



**MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM 2003
A L'ÀMBIT DEL PUIG DEL ROSER**

MPOUM-3



**ÀREA D'URBANISME
SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS**

OLOT, JULIOL 2005



MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM 2003 A L'ÀMBIT DEL PUIG DEL ROSER

ÍNDEX

ÍNDEX	2
I. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA	3
1. ÀMBIT	3
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOCIÓ	3
3. NORMATIVA DE REFERÈNCIA. PLANEJAMENT VIGENT	3
4. OBJECTE	3
5. PROCEDÈNCIA	3
6. JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT	4
7. SOLUCIÓ ADOPTADA I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	4
8. QUADRES NUMÈRICS	5
9. INFORME MEDIAMBIENTAL	5
II. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ	5
III. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	5
IV. PLA D'ETAPES	5
V. MEMÒRIA SOCIAL	6
VI. NORMATIVA	6
VII. ÍNDEX DE PLÀNOL	8
ANNEX: "RECALL DE PROJECTES DEL CONCURS PER A LA REHABILITACIÓ DEL FIRAL"	



MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM 2003 A L'ÀMBIT DEL PUIG DEL ROSER

I. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

1. ÀMBIT

L'àmbit de la present modificació de POUM és l'espai conegut com el Puig del Roser, espai entre la plaça de Braus i el carrer del Roser, continuació del Firal, actualment utilitzat com aparcament lliure en superfície.

La superfície de l'àmbit és de 2.488 m²sl.

2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOCIÓ

Els sòls, objecte d'aquesta modificació puntual de POUM, són propietat de l'Ajuntament d'Olot, que també és el promotor.

3. NORMATIVA DE REFERÈNCIA. PLANEJAMENT VIGENT.

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament el 18 de juny de 2003 i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC 2 de febrer de 2004, número 4061) que classifica l'àmbit com a sòl urbà consolidat.

El POUM 2003 qualifica l'àmbit com a xarxa viària (clau 2.1) dins els sistemes de comunicacions viàries.

4. OBJECTE

L'objecte d'aquesta modificació puntual del POUM és possibilitar la ubicació d'un equipament destinat a usos culturals i administratius en els solars entre la plaça de braus i el carrer del Roser, i urbanitzar la coberta, a nivell de la plaça de braus, com a plaça urbana.

5. PROCEDÈNCIA

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



Donat l'interès públic de la proposta i conforme el que estableix l'article 94 de la legislació urbanística vigent, llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, procedeix la present modificació puntual del POUM.

6. JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT

L'àmbit objecte és actualment un espai viari utilitzat com a aparcament públic. Pel carrer del Roser, continuació del Firal, apareix un mur impedit la prolongació del vial i la integració d'aquest espai al teixit urbà.

El POUM 2003 el qualifica com a vial, sense entrar en un estudi concret de l'àmbit. Pel que fa a la plaça de braus s'inclou dins el catàleg de Béns protegits (fitxa 135) deixant aquest espai fora, encara que, per tal de gaudir de l'edificació i garantir la visual cal preservar aquest espai com a lliure.

Durant el procés del concurs de rehabilitació de "El Firal", al febrer del 2003, es van escollir quatre equips, diferents propostes incloïen aquest espai englobant-lo en el projecte. Particularment, el projecte guanyador, de l'equip RCR arquitectes, acaba la reordenació del Firal amb una edificació sota el puig del Roser i al mateix temps, suprimeix el carrer en el marc de la formació de l'espai preferent de vianants.

Es proposa doncs, possibilitar la ubicació d'un equipament cultural amb una única façana al carrer del Roser i la reurbanització de la coberta com a plaça pública i mirador cap el Firal i l'Església de sant Esteve. Es mantenen els vials actuals conservant l'accés als habitatges.

El nou equipament formarà amb el teatre principal, actualment en obres de rehabilitació i la biblioteca Marià Vayreda, un eix cultural per la ciutat, que continua cap el Museu Comarcal de la Garrotxa, la Fundació d'Estudis Superiors, ubicada a Can Monsà, o el Museu dels Sants. Aquest equipament, juntament amb l'edifici de l'Ajuntament, el nou edifici municipal, les oficines de la policia municipal, i els nous jutjats, generaran entre el firalet i la plaça de braus un gran espai d'equipaments administratius.

Les condicions d'edificació de l'equipament caldrà estudiar-les en el propi projecte edificatori i vindran donades per la naturalesa de l'entorn. L'edifici tindrà una única façana al carrer del Roser i s'urbanitzarà la coberta com plaça pública, aprofitant la diferència de rasant d'aproximadament de sis metres. Caldrà estudiar la secció del vial per tal de garantir l'amplada de la vorera com a continuació del Firal, pel que els sòls del front del carrer del Roser no ocupats directament per l'edificació mantindran la qualificació de vial.

7. SOLUCIÓ ADOPTADA I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Per tal de possibilitar la ubicació d'un edifici públic es qualifica com a equipament comunitari cultural, religiós i administratiu, 4.4 a, amb l'obligatorietat d'urbanitzar la coberta com a plaça pública.

8. QUADRES NUMÈRICS

		SUPERFÍCIES DE SÒL		
		POUM 2003	MPOUM	
		M ² sòl	M ² sòl	
SISTEMES	CLAU			
	Xarxa viària	2.1	2.488	0
	Equipament cultural religiós i administratiu	4.4.a	0	2.488 (*)
TOTAL			2.488	2.488 (*)

(*) Els sòls del front del carrer del Roser no ocupats directament per l'edificació mantindran la qualificació de vial.

La MPOUM suposa un augment de sòls qualificats com equipament públic. Es mantenen la superfície de sòls de titularitat pública.

9. INFORME MEDIAMBIENTAL

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

II. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

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

III. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

L'objectiu de la modificació puntual de POUM no fa necessari cap estudi econòmic i financer.

IV. PLA D'ETAPES

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



V. MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació no té implicacions a efectes d'objectius de producció d'habitatge protegit, ja que el seu objectiu és la reurbanització d'uns sòls públics i la ubicació d'un nou equipament.

VI. NORMATIVA

NORM



TÍTOL I Disposicions Generals

Art 1. Àmbit

L'àmbit d'aplicació és l'espai del puig del Roser, actualment ocupats per aparcament, grafiat al plànol d'informació.

Art 2. Contingut

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols, 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. Qualificació del Sòl

La qualificació del sòl a l'àmbit objecte de la present modificació és equipament comunitari cultural, religiós i administratiu (clau 4.4).

Els sòls del front del carrer del Roser que com a resultat del projecte arquitectònic i del projecte d'urbanització del vial, es destinin a vorera i no estiguin directament ocupats per l'edificació de l'equipament, mantindran la qualificació com a xarxa viària (clau 2.1) dins els sistemes de comunicacions viàries.

Art 5. Titularitat

La titularitat serà pública, clau a.

Títol III Normes d'edificació i ús

Art 6. Condicions d'edificació

- a) L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals, a la integració urbana dins el sector en el què es localitzi i a les normes legals que regulin la construcció de cadascun d'ells.
- b) La cara superior de la coberta de l'edifici formarà la plaça pública davant de la plaça de braus, mantenint, en general, la seva cara superior a la cota de la plaça de braus.



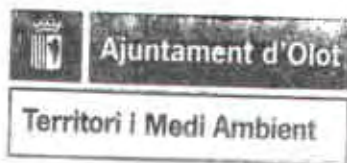
- c) Tindrà consideració de planta baixa tota planta el paviment del qual estigui a nivell de la rasant del carrer del Roser en el punt mig de la façana o com a màxim 0,60 m per damunt o per sota en el punt de major o menor cota respectivament. La planta baixa podrà està per sota dels 0,60 m en cas que la diferència d'alçada entre la cara superior del forjat de la coberta i la cota del carrer del Roser sigui inferior a 6 m, i en cas que calgui per les necessitats funcionals de l'equipament.
- d) Per necessitats funcionals i d'integració amb l'entorn la planta baixa de l'equipament podrà esglaonar-se i no formar un únic pla.

Art 7. Obres d'urbanització

La coberta de l'equipament s'urbanitzarà com a plaça pública.

Olot, juliol de 2005

Eulàlia Mata Dumenjó, Arquitecta
Directora del servei d'urbanisme



Llorenç Panella i Soler, Arquitecte
Cap de planejament urbà
Barri vell i patrimoni arquitectònic.



AJUNTAMENT D'OLOTF
SECRETARIA

Aprovació inicial 28 JUL 2005
 Reclamacions 1
 Aprovació provisional 27 OCT 2005
 Aprovació definitiva
 B.O.P.

15 DES 2005
 Sònia Rafanell i Soler



VII. ÍNDEX DE PLÀNOL

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

1. SITUACIÓ / ÀMBIT
2. PLANEJAMENT VIGENT: QUALIFICACIÓ URBANÍTICA
3. TOPOGRÀFIC-ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
4. SECCIÓ ACTUAL

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

5. ZONIFICACIÓ
6. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. PERFILS