

2012/47467-AP



AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

Aprovació inicial 2.6. GEN. 2012
Reclamacions NO
Aprovació provisional 2.6. ABR. 2012
Aprovació definitiva
B. O. P.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

UPL12011000017 – (MPOUM - 31)

POLÍGON D'ACTUACIÓ 12.01 – HOSTAL DEL SOL 1

PROMOTOR
AJUNTAMENT D'OLOT

REDACTOR
Àrea d'urbanisme
Serveis Tècnics Municipals



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

Aprobat definitivament pel conseller de
Territori i Sostenibilitat en data

27 JUL. 2012

La secretària de la Comissió de Política
Territorial i d'Urbanisme de Catalunya

Dolores Vergés Fernández



CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA
 - 1.1. Àmbit d'actuació
 - 1.2. Estructura de la propietat
 - 1.3. Promoció
 - 1.4. Planejament vigent i normativa de referència
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ
 - 2.1. Objecte
 - 2.2. Procedència
 - 2.3. Marc legal
 - 2.4. Justificació i oportunitat de les propostes
 - 2.5. Ordenació i solució adoptada
 - 2.6. Quadres numèrics
3. MEMÒRIA AMBIENTAL
4. MEMÒRIA SOCIAL
5. MEMÒRIA 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
8. PROCEDIMENT
 - 8.1. Tramitació de la modificació

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
 - i 01 Situació i àmbit
 - i 02 Planejament vigent
 - i 03 Alineacions i Rasants
 - i 04 Fitxa Polígon d'Actuació
 - i 05 Estructura de la propietat
2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
 - P.01 Zonificació i qualificació del sòl
 - P.02 Alineacions i rasants
 - P.03 Fitxa del Polígon d'Actuació PA 12.01
3. ANNEXOS
 - Documentació fotogràfica
 - Topogràfic
 - Ordenació i seccions planejament actual
 - Ordenació i seccions resultants en la Modificació del P.A. 12.01

I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 Àmbit d'actuació

La present modificació puntual del POUM afecta a l'àmbit del Polígon d'Actuació 12.01 (Hostal del Sol 1).

1.2 Estructura de la propietat

La present MPOUM-31. es refereix únicament els límits del PA del sòl urbà no consolidat, entre l'antiga carretera N-260, ara carretera de Sant Joan les Abadesses (carrer urbà), el carrer Saiols i la Pujada de Sant Valentí.

La propietat dels sòls objecte d'aquesta modificació puntual del POUM, atenent a la informació cadastral de les finques incloses en l'àmbit del PA és la següent:

FINCA CADASTRAL	Superfície finca cadastral	TITULARS (al 50 %)
sense referència cadastral	2.494,00	Joaquima Teixidor Dagas i Lluís Monells Biguet
TOTAL	2.494,00	

El planejament general vigent delimita un àmbit de 2.508,00 m² de superfície, si bé la medició sobre la base topogràfica digitalitzada de que es disposa resulta una superfície de 2.494,00 m².

Serà el Projecte de reparcel·lació el document que fixi definitivament la relació de propietaris afectats i les superfícies que aporten al procés de reparcel·lació.

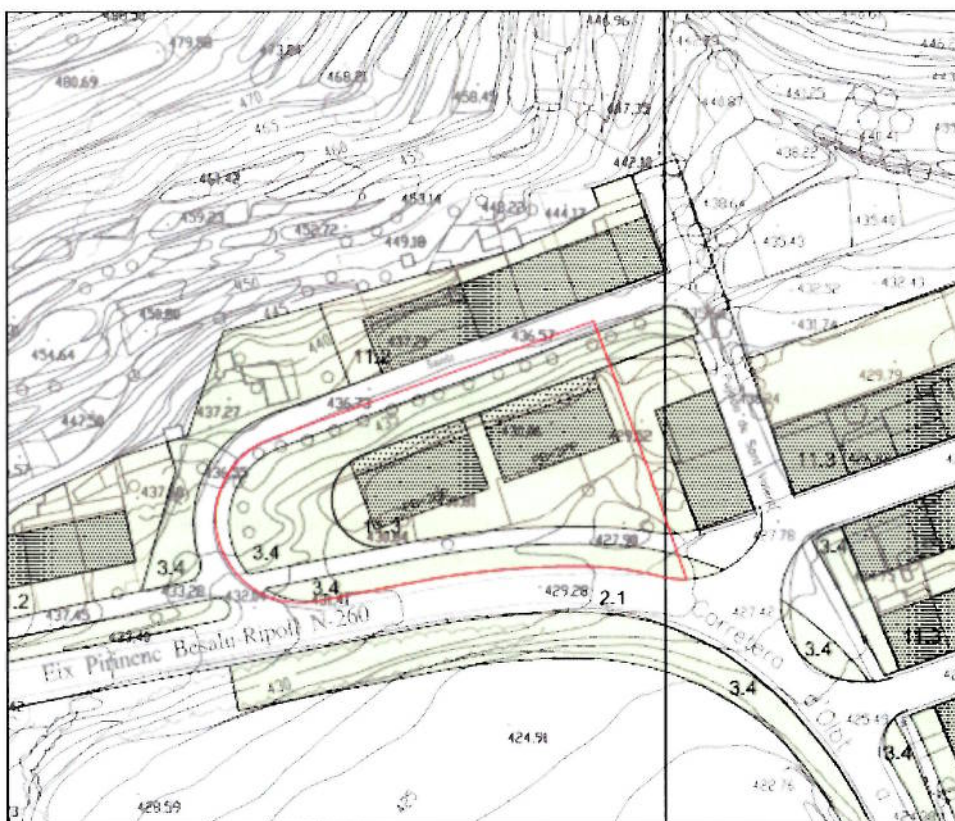
1.3 Promoció

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

1.4 Planejament vigent i normativa de referència

La referència urbanística de la present Modificació Puntual és el vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, POUM d'Olot, 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), que delimita el Polígon d'Actuació 12.01 – Hostal del Sol 1, dins el sòl urbà no consolidat, amb les següents determinacions:

POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A: 12.01



Nom

Hostal del sol 1

Extensió:

2.508 m²

Quadre de característiques:

Sostre màx. edificable	Sòl privat	Sostre privat de cessió	Espais lliures	Vialitat	Equip. inst. tèc.	Sòl públic	Núm. habitatges
1.384	1.128		968	412		1.380	6

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística. En el projecte de reparcel·lació es preveu la unificació d'accessos per cadascuna de les dues files d'edificació. Es podrà admetre ordenacions alternatives sense ultrapassar l'edificabilitat, l'alçada i el nombre màxim d'habitatges.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació Modalitat, compensació bàsica

Les obres d'urbanització imputables al polígon seran les que corresponen a la vorera de la carretera de St. Joan i la zona verda.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

2.1 Objecte

L'objecte d'aquesta modificació puntual del POUM és adaptar les seves determinacions a la realitat topogràfica i a l'ordenació urbanística d'aquest àmbit amb el Sector de l'Hostal del Sol, per ajustar-la a les possibilitats reals del seu desenvolupament i possibilitats d'edificació.

Aquesta modificació implica la necessària actuació sobre la xarxa viària, i a l'ajust dels àmbits destinats a espais lliures de protecció i servitud previstos pel POUM dins el PA.

2.2 Procedència

La concreció dels objectius exposats, ha comportat la proposta definitiva de l'ordenació del sòl públics i espais lliures de protecció i servitud corresponents, fet que implica adaptar i ajustar les propostes de qualificació i alineacions establertes en el vigent POUM.

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 d'interès públic de la proposta, i per tal de concretar els drets privats de forma que sigui possible el desenvolupament del P.A, procedeix la present modificació puntual del POUM. Cal assenyalar que aquesta modificació ha estat plantejada pel titular de la finca donada la inviabilitat d'un possible desenvolupament per part d'agents immobiliaris i el sobre-cost desproporcionat que representa la ordenació de l'edificació que contempla el planejament vigent.

2.3 Marc legal

La legislació vigent aplicable és el DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686 de 5/08/2010),

Aquesta modificació, tal com estableix l'article 4 del vigent POUM, no varia les seves determinacions essencials de zonificació i no altera la coherència entre les previsions, l'ordenació establerta inicialment i la proposada.

La proposta manté la proporció de sòl destinat a espais lliures de protecció i servitud que preveu el POUM pel desenvolupament del PA, ~~disminueix el sostre màxim edificable del PA i disminueix també el nombre d'habitatges.~~


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

Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya

2.4 Justificació i oportunitat de les propostes

L'Ajuntament impulsa la present proposta per tal de dur a terme les determinacions del POUM pel que fa al seu desenvolupament i concretament per donar resposta a una demanda per part de la propietat dels terrenys i facilitar la gestió municipal per tal de poder desenvolupar el Polígon d'Actuació. Es justifica la modificació per adaptar aquestes determinacions a la realitat física del Sector de l'Hostal del Sol, i en particular, a les característiques físiques i topogràfiques del terreny, i així poder assolir el nou sòl urbanitzat i residencial previst al POUM, per completar la trama urbana de l'Hostal del Sòl.

- La solució adoptada manté una oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, i en la proposta no es redueix el sòl destinat a espais lliures de protecció i servitud.

- La proposta no comporta un increment de sostre edificable ni de densitat d'ús, ben al contrari, la disminueix. Tampoc significa una disminució dels espais lliures, que es mantenen.
- L'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert en el Sector de l'Hostal del Sol, on, tot i no dominar l'edificació aïllada, en aquest punt final de perspectiva de la carretera de Sant Joan, es creu millor solució disminuir l'alçada per no tenir tanta pantalla edificada, i separar la façana posterior de les construccions, del talús que genera el carrer Saiols.
- En la proposta hi ha una projecció adequada dels interessos públics, atès que genera la possibilitat de desenvolupament d'aquest Polígon d'Actuació.

2.5 Ordenació i solució adoptada

La proposta adapta els límits del PA a la realitat del medi físic del Sector de l'Hostal del Sol, ajustant les alineacions i límits de les noves figures d'ordenació del PA, no suposant una alteració de les determinacions bàsiques del POUM.

1.- Pel que afecta al sistema viari

Es proposa ajustar les alineacions de sòl públic i privat resultant de forma que:

- a) L'accés a les edificacions resultants es produeixen per l'antiga N-260, que un cop efectuat el traspàs, ara té la consideració de carrer urbà (carretera de Sant Joan de les Abadesses) i no hi ha la necessitat de creació de cap carrer secundari.
- b) Davant de l'accés a les edificacions es col·loca una vorera pel pas de vianants.
- c) Es mantenen els estacionaments del carrer Saiols, l'arbrat i la vorera peatonal.

2.- Pel que fa el sistema d'espais lliures de protecció i servitud:

Es manté la mateixa superfície destinada a zona d'espais lliures de protecció i servitud de forma que:

- a) Els espais lliures resultants queden igualment concentrats com en l'anterior disposició, per la funció de protecció i servitud, tal com es defineixen a l'article 117 del vigent poum, en no ser edificables pel talús existent i necessaris per la urbanització i consolidació del carrer Saiols.
- b) Es desenvolupa un talús natural del terreny, per tal d'evitar la construcció d'un mur de formigó armat, donat el gran impacte visual i el gran cost econòmic que tindria.
- c) La ordenació i manteniment dels espais lliures es fa més viable.

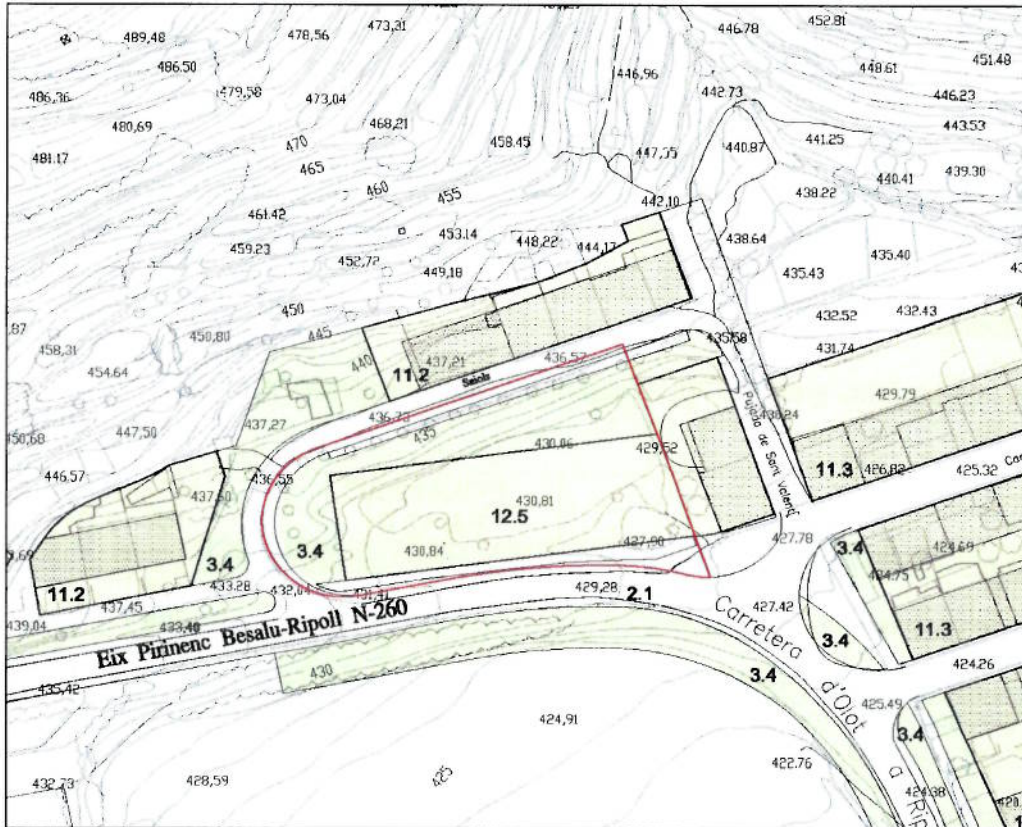
Donat que la present MPOUM no significa un increment de sostres edificable, sinó que es disminueix, no és necessari incrementar el sòl destinat a espais lliures, sinó que s'han de mantenir els ja es preveuen en la proposta d'ordenació vigent.

3.- Pel que fa a la qualificació del sòl.

Es proposa modificar la qualificació actual del sòl residencial, de zona suburbana intensitat 3 (clau 11.3) per la de zona aïllada intensitat 5 (Clau 2.5) per ajustar-se a la ordenació proposada. Aquest sòl es manté dins la classificació del sòl urbà no consolidat, a desenvolupar mitjançant un Polígon d'Actuació

(MPOUM - .31)

POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A: 12.01



Nom:

Hostal del Sol 1

Extensió:

2.494 m2

Quadre de característiques:

Sostre màx edificable	Sòl privat	Sostre privat De cessió	Espais lliures	Vialitat	Equip Inst. tèc.	Sòl públic	Núm. habitatges
902	1.267		968	273		1.241	4

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Modalitat, compensació bàsica

Les obres d'urbanització imputables al polígon seran les que corresponen a la vorera de la crta. de St Joan i la zona verda.

4.- Pel que fa a la proposta de ordenació l'edificació:

Es proposa el canvi de tipologia edificatòria dels dos edificis plurifamiliars previstos, pel de la tipologies de cases unifamiliars, sense els condicionants que tenen la tipologia d'entre mitgeres com les de la resta del Sector de l'Hostal del Sol. Es reordena l'edificació adaptant-la al traçat del carrer de l'antiga N-260:

- a) La tipologia edificatòria de les edificacions són de cases aïllades, segons la nomenclatura del POUM d'Olot seria la clau 12.5
- b) Es baixa la densitat edificatòria del PA, passant a ser de 4 habitatges.
- c) L'impacta visual del PA és molt menor ja que passen a ser habitatges de planta baixa més una planta pis.

En tots els casos, el present MPOUM estableix gràficament la qualificació del sòl, essent el procés de reparcel·lació el que fixarà a cada parcel·la el sostre edificable, en el ben entès que no superarà en cap cas el sostre màxim establert pel POUM a cada parcel·la.

2.6 Quadres numèrics

Quadres comparatius entre el POUM vigent i la Modificació MPOUM- 31

	POUM 2003 PA-12.01		MPOUM 31 PA-12.01	
Sistemes: m2. Sòl públic				
Vialitat (clau 2.1)	412		259	
Espais lliures de protecció i servitud (clau 3.4)	968		968	
Total sòl públic	1.380	55,02%	1.227	49,20%
Zones: m2 sòl privat				
Zona Suburbana – Int 3 (clau 11.3)	1.128	44,98%		
Zona Edificació aïllada – Int 5 (clau 12.5)			1.267	50,80%
Sostre: m2 sostre edificable	1.384		902	
m2 sostre públic de cessió	138		90	
m2 sostre privat	1246		812	
Superfície total àmbit	2.508	100,00%	2.494	100,00%

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 en l'àmbit d'actuació del PA, donat que no s'augmenta el sostre màxim edificable, sinó que es disminueix, i no es modifiquen els usos residencials.



5. MEMÒRIA ECONÒMICA

Donades les característiques i abast de la present modificació puntual del POUM, no es fa necessari l'estudi econòmic i financer, tal com determina l'article 99 del decret 1/2010 de 3 d'agost (text refós de la LLUC), donat que no s'alteren les determinacions bàsiques del POUM, en el sentit de que no s'incrementa el sostre edificable, la densitat d'ús residencial ni es transformen els usos.

Amb aquesta proposta es disminueix notablement el cost d'urbanització del polígon, ja que no s'ha d'executar segons l'anterior solució, el mur de contenció de terres pressupostat amb 62.915,17 €, solucionant-se amb un talús natural del terreny, amb un cost aproximat de 6.000 €. Tanmateix, el grau d'urbanització de l'antiga N-260 és inferior ja que al fer-se el traspàs a l'ajuntament d'Olot ara té categoria de carrer.

6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

6.1 Sistema d'actuació

Aquesta modificació proposa que el PA es desenvolupi pel sistema d'actuació per compensació.

6.2 Pla d'etapes

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

6.3 Cessions obligatòries

La present modificació contempla les cessions de sòl, per a espais lliures i vials, ja previstes al POUM i que es concreten en la fitxa del polígon PA.12.01. La cessió del 10 % d'aprofitament mig que correspon a l'Ajuntament es fixarà en el projecte de reparcel·lació, i si és el cas, es podrà fixar una compensació econòmica equivalent.

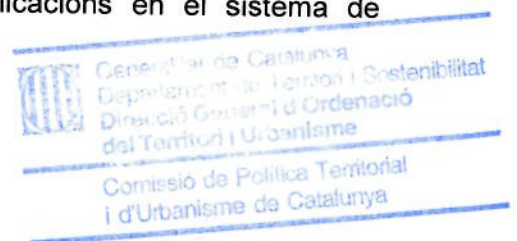
7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA

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.

8. PROCEDIMENT

8.1 Tramitació de la modificació

La present modificació puntual del POUM d'Olot es tramita d'acord amb el que determina l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme que remet al que estableix l'article 85 del Decret Legislatiu 1/2010 del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme.



II. NORMATIVA URBANÍSTICA

La present modificació puntual del planejament general vigent MPOU-31 del PA-12.01, no afecta a cap de les disposicions normatives del POUM, i en conseqüència les determinacions i ordenació de les mateixes venen regulades pel cos de les Normes Urbanístiques del referit POUM, i en concret, en els articles 79 fins 122, relatius als sistemes urbanístics, (claus 2.1, 2.2, 3.4), i als articles 290 fins al 296, relatius a la zona d'edificació aïllada i concretament a la subzona d'intensitat 5 (clau 12.5).

TITOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art.1 Àmbit Territorial

L'àmbit territorial d'aquesta modificació correspon als sòl delimitat en el Polígon d'Actuació P.A – 12.01

Art.2 Contingut

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols d'informació i proposta de zonificació de caràcter normatiu.

Art.3 Vigència

Aquesta modificació entrarà en vigor i serà executiva a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva, i la seva vigència serà indefinida.

Art.4 Acompliment del POUM

El contingut normatiu de la present modificació puntual s'ha d'entendre substitutori i complementari dels plànols de qualificació i alineacions del sòl urbà, 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. 5 Obligacions

Els particulars, de la mateixa manera que l'Administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquesta modificació.

TITOL 2. DISPOSICIÓ ADICIONAL

ÚNICA. Correspondència de la present modificació puntual MPOUM-31, amb el POUM vigent.

- 2.1. De la present modificació substitueix el plànol 2.5 i 2.6 de **Qualificació de sòl urbà** del POUM vigent.
- 2.2 De la present modificació substitueix el plànol 3.5 i 3.6 d'**Alineacions i rasants de sòl urbà** del POUM vigent.
- 2.3 La fitxa P.A: 12.01 que hi figura en la Memòria descriptiva i justificativa del POUM (Vol. V) es substitueix per la que s'adjunta en la documentació de la present MPOUM-31

Olot, desembre de 2011

Llorenç Panella Soler



Arquitecte municipal

Cap de Planejament urbà i Barri Vell

 **AJUNTAMENT D'OLOT**
SECRETARIA

Aprovació inicial 26 GEN 2012


Reclamacions NO

Aprovació provisional 26 ABR. 2012

Aprovació definitiva

B. O. P.



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

Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya

ÍNDEX DE PLÀNOLS

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- i 01 SITUACIÓ i ÀMBIT
- i 02 ZONIFICACIÓ PLANEJAMENT VIGENT
- i 03 ALINEACIONS I RASANTS
- i 02 FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ VIGENT
- i 03 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT - CADASTRAL.

PLÀNOL DE PROPOSTA

- P 01 ZONIFICACIÓ i QUALIFICACIÓ DEL SÒL
- P 02 ALINEACIONS I RASANTS
- P 01 FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A.12.01

ANNEXOS

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ORDENACIÓ VIGENT I SECCIONS

PROPOSTA NOVA ORDENACIÓ I SECCIÓ RESULTANT



Ajuntament d'Olot

ÀREA D'URBANISME
SECCIÓ DE PLANEJAMENT URBÀ I BARRI VELL

3. ANNEXOS