


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Urbanisme
 Aprovat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la
 sessió de data 06 ABR 2011
 La Secretària 06 ABR 2011

Sònia Bofarull i Serrat


AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA
 Aprovació inicial 28 OCT. 2010
 Reclamacions 1
 Aprovació provisional 27 GEN. 2011
 Aprovació definitiva
 B. O. P.




**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
 UPL1201000024 (MPOUM - 21)**
ZONA EQUIPAMENTS - CASAL GENT GRAN D'OLOT

**PROMOTOR
 AJUNTAMENT D'OLOT**

**REDACTOR
 UNITAT DE PROJECTES ESTRATÈGICS**

Olot, OCTUBRE 2010

CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1	Àmbit d'actuació	2
1.2	Estructura de la propietat	2
1.3	Promoció	4
1.4	Planejament vigent	4

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1	Marc legal	6
2.2	Objecte de la Modificació	7
2.3	Justificació i oportunitat	7
2.4	Solució adoptada	9
2.5	Característiques de la modificació	11

3. MEMÒRIA AMBIENTAL

4. MEMÒRIA SOCIAL

5. MEMÒRIA ECONÒMICA

6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

6.1	Sistema d'actuació.....	12
6.2	Pla d'etapes	12
6.3	Cessions de sòl	12

7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

1.1.i	Situació i àmbit
1.2.i	Planejament vigent- Zonificació
1.3.i	Alineacions i ordenació de l'edificació.
1.4.i	Estructura de la propietat

2. PLÀNOLS DE PROPOSTA

2.1.P	Qualificació del sòl – Zonificació
2.2.P	Plànol de alineacions i ordenació de l'edificació

3. ANNEXOS

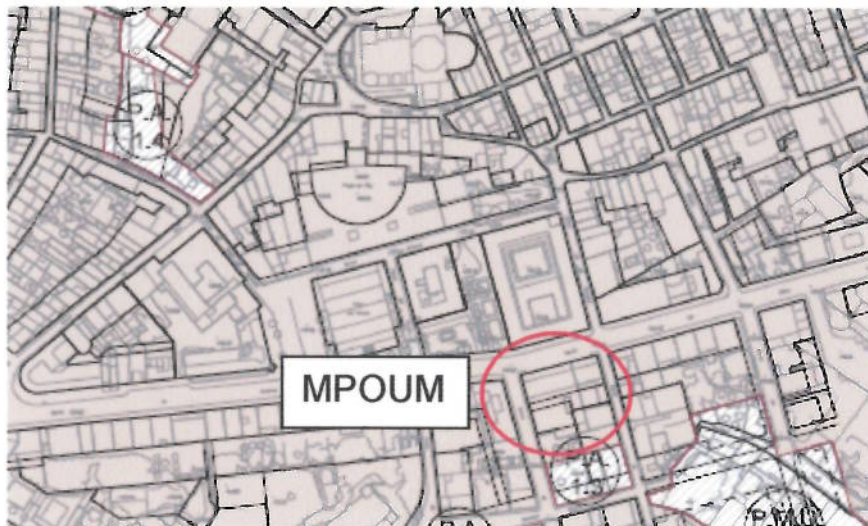
Fitxa del Catàleg de Béns i Paisatges (Conjunt Mulleras-Lorenzana)
Documentació fotogràfica
Avantprojecte de Reforma i Ampliació del Casal de Gent Gran d'Olot

I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 Àmbit d'actuació

La present modificació del POUM d'Olot afecta un àmbit en què es troben les finques de l'edifici dels Antics Jutjats d'Olot, l'actual Casal de la gent Gran d'Olot i una estació transformadora d'energia elèctrica, situades al carrer de Tomàs de Lorenzana núm. 2, i carrer de Marià Vayreda 1, i 1B, respectivament.



1.2 Estructura de la propietat

Actualment les finques incloses a l'àmbit de la present modificació, tenen la següent titularitat:

Segons dades registrals de 08/10/2010, la finca dels antics jutjats d'Olot conté un immoble en règim de propietat horitzontal i dividit en dos departaments:

Departament 1: edifici situat al carrer de Tomàs de Lorenzana núm. 2 i que consta de planta baixa, només en la part del vestíbul, escala i caixa ascensor, d'accés als pisos superiors, i dos plantes pis. Està inscrita al Registre de la Propietat d'Olot en el tom 1847, llibre 812, foli 16, alta 2, finca registral 11.120. Figura com a titular la "Generalitat de Catalunya" i amb una quota de participació dins l'immoble, del 49%

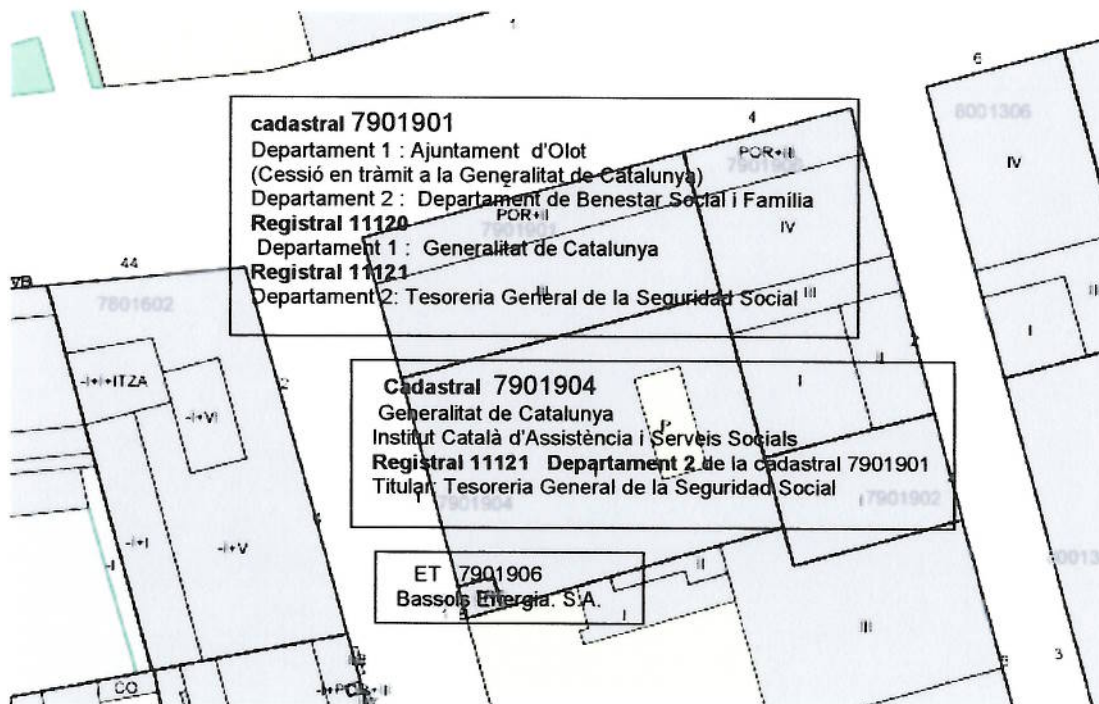
Departament 2 : Part de l'edifici situat al carrer de Tomàs de Lorenzana núm. 2 , que consta de planta soterrani, i planta baixa , excepte la part que correspon al departament 1. Està inscrita al Registre de la Propietat d'Olot , en el tom 857, llibre 250, foli 27, alta 3, finca registral 11.121. Figura com a titular la "Tesoreria General de la Seguridad Social" i amb una quota de participació del 51%

Aquesta finca es correspon correspon a la cadastral 7901901, on figura que el Departament 1 es titular l'Ajuntament d'Olot i el departament 2 es titular del Departament de Benestar Social i Família , de la Generalitat de Catalunya.

El Ple de l'Ajuntament d'Olot, en data 22 de maig de 2008, acordar incoar expedient en ordre a la cessió gratuïta a favor de la Generalitat de Catalunya, el Departament número 1 de l'edifici dels antics Jutjats d'Olot.

Segons dades cadastrals, la finca del Casal de la Gent Gran d'Olot , situada al carrer Marià Vayreda núm.1, amb l'accés principal des de la planta baixa del carrer Tomàs Lorenzana núm .2, és propietat de l'Institut Català d'Assistència i Serveis Socials, i es correspon a la cadastral 7901904.

La finca on es troba el transformador , situada al carrer Marià Vayreda núm.1B, és propietat de l'empresa Bassols Energia S.A., i es correspon a la cadastral 7901905.



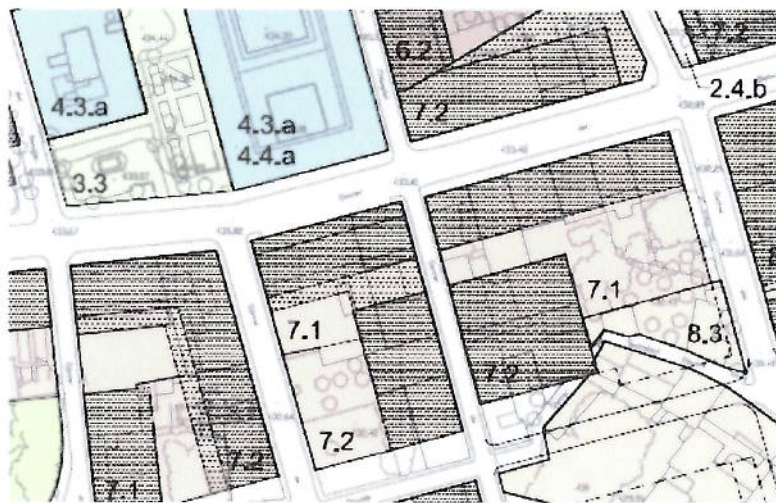
1.3 Promoció

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

1.4 Planejament vigent

La referència urbanística de la present Modificació puntual és el vigent POUM d'Olot, Text refós 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).

El planejament general vigent qualifica les parcel·les a on es troba l'edifici dels antics Jutjats d'Olot com a Zona de Conservació de l'Estructura Urbana i Edificatòria clau 7.1, dins el sòl urbà consolidat. Aquesta zonificació compren aquells terrenys edificats formant conjunts arquitectònics que per la vàlua de les seves característiques formals i històriques estan incloses dins el catàleg i per tant, han de ser objecte de conservació.

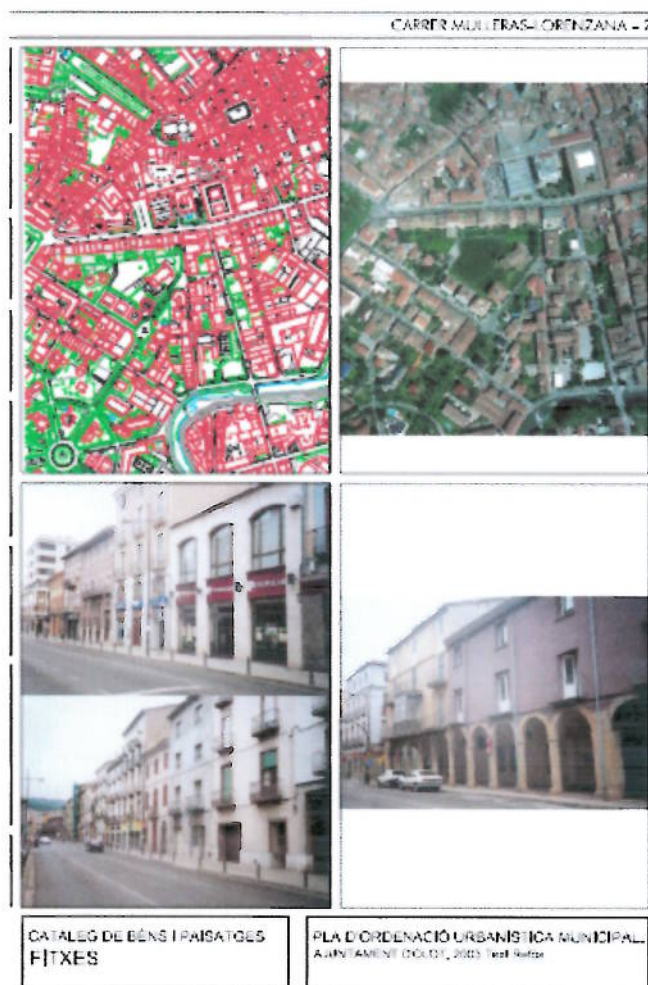


L'edifici del carrer Bisbe Lorenzana núm. 2, conegut com Antics Jutjats d'Olot, està inclòs al Catàleg de Béns protegits del POUM com a part del conjunt d'edificis protegits dels carrers Mulleras – Lorenzana (fitxa núm. 2 del Catàleg). Les condicions de protecció que afecten a l'edifici són:

“... Les actuacions de reforma, reutilització i rehabilitació mantindran les característiques compositives de les façanes dels edificis que formen part d'aquest conjunt, així com els vestíbuls i caixa d'escala d'aquelles cases que conserven el disseny original. L'edifici situat entre el carrer Fontanella i la ctra. de Santa Pau conservarà com element específic el porxo en planta baixa amb la formalització arquitectònica, materials i textures existents.”

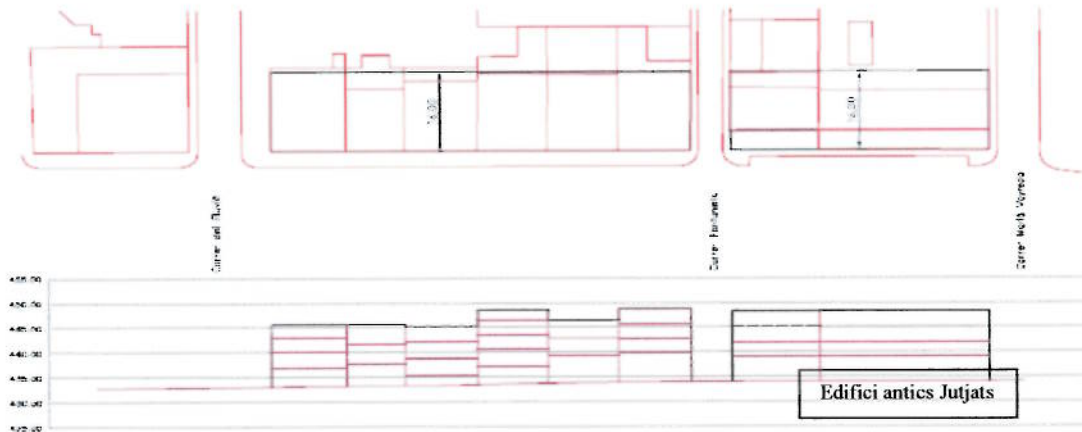
Les actuacions d'addició permeses pel POUM ,s'ajustaran a les característiques tipològiques i compositives de l'edifici matriu. També es conservarà l'actual distribució parcel·l·lària. Es permet l'ocupació del subsòl de l'espai lliure de cada parcel·la per l'ús d'aparcament. En les obres de rehabilitació, ampliació i/o nova construcció no es permeten a la façana principal que dona a la via pública els cossos volats tancats i mig tancats. Només es permeten els cossos volats oberts (balcons) i els elements constructius que sobresurten del pla de façana, en tots els casos s'atendrà a la normativa de referència que assenyalava el POUM i per a cada zona corresponent.”

Els elements protegits específicament del conjunt són les façanes els elements comuns i els elements específics.



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

En els alçats i perímetres reguladors del conjunt Carrer Mulleras-Lorenzana, queda regulada la possibilitat d'addició d'una planta sobre l'actual edifici , per tal d'homogeneïtzar el front del carrer i molt especialment en aquesta illa.



Alçats i perímetres reguladors front del conjunt carrer Mulleras- Lorenzana

En data 22 de juliol de 2010, s'ha aprovat provisionalment una modificació puntual del poum 2003, relativa a diferents articles de les seves Normes Urbanístiques(MPOUM-17).(ap. inicial de 20/05/2010,BOP núm. 109 de 08/06/2010, i pendent d'aprovació definitiva). En concret s'ha modificat l'article 121 del poum vigent , relatiu a les condicions generals d'edificació que quedarà redactat de la manera següent:

Art.121. condicions d'edificació

(...)

1.- En sòl urbà, el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació correspondran als de la zona de les que envoltin l'emplaçament de l'equipament, o bé en cas de trobar-se encastat dins una única zona urbana, regiran els corresponents a aquesta.

L'ordenació de l'edificació per als equipaments de nova construcció i les ampliacions dels altres existents, d'acord amb aquests criteris, vindrà desenvolupada a través del corresponent projecte d'edificació.

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1 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 (DOGC núm. 5686 – 05/08/2010) , el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme (DOG núm.4682 – 24/07/2006) i el Pla d'ordenació urbanística municipal, poum 2003, aprovat en text refós per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 25 de setembre de 2003 i publicat al DOGC núm. 4061 de 02/02/2004.

La modificació del POUM ve regulada per l'art. 96 del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, que estableix:

“Modificació de les figures del planejament urbanístic:

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

Els articles 117 i 118 del Decret 305/2006 regulen la modificació dels instruments de planejament urbanístic i les determinacions i documentació que han de contenir.

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

Donat l'interès públic i conforme al que estableix el POUM , el DL 1/2010,i el Decret 305/2006, procedeix la present modificació puntual del POUM.

2.2 Objecte de la Modificació.

L'objecte d'aquesta modificació puntual del POUM és qualificar les finques actuals de l'edifici dels Antics Jutjats d'Olot i del Casal de la Gent Gran, com a zona d'Equipaments Comunitaris i al mateix temps, establir la ordenació de l'edificació en què s'ha de plantejar la futura reutilització dels antics Jutjats i la reforma i ampliació de l'actual edifici de la Llar d'Avis.

2.3 Justificació i oportunitat

L'edifici dels Antics Jutjats, es troba sense ús en la part que oferia aquest servei anteriorment, i en planta baixa i soterrani ja l'ocupen dependències del Casal de la Gent Gran. L'edifici del Casal ocupa la totalitat de la planta Baixa en l'àmbit de la present modificació, i també ocupa en soterrani la meitat de la planta a la banda est, al voltant d'un pati interior.

Segons el programa funcional plantejat per el Departament de Benestar i Família i atenent l'edifici catalogat i l'edifici actual del Casal, es donen diverses circumstàncies.



- No es pot enderrocar el porxo del carrer Tomàs de Lorenzana per estar catalogat.
- S'han de mantenir les façanes de l'edifici dels Antics Jutjats, i les actuacions d'addició permeses pel poum, s'ajustaran a les característiques tipològiques i compositives de l'edifici matriu.
- El Casal Actual disposa d'una planta soterrani en un espai apte per reutilitzar en aquest nivell i al nivell de la planta baixa.
- La reutilització i ocupació de part de la planta baixa actual seria incompatible urbanísticament amb les alineacions i ocupació que permet l'ordenació del vigent poum, tot i la voluntat de deixar també una part d'espai lliure en el pati i façana al carrer Marià Vayreda, seguint el mateix criteri de les edificacions al carrer Fontanella que tenen totes jardins i espais lliures a la part posterior, amb façana al mateix carrer Marià Vayreda
- La ordenació contemplada en el planejament vigent com a zona 7.1, tot i la obligació de mantenir façanes i el porxo actual, podria resultar compatible amb un canvi d'ús majorment residencial, però no per un equipament que ha de desenvolupar un programa funcional molt específic, difícilment compatible en unes alineacions i profunditats edificables limitades.
- En definitiva, la zonificació de la zona 7.1 està més pensada per un ús residencial i plurifamiliar com a principal i dominant, no per un equipament comunitari. En aquest cas concret, li correspon més pròpiament una qualificació per un ús d'equipament, i per acollir directament un servei assistencial que presta una funció social a la comunitat i dona cobertura a uns determinades necessitats de la població.



La formulació d'un avantprojecte de reforma i ampliació del Casal de Gent Gran d'Olot, justifica la possibilitat de reutilitzar l'edifici dels antics Jutjats d'Olot en el seu volum i formalització actuals, evidencia que el programa funcional permet reutilitzar l'espai en soterrani i la ocupació parcial del solar en planta baixa, i la ordenació en general respondria a plantejar un edifici d'equipaments segons les seves necessitats funcionals, tal com estableix el poum en el moment de formular una edificació en les àrees d'equipament.

Amb tot, està justificat i és oportuna la modificació de l'actual planejament per ajustar-la a l'equipament ja existent.

2.4 Solució adoptada

Donat que el planejament vigent qualifica com a sòl urbà de Zona de Conservació de l'Estructura urbana i edificatòria, les finques del carrer de Tomàs Lorenzana núm. 2 i del Carrer marià Vayreda 1 i 1B, es proposa un canvi de qualificació de forma que el conjunt de les tres finques afectades (inclou el solar de la ET), resultin qualificades com a Zona d'Equipaments – Clau 4.3.a, (equipament sanitarioassistencial públic), per tal d'adaptar en coherència, el planejament i el destí de la finca i els seus edificis, amb els usos actuals i futurs, i segons els serveis actuals que es volen reformar i ampliar .

La present Modificació concreta els gàlibs edificatòris i l'ordenació de l'edificació, als que haurà d'ajustar-se la futura reforma i ampliació del Casal de la Gent Gran, que es manté en el seu emplaçament actual.

Donat que l'edifici dels antics jutjats d'Olot està inclòs en el Catàleg de Béns i Paisatges (conjunt carrer Mulleras-Lorenzana) i que aquest obliga a mantenir les façanes i específicament el porxo de planta baixa), la present modificació del POUM, pel que fa a les finques que inclou, estableix les següents determinacions:

- Manté com alçada màxima de la reforma i ampliació de l'edifici dels antics jutjats, la mateixa alçada que es contempla en el catàleg de Béns, i que permet ampliar en una planta l'edifici actual fins a tenir una edificació de planta baixa i tres plantes pis.
- Fixa com a fondària edificable la mateixa que presenta l'edifici actual dels Antics Jutjats.
- Fixa una ocupació en planta baixa a la banda est de la finca central, per tal de poder reutilitzar la planta sotterrani existent i sobre aquesta, desenvolupar una planta baixa atenent les necessitats polivalents del Casal reformat i ampliat, amb col·lindància a una mitgera l'existent a Can Llongarriu.
- Estableix com a espai lliure d'edificació el sòl no ocupat en planta baixa a la banda oest, preveient l'enderroc de l'edificació existent i el soterrament de l'estació transformadora actual.
-



La solució adoptada permet :

- Donar resposta a les necessitats de reforma i d'ampliació d'un edifici públic.
- Garantir la protecció de l'edifici dels Antics Jutjats d'Olot.
- Adequar la nova edificació en planta baixa, a les característiques singulars de l'edifici dels antics Jutjats, fent-la compatible amb la planta sotterrani que es manté, i a l'edifici que es reforma en la seva totalitat per un nou Casal de Gent Gran.
- Mantenir la possibilitat d'addició d'una planta per sobre de l'edifici actual, si en el futur es plantegés la necessitat d'ampliar més el Casal, i a l'hora, es manté el criteri d'ordenar una façana amb perfil homogeni en tot el front de carrer i resoldre la diferència actual de nivell entre cobertes.

- Adaptar el planejament recollint la situació “de facto” d'un equipament públic tot mantenint els criteris bàsics d'ordenació i alineacions respecte del carrer Tomàs de Lorenzana i Marià Vayreda.
- Permetre una planta Baixa reculada respecte del carrer Marià Vayreda, amb l'enderroc i supressió del volum edificat actual, per donar lloc a un espai lliure enjardinat. Aquesta solució dona coherència i continuïtat al tractament de les finques de la banda est de la carretera de Santa Pau, que preveu la disposició d'uns espais oberts, enjardinats i lliures d'edificació, tal com ja tenen els conjunts edificatoris del carrer Fontanella amb patis posterior al llarg del carrer Marià Vayreda.
- Aquesta solució al Casal de la gent Gran també implica millorar les visuals d'entrada al Barri Vell de la ciutat i de l'edifici catalogat.

Donat que l' MPOUM-21 amplia el sòl d'equipament en detriment del sòl qualificat de Conservació de l'Estructura Urbana, l'actuació proposada no suposa increment de sostre residencial i per tant no està subjecta a majors cessions per sistemes ni a cessions d'aprofitament urbanístic.

2.5 Característiques de la Modificació

Les característiques de la modificació proposada comparades amb les del POUM 2003, en l'àmbit de l'actuació són:

Sòl Urbà	POUM 2003	MPOUM- 21 2010
Equipaments Comunitaris – sòl clau 4.3.a	-----	910,57 m2
Sostre clau 4.3.a		1.649,97 m2
Zona Renovació urbana – Sòl clau 7.1	910,57 m2	-----
Sostre clau 7.1	1.936,70 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 no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent pel que fa a les polítiques d'habitatge definides al planejament vigent.

5. MEMÒRIA ECONÒMICA.

Donades les característiques i abast de la present modificació puntual del POUM, no es fa necessari l'estudi econòmic i financer.

6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

La present modificació puntual del POUM no té implicacions en la gestió del POUM.

6.1 Sistema d'actuació.

La present modificació puntual del POUM no suposa actuacions que requereixin la determinació d'algun dels sistemes que preveu la legislació urbanística vigent donat que les finques afectades ja són de domini públic.

6.2 Pla d'etapes

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

6.3 Cessions de sòl

La present modificació puntual del POUM no afecta a sòls de domini privat que s'hagin de cedir a l'Ajuntament d'Olot.

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.

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL I Disposicions Generals

Art. 1 Àmbit

La modificació afecta les finques situades al carrer Tomàs de Lorenzana núm.2 i carrer Marià Vayreda 1 i 1B (edifici Antics Jutjats d'Olot, Casal de la Gent Gran i E.T. respectivament).

Art.2 Contingut

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols, de caràcter informatiu i de caràcter normatiu.

Art. 3 Acompliment del POUM

El contingut normatiu de la present modificació puntual del POUM s'ha d'entendre substitutori i complementari de les normes i plànols d'ordenació del 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.

Títol II Règim Urbanístic del sòl

Art. 4 Classificació i qualificació del sòl:

1.- La totalitat de l'àmbit de la present Modificació del POUM manté la classificació de sòl urbà.

1.- La totalitat de l'àmbit de la present Modificació del POUM es qualifica en el sòl urbà consolidat, dins el Sistema d'Equipaments Comunitaris, del tipus 3, (Equipament sanitarioassistencial públic, Clau 4.3.a).

Títol III Normes d'edificació i ús

Capítol 1: Sistemes

Art. 5 Règim general

En tot allò no regulat específicament en aquest capítol seran d'aplicació les disposicions generals fixades al POUM d'Olot pels Equipaments Comunitaris, i a la MPOUM -17 que modifica l'article 121 relatiu a les condicions d'edificació dels equipaments.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL ÚNICA

Correspondència de la modificació de POUM i el POUM vigent.

No s'introdueix cap modificació a l'articulat de la present normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament el 18 de juny de 2003 i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC 2 de febrer de 2004, número 4061). Es modifiquen únicament els plànols d'ordenació de qualificació del sòl urbà (2.25), i d'alineacions i rasants del sòl urbà (3.25).

Olot, octubre de 2010

Llorenç Panella i Soler,
Arquitecte municipal

Cap de planejament urbà i Barri Vell

Xavier Canosa Magret,
Arquitecte

Unitat de Projectes Estratègics

Modificació puntual del POUM – MPOUM-21
Zona Equipaments – Casal Gent Gran d'Olot
Text Aprovació inicial

 **AJUNTAMENT D'OLOT**
SECRETARIA

Aprovació inicial 28 OCT. 2010

Reclamacions ^

Aprovació provisional 27 GEN. 2011

Aprovació definitiva

B. O. P. }

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Modificació puntual del POUM – MPOUM-21
Zona Equipaments – Casal Gent Gran d'Olot
Text Aprovació inicial

3. ANNEXOS

Modificació puntual del POUM – MPOUM-21
Zona Equipaments – Casal Gent Gran d'Olot
Text Aprovació inicial