transformació urbana amb la conservació i rehabilitació del Nucli Antic d'Olot (funció social de la propietat -drets i deures de la propietat-, en el marc de la funció pública de l'urbanisme), cal considerar que la delimitació de l'ACR respon a altres principis rectors recollits en la legislació urbanística i desenvolupats en la legislació sectorial.

Així, el l'ACR ha de respondre als principis de desenvolupament urbanístic sostenible també en un sòl consolidat com el Nucli Antic d'Olot, i que comporta la utilització racional del sòl quant a usos i la rehabilitació edificatòria d'acord amb les exigències mediambientals i criteris d'eficiència energètica, amb preservació dels valors històrics, culturals i paisatgístics, per a garantir la qualitat de vida dels habitants i les generacions futures, la protecció front als riscos naturals, major protecció ambiental i major accessibilitat, afavorint la cohesió social i evitar processos de gentrificació i especulació immobiliària.

Als efectes de la gestió, per a possibilitar l'execució de les actuacions de rehabilitació edificatòria, els principis rectors urbanístics a tenir en compte són el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues urbanístiques entre propietaris i la participació de la comunitat de les plusvàlues generades per l'actuació urbanística indicada en l'apartat d'objectius. Així mateix, en l'elaboració dels instruments de planejament, programes i per a la gestió el principi de transparència i participació ciutadana es configura com un principi rector en tota actuació urbanística de la que l'ACR tampoc resta exclosa.

Tots aquests principis venen desenvolupats en la següent relació de disposicions i que constitueixen el marc legal justificatiu de la present ACR del Nucli Antic d'Olot:

- **Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sol i Rehabilitació Urbana** (TRLURH). Constitueix el marc legal bàsic per a garantir les actuacions públiques de transformació urbanística de rehabilitació i els drets d'igualtat dels afectats.
- **Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya** (TRLURH). En aquesta norma es consagren els principis rectors urbanístics establint els instruments normatius bàsics per a possibilitar la seva materialització. Específicament la seva Disposició Addicional 5ª regula les actuacions de rehabilitació edificatòria (ARE) en el medi urbà, el seu procediment i els drets i obligacions de les persones propietàries
- **Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge** (LDH). Constitueix el marc legal bàsic per a garantir els drets dels ocupants dels habitatges, les condicions que han de garantir un habitatge digne i en condicions. Aquesta norma regula a aquests efectes les àrees de tanteig, les condicions per a la qualitat del parc immobiliari, drets i deures dels propietaris d'habitatges, el foment de la conservació i rehabilitació i, especialment, les àrees de conservació i rehabilitació (ACR).
- **Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici**. Aquest Decret té com a principal objectiu -en el marc urbanístic del deure de tot propietari de la conservació i la rehabilitació de les edificacions-, el foment de la cultura del manteniment dels edificis d'habitatges i facilitar el coneixement de l'estat en què es troben, per tal que les persones propietàries i, en el seu cas, les comunitats de propietaris, puguin programar les actuacions i acordar l'aportació dels fons necessaris que cal adoptar, a curt i mitjà termini, per a la rehabilitació, la conservació i l'adequació dels habitatges als requeriments tècnics que regula la normativa vigent.
- **Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge**, quant a norma que estableix mesures davant la desocupació permanent dels habitatges o usos anòmals i el deure dels propietaris d'edificacions de dedicar-les a usos compatibles amb l'ordenació urbanística, el dret legal de tanteig i retracte en favor de les Administracions, la possibilitat d'afectació parcial d'edifici plurifamiliar objecte de reforma o ampliació a habitatge de protecció pública i mecanismes per al manteniment del parc d'habitatges existent per fixar-hi la població resident, entre d'altres.
- **Llei 11/2022 de 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles**. Regula el marc operatiu de les ACR i ARE per a l'obtenció dels ajuts del fons de recuperació pel finançament d'actuacions de rehabilitació d'edificis, amb reallotjament, situats en àrees que per les seves deficiències o altres factors de degradació urbana i desequilibri en la cohesió social requereixen una atenció especial per part de les Administracions. Són actuacions de rehabilitació per tal de

millorar l'eficiència energètica, l'accessibilitat, la seguretat o habitabilitat d'edificis, com en el cas present, ubicats en nuclis històrics degradats amb un nivell de protecció patrimonial.

- **Llei 7/2021, de 20 de maig, de canvi climàtic i transició energètica.** Es la norma marc per a la aplicació de les millores d'eficiència energètica, protecció ambiental, descarbonització, en matèria de rehabilitació d'edificis.
- **Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat i Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya.** Aquesta norma regula les directrius tècniques bàsiques per a l'establiment de les condicions d'accessibilitat universal dels edificis en actuacions de rehabilitació.
- **Llei 38/1999 d'ordenació de l'edificació,** quant a les exigències tècniques i administratives de l'edificació, compresa les intervencions en edificis existents quan alterin la seva configuració arquitectònica.
- **Llei 12/2017, del 6 de juliol, de l'arquitectura.** La norma estableix mesures de foment i impuls de la qualitat arquitectònica i urbanística, i de la contractació de la redacció de projectes, de la direcció i de l'execució de les edificacions, entre d'altres.
- **Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, d'adopció de mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.** Aquesta norma d'adopció de mesures urgents en matèria d'urbanisme i habitatge introdueix modificacions en l'articulat de la LDH i del TRLUC y el seu Reglament, la Llei 11/2022 de millorament urbà, el Decret Llei 17/2019 de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, o Llei 12/2017 d'arquitectura, entre d'altres, amb incidència en l'aprovació de l'ACR i de les actuacions de rehabilitació en edificis d'habitatges.
- **Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme.** Aquesta norma recent (DOGC núm. 9574 de 31 de desembre de 2025) regula mesures a adoptar per a garantir el dret a l'accés a l'habitatge, tot incorporant modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge; del Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària; del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, i de la Llei 11/2022, de 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles. Les mesures també afecten aspectes de la regulació urbanística, per tant la Llei 11/2025 incorpora modificacions del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.
- **Decret Llei 1/2025, de 28 de gener, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes** (lloguer), especialment pel que fa a la regulació en els articles 7 i 9 de mecanismes per a evitar un augment especulatiu de rendes de lloguer.

- **Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.** Norma aplicable a nivell estatal on es regulen els principis bàsics pel compliment de la normativa sectorial i autonòmica en matèria d'habitatge als efectes de garantir la funció social de l'habitatge i garantir l'ús habitacional en condicions assequibles i dignes.
- **Resolució de 14 de març de 2024, de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana, per la que es publica la relació de zones de mercat residencial tensat que han estat declarades en virtut del procediment establert en l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, en el primer trimestre de 2024.** S'inclou el municipi d'Olot com a zona de mercat residencial tens durant el període de 3 anys comptats des de la publicació oficial de la resolució (15 de març de 2024).

Tanmateix, a banda del referit marc legislatiu, les actuacions previstes en l'ACR del Nucli Antic d'Olot es realitzen en sintonia amb altres actuacions públiques estratègiques per a la regeneració del Nucli Antic d'Olot.

ACTUACIONS ESTRATÈGIQUES APLICABLES PER A LA REGENERACIÓ URBANA

Històricament les intervencions públiques en el Nucli Antic d'Olot han estat abundants tant pel que fa a intervencions puntuals en espais, carrers o equipaments com les relatives al conjunt urbà, i tant pel que fa a actuacions de millora, regulacions d'usos o bé d'ordenació de l'edificació, com d'urbanització del barri.

- A la web municipal de l'ajuntament d'Olot es poden consultar les diferents figures de planejament (Plans especials, aprovació del POUM i modificacions puntuals del POUM des de 1986) referides a l'àmbit del nucli antic.
- Paral·lelament s'han anat aprovant altres instruments amb l'objectiu de portar a terme actuacions integrals de regeneració del nucli antic. Així, són destacables el **Projecte d'Intervenció Integral del Nucli Històric d'Olot (2004-2009)** en el marc del programa de barris i àrees d'atenció especial (Llei de barris) on es van portar a terme un nombre important d'intervencions al nucli antic, des de creació de nous espais públics i urbanització fins la construcció de promocions d'habitatge (protegit i lliure) i ajuts a la rehabilitació.
- A l'any 2005 es va desenvolupar un **Pla especial per a la delimitació d'àrees de tanteig i retracte** que establia el dret de tanteig i retracte municipal sobre 21 edificis a l'entorn de la plaça de Campdenmàs i del carrer Valls Vells del nucli antic.
- **El Contracte de Barri de 2010** suposà la continuïtat en el finançament de l'aplicació de la Llei de barris per a actuacions urbanístiques i per a dinamització i millora dels edificis residencials i en la intervenció comunitària.
- Resulta especialment destacable l'aprovació del **Pla Integral d'Accions de Millora del Nucli Antic** (PIAM) de 2017-2018, actualment en execució i que, plantejant una estratègia global d'intervenció en el nucli antic pel que fa a aspectes com l'habitatge i inclusió, patrimoni i identitat, convivència i connectivitat i diversitat d'usos, es el marc de referència de les actuacions a dur a terme quant a les propostes de planejament i les actuacions de rehabilitació de l'àrea de conservació i rehabilitació present, en aspectes com la rehabilitació i modalitats de gestió dels habitatges i locals buits i la seva dinamització.
- També es del tot rellevant les aportacions del treball d'anàlisi, diagnosi i propostes que al febrer del 2021, la cooperativa Celobert va entregar a l'Ajuntament d'Olot amb el títol d'**Estudi per a la rehabilitació, captació i mobilització d'habitatges i locals al Nucli antic d'Olot**.

Malgrat l'execució de les al·ludides mesures, les dinàmiques poblacionals, les del mercat immobiliari, i de l'activitat econòmica i comercial de la ciutat, les noves demandes i

necessitats de la població, les noves problemàtiques socioeconòmiques i els nous règims normatius amb l'objectiu d'afrontar aquestes noves dinàmiques i problemàtiques, i alhora d'impulsar les noves exigències tècniques en la rehabilitació, en la eficiència energètica, la seguretat i accessibilitat dels edificis i l'habitabilitat dels habitatges, han ampliat molt l'abast dels objectius de regeneració urbana dels nuclis històrics.

Per tant, al costat dels nous règims normatius l'ajuntament d'Olot impulsa l'aprovació dels instruments de planificació i programes que contenen estratègies d'actuació pública que acompanyen i condicionen l'execució de l'ACR i les actuacions de rehabilitació a fi d'assolir els objectius ja indicats d'una actuació pública integral en la regeneració del nucli antic d'Olot.

En aquest sentit cal fer esment dels següents plans i programes que acompanyaran a la present ACR.

Plans i programes en tràmit i aprovats a nivell local

- **Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot al Nucli Antic**, on es tractaran qüestions com qualificacions de finques com a sistema d'equipaments -equipaments comunitaris d'allotjament dotacional (Decret Llei 17/2019), equipaments culturals, equipaments docents/llar d'infants, etc- delimitació de nous àmbits d'actuació de rehabilitació edificatòria; desafectació d'alineacions obsoletes; increment de zones verdes i espais lliures; revisió de la regulació d'alçades edificatòries, sota cobertes i volums disconformes; regulació dels usos turístics en edificis d'habitatges (prohibició dels Habitatges d'Us Turístic, l'habitatge permanent ha de ser l'ús habitual, regulació en Disposició Transitòria de la MPOUM dels pisos turístics existents); revisió del catàleg de patrimoni històric arquitectònic per incrementar la protecció i inclusió d'elements (regulació de les intervencions en el cas d'elements protegits que condicionen l'accessibilitat); regulació dels usos en planta baixa i planta primera.
- **Pla Especial Urbanístic d'Usos i Activitats al Nucli Antic d'Olot** (Pla d'usos), que respon a la necessitat de regular les activitats econòmiques als locals i plantes baixes, determinant quins usos no són compatibles amb l'ús residencial dels edificis i quines cal limitar per tal d'evitar el monocultiu comercial i l'empobriment de la qualitat de l'oferta i la pèrdua en la diversitat comercial necessària per a garantir el comerç de proximitat i qualitat de vida al Nucli Antic. L'objectiu és influir, preservar i millorar la qualitat ambiental de l'espai públic i dels carrers en particular així com equilibrar en el territori els emplaçaments de les activitats per tal que aquestes puguin satisfer les necessitats generals del barri i impedir les acumulacions excessives d'aquelles que generen distorsions en la convivència entre veïns i usuaris.

L'àmbit delimitat del Pla d'usos té una extensió de 140.310 m² de manera que l'àmbit de conservació i rehabilitació s'hi hagi d'encabir i tot i que els objectius principals de les dos figures urbanístiques difereixen pertanyen de la mateixa realitat urbanística del



Veure Annex 2. **Plànol 1.** Àmbit PIAM-PEU



Veure Annex 1. **Plànol 2.** Àmbit ACR



Veure Annex 1. **ORTOFOTOMAPA ACR**

teixit i d'una realitat socio-econòmica de la població, per la qual cosa els indicadors estudiats per a l'aprovació del primer son referents per a la delimitació del segon.

- **Programa Memòria d'intervenció integral en el nucli antic d'Olot.** Amb aquest programa es delimita un àrea on s'inclou l'ACR i les AREs amb un programa d'actuacions globals, amb mesures de desenvolupament comunitari i acció social. La declaració de l'ACR s'adopta en el marc de l'esmentat programa per a la rehabilitació i promoció del barri considerat com una àrea urbana que requereix atenció especial. El programa constitueix un requisit per a optar al fons de recuperació urbana, ambiental i social de barris i viles d'atenció especial d'acord amb la Llei 11/2022, de 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles. Amd data de desembre del 2025 es va comunicar a l'Ajuntament d'Olot que el projecte per a la intervenció al Nucli Antic d'Olot havia resultat la millor puntuació i era adjudicatari de la subvenció en els propers 5 anys.

Plans i programes supralocals

- Dintre del **Pla de Govern de la Generalitat de Catalunya** (Acord de Govern de 23 de desembre de 2024), està previst impulsar la regeneració social i urbana als pobles i ciutats per reduir les desigualtats territorials i socials. A aquests efectes està prevista l'aprovació del Decret de desplegament de la Llei 11/2022 de millorament urbà, ambiental i social de barris i viles o Pla de barris, així com l'aplicació de mesures per a

l'increment del parc d'habitatge assequible i la rehabilitació energètica i estructural del parc existent.

- **Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya**, d'octubre de 2024, per a la planificació i programació de les polítiques d'habitatge a tot el territori de Catalunya durant els pròxims 20 anys.

L'objectiu general del Pla s'aconseguir fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat a Catalunya d'acord amb les necessitats i característiques de cada llar i de cada territori, entenent com habitatge digne i adequat aquell que reuneix unes condicions de: preu, localització, entorn urbà, règim de tinença, estabilitat residencial, superfície, qualitat, disseny (inclòs condicions d'accessibilitat universal) i altres aspectes físics que s'adeqüen a les necessitats i característiques de la llar, i permeten el lliure i complet desenvolupament de totes les persones membres d'aquesta llar.

Dintre de les propostes d'actuació del Pla a partir de les dades obtingudes dels indicadors, respecte l'estat dels edificis d'habitatges, accessibilitat i abandó el Pla conclou que "davant aquestes dades, resulta evident que per millorar l'eficiència del parc residencial, reduir l'estoc d'habitatge buit i incrementar la mobilització d'aquests habitatges cap al lloguer social cal desenvolupar polítiques de rehabilitació i millora de les seves condicions per la seva posada en el mercat. En altres paraules, les polítiques de mobilització de l'habitatge buit, en molts casos, hauran d'anar acompanyades d'ajuts i incentius a la rehabilitació i millora d'aquest segment del parc perquè siguin efectives".

Aquests son, doncs, els plans i programes, que constitueixen les estratègies d'actuació integral en barris que requereixen atenció especial amb incidència particular em el nucli antic d'Olot, així com els ajuts previstos pel finançament de dites actuacions. La declaració de l'ACR s'adopta en el marc d'aquestes polítiques a fi de que les actuacions de rehabilitació edificatòria impliquin, a més, actuacions comunitàries de millorament urbà, social i ambiental.

1.6.

INDICADORS URBANÍSTICS, ECONÒMICS I SOCIALS PREVIS AMB BASE CARTOGRÀFICA DEL NUCLI ANTIC D'OLOT

Als efectes de la delimitació de l'ACR així com per a la selecció dels àmbits prioritaris d'actuació de rehabilitació edificatòria, s'han emprat diversos indicadors amb base cartogràfica i de dades numèriques i percentuals, i dades descriptives, sobre la base dels estudis previs elaborats per als plans i programes per a la regeneració del Nucli Antic.

Així, s'han considerat els indicadors de les diagnosis per a les actuacions en el marc del *Pla Integral d'Accions de Millora del Nucli Antic d'Olot*, els recollits per a l'elaboració del *Pla Especial Urbanístic d'usos i activitats al nucli antic d'Olot*, l'*Estudi per a la rehabilitació, captació i mobilització d'habitatges i locals al Nucli Antic d'Olot. Anàlisi, Diagnosi i Propostes* (Febrer 2021), elaborat per l'equip tècnic "Celobert Arquitectura, Enginyeria i Urbanisme, SCCL", i les dades més recents obtingudes per l'equip tècnic municipal de l'*Espai Cooperatiu per a la regeneració del centre històric d'Olot* i les facilitades per diversos organismes públics.

Els indicadors obtinguts amb els estudis previs i recull de dades son una eina que serveix per a mostrar unes dades o unes característiques específiques de la realitat, en aquest cas urbanística, en matèria d'habitatge i socioeconòmica de la població i les activitats del Nucli Antic d'Olot, que proporcionen informació sobre un estat, situació o procés. Aquesta informació permet comprendre aquell estat, situació o procés i avaluar-lo a fi i efecte de dissenyar i articular les actuacions públiques necessàries per a corregir les disfuncions, deficiències, necessitats detectades, o bé avaluar l'impacte sobre el terreny d'una política pública, amb els seus plans i programes.

Sense perjudici dels indicadors emprats per a l'elaboració del present document que justifiquen la delimitació i declaració de l'àrea de conservació i rehabilitació del Nucli Antic d'Olot, resulta necessari estudiar amb més profunditat i descendir a la casuística concreta de cada illa, cada edifici, cada habitatge i cada propietari i ocupants per a determinar les diferents problemàtiques que es donen en cada cas i que poden constituir els motius del procés de deteriorament dels edificis i de l'entorn urbà i els obstacles a la conservació i rehabilitació dels edificis, així com de la pròpia solució a aquests problemes.

Per a descendir a aquest nivell de concreció i obtenir els indicadors necessaris per a concretar finalment les actuacions de rehabilitació edificatòria així com la gestió de les mateixes, cal l'estudi i anàlisi de cada edifici d'habitatges i de cada habitatge en el marc cooperatiu entre propietats, ocupants i equip tècnic contractat per l'Ajuntament, per tal de acordar el procediment i les condicions per poder accedir-hi.

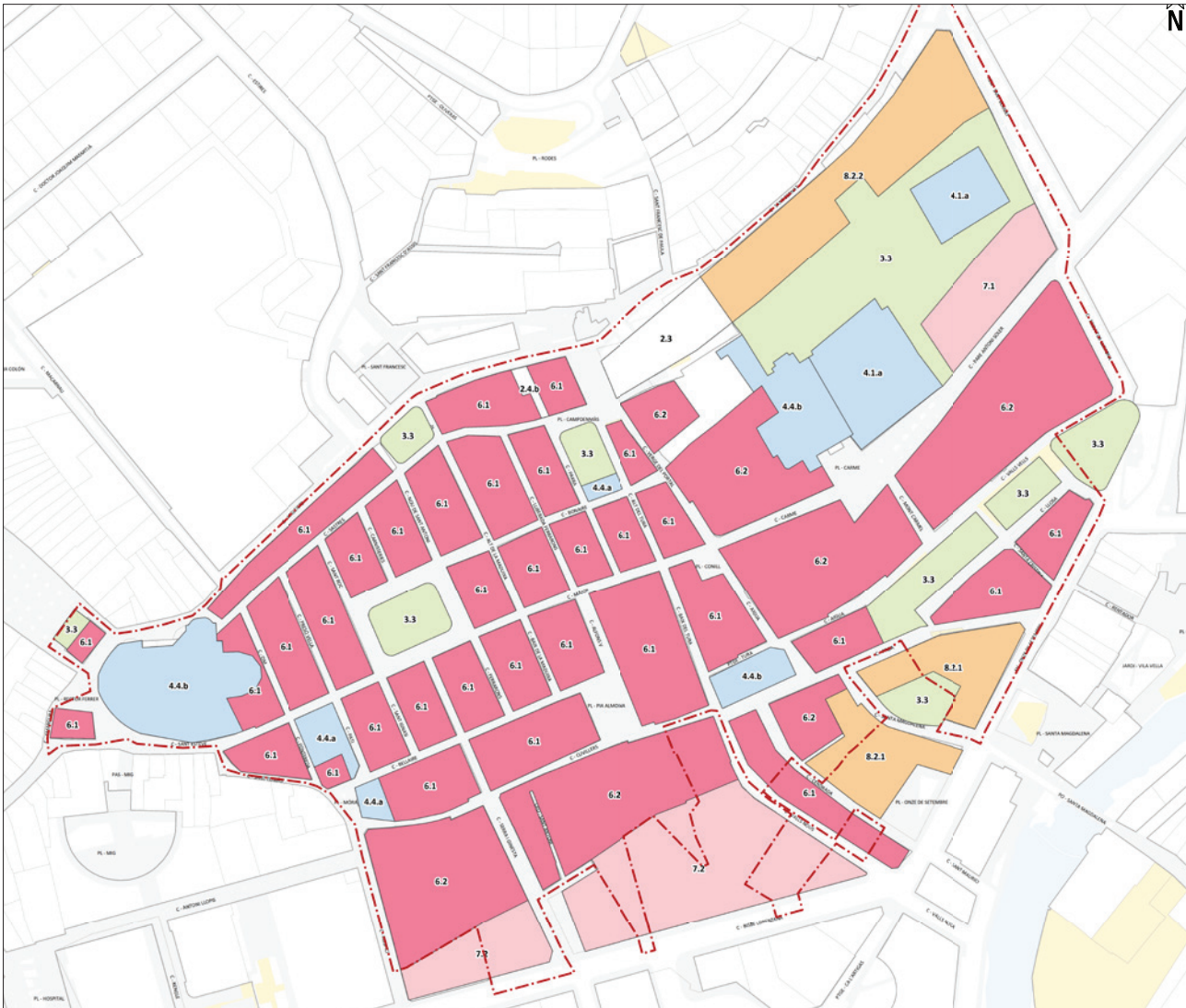
Aquí, per a la delimitació de la present ACR en atenció als seus objectius s'han considerat els següents indicadors genèrics:

A) Indicadors urbanístics

A.1. Ordenació tipologia edificatòria, usos i sistemes comunitaris segons planejament

D'acord amb l'ordenació del POUM d'Olot de 2003 i les successives modificacions, en l'àmbit espacial del Nucli Antic la majoria del sòl està qualificat de zona de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria (clau urbanística 6) amb diferents tipologies dels edificis plurifamiliars i règims d'intervenció sobre els mateixos.

A l'àmbit hi ha, però, sòls destinats a equipaments, i d'algunes illes qualificades com a zona de conservació i d'implementació de l'estructura urbana edificatòria (clau 7) o com a zona de renovació de l'estructura urbana (clau 8). La regulació d'aquestes zones (claus 6, 7 i 8) es troba als articles 201 i següents de les Normes Urbanístiques (NNUU) del POUM d'Olot; que proposen diferents condicions d'ordenació de l'edificació i dels patis interiors d'illa per a cada tipologia.



Veure Annex 2. **Plànol 3. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA**

Per a les zones de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria del centre històric (clau 6), l'article 206 de les NNUU preveu que el tipus d'intervenció permès amb caràcter general és el de rehabilitació de les edificacions existents, tret de les construccions més recents, i de les que no presentin valors propis o ambientals a protegir, en les que es permetrà la renovació o substitució.

Sense perjudici de que el planejament general determini que les condicions d'intervenció hauran de desenvolupar-se a través de la figura del planejament especial. En l'actualitat continua vigent el Pla Especial de Rehabilitació del Nucli Antic, aprovat definitivament el 8 d'octubre de 1986, pel que fa a les condicions d'habitabilitat, cromatisme i textura de les façanes, tipus de tancaments i rètols, i altres elements sobre la via pública.

En el cas d'obres de gran rehabilitació o en cas de substitució de l'edificació existent, d'acord amb l'article 207.2 de les NNUU, no es permetrà disminuir l'alçada lliure entre forjats de les plantes pis ni incrementar el nombre de plantes pis; però si determinades plantes pis de l'edificació existent no tenen l'alçada mínima lliure exigible es permetrà incrementar l'alçada total de l'edifici fins l'alçada que resulti d'adaptar les plantes que incompleixen a l'alçada mínima lliure.

Per a les zones de conservació i d'implementació de l'estructura urbana edificatòria (clau 7) i les zones de renovació de l'estructura urbana (clau 8), les NNUU del POUM no limiten la realització d'obres de rehabilitació, que només s'hauran d'ajustar a les condicions d'ordenació de l'edificació fixades per a cada zona.

A.2. Espais públics (espais lliures, zones verdes i equipaments).

Pel que fa als espais públics dels espais lliures i zones verdes i els equipaments, els indicadors urbanístics a considerar són els que determina el planejament vigent i els emprats per al desenvolupament del Pla Integral d'Accions de Millora del Nucli Antic d'Olot (PIAM), i que s'han utilitzat en l'elaboració del Pla d'usos del Nucli Antic, així com els analitzats per l'equip tècnic de l'Espai Cooperatiu per a la delimitació de l'ACR.

Els indicadors resultants s'han de considerar, juntament amb els indicadors més específics per a les accions de rehabilitació edificatòria, com a part integral de la informació necessària per a l'adopció de les accions per a la regeneració del Nucli Antic. Es tracta de conèixer dades i necessitats per a potenciar i dinamitzar el centre històric també com espai de cohesió social, oferta cultural i lúdica, millora del paisatge urbà i pol d'atracció de la ciutat.

En aquest sentit, el PIAM estableix que el Nucli Antic requereix de noves centralitats a les actuals que donin un caràcter més cohesionat, atractiu i dinàmic al conjunt, a partir de diversificar les activitats comercials, socials, econòmiques i ciutadanes. La intenció és reconduir la situació actual de desequilibri entre un desplaçament de l'activitat cap a un extrem de l'àmbit i el deteriorament de l'altre, aconseguint nous nodes d'activitats d'usos públic i privats que actuïn com a pols d'atracció.

Per a desenvolupar el PIAM l'equip tècnic ha elaborat un *Pla de millora de places i placetes* amb l'objectiu de millora de l'espai públic del Nucli Antic, per fomentar l'estada i els usos ciutadans de qualsevol edat, posant en valor les singularitats i atractius del centre de la ciutat d'Olot. El Pla preveu millores transversals i actuacions més específiques de naturalesa diversa de les que cal destacar el foment de l'activitat comercial i de serveis a les plantes baixes vinculades a les places i l'apadrinament de cada plaça per una entitat, vinculant un espai públic amb un lloc de trobada interior. La clau del Pla de Millora és entendre les places com àmbits estratègics que permetin vehicular accions de noves centralitats, entre elles la dinamització de les activitats vinculades a les plantes baixes.

Per tal d'arribar a aquest objectiu es proposa crear un parc de locals públics que serveixi per dinamitzar les plantes baixes, incidint en aquelles zones amb activitat decreixent, prioritzant la incidència visual al carrer i el potencial per restablir la continuïtat comercial. La intenció és apadrinar cada plaça amb locals o equipaments d'ús públic que complementin els que ja són existents i donin un nou impuls a la vida del barri.

Com a indicadors dels espais lliures, zones verdes i equipaments al Nucli Antic s'han considerat les següents dades i propostes:

Els espais lliures i zones verdes qualificats dins l'àmbit es localitzen en el Passeig de la Muralla, les places de Les Monges, Major i Campdenmàs i en l'antiga finca de Can Tané al carrer Verge del Portal. Així mateix, a 50 metres de distància de la delimitació del nucli antic trobem les zones verdes del volcà Montsacopa i la zona verda fluvial conformada pels Jardins



Veure Annex 2. **Plànol 4. ZONES VERDES**

de la Vila Vella Els espais lliures i zones verdes qualificats vinculats a l'àmbit constitueixen el 5,24% de la superfície de l'àmbit amb una ratio de 2,27 m2 per cada 100m2 edificats. La superfície de zona verda amb un enjardinament mínim del 60% és del 0,38% del total.

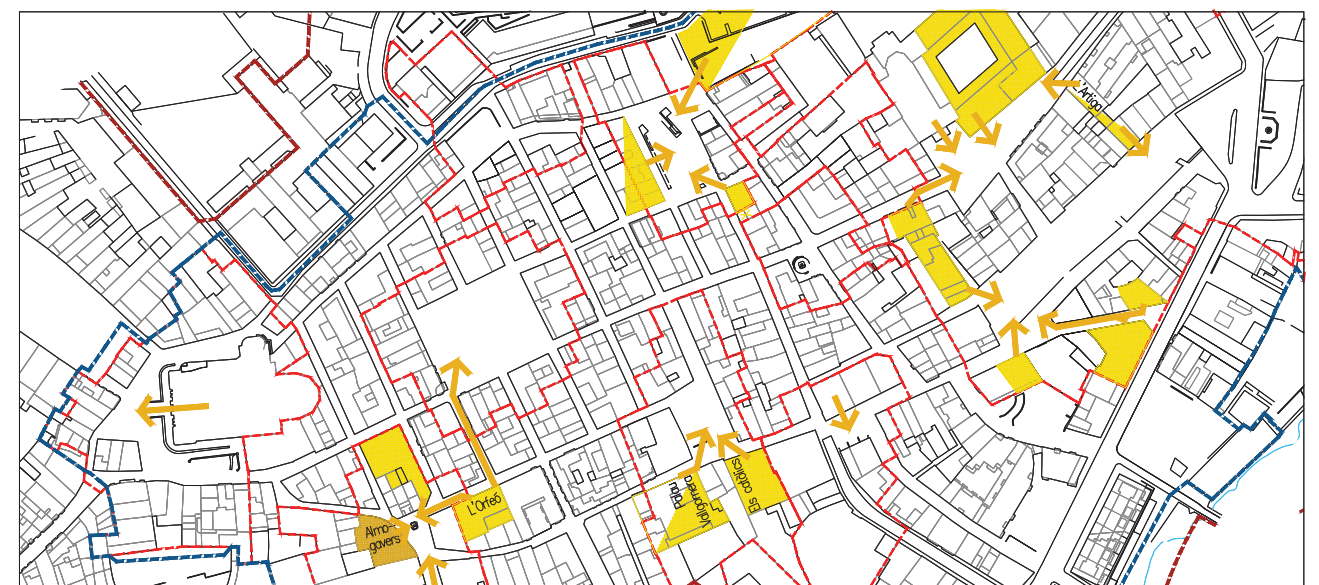
Els equipaments actualment existents a l'àmbit d'acord amb el plànol informatiu es localitzen en: L'Església de Sant Esteve, el Santuari de la Mare de Déu del Tura, Església i Convent del Carme, la biblioteca Marià Vayreda, l'Escola d'Art d'Olot.

Els equipaments existents constitueixen el 5,06% de la superfície de l'àmbit amb una ratio de 7,59 m2 per cada 100m2 edificats.

En el plànol d'estudi núm. 05 per a la redacció del Pla d'usos s'assenyalen els equipaments existents i els previstos com a activadors a la vida urbana amb indicació dels fluxos "d'apadrinament" de l'espai públic respecte els equipaments.

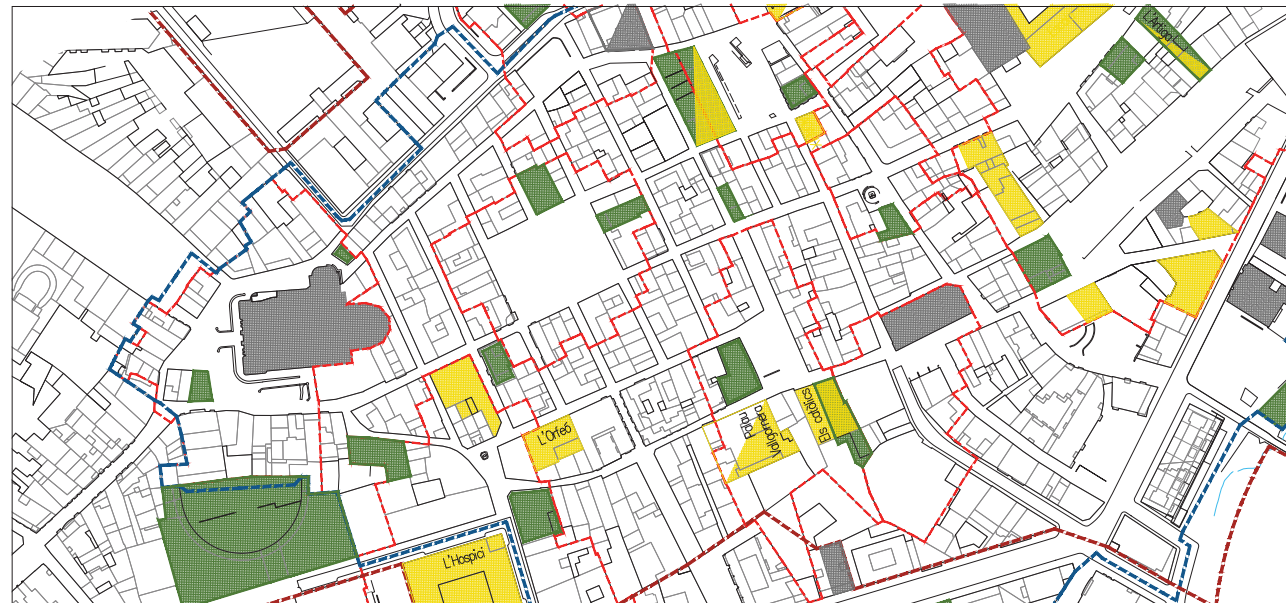


Veure Annex 2. **Plànol 5. EQUIPAMENTS**



Veure Annex 2. **Plànol 6. EQUIPAMENTS / PEU.**
Font: Equip tècnic "Un Parell d'Arquitectes"

Així mateix, al plànol 04 s'indiquen els equipaments, existents i previstos, d'ús públic, activadors a la vida urbana, els que tenen una relació limitada amb el carrer i el parc de locals públics en planta baixa i on s'indica la selecció de locals per a dinamitzar les plantes baixes.



Veure Annex 2. **Plànol 7.** PARC DE LOCALS PÚBLICS / PEU.
Font: Equip tècnic "Un Parell d'Arquitectes"

A.3. Patrimoni històric arquitectònic protegit.

Com a indicador urbanístic a considerar, el POUM d'Olot incorpora un Catàleg de Béns Protegits, en el qual s'inclouen diverses edificacions del Nucli Antic. Per a aquestes edificacions, les fitxes del Catàleg fixen determinades condicions de rehabilitació, conservació i consolidació que s'hauran de respectar necessàriament en les intervencions que es realitzin, com per exemple, l'obligació de mantenir els volums existents o de no modificar la façana.



Veure Annex 2. **Plànol 8.** BENS PATRIMONIALS

A aquests efectes la tramitació de la modificació puntual del POUM en el Nucli Antic d'Olot preveu una ampliació del catàleg.

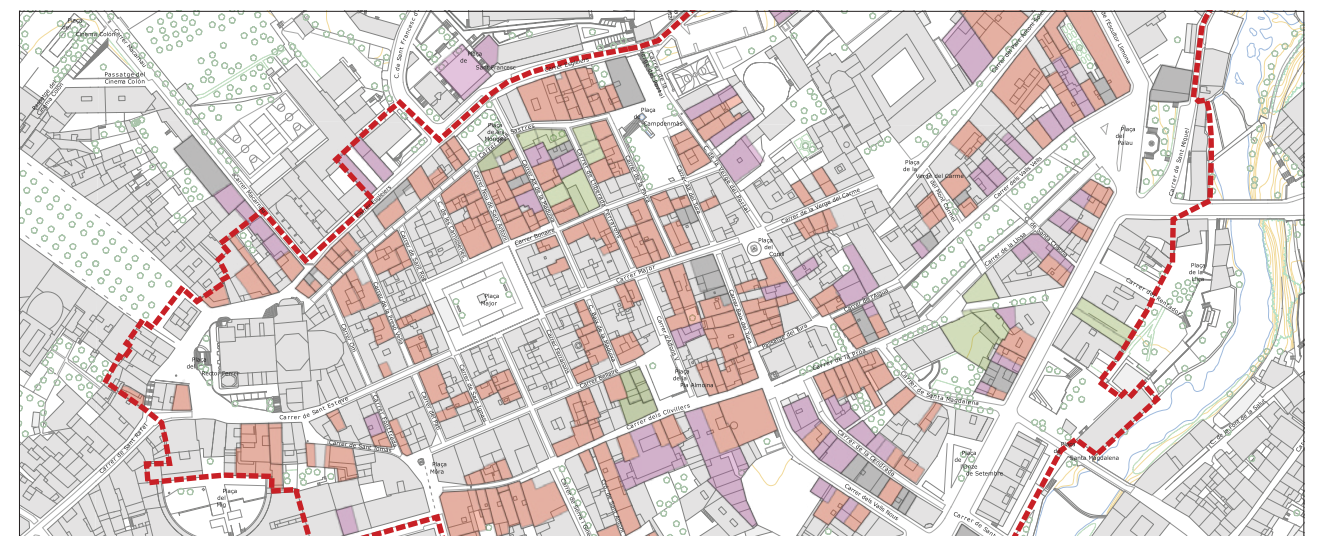
A.4. Solars edificables

Pel que fa a l'indicador de solars existents edificables però sense edificar a considerar, pel que fa a la gestió urbanística de l'àmbit, aquests es localitzen en les tres illes de cases situades entre els carrers Sastres i Bonaire i carrer nou de sant Antoni i carrer Parra, així com en l'extrem de l'Illa tocant a la plaça Pia Almoina entre els carrers Bellaire i Cuvillers, al carrer Verge del Portal, al carrer Proa i en l'Illa al Passeig Muralla entre els carrers Proa i Santa Cristina, així com en l'extrem nord de l'àmbit a la Ronda Sant Bernat tocant a l'illa del Carne.

Els solars representen el 2,61% de la superfície total de l'àmbit i suposen 10.000m2 de sostre potencial.



Veure Annex 2. **Plànol 9.** SOLARS



Veure Annex 2. **Plànol 10.** PLANTES BAIXES SENSE ACTIVITATS / aa08 PEU

Malgrat els indicats solars portin molts anys sense cap acció edificatòria encara no consten inscrits en el Registre municipal de solars sense edificar. Un cop s'aprovi aquest document ACR, es passarà a fer la inscripció en el Registre Municipal i a comunicar-ho als seus propietaris. El plànol aa08 del Pla d'usos indica en verd els solars sense edificar al Nucli Antic.

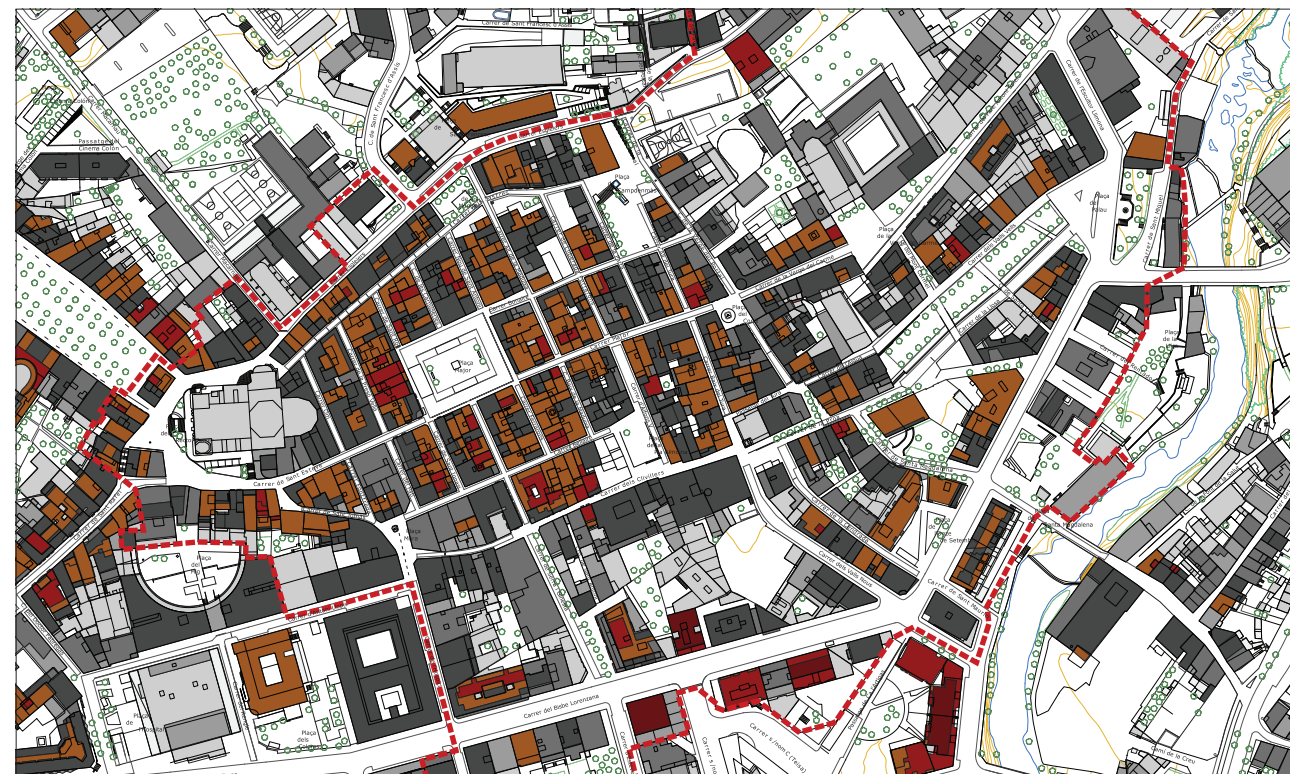
B) Indicadors d'edificis d'habitatges

Atès que un dels objectius principals per a la designació de l'àrea de rehabilitació i conservació és el de la intervenció per a la rehabilitació edificatòria els indicadors de l'estat actual del parc d'edificis d'habitatges resulta fonamental per a concretar en una fase posterior les intervencions necessàries.

Els indicadors següents són els generals, sense perjudici de que l'equip tècnic seleccionat elabori l'estudi particular de cada illa de cases als efectes d'establir un diagnòstic real i actual de l'estat, les necessitats de rehabilitació i reforma i les propostes d'intervenció i estudi econòmic.

B.1. Tipologies edificatòries (nombre de plantes).

En el document del Pla d'usos del Nucli Antic en tramitació s'incorpora l'indicador grafiat en el plànol am02 dels edificis d'habitatges existents amb el nombre de plantes existent on es poden constatar edificis que o be no han esgotat tot l'aprofitament que l'atorga el planejament o bé en superen col·locant-lo en situació urbanística de disconformitat.



Veure Annex 2. **Plànol 11.** ALÇADES DE L'EDIFICACIÓ / am02 PEU

D'acord amb el POUM vigent, la qualificació 6.1. l'alçada de l'edifici és l'existent i en supòsits que l'alçada existent sigui menor es permet planta baixa més 3 plantes pis. La quarta planta pis, en cas de ser existent, adoptarà el caràcter de terrat cobert.

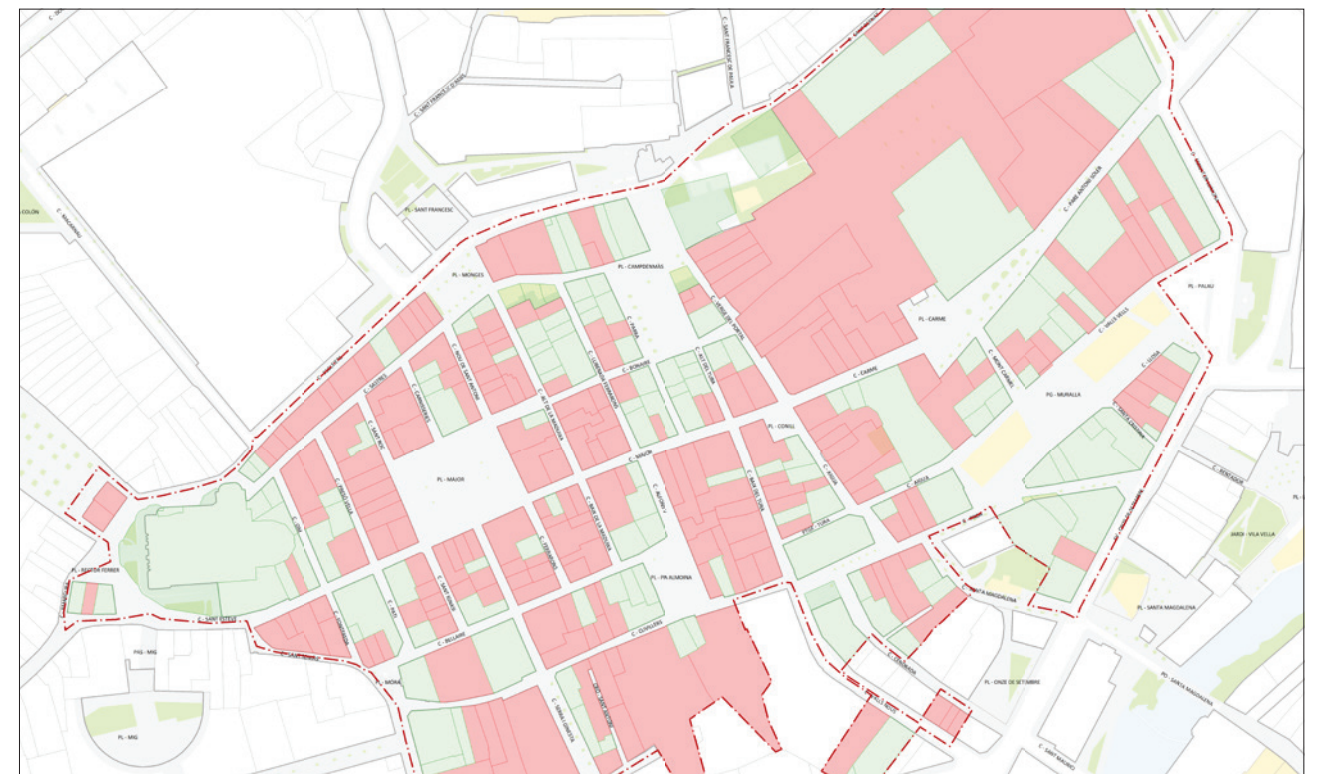
A la zona 6.2, l'alçada que correspon a les edificacions és la de l'edifici existent, si bé els edificis que no arribin a l'alçada promig de les alçades de cada tram de carrer la podran assolir. Aquest promig és PB + 3PP tret dels dos carrers del Roser, del carrer Macarnau, i del carrer St. Pere Màrtir, que és PB + 2PP. La planta superior a la màxima permesa, en cas de ser existent, tindrà les mateixes característiques que la quarta planta en la zona 6.1.

B.2. Edificis en situació de disconformitat amb el planejament

D'acord amb l'indicador anterior i sense perjudici de l'estudi individualitzat de cada edifici del que es podrien detectar volums no ajustats a l'ordenació edificatòria del planejament, podem estimar en uns 212 edificis que estarien en situació de disconformitat amb el planejament per no ajustar-se als paràmetres determinats en el mateix.

Sense perjudici d'un estudi sobre el camp, més acurat de les volumetries existents els edificis assenyalats en color rosa estarien en disconformitat si ens atenem a les dades cadastrals de cada finca i els volums que correspon a l'ordenació edificatòria conforme a la clau urbanística corresponent segons el POUM vigent.

Aquest indicador resulta determinant a l'hora de entomar les actuacions de rehabilitació en tant que d'acord amb la legalitat urbanística els volums disconformes no poden ser



Veure Annex 2. **Plànol 12.** VOLUMS DISCONFORMES

parcialment enderrocats (substitució de forjats, per exemple) i després reconstruïts i només poden ser objecte d'obres de reforma, rehabilitació consolidació o millora, i en determinats casos, augment de volum i densitat conforme el planejament.

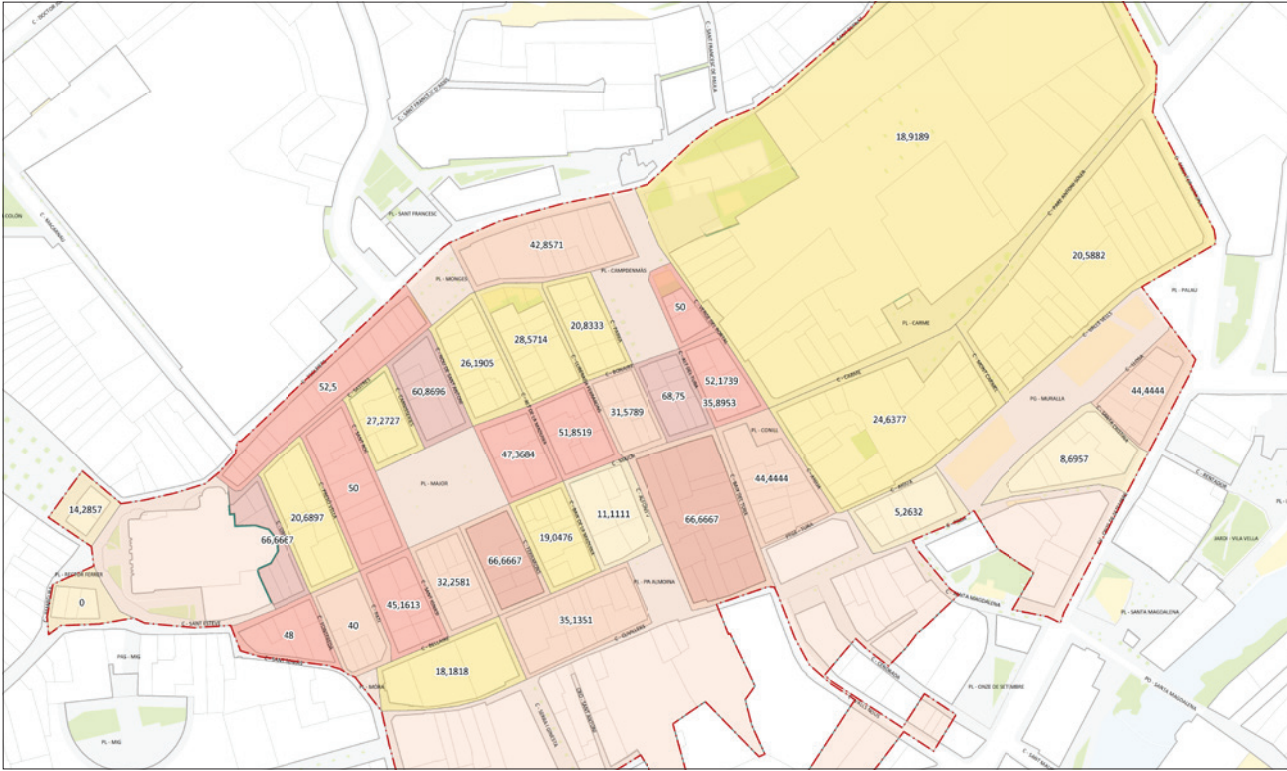
Així mateix s'ha de considerar aquesta situació urbanística dels edificis disconformes a l'hora d'executar les actuacions urbanístiques de gestió de cada ARE, tot considerant els aprofitaments que atorga el planejament.

B.3. Edificis buits

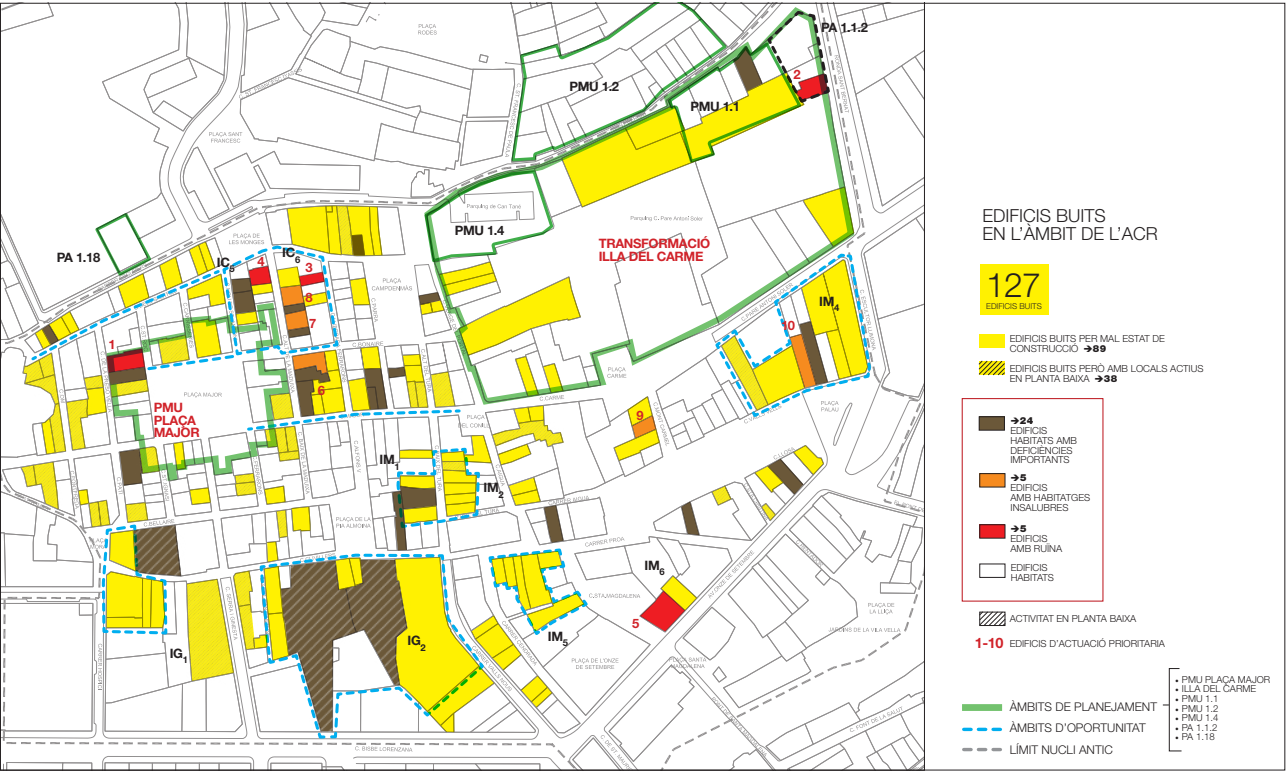
La rellevància de l'indicador que constata l'existència d'edificis buits té implicacions pràctiques respecte el procés de gestió de les ARE així com una constatació de la situació d'abandó progressiu d'edificis d'habitatges del centre històric d'Olot i índex de possibles actuacions dirigides a la futura substitució per nous edificis en operacions especulatives del mercat immobiliari.

L'abandó dels edificis pot ser resultat, entre d'altres factors externs, d'una incapacitat econòmica per fer-hi front a les despeses que suposa la rehabilitació edificatòria pel propietari o propietària per a que els habitatges reuneixin condicions mínimes d'habitabilitat, o bé com a estratègia d'inversió a l'espera a millors condicions pel mercat immobiliari amb preus en alça constant.

En qualsevol dels casos es constata un incompliment per part de la propietat del deure de conservació i rehabilitació a considerar a l'hora de desenvolupar l'ACR i les ARE.

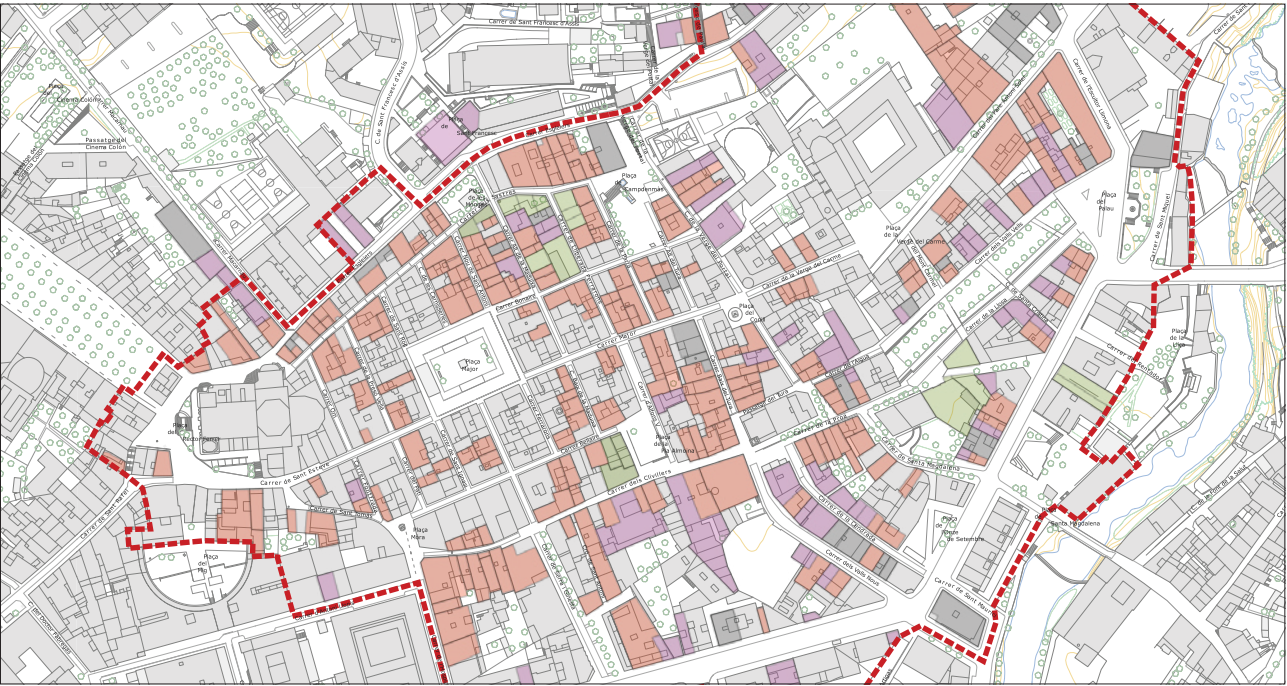


Veure Annex 2. **Plànol 13a.** HABITATGES BUI TS



Veure Annex 2. **Plànol 13b.** EDIFICIS BUI TS EN L'ÀMBIT DE L'ACR

Per altra banda, i als efectes de conèixer les dades necessàries per a impulsar polítiques de reactivació comercial del Nucli Antic així com per a la gestió de les actuacions de rehabilitació, el plànol aa08 i 02 del Pla d'usos del Nucli Antic indica les plantes baixes desocupades.



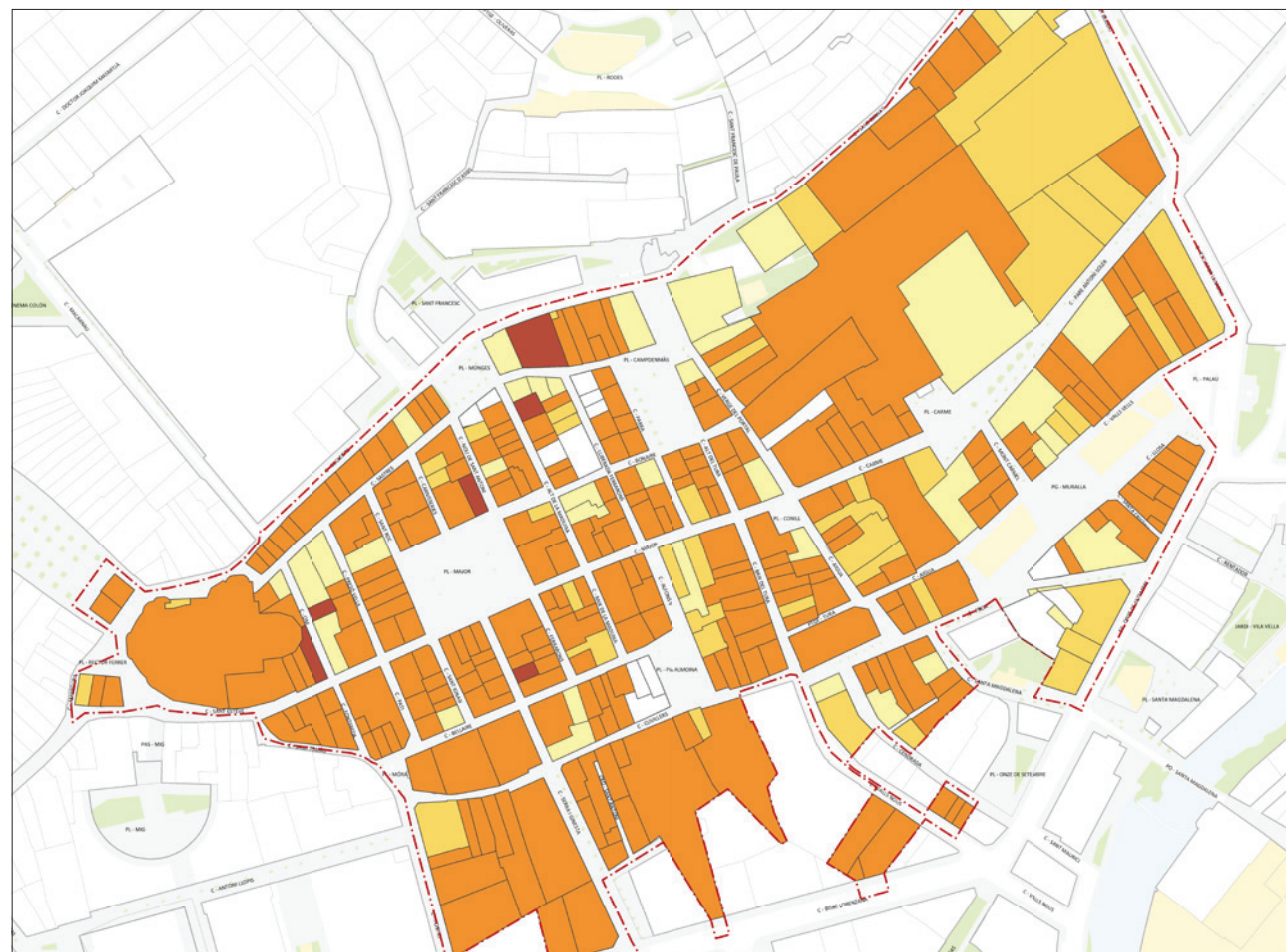
Veure Annex 2. **Plànol 10.** PLANTES BAIXES SENSE ACTIVITATS / aa08 PEU

B.4. Antiguitat dels edificis

Pel que fa a l'antiguitat dels edificis existents resulta l'indicador de referència, juntament amb l'estat de conservació dels immobles, per a la delimitació del Nucli Antic i l'àmbit per a les actuacions de rehabilitació edificatòria.

Uns 390 edificis dels 469 existents en l'àmbit (que representen un 83%) son anteriors a 1940, dels quals 3 estan datats a 1600, 8 entre 1800 i 1900 i 350 de 1900. Del total d'edificis existents 429 son anteriors a 1980 la qual cosa representa més del 91% dels edificis existents.

Per tant, pràcticament la totalitat d'edificis de l'àmbit tenen més de 45 anys i una aclaparadora majoria d'edificis més de 85. Conseqüentment malgrat molts edificis han realitzat al llarg dels anys obres de reforma, manteniment i adaptació a requisits d'accessibilitat i aïllament tèrmic en l'època en que varen ser construïts ni existien les exigències de solidesa, aïllament tèrmic, solidesa, ni les condicions d'habitabilitat i accessibilitat actualment exigibles. A més, molts dels edificis presenten deficiències, patologies i s'han fet intervencions que condicionen precisament les referides exigències mínimes d'accessibilitat, eficiència energètica, habitabilitat i solidesa legalment exigibles.



Veure Annex 2. **Plànol 15.** ANY DE CONSTRUCCIÓ DELS EDIFICIS

B.5. Edificis amb reformes en els darrers 10 anys

En el moment de la redacció d'aquest document encara no s'ha pogut realitzar el llistat d'edificis real amb reformes en els darrers 10 anys, donat que hem observat un elevat nombre d'obres sense permís ni llicència i que el registre que ens consta actualment seria insuficient. Tot i així, l'impuls de l'ACR necessitarà l'articulació d'una campanya d'inspecció integral i l'elaboració del plànol corresponent. Així com els punts B.6 i B.7 següents.

B.6. Edificis afectats per expedients de restabliment de la legalitat

L'Ajuntament d'Olot per motius circumstancials no ha disposat en el moment de la redacció de l'ACR de l'equip legal que pogués facilitar aquesta documentació i a l'igual que els apartats B.5 i B.7, a partir del Programa de Pla de Barris es disposarà de més personal per a fer el seguiment i actualització d'informació que es mirarà d'aportar durant els dies d'exposició pública després de l'aprovació inicial.

B.7. Edificis amb ITE vigent, ITE en tramitació i ITE caducada

Aquesta informació s'ha sol·licitat des de fa mesos a l'INCASOL i no s'ha obtingut resposta a dia d'avui. En la feina de treball de camps a les ARES es mirarà d'obtenir directament la informació .

B.8. Edificis amb certificació energètica tramitada

Amb l'indicador dels certificats d'eficiència energètica emesos s'obté informació sobre les característiques energètiques de l'habitatge i de l'edifici. Amb la certificació s'avalua el consum energètic i les emissions amb incidència climàtica d'un immoble, el que facilita les propostes d'intervenció per a millorar la seva eficiència energètica amb recomanacions per obtenir un comportament energètic més eficient, augmentar el confort de l'habitatge i reduir la despesa energètica.

Les dades de certificació energètica s'obtenen majorment per operacions de compravenda i lloguer, per operacions de nova construcció o gran rehabilitació, certificacions voluntàries o per sol·licitud d'ajuts. L'Institut Català de l'Energia (ICAEN) gestiona les sol·licituds d'inscripció al registre de certificats de Catalunya, revisant administrativa i tècnicament cada expedient per verificar la correcta aplicació de la metodologia i validar la certificació energètica.

A aquests efectes i sense perjudici de l'anàlisi i diagnosi més específic que s'elaborarà in situ en cada edifici i cada habitatge per al desenvolupament de cada ARE, s'ha elaborat un primer plànol indicador d'aquells edificis i habitatges que disposen de la certificació energètica corresponent. En l'indicador es mostren etiquetes amb la qualificació de E, F i G majoritàries pel que fa a la qualificació d'energia primària no renovable i la d'emissions de CO2. Es a dir en la banda de menor eficiència energètica.



Veure Annex 2. **Plànol 16.** CERTIFICATS ENERGÈTICS DE BAIX NIVELL



Veure Annex 2. **Plànol 17.** PATIS INTERIORS

B.10. Densitat d'habitatges per edifici

En el plànol informatiu a02 del Pla d'usos s'indica la densitat de llars per hectàrea així com el nombre de llars (independentment si resten ocupades o no) per illa de cases.

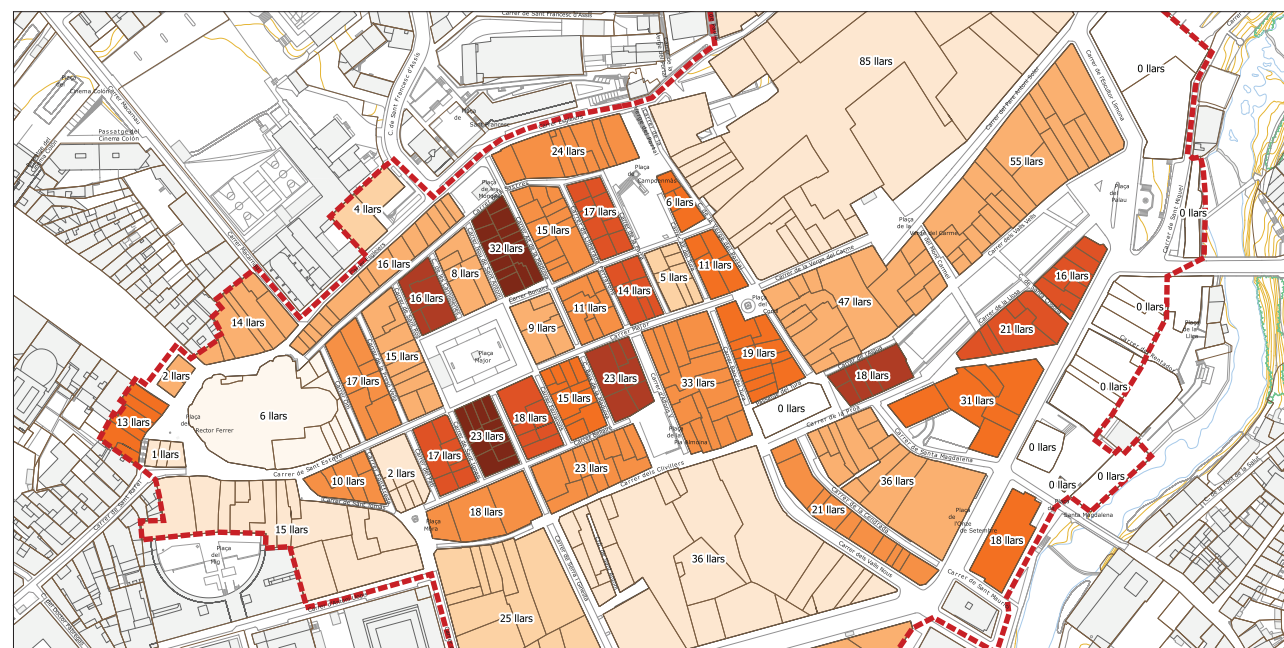
Es tracta d'un indicador necessari als efectes d'entomar propostes de rehabilitació edificatòria i la conseqüent gestió i evitar en la mesura del possible la concentració de densitat poblacional i el desequilibri en el territori.

B.9. Espais lliures d'interior d'illa (lliures i ocupats per construccions)

L'indicador del plànol informatiu am02 del Pla d'usos relatiu a les alçades de les edificacions indica amb els espais en blanc els patis interiors d'illa lliures d'edificació i els solars i espais públics.

Amb aquest indicador es posa clarament de manifest que l'ocupació dels patis centrals d'illa per l'edificació es majoritària en les illes d'edificis d'habitatges generant un doble problema a l'hora d'establir les propostes de rehabilitació edificatòria:

- a) per una banda, la necessitat de dotar als edificis d'un espai comú amb una funció clarament orientada a la eficiència energètica dels habitatges (asseollament, ventilacions creuades, espais enjardinats, etc.) i l'accessibilitat (eventual instal·lació d'ascensors), i
- b) per altra banda, la necessitat de dotar als edificis de la suficient solidesa front a eventuais moviments sísmics (estructures sismorresistents).



Veure Annex 2. **Plànol 18.** DENSITAT D'HABITATGES AMB EMPADRONATS / a02 PEU

B.11. Edificis sense ascensor

L'indicador d'accessibilitat il·lustra l'accés existent entre els habitatges dels edificis de planta baixa, un o dos pisos i el carrer, si disposen només d'escala o també d'ascensor.

Els 312 edificis amb habitatges disposen d'escals, dels quals 253 no disposen d'ascensor i 38 sí. Es a dir, un 81% dels edificis d'habitatges no disposa d'ascensor.

D'acord amb les exigències del codi d'accessibilitat, resulta una dada determinant als efectes de que en les previsions de reforma i rehabilitació dels edificis es garanteixi l'accessibilitat universal als habitatges especialment per a la població gran i amb dificultats de mobilitat.



Veure Annex 2. **Plànol 19.** EDIFICIS DE DUES PLANTES O MÉS SENSE ASCENSOR

C) Indicadors en matèria d'habitatge

Els indicadors dels habitatges existents en l'àmbit de l'ACR apunten a un factor transversal relatiu a l'estat de conservació, habitabilitat, titularitat o situació arrendatícia o d'ocupació i la situació socio-econòmica de la població que hi resideix. Per tant, aquests indicadors mostren la situació dels habitatges necessitats d'intervenció per a la millora de les condicions d'habitabilitat i confort sovint vinculats a problemàtiques d'ordre social i econòmic dels seus habitants a considerar pel que fa a aspectes com la contenció de rendes de lloguer, el dret al real·lotjament o els drets indemnitzatoris que corresponguin a l'hora d'entomar la gestió de l'ARE. L'objectiu és aconseguir la millora de les condicions objectives d'habitabilitat dels edificis i dels habitatges sense que això impliqui l'expulsió dels seus ocupants legítims.

Així, els indicadors a tenir en compte als efectes del desenvolupament de l'ACR i de les ARE es refereixen a l'existència de possibles situacions anòmales dels habitatges (habitatges desocupats, sobreocupats i infrahabitatges existents), la superfície mitjana dels habitatges, l'estat de conservació dels habitatges i les seves condicions objectives d'habitabilitat i d'eficiència energètica, així com el règim d'ocupació dels habitatges per part dels veïns i veïnes (lloguer, propietat, ocupació a precari,...).

D'acord amb això algunes dades les podem obtenir dels indicadors relatius als edificis d'habitatges com els relatius als edificis buits (sense perjudici de l'existència d'edificis d'habitatges ocupats amb algun o alguns dels seus habitatges buits de manera permanent); als edificis on en els darrers 10 anys no s'ha realitzar cap reforma o intervenció per a la seva conservació o manteniment (als efectes d'esbrinar com condiciona l'habitabilitat de l'habitatge l'estat de conservació dels elements comuns); els edificis amb certificació d'eficiència energètica (sense perjudici de que aquestes dades es puguin referir als habitatges individualment considerats); els indicadors relatius a l'ocupació de les plantes baixes dels edificis per habitatges; o els indicadors dels edificis que disposen d'ascensor.

Tanmateix per al present document de delimitació de l'ACR manquen, com és evident, dades concretes de la situació dels habitatges de manera singular atès que per a obtenir-les i elaborar un diagnòstic específic de cada entitat, restem a l'espera de poder accedir als habitatges dels edificis subjectes a actuacions de rehabilitació i poder inspeccionar-los en el marc del compliment efectiu del conveni de col·laboració subscrit entre ajuntament i propietaris i propietàries dels edificis i dels habitatges.

D) Indicador de l'estructura de la propietat

Tant pel que fa a la participació de les propietats en el procés de rehabilitació edificatòria com per a la signatura dels convenis corresponents per a facilitar la gestió i execució de les actuacions de rehabilitació, així com per a la gestió mateixa, resulta necessari conèixer l'estructura de la propietat dels edificis inclosos en l'ACR.

Els indicadors de l'estructura de la propietat mostren, així mateix, l'existència de grans tenidors, fons d'inversió i propietats sense cap vincle amb la ciutat i que presumiblement tracten la propietat immobiliària com un producte a rendibilitzar en el mercat, externalitzant els costos socials, patrimonials, que la seva activitat econòmica comporta com a càrrega per a la ciutat. Es tracta d'informació a considerar així mateix a l'hora de dissenyar les actuacions de l'ACR per a garantir el retorn de les inversions públiques i ajuts, evitar processos especulatius que generin l'expulsió dels veïns i veïnes del barri.

En la relació de propietats que s'acompanya al present document s'identifiquen els immobles (siguin edificis o habitatges singulars) propietat de persones físiques (individual o en indivís), que representen el 86% del total d'immobles, els de propietat de persones jurídiques (siguin societats mercantils o civils), que representen el 14%, i els que son propietat de les Administracions públiques (Ajuntament, Generalitat).

Pel que fa a l'indicador gràfic de l'estructura de la propietat (vertical o horitzontal) el plànol d'informació indica la ubicació d'aquelles finques amb divisió de la propietat horitzontal i aquelles de propietat vertical.

En l'àmbit hi ha 359 edificis, les que són de propietat horitzontal representen un 31%, mentre que les de propietat vertical representen un 69%. La resta són propietat de l'Església o d'una Administració pública.



Veure Annex 2. **Plànol 20. TIPUS DE PROPIETAT**

E) Indicador de plantes baixes ocupades amb ús d'habitatge i desocupades (locals)

En la documentació de suport a la redacció del Pla d'usos d'Olot consta en el plànol d'informació 02 la indicació dels locals desocupats i els ocupats, en les plantes baixes dels edificis de l'àmbit del pla, amb un ús de garatge i amb un ús d'habitatge que en alguns casos resulten disconformes amb el planejament general.

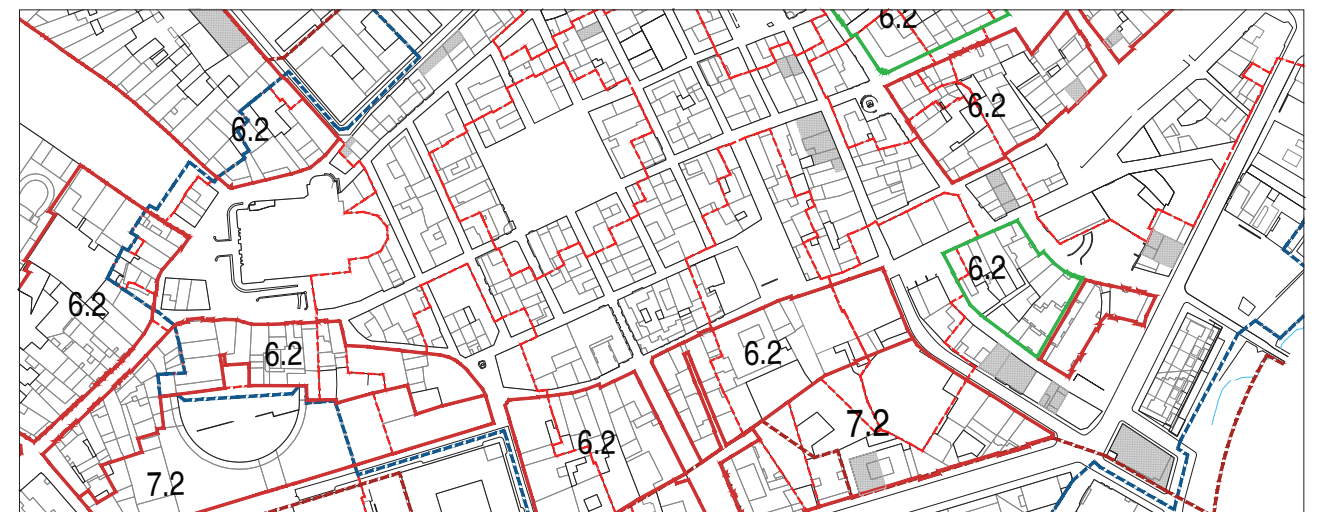
Aquest indicador facilita informació sobre les disconformitats i la situació sense ús dels locals en planta baixa als efectes, eventualment, de la determinació de condicions en els convenis de rehabilitació i per a la gestió de les actuacions de rehabilitació.

Pel que fa als habitatges en planta baixa el plànol 09 de la documentació de suport al Pla d'usos indica els àmbits de les claus urbanístiques 6.2 i 7.2 on es proposa la extensió de la prohibició de l'ús d'habitatge en planta baixa excepte les illes assenyalades en verd a regular en la modificació puntual del POUM en el Nucli Antic d'Olot prevista. A aquests efectes, les actuacions de rehabilitació edificatòria hauran de tenir en compte la referida previsió com a part del conjunt d'actuacions de revitalització del Nucli Antic i que l'ACR recull.

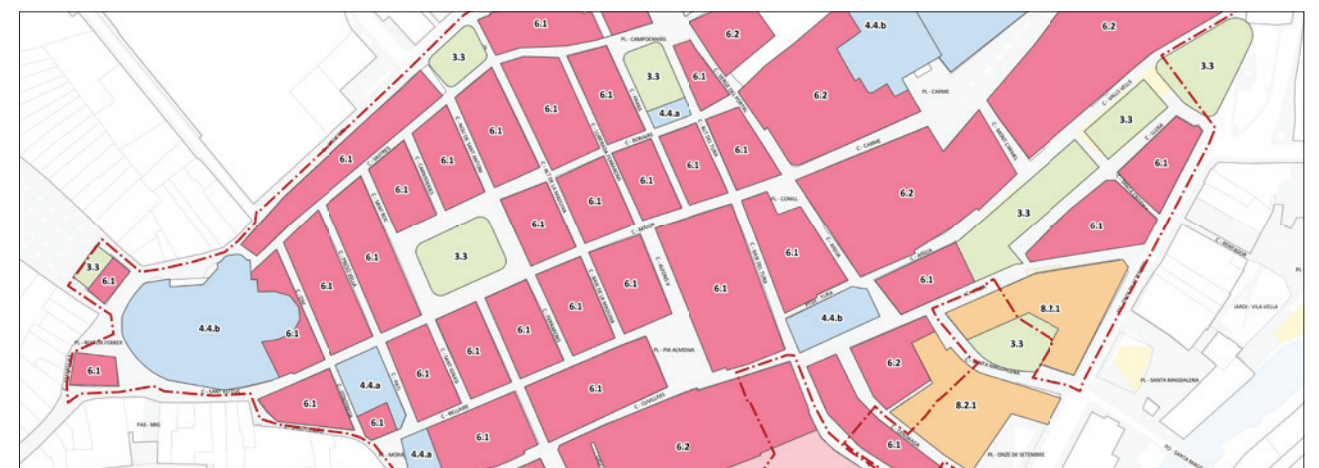


Veure Annex 2. **Plànol 21. PLANTES BAIXES DESOCUPADES I OPAQUES**

Plànol informatiu a03 del Pla d'usos indicador de la regulació vigent en el POUM de l'ús d'habitatge en les plantes baixes dels edificis.



Veure Annex 2. **Plànol 22. HABITATGE EN PLANTA BAIXA / CLAU 6.2 I 7.2 POUM**
Font: Equip tècnic "Un Parell d'Arquitectes"

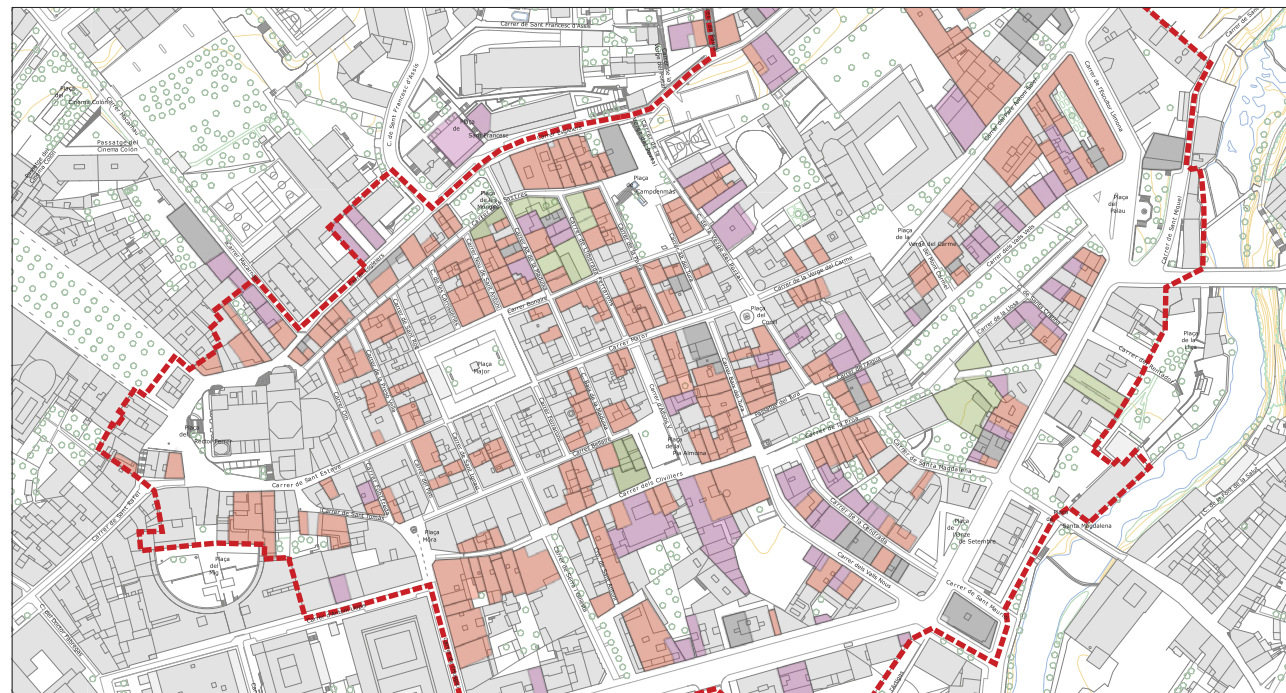


Veure Annex 2. **Plànol 3. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA**

F) Indicadors econòmic i comercial

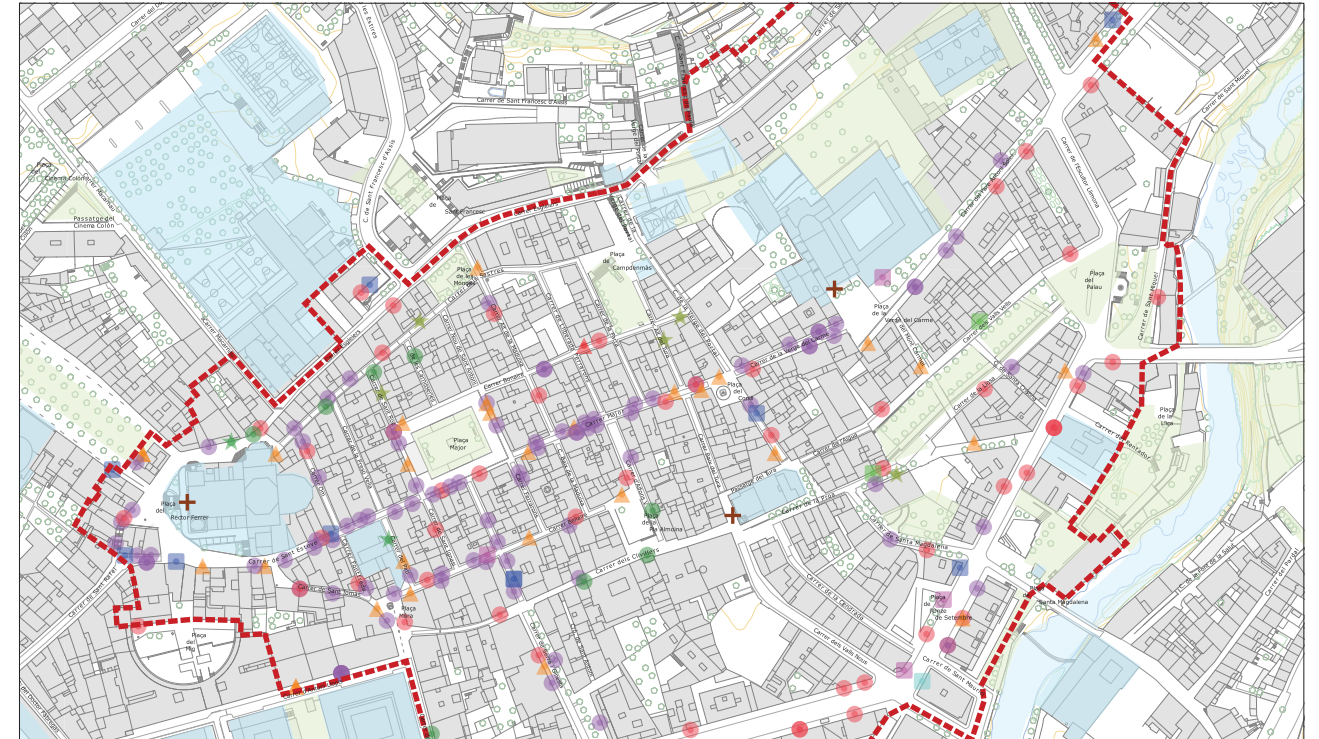
Per a l'elaboració del Pla d'usos d'Olot s'han realitzat les anàlisis del teixit comercial i d'activitats econòmiques existents al Nucli Antic. Aquestes dades han de servir d'indicador per al desenvolupament de l'ACR, sobre tot pel que fa a la recuperació de les activitats econòmiques i comercials en els locals buits i zones abandonades.

Pel que fa a les plantes baixes sense activitat (siguin locals buits, destinats a altres usos sense activitat econòmica –habitatge, aparcament privat-, i solars), el plànol d'informació aa08 del Pla d'usos indica les zones on es concentren la majoria d'aquests espais infrautilitzats per l'activitat econòmica i comercial, tot destacant que entre els locals existents una gran part resta sense activitat econòmica o estan buits. En aquest sentit, l'aplicació del nou Pla d'usos del Nucli Antic està aconseguint un inici de reversió d'aquesta dinàmica, al impedir que s'obrin activitats reiteratives i sense valor afegit.



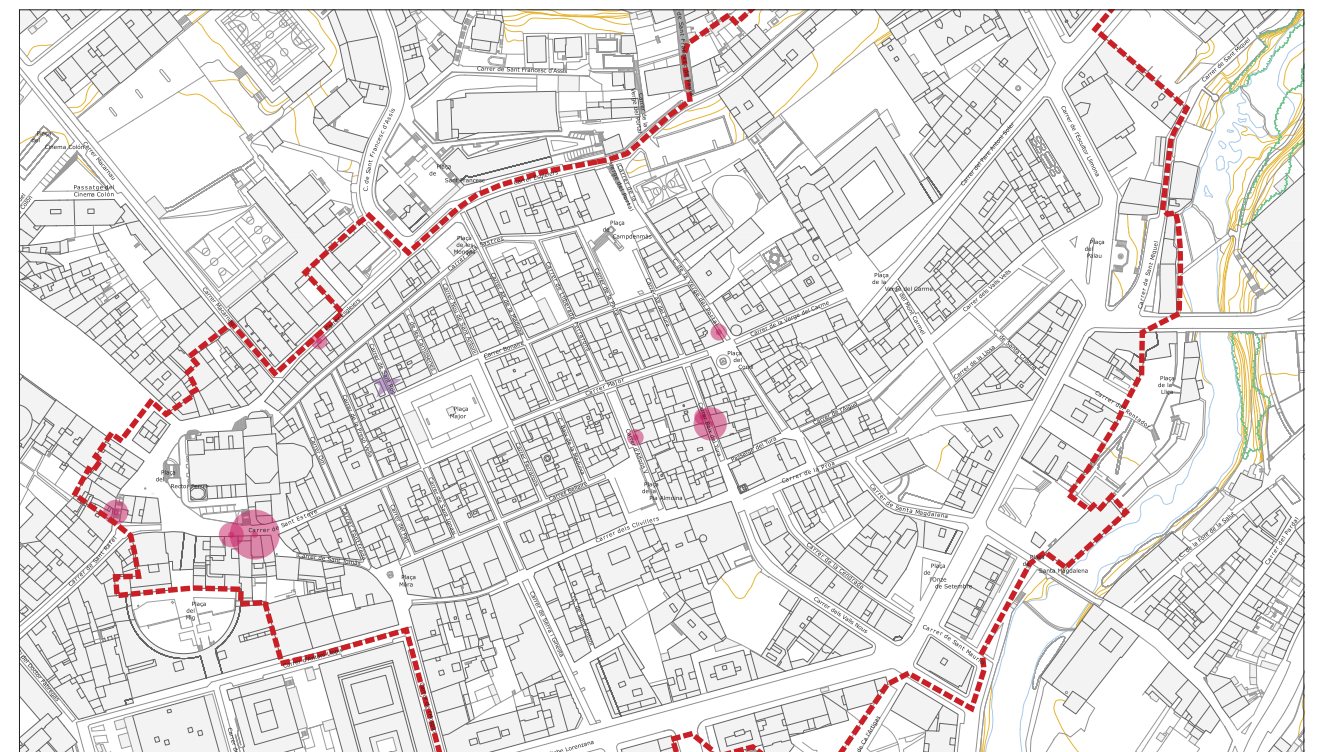
Veure Annex 2. **Plànol 10.** PLANTES BAIXES SENSE ACTIVITATS / aa08 PEU

Tanmateix, en el plànol aa06 d'anàlisi d'activitats en planta baixa del Pla d'usos es recull el resum dels indicadors de les activitats de comerç, oficines i serveis, industrial, restauració, recreatives, culturals, associatives, educatives, sanitàries, assistencials, esportives i religioses existents a l'àmbit. Com es pot apreciar les activitats comercials i econòmiques principals es concentren al llarg del carrer de Sant Esteve i del carrer Major i els carrers de Sant Tomàs i Bellaire, concentrant-se al llarg del carrer Bisbe Lorenzana, al sud, sud-est de l'àmbit, les activitats administratives d'oficines i serveis. En els carrers transversals entre el carrer comercial i el límit sud de l'àmbit, així com l'extrem nord i est, hi ha molt poca activitat on es concentren també els locals buits.



Veure Annex 2. **Plànol 25.** ACTIVITATS EN PLANTA BAIXA SEGONS USOS DEL POUM / aa06 PEU

Pel que fa als establiments d'allotjament turístic, consta un establiment de Pensió i uns 21 Habitatges d'ús turístic (HUT), concentrats a les illes centrals i a l'entorn de l'església de Sant Esteve, d'acord amb el plànol aa05 d'anàlisi d'activitats del Pla d'usos.



Veure Annex 2. **Plànol 26.** HABITATGES US TURÍSTIC (HUTs) / aa05 PEU

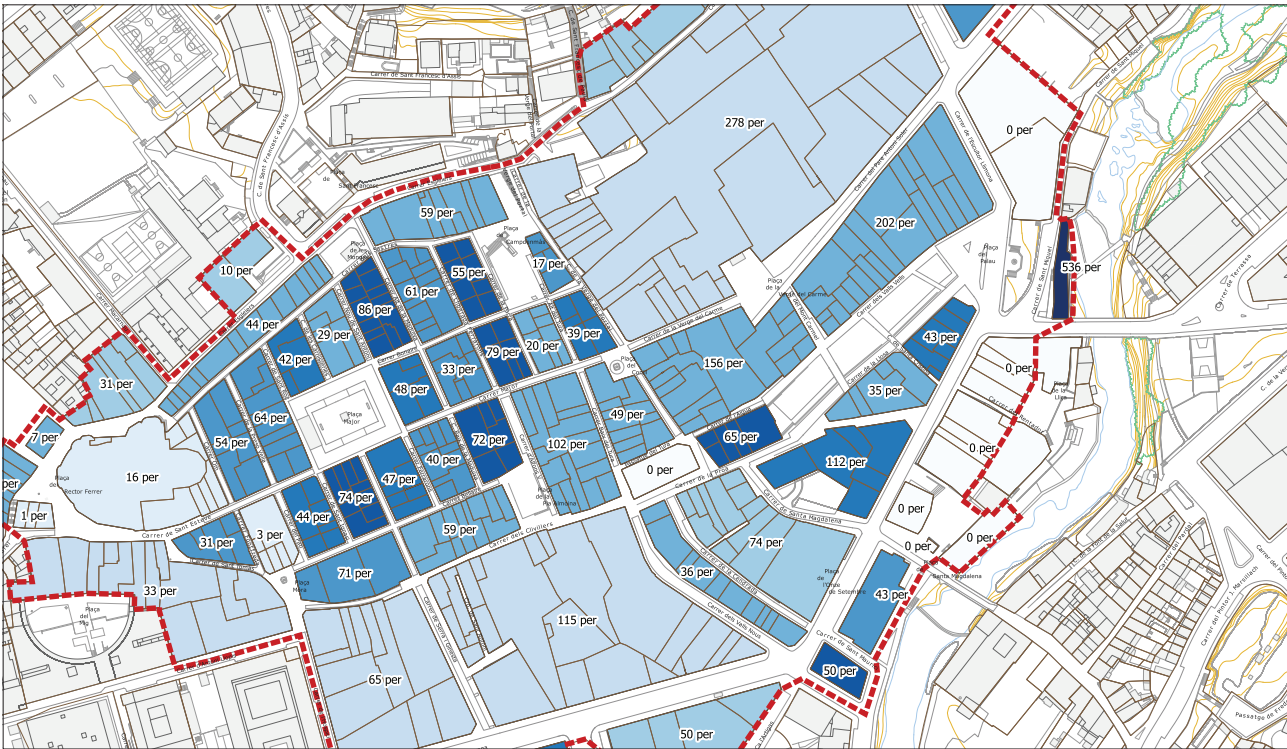
Cal considerar el fet que les millores que pot comportar el desenvolupament de l'ACR pel Nucli Antic de la ciutat pot generar en endavant que el centre històric esdevingui un pol d'atracció important per als visitants i eventuais inversors immobiliaris.

Els efectes que sobre la població autòctona i el mercat immobiliari resulten del fet que els centres històrics de la ciutat esdevinguin pols d'atracció turística també han estat estudiats i reconeguts per la jurisprudència al justificar la necessitat dels plans especials d'usos. En aquest context l'ACR ha de considerar la possibilitat dels efectes no desitjats i contraris als seus objectius i d'acord amb això articular els mecanismes que procurin evitar els efectes negatius de la dinàmica d'una indústria turística en expansió.

G) Indicadors demogràfics i socials

La declaració de les ACR regulada a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge preveu la promoció de la rehabilitació d'immobles en àrees especialment degradades “o per evitar processos que puguin comportar riscos per a la cohesió social”, com per exemple, la transformació de dites àrees en zones de estança temporal o de trànsit, fenòmens com la formació de barris marginals, la gentrificació o el despoblament. La delimitació de l'ACR juntament amb les polítiques socials i d'habitatge, proposen solucions per a evitar les esmentades situacions adverses.

Els indicadors demogràfics i socials ajuden a tenir una visió e conjunt de les dinàmiques de població, tant pel que fa a la població autòctona, com a la fluctuant, i aporta informació sobre



Veure Annex 2. **Plànol 27.** DENSITAT D'HABITANTS / a01 PEU

el nivell socio-econòmic, l'edat, i per tant de les necessitats i del grau del risc de fractura de l'esmentada cohesió social.

Pel que fa a la densitat d'habitants el plànol d'anàlisi a01 del Pla d'usos indica que és en les illes centrals entre els carrers Esgleiers i el dels Civillers on es concentra la major densitat d'habitants, concentrant en algunes illes entre 850 i 1600 hab/ha.

Pel que fa a les dades del padró el 10,36 % de la població resident a l'àmbit té més de 65 anys, i el 10,85 % de la població viu sola.

El nivell de renda mitjà és de 11.471 €/any, mentre que la mitjana de la ciutat és de 14.447 €/any.

El 59,27 % de la població resident a l'àmbit és extracomunitària. En l'àmbit s'han produït en els darrers 10 anys 75 desnonaments, el que representa un 36 % del total dels desnonaments de la ciutat.

En referència al teixit associatiu existent a l'àmbit de l'ACR com a element cohesionador del barri l'indicador del teixit associatiu existent mostra que les entitats socioculturals són les majoritàries (11) seguides per les esportives (3) i les relatives a l'economia i empresa (1).



Veure Annex 2. **Plànol 28.** ENTITATS

A.1.4. CÀLCUL DELS INDICADORS DE L'ÀEE

TAULA D'INDICADORS ÀEE

		INDICADOR		ÀMBIT			
GRUP	NOM	NÚM.	DESCRIPCIÓ	ÀEE	ÀCR	MUNICIPI	UNITATS
A	Antiguitat del parc d'habitatges principal	1	% d'habitatges principals construïts abans de 1980	73,49	78,61	49,01	%
	Accessibilitat als habitatges	2	% d'edificis de 2 plantes o més sense ascensor	81,78	86,4	65,09	%
	Eficiència energètica del parc d'habitatge	3	% de certificacions energètiques E, F i G	81,09	84,43	84,40	%
	Qualitat de l'enllumenat públic	4.1	% d'enllumenat públic que cal instal·lar o renovar per adequar-lo a la normativa	37,01	87	-	%
	Serveis aeris	4.2	% de metres lineals de serveis aeris en pals / total metres lineals de vials públics	7,84	5,41	-	%
B	Índex d'habitatges desocupats	5.1	% d'habitatges buits	37,54	42,23	9,44	%
	Índex de locals desocupats	5.2	% de locals buits	31,90	37,96	29,63	%
	Índex d'ocupació il·legal d'habitatges	6.1	% d'habitatges ocupats il·legalment	39,65	33,66	15,67	%
	Índex d'ocupació il·legal de locals	6.2	% de locals ocupats il·legalment	33,33	39,01	30,92	%
	Índex de sobreocupació d'habitatges	7.1	% d'habitatges sobreocupats	7,51	14,07	4,98	%
	Índex d'infrahabitatge	7.2	% d'infrahabitatges	11,04	11,36	1,98	%
	Índex de desnonament	8	% d'habitatges afectats per un procés de desnonament en els darrers 5 anys	1,13	1,31	1,19	%
C	Mercat residencial tensionat	9	Municipi declarat zona de mercat residencial tensionat	Sí	Sí	Sí	-
D	Dotació d'equipaments per habitant	10	Sòl destinat a equipaments per habitant	6,27	1,74	4,36	m²/habitant
	Béns d'interès cultural	11	Tenir conjunts declarats béns d'interès cultural i del patrimoni historicoarquitectònic	Sí	Sí	Sí	-
	Fibrociment a la xarxa d'abastament d'aigua	12	% de metres lineals de xarxa de fibrociment d'abastament d'aigua	18,15	17,10	20,00	%
	Rendiment de la xarxa d'aigua pública	13	% de rendiment de la xarxa d'aigua pública	69,96	69,96	69,96	%
E	Dotació de superfície verda efectiva	14	% de superfície verda materialitzada	2,12	0,38	1,90	%
	Risc d'inundació fluvial	15.1	Risc a la població d'origen fluvial T=10 anys	1-100	0	1-100	habitants
	Afectació marítima	15.2	Afectació per la regressió o transgressió marítimes	No	No	No	-
	Llindar municipal de calor intensa	16	Llindar municipal de calor intensa	37,6	37,6	37,6	°C
	Qualitat de l'aire	17.1	Mitjana anual NO ₂	4,97	4,97	4,97	µg/m³
		17.2	Mitjana anual PM ₁₀	20,80	20,80	20,80	µg/m³
		17.3	Mitjana anual PM _{2,5}	9,80	9,80	9,80	µg/m³
F	Mobilitat a peu	18	% de superfície de voreres i de carrers de prioritat de vianants	28,52	70,13	4,03	%
	Cobertura de transport públic	19	Línies de transport públic amb parada a l'àrea per cada 1.000 habitants i dia	0,93	0,00	0,09	Línies x dia
	Mobilitat en bicicleta	20	% longitud de vies pedalables / longitud total de via pública	56,44	27,70	89,82	%
G	Densitat d'habitatges	21	Nombre d'habitatges per hectària	60,30	131,18	6,19	habitatges/ha
	Variació de població	22	% d'increment o decrement de la població en els darrers 5 anys	38,13	30,97	12,02	%
		22D	% d'increment o decrement de la població femenina en els darrers 5 anys	27,95	29,56	9,85	%
		22H	% d'increment o decrement de la població masculina en els darrers 5 anys	47,21	45,12	14,16	%
		23	Taxa de dependència	43,81	35,17	54,63	%
	Taxa de dependència	23D	Taxa de dependència femenina	54,54	44,77	58,62	%
		23H	Taxa de dependència masculina	35,55	28,45	45,53	%
		24	Índex de sobreenvelliment	23,3	14,40	17,14	%
	Índex de sobreenvelliment	24D	Índex de sobreenvelliment femení	28,14	15,04	20,54	%
		24H	Índex de sobreenvelliment masculí	16,09	13,64	12,89	%
H,I,J	Participació electoral	25	Mitjana de participació electoral en darrers 5 anys	42,98	33,92	51,63	%
	Índex Socioeconòmic Territorial (IST)	26	Índex Socioeconòmic Territorial (IST)	65,6	58,4	87	-

2

DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ I DE LES ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ EDIFICATÒRIA AL NUCLI ANTIC D'OLOT



2.1. INTRODUCCIÓ

La delimitació de l'àrea de conservació i rehabilitació del Nucli Antic d'Olot és de iniciativa pública i com ha estat justificat a la Memòria, respon a objectius de manifest interès general que limiten les facultats dominicals de les propietats afectades, però que tanmateix contribueixen a una regeneració integral del barri i una millora i revalorització de les propietats. Per això, a la vista de l'anàlisi de les dades objectives que aporten els indicadors, l'Ajuntament elabora la proposta de delimitació de l'ACR amb les garanties, càrregues i delimitació dels àmbits on es realitzaran les obres de rehabilitació i millora que la declaració comporta per a les propietats.

La cooperació publico-privada-comunitària resulta, doncs, d'una importància cabdal per a que l'operació de transformació urbana del Nucli Antic d'Olot d'acord amb els objectius esmentats assoleixi els resultats proposats i que aquests es puguin perllongar en el temps i evitar les situacions que han portat a l'abandó i degradació del barri.

En aquest sentit, el model cooperatiu d'arquitectura social que aquí es proposa per al desenvolupament de l'ACR i les illes prioritàries d'actuacions de rehabilitació edificatòria ha de considerar el marc legal de la declaració de les ACR, els drets i deures dels propietaris, els costos derivats de l'operació, els beneficis obtinguts tant a nivell de revalorització de les propietats com beneficis per a la col·lectivitat i els ajuts públics per a la reducció dels costos de les operacions.

Aquests ajuts públics s'obtenen, pel que fa a la fase prèvia, en forma de les actuacions públiques necessàries en planificació, programació, elaboració i seguiment de l'ACR i les ARE, amb els estudis diagnòstic particularitzats dels immobles en cada illa d'intervenció, i amb suport tècnic, a càrrec de l'Ajuntament, i en la fase d'execució, amb els ajuts públics corresponents al cofinançament de les intervencions a realitzar.

Per a l'objectiu de la planificació de les obres de rehabilitació així com per a l'execució dels projectes, es pretén formalitzar convenis de col·laboració entre els propietaris i l'Administració, coordinats amb fórmules de participació i adopció d'acords vinculants entre l'Administració, propietaris, ocupants legals, i organitzacions comunitàries i entitats del tercer sector de suport disposades a col·laborar, creant en cada illa on s'intervé *Unitats bàsiques de cooperació*.

2.1.1. Programa de participació i cooperació

El disseny del procés participatiu del conjunt dels ciutadans, entitats i persones directament afectades per l'ACR ha d'assegurar amb plenes garanties que aquests disposin de la màxima informació possible i disposin a més dels instruments, espais i terminis per tenir capacitat real de donar a conèixer les seves opinions i manifestar les propostes, crítiques i suggeriments amb una participació garantida en el procés de deliberació en el conjunt de l'actuació i en cada un dels projectes concrets.

Com ha deixat palès una reiterada jurisprudència dels tribunals, la participació ciutadana en la tramitació dels instruments urbanístics no es pot limitar al tràmit d'informació pública legalment previst un cop aprovat inicialment l'instrument urbanístic.

En el cas present, tot i no tractar-se d'aprovació de cap instrument de planejament sinó més precisament de gestió d'una actuació edificatòria, d'acord amb el significat que li dona l'art. 7 del Reial Decret 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLSRU)¹, la participació en la fase d'elaboració no és legalment obligatòria. Tanmateix els acords municipals al respecte s'han de notificar individualment a les persones directament afectades.

Malgrat no existir una determinació legal específica respecte la participació ciutadana en la declaració de les ACR i en la delimitació de les ARE, en el marc de l'estatut bàsic de la iniciativa i la participació en l'activitat urbanística de la Llei estatal de sòl (Capítol II del Títol I del TRLSRU sobre les condicions bàsiques de la igualtat en els drets i deures constitucionals dels ciutadans -en matèria urbanística en aquest cas-), preveu en el seu article 9 la participació privada en les actuacions edificatòries mitjançant procediments d'iniciativa pública, especificant que en l'execució de les actuacions sobre el medi urbà, a més de les Administracions públiques competents i les entitats públiques adscrites o dependents, podran participar les comunitats i agrupacions de comunitats de propietaris, les cooperatives d'habitatges, els propietaris de construccions, edificacions, finques urbanes i els titulars de drets reals o d'aprofitament, les empreses, entitats o societats que intervinguin per qualsevol títol en dites operacions i les associacions administratives que es constitueixin d'acord amb la llei.

Els apartats 5 i següents de l'esmentat article 9 del TRLSRU estableixen un marc bastant ampli quant a formes de participació en l'actuació edificatòria en el medi urbà: des de l'elaboració de plans i programes de gestió fins la pròpia gestió i execució de les obres, tot garantint les directrius i condicions bàsiques de l'ACR i les ARE i sota el principi d'equidistribució de beneficis i càrregues en la mesura que sigui possible. Òbviament, la participació en la gestió ha de respectar els principis rectoris en urbanisme relatius al desenvolupament urbanístic sostenible o la participació de la comunitat en les plusvàlues generades, així com el compliment dels drets dels ocupants legals a la indemnització o realotjament quan procedeixi.

A fi i efecte de poder desenvolupar l'ACR així com per garantir l'execució de les ARE, al marge dels deures legals de conservació i rehabilitació dels propietaris i propietàries dels immobles inclosos en l'àmbit, s'ha facilitat per part de l'Ajuntament d'Olot un espai de consulta, informació, assessorament, *“Espai Cooperatiu del Nucli Antic”*, assistit per tècnics externs col·laboradors per a la declaració de l'ACR del Nucli Antic d'Olot, situat en el número

1. L'article 7 del TRLSRU considera actuacions edificatòries en sòl urbanitzat, les de nova edificació i substitució de l'existent i les de rehabilitació edificatòria, entenent per tals la realització de les obres i treballs de manteniment o intervenció en els edificis existents, les seves instal·lacions i espais comuns, en els termes disposats en la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació.

13 de l'avinguda Onze de Setembre d'Olot, seu de la Delegació de la Garrotxa-Ripollès del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya².

Paral·lelament s'estan portant a terme reunions periòdiques directament amb persones propietàries i afectades o a petició dels propis agents implicats per a facilitar tota la informació sobre el procés de rehabilitació, objectius, finançament i actuacions a realitzar, així com per a la signatura dels convenis de cooperació específicament per als necessaris treballs inicials d'anàlisi de la situació dels immobles amb l'obtenció d'informació dels directament afectats i la facilitació d'entrada en els immobles.

Independentment de la signatura del conveni de cooperació, la Llei 18/2007 del Dret de l'habitatge preveu en els articles 37 i 39 la possibilitat que la declaració de l'ACR, o les mesures d'intervenció administrativa que s'adoptin en compliment del deure de conservació i rehabilitació, comporti la subscripció de convenis de rehabilitació amb les propietats que inclogui un programa de les actuacions de conservació i rehabilitació que s'han d'executar i la o les fons de finançament.

Per a la subscripció del referit conveni de rehabilitació el diàleg i la cooperació entre propietat i Administració impulsora resulta una condició indispensable i en ell es poden concretar les formes de participació previstes.

2.1.2. Drets i deures dels propietaris i compromisos i prerrogatives de l'actuació pública (Ajuntament)

La declaració d'una ACR fonamentalment sobre propietats privades és de iniciativa pública i respon per a això al compliment dels objectius examinats de manifest interès públic i utilitat social en el marc de la funció pública de l'urbanisme i de garantia del dret de l'habitatge, i en el marc de la funció social de la propietat, principis consagrats en la Constitució i les lleis.

A partir de les dades fàctiques dels indicadors es conclou l'existència de deficiències (en edificis i habitatges, en condicions d'habitabilitat i accessibilitat, en decadència comercial i econòmica, en abandó i marginació social, etc), que obliguen a les Administracions públiques a actuar. La regeneració del Nucli Antic a partir de les actuacions de rehabilitació (juntament amb les altres actuacions estratègiques aplicables per a la regeneració urbana), ha de suposar una millora substancial no només en el patrimoni immobiliari sinó també en la qualitat de vida dels habitants. Millora que irradia al conjunt de la ciutat i revaloritza sensiblement els bens immobiliaris tal com es demostra en l'estudi econòmic de l'UPC (annex 7) que té com a títol : *“Informe de seguiment del Conveni de col·laboració entre la UPC i l'Ajuntament d'Olot en el marc de l'estratègia de regeneració urbana del Nucli antic d'Olot.”*

2. <https://www.olot.cat/ca/ajuntament/comunicacio/actualitat/pln217/el-proyecto-de-regeneracio-del-nucli-antic-d-olot-situa-l-espai-de-cooperacio-al-coac>

La llei d'urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost), en el marc de la funció social de la propietat, determina en el seu article 197 que les persones propietàries de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts per la llei d'urbanisme i legislació aplicable en matèria de sòl i per la legislació sectorial, inclosos els deures de conservació i rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.

En aquest sentit, l'article 5 de la Llei 18/2007 del dret de l'habitatge estableix que l'exercici del dret de propietat ha de complir la seva funció social i enumera entre els casos d'incompliment d'aquest dret que els propietaris incompleixin el deure de conservació i rehabilitació de l'habitatge i que l'habitatge o l'edifici d'habitatges estiguin desocupats de manera permanent i injustificada durant un període de més de dos anys. En el mateix sentit, s'indica el deure de conservació i rehabilitació a l'article 30 de la LDH i al Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici.

L'article 40 de la LDH faculta a l'Administració a acordar fins i tot l'expropiació forçosa de la propietat per incompliment del deure de conservació i rehabilitació, un cop exhaurides les vies de foment i d'execució forçosa, si aquest incompliment comporta un risc per a la seguretat de les persones i sempre que s'hagin garantit els ajuts públics suficients per al cost de la rehabilitació als propietaris que en demostrin la necessitat.

Amb la declaració de l'ACR s'estableix precisament un mecanisme legal de cooperació amb l'Administració per al compliment dels referits deures sense necessitat d'aplicar mesures d'execució forçosa, amb fórmules d'ajuts i subvencions públiques tant en la fase prèvia de planificació i gestió com en la fase d'execució de les obres, com en l'assessorament, acompanyament, facilitació de la participació en l'operació. Es tracta d'una via positiva de foment i concertació.

Això significa que de fet **l'Administració pública assumeix despeses per al compliment d'uns deures que legalment pertocuen a la propietat malgrat aquesta tingui externalitats que afecten al conjunt de la ciutadania** (degradació dels habitatges i del barri, riscos en la seguretat col·lectiva, necessitat de millora en l'eficiència energètica, necessitat d'arrelament veïnal de dinamització del comerç, etc.).

Així mateix, en l'assumpció de despesa pública per a la millora de la propietat privada amb aquella es generen plusvàlues que, en principi, resten exclusivament en l'esfera privada. L'ACR permet articular formes per a que la comunitat en pugui participar d'aquelles plusvàlues i limitar també possibles externalitats socials, ambientals, econòmiques, patrimonials negatives.

2.2. FASE PRÈVIA INFORMATIVA I PREACORDS. CONVENIS DE COOPERACIÓ

En el procés de declaració de l'àmbit de l'ACR i la delimitació de les actuacions de rehabilitació edificatòria d'una primera fase, s'estan realitzant diverses reunions informatives amb propietaris i propietàries d'immobles de les zones del Nucli Antic, d'actuació més urgent, sobre les ACR i ARE d'iniciativa municipal i els mecanismes d'ajuts, subvencions i el cost dels treballs preparatoris a càrrec de les Administracions públiques, amb l'oferiment de l'assessorament, suport i acompanyament per part de l'Ajuntament i els equips tècnics contractats en tot el procés.

En aquesta fase prèvia o inicial del procés l'objectiu és aconseguir que les persones propietàries, i de retruc els ocupants dels immobles afectats, estiguin informats del procés, exposin les problemàtiques i necessitats particulars vinculades a la rehabilitació dels seus immobles, aportin informació sobre la situació dels edificis i habitatges i s'aconsegueixi finalment un acord de cooperació per a executar les obres de rehabilitació necessàries.

A aquests efectes s'han signat ja diversos convenis de cooperació amb propietaris i propietàries d'edificis i habitatges d'aquelles illes del Nucli Antic on urgeixen més actuacions de rehabilitació d'acord amb els indicadors obtinguts fins ara. Amb aquests convenis es podran planificar les visites tècniques dels equips tècnics contractats per l'Ajuntament per tenir accés als edificis i als habitatges a fi i efecte de conèixer la situació real de cada entitat.

S'acompanya com a Annex núm. 6 el model de conveni subscrit amb els propietaris dels immobles de les illes de cases del Nucli Antic seleccionades per a les actuacions de rehabilitació edificatòria per a que l'equip tècnic i gestor contractat pugui accedir als immobles i als habitatges per a la inspecció tècnica, així com per a l'obtenció de còpia de la documentació, informació addicional que disposi la propietat i col·laboració en la gestió dels expedients o qualsevol altre tràmit que sigui necessari per a l'elaboració de l'informe tècnic preliminar sobre l'estat de l'edifici i dels habitatges, les intervencions necessàries i la situació de l'ocupació, per al desenvolupament de les ARE.

Amb la recopilació d'aquestes dades es coneixeran les patologies i deficiències i les necessitats de millora concretes de cada entitat, la qual cosa possibilitarà l'elaboració d'un pressupost molt més acurat sobre el cost de les intervencions a fer i planificar la distribució dels ajuts o subvencions i la gestió mateixa de les actuacions de rehabilitació.

2.3.

LES ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ EDIFICATÒRIA A DESENVOLUPAR. FASE DIAGNÒSTICA. LA INSPECCIÓ TÈCNICA PRELIMINAR

2.3.1. Delimitació de les ARE en el document de l'ACR

Del conjunt d'indicadors generals examinats, resultants dels estudis previs i recopilació de la informació pels serveis tècnics es proposa la delimitació de l'ACR així com la de les illes d'AREs a desenvolupar en una primera fase.

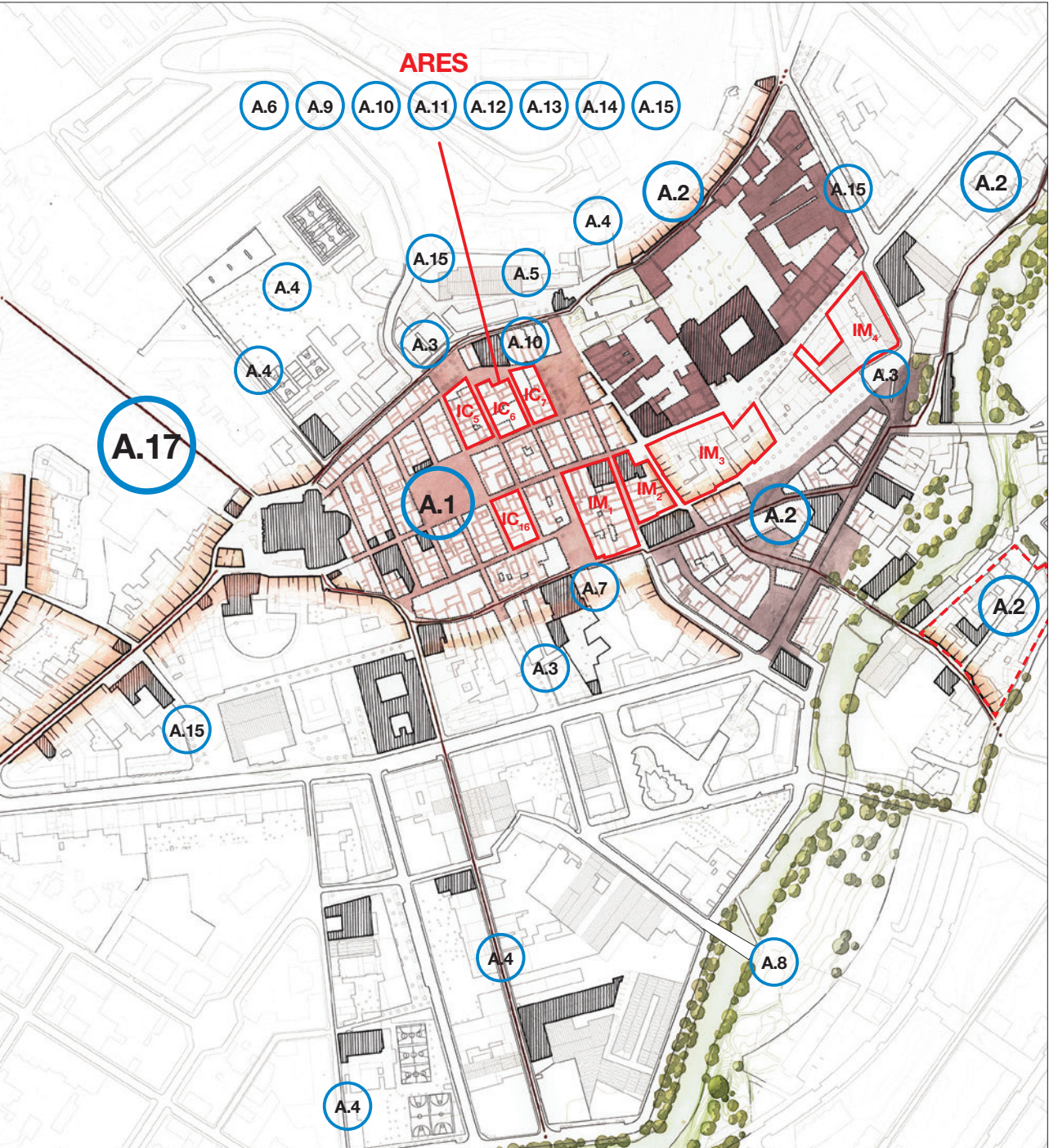
S'han considerat les qualificacions urbanístiques, ordenació edificatòria i règim d'intervencions dels indicadors urbanístics, la tipologia, antiguitat, l'abandonament i l'estat de conservació dels edificis d'habitatges, la situació de les plantes baixes (usos, ocupació,...), l'estructura de la propietat, l'ocupació de les illes interiors i densitat d'habitatges, l'estat de conservació dels mateixos (a manca de l'estudi detallat), així com les consideracions dels indicadors demogràfics, econòmics i socials, per avançar en la delimitació de l'àrea on actuar de manera prioritària.

De conformitat amb la Disposició addicional cinquena del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost) l'Administració urbanística actuant pot acordar d'ofici la iniciativa pública per delimitar i gestionar les actuacions de rehabilitació edificatòria.

S'ha justificat suficientment la necessitat de la iniciativa pública a la vista de l'encallament i regressió en la dinàmica de conservació i manteniment del parc edificatori, de l'activitat social, cultural, comercial i la necessitat d'entomar reformes en edificis amb deficiències a nivell energètic, de seguretat, d'habitabilitat, d'accessibilitat que puguin garantir alhora el manteniment del teixit veïnal i dinamitzar el barri, i que des de la iniciativa privada per si sola no està en condicions de garantir.

S'ha justificat que els objectius son clarament d'interès general i que l'Administració actuant ha de garantir el seu acompliment.

De conformitat amb la indicada Disposició addicional cinquena del TRLUC la delimitació de les ARE de la primera fase es fa a través de la present declaració de l'àrea de conservació i rehabilitació, assenyalant 8 illes d'edificis com a criteri de delimitació per a les actuacions de rehabilitació i de desenvolupament de la gestió en la distribució dels beneficis i les càrregues derivades de la rehabilitació de cada edifici de cada illa entenent que aquesta gestió en el conjunt es comuna a tots els edificis.



Veure Annex 2. **Plànol 30.** PLÀNOL DEL PLA DE BARRIS DE LA LÍNIA A D'INTERVENCIÓ FÍSQUES

2.3.2. Fase diagnòstica. Inspecció tècnica preliminar

Dels indicadors, dintre de l'àmbit delimitat d'ACR i, específicament en les illes de les ARES de la primera fase, podem concloure les següents actuacions prioritàries:

- 1er. Rehabilitació d'edificis.
- 2on. Millora i dignificació dels habitatges.
- 3er. Millora i dignificació dels espais comuns orientats al reforçament de la cohesió social i convivència veïnal.
- 4rt. Millora en la dotació d'activitats i serveis de proximitat

1) Pel que fa a la rehabilitació edificatòria les intervencions diferiran d'acord amb l'estat de l'edificació i les necessitats de millora. Amb caràcter general es requerirà:

- Obres de seguretat i salubritat, amb reforç estructural o reparació, considerant la necessitat d'aplicar sistemes sismorresistents.
- L'eliminació de materials contaminants existents en els edificis (uralita, aïllants prohibits, etc.).
- Renovació i millora dels serveis i de les seves instal·lacions.
- Foment de producció d'energia pel autoconsum de l'edifici (sistemes fotovoltaics de producció d'energia o d'ACS, sistemes de monitorització d'energia, etc.).
- Millora de l'accessibilitat dels edificis amb dotació d'ascensors i l'eliminació de barreres arquitectòniques en la mesura del arquitectònicament i urbanísticament possible.
- Intervencions en la rehabilitació, millora i conservació de les façanes i les cobertes, amb sistemes d'aïllament tèrmic.
- Intervencions en la recuperació dels patis interiors d'illa i en la millora en la ventil·lació i il·luminació natural de les diferents entitats, amb la dotació d'espais exteriors d'ús privatiu (balcons) i comunitaris, i espais intermedis.
- Intervencions en la millora i conservació dels espais comuns dels edificis.

2) Pel que fa a la dignificació dels habitatges entesa com a millora en la qualitat dels espais residencials les intervencions a fer, i en la mesura del possible simultàniament a la intervenció edificatòria, consistirien bàsicament en:

- Implementació de les condicions mínimes d'habitabilitat d'acord amb el Decret en funció del tipus d'intervenció en l'edifici, amb alteracions en la distribució interior si s'escau i creació de noves obertures.
- Implementació de les mesures d'eficiència energètica, on s'han de garantir al menys les mesures mínimes legalment exigibles, en l'àmbit de l'aïllament tèrmic i confort acústic (reforç o obra nova), restauració o renovació de les fusteries i tancaments.
- Millora o dotació de serveis dels habitatges amb criteris d'estalvi energètic.
- Mesures administratives, i en la mateixa gestió de les ARE, per a la supressió de situacions eventuais d'infrahabitatge i sobreocupació, tot considerant els procediments per a garantir els drets de real·lotjament quan procedeixin.

- Mesures administratives i col·laboratives per a la mobilització dels habitatges buits.

3) Pel que fa als objectius de reforçament de la cohesió social i veïnal les intervencions en els edificis hi poden contribuir significativament. En aquest sentit les actuacions consistiran en:

- Adequació d'espais comunitaris en els terrats i en patis d'illa com a patis comunals.
- Reconversió de plantes baixes i locals com espais per activitats comunals i associatives (tallers, sales de joc, ...) i instal·lacions de serveis (rentadors-assecadors, ...).
- Revalorització d'edificis patrimonials com a pols d'atracció i de participació veïnal.
- Foment d'usos mixtos en els nous equipaments i en els existents.

4) Respecte els objectius de les millores en la dotació d'activitats i serveis de proximitat per a la revitalització d'activitats productives i comercials i la dinamització del Nucli Antic, juntament amb les mesures de planejament d'ordenació d'usos, les actuacions a dur a terme consistiran en:

- Millora, rehabilitació i conservació dels locals, especialment en aquests amb poca activitat productiva i en els locals buits, per a facilitar l'activitat econòmica, la seva reconversió i eventual canvi d'ús.
- Foment de l'economia local i de proximitat en la implementació dels nous usos.
- Mesures administratives i col·laboratives per a la mobilització dels locals buits.
- Dinamització dels solars buits o sense ús (usos comunitaris temporals).

Pel que fa a les actuacions singulars en edificis i habitatges per a les actuacions específiques de rehabilitació cal l'estudi i anàlisi de la situació concreta de cada immoble.

A partir del diagnòstic singularitzat es proposaran les intervencions a fer i el seu cost concret, cas per cas, edifici per edifici i propietari per propietari. Es a dir, cal analitzar les casuístiques diferents que es donen i que frenen la conservació i la rehabilitació, per tal de dissenyar sobre la base d'un estudi més acurat, la intervenció a realitzar i les polítiques d'habitatge a dur a terme.

A aquests efectes, i per donar compliment al Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges en el cas que els edificis no disposin de la ITE ni del Llibre de l'edifici actualitzats, es realitzarà una *inspecció tècnica preliminar* de cada un dels edificis delimitat en l'àmbit de l'ARE i dels elements i serveis que els componen a càrrec de l'Ajuntament d'Olot, a fi d'obtenir un diagnòstic de les possibles patologies, mancances, deficiències i necessitats de millora per a assolir els estàndards legals mínims d'eficiència energètica, solidesa, accessibilitat i habitabilitat.

Aquestes inspeccions tècniques contractades per l'Ajuntament d'Olot no són les Inspeccions tècniques oficials dels edificis (ITE) de l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, atès que responen a la necessitat d'efectuar inspeccions tècniques molt més acurades i

detallades de l'estat de conservació i manteniment dels edificis i les seves instal·lacions i serveis amb uns requisits diferents als de les ITE i amb la vista posada a la rehabilitació edificatòria d'acord amb els objectius de l'ACR.

L'estudi diagnòstic dels edificis subjectes a l'ARE es centrarà especialment en l'estudi d'aquelles entitats o parts dels edificis que acostumen a presentar més riscos com plantes soterranis, plantes baixes, plantes sota coberta, plantes en contacte amb mitgeres descobertes, etc.

S'avaluarà l'estat de l'edifici identificant les patologies dels elements constructius i de les instal·lacions, en especial aquelles patologies que estiguin relacionades amb la seguretat estructural, l'estanqueïtat, durabilitat i salubritat, així com les seves causes. Tanmateix, s'identificarà qualsevol aspecte de l'edifici que estigui fora de la normativa, amb especial incidència en els aspectes d'accessibilitat, eficiència energètica i habitabilitat, així com la presència de cossos afegits i volums disconformes.

Per a que aquesta fase diagnòstica sigui fructífera, acomplir els objectius de l'ACR i, de retruc, la propietat es pugui beneficiar d'aquest ajut públic, cal la signatura del conveni de cooperació per facilitar l'accés als edificis i a les diferents entitats i instal·lacions que el componen, d'acord amb el model de conveni que es proposa i que consta a l'Annex 6 present document.

Al final d'aquesta fase es lliurarà digitalment per cada un dels edificis un informe en pdf generat per l'aplicatiu, signat per l'equip tècnic, així com els arxius en format editable (textos, plànols en CAD, i certificat energètic).

Aquests informes serviran de base per a la redacció dels projectes tècnics de rehabilitació dels edificis i, per tant, definiran els treballs a executar i l'import estimat de les obres.

En el supòsit que la propietat o Comunitat de propietaris d'edificis no autoritzin l'accés de l'equip tècnic per a la inspecció es comunicarà la incidència a l'Ajuntament a fi i efecte de l'adopció eventual de mesures administratives de requeriment i d'execució forçosa.

D'acord amb el desenvolupament de les unitats de cooperació de cada ARE proposada s'han pogut signar alguns convenis de cooperació amb propietats i comunitats de propietaris per al desenvolupament d'aquesta fase prèvia diagnòstica de l'estat dels edificis.

CONVENIS DE COL·LABORACIÓ PER A LA REHABILITACIÓ. CONTINGUT

Un cop diagnosticades les patologies i deficiències dels edificis, i determinades les propostes d'intervenció i l'avaluació econòmica de la mateixa, a fi de facilitar l'execució i la gestió de les actuacions, es poden signar els convenis de col·laboració per a la rehabilitació edificatòria entre l'Ajuntament i els propietaris i comunitats de propietaris.

Aquesta possibilitat resta contemplada en els articles 37.f) i 39 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge (LDH), en els articles 30.5 i 35.3, per a supòsits de propietaris d'habitatges de lloguer amb baixa rendibilitat, i en l'article 9.5 de la Llei 11/2022, 29 desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles.

En el supòsit de que es procedeixi a signar l'esmentat conveni per al desenvolupament de l'ACR i/o específicament per a cada ARE, el conveni ha de considerar els punts següents:

- *L'acord de les obres a realitzar a partir dels informes tècnics de diagnòstic, amb el cost estimat i l'autorització a ajuntament, per a sol·licitar ajuts i subvencions i altres vies de finançament. El conveni ha d'incloure el programa d'actuacions de conservació i rehabilitació que s'han d'executar, especificant si són subvencionades o a fons perdut, i les obligacions concretes que assumeix cadascuna de les parts. En tot cas, el propietari o propietària s'ha de comprometre a executar immediatament les obres dirigides a garantir les condicions bàsiques de seguretat.*
- *El conveni pot incorporar específicament una clàusula de compromís d'acompliment per part de la propietat del deure de manteniment de les obres de rehabilitació un cop executades, com un deure específic implícit en el deure genèric de conservació del bé.*
- *El conveni pot incorporar les bases reguladores pel pagament de les quotes per a la gestió o l'elecció del sistema de la reparcel·lació (s'ha de procurar que les reparcel·lacions siguin voluntàries i fer-ho constar en el conveni). S'ha de fer constar l'afecció directa de les finques al compliment del deure de costejar els obres -càrrega de la propietat en nota marginal en el Registre de la Propietat- i al pagament per quotes, perquè la participació en l'execució, en règim de distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els afectats, és legalment obligatòria.*

També es pot fer constar en el conveni que els ajuts públics no poden ser objecte d'equidistribució (Disposició Addicional 5ª TRLUC), però sí de reducció de l'import de la quota.

- *Es pot fer constar l'assumpció per part de l'ajuntament de despeses derivades de la planificació, programació, estudis i informes, i projectes de delimitació ACR i ARE (adjudicacions procediments concursos públics), i de les actuacions de millora*

i impuls activitat econòmica i cultural del barri, i fer constar que els ajuts públics comporten que l'immoble o part d'aquest es destini a habitatge amb protecció oficial o bé a lloguer social.

En aquest sentit, cal considerar com a part dels ajuts públics les despeses que assumeix el municipi derivades del suport tècnic per a l'aprovació de l'ACR, les ARE, el planejament que hi contribueix, i el seu desenvolupament (els ens gestors mediadors, els arquitectes, l'assessorament energètic per arquitecte tècnic, l'equip de gestió econòmica i l'equip jurídic).

- *Consentir per part de la propietat les obres d'intervenció en l'edifici, instal·lacions i espais comuns; facilitació de l'accés dels tècnics contractats per l'ajuntament (DA 5ª TRLUC).*
- *Costejar les obres de rehabilitació fins al límit del deure legal de conservació. (DA 5ª TRLUC). Establiment d'un límit en la repercussió del cost suportat de les obres de rehabilitació als ocupants legals.*
- *En el cas que la propietat de l'edifici d'habitatges o d'habitatges tingués llogaters de renda antiga (contractes anteriors al 9 de maig de 1985), el conveni pot recollir els ajuts per a compensar els diferencials entre els lloguers percebuts i els lloguers que assegurarien l'equilibri econòmic (art.30.5 LDH). En el conveni es pot incloure la clàusula del compromís de la propietat a llogar els habitatges desocupats de la finca si n'hi hagués, en règim de lloguer protegit i a respectar als llogaters amb contractes de pròrroga forçosa el dret de romandre en l'habitatge (art.35.3 LDH).*
- *Garantir el dret de real·lotjament i si s'escau de retorn dels ocupants legals dels habitatges. (DA 5ª TRLUC).*
- *Si s'escau, el dret dels titulars dels drets sobre edificacions que s'hagin d'enderrocar a ser Indemnitzats (DA 5ª TRLUC).*
- *S'han d'establir per conveni les millores potencials que el projecte de rehabilitació pot oferir (accessibilitat, eficiència energètica, resistència sísmica...), la generació de plusvàlues privades i retorn a la comunitat. El referit retorn ha de recollir en el conveni els mecanismes de recuperació dels ajuts per al cas en què es produeixi una transmissió onerosa de l'immoble, com podria ser la figura del cens emfitèutic com a càrrega de la propietat i dificultar la venda especulativa (amb el marge de 10 anys període de rescabament de la plusvàlua generada en cas de transmissió). Es a dir, que cal garantir en el conveni que l'Administració, en el seu règim d'ajuts, pot condicionar la subvenció de la quota de rehabilitació a l'obligació de la persona propietària de no transmetre ni cedir de manera onerosa l'ús de les finques o de no incrementar la renda en un termini concret en els termes que s'estableixin. Cal tenir en compte, a més, que els ajuts públics no poden ser objecte de l'equidistribució de beneficis i càrregues (DA 5ª, paràgraf 9è del TRLUC).*

- *Autorització de l'ens gestor com a mediador i dinamitzador en la gestió.*
- *En els casos que sigui possible, s'ha de fer constar l'ocupació d'espais privats inedificables previst a l'article 9bis.2 del TRUC modificat pel art. 3.4 del Decret Llei 2/2025 de 25 de febrer pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme, i que siguin indispensables per a la instal·lació d'ascensors o altres elements per garantir l'accessibilitat o per reduir la demanda energètica anual de l'edifici.*
- *El conveni pot preveure que en el cas que el projecte de rehabilitació de l'ARE pugui comportar la creació de noves entitats privatives, l'adjudicació dels quals es puguin destinar al pagament de despeses de rehabilitació amb el producte obtingut per la seva venda a tercers, a favor de l'Administració o a favor de la comunitat de propietaris o favor dels propietaris en proporció a la seva quota de participació en la comunitat. En aquest darrer supòsit, la promotora resta facultada a títol de fiduciària per vendre els elements privats esmentats. També es pot acordar que els nous elements privats es destinin al pagament en espècie, total o parcial, de les obres de rehabilitació, a favor de la constructora que les executi.*
- *El conveni pot preveure la modalitat del sistema d'execució per reparcel·lació de l'ARE, establint si l'àmbit es desenvoluparà pel sistema de la reparcel·lació voluntària i facilitar així la redacció i tramitació dels projectes.*
- *D'acord amb el TRLSRU (art.33), el conveni pot preveure pactes relatius a la cessió amb facultat d'arrendament o un dret d'explotació en favor de tercers dels immobles objecte de rehabilitació per un temps determinat a canvi del pagament aplaçat de la part del cost que correspongui abonar als propietaris de les finques (contracte de cessió d'ús). També es pot pactar la permuta o cessió de terreny o part de l'edificació subjecte a rehabilitació per determinada edificació futura (contracte de permuta). La llei també contempla la possibilitat de pactar un arrendament o cessió d'ús de local, habitatge o de qualsevol element de l'edifici per un termini determinat a canvi del pagament per part de l'arrendatari o cessionari del pagament de tots o algun dels conceptes següents: taxes, impostos, quotes de comunitat, despeses de conservació i obres de rehabilitació, etc. També es pot pactar l'explotació conjunta, entre l'Ajuntament i propietat o Ajuntament, propietat i tercers, de l'immoble o parts del mateix (conveni d'explotació conjunta).*
- *S'ha de fer constar que l'ACR comporta la delimitació d'un àrea de tempteig i retracte, i per tant la subjecció a dita clàusula, així com que la delimitació de l'ACR comporta la declaració automàtica d'utilitat pública i necessitat d'ocupació en supòsits d'expropiació.*
- *El conveni ha de recordar la facultat administrativa de poder acordar l'ordre d'execució forçosa en cas d'incompliment del deure de conservació per part de la propietat. En aquest sentit, l'incompliment del conveni de rehabilitació dona lloc a*

la seva resolució i pot comportar la prohibició temporal de l'ús residencial, multes coercitives, l'execució subsidiària a càrrec dels obligats i la inscripció en el Registre Municipal de Solars sense Edificar. La resolució del conveni no deixa sense efectes, en cap cas, la destinació dels habitatges amb protecció oficial previstos

- *Constància registral, tant de l'aprovació de l'ACR i de la inclusió de la finca en un àmbit d'actuació de rehabilitació edificatòria (ARE) com del mateix conveni de rehabilitació com a condició especial de la llicència d'obres corresponent.*

En el conveni de rehabilitació, en compliment dels objectius de l'ACR, les parts poden establir els pactes que considerin convenient per a garantir aquells objectius amb les compensacions corresponents sempre que aquests pactes no atribueixin facultats dels particulars sobre el domini públic, alterin competències municipals o condicionin la política pressupostària i dintre del règim legal del patrimoni dels ens locals. Així, per exemple, dintre del marc de les actuacions a desenvolupar en l'àmbit de l'ACR pel que fa a l'ús dels locals buits en planta baixa es poden formalitzar acords de cessió a l'Ajuntament, per exemple, en pagament del cost de les obres a realitzar.

El conveni pot contemplar que la iniciativa per a gestionar les actuacions de rehabilitació sigui de la propietat de l'immoble, sempre en el marc dels objectius i de les condicions rectores que l'ACR preveu i amb supervisió dels serveis tècnics municipals.

2.5. TRAMITACIÓ I EFECTES DE L'ACR I LES ARE

2.5.1. Tramitació i efectes de la declaració de l'ACR

De conformitat amb el que disposa l'article 36 de la LDH la declaració d'àrees de conservació i rehabilitació es tramita de forma similar a la dels instruments de gestió urbanística regulat al TRLUC i al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, es a dir, amb una aprovació inicial del document que contingui els requisits mínims assenyalats en l'esmentat article de la LDH per part de l'Ajuntament d'Olot com a administració actuant.

1. Amb la publicació oficial de l'acord d'aprovació inicial de l'ACR i la notificació personal a tots els propietaris i les propietàries de l'àmbit, s'obre, pel termini d'un mes, el tràmit previ d'informació pública, període d'al·legacions i d'audiència a les altres administracions concernides (particularment al Departament competent en matèria d'habitatge de la Generalitat de Catalunya atorgant dels ajuts derivats del Fons de recuperació urbana, ambiental i social de barris i viles d'atenció especial).
2. Transcorregut el termini i d'acord amb les respostes a les al·legacions i els informes de les administracions concernides, el document s'aprova definitivament en el plenari municipal en el cas que no hagi hagut estimació d'esmenes o les esmenes introduïdes no impliquen una alteració substancial del document aprovat inicialment. En el supòsit que calgués introduir esmenes substancials en la versió aprovada inicialment que impliquessin una alteració en els objectius o en la delimitació de l'àmbit de l'ACR, caldria obrir un nou tràmit d'informació pública.

La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. Es pot entendre estimat per silenci administratiu positiu si en el referit termini no es produeix l'acord d'aprovació definitiva de manera expressa.

3. L'abast de la declaració de l'ACR permet aprovar normes, plans i programes de conservació i rehabilitació que justifiquin el deure de conservació i rehabilitació de tots o alguns immobles concrets inclosos en l'àrea delimitada.

El projecte present d'ACR abasta un àmbit inclòs en el Programa Memòria d'Intervenció Integral i, per tant, molt més extens que les concretes actuacions de rehabilitació edificatòria, per tal de possibilitar en endavant l'aprovació de normes, plans i programes i delimitar un àrea més extensa de drets de tempteig i retracte i de declaració d'utilitat pública de les actuacions que s'hi desenvolupin. En el cas que alguna persona titular d'un immoble inclòs en l'àmbit de l'ACR, però sense formar part de cap actuació de rehabilitació edificatòria, decideixi encetar obres de rehabilitació aquestes s'han d'executar de conformitat amb la legislació civil (DA 5ª TRLUC, apartat 12è).

Per tant, l'aprovació de la declaració d'àrea de conservació i rehabilitació porta implícita la declaració d'utilitat pública de les actuacions i la necessitat d'ocupació dels terrenys i els edificis afectats als fins d'expropiació i d'imposició de servituds o d'ocupació temporal dels terrenys, si les necessitats, els mitjans economicofinancers de què hom disposa, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies concurrents justifiquen la conveniència del mecanisme expropiatori (art. 36.2 LDH).

En aquest sentit, l'article 40 de la LDH faculta a l'Administració actuant a incoar l'expedient de declaració d'incompliment de la funció social de la propietat en el cas que s'hagin exhaurit les vies de foment -amb garantia d'ajuts públics suficients-, i els requeriments previs per a l'acompliment del deure de la conservació i rehabilitació en els àmbits de forta demanda residencial, si l'incompliment d'aquest deure genera un risc per a les persones.

Així mateix, la delimitació d'ACR permet delimitar àrees de templeig i retracte o l'obligació d'incorporar els immobles desocupats al mercat (art.37.c) i g) LDH).

4. D'acord amb els articles 39.8 i 136 de la LDH, són inscribibles en el Registre de la Propietat els actes administratius que, en execució d'aquesta llei, tinguin transcendència real sobre el domini o altres drets reals o afectin el règim jurídic de l'immoble. I en l'apartat cinquè especifica que *"Són objecte de constància registral especialment els actes administratius següents: b) La declaració d'àrea de conservació i rehabilitació, regulada pels articles 36 i 37"*, així com les àrees subjectes a templeig i retracte.

Es pot inscriure en el Registre de la Propietat l'aprovació de la declaració de l'ACR, així com el conveni de rehabilitació amb la propietat de l'immoble, mitjançant anotació marginal, com una condició per a l'atorgament de llicències o autoritzacions administratives d'acord amb el que disposa l'article 74 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

En el supòsit que l'immoble inclòs en l'àmbit de l'ACR resulti alhora inclòs en l'àmbit d'una actuació de rehabilitació edificatòria, caldrà inscriure aquesta circumstància específica en tant que afecció real de la finca al pagament de les despeses derivades de l'operació de rehabilitació.

5. La declaració de l'ACR pot comportar l'adopció directa d'ordres d'execució forçosa dirigides al compliment del deure de conservació i rehabilitació, tenint en compte que si el cost de les obres supera el límit del deure imputable als propietaris, la Generalitat o els ens locals poden sufragar, a sol·licitud dels propietaris, la part d'excés i suspendre, si escau, els procediments de declaració de ruïna iniciats.

6. La declaració de l'ACR pot comportar la creació d'un òrgan administratiu o un ens gestor que impulsi el procés de rehabilitació, mobilitzi els sectors concernits i assessori i protegeixi els drets dels ocupants legals dels immobles residencials.

2.5.2. Tramitació i efectes de la delimitació de les ARE

Segons disposen els apartats quart i cinquè de la Disposició Addicional cinquena del TRLUC les actuacions de rehabilitació edificatòria poden ser tramitats amb la declaració d'àrees de conservació i rehabilitació, a banda de la seva previsió en el planejament urbanístic o mitjançant la tramitació dels instruments de gestió urbanística de l'art. 119 del TRLUC.

En aquest sentit, al haver-se incorporat la delimitació de les ARE en el mateix document d'aprovació de l'ACR del Nucli Antic d'Olot, no cal la seva aprovació separada com a polígons d'actuació (això, sense perjudici de que en una propera modificació puntual del POUM d'Olot per a l'ordenació del Nucli Antic, es puguin incorporar noves AREs, dintre i fora de l'àmbit ACR).

1. En el cas present, la declaració de l'ACR comprèn i concreta 8 actuacions de rehabilitació edificatòria concentrat en 8 illes de cases i, en conseqüència, es tramiten i s'aproven conjuntament amb l'ACR sense necessitat d'encetar dos procediments diferenciats.
2. El document de l'ACR on es delimiten les ARE conté la memòria justificativa tant de l'àrea com de les actuacions de rehabilitació.

En el document s'incorpora l'estimació del cost econòmic de cada actuació de l'illa d'ARE sense perjudici de la seva concreció més precisa quan s'elabori el projecte d'obres i el pressupost d'execució.

Les ARE tramitades juntament amb l'ACR han de justificar la viabilitat econòmica de l'operació, considerant els ajuts públics destinats a les operacions i factors com la revalorització de l'entorn i les plusvàlues generades per les actuacions públiques. Així mateix, l'ACR incorpora la representació gràfica dels àmbits d'ARE i una fitxa urbanística per a cada actuació.

3. Atès que per a la declaració de l'ACR i la delimitació de les ARE s'ha partit de les dades dels indicadors examinats i d'una estimació de les intervencions a realitzar i dels costos d'aquests, cal concretar en la fase posterior de l'informe tècnic preliminar les intervencions i despeses concretes de cada ARE als efectes de la posterior gestió.

Per tant, un cop aprovada l'ACR, d'acord amb el calendari per a l'execució de cada ARE, s'ha de tramitar per a cada una el projecte d'obres i el corresponent instrument equidistributiu entre els propietaris de l'àmbit ARE.

4. A aquest efectes, l'Ajuntament procedirà a la contractació pública dels projectes de rehabilitació un cop elaborat l'informe tècnic preliminar que avalui l'estat dels edificis i habitatges i les necessitats d'intervenció. Aquesta contractació, si s'escau, pot incloure la direcció d'obres.
5. Signatura dels convenis de rehabilitació o col·laboració amb les persones propietàries i comunitats de veïns als efectes de l'execució de les ARE i d'acord amb el contingut examinat i on s'acorden les obres a realitzar, el preu màxim (que correspon al preu de licitació) i l'autorització a l'Ajuntament per a sol·licitar subvencions, entre d'altres.
6. En el cas que les obres de rehabilitació o enderroc requereixin la desocupació dels habitatges afectats amb la sol·licitud de l'autorització per a la realització de les obres caldrà aportar el programa per fer efectius els drets legals d'allotjament provisional i de retorn dels ocupants legals dels habitatges que en constitueixen la residència habitual.
7. Pel que fa als efectes de l'aprovació de l'ACR amb les ARE incorporades, a més dels examinats, els efectes es concreten en l'execució de les actuacions de rehabilitació equivalent a la dels polígons d'actuació urbanística en els terminis programats en el calendari.

Així, les persones propietàries queden obligades a la participació en l'execució de l'actuació en un règim de distribució equitativa entre els afectats de les càrregues i dels beneficis de l'actuació. Això significa que cada ARE inclou en el cas present un conjunt d'edificis en tant que els beneficis i les càrregues són comuns a tota l'illa on s'intervé. En aquest sentit, l'ARE es pot entendre com un petit polígon d'actuació urbanística integrada a desenvolupar mitjançant projectes de reparcel·lació que, depenent del grau de transformació i de finques resultants, pot ser merament econòmica.

8. Amb l'aprovació simultània de l'ACR i de les ARE delimitades, les persones propietàries queden legalment obligades a consentir les obres d'intervenció en l'edifici, les seves instal·lacions i espais comuns, hagin signat o no el conveni de cooperació o el conveni de rehabilitació.
9. En aquesta fase o bé es redacten i aproven les bases reguladores del pagament de les quotes, que poden contemplar diferents formes de pagament diferit (sigui en percentatge a inici i final d'obra o en un nombre de quotes mensuals), o bé es redacten i aproven els projectes de reparcel·lació que corresponguin d'acord amb les característiques de cada ARE i que incloguin els sistemes de pagament. La redacció de les bases o del projecte de reparcel·lació de cada ARE correspon a qui s'hagi acordat en el conveni de rehabilitació (sigui un tècnic escollit per la propietat majoritària sigui un tècnic contractat per l'Ajuntament, depenent així mateix, de la modalitat del sistema de reparcel·lació).

10. Les quotes corresponents als costos de les actuacions de rehabilitació edificatòria es liquiden i són exigibles d'acord amb la regulació que, per a les quotes d'urbanització del sistema d'actuació per reparcel·lació, estableix el títol quart del TRLUC (Disposició Addicional 5ª del TRLUC). L'import de les subvencions i ajuts sol·licitats i els ja executats es deduirà de la quota a pagar.
11. Contractació pública de les obres a executar en el cas que així s'hagi acordat en el conveni de rehabilitació o bé contractació directa per la propietat majoritària, depenent de la modalitat del sistema d'execució.
12. Seguiment coordinat entre tècnics i propietat de l'execució de les obres, amb el replanteig, els amidaments, etc., d'acord amb el pla de treball acordat.

3

DESENVOLUPAMENT DE L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DEL NUCLI ANTIC D'OLOT

3.1.

DESENVOLUPAMENT DE L'ACR A TRAVÉS DE L'EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ EDIFICATÒRIA

Un cop aprovat l'àmbit de l'ACR, amb les actuacions de rehabilitació delimitades, aquest es desenvolupa en una primera fase a través de l'execució de les ARE.

El desenvolupament de l'àmbit de l'ACR va des de la previsió global i integrada de regeneració dels edificis de l'àmbit, a l'execució de la rehabilitació d'edificis i conjunt d'edificis concrets en funció de les seves peculiaritats. S'ha indicat que es tracta d'organitzar intervencions “quirúrgiques” o a petita escala en edificis i conjunt d'edificis a partir del coneixement de la realitat física i social concreta de cada àmbit d'ARE, i que s'han de portar a terme en relació amb l'entorn i el conjunt de previsions per a la regeneració del barri, tot evitant processos especulatius propis del mercat immobiliari amb efectes sobre la cohesió social del barri.

ACR com a àrea d'interès social específic

La delimitació i declaració de l'àmbit espacial de l'ACR té la previsió, per a tot l'àmbit, de realitzar en endavant actuacions sobre el medi urbà, sigui de manera conjunta o aïllada.

Amb la delimitació i declaració de l'ACR **es reserva un àrea d'interès social específic de les actuacions rehabilitació o, en el seu cas, d'utilitat pública**, als efectes d'actuacions expropiatòries, venda o substitució forçoses de bens i drets necessaris per a les actuacions de conservació i rehabilitació. D'acord amb això, aquest àmbit queda específicament subjecte al dret de tempteig i retracte en favor de l'Administració actuant.

ACR com a àrea d'actuació amb participació privada proactiva

Amb caràcter general, de conformitat amb l'establert a l'article 9 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, per a l'execució d'actuacions en el medi urbà, com la de la conservació, rehabilitació, regeneració o millora del centre històric, a més de la iniciativa pública, direcció i control de l'Administració actuant, es preveu la participació del sector privat, entenent per aquest les comunitats de propietaris, propietaris dels immobles i titulars de drets reals o aprofitaments sobre aquests, les cooperatives d'habitatge, i empreses, entitats o societats que puguin intervenir en les operacions relacionades amb els deures de conservació rehabilitació i millora dels edificis.

La participació en les actuacions de rehabilitació dels esmentats actors implica que aquests podran elaborar els projectes de gestió corresponents, en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, i la gestió de les obres, **tot respectant els objectius de l'ACR, el contingut dels convenis de rehabilitació signats amb l'Ajuntament i les intervencions necessàries resultants dels informes d'inspecció**.

Així mateix, els indicats actors poden ser beneficiaris dels ajuts i de les mesures de foment ofertes per les Administracions així com sol·licitar crèdits per al finançament de les obres.

Desenvolupament de l'ACR amb assessorament i col·laboració tècnica de l'ens Gestor

Als efectes de poder desenvolupar les actuacions de rehabilitació d'acord amb el planejament i l'ordenat en el document de l'ACR així com en el programa d'intervencions dels projectes d'obres, les persones propietàries poden beneficiar-se del servei d'assessorament que ofereix l'Ajuntament a través de l'ens Gestor, que és l'equip professional extern vinculat a l'àrea tècnica de l'Ajuntament.

L'ens Gestor impulsa el procés de rehabilitació, mobilitzant els sectors concernits, oferint un **servei tècnic d'assessorament i seguiment en el procés de desenvolupament de les actuacions de rehabilitació edificatòria**, i assessorant i garantint la protecció dels drets dels ocupants legals, denunciant si fos el cas, situacions d'assetjament immobiliari (art. 37 LDH).

En aquest sentit, l'**ens Gestor de cada illa farà de mediador i dinamitzador en la gestió de les ARE** i organitzarà reunions periòdiques amb les comunitats de propietaris o les persones propietàries i amb aquells ocupants legals que decideixin assistir-hi, per a informar sobre:

- diagnòstic dels resultats de la inspecció tècnica dels edificis, mancances i dèficits, la seva eficiència energètica, existència de volums disconformes, i els acords a prendre respecte la situació i les intervencions a fer. En el cas que les intervencions a fer no siguin compatibles amb part de les entitats existents de l'edifici s'haurà d'informar com ha de quedar la propietat resultant així com els drets dels ocupants legals.
- fase del projecte d'obres, on es desenvolupen les solucions de rehabilitació, reformes i instal·lacions a fer, enderroc i afectacions, espais resultants (habitatges, espais comuns, privatis, ...), etc., i pressupost de l'obra. Les obres en edificis d'ús residencial només es podran autoritzar si es preveu que un cop executades les obres l'immoble acomplirà les condicions de qualitat de l'art. 22 -específicament apartats 1 al 5-, de la LDH (art. 30 LDH)³.
- fase de gestió del repartiment de les despeses de gestió i d'obra, amb informació del sistema de gestió a adoptar per fer front al seu pagament i les plusvàlues que s'obtindran.
- fase de seguiment de l'execució de l'obra, i replanteig final d'obra. Recull de eventuais disconformitats, esmenes o mancances i presa d'acords al respecte.

Per a la coordinació de les actuacions, reunions de seguiment dels interessats amb la direcció del projecte, tècnics municipals i equip redactor, caldrà establir un pla de treball.

3. Article 22 Qualitat del parc immobiliari

1. S'entén per qualitat d'un habitatge el conjunt de característiques i prestacions que un habitatge ha de tenir per a complir eficientment la seva funció social, les quals s'han d'adaptar als estàndards de seguretat i confort adequats en cada moment.
2. Els habitatges d'obra nova i els que resultin de la reconversió d'un edifici antic o d'obres de gran rehabilitació han de complir les condicions de qualitat relatives a la funcionalitat, la seguretat, la salubritat i la sostenibilitat. Els edificis en què s'integrin aquests habitatges han de complir les condicions de solidesa estructural, seguretat, accessibilitat i disseny per a tothom que estableix la Llei de l'Estat 51/2003, del 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no-discriminació i accessibilitat universal de les persones amb discapacitat, i les de sostenibilitat i integració en l'entorn urbà, tal com les defineixen la legislació d'ordenació de l'edificació, els codis tècnics i aquesta llei. Totes aquestes condicions es poden concretar per reglament en la normativa d'habitabilitat.
3. Els edificis plurifamiliars de nova construcció han de tenir ascensor si no són directament accessibles per a les persones amb mobilitat reduïda, excepte en els casos d'impossibilitat tècnica o econòmica regulats per reglament. A aquests efectes, per a determinar la condició d'edifici plurifamiliar no es computen els habitatges de la planta d'accés.
4. Els habitatges dels edificis plurifamiliars de nova construcció han de permetre a les persones amb mobilitat reduïda d'utilitzar-los i de desplaçar-s'hi i han de complir les condicions d'accessibilitat i mobilitat que estableix la normativa d'habitabilitat. Els nous habitatges han de tenir un grau de flexibilitat suficient perquè es puguin adaptar sense haver de fer obres cares i difícils d'executar, en el cas que els seus ocupants pateixin una disminució de mobilitat.
5. La normativa d'habitabilitat ha de determinar els nivells de qualitat exigibles al parc d'habitatges i el procés gradual que aquest parc ha de seguir per a adaptar les condicions de qualitat originàries a les exigències tecnològiques i de confort de la societat.

3.2. CRITERIS PER L'ESTUDI I AVALUACIÓ ECONÒMICA

L'aportació al document de declaració de l'àrea de conservació i rehabilitació d'un estudi econòmic i financer sobre el desenvolupament global d'actuacions de rehabilitació en tot l'àmbit no es un requisit legalment exigít per a l'aprovació de l'ACR.

L'article 36 de la Llei 18/2007 del dret de l'habitatge requereix que la documentació per a la delimitació inclogui una memòria justificativa amb dades urbanístiques i una explicació de l'estructura social i les condicions físiques d'ocupació dels immobles, plànols d'informació i delimitació de l'àrea i la relació de les propietats afectades.

Tanmateix, per a gestionar i executar les actuacions de rehabilitació edificatòria aprovades juntament amb la declaració de l'ACR es requereix una Memòria de viabilitat econòmica específica en els termes bàsics establerts a l'article 22.5 del TRLSRU quan estableix que, "l'ordenació i execució de les actuacions sobre el medi urbà, siguin o no de transformació urbanística requerirà l'elaboració d'una memòria que asseguri la seva viabilitat econòmica, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues derivats de la mateixa, pels propietaris inclosos en el seu àmbit d'actuació"⁴.

D'acord amb això, la referència a l'adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues derivats de les obres de conservació i rehabilitació, permet considerar les diverses formes d'ajuts públics i les subvencions previstes en la valoració i viabilitat econòmica de l'operació:

- Conscients de que un pla de rehabilitació edificatòria al Nucli Antic d'Olot, conforme a les exigències legals, que comporti la creació de patis interiors d'illa, intervencions estructurals i per a la millora de l'eficiència energètica i l'accessibilitat dels edificis -com la implantació d'ascensors-, implica una despesa extraordinària, la llei preveu ajuts per al foment de la rehabilitació i conservació, deures que, per altra banda, resten legalment obligades a complir les persones propietàries (art. 30.5 LDH).
- En els plans d'habitatge i programes d'intervenció pel millorament urbà de barris la Llei 18/2007 del dret de l'habitatge preveu subvencions directes, avantatges fiscals o actuacions convingudes amb propietaris i llogaters, entre altres mesures específiques, per a fomentar la rehabilitació dels habitatges i dels edificis d'habitatges (art. 35.1 LDH).
- De conformitat amb l'article 36.7 LDH, en el cas de la declaració de l'àrea de conservació i rehabilitació del Nucli Antic d'Olot, aquest s'adopta en el marc de

4. Cal prestar atenció a l'expressió "d'un adequat equilibri de beneficis i càrregues" respecte l'operació de rehabilitació en un àmbit d'actuació. La conservació i rehabilitació son deures legals de la propietat en el marc de la seva funció social, i per a la qual no es pot aplicar de manera categòrica el principi equidistributiu dels beneficis i càrregues urbanístiques. Per això, l'article 9.6 de la mateixa Llei estatal del sòl puntualitza que "la participació en l'execució de les actuacions sobre el medi urbà es produirà, *sempre que sigui possible*, en un règim d'equidistribució de càrregues i beneficis".

les polítiques dirigides a la rehabilitació i la promoció específiques de barris i àrees urbanes que requereixin una atenció especial a què fa referència actualment la Llei 11/2022, de 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles (LMUA) [amb les modificacions del Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, d'adopció de mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme, i la recent Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme]. En aquest marc d'ajuts s'hi inclouen les actuacions de rehabilitació edificatòria que s'hi delimitin⁵.

- D'acord amb la indicada Llei 11/2022, es regulen els Fons de Recuperació Urbana, Ambiental i Social de Barris i Viles d'Atenció Especial amb la dotació de recursos pressupostaris específics per a millorar les condicions físiques, ambientals i socials als barris, viles i àrees urbanes vulnerables i en procés de vulnerabilització (art. 3.a) LMUA), i que es consideren *àrees d'atenció especial*, com succeeix en el cas del Nucli Antic d'Olot.
- Als efectes d'obtenir finançament del referit Fons (d'entre un 50% com a mínim i un 75% com a màxim del pressupost global del projecte, en aportacions econòmiques o prestació de serveis del projecte, si bé excepcionalment pot arribar al 90%, d'acord amb els criteris que determini la convocatòria corresponent), l'Ajuntament d'Olot presenta un Programa Memòria d'intervenció integral (PMII) amb l'avaluació econòmica estimativa corresponent de la inversió necessària per a l'acompliment del programa.
- Convé precisar que en tant que el PMII presenta per a les actuacions en l'àmbit de l'ACR un pressupost estimatiu de despesa en habitatge i eficiència energètica específicament, **resulta adient parlar d'inversió en despesa tant per part dels propietaris d'immobles, com per part de les Administracions d'acord amb l'assoliment dels objectius previstos en la declaració de l'ACR, en tant que millorament generador d'una plusvàlua patrimonial i, de retruc, un millorament en termes de qualitat de vida, dinamització i cohesió social d'un entorn en procés de degradació.** En aquest sentit, també resulta necessari comptabilitzar les *plusvàlues* derivades de la mateixa rehabilitació dels edificis i de la regeneració en conjunt del Nucli Antic que comporta una millora de les condicions físiques, ambientals, de seguretat i accessibilitat, i socials a l'àrea urbana més vulnerable, i que es generen amb els ajuts públics.
- El finançament que se n'obtingui del Fons per a destinar-ho concretament a les actuacions de rehabilitació edificatòria és compatible amb haver rebut o rebre finançament d'altres programes de regeneració urbana per a la mateixa àrea.

5. D'acord amb el Preàmbul d'aquesta llei, s'introdueix "un àmbit d'actuació específic al contingut dels projectes i les actuacions que poden ésser finançats: el de les transformacions físiques, enteses com el conjunt d'actuacions incloent-hi possibles remodelacions amb real·lotjament destinades a millorar l'eficiència energètica, l'accessibilitat, la seguretat o l'habitabilitat d'edificis situats en àrees que, per deficiències en aquests aspectes i per altres factors fonamentalment de degradació urbana i de desequilibri en la cohesió social requereixen una atenció especial per part de les administracions públiques."

- També cal considerar que d'acord amb l'apartat primer de l'article 7 de la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge, modificat per la recent Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme, l'Institut Català del Sòl en coordinació amb l'Ajuntament ha de destinar l'import de les fiances que tinguin en dipòsit a inversions per a la construcció pública d'habitatges, amb una atenció especial a les promocions en règim de lloguer, i a actuacions directes en nuclis antics o subjectes a un procés de renovació urbana, entre d'altres.
- D'acord amb el que disposa l'art. 33 del TRLSRU, via contractes o convenis independents entre Administració actuant i propietat o entre ells i tercers, o bé inclosos aquells com a pactes del conveni de rehabilitació, es poden acordar fórmules de finançament de les actuacions de rehabilitació alternatius al pagament de bestretes pel cost total de l'operació (descomptant els ajuts i subvencions) com la cessió d'us en pagament, la permuta o cessió per edificació futura, arrendament o cessió de part de l'edifici a canvi de pagament de determinades despeses o l'explotació conjunta de l'immoble o part del mateix per tal de disminuir la càrrega.

Per tant, **la viabilitat econòmica de l'operació ha de considerar el suport públic tant pel que fa al foment, assessorament i seguiment, amb l'empara de les potestats administratives, com les ajudes econòmiques i financeres directes i altres avantatges i actuacions que es puguin acordar en els convenis de rehabilitació⁶.**

D'acord amb l'anterior i per a la declaració de la present ACR del Nucli Antic d'Olot aquesta s'adopta en el marc dels següents ajuts amb els següents imports pressupostats d'un total en el període 2026-2030 de 6.766.400 €. El 60% d'aquesta quantitat sera l'aportació publica.

PROGRAMA	CONCEPTE: ACTUACIONS	PERIODE	PRESSUPOST
Pla de Barris i Viles 2025-2029	A-Transformacions físiques	2026-30	Total A : 6.204.000 €
Pla de Barris i Viles 2025-2029	A.UR.1.1	2026-30	224.000 €
Pla de Barris i Viles 2025-2029	A.UR.1.2	2026-30	568.000 €
Pla de Barris i Viles 2025-2029	A.UR.4.6	2026-30	14.000,00 €
Pla de Barris i Viles 2025-2029	A.HA.7.9	2026-30	600.000 €
Pla de Barris i Viles 2025-2029	A.HA.7.10	2026-30	1.300.000 €
Pla de Barris i Viles 2025-2029	A.HA.8.11	2026-30	828.000 €
Pla de Barris i Viles 2025-2029	A.HA.9.12	2026-30	2.100.000 €
Pla de Barris i Viles 2025-2029	A.HA.10.13	2026-30	160.000 €
Pla de Barris i Viles 2025-2029	A.EE.12.14	2026-30	360.000 €
Pla de Barris i Viles 2025-2029	A.EE.14.16	2026-30	50.000 €
Pla de Barris i Viles 2025-2029	C-Acció sociocomunitària	2026-30	Total B : 562.400 €
Pla de Barris i Viles 2025-2029	C.ET.52.50	2026-30	120.000 €
Pla de Barris i Viles 2025-2029	C.ET.53.51	2026-30	342.400 €
Pla de Barris i Viles 2025-2029	C.ET.54.52	2026-30	100.000 €

6. L'article 30.5 de la LDH preveu que en el cas d'incompliment per part de la propietat del deure legal de conservació i rehabilitació per causes objectives d'impossibilitat econòmica, o en els casos de propietaris d'habitatges de lloguer amb baixa rendibilitat (supòsit de les rendes antigues amb contractes anteriors al 9 de maig de 1985), "l'Administració ha d'intentar signar un conveni de rehabilitació d'acord amb el que estableix l'article 35.3". D'acord amb aquesta norma "els convenis poden establir, amb l'estudi econòmic previ de la finca, ajuts per a compensar els diferencials entre els lloguers percebuts i els lloguers que assegurarien l'equilibri econòmic".

3.3. DIRECTRIUS PER A LA DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES ENTRE ELS PROPIETARIS

3.3.1. Principi d'equilibri en la distribució entre propietaris de beneficis i càrregues en operacions de rehabilitació edificatòria. L'equilibri financer

Serà en fase de desenvolupament de les ARE quan el projecte tècnic, després de la inspecció tècnica preliminar recollirà una estimació del pressupost de les obres a executar-hi i un primer repartiment d'aquest cost entre les diverses persones propietàries en funció de la seva participació (el percentatge de propietat i aprofitament previst al planejament), així com un primer càlcul de les subvencions i ajuts, i quotes diferides en el temps que els hi correspondria. Aquesta estimació haurà de preveure un rang de variació de seguretat de $\pm 15\%$. En el projecte d'equidistribució de beneficis i càrregues es detallarà el cost definitiu previst, les fonts de finançament i el repartiment per edifici.

D'acord amb la Disposició Addicional cinquena del text refós de la Llei d'urbanisme **l'obligada participació de les persones propietàries en l'execució de l'actuació de rehabilitació s'ha de fer en règim de distribució equitativa de les càrregues i, si s'escau, dels beneficis de l'actuació.**

La norma és conscient que els beneficis *urbanístics*, si com a conseqüència de l'ordenació en resulten, s'han de computar, en la mesura del possible, als efectes d'equilibrar unes despeses de les quals la propietat resta obligada a assumir.

En tot cas, **els beneficis no sempre es podran computar en termes d'aprofitaments urbanístics en un sol urbà consolidat** on no només tot l'aprofitament resta materialitzat sinó que en algun supòsit es possible que s'hagi de disminuir el sostre aprofitable per a encabir-hi les instal·lacions i intervencions d'acord amb les exigències d'accessibilitat, seguretat i eficiència energètica.

Per això, l'esmentada Disposició Addicional 5ª del TRLUC afegeix l'obligació de les persones propietàries a costejar les obres de rehabilitació fins al límit del deure legal de conservació. Allò que n'ultrapassi estan previstos els sistemes de finançament i ajuts públics.

L'import de **les quotes diferides hauran de respectar l'equilibri financer de les persones propietàries atenent al seu perfil de vulnerabilitat econòmica quan sigui el cas, tot considerant que el repartiment de despeses sí que ha de respectar l'equilibri entre els propietaris.**

Així doncs, tot respectant els objectius de l'ACR, en fase d'elaboració dels projectes i pressupost de les intervencions **cal prioritzar les propostes que amb un menor cost permetin un major estalvi energètic i, particularment, unes quotes el més ajustades possibles als llindars raonables de capacitat econòmica de les persones propietàries.**

3.3.2. Operació reparcel·latòria. Bases reguladores del pagament de quotes en Comunitats de propietaris

D'acord amb la Llei, la participació en l'execució de les actuacions sobre el medi urbà es produirà, sempre que sigui possible, en un règim d'equidistribució de càrregues i beneficis, el que implica l'aprovació d'un projecte de distribució de beneficis i càrregues "per les normes que regulen els projectes de reparcel·lació que els puguin ser aplicables per raó de les característiques de l'actuació", i d'acord amb les particularitats d'edificis de propietat horitzontal (Disposició Addicional 5ª, apartat 8, del TRLUC).

En el cas d'edificis en propietat horitzontal la norma determina que els costos derivats de l'actuació i els beneficis imputables a ella, incloent-hi els ajuts públics de *caràcter col·lectiu*, i els altres ingressos d'aquesta naturalesa que hi siguin vinculats, s'han de repartir en proporció a la quota respectiva de participació en la comunitat de propietaris.

Es en el supòsit que la intervenció comporti la creació d'un nou edifici o major edificabilitat l'adjudicació de domini sobre els nous elements privatis es pot fer en pagament de les despeses de rehabilitació d'acord amb el que es pacti en el conveni de rehabilitació i d'acord amb el que determina la Disposició Addicional 5ª del TRLUC. En els casos que sigui possible, depenent de la naturalesa i característiques de l'ARE, el repartiment de despeses es pot fer amb l'aprovació d'unes bases reguladores del pagament de quotes per a la comunitat de propietaris.

En funció, doncs, de la naturalesa de la intervenció (si, per exemple, cal una reducció de sostre per a la creació de nous espais comunitaris o instal·lacions per a l'accessibilitat universal i eficiència energètica), i en funció del règim de propietat (propietat vertical, horitzontal) i d'acord amb el convingut en el conveni de rehabilitació amb l'Administració actuant pel que fa a la modalitat del sistema d'execució, variarà la fórmula concreta de la reparcel·lació i el sistema de repartiment i de pagament de les despeses de l'operació.

Per tant, en el desenvolupament de cada actuació de rehabilitació edificatòria, als efectes de distribució de despeses entre els propietaris (i dels aprofitaments en la mesura del possible) caldrà considerar els factors apuntats en la redacció i aprovació del projecte de reparcel·lació corresponent a cada illa, si és voluntària de propietari únic o majoritari pactat amb l'Ajuntament en el conveni corresponent, si la modalitat adient serà la de la compensació bàsica, compensació per concertació o per cooperació, si caldrà una reparcel·lació física amb finques resultants diferents a les aportades o serà simplement una reparcel·lació econòmica, o si simplement es pot materialitzar la distribució de les despeses amb l'aprovació d'unes bases que regulin el repartiment del cost de l'obra per quotes.

En el document relatiu a les "*Estratègies urbanístiques per a possibilitar la rehabilitació edificatòria del Nucli Antic d'Olot*" de setembre de 2024, elaborat per Pere Mogas, arquitecte (Taller d'Estudis i Serveis d'Estratègies Urbanes, SLP) i Glòria Bardají, advocada (Tornos Abogados, Àrea d'Urbanisme), es plantegen tipologies d'intervenció i solucions de reparcel·lació en una casuística d'illes subjectes a ARE en funció de la tipologia d'illa i de pati

interior a executar amb la consegüent reconfiguració dels límits de les finques, admetent una reparcel·lació física o bé només econòmica amb constitució de servituds sobre les finques resultants o la indemnització a la propietat la finca de la qual s'hagi d'enderrocar.

Finalment, serà a partir de l'elaboració del projecte executiu, la valoració econòmica de l'operació i la configuració de cada ARE quan es determinarà, de manera consensuada a poder ser, el sistema més idoni de reparcel·lació i repartiment de les despeses.

3.4.

DRETS I DEURES DE LES PERSONES PROPIETÀRIES I DELS OCUPANTS LEGALS. HABILITACIONS DE LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

L'apartat tercer de l'article 36 de la LDH indica que l'acord pel qual es declara l'ACR ha d'establir expressament els drets i deures de les persones propietàries i de les ocupants legals així com les habilitacions que disposen les Administracions públiques respecte l'acompliment d'aquells.

D'acord amb aquesta norma s'estableixen els següents drets i deures i les habilitacions administratives pel seu compliment:

a) *Dret de les persones propietàries a ser beneficiàries dels ajuts i mesures de foment de la rehabilitació*

Independentment de que les persones propietàries tinguin el dret d'actuar en el mercat immobiliari amb plena capacitat jurídica per a totes les operacions, incloses les creditícies, relacionades amb el compliment del deure de conservació, rehabilitació i millora dels edificis (així com la participació en l'execució de les actuacions de rehabilitació), tenen el dret de ser beneficiàries directes de qualsevol mesura de foment establerta per les Administracions públiques així com ser perceptores i gestores dels ajuts atorgats a les persones propietàries.

Dintre de les mesures de foment i ajuts, a banda de les aportacions econòmiques en forma de subvencions o ajuts directes, s'inclou l'assumpció per part de l'Ajuntament d'Olot de les despeses derivades dels informes tècnics preliminars, suport i assessorament tècnic, suport de l'equip de gestió econòmica i jurídica, creació de les comunitats de bens de les "unitats bàsiques de cooperació" "mediació de l'ens gestor i tota la tasca prèvia de planificació i ordenació per a possibilitar la materialització dels objectius de l'ACR i una regeneració del Nucli Antic.

b) *Dret de les persones propietàries a obtenir les plusvàlues generades per les actuacions de rehabilitació*

Es tracta del dret d'obtenir i gaudir del benefici que en forma de revalorització de la propietat comporta no només la rehabilitació singular de l'immoble sinó del fet que aquestes actuacions es fan en el marc d'actuacions públiques globals de regeneració integral del Nucli Antic d'Olot i en el marc de processos de rehabilitació conjunta d'illes d'edificis que aporten un valor al conjunt amb incidència en el preu del mercat dels immobles.

Als efectes d'assumpció de les despeses de rehabilitació per a la millora dels immobles entès com una inversió en les propietats, la llei faculta als propietaris repercutir legalment o contractualment el cost suportat per les obres de rehabilitació als titulars del dret d'ús de l'edifici.

Tanmateix, a fi d'evitar increments abusius i generar amb això indesitjats processos d'expulsió dels ocupants legals, es poden acordar en el conveni de rehabilitació períodes de temps de no increment de renda, increment gradual dintre del context de zona tensionada i eventuais ajuts públics en l'assumpció de la diferència de la renda antiga i l'increment per la millora de l'habitatge o local en el supòsit previst legalment (art. 35.3 LDH).

c) Dret de les persones propietàries i de les comunitats reparcel·latòries de ser beneficiàries de les expropiacions

També està reconegut legalment el dret de les persones propietàries i de les comunitats reparcel·latòries a ser beneficiaris de l'expropiació d'aquelles parts d'habitatges o locals d'edificis destinats predominantment a usos d'habitatge i constituïts en règim de propietat horitzontal, que siguin indispensables per a la instal·lació de serveis comuns previstos per l'Administració pública en els plans, delimitacions d'àmbits i ordres d'execució o en les ARE que es desenvolupin. La solució expropiatòria ha de ser l'última mesura quan resulti inviable tècnicament o econòmicament qualsevol altre solució i sempre que es garanteixin la superfície mínima i els estàndards exigits per als locals, habitatges i espais comuns dels edificis (art. 9.5.g) TRLSRU).

Poden també ser beneficiaris de les expropiacions dels immobles dels propietaris les Junes de compensació en supòsits d'incompliment del deure de pagament de les quotes corresponent a les despeses per les obres de conservació o rehabilitació, es a dir, per manca de participació d'aquells propietaris en el sistema de reparcel·lació (art. 110.1.d) TRLUC).

D'acord amb la llei poden ser igualment beneficiaris de les eventuais expropiacions d'aquelles parts de pisos o locals d'edificis destinats a habitatge i constituïts en règim de propietat horitzontal, que siguin indispensables per a la instal·lació dels serveis comuns previstos en els projectes tutelats per l'Administració, en ordres d'execució o en les ARE que es desenvolupin, sempre que sigui inviable tècnicament o econòmicament una altra solució tot garantint els estàndards de superfície mínima, i els exigits als habitatges, espais comuns i als locals (art. 9.5.g) TRLSRU)

d) Deure legal d'us, conservació i rehabilitació del bé i sufragar el cost de les obres de rehabilitació

La declaració de l'ACR com a mecanisme d'intervenció pública per a impulsar les actuacions de rehabilitació fa que aquesta intervenció pública acompanyi, assessori, i faciliti les condicions per a l'obtenció d'ajuts i subvencions a les persones propietàries dels edificis afectats, tenint en compte que el primer deure de tota propietat d'acord amb la seva funció social, és el de la conservació i rehabilitació de l'immoble.

El deure legal d'ús, conservació i rehabilitació del bé, és consubstancial a tot dret de propietat i hi estan inclosos la conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges (art. 197 TRLUC).

Vinculat a aquest deure de la propietat hi és el de sufragar els costos derivats de la conservació i rehabilitació tenint en compte l'escreix sobre el límit dels deures de les persones propietàries quan es tracti d'obtenir millores d'interès general.

Així mateix i d'acord amb la Llei estatal de Sòl el límit de les obres que s'hagin d'executar a costa de les persones propietàries en compliment del deure legal de conservació de les edificacions s'estableix en la meitat del valor actual de construcció d'un immoble de nova planta, equivalent a l'original, en relació amb les característiques constructives i la superfície útil, realitzat en les condicions necessàries per a que la seva ocupació sigui autoritzable o, en el seu cas, quedi en condicions d'ésser legalment destinat a l'ús que li sigui propi (art.14.3 TRLSRU).

Aquest deure ho és sense perjudici que les persones propietàries puguin repercutir legalment o contractualment el cost suportat per les obres de rehabilitació als titulars del dret d'ús de l'edifici amb els límits legals i en els termes acordats en el conveni de rehabilitació, garantint en qualsevol cas el retorn i el real·lotjament dels ocupants legals que amb ocasió de les obres hagin de ser desallotjats.

L'Ajuntament té l'habilitació de poder ordenar d'ofici o a instància de qualsevol interessat l'execució de les obres necessàries per a l'acompliment d'aquest deure de conservació i rehabilitació. De manera que l'incompliment injustificat d'aquest deure habilita per a l'adopció de mesures d'execució forçosa tals com la imposició de multes coercitives, l'execució subsidiària, la inclusió de la finca en el Registre Municipal Sense Edificar i, en tot cas, la inscripció en el Registre de la Propietat de dita càrrega sobre la finca.

En els procediments d'execució de l'ARE, o en general, l'acte ferm d'aprovació de l'ordre administrativa d'execució d'aquest deure, determinarà l'afecció real directa i immediata de l'immoble al compliment del deure legal de conservació.

El deure de conservació porta implícit el del manteniment de les obres executades sent el poder de disposició de la propietat i dels ocupants limitat a la cura i manteniment de l'immoble rehabilitat en les condicions tècniques de solidesa, d'habitabilitat, eficiència energètica i accessibilitat legalment requerides.

La delimitació de l'ARE, faculta a l'Ajuntament a procedir a l'expropiació forçosa del bé en el supòsit d'incompliment en el pagament de les quotes corresponents a les despeses de rehabilitació.

Però, amb caràcter general, es faculta a l'Ajuntament la possibilitat d'expropiació forçosa de la propietat per incompliment del deure de conservació i rehabilitació si aquest incompliment comporta un risc per a la seguretat de les persones, sempre que s'hagin garantit, als propietaris que en demostrin la necessitat, els ajuts públics suficients per a fer frontal cost del deure de rehabilitació de llur habitatge (art. 40 LDH). Amb la declaració de l'ACR aquesta habilitació ve, a més, especialment reforçada amb la declaració d'utilitat pública i interès social de l'àrea.

Alternativament, l'Administració actuant d'ofici o a instància de part, davant l'incompliment del deure de conservació i rehabilitació o del pagament de les quotes que en corresponguin, pot aplicar el règim de venda o substitució forçoses previstes a l'art. 49 del TRLSRU.

e) Obligació de les persones propietàries de participar en l'execució de l'actuació

Derivat del deure legal de conservació i rehabilitació i de costejar les despeses que se'n derivin, hi es l'obligació de participar en l'execució de l'actuació de rehabilitació en els termes establerts en el document de l'ACR i els programes de cada ARE.

Aquesta participació es fa en règim de distribució equitativa de les càrregues entre els propietaris i, si s'escau, dels beneficis que en resultin. La participació en l'execució es fa extensiva a la gestió de les obres, podent constituir un *fons de conservació i rehabilitació* que es nodrirà amb aportacions específiques dels propietaris i propietàries a tal fi i amb el qual es podran cobrir els eventuais impagaments de les quotes de contribució a les obres corresponents (art. 9 TRLSRU).

Per a facilitar la tasca de la participació en l'execució es preveu la signatura dels convenis de cooperació i de rehabilitació. Tot i que es formulen en un marc de consens i de cooperació, per a la seva eficàcia jurídica l'incompliment dels referits convenis comporten penalització i l'adopció de mesures d'execució forçosa per part de l'Administració actuant (art. 39.7 LDH).

f) Obligació de les persones propietàries a consentir les obres de rehabilitació

Les persones propietàries (i els ocupants legals dels immobles) resten legalment obligats a consentir les obres d'intervenció sobre l'edifici, les seves instal·lacions i els espais comuns, incloent-hi la construcció de noves plantes i qualsevol altra alteració de l'estructura o fàbrica de l'edifici o de les coses comunes i, si s'escau, la constitució de complexos immobiliaris de caràcter urbanístic (Disposició Addicional 5ª TRLUC).

g) Obligació de les persones propietàries -i de la comunitat reparcel·latòria- a garantir els drets dels ocupants legals i indemnitzar l'extinció dels drets sobre les edificacions i elements a enderrocar

Si l'execució de les obres de rehabilitació comporta l'enderroc d'habitatges o reformes incompatibles amb l'ocupació correspon a les persones propietàries de l'immoble o, si s'escau, a la comunitat reparcel·latòria **l'obligació de fer efectiu el dret de real·lotjament i d'indemnitzar les persones ocupants legals afectades per les despeses de trasllat i d'allotjament temporal fins que es faci efectiu el dit dret.** Cal posar a disposició de les persones ocupants legals afectades habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora, per tal de fer efectiu el dret de real·lotjament (art. 120. 3 i 4 del TRLUC).

Garantir el dret de real·lotjament comporta també, si s'escau, el del retorn dels ocupants legals dels habitatges, que en constitueixin la seva residència habitual, que hagin de ser desallotjats. Quan l'execució d'obres de rehabilitació edificatòria requereixi la desocupació dels habitatges afectats, així com en el cas d'obres d'enderroc d'un edifici d'habitatges, **és condició necessària per atorgar el títol administratiu que habiliti per executar les obres esmentades que la persona promotora, conjuntament amb la sol·licitud del títol, aporti el programa per fer efectius els drets legals d'allotjament provisional i de retorn dels ocupants legals dels habitatges que en constitueixin la residència habitual,** a exercir davant la propietat de l'edifici (Disposició Addicional 5ª apartat 13, TRLUC).

En aquest sentit, correspon a les persones propietàries indemnitzar als titulars dels drets sobre les edificacions que s'hagin d'enderrocar, altres que les persones propietàries dels edificis que amenacin ruïna, i sobre els elements privatis dels edificis subjectes al règim de la propietat horitzontal que s'hagin d'ocupar per constituir elements comuns (Disposició Addicional 5ª apartat 2, TRLUC).

3.5.

MECANISMES DE PREVENCIÓ FRONT ALS EFECTES SOCIALS NEGATius DELS PROCESSOS ESPECULATIUS DEL MERCAT IMMOBILIARI

En la Memòria de la declaració de l'ACR s'han justificat els seus objectius d'interès general i, per tant, l'interès públic i utilitat social de la mateixa ACR emparada per l'específic marc legal. Aquest recorda que la declaració de l'ACR porta implícita la declaració d'utilitat pública de les actuacions i, conseqüentment, la posada en pràctica del principi constitucional de la funció social de la propietat.

Aquest mateix marc legal preveu mecanismes per a la consecució dels esmentats interessos públics i la materialització dels principis constitucionals del dret a l'habitatge en condicions de dignitat i igualtat, i de la funció social de la propietat, així com per a la materialització dels principis rectors en urbanisme com la preservació dels valors històrics, culturals, patrimonials i paisatgístics de la ciutat, garantir la qualitat de vida dels habitants i les generacions futures, la protecció front als riscos naturals, la major protecció ambiental i la major accessibilitat, afavorir la cohesió social i evitar processos de gentrificació, assetjament immobiliari i usos anòmals dels habitatges com a conseqüència de l'especulació immobiliària.

El conjunt de mecanismes legals ha de garantir el principi rector de política social de l'art. 47 de la Constitució pel qual tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat de manera que els poders públics han de promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents per a fer efectiu aquest dret, regulant la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per a impedir l'especulació.

A banda dels deures examinats de les persones propietàries en matèria de conservació i rehabilitació dels edificis i dels habitatges i de garantir els drets dels ocupants legals, en el desenvolupament de l'ACR la legislació preveu els següents mecanismes:

a) *Ajuts públics condicionats a reserva d'habitatge protegit i recuperació dels ajuts en cas de transmissió onerosa anticipada de l'immoble rehabilitat (cens enfiteutic)*

a.1. L'article 39.4 de la LDH faculta a l'Administració atorgant dels ajuts a condicionar-los a que l'immoble o una part d'aquest es destini a habitatge amb protecció oficial. Aquesta norma regula el contingut dels convenis de rehabilitació entre la propietat i l'Administració actuant de manera que el compromís dels ajuts públics a la reserva d'habitatge sotmès a protecció pública pot constar com a part integrant dels pactes del conveni.

Tanmateix, la declaració de l'ACR com a àrea de tempteig i retracte per part de l'Administració permet amb aquest mecanisme, i independentment de l'eventual conveni de rehabilitació, la delimitació de l'àrea destinada al patrimoni públic de

sòl i habitatge com un àrea per a adquirir determinats béns i drets destinats a les polítiques públiques d'habitatge (art. 172 i, per remissió l'art. 160.5 del TRLUC)⁷.

a.2. La mateixa norma preveu que en el conveni es poden fixar mecanismes de recuperació dels ajuts en el cas en què es produeixi una transmissió onerosa de l'immoble.

En el mateix sentit, i referit a les ARE, l'Administració en el seu règim d'ajuts pot condicionar la subvenció de la quota de rehabilitació a l'obligació de la persona propietària de no transmetre ni cedir de manera onerosa l'ús de les finques o de no incrementar la renda en un termini concret en els termes que s'estableixin (apartat 9è de la Disposició Addicional 5ª TRLUC). Es a dir, el règim d'atorgament dels ajuts ho pot condicionar a la prohibició de venda o transmissió onerosa del bé immoble, sense la necessitat que es contingui com a pacte en el conveni de rehabilitació, que no deixa de ser una decisió potestativa independent de les condicions pròpies de l'atorgament dels ajuts.

El mecanisme previst legalment per a la prohibició de disposició de l'immoble subjecte a les operacions de rehabilitació i, per tant, a la seva revalorització sobre la base dels ajuts i subvencions, és l'institut del cens emfitèutic.

Malgrat sigui una institució de dret real regulat en el Codi civil (arts 1605 i 1628 i segs.) i el Codi civil de Catalunya (arts. 565-14 i segs.), la Llei 11/2022, de 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles, regula en el seu article 22 aquest mecanisme per a les actuacions de rehabilitació edificatòria i regeneració urbana de barris amb ajuts i subvencions públiques per a garantir l'acompliment del determinat en els arts. 39.4 LDH i apartat 9è de la Disposició Addicional 5ª TRLUC.

D'acord amb aquesta norma els habitatges i els locals de propietat privada que es beneficiïn directament d'ajuts, subvencions o actuacions públiques en aplicació d'aquesta llei per mitjà de millores, sia en l'immoble sia en els elements comunitaris de l'edificació, poden ésser afectats per un cens emfitèutic a fi que, en cas de transmissió, les administracions públiques puguin rescabalar-se, si escau, de l'increment del valor dels immobles derivat de les inversions efectuades.

L'establiment del cens s'ha d'acordar en el marc del conveni de rehabilitació i col·laboració entre les entitats actuant i les persones propietàries.

La norma indica que el cens no pot tenir una durada superior a deu anys i l'import a rescabalar no pot ésser superior a la inversió efectuada per l'ajuntament sobre l'immoble afectat amb càrrec al Fons de Recuperació Urbana, Ambiental i Social de Barris i Viles d'Atenció Especial. Aquest import es redueix progressivament en funció del temps que resti del termini de durada establert.

S'ha de tenir en compte per part de l'Administració actuant que els recursos que se'n obtinguin a través de la constitució dels censos emfitèutics s'han de destinar al finançament del Fons de Recuperació Urbana, Ambiental i Social de Barris i Viles d'Atenció Especial.

b) Alternativa a la càrrega diferida del cens emfitèutic

De manera alternativa a l'establiment de la càrrega condicionada i diferida en el temps del retorn dels ajuts en cas de transmissió de l'immoble objecte de l'ARE, l'Ajuntament d'Olot i la propietat de l'immoble poden incloure en el conveni de rehabilitació el pacte segons el qual s'estableix una limitació de les rendes de lloguer de, com a mínim, el 75% del valor superior del rang de l'índex corresponent al lloguer corresponent a la zona de mercat residencial tensionat durant el termini de 20 anys, amb les actualitzacions corresponents segons la regulació de les zones residencials tensionades. Acordada aquesta alternativa es farà constar en el Registre de la Propietat com una afecció real de l'immoble a llogar.

Aquest mecanisme alternatiu permet a la propietat de l'immoble que a canvi de limitar durant el referit termini l'import de la renda màxima de lloguer indicada com a afecció real, pugui transmetre l'immoble des del primer moment, lliure de la càrrega del cens emfitèutic. El nou adquirent es subrogarà en l'anterior titular de l'immoble quant als drets i obligacions derivats d'aquesta alternativa.

c) Inscripció en el Registre de la Propietat de la declaració de l'ACR i delimitació de l'ARE, dels convenis de rehabilitació i col·laboració, dels censos i d'altres càrregues de la propietat

La inscripció en el Registre de la Propietat d'actes administratius amb transcendència real sobre el domini o altres drets reals o que afectin el règim jurídic de l'immoble, com son la declaració d'una situació d'infrahabitatge -per evitar la seva venda o transmissió, lloguer o cessió com a habitatge (art. 44 LDH)-, es un mecanisme de garantia per a evitar els efectes socialment perniciosos derivats de l'especulació amb el bé immoble objecte d'operació de rehabilitació. També ho son la inscripció en el Registre de la Propietat de la mateixa declaració de l'ACR (i la inclusió de l'immoble en una ARE), amb la declaració implícita d'utilitat social i amb la declaració d'àrea subjecta a l'exercici dels drets de tempteig i retracte (art. 172 TRLUC).

7. Article 160 Patrimonis públics de sòl i d'habitatge (...)

5. El patrimoni de sòl i d'habitatge dels ens públics es destina a les finalitats següents:

- Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- Fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics. (...)

Els pactes entre Administració i propietat amb transcendència real, com els convenis de rehabilitació i col·laboració que puguin incloure el cens emfitèutic, o la reserva de sostre d'habitatge destinat a règim de protecció oficial, també son inscribibles en el Registre de la propietat amb efectes de garantia per a evitar els efectes socialment negatius que comporta l'especulació amb el negoci dels béns immobles rehabilitats.

En forma part també la inscripció en el Registre de la Propietat de l'import de la quota del cost de la rehabilitació com a càrrega de la propietat fins el moment de la seva transmissió. L'adquirent amb préstec hipotecari haurà d'assumir el cost de la càrrega i liquidar-la per a obtenir un préstec o un de més avantatjós.

Així mateix, l'acte ferm d'aprovació de l'ordre administratiu d'execució que correspongui, determinarà l'afecció real directa i immediata, per determinació legal, de l'immoble a l'acompliment de l'obligació del deure de conservació, afecció real que es farà constar mitjançant nota marginal en el Registre de la propietat, amb referència expressa del seu caràcter de garantia real i amb el mateix règim de preferència i prioritat establert per a l'afecció real al pagament de les càrregues d'urbanització en les actuacions de transformació urbanística (art. 14.4 TRLSRU).

Les càrregues registrals sobre el bé immoble impliquen l'afecció real del bé a l'acompliment d'aquelles amb independència del canvi de titularitat del mateix. El nou titular haurà d'assumir les càrregues i els deures de la propietat sobre l'immoble.

La inscripció en el Registre del conveni pot operar com a condició per a l'atorgament de llicències o autoritzacions administratives d'acord amb el que disposa l'article 74 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

d) *Inscripció en el Registre municipal de solars sense edificar*

La inacció especulativa per part de la propietat dels deures de rehabilitació, conservació i manteniment dels edificis als efectes d'una eventual declaració de ruïna per a la substitució de l'edificació antiga per una de nova i a l'espera d'una situació favorable en el mercat immobiliari, suposa, a l'empara de l'art. 179.5 del TRLUC, la inclusió del bé immoble en el registre municipal de solars sense edificar.

Dita norma es refereix específicament a la inclusió en aquell registre dels béns immobles com a conseqüència de l'incompliment de les ordres d'execució d'obres de conservació o rehabilitació a què es refereix l'article 178.2, situació que comporta la venda o substitució forçoses un cop transcorreguts dos anys des de la inscripció, sempre que en aquest termini els propietaris o propietàries no hagin iniciat o continuat les obres de rehabilitació o edificació i també si no han acabat les dites obres en el termini fixat per la llicència.

e) *L'ACR com a àrea de tempteig i retracte*

L'abast de la declaració de l'ACR comporta que, per a facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis i per a evitar l'expulsió d'ocupants o altres processos especulatius, a banda del compliment dels objectius dels plans locals d'habitatge, es delimita un àrea on l'Administració actuant pugui exercir els drets de tempteig i retracte al seu favor o a favor de promotors socials o entitats sense ànim de lucre (arts. 51, 80.2 i 87.3 LDH) sobre edificis plurifamiliars sencers usats principalment com a habitatge o sobre habitatges concrets (art.37 en relació amb l'art. 15 de la LDH).

Aquests drets de tempteig i retracte s'estenen a la transmissió d'accions o participacions socials de societats mercantils l'objecte de les quals estigui vinculat directament o indirectament a l'activitat immobiliària i que siguin propietàries d'algun dels dits edificis o habitatges.

Independentment de la declaració d'una ACR en les zones declarades mercat residencial tensionat (i el municipi d'Olot ho és d'acord amb la Resolució TER/800/2024, de 13 de març, per la qual es modifica la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 14 de maig, pel dret a l'habitatge), l'Administració de la Generalitat pot exercir-hi els drets de tempteig i retracte (art. 15.2 LDH).

En les àrees subjectes als drets de tempteig i retracte, no es poden fer transmissions a cap títol si l'immoble que es pretén transmetre es destina a habitatge o, en el cas d'edificis sencers, a un ús principal d'habitatge i no compleix ni pot complir, amb les obres de rehabilitació pertinents, les condicions d'habitabilitat exigides legalment (art.15.6 LDH).

La durada del dret de tempteig no pot ser superior a dotze anys (art 172 TRLUC) i comporta l'obligació de qui vol alienar onerosament el bé afectat de comunicar a l'Administració titular del dret les condicions de transmissió del bé. La transmissió del bé afectat sense complir l'obligació de comunicació o, complerta aquesta, abans que caduqui el dret de tempteig o en condicions menys oneroses a les comunicades implica el dret de retracte. Els terminis de caducitat de l'exercici del dret des de la comunicació venen regulats a l'article 174 del TRLUC.

f) *Previsió en el planejament urbanístic de l'ús predominant dels habitatges com a residència habitual i permanent de persones*

Independentment dels mecanismes propis que comporta la declaració de l'ACR als efectes de prevenir processos especulatius en el mercat immobiliari amb la consegüent expulsió de veïns i veïnes del barri, la eventual modificació del planejament general o un sector desenvolupat mitjançant un Pla de millora urbana,

han de garantir en qualsevol cas que en municipis amb una demanda residencial forta i acreditada, l'ús predominant dels habitatges sigui el de residència habitual i permanent de les persones.

Això ve determinat pel nou article 37 bis del TRLUC introduït per la Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme. En l'apartat segon del referit article es disposa que el planejament urbanístic en les zones d'ús residencial ha d'admetre sempre el tipus d'ús com a residència habitual i permanent de persones, i es pot establir la compatibilitat o prohibició dels altres tipus residencials d'acord amb el principi de desenvolupament territorial i urbà sostenible i la garantia i promoció del dret a l'habitatge.

Dita previsió es justifica més encara en àmbits qualificats com a zona de mercat tensionat i en el marc de polítiques d'habitatge dirigides a incrementar el sostre de lloguer accessible.

g) Intervenció de l'ens Gestor en situacions anòmales de disposició de la propietat

A banda de les mesures previstes, la funció de l'ens Gestor en el desenvolupament de l'ACR a través de les ARE permet avaluar les eventuais situacions anòmales en la disposició dels habitatges i les eventuais afectacions dels drets dels ocupants legals denunciant, si fos el cas, situacions d'assetjament immobiliari (art. 37 LDH), com una de les causes originades per l'especulació immobiliària.

4

APORTACIONES PÚBLICAS DINTRE DEL PROGRAMA D'ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ EDIFICATÒRIA AL NUCLI ANTIC D'OLOT

4.1.

INTRODUCCIÓ.
JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA CONTRIBUCIÓ PÚBLICA
EN LA GENERACIÓ DE PLUSVÁLUES PRIVADES

L'anàlisi i diagnosi de la situació de les finques en el Nucli Antic d'Olot (Informe Celobert, 2021), juntament amb les entrevistes presencials amb gran part dels propietaris i veïns i veïnes al llarg de tot l'any 2025 a l'Espai Cooperatiu Nucli Antic, ha evidenciat que el parcel·lari de les illes del Nucli Antic té majoritàriament una estructura de mides força reduïdes que fan impossibles les rehabilitacions integrals al no poder-se adequar dins la pròpia parcel·la a les normatives del Codi Tècnic de l'Edificació actuals. De les entrevistes amb els propietaris hem conclòs que aquells que han volgut rehabilitar integralment la finca i esgotar l'edificabilitat de PB+3 que permet el POUM vigent, s'han trobat la impossibilitat de fer-ho per no poder enquibir en la superfície de la parcel·la un ascensor, ni tampoc una escala amb amplada reglamentària. També en molts de casos es dona la manca de pati al final de la parcel·la i el contacte amb la finca confrontada dins l'illa fan impossible la ventilació directa de les diferents cambres.

L'historiador i arxiver comarcal Xavier Puigvert i Gurt en un informe sobre la Història urbana de l'àrea d'intervenció integral inclosa en el PMMII del Pla de Barris i Viles de Catalunya 2025-2029 explicava l'origen de la creació de l'àmbit objecte de l'ACR. Reproduïm un fragment:

“L'espai on s'ubica el Nucli Antic s'ha articulat històricament a l'entorn d'una petita elevació (anomenada inicialment puig de Sant Esteve) de la plana d'Olot entre els rius Fluvià i Ridaura. Aquest puig actuava com a nus de comunicacions —potser des de temps ibers o romans— de cinc vies de pas intercomarcals que unien l'indret amb Camprodon, Besalú, Banyoles, Vic i Vallfogona. Prenia el nom d'una església parroquial que s'hi havia edificat abans de l'any 977 i que va ser consagrada de nou el 1117.

No era un nucli habitat, però sí el punt de referència per al poblament dispers, en forma de masies aïllades, de tota aquella plana. A la falda del puig, s'hi trobava una propietat agrícola que pertanyia al patrimoni personal dels comtes de Besalú i que va ser cedida pel comte Bernat II a l'abadia de Santa Maria de Ripoll, l'any 1097, juntament amb els drets públics i privats sobre tota la plana entre els dos rius.

La finca traspassada se situava sobre un esperó de roca basàltica a la vora del Fluvià, un indret prou elevat per no veure's afectat per les crescudes estacionals del riu i a recer del vent de tramuntana gràcies a la presència propera del puig del Montsacopa. Comprendia la petita capella de Santa Maria, esmentada ja l'any 871, i un casal o palau (palatium) en un entorn de camps i espais d'horta.

Estructuració inicial

Per mitjà d'una carta de franqueses lliurada el 18 d'agost del 1206, Bernat de Peramola, abat de Santa Maria de Ripoll, va promoure la creació d'una vila (un assentament concentrat) en aquell espai comprès entre la capella i el casal preexistents. La concessió de llibertats personals i d'exempcions econòmiques a qui volgués establir-se a l'indret proposat per l'abadia va atreure un nombre de pobladors prou important per delimitar amb una muralla, l'any 1221, la zona en procés d'urbanització. Els habitatges edificats dins del clos urbà es van complementar amb una àrea industrial a peu de muralla, que aprofitava la força de l'aigua desviada per un rec (el rec de l'Abat o dels Molins) per moure molins fariners (posteriorment, drapers) i adoberies situats únicament a la riba esquerra.

La Vila Vella olotina, el nucli urbà generat per aquesta carta de franqueses abacial, va adoptar un urbanisme irregular característic de la majoria de les viles mercat medievals més antigues. El parcel·lari actual encara permet comprovar —cal tenir en compte que la distribució original ens ha arribat emmascarada per la reocupació de l'indret a finals del segle XV— que no s'estructurava a l'entorn d'una església o un castell sinó

que prenia la capella i el casal antics com a punts extrems. Les cases, algunes separades per andrones, es disposaven en carrers estrets que prenién com a referent el camí preexistent que menava a Besalú (avui dia identificable amb el carrer de la Proa) i una desviació del camí de Banyoles, per Batet i Santa Pau, que es va crear amb la construcció d'un pont de pedra, el 1352. Una plaça porxada s'obria a l'actual plaça del Palau, davant mateix del casal senyorial, i un fossat o vall perimetral es va afegir com a element defensiu al mur de la vila l'any 1362 (els actuals carrers dels Valls Nous i de l'Aigua i dels Valls Vells). Per fer-nos una idea de les dimensions de l'assentament, es calcula que el mur tenia un perímetre d'uns 620 m i que comprenia una superfície d'aproximadament 16.000 m2.

Segurament a causa d'haver superat les previsions inicials de creixement, el nucli originari de la vila olotina va patir una densificació demogràfica important al segle XIV, especialment després que consolidés la seva importància artesanal i comercial amb l'obtenció del privilegi reial per convocar fires anuals (1315). Abans de les pèrdues demogràfiques provocades per la Pesta Negra, el recompte del bovatge del 1327 situava 264 caps de casa a Olot, reduïts a 201 focs (vora 1.000 habitants) en el fogatge de 1359-1370. La manca d'espai edificable intramurs es detecta en la compartimentació creixent de les parcel·les ja existents i en l'aparició d'un petit raval extramurs en el camí que conduïa al puig de Sant Esteve (l'actual carrer dels Clivillers).

Un fort terratrèmol esdevingut el 15 de maig del 1427, seguit de rèpliques contínues, va afectar de ple el nucli urbà i va comportar l'enderroc d'alguns habitatges i de bona part de la muralla, la desaparició de l'espai porxat de la plaça i el trasllat temporal dels habitants a barraques improvisades als horts propers. Els elements arquitectònics més antics i rellevants del nucli també es van veure afectats: la capella de Santa Maria va ser reedificada cap al 1440 (ara amb l'afegitò del Tura) i el casal senyorial, per contra, va acabar desapareixent. El cataclisme va ser aprofitat pels representants polítics de la comunitat per planificar el trasllat de la vila a un nou espai, amb la voluntat d'alliberar-se de les servituds feudals que vinculaven els habitants d'Olot a l'abat de Ripoll. L'espai, conegut per l'horta de la Coromina, tenia a favor seu que era de titularitat comunal, atès que era un alou (una propietat lliure i exempta de prestacions) llegat per un particular a una institució paramunicipal, l'Almoina del Pa Comú, el 1398.

El trasllat de la població es va efectuar sobre una àmplia esplanada d'horta situada entre la Vila Vella i el puig de Sant Esteve. Per al nou nucli, la Vila Nova, es va optar per un urbanisme ortogonal, plenament reconeixible avui dia: una xarxa quadriculada de carrers de 4 m d'amplada mitjana, ordenats a l'entorn d'una plaça central de grans dimensions (la plaça Major). Es van concebre tres artèries principals per dibuixar la trama urbana amb una orientació E-O: el carrer d'Amunt (ara dels Sastres), el carrer Major i el carrer d'Avall (dels Clivillers). Perpendicularment, s'hi obrien nou carrers (inicialment, sense un nom propi) amb una orientació N-S. Tot plegat prenia com a límits els camins rals de Camprodon i Besalú en el seu tram previ a la confluència dalt del puig de Sant Esteve.

Un cop dissenyada la morfologia urbanística del nou assentament, a finals del 1427, els antics horts van ser objecte d'una parcel·lació, a cura del teixidor Pere Arbocet, nomenat obrer per les autoritats, i una concessió per mitjà de contractes d'establiment emfitèutic, a cura del procurador de l'Almoina Bernat Maruny. Les cartes d'establiment dels solars que es coneixen —22 documents d'un total proper als 80— especificaven que l'objectiu de la parcel·lació era l'edificació de cases en un termini màxim de tres anys a canvi d'una entrada i un cens anual. Els solars (patia terre) sembla que tenien unes dimensions de 8 m d'ample per 6 m de fons i s'havien concebut per albergar dues cases (facere domos) de doble crugia, de vora 4 m de façana cadascuna, que podien ser venudes o arrendades fàcilment gràcies a una reducció acordada del terç (el cànon que gravava la transmissió de la propietat) del 34% al 10% del preu de venda. Sabem poc del sistema i els materials de construcció de les primeres cases: segurament constaven de planta baixa, un pis i unes golfes o graner sota teulat de doble vessant, fetes combinant pedra, fusta, greda, guix i calç. Cada casa solia ser unifamiliar, amb l'obrador a peu de carrer i les habitacions al primer pis. Les fórmules legals incloses en els contractes preveuen la possibilitat de taulers de venda (tabularia) que no podien ocupar més de mig metre de via pública i teulats voladissos (embanna) d'un metre per cobrir-los.

La corporació municipal va aconseguir que la fórmula reeixida emprada per urbanitzar l'espai s'apliqués també a banda i banda de l'antiga horta propietat de l'Almoina. Així, pel costat oriental, els propietaris d'una masia propera van permetre la parcel·lació i establiment d'un camp veí dels horts (recordat en el nom de la placeta del Campdenmàs); pel sector occidental, dos capellans beneficiats a l'església parroquial de Sant Esteve d'Olot van obtenir permís diocesà per destinar ad edificandum algunes feixes del puig de Sant Esteve, en unes condicions similars a les que oferien els almoiners. Tot i que les primeres referències a la urbanització de les feixes i el camp laterals comencen l'any 1432, sembla que el disseny inicial de la Vila Nova ja en preveia la possibilitat, i d'aquí la congruència en la trama ortogonal que presenta la suma dels tres sectors.

La disponibilitat de sòl urbà a la Vila Nova —suficient al començament per absorbir els habitants de la

Vila Vella i els nouvinguts— sembla que va començar a escassejar a l'inici del segle XVII: a partir del 1625, es comencen a detectar referències a habitatges distribuïts en tres nivells (tribus sustris), en comptes dels dos habituals (duobus sustris).

L'espai públic planificat després del terratrèmol es va centrar en la nova plaça de la vila: es volia que fos el centre de referència de l'activitat econòmica i social, de manera que va ser seu del mercat dels dimecres (l'antecessor de l'actual dels dilluns) i la carnisseria des de l'abril del 1428. A més, a partir del 1430 es van concedir llicències per fer taulers fixos al bell mig de la plaça, i el 1432 es va edificar un espai porxat (possiblement només per a una part de les parades). Quan la població va obtenir el permís reial necessari per crear una xarxa de proveïment d'aigua que partia de les fonts de Sant Roc, el 1453, ben aviat la principal font pública de la població es va situar al bell mig de la plaça (fins que va ser suprimida, el 1784).

Els canvis morfològics que mostra aquesta ordenació de l'espai, planificada al segle XV, que conforma el rovell de l'ou del Nucli Antic són sorprenentment mínims. La distribució de les finques actuals en les illes de cases de la Vila Nova és hereva directa dels solars concebuts poc després del terratrèmol. Establerts per construir-hi una o dues cases, els solars han patit un procés històric continuat de segregacions i concentracions de finques per obtenir edificis de més superfície i, sobretot, alçària. Tots els habitatges ara existents semblen edificats als segles XVIII-XX i segurament mantenen pocs elements originals, fora dels materials reaprofitats (carreus i llindes). La densificació residencial en altura fins a tercers i quarts pisos que preval ara és un procés gradual que culmina al final del segle XIX."



En els plànols de les imatges que formen part de l'informe de Xavier Puigvert es veuen els àmbits de la Vila Vella i la Vila Nova i l'estructura parcel·laria de les illes. Inicialment les illes es dividien en parcel·les quadrades i eren planta baixa i pis. El fet que en els segles posteriors les fàbriques es situessin molt a prop (al llarg del riu Fluvià), va fer que s'anés densificant l'àmbit i es procedís a la reparcel·lació original, així com el creixement en alçada.

Per tot el descrit anteriorment, queda justificada la necessitat de l'impuls des de la pròpia administració d'una ACR que permeti la contribució pública en la generació de plusvàlues privades. Els propietaris de les finques que no presenten un correcte estat de conservació exposen que malgrat el que els suposa pagar l'IBI i les taxes corresponents, no tenen possibilitat de rehabilitar integralment (degut a que les lleis de l'edificació no tenen en compte les restriccions dels parcel·laris històrics). Les dinàmiques immobiliàries que es donen en l'actualitat són principalment:

1. Propietaris que malvenen la finca a empreses que les adquireixen no amb la voluntat de rehabilitar i vendre o llogar els habitatges, sinó a l'espera que un constructor les compri posteriorment amb la finalitat d'enderrocar el conjunt de l'illa i ells no haver de gastar ni un euro en la millora del patrimoni adquirit. Tenim detectades una quinzena d'aquestes finques que durant anys es mantenen, buides i totalment desconstruïdes interiorment per no ser ocupades o tapiades.
2. Propietaris que venen a través dels APIs que actuen a la Garrotxa a persones nouvingudes que no tenen intenció de fer rehabilitacions integrals, sinó que es limiten a fer petites reparacions i organitzar els habitatges en nombroses habitacions per tal de poder llogar habitacions a compatriotes o famílies que malauradament, no tenen encara regularitzada la seva situació en el país.
3. Propietaris de finques resultants d'herències, molts d'elles indivises, que abans que puguin reaccionar i prendre possessió, han vist com són ocupades davant la necessitat extrema d'habitatge i la impossibilitat de trobar-ne de treballadors del teixit industrial de la comarca.

Les tres situacions s'estan enquistant i són les que expliquen la continua degradació del nucli antic.

A tot això, tal com es pot llegir en l'Informe de setembre del 2025, "Informe del Consell Científic del Risc Sísmic al Nucli Antic d'Olot" (Annex 8) que hi ha un elevat risc que es produeixi un moviment sísmic de magnitud igual o superior a 5.

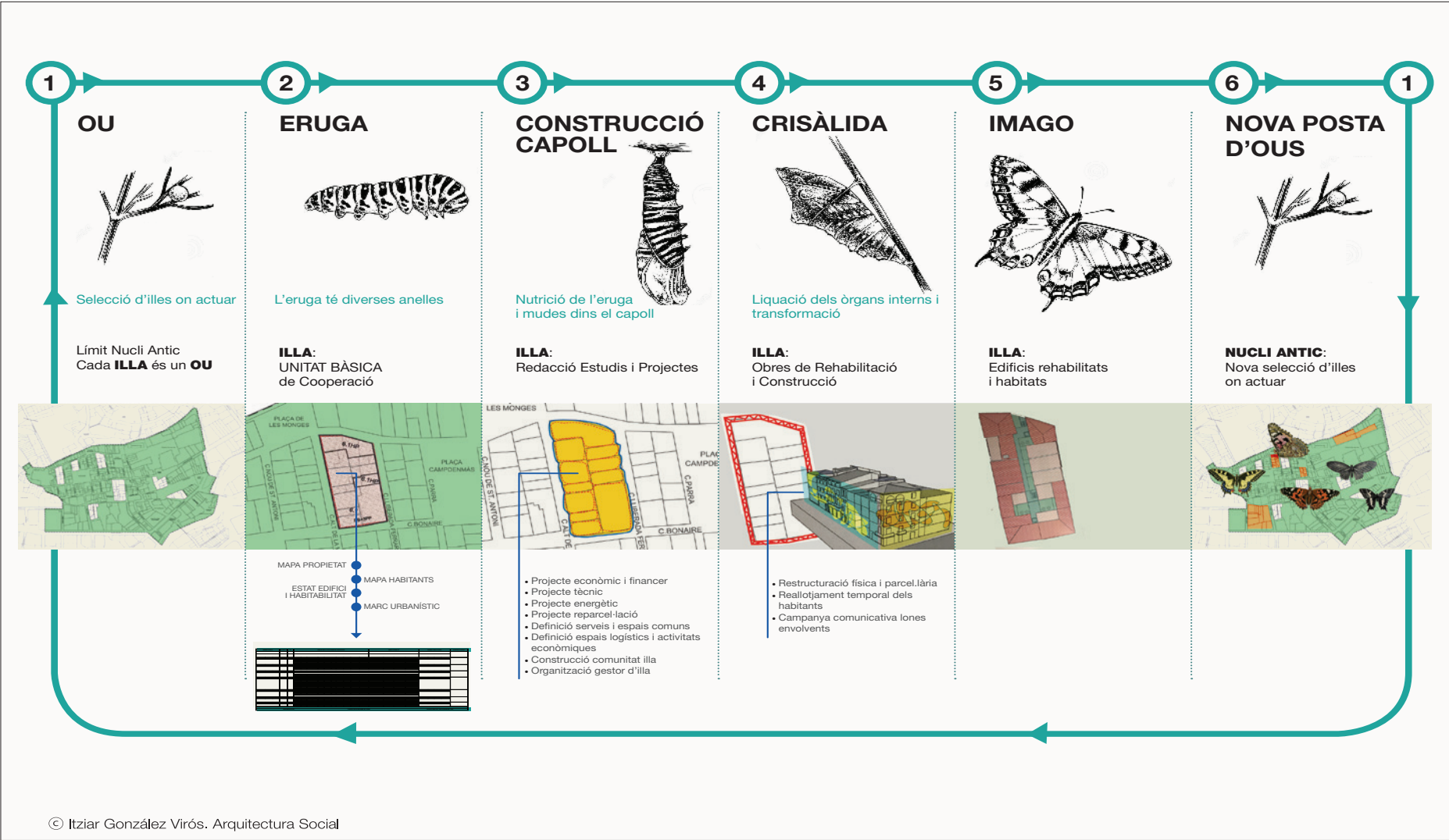
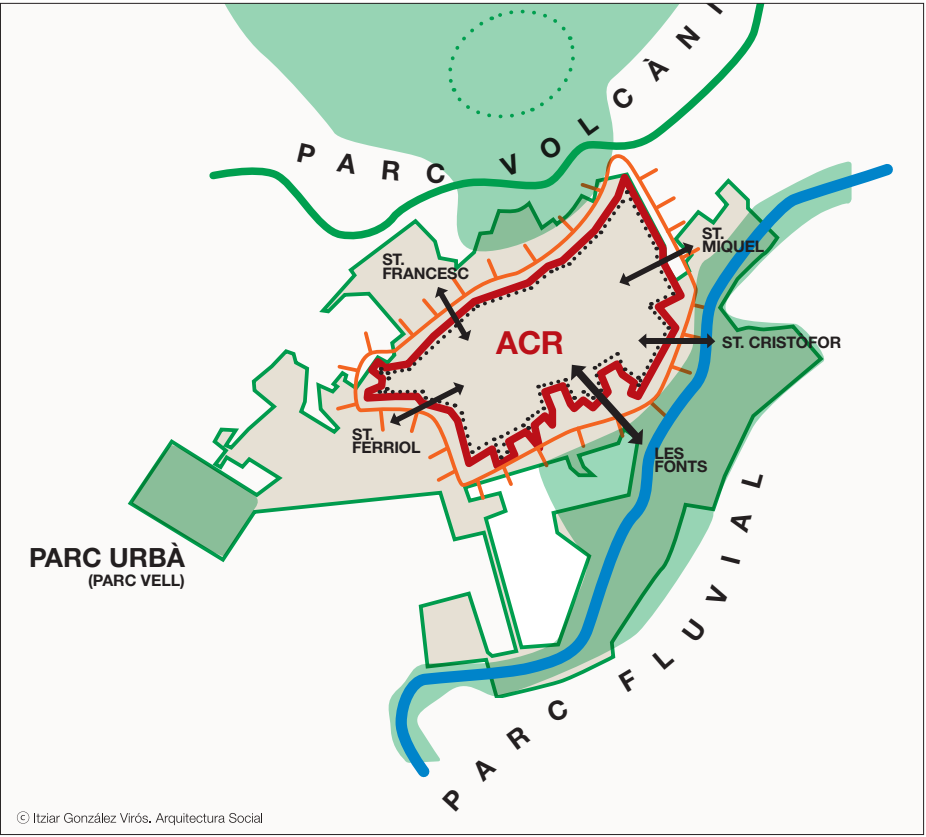
.." Estadísticament, a Catalunya es percep un terratrèmol de magnitud 5 aproximadament cada 30 anys. L'últim sisme de $M \geq 5$ percebut a Catalunya va ser el de Sant Pau de Fenolhet de 1996, de $M5.2$. Mencionem també el sisme de 1923 a la Vall d'Aran ($M5.6$) per l'afectació que va tenir a la zona de la Garrotxa, especialment la ciutat d'Olot. Cal comptar amb la possibilitat que en un futur no llunyà es produeixi algun sisme d'aquesta envergadura en alguna de les zones sísmiques actives, i la Garrotxa n'és una candidata pel seu comportament dinàmic."

Les dinàmiques descrites i l'alt risc de terratrèmols obliga a les administracions competents a impulsar la rehabilitació integral d'aquestes edificacions i buscar a través de reparcel·lacions edificatòries un cos central rigiditzador que faci a la vegada de nucli d'ascensor i pati central de ventilació. Aquestes reparcel·lacions han de ser impulsades des de l'Ajuntament d'Olot a través de la creació d'*espais de cooperació públic-privat-comunitaris* i la creació d'un programa d'actuacions que permeti subvencionar la transformació.

4.2. DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS FINANÇADES A CÀRREC DEL PLA DE BARRIS

En el Programa Memòria d'Intervenció integral presentada a la convocatòria del Pla de Barris i Viles de Catalunya 2025-2029, es va delimitar una Àrea d'Atenció Especial que contenia l'àmbit ACR que es proposa i els barris que la rodegen i connecten amb el seu entorn natural constituït per un parc volcànic (Volcà Montsacopa), un parc fluvial (riu Fluvià) i un parc urbà històric (Parc Vell- Plaça Clarà). La necessitat de revertir la situació de degradació del Nucli Antic ha fet que es desenvolupés un ambiciós programa amb 53 actuacions en els àmbits de Transformacions Físiques, Transició Ecològica i Acció sociocomunitària. El programa contempla una despesa de 25 M € dels que la Generalitat de Catalunya fa una aportació en forma de subvenció de 15 M €. El total de diners públics que es destinaran a l'ACR és de 6.766.400 €.

Aquesta contribució pública a les finques de l'ACR es realitzaran a través de les següents actuacions que han de permetre, tal i com il·lustra la següent imatge, una metamorfosi del Nucli Antic i de les seves illes històriques.



4.2.1. Estudis pel desenvolupament de les ARE i informe tècnic preliminar

Tal com indica l'esquema anterior, l'Ajuntament encarregarà els estudis pel desenvolupament de les ARE i els informes tècnics preliminars [estudi sobre l'estat de l'edificació (solidesa); estudi sobre l'habitabilitat; estudi sobre l'accessibilitat; estudi sobre l'eficiència energètica; estudi social (ocupants, règim tinença); estudi sobre la viabilitat econòmica i règim de distribució de beneficis i càrregues], que comportarà també un esquema bàsic del futur projecte pel que fa als elements comuns.

Per a poder accedir, en aquesta primera fase del procés, als edificis, habitatges i locals, es promourà la signatura del conveni de cooperació de tots els seus propietaris (veure Annex 6).

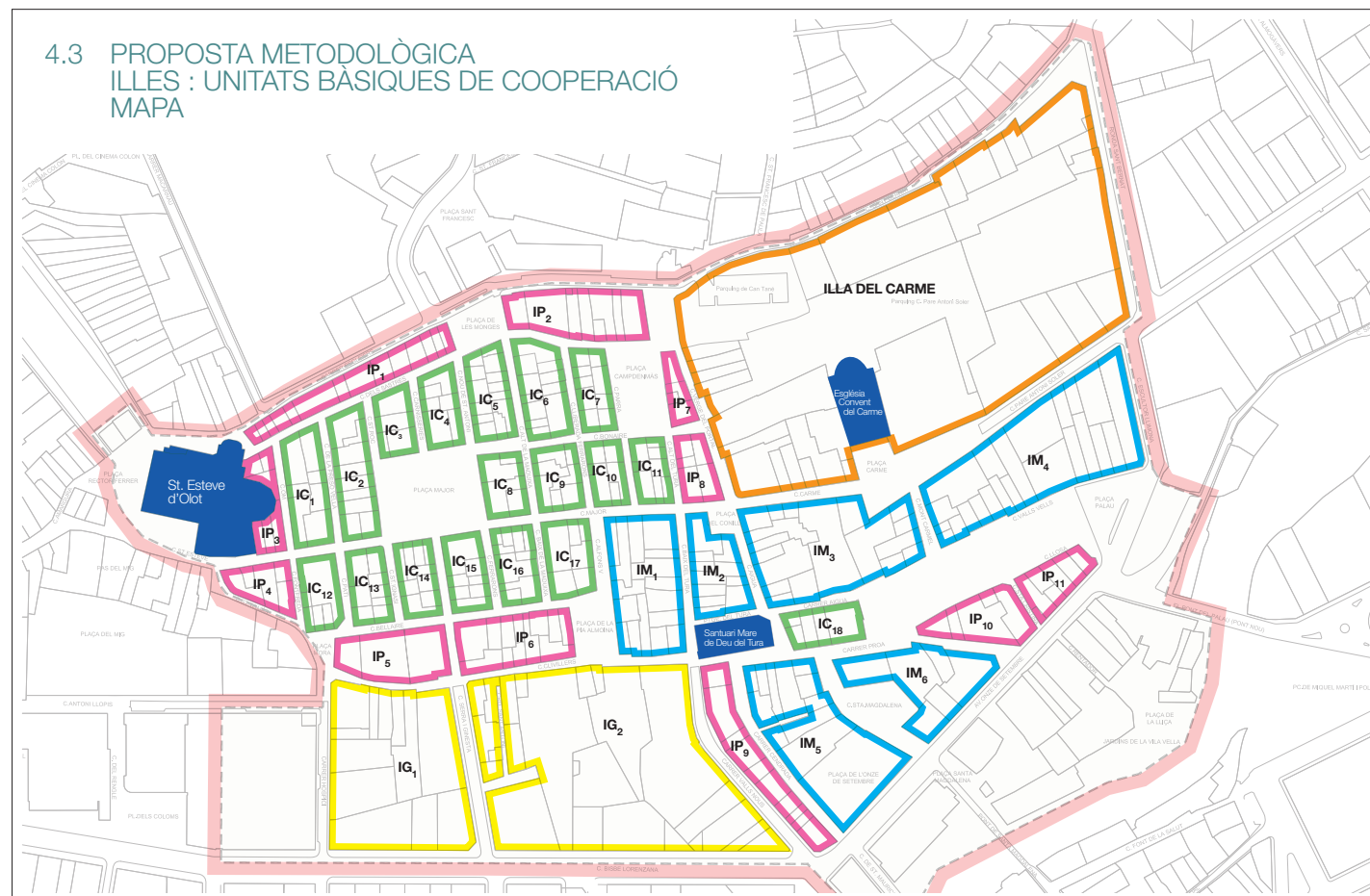
Un cop tots aquests informes estiguin elaborats (es preveu un màxim de tres mesos per a la seva realització) es reunirà de nou a tots els propietaris i es farà un retorn i les explicacions corresponents per a garantir la total comprensió de la documentació. La proposta de projecte bàsic serà debatut amb la participació dels tècnics i de les propietats i es realitzaran les reunions que calguin fins a arribar a l'acord que permeti passar a la constitució de la comunitat de bens i avançar amb l'encàrrec del projecte executiu als tècnics que hagin estat homologats a través d'un acord marc amb l'ajuntament d'Olot i el COAC .

4.2.2. Organització de les propietats afectades. Creació de comunitats de béns

La proposta metodològica per a l'impuls de les actuacions a l'ACR és a través de prendre les illes dels edificis com a Unitat Bàsica de Cooperació i també com a mecanisme per a la creació de comunitat i veïnatge.

A partir del moment que es reconeix l'illa com la unitat bàsica de cooperació, es contacta i es fan reunions amb els propietaris de les edificacions d'una mateixa illa per tal que ells mateixos es coneguin i constitueixin la seva pròpia comunitat de WhatsApp per compartir problemàtiques i necessitats. A poc a poc, i al llarg de les reunions que s'hagin de fer en el moment de començar els estudis previs de l'estat de les edificacions, la seva accessibilitat, les condicions tèrmiques i d'habitabilitat, així com dels seus habitants, es busca que esdevinguin una comunitat de béns i alhora de veïnatge i proximitat. Amb aquesta estratègia s'espera poder arribar a tots els habitants del Nucli Antic (ja siguin propietaris o llogaters) i poder convidar-los a totes les activitats i debats que es promoguin a l'Espai Cooperatiu al llarg dels cinc anys del Projecte d'Intervenció Integral, alhora que quedin establerts els vincles entre ells com a veïns d'illa i de barri.

Tal com explicàvem anteriorment, l'objectiu es que per fer possible l'ARE i les accions reparcel·latòries corresponents, per part de l'Oficina d'acompanyament a les comunitats que es crearà en el desenvolupament del Pla de Barris, s'ajudi a constituir les comunitats de bens que seran les que després, un cop fet el projecte executiu i els amidaments, pujaran la petició de presentació d'ofertes per part de les constructores a la plataforma que la Secretaria d'habitatge de la generalitat de Catalunya ha habilitat per als corresponents concursos d'ofertes econòmiques per a la realització de les obres de rehabilitació.



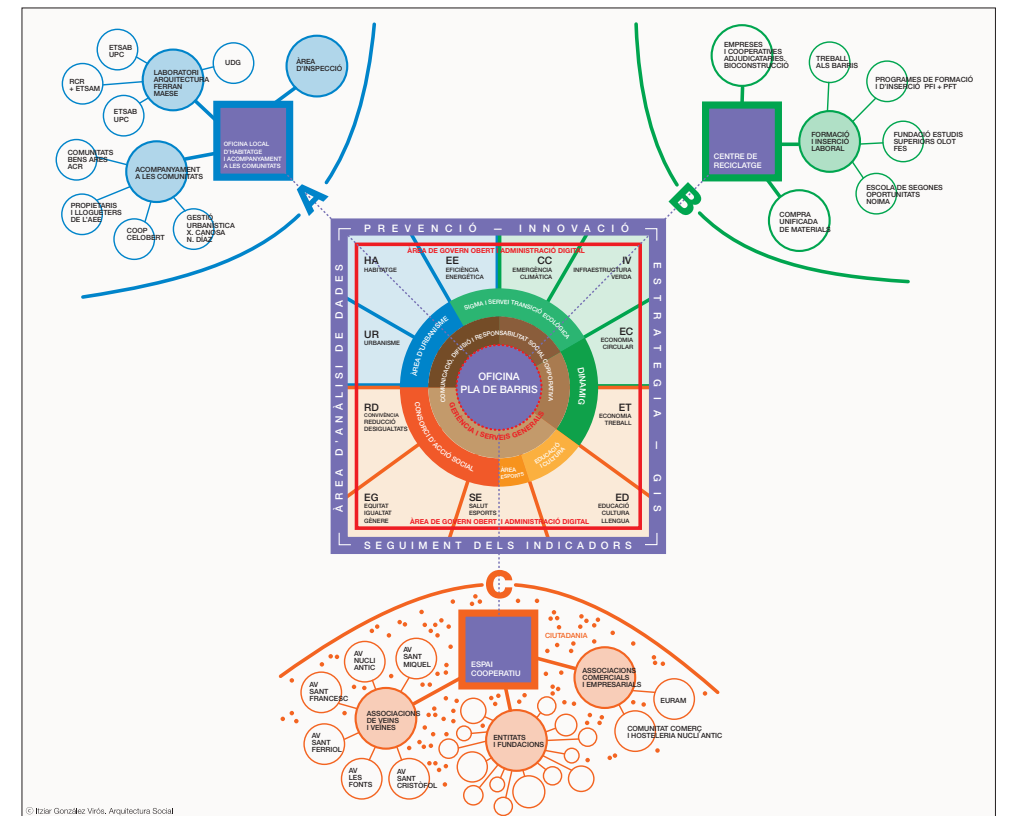
Reunió de treball amb els propietaris de l'illa IC16 (18 d'octubre del 2024)



Reunió de treball amb els propietaris de l'illa IM4 (4 de juliol del 2025)

Aquesta transformació integral del Nucli Antic d'Olot es recolza en un treball en fases progressives per a construir el mapa d'agents que permetin la cooperació públic-privada-comunitària que permeti la màxima participació dels agents econòmics, laborals i socials de la garrotxa i garanteixi que la inversió pública, privada i comunitària reverteixi en la millora del conjunt de ciutadania i doni oportunitats formatives i d'inserció laboral a moltes de les persones que actualment es troben en situacions de vulnerabilitat o falta d'oportunitats de millora

En l'esquema següent es veu la proposta de governança per a la realització de les actuacions del PMII del Pla de Barris i Viles. Si s'observa l'àmbit A, al costat superior esquerra de la infografia, es veu des d'on es farà la coordinació de les actuacions vinculades amb l'ACR. La mateixa OLH (Oficina local d'Habitatge) es reforçarà amb dues persones que acompanyaran a les comunitats en tot el procés i es coordinaran amb les empreses adjudicatàries de les feines de redacció dels projectes i estudis previs. Pel que fa a la redacció dels projectes executius, des de l'Ajuntament d'Olot i amb la col·laboració del COAC, s'està preparant les bases d'un acord marc que permeti als professionals de l'edificació (arquitectes, enginyers, arquitectes tècnics i urbanistes) estar homologats i poder rebre des de l'Oficina de Barris

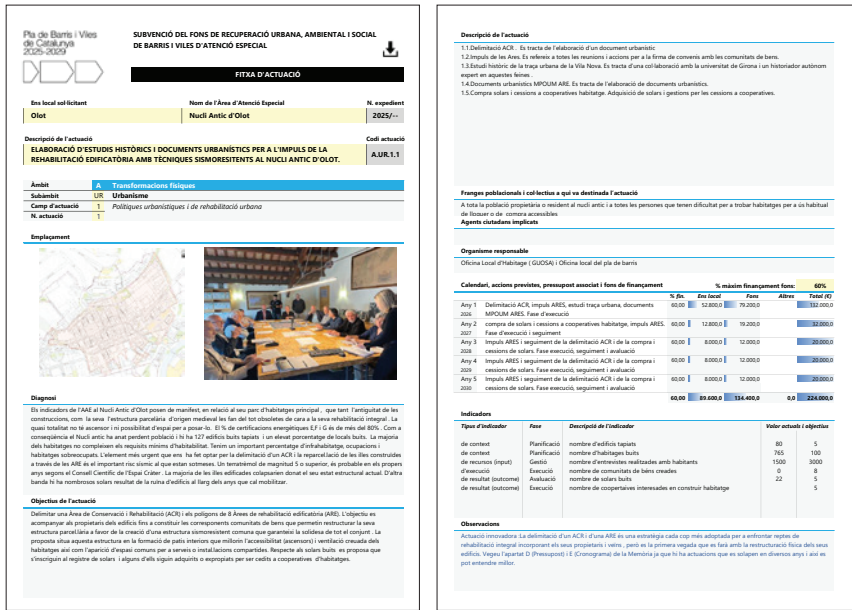


els encàrrecs per a la redacció dels projectes executius de les AREs. Aquests honoraris son considerats com una part de la subvenció que reben els propietaris en espècies, ja que fer-ho d'aquesta manera estalvia mesos de tramitació de permisos i visats, ja que es preveu una certificació des del COAC més àgil a ser un projecte municipal.

Es preveu també un espai de coordinació de tots els equips professional que estiguin treballant a les diferents AREs a fi de compartir aprenentatges i crear sinèrgies. També es pensa en la possibilitat de coordinar des del Centre de Reciclatge previst al pla de barris, una central de compres que abarateixi els costos. En darrer lloc, es preveu habilitar una zona logística per a totes les constructores i els seus treballadors que suposi encara mes rebaixa en els costos del conjunt d'obres.

4.2.5. Inclusió de finques dins el programa d'ajuts destinats a l'eficiència energètica, l'accessibilitat i l'habitabilitat del Pla de Barris

Veure les fitxes de l'Annex 4. Pàgina 106.



4.2.6. Criteris d'actuacions en l'àrea de conservació i rehabilitació del nucli antic d'Olot: desenvolupament de les actuacions de rehabilitació edificatòria (ARE)

En les fitxes de l'annex 5 es veuen les informacions bàsiques de les 8 illes (centrals i mitjanes) que ja es delimiten a través d'aquest document ACR.

4.2.6.1. ARES Etapa 1. Fase d'estudi 2026 i Fase d'obres 2027-2028

ARE IC6

Aquesta illa presenta la singularitat de tenir 5 solars buits i per tant queda inclosa en la primera fase del pla d'etapes per l'elevat risc de greus afectacions si es dones un moviment sísmic de magnitud >= 5. També hi ha una majoria de propietat vertical que facilita la gestió de la futura comunitat de bens, així com la presència de l'Ajuntament d'Olot com a propietari majoritari. Es calcula que es poden crear 20 habitatges més.

Referència cadastral d'illa: 79046
Superfície del sòl: 991 m2
Solars buits : 5
Nombre d'habitants: 56
Nombre de domicilis existents: 23
Nombre de domicilis estimats després de la rehabilitació: 43

ARE IC16

Aquesta illa presenta la singularitat de ser 100% propietat vertical i propietat privada de persones físiques (no hi ha entitats jurídiques ni administració). Es l'illa que té més avançada la proposta de distribució dels elements comuns i el grau d'acord en signar el conveni i iniciar el procés d'obres. Es calcula que quedaran el mateix nombre d'habitatges però amb millores en la seva habitabilitat i accessibilitat.

Referència cadastral d'illa: 80032
Superfície del sòl: 704 m2
Nombre d'habitants: 48
Nombre de domicilis existents: 30
Nombre de domicilis estimats després de la rehabilitació: 30

ARE IM4

Aquesta illa te la singularitat de comptar amb una nau industrial de grans dimensions que ocupa tot el llarg de la parcel·la, alhora que a l'altre extrem hi ha també una finca passant (on hi ha la Cooperativa l'Artiga), que serà adquirida per l'Ajuntament i permetrà la creació d'un pati central al llarg de l'illa i la connexió del carrer Pare Antoni Soler amb el Passeig de la Muralla i la plaça Palau. El 100% de l'illa és propietat vertical. Es calcula que es podran crear 30 habitatges més.

Referència cadastral d'illa: 82042
Superfície del sòl: 2915 m2
Nombre d'habitants: 74
Nombre de domicilis existents: 30
Nombre de domicilis estimats després de la rehabilitació: 60

4.2.6.2. ARES Etapa 2. Fase d'estudi 2027 i Fase d'obres 2028-2029

IM1

Es una illa de grans magnituds i amb un edifici de valor patrimonial en una de les seves cantonades (Can Bolós). Es preveu reorganitzar les edificacions per tal de generar patis centrals. Es calcula que quedaran el mateix nombre d'habitatges però amb millores en la seva habitabilitat i accessibilitat.

Referència cadastral d'illa: 80036
Superfície del sòl: 2066 m2
Nombre d'habitants: 107
Nombre de domicilis existents: 63
Nombre de domicilis estimats després de la rehabilitació: 63

IM2

És una de les illes amb pitjor estat de conservació i sense cap pati interior. Es calcula que quedaran el mateix nombre d'habitatges però amb millores en la seva habitabilitat i accessibilitat.

Referència cadastral d'illa: 80035
Superfície del sòl: 1043 m2
Nombre d'habitants: 51
Nombre de domicilis existents: 36
Nombre de domicilis estimats després de la rehabilitació: 36

IM3

Aquesta illa té la singularitat d'un edifici amb un antic teatre i ateneu en el seu interior. En el Pla de barris es vol destinar tota la illa a esdevenir un HUB social (Economia social i solidària) que permetrà crear dos patis interiors a banda i banda de la finca central i especialitzar els habitatges en activitat de residència d'estudiants i hostalatge.

Referència cadastral d'illa: 81034
Superfície del sòl: 3145 m2
Nombre d'habitants: 177
Nombre de domicilis existents: 74
Nombre de domicilis estimats després de la rehabilitació: 74

4.2.6.3. ARES Etapa 3. Fase d'estudi 2028 i Fase d'obres 2029-2030

IC5

Es una illa amb 50% propietat vertical i 50% propietat horitzontal. No hi ha cap ascensor. Té dos solars buits en un extrem i es calcula que es podran crear 6 habitatges més.

Referència cadastral d'illa: 79047
Superfície del sòl: 842 m2
Solars buits : 2
Nombre d'habitants: 87
Nombre de domicilis existents: 44
Nombre de domicilis estimats després de la rehabilitació: 50

IC7

Es una illa 100% de propietat vertical. Té tres solars buits en una cantonada i queda molt fràgil la resistència al sisme del conjunt de l'illa. No hi ha cap ascensor. No presenta cap pati interior. La majoria dels locals estan buits. Es calcula que es podran crear 10 habitatges més.

Referència cadastral d'illa: 80042
Superfície del sòl: 646 m2
Nombre d'habitants: 53
Nombre de domicilis existents: 23
Nombre de domicilis estimats després de la rehabilitació: 33

1 ANNEXOS

Plànol localització àmbit ACR



ACR
Àrea de Conservació i
Rehabilitació

FOTOGRAFIA AÈRIA

ESPAI COOPERATIU
-
NUCLI ANTIC

0 30 60 90 m



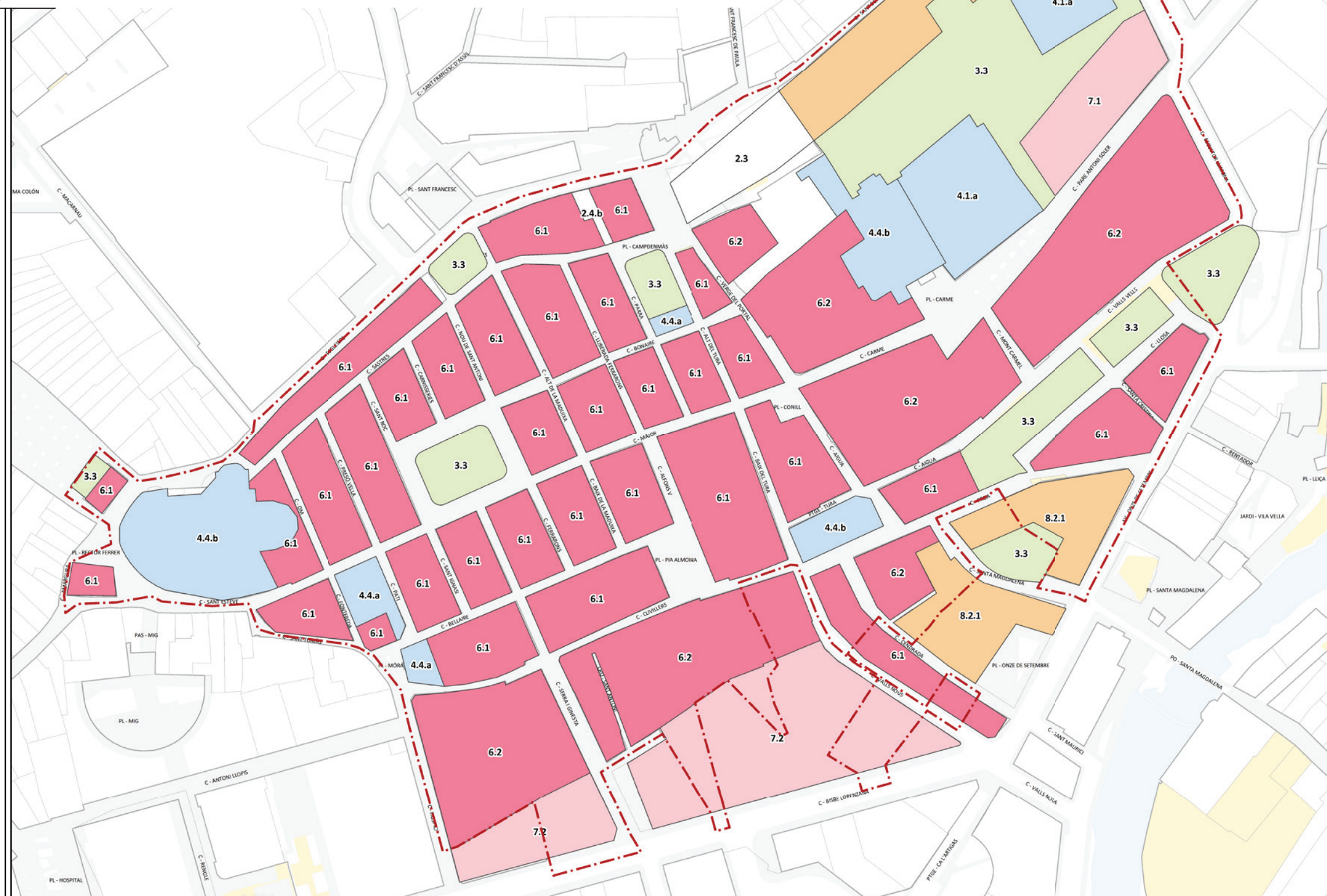
2 ANNEXOS

Plànols d'informació



- 

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

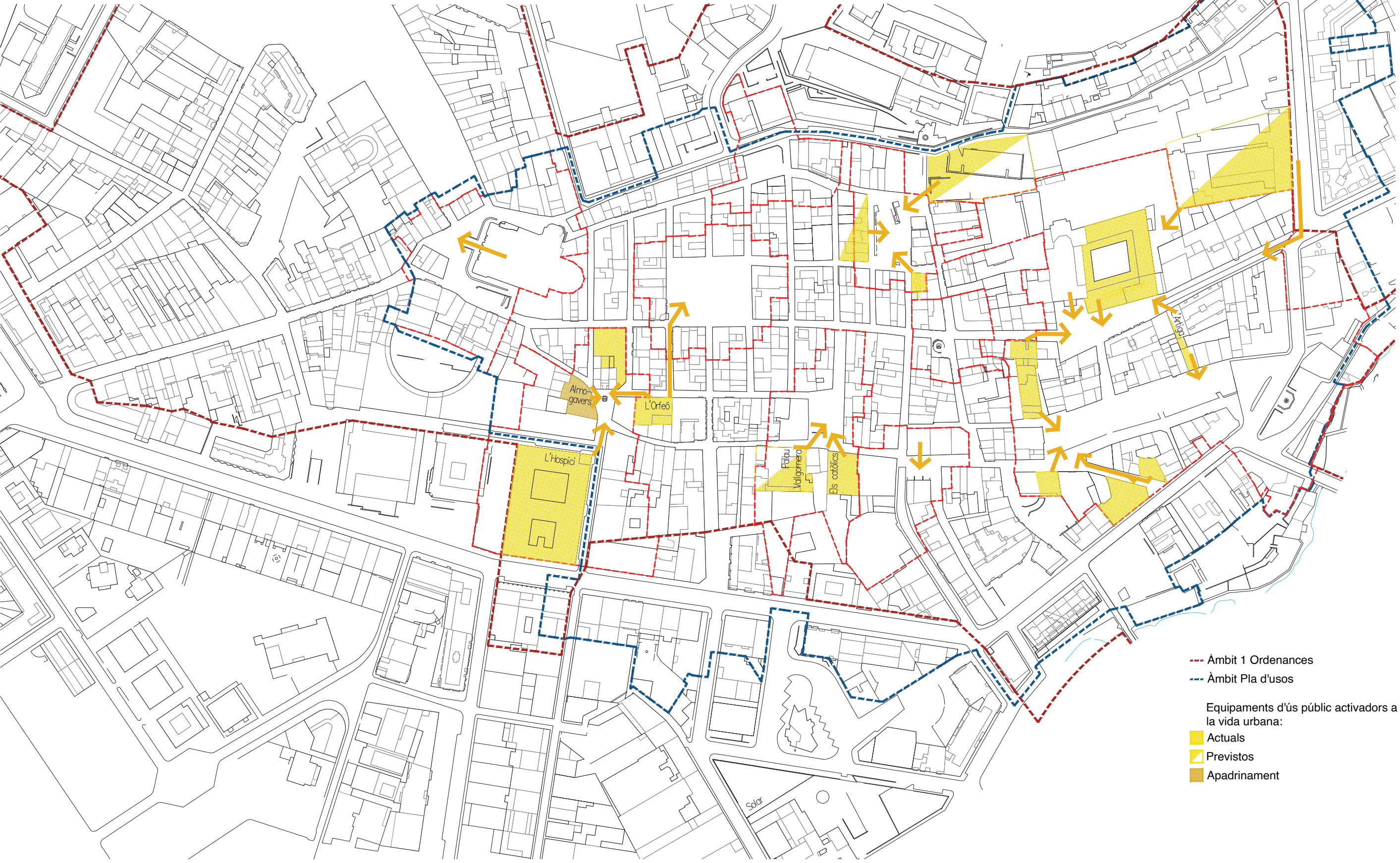


ESPAI COOPERATIU - NUCLI ANTIC

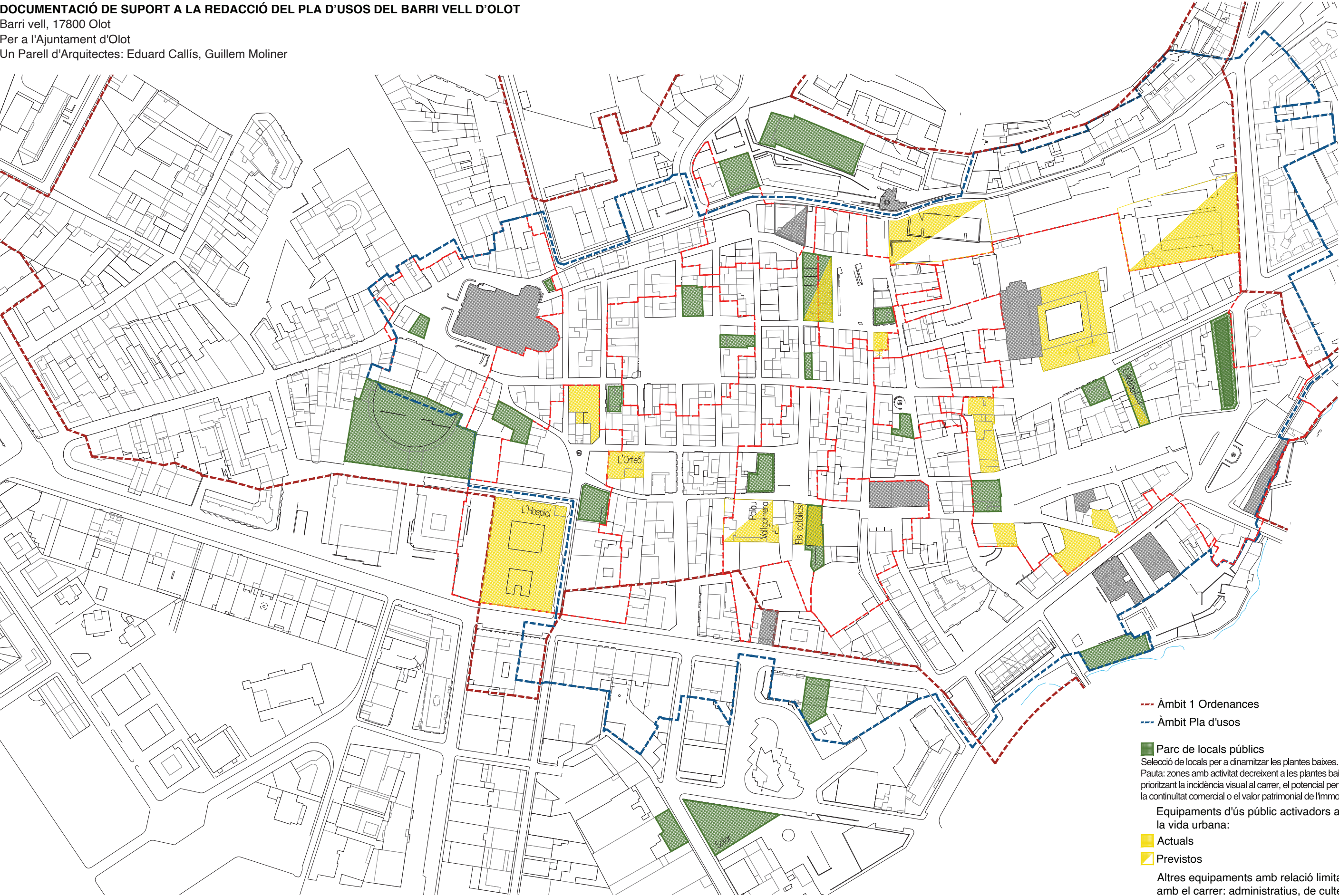








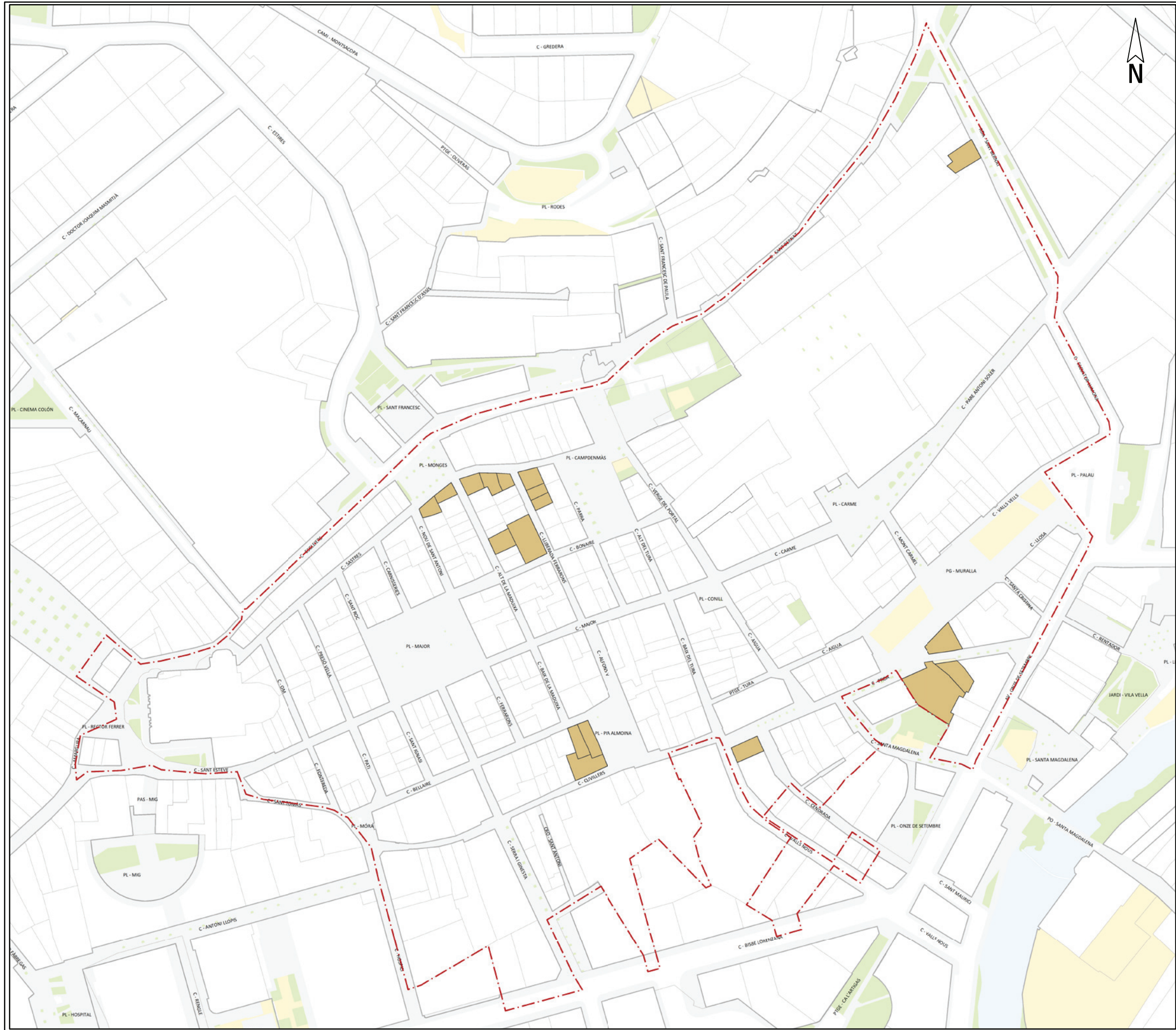
05. Apadrinament de l'espai públic, e:1/2000
Z:\0023_ALTRES\A2003_BARRI VELL\2025_Pla d'usos\2025_Pla d'usos_250215_r.dwg



- Àmbit 1 Ordenances
- Àmbit Pla d'usos
- Parc de locals públics
Selecció de locals per a dinamitzar les plantes baixes.
Pauta: zones amb activitat decreixent a les plantes baixes, prioritant la incidència visual al carrer, el potencial per restablir la continuïtat comercial o el valor patrimonial de l'immoble.
- Equipaments d'ús públic activadors a la vida urbana:
 - Actuals
 - Previstos
- Altres equipaments amb relació limitada amb el carrer: administratius, de culte
 - Actuals
 - Previstos

04. Parc de locals públics, e:1/2000
Z:\0023_AITRES\A2003_BARRI VELL\2025_Pla d'usos\2025_Pladiusos_250215_r.dwg





ACR

Àrea de Conservació i Rehabilitació

SOLARS

ESPAI COOPERATIU

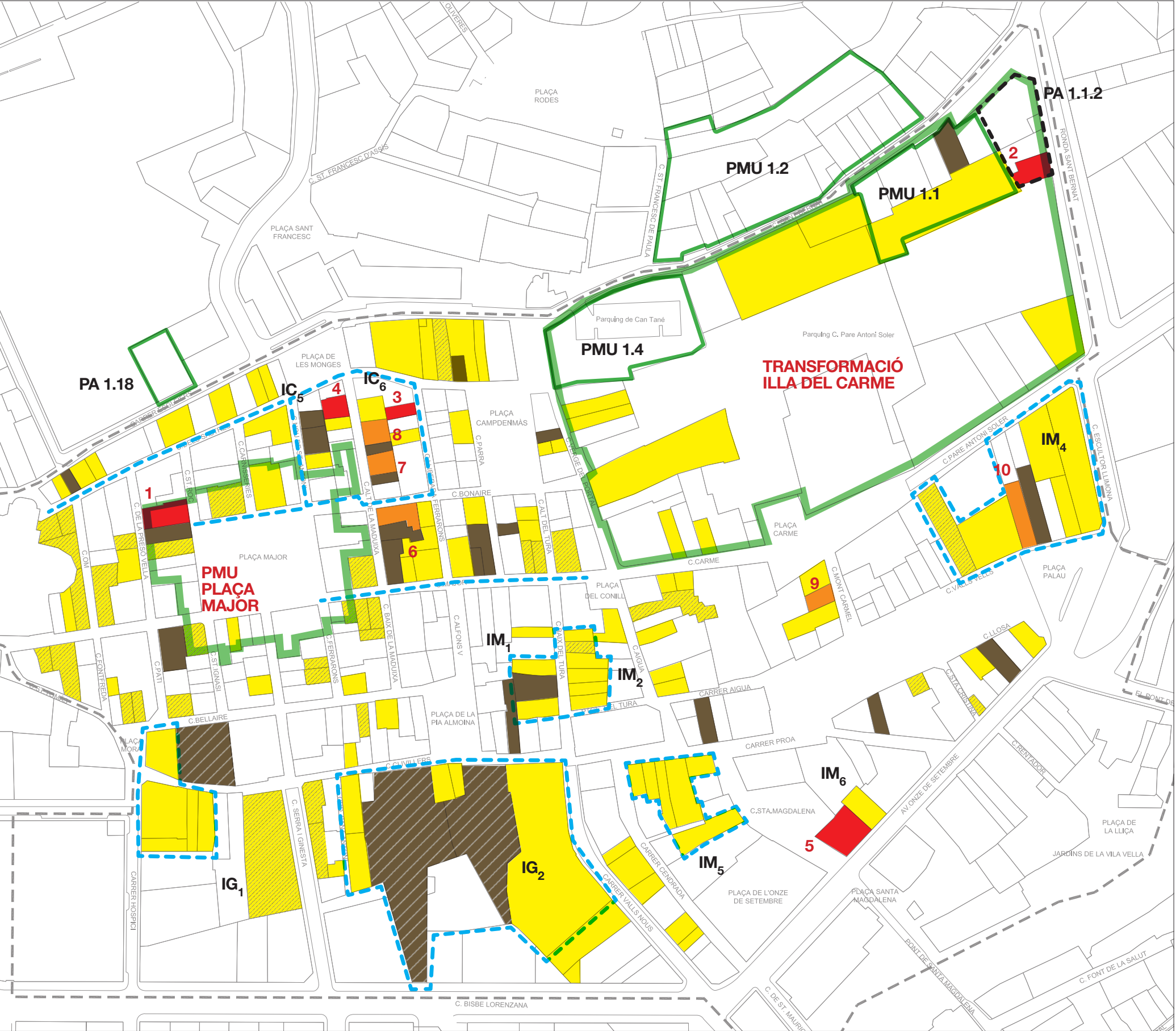
-

NUCLI ANTIC

0 30 60 90 m







EDIFICIS BUI TS
EN L'ÀMBIT DE L'ACR

127
EDIFICIS BUI TS

- EDIFICIS BUI TS PER MAL ESTAT DE CONSTRUCCIÓ →89
- EDIFICIS BUI TS PERÒ AMB LOCALS ACTIUS EN PLANTA BAIXA →38

- 24 EDIFICIS HABITATS AMB DEFICIÈNCIES IMPORTANTS
- 5 EDIFICIS AMB HABITATGES INSALUBRES
- 5 EDIFICIS AMB RUÏNA
- EDIFICIS HABITATS

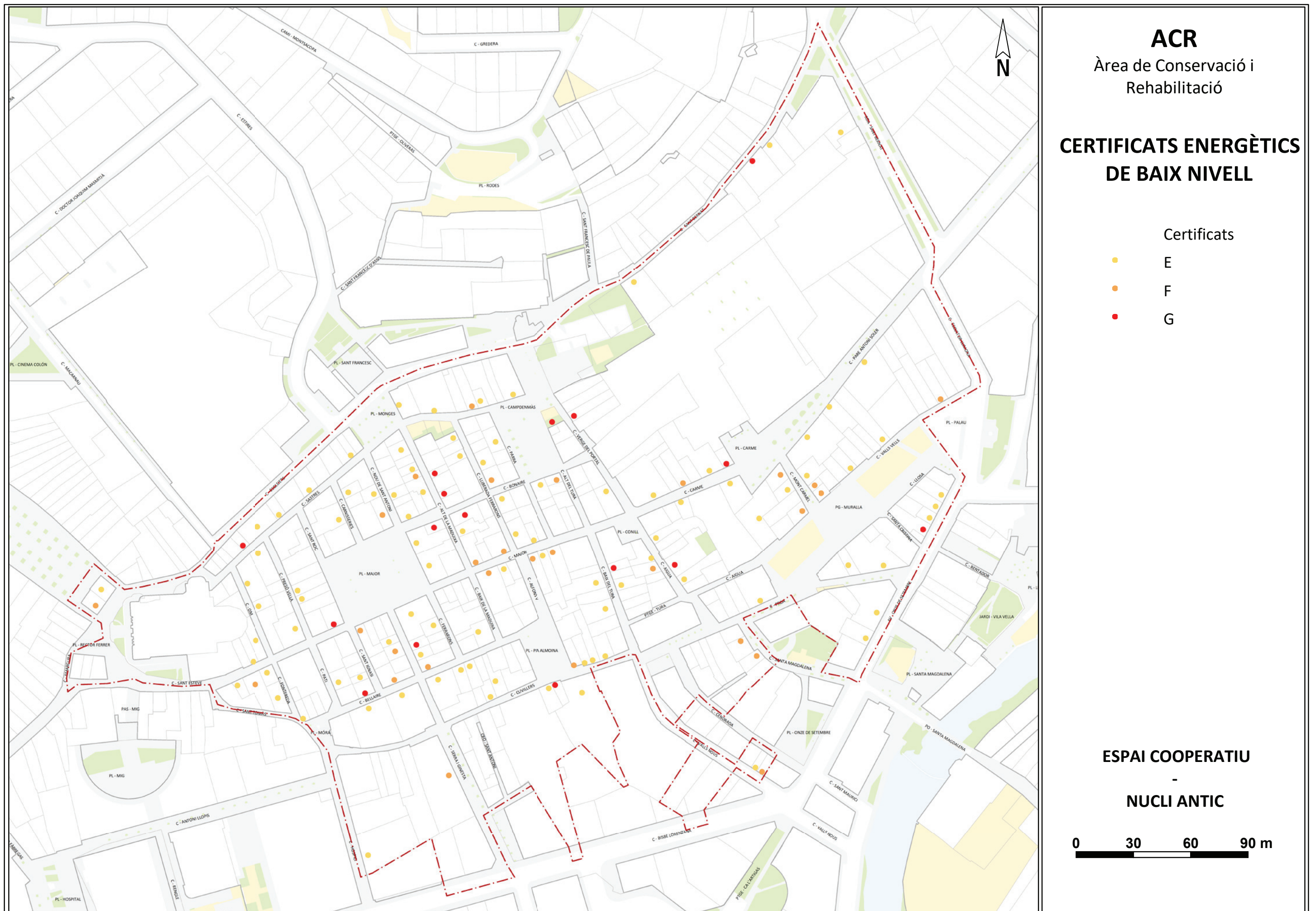
ACTIVITAT EN PLANTA BAIXA

1-10 EDIFICIS D'ACTUACIÓ PRIORITARIA

- ÀMBITS DE PLANEJAMENT
- ÀMBITS D'OPORTUNITAT
- LÍMIT NUCLI ANTIC

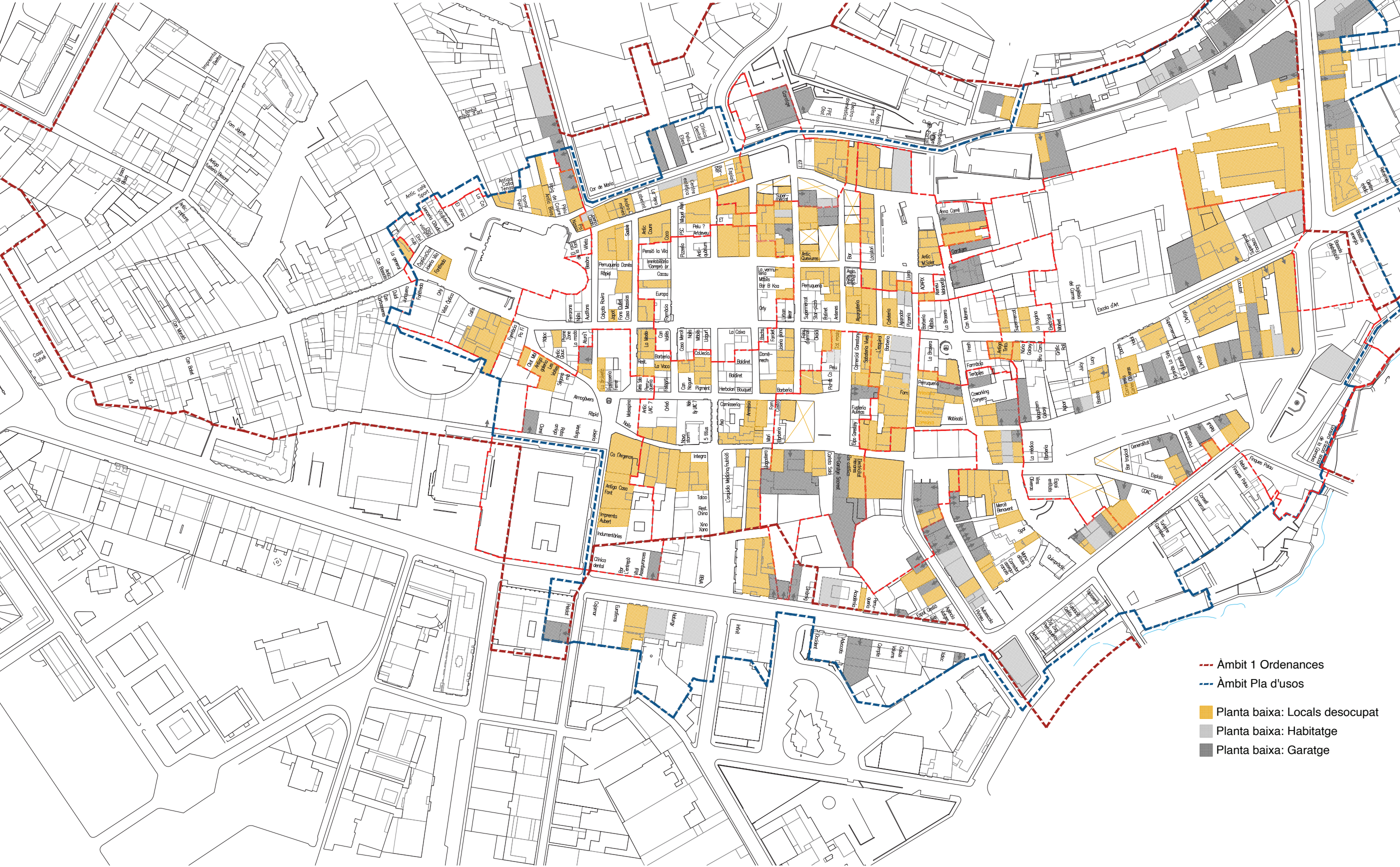
- PMU PLAÇA MAJOR
- ILLA DEL CARME
- PMU 1.1
- PMU 1.2
- PMU 1.4
- PA 1.1.2
- PA 1.18



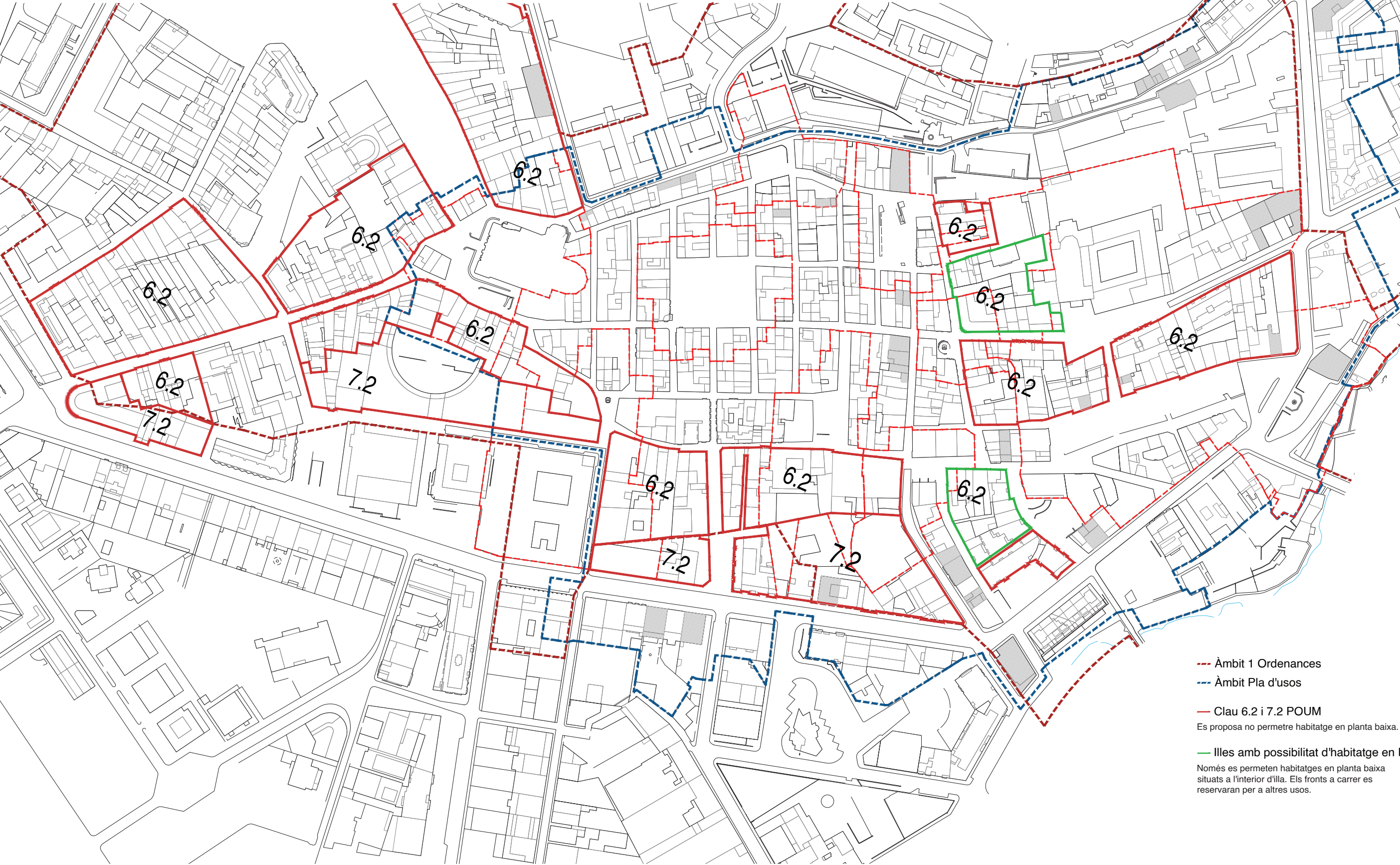


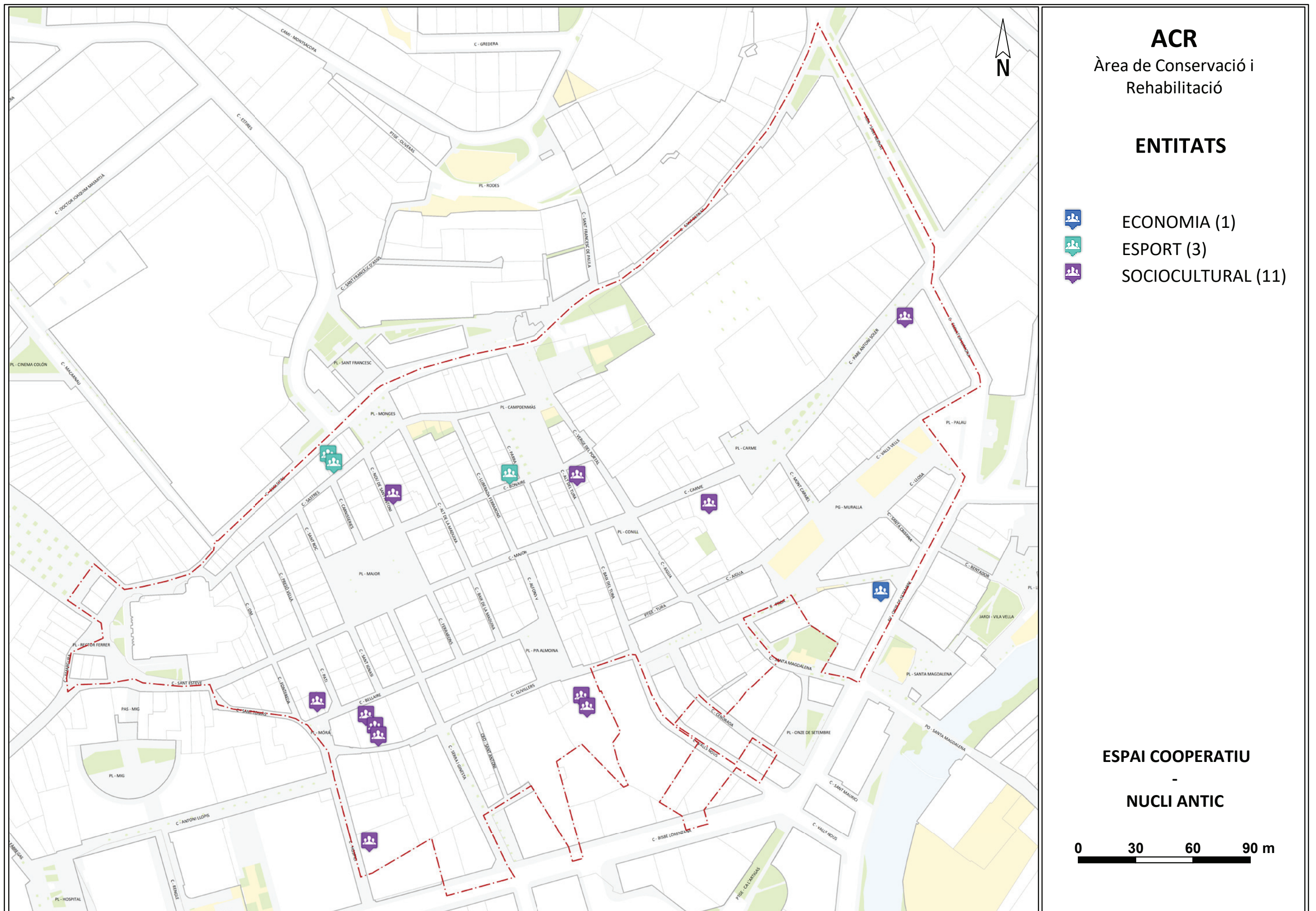


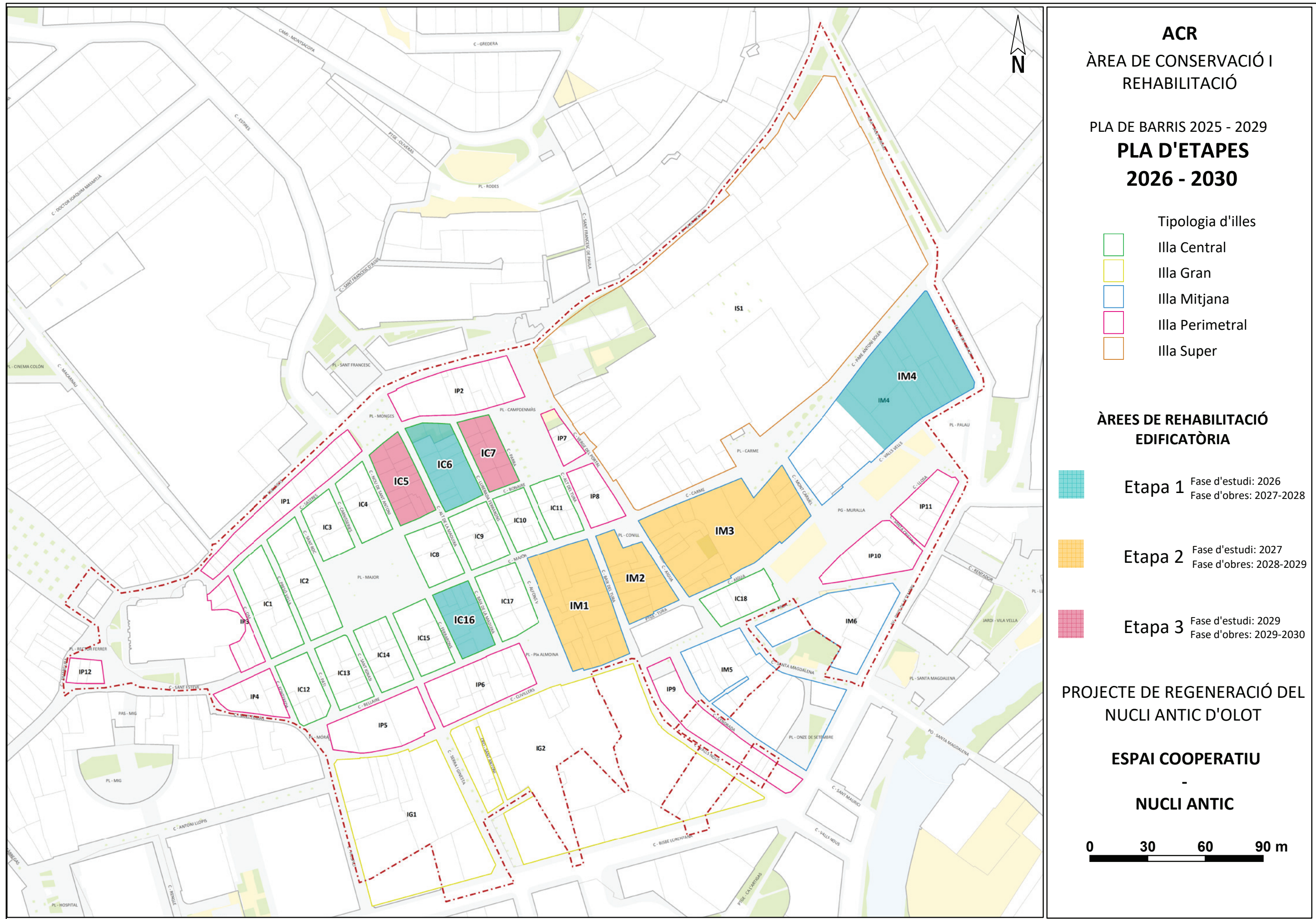




- Àmbit 1 Ordenances
- Àmbit Pla d'usos
- Planta baixa: Locals desocupat
- Planta baixa: Habitatge
- Planta baixa: Garatge





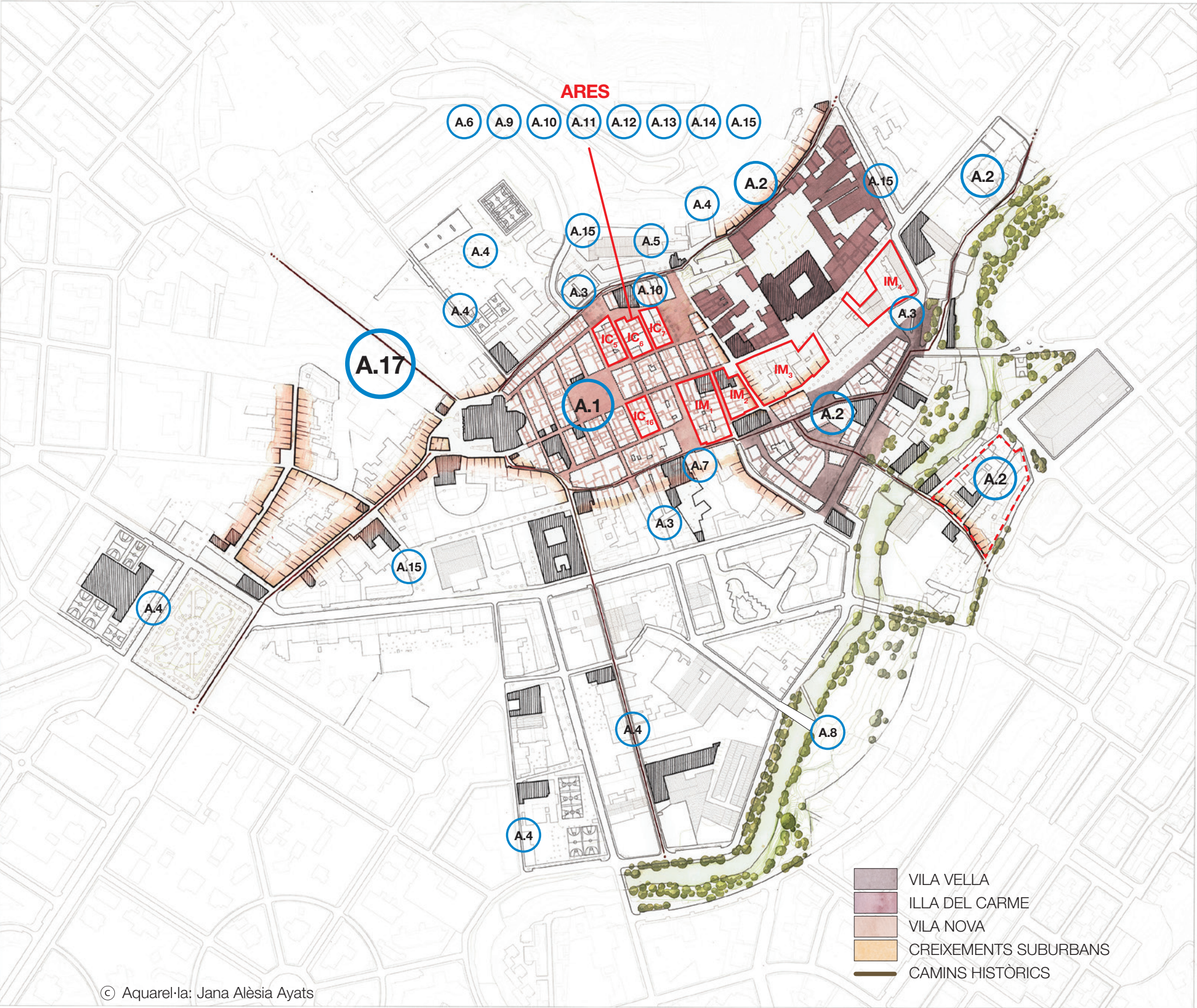


A.

TRANSFORMACIONS FÍSQUES

17 ACTUACIONS

32%



- A.1 A.UR.1.1 ELABORACIÓ D'ESTUDIS HISTÒRICS I DOCUMENTS URBANÍSTICS PER A L'IMPULS DE LA REHABILITACIÓ EDIFICATÒRIA AMB TÈCNiques SISMORRESISTENTS. DELIMITACIÓ D'UNA ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ (ACR) I IMPULS DE LES CORRESPONDENTS ÀREES DE REHABILITACIÓ EDIFICATÒRIA (AREs) AMB COOPERACIÓ PÚBLICO-PRIVADA-COMUNITÀRIA. COMPRA PER FER CESSIÓ DE SOLARS I FINQUES A COOPERATIVES D'HABITATGE
- A.2 A.UR.1.2 ELABORACIÓ DE DOCUMENTS URBANÍSTICS DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN ELS SISTEMES VIARI I DE ZONES VERDES (I EXPROPIACIÓ DELS MATEIXOS) I EN ELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ PENDENTS DE DESENVOLUPAMENT EN L'ÀREA D'ATENCIÓ ESPECIAL I DELIMITACIÓ D'UN ACR A SANT CRISTÓFOR
- A.3 A.UR.2.3 OBRES DE REMODELACIÓ DE TRES PLACES DE L'ÀMBIT D'ATENCIÓ ESPECIAL (PLAÇA ST. FRANCESC, PLAÇA PALAU, PLAÇA PIA ALMOINA I CREACIÓ D'UN ESPAI DE PRIORITAT INVERTIDA DAVANT LA NOVA ESCOLA BRESSOL DEL NUCLI ANTIC
- A.4 A.UR.2.4 OBRES DE REURBANITZACIÓ AMB PRIORITAT INVERTIDA DELS ENTORNS ESCOLARS DE LES ESCOLES DE L'ÀEE I DEL CARRER FONTANELLA I MILLORA DE LES ESCALES I ENTORNS DE LA PLAÇA RODES
- A.5 A.UR.3.5 COMPRA DE LA FÀBRICA FILLS DE PERE RAMON AL BARRI DE SANT FRANCESC PER A LA SEVA REHABILITACIÓ COM A FÀBRICA JOVE (PER A TOTES LES ENTITATS, ESPLAIS I ASSOCIACIONS JUVENILS D'OLOT)
- A.6 A.UR.4.6 ESTUDI PER A LA PLANIFICACIÓ DE LES ESTACIONS TRANSFORMADORES I XARXA D'ELECTRIFICACIÓ I TELECOMUNICACIONS DINS L'ÀMBIT DE L'ACR I ESTUDI DE LA POSSIBILITAT DE CREACIÓ DE XARXA SEPARATIVA EN LES NOVES ILLES REHABILITADES (AREs)
- A.7 A.UR.5.7 COMPRA I REHABILITACIÓ DEL PALAU DE VALLGORNERA PER A ESCOLA BRESSOL, CASA MUSEU, SEU DE DINAMIG, AULARIS PER AL CPNII, ESPAIS PER A XERRADES I REUNIONS D'ENTITATS I CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES PER A L'ESPAI DE BENESTAR I PER L'AUTONOMIA DE DONES I IDENTITATS DISIDENTS
- A.8 A.UR.6.8 PASSAREL·LA SOBRE EL RIU FLUVIÀ D'ACCÉS AL PARC FLUVIAL I EIXAMPLAMENT DEL PONT DE SANTA MAGDALENA
- A.9 A.HA.7.9 CREACIÓ I ACOMPANYAMENT DE LES COMUNITATS DE BENS DE LES ÀREs A L'ACR I REDACCIÓ DELS PROJECTES ARQUITECTÒNICS DE LA INTERVENCIÓ INTEGRAL DELS SEUS EDIFICIS I HABITATGES
- A.10 A.HA.7.10 OBRES DE REHABILITACIÓ DE L'OFICINA DE BARRIS I OBRES DE REHABILITACIÓ DE LES ÀREs I CONSTRUCCIÓ DE L'ESTRUCTURA COMUNA ANTISISMICA I BORSA DE SUBVENCIONS PER A LA MILLORA DE L'HABITABILITAT DELS HABITATGES
- A.11 A.HA.8.11 OBRES DE REHABILITACIÓ ENERGÈTICA I PROGRAMA DE REHABILITACIÓ ENERGÈTICA D'EDIFICIS I HABITATGES
- A.12 A.HA.9.12 OBRES D'ESPAIS COMUNS D'ACCESSIBILITAT I BORSA DE SUBVENCIONS PER A LA MILLORA DE L'ACCESSIBILITAT (ASCENSORS)
- A.13 A.HA.10.13 DESENVOLUPAMENT I APLICACIÓ DE SISTEMES ESPAVILATS (DISTRICT HEATING) PER A L'EFICIENT GESTIÓ DE LES ILLES D'HABITATGES
- A.14 A.EE.12.14 ELECTRIFICACIÓ DELS CONSUMS TÈRMICS DELS HABITATGES DEL NUCLI ANTIC
- A.15 A.EE.13.15 AMPLIACIÓ DE LA XARXA ESPAVILADA (DISTRICT HEATING&COOLING) DE CLIMATITZACIÓ I FOMENT DE LES COMUNITATS ENERGÈTIQUES EN EQUIPAMENTS MUNICIPALS
- A.16 A.EE.14.16 CREACIÓ DE LES COMUNITATS HÍDRiques A LES ÀREs (ÀREs DE REHABILITACIÓ EDIFICATÒRIA) DE L'ACR
- A.17 A.EE.15.17 REFORMA I ADEQUACIÓ DE L'ENLLUMENAT PÚBLIC PER A LA MILLORA ENERGÈTICA DEL NUCLI ANTIC

© Aquarel·la: Jana Alèsia Ayats

3 ANNEXOS

Relació de propietats en l'àmbit ACR

RELACIÓ DE PROPIETATS EN L'ÀMBIT ACR

PROPIETARI

- 1
- 5 TITUS SL
- 2
- AGENCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA
- 3
- AJUNTAMENT D'OLOT
- 4
- AKHITTOUCH BENHLAL, SIHAM
- 5
- AKHTAR , NAHID
- 6
- ALABAU FARRES, MARIA TERESA
- 7
- ALBALADEJO MUR, MARTA
- 8
- ALISEDA SA
- 9
- ALMAME SL
- 10
- ALMANSA MONTENEGRO, JOSE
- 11
- ALOMAR GIL, MARIA ANGELES
- 12
- ALVAREZ CAÑON, IGOR
- 13
- ALVAREZ PAIS, JOSE
- 14
- ALZINA CAULES, PERE
- 15
- AMORES LUQUE, JUAN ANTONIO
- 16
- ANDRES PUJIULA, FERRAN
- 17
- ANDRES PUJIULA, MARIA CARMEN
- 18
- ANTON MARTIN, ANNA
- 19
- ARAU CANAL, MARGARIDA
- 20
- ARBUSA RUBIO, MIQUEL
- 21
- ARGELES DANES, JAUME
- 22
- ARICO FOREST SLU
- 23
- ARJONA BARNES, RAUL
- 24
- ARNAU DE BOLOS, CARMEN
- 25
- ARNAU DE BOLOS, MARIANO
- 26
- ARNAU DE BOLOS, JOSEP MARIA
- 27
- ARNAU SOLER, ROSA MARIA
- 28
- ARQUES GIL, PILAR
- 29
- ARQUIVICA PROMOCIONS SL
- 30
- ARROYO Y CARRILLO AEQUITAS SL
- 31
- ASPERO MASACHS, ANNA
- 32
- ATIENZA CAMPS, DAVID
- 33
- ATIENZA CAMPS, FERRAN
- 34
- ATRAYO INVEST SL
- 35
- AUBERT BARBERI, MARTA
- 36
- AUBERT BONET, ANNA MARIA
- 37
- AUBERT BONET, MANUEL
- 38
- AULI GOMEZ, ANTONIA
- 39
- AULINA TORONELL, MIQUEL
- 40
- AULINA TORONELL, PERE
- 41
- AULINAS SACREST, JOSEP
- 42
- AUMATELL TEIXIDOR, JOSE
- 43
- AUTO ESCOLA PIRINEU SC
- 44
- AVISIM SL
- 45
- AYATS CANADELL, JOAQUIM
- 46
- AYATS CANADELL, JOSEP MARIA
- 47
- AYATS CANADELL, MARIA DEL CARMÉ
- 48
- AYATS PUIGFERRER, JOSEFA
- 49
- BABURES NOGUER, JOSEP MARIA
- 50
- BADIA HOMES, JOSEP MARIA
- 51
- BADOSA FRANCH, CATALINA
- 52
- BADOSA RAFART, ROSA MARIA
- 53
- BAGUE MALLORQUI, MARC
- 54
- BAHÍ SERRAT, MAR
- 55
- BALCELLS PRAT, JOSE
- 56
- BALCELLS PRAT, MONTSERRAT
- 57
- BALCELLS PRAT, PERE

PROPIETARI

- 58
- BALLARIN VILA, MARIA ENGRACIA
- 59
- BALLE COMAS, EDUARDO
- 60
- BANCARTE SLU
- 61
- BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA
- 62
- BANCO POPULAR ESPAÑOL
- 63
- BANCOUART , PIERRE HENRI M.
- 64
- BANKIA SA
- 65
- BAÑON SOLA, IRENE
- 66
- BARBERO ZUMALACARREGUI, ALMUDENA
- 67
- BARBOUCH , MOHAMMED
- 68
- BARRIS , HELENE
- 69
- BARROSO MONTERO, JOSE
- 70
- BARTRINA AULINAS, MARIA ANGELS
- 71
- BARTRINA DIAZ, LLUC
- 72
- BARTRINA GALAN, CARMÉ
- 73
- BARTRINA GRABULOSA, JOAQUIM
- 74
- BARTRINA MORELL, RAMON
- 75
- BARTRINA NOGUE, MARIA DOLORES
- 76
- BARTRINA PEREA, MARC
- 77
- BASAGAÑAS PALOMERAS, MARIA NURIA
- 78
- BASSOLS BASSOLS, MARIA ASUNCION
- 79
- BASSOLS ENERGIA SA
- 80
- BASSOLS RIUS, MONTSERRAT
- 81
- BATALLE MALLARACH, RAFAEL
- 82
- BATALLE MALLARACH, TERESA
- 83
- BATALLER PAGES, PATRICIA
- 84
- BATLLE FONT, JOAQUIN
- 85
- BECERRA RIGART, CARLES
- 86
- BECH SERRAT, JOSEP MARIA
- 87
- BENAVENT DE BARRERA PORTABELLA, MERCEDES
- 88
- BERGA CASALS, JOAN
- 89
- BERGA MASOLIVER, MARC
- 90
- BERGA PLANAGUMA, CONCEPCIO
- 91
- BESORA SOCIEDAD LIMITADA
- 92
- BILCELO ITG SL
- 93
- BISBAT DE GIRONA
- 94
- BISBE GURT, MARIA DEL TURA
- 95
- BLECUA AGUILAR, JOSEFA
- 96
- BOADA FONT, EUGENIA
- 97
- BOIX BARCONS, MARIA LUISA
- 98
- BONCOMPTE GOU, EDUARD
- 99
- BORRAT PRAT, XAVIER
- 100
- BOSCH COLOMER, LAURA
- 101
- BOSCH PAGANS, CLAUDIA
- 102
- BOSCH PONS, MIQUEL
- 103
- BOSCH SALA, ANNA
- 104
- BOSCH VILANOVA, ANTONIO
- 105
- BOSQUE CASAS, FRANCISCO JAVIER
- 106
- BOUSATTA JUANOLA SL
- 107
- BROSSA MARI, SILVIA
- 108
- BRUGAT AULINAS, MARIA ASUNCION
- 109
- BUCH PUJOLAR, BERTA
- 110
- BUILDINGCENTER SA
- 111
- BUSQUETS CRUELLS, MERCE
- 112
- BUSQUETS SOY, RAQUEL
- 113
- BUSSOT ROJO, JORGE
- 114
- C.G.I. PROMOCIONS I BENS SL

PROPIETARI	PROPIETARI	PROPIETARI	PROPIETARI
115 CABAÑAS RUBIO, JOAN	172 CODINACH CASADEMONT, ENRIC	229 DELVIGNE LOISELET, ARIANE	286 FERRAN ESPUÑA, DOLORS
116 CABEZA ESPINO, AIGUA MARIA	173 CODINACH FIGUERAS, ENRIC	230 DESCALS DE ROCA, FCO.JAVIER	287 FERRARONS BASSAGAÑAS, MONTSERRAT
117 CADYM 2018 SLU	174 CODINACH FRIGOLA, ELISABET	231 DIMARC BLAU SLU	288 FERRER COSTA, NARCIS
118 CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MAD	175 CODINACH VILADECANS, MARIA ROSA	232 DISEÑOS Y PROYECTOS OLOT SL	289 FERRER NOGUER, MERCE
119 CALABUIG SERRA, JORDI	176 COLL FEIXES, PERE	233 DIVARIAN PROPIEDAD SA	290 FERRER SALGUEDA, JORDI
120 CALM SERRA, GLORIA	177 COLL TORNER, MANUEL	234 DOMÈNECH BOIX, LAURA	291 FERRER TUBAU, JUDITH
121 CALZADA SALAVEDRA, ARCADÍ	178 COLL TORNER, MARIA TERESA	235 DOMENECH COMAMALA, RAQUEL	292 FIGUERAS COMPTE, MARIA DEL TURA
122 CAMPOS PEDROSA, JUAN	179 COLOM DEL PILAR, DAVID	236 DOMINGO MATEU, ROSARIO	293 FILICOR SL
123 CAMPS OLLER, LAIA	180 COLOM PONS, MARIA DEL CARMEN	237 DOMINGO SANCHEZ, ALBERTO	294 FINCA MAJOR OLOT SL
124 CANADELL BOSACOMA, MARIA CARMÉ	181 COLOM SERRA, DOLORES	238 DONATO , EMANUEL GUSTAVO	295 FITO CUATRECASES, ANTONIA
125 CANADELL BRUGUERA, JAVIER	182 COLOMER BUSQUETS, MARGARITA	239 DOSENJO SL	296 FLORIDO PUJOL, ADELA
126 CANADELL MARCOS, NAILA	183 COLOMER VILANOVA, MARIA ENGRACIA	240 DOU SAENZ DE VIZMANOS, ANTONIO DE PADUA	297 FLUVIA FONT, MIQUEL
127 CANAL COROMINA, GEMMA	184 COMERGRUP 99 SL	241 DOU SAENZ DE VIZMANOS, CRISTINA	298 FONT MARGUI, JORDI
128 CANALIAS BADOSA, JOSE	185 COMPTE MARCE, MANUEL	242 DOU SAENZ DE VIZMANOS, NURIA	299 FONT MARGUI, MONTSERRAT
129 CANALIAS TERCERO, BIBIANA	186 CONTRERAS IZQUIERDO, ENCARNACIO	243 DUARTE SEGUER, SUSANA	300 FONTANILS LLACH, DAVID
130 CANALIAS TERCERO, XAVIER	187 CORAL HOMES SL	244 EDISTRIBUCION REDES DIGITALES SL UNIPERS	301 FONTFREDA CABRAFIGA, CARLES
131 CAPDEVILA BASSOLS, JOAN	188 CORCO JUVIÑA, DAVID	245 EL BAKOURI , HALIMA	302 FORGA BASSOLS, MONTSERRAT
132 CAPSEC INDUSTRIAL SL	189 CORCO JUVIÑA, JOSEP	246 EL OUARSSI MIMOUN, MILOUD	303 FORNES CASAS, JORDI
133 CARBONELL DANES, FRANCISCO	190 CORCOY PLA, ROSA	247 EL MALLOL HABITAT SL	304 FOSAS COLOMER, JORDI
134 CARBONELL PLANA, MARIA CARMEN	191 COROMINA BARNADAS, FRANCESC	248 ELVIRA AVILA, JOSE ORIOL	305 FRANCES BARDI, JOSE MARIA
135 CARDELUA DE BALLE, SOFIA	192 COROMINA BOSCH, FRANC	249 EMBUTIDOS MONTSA SA	306 FRANCH ANGLADA, ANGEL
136 CARDELUS DE BALLE, ANA	193 COROMINA BOSCH, PATRICIA	250 ENSADE-2000 SL	307 FRANCH ARBAT, MARIA TERESA
137 CARDELUS DE BALLE, CARLOS	194 COROMINA PARAROLS, DAVID	251 ESCOBAR GARCIA, DOMINGO	308 FRASQUET SOLER, FRANCISCO
138 CARDELUS DE BALLE, EULALIA	195 COROMINA SERRA, FRANCESC	252 ESCOBAR MARTI, YOLANDA	309 FRIGOLA CASADELLA, JOSEFINA
139 CARDELUS DE BALLE, OLGA	196 COROMINA SERRA, MARIA DOLORS	253 ESCOBAR TRUJILLO, ANTONIO	310 FU , WENQING
140 CARPIO HERMOSO, JOAN	197 COROMINA VILA, ALBERT	254 ESCOBAR TRUJILLO, DOLORES	311 FUNDACIO ANTIC HOSPITAL SANT JAUME D'OLO
141 CARRE CANAL, ANNA MARIA	198 CORREDERA MATA, FLORA	255 ESCOBAR TRUJILLO, JOSEFA TEODORA	312 FUNDACIO LA CARITAT
142 CARRERA COLOMER, VICENS	199 CORREDERA PONT, JOSE	256 ESPIGUL CASADELLÀ, PERE	313 FUNDACIÓ PRIVADA HABITAT 3 TERCER SECTOR
143 CARRERA COSTA, ANA	200 COS BRUGUES, MARIA DEL TURA	257 ESPIGUL SOY, PAULA	314 FUNDACIO PRIVADA PATRONAT SANTA CREU DE
144 CARRERA VILLA, CRISTINA	201 COS FERNANDEZ, ANA MARIA	258 ESPUÑA BARTRINA, MOISES	315 FUNDACIO PRIVADA SERVEIS ASSISTEN. DE LA
145 CASADEMONT COLOMER SLU	202 COS FERNANDEZ, JORGE	259 ESPUÑA MOLAS, MARIA CARMEN	316 FUNDACION BANCARIA CAIXA D'ESTALVIS I PE
146 CASADEMONT DONAY, TERESA	203 COS VIVO, FRANCISCO	260 ESPUÑA SALA, ROSER	317 FUSELLAS FAJARDO, ERIC JOAN
147 CASADEVALL COUTO, NARCIS	204 COSO ALTO SL	261 ESTEBAN BEYA CONSULTORS IMMOBILIARIS SL	318 GALA UCLES, MONTSERRAT
148 CASADO RUIZ, ANTONIA	205 COSTA ARANDA, FRANCISCO JAVIER	262 ESTEVE SALA, CARMÉ	319 GALLART CANAL, JORDI
149 CASALS BASSAGAÑAS, FRANCESC XAVIER	206 COSTA ARNAU, MARIA	263 ESTRELLA NOGUER, JUAN	320 GAN , ZHENSONG
150 CASALS TALAVERA, DAVID	207 COSTA ARNAU, MERCE	264 ESTRELLA NOGUER, MARIA ASUNCION	321 GARCIA CALELLE, ESTHER
151 CASALS TALAVERA, MARC	208 COSTA CAMPS, JOSEP	265 ESTRUCH MAS, DAVID	322 GARCIA REYES, CRISTINO
152 CASANELLAS PUNSI, JOSE MARIA	209 COSTA CANALIAS, JOAN	266 ESTRUCH MAS, JOVITA	323 GARCIA RINCON, FRANCISCO
153 CASAS PONT, EMILIO	210 COSTA COSTA, AGUSTI	267 ESTRUCH MAS, RENATA	324 GARCIA TEBAR, RAFAEL
154 CASTELLS NOGAREDA, LLUISA	211 COSTA DELGA, MARIA PILAR	268 EXXEN 2000 SL	325 GARROTXA SERVEIS DE CONSTRUCCIO SL
155 CAUBET GIMENEZ, GEMMA	212 COSTA GARCIA, ANNA	269 FABREGA ALSINA, MARIA TERESA	326 GATA PEREA, DANIEL
156 CAUBET GIMENEZ, MARIA CARMÉ	213 COSTA PAU, ANNA	270 FÀBREGA PUIGMAL, MARIA TERESA	327 GELIS BOSCH, JOAN
157 CELORIO GOMEZ, ANTONIO	214 COSTA PAU, MARIA	271 FABREGO CLAPAROLS, JOSEP MARIA	328 GENERALITAT DE CATALUNYA
158 CENTER CUINA OLOT SL	215 CRESPO PEINADO, AGUSTINA	272 FABREGÓ ESTEBAN, COLOMA	329 GERMANS LEGARES SL
159 CENTRE CATOLIC D'OLOT	216 CRITERIA CAIXA SAU	273 FAGEDA SOLA, ESTEVE	330 GESTORA URBANISTICA OLOTINA SA
160 CHEMA CONSULTING SL	217 CROS PUIGMAL, XAVIER	274 FAJULA ROURA, JOAN	331 GHARA MULTANI, SUKHWINDER SINGH
161 CHEN , YUEXIAN	218 CUCURULL ALTARRIBA, PILAR	275 FAJULA SACREST, ROSARIO	332 GIRALT PUJOL, MONTSERRAT
162 CHEN WANG, YAOZHONG	219 DA SILVA VIRGÍNIO, MARIA DAS DORES	276 FALGUERA BARTRINA, ANDREU	333 GIRALT VALERO, ENRIQUE
163 CIALSE SL	220 DACHS RELATS, MONTSERRAT	277 FALGUERA PUIG, CARLA	334 GIRGAS FONT, MIQUEL
164 CICRAS COMAPLA, MARIA TERESA	221 DANES BAGUE, MIQUEL	278 FALGUERA SACREST, M LLUISA	335 GIRONES FERRES, XAVIER
165 CIORDIA MATA, FELIX	222 DANES FABREGA, JORDI	279 FARIÑA OUTON, MARIA	336 GOMEZ MARTINEZ, JOSE LUIS
166 CISTERNA CASAS, JORDI LLUÍS	223 DANES VALERI, JOAQUIM	280 FARJAS BASTIAN, SILVIA	337 GOMEZ MORENTE, FRANCISCA
167 CLARA BLANQUERA, JORDI	224 DARNE PUJOL, KATY	281 FARJAS BONET, ANNA	338 GOMEZ MORENTE, MANUEL
168 CLAVAGUERA VERDAGUER, MERCE	225 DE BALLE CAMPASSOL, EDUARDO	282 FEIXAS DARNE, MARTA	339 GOMEZ MORENTE, MATILDE
169 CLAVERIAS PEREZ, ANTONIO	226 DE BODAS REMOLA, TERESA	283 FELIP SERRA, JOAN	340 GOMEZ MORENTE, ROSARIO
170 CODERCH FIGUERAS, EUGENIO	227 DE LA TORRE ACEDO, JOSE MARIA	284 FELIP TORRES, MARTA	341 GOMEZ SAIZ, MIREIA
171 CODINACH CASADEMONT, DAVID	228 DE ROA CATALINA, RUTH	285 FERNANDEZ GRABOLOSA, JOSEP	342 GONZALEZ CERDEIRA, ANA ISABEL

PROPIETARI		PROPIETARI		PROPIETARI		PROPIETARI	
343	GONZALEZ FERNANDEZ, MARIA CARMEN	400	LI , LIXIA	457	MODENA OR SL	514	PATRIMONIAL DOMENECH SL
344	GOU SALAVEDRA, AMADEU	401	LI , MINGXIA	458	MOLAS MASO, EVA	515	PAVIMIENTOS PAVIMSOL SL
345	GRABULOSA CALLIS, PILAR	402	LI LI, ZHENQIANG	459	MOLAS PUIGVERT, MARIA MERCEDES	516	PECOTACA SERVICIOS Y GESTIONES SL
346	GRABULOSA GUELL, MARIA TERESA	403	LINARES PACHECO, LUCIANA	460	MOLI AUBERT, JOAN	517	PEIRO POU, AMADEO JESUS
347	GRAMINA HOMES SL	404	LIVING BCN FLATS SL	461	MOLI SERRA, DOMINGO	518	PENNISI , LORENA ALEJANDRA
348	GRAUPERA CUFFI, JOAQUIM	405	LIVINGCENTER ACTIVOS INMOBILIARIOS SA	462	MONELLS BARTRINA, LLUIS	519	PEREIRA MARTI, JESUS
349	GUAN , XIAHUI	406	LLENA RAMOS, JOAN	463	MONELLS PAGES, ADRIANA	520	PEREZ TORRES, TATIANA
350	GUELL COSTA, ALBERTO	407	LLORENS PLANISOLIS, MARIA LUISA	464	MONILAI PATRIMONIAL SL	521	PICART ASPERO, CARLES
351	GÜELL GÜELL, JORDI	408	LLORENS SOLER, MA.ANGELS	465	MONNE CAMPS, RICARD	522	PICOLA CUSCOY, CONCEPCIO
352	GUIART SIERRA, JOAN	409	LLORENS SOLER, RAMON	466	MONTOYA OLVERA, MARIA GADOR	523	PINEDA BADOSA, JUAN
353	GUIART SIERRA, LIDIA	410	LLUIS PICART, AURA	467	MORA BUCH, BONAVENTURA	524	PLA CADEVALL, MONTSERRAT
354	HADDINGTON 21 SL	411	LOOR FAJARDO, EDGAR EFREN	468	MORA BUCH, MATILDE	525	PLANA ALONGINA, MARIA DOLORES
355	HE, ZHIYONG	412	LOPEZ CABALLERO, JOSE GIL	469	MORA BUCH, RUT	526	PLANA BENDICHO, ANTONIO
356	HENARES HIDALGO, ANA	413	LOPEZ GUTIERREZ, DOLORS	470	MOREJON ARJONA, JUAN	527	PLANA FERRES, RAFAEL
357	HEREDIA LUGO, MARIA LIDIA	414	LOPEZ GUTIERREZ, MARIA CARMEN	471	MOREJON VILLANUEVA, VANESA	528	PLANA PAGÈS, NÚRIA
358	HIJOS DE J.BASSOLS SA	415	LOPEZ LOPEZ, FRANCISCO JOSE	472	MORENO DURAN, JORGE	529	PLANAGUMA NOGUER, JOSE
359	HONORAT GUILLAMET, FRANCISCA	416	LOPEZ TORIBIO, PILAR	473	MORENO GOMEZ, JOSE MARIA	530	PLANAGUMA VILA, JORDI
360	HOSTENCH PRAT, JORDI	417	MA , LONGHUA	474	MORENO QUILES, FRANCESCA	531	PLANAS CASO, JORGE
361	HU, YUNXIE	418	MA , WUPING	475	MORERA BLOC SL	532	PLANAS FRANCH, MARIA ASUNCION
362	HUGUET SANCLIMENT, ROSA MA.	419	MACIAS ARAU, ESTHER	476	MUÑOZ PUNZANO, JUSTO	533	PLANAS MERCADER, MARIA ROSA
363	HUSSAIN AKHTAR, IQBAL	420	MACIAS OLIVET, MARIA DOLORES	477	NAIMA & SONS 2012 SLU	534	PLANAS VILA, DANIEL
364	IGLESIAS VILARRASA, JORDI	421	MACIAS OLIVET, NARCISA	478	NATER PROMOTIONS 2006 SL	535	PLANAS VILA, MANEL
365	IGLESIAS VILARRASA, SERGI	422	MACIAS PRAT, ANTONI	479	NAVEAMUS SL	536	PLANELLA BOSCH, JUAN
366	ILLAS QUERA, LLUIS	423	MALLART GELI, JUAN	480	NEBOT BELTRAN, ALBERT	537	PLANELLA FRANCH, ANNA
367	IMMOBILIARIA CAMIANSI SL	424	MALLART PEIRIS, JORDI	481	NICCOLI , RICCARDO	538	PLANELLA REIXACH, ANDRES
368	IMMOBLES I RECURSOS COMERCIALS GESTIONAT	425	MALLORQUI MARCOS, JOSE-IBAN	482	NIHAU SL	539	PLANELLA TEIXIDOR, JUAN
369	INMOBAL IBERICA 2002 SL	426	MAÑÉ CIPRÉS, LÍDIA	483	NOGAREDA CARRERA, MARIA DEL TURA	540	PONS GOU, DOLORS
370	INMOBILIARIA Y REFORMA REX SL	427	MANTILLA RAMIREZ, JORGE	484	NOGAREDA I VILÁ, LAURA	541	PONS GOU, MONTSERRAT
371	INSTITUT CATALA DEL SOL	428	MARCH MASEGUR, EMILIO	485	NOGAREDA I VILÁ, MARIA	542	PONS SALVA, MARIA
372	INTEGRA ASSOCIACIO PER LA INCLUSIO DE CO	429	MARCH SANCHEZ, SILVIA	486	NOGAREDA I VILÁ, SÍLVIA	543	PONT ESTEBAN, FERRAN
373	ISAMAT BALCELLS, JOAQUIM	430	MARQUEZ OBRADOR, MARIA ELENA	487	NOGUE GUITART, JORGE	544	PONTANO ROLDAN, FRANCISCO
374	ISAMAT BALCELLS, MONTSERRAT	431	MARQUEZ RODRIGUEZ, JOSE ANTONIO	488	NOGUER GUILLAMET, JOSEP	545	PORT RABASSA, JOSE M
375	JAURÉS I ROCA, ÈRIC	432	MARTI AUBERT, MARIA TURA	489	NOMEN SEGURANA, JOAN	546	PORT SERRA, ANTONI
376	JIANG CHEN, XIUXIAN	433	MARTI AUBERT, MONTSERRAT	490	OLIVAS ESPIGUL, JOAN	547	PORT TEIXIDOR, JOSE
377	JORDA PUIG, JOAN	434	MARTI AUBERT, NURIA	491	OLIVAS TUBERT, ENRIC	548	PRAT & REBUGENT SL
378	JOU VAQUER, JORDI	435	MARTI AUBERT, XAVIER	492	OLIVERAS VILA, CARLOS	549	PRAT CONGOST SL
379	JOU VAQUER, POL	436	MARTI FITO, JOSEP MARIA	493	OLIVET BONMATI, JORDI	550	PRAT ESTEVE, MARIA ROSA
380	JUANOLA COROMINA, JOSEP	437	MARTIN CASADO, RAQUEL	494	OLLER GUINO, M.CARME	551	PRAT MARTINEZ, JOSE
381	JUNCA ANGLADA, FRANCISCA	438	MARTIN LUENGO, GUILLERMO	495	OPTIQUES DE CATALUNYA SA	552	PRAT MASO, MARIA
382	JUNCA FALGUERA, AITANA	439	MARTINEZ SANCHEZ, ANA MARIA	496	ORDRE DEL CARME PROVINCIAL DE CATALUNYA	553	PRAT PAGES, JOSE
383	JUNCA MONTEIS, JORDI	440	MARTINS CAPARROS, ONA	497	ORFEO POPULAR OLOTI	554	PRAT RIERA, ROBERT
384	JUNCA PUJOL, LLUIS	441	MAS CUNI CB	498	ORRIOLS BOSCH, MARIA TERESA	555	PRAT SELLAS, JOAQUIM
385	JUNCÀ RIGAT, ROSA	442	MAS HOSTENCH, MONTSERRAT	499	ORTEGA MARTINEZ, JESUS	556	PRAT VILALTA, GEMMA
386	JUNCA SAU, SALVADOR	443	MASDEU GUILLAMET, ANNA MARIA	500	ORTEGA SANCHEZ, MARIA	557	PRESTA BATLLE, MIQUEL
387	JURADO CABALLERO, CRISTINA	444	MASO PALLAS, MARIA TERESA	501	OSUNA DIAZ, OLGA	558	PRESTA VILA, ROSA MARIA
388	JURADO CABALLERO, JUAN	445	MASOLIVER VIDAL, EVA	502	PAEZ CORTES, SARA YISELL	559	PROCOM GIRONA SL
389	JUVANY RIBALTA, FRANCESC	446	MATEO CORRAL, ROSARIO	503	PAGES CASTAÑER, MARIA DEL TURA	560	PRODUCTES QUIMICS DE LA GARROTXA SL
390	JUVIÑA COSTA, LOURDES	447	MATJAMBO 45 SL	504	PAGES LLENS, MARIA	561	PROMITEC ENGINYERS SL
391	KAUR , AMANDEEP	448	MBALLO BALDE, WOULA	505	PAGES PUJOL, JAUME	562	PROMOCIONS I CONSTRUCCIONS PALS SL
392	KAUR , SURMEET	449	MENDOZA JIMENEZ, DEMETRIO	506	PAGES SUBIRAS, ANGELS	563	PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE SL
393	KENTEL PRODUCT SL	450	MENDOZA MERCADER, MARIA FERNANDA	507	PAGES SUBIRAS, M CARMEN	564	PROMONTORIA COLISEUM RESIDENTIAL SL
394	LAISECA GARCIA, GARBIÑE	451	MENGUAL GONZALEZ, MONICA	508	PAJARES PLAZA, ENRIC	565	PROMONTORIA MACC REFCO SL
395	LARA GARCIA, ANTONIO	452	MILLASTRES SABATES, MARIA ANTONIA	509	PALOMER BOU, NURIA	566	PROPLAVALLES-96 SL
396	L'AST OLOTI SC	453	MIR NOGUE, ANGELA	510	PARAROLS TURON, ROSER	567	PRUNELL MELLADO, JUAN
397	LEO CLEMENTE, ANGELES	454	MIR RAFALES, INES	511	PARRA CANAL, CONCEPCIO	568	PS87 VENTURES SL
398	LI , HONGNA	455	MIRALLES FERRER, MONTSERRAT	512	PARTIT DELS SOCIALISTES DE CATALUNYA	569	PUIG AVELLI, MARTIN
399	LI , JINXIANG	456	MIREIA ENEIDA SL	513	PASTORET ALSINA, JULIAN	570	PUIG BERNAD, MARIA ESMERALDA

PROPIETARI		PROPIETARI		PROPIETARI		PROPIETARI	
571	PUIG DORCA, GLORIA	628	RUBIO COLOMER, MONTSERRAT	685	SINGH , HARJAP	742	VILA ESTIU, MONTSERRAT
572	PUIG NAVARRO, JOSEP	629	RUIZ MOYANO, JOAQUIM	686	SINGH , LAKHWINDER	743	VILA JUANOLA, ANA MARIA
573	PUIG NAVARRO, MONTSERRAT	630	RULL LLAGOSTERA, JOSE	687	SINGH , RANBIR	744	VILA PARAROLS, PILAR
574	PUIGDEMONT DANES, JOSE	631	RUSCALLEDA VERDAGUER, CLAUDIA	688	SINGH BROTHERS 2002 SL	745	VILA SERRAT, SERGI
575	PUIGDEVALL NOGAREDA, INES	632	RUSCALLEDA VERDAGUER, LLUC	689	SISTOQUER SL	746	VILA SOMS, NARCISO
576	PUIGVERT VIGO, LLUIS	633	RUSINES ALONSO, MARC	690	SOCIEDAD GESTION ACTIVOS PROCEDENTES DE	747	VILALTA BATLLE, SABINA
577	PUJADOR CAFFARENA, MARIA TIARE	634	SABATER LLEO, ALBERTO	691	SOCIETAT OLOTINA DE INVERSIONS IMMOBILIA	748	VILAMITJANA PUJOL, XAVIER
578	PUJOL MOLINE, MARIA	635	SABATER MARBA, MERITXELL	692	SOLANILLA RUIZ, SERVAND	749	VILANA COSCOLLOLA, ESTHER
579	PUJOL NOGUE, JUAN	636	SABIDO JURADO, IVAN	693	SOLER FAMADA, MARIA ANGELES	750	VILANOVA BARTROLI, JAUME
580	PUJOL PUIGDEMONT, JORDI	637	SACREST BAGO, ALBERT	694	SOLER MATABOSCH, MARIA TERESA	751	VILANOVA PUJOL, PERE
581	PUJOLAR COS, FRANCESC XAVIER	638	SACREST LLOSAS, ESTHER	695	SOLERA CLAVERIAS, JULIAN	752	VILAR LOPEZ, RAQUEL
582	PUJOLAR COS, JOAN	639	SACREST LLOSAS, MIQUEL	696	SOLLEIRO ROSSO, INGMAR	753	VILARO CASAÑS, ELISENDA
583	PUJOLAR RIERA, JAUME	640	SACREST LOPEZ, ESTER	697	SOY COLOMER, LUIS	754	VILARRASSA SALA, MARIA ASUNCION
584	PUJOLAS DORCA, JORDI	641	SACREST PUJOLAR, FERRAN	698	SOY VILALTA, ELISABET	755	VILLA FAJULA, ALEXANDRA
585	PUJOLRAS FABREGA, LUIS	642	SACREST PUJOLAR, FRANCESC	699	SUAZA RIVERA, YEISSON JADER	756	VIÑETA ROS, CANDI
586	PUJOLRAS FABREGA, MERCE	643	SACREST ROCA, CARLES	700	SURROCA CANADELL, JORDI	757	VIÑETA ROS, JOSE
587	PUJOLRAS NOGUE, JUAN	644	SACREST ROCA, OLGA	701	SURROCA COSTA, ALFONS	758	VIÑOLAS GARCIA, NURIA
588	PUNSET FERNANDEZ, JOSEP	645	SAKHEPWAR JABBL, HARMEET SINGH	702	SURROCA COSTA, EUGENIO	759	VIRGILI I FIGUERAS, AINA
589	PUNSET GRABULOSA, ADRIA	646	SAKHEPWAR KONDL, NARESHPAL-SINGH	703	SURROCA COSTA, NURIA	760	VIZERN SOLER, MARC
590	PUXEU PALOMERAS, PERE	647	SALA AYATS, ANNA MARIA	704	SURROCA VILA, FRANCISCA	761	WENG , YUZHANG
591	QUINDE ALMEIDA, MONICA ELISABETH	648	SAÑA VILASECA, JOSEP	705	TAHULL CAUBET, AIRE-NA	762	WERNING STÜWE, SIGRID
592	QUINTANA REIXACH, ASUNCION	649	SANCHEZ DE BODAS, JAUME	706	TANE BALMANYA, ROSER	763	XUTGLA COLOMER, CARINA
593	QUINTANA REIXACH, MAGDALENA	650	SANCHEZ DE BODAS, MONICA	707	TEISMON 84 SL	764	XUTGLA COLOMER, ENRIC XAVIER
594	QUINTANO MATOS, GABRIEL	651	SANCHEZ DE BODAS, NURIA	708	TEIXIDOR CASAMITJANA, JOSE	765	XUTGLA COLOMER, JOSEP MARIA
595	RAS OLIVAS, CONCEPCIO	652	SANCHEZ ESPINOSA, SHEILA	709	TEIXIDOR COLOM, ANNA	766	XUTGLÀ COLOMER, LAURA
596	REBUGENT GELIS, ROSA	653	SANCHEZ FABREGAS, JOSE	710	TEJA RANDHAWA, PRABHJOT-SINGH	767	YAO , BINGDI
597	REBULL COROMINA, CARLES	654	SANCHEZ TORRECABOTA, MANUEL	711	TERCERO DE NOVA, MARIA CARMEN	768	YONGZHI , XUAN
598	REFORMES DE VELL A NOU SL	655	SANCHEZ-CASTRO BONFILL, JAUME	712	TORIN SÁNCHEZ, SALOMON JOSÉ	769	YOUCEF SEDDAR, NARIMEN RADHIA AIT
599	REIXACH MONELLS, JOSEP	656	SANGRADOR BARCONS, MIQUEL	713	TORONELL PUJIULA, JORDI	770	ZHI , HUI
600	REYES PEREZ, RAUL	657	SANGRADOR CASTAÑER, ANTONIO	714	TORONELL PUJIULA, MERITXELL	771	ZHOU , YANHUI
601	RIERA CASANOVAS, ARNAU	658	SANGRADOR CASTAÑER, MARIA CONCEPCION	715	TORRENTE GOMEZ, MIGUEL		
602	RIERA CASANOVAS, MIREIA	659	SANGRADOR SOLER, MAR	716	TRAVERIA COSTA, MERCEDES		
603	RIERA MATAMALA, MER	660	SAQUES JOANIQUET, ANIOL	717	TRESSERRAS COLLBONI, M.CORAL		
604	RIERA PUIG, MONTSERRAT	661	SAQUES JOANIQUET, JORDI	718	TRESSERRAS DOU, MIQUEL		
605	RIERA PUIG, PILAR	662	SAQUES JUNCA, MARIA	719	TRIADU CASAPONSA, MERCEDES		
606	RIERA ROS, ALBERT	663	SATORRE TEIXIDOR, BEATRIZ	720	TRIAS CAMPAÑA, DAVID		
607	RIGALL BARRIS, ALBERT	664	SATORRE TEIXIDOR, MARTA	721	TRUJILLO MARTINEZ, ISABEL		
608	RIGAT AULI, JOAN	665	SEGURA MAS, XAVIER	722	UDISDAC SL		
609	ROCA BOSCH, MARIA ROSA	666	SERRA ANGLADA, ANNA	723	VACAS MOREIRA, M. CARMEN		
610	ROCA SOLA, MARIA DOLORS	667	SERRA FONTFREDA, MARC	724	VALENCIA PLA, MAIKA		
611	ROCA TUTAU, MARIA TERESA	668	SERRA I PUIGDEMONT, JOSEP	725	VALLE VELA, MIQUEL		
612	ROCABRUNA CALLEARANSOLO, MIGUEL	669	SERRA PADROSA, JORGE	726	VALLS SERRA, ROSA		
613	RODEJA COMADEVALL, GEMMA	670	SERRA PUIGDEMONT, MARIA ROSER	727	VAQUER MORENO, ALBERT		
614	RODRIGUEZ SALA, CARLOTA	671	SERRA PUIGDEMONT, VICTORIÀ	728	VAYREDA PUIGVERT, MARIA LLUISA		
615	ROHLFS BARBOSA, IZABELLA	672	SERRA REBUGENT, LUIS	729	VAYREDA PUIGVERT, MARIAN		
616	ROMERO ESCOBAR, JERONIMO	673	SERRAT BATLLE, RAMON	730	VEGAS FERNANDEZ, JOAN		
617	ROMERO ESPARRACH, DANIEL	674	SERRAT NOGUE, JESUS	731	VEGAS GRAVALOSA, ALBERT		
618	ROMERO ESPARRACH, FRANCESC	675	SERRAT PUIGVERT, ROSARIO	732	VEGAS GRAVALOSA, SILVIA		
619	ROMERO ESPARRACH, MARTA	676	SERRAT TANE, RAMON	733	VENTOLÀ SALA, JOAN		
620	ROMERO GRATACOS, NURIA	677	SERRAT VILA, RAFEL	734	VENTULA DILME, M TURA		
621	ROMPUDASSA CB	678	SERVICIOS Y OBRAS MONTURIOL SL	735	VERDAGUER ORDEIG, MARGARIDA		
622	ROS PUCHOL, ANTONIO JAIME	679	SEYER , MICHAEL	736	VERDU GARCIA, NURIA		
623	ROS SALO, MARIA DOLORS	680	SHAMSI SHAMS, MAHMOOD UZ ZAMAN	737	VERTEX PROJECTES EMPRESARIALS SL		
624	ROS SUNYER, LAURA	681	SHAO , HAIPENG	738	VIANA CARRETERO, MIREIA		
625	ROS SUNYER, SONIA	682	SIERRA GARCIA, DOLORES	739	VIC BONIC SL		
626	ROURA MASOLIVER, MONTSERRAT	683	SILVA RAAZ, MIGUEL ENRIQUE	740	VIDAL PLANAGUMA, JOSEFINA		
627	RUBIO BARRIS, IGNASI	684	SINGH , GURTEJ	741	VIGO COLOMER, ENRICA		

4

ANNEXOS

Fitxes d'actuació del Programa del Pla de Barris relacionades amb l'àmbit ACR i les AREs



SUBVENCIÓ DEL FONS DE RECUPERACIÓ URBANA, AMBIENTAL I SOCIAL DE BARRIS I VILES D'ATENCIÓ ESPECIAL



FITXA D'ACTUACIÓ

Ens local sol·licitant	Nom de l'Àrea d'Atenció Especial	N. expedient
Olot	Nucli Antic d'Olot	2025/--

Descripció de l'actuació	Codi actuació
ELABORACIÓ D'ESTUDIS HISTÒRICS I DOCUMENTS URBANÍSTICS PER A L'IMPULS DE LA REHABILITACIÓ EDIFICATÒRIA AMB TÈCNiques SISMORESITENTS AL NUCLI ANTIC D'OLOT.	A.UR.1.1

Àmbit	A	Transformacions físiques
Subàmbit	UR	Urbanisme
Camp d'actuació	1	Polítiques urbanístiques i de rehabilitació urbana
N. actuació	1	

Emplaçament



Diagnosi

Els indicadors de l'AAE al Nucli Antic d'Olot posen de manifest, en relació al seu parc d'habitatges principal , que tant l'antiguitat de les construccions, com la seva l'estructura parcel·lària d'origen medieval les fan del tot obsoletes de cara a la seva rehabilitació integral . La quasi totalitat no té ascensor i ni possibilitat d'espai per a posar-lo. El % de certificacions energètiques E,F i G és de més del 80% . Com a conseqüència el Nucli antic ha anat perdent població i hi ha 127 edificis buits tapiats i un elevat porcentage de locals buits. La majoria dels habitatges no compleixen els requisits mínims d'habitabilitat. Tenim un important percentatge d'infrahabitatge, ocupacions i habitatges sobreocupats. L'element més urgent que ens ha fet optar per la delimitació d'un ACR i la reparcel·lació de les illes construïdes a través de les ARE és el important risc sísmic al que estan sotmeses. Un terratrèmol de magnitud 5 o superior, és probable en els propers anys segons el Consell Científic de l'Espai Cràter . La majoria de les illes edificades colapsarien donat el seu estat estructural actual. D'altra banda hi ha nombrosos solars resultat de la ruïna d'edificis al llarg dels anys que cal mobilitzar.

Objectius de l'actuació

Delimitar una Àrea de Conservació i Rehabilitació (ACR) i els polígons de 8 Àrees de rehabilitació edificatòria (ARE). L'objectiu es acompanyar als propietaris dels edificis fins a constituir les corresponents comunitats de bens que permetin reestructurar la seva estructura parcel·lària a favor de la creació d'una estructura sismoresistent comuna que garanteixi la solidesa de tot el conjunt . La proposta situa aquesta estructura en la formació de patis interiors que millorin l'accessibilitat (ascensors) i ventilació creuada dels habitatges així com l'aparició d'espais comuns per a serveis o instal·lacions compartides. Respecte als solars buits es proposa que s'inscrivin al registre de solars i alguns d'ells siguin adquirits o expropiats per ser cedits a cooperatives d'habitatges.

Descripció de l'actuació

- 1.1.Delimitació ACR . Es tracta de l'elaboració d'un document urbanístic
- 1.2.Impuls de les Ares. Es refereix a totes les reunions i accions per a la firma de convenis amb les comunitats de bens.
- 1.3.Estudi històric de la traça urbana de la Vila Nova. Es tracta d'una col·laboració amb la universitat de Girona i un historiador autònom expert en aquestes feines .
- 1.4.Documentos urbanístics MPOUM ARE. Es tracta de l'elaboració de documents urbanístics.
- 1.5.Compra solars i cessions a cooperatives habitatge. Adquisició de solars i gestions per les cessions a cooperatives.

Franges poblacionals i col·lectius a qui va destinada l'actuació

A tota la població propietària o resident al nucli antic i a totes les persones que tenen dificultat per a trobar habitatges per a ús habitual de lloguer o de compra accessibles

Agents ciutadans implicats

Organisme responsable

Oficina Local d'Habitatge (GUOSA) i Oficina local del pla de barris

Calendari, accions previstes, pressupost associat i fons de finançament		% màxim finançament fons:				60%
		% fin.	Ens local	Fons	Altres	Total (€)
Any 1 2026	Delimitació ACR, impuls ARES, estudi traça urbana, documents MPOUM ARES. Fase d'execució	60,00	52.800,0	79.200,0		132.000,0
Any 2 2027	compra de solars i cessions a cooperatives habitatge, impuls ARES. Fase d'execució i seguiment	60,00	12.800,0	19.200,0		32.000,0
Any 3 2028	Impuls ARES i seguiment de la delimitació ACR i de la compra i cessions de solars. Fase execució, seguiment i avaluació	60,00	8.000,0	12.000,0		20.000,0
Any 4 2029	Impuls ARES i seguiment de la delimitació ACR i de la compra i cessions de solars. Fase execució, seguiment i avaluació	60,00	8.000,0	12.000,0		20.000,0
Any 5 2030	Impuls ARES i seguiment de la delimitació ACR i de la compra i cessions de solars. Fase execució, seguiment i avaluació	60,00	8.000,0	12.000,0		20.000,0
		60,00	89.600,0	134.400,0	0,0	224.000,0

Indicadors

Tipus d'indicador	Fase	Descripció de l'indicador	Valor actuals i objectius	
de context	Planificació	nombre d'edificis tapiats	80	5
de context	Planificació	nombre d'habitatges buits	765	100
de recursos (input)	Gestió	nombre d'entrevistes realitzades amb habitants	1500	3000
d'execució	Execució	nombre de comunitats de béns creades	0	8
de resultat (outcome)	Avaluació	nombre de solars buits	22	5
de resultat (outcome)	Execució	nombre de coopertaives interesades en construir habitatge		5

Observacions

Actuació innovadora :La delimitació d'un ACR i d'una ARE és una estratègia cada cop més adoptada per a enfrontar reptes de rehabilitació integral incorporant els seus propietaris i veïns , però es la primera vegada que es farà amb la reestructuració física dels seus edificis. Vegeu l'apartat D (Pressupost) i E (Cronograma) de la Memòria ja que hi ha actuacions que es solapen en diversos anys i així es pot entendre millor.

Ens local sol·licitant	Nom de l'Àrea d'Atenció Especial	N. expedient
Olot	Nucli Antic d'Olot	2025/--
Descripció de l'actuació		Codi actuació
ELABORACIÓ DE DOCUMENTS URBANÍSTICS DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN ELS SISTEMES VIARI I DE ZONES VERDES I EN ELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ PENDENTS DE		A.UR.1.2

Àmbit	A	Transformacions físiques
Subàmbit	UR	Urbanisme
Camp d'actuació	1	Polítiques urbanístiques i de rehabilitació urbana
N. actuació	2	

Emplaçament



Diagnosi

El POUM actual es del 2003 i al haver passat més dels vint anys preceptius cal iniciar els treballs de revisió del POUM. En el cas del Nucli Antic però , el elevat risc de ruïna de les seves edificacions ens urgeix a elaborar algunes modificacions puntuals del POUM que permetin garantir l'us d'habitatge habitual del parc d'habitatges resultat de les accions del Pla de Barris , la desefectació viària d'algunes finques i la incorporació de solars abandonats al sistema d'espais lliures per a ampliar la infraestructura verda del nucli antic i garantir els connectors verds i la biodiversitat. D'altra banda per tal de resoldre les places pendents de reforma i garantir la mobilitat sostenible a l'AEE cal revisar els paràmetres de 3 polígons d'actuació que al llarg del temps han resultat d'inviable execució

Objectius de l'actuació

Iniciar la revisio del POUM en l'àmbit del AAE per tal de poder aprofitar el marc temporal del Pla de Barris per fixar els usos dels edificis d'habitatges del Nucli Antic, revisar els paràmetres edificatoris en els polígons de les AREs, desafectar algunes edificacions actuals pel sistema de viari i rencaixar i redefinir els polígons de Can Bassols i Ronda Sant Bernat i a l' Illa del Carme per afavorir l'accessibilitat als equipaments que es situaran en el seu entorn pròxim. Finalment i de la mateixa manera que s'ha delimita un ACR en la Vila Nova del Nucli Antic, es proposa fer-ho en el barri de Sant Cristòfor, on queda un teixit històric al voltant del camí a Batet.

Descripció de l'actuació

2.1 MPOUM sistema viari i de zones verdes. Es tracta de l'elaboració d'un document urbanístic
2.2. Expropiació de zones verdes . Gestions per a l'expropiació de zones verdes
2.3. MPOUM en el polígons pendents de desenvolupament. Es tracta de l'elaboració d'un document urbanístic
2.4. ACR Sant Cristòfol Es tracta de l'elaboració d'un document urbanístic

Franges poblacionals i col·lectius a qui va destinada l'actuació

A tota la població propietària o resident al nucli antic i a totes les persones que tenen dificultat per a trobar habitatges per a ús habitual de lloguer o de compra accessibles , així com a tots els futurs usuaris dels nous equipaments

Agents ciutadans implicats

Organisme responsable

Oficina Local del Pla de Barris i l'Àrea d'urbanisme de l'Ajuntament d'Olot

Calendari, accions previstes, pressupost associat i fons de finançament

% màxim finançament fons: 60%

		% fin.	Ens local	Fons	Altres	Total (€)
Any 1 2026	MPOUM sistema viari i zones verdes. Diagnosi i execució	60,00	208.000,0	312.000,0		520.000,0
Any 2 2027	Execució MPOUM, diagnosi i planificació expropiació zones verdes i diagnosi ACR Sant Cristòfol	60,00	12.000,0	18.000,0		30.000,0
Any 3 2028	Execució: expropiació zones verdes, MPOUM polígons i ACR Sant Cristòfol	60,00	7.200,0	10.800,0		18.000,0
Any 4 2029						
Any 5 2030						
		60,00	227.200,0	340.800,0	0,0	568.000,0

Indicadors

Tipus d'indicador	Fase	Descripció de l'indicador	Valor actuals i objectius	
de context d'execució	Planificació	Nombre de polígons sense desenvolupar	3	0
	Execució	nombre de solars que es volen integrar al sistema d'espais lliures		5

Observacions

Vegeu l'apartat D (Pressupost) i E (Cronograma) de la Memòria ja que hi ha actuacions que es solapen en diversos anys i així es pot entendre millor.



Ens local sol·licitant	Nom de l'Àrea d'Atenció Especial	N. expedient
Olot	Nucli Antic d'Olot	2025/--
Descripció de l'actuació		Codi actuació
ESTUDI PER A LA PLANIFICACIÓ DE LES ESTACIONS TRANSFORMADORES I XARXA D'ELECTRIFICACIÓ I TELECOMUNICACIONS DINS L'ÀMBIT DE L'ACR		A.UR.4.6

Àmbit	A	Transformacions físiques
Subàmbit	UR	Urbanisme
Camp d'actuació	4	Serveis tècnics urbans
N. actuació	6	

Emplaçament



Diagnosi

Actualment al Nucli Antic hi donen servei dues companyies d'electricitat, doblant en moltes ocasions el metratge de les seves infraestructures .

Les companyies ens alerten que si cal fer una transició energètica cap a l'electrificació del Nucli Antic no hi ha prous estacions transformadores que puguin donar servei.

Actualment no hi ha xarxa separativa al Nucli Antic d'Olot.

Objectius de l'actuació

Planificar la xarxa d'electrificació i telecomuniacions de l'àmbit ACR.

Estudiar la possibilitat de fer xarxa separativa en els trams de carrer que calgui obrir per fer la xarxa d'electrificació .

Descripció de l'actuació

- 6.1. Estudi amb les companyies i operadores, la planificació ET, xarxa electrificació i telecomunicacions dins l'àmbit ACR. Aquesta acció i la següent no tenen impacte directe a les emissions Co2
- 6.2. Estudi de l'oportunitat de crear trams de xarxa separativa a les illes rehabilitades (ARES)

Franges poblacionals i col·lectius a qui va destinada l'actuació

Tota la població del Nucli Antic

Agents ciutadans implicats

Companyies d'electricitat i comunitats de bens de les Ares principalment

Organisme responsable

Àrea d'urbanisme i la nova àrea de transició ecològica de l'Ajuntament d'Olot.

Calendari, accions previstes, pressupost associat i fons de finançament		% màxim finançament fons:			
		% fin.	Ens local	Fons	Altres
Any 1	Diagnosi i planificació de l'estudi amb les companyies i operadors dins l'àmbit ACR. Diagnosi ARES	60,00	5.600,0	8.400,0	14.000,0
Any 2					
Any 3					
Any 4					
Any 5					
		60,00	5.600,0	8.400,0	0,0

Tipus d'indicador	Fase	Descripció de l'indicador	Valor actuals i objectius	
d'execució	Execució	Punts de renovació de la xarxa d'electrificació		15
de producte (output)	Avaluació	Rendiment de la xarxa d'electrificació	60%	90%

Observacions

Vegeu l'apartat D (Pressupost) i E (Cronograma) de la Memòria ja que hi ha actuacions que es solapen en diversos anys i així es pot entendre millor.



FITXA D'ACTUACIÓ

Ens local sol·licitant	Nom de l'Àrea d'Atenció Especial	N. expedient
Olot	Nucli Antic d'Olot	2025/--
Descripció de l'actuació		Codi actuació
CREACIÓ I ACOMPANYAMENT DE LES COMUNITATS DE BÉNS DE LES ARE I REDACCIÓ DELS PROJECTES ARQUITECTÒNICS DE LA INTERVENCIÓ INTEGRAL		A.HA.7.9

Àmbit	A	Transformacions físiques
Subàmbit	HA	Habitatge
Camp d'actuació	7	Millora de les condicions d'habitabilitat
N. actuació	9	

Emplaçament



Diagnosi

Els indicadors de l'AEE al Nucli Antic d'Olot posen de manifest, en relació al seu parc d'habitatges principal , que tant l'antiguitat de les construccions, com la seva l'estructura parcel·laria d'origen medieval les fan del tot obsoletes de cara a la seva rehabilitació integral . La quasi totalitat no té ascensor i ni possibilitat d'espai per a posar-lo. El % de certificacions energètiques E,F i G és de més del 80% . Com a conseqüència el Nucli antic ha anat perdent població i hi ha 127 edificis buits tapiats i un elevat porcentage de locals buits. La majoria dels habitatges no compleixen els requisits mínims d'habitabilitat. Tenim un important percentatge d'infrahabitatge, ocupacions i habitatges sobreocupats.

Després d'un any d'atenció als propietaris dels edificis del Nucli Antic en l'espai cooperatiu , ha quedat de manifest la impossibilitat en la majoria dels casos , de poder rehabilitar individualment la seva finca o habitatge i no només pel gran cost de les obres sinó també pel la preexistència estructural d'un parcel·lari que té el seu origen al S.XV.

Objectius de l'actuació

Aconseguir prioritàriament la millora de l'habitabilitat del parc d'habitatges de l'ACR aconseguint tramitar totes les seves cèdules d'habitatge i mobilitzar així el gran nombre d'habitatges buits que hi ha actualment .

Creació d'un màxim de 8 Comunitats de Bens per a desenvolupar les AREs de les illes IC5, IC6, IC7, IC16 i IM1, IM2, IM3 i IM4

Descripció de l'actuació

- 9.1. Reunions amb els propietaris i llogaters de les illes (Ares) per tal de crear les comunitats de bens i signar els convenis de cooperació amb l'Ajuntament. Es tracta bàsicament de reunions i convocatòries via email.
- 9.2. Elaboració del Contracte Marc per a la homologació de professionals de l'arquitectura i d'enginyeria per a realitzar els projectes de les Ares. Es tracta de gestions internes des del departament de contractació
- 9.3. Encàrrecs dels projectes i realització dels mateixos , participant de l'espai col·laboratiu de tots els professionals implicats “Taller Ferran Maese “ a l'Espai Cooperatiu. Es tracta de valorar el treball de despatx dels professionals que redactaran una quinzena de projectes . treballaran amb sistema BIM i ordinadors, però en l'espai cooperatiu hi haurà un taller per fer maquetes i modelatges.

Franges poblacionals i col·lectius a qui va destinada l'actuació

a tots els propietaris i habitants del Nucli Antic (especialment als que hi ha dins de l'àmbit de l'ACR)

Agents ciutadans implicats

els propietaris dels habitatges i edificis del Nucli Antic ((especialment als que hi ha dins de l'àmbit de l'ACR)

Organisme responsable

Oficina Local d'Habitatge i d'acompanyament a les comunitats i Oficina Local del Pla de Barris

Calendari, accions previstes, pressupost associat i fons de finançament		% màxim finançament fons:				60%
		% fin.	Ens local	Fons	Altres	Total (€)
Any 1 2026	Execució: reunions amb propietaris i llogaters ARES, contracte Marc i encàrrecs i realització projecte.	60,00	80.000,0	120.000,0		200.000,0
Any 2 2027	Execució: reunions amb propietaris i llogaters ARES i encàrrecs i realització projecte.	60,00	80.000,0	120.000,0		200.000,0
Any 3 2028	Execució: reunions amb propietaris i llogaters ARES i encàrrecs i realització projecte.	60,00	80.000,0	120.000,0		200.000,0
Any 4 2029						
Any 5 2030						
		60,00	240.000,0	360.000,0	0,0	600.000,0

Indicadors

Tipus d'indicador	Fase	Descripció de l'indicador	Valor actuals i objectius	
de context	Planificació	Reunions amb la comunitat de béns	15	50
de resultat (outcome)	Avaluació	Creació de comunitats de béns a les ARE		8
de recursos (input)	Execució	Encàrrecs de disseny del projecte d'intervenció física a l'ARE		8

Observacions

Actuació Innovadora .Vegeu l'apartat D (Pressupost) i E (Cronograma) de la Memòria ja que hi ha actuacions que es solapen en diversos anys i així es pot entendre millor.



FITXA D'ACTUACIÓ		
Ens local sol·licitant	Nom de l'Àrea d'Atenció Especial	N. expedient
Olot	Nucli Antic d'Olot	2025/--
Descripció de l'actuació		Codi actuació
BORSA DE SUBVENCIONS PER A LA MILLORA DE L'HABITABILITAT DELS HABITATGES		A.HA.7.10

Àmbit	A	Transformacions físiques
Subàmbit	HA	Habitatge
Camp d'actuació	7	Millora de les condicions d'habitabilitat
N. actuació	10	

Emplaçament



Diagnosi

Els indicadors de l'AAE al Nucli Antic d'Olot posen de manifest, en relació al seu parc d'habitatges principal, que tant l'antiguitat de les construccions com la seva l'estructura parcel·laria d'origen medieval les fan del tot obsoletes de cara a la seva rehabilitació integral . La quasi totalitat no té ascensor i ni possibilitat d'espai per a posar-lo. El % de certificacions energètiques E,F i G és de més del 80% . Com a conseqüència el Nucli antic ha anat perdent població i hi ha 127 edificis buits tapiats i un elevat percentatge de locals buits. La majoria dels habitatges no compleixen els requisits mínims d'habitabilitat. Tenim un important percentatge d'infrahabitatge, ocupacions i habitatges sobreocupats.

Objectius de l'actuació

Reforma i equipació amb el mobiliari necessari de la seu de l'Oficina Local de Barris.

Augment del nombre d'habitatges amb cèdula d'habitabilitat a l'àmbit de l'ACR

Dismunició del nombre d'edificis i habitatges buits a l'àmbit de l'ACR.

Descripció de l'actuació

10.1. Obres de rehabilitació de l'Oficina de Barris al carrer Sastres. Es tracta de la rehabilitació d'un local totalment buit en unes oficines . Té una superfície de 320 m2.

10.2. Creació de la borsa de subvencions per a la millora de l'habitabilitat dels habitatges

10.3. Obres de rehabilitació dels edificis de les Ares. Aquí hem de calcular que estem parlant d'unes 3 illes de la Vila nova i que mou un tonatge de materials per reciclar de 1450 tones cada una de les illes. Cal tenir en compte que molt a prop del lloc de les obres hi haurà Can Jombi, a l'altra riba del Fluvià i al costat del Pont de Santa Magdalena, on tindrem un centre de reciclatge dels materials de pedra volcànica, fustes, ferros, teules, etc.

Franges poblacionals i col·lectius a qui va destinada l'actuació

a tots els propietaris i habitants del Nucli Antic (especialment als que hi ha dins de l'àmbit de l'ACR)

Agents ciutadans implicats

els propietaris dels habitatges i edificis del Nucli Antic ((especialment als que hi ha dins de l'àmbit de l'ACR)

Organisme responsable

Oficina Local d'Habitatge i d'acompanyament a les comunitats i Oficina Local del Pla de Barris

Calendari, accions previstes, pressupost associat i fons de finançament		% màxim finançament fons:			
		% fin.	Ens local	Fons	Altres
					Total (€)
Any 1	Planificació i execució obres oficina Pla Barris. Execució borsa de subvencions i obres edificis ARES	60,00	136.000,0	204.000,0	340.000,0
Any 2	Execució obres oficina Pla Barris i obres edificis ARES. Seguiment i avaluació borsa de subvencions habitabilitat habitatges	60,00	96.000,0	144.000,0	240.000,0
Any 3	Execució obres edificis ARES. Seguiment i avaluació borsa de subvencions habitabilitat habitatges.	60,00	96.000,0	144.000,0	240.000,0
Any 4	Execució obres edificis ARES. Seguiment i avaluació borsa de subvencions habitabilitat habitatges.	60,00	96.000,0	144.000,0	240.000,0
Any 5	Execució obres edificis ARES. Seguiment i avaluació borsa de subvencions habitabilitat habitatges.	60,00	96.000,0	144.000,0	240.000,0
		60,00	520.000,0	780.000,0	0,0 1.300.000,0

Indicadors				
Tipus d'indicador	Fase	Descripció de l'indicador	Valor actuals i objectius	
d'execució	Execució	Creació de l'Oficina Local de Barris	No	Sí
de context	Planificació	Redacció de les bases i criteris per a les subvencions	No	Sí
de producte (output)	Avaluació	Illes intervingudes		8

Observacions

Actuació innovadora. Vegeu l'apartat D (Pressupost) i E (Cronograma) de la Memòria ja que hi ha actuacions que es solapen en diversos anys i així es pot entendre millor.



SUBVENCIÓ DEL FONS DE RECUPERACIÓ URBANA, AMBIENTAL I SOCIAL DE BARRIS I VILES D'ATENCIÓ ESPECIAL

FITXA D'ACTUACIÓ



Ens local sol·licitant	Nom de l'Àrea d'Atenció Especial	N. expedient
Olot	Nucli Antic d'Olot	2025/--
Descripció de l'actuació		Codi actuació
PROGRAMA DE REHABILITACIÓ ENERGÈTICA D'EDIFICIS I HABITATGES		A.HA.8.11

Àmbit	A	Transformacions físiques
Subàmbit	HA	Habitatge
Camp d'actuació	8	Mesures passives de millora de l'eficiència energètica
N. actuació	11	



Diagnosi

El parc d'edificis és responsable del 36% de les emissions de CO2 de la UE, així com del consum del 50% dels materials extrets, del 50% de l'energia, del 33% de l'aigua i del 33% de la generació dels residus.

En un edifici convencional, el consum d'energia per a la climatització dels habitatges, és un dels principals responsables de les emissions de CO2.

En el cas del nucli antic d'Olot, l'antiguitat de les edificacions existents sense reformar i les dades de les certificacions energètiques i de consum energètic són indicis que bona part de les edificacions estan envellides i la majoria s'han construït abans de la NBE-CTE-79, i que per tant, estan construïts sense aïllament tèrmic. Aquesta és una problemàtica generalitzada en el parc d'habitatges d'aquest sector de la ciutat i també en els equipaments municipals, la qual cosa comporta, que aquest sigui un dels principals responsables de les emissions de CO2 i del consum d'energia.

- Objectius de l'actuació**
- Objectius estratègics:
- Rehabilitació del parc d'habitatges amb mesures passives de millora de l'eficiència energètica, i la conseqüent reducció de les emissions de gasos d'efecte hivernacle, per tal d'aconseguir un model energètic baix en carboni.
 - Afavorir un sistema resilient i adaptable al canvi climàtic

Descripció de l'actuació

L'actuació consisteix en la redacció i publicació d'una guia amb mesures passives de millora de l'eficiència energètica d'edificis a aplicar al parc d'habitatges del nucli antic d'Olot, i la posterior publicació d'un programa de rehabilitació per a la realització d'aquestes actuacions. El programa anirà vinculat a la millora de la qualificació energètica de l'edificació.

El programa de rehabilitació energètica ha d'impulsar mesures dirigides a la transició dels edificis existents a edificis de consum quasi zero (NZE) i alhora impulsar la reactivació econòmica. Aquest programa hauria d'incorporar les següents accions:

- o Definició d'objectius ambiciosos d'estalvi energètic, adaptació al canvi climàtic i naturalització dels edificis amb l'horitzó 2030, així com la inclusió de la perspectiva de barri en les rehabilitacions municipals
- o Definir el pressupost destinat al programa i a les actuacions objecte d'ajuda.
- o Definir el tipus d'ajudes i prioritzar les més òptimes a nivell energètic i econòmic.
- o Proposta de mecanismes de col·laboració público-privada.

El Programa hauria de preveure que els edificis que tindran majors beneficis, siguin els que cooperin amb el Pla de Barris, és a dir, aquells que per exemple cedeixen espais comunitaris a infraestructures de serveis necessàries per a la comunitat (zona per a una futura estació transformadors, zona per a contenidors de residus, zona per aparcaments de bicicletes...)

L'obtenció de les ajudes econòmiques, anirà vinculada a l'acompanyament per part d'un tècnic assessor acreditat per part de l'ajuntament d'Olot, que farà el seguiment de l'actuació i certificarà la bona execució dels treballs.

Franges poblacionals i col·lectius a qui va destinada l'actuació

Públic general

Agents ciutadans implicats

Les comunitats de bens de les AREs i la resta de propietaris de la resta de finques de la totalitat del AEE

Organisme responsable

Ajuntament d'Olot (Àrea d'Infraestructura i Urbanisme) i Oficina Local d'Habitatge i acompanyament a les comunitats i Oficina Local del Pla

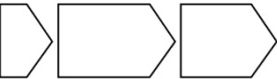
Calendari, accions previstes, pressupost associat i fons de finançament		% màxim finançament fons:				60%
		% fin.	Ens local	Fons	Altres	Total (€)
Any 1 2026	Execució guia solucions eficiència energètica i pel programa de rehabilitació energètica d'edificis i habitatges	60,00	66.240,0	99.360,0		165.600,0
Any 2 2027	Execució, seguiment i avaluació programa rehabilitació energètica edificis i habitatges. Execució obres.	60,00	66.240,0	99.360,0		165.600,0
Any 3 2028	Seguiment i avaluació programa rehabilitació energètica edificis i habitatges. Execució obres.	60,00	66.240,0	99.360,0		165.600,0
Any 4 2029	Seguiment i avaluació programa rehabilitació energètica edificis i habitatges. Execució obres.	60,00	66.240,0	99.360,0		165.600,0
Any 5 2030	Seguiment i avaluació programa rehabilitació energètica edificis i habitatges. Execució obres.	60,00	66.240,0	99.360,0		165.600,0
		60,00	331.200,0	496.800,0	0,0	828.000,0

Indicadors

Tipus d'indicador	Fase	Descripció de l'indicador	Valor actuals i objectius	
de context	Planificació	Número d'habitatges amb una CEE de E o pitjor	609	100
de resultat (outcome)	Avaluació	Número d'habitatges amb una CEE de C o millor	100	300
d'execució	Execució	Número de sol·licituds de les ajudes (dades desagregades per sexe)		150

Observacions

Actuació amb elements innovadors. Vegeu l'apartat D (Pressupost) i E (Cronograma) de la Memòria ja que hi ha actuacions que es solapen en diversos anys i així es pot entendre millor.



Ens local sol·licitant	Nom de l'Àrea d'Atenció Especial	N. expedient
Olot	Nucli Antic d'Olot	2025/--
Descripció de l'actuació		Codi actuació
BORSA DE SUBVENCIONS PER A LA MILLORA DE L' ACCESSIBILITAT (ASCENSORS)		A.HA.9.12

Àmbit	A	Transformacions físiques
Subàmbit	HA	Habitatge
Camp d'actuació	9	Millora de l'accessibilitat
N. actuació	12	

Emplaçament



Diagnosi

Dins del conjunt de l'AAE , destaquem la situació dels edificis i habitatges de l'àmbit de l'ACR . D'un total de 439 d'edificis de més de dos plantes , 359 no tenen ascensors.

Objectius de l'actuació

A través de la creació de les comunitats de bens de les AREs, habilitar espais comuns verticals que permetin millorar la accessibilitat als habitatges, instal·lant ascensors compartits per varies finques i reduint així considerablement la repercusió del seu cost a cada propietari

Descripció de l'actuació

12.1. Creació de la borsa de subvencions per a la millora d'accessibilitat (ascensors)
12.2. Obres d'espais comuns per afavorir l'accessibilitat. Aquí hem de contar que caldrà enderrocar part dels murs d'interior d'illa per poder obrir els espais verticals que esdevinguin patis comunitaris . estem parlant de un nombre de 16 ascensors

Franges poblacionals i col·lectius a qui va destinada l'actuació

A tots els veïns i veïnes del Nucli Antic

Agents ciutadans implicats

Les comunitats de bens de les AREs i la resta de propietaris de la resta de finques de la totalitat del AEE

Organisme responsable

Oficina Local d'Habitatge i acompanyament a les comunitats i Oficina Local del Pla de Barris

Calendari, accions previstes, pressupost associat i fons de finançament		% màxim finançament fons:				60%
		% fin.	Ens local	Fons	Altres	Total (€)
Any 1 2026	Execució creació borsa subvencions millora d'accessibilitat i obres espais comuns. Seguiment creació borsa accessibilitat	60,00	168.000,0	252.000,0		420.000,0
Any 2 2027	Execució obres espais comuns. Seguiment creació borsa millora accessibilitat	60,00	168.000,0	252.000,0		420.000,0
Any 3 2028	Seguiment creació borsa millora accessibilitat. Execució obres espais comuns.	60,00	168.000,0	252.000,0		420.000,0
Any 4 2029	Seguiment creació borsa millora accessibilitat. Execució obres espais comuns.	60,00	168.000,0	252.000,0		420.000,0
Any 5 2030	Seguiment creació borsa millora accessibilitat. Execució obres espais comuns.	60,00	168.000,0	252.000,0		420.000,0
		60,00	840.000,0	1.260.000,0	0,0	2.100.000,0

Indicadors

Tipus d'indicador	Fase	Descripció de l'indicador	Valor actuals i objectius	
de resultat (outcome)	Avaluació	Nombre d'edificis de 2 plantes o més sense ascensor	359	250

Observacions

Vegeu l'apartat D (Pressupost) i E (Cronograma) de la Memòria ja que hi ha actuacions que es solapen en diversos anys i així es pot entendre millor.

Ens local sol·licitant	Nom de l'Àrea d'Atenció Especial	N. expedient
Olot	Nucli Antic d'Olot	2025/--
Descripció de l'actuació		Codi actuació
DESENVOLUPAMENT I APLICACIÓ DE SISTEMES ESPAVILATS (DISTRICT HEATING) PER A L'EFICIENT GESTIÓ DE LES ILLES D'HABITATGES		A.HA.10.13

Àmbit	A	Transformacions físiques
Subàmbit	HA	Habitatge
Camp d'actuació	10	Incorporació de tecnologies de la informació en els edificis
N. actuació	13	

Emplaçament



Diagnosi

Al nucli antic d'Olot, l'antiguitat de les edificacions existents sense reformar i les dades de les certificacions energètiques i de consum energètic són indicis que bona part de les edificacions estan envellides. Aquesta és una problemàtica generalitzada en el parc d'habitatges d'aquest sector de la ciutat.

Alhora, l'ús de les tecnologies avançades hi és pràcticament inexistent, desaprofitant un recurs que la nova era tecnològica ofereix en els edificis d'habitatges per tal de millorar tant els manteniments com alhora aconseguir importants estalvis energètics en l'ús de les fonts d'energia primària, i millorar la qualitat de vida dels seus habitants.

Objectius de l'actuació

Rehabilitació del parc d'habitatges amb la implementació de tecnologies de la informació.

Promoure l'ús de les tecnologies de la informació i de la comunicació al barri, amb l'objectiu de millorar la salut i la qualitat de vida de la població.

Descripció de l'actuació

En les Àrees de Rehabilitació Edificadora previstes del Nucli Antic, s'hi preveu la implementació d'un gestor d'illa, una figura clau per a una millor gestió de diversos sistemes de l'edifici, com poden ser la climatització, l'energia elèctrica, l'autoconsum col·lectiu d'alguna font d'energia renovable com pot ser la solar, la seguretat o d'altres sistemes de serveis que puguin requerir de la necessitat d'alguna gestió o manteniment. Aquesta persona física, podrà actuar com a representant dels habitatges associats facilitant les gestions cap a les companyies subministradores i alhora aconseguint possibles estalvis i millores en la gestió dels manteniments de les instal·lacions. Vinculat al gestor d'illa, és necessària la implementació de Sistemes de Gestió d'Edificis (Building Management System) i de gestió del manteniment (GMAO), que facilitin les tasques d'integració de sistemes i que permetin la seva optimització.

L'implementació de la figura del gestor d'illa, alhora també preveu que permeti la realització de compra unificada d'electricitat, la qual cosa pot comportar estalvis econòmics significatius en el conjunt de l'illa.

La utilització d'aquestes noves tecnologies, optimitzaran el rendiment dels sistemes, reduint significativament el cost econòmic i minimitzant la petjada de carboni de l'edifici.

Desenvolupament de l'app complementària a la figura del gestor d'illa per a poder complementar les informacions del sistema d'Informació del territori dels domicilis amb les dades del sistema de gestió d'expedients del Consorci d' Acció Social de la Garrotxa

Franges poblacionals i col·lectius a qui va destinada l'actuació
Públic general
Agents ciutadans implicats
Les comunitat de bens de les AREs i els seus habitants i llogaters.
Organisme responsable
Ajuntament d'Olot (Àrea d'Infraestructura i Urbanisme), Oficina Local d'Habitatge , espai cooperatiu i Oficina Local de Barris

Calendari, accions previstes, pressupost associat i fons de finançament		% màxim finançament fons:				60%
		% fin.	Ens local	Fons	Altres	Total (€)
Any 1 2026	Execució desenvolupament sistemes espavilats	60,00	12.800,0	19.200,0		32.000,0
Any 2 2027	Execució desenvolupament sistemes espavilats	60,00	12.800,0	19.200,0		32.000,0
Any 3 2028	Execució desenvolupament sistemes espavilats i aplicació sistemes espavilats.	60,00	12.800,0	19.200,0		32.000,0
Any 4 2029	Execució desenvolupament sistemes espavilats i aplicació sistemes espavilats.	60,00	12.800,0	19.200,0		32.000,0
Any 5 2030	Execució desenvolupament sistemes espavilats i aplicació sistemes espavilats.	60,00	12.800,0	19.200,0		32.000,0
		60,00	64.000,0	96.000,0	0,0	160.000,0

Indicadors			
Tipus d'indicador	Fase	Descripció de l'indicador	Valor actuals i objectius
d'impacte de context d'execució	Avaluació	Grau de satisfacció de la ciutadania amb l'app desenvolupada	≥80%
	Execució	Número d'edificis amb BMS i/o GMAO instal·lat	90
	Execució	Número de gestors d'illa implementats	8

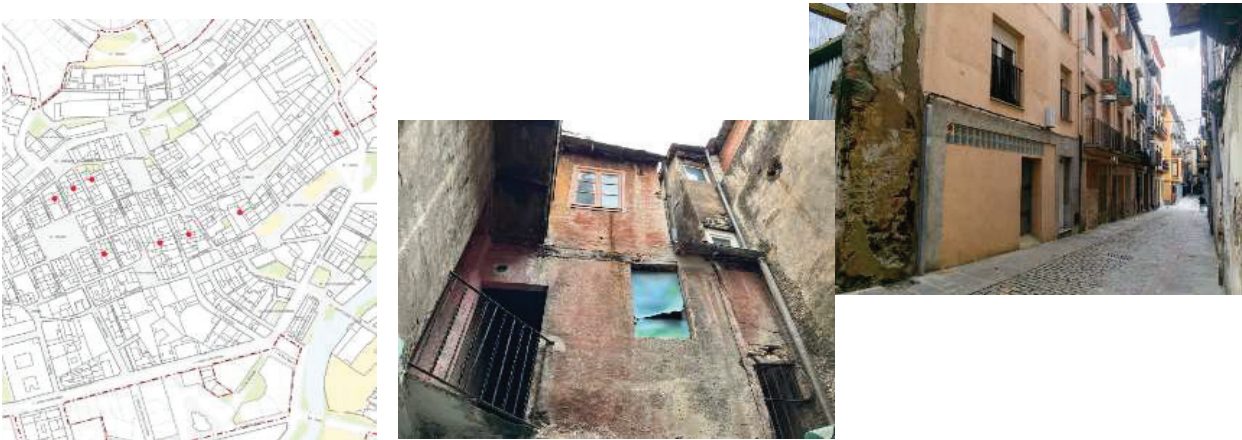
Observacions

Vegeu l'apartat D (Pressupost) i E (Cronograma) de la Memòria ja que hi ha actuacions que es solapen en diversos anys i així es pot entendre millor.

Ens local sol·licitant	Nom de l'Àrea d'Atenció Especial	N. expedient
Olot	Nucli Antic d'Olot	2025/--
Descripció de l'actuació		Codi actuació
ELECTRIFICACIÓ DELS CONSUMS TÈRMICS DELS HABITATGES DEL NUCLI ANTIC		A.EE.12.14

Àmbit	A	Transformacions físiques
Subàmbit	EE	Eficiència energètica
Camp d'actuació	12	Millora de l'eficiència energètica dels habitatges - mesures actives
N. actuació	14	

Emplaçament



Diagnosi

El parc d'edificis és responsable del 36% de les emissions de CO2 de la UE, així com del consum del 50% dels materials extrets, del 50% de l'energia, del 33% de l'aigua i del 33% de la generació dels residus.

En un edifici convencional, el consum d'energia per a la climatització dels habitatges, és un dels principals responsables de les emissions de CO2.

En el cas del nucli antic d'Olot, l'antiguitat de les edificacions existents sense reformar i les dades de les certificacions energètiques i de consum energètic són indicis que bona part de les edificacions estan envellides i la majoria s'han construït abans de la NBE-CTE-79, i que per tant, estan construïts sense aïllament tèrmic. Aquesta és una problemàtica generalitzada en el parc d'habitatges d'aquest sector de la ciutat i també en els equipaments municipals, la qual cosa comporta, que aquest sigui un dels principals responsables de les emissions de CO2 i del consum d'energia.

Objectius de l'actuació

Substitució dels actuals sistemes de calefacció per bombes de calor d'alta eficiència, i alhora reduir les emissions de gasos d'efecte hivernacle, per tal d'aconseguir un model energètic baix en carboni.

Afavorir un sistema resiliient i adaptable al canvi climàtic

Descripció de l'actuació

Com a pas previ a l'actuació, i per tal d'impulsar l'electrificació de la demanda, serà necessari la realització d'un estudi tècnic de l'actual xarxa elèctrica del nucli antic, que permeti conèixer quin és la seva actual capacitat i la capacitat de creixement. Aquest estudi s'haurà de realitzar amb la col·laboració de les actuals companyies distribuïdores, i en cas que sigui necessari, haurà d'estudiar de manera conjunta entre les companyies de serveis i els propietaris de les finques, els millors emplaçaments per tal d'ampliar i/o modificar la xarxa amb l'objectiu de reforçar el subministrament.

Per altra banda, es preveu la redacció i publicació d'una guia amb les millors solucions tècniques a implementar al parc d'habitatges del nucli antic d'Olot, i la posterior publicació d'un programa de subvencions municipals per a la realització d'aquestes actuacions de mesures actives (sistemes de climatització d'alta eficiència energètica, instal·lacions de producció d'energia renovables) d'eliminació progressiva dels combustibles fòssils com a font d'energia primària i alhora de millora de l'eficiència energètica en els immobles. Es preveu la substitució dels combustibles fòssils com a font d'energia primària en els sistemes de calefacció, per electricitat.

L'obtenció de les ajudes econòmiques, anirà vinculada a l'acompanyament per part d'un tècnic assessor acreditat per part de l'ajuntament d'Olot, que farà el seguiment de l'actuació i certificarà la bona execució dels treballs.

Franges poblacionals i col·lectius a qui va destinada l'actuació
Públic general
Agents ciutadans implicats
BASSOLS ENERGIA / FECSA ENDESA
Organisme responsable
Ajuntament d'Olot (Àrea d'Infraestructura i Urbanisme)

Calendari, accions previstes, pressupost associat i fons de finançament		% màxim finançament fons:				60%
		% fin.	Ens local	Fons	Altres	Total (€)
Any 1 2026	Execució redacció estudi tècnic estat actual de la xarxa elèctrica i redacció guia ascensors. Execució programa subvencions	60,00	28.800,0	43.200,0		72.000,0
Any 2 2027	Execució redacció estudi tècnic estat actual de la xarxa elèctrica i redacció guia ascensors. Seguiment programa subvencions	60,00	28.800,0	43.200,0		72.000,0
Any 3 2028	Seguiment i avaluació programa subvencions	60,00	28.800,0	43.200,0		72.000,0
Any 4 2029	Seguiment i avaluació programa subvencions	60,00	28.800,0	43.200,0		72.000,0
Any 5 2030	Seguiment i avaluació programa subvencions	60,00	28.800,0	43.200,0		72.000,0
		60,00	144.000,0	216.000,0	0,0	360.000,0

Indicadors				
Tipus d'indicador	Fase	Descripció de l'indicador	Valor actuals i objectius	
de context	Planificació	Número d'habitatges amb gas natural com a font d'energia primària	600	300
de resultat (outcome)	Avaluació	Número de calderes substituïdes	600	300
de producte (output)	Avaluació	kWp d'energia solar fotovoltaica instal·lada		17.000

Observacions

Actuació innovadora. Vegeu l'apartat D (Pressupost) i E (Cronograma) de la Memòria ja que hi ha actuacions que es solapen en diversos anys i així es pot entendre millor.



FITXA D'ACTUACIÓ

Ens local sol·licitant	Nom de l'Àrea d'Atenció Especial	N. expedient
Olot	Nucli Antic d'Olot	2025/--
Descripció de l'actuació		Codi actuació
CREACIÓ DE LES COMUNITATS HÍDRIQUES A LES ARE (ÀREES DE REHABILITACIÓ EDIFICATÒRIA) DE L'ACR		A.EE.14.16

Àmbit	A	Transformacions físiques
Subàmbit	EE	Eficiència energètica
Camp d'actuació	14	Millora de l'eficiència hídrica en habitatges, equipaments i xarxes de subministraments
N. actuació	16	

Emplaçament



Diagnosi

Els habitatges, els serveis públics municipals (fonts ornamentals, neteja de carrers...) o les zones verdes tant públiques com privades, són fonts consumidores d'aigua, i per tant, actors a considerar en les actuacions que comportin estalvi i millora de l'eficiència hídrica. A Olot, durant els darrers anys, el consum domèstic d'aigua potable per habitant i dia, ha passat dels 252,5 litres a l'any 2017 als 242,30 litres a l'any 2022. Del consum domèstic d'aigua de 242,30 litres per persona i dia, només una part d'aquest consum necessita realment aigua potable. Això possibilita imaginar un escenari on cobrir alguns usos amb aigües pluvials o grises, com per exemple la descàrrega de les cisternes, la neteja o el reg. S'estima que quasi el 30% del consum d'aigua que es fa a les llars prové de la descàrrega de cisternes. L'ús d'aigües pluvials o grises per cobrir aquesta demanda en concret ofereix un marge considerable d'estalvi. Alhora, la recol·lecció d'aigües grises a la llar és viable si prenem en consideració que el 60% d'aigua que utilitzem prové de les dutxes.

Objectius de l'actuació

Disminució del consum d'aigua i foment de les aigües alternatives com la pluvial i les grises en el cicle de l'aigua dels edificis d'habitatges.

Descripció de l'actuació

Per tal de fomentar l'estalvi d'aigua entre els veïns del nucli antic, es proposa la creació de comunitats hídriques. Aquestes comunitats de veïns poden ser una eina molt útil per tal de prendre consciència i responsabilitat que hem de tractar l'aigua com un bé comú col·lectiu. Alhora, aquestes comunitats poden posar en marxa mesures d'estalvi i rehabilitació hídrica, mesures per a l'aprofitament de les aigües pluvials i grises pels inodors, neteja i reg, fins al drenatge d'aquestes aigües al medi natural urbà. La creació d'aquestes comunitats hídriques comporta la necessitats de recursos tant pels processos de conformació i dinamització comunitària: temps, estudis, personal capacitat, formació, capacitacions, pedagogies, i altres, com per a l'inversió en la realització de les infraestructures dels sistemes de reutilització de les aigües grises i pluvials. És per això, que es preveu la creació d'una línia de subvencions per tal de poder ajudar a la creació de les comunitats i a la realització de les inversions. Per altra banda, i per tal de fomentar l'estalvi i ús eficient de l'aigua, es preveu la redacció d'una Ordenança municipal per part de l'ajuntament d'Olot, la qual hauria de plantejar l'aprofitament de les aigües pluvials i alhora l'aprofitament de les aigües grises. El compliment d'aquesta nova ordenança, hauria de ser requisit previ per a l'obtenció de qualsevol tipus de llicència.

Franges poblacionals i col·lectius a qui va destinada l'actuació

Públic general

Agents ciutadans implicats

Organisme responsable

Ajuntament d'Olot (Àrea de desenvolupament urbà, transició ecològica i canvi climàtic)

Calendari, accions previstes, pressupost associat i fons de finançament		% màxim finançament fons:				60%
		% fin.	Ens local	Fons	Altres	Total (€)
Any 1 2026	Redacció Ordenança Municipal		0,0	0,0		0,0
Any 2 2027	Foment per a la creació de comunitats hídriques i implementació de mesures d'acció i redacció ordenança municipal	60,00	5.000,0	7.500,0		12.500,0
Any 3 2028	Foment per a la creació de comunitats hídriques i implementació de mesures d'acció	60,00	5.000,0	7.500,0		12.500,0
Any 4 2029	Foment per a la creació de comunitats hídriques i implementació de mesures d'acció	60,00	5.000,0	7.500,0		12.500,0
Any 5 2030	Foment per a la creació de comunitats hídriques i implementació de mesures d'acció	60,00	5.000,0	7.500,0		12.500,0
		60,00	20.000,0	30.000,0	0,0	50.000,0

Indicadors

Tipus d'indicador	Fase	Descripció de l'indicador	Valor actuals i objectius	
de resultat (outcome)	Avaluació	Consum d'aigua potable per habitant i dia	200	150
de resultat (outcome)	Seguiment	Número de comunitats hídriques creades		8

Observacions

Vegeu l'apartat D (Pressupost) i E (Cronograma) de la Memòria ja que hi ha actuacions que es solapen en diversos anys i així es pot entendre millor.

Ens local sol·licitant	Nom de l'Àrea d'Atenció Especial	N. expedient
Olot	Nucli Antic d'Olot	2025/--

Descripció de l'actuació	Codi actuació
PROMOCIÓ I ACOMPANYAMENT URBANÍSTIC I TÈCNIC PER A LA PROMOCIÓ I DIVERSIFICACIÓ DEL TEIXIT PRODUCTIU AL NUCLI ANTIC	C.ET.52.50

Àmbit	C	Acció sociocomunitària
Subàmbit	ET	Economia i Treball
Camp d'actuació	52	Promoció i diversificació del teixit productiu local
N. actuació	50	

Emplaçament



Diagnosi

El nucli antic d'Olot ha estat un espai clau per la seva centralitat comercial i l'atractiu cultural que ha generat un interès tursístic. No obstant, en l'actualitat, aquest pateix un procés de desertització comercial i degradació urbana, amb una elevada presència de locals buits (representen el 46,5% de l'àmbit Pla de Barris) i una pèrdua progressiva de centralitat econòmica. Quant als locals buits, cal subratllar que molts d'aquests espais no tenen les dimensions adequades per acollir activitats tractores, de qualitat i de valor. A això, s'hi afegeixen riscos per manca de relleu generacional, monocultiu econòmic i conflictes de convivència, que poden comprometre la seva funció com a centre social, cultural i econòmic.

Durant el 2025, l'Ajuntament d'Olot ha aprovat un Pla Especial Urbanístic d'Usos i Activitats del Nucli Antic (PEU) per tal de regular l'activitat econòmica del nucli antic dins el marc del PIAM, amb l'objectiu de preservar la diversitat comercial, evitar la concentració d'un sol tipus de negoci i garantir la bona convivència amb el veïnat.

Objectius de l'actuació

Objectius estratègics:

Garantir la continuïtat dels negocis existents de qualitat i proximitat i preservar la diversitat comercial.

Rehabilitar i adaptar els locals per assegurar l'accessibilitat dels espais comercials i afavorir la inclusió social.

Crear una comunitat conjunta de comerços i d'hostaleria.

Objectius operatius:

Aplicar el PEU per regular l'activitat econòmica i controlar el tipus i la distribució dels negocis al nucli antic.

Promoure activitats tractores, de qualitat i de valor que puguin ocupar locals buits.

Prevenir problemes derivats de la manca de relleu generacional retenint talent jove i qualificat.

Reagrupar locals petits (a través de les ARES) per crear espais més grans i adequats per a activitats tractores.

Reorganitzar les associacions existents creant una comunitat per sumar esforços i recursos per professionalitzar-los.

Descripció de l'actuació

- suport a la continuïtat i deiversitat del comerç:
 - Realitzar un mapa de comerços estratègics per identificar negocis de proximitat i de qualitat que cal preservar per la seva funció social i econòmica. A continuació, generà una bossa de talent jove i qualificat a través de programes professionals en l'àmbit de l'Atenció al Client i la Gestió Comercial. Es realitzaran estades formatives in situ als establiments de previsió de cessament d'activitat.
 - Regulació de les activitats econòmiques del nucli antic a través del PEU.
- Rehabilitació i adaptació de les plantes baixes del nucli antic:
 - Cens i diagnosi tècnica dels locals buits de l'Àrea de Rehabilitació i Conservació (ARC) i reagrupació d'aquests (ARES) per unir locals i crear espais més amplis aptes per a activitats tractores.
- Atracció i consolidació d'activitats tractores:
 - contractació d'un perfil "headhunter" especialitzat en la identificació i captació activa d'activitats econòmiques de qualitat i alt valor afegit, alineades amb les necessitats estratègiques i de revitalització del nucli antic.
- Creació d'una comunitat conjunta de comerços i hostaleria:
 - reorganització de les associacions existents: revisió d'estatuts i estructura per fer-les més operatives i representatives, així com creació d'una xarxa comuna que unifiqui aquests sectors per augmentar la capacitat d'incidència i la professionalització de la gestió associativa.

Franges poblacionals i col·lectius a qui va destinada l'actuació

propietaris de plantes baixes, persones emprenedores, associacions de comerciants i d'hostaleria, veïns i veïnes de la Comarca.

Agents ciutadans implicats

Comunitat del nucli antic, teixit associatiu, ciutadania emprenedora i consumidors/es del nucli antic.

Organisme responsable

Oficina del Pla de Barris, Ajuntament d'Olot i DinàmiG

Calendari, accions previstes, pressupost associat i fons de finançament		% màxim finançament fons:				60%
		% fin.	Ens local	Fons	Altres	Total (€)
Any 1 2026	Inventari i diagnosi de locals buits de l'ARC, mapa de comerços estratègics que cal preservar i contractació d'un "headhunter"	#iREF!	#iREF!	#iREF!		24.000
Any 2 2027	Estades formatives als establiments per generar una bossa de talent jove i qualificat, reagrupació de locals (ARES), captació activa	60,00	9.600,0	14.400,0		24.000,0
Any 3 2028	Rehabilitació i adaptació de les plantes baixes del nucli antic	60,00	9.600,0	14.400,0		24.000,0
Any 4 2029	Atracció i consolidació d'activitats tractores	60,00	9.600,0	14.400,0		24.000,0
Any 5 2030	Creació d'una comunitat conjunta de comerços i hostaleria	60,00	9.600,0	14.400,0		24.000,0
		#iREF!	#iREF!	0,0		120.000,0

Indicadors

Tipus d'indicador	Fase	Descripció de l'indicador	Valor actuals i objectius	
de context	Planificació	nombre de locals buits de les ACR anuals	150	145
de context	Planificació	nombre d'establiments amb manca de relleu generacional anual	12	7-8
de recursos (input)	Planificació	pressupost del "headhunter" i de la reagrupació de locals buits		6.000
d'execució	Execució	nombre de reunions per crear la comunitat de comerços		5
d'activitat o procés	Seguiment	nombre de sessions formatives impartides anuals		9
de resultat (outcome)	Avaluació	nombre d'activitats noves tractores anuals		3
de resultat (outcome)	Avaluació	Comunitat de comerços creada	No	Si
d'impacte	Avaluació	Casos d'èxit de relleu generacional als establiments		5
d'impacte	Avaluació	Grau de satisfacció amb les noves obertures al nucli antic		> 80%

Observacions

Vegeu l'apartat D (Pressupost) i E (Cronograma) de la Memòria ja que hi ha actuacions que es solapen en diversos anys i així es pot entendre millor.



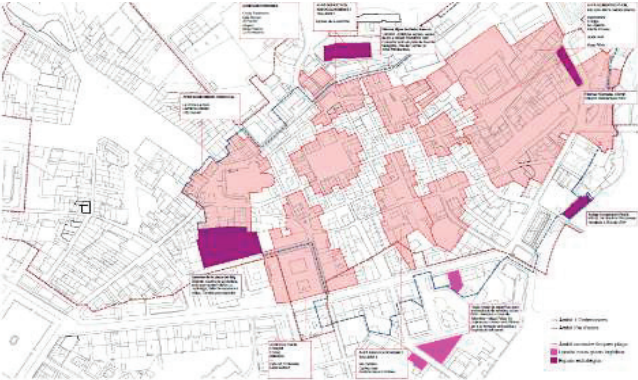
FITXA D'ACTUACIÓ

Ens local sol·licitant	Nom de l'Àrea d'Atenció Especial	N. expedient
Olot	Nucli Antic d'Olot	2025/--

Descripció de l'actuació	Codi actuació
CREACIÓ D'UN PARC TEMPORAL PÚBLIC DE LOCALS AL NUCLI ANTIC D'OLOT: CONSTEL·LACIÓ URBANA DE LOCALS	C.ET.53.51

Àmbit	C	Acció sociocomunitària
Subàmbit	ET	Economia i Treball
Camp d'actuació	53	Foment del comerç de proximitat
N. actuació	51	

Emplaçament



Diagnosi

La quasi totalitat dels locals comercials que trobem dins l'àmbit d'intervenció integral estan ubicats a la zona del nucli antic amb un total de 762 locals, dels quals 520 són actius i 242 són buits i, aquests últims, representen el 31,76% del total i molts d'ells estan en mal estat, la qual cosa afecta negativament a l'espai urbà i són susceptibles de ser ocupats il·legalment. Les activitats econòmiques del sector comercial i de serveis són les més abundants i les que es concentren més a la zona sud-oest que és on es troba l'eix principal comercial. En canvi, la zona est d'aquest eix presenta un major nombre de locals buits o amb activitats poc variades, com ara supermercats petits, barberies, centre d'estètica i ungles, botigues de mòbils. La proliferació d'aquest tipus de locals genera una situació de discontinuïtat comercial i un risc creixent de desertització dels carrers i conflictes de convivència ciutadana, la qual cosa afecta directament a la vida econòmica, social i cultural del nucli antic.

Objectius de l'actuació

Objectius estratègics:
Revitalitzar l'activitat econòmica i comercial del nucli antic
Reduir la desertització urbana i millorar la qualitat de l'espai públic
Afavorir la chesió social i la convivència ciutadana al nucli antic
Incrementar l'atractiu del nucli antic per fer d'aquest un centre d'atracció turística i cultural
Objectius operatius:
Disminuir el percentatge de locals buits (actualment 31,76%) i incentivar la seva ocupació amb activitats econòmiques/culturals viables, de valor i de qualitat
Impulsar nodes comercials per temàtiques per fomentar la continuïtat comercial als carrers i enfortir el teixit econòmic i cultural local.

Descripció de l'actuació

L'actuació consisteix en crear un parc temporal públic de locals al nucli antic per tal d'activar-los i, a llarg termini, que siguin llogats de manera indefinida per una persona emprenedora. Es preveu:

- Definició de les bases i els criteris del concurs públic de locals
- Creació del concurs públic de locals del nucli antic: a través d'una campanya informativa per fer la crida dels participants: propietaris de les plantes baixes, comerciants, entitats i associacions, veïns/es i, en general, a tot el públic en general.
- Preparació dels locals: obres, pintura, mobles, etc. Acondicionar els locals.
- Contractació per la dinamització del parc de locals a través d'entitats culturals, comercials, artístiques i artesanes locals.

Franges poblacionals i col·lectius a qui va destinada l'actuació

Públic general

Agents ciutadans implicats

Associacions de comerciants, d'hostalatge i d'artesans. Entitats culturals locals.

Organisme responsable

Ajuntament d'Olot (àrea d'Urbanisme, àrea d'obra pública, SIGMA i DinàmiG) i equip tècnic de la Oficina del Pla de Barris

Calendari, accions previstes, pressupost associat i fons de finançament		% màxim finançament fons:				60%
		% fin.	Ens local	Fons	Altres	Total (€)
Any 1 2026	Definició de les bases i els criteris del concurs públic de locals- diagnosi	60,00	18.960,0	28.440,0		47.400,0
Any 2 2027	Creació del concurs públic de locals del nucli antic- execució	60,00	60.400,0	90.600,0		151.000,0
Any 3 2028	Preparació dels locals. Condicionar els locals- execució	60,00	19.200,0	28.800,0		48.000,0
Any 4 2029	Contractació per la dinamització del parc de locals a través d'entitats culturals, comercials, artístiques i artesanes locals.	60,00	19.200,0	28.800,0		48.000,0
Any 5 2030	posta en Marxa i seguiment	60,00	19.200,0	28.800,0		48.000,0
		60,00	136.960,0	205.440,0	0,0	342.400,0

Indicadors

Tipus d'indicador	Fase	Descripció de l'indicador	Valor actuals i objectius
de context	Planificació	Número de propietaris de plantes baixes del nucli antic que volen participar	7
de context	Planificació	Número de persones emprenedores que volen participar	7
de context	Planificació	Nombre de locals del parc públic que necessiten fer-hi obres	≥30%
de recursos (input)	Planificació	Pressupost anual assignat a les obres dels locals, mobiliari, etc.	18.000
de recursos (input)	Planificació	Pressupost anual programa lloguer públic de locals i dinamitzadors	30.000
d'execució	Execució	Nombre de locals públics participants	5
d'execució	Execució	Nombre d'activitats culturals, artesanes i artístiques anuals	12
d'impacte	Avaluació	Nombre de locals llogats definitivament	3
d'impacte	Avaluació	Increment de la continuïtat comercial i millora de l'espai públic anual	>80%
d'impacte	Avaluació	Grau de satisfacció anual amb l'oferta d'activitat als locals	>80%

Observacions

Proposta innovadora. Aquesta actuació és innovadora, creant nodes de polarització econòmica i cultural al llarg dels carrers i places amb l'objectiu d'afavorir la totalitat del nucli antic d'Olot.
Aquesta actuació es complementa amb la fitxa (49) de Promoció i diversificació del teixit productiu local. Vegeu l'apartat D (Pressupost) i E (Cronograma) de la Memòria ja que hi ha actuacions que es solapen en diversos anys i així es pot entendre millor.



SUBVENCIÓ DEL FONS DE RECUPERACIÓ URBANA, AMBIENTAL I SOCIAL DE BARRIS I VILES D'ATENCIÓ ESPECIAL

FITXA D'ACTUACIÓ

Ens local sol·licitant	Nom de l'Àrea d'Atenció Especial	N. expedient
Olot	Nucli Antic d'Olot	2025/--
Descripció de l'actuació		Codi actuació
CREACIÓ D'UN HUB SOCIAL A L'ILLA DE L'ANTIC ATENEU OBRER (NÚRIA SOCIAL) PER A LES ENTITATS I COOPERATIVES QUE PROMOCIONEN LA ECONOMIA SOCIAL I SOLIDÀRIA I PROJECTE		C.ET.54.52

Àmbit	C	Acció sociocomunitària
Subàmbit	ET	Economia i Treball
Camp d'actuació	54	Foment de l'economia social i solidària
N. actuació	52	

Emplaçament



Diagnosi

Tot i tenir l'Escola d'Art a l'Illa del Carme i força oferta educativa , al Nucli Antic d'Olot hi ha manca d'habitatge per l'us durat el curs dels estudiants.

Manca d'espais per a la celebració d'activitats culturals i de participacio , cursos o procesos deliberatius ciutadans i de les entitats innnovadores de l'àmbit de l'economia social i solidària.

Presència en aquesta futura ARE del coworking Núria Social amb diverses coopertaives incubadores de projectes com Pegasdefoc i Resilence Earth, així com el restaurant vegetarià Primera Planta.

6 edificis d'habitatges buits en la mateixa illa.

Objectius de l'actuació

Creació d'un HUB social al voltant dels espais de l'antic Ateneu Obrer que promogui l'us dels edificis com a residència d'estudiants compatible amb un projecte cooperatiu d'hostalatge que pugui revertit en la sostenibilitat dels projectes d'innovació social al Nucli antic.

Creació d'una ARE IM3 que permeti ampliar dos patis centrals a banda i banda de la sala d'actes de l'antic Ateneu i puguin situar-se els ascensors i espais comuns per a accedir a els habitatges de la redidencia d'estudiants i d'hostalatge.

Descripció de l'actuació

Es tracta bàsicament a nivell d'obres d'obrir i ampliar dos patis que hi ha en el centre de l'illa a banda i banda d'on hi ha la sala d'actes de l'antic ateneu obrer i ara el Nuria Social . El pati de l'oest serà de 250 m2 i el pati d'est de 200 m2. Això suposarà que hi haurà feines a fer en els espais comuns dels edificis d'habitatges que hi ha al voltant i que donen en aquests patis per poder situar dos ascensors que permetin fer accessibles els edificis d'habitatges .

Franges poblacionals i col·lectius a qui va destinada l'actuació

totes les entitats , col·lectius i habitants del nucli antic i la Garrotxa

Agents ciutadans implicats

tots els mebres del Nuria Social i els centres eduactius de la Garrotxa

Organisme responsable

Espai Coperatiu i Oficina Local de Barris

Calendari, accions previstes, pressupost associat i fons de finançament		% màxim finançament fons:				60%
		% fin.	Ens local	Fons	Altres	Total (€)
Any 1 2026	Construcció dels dos patis centrals de la Illa a banda i banda de la sala d'actes de l'antic Ateneu Obrer		0,0	0,0		0,0
Any 2 2027	Elaboració conjunta del programa d'activitats i serveis del Hub Social	60,00	40.000,0	60.000,0		100.000,0
Any 3 2028	Creació d'una cooperativa per a la gestió de l'hostalatge a les finques de la Illa		0,0	0,0		0,0
Any 4 2029	Elaboració conjunta del programa d'activitats i serveis del Hub Social		0,0	0,0		0,0
Any 5 2030			0,0	0,0		0,0
		60,00	40.000,0	60.000,0	0,0	100.000,0

Indicadors

Tipus d'indicador	Fase	Descripció de l'indicador	Valor actuals i objectius	
de recursos (input)	Planificació	Construcció de dos patis centrals a l'illa IM3	No	Sí
de recursos (input)	Planificació	Programa d'activitats i serveis del Hub Social	No	Sí
de recursos (input)	Planificació	Creació d'una cooperativa per a la gestió de l'hostalatge al hub	No	Sí
de producte (output)	Avaluació	Nombre d'activitats realitzades al hub (anual)		6
de resultat (outcome)	Avaluació	Nombre d'habitatges buits a l'illa	15	0

Observacions

Proposta innovadora. Vegeu l'apartat D (Pressupost) i E (Cronograma) de la Memòria ja que hi ha actuacions que es solapen en diversos anys i així es pot entendre millor.

5

ANNEXOS

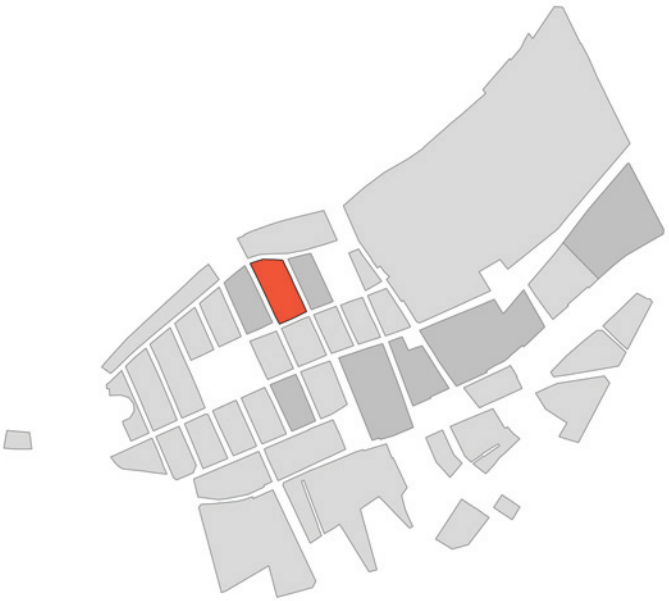
Plànols propostes de delimitació ARE

- 5.1. Fitxa resum ARE IC6
- 5.2. Fitxa resum ARE IC16
- 5.3. Fitxa resum ARE IM4
- 5.4. Fitxa resum ARE IM1
- 5.5. Fitxa resum ARE IM2
- 5.6. Fitxa resum ARE IM3
- 5.7. Fitxa resum ARE IC5
- 5.8. Fitxa resum ARE IC7

5.1. Fitxa resum ARE IC6

IC6

Referència cadastral d'illa: 79046
Superfície del sòl: 991 m²
Nombre d'habitants: 56
Nombre de domicilis existents: 23
Nombre de domicilis estimats després de la rehabilitació: 43



LOCALITZACIÓ

IC6 O

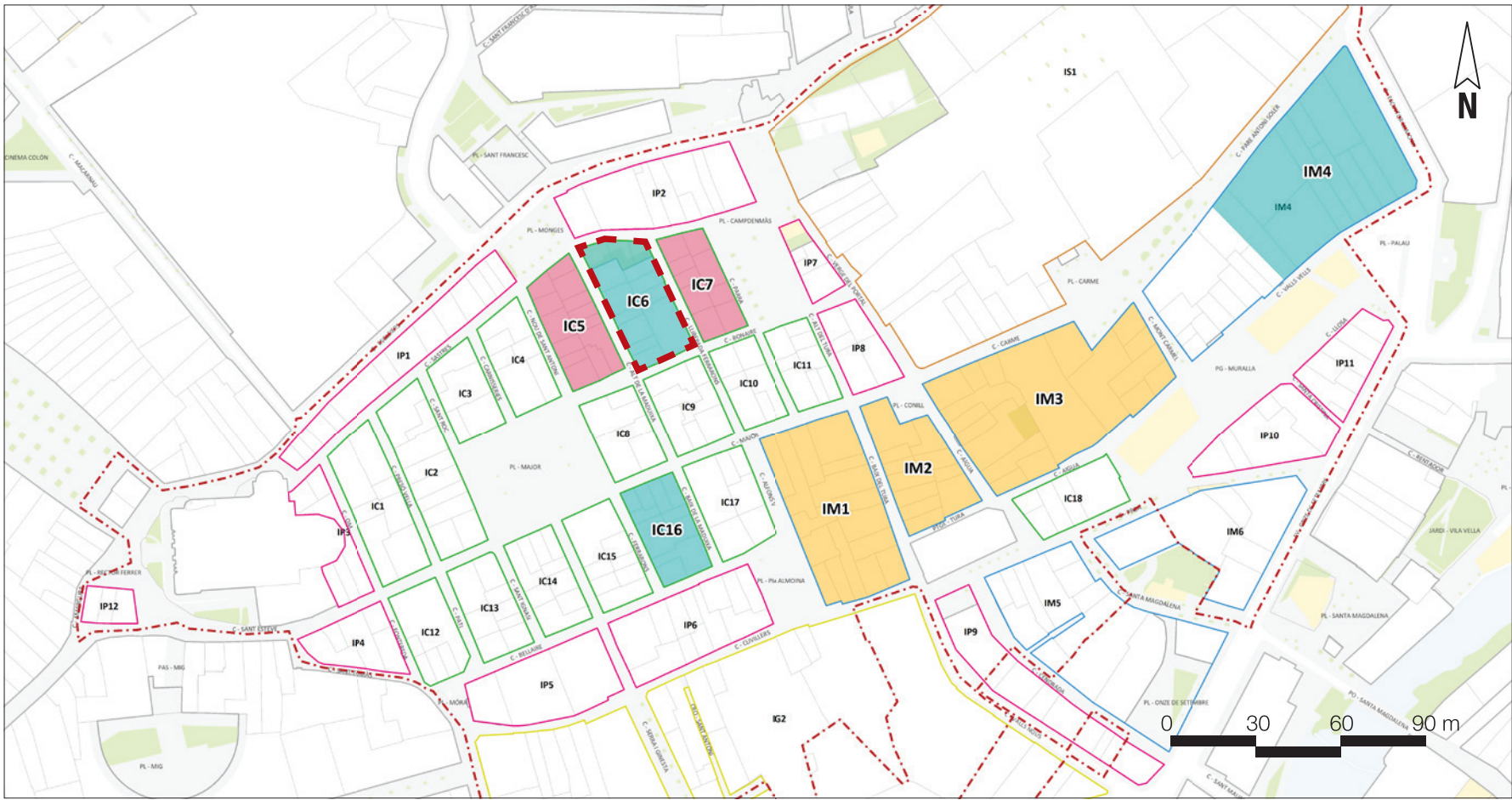


IC6 S

IC6 N

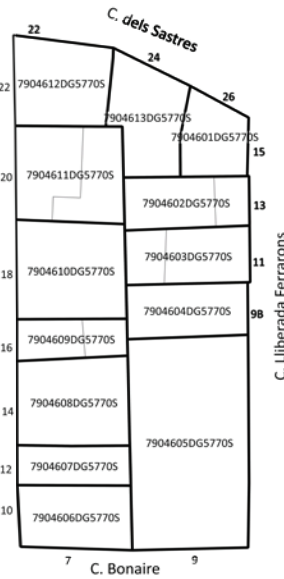


IC6 E

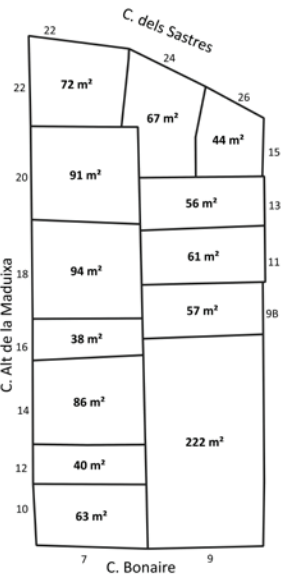


PLA D'ETAPES

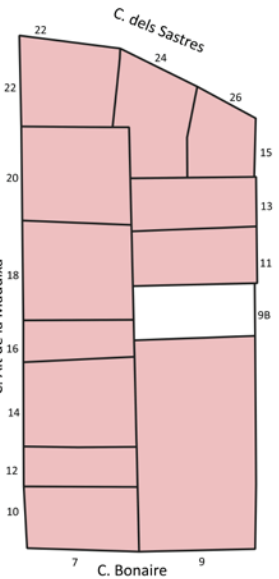
ESTRUCTURA PARCEL·LÀRIA I CADASTRE



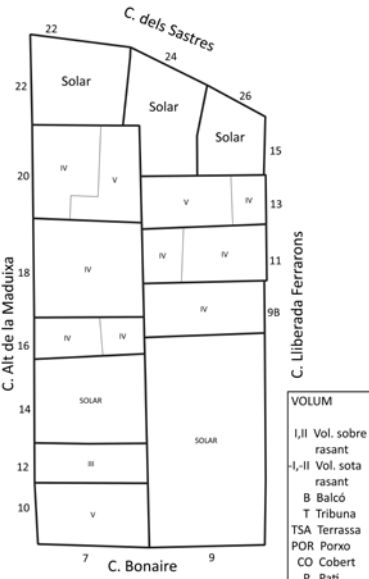
SUPERFÍCIES DE LES PARCEL·LES



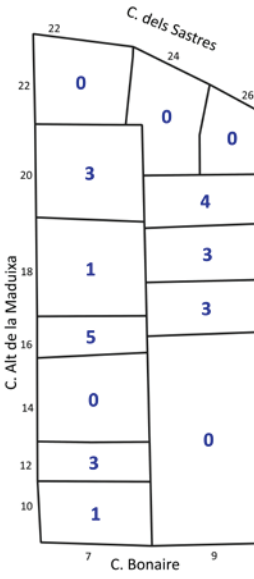
EDIFICIS SENSE ASCENSORS



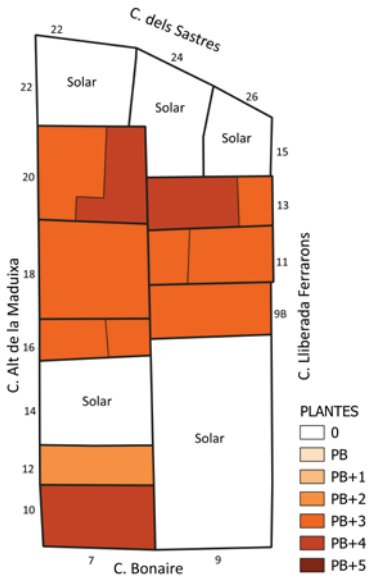
VOLUMS



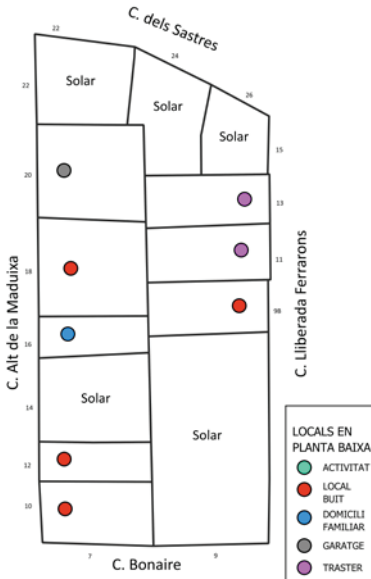
NOMBRE DE DOMICILIS



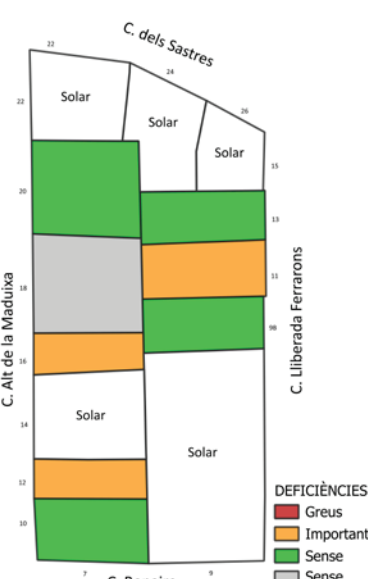
NOMBRE DE PLANTES



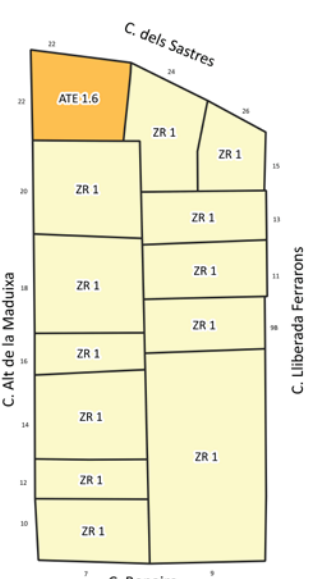
LOCALS



ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS EDIFICIS



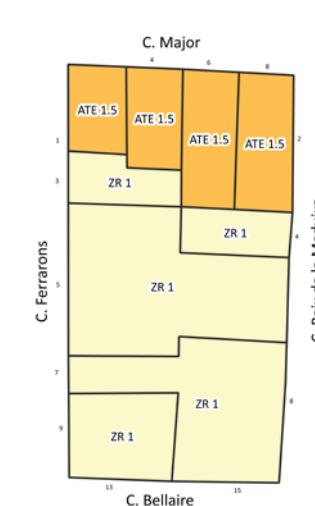
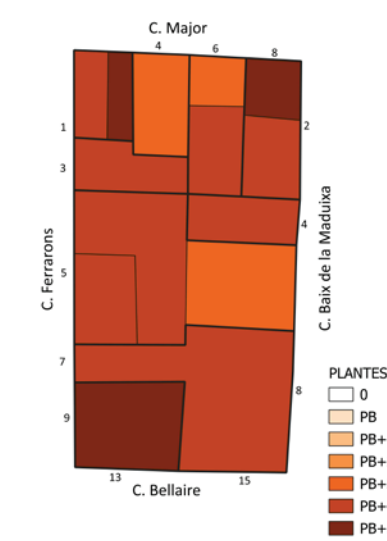
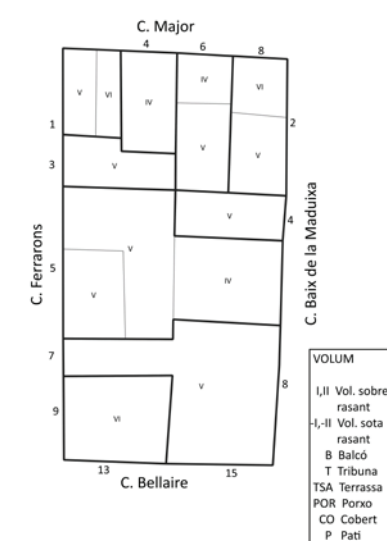
CLAU DE PLA ESPECIAL D'USOS I ACTIVITATS N.A.



IC16

[illegible]

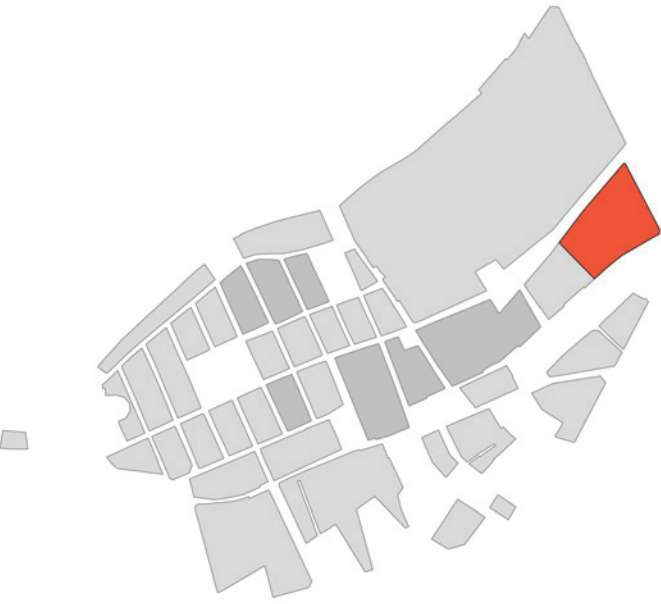
IC16 ●

IC16 **S**IC16 **N**IC16 **E****CLAU DE PLA
ESPECIAL D'USOS
I ACTIVITATS N.A.**

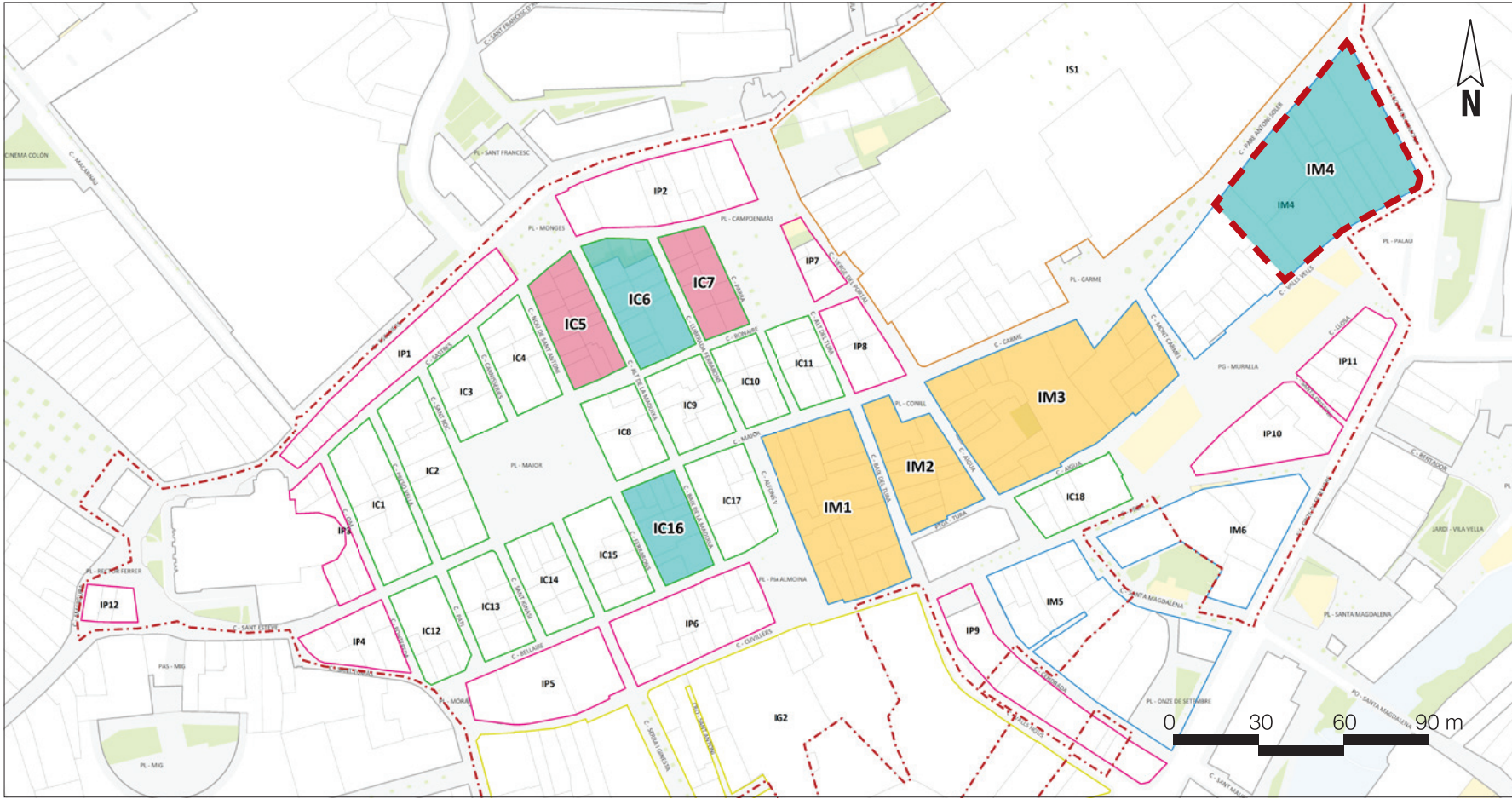
5.3. Fitxa resum ARE IM4

IM4

Referència cadastral d'illa: 82042
Superfície del sòl: 2915 m²
Nombre d'habitants: 74
Nombre de domicilis existents: 30
Nombre de domicilis estimats després de la rehabilitació: 60



LOCALITZACIÓ



PLA D'ETAPES



IM4 S

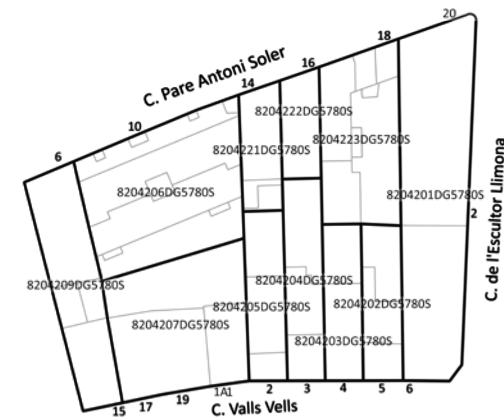


IM4 N

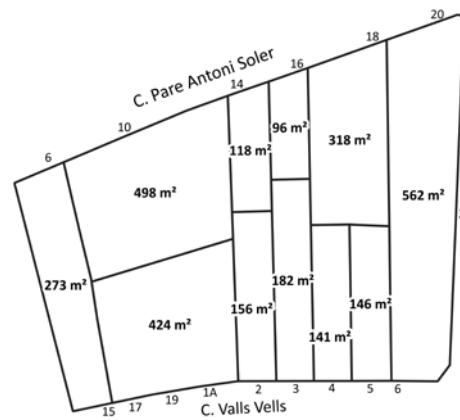


IM4 E

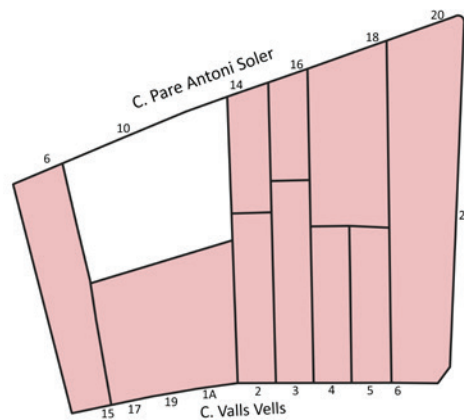
ESTRUCTURA PARCEL·LÀRIA I CADASTRE



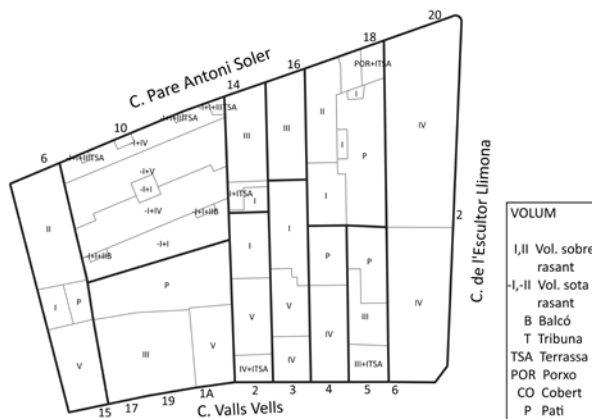
SUPERFÍCIES DE LES PARCEL·LES



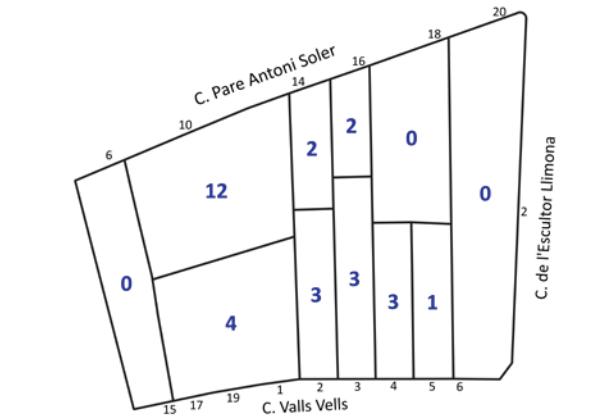
EDIFICIS SENSE ASCENSORS



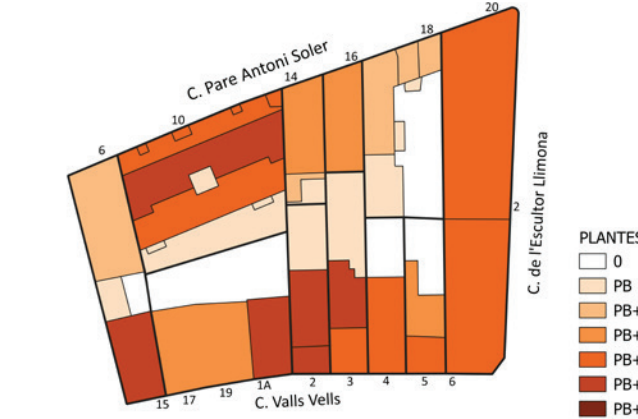
VOLUMS



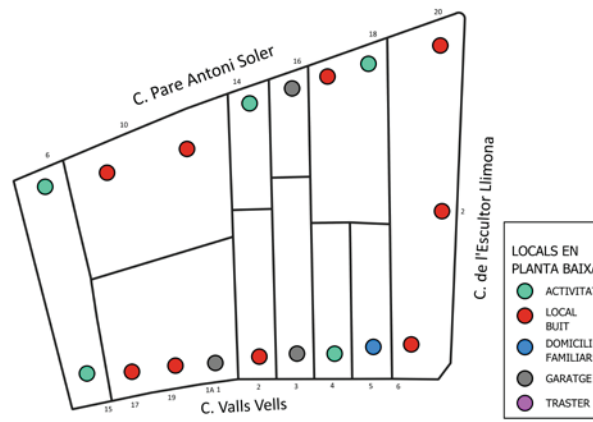
NOMBRE DE DOMICILIS



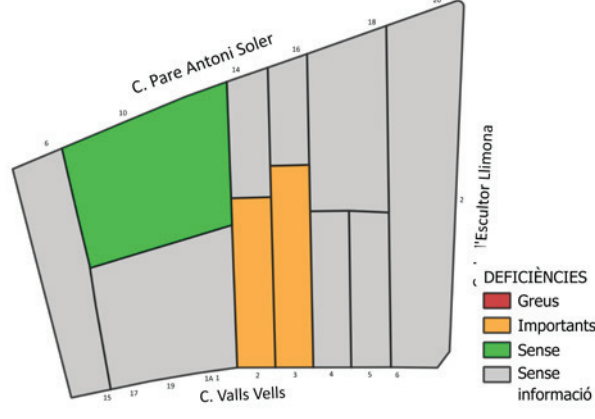
NOMBRE DE PLANTES



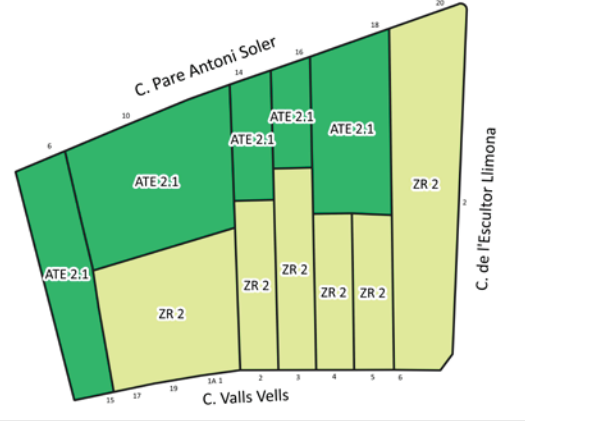
LOCALS



ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS EDIFICIS



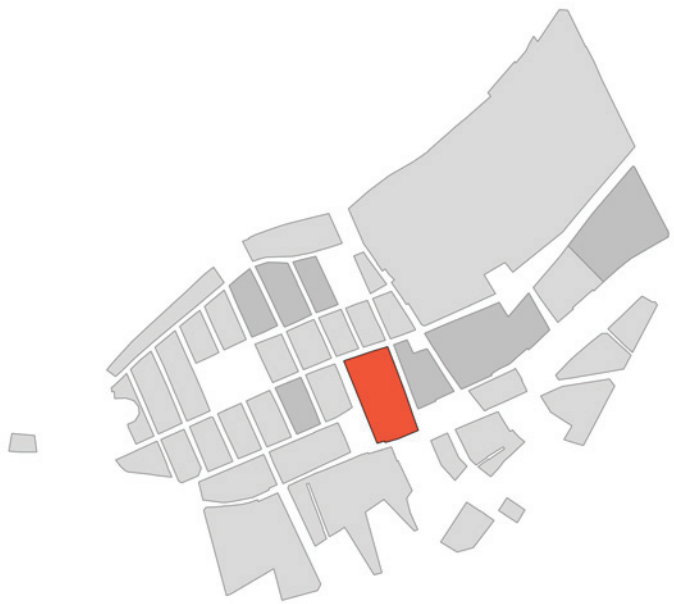
CLAU DE PLA ESPECIAL D'USOS I ACTIVITATS N.A.



5.4. Fitxa resum ARE IM1

IM1

Referència cadastral d'illa: 80036
Superfície del sòl: 2066 m2
Nombre d'habitants: 107
Nombre de domicilis existents: 63
Nombre de domicilis estimats després de la rehabilitació: 63



LOCALITZACIÓ

IM1 O



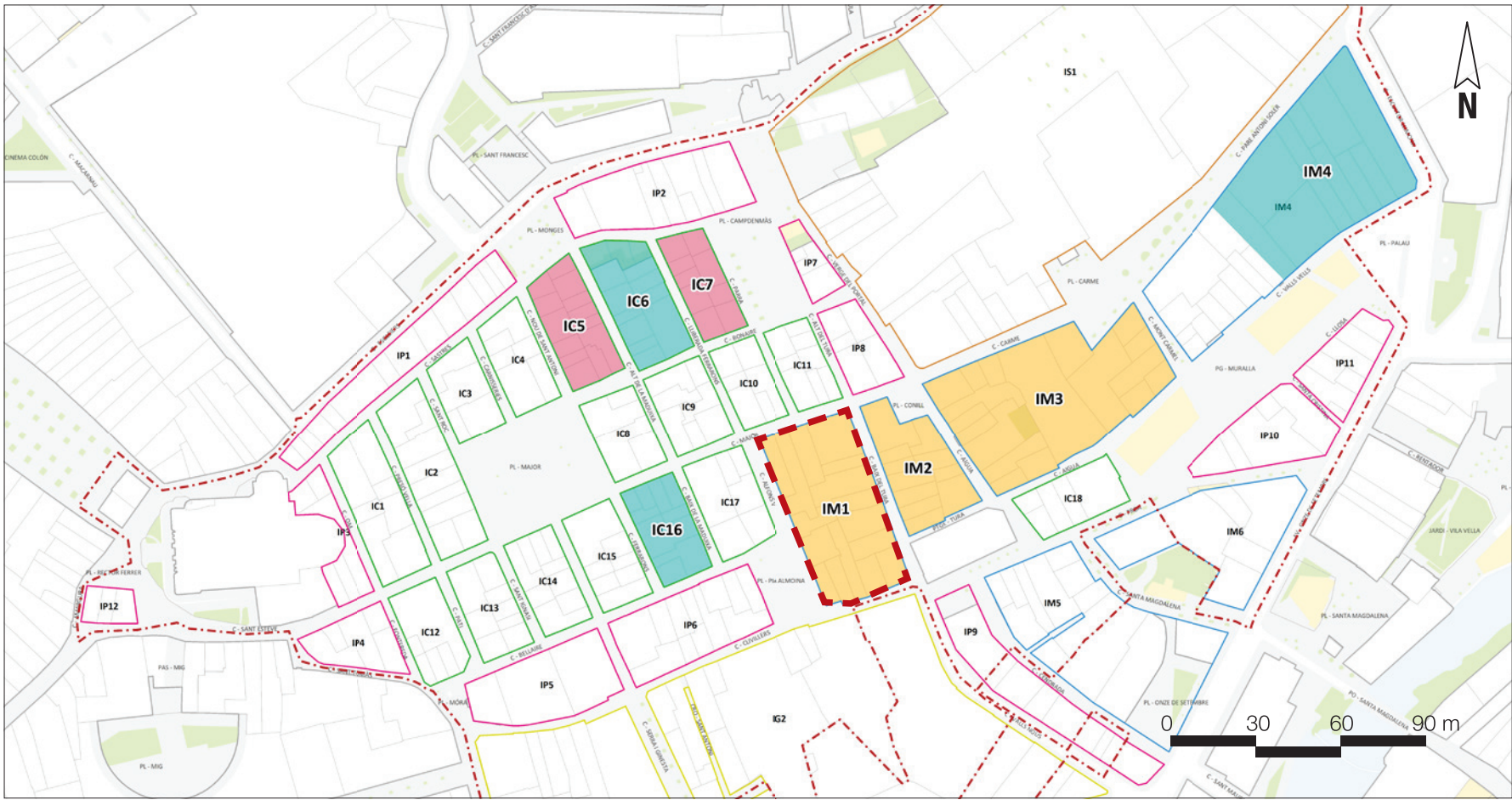
IM1 N



IM1 S

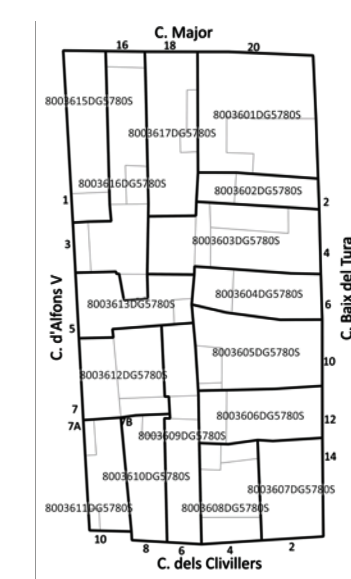


IM1 E

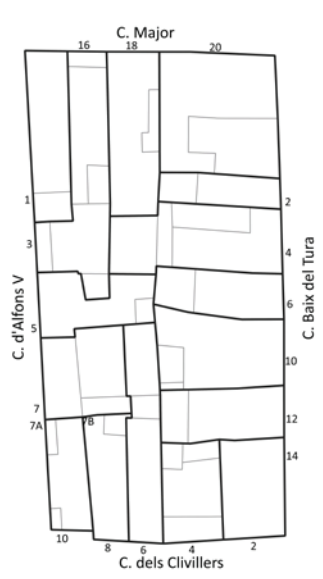


PLA D'ETAPES

ESTRUCTURA PARCEL·LÀRIA I CADASTRE



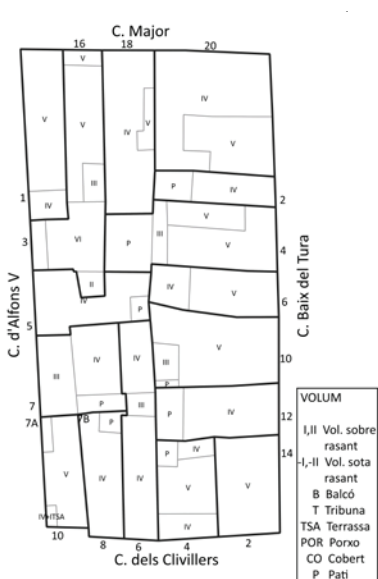
SUPERFÍCIES DE LES PARCEL·LES



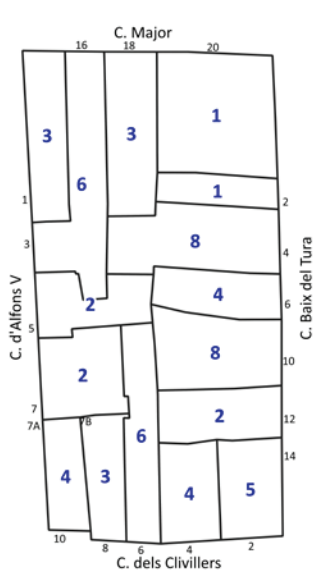
EDIFICIS SENSE ASCENSORS



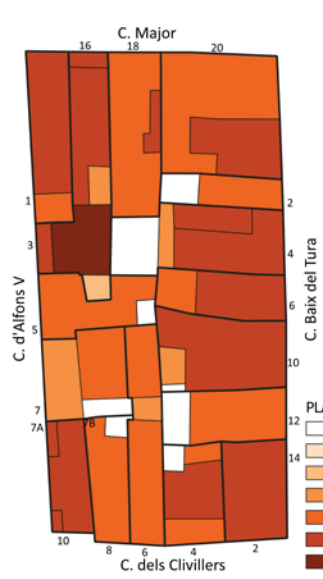
VOLUMS



NOMBRE DE DOMICILIS



NOMBRE DE PLANTES



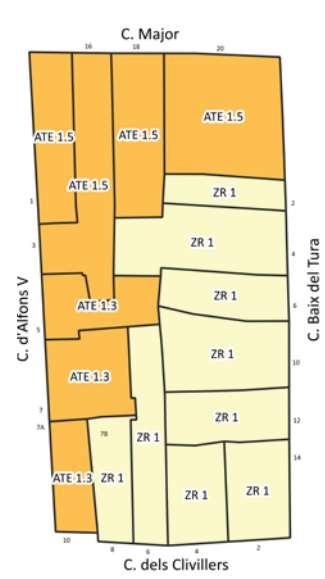
LOCALS



ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS EDIFICIS



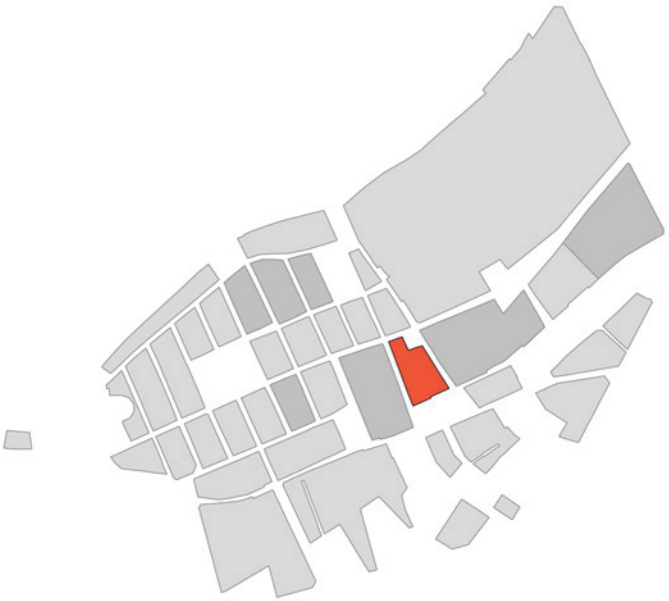
CLAU DE PLA ESPECIAL D'USOS I ACTIVITATS N.A.



5.5. Fitxa resum ARE IM2

IM2

Referència cadastral d'illa: 80035
Superfície del sòl: 1043 m2
Nombre d'habitants: 51
Nombre de domicilis existents: 36
Nombre de domicilis estimats després de la rehabilitació: 36



LOCALITZACIÓ

IM2 O

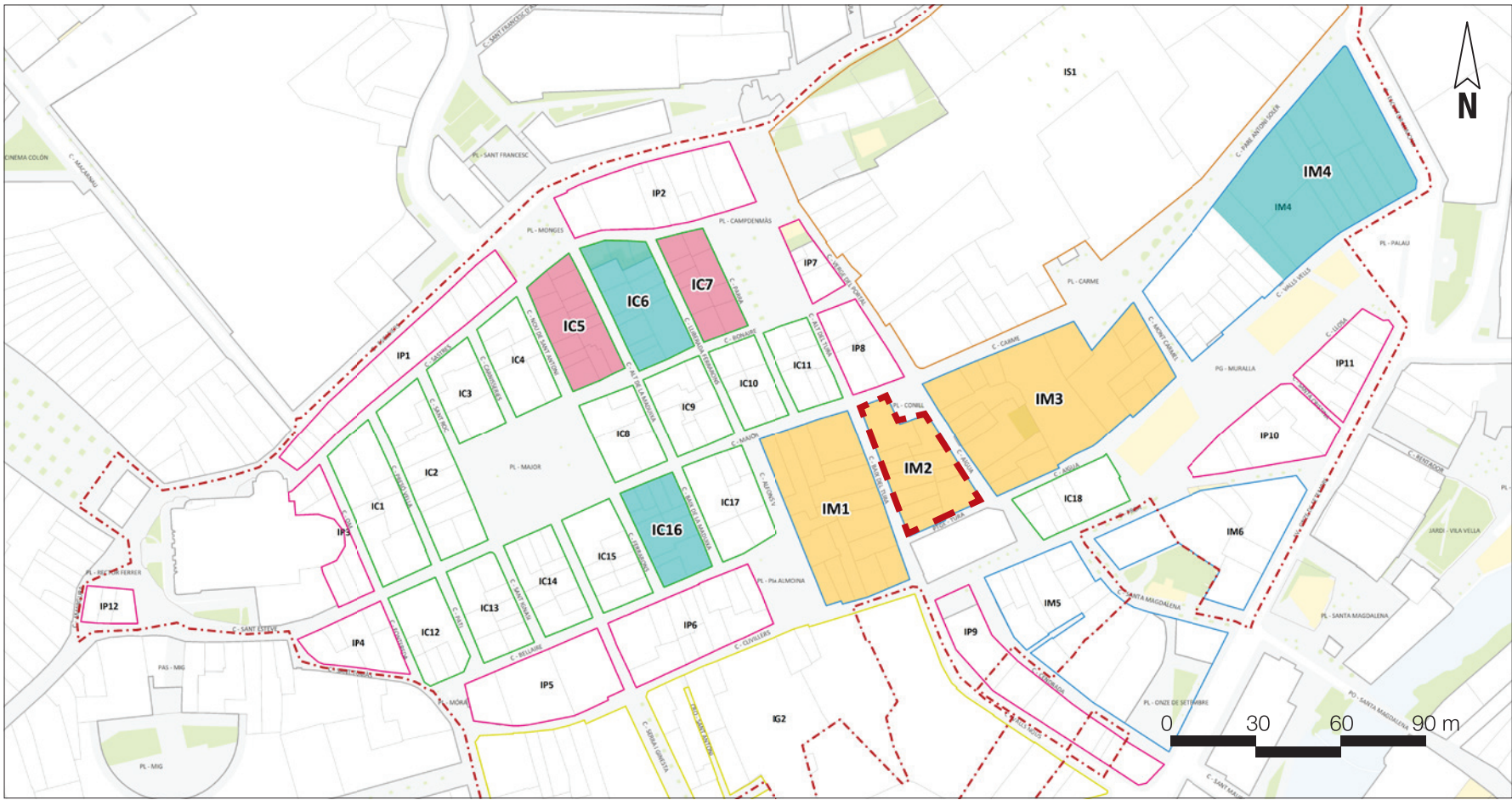


IM2 S

IM2 N



IM2 E

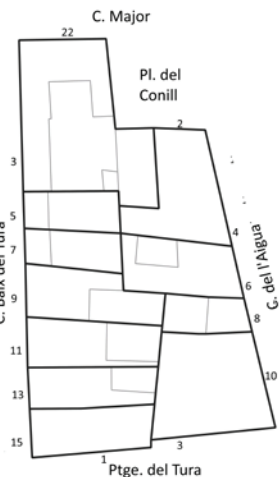


PLA D'ETAPES

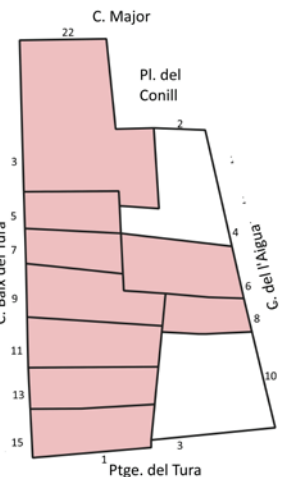
ESTRUCTURA PARCEL·LÀRIA I CADASTRE



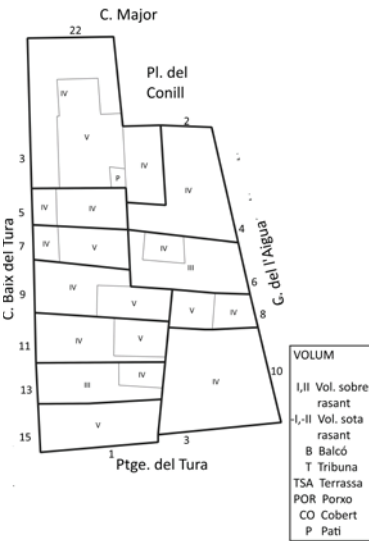
SUPERFÍCIES DE LES PARCEL·LES



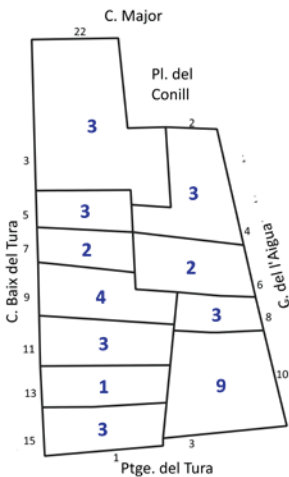
EDIFICIS SENSE ASCENSORS



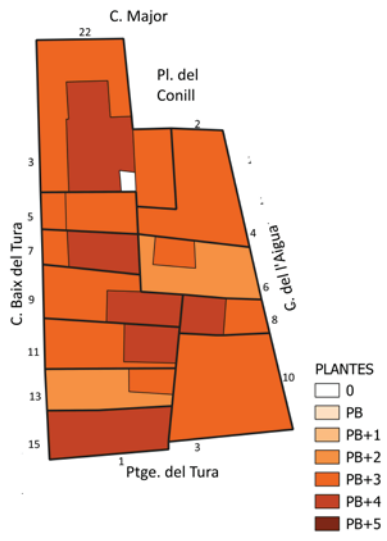
VOLUMS



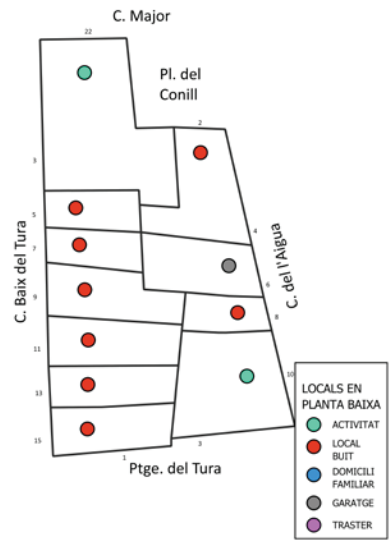
NOMBRE DE DOMICILIS



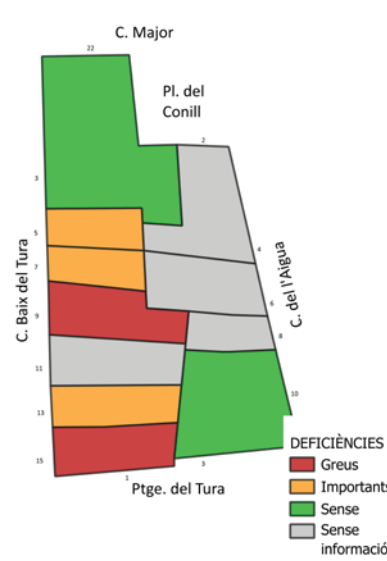
NOMBRE DE PLANTES



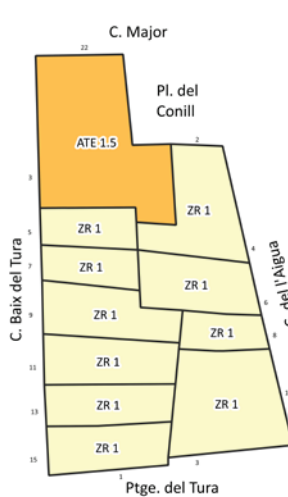
LOCALS



ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS EDIFICIS



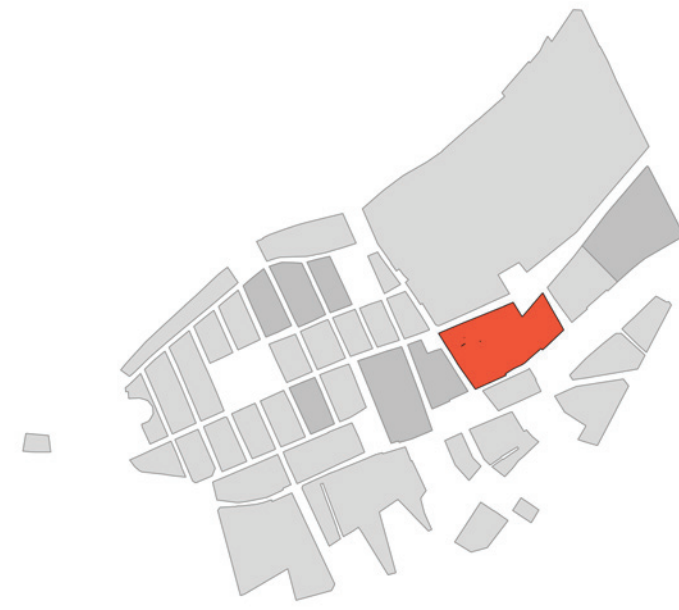
CLAU DE PLA ESPECIAL D'USOS I ACTIVITATS N.A.



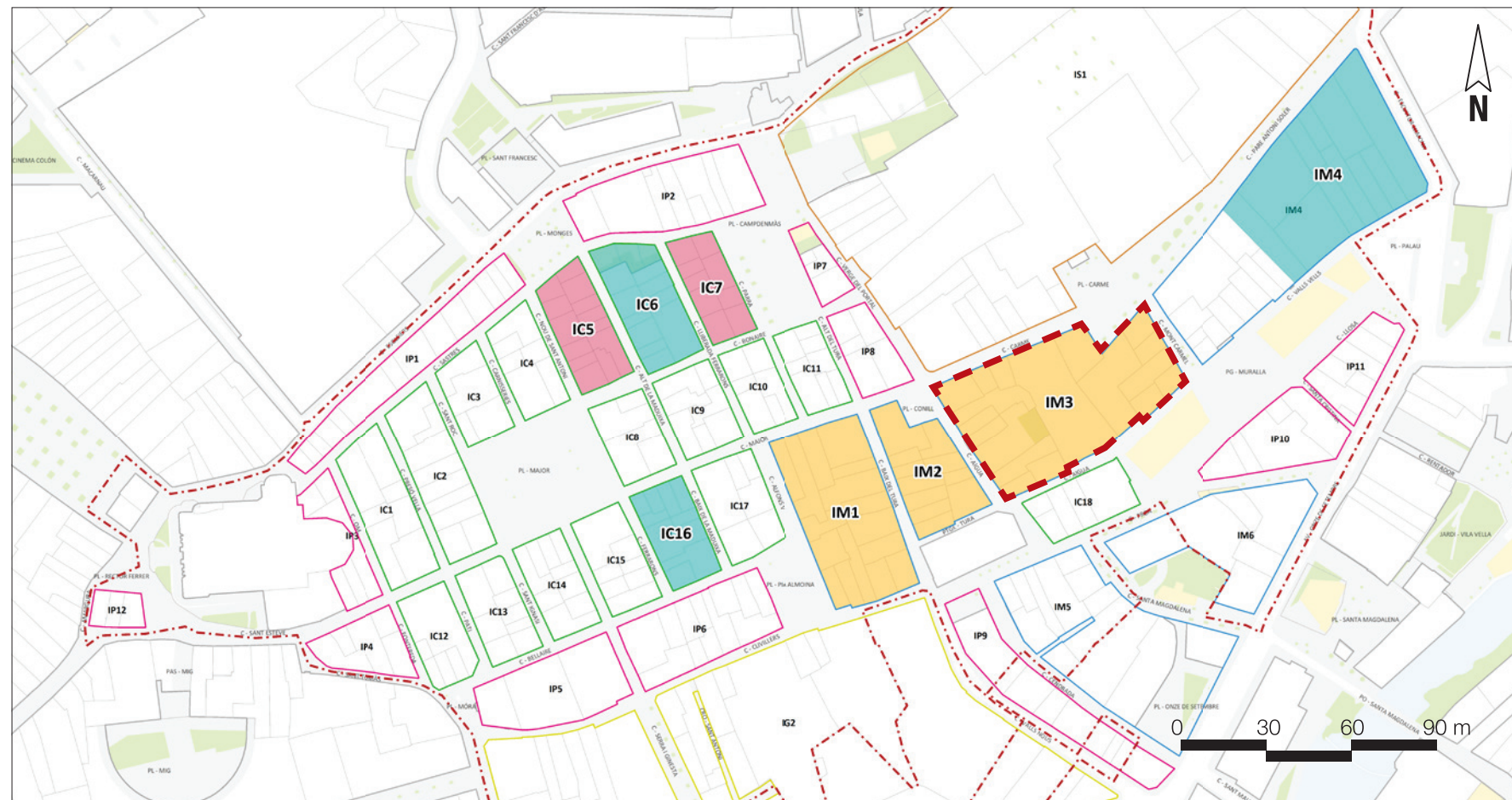
5.6. Fitxa resum ARE IM3

IM3

Referència cadastral d'illa: 81034
Superfície del sòl: 3145 m²
Nombre d'habitants: 177
Nombre de domicilis existents: 74
Nombre de domicilis estimats després de la rehabilitació: 74

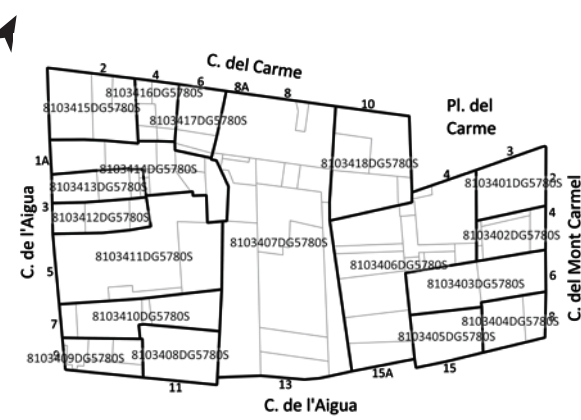


LOCALITZACIÓ

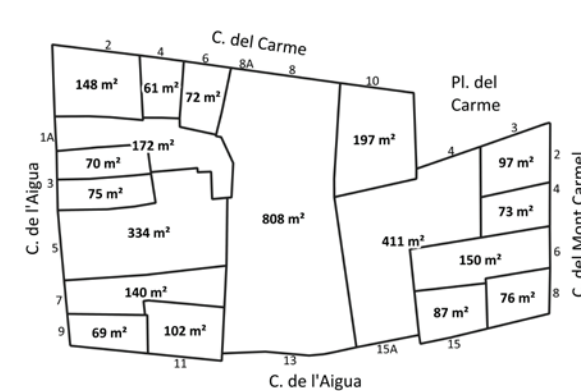


PLA D'ETAPES

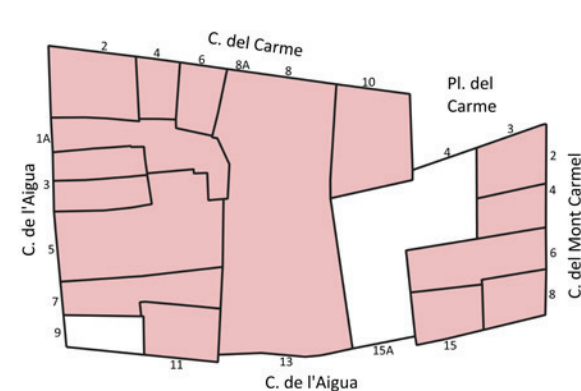
ESTRUCTURA PARCEL·LÀRIA I CADASTRE



SUPERFÍCIES DE LES PARCEL·LES



EDIFICIS SENSE ASCENSORS



IM3 O



IM3 N

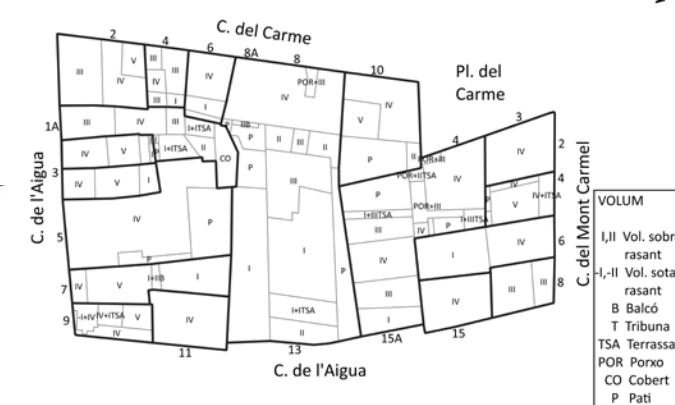


IM3 S

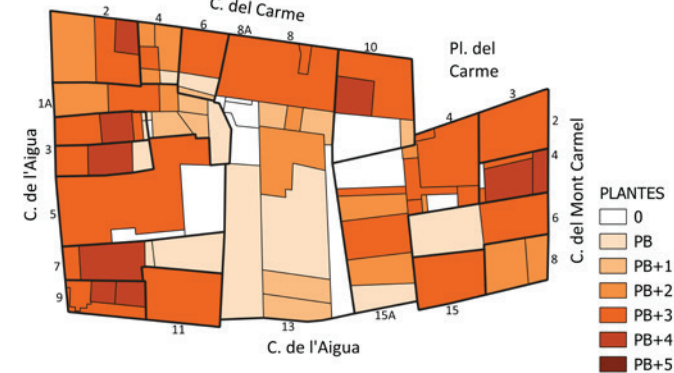


IM3 E

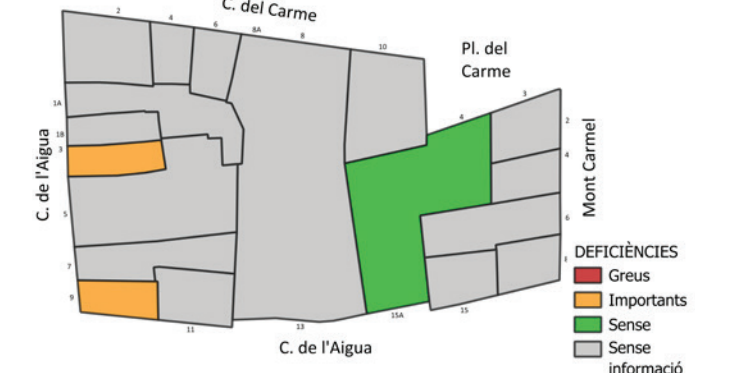
VOLUMS



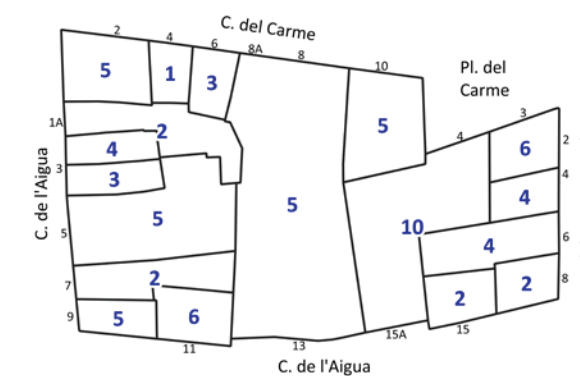
NOMBRE DE PLANTES



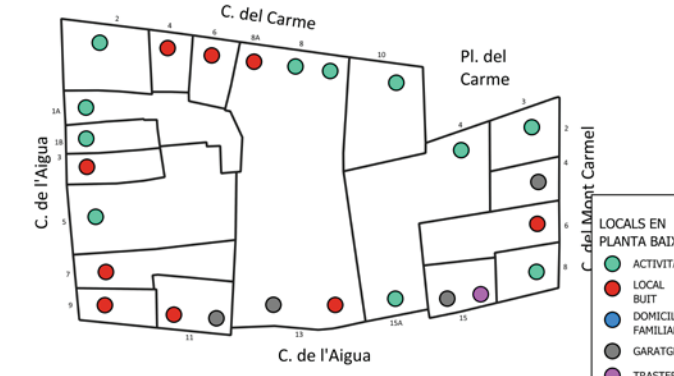
ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS EDIFICIS



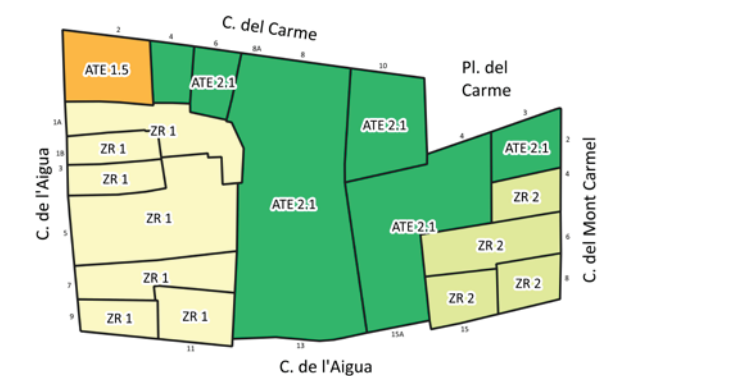
NOMBRE DE DOMICILIS



LOCALS



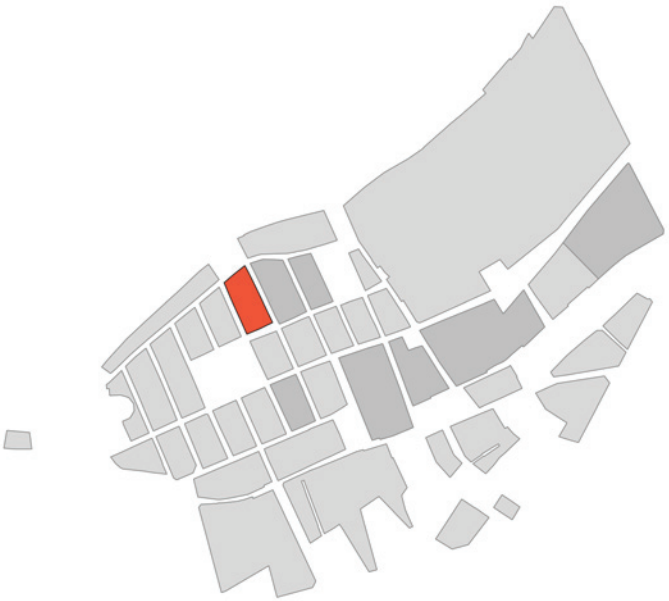
CLAU DE PLA ESPECIAL D'USOS I ACTIVITATS N.A.



5.7. Fitxa resum ARE IC5

IC5

Referència cadastral d'illa: 79047
Superfície del sòl: 842 m2
Nombre d'habitants: 87
Nombre de domicilis existents: 44
Nombre de domicilis estimats després de la rehabilitació: 50



LOCALITZACIÓ

IC5 O

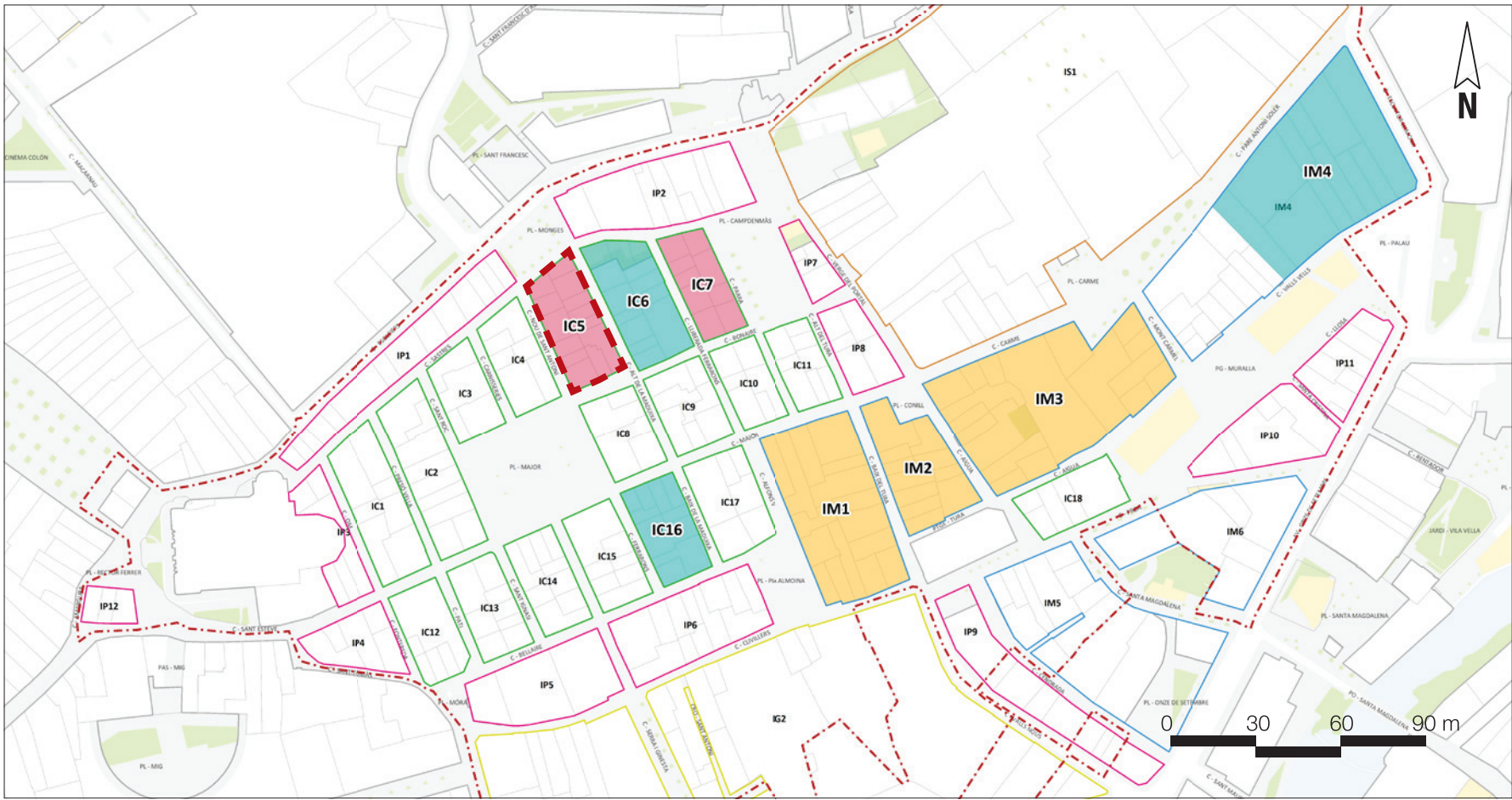


IC5 S

IC5 N

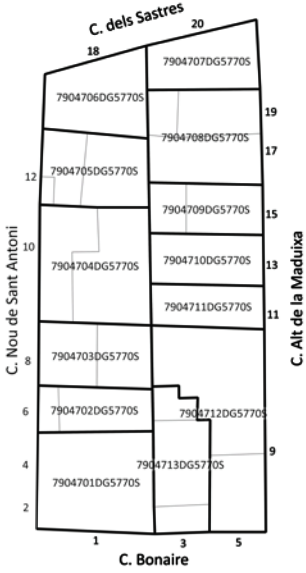


IC5 E

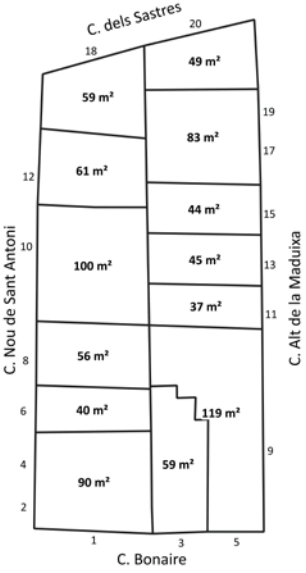


PLA D'ETAPES

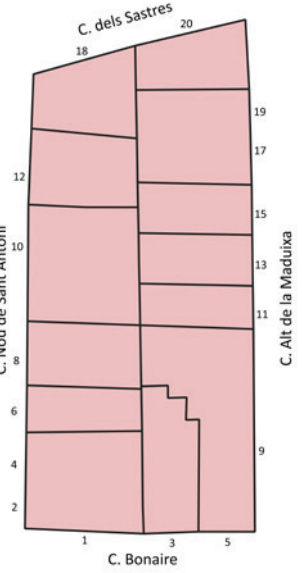
ESTRUCTURA PARCEL·LÀRIA I CADASTRE



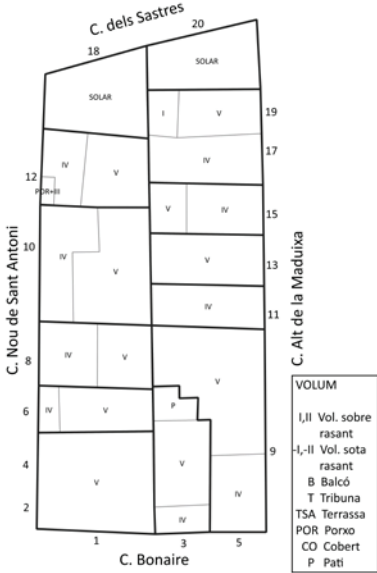
SUPERFÍCIES DE LES PARCEL·LES



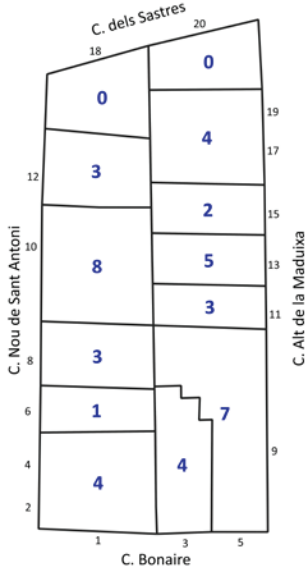
EDIFICIS SENSE ASCENSORS



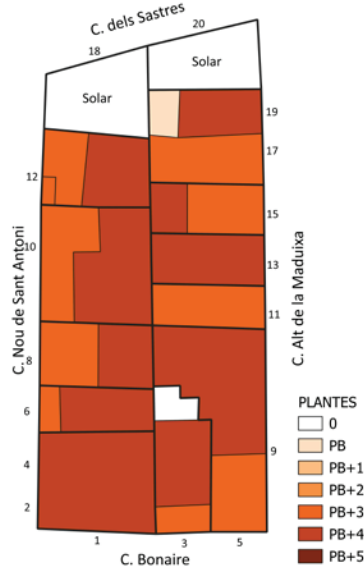
VOLUMS



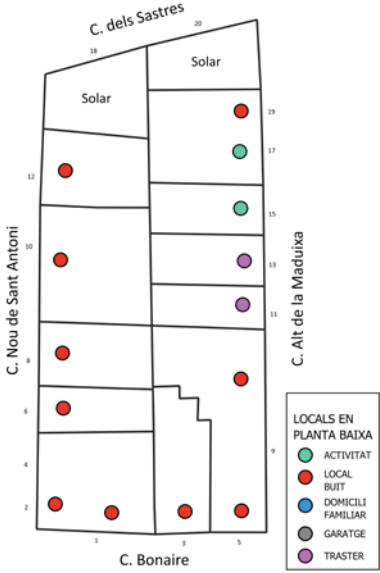
NOMBRE DE DOMICILIS



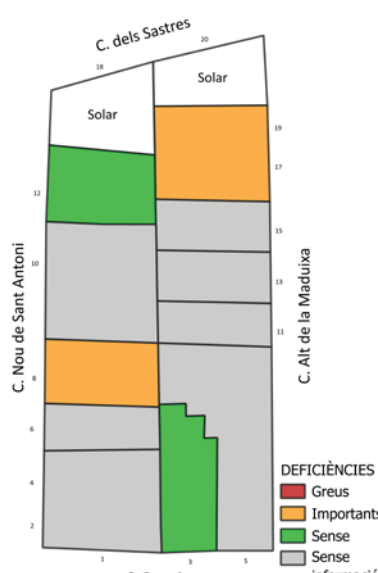
NOMBRE DE PLANTES



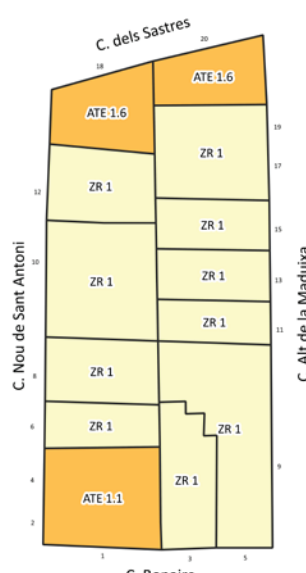
LOCALS



ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS EDIFICIS



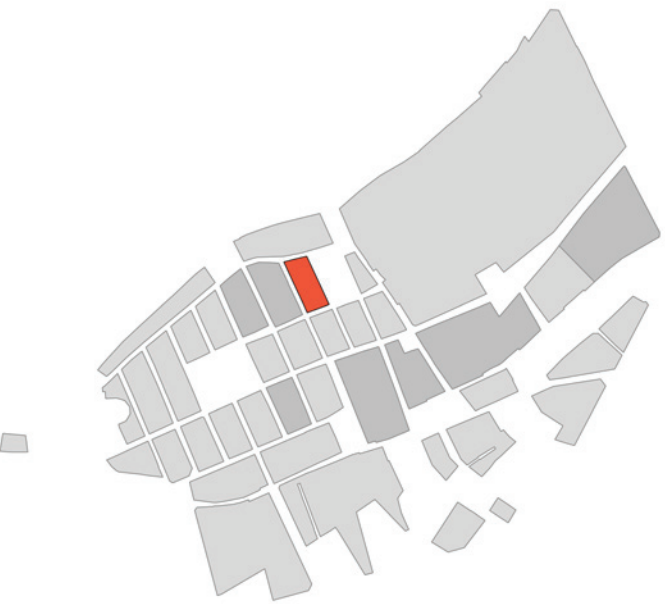
CLAU DE PLA ESPECIAL D'USOS I ACTIVITATS N.A.



5.8. Fitxa resum ARE IC7

IC7

Referència cadastral d'illa: 80042
Superfície del sòl: 646 m2
Nombre d'habitants: 53
Nombre de domicilis existents: 23
Nombre de domicilis estimats després de la rehabilitació: 33



LOCALITZACIÓ

IC7 O

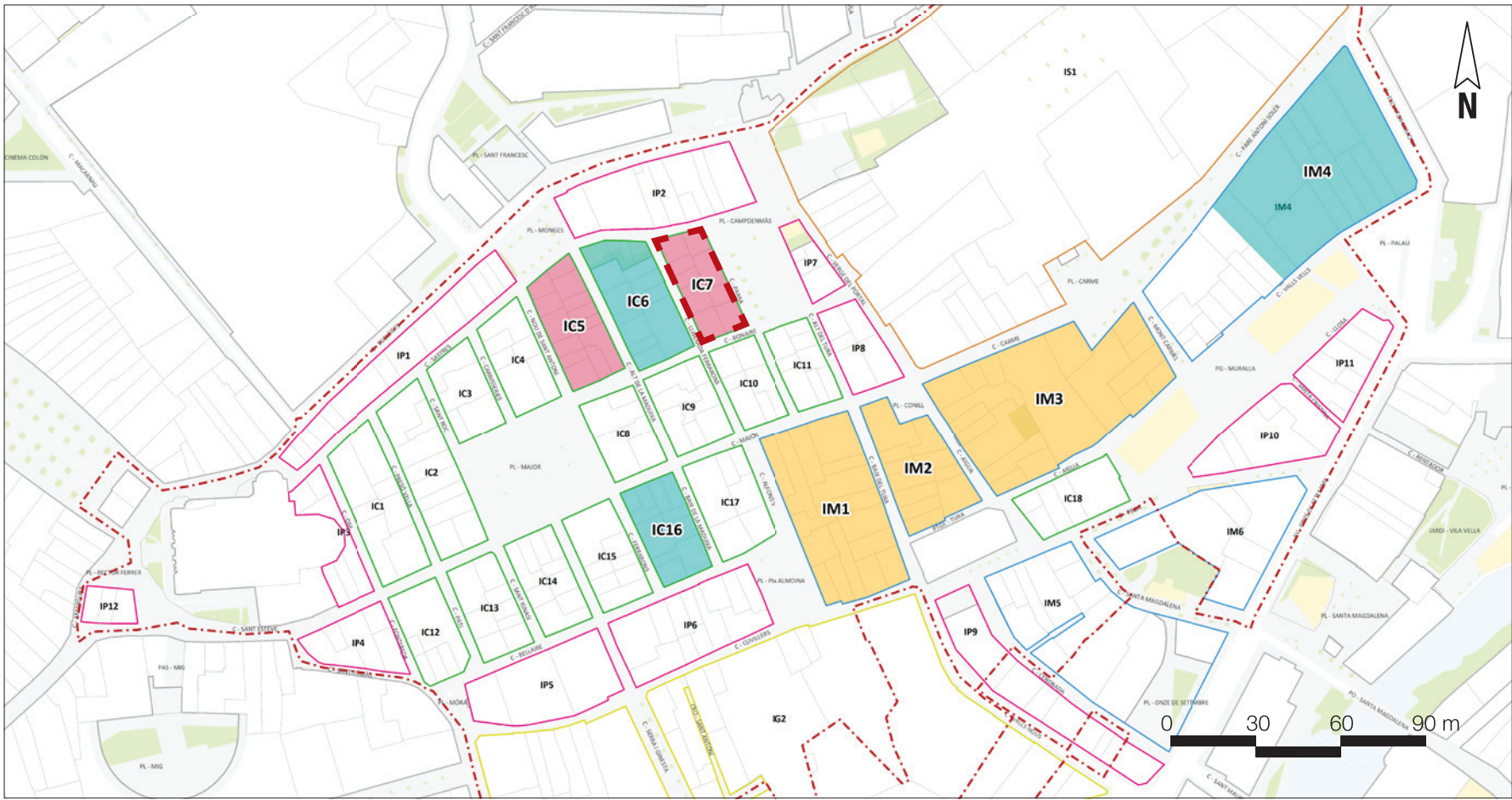


IC7 S

IC7 N



IC7 E

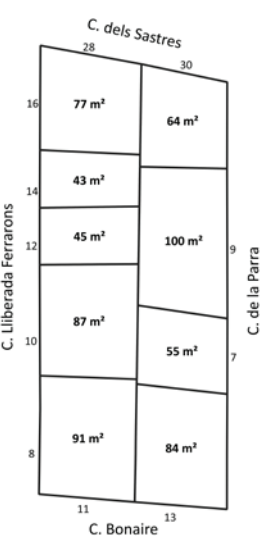


PLA D'ETAPES

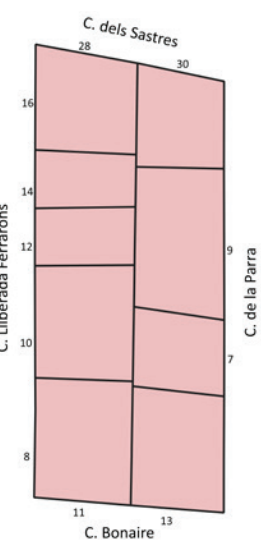
ESTRUCTURA PARCEL·LÀRIA I CADASTRE



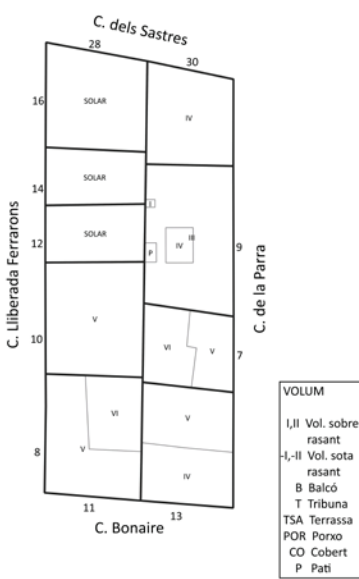
SUPERFÍCIES DE LES PARCEL·LES



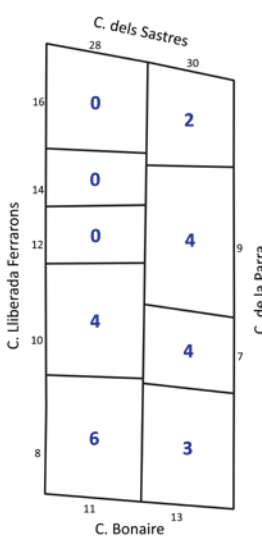
EDIFICIS SENSE ASCENSORS



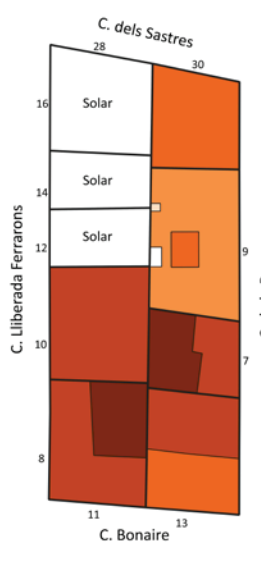
VOLUMS



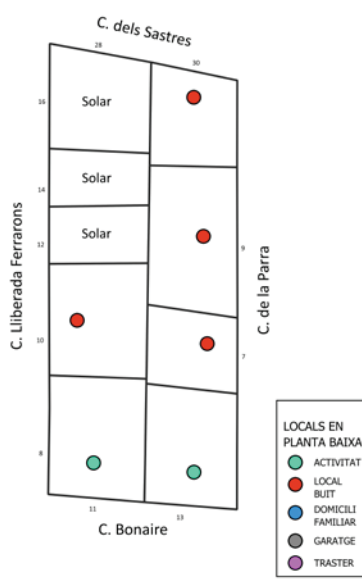
NOMBRE DE DOMICILIS



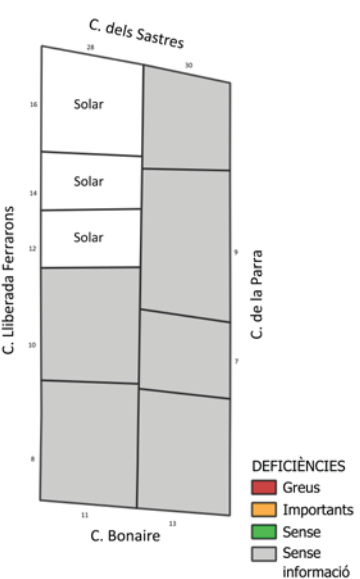
NOMBRE DE PLANTES



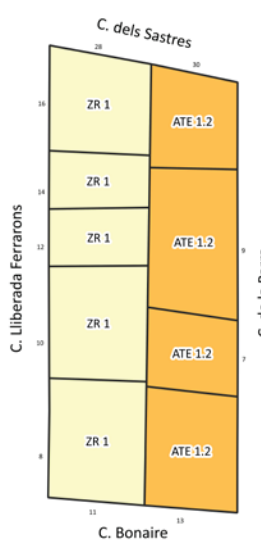
LOCALS



ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS EDIFICIS



CLAU DE PLA ESPECIAL D'USOS I ACTIVITATS N.A.



6

ANNEXOS

Conveni de cooperació entre propietaris i administració

MODEL DE CONVENI DE COOPERACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT D'OLOT I PERSONA PROPIETÀRIA / COMUNITAT PROPIETARIS PER ALDESENVOLUPAMENT DE LES ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ EDIFICATÒRIA AL NUCLI HISTÒRIC D'OLOT

ANNEX 6

MODEL DE CONVENI DE COOPERACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT D'OLOT I PERSONA PROPIETÀRIA / COMUNITAT PROPIETARIS PER AL DESENVOLUPAMENT DE LES ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ EDIFICATÒRIA AL NUCLI HISTÒRIC D'OLOT

Olot, a ____ de ____ de 2026

REUNITS

D'una banda, el/la Sr./a. _____, regidor/a de _____ de l'Ajuntament d'Olot, que actua en nom i representació de l'esmentada Corporació, facultat/da per aquest acte en virtut de l'acord de la Comissió de Govern de data .././...

I, d'altra banda

[Sr./Sra....., major d'edat, amb DNI núm, veí/ïna de i amb domicili al carrer, núm ..,, que actua en nom i interès propis (en endavant «la propietat»)].

[Sr./Sra....., major d'edat, amb DNI núm, veí/ïna de i amb domicili al carrer, núm ..,, que actua en nom i interès propis i en nom i representació, en la seva qualitat de President/a, de la Comunitat de Propietaris i Propietàries de l'Edifici del carrer, núm. d'Olot (en endavant «la propietat»), amb núm. de CIF....., càrrec que ostenta d'acord amb l'acord de la Junta Ordinària / Extraordinària de copropietaris de datade de..... i d'acord amb les facultats atorgades per a la signatura del present conveni acordades en la mateixa Junta].

[Sr./Sra....., major d'edat, amb DNI núm, veí/ïna de i amb domicili al carrer, núm ..,, que actua en nom i interès propis i en nom i representació, d'acord amb l'escriptura de nomenament de datade de....., en la seva qualitat d'Administrador/a / apoderat/da....., de la societat mercantil S.L./S.A./S.L.U....., amb domicili social al carrer, núm ..,, inscrita en el Registre Mercantil de, amb el núm....., i núm. CIF (en endavant «la propietat»)].

Manifesten els compareixents que les facultats de representació que ostenten són vigents i no els han estat revocades ni substituïdes i es reconeixen, mútua i recíprocament, capacitat legal per a atorgar el present Conveni i, tal com actuen,

ANNEX 6

EXPOSEN

Primer.- Que [el Sr./Sra. / la Comunitat de Propietaris i Propietàries de/ la societat mercantil XXXXXXXXXX, S.L. /.....] és titular dominical de [l'edifici d'habitatges situat al carrer....., núm. d'Olot / dels habitatges pis...., porta....; pis...., porta....; pis...., porta....; pis...., porta.... de l'edifici / als edificis del núm..../núm..../ num.... respectivament, del carrer /dels carrers..... respectivament] d'aquesta vila.

Segon.- Que l'Ajuntament d'Olot, dins del Programa Memòria d'intervenció integral del Nucli Antic d'Olot del Pla de barris, impulsa i posa a disposició de les persones titulars d'edificis d'habitatges, solars i construccions en el nucli històric de la ciutat, les actuacions públiques necessàries per a la rehabilitació i millora dels edificis d'habitatges per a assolir els estàndards d'eficiència energètica, accessibilitat, solidesa, seguretat, habitabilitat i protecció patrimonial exigits per la llei i l'ordenació urbanística, i evitar així el procés de degradació i abandonament que pateix el barri amb els riscos que comporta per a la cohesió social i la dignitat habitacional.

Ahora, simultàniament a la regeneració i revalorització del Nucli Antic, s'han de garantir els drets de les persones ocupants legals, evitar que es produeixin situacions d'utilització anòmla dels habitatges i, en general, garantir els drets de reallotjament, retorn i d'accés a un habitatge digne i en condicions no especulatives. L'objectiu de la rehabilitació i regeneració dels edificis del Nucli Antic impulsat per l'Ajuntament es conjumina doncs amb actuacions globals al barri per a afavorir la seva dinamització econòmica i comercial, d'activitats socials i culturals, i garantir la cohesió i integració socials.

Tercer.- Que a aquests efectes, l'Ajuntament d'Olot impulsa dins del nucli històric la creació de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació (ACR) per a promoure la rehabilitació d'immobles en zones especialment degradades i per a evitar processos que puguin comportar riscos per a la cohesió social.

Quart.- Que, per tal de facilitar l'actuació i per a l'eficàcia de la gestió i l'execució de les obres de rehabilitació, dins de les ACR es delimitaran actuacions de rehabilitació edificatòria (ARE) que podran referir-se a edificis aïlladament o un conjunt (illa) d'edificis i terrenys. Les ARE tenen per objecte executar obres d'intervenció sobre edificis existents, les seves instal·lacions i espais comuns per conservar-los, rehabilitar-los, en les condicions exigides per les lleis perquè serveixin al seu destí, per obtenir millores d'interès general o per millorar la qualitat i la sostenibilitat del medi urbà.

Aquestes actuacions públiques de la creació de les ACR i les ARE estan previstes i regulades en la Llei 18/2007, de 26 de desembre, del dret a l'habitatge (arts.36 i sgs.), i el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (Disposició addicional cinquena), en el marc del deure legal de conservació i rehabilitació de les propietats.

Cinquè.- Que malgrat la iniciativa de l'impuls i posada a disposició de les persones propietàries de les referides actuacions públiques per a la rehabilitació i regeneració edificatòria del nucli històric d'Olot parteixi des de les Administracions públiques, és voluntat de l'Ajuntament establir un procés de cooperació entre aquesta Administració i les persones propietàries, amb informació, diàleg i col·laboració permanents, així com a presa de decisions consensuades i evitar l'adopció de mesures forçoses

ANNEX 6

d'intervenció administrativa dirigides al compliment del deure legal de les persones propietàries de conservació i rehabilitació dels seus immobles.

A aquests efectes, en la delimitació de cada illa d'edificis a rehabilitar, s'estableix una unitat bàsica de cooperació entre l'Ajuntament i persones propietàries. Amb aquesta figura es pot concretar el destí i obtenir els ajuts públics necessaris per al finançament de les obres i establir les mesures d'intervenció administrativa dirigides al compliment del deure de conservació i rehabilitació per la via de l'acord entre Ajuntament i persones propietàries.

Sisè.- Que en el marc dels objectius esmentats i per tal de facilitar la cooperació en el desenvolupament de les ARE, el diagnòstic dels edificis, pel que fa a deficiències estructurals, necessitats per a assolir l'eficiència energètica i l'accessibilitat, el diagnòstic de l'estat dels habitatges, el règim de tinença i ocupació als efectes de la gestió equidistributiva i per a gestionar els drets dels ocupants legals, i la rehabilitació conseqüent dels edificis, es requereix el consentiment de la propietat a fi de que l'equip tècnic contractat per l'Ajuntament pugui accedir a l'edifici i a les entitats privatives.

Així mateix per a l'estudi diagnòstic resulta necessari que la propietat faciliti a l'equip tècnic contractat per l'Ajuntament la informació i còpia de la documentació necessària que disposi la propietat per a l'execució de les ARE.

Setè.- És per això que, considerant l'aquí exposat, amb la finalitat d'harmonitzar els interessos públics i privats per tal de dur a terme l'actuació de rehabilitació de [l'edifici núm. ____ del carrer____ / l'edifici núm. ____ del carrer____ on es situen els habitatges del pis ____, porta ____; pis____, porta____; propietat de _____], i per tal de garantir la consecució de les pretensions de totes dues parts, deixant constància dels compromisos que se'n deriven en ordre al seu efectiu i recíproc compliment, i ateses les facultats que a la propietat li atorga l'article 9 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, per a participar en l'execució de les actuacions de transformació sobre el medi urbà, les parts procedeixen a formalitzar el present conveni, que es subjecta als següents

PACTES

PRIMER.- L'Ajuntament d'Olot, a través del programa esmentat, realitza al seu càrrec, amb la contractació de l'equip tècnic i gestor corresponent, els estudis diagnòstics necessaris als efectes de poder desenvolupar l'ARE, l'aprovació dels instruments urbanístics que corresponguin i el programa de rehabilitació resultant, posant a disposició de la propietat la direcció tècnica de l'obra, i l'assessorament tècnic, jurídic i administratiu que precisi per a portar a terme les obres de rehabilitació i la gestió de les despeses.

SEGON.- La propietat permetrà, a aquests efectes, l'entrada a l'immoble i autoritza expressament la realització de les prospeccions, sondejos, fotografies i cales tant en els elements comuns i estructurals de l'edifici com en les entitats privatives desocupades.

La propietat acordarà amb l'equip tècnic contractat un calendari de visites d'inspecció per a fer les prospeccions necessàries i comprovar l'estat de l'edifici.

ANNEX 6

TERCER.- En el supòsit en el que els habitatges estiguin ocupats, a l'empara de l'article 30 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i d'acord amb la regulació aplicable en matèria d'arrendaments urbans, les persones arrendatàries hauran d'informar a la propietat sobre l'estat de l'habitatge i la forma d'utilització i de manteniment, als sols efectes dels quals facilitaràn a la propietat a través de l'equip tècnic contractat la verificació directa de l'estat de l'habitatge.

La propietat acordarà amb les persones arrendatàries un calendari de visites d'inspecció de l'equip tècnic contractat per a fer les prospeccions necessàries i comprovar l'estat de l'habitatge. El programa de visites s'ha d'adaptar a les necessitats de l'arrendatari o arrendatària i ha de mantenir l'equilibri entre el respecte degut a la seva intimitat i les necessitats d'informació de l'equip tècnic contractat.

QUART.- La propietat facilitarà a l'equip tècnic i gestor contractat còpia de la documentació, informació addicional que disposi i col·laboració en la gestió dels expedients o qualsevol altre tràmit que sigui necessari per a l'elaboració de l'informe final sobre l'estat de l'edifici i dels habitatges.

CINQUÈ.- En el supòsit que la propietat tingui la intenció de traspasar el domini del bé immoble, objecte de l'actuació de rehabilitació edificatòria, ho ha de comunicar formalment per escrit a l'Ajuntament d'Olot amb 15 dies d'antelació a la data del negoci jurídic de disposició del bé.

Realitzada la transmissió de l'immoble a un tercer, aquest es subrogarà en tots els drets i obligacions de la propietat transmetent continguts en el present conveni, de manera que el nou adquirent quedarà vinculat pels presents pactes, atès que es circumscriuen a l'immoble objecte de l'ARE. Serà responsabilitat de la propietat transmetent informar fefaentment aquest conveni al tercer adquirent així com comunicar el canvi de titularitat a l'Ajuntament d'Olot a aquests efectes.

SISÈ.- El present conveni de cooperació per a facilitar les tasques d'inspecció tècnica preliminar per a l'elaboració dels projectes bàsic i executiu necessaris per a les obres de rehabilitació, permet alhora aportar les dades necessàries per a la constitució de cada ARE en una comunitat de bens a efectes de gestió de l'operació de rehabilitació, l'aprovació dels projectes d'equidistribució i constituir-se, per tant, com a base del conveni de rehabilitació o col·laboració, previst en els articles 37.f) i 39 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge, que subscriuguin en endavant per a cada ARE la propietat i l'Ajuntament d'Olot.

SETÈ.- En compliment del que disposa la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre sobre Protecció de Dades Personals i Garantia dels Drets Digitals, la propietat resta informada amb la signatura del present conveni de que les dades de caràcter personal que en resultin de les tasques d'inspecció de l'equip tècnic contractat per l'Ajuntament d'Olot es troben sotmeses a tractament informàtic i protegides a l'empara de la referida norma i que seran gestionades amb la finalitat exclusiva de l'elaboració de l'informe final de diagnòstic per al desenvolupament de les ARE amb l'objectiu d'entomar les corresponents obres de rehabilitació.

Sobre les referides dades els titulars poden exercir directament i en qualsevol moment els seus drets d'accés, rectificació, oposició al tractament de les dades i la seva cancel·lació que li reconeix la normativa de protecció de les dades personals, dirigint-se per escrit a l'Ajuntament d'Olot.

ANNEX 6

I per a que així consti, i en prova de conformitat, ambdues parts signen aquest document per duplicat exemplar en el lloc i data assenyalats en l'encapçalament.

President de la Comunitat de propietaris de _____ / Sr./Sra. _____ /

President/Administrador de XXXXXXXX, S.L.

Regidor de l'Ajuntament d'Olot

7 ANNEXOS

Avaluació econòmica

AVALUACIÓ ECONÒMICA

INFORME DE SEGUIMENT DEL CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE LA UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA I L'AJUNTAMENT D'OLOT EN EL MARC DE L'ESTRATÈGIA DE REGENERACIÓ URBANA DEL NUCLI ANTIC

Emès per **Blanca Arellano Ramos** i **Josep Roca Cladera**,
del **Centre de Política de Sòl i Valoracions de l'UPC**

7 de setembre del 2025
Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya
i l'Ajuntament d'Olot



INFORME DE SEGUIMENT DEL CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE LA UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA I L'AJUNTAMENT D'OLOT EN EL MARC DE L'ESTRATÈGIA DE REGENERACIÓ URBANA DEL NUCLI ANTIC



Centre de Política de Sòl i Valoracions

Blanca Arellano Ramos
Josep Roca Cladera

7 de setembre del 2025
Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



El 23 de gener del 2024 es va arribar a un acord unànim de tots els partits polítics del plenari municipal de l'Ajuntament d'Olot respecte de la proposta metodològica presentada per l'arquitecta Itziar González per al desplegament, la direcció i la coordinació de la intervenció integral d'Arquitectura Social al Nucli Antic. La regeneració del Nucli Antic de la vila es presenta, doncs, com un dels objectius fonamentals de la política municipal d'Olot.

En aquest context, la regeneració del Nucli Antic requereix un marc objectiu de gestió i valoració urbana del parc edificat i dels solars per poder definir la viabilitat econòmica, social i mediambiental de la seva transformació. Per aquest motiu, donada l'expertesa i el reconeixement que té el centre universitari de recerca de la UPC, Centre de Política de Sòl i Valoracions (CER-CPSV), l'Ajuntament d'Olot ha considerat adequat incorporar la col·laboració de la UPC en l'acompanyament de la primera fase de l'estratègia de regeneració del Nucli Antic. Per aquest motiu, el 5 de maig del 2025 es va signar un conveni de col·laboració entre l'Ajuntament d'Olot i la Universitat Politècnica de Catalunya que té per objecte emmarcar i coordinar l'actuació de l'Ajuntament d'Olot i de la UPC en assessorament, intercanvis d'informació i realitzacions, en els camps de la investigació, la tecnologia i la formació, encaminada a la regeneració del Nucli Antic de la ciutat.

Des de l'Ajuntament d'Olot es preveu declarar una àrea de rehabilitació i conservació (ARC) en l'àmbit del Nucli Antic i la delimitació d'un conjunt d'illes com a àrees de rehabilitació edificatòria (ARE). En aquest context, el CPSV ha de fer una valoració per a cada una de les tipologies d'illes delimitades (illes centrals, illes perimetrals, illes mitjanes, illes grans i illa del Carme) per tal de fixar l'escenari de preus actual i el de futur un cop feta la transformació que impulsa l'Ajuntament amb la participació de les propietats. En el conveni també es preveu que el CPSV pugui elaborar informes de valoració complementària al que hagin fet les parts implicades (Ajuntament i privats) en les expropiacions o compres que es preveu fer al Nucli Antic.

El desenvolupament del conveni preveu que es realitzin les següents fases:

- Primera fase. Aquesta fase comportarà, en el termini de quinze dies des de la data de signatura del conveni, la redacció i elaboració per part de la UPC del pla de treball relatiu al desplegament de la col·laboració prevista en el conveni.
- Segona fase 15/07/2025. Aquesta fase comportarà redactar i elaborar un primer esborrany de la valoració actual per a cada una de les tipologies d'illes delimitades per part de la UPC. Posteriorment, i en funció de l'endarreriment en la disposició de les dades necessàries per fer l'informe, la comissió de seguiment del conveni va acordar l'entrega d'aquest informe al llarg dels mesos d'agost i setembre.
- Tercera fase 15/12/2025. Aquesta fase implicarà la presentació de la memòria tècnica de la valoració per a cada una de les tipologies d'illes delimitades (illes centrals, illes perimetrals, illes mitjanes, illes grans i illa del Carme) per tal de fixar l'escenari de preus actual i el de futur.

El conveni preveu, també, que per part de l'Ajuntament s'ha de facilitar l'accés a les dades cadastrals, de transaccions reals de les compravendes, informes socials i d'estat dels edificis a través del Sistema d'Informació Territorial i la coordinació de les àrees implicades per part de la comissionada pel Nucli Antic. La major part d'aquestes accions ja s'han realitzat, encara que queden pendents algunes bases de dades, que més endavant es concreten.

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



En aquest context, i com a materialització de la fase segona del conveni entre la UPC i l'Ajuntament d'Olot, es presenta aquest informe, el qual desenvolupa les accions realitzades fins al present.

Cal indicar que en aquesta segona fase s'incorporen determinades tasques no previstes en el moment de la redacció del conveni però necessàries per tramitar la proposta a realitzar el present mes de setembre per a sol·licitar finançament públic en el marc del Pla de Barris que impulsa la Generalitat de Catalunya. En aquest sentit, conformen l'informe intermedi de seguiment del conveni:

1. Informes sobre determinades valoracions anteriorment realitzades per encàrrec de l'Ajuntament d'Olot. Aquests informes, enviats per correu electrònic, són els que segueixen a continuació:

- Informe sobre la valoració del Palau de Vallgornera (enviat per correu electrònic el 28 d'agost).
- Informe sobre la valoració de Clivillers núm. 7 (enviat per correu electrònic el 29 d'agost).
- Informe sobre la valoració de Carmelites (enviat per correu electrònic el 30 d'agost).

2. Descripció de l'àmbit d'intervenció i descripció de les bases d'informació.

3. Anàlisi del mercat immobiliari d'Olot.

4. Anàlisi del mercat immobiliari del Nucli Antic.

5. Anàlisi prospectiva del valor potencial del Nucli Antic.

6. Valor de tres illes tipus del Nucli Antic.

7. A les tasques anteriors s'hi ha afegit, en funció dels requeriments de la proposta del Pla de Barris, la valoració de determinats immobles que l'Ajuntament té intenció d'adquirir:

- REF: 8204201DG5780S0001AT. CAN FÀBREGA Pare Antoni Soler 20/ C. Escultor Llimona 2. Immobile d'ús industrial que passaria a ser residencial i formaria part d'un ARE. POUM: SUC. Clau 6.2. que permet ús residencial. 2.040 m².
- REF : 7905109DG5770N0001GH. FÀBRICA FILLS DE PERE RAMON. Sant Francesc d'Assís 10. Immobile d'ús industrial que passaria a ser equipament municipal. 1.046 m².
- REF: 8305201DG5780N0001IB. MAGATZEM DE LA FINCA INDIVISA DE BASSOLS. Aquesta finca té un edifici rehabilitat, un aparcament i un edifici sense rehabilitar que feia de magatzem. Està inclòs en un PMU 1.10, per enderrocar aquest magatzem i fer passar a viari. Aquesta qualificació es pretén canviar amb una modificació de planejament. 2.024 m².
- REF: 8204209DG5780S. EDIFICI COOPERATIVA L'ARTIGA. Aquesta finca té a la

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



planta baixa i soterrani una cooperativa d'alimentació de quilòmetre zero i a la resta no hi ha res en aquest moment. Es pretén adquirir-la per fer créixer l'esmentada cooperativa com a infraestructura d'economia circular. 756 m².

- REF:8203306DG5780S0001OT. SOLAR edificable a Proa 17. Es vol adquirir per destinar-lo a zona verda.

La segona fase del conveni inclou totes aquestes tasques. L'informe relatiu a la mateixa es desenvolupa de manera seqüencial:

- Els tres informes de supervisió de valoració enviats per correu electrònic (Palau Vallgornera, Clivillers 7 i Carmelites) constitueixen la part primera, i ja estan entregats.
- La present part segona inclou, a més de la descripció de l'àmbit i de les bases de dades emprades, l'anàlisi del mercat immobiliari d'Olot i del Nucli Antic.
- La part tercera inclourà l'anàlisi prospectiva del valor immobiliari del Nucli Antic, si la regeneració projectada es porta a terme.
- La part quarta, la valoració de les tres illes escollides a tall d'exemple.
- I la part cinquena, la valoració de les cinc parcel·les objecte d'adquisició per part de l'Ajuntament.

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



1.- Avaluació de determinades taxacions realitzades per a l'Ajuntament d'Olot

S'han realitzat, de manera prèvia a l'anàlisi detallada del mercat immobiliari d'Olot i del Nucli Antic que es desenvolupa en l'epígraf 3 d'aquest document, una sèrie d'informes sobre determinades valoracions anteriorment realitzades per encàrrec de l'Ajuntament d'Olot.

Aquests informes són els següents:

- Informe sobre la valoració del Palau de Vallgornera (enviat per correu electrònic el 28 d'agost).
- Informe sobre la valoració de Clivillers núm. 7 (enviat per correu electrònic el 29 d'agost).
- Informe sobre la valoració de Carmelites (enviat per correu electrònic el 30 d'agost).

Aquests informes conformen la primera part d'aquest informe de seguiment.

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



2. - Àmbit de la intervenció i bases d'informació

2.1. - Àmbit de la intervenció

L'àmbit de la intervenció en què s'emmarca l'estratègia per regenerar el Nucli Antic d'Olot configura una tipologia d'illes (vegeu figura 1) una selecció de les quals és objecte de valoració en base al conveni entre l'Ajuntament i la universitat.



Figura 1. Estratègia d'intervenció del Nucli Antic.

La coordinació tècnica del projecte de regeneració urbana del Nucli Antic ha concretat les illes tipus objecte de valoració. Un exemple d'aquestes es presenta en la figura 2.

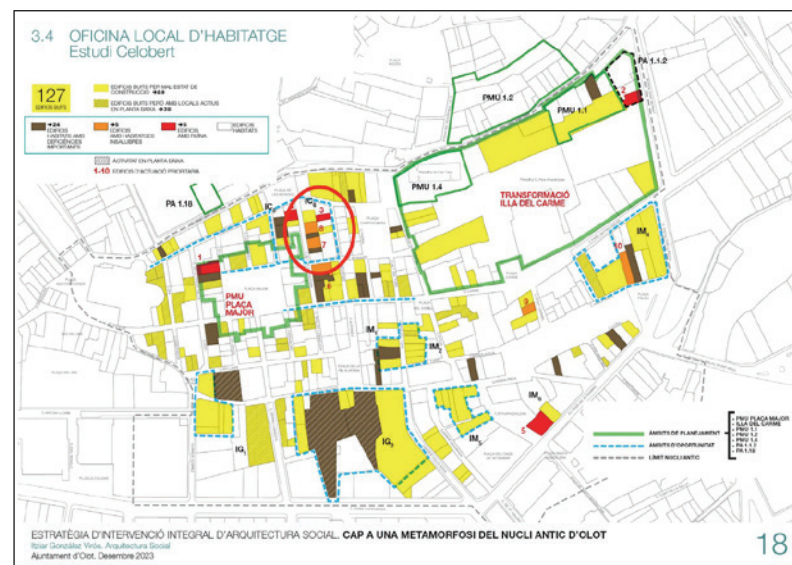


Figura 2. Exemple d'illa objecte de valoració.

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



2.2. - Bases de dades

La realització del treball implica l'obtenció d'un seguit de bases de dades, el detall de les quals es desenvolupa a continuació:

- Des de la perspectiva gràfica, s'ha desenvolupat un sistema d'informació geogràfica per realitzar el conveni, el qual comprèn, entre d'altres capes:
 - Les illes, el parcel·lari i la disposició i volumetria de l'edificació resultants de la informació cadastral (detall en figura 3). Igualment, la divisió censal de la ciutat.
 - El planejament urbanístic (figura 4).
 - La delimitació dels béns d'interès cultural (figura 5).
 - Elements fonamentals de l'espai públic (arbrat, voravies, mobiliari urbà...).
 - La cartografia 3D de l'àmbit d'estudi, la qual representa la informació cartogràfica disponible a l'Institut Geogràfic i Cadastral de Catalunya (IGCC).



Figura 3. Parcel·lari cadastral.

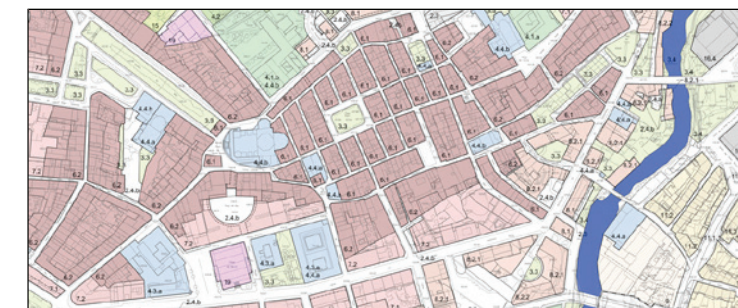


Figura 4. Planejament urbanístic.



Figura 5. Béns d'interès cultural.

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



- La BD integra¹, també, la informació relativa a les característiques sociodemogràfiques i econòmiques necessàries per realitzar les tasques del conveni, com ara:
 - Les dades demogràfiques, econòmiques, socials i immobiliàries relatives al cens i al padró d'habitants.
 - Les llicències d'edificació i activitat.
 - L'evolució dels usos urbans, amb especial atenció a la informació subministrada pel Pla Especial d'Usos i Activitats del Nucli Antic.
 - El Cadastre. La figura 6 mostra un exemple de la informació cadastral.
 - El nivell econòmic de la població, la renda mitjana de les persones, les llars, així com l'índex de desigualtat resultant de la informació de l'INE (vegeu figura 7).
 - La informació relativa a l'eficiència energètica de l'edificació.

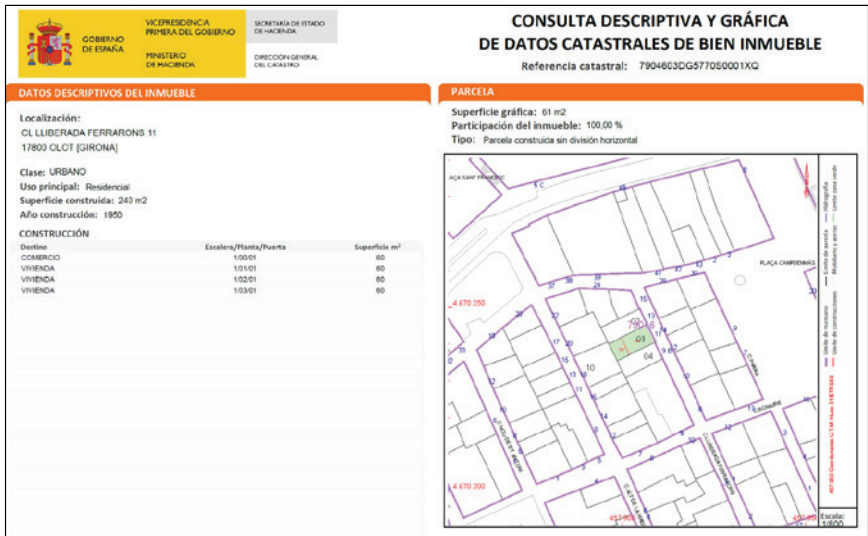


Figura 6. Exemple de fitxa cadastral.

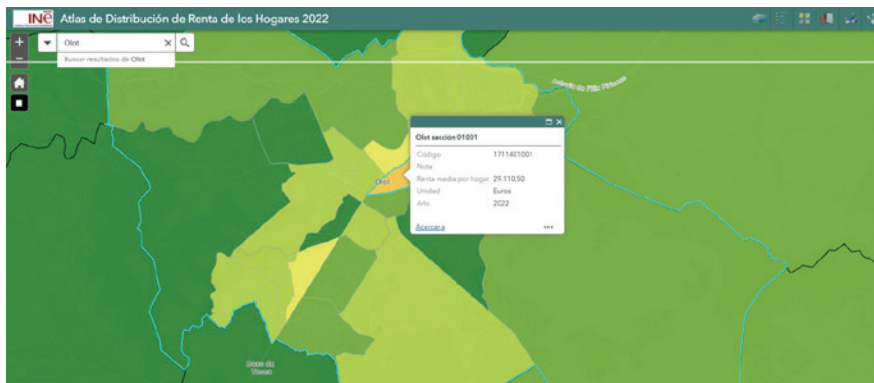


Figura 7. Renda mitjana de les llars.

¹ En color vermell, la informació que encara no està disponible. En color blau, la informació incompleta.

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



- Les dades relatives al mercat immobiliari:
 - Bases de dades dels buscadors immobiliaris relatives als preus de venda i de lloguer dels habitatges i dels locals, com ara Idealista (<https://www.idealista.com/venta-viviendas/olot-girona/mapa-google>), Fotocasa (<https://www.fotocasa.es/ca/comprar/habitatges/olot/totes-les-zones/l>) i Habitacalia (<https://www.habitacalia.com/viviendas-olot.htm>), entre d'altres.
 - La informació subministrada per les principals immobiliàries d'Olot (<https://www.api.cat/compra/habitatges/girona/olot/pisos>), així com per la Cambra de la Propietat.
 - La base de dades de les activitats de comercialització dels habitatges, recollida pel Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de la demarcació de Girona. (Pendent)
 - Les compravendes registrades a la base de dades de l'Ajuntament, derivades de la informació que subministra el Registre de la Propietat, amb vista a la liquidació de l'impost de plusvàlua.
 - L'estadística de preus de venda i de les transaccions immobiliàries de l'Idescat.
 - Els valors cadastrals dels immobles de la zona objecte d'estudi (el Nucli Antic de la ciutat). La figura 8 mostra la ponència de valors.
 - Els valors de referència al mercat derivats de la informació subministrada per l'Oficina Virtual del Cadastre (vegeu figura 9).
 - Els valors de les taxacions hipotecàries recollides pel Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible.
 - Els lloguers d'habitatges registrats a l'Incasòl, relatiu a les fiances dipositades. (Pendent)
 - Els lloguers dels habitatges resultants de la base de dades del Serpavi (<https://serpavi.mivau.gob.es/>). Un exemple a la figura 10.

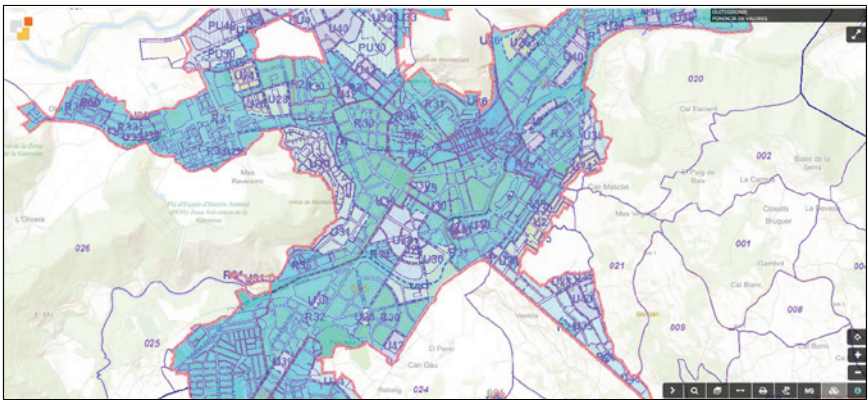


Figura 8. Ponència de valors cadastrals d'Olot.

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



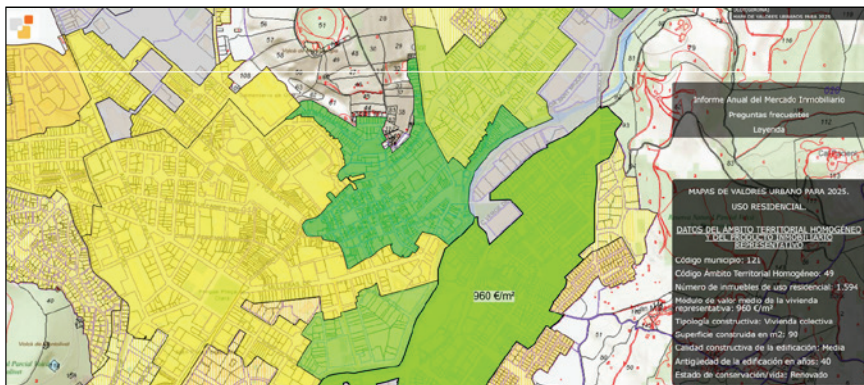


Figura 9. Àmbits dels valors de referència al mercat.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

Fecha de generación: 25/05/2025 20:24:32
Id. Informe: 5cc81e20-b2e0-47f0-938d-25737c678663

CERTIFICADO INFORMATIVO DE REFERENCIA DE PRECIOS DE ALQUILER

LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

Dirección: CL LLIBERADA FERRARONS, 11 Parcela construida sin división horizontal
OLOT, GIRONA
Cataluña/Catalunya.

Coordenadas (lat, lon): (42.1831924, 2.4902908)
Referencia catastral: 7904603DG5770S0001XQ

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

- Superficie construida: 100 m²
- Estado de conservación: Actualizaciones necesarias.
- Ascensor: No.
- Aparcamiento: No.
- Año de construcción: Entre 1946 y 1979.
- Amueblada: No.

Figura 10. Lloguers de referència (Serpavi).

2.3. - Informació qualitativa

La informació quantitativa resultant de les bases de dades anteriors es complementa amb la realització d'entrevistes amb els agents socials i econòmics per tal de disposar d'una visió aprofundida de la situació del Nucli Antic, així com de la seva perspectiva de futur en cas que s'hi produís una rehabilitació integral.

Aquesta informació serà complementada per l'oficina destinada a coordinar la regeneració de l'àmbit (Espai Cooperatiu del Nucli Antic d'Olot), la qual està portant a terme una extraordinària tasca d'informació i atenció a la ciutadania.

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



3. - Evolució del mercat immobiliari d'Olot

3.1. - Mercat de compravenda

La figura núm. 11 mostra l'evolució dels preus de venda de l'habitatge a la ciutat d'Olot, segon Idealista, entre el 2011 i el 2025.

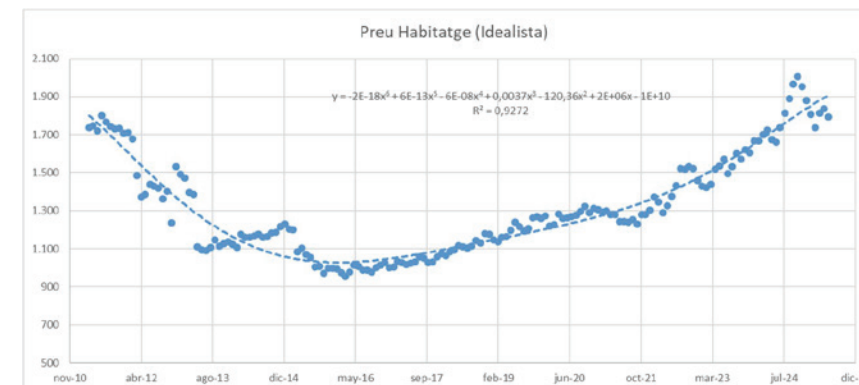


Figura 11. Evolució dels preus de l'habitatge (2011-2025).

Font: Idealista

El preu mitjà de l'habitatge a Olot és, segons Idealista, de 1.794 €/m² el mes de juny del 2025 (1.853 €/m² de mitjana si es consideren els darrers dotze mesos). Aquests preus mostren una forta tendència alcista, com a mínim des del maig del 2016. L'últim any (juliol 2024 / juny 2025) els preus s'han incrementat un 14,13% amb respecte als de l'any anterior, un increment que s'ha anat manifestant de forma acusada, especialment des del 2016, en què es va arribar al mínim històric dels darrers quinze anys. Així, els preus de venda del darrer any s'han incrementat un 86,66% respecte al 2016².

No obstant això, els preus que reflecteixen els webs d'informació immobiliària difereixen substancialment dels derivats de fonts oficials. Així, i si prenem com a referència el 2024, el preu mitjà de la ciutat d'Olot d'Idealista era de 1.788 €/m², front a 1.483 €/m² (Idescat)³, un 20,56% més elevat⁴. Atès el major rigor dels preus oficials, en aquest treball prendrem principalment com a referència aquests darrers, respecte als webs immobiliaris.

Tal com es pot observar a la figura núm. 12, la qual mostra l'evolució anual dels preus de l'habitatge a Olot des del 2013 fins al 2024 segons l'Idescat, l'estadística oficial ofereix una perspectiva molt diferent que no pas la d'Idealista. L'increment hauria sigut molt més limitat, només un 49,28% entre el 2016 i el 2024. Ara bé, i donat que les dades del 2024 són estranyament

En aquest cas, i sobtadament, els preus oficials sobrepassen els d'Idealista: 2.278,69 respecte a 2.020,17 €/m².

² Si confiem en la informació subministrada per Idealista, la vitalitat del mercat d'Olot es pot apreciar especialment si comparem les dades d'aquesta ciutat amb les de Vic. Així, si entre el 2016 i l'últim any (juliol 2024 / juny 2025) els preus han pujat a Olot un 86,66%, a Vic aquest increment ha estat del 55,55%. Olot, malgrat tenir un mercat immobiliari menys tensionat que Vic, si considerem el preu mitjà dels darrers 12 mesos (1853 €/m² respecte a 2098 €/m²) sembla observar una dinàmica de revalorització més acusada que el cap de comarca veí.

³ L'estadística de preus de venda de l'Idescat prové del Col·legi de Registradors de la Propietat, Béns Mobles i Mercantils d'Espanya. L'abril del 2015 es va signar un conveni entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i el Deganat dels Registradors de la Propietat, Mercantils i Béns Mobles de Catalunya, pel qual es facilitaria a l'Agència, periòdicament, la informació dipositada en els registres relacionada amb el mercat immobiliari de l'àmbit de Catalunya, per a la seva explotació estadística.

⁴ Aquesta variació entre les fonts oficials i les dades dels webs immobiliaris encara és més acusada en el cas de Vic.

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



baixes⁵, utilitzarem com a mesura més robusta per estimar l'increment dels preus el valor del 2024 resultant del model quadràtic d'ajustament de valors, el qual retorna un increment del 67,05% entre el 2016 i el 2024. La taula núm. 1 mostra aquest model quadràtic.

Paràmetre	Estimació	Desv. Error	Límit inferior	Límit superior
a	14103439,516	12115369,773	-13303430,995	41510310,027
b	-14028,677	12004,366	-41184,438	13127,085
c	3,489	2,974	-3,238	10,216

ANOVA ^a			
Origen	Suma de quadrats	gl	Mitges quadràtiques
Regressió	20417326,006	3	6805775,335
Residu	106581,272	9	11842,364
Total sense correcció	20523907,278	12	
Total corregit	567037,774	11	

a. $R^2 = ,812$.

Taula 1. Model quadràtic (Idescat).

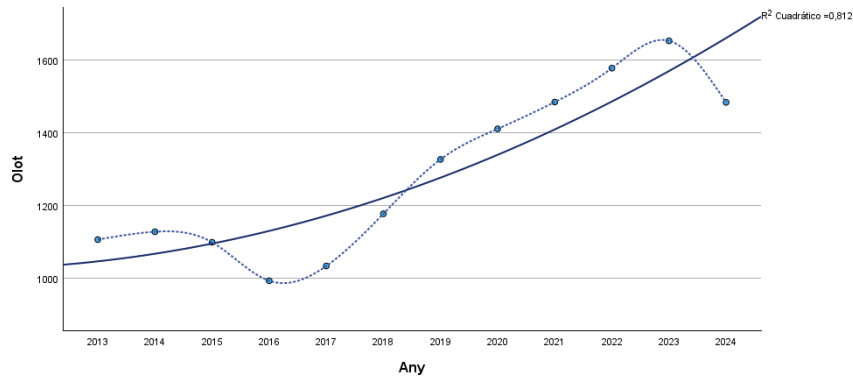


Figura 12. Evolució dels preus de l'habitatge (2012-2024) segon les fonts oficials.
Font: Idescat

Amb totes les reserves que les dades oficials generen, es pot afirmar de manera bastant segura que la dinàmica del mercat residencial d'Olot que suggereix la informació d'Idealista és en excés optimista, i que la capital de la Garrotxa observa, en realitat, un increment de preus acusadament més moderat que no pas el derivat del web immobiliari.

⁵ Les dades de l'IDESCAT per a 2024 son estranyament baixes. El motiu de la caiguda de preus respecte a 2023 es, per als autors d'aquest informe, desconegut. Representa realment un canvi de tendència cap a desacceleració dels preus immobiliaris? O es resultat de factors conjunturals, com per exemple una diferent distribució espacial de la informació? Per aquests motius, i mentre no existeixi un diagnòstic complet de les dades de 2024 (vegi's més endavant la informació relativa a les taxacions) utilitzarem les dades del model quadràtic d'ajustament dels preus. Aquest model (vegi's taula n. 1), amb tot, tendeix a simplificar en excés l'evolució del mercat immobiliari d'Olot, al no detectar l'eventual caiguda dels preus del 2013 al 2016. Un model cúbic seria, probablement, més adient. Malauradament el caràcter anual de la sèrie, que va només de 2013 a 2024, no permet elaborar un model més pormenoritzat.

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



Per aprofundir en aquesta percepció, acudirem a la base de dades de taxacions del Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible. La figura núm. 13 mostra l'evolució dels preus per metre quadrat de la ciutat d'Olot entre el primer trimestre del 2005 i el primer trimestre del 2025⁶.

S'observa una caiguda continuada dels preus, des del màxim històric entre el segon trimestre del 2008 (2.294,2 €/m²) i el segon trimestre del 2015 (891,7 €/m²), per produir-se des de llavors un continuat increment fins a arribar al primer trimestre del 2025 (1.496 €/m²). Un increment del 52,51%, molt proper al denotat per la sèrie (anual) de l'Idescat.

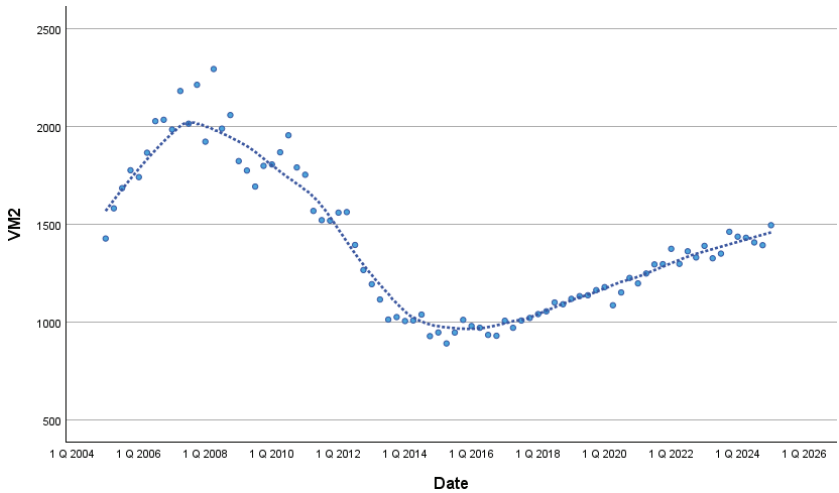


Figura 13. Evolució dels preus de l'habitatge (2005-2025) segons les taxacions immobiliàries.
Font: Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible

A Olot, els preus de l'habitatge han tingut un increment quasi lineal⁷ des del segon trimestre del 2015, a raó de 58,76 €/m² per any, manifestant, per tant, un encariment tendencial no menyspreable; superior, fins i tot, al del municipi capital de la veïna comarca d'Osona. Així, la proporció entre els preus mitjans, derivats de les taxacions de Vic i d'Olot, ha passat de 1,3072 el 2015, a 1,2094 el 2025. Deu punts percentuals que confirmen la dinàmica alcista dels preus immobiliaris a la capital de la Garrotxa.

Existeixen raons, per tant, per considerar que el mercat immobiliari d'Olot està tensionat, si es considera el segment d'accés a la propietat.

3.2. - Mercat de lloguer

Des de la perspectiva del lloguer, la conclusió no és gaire diferent, encara que, malauradament, en aquest cas no disposem de la informació relativa als portals immobiliaris. Concretament, Idealista no en té des del 2019⁸. Per aquest motiu, ens limitarem a l'anàlisi de les fonts oficials, com ara la que subministra l'Incasòl, on es depositen les fiances dels contractes d'arrendament.

⁶ Les dades són per trimestres.

⁷ Des del segon trimestre del 2015 i fins a l'actualitat, s'ajusta una recta de regressió lineal quasi perfecta. Amb una R^2 del 0,952.

⁸ Sorpren la diferència entre la informació del segment de propietat i de lloguer que ofereix Idealista. Mentre que del primer hi havia (consulta feta el 26 d'agost) 220 pisos o cases en oferta, només n'hi havia un en el cas de lloguer. De fet, Idealista, al seu "Informe de Precios" (<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/cataluna/girona-provincia/olot/>) no dona informació de l'evolució dels preus de lloguer des del març del 2019. És evident que aquesta manca d'informació no es deu a la inexistència d'oferta i demanda d'arrendament d'habitatge a Olot. Tant si es consulta la base de dades

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



La figura núm. 14 mostra (BD de l'Incasòl) l'evolució del lloguer dels habitatges a la ciutat d'Olot, des del 2005 fins al 2024. Com es pot veure, si es compara amb l'evolució del preu de venda (figura 12), el mercat del lloguer ha tingut un creixement molt més acusat que el mercat de la propietat. En aquest darrer, els preus no han assolit ni de bon tros el llindar del 2008 (moment àlgid de la bombolla immobiliària). En canvi, els lloguers l'han sobrepassat de manera molt acusada.

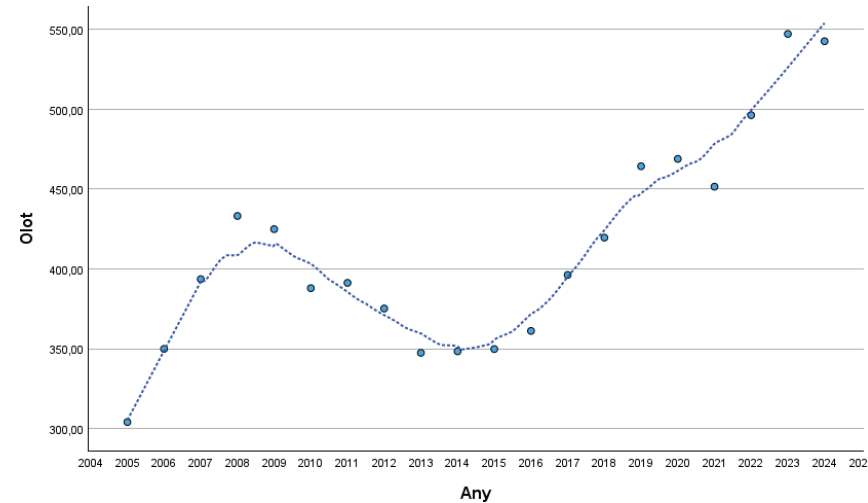


Figura 14. Evolució del lloguer per m² (2005-2024).
Font: Incasòl

Aquest important increment dels lloguers a Olot queda palès amb els següents indicadors:

- Entre el 2004 i el 2025, l'increment dels lloguers ha sigut d'un 25,24%, front a una variació negativa del 31,39% dels preus de venda (taxacions).
- En comparació amb Vic, l'increment dels lloguers a Olot ha estat molt considerable. La figura núm. 15 mostra que si considerem el 2005 com a base (2015 = 1), els lloguers a Olot s'han incrementat un 78,4%, front a només un 58,4% a Vic.
- L'anterior representa que la "distància" entre els lloguers de Vic i els d'Olot s'ha reduït considerablement, ja que el 2024 els primers eren un 19,3% més elevats i el 2015 ho eren un 26,1%.

estatal (Serpavi) com la de l'Incasòl, existeix un mercat de lloguer caracteritzat per un elevat dinamisme a la ciutat d'Olot, però la forma de comercialització difereix de manera acusada de la d'altres municipis. A Olot, l'oferta (i la demanda) confia fonamentalment en l'extensa xarxa d'agents de la propietat immobiliària (API) com a mitjà de comercialització. I la base de fiances de l'Incasòl confirma aquest elevat dinamisme del mercat de lloguer. Considerant només el 2024, la base de dades oficial a Catalunya indica que es van materialitzar 633 contractes d'arrendament residencial.

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot

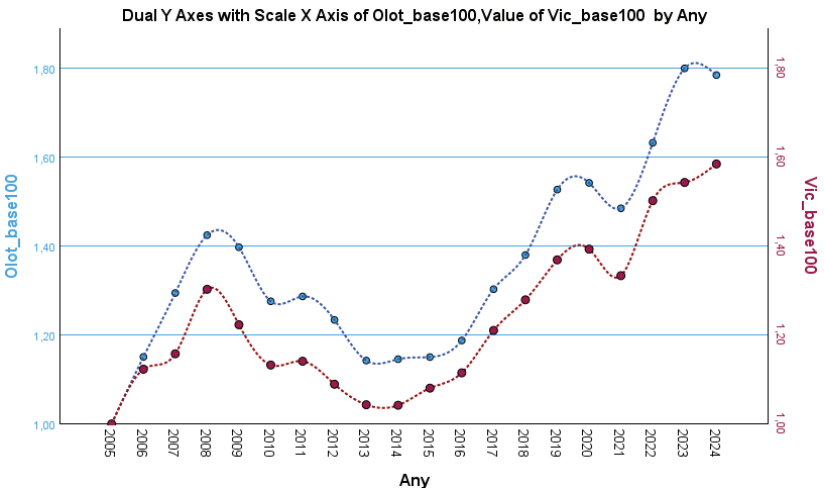


Figura 15. Evolució dels lloguers a Olot i Vic (2005, base 1).
Font: Incasòl

El mercat del lloguer a Olot està experimentant un increment dels preus molt acusat, fet que justifica plenament la decisió de la Generalitat de Catalunya⁹ d'incloure el municipi com a zona tensionada als efectes d'aplicació de la llei de contenció de les rendes aprovada pel parlament espanyol¹⁰. La figura núm. 16 mostra la delimitació.

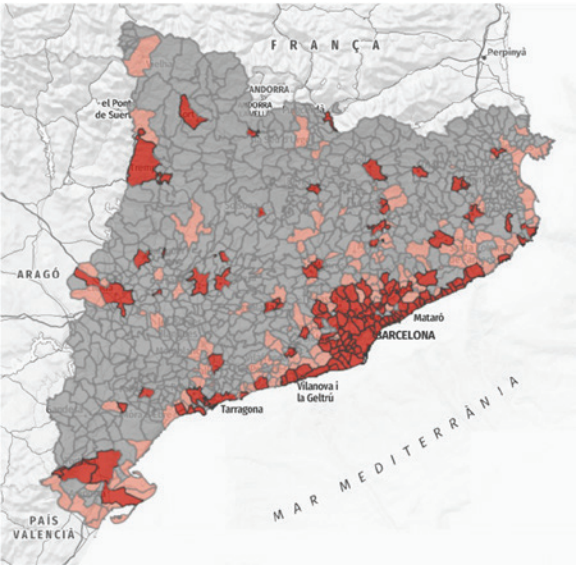


Figura 16. Delimitació de les zones de mercat tensionat a Catalunya.

⁹ A Catalunya hi ha actualment dues zones de mercat tensionat. La primera afecta 140 municipis i és efectiva des del 16 de març del 2024. La segona zona tensa abraça 131 municipis i és efectiva des del 10 d'octubre del 2024. El municipi d'Olot ja va ser declarat zona tensionada en la resolució del 16 de març del 2024. Això no obstant, el fet que l'evolució del mercat de lloguer de la capital de la Garrotxa empari plenament la resolució de la Generalitat d'incloure Olot com a zona tensionada, no significa necessàriament que tot el municipi hagi de ser-ho. Més endavant es discutirà en aquest informe la conveniència d'excloure el Nucli Antic de la delimitació de zona tensionada.

¹⁰ L'efecte de la declaració de zona tensionada significa, amb caràcter general, que el preu del nou contracte de lloguer no podrà superar el del contracte vigent en els darrers cinc anys, una vegada aplicada la clàusula d'actualització anual. A més, si l'habitatge és propietat d'un gran tenidor, tampoc no pot superar el preu de l'índex estatal de referència del preu del lloguer, per això en aquest cas s'aplica una doble limitació. Sempre preval el preu més baix. Finalment, si l'habitatge no ha estat llogat en els darrers cinc anys, tant si és d'un petit propietari com d'un gran tenidor, el lloguer del contracte ha de ser inferior al preu de l'índex de referència del preu del lloguer (disposició final 1a de la Llei d'Habitatge 2023).

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



4.- El mercat immobiliari del Nucli Antic

Conèixer de forma detallada el mercat immobiliari de l'àmbit d'estudi és complex, atesa la manca d'informació existent. Per aquest motiu s'han utilitzat les següents fonts d'informació:

- S'ha realitzat un estudi de mercat a partir dels webs immobiliaris especialitzats (Idealista, Fotocasa...). L'Annex 1 presenta aquesta informació. El resultat d'aquesta anàlisi, que a continuació s'exposa detalladament, ha tingut un resultat bastant limitat. S'ha obtingut informació de 29 habitatges en venda, però cap en règim de lloguer. Així mateix s'ha estudiat el mercat d'activitat econòmica, i s'ha obtingut informació de 12 locals en venda i 8 en règim d'arrendament.
- Atesa la limitada informació obtinguda dels webs immobiliaris, s'ha acudit als agents de la propietat immobiliària que treballen a Olot. Per una banda s'han mantingut reunions col·lectives per tal de conèixer l'opinió qualitativa dels API. Igualment s'ha fet una enquesta (vegeu Annex 2) als referits operadors, tant d'ordre qualitatiu com quantitatiu¹¹. També s'ha sol·licitat informació detallada al Col·legi d'API de la demarcació de Girona, però encara està pendent.
- Atesa la migrada informació provinent de fonts privades, s'han analitzat les bases públiques d'abast infralocal disponibles en obert. Concretament, s'ha consultat el sistema de referència al mercat (SRM) del cadastre, el qual aporta informació dels preus mínims que han de regular les transmissions immobiliàries, el Serpavi, que regula els lloguers en zones tensionades, així com s'ha sol·licitat informació detallada a l'Incasòl¹². També s'ha analitzat la informació relativa a la ponència de valoració cadastral de la zona objecte d'estudi.
- De manera complementària a les fonts d'informació anteriors, s'ha explotat (de manera anònima) la informació de què disposa l'Ajuntament d'Olot relativa a les escriptures de compravenda (del Nucli Antic), a efectes de liquidació de l'impost de plusvàlua. Concretament, s'ha disposat d'informació de 76 transmissions a la zona d'estudi. L'Annex 3 presenta la informació.

A continuació es presenta una descripció dels principals resultats de l'anàlisi que s'ha dut a terme.

4.1.- El mercat immobiliari del Nucli Antic des de la perspectiva dels operadors privats

Si ens atenim als webs immobiliaris més populars (Idealista, Fotocasa...), arribem a les següents conclusions:

- Respecte al mercat de l'habitatge, la comercialització es limita al segment de compravenda. És com si el lloguer no existís al Nucli Antic, la qual cosa és manifestament falsa, com tindrem ocasió d'explicar més endavant.

¹¹ En el moment de redactar aquest informe, només han contestat l'enquesta, i de manera parcial, quatre API d'Olot.
¹² S'ha sol·licitat a l'Incasòl informació detallada dels contractes de lloguer (anonimitzats) realitzats els darrers anys al Nucli Antic de la ciutat d'Olot. En el moment de redactar aquest informe, encara no s'ha rebut aquesta informació.

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



- El preu mitjà per metre quadrat de la mostra obtinguda del segment de venda (29 informacions) és de 1.730,51 €/m² (amb una mediana de 1.709,84 €/m²), un 12,4% per sota de la mitjana d'Olot (1.954 €/m²)¹³.
 - Respecte al preu (total) mitjà de l'habitatge, és de 172.731 €, amb una mediana de 140.000 €.
 - La superfície de la mostra en venda (123,4 m²) és acusadament més elevada que la mitjana del parc d'habitatge en propietat horitzontal a l'àmbit (95,75 m² de mitjana), amb una mediana de 85 m², molt similar a la del conjunt del parc en propietat horitzontal (84 m²).
- Respecte a l'activitat econòmica:
 - S'han obtingut 12 mostres en venda i 8 en lloguer.
 - El preu mitjà de venda és de 670,74 €/m², un 28,7% més econòmic que la mitjana d'Olot (940 €/m²).
 - El lloguer mitjà, 6,42 €/m² i mes.

Tal com s'ha indicat, s'han mantingut diverses reunions amb els API que operen a Olot, per tal de conèixer amb més profunditat el funcionament del mercat del Nucli Antic, així com per saber l'opinió dels operadors. Es van portar a terme els dies 1 i 2 de juliol del 2025 a l'Espai Cooperatiu.



En aquestes reunions es va posar en relleu la desconfiança dels API amb relació a les possibilitats de regenerar el mercat immobiliari del Nucli Antic. Sobre una escala d'1 a 9 —on 1 significa una mínima confiança i 9 una màxima confiança—, la major part dels assistents es varen situar a la banda baixa (entre 1 i 3).

Els API van coincidir amb les dificultats existents en el submercat de lloguer per fer front a una demanda relativament elevada, però que no arriba als grans portals immobiliaris, sinó que es fa a través dels agents locals o a partir del boca-orella. Segons els assistents, els propietaris

¹³ Si ho comparem amb el Casc Antic de Vic, el Nucli Antic d'Olot és un 29,4% més barat, i si ens atenem al conjunt del municipi, Olot només és un 13,8% més barat. El Casc Antic té un mercat més qualificat que la mitjana de Vic. El Nucli Antic, un mercat més depreciat que la mitjana d'Olot.

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



no estan disposats a invertir en rehabilitació i eficiència energètica, ja que els lloguers en aquesta zona de la ciutat estan entre els 450 i els 500 euros al mes i “no surt a compte”. També dificulta la dinàmica del mercat el fet que l’oferta desconfia, per raons en part ideològiques (“racisme”), d’una demanda majoritàriament estrangera. I, en tot cas, els API mostren unanimitat en el fet que la inclusió d’aquesta zona en les zones de mercat residencial tensionat impedeix qualsevol interès dels propietaris a rehabilitar i millorar els habitatges.

En tot cas, cal destacar un fet rellevant: mentre que en el mercat de venda el comprador és essencialment un inversor local, en el segment de lloguer el llogater és principalment estranger, amb voluntat de permanència.

Finalment, indicar que, malgrat que es van sol·licitar, no s’han obtingut prou dades per poder avaluar amb rigor estadístic la informació subministrada¹⁴.

4.2. - El mercat immobiliari del Nucli Antic des de la perspectiva de les fonts de dades públiques

Atesa la limitada informació provinent de bases de dades privades, s’han utilitzat quatre fonts oficials relatives al mercat de propietat i de lloguer:

- En primer lloc, la Ponència de Valors Cadastrals d’Olot. Existeixen al Nucli Antic (vegeu figura núm. 17) 551 locals en propietat horitzontal amb ús d’habitatge. Com era d’esperar, els valors cadastrals mitjans no s’aproximen ni remotament a la realitat: 25.018 €, amb un valor m² de 267 €.

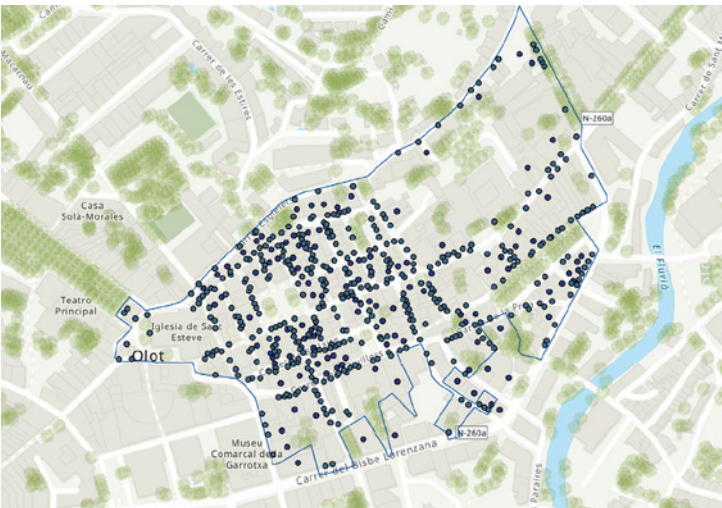


Figura 17. Locals d’habitatge en propietat horitzontal.
Font: Ajuntament d’Olot

- Complementant l’anterior, la informació relativa als valors de referència al mercat (VRM)¹⁵ del municipi d’Olot l’any 2024 afecta 687 compravendes. A l’àmbit territorial, 50 (vegeu figura núm. 18), coincident en part amb l’àmbit d’estudi, el valor de referència

¹⁴ En el moment de redactar aquest informe, només tres operadors han donat informació de mercat.

¹⁵ Vegeu el document *Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial* (2024), de la Direcció General del Cadastre, Secretaria d’Estat d’Hisenda del Ministeri d’Hisenda. Es considera que els valor de referència al mercat es troben a una mitjana del 90% de la realitat. Aquesta proporció probablement és menys acusada, situant-se entre un 70% i un 80%.

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l’Ajuntament d’Olot



era (el 2024) de 84.622 €, amb un valor/m² de 770 €¹⁶. Aquests valors/m² es situen en un 68,9% dels del conjunt del municipi, fet que corrobora la relativa depreciació del Nucli Antic. Malauradament, els VRM no semblen guardar la proporció teòrica del 90% declarada a la documentació tècnica facilitada pel cadastre, sinó acusadament més baixa, potser de l’ordre del 50%.

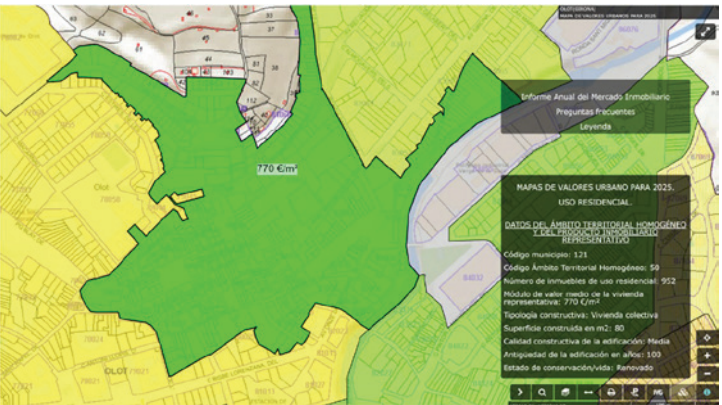


Figura 18. Valors de referència al mercat (àmbit territorial 50).
Font: Direcció General del Cadastre

- Amb relació als preus de lloguer, i atès que no s’ha pogut disposar de la informació detallada de l’Incasòl, s’ha utilitzat la BD del Serpavi¹⁷, el qual determina els lloguers mínims relatius als nous contractes d’arrendament residencial. Com es dedueix de la figura núm. 19, els lloguers de la secció censal núm. 1 es situen en una mediana de 6,3 €/m² i mes, amb una forquilla entre 4,8 i 8,2 €/m², amb una quantia mensual de 436 € (350-517 €/mes). D’altra banda, el Serpavi permet ratificar l’existència d’un actiu mercat de lloguer residencial al Nucli Antic, amb una base d’informació (referida a la secció censal primera d’Olot) de 226 mostres comparables.

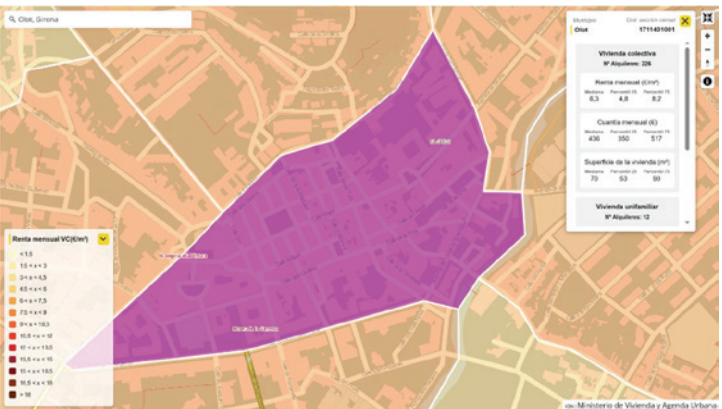


Figura 19. Lloguers de referència (Serpavi).
Font: Ministeri de l’Habitatge i Agenda Urbana

¹⁶ Comparant aquests valors de referència amb els obtinguts dels webs immobiliaris, podem observar que els 770 de SRM es situen a un 44,5% d’aquells (1.730,51 €/m²). La informació dels webs immobiliaris també fa referència a habitatges més grans: 123,41 m², front a 80 m² del SRM (i 70 m² del Serpavi, en el cas de lloguer).

¹⁷ Els lloguers del Serpavi, si es comparen a escala municipal amb els d’Olot, són significativament més baixos que els de l’Incasòl: 491 vs 542,47 €/mes. Potser pel gap de temps. Coincideixen gairebé amb els de l’Incasòl del 2022 (496,2). Si la proporció es mantingués (436/491), el lloguer probable del Nucli Antic seria, el 2024, 481,71 €/mes (6,88 €/m² i mes) calculat en base a l’Incasòl.

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l’Ajuntament d’Olot



- Finalment, i per tal de corroborar les dades anteriors, s'ha explotat la base d'informació relativa a les escriptures de compravenda (anonimitzades), les quals serveixen de comprovació per a la liquidació de l'impost de plusvàlua. Aquesta base de dades ha inclòs 77 registres, dels quals 35 corresponen a finques en propietat horitzontal i 25, en propietat vertical¹⁸. El preu declarat mitjà dels immobles en propietat horitzontal puja a 52.664 €, mentre que el de les finques en propietat vertical ho fa a 67.706 €. Destaca, per tant, un relativament elevat nombre d'inversions immobiliàries d'immobles sencers. L'Annex 3 presenta el resum (anònim) de les transaccions analitzades.

Tot l'anterior ha permès construir una BD prou detallada del mercat immobiliari del Nucli Antic. Amb tot, la diversa procedència de les dades (preus d'oferta als webs immobiliaris, preus de referència cadastrals, lloguers de referència i preus declarats en les escriptures) dificulta significativament la utilització de la referida BD a efectes de valoració. En aquest sentit, cal destacar alguns dels problemes existents:

- Pel que fa a la BD dels portals immobiliaris, cal recordar que es tracta de preus d'oferta i que, com a tals, s'han d'utilitzar amb precaució.
- Respecte als valors de referència al mercat, malgrat basar-se en les declaracions a efectes patrimonials, atesa la seva finalitat fiscal (impostos de transmissions patrimonials i de successions i donacions) s'han de considerar també amb precaució. Si les dades dels portals immobiliaris representen el llindar màxim, les dades dels valors de referència al mercat representen el llindar mínim. Aquest fet encara s'agreuja perquè es tracta d'una mitjana dels darrers anys.
- Respecte als lloguers de referència del Serpavi, malgrat ser una base d'informació prou sòlida i contrastada, i regular els preus màxims en els nous contractes de lloguer, tenen la gran dificultat de convertir-los en autèntics valors de mercat¹⁹.
- Finalment, i pel que fa a la informació present en les escriptures de compravenda, es tracta de preus "declarats". I, com a tals, també susceptibles de ser considerats amb cautela.

Malgrat totes aquestes advertències, algunes idees clau resulten de l'anàlisi duta a terme:

- En primer lloc, confirmar el caràcter depreciat del mercat del Nucli Antic amb relació al conjunt de la ciutat. A diferència de la capital d'Osona, on el Casc Antic té un mercat prou dinàmic, l'àmbit d'estudi mostra una acusada obsolescència. Totes les dades quantitatives ho confirmen, i també les qualitatives, derivades de les entrevistes amb els operadors immobiliaris actius a la Garrotxa. Aquesta depreciació del mercat immobiliari del Nucli Antic, no obstant, representa una oportunitat important amb vista a la rehabilitació de l'àmbit. La regeneració prevista per l'ARE i les accions del Pla de Barris pot representar un important estímul per afrontar amb fermesa la superació de la degradació del barri i, d'aquesta manera, materialitzar el valor potencial que sens dubte té el Nucli Antic.

¹⁸ La resta correspon a d'altres tipologies, entre les quals es troben parcel·les rurals o urbanes.

¹⁹ La conversió dels lloguers de referència en valors de mercat implica estimar el tipus d'interès al qual capitalitzar les rendes. En aquest treball s'ha utilitzat, de forma temptativa, una taxa del 5%.

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



- Malgrat no ser comercialitzat per mitjà dels portals immobiliaris, existeix un actiu mercat de lloguer d'habitatge a la zona d'estudi. Les fonts oficials, especialment el Serpavi, ho confirmen. Els API i el boca-orella són els sistemes més escollits. El mercat és, prioritàriament, d'habitatge permanent, no pas de temporada. Això no obstant, com que no és atractiu per als habitants locals viure al Nucli Antic, la demanda és fonamentalment forana, especialment de països de renda baixa. Aquest fet, juntament amb prejudicis racistes existents en una part de l'oferta, dificulta l'accés al mercat de lloguer.
- Atès que la informació quantitativa i qualitativa obtinguda en aquest treball confirma l'acusada obsolescència del mercat de lloguer del Nucli Antic, no sembla coherent mantenir per a aquest àmbit la qualificació de zona tensionada als efectes de contenció de les rendes.

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



5. - Anàlisi prospectiva del Nucli Antic

Les característiques urbanístiques, econòmiques i socials del Nucli Antic el configuren com un àmbit molt diferenciat respecte a la resta del municipi. Destaca per tenir una densitat demogràfica molt més elevada, 257,08 habitants per hectàrea front a 64,43 hab./ha del conjunt de la ciutat, amb una densitat d’habitat habitacional també elevada, superior als 100 habitatges/ha²⁰. Destaca, igualment, per tenir una proporció de població estrangera²¹ acusadament superior a la mitjana de la ciutat, un 48,7% front a un 26,7%²².

Com es desprèn de les pàgines anteriors, així com del diagnòstic del Pla d’Usos del Nucli Antic d’Olot, el centre té un grau significatiu de deteriorament i depreciació, tant pel que fa al mercat i al parc immobiliari, com des del punt de vista urbanístic, social i econòmic.

Aquesta situació pot ser sintetitzada en els següents indicadors:

- Començant pels aspectes pròpiament socials, destaca, com s’acaba d’indicar, una proporció excessiva de població estrangera. El Nucli Antic ha superat de manera molt significativa el llindar màxim raonable de població d’origen estranger (entre un 25% i un 33%) i s’està aproximant perillosament al 50%, amb la qual cosa podria ser considerat un gueto forà. Aquest fet demostra l’acusada “gentrificació negativa” experimentada al Nucli Antic, el qual ha deixat de ser un lloc residencial atractiu per a la població local, que abandona de manera progressiva el barri. La població estrangera a la secció censal primera ha passat de 302 persones el 2001 (un 21,5%) a 1.050 el 2024 (un 48,7%).
- Un altre factor resultant del “deteriorament” social de l’àmbit és l’acusada desproporció per sexes: l’any 2024 les dones representen només el 46,3% de l’àmbit, un 42,2% de la població estrangera de l’àmbit. Aquest predomini masculí evidencia una estructura poblacional basada en la immigració.
- Pel que fa al nivell d’estudis, el Nucli Antic també destaca per tenir un capital humà relativament baix. Malgrat no ser (any 2023) la secció censal amb un nivell d’estudis més baix²³, el fet de no arribar al 50% en els d’instrucció mitjans i alts (un 43,4% en la secció 1, front a un 50,4% en el conjunt de la ciutat), tot i tenint una elevada proporció de nivells baixos (gairebé 10 punts percentuals més tot Olot), confirma la debilitat relativa de la població resident al Nucli Antic per afrontar una tasca d’innovació en el camp de l’activitat econòmica.
- El nivell de renda del Nucli Antic és acusadament baix. La renda bruta per llar (2022) era de 34.446 €, front a 47.653 € del conjunt d’Olot, un 27,7% més baix. La secció censal primera del districte 1 és la que denota un nivell socioeconòmic més reduït de la ciutat. També és la que té una proporció més elevada de població per unitat de consum per sota dels 10.000 € anuals: un 22,1%, més de 10 punts percentuals per sobre del conjunt de la ciutat (11,9%).

²⁰ 102,09 hab./ha, segon la Memòria del Pla d’Usos (pàg. 29), març del 2025.
²¹ Ens referim aquí a la secció censal primera. En general, quan en aquesta secció parlem d’àmbit i tractem dades socials i econòmiques, ens referirem de forma concreta a la secció censal primera.
²² Cal indicar que Olot té 5 punts percentuals de població estrangera per sobre del conjunt de la demarcació de Girona (21,6%). L’increment ha estat espectacular, ja que s’ha passat del 5,47% del 2001 al 26,7% actual.
²³ Les seccions censals 3, 4 i 5 del districte 2, i la 2 del districte 4 tenen un nivell d’instrucció més baix.
Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l’Ajuntament d’Olot



- El parc immobiliari destaca pel seu elevat grau de deteriorament, especialment en algunes àrees. A l’àmbit hi ha un total 1.461 habitatges, dels quals 1.070 es poden considerar llars, ja que consten de persones empadronades. Aquestes xifres impliquen que un 26,76% dels habitatges de l’àmbit estan buits, una xifra que augmenta fins al 31,17% si s’analitza la part central del Nucli Antic. Existeix, per tant, un elevat potencial habitacional, però està vinculat al fet que la rehabilitació del sector faci aquests habitatges habitables.
- Aquest deteriorament del parc immobiliari es manifesta també per l’elevada proporció dels habitatges energèticament poc eficients. Al Nucli Antic els habitatges energèticament ineficients (categories E-F-G) representen el 91,2% del total de certificats emesos en immobles d’ús habitatges. La taula núm. 2 i la figura núm. 20 mostren la informació.

Qualificació	N. Certif.	% ACR
A	1	0,28%
B	3	0,83%
C	2	0,55%
D	26	7,16%
E	206	56,75%
F	62	17,08%
G	63	17,36%
Total	363	1

Taula 2. Certificats energètics d’habitatge a l’ACR.

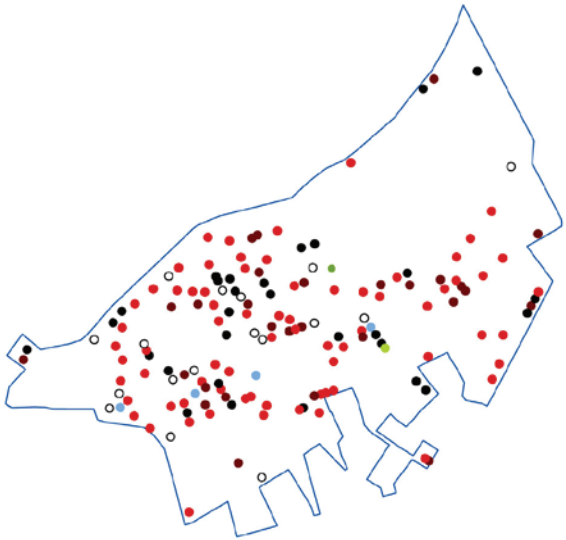


Figura 20. Certificats energètics.

Els següents punts d’anàlisi encara estan en elaboració:

- Valors de venda
- Lloguers
- Renda
- Composició social
- Comparació amb el Casc Antic de Vic

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l’Ajuntament d’Olot



Tot plegat permet visualitzar amb una certa precisió el procés de progressiu deteriorament experimentat al Nucli Antic. Ens trobem, per una banda, amb una degradació creixent del parc edificat, la qual determina una depreciació progressiva dels actius immobiliaris. Per una altra, per la tendencial substitució de la població local per població d'origen estranger, amb un menor nivell de formació i de renda. I l'activitat econòmica deriva cap a usos més vinculats a la restauració i el comerç especialitzat, de baixa qualitat.

En aquest context, la ferma decisió de l'Ajuntament de posar fre a aquesta progressiva tendència a la degradació i depreciació de la ciutat antiga obre una finestra cap a l'esperança. Malgrat el relatiu pessimisme existent entre els operadors immobiliaris i els inversors, l'existència d'una significativa i activa xarxa d'operadors socials, recolzada i impulsada per l'Espai Cooperatiu del Nucli Vell, i així com d'un teixit social que, malgrat ser majoritàriament d'origen estranger, s'integra de forma creixent en la societat olotina²⁴, permet albirar un futur esperançador, si es compagina amb una decidida acció de regeneració urbana, econòmica i social per part de l'administració.

Des d'aquesta perspectiva, s'obren tres grans escenaris de futur:

1. D'una banda, un escenari tendencial, on el progressiu procés de deteriorament i degradació del Nucli Antic no simplement continua sinó que s'accentua amb el pas del temps. Aquest escenari és, a hores d'ara i si no s'actua amb celeritat i contundència, el més probable²⁵.
2. En segon lloc, un escenari regenerador. En aquest escenari es posa fre a la progressiva degradació de l'àmbit, invertint les tendències negatives fins ara dominants, substituint-les per una activa regeneració del teixit immobiliari, urbanístic, econòmic i social del Nucli Antic. En aquest escenari la ciutat antiga s'alinea amb la dinàmica del conjunt de la ciutat, deixant de ser un referent econòmic i social caracteritzat per l'estigma de la degradació i el deteriorament²⁶.
3. Finalment, un escenari "pal de paller", on no solament s'esborra el diferencial negatiu actualment existent entre la ciutat antiga i el conjunt de la ciutat, sinó que el Nucli Antic es vertebrava com el veritable pal de paller d'Olot, ocupant un paper equivalent al que, a la ciutat veïna de Vic, desenvolupa la Ciutat Vella²⁷.

Els escenaris esmentats, en un horitzó proper (quinze anys, 2025-2040), poden ser sintetitzats de la següent manera:

1. Pel que fa a l'escenari tendencial (si no s'actua), es caracteritza per continuar les tendències negatives experimentades en el decurs de les darreres dècades. Particularment, un increment de l'expulsió de la població local, així com de la *guetificació* del Nucli Antic, on la població d'origen estranger podria superar 2/3 en els

²⁴ Entre els (relativament pocs) factors tendencialment positius experimentats per la ciutat vella, cal destacar que en la secció censal primera del districte 1 d'Olot, segon data de l'INE, els salaris s'han apujat, entre el 2015 i el 2022, un 53,7%, essent la SC on han augmentat de forma més acusada. Molt per sobre del conjunt de la ciutat, on els salaris han augmentat més de 20 punts percentuals menys (32,5%).

²⁵ Inicialment es considera, a quinze anys, una probabilitat d'aquest escenari de l'ordre d'un 65%, podent fluctuar entre un 55% i un 75%.

²⁶ Aquest escenari es considera que té una probabilitat mitjana del 25%, en una forquilla que aniria del 20% al 30%.

²⁷ L'escenari "pal de paller" és el menys probable, amb una probabilitat mitjana del 10%, tot i fluctuar entre un 5% i un 15%.

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



propers quinze anys. Gentrificació negativa d'enorme transcendència econòmica i social. Aquest escenari, per tant, podria ser anomenat de *guetificació*, amb una progressiva reducció del capital humà, i on l'activitat econòmica seria cada cop menys diversa i més aviat especialitzada en sectors de baix valor afegit. Aquest procés aniria vinculat a un increment de la degradació del parc immobiliari, el qual podria arribar a tenir un 35% dels immobles en estat de ruïna física i econòmica, o inhabilitat. Tot plegat podria representar que el valor (per m²) del parc immobiliari del Nucli Antic passés de l'actual 70-75% amb relació al conjunt de la ciutat, a un 50-60%.

2. Amb relació al segon escenari, regenerador, les expectatives són molt més favorables. Si la regeneració projectada per l'Ajuntament (a iniciativa de l'Espai Cooperatiu) en la proposta presentada a la convocatòria del Pla de Barris es porta a terme, el Nucli Antic podria aproximar-se a la mitjana de la ciutat pel que fa als principals indicadors econòmics i socials. En aquest sentit, és cabdal que la regeneració vagi molt més enllà d'anteriors iniciatives²⁸. Particularment, el sanejament i la renovació del parc immobiliari degradat, la realització d'intervencions estratègiques de re-equipament, així com el conjunt d'estratègies d'intervenció integral han de ser elements clau en aquesta direcció²⁹. Si tots aquests elements són portats a terme satisfactòriament, el Nucli Antic pot sortir de la dinàmica *guetificadora* que l'ha caracteritzat en el decurs de les darreres dècades, retornant a un percentatge de població estrangera d'entre el 30 i el 35%. En aquest sentit, la millora del parc immobiliari és, també, un factor essencial com a mesura de superar la progressiva degradació de l'àmbit. L'objectiu és aconseguir que el 100% del parc residencial sigui plenament habitable, així com adaptat a les necessitats residencials actuals, fet que representarà el probable retorn de la demanda local d'habitatge i activitat econòmica. Aquest retorn ha de representar una mena de "gentrificació positiva" al tornar a obrir el Nucli Antic a tota la ciutadania d'Olot. L'escenari resultant de les polítiques de regeneració que puguin resultar del Pla de Barris pot representar la revalorització dels actius immobiliaris del Nucli Antic fins a situar-se entorn de la mitjana de la ciutat, de l'ordre d'un 40% per sobre amb relació a la seva situació present³⁰.
3. A l'escenari "pal de paller", les tendències favorables desenvolupades en l'escenari regenerador es veuen potenciades. Implica que el Nucli Antic no solament iguala el llindar mitjà de la ciutat l'any horitzó de l'anàlisi prospectiu (2040), sinó que actua com veritable motor de la ciutat, semblant al paper que representa la Ciutat Vella de Vic, amb relació a la capital d'Osona. En aquest context, la regeneració i rehabilitació del parc edificat, la política d'implantació d'equipaments públics atraients de tota la ciutadania, especialment de la gent més jove, l'obertura del mercat de l'habitatge del Nucli Antic a la demanda local (i no solament forana), el canvi en l'estructura econòmica, més diversa i oberta a la demanda del conjunt de Catalunya, com ara la derivada del turisme i

²⁸ L'anterior Pla de Barris, amb el Projecte d'Intervenció Integral del Nucli Històric d'Olot (2004-2009), es va centrar en la millora de l'espai públic. Aquest fet ha representat que, des d'aquest punt de vista, el Nucli Antic gaudeixi d'un nivell de qualitat significatiu. Qualitat de l'espai públic que ha contribuït a suavitzar la degradació del Nucli Antic, la qual podria haver sigut molt més elevada sense les actuacions de l'esmentat Projecte d'Intervenció Integral. Això no obstant, a l'estar centrat en la millora de l'espai públic, va desatendre altres aspectes fonamentals en la regeneració urbana. Molt particularment la reforma del parc immobiliari, així com les mesures de cohesió social necessàries per frenar la degradació.

²⁹ Per potenciar la regeneració del Nucli Antic és fonamental excloure el mateix de la delimitació de zona tensionada. L'actual limitació de les rendes no és atractiva als inversors immobiliaris que es puguin comprometre en la recuperació del barri. La congelació de rendes, derivada de la consideració de zona tensionada, és, en l'actualitat, un fre a la renovació de l'àmbit.

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



³⁰ En realitat, si es considera l'actual tendència a l'increment dels preus d'Olot, la revalorització en termes corrents respecte als valors actuals seria del 125%.

l'increment del capital humà i social, pot representar convertir el Nucli Antic en el veritable cor de la ciutat d'Olot. En aquest context regenerador, la *guetificació* del barri no solament s'invertiria, ja que la població estrangera es podria situar en els nivells de mitjans de la dècada del 2000 (entorn del 25%) i els actius immobiliaris experimentar una revalorització significativa, podent arribar a situar-se un 20% per sobre del conjunt d'Olot (un 70% per sobre dels valors actuals)³².

La figura núm. 21 sintetitza la possible evolució dels preus mitjans de l'habitatge del Nucli Antic en el període 2015-2040, resultant dels tres escenaris descrits anteriorment.

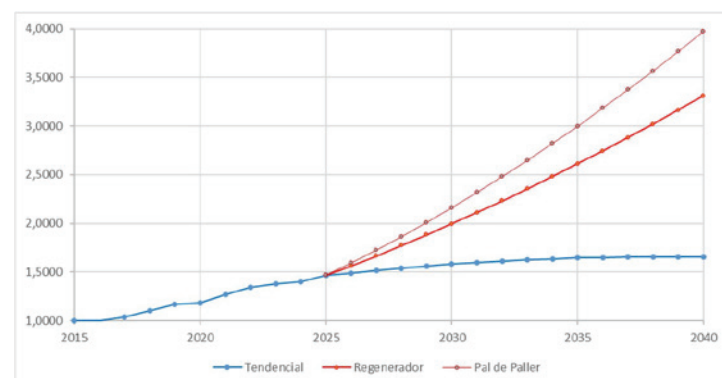


Figura 21. Evolució del valor dels actius immobiliaris del Nucli Antic en el marc dels tres escenaris de futur (2015-2040).

La regeneració urbana, immobiliària, econòmica i social del Nucli Antic és, sens dubte, una oportunitat que no es pot deixar passar. El recent Pla de Barris, si Olot finalment n'és beneficiària, dona la possibilitat d'invertir les tendències de "gentrificació negativa" que han dominat en les dues darreres dècades, convertint-les en una veritable "gentrificació positiva", on el Nucli Antic recuperi el seu protagonisme històric de veritable "cor de la ciutat".

Però, com tota gentrificació, malgrat que sigui positiva, poden aparèixer riscos socials i econòmics nous. Encara que no és probable que el Nucli Antic "mori d'èxit", i que el "turisme depredador" el devori, determinats aspectes d'aquesta gentrificació han de ser vigilats de prop. Entre d'altres, cal destacar els següents:

- Expulsió de la població assentada, especialment la d'origen estranger...
- Turisme excessiu
- Increment dels preus immobiliaris

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



³² Un 170%, si es considera la possible revalorització en termes corrents.

6.- Valoració d'una selecció d'illes del Nucli Antic

L'objectiu d'aquest apartat és estimar el valor de mercat actual d'un seguit d'illes representatives del teixit del Nucli Antic on el procés de regeneració es pot portar a terme. Concretament, s'han seleccionat cinc illes (figura 22):

- IC6 - IC16-IM4-IC5-IM1

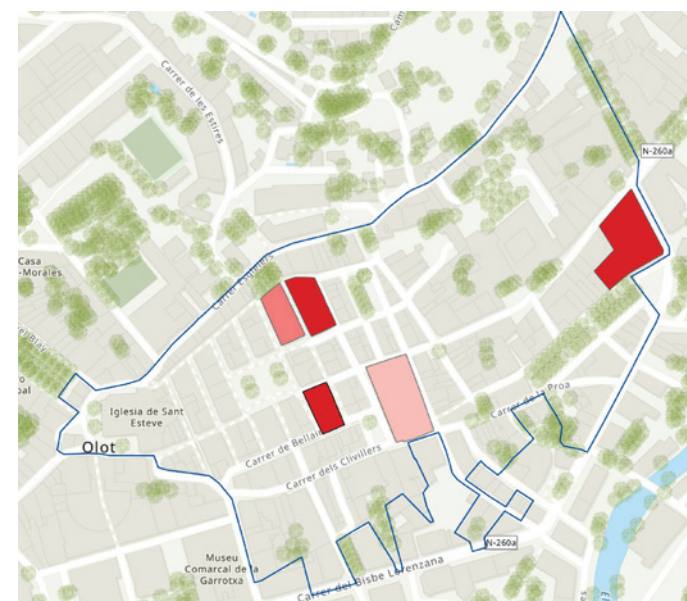


Figura 22. Illes objecte de valoració.

6.1.- Illa IC6

L'illa IC6 (vegeu figura 23), limitada pels carrers dels Sastres, Lliberada Ferrarons, Bonaire i Alt de la Maduixa, té una superfície de 990,71 m² i abraça un total de 13 parcel·les, amb 21 càrrecs fiscals. Aquests càrrecs es distribueixen de la següent manera:

- 4 parcel·les, ineditades o en ruïna, amb una superfície total de 405 m². Totes elles qualificades en el planejament urbanístic de 6.1HP, "rehabilitació d'estructures edificades".
- 6 parcel·les en règim de propietat vertical, amb una superfície conjunta de 401 m², qualificades amb clau 6.1, "rehabilitació de les estructures edificades compactes". Construïdes entre el 1900 i el 1950.

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



- 11 locals en propietat horitzontal, amb una superfície de sòl de 651 m², amb 12 habitatges (660 m² construïts), 1 local comercial (51 m² st.) i 5 magatzems (133 m² st.), construïts entre el 1900 (8 locals) i el 1998 (3 locals).



Figura 23. Parcel·les cadastrals de l'illa IC6.

Criteris de valoració:

- De les 21 finques cadastrals incloses a l'illa IC6, cinc corresponen a transmissions realitzades recentment, de les quals es disposa d'informació actualitzada. D'aquestes transmissions reals se'n coneix el preu i es consideraran en aquesta valoració testimonis fefaents del mercat immobiliari. Amb tot, i malgrat correspondre a veritables preus (és a dir, a acords concrets entre l'oferta i la demanda), es majoraran en un 10% atenent a correspondre a llur caràcter administratiu amb efectes fiscals. Majoració congruent amb el criteri establert a efectes cadastrals per determinar els preus de referència del mercat. Així mateix, aquesta majoració atindrà al moment de la transacció³³, en funció de l'evolució experimentada pels preus immobiliaris al Nucli Antic en el decurs dels darrers anys. La taula núm. 3 mostra els resultats.

Ref.Cad.	Sups_Habge	Sup_Comerç	Sup.Magat.	Any	Sup_Const	Tipus	Preu_Venda	Any_Transscio	Preu_Venda_m2	Coefficient d'actualització	PV_m2_act	Valor
7904608DG5770S0001ZQ	160	80	0	1.900	240	V	27.000	2024	112,50	0,95	118,71	61.712
7904607DG5770S0001SQ	69	0	0	1.900	69	V	20.000	2021	289,86	0,84	344,13	26.383
7904602DG5770S0002FW	56	0	0	1.900	56	H	42.000	2025	750,00	1,00	750,00	42.000
7904602DG5770S0001DQ	0	51	0	1.900	51	H	6.000	2021	117,65	0,84	139,68	26.345
7904611DG5770S0002XW	88	0	29	1.998	117	H	56.000	2024	478,63	0,95	505,06	65.657
Vertical									201,18			231,42
Horitzontal									448,76			464,91

Taula 3. Estimació dels valors de mercat de les transmissions recents.

- Atès que es manifesta una acusada diferència entre el preu declarat de les transaccions d'immobles de propietat vertical (201,18 €/m² st) i horitzontal (448,76 €/m² st), així com es constata la inexistència de dades de mercat (webs immobiliàries) i referències al mercat de caràcter oficial, d'aquests tipus de propietat s'estima el valor de mercat dels 4 immobles restants a l'illa IC6 en règim de propietat vertical, mitjançant el preu de

³³ Les dates de les transmissions són entre el 2021 i el 2025.
Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



venda per m² st, majorat en un 10%, així com homogeneïtzat en virtut de l'antiguitat de l'immoble. La taula núm. 4 mostra el seu valor estimat de mercat.

Ref.Cad.	Sup_Habge	Sup_Comerç	Sup.Magat.	Any	Sup_Const	Preu Venda per m2st	Homog.	Valor
7904604DG5770S0001IQ	171	57	0	1.950	228		1,1	64.489
7904603DG5770S0001XQ	180	60	0	1.950	240		1,1	67.884
7904606DG5770S0001EQ	180	60	0	1.900	240		1	61.712
7904610DG5770S0001SQ	243	0	81	1.910	324		1	83.312
Vertical						231,42		

Taula 4. Estimació del valor de mercat de les finques en propietat vertical.

- Pel que fa als immobles en règim de propietat horitzontal, cal tornar a indicar que no existeixen mostres en els webs immobiliaris representatius del mercat a l'illa IC6³⁴. Per tant, cal acudir a les dades resultants de les transaccions immobiliàries, on apareixen 3 testimonis en propietat horitzontal (vegeu taula 3). Es considera com a valor de referència el més actual (2025) dels tres (750 €/m²st), excepció feta de les referències cadastrals 7904611DG5770S0003ME i 7904611DG5770S0001ZQ, les quals es troben a la mateixa parcel·la que la compravenda realitzada de l'habitatge (i traster) de referència cadastral 7904611DG5770S0002XW, en les quals s'ha utilitzat com a valor de referència el d'aquesta última finca. Les dades s'han homogeneïtzat en funció dels testimonis declarats en les respectives transmissions patrimonials. La taula núm. 5 presenta els resultats de la valoració.

Ref.Cad.	Sup_Habge	Sup_Comerç	Sup.Magat.	Any	Sup_Const	Ref_Mercat	Preu Venda per m2st	Homog.	Valor
7904602DG5770S0003GE	56	0	0	1.900	56	35.920	750,00	1,0000	42.000
7904602DG5770S0004HR	105	0	0	1.900	105	66.910	750,00	1,0000	78.750
7904609DG5770S0003OE	40	0	0	1.900	40	25.459	750,00	1,0000	30.000
7904609DG5770S0004PR	59	0	0	1.900	59	37.551	750,00	1,0000	44.250
7904609DG5770S0002IW	40	0	0	1.900	40	25.459	750,00	1,0000	30.000
7904609DG5770S0001UQ	40	0	19	1.900	59	30.464	750,00	0,8000	35.400
7904611DG5770S0003ME	88	0	56	1.998	144	60.726	505,06	1,0000	72.728
7904611DG5770S0001ZQ	88	0	29	1.998	117	54.482	505,06	1,0800	63.819

Taula 5. Estimació del valor de mercat dels immobles en propietat horitzontal.

- Finalment cal estimar el valor de les quatre parcel·les amb edificació ruïnosa o sense edificació, abans esmentades. Aquestes parcel·les tenen una superfície de 405 m²s. L'edificabilitat emprada per calcular el valor del sòl, donades les relativament ambigües regulacions de la zona 6.1 del POUM d'Olot, la considerarem igual a la mitjana de l'edificabilitat materialitzada a les parcel·les edificades de l'illa IC6, 3,11 m²st/m²s³⁵. Per la seva banda, el valor de repercussió aplicable a la referida edificabilitat és una qüestió difícil de respondre amb certesa. La mitjana del valor de repercussió cadastral del sòl a l'illa és de 197,93 €/m²st; valor que marcaria un mínim a efectes de taxació. Ara bé, donades les incerteses existents, sembla raonable considerar un valor en venda dels futurs immobles de les parcel·les cadastrals 7904605DG5770S, 7904601DG5770S, 7904613DG5770S i 7904612DG5770S equivalent al del règim general de habitatge de

³⁴ Concretament n'hi ha una mostra (Liberada Ferrarons, núm. 11, <https://www.idealista.com/inmueble/102341247/>) però en absolut és representativa del mercat. Amb un preu d'oferta de 140.000 € (1.647 €/m²), és del tot fora del mercat que mostren les transaccions a la zona (totes elles per sota dels 100.000 €. L'oferta, detectada ja fa 4 mesos, continua en mercat.

³⁵ El total de la superfície construïda de les parcel·les edificades de l'illa IC6 és de 1.945 m²st, els quals, dividits per la superfície de les mateixes (626 m²s), retorna l'esmentada edificabilitat mitjana de 3,11 m²st/m²s.
Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



protecció oficial³⁶ (2.304,74 €/m²st útil)³⁷. Fet que retornaria un valor de repercussió del sòl de 284,07 €/m²st³⁸. La taula n. 6 resumeix el valor de les parcel·les sense edificació o amb edificació ruïnosa.

Ref.Cad. Parcel·la	Sup.Sòl	Edificabilitat	Superfície edificable	Valor de Repercussió	Valor del Sòl
7904605DG5770S	222	3,49	774,87	284,07	220.118
7904601DG5770S	44		153,58		43.627
7904613DG5770S	67		233,86		66.432
7904612DG5770S	72		251,31		71.389

Taula 6. Valor del sòl de les parcel·les vacants.

Per tot plegat, el valor de mercat de l'illa IC6 s'estima en 1.298.08 euros. La taula 7 resumeix la informació.

Ref. Cad. Parcel·la	Sup. Sòl	Sup. Const	Tipus	Valor
7904608DG5770S	86	240	V	61.712
7904604DG5770S	57	228	V	64.489
7904603DG5770S	61	240	V	67.884
7904606DG5770S	63	240	V	61.712
7904607DG5770S	40	69	V	26.383
7904610DG5770S	94	324	V	83.312
7904605DG5770S	222		S	220.118
7904601DG5770S	44		S	43.627
7904613DG5770S	67		S	66.432
7904612DG5770S	72		S	71.389
7904602DG5770S	56	56	H	42.000
7904602DG5770S		56	H	42.000
7904602DG5770S		51	H	26.345
7904602DG5770S		105	H	78.750
7904609DG5770S	40	40	H	30.000
7904609DG5770S	38	59	H	44.250
7904609DG5770S		40	H	30.000
7904609DG5770S		59	H	35.400
7904611DG5770S		144	H	72.728
7904611DG5770S	91	117	H	63.819
7904611DG5770S		117	H	65.657
Total IC6	1.031	2.185		1.298.008

Taula 7. Valor de les finques cadastrals que conformen l'illa IC6.

6.2. - Illa IC16

L'illa IC16 (vegeu figura 24), limitada pels carrers Major, Baix de la Maduixa, Bellaire i Ferrarons, té una superfície de 703,26 m², i abraça un total de 9 parcel·les, amb 9 càrrecs fiscals. Aquests càrrecs són tots en propietat vertical. D'aquests 9 immobles, 3 s'han venut recentment, 1 l'any 2023 (8003209DG5780S0001WT), 1 l'any 2024 (8003201DG5780S0001XT) i 1 l'any 2025 (8003202DG5780S0001IT). La taula núm. 8 presenta la informació de les 9 finques cadastrals.

³⁶ Dos arguments abonen aquesta hipòtesi. La primera, que el sentit general de l'actuació de regeneració projectada no és de caràcter "especulatiu"; atorgar habitatge assequible per a la població sembla, per tant, raonable. La segona, que mentre l'acció regeneradora no es materialitzi, l'illa IC6 està caracteritzada per un acusat deteriorament físic, econòmic i social; per tant, sembla raonable pensar en una acció conservadora des del punt de vista del negoci immobiliari.

³⁷ L'esmentat preu en venda per metre quadrat útil equival, aproximadament, a 1.797,50 €/m² construït.

³⁸ Aquest valor de repercussió s'obté de dividir el valor en venda (1.797,50 €/m²st) pel coeficient 1,4 (que pondera despeses i beneficis de promoció) i restar el cost de construcció necessari per materialitzar l'edificació (s'ha estimat en 1.000 €/m²st).

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



Figura 24. Illa IC16.

Ref.Cad.	Any	Tipus	Sup.Sòl	Habitatges	Sup.Hbges	Comerç	Sup.Comerç	Magatzems	Sup.Magat.	Sup.Const	Edific.
8003203DG5780S0001JT	1960	V	58	3	165	1	55			220	3,79
8003205DG5780S0001ST	1900	V	30	3	150	1	50	1	50	250	8,33
8003209DG5780S0001WT	1900	V	71	4	252	1	63			315	4,44
8003210DG5780S0001UT	1900	V	39	3	111	2	74			185	4,74
8003202DG5780S0001IT	1965	V	44	3	132	1	44			176	4
8003201DG5780S0001XT	1900	V	40	4	160	1	40			200	5
8003204DG5780S0001ET	1900	V	60	3	171	1	57			228	3,8
8003206DG5780S0001ZT	1900	V	202	3	555	1	185			740	3,66
8003207DG5780S0001UT	1945	V	150	3	462	1	154			616	4,11
Total			694	29	2158	10	722	1	50	2930	4,22

Taula 8. Finques cadastrals de l'illa IC16.

Criteris de valoració:

- De les 9 finques cadastrals incloses a l'illa IC16, una tercera part correspon a transmissions realitzades recentment (amb posterioritat al 2023), de les quals es disposa d'informació actualitzada. Tal com s'ha indicat en referir-nos a l'illa IC6, es tracta de transmissions reals (no pas simples ofertes) de les quals es coneix el preu i que es consideraran en aquesta valoració testimonis fefaents del mercat immobiliari. Amb tot, i malgrat correspondre a veritables preus (és a dir, a acords concrets entre l'oferta i la demanda), atenent al fet que la valoració cal referir-la al 2025, s'actualitzaran a data d'avui, en funció de l'evolució experimentada pels preus immobiliaris al Nucli Antic del 2023 fins ara. Així mateix, es majoraran en un 10% atenent a correspondre a llur caràcter administratiu amb efectes fiscals³⁹. A la taula núm. 9 es mostren els resultats. Com es pot veure, el preu de mercat mitjà d'aquestes transaccions se situa entorn de 450 €/m²st, atenent a la diferent antiguitat i estat de conservació dels habitatges i dels locals⁴⁰.

Ref.Cad.	Any	Sup.Const	Data Transm.	Preu_Trans	Act-2025	Trans_Act.	Act.Mercat	Preu actual	Preu m2
8003209DG5780S0001WT	1900	315	2023	41.000	0,9242	44.363	0,9	49.292	156,48
8003202DG5780S0001IT	1965	176	2025	115.000	1,0000	115.000	0,9	127.778	726,01
8003201DG5780S0001XT	1900	200	2024	80.000	0,9477	84.417	0,9	93.796	468,98
Total		2930						90.289	450

Taula 9. Valor de les finques cadastrals de les quals es disposa d'informació fefaent.

³⁹ Aquesta majoració, com s'ha esmentat abans, és congruent amb el criteri establert a efectes cadastrals per determinar els preus de referència del mercat. Per més detall, vegeu <https://www1.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECAccvtr.aspx>.

⁴⁰ Si comparem aquestes dades amb les de l'illa IC6, es pot entreveure la diferència de valor existent. Si el preu mitjà per m² de

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



les transaccions actualitzades de l'illa IC6 se situava en 257€, les equivalents (1900) a IC16 se situen en 313 €/m², un 22% més elevat.

2. Pel que fa a la resta de finques cadastrals, totes elles en propietat vertical, seguirem el criteri manifestat a l'illa IC6, consistent a utilitzar com a testimonis de referència les transmissions de les quals existeixen dades recents de compravenda a l'illa objecte de valoració (IC16). Com en el cas anterior, no existeixen dades de mercat en les ofertes dels webs immobiliaris, com tampoc les bases de dades oficials, limitades a immobles en propietat horitzontal. A fi de determinar el valor de mercat de les esmentades finques cadastrals, s'han utilitzat les transmissions degudament documentades, homogeneïtzant els valors en funció de l'antiguitat i l'estat de conservació (aparent⁴¹) dels immobles. Aquesta homogeneïtzació s'ha realitzat en funció de l'any més actual del qual es disposa d'informació de mercat (referència cadastral 8003202DG5780S0001IT, coeficient d'homogeneïtzació = 1), tal com es presenta a la taula següent.

Ref.Cad.	Any	Sup.Const	Preu m2	Homog.	Valor/m2	Valor
8003203DG5780S0001JT	1960	220		0,96	694,22	152.728
8003205DG5780S0001ST	1900	250		0,43	312,73	78.183
8003210DG5780S0001UT	1900	185		0,43	312,73	57.855
8003202DG5780S0001IT	1965	176	726,01	1,00	726,01	127.778
8003204DG5780S0001ET	1900	228		0,43	312,73	71.303
8003206DG5780S0001ZT	1900	740		0,43	312,73	231.422
8003207DG5780S0001UT	1945	616		0,82	598,85	368.890

Taula 10. Estimació del valor de mercat de la resta de finques en propietat vertical.

Per tot plegat, el valor de mercat de l'illa IC16 s'estima en **1.231.247 euros**. La taula núm. 11 resumeix la informació⁴².

Ref.Cad.	Tipus	Sup.Sòl	Sup.Const	Valor
8003203DG5780S0001JT	V	58	220	152.728
8003205DG5780S0001ST	V	30	250	78.183
8003209DG5780S0001WT	V	71	315	49.292
8003210DG5780S0001UT	V	39	185	57.855
8003202DG5780S0001IT	V	44	176	127.778
8003201DG5780S0001XT	V	40	200	93.796
8003204DG5780S0001ET	V	60	228	71.303
8003206DG5780S0001ZT	V	202	740	231.422
8003207DG5780S0001UT	V	150	616	368.890
Total		694	2930	1.231.247

Taula 11. Valor de mercat de les finques que conformen l'illa IC16.

⁴¹ Malauradament, no s'ha pogut disposar d'informació detallada de l'estat real de conservació dels immobles que conformen les illes objecte de valoració.

⁴² La comparació dels resultats entre l'illa IC16 i la IC6 evidencia les diferències existents entre ambdues des de la perspectiva del valor immobiliari. Més edificabilitat (4,22 respecte a 3,49 m²st/m²s). Un 40% de major valor unitari (1.774 respecte a 1.259 €/m²s). I un 16,5% de major valor per metre quadrat d'edificació.

Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



Conveni de col·laboració entre la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot



8

ANNEXOS

Informe consell científic del risc sísmic al Nucli Antic d'Olot

INFORME CONSELL CIENTÍFIC DEL RISC SÍSMIC AL NUCLI ANTIC D’OLOT

Elaborat per **Servei Espai Cràter** de l’Ajuntament d’Olot a través del Consell Científic Assessor:

- Xavier Collell Colomer** (TCAT)
- Sara Figueras Vila** (SIG)
- Xavier De Bolos Granados**
- Anna Menció Domingo** (TCAT)
- Joan Pijoan Coromina** (TCAT)
- Adelina Geyer Traver**
- Meritxell Aulinas Junca**
- Josep Orioloms Llobet**
- Gemma Canalias Rafel** (TCAT)

DOCUMENT	ÒRGAN	REFERÈNCIA
DOCUMENT ANEXAT	Serveis Generals	SG112025000005
Codi Segur de Verificació: e7b5edad-323b-48aa-b423-3110f284dd96 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01171143_2025_70943354 Data d'impressió: 01/10/2025 11:48:34 Pàgina 1 de 5 SIGNATURES 1.- XAVIER COLLELL COLOMER (TCAT), 26/09/2025 12:38 2.- Sara Figueras Vila (SIG), 26/09/2025 14:13 3.- DE BOLOS GRANADOS XAVIER, 26/09/2025 14:32 4.- Anna Menció Domingo (TCAT), 26/09/2025 14:38 5.- Joan Pijoan Coromina (TCAT), 26/09/2025 14:54 6.- GEYER TRAVER ADELINA, 26/09/2025 22:08 7.- MERITXELL AULINAS JUNCA, 28/09/2025 13:17 8.- OMS LLOBET, JOSEP ORIOL (FIRMA), 29/09/2025 18:05 9.- GEMMA CANALIAS RAFEL (TCAT), 30/09/2025 08:15		

AJUNTAMENT D'OLOT
Original

CSIC

GEO BCN

UNIVERSITAT DE BARCELONA

Universitat de Girona

UAB Universitat Autònoma de Barcelona

ICGC Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

INFORME

Òrgan emissor: Servei Espai Cràter de l'Ajuntament d'Olot a través del Consell Científic Assessor

Òrgan al que es dirigeix: Comissionat de Projectes Estratègics de l'Àrea d'Alcaldia de l'Ajuntament d'Olot

Relatiu a: oferir una visió integrada sobre el risc sísmic i volcànic a la ciutat d'Olot

Data: divendres 26 de setembre de 2025

LA SINGULARITAT SÍSMICA DE LA ZONA D’OLOT (GARROTXA)

Antecedents històrics de la sismicitat a la Garrotxa (Olot)

Olot i la comarca de la Garrotxa destaquen en la història sísmica de Catalunya per haver patit els terratrèmols més intensos documentats al territori. Entre els anys 1427 i 1428 es va produir la coneguda *crisi sísmica catalana*, una sèrie de sismes devastadors que van sacsejar especialment la Garrotxa i les comarques veïnes. El març de 1427, la comarca de la Selva va experimentar nombrosos terratrèmols. A partir del dia 13, la sismicitat es va intensificar, culminant el dia 19 amb un sisisme d'intensitat VIII segons l'escala EMS98. El monestir d'Amer i les contrades properes van quedar greument afectades. Pocs mesos després, el 15 de maig de 1427, un segon gran terratrèmol amb epicentre proper a Olot va assolir també una intensitat VIII (EMS98). Les cròniques de l'època descriuen Olot com completament destruïda. Es van esfondrar cases, murs i edificis a Olot (causant almenys 15 morts) i a les poblacions veïnes com la Vall d'en Bas. En alguns moments de la sèrie sísmica es van reportar emissions de gasos, fet que suggereix una possible reactivació sismo-magmàtica a la regió. El sisme més destructiu es va produir el 2 de febrer de 1428 amb epicentre prop de Camprodon. Va assolir una intensitat de grau IX (EMS98), convertint-se en el terratrèmol més devastador documentat a Catalunya. Els efectes van ser catastròfics: més de mil morts en total, incloent uns 200 a Camprodon i entre 100 i 300 a Puigcerdà, on es va esfondrar una església plena de fidels. Queralbs va quedar pràcticament destruït, i els monestirs de Ripoll i Sant Joan de les Abadesses van patir esfondraments parcials. Fins i tot a Barcelona es van registrar danys. A la Garrotxa, pobles com Tortellà foren completament arrasats. També va caure la petita ermita romànica situada dins el cràter del volcà Santa Margarida (Santa Pau), que seria reconstruïda segles més tard. En conjunt, la crisi sísmica de 1427-1428 representa l'únic episodi conegut a Catalunya amb magnituds estimades (sense aparells de mesura) pròximes a 6-6,5, i es considera el més intens des que hi ha documentació històrica.

Ajuntament d'Olot

ESPAICRÀTER

Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa

Generalitat de Catalunya

Ajuntament d'Olot

ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DEL NUCLI ANTIC D’OLOT
Document urbanístic de delimitació i execució. Gener 2026

ANNEXOS

Annex 8. Informe consell científic del risc sísmic al Nucli Antic d’Olot

151

DOCUMENT DOCUMENT ANEXAT	ÒRGAN Serveis Generals	REFERÈNCIA SG112025000005
Codi Segur de Verificació: e7b5edad-323b-48aa-b423-3110f284dd96 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01171143_2025_70943354 Data d'impressió: 01/10/2025 11:48:34 Pàgina 2 de 5		
SIGNATURES 1.- XAVIER COLLELL COLOMER (TCAT), 26/09/2025 12:38 2.- Sara Figueras Vila (SIG), 26/09/2025 14:13 3.- DE BOLOS GRANADOS XAVIER, 26/09/2025 14:32 4.- Anna Menció Domingo (TCAT), 26/09/2025 14:38 5.- Joan Pijoan Coromina (TCAT), 26/09/2025 14:54 6.- GEYER TRAVER ADELINA, 26/09/2025 22:08 7.- MERITXELL AULINAS JUNCA, 28/09/2025 13:17 8.- OMS LLOBET JOSEP ORIOL (FIRMA), 29/09/2025 18:05 9.- GEMMA CANALIAS RAFEL (TCAT), 30/09/2025 08:15		



AJUNTAMENT D'OLOT
Original



Després dels excepcionals terratrèmols del segle XV, la regió no ha tornat a experimentar sismes de magnitud comparable. En època moderna, la sismicitat local ha estat moderada. L'últim terratrèmol amb afectació destacable va tenir lloc 21 de setembre de 2004 al Ripollès. Amb una magnitud M4, va provocar danys lleugers en alguns edificis, però sense conseqüències greus. Tot i això, els petits terratrèmols són relativament freqüents a la zona, especialment a la Garrotxa, on la complexitat geològica i la presència d'activitat volcànica recent contribueixen a una sismicitat persistent.

La percepció del risc sísmic ha perdurat entre la població. Els esdeveniments de 1427 i 1428 continuen sent la referència històrica del potencial sísmic d'Olot i les comarques veïnes. Per trobar nivells de destrucció similars cal remuntar-se a aquells episodis excepcionals.

Context geològic: tectònica activa i vulcanisme quaternari

La singularitat d'Olot com a zona sísmica s'explica per la confluència d'estructures tectòniques actives i la presència d'un camp volcànic quaternari. Geològicament, la Garrotxa es troba en l'anomenada Serralada Transversal, una àrea de relleu accidentat formada per falles d'orientació NW-SE i E-W que enllacen els Pirineus orientals amb la Depressió de l'Empordà. Les estructures més rellevants són el sistema de la falla d'Amer, identificat com la font dels terratrèmols del segle XV i el sistema de la falla de Llorà. Ambdues falles son considerades les principals responsables de l'ascens magmàtic i per tant del vulcanisme del camp volcànic de la Garrotxa. La geomorfologia del terreny evidencia clarament que la falla d'Amer presenta activitat tectònica recent i continuada, amb capacitat potencial de generar nous sismes de magnitud considerable a la regió.

El Camp Volcànic de la Garrotxa és, a més, considerat una zona volcànicament activa on trobem el vulcanisme més recent de la Península Ibèrica. Aquest camp volcànic comprèn una cinquantena d'edificis volcànics monogenètics distribuïts en un territori d'uns 600 km² (d'Olot fins a Girona), on hi destaquen entre altres, cons d'escòries, maars, colades de lava i dipòsits piroclàstics formats durant el Quaternari. Aquest vulcanisme es pot considerar geològicament actiu ja que la seva última erupció va succeir fa menys d'11.000 anys (Pleistocè-Holocè) i també perquè les condicions geològiques des de l'última erupció no han variat fins a l'actualitat. El Camp Volcànic de la Garrotxa està estretament lligat a la tectònica regional i local. Així, les alineacions de cons i fissures eruptives segueixen sovint direccions de falla (especialment NNW-SSE i NE-SW), indicant que el magma va ascendir a través de falles molt profundes i fractures de l'escorça.

A dia d'avui, no hi ha signes de reactivació magmàtica (no s'observen deformacions del terreny ni increments de sismicitat associada a moviments de magma), però persisteixen fenòmens geotermals i geoquímics que denoten activitat tectònica profunda. Un cas notable és la Font Pudosa d'Amer, una bassa natural d'on emergeixen bombolles contínues de CO₂ i altres gasos amb empremta isotòpica característica com el radó (²²²Rn) i el toró (²²⁰Rn) provinents del subsòl. Aquestes emanacions indiquen que la falla es manté oberta i connectada amb nivells profunds, permetent la desgasificació de CO₂ d'origen mantèl·lic. La composició isotòpica i el flux d'aquests gasos són un indicador del potencial sísmic de la falla d'Amer. En essència, totes aquestes dades corroboren que la falla manté activitat tectònica latent i podria generar nous sismes en el futur.



DOCUMENT DOCUMENT ANEXAT	ÒRGAN Serveis Generals	REFERÈNCIA SG112025000005
Codi Segur de Verificació: e7b5edad-323b-48aa-b423-3110f284dd96 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01171143_2025_70943354 Data d'impressió: 01/10/2025 11:48:34 Pàgina 3 de 5		
SIGNATURES 1.- XAVIER COLLELL COLOMER (TCAT), 26/09/2025 12:38 2.- Sara Figueras Vila (SIG), 26/09/2025 14:13 3.- DE BOLOS GRANADOS XAVIER, 26/09/2025 14:32 4.- Anna Menció Domingo (TCAT), 26/09/2025 14:38 5.- Joan Pijoan Coromina (TCAT), 26/09/2025 14:54 6.- GEYER TRAVER ADELINA, 26/09/2025 22:08 7.- MERITXELL AULINAS JUNCA, 28/09/2025 13:17 8.- OMS LLOBET JOSEP ORIOL (FIRMA), 29/09/2025 18:05 9.- GEMMA CANALIAS RAFEL (TCAT), 30/09/2025 08:15		



AJUNTAMENT D'OLOT
Original



Sismicitat recent i vigilància sísmico-volcànica

A l'actualitat, la Garrotxa presenta una sismicitat moderada, però és una de les zones de Catalunya amb el major nombre de sismes registrats. La Xarxa Sísmica de Catalunya, operada per l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya,(ICGC) detecta anualment més d'un miler de sismes a tot el país. Es concentren sobretot al Pirineu, la zona de la Selva-Garrotxa i el litoral. La majoria d'aquests terratrèmols són molt petits (M < 2,0) i passen desapercebuts per a la població. Tanmateix, puntualment es produeixen sèries sísmiques que son percebudes: per exemple, durant el gener de 2000 es van localitzar una vintena de microsismes a la zona d'Olot (sentits a les Preses, Castelfollit, Olot, etc.), el mes gran dels quals va assolir una magnitud de 3,4 i va ser percebut amb una intensitat de grau III (EMS98). Més recentment, els anys 2016 i 2017 es va registrar un increment notable d'activitat sísmica a la província de Girona, amb epicentres repartits per la Garrotxa i comarques veïnes. Un parell d'aquests sismes van assolir magnituds entre 3 i 4, com el M3,6 de juny de 2016 prop de Vilamalla, que es va notar fins a Olot. Aquesta variabilitat entra dins la normalitat estadística de la sismicitat catalana i s'atribueix a oscil·lacions naturals en l'acumulació i alliberament d'energia tectònica.

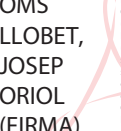
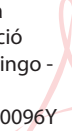
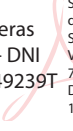
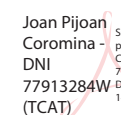
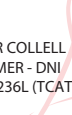
Per monitoritzar i vigilar en temps real l'activitat sísmica a la zona volcànica de la Garrotxa, tant l'ICGC com l'Instituto Geográfico Nacional (IGN) disposen de sismòmetres i acceleròmetres operatius. La Xarxa Sísmica de Catalunya disposa de diverses estacions a la Garrotxa i comarques veïnes per al monitoratge de la sismicitat, com ara les de Olot, Beuda i Bruguera, entre altres. Per part de la Red Sísmica Nacional, l'IGN gestiona l'estació de banda ampla i acceleròmetre situada a la Fageda d'en Jordà, propera a la falla d'Amer. A més, en cas de sisme percebut, l'ICGC recopila informació macrosísmica mitjançant qüestionaris ciutadans per estudiar la percepció del terratrèmol i avaluar-ne la intensitat.

Estadísticament, a Catalunya es percep un terratrèmol de magnitud 5 aproximadament cada 30 anys. L'últim sisme de M>= 5 percebut a Catalunya vas ser el de Sant Pau de Fenolhet de 1996, de M5.2. Mencionem també el sisme de 1923 a la Vall d'Aran (M5,6) per l'afectació que va tenir a la zona de la Garrotxa, especialment la ciutat d'Olot. Cal comptar amb la possibilitat que en un futur no llunyà es produeixi algun sisme d'aquesta envergadura en alguna de les zones sísmiques actives, i la Garrotxa n'és una candidata pel seu comportament dinàmic.

Conscients d'aquests perills geològics, els organismes competents han pres diverses mesures de prevenció i mitigació. La Direcció General de Protecció Civil de Catalunya gestiona el Pla Especial d'Emergències Sísmiques de Catalunya (SISMICAT), que estableix un escenari sísmic de referència i protocols en cas de terratrèmol important. També realitza simulacres d'emergència basats en escenaris sísmics, incloent l'evacuació i atenció a la població afectada en cas d'un gran terratrèmol. L'ICGC, com a coordinador del grup d'avaluació sísmica del pla SISMICAT, es el responsable de l'emissió dels comunicats sísmics d'alerta, la generació d'escenaris de dany i el seguiment de les crisis sísmiques. El Consell Superior d'Investigacions Científiques i en concret el Geociències Barcelona (GEO3BCN-CSIC), les universitats catalanes (UB, UAB i UdG), així com l'ICGC, continuen millorant el coneixement de la geologia, la sismicitat i el risc sísmic del Camp Volcànic de la Garrotxa mitjançant projectes de recerca i divulgant els resultats al conjunt de la ciutadania. Aquest coneixement contribueix a l'elaboració de les normes de construcció sismoresistent, d'obligat compliment i d'especial rellevància a zones com la Garrotxa.



OriginalAJUNTAMENT D'OLOT
Original

Adelina Geyer Traver  Digitally signed by GEYER TRAVER ADELINA - DNI 46982004L Date: 2025.09.26 22:08:09 +02'00' Sotsdirectora Geociències Barcelona – CSIC	Xavier de Bolós Granados DE BOLOS GRANADOS XAVIER - DNI 43634288E  Firmado digitalmente por DE BOLOS GRANADOS XAVIER DNI-43634288E Fecha: 2025.09.26 14:32:59 +02'00' Científic titular Geociències Barcelona – CSIC	Meritxell Aulinas Juncà MERITXELL AULINAS JUNCA - DNI 43626854V  Signat digitalment per MERITXELL AULINAS JUNCA - DNI 43626854V Data: 2025.09.28 13:17:07 +02'00' Professora agregada Universitat de Barcelona
Oriol Oms Llobet OMS LLOBET, JOSEP ORIOI (FIRMA)  Firmado digitalmente por OMS LLOBET,JOSEP ORIOI (FIRMA) Número de reconocimiento (DNI)-c=ES, serialNumber=39341917A, stu=OMS, givenName=JOSEP ORIOI, sn=OMS LLOBET,JOSEP ORIOI (FIRMA) Fecha: 2025.09.29 18:05:05 +02'00' Catedratic d'Universitat Universitat Autònoma de Barcelona	Anna Menció Domingo Anna Mención Domingo - DNI 77920096Y (TCAT)  Firmado digitalmente por Anna Mención Domingo - DNI 77920096Y (TCAT) Fecha: 2025.09.26 14:38:27 +02'00' Professora titular Universitat de Girona	Sara Figueras Vila Sara Figueras Vila - DNI 78149239T (SIG)  Signat digitalment per Sara Figueras Vila - DNI 78149239T (SIG) Data: 2025.09.26 14:13:29 +02'00' Cap de l'àrea de Geofísica Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
Joan Pijoan Coromina Joan Pijoan Coromina - DNI 77913284W (TCAT)  Signat digitalment per Joan Pijoan Coromina - DNI 77913284W (TCAT) Data: 2025.09.26 14:54:16 +02'00' Director del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa de la Generalitat de Catalunya	Xevi Collell Colomer XAVIER COLLELL COLOMER - DNI 77921236L (TCAT)  Signat digitalment per XAVIER COLLELL COLOMER - DNI 77921236L (TCAT) Data: 2025.09.26 12:38:08 +02'00' Director de l'Espai Cràter de l'Ajuntament d'Olot	Gemma Canalias Rafel GEMMA CANALIAS RAFEL - DNI 77920819Q (TCAT)  Signat digitalment per GEMMA CANALIAS RAFEL - DNI 77920819Q (TCAT) Data: 2025.09.30 08:15:00 +02'00' Regidora de l'Ajuntament d'Olot delegada de Promoció de la Ciutat d'Olot, Empresa, Comerç i Turisme

