

2011/45874-R



AJUNTAMENT D'OLOT

SECRETARIA



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

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en
sessió de data 17 NOV 2011

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

Aprovació inicial 28 ABR. 2011

Reclamacions No

Aprovació provisional 29 SET. 2011

Aprovació definitiva

B. O. P. }



Ajuntament d'Olot

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

MPOUM – 26
(UPL 12011000007)

QUIOSC DE LA PLAÇA CATALUNYA
(Plaça Catalunya, número 7) - Olot (17800)

PROMOTOR:
AJUNTAMENT D'OLOT

EMILI SALAVEDRA ESPIGOL / MÓNICA ROVIRA LLIBERIA
Arquitectes.

.....
Olot, març 2011

ÍNDEX

- I. MEMÒRIA**
 - 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ**
 - 1.1 Àmbit d'actuació
 - 1.2 Estructura de la propietat
 - 1.3 Promoció
 - 1.4 Planejament vigent
 - 2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ**
 - 2.1 Marc legal
 - 2.2 Procedència i conveniència de la redacció de la Modificació
 - 2.3 Ordenació proposada
 - 2.3.1 Justificació de l'ordenació
 - 2.3.2 Modificació del planejament vigent
 - 2.4 Quadres
 - 2.4.1 Característiques de la Modificació
 - 2.4.2 Característiques comparades – POUM/Modificació
 - 3. MEMÒRIA AMBIENTAL**
 - 3.1 Marc legal
 - 4. MEMÒRIA SOCIAL**
 - 4.1 Marc legal
 - 5. MEMÒRIA ECONÒMICA.**
 - 5.1 Avaluació econòmica
 - 6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ**
 - 6.1 Sistema d'actuació.
 - 6.2 Pla d'etapes
 - 6.3 Cessions de sòl
 - 7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA**
 - 7.1 Marc legal
 - 8. PAUTES DE PROCEDIMENT**
 - 8.1 Tramitació de la Modificació
- II. NORMATIVA URBANÍSTICA**
 - 1. DISPOSICIONS GENERALS**
 - 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**
 - 3. SISTEMES URBANÍSTICS**
 - 4. ZONES**
 - 5. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS**
- III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**
 - 1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**
 - 1.1 Situació i àmbit
 - 1.2 Planejament vigent
 - 1.3 Estructura de la propietat
 - 2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ**
 - 2.1 Qualificació del sòl
 - 2.2 Alineacions i rasants

I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 Àmbit d'actuació

La modificació puntual del POUM d'Olot afecta la finca i l'edifici destinat a quiosc que té adreça a la Plaça Catalunya, número 7, de la ciutat d'Olot (17800).

1.2 Estructura de la propietat

La finca és propietat de la societat IMMOBILIARIA PUIGSACALM, S.A., amb adreça a la Plaça Vayreda, número 5, de la ciutat d'Olot (17800). Telèfon 972 272525. La societat té el C.I.F. següent: A-17.081.258.

Es tracta de la finca, DEPARTAMENT NÚMERO 27, de l'escriptura d'obra nova i divisió en propietat horitzontal, protocol número 2.029, de 16 d'octubre de 1998, del Notari d'Olot Sr. Manuel Faus i Pujol.

Correspon a la finca cadastral número 7400602 DG 5770 S 0027 UZ.

A continuació s'adjunten protocols notarials de la finca: escriptura de Reparcel·lació i escriptura d'Obra Nova i Divisió en Propietat Horitzontal. També la fitxa descriptiva cadastral.

PROTOCOL ESCRIPTURA REPARCEL·LACIÓ / DESCRIPCIÓ FINCA:

Num. 1.682 Dia 18 de SEPTIEMBRE de 19.96

964498

ESCRITURA

de

REPARCELACION

DEVUELTO EL DOCUMENTO

Otorgada por DON FRANCISCO ARBELAIZ SARASTI
y DON LLUIS JUVANTENY REIXACH
En representación de "INMOBILIARIA PUIGSACALM,S.A."

Manuel Faus i Pujol
Notari

Danyó, n.º 15 (cantonada Plaça Vayreda) · Tel. 26 41 16 i Fax 26 04 20
Olot (Girona)

Avda. Reis Catòlics; al S.E. en líneas rectas y curvas con la finca séptima-b y séptima-d de las resultantes (que se ceden al Ayuntamiento) y con la finca sexta de las resultantes. y al S.OE. en línea de 50'50 metros con la calle Nonet Escubós y parte de las fincas séptima-a y séptima-b de las resultantes, (que se ceden al Ayuntamiento). Sustituye a parte de la registral 4.499 aportada. Coeficiente de afección Urbanística:34,50% con una liquidación provisional de 26.993.404 Pts.—

Olot	
Tomada	1507
Libro	555
Folio	171
Ensayo	2445
En	1
Asot.	-

FINCA SEXTA.- URBANA.- Solar, en término de Olot, parte central del Polígono. Tiene una superficie de tres mil doscientos sesenta y siete metros cuadrados, y edificabilidad de 40 metros cuadrados. Linda al N.E., con las fincas tercera, cuarta y quinta de las resultantes y con las fincas séptima-c y séptima-d de las resultantes, (estas dos últimas se ceden al Ayuntamiento); al S.E. con las fincas segunda, tercera y cuarta de las resultantes y parte finca séptima-c, (que se cede al Ayuntamiento) y parte con Passeig de Barcelona; al S.OE con fincas primera y segunda y parte con finca tercera de las resultantes y la finca séptima-b (ésta se cede al Ayuntamiento) y

1U3505598



al N.OE. con finca cinco de las resultantes. Sustituye, en parte, a la registral 2.651, en parte a la registral 4.499, en parte a la registral 1.696 y en parte a la registral 18.272 aportadas. Coeficiente de afección Urbanística: 23,40%, con una liquidación provisional de 18.299.948 Pts.

Olot

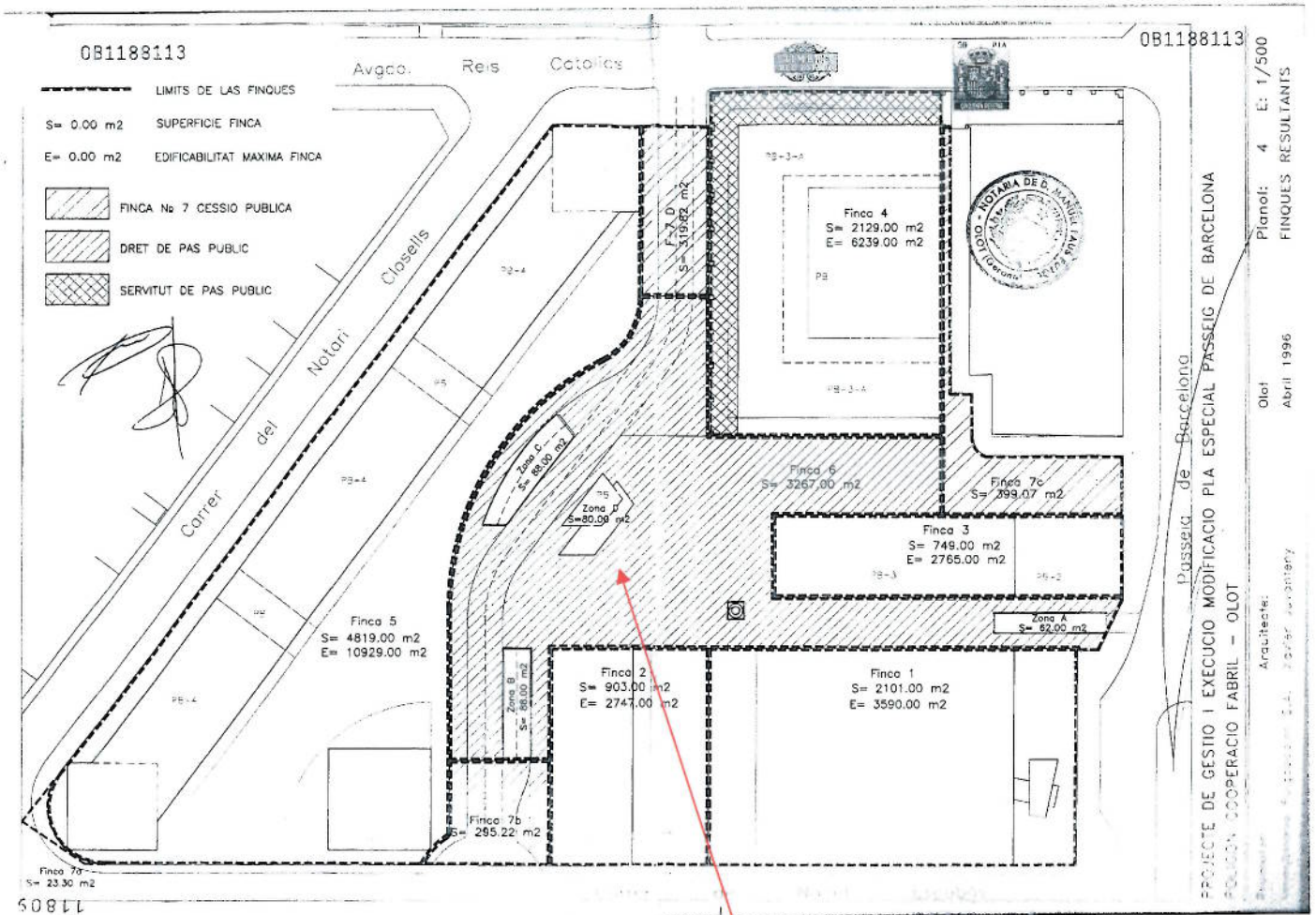
Tomo	1607
Libro	555
Folio	176
Finca	2496
Insc. ^{ón}	1
Anot. ^{ón}	-

FINCA SEPTIMA-A.- URBANA.- Terreno, destinado a vial, de superficie veintitrés metros, treinta decímetros cuadrados. Linda al N.E. con la calle Notari Closells; al N.OE. con calle Notari Closells y calle Nonet Escubós; S.OE. con calle Nonet Escubós y S.E. con finca quinta de las resultantes. No tiene coeficiente de afección urbanística al cederse al Ayuntamiento de Olot. Sustituye a parte de la registral 4.499 de las aportadas.

Olot

Tomo	1607
Libro	555
Folio	177
Finca	2497
Insc. ^{ón}	1
Anot. ^{ón}	-

FINCA SEPTIMA-B.- URBANA.- Terreno, destinado a vial, de superficie doscientos noventa y cinco metros, veintidós decímetros cuadrados.



QUIOSC PLAÇA CATALUNYA, NÚM. 7

Manuel Faus i Pujol

NOTARI

Núm. 2029

Dia 16 de OCTUBRE de 1998

CÒPIA de 1a ESCRITURA DE OBRA NUEVA Y DIVISION EN PROPIEDAD
HORIZONTAL

Otorgada por

INMOBILIARIA PUIGSACALM, S.A. (representada por DON
IÑAKI ARBELAIZ ESCRIBANO Y DON JOSEP LLUIS JUVANTENY
REIXACH)

sótanos-1 de la finca tercera y Subsuelo de la finca séptima-C ambas del proyecto de Reparcelación y Passeig de Barcelona.-----

Cuota: Tiene una cuota de Participación, en relación al total valor del inmueble de cincuenta y siete enteros, ochenta y cinco centésimas de cien (57'85%).-----

DEPARTAMENTO VEINTISIETE.- Local comercial, situado en la Planta Baja del edificio en término de esta Ciudad, Plaza Cataluña. Tiene una superficie de cuarenta metros cuadrados. Linda por sus cuatro puntos cardinales con la propia finca sexta destinada a Plaza, denominada Plaza Cataluña.-----

Cuota: Tiene una cuota de participación, en relación al total valor del inmueble de cuatro enteros, diez centésimas de cien (4'10%).-----

ELEMENTOS COMUNES. Suelo, vuelo, cimentaciones, paredes maestras y medianeras, cubiertas, tejado, canalizaciones, desagües, conducciones generales de agua y electricidad, y, en general, cuantos sean necesarios para el adecuado uso y disfrute de cada departamento.-----

ESTATUTOS DE COMUNIDAD.-----

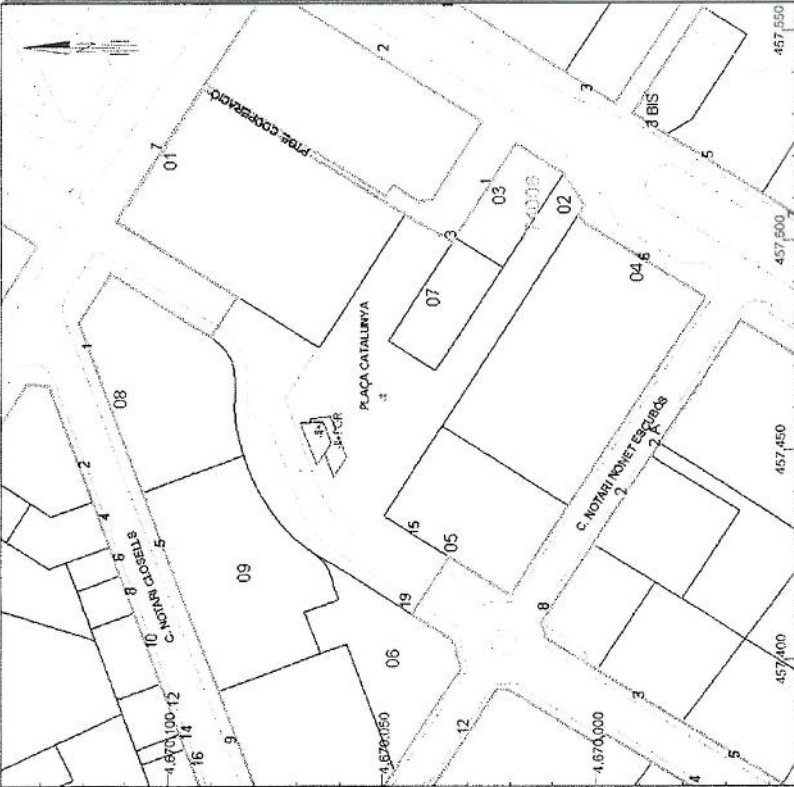
ARTICULO 1º. La comunidad de propietarios de

FITXA CADASTRAL DE LA FINCA:

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de OLOT Provincia de GIRONA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 1 de Marzo de 2011

- 457,550 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Secde Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7400602DG5770S0027UZ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PZ CATALUNYA 7 Es:1 Pl:00 Pt:01
17800 OLOT (GIRONA)

USO LOCAL PRINCIPAL
Comercial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
4,100000

AÑO CONSTRUCCIÓN
2000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
40

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
PS BARCELONA 4(B)
OLOT (GIRONA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
2.888

SUPERFICIE SUELO (m²)
3.302

TIPO DE FINCA
[division horizontal]

1.3 Promoció

La promoció d'aquesta modificació puntual correspon a l'Ajuntament d'Olot, amb domicili al Passeig Ramon Guillaumet, número 10, d'Olot. Telèfon 972 27 91 01.

1.4 Planejament vigent / Llicències

El planejament vigent que afecta la finca és el POUM de la ciutat d'Olot i el planejament derivat que va donar lloc a la ordenació de la plaça Catalunya i que és el Pla Especial Passeig de Barcelona / Polígon Cooperació Fabril i les seves modificacions posteriors.

L'edifici objecte d'aquesta modificació puntual obtingué llicència municipal d'obres, amb el número 26, en comissió de govern de data 8 d'octubre de 1998, amb el nom següent: **CONSTRUCCIÓ DE QUIOSC A LA PLAÇA CATALUNYA, NÚMERO 7**, i de la qual en va ser promotora i titular la societat Immobiliària Puigsacalm, S.A.

A continuació s'adjunta la llicència d'obres de l'edifici existent.

Ajuntament d'Olot		Registre General	
Núm. de Sortida	Data i Hora	005619	13.OCT.1998

M. GLÒRIA GOU I CLAVERA, llicenciada en Dret, Secretària General de l'Ajuntament de la Molt Lleial Ciutat d'Olot,

NOTIFICO: Que la Comissió de Govern, en la sessió celebrada el dia 8 d'octubre de 1998, va adoptar per unanimitat, entre d'altres, el següent acord:

**NÚM. 26 - LLICÈNCIA D'OBRES:
IMMOBILIÀRIA PUIGSACALM,SA - PLAÇA VAYREDA, 5 - OLOT-**

Donat que el terreny on es pretén edificar la llicència sol·licitada _SI_ té la condició legal de solar, i que _SI_ compleix les determinacions del Pla General d'Ordenació Urbana, quant a volum, alçàries, ocupació del sòl i usos. Previ pagament dels drets liquidats i segons els arts. 245 i següents del Decret Legislatiu 1/90 de 12 de juliol, 3 al 6 del RDU, i 1 al 6 del RSCL, s'acorda:

CONCEDIR, la llicència sol·licitada el 20 d'agost de 1998, Rg. E. 5253
a : **IMMOBILIÀRIA PUIGSACALM,SA**
Per a: **CONSTRUCCIÓ DE QUIOSC A LA PLAÇA CATALUNYA, NUM. 7**

Condicions Generals: Aprovades per Comissió Govern el 13-2-88.

Condicions Particulars:

a) Terminis de vigència 12 mesos, a partir de la data de concessió, havent-se de començar les obres dins el termini màxim de 2 mesos.

b) Autoliquidació efectuada el 06/10/98 = 161.130.- PTA
per un pressupost de 5.000.000.- PTA.

c) S'ha admès l'Autoliquidació com a liquidació provisional. La liquidació definitiva es practicarà en el moment final d'obra a partir de la declaració que presenti l'interessat.

9) Aquesta llicència d'obres s'atorga sense perjudici de les condicions exigibles en la llicència municipal d'obertura per activitat innòcua.

d) Aquesta llicència no autoritza la instal·lació de rètols comercials visibles des de la via pública.

e) D'acord a l'art. 3-a) del RD 1448/89 en relació al 77-2 de la Llei 39/89, el termini per donar l'alta el nou immoble construït és de 2 mesos comptats a partir del dia següent a la data d'acabament de les obres. A aquests efectes caldrà adreçar-se a la Secció d'Ingressos de l'Ajuntament -Àrea d'Urbana- aportant la següent documentació: 1) Plànol de situació i d'emplaçament, 2) Plànols definitius de cada planta, 3) Certificat final d'obra, 4) Fotografia/es de la façana (10x15), 5) Fotocòpia DNI del titular, 6)

Fotocòpia del rebut actual IBI i 7) Fotocòpia de les escriptures. La concessió de la llicència de primera utilització per als nous habitatges o locals estarà supeditada a l'esmentada declaració d'alta.

RECURSOS:

Contra la resolució transcrita, es podrà interposar recurs **CONTENCIÓS ADMINISTRATIU**, davant la Sala corresponent del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, dintre el termini de dos mesos a partir de la notificació d'aquesta resolució. La interposició del recurs Contenciosoadministratiu, requerirà comunicació prèvia a l'òrgan d'aquest Ajuntament que hagi dictat l'acte impugnat. Es podrà interposar també **QUALSEVOL ALTRE RECURS** o procediment d'impugnació o reclamació previst en la legislació vigent. La qual cosa us trasllado per al vostre coneixement i efectes. Olot, 9 d'octubre de 1998

LA SECRETÀRIA



Els Receptors:
Data nom:



2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1 Marc legal

El marc legal és l'actual TEXT REFÒS de Llei de Urbanisme de Catalunya (DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost) i el Reglament que el desenvolupa (Decret 305/2006, de 18 de Juliol). Qualsevol altre legislació aplicable i vigent en la tramitació d'aquest expedient.

2.2 Procedència i conveniència de la redacció de la Modificació

Aquesta modificació puntual es redacta per a corregir un error material de la documentació gràfica i escrita del POUM que va deixar la finca legalment constituïda -en la reparcel·lació de la zona- i construïda -amb llicència municipal d'obres- i ja prevista en planejament anterior al POUM, en concret el Pla Especial Passeig de Barcelona, que en regulava les determinacions i usos. Per tant és procedent i convenient regularitzar i corregir aquesta circumstància.

2.3 Ordenació proposada

2.3.1 Justificació de l'ordenació

La ordenació final de la finca en el POUM serà la mateixa que es va aprovar en el Pla Especial Passeig de Barcelona. Actualment en la documentació gràfica del POUM hi ha dues ordenacions: una és la que té actualment l'edifici i que va ser proposada i aprovada en la última modificació del Pla Especial Passeig de Barcelona. L'altre és un esbós (el·líptic) que es va proposar en les primeres versions del Pla Especial Passeig de Barcelona i que no és vàlida. Així aquesta modificació puntual serveix també per a establir la ordenació i alineacions correctes de l'edifici del quiosc de la Plaça Catalunya.

2.3.2 Modificació del planejament vigent

Es modifica el planejament, POUM vigent, pel que fa als plànols:

- QUALIFICACIÓ SÒL URBÀ (plànol 2.24).
- ALINEACIONS I RASANTS DEL SÒL URBÀ (plànol 3.24).

D'altre banda la qualificació que se li dona a l'edifici del quiosc és la de:

ZONA D'EDIFICACIÓ CONSOLIDADA - CLAU 14
(Capítol 7, articles 304 i 305, de la normativa del POUM).

D'aquesta manera i segons la definició que es fa al POUM, article 304, on s'hi diu que:

Art. 304 Definició

"Correspon a aquelles àrees que ha estat qualificades sota aquest epígraf per les modificacions del planejament general o de desenvolupament, i comprèn aquelles finques en què les edificacions existents han exhaurit el sostre edificable, i només s'hi admeten els usos a que estan actualment destinades o els que fossin previstos específicament pel planejament anterior".

*En aquest cas la volumetria, usos, aprofitament i parcel·lació de la finca inclosa en aquesta modificació puntual està perfectament definida i establerta actualment i no cal, ni és necessària, la seva inclusió en cap pla de millora urbana ni cap figura de planejament derivat.

2.4 Quadres

2.4.1 Característiques de la Modificació

La modificació puntual del POUM pel quiosc de la Plaça Catalunya, número 7, no implica cap tipus de canvi en la titularitat i naturalesa urbana de la finca implicada ja que aquesta està legalment constituïda, tant registralment com cadastralment.

Es tracta doncs de corregir un error material en la redacció del POUM que ha provocat deixar la finca en ús disconforme.

2.4.2 Característiques comparades – POUM vigent / Modificació Puntual POUM

A continuació s'adjunta quadre comparatiu de les superfícies del quiosc on es comparen les determinacions de planejament vigent (POUM) i de la Modificació Puntual proposada.

	POUM (vigent)	Modificació Puntual POUM (proposat)
QUALIFICACIÓ	CLAU 2.3 Espais per a edificis d'aparcament	CLAU 14 Zona d'Edificació Consolidada

3. MEMÒRIA AMBIENTAL

3.1 Marc legal

No procedeix la realització de memòria ambiental en aquest cas donat que l'edifici objecte d'aquesta modificació puntual disposa de llicència municipal d'obres i llicència d'activitats.

4. MEMÒRIA SOCIAL

4.1 Marc legal

No procedeix la realització de memòria social donades les característiques de la modificació: esmena d'error material del POUM.

5. MEMÒRIA ECONÒMICA.

5.1 Avaluació econòmica

Donades les característiques de la present modificació de POUM, no procedeix la realització de la memòria econòmica.

6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

6.1 Sistema d'actuació

No és necessari determinar sistema d'actuació.

6.2 Pla d'etapes

No s'estableixen etapes donat que les determinacions del planejament ja estan executades.

6.3 Cessions de sòl

No hi ha cessions de sòl lligades a aquesta modificació puntual.

7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA

7.1 Marc legal

No procedeix realitzar cap avaluació de la mobilitat, no s'afecta la vialitat en el POUM.

8. PAUTES DE PROCEDIMENT

8.1 Tramitació de la Modificació

Es tramita mitjançant els tràmits legals i administratius vigents aquesta modificació puntual del POUM vigent de la ciutat d'Olot i referent només a la finca afectada i que ha estat abastament definida i concretada.

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

1. DISPOSICIONS GENERALS

La finca es troba i té la classificació de SÒL URBÀ.

2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

La finca està classificada dins el sòl urbà i no està inclosa en cap figura de planejament derivat ni pla de millora urbana posterior.

3. SISTEMES URBANÍSTICS

No es veu afectat cap sistema urbanístic en la redacció i tramitació d'aquesta modificació puntual.

4. ZONES

La qualificació del sòl objecte d'aquesta modificació puntual és la CLAU 14: ZONA D'EDIFICACIÓ CONSOLIDADA. Aquesta qualificació afecta només a la superfície de l'edifici, tant la que pertany a la superfície construïda que defineix l'espai interior, com la de porxos exteriors. És a dir la projecció vertical de les cobertes de l'edifici existent. Així queda perfectament definides les alineacions (per defecte les fondàries) de l'edifici que es corresponen amb les existents i que són les que van obtenir llicència municipal d'obres. La superfície construïda de l'edifici i el porxo exterior és de 80metres quadrats en total, tal com estava definit en el Pla Especial Passeig de Barcelona i la parcel·lació posterior.

5. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS

La ordenació de l'edificació i els usos actuals no canviaran i es corresponen a la llicència d'obres i d'activitats sol·licitades en el seu moment. La ordenació en planta ja ve reflexada en el POUM actualment i no té variació.

En cap cas es podrà ampliar la superfície i volum de l'edifici existent. Com ja s'ha esmentat les alineacions són les mateixes que l'edifici existent (80metres quadrats de projecció horitzontal).

Olot, març de 2011

Emili Salavedra Espigol
Mònica Rovira Lliberia
Arquitectes

ARQUITECTES
EMILI SALAVEDRA ESPIGOL
MÓNICA ROVIRA LLIBERIA
C/ RIBERA Nº20 BAIXOS
08450 OLOT (GIRONA)
TEL: 972 11 166
E-MAIL: COAC@COAC.ES



AJUNTAMENT D'OLO
SECRETARIA

Aprovació inicial 28 ABR. 2011
Reclamacions NO
Aprovació provisional 29 SET. 2011
Aprovació definitiva
B. O. P. }

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- 1.1 Situació i àmbit
- 1.2 Planejament vigent
- 1.3 Propietats afectades

2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- 2.1 Qualificació del sòl
- 2.2 Alineacions i rasants / Ordenació de l'edificació

