

Hash Signatura Coac: 1w7HJGkBC63P1Xak9Mdl6JW17vU=

Miquel Capdevila i Bassols/Arqte.
Neus Roca i Cambras/Arqta. col-lab.
LAND, Urbanisme i Projectes S.L.P.

Pare Roca, 4-17800-OLOT/email:land@coac.net
Telèfon 972 26 29 01 / Fax. 972 26 70 59

REF.:
0625

DATA:
ABRIL 09

PROJECTE:

MPOUM A "CAN PRAT"
AL C. SANT FERRIOL

ESCALA: N. PLÀNOL:

I.- MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA.....	1
1. ÀMBIT	1
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOCIÓ.....	1
3. ANTECEDENTS	2
4. EL TERRITORI	2
5. NORMATIVA DE REFERÈNCIA. PLANEJAMENT VIGENT.	2
II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	2
6. OBJECTE	2
7. PROCEDÈNCIA	3
8. JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT.....	4
9. SOLUCIÓ ADOPTADA I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.....	5
10. QUADRES NUMÈRICS	5
11. INFORME MEDIAMBIENTAL	5
III.- MEMÒRIA D'EXECUCIÓ	5
1. DELIMITACIÓ POLÍGONS D'ACTUACIÓ	5
2. SÒLS DE CESSIÓ I D'URBANITZACIÓ.....	5
3. APROFITAMENT MIG.....	5
IV. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....	5
V. PLA D'ETAPES.....	6
VI. MEMÒRIA SOCIAL.....	6
VII. NORMATIVA.....	7
ANNEX I.....	11
1. RESOLUCIÓ DEL RECURS D'ALÇADA.....	12
2. AVANTPROJECTE.....	16
3. MEMÒRIA VALORADA CAN PRAT	19
PLÀNOLS.....	23

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM A “CAN PRAT”

I.- MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

1. ÀMBIT

L'àmbit de la present modificació de POUM són els solars del nº 46 i 46 bis del carrer de Sant Ferriol. Segons les bases topogràfiques la superfície de l'àmbit és, de 517,40 m² de solar.

L'espai està actualment ocupat per l'edifici catalogat de Can Prat i un cos annexa a la part nord i l'espai posterior que s'utilitza com a jardí privat.

2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOCIÓ

Els sòls, objecte d'aquesta modificació puntual de POUM, són dues parcel·les:

El nº 46, corresponent a l'edifici de Can Prat, amb referència cadastral 7502411DG5770S0001SQ, propietat de Joan Cañada Campos, Ricard Sargatal i Anna Maria Plana Montaña.

El nº 46b la de la parcel·la adossada al nord amb referència cadastral 7502435DG5770S0001DQ d'Esteve Corominas Noguera i Miquel Capdevila Bassols.



Són els propietaris d'aquestes dues parcel·les, els promotors d'aquesta modificació puntual del POUM.

En els darrers 5 anys han estat propietaris de les parcel·les els actuals promotors, i la Immobiliària Camiansi S.L, representada per Carme Simón Adroher, veïna d'Olot al Mas Puig de Dalt de Batet

3. ANTECEDENTS

Inicialment els promotors d'aquesta modificació puntual varen plantejar a l'ajuntament una proposta d'ordenació semblant a la presentada en aquesta documentació, però amb uns plantejaments jurídics diferents.

L'edifici de Can Prat està qualificat pel POUM 2003 com zona de rehabilitació de les estructures edificatòries lineals (clau 6.2), edificable en planta baixa i 3 plantes pis, sense que consti als plànols d'ordenació cap referència a la catalogació de l'edificació ni cap limitació de la edificabilitat.

Per altra banda, l'edifici està inclòs dins el catàleg de béns protegits, i a l'apartat d'edificabilitat de la fitxa núm. 47 d'aquest catàleg, hi consta: "segons POUM".

En el tràmit d'informació pública posterior a l'aprovació inicial del POUM, el senyor Joan Canyada, en representació de Carme Simón va presentar una al·legació contra la proposta d'ordenació del la parcel·la 46b del C/ de Sant Ferriol, que va acabar en un recurs d'alçada contra els acords de al Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 18 de juliol i 25 de setembre de 2003, pels que es va aprovar definitivament el POUM d'Olot. Aquest recurs d'alçada es va estimar en part, i s'adjunta el seu contingut en l'annex I.

Nombrosos exemples existents d'ampliacions d'edificis protegits, posen de manifest que és possible mantenir la protecció del volum i la façana de Can Prat, i a l'hora permetre'n l'ampliació. Per això es va plantejar a l'ajuntament, que per a millorar el paisatge a l'entorn de l'edifici catalogat, es podia traslladar sostre edificable des de la seva possible ampliació fins a la parcel·la veïna.

Aquest plantejament jurídic no va ser acceptat per l'ajuntament, però en vista del interès paisatgístic de la proposta, es va oferir un alternativa, que va ser acceptada pels promotors per la seva facilitat aparent de tramitació pel fet de comptar amb l'acord de l'ajuntament.

4. EL TERRITORI

Els sòls objecte d'aquesta modificació s'inclouen en el sòl urbà consolidat.

Actualment els edificis existents sobre les parcel·les estan en desús.

L'edificació de Can Prat s'alinea al carrer de Sant Ferriol, és un edifici de tipologia entre mitgeres, que el POUM inclou en els béns a protegir, el cos en planta baixa que tenia al costat sud, va ser enderrocat i cedit com a vialitat, i al cos nord que forma part d'una altre parcel·la és una ampliació moderna, amb la barana de remat a imitació de la del edifici principal.

5. 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 els sòl de l'àmbit com zona de rehabilitació de les estructures edificatòries lineals (clau 6.2).

També és d'aplicació la resolució del recurs d'alçada interposat davant del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques (Annex I), on estableix: "*que mitjançant un Pla de millora urbana es podrà fixar una diferent distribució del sostre previst pel POUM en la finca adjacent a la casa Prat, inclosa en la fitxa núm. 47 del catàleg de béns protegits, per tal de garantir les millors condicions per a la conservació i protecció de l'esmentat immoble l'objectiu del qual serà la regulació de la volumetria i façana de l'edifici adjacent a la casa Prat i establiment de la seva composició en el conjunt de la finca amb l'establiment d'un tractament coherent i respectuós amb l'entorn*"

D'acord amb l'article 31 de Decret 305/2006 l'àmbit esta classificat com a sòl urbà consolidat perquè:

No està inclòs en un sector subjecte a un pla de millora urbana obligatòria. (art 31.2 a)

Les parcel·les tenen la condició de solars (art 31.1.a)

L'edifici de Can Prat, està inclòs dins el catàleg de béns protegits com a BCIL (Bé Cultural 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 i cromatismes emprats. Es permet l'enderroc dels volums laterals afegits.

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

6. OBJECTE

L'objecte d'aquesta modificació puntual del POUM és millorar el paisatge a l'entorn de l'edifici catalogat de Can Prat, per garantir-ne una millor protecció dels seus valors arquitectònics, eliminant les mitgeres conseqüència dels canvis de fondària previstos al POUM vigent.



7.PROCEDÈNCIA

Justificació de la modificació

L'entorn

Dins de l'àmbit de la modificació puntual hi ha la finca de Can Prat, inclosa en la fitxa 47 del catàleg de bens protegits. El tractament atorgat pel POUM amb una fondària edificable de Can Prat de 11,76 metres adossada a una fondària de 25,93 metres en planta baixa i 14,23 metres en planta pis, ja suposa un impacte negatiu sobre l'edifici catalogat, que justifica la necessitat de modificar aquests paisatge urbà

Per a la millora aquest paisatge a l'entorn de Can Prat, es proposa eliminar les mitgeres existents i previstes al POUM, amb edificabilitat de la parcel·la veïna en tota la planta baixa, i les plantes pis en tota la fondària de les edificació existent, en tots dos cassos amb el tractament obligatori de les mitgeres noves com a façanes. De les que ja s'aporta un avantprojecte indicatiu.



L'edifici

Segons la fitxa del catàleg de bens protegits, són preceptives totes aquelles actuacions tendents a la conservació i consolidació de la finca. En especial s'estableix la necessitat de manteniment de la façana principal en la seva totalitat. Pel que fa a les obres de rehabilitació i/o reutilització tendiran a recuperar el volum inicial i en cap cas es permet la modificació o l'alteració dels valors arquitectònics protegits ni l'estructura tipològica o elements més característics interns o externs.

Deguts a les condicions de conservació, l'ús d'activitats socials culturals i econòmiques és el més adequat per a l'edifici modernista de Can Prat, és per això que la modificació proposa tots els usos corresponents a la zona d'activitats econòmiques, que permetran conservar millor l'estructura interna de l'antic habitatge.

Necessitat de la modificació.

Aquesta necessitat de millorar l'entorn i la protecció efectiva de Can Prat, ja es va plantejar en el tràmit d'aprovació del POUM vigent, en el recurs d'alçada interposat (Exp. 2003/008011/G/00087), i el Departament de Política Territorial el va estimar en part:

"Estimar en part el recurs d'alçada interposat en el sentit d'ESTABLIR que mitjançant un Pla de millora urbana es podrà fixar una diferent distribució dels sostre previst pel POUM en la finca adjacent a la casa Prat, inclosa en la fitxa núm. 47 del catàleg de bens protegits, per tal de garantir millor les condicions de conservació i protecció de l'esmentat immoble."

I considera en l'apartat de fonaments de dret: *" podrien donar-se altre formules que permetessin tenir més cura en la protecció de la casa Prat que garantirien una major qualitat del tractament del seu entorn immediat."*

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

La legislació vigent aplicable és el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme. DOGC núm. 4436 de 28 de juliol de 2005, i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol (DOGC núm. 4682 de 24 de juliol de 2006), que estableix :

"Modificació dels instruments de planejament urbanístic

117.3 La tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació.

" Article 118

Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic

118.1 Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.*
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*
- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el que estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 94.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 94.4.*

La modificació del planejament no té per objecte la reordenació general de l'àmbit que comporti una transformació d'usos. Hi ha un canvi de qualificació que he de permetre facilitar la protecció de l'edifici catalogat. Segons els articles 205 i 340 de les Normes del POUM, la zona clau 6.2 i la zona clau 19 tenen quasi els mateixos usos admesos, el que varia és quin són els usos dominants.

Llavors és d'aplicació l'article 94.2 del Decret Legislatiu 1/2005 determina:

"2. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m2 per cada 100 m2 de sostre residencial i de 5 m2 per cada 100 m2 de sostre d'altres usos. Per a computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per a fer front als requeriments que deriven de la modificació."

Donat el interès públic de la proposta i conforme al que estableix el POUM i el DL 1/2005, s'entén que procedeix la present modificació puntual del POUM.

8. JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT

Aquest canvi de qualificació comportarà, d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, les cessions corresponents d'espais públic destinats a espais lliures i equipaments, la cessió del 10% del increment de l'aprofitament mig i no comporta l'establiment de les reserves fixades pel que fa a habitatge protegit i habitatge assequible perquè no hi ha un increment del sostre residencial.

Millora del paisatge urbà

Per tal de garantir la protecció de l'edifici de la torre de Can Prat, es qualifica de zona per activitats econòmiques segons perímetres reguladors (clau 19), limitant de manera clara el seu volum edificable al volum existent.

Pel que fa a la zona residencial 6.2 es proposa ampliar la planta baixa per tapar tota la paret mitgera amb el nº 44, amb la condició de tractar la paret nova mitgera interior com a façana amb llums i vistes sobre el jardí de Can Prat.

També es proposa augmentar la profunditat edificable a les plantes pis per tapar la mitgera amb la condició de que la nova mitgera sobre Can Prat també sigui façana amb llums i vistes.

L'ordenació de l'edificació proposada està formada per l'edifici de Can Prat en tester amb PB i PP d'una fondària edificable de 11,76 metres més la torreta a la planta segona, que enllaça amb un altre edificació amb PB+3PP en planta baixa a tota la fondària de 25,93 metres i en planta pis a la fondària de 14,23 m., sempre tractant les noves mitgeres com a façanes integrades amb obertures.

Interès públic

Aquesta modificació, a part de millorar el paisatge urbà i la protecció de l'edifici catalogat de Can Prat, amb la qualificació com a zona clau 19 facilita l'ús de Can Prat per a fins culturals o activitats que per metin revitalitzar el barri. Com a primer pas per aquesta millora del barri, la normativa d'aquesta modificació garanteix que s'executi la rehabilitació de la seva façana en un terminis mínims.

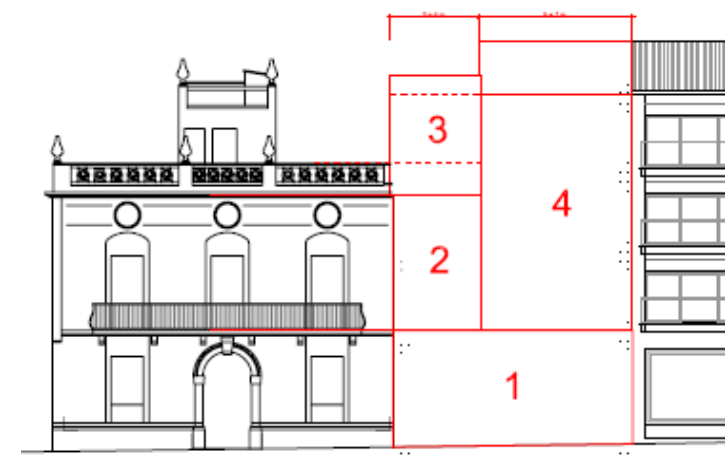
Façanes.

Amb l'aplicació de l'article 207 del POUM, "Condicions d'ordenació de l'edificació", sobre l'edifici de la parcel·la 46b s'obtidria una façana principal com la de l'alçat adjunt, on s'observa també la manca d'integració del mateix Can Prat amb la normativa.

Ha calgut cercar uns criteris compositius d'aquesta nova façana, que permetin la transició entre la façana de l'edifici catalogat, i les façanes que es vagin adaptant a la normativa compositiva prevista al POUM.



En primer lloc s'ha subdividit la nova façana en subfaçanes alineades segons les línies compositives de les dues façanes laterals, i amb el criteri de tractar la mitgera sobre Can Prat totalment com a façana.



9. SOLUCIÓ ADOPTADA I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

La modificació de planejament en sòl urbà que es proposa comporta un increment de sostre edificable i reducció de sostre residencial i de conformitat amb l'article 94.2 del DL 1/2005, s'incorporen les corresponents reserves de sòl destinat a espais lliures, que s'ubiquen al front del carrer Pintor Galwey.

El sostre residencial màxim de tot l'àmbit es fixa en 614,13 m² de sostre, incloent plantes baixes, plantes pis i sota-coberta, i el sostre de la zona per activitats econòmiques de 314,92 m².

10. QUADRES NUMÈRICS

	Clau	POUM 2003	MPOUM	POUM 2003	MPOUM	Diferència
		sòl m ²	sòl m ²	sostre m ²	sostre m ²	
Parcs locals, jardins i passeigs urbans	3.3	0,00	10,00	--		
Vialitat		0,00	2,85			
Zona de rehabilitació de les estructures edificatòries lineals	6.2	517,40	216,27	760,37	614,13	-146,24
Zona activitats econòmiques terciàries segons alineacions	19	0,00	288,28	--	314,92	314,92
Total		517,40	517,40	Increment	168,68	

La present modificació suposa una reducció del sostre residencial de 146,24 m² i un increment de 314,92 m² de sostre de la zona per a activitats econòmiques. Tot plegat un increment de sostre de 168,68 m², que és d'un ús no residencial.

Per aplicació de l'article 94.5 i 94.2 del Decret Legislatiu 1/2005 per aquest increment de sostre no residencial, correspon un increment mínim de 5,0 m² de zona verda per cada 100 m² de sostre no residencial, que són els 10 m² destinats zona verda,

11. INFORME MEDIAMBIENTAL

L'actuació que es proposa amb aquesta modificació del Pla permetrà resoldre adequadament l'entorn de l'espai urbà, amb l'estructuració volumètrica que permet resoldre les mitgeres existents. Aquesta ordenació també respecta l'edifici catalogat de Can Prat i resol el seu entorn de protecció.

III.- MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

1. DELIMITACIÓ POLÍGONS D'ACTUACIÓ

Es delimita un únic polígon d'actuació englobant tots els sòls de l'àmbit.

2. SÒLS DE CESSIÓ I D'URBANITZACIÓ

Els sòls destinats a parcs locals, jardins i passeigs urbans seran de cessió gratuïta i obligatòria, la urbanització anirà a càrrec del polígon.

3. APROFITAMENT MIG

Es cedirà a l'Ajuntament el 10% del increment de l'aprofitament mig del sector, determinat a partir de la ponderació de valors de les diferents zones i tipologies, que en tot cas es compensarà amb una aportació econòmica.

IV. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

D'acord amb l'article 23.1.b de la Ley del Suelo 8/2007, en sòl urbà consolidat la valoració de la repercussió del sòl es farà pel mètode residual estàtic.

Segons l'article 42 de l'Ordre ECO 805/2003 la fórmula de càlcul del valor residual per el procediment estàtic és:

$$F = VM \times (1-b) - \sum Ci$$

Considerant :

F = Valor del sòl.

VM = Valor en venda del immoble acabat.

b = Marge o benefici net del promotor en tant per ú.

Ci = Cada una de les despeses necessàries considerades.

Valor en venda (VM)

Es determina d'acord amb l'estudi de preus de mercat d'habitatges a la província de Girona de l'octubre de 2008, publicat a la revista Habitatge i construcció del Gremi de promotors i constructors d'edificis de Girona.

El preu de venda per m² útil per al nucli antic (bo) és de 2.796 €/m², i el preu de venda per m² útil per al nucli antic (dolent) és de 2.343 €/m². El carrer de Sant Ferriol no és zona de primera com el carrer major, ni tampoc zona dolenta. Es considera el preu mig de 2.570 €/m² útils.

Per a la reconversió a superfície construïda s'adopta el coeficient de 0,8 de l'experiència en projectes de característiques similars, pel que el valor serà de 2.056 €/m² construïts.

Despeses necessàries Ci

Segons l'article 40 de l'Ordre Eco 805/2003, s'estimaran com a despeses de construcció les definides a l'article 18.3, 18.4, les de comercialització i les financeres normals, que seran aquestes:

Cost construcció per contracta, que inclou DG+BI (Art 18.3 Eco 805/2003)

Honoraris tècnics (Art 18.4 Eco 805/2003)

Cost llicència d'obres (Art 18.4 Eco 805/2003)

Impostos no recuperables, Iva (Art 18.4 Eco 805/2003)

Despeses administració (Art 18.4 Eco 805/2003)

Despeses financeres normals (Art 18.4 Eco 805/2003)

Despeses de comercialització (Art 40.1a Eco 805/2003)

Segons el Butlletí Econòmic de la Construcció, el cost de la construcció estimat per aquest tipus d'edifici de nova planta és de 1.149,25 €/m², que inclou: honoraris tècnics, permís d'obres, seguretat i salut, despeses generals de contractista i benefici industrial

Cost construcció per contracta, que inclou DG+BI,
honoraris tècnics, cost llicència d'obres.....1.149,25 €/m²

Impostos no recuperables, Iva 7%
Despeses administració
Despeses financeres normals..... 3%
Despeses de comercialització..... 4%
Total 14,0 % x 1.149,25 € = 160,9 €

$$F = 2.056 \times (1 - 0,18) - (1.149,25 + 160,9) = 375,77 \text{ €/m}^2$$

Diferències d'aprofitament

POUM 2003			
	sostre	coef. ponderació	aprofitament
Habitatge lliure	760,37	1,0	760,37
			760,37

MODIFICACIÓ POUM			
	sostre	coef. ponderació	aprofitament
Habitatge lliure	614,13	1,0	614,13
Activitats econòmiques	314,92	0,9	283,428
			897,558
		Increment d'aprofitament	137,188
		10% d'aprofitament	13,72

Valor de repercussió aprofitament 375,77 €/m²
Valor del diferencial del 10% d'aprofitament 5.155 €

El coeficient de ponderació s'ha aplicat segons els paràmetres de la Norma 13, del Reial decret 1020/1993 sobre "Normes tècniques de valoració" aplicades a les valoracions cadastrals.

Despeses d'urbanització:

10 m² de zona verda a 30 €/m² = 300 €
12,7 ml de tanca a 240 €/ml = 3.048 €
3.348 €

Repercussió

La repercussió dels costos sobre l'increment de el sostre serà de 50,37 €/m² de sostre resultat de dividir 8.503 € per 168,8 m² de sostre.

Aquest valor de repercussió resultant, es situa dins els paràmetres usals per a sectors de sòl urbà. D'acord amb aquest valor, podem afirmar la viabilitat econòmica d'aquesta modificació del POUM.

V. PLA D'ETAPES

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

VI. MEMÒRIA SOCIAL

La memòria social és el document d'avaluació i justificació de les determinacions relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, entre altres, amb l'avaluació de les necessitats quantitatives d'habitatges amb protecció pública, anàlisi de les seves possibles localitzacions i quantificació de les reserves mínimes.

Justificació de la modificació

L'entorn

El tractament atorgat pel POUM amb una fondària edificable de Can Prat de 11,76 metres adossada a una fondària de 25,93 metres en planta baixa i 14,23 metres en planta pis, ja suposa un impacte negatiu sobre l'edifici catalogat, que justifica la necessitat de modificar aquests paisatge urbà

L'edifici

Deguts a les condicions de conservació, l'ús d'habitatge no és el mes adequat per a l'edifici modernista de Can Prat, és per això que la modificació proposa l'ús no residència, corresponents a una zona d'activitats econòmiques, que permetrà revitalitzar el barri i conservar millor l'estructura interna de l'antic habitatge.

Necessitat de la modificació.

Aquesta necessitat de millorar l'entorn i la protecció efectiva de Can Prat, ja es va plantejar en el tràmit d'aprovació del POUM vigent, en el recurs d'alçada interposat (Exp. 2003/008011/G/00087), i el Departament de Política Territorial el va estimar en part:

"Estimar en part el recurs d'alçada interposat en el sentit d'ESTABLIR que mitjançant un Pla de millora urbana es podrà fixar una diferent distribució dels sostre previst pel POUM en la finca adjacent a la casa Prat, inclosa en la fitxa núm. 47 del catàleg de bens protegits, per tal de garantir millor les condicions de conservació i protecció de l'esmentat immoble."

També considera en l'apartat de fonaments de dret: "podrien donar-se altre formules que permetessin tenir més cura en la protecció de la casa Prat que garantirien una major qualitat del tractament del seu entorn immediat."

No reducció del sòl destinat a habitatge amb protecció pública

Segons el preàmbul III la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, entre els seus objectius esta "evitar que les alteracions del planejament urbanístic comportin la reducció del sòl destinat a habitatge amb protecció oficial." Per això aquesta Llei estableix la supervisió mitjança l'informe preceptiu del departament competent en matèria d'habitatge, que segon l'article 21.1 de la Llei 18/2007 caldrà sol·licitar simultàniament en el tràmit d'informació pública.

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), recull les reserves per habitatge protegit en caràcter general per a tota la ciutat. En l'esmentat POUM no hi ha cap previsió d'habitatge de protecció pública dins de l'àmbit d'aquesta modificació puntual, pel que la reducció de sòl residencial no afecta aquestes previsions.

Reserves mínimes de la modificació

La quantificació de les reserves mínimes de la modificació cal efectuar-les d'acord amb els articles 66.3 del Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'Urbanisme i 57.4 del Decret Legislatiu 1/2005 modificat per la Llei 2 /2007 de la Llei d'Urbanisme.

La present modificació no genera un augment de sostre residencial, en aquesta sentit no hi ha sòl residencial de nova implantació pel que no s'han de fer reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

Tampoc hi ha sòl de nova implantació d'acord amb el text refós de la Llei d'urbanisme:

Art 57.3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació.

*Art 57.4. Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat anterior, es considera sostre residencial de **nova implantació** el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat.....*

L'àmbit és dins del sòl urbà consolidat, les parcel·les tenen la consideració de solars, amb alineacions i rasants definides, amb la urbanització completada i no és necessària la cessió de terrenys per a regularitzar les alineacions.

Art 57. 4..... En tot cas, no es considera sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els esmentats sectors o polígons.

No s'entén del tot com s'hauria d'aplicar aquest article. El sostre actual residencial construït és de 440,75 m², i el que es podria construir de manera immediata prèvia sol·licitud de llicència d'obres, ampliant la edificació existent al solar nº 46b és de 296, m² (3 PP) pel que arribaríem a un total de 736,75 m² construïts existents. Una interpretació literal portaria a l'absurd de que primer caldria construir el que permet el POUM vigent, i després fer-ne la modificació per a que la diferència entre els 614,13 m² de sostre residencial previstos a la modificació i els 440,75 m² realment construïts actualment no computessin.

VII. NORMATIVA

Títol I. Disposicions Generals

Art. 1. Àmbit

L'àmbit d'aplicació són les parcel·les núm. 46 del carrer Sant Ferriol. La superfície de l'àmbit és, segons les bases topogràfiques de 517,40 m².

Art. 2. Contingut

La present modificació consta de memòria, normativa, plànols de informació, plànols de caràcter normatiu, i annexes amb informació complementària

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.

Art. 4. Vigència i aplicació de la modificació puntual del POUM

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

Art. 5. Gestió de la modificació puntual del POUM

- És delimita un únic polígon d'actuació
- Els sòls destinats a parcs locals, jardins i passeigs urbans serà de cessió gratuïta i obligatòria així com la seva urbanització.
- Es cedirà a l'Ajuntament el 10% del increment de l'aprofitament mig del sector, determinat a partir de la ponderació de valors de les diferents zones i tipologies, que en tot cas es compensaran amb una aportació econòmica.

Títol II Règim Urbanístic del sòl

Art. 6. Qualificació del sòl

La qualificació dels sòls a l'àmbit de la present modificació queda definida en els plànols i són :

- Parcs locals, jardins i passeig urbans (clau 3.3), al front del carrer pintor Galwey, amb una superfície de 10,0 m².
- Zona de rehabilitació de les estructures edificatòries lineals (clau 6.2) seguint l'alineació del carrer de Sant Ferriol, amb una superfície de 584,13 m² de sostre.
- Zona d'activitats econòmiques terciàries segons alineacions (clau 19), a l'edifici protegit de Can Prat, amb una superfície 316,92 m² de sostre.
- Vialitat al front del carrer pintor Galwey.

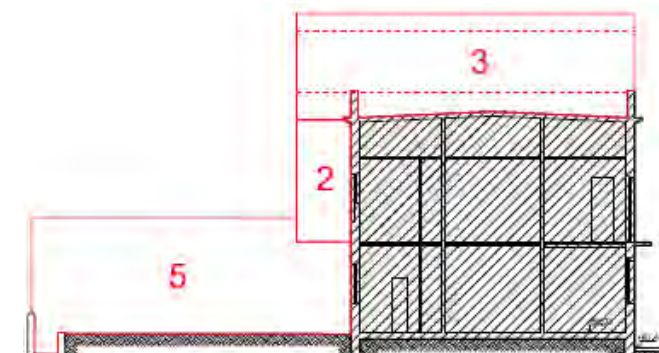
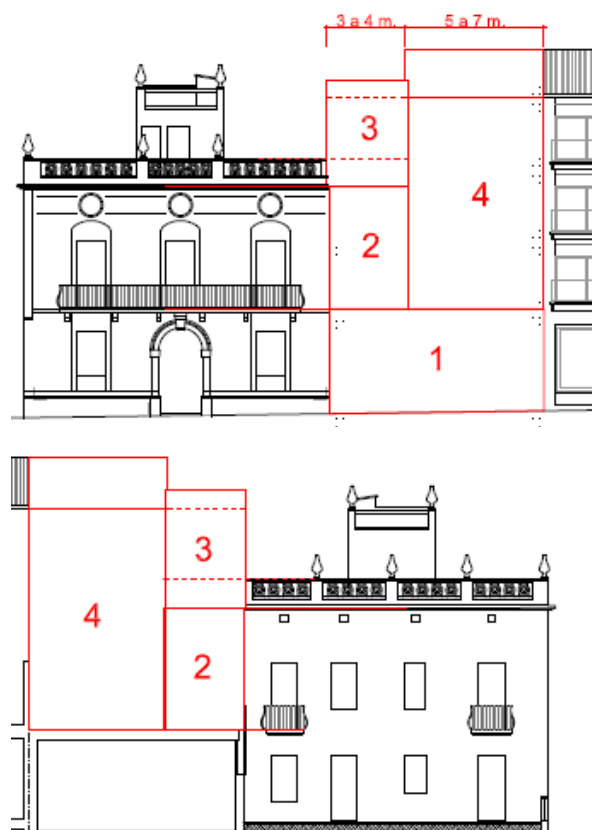
Títol III Normes d'edificació i ús

Art. 7. Règim general

En tot allò ni regulat específicament en aquest capítol seran d'aplicació les disposicions fixades al POUM.

Art. 8. Façanes

- 1) Per a la zona de rehabilitació de les estructures edificatòries lineals (clau 6.2) corresponent a la finca 46b, les façanes han de permetre la transició entre l'edifici catalogat de Can Prat, i les façanes composades amb els criteris de la zona de rehabilitació de les estructures edificatòries lineals (clau 6.2). Com també projectar de la mitgera sobre l'edifici catalogat íntegrament com a façana. Les condicions d'ordenació d'aquesta façana es regiran pels següents punts:
 - a) Les noves façanes sobre la parcel·la de Can Prat, situades sobre els límits de la divisòria de les dues parcel·les, tindran tota la consideració de façanes amb drets de llum i vistes.
 - b) En el pla de contacte de les dues edificacions (parcel·les 46 i 46 b), no s'aplicaran les limitacions de separació mínima respecte de la mitgera, establertes de caràcter general ni les de caràcter particular de la zona clau 6.2 definides en el POUM.
 - c) Cada façana és descomposta en subfaçanes, a l'interior de les quals s'aplicaran les condicions d'ordenació definides en la present normativa, i delimitades per les alineacions següents:



- d) Les condicions d'ordenació de cada subfaçana són:

Subfaçana 1

L'alçada dels forats de la planta baixa serà la de les obertures existents a Can Prat. La separació mínima respecte de la mitgera nord o entre forats successius és de 0,40 m

Subfaçana 2

Es tractarà tota plana, com una obertura única o pell (vidriada o amb parts opaques) situada en un mateix pla.

Subfaçana 3

Es cobrirà amb coberta plana. Serà obligada la composició de les obertures de façana com especifica l'article 207.6, amb l'ampit a l'alçada de la barana de la coberta plana de Can Prat

Subfaçana 5

La planta baixa posterior es tractarà com una façana plana sense vuits o forats aparents. Les obertures i finestres se situaran darrera gelosies formades per llistons o xapa perforada que permetin el pas de la llum.

- e) Per a tot el que no s'especifica aquí són d'aplicació les condicions d'ordenació d'edificació previstes a la zona clau 6.2, l'article 207.

- 2) Per a la zona d'activitats econòmiques terciàries segons alineacions (clau 19), que coincideix amb Can Prat, les condicions d'ordenació de cada façana són:

Façana principal

És d'aplicació la protecció de la fitxa nº 17 del catàleg de bens protegits

Altres façanes

En cas de projectar-ne la rehabilitació o modificació, es podran mantenir els criteris d'ordenació existents actualment i amb les actuals proporcions

de les obertures. També es podran aplicar les condicions d'ordenació d'edificació previstes a l'article 207 de la zona clau 6.2, tant amb les proporcions de les obertures existents com amb les d'aquesta normativa.

Art. 9. Alçada de l'edificació

1) Per a la zona de rehabilitació de les estructures edificatòries lineals (clau 6.2) l'alçada reguladora màxima de l'edificació serà la de l'edificació existent del nº 44 del carrer de Sant Ferriol, que correspondrà a planta baixa i tres plantes pis. Es considera el sota-coberta edificable parcialment.

2) Per a la zona d'activitats econòmiques terciàries segons alineacions (clau 19), que coincideix amb Can Prat, l'alçada màxima de l'edificació serà la existent.

Art. 10. Espais lliures d'illa

1) A la zona de rehabilitació de les estructures edificatòries lineals (clau 6.2) no hi ha espai lliure d'illa.

2) Per a la zona d'activitats econòmiques terciàries segons alineacions (clau 19), que coincideix amb Can Prat, l'espai de parcel·la situats més enllà de la fondària edificable permesa grafiada als plànols constitueix l'espai lliure d'illa, en el qual no s'hi permet cap més construcció. Aquest espai es destinarà a jardí o horts, però s'hi admetran instal·lacions de caràcter lúdic o terrasses a l'aire lliure amb proteccions solars. En cas d'ocupació de la planta soterrani, la coberta d'aquesta s'haurà de tractar total o parcialment com una superfície enjardinada. La cota de la superfície un cop acabat el tractament de la coberta serà la cota natural del terreny, que consta als plànols d'aquesta modificació.

Art. 11. Tanques

La tanca posterior de la finca de Can Prat es mantindrà amb els criteris de la existent, de fàbrica arremolinada opaca fins a 90 cm d'alçada des del carrer i amb barana metàl·lica fina a 1,80 metres d'alçada també des del carrer, amb pilars d'obra entremitjos.

Art. 12. Obligació d'edificar - terminis

Es fixen els següents terminis per a edificar o rehabilitar

Finca 46b

- 1) Es sol·licitarà llicència d'edificació de la parcel·la núm. 46b en el termini de 6 mesos posterior a la publicació de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació. En cas d'incompliment d'aquest termini l'ajuntament podrà imposar una sanció d'acord amb la legislació vigent.
- 2) El termini d'execució de les obres serà de 2 anys, prorrogables si l'Ajuntament ho estima procedent. En cas d'incompliment d'aquest termini l'ajuntament podrà imposar una sanció d'acord amb la legislació vigent.

Finca 46 –Can Prat

- 3) Sol·licitarà llicència d'edificació de la rehabilitació exterior de Can Prat en el termini de 6 mesos posterior a la publicació de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació. En cas d'incompliment d'aquest termini l'ajuntament podrà imposar una sanció, que es destinarà al pagament dels honoraris del projecte o estudi necessari per a definir les obres de rehabilitació exterior. Honoraris que seran calculats segons paràmetres del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
- 4) El termini d'execució de les obres serà de 1 any, prorrogables si l'Ajuntament ho estima procedent. En cas d'incompliment d'aquest termini l'ajuntament podrà imposar una sanció, que es destinarà al pagament de les obres de rehabilitació exterior previstes en el pressupost annex, i valorades en principi en 36.000 €. L'import d'aquesta sanció serà actualitzat un cop finalitzada l'obra, d'acord amb els costos reals de la rehabilitació exterior executada segons el projecte tècnic esmentat.

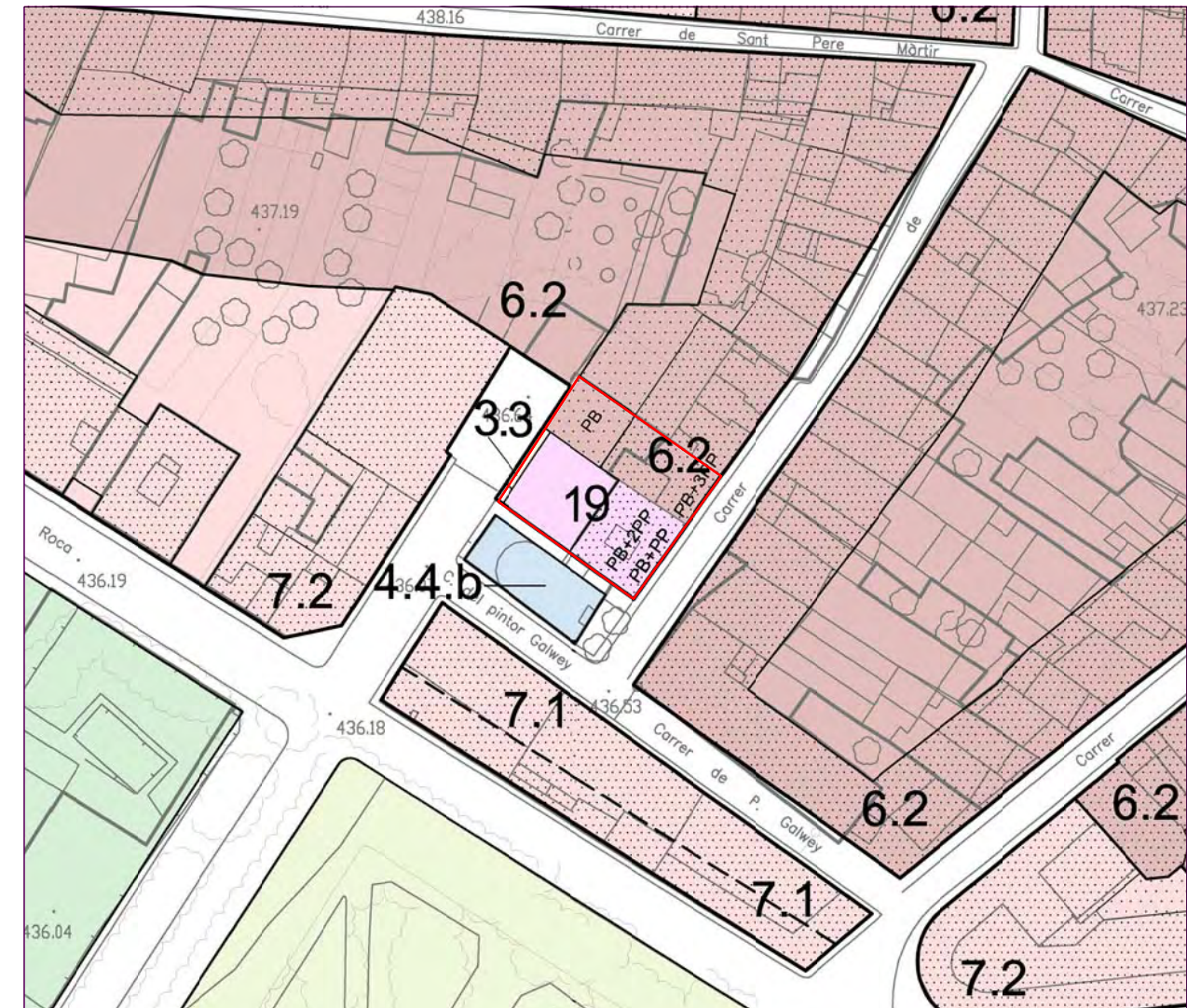
Olot, octubre de 2009

Miquel Capdevila Bassols / arq.

	Visat: 2009403485
<small>Hash: e1h2LsCZPkNaxHcDOFZowkdmGz8= Hash COAC: 1w7HJGkBC63P1Xak9Mdl6JW17vU= Document: COAC-2009403485-604737-01 Data Visat: 11/11/2009</small>	<small>Planejament urbanístic general MODIFICACIÓ DEL POUM A "CAN PRAT" AL C/ SANT FERRIOL ----- Urb. u obra c Emplaçament: Sant Ferriol 46, Olot Arquitectes: CAPDEVILA I BASSOLS, MIQUEL COROMINAS I NOGUERA, ESTEVE Clients: Cañada Campos, Joan Sargatal Pont, Ricard Plana Montaña, Anna Maria</small>



POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A:



Nom:

Casa de Prat

Extensió:

517.40 m²

Quadre de característiques:

Sostre màx. edificable	Sòl privat	Sostre privat de cessió	Espais lliures	Vialitat	Equip. inst. tèc.	Sòl públic	Núm. habitatges
929.05 m ²	504.55m ²		10 m ²	2.85 m ²		12.85 m ²	

Condicions d'edificació i usos:

La que correspon segons la qualificació urbanística, amb les condicions particulars de composició de façanes, alçada d'edificació, espai lliure d'illa, tanques i obligació d'edificar, definides en aquesta modificació del POUM.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació modalitat compensació bàsica, cessió 10% de l'aprofitament.

ANNEX I

1. RESOLUCIÓ DEL RECURS D'ALÇADA

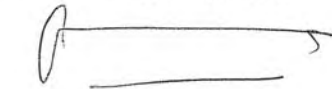
Vista la proposta de la Direcció General d'Urbanisme i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen,

H E R E S O L T:

ESTIMAR EN PART el recurs d'alçada interposat pel senyor Joan Cañada Campos, que actua en representació de l'Associació Espai Art i Cultura i com a mandatari verbal de la senyora Carme Simón, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 18 de juliol i 25 de setembre de 2003, pels quals es va aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot, en el sentit d'**ESTABLIR** que mitjançant un Pla de millora urbana es podrà fixar una diferent distribució del sostre previst pel POUM en la finca adjacent a la casa Prat, inclosa en la fitxa núm. 47 del catàleg de béns protegits, per tal de garantir les millors condicions per a la conservació i protecció de l'esmentat immoble, l'objectiu del qual serà la regulació de la volumetria i de la façana de l'edifici adjacent a la casa Prat i l'establiment de la seva composició en el conjunt de la finca amb un tractament coherent i respectuós amb l'entorn; i confirmar en tots els altres termes els acords objecte de recurs.

Contra aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu, de conformitat amb allò que es preveu a l'article 115.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i als articles 10, 14 i 25 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de rebre la notificació, sense perjudici que es pugui interposar qualsevol altre recurs que es consideri oportú.

Barcelona, 28 FEB. 2005



Joaquim Nadal i Farreras
Conseller de Política Territorial
i Obres Públiques



Expedient: 2003 / 008011 / G / 00087
Assumpte Pla d'ordenació urbanística municipal
Municipi: Olot
Comarca: Garrotxa

Proposta de resolució del recurs d'alçada interposat pel senyor Joan Cañada Campos, que actua en representació de l'Associació Espai Art i Cultura i com a mandatari verbal de la senyora Carme Simón, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 18 de juliol i de 25 de setembre de 2003, pels quals es va aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot.

ANTECEDENTS DE FET

PRIMER: La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 18 de juliol i de 25 de setembre de 2003, adoptà els acords de referència.

SEGON: Contra els acords esmentats, el senyor referenciat a l'encapçalament interposa recurs d'alçada en el qual planteja les qüestions següents:

En la finca adjacent a la casa Prat catalogada el POUM permet construir amb PB+3PP, circumstància que genera problemes perquè no es realça la construcció protegida així com es causa impacte per la mitgera que resultarà a l'adossar-se la nova edificació a l'immoble a protegir.

Per evitar aquest perjudici així com la càrrega que representa la catalogació proposa la definició d'un polígon d'actuació o que es possibiliti la redistribució de l'edificabilitat.

TERCER: De conformitat amb el que disposa l'apartat 2 de l'article 112 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, s'ha donat audiència a l'Ajuntament d'Olot, el qual ha comparegut a l'expedient i ha emès el corresponent informe.

FONAMENTS DE DRET



configurar el perfil de la ciutat; determinació que té evidents connotacions de caràcter local i com a tal ha de prevaler el model dissenyat per l'Ajuntament que en aquest cas ha triat Can Prat com a un dels símbols arquitectònics de la ciutat mereixedors d'especial protecció per la vàlua dels elements que la configuren. Aquest valor és precisament el que el recurrent interessa mantenir amb la delimitació d'un polígon d'actuació.

Segons l'article 112.4 de la Llei 2/2002 els polígons d'actuació es delimiten tenint en compte, entre d'altres aspectes, les dimensions i característiques de l'ordenació que han de fer possible l'assumpció de les cessions regulades pel planejament així com considerant el fet que dins del mateix sector hi ha d'haver equilibri de beneficis i càrregues.

En el supòsit que ens ocupa el planejament no imposa cessions ni altres càrregues d'urbanització i, per tant, no procedeix la delimitació de la figura de gestió sol·licitada.

No obstant l'anterior, entenem que tot i mantenir l'aprofitament atorgat pel POUM podrien donar-se altres fórmules que permetessin tenir més cura en la protecció de la casa Prat que garantirien una major qualitat en el tractament del seu entorn immediat.

En aquest sentit, tal com apunta alternativament el recurrent, certament la previsió d'un volum de major fondària i menor amplada minimitzaria l'impacte de la paret mitgera així com també s'aconseguiria la protecció desitjada si es deixés un espai lliure privat d'edificació junt a can Prat de manera que la substitució dels cossos annexos es reculés respecte de la casa catalogada.

Aquesta millora del paisatge tot i que es podria portar a terme a través del Pla especial de protecció, recuperació i millora del nucli històric tal com disposa l'article 209 de la normativa urbanística, no és menys cert que també podria realitzar-se mitjançant la elaboració d'un pla de millora urbana, referit a aquest àmbit concret, d'acord amb l'establert a l'article 68.1b de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, l'objectiu del qual serà la regulació de la volumetria i façana de l'edifici adjacent a la casa Prat i l'establiment de la seva composició en el conjunt de la finca amb l'establiment d'un tractament coherent i respectuós amb l'entorn en que es situa; tractament que no podrà alterar ni els usos principals ni l'aprofitament previst pel POUM (article 68.4 de la Llei 2/2002).

Per tot això, aquesta Direcció General d'Urbanisme proposa al conseller de Política Territorial i Obres Públiques l'adopció de la resolució següent:

ESTIMAR EN PART el recurs d'alçada interposat pel senyor Joan Cañada Campos, que actua en representació de l'Associació Espai Art i Cultura i com a mandatari verbal de la senyora Carme Simón, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 18 de juliol i de 25 de setembre de 2003, pels quals es va aprovar definitivament el Pla



PRIMER: El present recurs d'alçada compleix els requisits legals d'admissibilitat exigits pels arts. 107, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i 16.4 de la Llei 2/2002, de 14 de març d'Urbanisme, i per tant, és procedent conèixer les qüestions de fons que s'hi plantegen.

SEGON: La resolució del present recurs correspon al conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb l'article 16.4 de la Llei 2/2002, de 14 de març d'Urbanisme, i l'art. 114 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre.

TERCER: El recurrent en el seu escrit d'impugnació es refereix a la finca anomenada casa Prat, ubicada al carrer Sant Ferriol, núm. 4 d'Olot, que el POUM qualifica de zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria, clau 6.2 (article 202 i següents de la normativa) i inclou dins del catàleg de béns protegits (fix núm. 47).

Dita edificació catalogada consisteix en una planta quadrada que es desenvolupa en PB+1PP. Aquest volum principal, que és objecte de protecció, s'hi van afegir amb posterioritat uns cossos laterals que limiten a nivell de planta baixa amb l'edificació de la finca veïna. Segons la fitxa del catàleg són preceptives totes aquelles actuacions tendents a la conservació i consolidació de la finca. En especial, s'estableix la necessitat de manteniment de la façana principal en la seva totalitat, essent els elements específics protegits els materials, textura i cromatisme de tots els detalls. Pel que fa a les obres de rehabilitació i/o reutilització tendiran a recuperar el volum inicial i en cap cas es permet la modificació o alteració dels valors arquitectònics protegits ni l'estructura tipològica o elements més característics intern o externs. No obstant això es permetran els enderrocs laterals de volums afegits.

El recurrent mostra la seva disconformitat amb el tractament atorgat pel POUM a la part de la finca que no és objecte de catalogació, on es troben unes construccions annexes, on es podrà edificar en PB+3PP i amb una fondària d'11m. de forma adossada tant a la casa Prat com a l'edificació veïna de l'altre costat, perquè la substitució dels cossos laterals actualment en PB, suposarà un impacte negatiu sobre l'edifici catalogat que malmetrà el seu valor i ocasionarà una nova paret mitgera de major fondària.

En aquest aspecte cal assenyalar que la determinació dels valors arquitectònics que han d'esser protegits és una determinació fonamental del planejament (article 58.1d9 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme), en la que l'administració actuant gaudeix d'un ampli marge de discrecionalitat per a la satisfacció dels interessos generals que en aquest cas adquireix una especial rellevància perquè la decisió del planejament contribueix a



d'ordenació urbanística municipal d'Olot, en el sentit d'**ESTABLIR** que mitjançant un Pla de millora urbana es podrà fixar una diferent distribució del sostre previst pel POUM en la finca adjacent a la casa Prat, inclosa en la fitxa núm. 47 del catàleg de béns protegits, per tal de garantir les millors condicions per a la conservació i protecció de l'esmentat innoble l'objectiu del qual serà la regulació de la volumetria i façana del edifici adjacent a la casa Prat i l'establiment de la seva composició en el conjunt de la finca amb l'establiment d'un tractament coherent i respectuós amb l'entorn.

Barcelona, 10/1/15


La cap del Servei de Recursos



Roser Clariana i Selva

Vist i plau

El director general d'Urbanisme



Joan Llord i Corbella