

2010/42971-AR



AJUNTAMENT D'OLOT

SECRETARIA

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

~~28 OCT, 2010~~



Ajuntament d'Olot

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
UPL12010000019 - (MPOUM – 20)**

POLIGON D'ACTUACIÓ 17.04 – CAMÍ HOSTAL DE LA CORDA

**PROMOTOR
AJUNTAMENT D'OLOT**

**REDACTOR
Àrea d'urbanisme
Serveis Tècnics Municipals**



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

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en la
sessió de data 22 DES 2010

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

Olot, octubre 2010



CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1 Àmbit d'actuació
- 1.2 Estructura de la propietat
- 1.3 Promoció
- 1.4 Planejament vigent i normativa de referència

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

- 2.1 Objecte
- 2.2 Procedència
- 2.3 Marc legal
- 2.4 Justificació i oportunitat de les propostes
- 2.5 Ordenació i solució adoptada
- 2.6 Quadres numèrics

3. MEMÒRIA AMBIENTAL

4. MEMÒRIA SOCIAL

5. MEMÒRIA ECONÒMICA.

6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

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

7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA

8. PROCEDIMENT

- 8.1 Tramitació de la Modificació

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- 1.1 Situació i àmbit
- 1.2 Planejament vigent
- 1.3 Estructura de la propietat

2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- 2.1 Zonificació i qualificació del sòl
- 2.2 Alineació i ordenació del sòl



I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 Àmbit d'actuació

La present Modificació puntual del POUM afecta a l'àmbit del Polígon d'Actuació 17.04 - "Camí Hostal de la Corda".

1.2 Estructura de la propietat

La present MPOUM-20 concreta els límits del P.A. en relació als sectors urbanitzables amb els que limita. Sector Mas Bosser i Sector Mas de Xexàs d'acord amb les delimitacions dels mateixos definitivament aprovada amb el Pla parcial corresponent.

La propietat del sòls objecte d'aquesta modificació puntual del POUM, atenent a la informació cadastral de les finques incloses en l'àmbit del P.A. és la següent:

| <i>FINCA CADASTRAL</i> | <i>SUPERFÍCIE finca cadastral</i> | <i>TITULAR</i> | <i>Sup. Real ÀMBIT P.A.</i> |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Sense referència cadastral | | PLA DE DALT, SL | 821,00 |
| 6406405DG5760N0001MS | 2.296,00 | AJUNTAMENT D'OLOT | 2.514,00 |
| 6410107DG5761S0001AF | 29.998,00 | M. ANTÒNIA MIR ABELLÓ | 93,00 |
| 6410111DG5761S0001BF | 6.339,00 | AJUNTAMENT D'OLOT | 5.916,00 |
| 6810705DG5761S0001IF | 2.029,00 | CETOSMEN SL | 2.041,00 |
| 6810706DG5761S0001JF | 2.059,00 | AJUNTAMENT D'OLOT | 749,00 |
| 6810707DG5761S0001EF | 2.059,00 | LÍDIA IBÁÑEZ MENDEZ | 2.918,00 |
| | | VIALS EXISTENTS | 7.397,00 |
| TOTAL | | | 22.449,00 |

El planejament general vigent delimita un àmbit de 22.555 m² de superfície, si bé de la medició sobre la base topogràfica digitalitzada de que es disposa resulta una superfície de 22.449,00 m².

Serà el Projecte de reparcel·lació el document que fixi definitivament la relació de propietaris afectats i les superfícies que aporten al procés reparcel·latori.

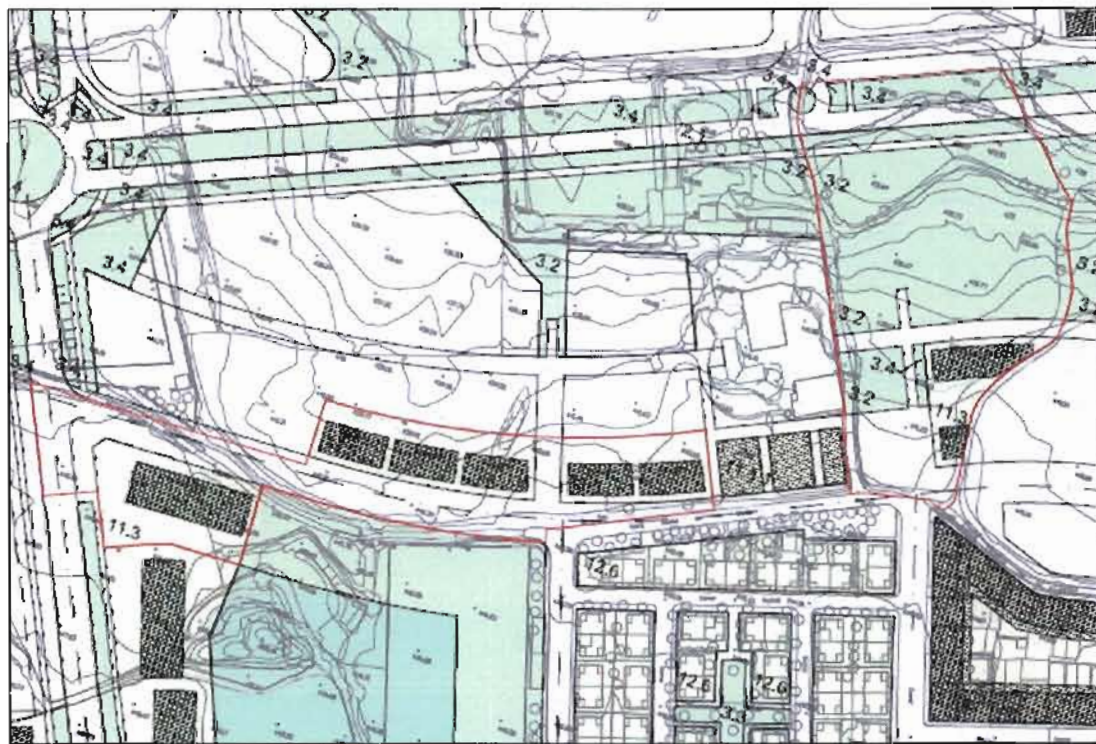
1.3 Promoció

La Modificació puntual del POUM és promoguda per l'Ajuntament d'Olot

1.4 Planejament vigent i normativa de referència

La referència urbanística de la present Modificació puntual és el vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, POUM d'Olot, aprovat definitivament el 18 de juny de 2003, i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC de 2 de febrer de 2004, núm. 4061), que delimita el Polígon d'Actuació 17.04 "Camí Hostal de la Corda" dins el sòl urbà no consolidat, amb les següents determinacions:

POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A: 17.04



Nom:
Camí Hostal de la Corda

Extensió:
 22.555 m²

Quadre de característiques:

| Sòl màx. edificable | Sòl privat | Sòl públic de cessió | Espais lúres | Vialtat | Equip. inst. tèc. | Sòl públic | Núm. habitatges |
|---------------------------|---------------|----------------------------|-----------------|---------|----------------------|---------------|--------------------|
| 8.294 | 6.798 | 959 | 8.210 | 7.547 | | 15.757 | |

Condicions d'edificació i ús:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

Les edificacions es podran recular de l'alineació del carrer, però respectaran una separació d'almenys 5 m, respecte del fons de parcel·la.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Modalitat, cooperació.

L'aprofitament que correspon a l'Ajuntament (jeu a estat cedit) i haurà de ser resultat d'acord amb la seva ordenació de projecte de reparcel·lació.



2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

2.1 Objecte

L'objecte d'aquesta modificació puntual del POUM és adaptar les seves determinacions a la realitat topogràfica, a l'estructura de la propietat, i a necessària coordinació entre l'ordenació urbanística d'aquest àmbit i l'aprovada corresponent al sector "Mes Bosser" i a la que es troba en tramitació corresponent al sector "Mas de Xexàs".

Aquesta coordinació porta a la necessària actuació sobre la xarxa viària, i a l'ajust del àmbits destinats a espais lliures previstos pel POUM dins el PA.

2.2 Procedència.

La concreció dels objectius exposats, ha comportat la proposta definitiva de l'ordenació del sòl públic i espais lliures corresponents, fet que implica adaptar i ajustar algunes de les propostes de qualificació i alineacions establertes en el vigent POUM.

L'article 4 del POUM contempla que només es podrà modificar 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.

Donat l'interès públic de la proposta, i per tal de concretar els drets privats de forma que sigui possible el desenvolupament del P.A., procedeix la present modificació puntual del POUM.

2.3 Marc legal

La legislació vigent aplicable és el DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436 – 28/07/2005), amb les modificacions imposades pel DL 1/2007, de 16 d'octubre, de Mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990 – 18/10/2007), i per la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de Mesures fiscals, financeres i administratives (DOGC núm. 5537 – 31.12.2009) que en la seva Secció Quarta modifica el text refós de la Llei d'Urbanisme.

Aquesta modificació, tal com estableix l'article 4 del vigent POUM, no varia les seves determinacions essencials de zonificació i no altera la coherència entre les previsions, l'ordenació establerta inicialment i la proposada.

La proposta manté la proporció de sòl destinat a espais lliures que es preveu al POUM pel desenvolupament del PA.

2.4 Justificació i oportunitat de les propostes

L'Ajuntament impulsa la present proposta per tal de dur a terme les determinacions del POUM pel que fa al seu desenvolupament i concretament per donar resposta a una demanda de gestió municipal per tal d'adaptar les aquestes determinacions a la realitat física del sector, i així poder dotar a la ciutat de nou sòl urbanitzat residencial previst al POUM.

L'oportunitat de la proposta i els motius exposats justifiquen la modificació puntual del POUM en aquest àmbit de gestió.

2.5 Ordenació i solució adoptada

La proposta adapta els límits del PA a dos realitats, la del medi físic i la de la propietat, ajustant alineacions i límits a les mateixes sempre que aquestes adaptacions no suposen alteració de les determinacions bàsiques del POUM.

1.- Pel que afecta al sistema viari:

Es proposa doncs ajustar les alineacions del sòl públic i privat resultant de forma que:

- a) sigui possible la connexió viària amb el sector "Mas de Xexàs" fent que la porció de vial que travessa el polígon i és prolongació del Carrer del Rec coincideixi amb el projectat en aquest sector.
- b) igualar les característiques de traçat amb el sector "Mas Bosser" fent que el viari paral·lel al carrer Doctor Bartrina, en el tram situat dins el polígon, enllaci amb el projectat i aprovat en aquest sector, i amb el projectat dins el sector "Mas de Xexàs".
- c) ajustar les alineacions del carrer Hostal de la Corda en base a una millor topografia que l'utilitzada en el moment de redacció del POUM, i adaptar-la a les alineacions aprovades al sector "Mas Bosser"
- d) concretar la traça de la prolongació del carrer d'Arquet, dins el polígon, a partir de la seva intersecció amb el carrer Hostal de la Corda, i habilitar l'espai viari necessari per accedir al Mas de Xexàs.

2.- Pel que fa al sistema d'espais lliures:

Es proposa ampliar les àrees destinades a espais lliures situades sobre la prolongació del carrer d'Arquet, de forma que:

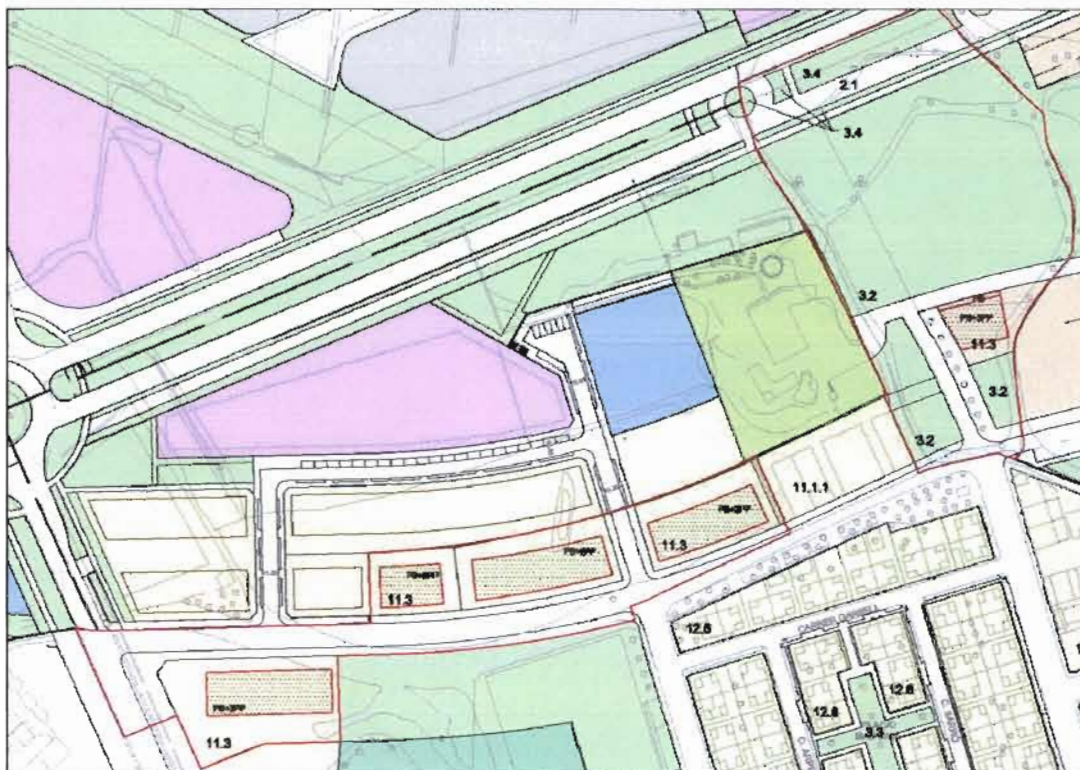
- a) els espais destinats a viari pel POUM (situats a l'oest del carrer i que inclouen l'actual camí d'accés al Mas de Xexàs) s'incorporin al sistema d'espais lliures



b) part de la zona qualificada pel POUM amb la Clau 11.3 i situada a l'est del nou carrer, també s'incorpori al sistema d'espais lliures donat que les seves característiques físiques no són les més adequades per a rebre edificació,

Donat que la present MPOUM no significa augment de sostre edificable, no es necessari incrementar el sòl destinat a espais lliures, mes enllà del que ja es preveu en la present proposta d'ordenació.

POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A: 17.04 (MPOUM -20)



Nom:

Camí Hostal de la Corda

Extensió:

22.449 m2

Quadre de característiques:

| Sostre màx. edificable | Sòl privat | Sostre públic de cessió | Espais lliures | Vialitat | Equip. inst. tèc. | Sòl públic | Núm. habitatges |
|------------------------|------------|-------------------------|----------------|----------|-------------------|------------|-----------------|
| 8.294 | 6.368 | 959 | 9.361 | 6.720 | | | 16.081 |

Condicions d'edificació i usos.

Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

Les edificacions es podran recular de l'alineació del carrer, però respectaran una separació d'almenys 5m, respecte del fons de parcel·la.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació Modalitat, cooperació

L'aprofitament que correspon a l'Ajuntament ja ha estat cedit i haurà de ser resultat d'acord amb la nova ordenació del projecte de reparcel·lació.



3.- Pel que fa a l'ordenació de l'edificació:

Es proposa, tot i mantenint les tipologies i sostres previstos pel POUM reordenar la volumetria resultant adaptant-la a les modificacions en la xarxa viària i a les existents en els sectors confrontants:

- les característiques de la nova edificació que es situï junt al sector Mas Bosser, que siguin les mateixes que les dels edificis projectats al Pla parcial d'aquests sector, aprovat definitivament, i que donen front al parc urbà.
- els blocs lineals situats sobre la façana nord del carrer Hostal de la Corda, s'ajusten a les noves alineacions

En tots el casos, la present MPOUM estableix gràficament els gàl·l·l·ls màxims d'ocupació de les noves edificacions, essent el procés reparcel.latori qui fixi per a cada bloc el sostre edificable, en el ben entès que la suma del sostre de tots els blocs ordenats no pot superar el sostre màxim establert pel POUM.

2.6 Quadres numèrics

Quadres comparatius entre el POUM vigent i la Modificació MPOUM-20:

| | POUM 2003 PA-17.04 | | MPOUM 20 PA-17.04 | |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| Sistemes : m2. sòl públic | | | | |
| Vialitat (clau 2.1) | 7.547 | | 6.720 | |
| Espais lliures (clau 3.2 – 3.4) | 8.210 | | 9.361 | |
| Total sòl públic | 15.755 | 69,85% | 16.081 | 71,63% |
| Zones : m2 sòl privat | | | | |
| Zona Suburbana – Int.3 (Clau 11.3) | 6.798 | 30,15% | 6.368 | 28,37% |
| | | | | |
| Sostre: m2 sostre edificable | 8.294 | | 8.294 | |
| m2 sostre públic de cessió | 959 | | 959 | |
| m2 sostre privat | 7.335 | | 7.335 | |
| | | | | |
| Superfície total àmbit | 22.555 | 100,00% | 22.449 | 100,00% |

3. MEMÒRIA AMBIENTAL

La present Modificació puntual del POUM no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions de caràcter ambiental.



4. MEMÒRIA SOCIAL

La present Modificació puntual del POUM no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent pel que fa a les polítiques d'habitatge en l'àmbit d'actuació del PA, donat que no es modifica el sostre màxim edificable..

5. MEMÒRIA ECONÒMICA.

Donades les característiques i abast de la present Modificació puntual del POUM, no es fa necessari l'estudi econòmic i financer, donat que no s'alteren les determinacions bàsiques del POUM.

6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

6.1 Sistema d'actuació.

Aquesta modificació proposa que el P.A. es desenvolupi pel sistema d'actuació de cooperació

6.2 Pla d'etapes

Es fixa una única etapa de quatre anys pel desenvolupament del PA, es a dir per la redacció, tramitació i aprovació dels projectes de reparcel·lació i urbanització, i per l'execució de les obres d'urbanització

6.3 Cessions obligatòries

La present modificació contempla les cessions de sòl, per a espais lliures i vials, ja previstes al POUM i que es concreten en aquest document. La cessió del 10% d'aprofitament mig que correspon a l'Ajuntament ja fou cedida i serà el Projecte de reparcel·lació el que la situï en la nova ordenació.

7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA

La present Modificació puntual del POUM no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions en el sistema de mobilitat ordenat pel planejament vigent.

8. PROCEDIMENT

La present Modificació puntual del POUM d'Olot és tramita d'acord amb el que determina l'article 94 de la LLUC que remet al que estableix l'art. 83 del DL 1/2005, Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



II. NORMATIVA URBANÍSTICA

La present modificació puntual del planejament general vigent. MPOUM-20 – PA-17.04, no afecta a cap de les disposicions normatives del POUM, i en conseqüència les determinacions i ordenació de les mateixes venen regulades pel cos de les Normes Urbanístiques del referit POUM, i en concret, en els articles 79 fins al 122, relatius als sistemes urbanístics, (claus 2.1, 3.2, 3.4), i als articles 285 fins al 289, relatius a la Zona Suburbana i concretament a la Subzona d'intensitat 3 (Clau 11.3).

TITOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1 Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquesta modificació correspon als sòl delimitat en el Polígon d'Actuació P.A.-17.04.

Art. 2 Contingut.

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols d'informació i proposta de zonificació de caràcter normatiu.

Art. 3 Vigència.

Aquesta modificació entrarà en vigor i serà executiva a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva, i la seva vigència serà indefinida.

Art. 4 Acompliment del POUM

El contingut normatiu de la present modificació puntual s'ha d'entendre substitutori i complementari dels plànols de qualificació i alineacions del sòl urbà, que seran d'aplicació universal, sense que siguin excusables el seu incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat de referència en el present document.

Art. 5 Obligacions.

Els particulars, de la mateixa manera que l'Administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquesta modificació.



TITOL 2. DISPOSICIÓ ADICIONAL

ÚNICA. Correspondència de la present modificació puntual MPOUM-20, amb el POUM vigent

2.1 de la present modificació substitueix el plànol **2.18, de Qualificació de sòl urbà** del POUM vigent.

2.2 de la present modificació substitueix el **plànol 3.18, d'Alineacions i rasants del sòl urbà** del POUM vigent.

La fitxa P.A:17.04 que hi figura en la Memòria descriptiva i justificativa del POUM (Vol. V) es substitueix per la que s'adjunta en la Memòria de la present MPOUM-20



AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

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

28 OCT, 2010

Olot, octubre de 2010

Xavier Carosa Magret,
arquitecte

Unitat de Projectes Estratègics