



AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

Aprovació inicial
Reclamacions
Aprovació provisional **18 MAIG 2011**
Aprovació definitiva
B. O. P.



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
UPL1201100002 (MPOUM – 25)**

**POLIGON D'ACTUACIÓ "CARRER BISBE SERRA"
SECTOR DE MILLORA URBANA "CAN VALERI"**

**PROMOTOR
AJUNTAMENT D'OLOT**

**REDACTOR
UNITAT DE PROJECTES ESTRATÈGICS**

Olot, maig 2011



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en
sessió de **06 OCT. 2011**
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de **02 FEB. 2012**

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat



CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1	Àmbit d'actuació	2
1.2	Estructura de la propietat	2
1.3	Certificació registral del domini de càrregues.....	3
1.4	Promoció	11
1.5	Planejament vigent i normativa de referència	11
1.6	Polígon d'Actuació P.A:03.05	11
1.7	Modificació de l'àmbit del P.A: 03.05	13
1.8	Marc legal	14

2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

2.1	Objecte	15
2.2	Procedència	15
2.3	Justificació de la proposta	16
2.4	Criteris i propòsits	17
2.5	Ordenació i solució adoptada.....	17
2.6	Quadre numèric.....	18

3. MEMÒRIA AMBIENTAL

4. MEMÒRIA SOCIAL

5. MEMÒRIA ECONÒMICA

5.1	Avaluació econòmica de la MPOUM
5.2	Informe de sostenibilitat econòmica de la MPOUM

6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

6.1	Sistema d'actuació	29
6.2	Pla d'etapes	29
6.3	Cessions de sòl	29
6.4	Obres i usos provisionals.....	29

7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA

8. PROCEDIMENT

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

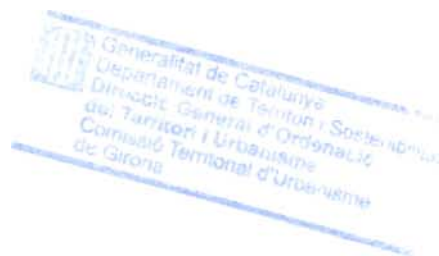
III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

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

2. PLÀNOLS DE PROPOSTA

2.1	Zonificació i qualificació del sòl
2.2	Alineació i ordenació del l'edificació



I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 Àmbit d'actuació

La present Modificació puntual del POUM d'Olot (MPOUM-25) afecta a l'àmbit del Polígon d'Actuació 03.05 "Carrer Cervantes"

1.2 Estructura de la propietat

La propietat del sòls, objecte d'aquesta modificació puntual del POUM, atenent les finques incloses en els dos àmbits són:

Finca cadastral 73088-01, propietat de EIVA,SA
Superfície de la finca dins PA = 3.927,20 m2

Finca cadastral 73086-01, propietat de Hijos de Jose Bassols, SA
Superfície de la finca dins PA = 3.830,40 m2

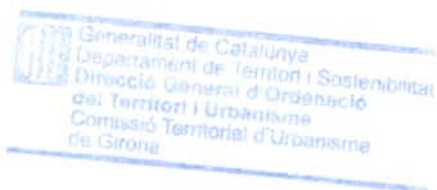
Finca cadastral 72098-01, propietat de Rosa M. Pons Cors
Superfície de la finca dins PA = 746,80 m2

Finca cadastral 72098-16, propietat de M. Mercedes Molas Puigvert
Superfície de la finca dins PA = 509,20 m2

Finca cadastral (sense referència), propietat de EIVA SA
Superfície de la finca dins PA = 2.831,20 m2

Tant la relació de propietaris com les superfícies de les seves respectives propietats, la fixarà de forma definitiva el projecte de reparcel·lació que preceptivament es redacti amb l'objecte de la justa distribució de les carregues i beneficis que es desprenen de l'ordenació urbanística continguda en la present Modificació del POUM"

Així mateix el Projecte de reparcel·lació determinarà els drets dels propietaris de sòl de les finques incloses en els dos àmbits de gestió delimitats en la present MPOUM-25: Polígon d'actuació "Carrer Bisbe Serra" i Sector de Millora Urbana "Can Valeri".



1.3 Certificació registral del domini de càrregues

Finca cadastral:	7308801DG5770N0001AH
Propietari:	EIVA SA



NOTA SIMPLE INFORMATIVA A 0991690

Per a informació del consumidor es fa constar que la manifestació dels llibres mitjançant aquesta Nota Simple Informativa té els efectes que assenyalava l'article 332 del Reglament hipotecari, ja que només la Certificació acredita, en perjudici de terceres, la llibertat o el gravamen dels béns immobles, segons el que disposa l'article 325 de la Llei Hipotecària.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE OLOT

-- DATOS DE LA FINCA 8045 --

Municipio: OLOT
 Finca 8045
 Fecha de Emisión: Olot a 3 de Febrero de 2.011
 IDUFIR 17004000116786

Referencia Catastral: 7308801DG5770N0001AH

Obra nueva terminada

----- LOCALIZACIÓN -----

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: Edificio situado en esta ciudad, construido sobre una porción de terreno procedente del Maso Camps, cuyo edificio se compone de planta semisótano, de mil setecientos seis metros, sesenta y dos decímetros cuadrados, destinada a naves industriales, y doscientos doce metros, veinticinco decímetros cuadrados destinados a entradas, vestíbulo, aseos y otros servicios, de planta baja de tres mil seiscientos diecinueve metros, doce decímetros cuadrados destinados a naves industriales y doscientos doce metros, veinticinco decímetros cuadrados destinados a vestuario de personal, y de otra planta superior, de superficie doscientos cincuenta y un metros, dos decímetros cuadrados destinados a oficinas; la porción de terreno tiene una cabida superficial de tres mil ochocientos treinta y nueve metros, cincuenta decímetros cuadrados. LÍMITE: a Oeste, calle Obispo Serra; al Norte, calle Pedro IV; al Este, prolongación de la calle Miguel de Cervantes, y al Sur, calle Carré El Pelós.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
JOSE VALERI HOMS SA, 100,000000% del pleno dominio.		1307	503	33	20

TÍTULO: CAMBIO DENOMINACION
 según consta en escritura pública de cambio denominación de fecha veinticuatro de Abril del año mil novecientos noventa y siete por el notario Ignacio Goma Lanzon, número 1180 de su protocolo.

CARGAS

Al pago, durante el plazo de cinco años, de la liquidación que, en su caso, pueda alzarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que resulta de la nota al margen de la inscripción 25ª, de fecha nueve de junio de dos mil cinco.

Al pago, durante el plazo de cinco años, de la liquidación que, en su caso, pueda alzarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que resulta de la nota al margen de la inscripción 26ª, de fecha trece de junio de dos mil cinco.

A una hipoteca a favor de las entidades BANCO DE SABADELL SA, CAIXA D'ESTALVIS DE BARCELONA y BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA, en la proporción de un tercio cada una de ellas, en garantía de un préstamo de setecientos ochenta y un mil novecientos veinte euros de capital; del pago de los intereses ordinarios de un año y medio, al tres enteros, setenta y cinco céntimos por ciento anual, variable hasta un máximo del doce por

Paper especial distribuït pel Col·legi de Registradors



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona



NOTA SIMPLE INFORMATIVA A 0991691

Per a informació del consumidor es fa constar que la manifestació dels llibres mitjançant aquesta Nota Simple Informativa té els efectes que assenyalà l'article 352 del Reglament hipotecari, ja que només la Certificació acredita, en perjudici de tercer, la llibertat o el gravamen dels béns immobles, segons el que disposa l'article 225 de la Llei Hipotecària.

ADVERTENCIAS

- 1.- A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia en Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
- 2.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjudicio de tercero, por certificación del registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- 3.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).
- 4.- Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- 5.- A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulta compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Paper especial distribuït pel Col·legi de Registradors



Finca cadastral: 7308601DG5770N0001EH
Propietari: HIJOS DE JOSE BASSOLS SA



NOTA SIMPLE INFORMATIVA A 0991692

Per a informació del consumidor es fa constar que la manifestació dels llibres mitjançant aquesta Nota Simple Informativa té els efectes que assenyaia l'article 332 del Reglament Hipotecari, ja que només la Certificació acredita, en perjudici de tercers, la llibertat o el gravamen dels béns immobles, segons el que disposa l'article 225 de la Llei Hipotecària.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE OLOT

-- DATOS DE LA FINCA 12116 --

Municipio: OLOT
Finca 12116
Fecha de Emisión: Olot a 3 de Febrero de 2.011

IDUFIR 17004000154313

Referencia catastral: 7308601DG5770N0001EH

Obra nueva terminada

----- LOCALIZACIÓN -----

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: Porción de terreno en término de esta ciudad, que tiene una superficie de tres mil ochocientos veinticinco metros cuadrados, en cuyo interior radica lo siguiente: A. Una edificación con fachada a la calle de Miguel de Cervantes, compuesta únicamente de planta baja sin distribución interior alguna, que tiene una superficie construida de quinientos ochenta metros, setenta y siete decímetros cuadrados y está destinada a almacén. B. Una edificación adosada longitudinalmente a la anterior y con fachada a dos calles, que se compone de planta semisótano, tiene una superficie construida de cuatrocientos veintisiete metros, ocho decímetros cuadrados y la planta baja quinientos treinta y seis metros, cuarenta decímetros cuadrados, comunicadas entre sí mediante una escalera interior y un montacargas. Están destinadas a almacén y nave industrial sin distribución interior alguna. C. Una edificación con fachada a una calle en proyecto, transversal a la de Miguel de Cervantes, compuesta únicamente de planta baja sin distribución interior alguna, que tiene una superficie construida de trescientos doce metros, sesenta decímetros cuadrados, y está destinada a almacén; está adosada longitudinalmente a la que le precede. Las tres edificaciones se hallan alineadas con el resto de las edificaciones de la calle, sin retranqueos por tratarse de ordenación de manzanas cerradas. D. Un edificio de planta baja solamente, sin distribuir, cubierto de plancha tipo Dech con fachada a la calle Lope de Vega, destinado a almacén. Tiene una superficie de dos mil ciento treinta y cinco metros, sesenta decímetros cuadrados. E. Asimismo el resto del solar no edificado, destinado a patio de doscientos sesenta metros cuadrados, se ha cubierto también con planchas tipo Dech y se utiliza tal patio para carga y descarga de mercaderías. Tiene acceso por la calle Lope de Vega. Linda en junto: al Norte, en línea de ochenta y cinco metros, con la calle Lope de Vega; al Sur, en igual línea, con la calle Miguel de Cervantes; al Este, en línea de cuarenta y cinco metros, con la calle Wifredo el Velloso; y al Oeste, con José Valeri.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
HIJOS DE JOSE BASSOLS SA, 100,000000% del pleno dominio.	A17C00514	1578	657	116	19

TÍTULO: COMPRAVENTA

Según consta en escritura pública de compraventa de fecha dieciséis de Enero del año 2011, otorgada por el notario de Girona Enrique Brancós Núñez, número 101 de su protocolo.

CARGAS

Al pago, durante el plazo de cinco años, de la liquidación que, en su caso, pueda darse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que resulta de la nota al margen de la inscripción 16ª, de fecha trece de junio de dos mil cinco.

Paper especial distribuït pel Col·legi de Registradors

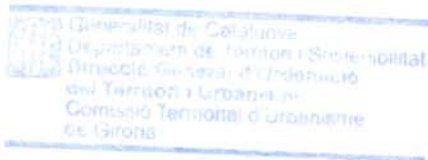


NOTA SIMPLE INFORMATIVA A 0991693

Per a informació del consumidor es fa constar que la manifestació dels límits mitjançant aquesta Nota Simple Informativa té els efectes que assenyalava l'article 332 del Reglament Hipotecari, ja que manca la Certificació acreditada, en perjudici de terceres, la llibertat o el gravamen dels béns immobles, segons el que disposa l'article 225 de la Llei Hipotecària.

cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Paper especial distribuït pel Col·legi de Registradors



Finca cadastral: 7209816DG577ON
Propietari: M. MERCÈ MOLAS PUIGVERT



NOTA SIMPLE INFORMATIVA A 0991694

Per a informació del consumidor es fa constar que la manifestació dels llibres mitjançant aquesta Nota Simple Informativa té els efectes que assenyalava l'article 377 del Reglament hipotecari, ja que només la Certificació assolia, en perjudici de l'interessat, la llibertat o el gravamen dels béns immobles, segons el que disposa l'article 238 de la Llei hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE OLOT

-- DATOS DE LA FINCA 18407 --

Municipio: OLOT
Finca 18407
Fecha de Emisión: Olot a 3 de Febrero de 2.011
IDUFIR 17004000225167
Referencia catastral: 7209816DG577ON

----- LOCALIZACIÓN -----

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: Porción de terreno, solar, en término de esta ciudad. Tiene una superficie de Cuatrocientos sesenta y tres metros y treinta y seis centímetros cuadrados. Linder: al frente, con calle Bisbe Serra; derecha entrando, con José Valera; izquierda, con José Usano del Saz; y fondo, con Rosa Maria Pons.

TITULARIDADES

Table with 5 columns: NOMBRE TITULAR, N.I.F., TOMO, LIBRO, FOLIO ALTA. Contains two entries for MARIA MERCEDES MOLAS PUIGVERT regarding usufruct and inheritance.

CARGAS

Al pago, durante el plazo de cinco años, de la liquidación que, en su caso, pueda girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que resulta de la nota al margen de la inscripción 2ª, de fecha treintidós de agosto de dos mil cinco.

Última inscripción: Tomo: 1216 Libro: 452 Folio: 26 Inscripción: 2 Fecha: 15/08/2005

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el sistema de presentación, al cierre del libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

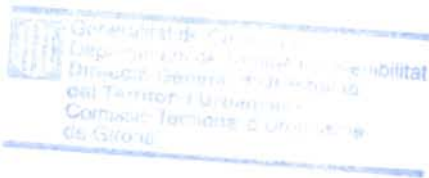
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de TRES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL ONCE, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1.- A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia en Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información,

Paper especial distribuit pel Col·legi de Registradors



NOTA SIMPLE INFORMATIVA A 0991721

Per a informació del consumidor es fa constar que la manifestació dels llibres mitjançant aquesta Nota Simple Informativa té els efectes que assenyala l'article 192 del Reglament hipotecari, ja que només la Certificació acredita, en perjudici de terceres, la llibertat o el gravamen dels béns immobles, segons el que disposa l'article 225 de la Llei hipotecària.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE OLOT

-- DATOS DE LA FINCA 11162 --

Municipio: OLOT
Finca 11162
Fecha de Emisión: Olot a 4 de Febrero de 2.011
IDUFIR 17004000145106

----- LOCALIZACIÓN -----

DESCRIPCION DE LA FINCA

UBICADA: Porción de terreno, solar para edificar, en término de esta ciudad, procedente de la pieza de tierra denominada mas Camps. Tiene una superficie de noventa y dos metros cuadrados. LINDA: por su frente, Surceste, en línea de doce metros, con la calle Binbe Serra; derecha saliendo, en línea de dieciséis metros y veinte centímetros, con Juan Guardiola Codina; izquierda Antonia Clavaguera, viuda de Joan Danés; y espalda, María-Rosa Pons y Tusquets de Cors.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MOLAS PUIGVERT, MARIA MERCEDES 100,000000% de la nuda propiedad con carácter privativo. TÍTULO: COMPRAVENTA Escritura del Notario de Olot Don Juan Comin Comin el veintitrés de Febrero de mil novecientos setenta y ocho.	402280210	857	250	177	1
MOLAS PUIGVERT, MARIA MERCEDES 100,000000% del usufructo con carácter privativo. TÍTULO: HERENCIA Escritura consta en escritura pública de herencia de fecha diecinueve de Abril del año dos mil cinco por el notario de Olot Manuel Faus Fajol, número 686 de su protocolo.	402280210	1686	720	180	2

CARGAS

Al plazo, durante el plazo de cinco años, de la liquidación que, en su caso, pueda hacerse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que resulte de la nota al margen de la inscripción 2ª, de fecha veintinueve de agosto de dos mil cinco.

Última inscripción: Tomo: 1686 Libro: 720 Folio: 180 Inscripción: 2 Fecha: 19/08/2005

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el momento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CUATRO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL ONCE, antes de la apertura del diario.

Paper especial distribuït pel Col·legi de Registradors



Finca cadastral: 7209801DG5770N0001QH
Propietari: ROSA M. PONS DE CORS



NOTA SIMPLE INFORMATIVA A 0991689

Per a informació del consumidor es fa constar que la manifestació dels llibres mitjançant aquesta Nota Simple Informativa té els efectes que assenyala l'article 152 del Reglament hipotecari, ja que només la Certificació acredita, en perjudici de tercers, la llibertat o el gravamen dels béns immobles, segons el que disposa l'article 225 de la Llei Hipotecària.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE OLOT

-- DATOS DE LA FINCA 208 --

Municipio: OLOT
Finca 208
Fecha de Emisión: Olot a 3 de Febrero de 2.011
IDUFIR 17004000063356

----- LOCALIZACIÓN -----

DESCRIPCION DE LA FINCA

POSTICA: Pieza de tierra cultiva llamada Camp del Camps, de cuarenta y seis áreas, quince centiáreas, situada en término de Olot. Linda: Este, con tierras de Maria Forc de Balau, mediante margen; Mediodía, con tierras de Ignacio Sayol; Oeste, con tierras de José Fábregas; y Norte, con tierras del manse Camps. De esta finca se ha segregado una porción de terreno, quedando su cabida reducida a **MATRS MIL CINCO METROS, CINCUENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS**, sin que consten sus actuales linderos.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PONS DE CORS, MARIA ROSA 100,000000% de la nuda propiedad con carácter privativo. TÍTULO: HERENCIA Escritura del Notario de Girona Don Francisco de P. Llach Paig el nueve de abril de mil novecientos sesenta y ocho.		457	86	70	5
PONS DE CORS, MARIA ROSA 100,000000% del usufructo con carácter privativo. TÍTULO: CONSOLIDACION Instancia privada de fecha tres de junio de mil novecientos setenta.		457	86	71	6

CARGAS

No hay cargas registradas

Última inscripción: Tomo: 457 Libro: 86 Folio: 71 Inscripción: 6 Fecha: 12/08/1971

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asierco de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de TRES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL ONCE, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1.- A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de

Paper especial distribuït pel Col·legi de Registradors

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Consell Territorial d'Urbanisme



NOTA SIMPLE INFORMATIVA A 0991720

Per a informació del consumidor es fa constar que la manifestació dels límits mitjançant aquesta Nota Simple Informativa té els efectes que assenyala l'article 333 del Reglament hipotecari, ja que només la Certificació acredita, en perjudici de tercers, la llibertat o el gravamen dels béns immobles, segons el que disposa l'article 225 de la Llei hipotecària.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE OLOT

-- DATOS DE LA FINCA 855 --

Municipio: OLOT
 Finca 855
 Fecha de Emisión: Olot a 4 de Febrero de 2.011

IDUFIR 17004000067767

Esta nueva terminada

----- LOCALIZACIÓN -----

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA: INDIVISIBLE: Heredad denominada Manso Camps, radicada en el término de Olot, de superficie después de diversas segregaciones ciento y cinco mil metros, quinientos cincuenta y un milímetros cuadrados, de tierra cultivada y parte yerma con su casa rural en ella enclavada, compuesta de piso y planterreno, con un patio ajeno, señalada con los números cuarenta y seis, Linda en junto: al Este, con el Sr. de casa Sacrest y con la señora Roca; al Sur, con el señor Ferrán; al Oeste, con Juan Macrega y al Norte, con Francisco de Trinchera y parte con Joaquín de Sureda.

En esta finca se han segregado dos parcelas de terreno, quedando por tanto la cabida reducida a TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS, CINCUENTA CINCEMETROS CUADRADOS, sin que consten sus actuales linderos.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MALAGRIDA PONS, LUIS IGNACIO	462922205	1201	443	7	6

100,000000% del pleno dominio con caracter privativo.

TÍTULO: LEGADO

Escritura del Notario de Barcelona Don Rafael Nicolás Isasa el cinco de abril de mil novecientos ochenta y dos.

CARGAS

Lo que pueda resultar del EXPEDIENTE DE REPARCELACION del sector de suelo urbanizable 2 "El Serrat", del término municipal de Olot, seguido por el Ayuntamiento de Olot, según así resulta de la nota al margen de la inscripción 6ª, de fecha dieciséis de noviembre de dos mil diez.

Última inscripción: Tomo: 1201 Libro: 443 Folio: 7 Inscripción: 6 Fecha: 04/02/2011

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el momento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de publicación de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CUATRO DE

Paper especial distribuït pel Col·legi de Registradors

1.4 Promoció

La Modificació puntual del POUM, MPOUM-25, la promou l'Ajuntament d'Olot

1.5 Planejament vigent i normativa de referència

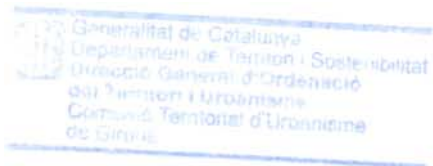
La referència urbanística de la present Modificació puntual és el vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, POUM d'Olot, aprovat definitivament el 18 de juny de 2003, i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC de 2 de febrer de 2004, núm. 4061) que classifica l'àmbit objecte de la present MPOUM-22 com a sòl urbà consolidat.

1.6 Polígon d'Actuació P.A: 03.05

El POUM vigent, ordena i qualifica d'ús industrial i magatzems, en edificació aïllada (Clau 16.4) les dues illes situades entre els carrers Lope de Vega (est), Bisbe Serra (oest), Guifré el Pilós (sud) i carrer en projecte (nord) en funció de la casuística existent en el moment de la seva redacció en tant que es tractava d'una única indústria (Can Valeri) en situació consolidada instal·lada en dues edificacions separades per la prolongació del carrer Cervantes, ocupat per l'activitat industrial.

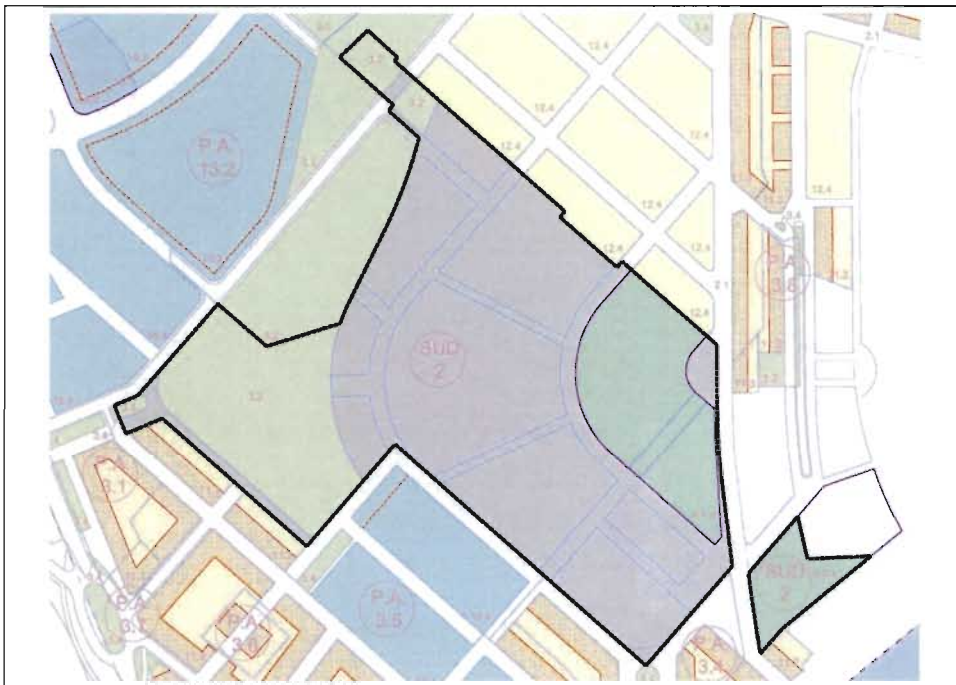
El POUM delimita l'àmbit d'un Polígon d'Actuació amb l'objectiu de procedir a la urbanització dels carrers inclosos en el P.A.

Les característiques del PA-3.5 són les següents:



1.7 Modificació dels límits del Polígon d'Actuació P.A: 03.05

Els límits del Polígon d'Actuació han estat objecte d'un reajustament amb motiu del desenvolupament del sector urbanitzable contigu El Serrat. Així el sòl que el POUM ordena com a prolongació del carrer Lope de Vega, inicialment dins els PA-03.04 i PA-03.05, es va incloure en l'àmbit del sector urbanitzable El Serrat en tant que corresponen a restes de finca majoritàriament pertanyents al SUD i en segon lloc per tal de garantir l'accés, i per tant la condició de solar, a les finques resultants de la ordenació de El Serrat, amb façana a aquest carrer.

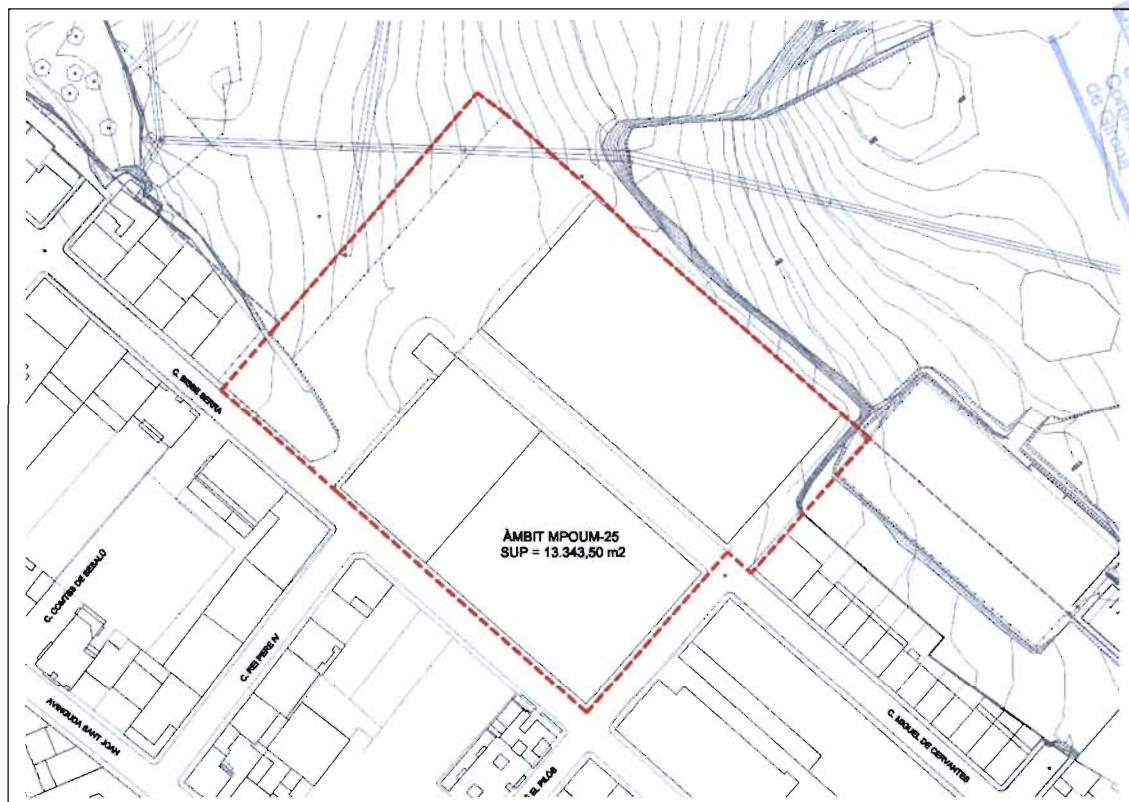


Àmbit i ordenació bàsica del SUD-El Serrat inicialment prevista al POUM



Àmbit i ordenació definitivament aprovada del SUD-El Serrat

Per aquests motius, l'àmbit de la present MPOUM-25, s'ajusta als límits que preveu el POUM pel P.A.-03.05, modificats amb l'exclusió del carrer Lope de Vega, tot ajustant-lo al límit del Pla parcial El Serrat.



La superfície final de l'àmbit de la present MPOUM-25 és de 13.343,50 m²

1.8 Marc legal

La legislació vigent aplicable és el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la llei d'urbanisme i el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 18 de juny de 2003 i en text refós publicat al DOGC en data 2 de febrer de 2004.

El Decret Legislatiu 1/2010 estableix que les modificacions de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic s'ha de subjectar a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, en aquest cas, del POUM d'Olot.

En aplicació de l'article 96. 99 i 100 del Text Refós de la LLUC, s'ha de preveure una nova reserva per a zones verdes i espais lliures donat que la modificació comporta un increment de sostre edificable residencial.



2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

2.1 Objecte

L'objecte d'aquesta MPOUM-25 és concretar una nova ordenació atenent a la situació creada a partir del cessament de les activitats industrials en aquest sector manifestada pels principals propietaris de sòl i instal·lacions del sector. Donat el fet que aquestes instal·lacions de Can Valeri han quedat obsoletes, és oportuna la revisió de l'ordenació que dicta el POUM, amb els objectius:

- a) reordenar l'àmbit que el POUM delimita com a P.A. 03.05 Carrer Cervantes de forma que es completi i reforci el sistema d'espais lliures, d'equipaments i la xarxa viària que neix de l'ordenació del sòl urbanitzable continu – sector El Serrat.
- b) integrar aquesta actuació en el nou barri que, amb la resta de la trama urbana situada al sud-oest, entre els límits de El Serrat i l'avinguda de Sant Joan les Abadesses, i el propi sector El Serrat, es formi.
- c) que el nou règim d'usos mantingui una part importat de sostre per a usos relacionats amb activitats econòmiques compatibles amb la residència, usos terciàries.
- d) establir els àmbits de gestió necessaris per al desenvolupament de les determinacions del planejament.

2.2 Procedència.

El vigent POUM d'Olot contempla que aquest 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.

Aquesta MPOUM-25 que afecta a la nova ordenació i usos dels terrenys actualment ocupats per les instal·lacions de Can Valeri, manté la coherència que exigeix el planejament general, no incideix en les previsions generals del mateix, i reforça l'estructura de sistemes urbanístics d'aquesta zona de la ciutat.

Donat l'objectiu i característiques de la proposta i conforme el que estableix la legislació urbanística vigent, procedeix la present modificació puntual del POUM.



2.3 Justificació de la proposta

El motiu principal que inicialment origina l'oportunitat de reordenació d'aquests sectors neix, com dèiem, del cessament de l'activitat industrial davant la necessitat de trasllat de la mateixa per diferents raons: dificultat de desenvolupar l'activitat en les instal·lacions actuals, impossibilitat de plantejar ampliacions de les mateixes, mala situació urbana amb conseqüència en les condicions de mobilitat, etc.

En aquest cas la possibilitat d'un canvi d'ús, de industrial a residencial/terciari, es planteja en un context urbà en transformació afectat pel desenvolupament de sectors pròxims que el POUM preveu:

- a. els dos sectors urbanitzables residencials: El Bosser i El Serrat, tots dos amb planejament derivat aprovat
- b. els polígons d'actuació pròxims (Plaça de Braus, Vescomtat de Bas, Carles I, Av. De Sant Joan, Ramon Berenguer, Av. Morrot).

Amb aquestes circumstàncies la proposta de nova ordenació es planteja de forma que la reforma urbana permeti la consecució de beneficis públics directes i s'estableixi un règim d'usos que impulsi l'implantació de noves activitats, sense renunciar a un determinat programa de nous habitatges, d'acord amb l'ordenació i usos de les illes urbanes pròximes.

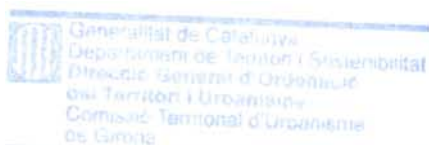
L'ordenació resultant del procés de canvi d'ús industrial es determina en funció de la situació, característiques urbanístiques de l'entorn, mobilitat local, usos admissibles, necessitats públiques i noves funcions que s'atribueixen al sector.

La nova ordenació procura per que un cop definida aquesta, el valor del sòl resultant sigui el que resulta d'afegir, al valor del sòl inicial (industrial), l'increment de valor que dona una major edificabilitat motivada per les noves carregues que imposa el nou planejament i que bàsicament fan referència a:

- a) noves cessions de sòl per dotacions, espais lliures i vials.
- b) cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic resultant
- c) carregues d'urbanització de vials i zones verdes,

La totalitat de les obres d'urbanització derivades del nou planejament aniran a càrrec dels propietaris del sòl que modifica la seva ordenació i règim d'usos.

S'estableix un règim transitori que regula l'ús de les actuals edificacions industrials en tant no es procedeixi al seu enderroc i construcció de noves edificacions per destinar-les a habitatges i altres usos.





2.4 Criteris i propòsits

1. L'ordenació dels espais estructurants es planteja de forma que aquest sector relligui les trames urbanes resultants del sòl urbà consolidat sobre l'eix del carrer Bisbe Serra i la nova ordenació del sector El Serrat
2. Es determina la nova ordenació i es fixen els nous aprofitaments urbanístics en funció dels factors següents
 - la concurrència d'interessos públics,
 - l'oportunitat de l'actuació,
 - l'ordenació existent en l'entorn urbà de l'actuació
 - la viabilitat econòmica i financera,
3. Es concreten els mecanismes de gestió i a tal efecte es delimita, dins l'àmbit de la MPOUM, un Polígon d'actuació i un Sector de Millora Urbana.
4. Els aprofitaments privats, les condicions d'edificació i els usos admesos, establerts a la present MPOUM-25, són els propis de les zones de Renovació de l'estructura urbana i edificatòria (Clau 8.3 del POUM), per l'àmbit del Sector de Millora Urbana, i els propis de les zones Suburbanes (Clau 11.3), per l'àmbit del Polígon d'actuació.
4. Es determina que un mínim del 30% del sostre resultant, que es situï dins l'àmbit del sector de millora urbana, es destini a usos que no siguin els d'habitatge, i compatibles amb aquest .
5. El sostre màxim construït destinat a habitatge lliure, que es situï dins l'àmbit del sector de millora urbana, serà el 70% del total de sostre residencial resultant en aquest àmbit.
6. Un mínim del 30% del sostre total residencial resultant de la present MPOUM es destinarà a habitatge protegit: 20% en règim general i 10% en règim concertat.



2.5 Ordenació i solució adoptada

Ordenació bàsica

La MPOUM-25 planteja l'ordenació en base a completar l'espai lliure, compartit amb el sector El Serrat, que en un futur actuarà com a plaça de referència del nou barri i situar, amb façana sobre el mateix, una zona destinada a equipaments al servei del mateix barri.

Aprofitaments urbanístics

En relació als aprofitaments urbanístics resultants, aquests es plantegen en dos àmbits diferenciats:

- a) Sector de millora urbana "Can Valeri" en el que els aprofitaments privats s'ordenen en una única illa, situada entre el carrer Bisbe Serra i el carrer



Lope de Vega, de forma que permeti en un futur optar per l'ordenació de l'edificació i els usos que sigui la mes adequada per a la ciutat i en concret per al nou barri. Aquesta ordenació detallada es concretarà mitjançant la figura d'un Pla especial de millora urbana que establirà els usos definitius en la illa qualificada en la present MPOUM amb la clau 8.3, i ordenarà l'edificació i fixarà la volumetria dins els límits d'aquesta illa.

La MPOUM-25 estableix que aquests usos es poden orientar a acollir activitats econòmiques compatibles i complementaries amb la residència/habitatge, i fixa el percentatge màxim de sostre que es podrà destinar a habitatges en un 70% del sostre resultant total.

- b) Polígon d'actuació "Carrer Bisbe Serra" en el que els aprofitaments privats s'ordenen en un front edificable sobre el carrer Bisbe Serra, prolongació de la Zona Suburbana d'Intensitat 3, i seguin les condicions d'edificació i ús que per aquesta zona fixa amb caràcter general el POUM..

Edificabilitat i sostres resultants

L'edificabilitat bruta que correspon a la totalitat de l'àmbit objecte de Modificació del POUM és d'1,0019 m2/m2. Pel que fa al S.M.U."Can Valeri" l'edificabilitat bruta és d'1,0000 m2/m2 i pel que fa a l'àmbit del P.A."Carrer Bisbe Serra" l'edificabilitat bruta és d'1,0407 m2/m2 resultat d'aplicar les condicions d'edificació de la Zona 11.3.

En relació al sostre resultant, la nova ordenació significa un sostre total de 13.368,90 m2, dels quals 648,00 m2 corresponen a l'àmbit del P.A. "Carrer Bisbe Serra" i els restants 12.720,90 m2 corresponen a l'àmbit del S.M.U. "Can Valeri", dels quals es podran destinar a habitatges un màxim del 70%, i a altres usos un mínim del 30%.

Aquest sostre resultant resta definitivament ordenat en l'àmbit del P.A. "Carrer Bisbe Serra", i pel que fa a l'àmbit delimitat com a Sector de Millora Urbana "Can Valeri" es determina que l'ordenació de l'edificació i els usos es concretaran mitjançant un Pla especial. El aprofitaments urbanístics es situaran a l'illa qualificada amb la Clau-8.3, amb una volumetria que no superi l'alçada corresponent a planta baixa i tres plantes pis, a excepció del front edificat que s'ordeni sobre la façana del carrer Bisbe Serra que en cap cas superarà l'alçada corresponent a planta baixa i dues plantes pis.

Vialitat, espais lliures i equipament

L'estructura viària de la nova ordenació completa i relliga la xarxa viària del sector El Serrat amb les vies urbanes pròximes i es reforcen els eixos per a vianants que comuniquen la part baixa amb la zona d'equipaments situats sobre l'avinguda del Morrot.

La MPOUM-25 ordena i destina 2.527,70 m2 de sòl a espais lliures i 526,30 m2 de sòl a equipaments i els emplaça de forma que es completi i reforci el sistema d'espais lliures, d'equipaments i la xarxa viària que neix de l'ordenació del sòl urbanitzable continu.



El sòl destinat a espais lliures es situa en l'espai contigu a la zona verda ordenada al Pla parcial El Serrat, i el sòl destinat a equipaments es situa entre la zona verda i el carrer Bisbe Serra .

Justificació de la quantia de sòl públic ordenat

En compliment del que determina l'article 100.3 del TR de la LU, la present MPOUM-25 està obligada a incorporar una reserva mínima de 22,50 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics, i d'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics.

Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes , espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre destinat a altres usos.

Com a conseqüència del nou sostre residencial (9.336,60 m2) i del sostre per a altres usos (4.032,30 m2) que genera la nova ordenació, s'ha d'ordenar sòl destinat a espais lliures i equipaments en una quantia que com a mínim ha de ser:

- de 2.100,75 m2 (a raó de 22,50 m2 per cada 100 m2 de nou sostre residencial), dels quals un mínim de 1.400,49 m2 s'han de destinar a espais lliures.
- de 302,45 m2 (a raó de 7,50 m2 cada 100 m2 de sostre destinat a altres usos).

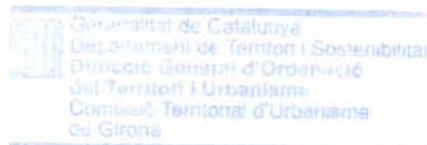
La nova ordenació qualifica sòl destinat a equipaments en una quantia de 526,30 m2, i sòl destinat a espais lliures en una quantia de 2.527,70 m2 > 2.403,20 m2 = 2.100,75 m2 + 302,45 m2

Sòl qualificat d'espai lliure ordenat al POUM (PA 03.05):	455,00 m2
Sòl mínim destinat a espai lliure i equipament a qualificar en la nova ordenació:	2.403,20 m2
Sòl mínim total a ordenar:	2.858,20 m2

Sòl ordenat en la MPOUM-25:	
Equipament:	526,30 m2
Espais lliures:	2.527,70 m2
Sòl ordenat total:	3.054,00 m2

Distribució proporcional dels sòl públics entre àmbits d'actuació

La present MPOUM-25 distribueix de forma proporcional, entre els dos àmbits de gestió plantejats, el conjunt dels sòls ordenats com a sistemes locals i destinats a vialitat, espais lliures i equipament, tal i com es justifica en els quadres numèrics següents.



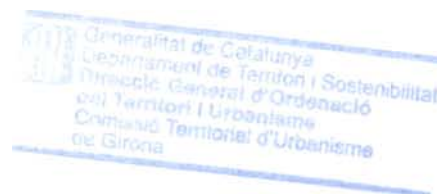


2.6 Quadres Numèrics

Quadre comparatiu entre el POUM vigent i la Modificació :

	POUM 2003	MPOUM 25	%
Superfície àmbit	14.128,00 m2	13.343,50 m2	100,00
Total sòl públic	4.283,00 m2	5.662,10 m2	42,43
Vialitat (clau 2.1)	3.828,00 m2	2.608,10 m2	
Espais lliures (clau 3.3)	455,00 m2	2.527,70 m2	
Equipament (clau 4.4)		526,30 m2	
Total sòl privat	9.845,00 m2	7.681,40 m2	57,57
(clau 16.4)	9.845,00 m2		
(clau 8.3)		7.321,40 m2	
(clau 11.3)		360,00 m2	
Total sostre edificable	9.845,00 m2	13.368,90 m2	
P.A. (clau 16.4)	9.845,00 m2		
S.M.U. (clau 8.3)		7.321,40 m2	
P.A. (clau 11.3)		360,00 m2	
Total sostre per usos	9.845,00 m2	13.368,90 m2	
Residencial – habitatge	9.845,00 m2	9.336,60 m2	
Altres usos		4.032,30 m2	
Industrial	9845,00 m2		
Total sostre hab. protegit		2.800,00 m2	30,00 (*)
Règim general		1.867,33 m2	20,00
Preu concertat		932,77 m2	10,00
Edificabilitat bruta	0,6968 m2/m2	1,0019 m2/m2	

(*) El sostre per habitatges protegits és el 30% del sostre residencial total.





Quadre de característiques de la Modificació del POUM per sectors:

	P.A.	%	S.M.U.	%
Superfície àmbit	622,60 m2	100,00	12.720,90 m2	100,00
Total sòl públic	262,60 m2	42,18	5.399,50 m2	42,45
Vialitat (clau 2.1)	450,90 m2		2.521,20 m2	
Espais lliures (clau 3.3)	175,70 m2		2.527,70 m2	
Equipament (clau 4.4)			350,60 m2	
Total sòl privat	360,00 m2	57,82	7.321,40 m2	57,55
Zona (clau 8.3)			7.321,40 m2	
Zona (clau 11.3)	360,00 m2			
Total sostre edificable total	648,00 m2		12.720,90 m2	
S.M.U. (clau 8.3)			12.720,90 m2	
P.A. (clau 11.3)	648,00 m2			
Total sostre per usos	648,00 m2		12.720,90 m2	
Residencial-habitatges	432,00 m2		8.904,60 m2	
Altres usos	216,00 m2		3816,30 m2	
Total sostre habitatge protegit	129,60 m2	30,00	2.671,40 m2	30,00
Règim general	86,40 m2	20,00	1.780,93 m2	20,00
Preu concertat	42,30 m2	10,00	890,47 m2	10,00
Edificabilitat bruta	1,0407 m2/m2		1,0000 m2/m2	

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 representa un necessari ajust en les determinacions del planejament vigent pel que fa a les polítiques d'habitatge en l'àmbit de la present modificació puntual del POUM. L'aplicació en aquest sector de les determinacions contingudes a l'article 9 del DL 1/2007 garanteixen la creació de sòl per habitatges de protecció pública.

La present MPOUM-25 fixa per a aquest sector que el 30% del sostre residencial resultant es destini a la construcció d'habitatges protegits. Així el sostre protegit que s'ha d'ordenar en la present MPOUM-25 és el que correspon a:



	P.A.	%	S.M.U.	%
Sostre total	648,00 m2	100,00	12.720,90 m2	100,00
Sostre residencial	432,00 m2	66,66	8.904,63 m3	70,00
Sostre altres usos	216,00 m2	33,33	3.816,30 m2	30,00
Sostre per habitatge protegit	129,60 m2	30,00	2.671,40 m2	30,00
Regim general	86,40 m2	20,00	1.780,93 m2	20,00
Preu concertat	42,30 m2	10,00	890,47 m2	10,00

Pel que fa a l'àmbit del S.M.U., aquestes superfícies de sostre s'han d'entendre com a provisional en tant que l'ordenació final dels usos i edificació d'aprofitament privat de la MPOUM-25 les fixarà un PEMU. Aquest Pla concretarà doncs finalment la quantia i emplaçament del sostre destinat a habitatges protegits, que en cap cas serà inferior al 30% del sostre total residencial que resulti de l'ordenació del Pla especial.

Els habitatges protegits i lliures, els usos no residencials i el conjunt de sistemes públics conformaran la nova ordenació d'aquest sector. Aquest fet es motiva pel principi de diversitat, segons el qual s'ha de garantir una major riquesa de relacions entre els components de la zona urbana a on s'actua. Diversitat que s'ha de donar a tots els nivells: socials, en la composició de les persones i els veïns, física, en la definició dels espais, arquitectures i tipologies d'habitatge; i econòmica en la diversificació de les activitats productives que s'hi donen.

Pel que fa a la participació de l'administració en el desenvolupament del sector, el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en favor de l'ajuntament d'Olot es concretarà en el procés de reparcel·lació d'acord amb el que estableix el DL 1/2010, i podrà atendre proporcionalment a les diferents qualificacions i tipologies, segons les circumstàncies de demanda d'habitatges sota qualsevol règim de protecció pública, interès públic i general, que concorrin en el moment de la reparcel·lació, sense perjudici dels coeficients d'homogeneïtzació que correspongui aplicar i els ajustos necessaris per evitar l'adjudicació de finques en proindivís.

5. MEMÒRIA ECONÒMICA.

5.1. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA MPOUM-25

L'art. 99 del TRLU estableix que les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, ha d'incloure en la documentació, entre d'altres, una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la que s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona



5.1.1. Avaluació de l'ordenació vigent

COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

El cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització es determina en base al traçat dels vials assenyalats en els plànols del P.A. que determina el POUM i d'acord amb les característiques per aquest tipus d'urbanització s'executen.

El cost aproximat de les obres d'urbanització es calcula segons el mètode d'estimació del MSV (metres quadrats de superfície de vial), mètode tret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions tant de promoció pública com, i que estableix el cost de les obres incloent-hi el de les xarxes de serveis i el moviment de terres, el condicionament de l'àmbit i connexions i els imprevistos.

El vigent POUM estableix que les carregues d'urbanització dels carrers confrontants amb el sector El Serrat seran en un 50% imputables al sector. Amb l'ordenació aprovada del Pla parcial El Serrat, l'únic carrer confrontant amb el P.A. és del carrer Lope de Vega en una longitud de 135 ml. i amb una amplada (en el tram existent) de 10 ml. Per tant cal descomptar com a carrega d'urbanització dels vials imputable al PA una superfície de 675 m2.

	SUPERFÍCIE	COST/M2	DESPESES
Vialitat (3.828 – 675 m2)	3.143,00 m2	145 €/m2	455.735 €
Espais lliures	455,00 m2	95 €/m2	43.225 €
TOTALS			498.950 €

Així s'estima un cost total de carregues d'urbanització de 498.950 € (IVA exclòs)

COSTOS DE GESTIÓ.

S'estima que aquestes despeses suposen un 12% sobre el cost de les obres d'urbanització (PEM). El cost total definitiu d'aquestes carregues les fixarà el Projecte de reparcel·lació, necessari per formalitzar les cessions obligatòries de sòl. Així s'estima un cost total de carregues de gestió de 59.874 € (IVA exclòs)

INDEMINITZACIONS

Donades les característiques del sector, no es preveuen despeses per aquest concepte si es mantenen l'ordenació i les determinacions del POUM vigent. No obstant seria el Projecte de reparcel·lació el que determinés l'existència de possibles indemnitzacions.

REPERCUSSIONS OBRA URBANITZADORA

En funció de les estimacions de costos descrites anteriorment, deduïm :

Carregues estimades d'urbanització dins el sector	498.950,00 € (PEM)
Carregues estimades de planejament i gestió	59.874,00 €
Total càrregues estimades:	558.824,00 €

que representen una repercussió de càrregues per m2 de sostre edificable de 56,76 €/m2 sostre (IVA exclòs)

5.1.2. Avaluació de la nova ordenació

COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

A l'igual que en l'avaluació feta en base a l'ordenació vigent, en relació a la nova ordenació, el cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització es determina en base al traçat dels vials i a la superfície de zones verdes assenyalades en els plànols d'ordenació de la MPOUM-25 i d'acord amb les característiques que per aquest tipus d'urbanització s'executen.

Igualment el cost aproximat de les obres d'urbanització es calcula segons el mètode d'estimació del MSV (metres quadrats de superfície de vial), mètode tret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions tant de promoció pública com, i que estableix el cost de les obres incloent-hi el de les xarxes de serveis i el moviment de terres, el condicionament de l'àmbit i connexions i els imprevistos.

	SUPERFÍCIE	COST/M2	DESPESES
Vialitat	2.608,10 m ²	145 €/m ²	378.174,50 €
Espais lliures	2.527,70 m ²	95 €/m ²	240.131,50 €
TOTALS			618.306,00 €

Així s'estima un cost total de carregues d'urbanització de 618.306,00 € (IVA exclòs)

COSTOS DE GESTIÓ.

S'estima que aquestes despeses suposen un 12% sobre el cost de les obres d'urbanització (PEM). El cost total definitiu d'aquestes carregues les fixarà el Projecte de reparcel·lació, necessari per formalitzar les cessions obligatòries de sòl. Així s'estima un cost total de carregues de gestió de 74.196,72 € (IVA exclòs)

ADEQUACIÓ DELS TERRENYS

Donades les característiques d'aquest sector, amb instal·lacions industrials que caldrà enderrocar per tal de convertir la finca actual en solar, cal avaluar el cost que pot representar dita actuació en l'àmbit del S.M.U.

	VOLUM ESTIMAT	COST/M2	DESPESES
Sobre rasant	41.576,00 m ³	6,10 €/m ³	253.613,60 €
Sota rasant	5.323,04 m ³	14,28 €/m ³	76.013,01 €
TOTALS	46.899,04 m³		329.626,61 €

En tant no es procedeixi a la redacció i aprovació del previst Pla especial de millora urbana que ordeni el sector a on es troben les instal·lacions industrials, no es podrà avaluar amb precisió les edificacions afectades i en conseqüència el volum edificat que caldria enderrocar i el cost d'aquesta actuació. En conseqüència la present MPOUM estima que als efectes d'una avaluació econòmica de la nova ordenació es procedent considerar que com a mínim una



tercera part de les edificacions existents resultaran afectades (principalment aquelles situades sobre futurs carrers i espais públics) en concepte d'adequació de terrenys per a la urbanització, i que la resta resultaran o no afectades en funció del que ordeni i determini el PEMU.

Per tant s'inclou en aquesta avaluació inicial de despeses de la nova ordenació la quantitat de 109.875,54 €, i serà el projecte de reparcel·lació del SMU, en funció de l'ordenació definitiva, qui establirà amb exactitud aquest cost.

INDEMINITZACIONS

En el SMU, donat que es tracta d'un canvi d'usos per cessament voluntari de l'activitat industrial, no es preveuen despeses per aquest concepte.

REPERCUSSIONS OBRA URBANITZADORA

En funció de les estimacions de costos descrites anteriorment :

- Carregues estimades d'urbanització dins el sector 618.306,00 € (PEM)
 - Carregues estimades de planejament i gestió 74.197,00 €
 - Carregues condicionament terrenys 109.876,00 €
- Total càrregues estimades: 802.379,00 €

que representen una repercussió de càrregues per m2 de sostre edificable de 60,01 €/m2 sostre. (IVA exclòs)

5.1.3. Quadres comparatius d'avaluació econòmica

En aplicació del que determina l'art. 99.1c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2010 de 3 d'agost, es procedeix a avaluar econòmicament la rendibilitat de l'operació que justifica, en termes comparatius, el rendiment econòmic de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

L'estudi comparat que s'acompanya descriu en un primer quadre les característiques que resulten de les dues ordenacions (vigent i proposada), i en un segon quadre les valoracions dels drets teòrics i de les despeses (generals, gestió i rendiment), per concloure amb el valor residual unitari del sòl que resulta de les dues ordenacions.

Tal i com anunciàvem anteriorment la nova ordenació s'ha plantejat de forma que un cop definida aquesta, el valor del sòl resultant sigui el que resulta d'afegir, al valor del sòl inicial (industrial). l'increment de valor que dona una major edificabilitat motivada per les noves carregues que imposa el nou planejament i que fan referència a les noves cessions de sòl per dotacions, espais lliures i vials, a la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic resultant i a les carregues d'urbanització de vials i zones verdes.

El resultat d'aquest estudi comparat ens indica que el valor residual del sòl, en els dos supòsits analitzats (ordenació vigent i proposta de nova ordenació) resulten molt similars i es situen al voltant de 151,30 €/m2 de sòl brut actual i de 158,94 €/m2 de sòl brut modificat.



MPOUM-25
 CAN VALERI malg 201

CARACTERISTIQUES
 ESTIMACIO ECONOMICA

CARACTERISTIQUES PLANEJAMENT

SECTOR

SUPERFÍCIE SECTOR
 SUPERFÍCIE EXCLOSA

SUPERFÍCIE COMPUTABLE

SÒL PÚBLIC

ESPAIS LLIURES - TOTAL

PARCS

PLACES

PROTECCIÓ

VIALS

VIALS TRÀNSIT RESTRINGIT

APARCAMENTS

EQUIPAMENTS

SERVEIS TÈCNICS

SÒL PRIVAT

EDIFICIABILITAT BRUTA

SOSTRE PLURIFAMILIAR LLIURE

SOSTRE UNIFAMILIAR LLIURE

SOSTRE ALTRES USOS LLIURE

SOSTRE INDUSTRIAL

TOTAL SOSTRE LLIURE

SOSTRE HPO RÈGIM GENERAL

SOSTRE HPO CONCERTAT

TOTAL SOSTRE PROTEGIT

SOSTRE RESIDENCIAL

SOSTRE ALTRES USOS

SOSTRE INDUSTRIAL

SOSTRE TOTAL

APROFITAMENT MIG

POUM

INCREMENT APTOFITAMENT MIG (15%)

DENSITAT

NÚM. HPO RÈGIM GENERAL

NÚM. HPO CONCERTAT

NÚM. TOTAL D'HABITATGES PROTEGITS

NÚM. MÀXIM D'HABITATGES LLIURES UNIFAMILIARS

NÚM. MÀXIM D'HABITATGES LLIURES PLURIFAMILIARS

NÚM. TOTAL HABITATGES

m2 sostre construït/ HP RÈGIM GENERAL
 m2 sostre construït/ HP CONCERTAT
 m2 sostre construït/ HAB LLIURE PLURIFAMILIAR

POUM

PA 03,05

14.128,00
 0,00

14.128,00 100,00%

3.598,00 25,47%

455,00 3,22%

0,00 0,00%

455,00 3,22%

0,00 0,00%

3.143,00 22,25%

0,00 0,00%

0,00 0,00%

0,00 0,00%

0,00 0,00%

9.845,00 69,68%

0,6968

0,00 0,00%

0,00 0,00%

0,00 0,00%

9.845,00 100,00%

9.845,00 100,00%

0,00 0,00%

0,00 0,00%

0,00 0,00%

0,00 0,00%

0,00 0,00%

9.845,00 100,00%

9.845,00 0,00%

0,00 0,00%

0,00 0,00%

0,00

0 0,00%

0 0,00%

0 0,00%

0 0,00%

0 0,00%

0 0,00%

85,00
 85,00
 85,00

MPOU-25

SMU CAN VALERI
 PA BISBE SERRA

13.343,50
 0,00

13.343,50 100,00%

5.662,10 42,43%

2.527,70 18,94%

0,00 0,00%

2.527,70 18,94%

0,00 0,00%

2.608,10 19,65%

0,00 0,00%

0,00 0,00%

526,30 3,94%

0,00 0,00%

7.681,40 57,57%

1,0019

6.535,62 61,84%

0,00 0,00%

4.032,30 38,16%

0,00 0,00%

10.567,92 100,00%

1.867,33 20,00%

932,77 10,00%

2.800,10 30,00%

9.336,60 69,84%

4.032,30 30,16%

0,00 0,00%

13.368,90 100,00%

0,00%

15,00%

82,00

22 20,18%

11 10,08%

33 30,27%

0 0,00%

76 69,73%

109

85,00
 85,00
 85,00



Reg. Comarcal de Catalunya
 Reg. Departament de Territori i Sostenibilitat
 Reg. Director General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Consell Territorial d'Urbanisme
 C/ Girona

ESTIMACIÓ ECONÒMICA		
SECTOR ALTERNATIVA	P.A. 03,05	CAN VALERI
DRETS TEÒRICS	3.051.949,79	5.230.897,46
INGRESSOS HAB. LLIURE PLURIFAMILIAR	0,00	2.931.226,40
REPERCUSIÓ PER M2 DE SOSTRE	448,50	448,50
INGRESSOS HAB. LLIURE UNIFAMILIAR	0,00	0,00
REPERCUSIÓ PER M2 SOSTRE	490,00	490,00
INGRESSOS HP RÈG GERAL	0,00	331.208,42
REPERCUSIÓ PER M2 DE SOSTRE	177,37	177,37
INGRESSOS HP CONCERTAT	0,00	274.896,65
REPERCUSIÓ PER M2 DE SOSTRE	294,71	294,71
INGRESSOS ALTRTES USOS	0,00	1.693.566,00
REPERCUSIÓ PER M2 DE SOSTRE	420,00	420,00
INGRESSOS SÒL INDUSTRIAL	3.051.949,79	0,00
REPERCUSIÓ PER M2 DE SOSTRE	310,00	310,00
DRETS TEÒRICS PRIVATS	3.051.949,79	4.446.262,85
DRETS TEÒRICS PÚBLICS	3.051.949,79	784.634,62
DESPESES TOTALS = (1)+(2)+(3)	914.145,13	2.325.484,04
(1) DESPESES GENERALS	581.350,40	820.702,19
URBANITZACIÓ	498.960,00	618.306,00
DESPESES VIALS	455.735,00	378.174,50
REPERCUSIÓ M2 VIAL (€/m2)	145,00	145,00
DESPESES VIALS TRANSIT RESTRINGIT	0,00	0,00
REPERCUSIÓ M2 VIAL (€/m2)	130,00	130,00
DESPESES APARCAMENTS	0,00	0,00
REPERCUSIÓ M2 (€/m2)	100,00	100,00
DESPESES ESPAIS LLIURES - PÀRCS	0,00	0,00
REPERCUSIÓ M2 (€/m2)	40,00	40,00
DESPESES ESPAIS LLIURES - PLACES	43.225,00	240.131,50
REPERCUSIÓ M2 (€/m2)	95,00	95,00
DESPESES ESPAIS LLIURES - PROTECCIÓ	0,00	0,00
REPERCUSIÓ M2 (€/m2)	20,00	20,00
CONEXIONS EXTERNES DELS SERVEIS	28.256,00	26.687,00
REPERCUSIÓ PER HECTÀREA (€/Ha)	20.000,00	20.000,00
CANON ACA	0,00	0,00
OBRES SINGULARS	0,00	0,00
INDEMINITZACIONS	0,00	0,00
ENDERROCS	0,00	109.875,54
IMPREVISTOS	49.896,00	61.830,60
(% sobre Despeses urbanització)	10,00	10,00
REFORÇ TRANSPORT PÚBLIC-MOBILITAT GENERADA	4.238,40	4.003,05
REPERCUSIÓ PER HECTÀREA (€/Ha)	3.000,00	3.000,00
(2) DESPESES GESTIÓ	69.762,05	98.484,26
(% sobre Despeses Generals)	12,00	12,00
(3) RENDIMENT	263.032,69	1.406.297,59
BENEFICI + INTERES (% anual)	0,12	0,12
TEMPS EXECUCIÓ INGRESSOS HLL+AU+I (anys)	1,00	4,00
TEMPS EXECUCIÓ INGRESSOS HP (anys)	0,00	4,00
TEMPS EXECUCIÓ COSTOS (anys)	1,00	3,00
REPERCUSIÓ PER HECTÀREA OBRES SECTOR (€/Ha)	411.488,11	615.057,66
REPERCUSIÓ PER HECTÀREA OBRES EXTERNES	20.000,00	20.000,00
REPERCUSIÓ PER HECTÀREA OBRES SINGULARS	0,00	0,00
VALOR RESIDUAL DEL SÒL	2.137.804,65	2.120.778,80
100% DELS INGRESSOS PRIVATS TOTALS	3.051.949,79	4.446.262,85
100% DE LES DESPESES TOTALS	914.145,13	2.325.484,04
VALOR RESIDUAL UNITARI €/m2 de sòl brut)	151,32	158,94



5.2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA MPOUM

5.2.1. Marc legal.

L'informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents instruments que comprenen l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com ve determinat per l' article 59.3d del DL 1/2010 pel que s'aprova el text Refós de la Llei d'Urbanisme, a on s'estableix que dit informe ha de contenir "...la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació de l'impacta de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris".

5.2.2. Objectius de l'informe

Els objectius de l'Informe són, per una banda analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius i, per un altre banda, determinar l'impacta de les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les altres administracions, si es dona el cas, que resultin responsables de la inversió i funcionament dels equipaments i infraestructures necessàries per complir amb els objectius del POUM en aquest sector.

5.2.3. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

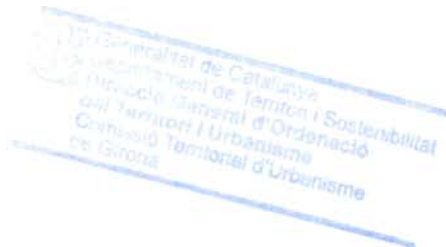
Donada l'escassa quantia dels habitatges revistos i de la nova població que acollirien, i donat que aquest sector forma part del futur barri que connectarà El Morrot amb la zona urbana situada a l'est de la carretera de Sant Joan Les Abadesses, amb una ampla oferta de sostre destinat a habitatges, es planteja fixar l'obligatorietat de destinar un mínim del 30% del sostre de nova construcció per a activitats productives (locals comercials, oficines i altres usos admesos).

Es considera que els estàndards reals del barri, dins els òptims per municipis mitjans en el que s'inclou el comerç quotidià i el comerç de bens més duradors, i que es situen entre 1,4 m² i 2,0 m² de sostre per habitant resident, cobreixen les demandes que pugui generar la població que resulti de la nova ordenació, i més si es considerarà l'ordenació del sector pròxim El Serrat.

5.2.4. Estimació de l'impacta en les finances públiques.

L'actuació urbanística que es preveu desenvolupar, pot generar dos tipus d'impactes en les finances de les administracions:

1. el relatiu als nous ingressos i despeses de capital – inversions - de caràcter extraordinari, que es troben vinculades a la seva implantació i desenvolupament
2. el relatiu als ingressos i despeses corrents o de caràcter ordinari que es derivarà de l'ús, manteniment i reposició de les mateixes i de l'augment de la població resident.



Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de l'ajuntament.

Per la banda de les despeses, la principals inversions municipals que es poden derivar de l'actuació urbanística són:

1. La construcció de l'equipament previst al sector
2. La construcció dels habitatges de protecció pública que l'hi corresponguin per l'aprofitament urbanístic.

Per la banda d'ingressos de capital, l'ajuntament podria obtenir, cas d'alienar el sòl urbanitzat, l'aprofitament urbanístic que l'hi correspongui. Per tant, l'ajuntament potencialment podria destinar el producte de l'alienació d'aquest aprofitament urbanístic per cobrir total o parcialment la inversió prevista en els equipaments del sector.

D'acord amb els supòsits i raonaments exposats i en base a les xifres i estimacions realitzades sobre els ingressos i despeses de capital que es poden derivar del desenvolupament urbanístic previst, es pot concloure que el seu impacte sobre d'hisenda municipal pot ser sostenible econòmicament si es té en compte que, aquestes tenen una capacitat no esgotada per obtenir finançament extern a llarg termini.

Impacte sobre les despeses de capital d'altres administracions.

La inversió pública que es planteja derivar de la implementació del sector a altres administracions són estrictament aquelles que ja ara són de la seva absoluta competència, i per tant la seva naturalesa correspon finançar al govern de la Generalitat de Catalunya o a altres administracions.

Impacte sobre els ingressos i despeses corrents, municipals.

Els principals efectes sobre els ingressos i despeses corrents de la hisenda del municipi pel desenvolupament urbanístic del sector són els que provinguin del normal funcionament del nou equipament i que, des del punt de vista competencial, tindran que anar a càrrec de l'ajuntament, mes els propis que es derivaran de la nova població resident i de l'ocupació dels nous habitatges construïts.

Quan a l'estimació de l'impacte de la resta d'aspectes del desenvolupament del sector sobre els ingressos i despeses corrents municipals, i atenent a les principals partides que poden quedar afectades, s'ha considerat::

- 1) per la banda dels ingressos, les principals partides que poden experimentar els augments més significatius com són:
 - l'impost sobre bens immobles - IBI
 - l'impost sobre construccions,
 - les taxes per llicències d'obres,
 - la taxa de recollida d'escombraries sobre els nous habitatges construïts
 - les transferències corrents de l'Estat que corresponguin a l'augment de la població resident;



2) per la banda de les despeses, els principals augments a contemplar corresponen a les partides de:

- la construcció d'un nou equipament municipal
- serveis d'enllumenat,
- vigilància,
- neteja i recollida d'escombraries,
- el manteniment i reposició de l' espai públic – vials, zones verdes, espais lliures i altres
- la possible major dotació de personal i organització municipal per atendre el nou equipament, el desenvolupament urbanístic i la política local de l' habitatge que es derivarà de la construcció i promoció d' habitatges d' HPO i de preu concertat en el municipi.

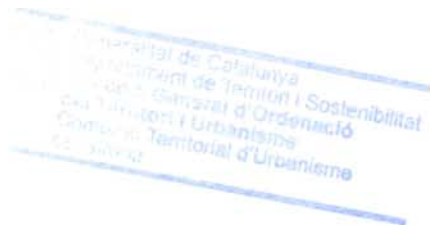
Els augments en les despeses corrents derivats dels nous serveis a la propietat que poden comportar les actuacions urbanístiques previstes han de ser cobertes per l'aplicació de les taxes corresponents, tal com estableix la llei reguladora de les hisendes locals junt amb els majors ingressos a percebre per concepte d'IBI dels nous habitatges i dels nous locals per activitats productives i l' impost sobre construccions.

L'augment de les despeses municipals que pugui comportar el manteniment de les noves infraestructures i els serveis als nous residents i activitats, derivat del desenvolupament i execució del sector, s'ha de considerar que serà cobert amb el previsible augment dels nous ingressos corrents municipals que també podrà generar, si es manté l'estructura que mostren les hisendes municipals amb la liquidació dels pressupostos municipals en els darrers exercicis.

Quan a les despeses en relació a la nova organització i dotació municipal que podria requerir la major gestió i control urbanístic que generi el desenvolupament del sector i les polítiques locals que haurà d'acompanyar la construcció, promoció i adjudicació dels nous habitatges de protecció oficial, es de preveure que les despeses no augmentin de forma significativa i que aquests menors augments de les despeses podran ser compensats pels majors ingressos abans estimats que es derivaran de l'impost municipal sobre construccions.

5.2.5. Conclusió de l'informe de sostenibilitat econòmica

D'acord amb les xifres i supòsits exposats i raonats, els efectes del desenvolupament urbanístic previst, amb una dotació de sostre per a usos residencials en la proporció i tipologies establertes en la present MPOUM-25, amb l'influència que se'n deriva sobre els ingressos i despeses de capital i els ingressos i despeses corrents de l'ajuntament d'Olot, avui per avui i en base a l'estructura pressupostaria i financera que presenten les hisendes municipals, es considera en termes econòmics i financers com clarament sostenible i no se'n deriven conseqüències que puguin afectar-la negativament.



6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

6.1 Sistema d'actuació.

Aquest sector es desenvoluparà mitjançant:

- a) Sector de Millora Urbana "Can Valeri":
pel sistema de Reparcel·lació en la modalitat de Compensació Bàsica, seguint el que s'estableix als articles 130 a 134 del DL 1/2011
- b) Polígon d'Actuació "Carrer Bisbe Serra":
pel sistema de Reparcel·lació en la modalitat de Compensació Bàsica, seguint el que s'estableix als articles 130 a 134 del DL 1/2010

6.2 Pla d'etapes

- a) Sector de Millora Urbana "Can Valeri"

Es fixa un pla d'etapes de quatre anys per l'aprovació del Pla de Millora Urbana, Projecte d'urbanització i Projecte de reparcel·lació, i un termini de quatre anys més per a la seva execució.

Dins la primera etapa caldrà executar la urbanització de la prolongació del carrer Pere IV i cedir els sòls destinats a vials, espais lliures i equipaments.

- b) Polígon d'Actuació "Carrer Bisbe Serra"

Es fixa un pla d'etapes de quatre anys per l'aprovació del Projecte d'urbanització i Projecte de reparcel·lació.

En els dos àmbits ordenats i aplicació de l'article 68.2.h del RLU, els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no podran ser superiors a dos anys per a l'inici, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i tres anys per a la finalització, des de la data de concessió de la llicència d'obres.

6.3 Cessions de sòl

La present modificació contempla les cessions obligatòries de sòl destinades a vialitat, espais lliures i equipament, segons es concreta en el plànol de zonificació i para cada un dels dos sectors ordenats.

El DL 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix que les cessions gratuïtes de sòl destinades a sistemes es faran a favor de l'ajuntament, lliures de càrregues, gravàmens, llogaters i ocupants i degudament urbanitzades.

En compliment de l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, l'ajuntament d'Olot es compromet a rebre la totalitat de sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les



obres del present sector en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió de l'acta de cessió corresponent.

Si transcorregut aquest termini l'ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.

Cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

6.4 Obres i usos provisionals

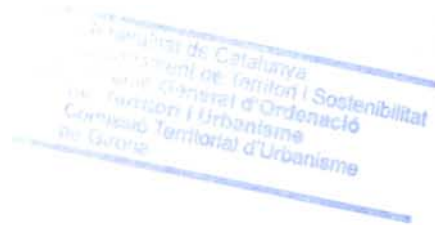
En relació al desenvolupament del Sector de Millora Urbana "Can Valeri", mentre no s'aprovi definitivament el corresponent Pla especial i s'executin les obres d'urbanització, l'ajuntament podrà atorgar llicència per a obres de consolidació i manteniment de les edificacions existents, i per a la instal·lació d'activitats compatibles amb els usos globals permesos pel POUM dins l'àmbit de renovació urbana, amb caràcter provisional.

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 es tramita d'acord amb el que determina l'article 94 del DL 1/2005, Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, que remet al que estableix l'art. 83 del mateix DL.



II. NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1 Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquesta modificació correspon al delimitat al plànol 1.1

Art. 2 Contingut.

La present modificació consta de memòria, normativa, plànols d'informació i plànols de 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.

TÍTOL 2. SISTEMES URBANÍSTICS

Art. 6 Regulació

Els sistemes urbanístics ordenats en la MPOUM-25 es regulen pel que es disposa al Títol III – Sistemes urbanístics, de les Normes Urbanístiques del POUM d'Olot.

Art. 7 Ordenació

L'ordenació del sòl destinat a sistemes: equipaments, espais lliures i vials, que es concreta en el plànol d'ordenació de la MPOUM-25 és vinculant i en conseqüència el desenvolupament del PA "Carre Bisbe Serra" i del PEMU "Can Valeri" no podrà modificar-la.



TÍTOL 3. REGULACIÓ DETALLADA

SECCIO PRIMERA – SECTOR DE MILLORA URBANA “CAN VALERI”

Art. 8 Definició

Comprèn l'àrea delimitada, subjecta a renovació urbana, en la qual és necessari la formulació d'un Pla especial de Millora Urbana per tal de desplegar els objectius de millora que es defineixen en aquesta Modificació del POUM.

Art. 9 Delimitació de l'àmbit de renovació urbana “Can Valeri”

Aquesta MPOUM-25 delimita l'àmbit de renovació urbana, de 12.720,90 m2 de superfície, que ha de ser objecte de redacció d'un Pla especial de Millora.

Aquest PEMU mantindrà l'ordenació del sòl destinat a sistemes que estableix la present MPOUM-25 i ordenarà els usos i l'edificació de l'illa qualificada amb la Clau 8.3.

Art. 10 Objectius de la renovació

Els objectius de la renovació en aquest àmbit són:

1. La creació d'un espai lliure que junt al que prové de l'ordenació del sector “El Serrat” conformi una plaça pública, Clau 3.3
2. La cessió de sòl per a un equipament destinat a usos culturals i administratius (Clau 4.4a)
3. L'obertura d'un nou carrer, prolongació del carrer Rei Pere IV, que connecti el carrer Bisbe Serra amb el viari que resulta de l'ordenació del sector “El Serrat”
4. L'obertura d'un nou carrer per a vianants, prolongació del carrer Gifré el Pilós, que connecti amb el viari que resulta de l'ordenació del sector “El Serrat”
5. L'ordenació de les edificacions i usos d'acord amb les condicions generals assenyalades per aquesta MPOUM-25.

Art. 11 Aprofitament urbanístic i cessions obligatòries

- a) El sector de millora urbana està subjecte a la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic a l'administració.
- b) El sector de millora urbana està subjecte, com a mínim, a la cessió de:
 - a. 2.521,20 m2 de sòl qualificats de vialitat
 - b. 2.527,70 m2 de sòl qualificats d'espais lliures
 - c. 350,60 m2 de sòl qualificats d'equipaments.



Art. 12 Tipus d'ordenació

L'edificació s'ordenarà segons els tipus d'edificació entre mitgeres o ordenació específica.

Art. 13 Condicions d'ordenació de l'edificació

Les condicions d'ordenació de l'edificació les determinarà el PEMU.

L'alçada reguladora màxima serà la que correspon a edificacions de planta baixa i dues plantes pis, en el front del carrer Bisbe Serra. S'admet alçades corresponents a edificacions de planta baixa i tres plantes pis en la resta d'illa sempre que el PMU ho justifiqui adequadament.

La resta de condicions d'ordenació de l'edificació les regularà el PMU.

Art. 14 Edificabilitat bruta

La superfície de sostre màxim edificable és la que resulta d'aplicar el coeficient, d'edificabilitat bruta, d'1,00 m²s / m²s a la superfície total del sector de millora urbana.

Del sostre resultant, es podrà destinar un màxim del 70% a usos residencials i un mínim del 30% del sostre resultant a altres usos.

Art. 15 Condicions d'ús

A més dels usos previstos per a les Zones de Renovació de l'Estructura Urbana i Edificatòria, es permeten els usos de les Zones per Activitats Econòmiques Terciàries en edificació aïllada (Clau 18).

El 30% del sostre residencial que resulti de la nova ordenació es destinarà a habitatges protegits

Art. 16 Densitat d'habitatges

La densitat d'habitatges es fixa en 82 hab/ha. El nombre màxim d'habitatges és el que resulta d'aplicar la proporció d'un habitatge per cada 85 m² de sostre edificable.

Art. 17. Habitatges de protecció pública.

El sostre destinat a habitatges de protecció pública serà, com a mínim, de 2.671,4 m² distribuïts segons el següent quadre:



S.M.U.	SUPERFÍCIES	%	núm. hab.	Sup. hab
Sostre total	12.720,90 m2	100,00		
Sostre residencial	8.904,63 m3	70,00		
Sostre altres usos	3.816,30 m2	30,00		
Sostre per habitatge protegit	2.671,40 m2	30,00		
Regim general	1.780,93 m2	20,00	21	85 m2
Preu concertat	890,47 m2	10,00	10	85 m2

Art.18 Obres i usos provisionals

Mentre no s'aprovi definitivament el corresponent Pla especial, l'ajuntament podrà atorgar llicència per a obres de consolidació i manteniment de les edificacions existents, i per a la instal·lació d'activitats compatibles amb els usos globals permesos pel POUM dins l'àmbit de renovació urbana, amb caràcter provisional.

SECCIO SEGONA – POLÍGON D'ACTUACIÓ “CARRER BISBE SERRA”

Art.19 Delimitació de l'àmbit del P.A. “Carrer Bisbe Serra”

Aquesta MPOUM-25 delimita l'àmbit del P.A. “Carrer Bisbe Serra”, de 622,60 m2 de superfície, i ordena del sòl destinat a sistemes que estableix la present MPOUM-25, els usos i l'edificació de la porció d'illa qualificada amb la Clau 11.3.

Art.20 Objectiu del P.A.

L'objectiu del P.A. és procedir a desenvolupar les determinacions de la MPOUM-25 i procurar la justa distribució de beneficis i carregues entre les propietats afectades-

Art.21 Aprofitament urbanístic i cessions obligatòries

- a) El sector delimitat com a PA està subjecte a la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic a l'administració.
- b) El sector delimitat com a PA està subjecte a la cessió de:
 - a. 450,90 m2 qualificats de vials
 - b. 175,70 m2 qualificats d'equipament

Art.22 Tipus d'ordenació

L'edificació s'ordena segons els tipus d'edificació alineada a vial i entre mitgeres, dins la Zona Suburbana – Intensitat 3 – Clau 11.3.



Art.23 Condicions d'ordenació de l'edificació

Les que determina amb caràcter general el POUM per a la Zona 11.3

Art.24 Sostre edificable

El que resulta d'aplicar les condicions d'edificació de la Zona 11.3 definides al POUM. El 30% del sostre residencial resultant es destinarà a habitatges protegits

Art.25 Condicions d'ús

Les que resulten d'aplicar les condicions d'ús de la Zona 11.3 definides al POUM

Art.26 Densitat d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges és el que resulta d'aplicar la proporció d'un habitatge per cada 85 m2 de sostre edificable.

Article 27. Habitatges de protecció pública.

El sostre destinat a habitatges de protecció pública serà, com a mínim, de 129,60 m2.

Olot, maig de 2011

Xavier Canosa Magret,
Arquitecte

Unitat de Projectes Estratègics



Aprovació inicial

Reclamacions

Aprovació provisional **18 MAIG 2011**

Aprovació definitiva

B. O. P.

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de **06 OCT. 2011** i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de **02 FEB. 2012**

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat



III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

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

2. PLÀNOLS DE PROPOSTA

- 2.1 Ordenació i qualificació del sòl
- 2.2 Alineacions i ordenació del l'edificació

3. FITXES

- 2.1 Polígon d'Actuació "Carrer Bisbe Serra"
- 2.2 Sector de Millora Urbana "Can Valeri"