



Ajuntament d'Olot

ÀREA D'URBANISME

MPOUM-7

**Modificació Puntual de POUM a
l'illa de la Plaça Balmes**



ÍNDEX

| | |
|--|----|
| ÍNDEX | 2 |
| I MEMÒRIA INFORMATIVA | 3 |
| 1.- Àmbit | 3 |
| 2.- Estructura de la propietat | 3 |
| 3.- Promoció | 3 |
| 4.- Planejament vigent..... | 4 |
| II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA..... | 5 |
| 5.- Objecte..... | 5 |
| 6.- Antecedents | 5 |
| 7.- Marc legal. Procedència..... | 5 |
| 8.- Justificació i oportunitat | 8 |
| 9.- Solució adoptada i qualificació urbanística..... | 9 |
| 10.- Quadres numèrics | 11 |
| 11.- Informe mediambiental..... | 13 |
| III MEMÒRIA D'EXECUCIÓ..... | 14 |
| IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER | 14 |
| V PLA D'ETAPES..... | 14 |
| VI MEMÒRIA SOCIAL | 14 |
| VII NORMATIVA | 15 |
| ÍNDEX DE PLÀNOL | 17 |
| VIII ANNEXE: CONVENI PER ADQUISICIÓ DE FINCA..... | 18 |
| IX PLÀNOLS..... | 19 |



I MEMÒRIA INFORMATIVA

1.- Àmbit

La present modificació puntual de POUM afecta tres àmbits:

- L'illa situada al costa de la plaça Balmes delimitada pels carrers Berga i Boada, Berga Boix, Casimir Plana i Bernat Vila . La superfície de l'illa és, segons les bases topogràfiques de l'Ajuntament, de 2.220m²sl.

L'espai està actualment ocupat per una edificació al front de la plaça Balmes.

La resta de l'illa, s'ubicaven les casernes de la guàrdia civil, però aquesta edificació va ser enderrocada i actualment hi ha un solar

- Terrenys que formen el Polígon d' Actuació PA-15.01 "Crta.Riudaura-Setrill 2", situat al costat de la carretera de Riudaura, de superfície total 4.710m²sl, segons bases municipals.
- Terrenys que formen el Polígon d' Actuació PA 1, 5-02 "Pou del Glaç 1", situat al costat de la carretera de Riudaura, del c. Pou del Glaç i del c. Eiximenis, de superfície total 5.631m²sl, segons bases municipals.

2.- Estructura de la propietat

- La finca situada a l'illa de la plaça Balmes, era en part propietat privada i en part de l'ajuntament d'Olot, després de conveniar amb el propietari privat i executar el conveni és propietat de l'ajuntament d'Olot.
- La societat Bartrina Travesas, SL era propietària única dels terrenys que formen part del Polígon d' Actuació PA-15.01 "Crta.Riudaura-Setrill 2", situat al costat de la carretera de Riudaura. Aquests s'ha desenvolupat i s'han efectuat les corresponents cessions a l'ajuntament d'Olot.
- La societat Garrotxa Llars, SL, era la propietària única dels terrenys que formen part del Polígon d' Actuació PA 15-02 "Pou del Glaç 1", situat al costat de la carretera de Riudaura, del c. Pou del Glaç i del c. Eiximenis. Aquest s'ha desenvolupat i s'han efectuat les corresponents cessions a l'ajuntament d'Olot.

D'acord amb les determinacions del POUM i segons el que es disposa a la legislació vigent (Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d' Urbanisme. DOGC núm.4436-28/07/2005), correspon a aquests polígons efectuar la reserva del 20% d' habitatge de protecció pública i, al mateix temps, cedir a l' Ajuntament el 10% de l' aprofitament del seu àmbit.

3.- Promoció

La present modificació puntual de POUM és promoguda per l'Ajuntament d'Olot.



4.- Planejament vigent

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament el 18 de juny de 2003 i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC 2 de febrer de 2004, número 4061) que classifica els tres àmbits objecte de modificació de planejament com a sòl urbà no consolidat, al estar inclosos en polígons d'actuació.

Dins l'operació d'obtenció de sòls de l'illa de la plaça Balmes l'ajuntament d'Olot, ha desenvolupat els polígons d'actuació fent-se efectives les cessions dels sòls destinats a sistemes i la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic.

El POUM 2003, delimita el Polígon d'Actuació 01.11 "plaça Balmes" i qualifica els sòls de l'illa de la plaça Balmes en part, 735m²sl, com a zona residencial d'eixampla urbà d'intensitat 3 (clau 10.3), i la resta, 1.485m²sl, com equipament cultural, religió i administratiu de titularitat pública (clau 4.4 a).

Pel que fa als sòls resultants del desenvolupament del Polígon d' Actuació PA-15.01 "Crta.Riudaura-Setrill 2", situat al costat de la carretera de Riudaura, el POUM els qualifica: 3104m²sl com a zona residencial d'edificació aïllada plurifamiliar (clau 13), 1.117 m²sl com a parc local, jardins i passeigs urbans(clau 3.3), inclòs en el sistemes d'espais lliures, i la resta, 489m²sl, com a vials.

El POUM qualifica els sòls del Polígon d' Actuació PA 15-02 "Pou del Glaç 1", situat al costat de la carretera de Riudaura, del c. Pou del Glaç i del c. Eiximenis, i també desenvolupat com a: 2.232m²sl com a zona residencial d'eixampla urbà d'intensitat 1 (clau 10.1), 2.215m²sl com a parc local, jardins i passeigs urbans(clau 3.3), inclòs en el sistemes d'espais lliures, i la resta, 1.184m²sl, com a vials.



II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

5.- Objecte

L'Ajuntament d'Olot es proposa portar a terme una nova promoció d'habitatges assistits destinats a la gent gran, com pisos de la Residència Parc Nou que tant bon servei estan donant en aquest moment. De manera similar al d'aquella actuació, aquesta es faria amb la gestió de la Fundació Hospital Sant Jaume.

Després d'estudiar diferents possibilitats d'emplaçament per aquesta nova actuació, tenint en compte una dimensió mínima de la mateixa que permeti disposar d'uns determinats serveis, i sempre amb al voluntat que fossin àrees centríques i de fàcil accés per a la gent gran, es va veure la conveniència de situar-los a l'illa del costat de la Plaça Balmes, delimitada pels carrers Berga i Boada, Berga i Boix, Casimir Plana i Bernat Vilar, en el lloc on havia estat la caserna de la Guàrdia Civil.

Per tal de fer possible aquesta actuació, cal ajustar el planejament, destinant tota l'illa de la plaça Balmes a habitatges dotacionals públics.

6.- Antecedents

L'illa de la plaça Balmes, era en part propietat de l'ajuntament d'Olot i en part d'un particular. Per tal de fer possible l'obtenció dels sòls per part de l'ajuntament d'Olot es va signar i tramitar un conveni urbanístic (s'adjunta com annex).

El Ple de l'Ajuntament d'Olot, el dia 27 d' abril de 2006 aprova el conveni, en el qual s'acordava l'adquisició de la finca situada a l'illa de la plaça Balmes, mitjançant tres operacions diferents, dues de cessió i una de permuta.

A fi de simplificar els tràmits administratius que comportava l'execució del conveni, el 20 de desembre de 2007, el Ple municipal aprova un segon conveni, modificant l'anterior, de manera que, mantenint les obligacions adquirides per una i altra part es redueixen les operacions jurídiques que se'n desprenen.

Posteriorment es van fer les operacions jurídiques necessàries per tal que els sòls de l'illa de la plaça Balmes passin a ser de propietat pública, de l'ajuntament d'Olot, i es van desenvolupar els altres polígons de propietat privada afectats.

7.- Marc legal. Procedència

La legislació vigent aplicable és el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. DOGC num 4436 de 28 de juliol de 2005, modificada posteriorment per el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, que en l'article 34.3, preveu la possibilitat de destinar sistemes urbanístics a habitatges dotacionals públics:

“ Art 34. Sistemes urbanístics generals i locals

3. El planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o



ÀREA D'URBANISME

d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Aquestes polítiques s'han d'especificar en la memòria social del planejament urbanístic."

L'article 58.1 g) regula en quines condicions i quantitats es pot destinar les reserves d'equipament a sistema urbanístic d'habitatge dotacional:

"Article 58. Determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal, en aplicació del que estableix l'article 57: (...)

g) Poden definir el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics que estableix l'article 34.3 i preveure reserves d'aquest tipus en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals."

El reglament, en l'article 66. 1.c) desenvolupa aquest concepte:

"Article 66 Determinacions relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge

66.1 Els plans d'ordenació urbanística municipal contenen les determinacions necessàries per atendre les necessitats socials d'accés a l'habitatge d'acord amb les necessitats detectades en la memòria social i a aquests efectes(...)

c) També poden preveure destinar al sistema d'habitatges dotacionals públics, en substitució del sistema d'equipaments comunitaris de titularitat pública i amb els límits que determina aquest apartat, les reserves mínimes que estableix l'article 65 de la Llei d'urbanisme per als sectors de planejament parcial. Amb aquest objecte, els plans d'ordenació urbanística municipal han de concretar els sectors als quals s'aplica la substitució, determinar la superfície de sòl afectada per aquesta substitució i acreditar que no cal destinar els terrenys a equipaments comunitaris. La superfície de sòl objecte d'aquesta substitució no pot ésser superior al 5% de la superfície total destinada o reservada pel pla d'ordenació urbanística municipal a equipaments comunitaris públics locals en sòl urbà i urbanitzable. Quan el pla d'ordenació urbanística municipal o les seves modificacions preveuen aquesta substitució, han d'acreditar el compliment d'aquest límit."

La disposició transitòria novena del reglament, regula que en cas que el planejament general no defineixi el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, per fer-ho caldrà una modificació de planejament general.

"Novena. Determinacions relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge en el marc del planejament general no adaptat a la Llei d'urbanisme

3. En cas de manca de pla d'ordenació urbanística municipal o de programa d'actuació urbanística municipal que defineixin el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, l'establiment d'aquest sistema, la qualificació de sòl urbà amb aquest destí i la determinació de reserves en sectors de planejament derivat, s'ha de preveure mitjançant una modificació del planejament general. En el cas que es qualifiquin com a sistema d'habitatges dotacionals públics sòls anteriorment qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris, o es prevegin reserves per al



ÀREA D'URBANISME

sistema d'habitatge dotacional públic en substitució de les reserves mínimes legals destinades a equipaments comunitaris que estableix l'article 66.1.c) d'aquest Reglament, s'ha d'acreditar que la suficiència dels equipaments comunitaris previstos o existents justifica aquesta modificació o substitució. En tot cas, mitjançant una modificació o modificacions successives del planejament general no es pot reduir, en conjunt, més d'un 5% de la superfície del sòl urbà i urbanitzable qualificada o reservada pel planejament general com a sistema d'equipaments públics locals. Les modificacions del planejament general han d'acreditar que no se supera aquest límit.

Donat que l'objectiu és, destinar sòls a sistema d'habitatges dotacionals públics, i aquests no estaven definits en el POUM, caldrà la redacció de la present modificació de planejament.

L'article 4 del POUM, contempla que només es podrà modificar el planejament quan la variació de les seves determinacions no alteri la coherència entre previsions i ordenació, i s'haurà de fonamentar en un estudi que justifiqui la no incidència de la mateixa modificació en les previsions generals.

L'article 94, el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. DOGC num 4436 de 28 de juliol de 2005, modificada posteriorment per el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, estableix:

" Art 94. Modificació de les figures del planejament urbanístic

1. La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (...)

5. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

- a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 4.*
- b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el què estableixen els apartats 2 i 3 respectivament(.....)"*

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

La present modificació té per objecte una actuació aïllada de dotació, aquesta comporta una modificació d'usos i un augment de sostre edificable destinat a d'habitatges, concretament a habitatges dotacionals públics, pel que de conformitat amb l'article 57.5, no es considera sostre residencial pel que fa a les reserves de zones verdes, espais lliures i equipaments.

"Article 57 .Plans d'ordenació urbanística municipal

5 El sistema d'habitatge dotacional públic no computa a l'efecte del compliment dels percentatges mínims de reserves a què fan referència l'apartat 3 d'aquest article, la disposició transitòria segona.3 i la disposició addicional dinovena. El sostre dels terrenys així qualificats tampoc no es



ÀREA D'URBANISME

considera sostre residencial de nova implantació a l'efecte del càlcul de les esmentades reserves, atesa la seva condició de sistema urbanístic de titularitat pública, que també exclou que es consideri sostre edificable als efectes de determinar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments que estableixen els articles 58.1.f), 5 i 7, 65.3 i 5, 68.7 i 8 i 94.

Donat l'interès públic de la proposta i conforme al que estableix el POUM i el DL 1/2005, procedeix la present modificació puntual del POUM

8.- Justificació i oportunitat

El bloc d'habitatges assistits destinats a la gent gran situat al Parc Nou, està donant un molt bon resultat però no pot cobrir totes les necessitats de la ciutat, pel que l'ajuntament vol impulsar un altre bloc d'aquestes característiques. Cal trobar un emplaçament dins el sòl urbà, per tal que els residents puguin tenir els serveis de la ciutat a mà, i amb la dimensió suficient per un nombre mínim d'habitatges i els serveis comuns necessaris (sales de tallers, d'activitats, de lectura, menjador, infermeria....)

El POUM d'Olot, elaborat durant el canvi de legislació i finalment aprovat a l'any 2003, preveu les reserves legals d'habitatge protegit. Aquestes s'escampen en els diferents àmbits de creixement residencial, en el sòl urbà, en els diferents polígons d'actuació i, en el sòl urbanitzable, en el sectors residencials.

L'illa de la plaça Balmes està qualificada en part de residencial lliure i en part d'equipament cultural, religiós i administratiu, i s'ubica al barri de l'eixample popular, a pocs metres del centre d'Olot. Pel que tan per l'ubicació, les dimensions, el planejament i la propietat, en una part privada però la resta pública, es considera l'espai idoni per ubicar aquests equipament residencial.

El POUM d'Olot preveu reserves d'habitatge als polígons de l'entorn. Es proposa deslliurar de l'obligatorietat de les reserves d'habitatge protegit dels polígons de l'entorn, i destinar l'habitatge lliure previst a l'illa de la plaça Balmes a habitatge protegit, generant així una reserva d'habitatge protegit amb les dimensions suficients per ubicar el projecte d'habitatges assistits per a la gent gran.

Aquesta operació afecta als polígons Pa 15.01, que havia de destinar 675m²st a habitatge protegit, i el polígon d'actuació 15.02 que n'hi corresponien 992m²st, que passaran a ser per habitatge lliure, en total 1667m²st. En contraprestació el sostre d'habitatge lliure de la plaça Balmes 2.485m²st, passaran a ser per a habitatge dotacional.

Aquest procés no desvirtua la voluntat de la llei de no concentrar les reserves d'habitatge protegit del planejament general, si no que només trasllada les obligacions dels polígons de l'entorn per tal de fer viable una operació d'un bloc sencer d'habitatge dotacional.

A aquest sostre caldrà afegir el sostre de la resta de l'illa que el POUM la qualifica d'equipament cultural, religiós i administratiu de titularitat pública, i que la present modificació proposa qualificar-la d'habitatge dotacional.

El barri de l'eixample popular, tocant al centre és on s'ubiquen la majoria d'equipaments públics amb aquest destí (ajuntament, arxiu comarcal, oficines de la policia, jutjats....), i per tant les necessitats del barri estan cobertes. Per altra banda és el barri amb més equipaments de la ciutat, pel que es garanteixen les necessitats d'equipament del barri (veure quadres numèrics).



ÀREA D'URBANISME

Conseqüentment, per tal de donar coherència al projecte es qualifica els sòls ocupats per l'edifici destinat a habitatges per a la gent gran com a habitatges dotacionals (clau 4HP), no superant el 5% de sòl qualificat d'equipament que es poden destinar a aquest ús tal i com preveu la llei, i donant que el barri ja compta amb els equipaments necessaris.

Per altra banda, projecte edificatori té geometria de la en forma de L amb front al carrer Bernat i Vilar i Casimir Plana, generant una zona verda que continuarà sent d'ús per als veïns, pel que es proposa qualificar la resta de l'illa de parc local, jardins i passeigs urbans (clau 3.3).

Pel que fa a les condicions d'ordenació el POUM fixa en termes generals pels equipaments que s'ajustarà a les necessitats i en el sòl urbà, no ultrapassarà l'alçada màxima de les edificacions de l'entorn.

L'entorn de l'illa de la plaça Balmes està qualificat de zona residencial d'eixample intensitat 1, que donat que l'amplada del carrer és entre 8m i menys de 12m, l'alçada màxima de les edificacions és de 9,5m, pel que aquesta serà l'alçada màxima de l'edifici projectat a la plaça Balmes.

El projecte d'habitatges dotacionals, proposa una coberta plana, aquesta està regulada i és possible segons les normatives del POUM. Ara bé, els elements que poden sobresortir de la coberta només poden ser aquelles instal·lacions tècniques que no generin volum. Donades les necessitats del programa funcional, s'admetran elements que generin volum per sobre de la coberta sempre i quan s'inscriguin dins l'envolvent màxima permesa pel POUM, es a dir de 35% de pendent. Aquests elements, per tant no tindran una visual des de l'espai públic ni per les edificacions veïnes.

9.- Solució adoptada i qualificació urbanística

L'actuació a plantejar, per respondre el més adequadament possible a les característiques dels pisos assistits, i per tal de mantenir unes característiques d'ocupació semblants a les dels edificis de l'Eixample Popular, oberts i amb espais lliures a l'entorn, contempla la totalitat de l'illa i, qualifica la part ocupada per l'edificació com a habitatge dotacional, introduint una nova clau al planejament general que en coherència amb les claus urbanístiques de l'habitatge protegit, que el POUM d'Olot es la clau residencial més la terminologia HP, l'habitatge dotacional li correspondria la clau 4 amb la terminologia HP (clau 4HP). La resta es qualifica com a parc local, jardins i passeigs urbans (clau 3.3), inclòs en el sistema d'espais lliures.

Per altra banda, deslliurar els polígons d'actuació Pa 15.01 "Crta.Riudaura-Setrill 2", situat al costat de la carretera de Riudaura, i el Polígon d' Actuació PA 1, 5-02 "Pou del Glaç 1", situat al costat de la carretera de Riudaura, del c. Pou del Glaç i del c. Eiximenis, de l'obligació de reservar el 20% de sostre a habitatge protegit.

Pel que fa a les condicions d'ordenació de l'edificació, el POUM d'Olot en l'article 121, regula les condicions d'edificació dels equipaments:

" Art 121 Condicions d'edificació

L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals, a la integració urbana dins el sector en el què es localitzi i a les normes legals que regulin la construcció de cadascun d'ells.

I concretament en el sòl urbà:



ÀREA D'URBANISME

" En sòl urbà

Els nous equipaments en sòl urbà no ultrapassaran l'alçada permesa per als edificis de l'illa, o en cas de que formin illa independent, la dels edificis de l'entorn urbà on s'emplacen."

L'edifici s'ubica en un entorn residencial consolidat qualificat de zona residencial d'eixampla urbà d'intensitat 1, caldrà que l'habitatge dotacional de l'illa de la plaça Balmes no ultrapassi l'alçada dels edificis de l'entorn, que donada l'amplada dels vials, és de 9,5m.

Pel que fa a la resta de condicions d'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals de l'equipament, i concretament pel que fa a la coberta, podrà ser plana o inclinada amb una pendent màxima del 35%. En cas de coberta plana s'admetran sobra la coberta elements tècnics que generin volum, sempre i quan, s'incloguin dins l'envolvent que generaria la coberta inclinada del 35% de pendent màxima.

**10.-** Quadres numèrics

| | | SUPERFÍCIES DE SÒL | | | | | diferència |
|--------------------|--|--------------------|-----------|---------|---------|---------|----------------|
| | | CLAU | POUM 2003 | | MPOUM7 | | |
| | | | M² | % | M² | % | |
| SISTEMES | Equipament cultural, religiós i administratiu de titularitat pública | 4.4 a | 1.485,0 | 67% | - | 0% | - 1.485,0 |
| | Habitatges dotacionals públics | 4 HP | | | 1.345,5 | 61% | 1.345,5 |
| | Parcs locals, jardins i passeigs urbans | 3.3 | - | 0% | 874,5 | 39% | 874,5 |
| | Xarxa viària | 2.1 | - | 0,00% | - | 0,00% | - |
| | TOTAL | | 1.485,0 | 66,89% | 2.220,0 | 100,00% | 735,0 |
| ZONES | zona residencial d'exemple urbà d'intensitat 3 | 10.3 | 735,0 | 33% | - | 0,00% | - 735,0 |
| | TOTAL | | 735,0 | 33,11% | - | 0,00% | - 735,0 |
| TOTAL ÀMBIT | | 0,00 | 2.220,0 | 100,00% | 2.220,0 | 100,00% | - |

Conseqüentment la proposta suposa un augment de sòl destinat a sistemes de 735m²sl, una pèrdua de sòl qualificat d'equipament cultural, religiós i administratiu de 1.485m²st, i un guany de sòl qualificat d'habitatge dotacional de 1.345,5m²sl i de sistemes de parcs locals, jardins i passeig urbà (clau 3.3) de 874,5m²sl.

El POUM 2003, destina per a equipaments públics:

| Superfícies dels equipaments comunitaris, per barris | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------|---------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|----------------|
| núm. | IDENTIFICACIÓ BARRIS | TIPUS D' EQUIPAMENT | | | | | | | | | | | | SUMA |
| | | 4.1.a | 4.1.b | 4.2.a | 4.2.b | 4.3.a | 4.3.b | 4.4.a | 4.4.b | 4.5 | 4.1.a/4.4.a | 4.1.b/4.4.b | 4.3.a/4.4.a | |
| 1 | OLOT CENTRE | 3.081 | 7.003 | 5.326 | | 20.731 | 5.712 | 8.799 | 6.502 | | | 16.380 | 2.721 | 76.255 |
| 2 | EIXAMPLE MALAGRIDA | 8.277 | | | | | | 6.892 | | | | | | 15.169 |
| 3 | EL MORROT | 12.807 | | | | | | | | | | | | 12.807 |
| 4 | BONAVISTA | | | | | | | 1.320 | | | | | | 1.320 |
| 5 | PLAÇA AMÉRICA | | | 22.407 | 7.496 | | | | | | | | | 29.903 |
| 6 | PEQUIN | 11.420 | | 14.463 | | | | 5.256 | 2.437 | | | | | 33.576 |
| 7 | ST. ROC | 15.276 | | | | | | | | | | | | 15.276 |
| 8 | BATET - EL TRIAI | | | | | | | 1.125 | | | | | | 1.125 |
| 9 | MAS BERNAT - LES FONTS | 11.002 | | | | | | 5.349 | | | | | | 16.351 |
| 10 | ST. MIQUEL - LES TRIES | 11.246 | | 6.044 | 33.389 | | | 2.850 | 3.248 | 3.414 | | | | 60.191 |
| 11 | LA CANYA - CUNI | 13.988 | | | | | | | | | | | | 13.988 |
| 12 | HOSTAL DEL SOL | | | | | | | | | | | | | 0 |
| 13 | P. IND. PLA DE BAIX | | | | | | | 4.903 | | 6.511 | | | | 11.414 |
| 14 | ST. ANDREU | | | 12.801 | | | | | | | | | | 12.801 |
| 15 | ESEMPARATS - POU del GLAÇ | | | | | 1.534 | | 2.396 | | | | 3.304 | | 7.234 |
| 16 | MONTOLIVET | | | | | | | | 368 | | 2.023 | | | 2.391 |
| 17 | PLA DE DALT | 35.931 | | | | | | 3.092 | | | | | | 39.023 |
| 18 | LES PLANOTES | | | | | | | | | | | | | 0 |
| | TOTAL SUPERFÍCIES | 123.028 | 7.003 | 61.041 | 40.885 | 22.265 | 5.712 | 41.982 | 12.555 | 9.925 | 2.023 | 19.684 | 2.721 | 348.824 |

Aquest quadre forma part de la documentació del text refós del POUM 2003, pel que no s'han incorporat les modificacions del POUM aprovades definitivament. Aquestes no han implicat una disminució de sòl qualificat d'equipament si no un augment.



| | | SUPERFÍCIES DE SÒL | | | | diferència |
|--------|--------------------------------|--------------------|---------|-----------|---------|------------|
| | | POUM 2003 | | MPOUM7 | | |
| | | M² | % | M² | % | |
| CIUTAT | Equipaments comunitaris | 348.824,0 | 100% | 347.478,5 | 99,61% | - 1.345,5 |
| | Habitatges dotacionals públics | - | | 1.345,5 | 0,39% | 1.345,5 |
| | TOTAL | 348.824,0 | 100,00% | 348.824,0 | 100,00% | - |
| BARRI | Equipaments comunitaris | 76.255,0 | 100% | 74.909,5 | 98,24% | - 1.345,5 |
| | Habitatges dotacionals públics | - | 0% | 1.345,5 | 1,76% | 1.345,5 |
| | TOTAL | 76.255,0 | 100,00% | 76.255,0 | 100,00% | - |

La present modificació implica un 0,39% de sòl destinat a equipaments que passaran a destinar-se a habitatge dotacional, molt menys d'un 5% màxim previst per llei. I concretament, al barri del centre suposa un 1,76% del total.

No s'ha considerat l'augment de sòl destinat a equipament com a resultat de les modificacions de pla aprovades posteriorment al POUM 2003.

| | | SUPERFÍCIES DE SOSTRE | | | | AUGMENT |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------|-------------|---------------|--------------|
| | | POUM 2003 | | MPOUM7 | | |
| | | M²ST LLIURE | M²ST PROTEGIT | M²ST LLIURE | M²ST PROTEGIT | |
| reserves HPO | PA 01.11 "plaça Balmes" | 2.485,0 | - | - | 2.485,0 | 2.485,0 |
| | PA 15.01 "ctra Riudaura-setrill2" | 3.003,2 | 750,8 | 3.754,0 | - | - 750,8 |
| | PA 15.02 "Pou del Glaç 1" | 4.412,0 | 1.103,0 | 5.515,0 | - | - 1.103,0 |
| | TOTAL | 9.900,2 | 1.853,8 | 9.269,0 | 2.485,0 | 631,2 |

La present modificació implica un augment de sostre destinat a habitatge amb algun tipus de protecció de 631,2m²st.

11.- Informe mediambiental

El present document no suposa cap modificació que tingui implicacions de caràcter mediambiental.



III MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

Per tal d'executar el projecte l'ajuntament d'Olot ha conveniat amb la propietat privada l'obtenció dels sòls. Aquest conveni va ser aprovat pel ple municipal i s'ha executat totalment.

Pel que els sòls de l'illa de la plaça Balmes, i els dels altres polígons afectats han estat desenvolupats totalment.

Les cessions d'aprofitament mig dels diferents polígons han estat efectives en la finca de la plaça balmes, per a l'adquisició de la finca on es portarà a terme la promoció dels habitatges assistits per a persones grans.

Amb aquesta actuació l'Ajuntament compleix amb la seva obligació d'incorporar aquests aprofitaments al patrimoni públic de sòl i habitatge per destinar-lo a les finalitats que s'assenyalen el punt 4 de l'article 153 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, concretament pel que fa a "Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat".

Pel que actualment els sòls objecte d'aquesta modificació són de titularitat pública i mantenen aquesta titularitat pel que no es fa necessari la delimitació de cap polígon d'actuació.

IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Donat que els sòls ja han estat obtinguts per tal de desenvolupar l'objectiu de la modificació puntual de POUM no fa necessari cap estudi econòmic i financer.

V PLA D'ETAPES

La MPOUM serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació.

Actualment ja s'ha dut a terme el concurs per a la redacció del projecte (s'afegeix com a documentació annex) i està en redacció el projecte bàsic, pel que en un termini màxim de dos anys caldria iniciar la construcció de l'edifici, i de quatre anys caldria que l'obra estés finalitzada.

VI MEMÒRIA SOCIAL

L'actuació s'adreça a un col·lectiu concret, les persones de major edat de la població, que representa un percentatge important de la població de la ciutat i que



ÀREA D'URBANISME

planteja unes necessitats específiques que poden ser ateses en uns pisos assistits com els que es plantegen.

La present modificació de POUM suposa un increment de 631,20m²st del sostre reservat per habitatge protegit, passant dels 1.853,80m²st inicials a 2.485m²st. Cal afegir a aquest sostre el de l'equipament que passa a ser habitatge dotacional.

L'agrupació en el nou àmbit del C/Casimir Plana de les reserves per HPO previstes inicialment en els polígons PA-15.01 i PA. 15-02 permet afrontar una operació d'una major envergadura i respon a les exigències dels pisos assistits que, per la seva mateixa consideració, plantegen uns requeriments d'espais i serveis comuns que no podrien donar-se en operacions de menor superfície i abast.

Per altre part, d'acord amb el que es determina als articles 3.2 i 57.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, es mantenen els objectius d'afavorir la cohesió social i d'evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda, tenint en compte el caràcter divers del col·lectiu al qual s'adreça l'actuació, així com per la mateixa composició de l'Eixample Popular on s'emplaçarà.