



Ajuntament d'Olot

ÀREA D'URBANISME

Secció de Planejament urbà

Servei d'Urbanisme de Girona
2on. exemplar

2012 | 51923 - A2AP



AJUNTAMENT D'OLOT

SECRETARIA

Aprovació inicial 2.0. JUNY, 2013.....

Reclamacions NO.....

Aprovació provisional 2.6. SET, 2013.....

Aprovació definitiva }.....

B. O. P.



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 09 OCT, 2013
La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

MPOUM-37

UPL12012000012

Modificació Puntual de POUM

APARCAMENTS BENAVENT

**PROMOTOR
AJUNTAMENT D'OLOT**

**REDACTOR
Àrea d'urbanisme
Serveis Tècnics Municipals**

Olot, JUNY 2013



I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.0	Antecedents.....	2
1.1	Àmbit d'actuació.....	2
1.2	Estructura de la propietat.....	2
1.3	Promoció.....	3
1.4	Planejament vigent i normativa de referència.....	3

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

2.1	Objecte.....	4
2.2	Procedència.....	4
2.3	Marc legal.....	5
2.4	Justificació i oportunitat de les propostes.....	5
2.5	Ordenació i solució adoptada.....	8
2.6	Justificació de la modificació dels sistemes i funcionalitat de l'espai lliure.....	11
2.7	Quadres numèrics.....	12

3. MEMÒRIA AMBIENTAL.....12

4. MEMÒRIA SOCIAL.....12

5. MEMÒRIA ECONÒMICA.....13

6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

6.1	Sistema d'actuació.....	13
6.2	Pla d'etapes.....	13
6.3	Cessions obligatòries.....	14

7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA.....14

8. PROCEDIMENT

8.1	Tramitació de la Modificació.....	14
-----	-----------------------------------	----

II. NORMATIVA URBANÍSTICA.....15

III. ANNEX : avaluació econòmica

IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

i 01	Situació i emplaçament
i 02	Àmbit
i 03	Cadastral
i 04	Qualificació del sòl urbà , zonificació
i 05	Alineacions i rasants

2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

1 P	Zonificació i qualificació del sòl urbà
2 P	Alineacions i rasants del sòl urbà
3 P	Perfils Reguladors. Seccions Alçada màxima
4 P	Fitxa Polígon d'Actuació P.A 09.04



I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1 Antecedents

Es redacta la MPOUM-37, per tal de permetre el desenvolupament de les previsions i determinacions del planejament, en el Barri de Benavent, i en particular, per tal de poder resoldre la mancança de places d'aparcaments privats en aquesta zona residencial, i que el poum vigen a tal efecte, contemplava un sòl amb aquesta finalitat, però de promoció i execució per part de l'Ajuntament. La impossibilitat econòmica i les prioritats establertes per les actuacions urbanístiques municipals, fan necessària aquesta modificació per tal que puguin ser els agents privats qui portin a terme aquesta actuació, que continua essent important i reivindicada per la població resident en el sector.

1.1 Àmbit d'actuació

La present Modificació puntual del POUM d'Olot afecta a l'ordenació d'un terreny situat en sòl urbà consolidat, emplaçat al carrer Volcà Pedraguda núm. 11.

1.2 Estructura de la propietat

El sòl afectat objecte d'aquesta modificació puntual del POUM, atenent a la informació cadastral correspon a:

finca cadastral : UTM 8498601
situació : carrer Volcà Pedraguda núm. 11, camí al Mas La Clapera
propietari : Josep Bassols Casabó,
domicili del titular : c/ Bernat Vilar 7, Olot
superfície : (segons cadastre) de 4.384m².





1.3 Promoció

La Modificació puntual del POUM es promoguda 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)

El POUM classifica aquesta finca dins el sòl urbà i la destina dins el Sistema de comunicacions viàries , a xarxa viària (Clau 2.1) , i a aparcaments sota rasant amb servitud de pas públic clau 2.4.a (a = de titularitat pública) . Dins el sistema d'Espais lliures, la qualifica en part com a Parc Local (Clau 3.3).

La qualificació expressa d'aparcament públic ho es amb les següents determinacions:

Art. 103 del poum vigent: espais d'aparcaments sota rasant amb servitud de pas públic (2.4). Són aquells terrenys de titularitat pública o privada edificables exclusivament al subsòl per a ser destinats a aparcament soterrani, públic o privat, però amb servitud de pas públic en la seva superfície.



Qualificació del sòl planol 2.30 del poum



Alineacions planol 3.30 del poum



2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

2.1 Objecte

L'objecte d'aquesta modificació puntual del POUM és adequar les determinacions del planejament general a les possibilitats reals pel seu desenvolupament i execució, en el sentit de poder donar resposta efectiva a les necessitats reals dels residents per tal de poder disposar de places d'aparcament, ara molt limitades a les edificacions del Barri de Benavent.

Atés que en les determinacions i previsions del planejament actual, es contemplava que fos l'administració pública qui executés la construcció dels aparcaments, prèvia l'adquisició del sòl, la modificació present té com objectiu concret permetre que puguin ser els agents privats qui puguin desenvolupar les previsions d'uns aparcaments amb l'adquisició del terreny i la posterior construcció dels garatges, i posar-los a disposició dels particulars interessats en la seva compra, objectiu que en aquest moment no pot afrontar l'Administració local ni es una prioritat d'actuació pública.

2.2 Procedència.

L'article 4 del POUM vigent, 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.

En aquest cas es considera que la present MPOUM ajusta la previsió de disposar places d'aparcament en el barri de Benavent, a les possibilitats reals pel seu desenvolupament i assolir els objectius concrets amb la seva construcció. No es tracta d'una modificació que tingui per objecte la reordenació general d'un àmbit ni que comporti la transformació global dels usos previstos pel planejament. Al contrari, es mantenen els usos d'aparcament que preveu i determina el poum vigent, però es modifica la qualificació perquè siguin els agents privats qui puguin portar a terme la seva construcció. Per tant aquesta MPOUM no modifica les seves previsions generals, sinó la possibilitat de que la seva execució sigui a càrrec de particulars i no de l'Ajuntament.

La proposta manté el sòl destinat a espais lliures que es preveu al POUM, i s'augmenta sobradament en la part que correspon per l'increment d'aprofitament privat. També es manté exactament el sòl destinat a aparcament i la part de vialitat pública necessària per garantir l'accessibilitat al propi aparcament, la zona residencial més immediata i a l'espai lliure resultant.

En l'estudi econòmic i financer es constata i justifica la despesa econòmica que no ha d'afrontar l'Ajuntament en el que implicaria bàsicament l'expropiació del sòl i el cost d'execució dels aparcaments, sense garanties d'una recuperació directa de la inversió amb la venda de totes les places d'aparcament. Per tant, hi ha interès públic en la proposta, i conforme al que estableix el POUM i la normativa urbanística vigent, procedeix la seva modificació puntual.



2.3 Marc legal

La legislació vigent aplicable és el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686 – 05/08/2010) , i la Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del Decret Legislatiu 1/2010 (DOG 6077 de 29-02-2012) , i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme (DOG núm.4682 – 24/07/2006). També el Pla d'ordenació urbanística municipal, poum 2003, aprovat en text refós per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 25 de setembre de 2003 i publicat al DOGC núm. 4061 de 02/02/2004, amb les modificacions corresponents ja assenyalades. En l'article 96 del text refós de la LLUC, i 38 de la modificació s' estableix:

“ Art 96. Modificació de les figures del planejament urbanístic

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

No hi ha modificació del sistema urbanístic d'espais lliures, zones verdes, que es mantenen i s'augmenten notablement a resultes de la proposta de nova ordenació

L'article 38 de la modificació del text refós de la Lluç, que remet al 100 de la LLUC regula els casos en que la modificació de Pla comporta un increment de sòls d'espais lliures i reserves per a equipaments. Atés que la present modificació augmenta l'aprofitament privat, per anulació del sostre públic destinat a aparcament, que es passa a privat, però no la transformació dels usos previstos (garatge-aparcaments) , només és necessària l'obligació d'incorporació de l'augment i reserva mínima per a zones verdes i espais lliures de 5m2 per cada 100 m2 de sostre d'altres usos (no residencials).

L'article 40 de la modificació del text refós de la Lluç, que remet al 99 estableix que si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereix a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic. I també ha d'incloure una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.

L'article 97.1, de la LLUC també determina:

“ Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la..”

La present modificació no implica un canvi a nivell global que alteri els criteris i objectius generals del POUM, atés que el que es pretén es donar possibilitat a l'execució de l'aparcament previst a Benavent per part d'agents privats i no a càrrec de l'Ajuntament.

2.4 Justificació i oportunitat de les propostes

L'Ajuntament impulsa la present proposta per tal de modificar la determinació del POUM vigent que implicaria una expropiació de sòl i l'execució dels aparcaments amb el cost que això significa. La possibilitat real de portar a terme la construcció d'aquest aparcament per part de promotors privats amb l'adquisició del sòl i construcció de garatges per a la seva posterior venda, justifica la modificació del planejament que permeti aquesta actuació.



El desenvolupament l'ordenació vigent, amb un sòl qualificat d'aparcament soterrani, i un parc local delimitat en tot el seu voltant, sense cap polígon d'actuació previst, implica que la seva execució es farà per expropiació (art. 43 del POUM). Un cop obtingut els sòls l'Ajuntament hauria d'afrontar els costos de la redacció del projectes corresponents i l'execució de les obres, el que no vol dir una recuperació directe i a curt termini de les despeses generades.

El fet que uns agents privats manifestin la possibilitat i voluntat de la construcció dels garatges-aparcaments, amb acord amb el titular dels terrenys necessaris i afectats, és la oportunitat de formular la present modificació. La constatació d'aquesta situació es veurà reflectida en el corresponent conveni que garantirà i donarà contingut a les obligacions i compromisos derivats de la ordenació i qualificació del sòl, i que per l'execució del planejament, es delimita el Polígon d'Actuació urbanística i es determina el seu sistema d'actuació.

Cal citar com antecedents sobre el tema que a l'any 1996, es va presentar per primera vegada per part de l'Associació de veïns del Grup d'habitatges " Benavent", la necessitat de disposar de garatges que no podien resoldre als solars de les pròpies vivendes ateses les seves dimensions. Es justificava per la realitat de tenir en aquell moment un garatge de petites dimensions, que impossibilita un espai per altres vehicles. I també es donaven els casos que per manca d'espai per vehicles o la no possessió, es va transformar l'aparcament inicial previst en un dormitori o ampliació de l'estar-menjador. En el moment que els habitatges es reformen per nous residents i es disposen de dos vehicles, el problema s'augmenta.

Es va formular un projecte i l'autorització de les obres de construcció de garatges a Benavent, en un terreny en sòl no urbanitzable, però la Comissió d'Urbanisme de Girona va arxivar l'expedient per acord de 11 de juny de 1997, a causa que no es va poder aportar la documentació requerida i els condicionants que va plantejar el Parc Natural. Amb tot la situació i la necessitat de places d'aparcament al Barri de Benavent, s'ha mantingut i augmentat fins l'any present de 2013.



Els habitatges del Grup Benavent construïts el 1970-1972



Garatge de petites dimensions



garatge transformat en dormitori en planta baixa



En altres zones de la ciutat amb les mateixes condicions i necessitats de disposar de més places d'aparcaments vinculades a sols residencials amb habitatges de petites dimensions o i/o amb garatges molt petits, en solars també amb petites dimensions que impossibilitaven les ampliacions, es va resoldre el tema plantejant la construcció de nous garatges en sòl no urbanitzable, justificant l'interès públic i social de les propostes. Així va ser com es varen obtenir les llicències d'obres per a nous garatges o edificis d'aparcaments al carrer Hostal de la Corda al barri de Mas Baix (1995) , al carrer Pallar del Barri de Les Planotes (1994) i a la carretera de Riudaura al grup d'Habitatges Garrotxa (1992) .

En el nou poum formulat el 2001-2002, es varen recollir aquestes construccions de garatges-aparcaments amb llicència d'obres, i es varen incorporar a l'àmbit del sòl urbà com a construccions i zones consolidades vinculades directament als sòls residencials més immediats. I es va formular una qualificació expressa , per les seves característiques de construccions alineades i entre mitgeres, que es corresponien a la zona suburbana, però per la seva altura i ús específic, es va assignar i assenyalar la clau específica de suburbana(clau 11.1 subzona intensitat 1.1, i que només contempla l'ús de garatges , aparcaments i magatzems.

Per tot l'exposat en els antecedents, i per manca de poder desenvolupar per part dels privats l'aparcament de Benavent, el POUM aprovat el 2003, va assenyalar una zona a executar per l'administració pública.

Zones del POUM 2003 amb clau 11.1.1 , ús garatge, aparcament magatzem :
(art. 288 zona suburbana, subzona 1.1)



Garatges Mas Baix (1995)



Garatges Les Planotes (1994)



Garatges habitatges Garrotxa (1992)

Amb la present MPOUM es pretén adequar les determinacions de l'ordenació vigent a les necessitats de la població residencial de Benavent, per la manca de places d'aparcament, però amb possibilitats reals de gestió i construcció a curt termini, i que no pot assumir l'administració pública, a qui pertocaria el desenvolupament del planejament actual, per la situació de les hisendes públiques.

Els motius exposats justifiquen la modificació puntual del POUM en aquest àmbit i l'oportunitat de la proposta.



2.5 Ordenació i solució adoptada

La finca de referència i dins l'àmbit d'actuació de la present modificació del planejament vigent, es troba situada en sòl urbà consolidat i el vigent POUM determina la situació d'un espai per aparcament en soterrani i servitud de pas públic en la seva superfície, un parc local que completa el sòl urbà entre el carrer Volcà Pedraguda i el límit amb el sòl urbanitzable delimitat a la banda est, i la vialitat pública d'un carrer per enllaçar el del Volcà Subia i el volcà Pedraguda, i que a més, dona façana a l'edifici d'aparcament i accés a l'espai lliure per trobar-se en una feixa de nivell superior respecte del carrer a la banda oest.



El terreny per aparcament i espai lliure. Carrer Volcà Pedraguda



La part del terreny destinat a aparcament i inici del vial

la part del terreny destinat a espai lliure

El terreny actual es la feixa inicial dels camps del Mas La Clapera, en el seu estat inicial, tallada en vertical per la formació del Carrer Volcà Pedraguda en el moment de l'execució del Barri de Benavent, i que formava el límit amb el sòl no urbanitzable de Batet, en aquell moment dels anys 70. El sòl presenta una pendent en sentit nord-est, sud oest, i el mur de contenció de la feixa té una altura que oscil·la entre els 2,20 m i els 1,50 en els dos extrems.

La previsió del vigent poum en determinar la construcció d'un aparcament en soterrani, recull el fet del terreny en el seu estat original i que l'edifici de garatges estaria en el subsòl. Tanmateix, l'accés rodat directe pel carrer li conferiria la condició de planta baixa, perquè les característiques geològiques del terreny, amb la presència de colades basàltiques d'alta densitat, impedeixen i farien econòmicament inviable la construcció d'un edifici en soterrani.

La condició de la normativa del poum en el sentit d'edificar en el subsòl però "trepitjable" en la seva part superior, implicaria un soterrament parcial de l'edifici i una coberta adequada estructuralment i amb continuïtat amb l'espai lliure, com a parc local del barri.



Aquesta solució o qualificació urbanística de la clau 2.4 per aparcament sota rasant amb servitud de pas públic en la seva superfície, es la justa i adoptada en sòl urbà, en les zones residencials on es permeten edificis plurifamiliars amb edificació en soterrani per a garatges-aparcaments. És lògic i coherent que el planejament adoptés aquesta ordenació perquè es tractava de sòls urbans molt centrícs o amb densitats altes d'ús residencial, normalment amb patis interiors, en els que es volia mantenir un espai lliure públic en el seu ús o accessibilitat, encara que el subsòl es destinés a aparcament privat, altrament per donar cabuda a les places obligatòries que el POUM determina per els usos residencials i altres. Així es varen recollir i formular la plaça del Mig, la plaça interior de l'illa del Teatre, la plaça de Can Joanetes o la plaça de Sant Francesc, entre d'altres.

Però aquesta solució vàlida i correcta per espais urbans edificables, no ha resultat factible per el camp de la Clapera, perquè implica una construcció en volum i coberta lluny de les possibilitats constructives no vinculades a cap edifici residencial plurifamiliar, i lluny d'una construcció senzilla que permet donar resposta a la necessitat d'un edifici simple per garatges-aparcaments i assumible pels possibles compradors interessats, bàsicament dels residents als habitatges de Benavent.

La present MPOUM ordena l'espai per aparcament en el mateix lloc, limit i superfície que el previst, però amb una qualificació que permet desenvolupar una construcció més senzilla i sense la servitud de pas públic en la seva superfície de coberta. Aquesta servitud, que estaria del tot justificada en sòls urbans molt centrícs i sense altres possibilitats de disposar d'espais lliures públics, no ho es en una zona de baixa densitat, on ja es disposa de la reserva d'espai lliure que es manté i s'augmenta en reduir l'espai viari pavimentat.

La transformació del sòl públic a privat, amb el seu increment d'aprofitament, determina en l'àmbit d'actuació, mantenint la seva classificació de sòl urbà consolidat, la delimitació un nou Polígon d'Actuació (P.A.09.04 Volcà Pedraguda) amb l'únic objectiu de concretar les obres d'urbanització a executar corresponents a l'actuació que es pretén desenvolupar, i fixant les cessions i obligacions que sobre la propietat privada recauen a conseqüència de la nova ordenació.

Les característiques de la nova ordenació i solució adoptada són:

1.- Pel que afecta al sistema viari (2.1)

Es proposa ajustar la xarxa viària pública a les necessitats reals de l'àmbit a desenvolupar de forma que:

- a) es mantingui el carrer que separa l'edifici d'aparcaments dels habitatges de Benavent a la banda sud-oest.
- b) es mantingui amb aquest carrer l'enllaç i accessibilitat amb el carrer Volcà Subià de manera que s'eviten el "cul de sac" i es garanteixen entrades i sortides alternatives tant pels habitatges com per emergències.
- c) no es considera oportuna ni necessària la proposta del poum actual en relació al vial entre la zona verda i el camí a la Clapera. En el projecte de urbanització, per evitar costos i excés de superfície dura, probablement es resoldria amb un paviment tou i permeable, solució que es pot adoptar igualment sobre un terreny qualificat de zona verda per garantir un mínim d'accés rodat per accés i manteniment de l'espai.



2.- Pel que fa al sistema d'espais lliures (3.3) :

- a) es manté la mateixa zona verda que proposava el poum 2003 ajustada als límits reals de la propietat i el camí al Mas. I s'augmenta tal com es detalla en l'apartat següent.
- b) en relació al sòl destinat a espais lliures que la nova ordenació obliga, en compliment de l'art. 100.1 del DL 1/2010 Text Refós de la Llei d'Urbanisme, quan hi ha un increment de sostre edificable, la superfície de sòl que cal reservar per a zones verdes, espais lliures i equipaments, és la que correspon a l'aplicar una quantia de 5m² de sòl per cada 100m² de sostre d'altres usos en la nova ordenació. En aquest cas al sostre privat de nova ordenació es el que es proposa com a zona suburbana per a la construcció d'aparcaments, (clau 11.1.1) amb la mateixa situació i dimensió que la del poum vigent, es a dir 1195 m². I per tant, caldria augmentar la zona verda en relació al planejament vigent, amb un total de 59,75 m² de sòl d'espai lliure (1.195 m² / 100 m² x 5m²).
En la proposta s'augmenta la zona verda amb 401 m², per l'anul·lació de part de la vialitat inicial.

3.- Pel que fa al sistema de comunicacions viàries (2.4.a) modificat a zona suburbana (11) subzona 1.1. (11.1.1)

Pel que afecta a la zona qualificada actualment per espai d'aparcament sota rasant amb servitud de pas públic, es la resta de la parcel·la no destinada a espai lliure o vialitat, i la present modificació significa:

- a) Es manté el seu emplaçament i superfície de 1.195 m², amb la mateixa finalitat de construir uns aparcaments atenent les necessitats de la zona residencial de Benavent, però que puguin ser de iniciativa, proporció i titularitats privades. La formulació urbanística actual, amb un sòl de titularitat pública, no fa possible el seu desenvolupament ara ni la seva venda als particulars..
- b) Es modifica la qualificació actual 2.4.a, d'espai d'aparcament públic amb servitud de pas en la seva superfície, per la qualificació que ja conte el poum en la zona suburbana específicament per edificis d'aparcaments privats, clau 11.1.1. amb la mateixa superfície i sostre que contemplava el poum, però ja en la consideració de planta baixa respecte el carrer Volcà Pedraguda, tot ajustant l'alçada màxima a les característiques del terreny i la implantació d'un edifici per garatges-aparcaments.
- c) en aplicació de l'art. 40 de la Llei 3/2012 que modifica el 99 del DL 1/2012, per l'increment de l'aprofitament privat, i en aquest cas, pel sostre privat que permet la construcció de l'aparcament, cal la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, i referit a un Polígon d'Actuació, que es delimita als efectes de complementar i establir les obligacions derivades de la present modificació, l'execució del planejament i el sistema d'actuació.

4.- Pel que fa a les carregues d'urbanització imputables al P.A.

Aquestes seran les corresponents a la vialitat que es manté en la modificació i en concret, a la part de vial rodada i pavimentada, corresponent a l'accés dels Aparcaments (xarxa viària 2.1) i a la part d'espai lliure que correspon per l'increment de l'aprofitament privat dins l'àmbit delimitat (59,75 m² clau 3.3).



2.6 Justificació de la modificació dels sistemes, la superfície d'espai lliure (3.3) i la funcionalitat

1.- del sistema viari:

Es manté la vialitat pública necessària i convenient (clau 2.1) vinculada al sòl dins la nova ordenació i ja s'ha justificat que la vialitat sobre la zona verda es més un tema de tractament que no de superfície necessària per accessibilitat i per executar amb paviments més propis de la vialitat, solució que no és necessària en la part que pot ser espai lliure amb un tractament que serveixi a la mateixa funció d'accés i circulació perimetral a la zona verda.

La modificació de l'espai d'aparcament, que està inclòs en el poum vigent dins el sistema de comunicacions viàries, no significa disminuir o incomplir els estàndards mínims legals, perquè la construcció d'aquest aparcament no era cap obligació legal o urbanística que havia d'assumir l'Ajuntament en la formulació i zonificació del poum 2003 per donar compliment als estàndards dels sistemes urbanístics obligatoris. El planejament vigent sí que estableix la obligatorietat de reservar places d'aparcaments en sòls privats per a usos residencials i altres (art. 198 del poum). Però aquest aparcament era una resposta a les necessitats del Barri de Benavent amb manca de places d'aparcament en els habitatges i la impossibilitat física de la seva ampliació per obtenir-les. I es va optar per la clau 2.4.a per la previsió inicial de fer una promoció pública dels aparcaments.

2.- del sistema d'espais lliures:

Es manté l'espai del sistema d'espais lliures, zones verdes, concretament, el parc local de Benavent, en el mateix emplaçament i amb augment de la seva superfície segons el poum 2003. Per tant, no es vulnera el principi de mantenir la superfície i funcionalitat de l'espai lliure, tot al contrari, s'augmenta i amb aquesta modificació, es fa possible la seva obtenció a curt termini i sense cost per l'Ajuntament.

Amb tot, queda palés i justificat en la present modificació i la solució adoptada, que és convenient, oportuna i necessària, en relació als interessos públics i privats concurrents, en tant es poden obtenir els sòls públics en desenvolupament del Polígon d'Actuació i el sòl destinat a l'aparcament, tindrà la mateixa finalitat i possibilitat d'oferir garatges als habitants del barri, però a iniciativa i execució d'agents privats.

Amb tot l'exposat, es justifica que la nova ordenació aprovada és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent, i no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible. I a més, hi ha una projecció adequada dels interessos públics pel manteniment dels espais lliures i vialitat pública necessària, alliberament de càrregues econòmiques per l'Ajuntament. Només significa el canvi de gestió en l'execució del planejament i permetre disposar d'un sòl privat als efectes del que implica la compra-venda i titularitats privades, d'uns aparcaments que, en definitiva, havia contemplat i previst el poum 2003.



2.7 Quadres numèrics

Quadres comparatius entre el POUM vigent i la Modificació MPOUM-37:

	POUM 2003 escala 1:1000 adaptació 1:500		MPOUM 37 PA-09.04	
Superfície total àmbit	4.372 m2	4.492 m2	4.358 m2	(1)
Sistemes : m2. sòl públic				
Vialitat - xarxa viària (clau 2.1)	945	962	427	(2)
espai aparcament públic sota rasant (clau 2.4.a)	1.195	1.195		
Espais lliures (clau 3.3)	2.232	2.335	2.736	(3)
sostre públic		1.195 m2 st		
Zones : m2 sòl privat				
Zona suburbana 11 subzona 1.1 (clau 11.1.1) ús exclusiu garatges, aparcaments i magatzems			1.195	
Sostre privat			1.195 m2. st	

(1) la superfície és menor com a resultat d'ajustar l'àmbit al límit de la propietat i al límit amb el camí al Mas La Clapera. La merma de superfície ve bàsicament de la part de xarxa viària perquè el vial del poum 2003 agafava part del Camí.

(2) la disminució de la xarxa viària ve d'anul·lar el vial entre la zona verda i el camí al Mas La Clapera

(3) l'augment de zona verda es el resultat d'anul·lar el vial esmentat, afegit al compliment de l'art.100. de la LLUC degut a l'increment de sostre privat

En base a la Modificació puntual del pla d'Ordenació urbanística municipal MPOUM-17 aprovada definitivament el 10/11/2012, i a la base cartogràfica més detallada, s'ha ajustat l'àmbit de la present modificació i el del Polígon d'Actuació que incorpora. En concret, l'art. 7 contempla que l'àmbit d'un P.A. pot ser precisada i ajustada ens els corresponents documents de planejament que es desplegui d'acord amb els criteris:

- una variació màxima de la superfície dels àmbits del cinc per cent (+ / - 5%)
- només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i partions de propietat i, en general, a elements naturals o artificials d'interès quan així es justifiqui.
- no podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.
- en cas de precisió o ajustament dels àmbits assenyalats a l'apartat a) prevaldran els paràmetres relatius sobre els absoluts pel que fa a les cessions d'espais o d'aprofitaments.

L'àmbit de la modificació segons el planejament vigent es de 4.492 m2, i el 5% serien 224,6 m2 de possible variació en + / - m2. l'àmbit de la modificació i del P.A. es de 4.358 m2 el que representa una disminució de 134 m2 , equivalents al 2,98 %, sense que això comporti disminució dels espais lliures, sinó de la xarxa viària.

3. MEMÒRIA AMBIENTAL

La present Modificació puntual MPOUM-37 no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions de caràcter ambiental. En qualsevol cas es condicionarà la construcció de l'edifici d'aparcaments tingui una correcta integració i relació amb l'espai lliure col·lindant i adoptar les mesures paisatgístiques, cromàtiques, vegetals, etc pels materials exteriors de l'edificació, i en les parts límits i col·lindants amb la vialitat, el terreny natural i l'espai lliure.

4. MEMÒRIA SOCIAL

La present Modificació puntual MPOUM-34 no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions en els programes d'habitatge i en conseqüència no procedeix modificar la Memòria social del POUM.



5. MEMÒRIA ECONÒMICA.

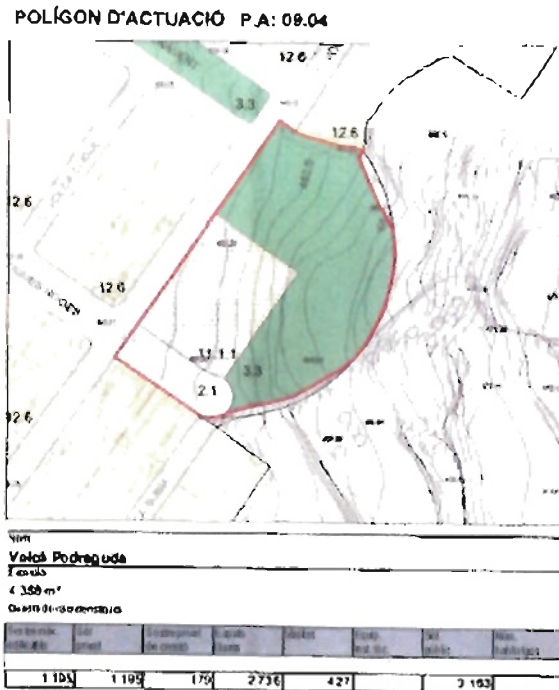
AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA MPOUM

D'acord amb l'article 99 de la TRLU, i l'article 40 de la Llei 3/2012 que el modifica, s'estableix que les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial o la transformació dels usos anteriorment establerts, ha d'incloure en la documentació, entre d'altres, una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la que s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació econòmica s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata i, en aquest projecte figura com a document annex.

6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

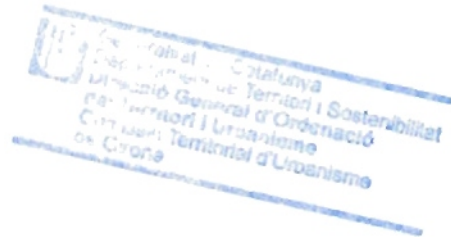
6.1 Sistema d'actuació.

L'àmbit d'aquesta modificació es desenvoluparà mitjançant les determinacions que fixa el Polígon d'Actuació (P.A.09.04, Volcà Pedraguda) delimitat a tal efecte en aquesta MPOUM-37. Assenyala que es desenvolupi pel sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de Compensació bàsica, seguint el que s'estableix als articles 130 a 134 del DL 1/2010



6.2 Pla d'etapes

Es fixa una única etapa de 2 anys pel desenvolupament del PA, es a dir per la redacció, tramitació i aprovació dels projectes de reparcel·lació i per l'execució de les obres d'urbanització imputables al Polígon d'Actuació. El projecte de construcció es podrà realitzar en dues fases en funció de la efectivitat de la demanda.



6.3 Cessions obligatòries

a) Cessió relativa a l'aprofitament resultant

La present ordenació SI està subjecte a la cessió del 15% de l'increment de sostre de l'aprofitament privat que proposa la nova ordenació, en aplicació del que determina la Disposició Addicional 2^a.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, i els articles 99.3 del DL 1/2010 , i l'article 40.3 de la Llei 3/2012.

Aquesta cessió del 15 % del nou aprofitament es contempla i determina a la fitxa del P.A. 09.04, corresponent a la MPOUM-37, tal com estableix l'article 99.3 del text refós de la LLUC. L'increment d'aprofitament privat són els 1.195 m² de sostre del nou edifici d'aparcaments, inclosos els accessos i elements comuns, que signifiquen 179,25 m² , o el seu equivalent al 15% del nombre total de places resultants dins l'edificació. Aquesta cessió d'aprofitament es podrà substituir per l'equivalent del seu valor econòmic.

b) Cessió relativa a espais lliures i xarxa viària pública

En relació al sòl destinat a espais lliures segons la nova ordenació i zonificació, i en compliment de l'art. 100.1 del DL 1/2010, quan hi ha un increment de sostre edificable d'aprofitament dins l'àmbit del Polígon d'Actuació que es fixa en la present MPOUM, cal reservar per a zones verdes, espais lliures i equipaments, la que correspon a l'aplicar una quantia de 5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre d'altres usos no residencials , en la nova ordenació. Aquesta reserva signifiquen 59,75 m² d'espai lliure, que s'afegeixen a l'espai lliure ja previst en el poum 2003 i l'augment de zona verda per anul·lació de part de la vialitat. La totalitat de l'espai lliure resultant de la nova ordenació, que figura a l'àmbit del Polígon d'actuació així com el de vialitat pública, seran de cessió obligatòria i gratuïta. Aquesta cessió obligatòria es formularà i protocol·litzarà en el projecte de reparcel·lació per compensació bàsica.

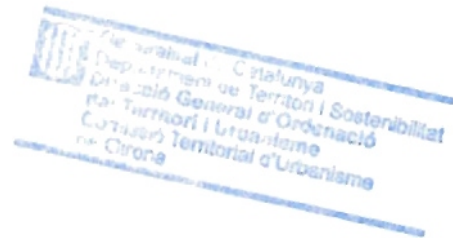
La urbanització de la part de vial pavimentada per accés als aparcaments i la part d'espai lliure de cessió obligatòria per increment de l'AM,(59,75 m²) anirà a càrrec del Polígon d'Actuació. La resta d'espais lliures i espais enjardinats de la vialitat pública aniran a càrrec de l'Ajuntament.

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

La present Modificació puntual del POUM d'Olot és formula i tramita d'acord amb el que determina l'article 96 del DL 1/2010 de la LLUC i el 38 de la Llei 3/2012, i la particularitat de l'article 96.c. pel que fa al increment de sostre edificable.



II. NORMATIVA URBANÍSTICA

La present modificació puntual del planejament general vigent. MPOUM-37 , i la delimitació del Polígon d'Actuació PA-09.04, no afecta a cap de les disposicions normatives del POUM, pel que fa a la xarxa viària i al sistema d'espais lliures. En conseqüència les determinacions i ordenació de les mateixes venen regulades pel cos de les Normes Urbanístiques del referit POUM, i aquesta modificació regula específicament el sòl objecte de nova zonificació, pel que fa als usos i ordenació de l'edificació, de la zona Suburbana int 1, Subzona 1.1 (Clau 11.1).

TÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1 Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquesta modificació correspon al sòl delimitat en el Polígon d'Actuació P.A.-09.04.

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.

TÍTOL 2. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 5 Zona suburbana (11) , subzona 1.1

Correspon a aquelles àrees destinades a la ubicació de garatges-aparcaments en edificacions entre mitgeres , formant files d'edificació amb façanes alineades al vial, formant illes tancades per les edificacions.

Art. 6 Condicions de l'edificació i usos.

6.1.- Superfície i front de parcel·la

La superfície màxima de la parcel·la serà de 1.195 m² i amb un front màxim de 40 m. lineals al carrer Volcà Pedraguda.



6.2.- Ocupació

La ocupació màxima podrà ser el 100 % de la parcel·la edificable.

6.3.- Alçada màxima

L'alçada màxima serà de 4 m. i el punt més alt de la coberta no ultrapassarà els 5,50 m. En línia i rasant del carrer Volcà Pedraguda, l'alçada màxima es prendrà en el punt més baix de la rasant del carrer. L'edificació es podrà adaptar a la topografia del terreny segons els gàlils i alçades màximes del plànol de perfils reguladors.

6.4.- Usos

Únicament s'admeten l'ús de garatges, aparcaments i magatzems.

6.5.- Materials exteriors de l'edificació.

S'utilitzaran els materials i colors més adients per la integració amb l'entorn edificat dels habitatges del grup Benavent, per minimitzar l'impacte de la zona verda col·lindant. El material de coberta no podrà ser ni brillant ni reflectant. En el cas d'establir espais no edificats en els límits amb l'espai lliure s'utilitzaran materials i espècies vegetals que permetin una millor integració i transició amb la zona verda pública.

Art. 7 Obligacions.

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

TÍTOL 3. DISPOSICIÓ ADDICIONAL

ÚNICA. Correspondència de la present modificació puntual MPOUM-37 amb el POUM vigent

- a) el plànol 1P de la present modificació substitueix el plànol 2.30, de **Qualificació de sòl urbà del POUM vigent.**
- b) el plànol 2P de la present modificació substitueix el **plànol 3.30,** d'Alineacions i rasants del sòl urbà del POUM vigent.
- c) S'incorpora la fitxa als PA de sòl urbà no consolidat, de la MODIFICACIÓ POUM-37, Polígon d'Actuació "Volcà Pedraguda" P.A. 09.04

Olot, juny de 2013

Llorenç Panella i Soler
arquitecte municipal

Cap de planejament urbà i Barri Vell



AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

Aprovació inicial 20 JUNY 2013

Reclamacions NO

Aprovació provisional 26 SET. 2013

Aprovació definitiva

B.O.P.

Document Annex

AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA MPOUM – 37

Aparcaments Benavent

AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA MPOUM

D'acord amb l'article 99 de la TRLU DL 1/2010 , i l'article 40 de la Llei 3/2012 que el modifica, s'estableix que les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial o la transformació dels usos anteriorment establerts, ha d'incloure en la documentació, entre d'altres , una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la que s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació econòmica s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata i, en aquest projecte figura com el present document annex .

1.- Avaluació econòmica de l'ordenació vigent (costos i despeses repercutibles a l'Ajuntament segons el poum vigent)

Cost d'expropiació i indemnització de la finca afectada

La finca cadastral 8498601DG5689N0001QU figura de 4.381 m2 de sòl i es troba totalment lliure sense cap construcció. Te la consideració de sòl urbà, afecte a les determinacions del planejament vigent, amb accés i adreça des de el carrer Volcà Pedraguda núm. 11 i des de el camí al Mas La Clapera, amb inici al carrer Volcà Subià.

El 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 , número 4061, classifica aquesta finca dins el sol urbà i la destina principalment a sistema d'espais lliures (clau 3.3, sistema viari destinat a aparcament públic en soterrani i servitud de pas públic (clau 2.4 a) i al sistema viari (clau 2.1)

El cost d'expropiació ha de contemplar el valor de la totalitat del sol afectat pels sistemes (d'espais lliures 3.3, vialitat 2.1, i aparcament en soterrani 2.4.a) d'acord amb l'ordenació vigent, i perquè aquest sòl no està inclòs en cap polígon d'actuació. Pel valor del sòl es considera un aprofitament de la zona homogènia residencial, amb una edificabilitat de 0,76 m2 st/ m2sl. Així, el sòl a valorar es de 4.358 m2 , per una edificabilitat de 0,76 , que representaria un sostre potencial de 3.312 m2/st, i un cost resultant de valor de repercussió del sòl de 86 €/m2.sòl, segons càlculs de valoracions del sòl afectat per sistemes.

Al cost de l'expropiació, cal descomptar les despeses que haurien d'assolir els solars edificables per poder realitzar o materialitzar la edificabilitat prevista , es a dir, els costos d'urbanització, beneficis i despeses de promoció. Al valor resultant se li aplica un 5% com a premi per afecció.

	SUPERFÍCIE	edificabilitat	cost/M ²	valor costos/expropiació
Sol qualificat de <u>sistemes</u> (3.3, 2.1 i 2.4.a)	4.358 m ²	0,76 m2sl/m2sl	86 €/m ² de repercussió del sòl	del sòl: 284.832
càrregues i despeses	vialitat 125 ml		656,35 €/ml	deducció - 91.315
TOTALS				193.517.- €
+ 5% premi d'afecció			TOTAL EXPROPIACIÓ	203.193.- €

Així s'estima un cost total d'expropiació del sòl de 203.193.- € (IVA exclòs).

Despeses de gestió i patrimonialització del sòl

	IVA	impostos i plusvàlua	notari i registre	valor total despeses
despeses i gestió	59.670.-	12.500.-	4.500.-	59.670.-

Així s'estima un cost total per les gestions, inscripció al Registre de la Propietat i la posterior inclusió a l'inventari de béns, en un cost de 59.670, €

Costos de la construcció

Es considera un cost de construcció per un edifici semisoterrat amb una estructura portant per complir la servitud de pas en la superfície, que vol dir trepitjable en la coberta i accessible des de l'espai de parc local. Es considera un cost per un edifici similar segons barems sobre construccions, de 325 €/m². el que significa un valor per l'edifici d'aparcaments de 388.375 €

Cost de les obres d'urbanització

El cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització es determina en base al traçat dels vials assenyalats en la nova ordenació i en concret pel vial previst de 12 m. d'amplada i el vial d'accés a la zona verda, d'acord amb les característiques que per aquest tipus d'urbanització de vials s'executen.

El cost aproximat de les obres d'urbanització d'aquests vials, es calcula segons el mètode d'estimació que figura a la base de preus d'obres i construccions, mètode tret de l'anàlisi valors estadístics de diferents actuacions municipals del departament d'infraestructures, i que estableix el cost de les obres incloent-hi el de les xarxes de serveis i el moviment de terres, amb el condicionament de l'àmbit específic atenent la qualificació i tipus del sistema.

	dimensió	COST ml/ m2.	DESPESES
Vialitat de l'espai lliure	64 ml. 8 m amplada	465 €/ml	29.760 €
Vialitat carrer 12 m.	35 ml. 12 m amplada	656 €/ml	22.960 €
Espais lliures-parc local	2.335 m ²	7,4 €/m ²	17.279 €
TOTALS			69.999 €

Així s'estima un cost total de càrregues d'urbanització de 69.999 €.

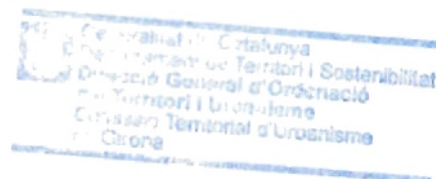
Repercussió de costos sobre els aparcaments

En funció de les estimacions de costos descrites anteriorment, es dedueix:

Càrregues d'expropiació de la finca i de gestió patrimoni	262.863.- €
Costos de construcció edifici d'aparcaments	388.375 - €
Càrregues estimades d'urbanització dins l'àmbit poum	69.999.- €
Total càrregues estimades pel desenvolupament del POUM	721.237.- €
(imputables a l'Ajuntament d'Olot per afectacions i actuació pública)	

Aquestes càrregues només es podrien repercutir i recuperar amb la venda de la totalitat de les places d'aparcaments a l'edifici previst pel poum, i que es considera que s'obtidrien 39 places a l'interior de l'edifici. Pel seu caràcter públic, només es podria fer una venda-concessió temporal amb un termini legal, cosa que dificultaria la possibilitat real de poder vendre la totalitat de les places, en no poder proposar la venda real i convertir-se en titularitat privada en règim de divisió horitzontal per la totalitat de l'edifici, per a cada plaça d'aparcament.

El valor de repercussió per a la venda de places d'aparcament seria de **18.493.- €/placa d'aparcament**, quantitat superior a la oferta del mercat que es situa entre 12.000.- i 17.000.- segons situació, zona i característiques. Cal assenyalar el valor afegit de les places d'aparcament, en aquest supòsit, per ser l'únic sòl possible que permetria disposar d'aparcament pels habitatges del Barri Benavent, col·lidants amb aquest solar, podria significar un preu en venda més alt que el promig, entre 14.000 € i 15.000 €, fet que podria representar també un problema de venda real, en no poder assumir aquest cost per part dels interessats.



2.- Avaluació econòmica de la nova ordenació

Cost d'adquisició de la finca afectada

En aquest cas, s'ha de considerar el sòl privat que la MPOUM-37 qualifica en part, com espai per a la construcció d'aparcaments en renglera (clau 11.1.1) i que segons proposta d'adquisició del terreny per edificar en resulta un valor de 250.000.- €

Aquest valor ho és per la totalitat del terreny inclòs dins l'àmbit del P.A. 09.04, que es delimita en la MPOUM-37, i que inclou la totalitat de sòls afectats per sistemes (clau 3.3 d'espais lliures i clau 2.1 de vialitat pública) als efectes d'obtenir el sòl públic, derivat del planejament i l'increment de l'aprofitament privat que implica la nova ordenació.

Amb la nova proposta d'ordenació no s'afecta la totalitat de la finca existent, sinó que en redueix la superfície actual de cessions i en destina 1.195 m² a la possibilitat de construir els aparcaments que contempla el poum, sense la servitud de pas i per la iniciativa privada. Aquest fet de la proposta de modificació de la ordenació vigent, permet assolir el mateix objectiu, com és el de oferir places d'aparcament als residents del barri, però en intervenir i desenvolupar el planejament la iniciativa privada, no existeixen costos ni d'expropiació del solar, ni el cost de la construcció dels aparcaments ni la immobilització de recursos fins a la venda de la totalitat de les places resultants.

	SUPERFÍCIE edificable	sòl públic de cessió	valor adquisició total àmbit P.A.
Sol qualificat de sòl per aparcaments (11.1.1)	1.195 m ²	3.163 m ² .	4.385 m ² .
TOTALS			300.000.- €

Així s'estima un cost total d'adquisició del sòl de **300.000.- €** (IVA exclòs), segons proposta de conveni d'adquisició del terreny del Mas La Clapera, el que representa un valor de repercussió de 68 - €/m² si

Despeses de patrimonialització del sòl de titularitat privada

	IVA	impostos i plusvàlua	notari i registre	valor total despeses
despeses i gestió	30.000.-	35.000.-	7.000.-	72.000.-

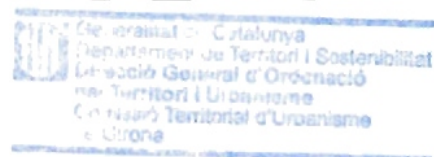
Així s'estima un cost total per les gestions i adscripció final com a terreny privat edificable segons la nova ordenació, en un cost de **72.000.- €**

Costos de la construcció

Es considera un cost de construcció per un edifici en planta baixa, de construcció senzilla, formada per tres rengleres d'aparcaments en filera, tancats i amb dos passadissos d'accés des de el vial de nova formació, a partir del carrer Volcà Pedraguda.

Es considera un cost per un edifici similar segons barems sobre construccions , de 200 €/m2 , i un valor de pavimentació dels accessos dins el conjunt edificat de garatges, de 100€/m2. el que significa un valor per l'edifici d'aparcaments de **196.000.- €**

	superfície	COST ml/ m2.	DESPESES
aparcaments sup. const. Per 39 P	760 m2	200 €/m2	152.000 €
paviments vials interiors	440 m2	100 €/m2	44.000 €
TOTALS			196.000.- €



Despeses de gestió i desenvolupament de l'actuació

	estimat sobre pem construcció	cost construcció	valor total despeses
despeses i projectes	16%	196.000.-	31.360.-

Es considera i 'estima un 16% sobre cost total de les despeses de les obres de construcció dels aparcaments, pels projectes, llicències, legalitzacions, despeses de planejament i obra nova en un cost de **31.360,- €**

Cost de les obres d'urbanització

A l'igual que en l'avaluació feta en base a l'ordenació vigent, en relació a la nova ordenació, el cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització es determina en base al traçat dels vials grafiats als plànols d'ordenació de la MPOUM-37 i d'acord amb les característiques que per aquest tipus d'urbanització s'haurien d'executar, i només per les obres imputables al P.A.

Igualment el cost aproximat de les obres d'urbanització d'aquests vials, es calcula segons el mètode d'estimació que figura a la base de preus d'obres i construccions, mètode tret de l'anàlisi valors estadístics de diferents actuacions municipals del departament d'infraestructures, i que estableix el cost de les obres incloent-hi el de les xarxes de serveis i el moviment de terres, el condicionament de l'àmbit específic atenent la qualificació i tipus del sistema.

	SUPERFÍCIE	COST ML/M ²	DESPESES
Vialitat (espai rodad del carrer d'accés a l'aparcament)	30 ml	465 €/m ²	13.950.- €
accessos a l'aparcament dins vialitat	58,3 m2	100 €/m2	5.830.- €
espai lliure de cessió per increment de l'aprofitament	59,75 m2	50 €/m2	2.988.- €
TOTAL			22.768.- €

Així s'estima un cost total de càrregues d'urbanització de **22.768.- €**

Cost de la gestió

S'estima que aquestes despeses com a càrregues de gestió i administració del promotor, suposen un 12% sobre el cost de les obres de construcció (PEM). Així s'estima un cost total de càrregues de gestió de **23.520 €** (IVA exclòs).

Valor de la cessió del 15% d'AM

La present ordenació està subjecte a la cessió del 15% de l'increment de sostre de l'aprofitament privat que proposa la nova ordenació, en aplicació del que determina la Disposició Addicional 2^{a.3} del Text refós de la Llei d'Urbanisme, i els articles 99.3 del DL 1/2010, i l'article 40.3 de la Llei 3/2012. Aquesta cessió del 15 % del nou aprofitament es contempla i determina a la fitxa del P.A. 09.04, corresponent a la MPOUM-37. L'increment d'aprofitament privat són els 1.195 m² de sostre del nou edifici d'aparcaments, inclosos els accessos i elements comuns, que signifiquen 179,25 m², o el seu equivalent al 15% del nombre total de places resultants dins l'edificació. Aquesta cessió d'aprofitament es podrà substituir per l'equivalent del seu valor econòmic.

Aquest valor econòmic s'estima en un benefici net sobre cada plaça d'aparcament, de 3.000.- € per plaça, En considerar un edifici de garatges-aparcaments de 39 places, el valor econòmic de l'AM és de 18.000.- €

Repercussió de la promoció , urbanització parcial i obra d'edificació

En funció de les estimacions de costos descrites anteriorment, es dedueix:

Costos adquisició del sòl	372.000.- €
Costos construcció edifici aparcaments	196.000.- €
Càrregues de projectes i tramitacions:	31.360.- €
Càrregues estimades d'urbanització P.A.	22.768.- €
Càrregues gestió promotor	23.520.- €
Valor estimat del 15% AM (per 6 Places)	18.000.- €
<u>Total càrregues estimades</u>	
<u>de la promoció privada aparcaments Benavent</u>	<u>663.648.- €</u>

El valor de repercussió per a la venda de places d'aparcament seria de 17.017.- €/plaça d'aparcament, quantitat més equiparable a la oferta del mercat que es situa entre 12.000.- i 17.000.- segons situació , zona i característiques.

Ingressos previstos venda aparcaments Benavent

Amb la possibilitat de plantejar el desenvolupament de l'edifici d'aparcaments en dues fases, establint-ne una primera a partir d'un accés a un passadís i la filera d'aparcaments a cada banda, amb un total de 13 per filera, i una segona fase amb una sola filera de 13 places d'aparcament, es poden estimar uns ingressos per vendes atenent les fases, considerant un valor en venda per la 1^a Fase de 16.000 .- €/aparcament i un valor per la 2^a Fase de 17.000.- €/aparcament

INGRESSOS	venda de places :	cost /P	valor vendes
Vendes Fase 1	26	17.000.-	442.000.-
Vendes Fase 2	13	17.500.-	227.500.-
INGRESSOS Total Fases	39 P		669.500.-

Amb tot, e valor i rendiment obtingut amb les vendes efectuades equilibra i fa viable el desenvolupament del planejament de la MPOUM-37

3.- Resum comparatiu d'avaluació econòmica

En aplicació del que determina l'art. 99.1c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2010 de 3 d'agost, es procedeix a avaluar econòmicament la rendibilitat de l'operació que justifica, en termes comparatius, el rendiment econòmic de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Les característiques que resulten de les dues ordenacions (vigent i proposada), en funció de les valoracions dels valors teòrics estimats i de les despeses (generals, costos construcció, urbanització gestió i rendiment) respon al següent quadre econòmic:

CONCEPTE	POUM 2003	MPOUM-37 JUNY 2013
APARCAMENTS BENAVENT		
1.- CARACTERÍSTIQUES PLANEJAMENT		
sector	Parc Local i edifici d'aparcaments	Aparcaments Benavent
superfície computable m2	4.492	4.358
SÒL PÚBLIC	4.492	3.163
espai lliure 3.3	2.335	2.736
edifici aparcaments públics 2.4.a	1.195	-----
vialitat 2.1	962	427
SÒL PRIVAT	0	1.195
espai per aparcaments 11.1.1	-----	1.195
Sostre Total	1.195	1.195
Aprofitament Mig m2.st 15% AM	---	179,25
cessió espai lliure m2. (inclou augment 5 m2/100 usos garatge a la MPOUM-37)	---	+ 59,75
Sistema d' Actuació	EXPROPIACIÓ	REPARCEL·LACIÓ Compensació bàsica
Execució	Ajuntament administració pública	promoció privada
Obtenció del Sòl	per expropiació	cessió gratuïta del sòl de sistemes P.A 09.04
Finalitat del planejament	construir aparcaments obtenir el Parc Local	construir aparcaments obtenir el Parc Local
Ús del sòl	Garatges	aparcaments privats pel barri
	Espai lliure	aparcaments privats pel barri Parc local públic

La MPOUM-37 modifica la qualificació urbanística per permetre un desenvolupament privat de l'actuació, però s'obtenen igualment els sòls de sistemes d'espais lliures, amb augment de la seva superfície, el sol de la vialitat necessària i la construcció de garatges per atendre les necessitats de la població, com objectiu final en tots els casos.

CONCEPTE APARCAMENTS BENAVENT	POUM 2003	MPOUM-37 JUNY 2013
2.- ESTIMACIÓ ECONÒMICA		
drets teòrics públics privats aprofitament	sòl públic (3.3,2.1,2.4.a) — 1.195 m2 st	sòl públic (3.3,2.1) 1.195 m2. 1.195 m2 st
Costos / despeses econòmiques		
adquisició del sòl	203.193	300.000.-
despeses generals	59.670	72.000.-
TOTAL ADQUISICIÓ	262.863	372.000.-
Costos construcció edifici aparcaments	388.375 edifici en soterrani i servitud de pas a coberta	196.000.- construcció senzilla garatges tancats en filera
Despeses projectes i llicències	(inclosos projecte STM)	31.360.-
Despeses urbanització	69.999, totalitat àmbit	22.768. imputables al P.A.
Despeses gestió i promoció	ajuntament	23.520.-
Valor cessió 15% AM	—----- 0	18.000.-
TOTAL DESPESES	721.237,	663.648.-
REPERCUSSIÓ PER PLAÇA GARATGE		
nombre de places	39	39
cost plaça d'aparcament	18.493	17.017
Ingressos venda aparcaments		
	721.237.-	669.500.-
venda per concessió a termini	segons demanda	segons demanda
venda amb titularitat privada i elements comuns	39 P x 18.493 € règim de concessió	1ª Fase 26 P 26x17000 : 442.000.-€ 2ª Fase 13 P 13x17500 : 227.500.- €

Resulta evident el diferencial econòmic entre el planejament vigent i la nova proposta d'ordenació, estalviant la despesa directa a l'Ajuntament i afavorint la possibilitat real del desenvolupament del planejament per arribar a oferir els garatges al barri de Benavent, i la possibilitat dels llocs de treball que implica el desenvolupament de projectes, gestió i construcció de l'edifici d'aparcaments privats.

INFORME DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA MPOUM

Marc legal

L'informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents instruments que comprenen l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com ve determinat per l'article 59.3d del DL 1/2010 pel que s'aprova el text Refós de la Llei d'Urbanisme, a on s'estableix que dit informe ha de contenir ".la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació de l'impacta de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris".

Objectius de l'Informe

Els objectius de l'informe són, per una banda analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius i, per un altre banda, determinar l'impacta de les actuacions urbanístiques en les finances municipals que resultin responsables de la inversió i funcionament dels equipaments i infraestructures necessàries per complir amb els objectius del POUM en aquest sector, com son en el planejament vigent, l'edifici públic per aparcaments en soterrani i l'obtenció del parc local, essencialment.

Adequació del sòl destinat als usos d'aparcaments

L'àmbit del sector es redueix a una sola finca urbana que hauria de ser objecte d'expropiació atenent la qualificació urbanística de sistemes públics tal com es contempla en el POUM 2003, i amb una finalitat primera com seria la de poder oferir places d'aparcament o garatges segons les necessitats dels residents del barri de Benavent. En un edifici a construir al carrer Volcà Pedraguda. Traslladant aquest criteri i objectiu a la realitat i l'actualitat econòmica, i analitzada la proposta urbanística del POUM, es desprèn que no es possible portar a terme aquesta actuació, per part de l'Ajuntament, però es manté la necessària disponibilitat de més places de garatges privats vinculats als habitatges i residents actuals, pel que aquesta actuació és convenient que es pugui portar a terme.

Aquesta situació urbanística actual representa i implica a l'Ajuntament, com administració pública actuant, per desenvolupar el POUM, que s'hauria d'afrontar una expropiació del sòl destinat a sistemes públics, i sumat a la despesa econòmica que hauria d'afrontar per la construcció de l'edifici d'aparcaments, i la urbanització del terreny afectat destinat a vialitat i zona verda, fa evident la necessitat de modificar les determinacions indicades en el POUM.

La finca mantindrà el mateix destí pel que fa als sòls públics destinats a espais lliures i vialitat rodada que fins ara en el planejament vigent, d'acord amb les determinacions que li serien d'aplicació segons la MPOUM-37, fent compatibles amb la població residencial del barri de Benavent els usos de garatge, aparcament i magatzem permesos en la nova edificació prevista, junt amb els de zones verdes que conformen el Parc Local.

Estimació de l'impacta en les finances públiques

L'actuació urbanística que es preveu desenvolupar, pot generar dos tipus d'impactes en les finances de les administracions:

1. El relatiu als nous ingressos i despeses de capital -inversions- de caràcter extraordinari, que es troben vinculades a la seva implantació i desenvolupament.
2. El relatiu als ingressos i despeses corrents o de caràcter ordinari que es derivarà de l'ús, manteniment i reposició de les mateixes.

Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de l'ajuntament.

Per la banda de les despeses, la única inversió municipal que es pot derivar de l'actuació urbanística serà la que pugui figurar en el conveni urbanístic que sigui necessari pel desenvolupament d'aquesta actuació urbanística.

Per la banda d'ingressos de capital, l'ajuntament podrà obtenir l'aprofitament urbanístic que l'hi correspongui, a més d'un l'estalvi econòmic valorat en 663.648 €, necessaris per l'expropiació de la finca, i els costos derivats de la construcció i urbanització del sector, segons els sistemes determinats en el vigent POUM.

D'acord amb els supòsits i raonaments exposats i en base a les xifres i estimacions realitzades sobre els ingressos i despeses de capital que es poden derivar del desenvolupament urbanístic previst, es pot concloure que el seu impacte sobre l'hisenda municipal pot ser molt positiva i sostenible econòmicament, perquè la modificació del planejament implicarà la nul·la actuació municipal que es deriva a la gestió, actuació i promoció privada, que vol dir, no efectuar cap previsió econòmica per una actuació municipal, quins recursos es poden orientar a altres actuacions més necessàries o prioritàries.

Impacte sobre les despeses de capital d'altres administracions.

La inversió privada que es planteja derivar, per la compra del terreny i la construcció de garatges per a la venda, i que impliqui intervencions per altres administracions són estrictament aquelles que ja ara són de la seva absoluta competència, i per tant la seva naturalesa correspon finançar al govern de la Generalitat de Catalunya o a altres administracions.

Impacte sobre els ingressos i despeses corrents, municipals.

Els principals efectes sobre els ingressos i despeses corrents de la hisenda del municipi pel desenvolupament urbanístic del sector són els que provinquin del normal funcionament del nou equipament i que, des del punt de vista competencial, tindran d'anar a càrrec de l'ajuntament.

Quan a l'estimació de l'impacta de la resta d'aspectes del desenvolupament del sector sobre els ingressos i despeses corrents municipals, i atenent a les principals partides que poden quedar afectades, s'ha considerat:

- 1) Per la banda dels ingressos, algunes de les partides que es mantindran o que podrien experimentar algun augment per la compra del terreny, canvi de titular i nova construcció, són:
 - l'impost sobre béns immobles – IBI,
 - l'impost sobre construccions -ICIO
 - Impost d'Activitats Econòmiques –IAE
 - Plusvàlues
 - les taxes per llicències d'obres,
 - la taxa de recollida d'escombraries

- 2) Per la banda de les despeses, els principals augments a contemplar corresponen a les partides de:
 - Despeses d'urbanització del via i zones verdes no incloses en el P.A.
 - neteja i recollida d'escombraries,
 - el manteniment i reposició de l'espai públic –vials, zones verdes, espais lliures i altres,

Els augments en les despeses corrents derivats dels nous serveis a la propietat que poden comportar les actuacions urbanístiques previstes han de ser cobertes per l'aplicació de les taxes corresponents, tal com estableix la llei reguladora de les hisendes locals junt amb els majors ingressos a percebre per concepte d'IBI de l'edifici, IAE de l'activitat productiva i l'impost sobre construccions ICIO.

L'augment de les despeses municipals que pugui comportar el manteniment de les noves infraestructures i edificacions de garatges, i els serveis a l'activitat, derivat del desenvolupament i execució del sector segons la MPOUM-37, s'ha de considerar que serà cobert amb el previsible augment dels nous ingressos corrents municipals que també podrà generar, si es manté la previsió en el desenvolupament urbanístic que contempla la MPOUM-37.

Quan a les despeses en relació a la organització i dotació municipal, de tramitació i supervisió del nou planejament, a desenvolupar per la iniciativa privada, no requerirà una major gestió o control urbanístic.

Conclusió de l'informe de sostenibilitat econòmica

D'acord amb les xifres i supòsits exposats i raonats, els efectes del desenvolupament urbanístic previst, amb una dotació de sostre per a ús de **garatges – aparcaments privats** en la dimensió i tipologies establertes en la present MPOUM-37, amb d'influència que se'n deriva sobre els ingressos i despeses de capital i els ingressos i despeses corrents de l'Ajuntament d'Olot, avui per avui i en base a l'estructura pressupostària i financera que presenten les hisendes municipals, es considera en termes econòmics i financers com clarament sostenible i no se'n deriven conseqüències que puguin afectar-la negativament, tot el contrari, la MPOUM-37 permet un desenvolupament urbanístic, assolint els mateixos objectius bàsics que el planejament anterior, però sense cost per l'Ajuntament, el que vol dir, del tot beneficiós i positiu per l'hisenda i finances municipals.

Olot, juny 2013

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

**Plànols informació
Plànols Proposta**