

Aprovació inicial 11 ABR. 2013

Reclamacions NO

Aprovació definitiva ... 3.1. OCT. 2013

B. O. P.



PLA DE MILLORA URBANA - CAN GOU OLOT

Aprovació inicial
gener 2013

Esteve Corominas i Noguera
Joan Carles i Roqué
LAND Urbanisme i Projectes SLP

ÍNDEX

I. MEMÒRIA INFORMATIVA.....	3
1. Àmbit.....	3
2. Estructura de la propietat.....	3
3. Promoció i redacció.....	3
4. El territori.....	3
5. Situació actual.....	4
6. El planejament vigent i antecedents.....	4
7. Les determinacions de la "Modificació puntual del POUM l'Illa de Can Gou".....	5
8. Normativa d'aplicació.....	6
II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	7
9. Objecte.....	7
10. Procedència.....	7
11. Justificació de l'ordenació i adequació al planejament vigent.....	8
12. Característiques del sòl lliure privat de l'interior d'illa.....	8
13. Tanques perimetrals.....	9
14. Quadres numèrics.....	10
15. Informe ambiental.....	10
III. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ.....	10
IV. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....	11
Informe de sostenibilitat econòmica.....	11
V. PLA D'ETAPES.....	12
VI. MEMÒRIA SOCIAL.....	12
VII. NORMATIVA.....	13
TÍTOL I – DISPOSICIONS GENERALS.....	13
TÍTOL II – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	13
TÍTOL III – NORMES D'EDIFICACIÓ I ÚS.....	13
VIII. PLÀNOLS	

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

1.- SITUACIÓ	1/4.000
2.- TOPOGRÀFIC	1/1.000
3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/1.000
4.1- PLANEJAMENT VIGENT – ZONIFICACIÓ	1/2.000
4.2- PLANEJAMENT VIGENT – QUALIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	1/4.000
5.- ESTUDI D'OMBRES – Ordenació indicativa de la modificació del PGOU	S / E
6.- VISTES PAISATGE EXTERIOR	S / E
7.1.- INFRAESTRUCTURES EXISTENTS – AIGUA POTABLE	1/1.000
7.2.- INFRAESTRUCTURES EXISTENTS – SANEJAMENT	1/1.000
7.3.- INFRAESTRUCTURES EXISTENTS – TELEFONIA	1/1.000
7.4.- INFRAESTRUCTURES EXISTENTS – ELECTRICITAT BASSOLS	1/1.000
7.5.- INFRAESTRUCTURES EXISTENTS – ELECTRICITAT FECSA	1/1.000

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

8.- VOLUMÈTRICA PROPOSADA – GÀLIB	1/1.000
9.- PLÀNOL INDICATIU DE L'EDIFICACIÓ – PLANTA (no normatiu)	1/500
10.- PLÀNOL INDICATIU DE L'EDIFICACIÓ – ALÇATS (no normatiu)	1/500
11.- ESTUDI D'OMBRES DE LA PROPOSTA (no normatiu)	S / E

I. MEMÒRIA INFORMATIVA

1. Àmbit

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana, PMU – CAN GOU, s'emplaça en el límit sud de l'àrea urbana de la ciutat de Olot, dins l'illa delimitada pels carrers Equador, Hondures, Bolívia i l'Avinguda Sant Jordi. L'illa està inclosa en el vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal dins un Polígon d'Actuació el P.A. 05.03 - Illa de Can Gou.

Actualment aquesta illa està ocupada per les instal·lacions industrials de Can Gou, que ocupa la totalitat de la mateixa, amb una superfície total de 9.858 m².

La superfície objecte d'aquest Pla de Millora Urbana és la part d'aprofitament privat d'aquesta illa, que es destinarà a habitatges lliures, i que limita amb els carrers Hondures i Bolívia, amb una superfície de 5.267,50 m².

2. Estructura de la propietat

Els sòls objecte d'aquesta Pla de Millora Urbana, , són propietat de Solvia Development, SL amb referència cadastral 75911-01.

3. Promoció i redacció

El Pla de Millora Urbana Illa de Can Gou està promogut per Solvia Development SL. El pla és redactat per l'equip tècnic de LAND Urbanisme i Projectes, dirigit per Esteve Corominas - arquitecte, amb Joan Carles – arquitecte, i Jaume Amatell – arquitecte tècnic.

4. El territori

Els sòls objecte d'aquest Pla de Millora Urbana s'inclouen dins el sòl urbà del municipi, i limiten amb el sòl no urbanitzable situat a l'altra banda de l'Avinguda Sant Jordi, pels paratges de la Moixina i del Parc Nou.

L'illa es l'última peça edificable de l'àrea urbana en aquest àmbit i confronta amb els terrenys situats a l'altra costat de l'Avinguda Sant Jordi, que formen part del sòl no urbanitzable inclòs dins l'àmbit del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa. L'emplaçament singular d'aquesta illa, l'hi atorga vistes privilegiades sobre els terrenys del paratge de la Moixina i el Parc Natural, mentre que per altra part la incorpora en la conformació de la façana de l'àrea urbana de la ciutat.

La parcel·la forma part d'una illa del segon sector de l'Eixample Malagrida, un eixample singular i emblemàtic del noucentisme català, i especialment representatiu i reconeixible en la conformació de la trama urbana de la ciutat d'Olot.

L'Eixample Malagrida, és un projecte de creixement residencial per tal de promoure la ciutat jardí. El projecte de l'arquitecte Joan Roca i Pinet, data del 1925 i definia dos sectors concèntrics al voltant de les places anomenades d'Espanya i d'America, separats pel riu i units pel pont de Colon. La urbanització fou inaugurada a l'any 1927, i mentre el primer sector fou desenvolupat seguin el projecte de la ciutat jardí, el segon, degut a la guerra civil, circumstàncies polítiques posteriors i els nous criteris en l'urbanisme dels anys quaranta, van desdibuixar les característiques essencials d'aquesta ciutat jardí, modificant-ne el projecte original, tot i mantenint el traçat viari bàsic.

L'illa de Can Gou, se situa al límit sud d'aquest eixample, i en el límit també del creixement residencial urbà en aquest àmbit, dons al final d'aquesta trama urbana pel costat sud-oest se situa per una banda el parc Nou, un ampli espai lliure de la ciutat, i pel costat sud-oest els terrenys del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa.

5. Situació actual

Actualment la parcel·la està ocupada per una instal·lació industrial, implantada a partir de l'edifici original de la torre de Can Gou, construïda a principis del S.XX, que incorporava ja en el seu origen una fàbrica d'embotits i l'habitatge familiar. Posteriorment als anys 70, es fa afegir un edifici assecador per a l'ampliació de les instal·lacions industrials, que es va situar darrera l'edifici original amb una alçada de planta baixa més quatre plantes pis, i que per les seves dimensions es configura com una fita i una barrera visual negativa en aquest entorn residencial, tan visible enfront el Parc Natural.

La resta de l'illa forma part de l'espai lliure utilitzat com aparcament i usos complementaris de l'activitat industrial.

Aquestes instal·lacions industrials, amb l'edifici assecador, estan encara avui dia en utilització, complementant les instal·lacions d'una important empresa del sector, que n'ha retardat el seu desmantellament per les condicions econòmiques actuals. Les previsions de l'empresa que n'ocupa aquestes edificacions, es el trasllat de l'activitat i l'abandó d'aquestes instal·lacions que esdevenen obsoletes, d'acord amb les condicions de venda de la finca. Aquestes previsions van donar lloc a la modificació del POUM per part de l'Ajuntament, per a destinar aquesta parcel·la a l'ús residencial, igualant-la a la resta d'illes del seu entorn de l'eixample Malagrida.

Aquesta nova qualificació per a l'ús residencial, comportarà l'enderroc de l'edifici assecador, eliminant l'impacte visual negatiu que aquest edifici comporta, i el manteniment de l'edifici original de la torre de Can Gou

6. El planejament vigent i antecedents.

El planejament vigent al municipi d'Olot és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat definitivament el 18 de juny de 2003 i amb un text refós del 25 de setembre de 2003 (DOGC 2 de febrer de 2004, nº 4061). El POUM, donada la consolidació de l'activitat industrial en aquest àmbit va recollir aquest ús, i va qualificar l'illa com a zona industrial aïllada d'intensitat 1.

La torre de Can Gou, va quedar inclosa dins el catàleg de béns protegits com a BCIL (Béns Culturals d'Interès Local) amb un nivell de protecció parcial, fixant l'obligació de mantenir el volum, i les façanes amb la seva formalització arquitectònica així com els materials i textures emprats.

El canvi d'expectatives i la reorganització funcional de l'empresa càrnia que ocupava les instal·lacions, preveient el trasllat de l'activitat i el tancament d'aquests instal·lacions va portar a l'Ajuntament a la tramitació d'una modificació del POUM per a destinar l'illa a l'ús residencial. Paral·lelament es va signar un conveni amb la propietat, i posteriorment es va procedir a la venda i canvi de propietat d'aquesta finca.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 2 d'octubre de 2006 va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, per tal de qualificar l'illa com a zona residencial i d'equipaments, adequant la qualificació als usos de l'entorn, majoritàriament residencials, i als requeriments exigibles per la seva ubicació en el límit del sòl urbà i confrontada al Parc Natural.

7. Les determinacions de la “Modificació puntual del POUM l’Illa de Can Gou”

La “modificació puntual POUM a l’Illa de Can Gou” canvia l’ús principal d’aquesta illa, passant-lo de industrial a residencial, i determina alhora les condicions per a la nova edificació residencial.

La modificació justifica aquest canvi per la poca idoneïtat de l’activitat industrial en aquesta illa que forma part de l’eixample Malagrida, d’un teixit urbà dissenyat per a ús residencial i majoritàriament ocupat per aquest, i en el que ni l’activitat industrial, ni les característiques de les actuals instal·lacions i edificació són les més adequades per aquesta zona urbana frontera amb el sòl no urbanitzable, i amb el Parc Natural,

La modificació determina una nova zonificació per a aquesta illa, fixa els usos i els nous paràmetres urbanístics d’aplicació per aquest àmbit, alhora que estableix els criteris d’ordenació a l’efecte d’assegurar l’adequada integració urbana final, i garanteix la protecció de l’edifici original de Can Gou.



Per tal d’adaptar al planejament al teixit urbà de l’Eixample Malagrida i a la realitat de l’entorn es qualifica la parcel·la com a zona d’edificació aïllada plurifamiliar. Donat que la proposta de modificació del planejament en sol urbà té per objecte la reordenació general d’un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, i de conformitat amb l’article 94.4 del DL 112005, s’incorporen les corresponents reserves de sol destinat a espais lliures i equipament.

Els sols reservats a equipament es qualifiquen amb la clau 4.a, equipament comunitari de titularitat pública sense ús definit, i engloben l’edifici de la torre Can Gou, i els sols que l’envolten, fixant l’obligatorietat de mantenir l’edificació existent

Els sols destinats a espais lliures s'ubiquen per una banda al front de l'Avinguda Sant Jordi i del carrer d'Equador per tal de deixar un espai coixí entre el sol urbà i el sol no urbanitzable.

El sostre residencial màxim de tot l'àmbit es fixa en 10.000 m², dels quals es destinen 2.000 m² a habitatge de protecció pública, que s'ubiquen a la cantonada del carrer d'Equador amb el carrer d'Hondures en els sols qualificats com a tals, 7.000 m² es destinen a habitatge lliure, mentre que els 1000 m² restants a habitatge assequible.

L'illa queda per tant zonificada, en els sòls destinats als sistemes d'equipaments i espais lliures públics, a les zones d'habitatge de protecció pública i a la zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 (clau 13.2)

Per aquestes zones residencials fixa una densitat màxima de 100 habitatges per a la zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 (clau 13.2), i de 44 habitatges per a la zona destinada a habitatge protegit (clau 13.2 HP).

Aquest canvi de qualificació comportarà, d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, les cessions corresponents d'espais públics destinats a espais lliures i equipaments, la cessió del 10% de l'aprofitament mig i l'establiment de les reserves fixades pel que fa a habitatge protegit i habitatge assequible.

Per tal de concretar l'ordenació de volums i la composició de façana, la modificació fixa l'obligatorietat de redactar un Pla de Millora Urbana (PMU) per a l'àmbit qualificat de zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 (clau 13.2), en el que també es definiran les característiques de la urbanització dels sòls lliures privats i la definició de les tanques.

L'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana haurà de ser el que es grafia en els plànols com a zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 (clau 13.2)

8. Normativa d'aplicació

La normativa aplicable es determina en el document de la modificació puntual del POUM, i de la qual es recull a continuació la que fa referència a la zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 (clau 13.2), a la que correspon l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana:

Art 6. Qualificació del Sòl

La qualificació del sòls a l'àmbit objecte de la present modificació queda definida en els p.1 plànol i son:

- a) Equipament comunitari de titularitat pública (c1au 4.a), a la cantonada del carrer d'Equador amb l'avinguda de Sant Jordi, amb una superfície mínima de 2.025 m²sl.*
- b) Parcs locals, jardins i passeig urbans (clau 3.3), al front del carrer d'Equador i l'avinguda de Sant Jordi, amb una superfície mínima de 1.694,5 m²sl.*
- e) Zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 destinada a habitatge protegit (c1au 13.2 HP), al carrer d'Hondures cantonada Equador, amb una superfície mínima de 871 m²sl.*
- d) Zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 (clau 13.2), al carrer d'Hondures i Bolívia, amb una superfície màxima de 5.267,5 m²sl.*

Capítol 2: Zones

Secció 1: Zona d'edificació amada plurifamiliar d'intensitat 2 (dau 13.2)

Art 13. Desenvolupament del planejament

Serà obligatòria la redacció d'un pla de millora urbana de composició de volums i façanes de tot l'àmbit qualificat de zona qualificada d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2

(clau 13.2), en el que també es definirà les característiques de l'urbanització dels sols lliures privats i la definició de les tanques.

Art 14. Sostre màxim

a) El sostre màxim és de 8.000m²st, dels quals com a mínim 1.000 m²st es destinaran a habitatge assequible i la resta a habitatge lliure.

b) Es compten en aquest sostre màxim tot el sastre edificat: plantes, sotacoberta, tribunes, porxos....

e) Els porxos computaran un 50% de sostre independentment de la seva alçada.

Art 15. Densitat màxima

La densitat màxima serà de 100 habitatges.

Art 16. Ocupació del subsòl

Serà ocupable en subsòl l'àmbit grafiat als plànols de proposta, no sent ocupable el front qualificat de zona en el front de l'Avinguda de Sant Jordi.

Art 17. Tractament de l'espai lliure privat

L'espai lliure privat tindrà un tractament preferentment enjardinat, aquest serà obligatori en els sòls qualificats com a zona entre l'edificació i la zona verda en el front de l'Avinguda Sant Jordi, tal i com indiquen els plànols normatius.

Art 18. Alçada de l'edificació

L'alçada màxima de l'edificació serà de 12,50 m, que correspondrà amb planta baixa i tres plantes pis

Art 19. Règim general

En tot allò no regulat específicament en aquest capítol seran d'aplicació les disposicions generals fixades al POUM per a zones d'edificació aïllada plurifamiliar, clau 13.

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

9. Objecte

L'objecte d'aquest Pla de Millora Urbana de l'Illa de Can Gou, és el de regular la volumetria i la composició de façanes, així com l'ocupació del subsòl per tal de definir les característiques de l'edificació residencial que podrà implantar-se en la parcel·la objecte d'aquest pla. Així mateix, i per tal de donar compliment a les determinacions de la Modificació del POUM, aquest Pla de Millora Urbana també definirà les característiques de la urbanització del sòl lliures privats i la definició de les tanques perimetrals.

10. Procedència

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 (DOGC num 5686 de 5 d'agost de 2010), la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme; i també el Decret 365/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC num 4682, de 24 de juliol de 2006).

La Llei recull en l'article 70 la possibilitat de redactar plans de millora urbana, per a completar o acabar la urbanització així com per regular la composició volumètrica. L'article 81.1.b de l'esmentada llei determina dins les competències dels ajuntaments per a l'aprovació definitiva dels plans de millora urbana que afecten l'urbs municipal i que són promoguts d'acord amb les determinacions d'una pla d'ordenació urbanística municipal.

11. Justificació de l'ordenació i adequació al planejament vigent

La modificació puntual del POUM que abasta aquesta illa, proposava una ordenació indicativa per a l'edificació residencial, amb un bloc de planta baixa i tres plantes pis alineat al carrer Hondures però reulat 3 metres, seguint les característiques de la zona. Aquest edifici per una banda, es separava de l'habitatge protegit, ubicat a la cantonada del carrer d'Hondures i d'Equador, i per l'altre es trencava en forma de porxo de dos nivells que donava continuïtat al passatge Barbados, per tal de facilitar les visuals a nivell de vianant. L'edificació continuava girant al carrer Bolívia fins arribar a l'alineació del bloc de la parcel·la contigua, pel que es proposava un bloc amb les mateixes característiques de planta baixa i tres plantes pis reulat 4 metres respecte a l'alineació de vial. A l'interior de l'illa es proposava una edificació en forma de L, donant un front més baix al costat del parc natural, de planta baixa i dos plantes pis, i de tres plantes al perpendicular.

Aquesta ordenació indicativa de l'edificació ocupant l'interior d'illa amb un edifici en L, comporta el doblament de l'edificació del carrer Bolívia en dos blocs confrontats, que limita en gran manera les visuals i l'asseïllament del bloc posterior, i dificulta l'utilització comunitària de l'espai lliure de l'interior de l'illa. Donada la situació d'aquesta illa, en front al paratge de la Moixina i al Parc Natural, es considera que a partir d'aquesta ordenació indicativa, el pla de millora urbana ha de facilitar la disposició de l'edificació per garantir el màxim asseïllament i les visuals de l'edificació resultant amb relació al paisatge obert situat a l'altra costat de l'Avinguda Sant Jordi.

Així doncs, i partint de l'ordenació orientativa establerta en la Modificació puntual, es proposa l'ordenació en dos blocs de planta baixa i tres plantes pis, situats paral·lels als carrers d'Hondures i Bolívia. Aquests dos blocs, que a diferència de la proposta inicial no estan units amb porxo, facilitaran la integració visual de l'edificació a la trama urbana, al assolir una dimensió similar a d'altres edificis propers, sense crear una barrera de més de 80 metres, tal com succeïa amb l'ordenació indicativa inicial. Aquest dos edificis situats al carrer d'Hondures i Bolívia deixen oberta la illa en direcció sud, cap al sòl no urbanitzable, en la perspectiva de les bones vistes sobre els paratges del Parc Natural i la bona orientació des del punt de vista climàtic.

A l'interior de la illa apareix un bloc de petites dimensions per a completar l'edificabilitat atorgada a l'illa, que conjuntament amb la torre de Can Gou faran de fita al llarg de la visual de l'avinguda de Sant Jordi. Aquest bloc de petites dimensions en planta, permetrà que els blocs posteriors situats junt al carrers Honduras i Bolívia, puguin mantenir un bon asseïllament i un ampli camp visual, facilitant un bon funcionament del conjunt i de l'espai comunitari de l'interior de l'illa.

La proposta es materialitza normativament amb la definició i concreció del gàlib sobre rasant, el gàlib sota rasant representat en els plànols d'ordenació, i en la quantificació del sostre i el nombre d'habitatges.

12. Característiques del sòl lliure privat de l'interior d'illa.

L'espai lliure privat tindrà un tractament arbrat i enjardinat, tal com es mostra indicativament en el plànol 9 Plànol de l'edificació.

El sòl lliure privat es destinarà a zona enjardinada per a l'utilització dels residents. Així la part més propera als habitatges de la planta baixa amb una profunditat indicativa de entre 5 a 8 m., es

destinarà a l'ús exclusiu dels habitatges de la planta baixa a que donen front, garantint la privacitat dels mateixos, mentre la part l'espai lliure central que sobrepassi aquest jardins d'ús privatiu, es destinarà a jardí comunitari.

L'ordenació d'aquest espai lliure, s'adequarà per tant a aquesta doble funcionalitat, d'acord amb els projectes dels diferents edificis residencials. L'ordenació específica d'aquests espais lliures, amb la determinació dels accessos i passos necessaris, es concretaran en el moment que es defineixin els projectes d'edificació corresponents.

L'ordenació dels espais lliures de la parcel·la es sistematitzarà amb arbrat, que emmarcarà les visuals del paisatge obert, des dels habitatges, i farà de filtre visual dels edificis des de l'exterior, facilitant la integració de l'edificació dins el paisatge del seu entorn.

L'arbrat es disposarà en franges sensiblement perpendiculars a l'avinguda Sant Jordi, per facilitar les visuals des dels habitatges i establir un ritme de franges arbrades, juntament amb l'arbrat dels carrers Equador i Bolívia, per la configuració del paisatge urbà que confronta el Parc Natural.

Les espècies i l'arbrat a emprar per a les plantacions en aquests espais lliures, seran bàsicament, espècies de la vegetació potencial d'aquest àmbit, i que s'enumeren a continuació.

Arbres: roure pèrol (*Quercus robur*), roure martinenc (*Quercus humilis*), alzina (*Quercus ilex*), freixe de fulla gran (*Fraxinus excelsior*), cirerer (*Prunus avium*), tell de fulla petita (*Tilia cordata*), tell de fulla gran (*Tilia platyphyllos*), vern (*Alnus glutinosa*), salze (*Salix alba*), gatell (*Salix catalaunica*), vimetera (*Salix fragilis*), pollancre (*Populus nigra* subsp. *nigra*), teix (*Taxus bacatta*), grèvol (*Ilex aquifolium*), avellaner (*Corylus avellana*), arç blanc (*Crataegus monogyna*), i els fruiters tradicionals de la zona.

Tanmateix, es pot utilitzar de manera aïllada i com a singularitat alguna espècie arbòria ornamental,

Arbusts: fotínies (*Photinia*), aranyoner (*Prunus spinosa*), olivereta, (*Ligustrum vulgare*), sanguinyol (*Cornus sanguinea*), evònim (*Evonimus europaeus*), Fràngula (*Rhamnus frangula*), marfull (*Viburnum tinus*), aliguer (*Viburnum opalus*), tortellatge (*Viburnum lantana*), boix (*Buxus sempervirens*), Gódua (*Sarothamnus scoparius*)

Lianes: lligabosc i xuclamels autòctons (tipus *Lonicera xylosteum*, *Lonicera etrusca*, *Lonicera xylosteum*), heura (*Hedera helix*).

13. Tanques perimetrals

Seguint la tradició dels tancaments de la ciutat jardí, les tanques es concreten de forma unitària per a tota la parcel·la, amb una part de base massissa de fins a 60 cm. d'alçada, i amb tanca vegetal a la part superior, amb plantació de fotínies (*Photinia*) o arbustiva similar de les que s'esmenten en l'apartat anterior.

La tanca s'adaptarà a les característiques de materials i colors dels projecte d'edificació corresponents, així com a la distribució dels accessos i portes en l'emplaçament que en aquells es determini. No obstant es fixen en aquest expedient les característiques principals i les dimensions a que s'adequaran les tanques i que es representen en els esquemes que s'incorporen a la normativa d'aquest expedient.

14. Quadres numèrics

La modificació del POUM proposava per a l'edificació residencial un bloc de planta baixa i tres

QUALIFICACIÓ	CLAU	M2SL	%
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2	13.2	5.267,50	100,00%

PARÀMETRES URBANÍSTICS	
Ocupació	Segons gàlib
Ocupació del subsòl	Segons gàlib
Alçada màxima de l'edificació	PB+3+sotacoberta
Sostre residencial lliure	7.000,00
Sostre residencial destinat a habitatge protegit concertat	1.000,00
Densitat màxima	100,00

15. Informe ambiental

L'actuació que es proposa complimenta les determinacions fixades en la Modificació puntual del POUM i no suposa ni introdueix noves determinacions que puguin tenir implicacions de caràcter ambiental.

Ateses les característiques d'aquest document, que únicament defineix la volumetria de l'edificació, sense modificar els paràmetres de l'edificabilitat ni de la densitat fixats en el planejament vigent, no s'alteren les condicions ambientals d'aquesta àrea urbana, ja avaluades en el POUM.

III. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

El present Pla de Millora Urbana no implica la delimitació de cap nou polígon d'actuació. La modificació puntual de POUM aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 2 d'octubre de 2006, ja va delimitar el polígon d'actuació P.A. 05.03, on es van definir els terrenys a cedir a l'administració i l'aportació econòmica per a la rehabilitació de la torre de Can Gou.

El present Pla de Millora Urbana s'ha redactat respectant l'establert en l'article 3, *Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible*, i l'article 9, *Directrius per al planejament urbanístic* del D.L. 1/2010 del text refós de la Llei d'urbanisme, i amb concordança amb l'informe ambiental de la modificació puntual del POUM, i sota les prescripcions del informe de sostenibilitat ambiental del POUM d'Olot.

Ateses les característiques d'aquest pla de millora urbana, dins l'àrea urbana consolidada de l'eixample Malagrida, que no modifica les condicions de edificabilitat, densitat i usos, es considera que s'adequa també a les determinacions del POUM sobre les previsions de mobilitat, i a les condicions de seguretat i ús del teixit urbà.

IV. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

El present Pla de millora urbana determina la composició volumètrica, i de les façanes, i les característiques de la urbanització dels sòls privats lliures d'edificació així com la definició de les tanques, i per tant no té repercussions a efectes financers. Tot i així, i segons les determinacions de la Llei d'urbanisme es redacta el següent Informe de sostenibilitat econòmica.

Informe de sostenibilitat econòmica

Aquest informe de sostenibilitat econòmica preveu ponderar l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació, manteniment d'infraestructures i prestació de serveis d'acord amb l'establert a l'article 66.1.d del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Estimació de l'impacte en les finances públiques

Les actuacions urbanístiques previstes a desenvolupar en aquest Pla, poden generar dos tipus d'impactes en les finances de les administracions: un, relatiu als nous ingressos i despeses de capital –inversions- de caràcter extraordinari, que es troben vinculades a la seva implantació i desenvolupament, i, dos, als ingressos i despeses corrents o de caràcter ordinari que es derivaran de l'ús, manteniment i reposició de les mateixes i de l'augment de la població resident.

Impacte sobre les despeses de capital de l'Ajuntament.

Les principals inversions municipals que es poden derivar de l'actuació urbanística són:

- 1.- La construcció dels habitatges de protecció pública que l'hi corresponguin per aprofitament urbanístic.

Sobre les despeses de capital d'altres administracions

La inversió pública que es planteja derivar de la implementació del Pla 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.

Sobre els ingressos i despeses corrents, municipals

Els principals efectes sobre els ingressos i despeses corrents de la hisenda municipal, són els que provinguin del normal funcionament dels nous equipaments i que, des del punt de vista competencial, tindran que anar a càrrec del l'Ajuntament, més 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 Pla, 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:
 - serveis d'enllumenat

- vigilància
- neteja i recollida d'escombraries
- el manteniment i reposició de l'espai públic- vials, espais lliures
- la possible major dotació de personal i organització municipal per la major població

Els augments en les despeses corrents derivats dels nous serveis 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, s'ha de considerar que serà cobert amb el previsible augment dels nous ingressos corrents municipals que també podrà generar.

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 desenvolupi del Pla i les polítiques locals que haurà d'acompanyar la construcció, promoció i adjudicació dels nous habitatges de protecció pública, es de preveure que les despeses no augmentin de forma significativa i que aquests menors augments de les depeses podran ser compensats pels majors ingressos abans estimats que es derivaran de l'impost municipals de construccions i del Impost de Bens immobles..

Conclusió de l'informe de sostenibilitat econòmica

D'acord amb els supòsits exposats, els efectes del desenvolupament urbanístic del Pla de Millora Urbana Illa de Can Gou, amb sostre residencial en la proporció i tipologies establertes en aquest Pla, amb la influència que se'n deriva sobre els ingressos i despeses de capital i els ingressos i despeses corrents del l'ajuntament d'Olot, es considera en termes econòmics i financers com a sostenible i no se'n deriven conseqüències que puguin afectar-la negativament.

V. PLA D'ETAPES

El Pla de millora urbana serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació.

En el termini màxim de cinc anys, a comptar des de l'aprovació definitiva del pla, es farà efectiu el trasllat de l'activitat industrial, l'enderroc de les instal·lacions existents i la cessió a l'Ajuntament dels terrenys i edificis previstos.

VI. MEMÒRIA SOCIAL

La modificació puntual de POUM aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 2 d'octubre de 2006, ja va delimitar el polígon d'actuació P.A. 05.03, on hi ha delimitat els terrenys, el sostre, i la densitat d'ús residencial. Així mateix la citada modificació va establir les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública en les diferents modalitats.

Aquest Pla de Millora Urbana no altera aquestes previsions de la memòria social i la reserva d'habitatges de protecció pública fixades en el planejament vigent.

VII. NORMATIVA

TÍTOL I – DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1.- Àmbit

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana s'emplaça dins la illa delimitada pels carrers Equador, Hondures, Bolívia i l'avinguda Sant Jordi. Tal com estableix el Polígon d'Actuació P.A. 05.03 Illa de Can Gou. La superfície objecte del Pla de Millora Urbana és de 5.267,50 m².

Art. 2.- Contingut

El present pla de millora urbana consta de memòria, normativa i plànols, de caràcter normatiu.

Art. 3.- Acompliment del Pla de Millora Urbana

El contingut normatiu del present pla de millora urbana s'ha d'entendre substitutori i complementari de les normes i plànols d'ordenació del POUM, i de la Modificació puntual de POUM, 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. 4.- Vigència i aplicació del Pla de Millora Urbana

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

TÍTOL II – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 5.- Qualificació del sòl

La qualificació del sòl a l'àmbit objecte del present pla de millora urbana queda definida en el plànol zonificació com a **Zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 (clau 13.2)**. A la cruïlla dels carrers d'Hondures i Bolívia es situarà l'edificació de 1.000 m² de sostre destinat a habitatge assequible.

TÍTOL III – NORMES D'EDIFICACIÓ I ÚS

Art. 6.- Sostre màxim

El sostre màxim és de 8.000 m², dels quals com a mínim 1.000 m² es destinaran a habitatge assequible i la resta a habitatge lliure.

La localització de l'habitatge assequible serà a la cruïlla dels carrers d'Hondures i de Bolívia, i s'adaptarà en les seves dimensions i formalització al projecte edificatori corresponent..

Es computaran dins el sostre màxim tot el sostre edificat sobre rasant: plantes, sotacoberta, tribunes i porxos.

Els cossos volats oberts computaran un 50% del sostre.

Els cossos volats tancats computaran el 100% del sostre.

Art. 7.- Densitat màxima

El nombre màxim d'habitatges serà de 100.

Art. 14.- Règim general

En tot allò no regulat específicament en aquest capítol seran d'aplicació les disposicions generals fixades al POUM zones d'edificació aïllada plurifamiliar, clau 13.

Esteve Corominas Noguera / arquitecte
Joan Carles Roqué / arquitecte



Olot, gener de 2013



AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

Aprovació inicial **1.1. ABR. 2013**

Reclamacions **NO**

Aprovació definitiva **3.1. OCT. 2013**

B.O.P.

