




AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

Aprovació inicial **1 SET. 2016** 

Reclamacions **No**

Aprovació provisional **27 OCT. 2016**

Aprovació definitiva }

B. O. P. }



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
UPL12016000003 (MPOUM-45)
EQUIPAMENTS P.A-01.19
HABITATGE PROTEGIT: VERGE DEL PORTAL – ABAT RACIMIR**

**PROMOTOR
AJUNTAMENT D'OLOT**

**REDACTORS
PAU-CD, SLP**

Xavier Canosa Magret i Núria Díez Martínez

CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

I. MEMÒRIA URBANÍSTICA DE LA MPOUM-45

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1 OBJECTE DEL DOCUMENT
- 1.2 ÀMBIT TERRITORIAL
- 1.3 PROMOCIÓ I REDACCIÓ
- 1.4 MARC LEGAL
- 1.5 ANTECEDENTS
- 1.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- 1.7 PLANEJAMENT VIGENT

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 OBJECTIUS GENERALS
- 2.2 PROCEDÈNCIA DE LA REDACCIÓ DE LA MPOUM
- 2.3 JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT DE L'ORDENACIÓ
- 2.4 MPOUM.45 EN L'ÀMBIT DEL P.A. 01.19
- 2.5 MPOUM-45 EN L'ÀMBIT ABAT RACIMIR/JOSEP M. CAPDEVILA
- 2.6 QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES

3. MEMÒRIA AMBIENTAL

4. MEMÒRIA SOCIAL

- 4.1 DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT
- 4.2 DETERMINACIONS DE LA PRESENT MPOUM-45

5. MEMÒRIA ECONÒMICA.

6. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA

7. PAUTES DE PROCEDIMENT

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLANOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ

- 1.1 SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MPOUM-45
- 1.2 ORDENACIÓ ÀMBIT P.A. 01.19 - QUALIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ
- 1.3 ORDENACIÓ ÀMBIT ABAT RACIMIR – QUALIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ

FITXES

- 2.1 POLIGON D'ACTUACIÓ 01.19 (MODIFICAT)
- 2.2 ACTUACIÓ AÏLLADA - ABAT RACIMIR / J.M. CAPDEVILA

I. MEMÒRIA URBANÍSTICA DE LA MPOUM-45

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 OBJECTE DEL DOCUMENT

L'objecte de la present Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbana d'Olot (MPPOUM-45) és doble:

EQUIPAMENTS EN L'ÀMBIT DEL P.A. 01.19

Ampliar la dotació d'equipaments públics en el punt de confluència del Barri Vell d'Olot amb el barri de Sant Francesc-Sant Bernat, concretament a l'extrem nord-oriental de la Zona Centre, on ja s'han efectuat en els últims anys actuacions urbanístiques per rehabilitar i renovar aquesta part de la ciutat, i traslladar el programa d'habitatges protegits als edificis del carrer Abat Racimir 50 i Josep M^a Capdevila 3.

EDIFICI CARRERS ABAT RACIMIR 44 I J.M^a. CAPDEVILA 3

Ampliar el parc d'habitatges protegits al barri de Sant Miquel en 28 nous habitatges, no contemplats en el Pla Local de l'Habitatge dins les previsions en el sòl urbà, dels quals 9 serien de nova programació i 19 es traslladarien del programa ordenat dins l'àmbit del PA.01.19 als edificis del carrer Abat Racimir 50 i Josep M^a Capdevila 3. .

1.2 ÀMBIT TERRITORIAL

L'àmbit d'aquesta Modificació puntual de POUM afecta dues zones del nucli urbà d'Olot:

ÀMBIT P.A. 01.19

Correspon a l'àmbit territorial del polígon d'actuació urbanística PA: 01.19 Plaça Campdenmàs, polígon situat en l'extrem nord oriental del Barri Vell, limitat al nord per carrer Verge del Portal, a l'oest pel mateix carrer i la plaça Campdenmàs, al sud per l'edifici situat al Verge del Portal núm. 20 carrer i espai destinat a aparcaments vinculats amb el conjunt del Carme, i a l'est per l'edifici situat al carrer Sant Bernat núm. 4.



ÀMBIT SANT MIQUEL

Correspon a la finca situada a la confluència dels carrer Abat Racimir i Josep M^a. Capdevila, al barri de Sant Miquel, la qual es troba edificada amb un edifici plurifamiliar amb 28 habitatges.



1.3 PROMOCIÓ I REDACCIÓ

La present MPOUM-45 esta promoguda per l'Ajuntament d'Olot i redactada per l'empresa PAU,CD, SLP representada pels arquitectes Xavier Canosa Magret i Núria Díez Martínez, per encàrrec de l'Ajuntament d'Olot.

1.4 MARC LEGAL

El marc legal per a l'actuació proposada el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme; el Decret 305/2006, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU) i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Els articles 96 a 100 del TRLU estableixen la determinacions necessàries per procedir a una modificació de les figures de planejament urbanístic, en aquest cas del Pla d'Ordenació Urbana d'Olot. Per altra part la modificació que es proposa no es troba en cap dels supòsits contemplats a l'article 97 del TRLU, sobre justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic que comporti fer-ne una valoració negativa.

La present modificació del POUM, s'ajusta al que estableix l'article 4 de la seva Normativa urbanística, doncs no alteri la coherència entre previsions i ordenació, de manera que no es fa necessària una revisió global.

1.5 ANTECEDENTS

El POUM d'Olot va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió del dia 18 de juny de 2003, i va donar la seva conformitat al seu Text Refós el dia 25 de setembre de 2003 (DOGC 02.02.2004).

ÀMBIT P.A. 01.19

Respecte als terrenys situats dintre de l'àmbit del PA 01.19:

- el planejament general delimitava un àmbit un sector subjecte a un pla de millora urbana (PMU 01.04 Plaça Campdenmàs).
- posteriorment la Modificació puntual del POUM número 23, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 29.06.2011 (DOGC núm. 5934 de 03.08.2011) va modificar alguns dels objectius del PMU 01.04 establerts pel POUM i va ordenar l'àmbit, definint un polígon d'actuació urbanística, PA 01.19, per realitzar la gestió i definir les obres d'urbanització.
- El polígon d'actuació es va desenvolupar, aprovant definitivament el corresponent Projecte d'urbanització en data 5 de febrer de 2015 (BOP 03.03.2015) i el Projecte de Reparcel·lació, en data 5 de febrer de 2015, procés reparcel·latori que es va concloure amb la inscripció de les finques resultants en el Registre de la Propietat. Resten pendents executar part de les obres d'urbanització i materialitzar la construcció de les edificacions ordenades.

ÀMBIT ABAT RACIMIR / JOSEP M^o CAPDEVILA

Respecte a la finca situada al carrer Abat Racimir 50 – Josep M^a. Capdevila 3,

- el POUM vigent la classifica de referència com a sòl urbà consolidat i la qualifica de zona Eixample Urbà (10.1), no està per tant, inclosa en cap àmbit territorial subjecte a planejament derivat o a gestió urbanística.
- En aquesta finca de 771,12 m² de superfície es troba construït un edifici plurifamiliar de planta soterrani, planta baixa i tres plantes pis, amb 28 habitatges lliures distribuïts en dues escales: una (escala A) amb accés pel carrer J.M^a. Capdevila n^o 3 amb 13 habitatges, i una altre (escala B) amb accés pel carrer Abat Racimir n^o 50.

1.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

ÀMBIT P.A.01.19

Els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística PA 01.19 Plaça d'en Campdenmàs una vegada aprovat el Projecte de reparcel·lació del mateix i formalitzada la inscripció de les finques resultants que concreta la referida reparcel·lació, són propietat de l'Ajuntament d'Olot.

ÀMBIT ABAT RACIMIR / JOSEP M^o CAPDEVILA

Els immobles situats al carrer ABAT Racimir núm. 50 i carrer Josep M^a Capdevila núm. 3, amb un total de 28 habitatges i 28 aparcaments distribuïts en dues escales amb 13 i 15 habitatges i aparcaments respectivament, es trobaven afectes a les mesures establertes en el Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i

urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària i en virtut d'això, a l'execució del dret de tempteig i retracte que estableix els articles 87 al 91 i els articles 134 a 136 de la Llei 18/2007 de 28 de desembre del dret a l'Habitatge, per la Generalitat de Catalunya.

En data 24 de març de 2016, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya va notificar l'opció d'exercir el dret d'adquisició preferent de tanteig i retracte dels 28 habitatges i aparcaments corresponents, al titular propietari dels mateixos Solvia Development, SL.

El Ple de la Corporació, en sessió celebrada el dia 21 d'abril de 2016, va acordar acceptar que l'Ajuntament d'Olot fos beneficiari del dret d'adquisició preferent de tanteig i retracte de 13 habitatges i 13 aparcaments, titularitat de Solvia Development, dels 28 habitatges i aparcaments que la Generalitat de Catalunya adquiria per destinar-los a lloguer assequible.

En base al referit acord, l'Ajuntament d'Olot va adquirir la finca situada al carrer Abat Racimir nº 50, segons consta en l'escriptura de compravenda de 5 de maig de 2016 per la qual, davant el notari Angel Arregui Laborda, l'Ajuntament d'Olot compra i adquireix el ple domini de la referida finca a la Mercantil "SABATEll Real Estate Development, S-L-U" (abans "Solvia Development, SL Unipersonal").

En el Pla de la Corporació del dia 21 de juliol de 2016 es va aprovar el conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament d'Olot, en ordre a l'encàrrec de gestió per a l'adjudicació, administració i comercialització dels habitatges adquirits per part de la Generalitat de Catalunya en el mateix immoble en el que l'Ajuntament ha adquirit els seus, per destinar-los també a programes d'habitatges protegits.

1.7 PLANEJAMENT VIGENT

1.7.1 MPOUM-23

L'any 2011 l'Ajuntament d'Olot va redactar la MPOUM-23 "PLAÇA CAMPDENMAS", aprovada definitivament el 29 de juny de 2011 (DOGC 5934 de 03/08/2011), amb la voluntat de reforçar en aquest emplaçament l'estructura del sistema d'espais públics i equipaments, situant un nou equipament cultural proper a la plaça Campdenmàs, i ordenant una zona destinada a espais lliures de forma que per una banda donava servei als habitatges que resultaven de la nova ordenació i per altra connectava amb les zones verdes ordenades a l'illa del Carme.

Amb aquestes premisses, els objectius bàsics que perseguia la MPOUM-23 eren:

- 1.- Ordenar l'espai de transició entre la trama del Nucli Històric i l'illa del Carme, de forma que siguin les zones verdes les que articulïn l'espai construït, tan en la zona que fa de ròtula entre les diferents trames com en l'interior de l'illa del Carme
- 2.- Situar a l'edifici que formarà la cantonada del carrer Verge del Portal el nou equipament comunitari al que es destinarà part del seu sostre.
- 3.- En relació a l'edificació, ordenar dos blocs separats per l'espai lliure de nova creació:
 - un bloc que manté les alineacions del carrer Verge del Portal amb una volumetria que passa de PB+3PP (junt a l'edifici existent recentment rehabilitat) a PB+2PP en la façana al mateix carrer (prolongació carrer San Bernat), bloc destinat a acollir l'equipament i habitatges lliures.

- un bloc adossat a l'edifici més alt, situat al carrer Sant Bernat núm. 34, destinat a habitatges amb un màxim de PB+3PP, destinat a habitatges protegits.

4.- Destinar les plantes soterrani, no ocupades per l'equipament públic, a aparcaments.

Donades les circumstàncies que varen portar a modificar el POUM en l'àmbit que aquest delimitava per a ser objecte d'un Pla de Millora Urbana, i el fet que la MPOUM-23 incorporava l'ordenació urbanística amb el detall suficient, la mateixa modificació del POUM concretava les condicions de gestió per a l'execució de les determinacions del sector delimitant un polígon d'actuació urbanística.

1.2.2 Polígon d'Actuació PA 01.19 Plaça Campdenmàs

Les característiques urbanístiques del polígon PA 01.19, són les següents:

El quadre de superfícies del polígon és el següent:

		PA 01.19
Superfície del polígon		1.908,00
Sòl públic		915,60
	Espais lliures	712,40
	Vialitat	203,20
Sòl privat		992,40
Zona 8.2.2a		412,20
Zona 2.8.2b + Equipament (4.4a)		580,20
Edificabilitat bruta (m2/m2)		1,50
Sostre màxim privat		2.862,00
	Sostre Zona 8.2.2a	1.648,80
	Sostre Zona 8.2.2b	1.213,20
Sostre Equipament públic (4.4a)		700,00

La densitat bruta d'habitatges fixada en la MPOUM-23 és de 178 hab/ha, distribuïts de la següent manera:

		PA 01.19	habitatges
Sostre màxim total		3.562,00	
Sostre màxim privat		2.862,00	34
Sostre Zona 8.2.2a:	Residencial – Hab Protegit	1.648,80	19
Sostre Zona 8.2.2b:	Residencial – Hab Lliure Equipament	1.213,20 700,00	15

La distribució per tipologia d'habitatges és:

RÈGIM DE PROTECCIÓ	núm. habitatges	m2 sostre residencial	% sostre	m2/hab
Protecció oficial – Règim general	7	572,48	20,00	85 m2
Protecció oficial – Concertat	3	286,24	10,00	85 m2
Protecció oficial – Concertat de Catalunya	9	790,08	27,60	85 m2
Habitatges totals protegits	19	1.648,80	57,60	85 m2
Habitatges totals lliures	15	1.213,20	42,40	85 m2
TOTAL	34	2.862,00	100,00	85 m2

POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A. : 01.19 MPOUM-45



Nom:

Plaça Campdenmas

Extensió:

1.908,00 m2.

Quadre de característiques:

Sòl	Sostre privat	Sostre màx.	Espais	Vialitat	Sostre Equipaments.	Sòl públic	Numero habitatges
Privat	de cessió	edificable	lliures				
992,40	2.862,00	1.062,51	712,40	203,20	700,00	915,60	34

Condicions d'edificació i usos:

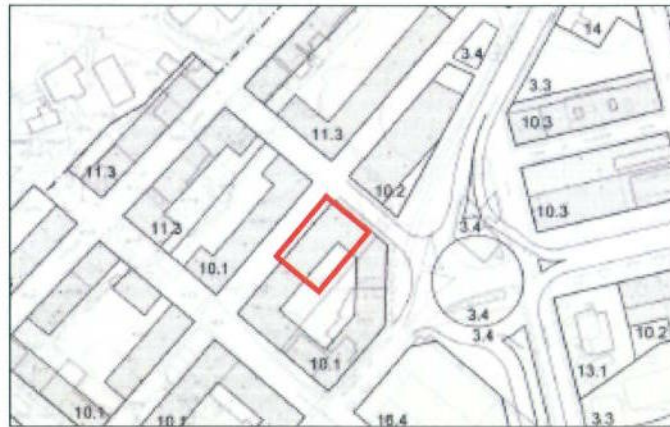
Les que corresponen segons la qualificació urbanística de la MPOUM-23
 Subjecte a la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic del POU72003 (227,6m2)
 més el 15% de l'increment de sostre (85 m2)

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació aprovada i executada
 Pendent de completar les obres d'urbanització

1.7.3 Finca situada al carrer Abat Racimir núm. 50 i carrer Josep M^a Capdevila núm. 3 d'Olot

Les característiques urbanístiques de la finca són:



Classificació : sòl urbà consolidat

Qualificació : Eixample urbà (10.1)

Tipologia : alineació a carrer

Alçada reguladora màxima : 12,50 metres (Planta baixa + 3 plantes pis)

Fondària edificable màxima : 13,00 metres

Usos permesos dominants : habitatges unifamiliars i plurifamiliars

Usos permesos compatibles : residencial, comerç, hotelers, oficines, restauració, recreatiu, industrial, aparcament, educatiu, cultural, religiós, sanitari, esportiu i serveis.

L'edifici situat al carrer Josep M^a Capdevila núm. 3 el formen un total de 15 habitatges (3 situats en planta baixa, 4 en planta primera, 4 en planta segona i 4 en planta tercera) i 15 aparcaments situats en planta soterrani.

8611614DG5781S0001DX	CL JOSEP M CAPDEVILA BALANÇO 3 Es:1 Pl:00 Pt:01
8611614DG5781S0002FM	CL JOSEP M CAPDEVILA BALANÇO 3 Es:1 Pl:00 Pt:02
8611614DG5781S0003GQ	CL JOSEP M CAPDEVILA BALANÇO 3 Es:1 Pl:00 Pt:03
8611614DG5781S0004HW	CL JOSEP M CAPDEVILA BALANÇO 3 Es:1 Pl:01 Pt:01
8611614DG5781S0005JE	CL JOSEP M CAPDEVILA BALANÇO 3 Es:1 Pl:01 Pt:02
8611614DG5781S0006KR	CL JOSEP M CAPDEVILA BALANÇO 3 Es:1 Pl:01 Pt:03
8611614DG5781S0007LT	CL JOSEP M CAPDEVILA BALANÇO 3 Es:1 Pl:01 Pt:04
8611614DG5781S0008BY	CL JOSEP M CAPDEVILA BALANÇO 3 Es:1 Pl:02 Pt:01
8611614DG5781S0009ZU	CL JOSEP M CAPDEVILA BALANÇO 3 Es:1 Pl:02 Pt:02
8611614DG5781S0010LT	CL JOSEP M CAPDEVILA BALANÇO 3 Es:1 Pl:02 Pt:03
8611614DG5781S0011BY	CL JOSEP M CAPDEVILA BALANÇO 3 Es:1 Pl:02 Pt:04
8611614DG5781S0012ZU	CL JOSEP M CAPDEVILA BALANÇO 3 Es:1 Pl:03 Pt:01
8611614DG5781S0013XI	CL JOSEP M CAPDEVILA BALANÇO 3 Es:1 Pl:03 Pt:02
8611614DG5781S0014MO	CL JOSEP M CAPDEVILA BALANÇO 3 Es:1 Pl:03 Pt:03
8611614DG5781S0015QP	CL JOSEP M CAPDEVILA BALANÇO 3 Es:1 Pl:03 Pt:04

L'edifici situat al carrer ABAT Racimir núm. 50 el formen un total de 13 habitatges (3 situats en planta baixa, 3 en planta primera, 3 en planta segona i 4 en planta tercera) i 13 aparcaments situats en planta soterrani.

8611614DG5781S0016WA	CL ABAT RACIMIR 50 Es:2 Pl:00 Pt:01
8611614DG5781S0017ES	CL ABAT RACIMIR 50 Es:2 Pl:00 Pt:02
8611614DG5781S0018RD	CL ABAT RACIMIR 50 Es:2 Pl:00 Pt:03
8611614DG5781S0019TF	CL ABAT RACIMIR 50 Es:2 Pl:01 Pt:01
8611614DG5781S0020ES	CL ABAT RACIMIR 50 Es:2 Pl:01 Pt:02
8611614DG5781S0021RD	CL ABAT RACIMIR 50 Es:2 Pl:01 Pt:03
8611614DG5781S0022TF	CL ABAT RACIMIR 50 Es:2 Pl:02 Pt:01
8611614DG5781S0023YG	CL ABAT RACIMIR 50 Es:2 Pl:02 Pt:02
8611614DG5781S0024UH	CL ABAT RACIMIR 50 Es:2 Pl:02 Pt:03
8611614DG5781S0025IJ	CL ABAT RACIMIR 50 Es:2 Pl:03 Pt:01
8611614DG5781S0026OK	CL ABAT RACIMIR 50 Es:2 Pl:03 Pt:02
8611614DG5781S0027PL	CL ABAT RACIMIR 50 Es:2 Pl:03 Pt:03
8611614DG5781S0028AB	CL ABAT RACIMIR 50 Es:2 Pl:03 Pt:04

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 OBJECTIUS GENERALS

ÀMBIT P.A. 01.19

Es volent de l'Ajuntament reforçar l'estructura d'equipaments públics en aquest indret del Barri Vell mantenint: el sistema d'espais lliures previst que connecta amb la plaça d'en Campdenmàs i amb les zones verdes ordenades a l'illa del Carme, el programa d'aparcaments, i traslladar els habitatges protegits ordenats a la MPOUM-23 al barri de Sant Miquel, concretament als edificis situats al carrer ABAT Racimir nº 50 i Josep M^a Capdevila nº 3, reforçant aquesta oferta d'habitatge públic i de lloguer assequible.

Amb aquets objectius es proposa:

- Destinar el sostre de l'aprofitament privat del polígon PA 01.19 a equipament públic de forma que, sense modificar ni l'edificabilitat ni la volumetria ordenada pel planejament vigent, es canvien els usos residencials previstos a usos d'equipaments comunitaris. Així les finques qualificades com a Zona Procés de Renovació Urbana (clau 8.2.2) es proposen requalificar com a sistema d'equipaments públics (clau 4).
- Mantenir la localització i superfícies del sistema d'espais lliures ordenat
- Mantenir la localització del aparcaments, en el subsòl de la plataforma que formen els espais lliures i les plantes baixes dels edificis ordenats
- Mantenir la delimitació del P.A. 01.19, en tant no s'han executat la totalitat de les obres contemplades en el Projecte d'urbanització aprovat

ÀMBIT ABAT RACIMIR / JOSEP M^o CAPDEVILA

Es volent de l'Ajuntament ampliar el parc d'habitatge protegits del Barri de Sant Miquel i traslladar els programes ja ordenats al PA.01.19 a l'edifici d'habitatges adquirit per l'Ajuntament i la Generalitat de Catalunya.

Amb aquets objectius es proposa:

- Destinar els 28 habitatges existents en la finca situada al carrer Abat Racimir núm. 50 i Josep M^a. Capdevila núm. 3, a habitatges de protecció oficial, de forma que es modifica la qualificació de la finca passant de Zona Eixample urbà (clau 10.1) a Zona Eixample urbà - habitatge protegit (clau 10.1- hp).

2.2 PROCEDÈNCIA DE LA REDACCIÓ DE LA MPOUM

Els objectius exposats impliquen la necessitat d'adaptar i ajustar algunes de les propostes d'ordenació i determinacions establertes en el vigent POUM d'Olot, modificat en la MPOUM-23 – PA.01.19, i procedir a ordenar l'A.A en la finca referida del Barri de Sant Miquel.

Donat l'interès públic de la proposta i conforme el que estableix la legislació urbanística vigent, procedeix la present modificació puntual del POUM.

2.3 JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT DE L'ORDENACIÓ

Com ja s'ha indicat anteriorment, la conveniència i oportunitat de la present Modificació puntual de planejament general neix de la voluntat municipal de ampliar els equipaments públics de la ciutat, possibilitant l'ampliació de l'equipament cultural

previst en el polígon d'actuació PA 01.19 Plaça d'en Capmdenmàs i fer reserva per a nous equipaments, amb expressa renúncia als aprofitaments urbanístics destinats a nous habitatges tant de protecció oficial com lliures, que el planejament vigent, mitjançant la MPOUM-23 (UPL12010000018) - Plaça Campdenmas - (PMU 01.04), va ordenar l'any 2.011.

Aquest reforçament del sistema d'equipaments públics es planteja amb la voluntat municipal de no disminuir les previsions d'habitatge protegit de la ciutat i així la present MPOUM-45 proposa el trasllat del sostre qualificat per acollir els 19 habitatges protegits ordenats en el PMU-01.04 a l'edifici de propietat municipal situat al carrer Abat Racimir nùm.50 i Josep M^a. Capdevila nùm. 3 situats al barri de Sant Miquel.

ÀMBIT P.A. 01.19

Respecte al polígon PA 01.19 es manté l'ordenació general de l'àmbit de forma que:

- Es manté l'ordenació del sistema viari dels carrers Verge del Portal – Sant Bernat.
- Es manté la forma, superfície i situació dels espais lliure, que es situen sobre les terrasses existents connectant els diferents nivells entre si, els carrers Verge del Portal – Sant Bernat i les plataformes inferiors que donen accés a l'interior de l'illa del Carme.
- Es manté l'aprofitament de les plantes soterranis per a aparcament
- Es manté la volumetria de les dos noves edificacions previstes, situades als extrems formant mitgeres amb els edificis existents fora l'àmbit. Únicament es canvia l'ús de forma que l'edificabilitat prevista destinada a habitatges lliures i protegits es destinaria a equipaments comunitaris.
- No s'incrementa ni l'edificabilitat ni la densitat d'habitatges, al contrari, que desapareix aquest ús del polígon.

ÀMBIT ABAT RACIMIR / JOSEP M. CAPDEVILA

Respecte a la finca situada als carrers Abat Racimir / Josep M^a. Capdevila:

- Es manté l'ordenació de la finca prevista pel POUM, excepte la tipologia dels habitatges, que de lliures passaran a de ser de protecció oficial destinats a lloguer assequible. No es modifiquen la resta de paràmetres urbanístics, per això únicament es proposa canviar la subclau de la qualificació de Zona Eixample urbà 10.1 a Zona Eixample urbà – habitatge protegit 10.1 hp.
- Es delimita l'àmbit de l'Actuació Aïllada en sòl urbà

La modificació proposada no suposa ni un increment d'edificabilitat, ni de densitat d'habitatges de l'àmbit. Únicament es produeix un canvi d'ús, de forma que l'ús d'habitatge previst al polígon PA 01.19 Plaça d'en Campdenmàs es destina a equipaments comunitaris.

Tampoc implica una modificació del sistema d'espais lliures, que es mantenen segons l'ordenació del planejament vigent.

Respecte a l'habitatge destinat a protecció oficial previst al polígon PA 01.19, aquest es re-situa a l'edifici plurifamiliar del carrer Abat Racimir / Josep M^a. Capdevila, actualment destinat a habitatge lliure que canviarà la seva tipologia per habitatge de protecció oficial.

2.4. MPOUM-45 EN L'ÀMBIT DEL P.A. 01.19

La present MPOUM-45 justifica la dita coherència i la nova ordenació manté els usos públics i l'edificabilitat que determina el POUM i concreta la MPOUM-23, afegint a l'ordenació específica la voluntat de mantenir el sistema urbanístics ordenats i que tot el sostre edificable resultant es destini a equipaments comunitaris en l'àmbit la referida MPOUM-23, tot mantenint la planimetria i l'ordenació volumètrica amb el grau de determinació que ja concreta la MPOUM-23.

Es manté la delimitació del P.A. 01.19 "Plaça Campdenmas" en tant no s'executi la totalitat de l'obra urbanitzadora

POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A. : 01.19 MPOUM-45



Nom:

Plaça Campdenmas

Extensió:

1.908,00 m².

Quadre de característiques:

Sòl Privat	Sostre privat de cessió	Sostre màx. edificable	Volum màx. edificable	Espais lliures	Vialitat	Equipaments. inst. tèc.	Sòl públic
		3.562		712	203.20	992,40	1.908,00

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística de la MPOUM-45

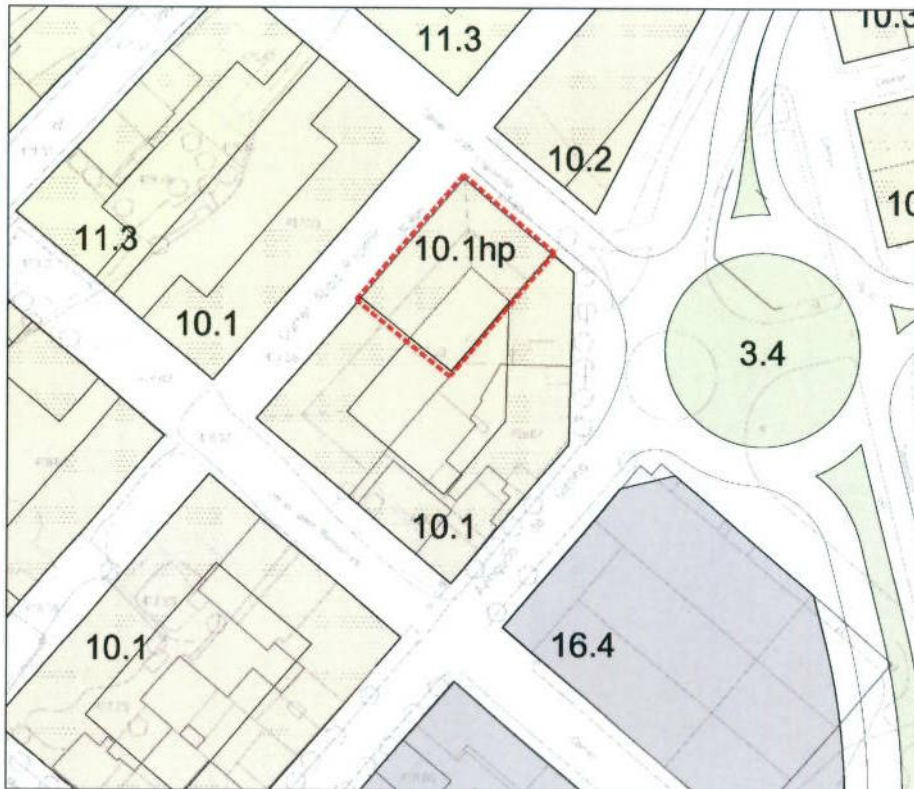
Sistema d'actuació:

Reparcel·lació aprovada
 Pendent de completar les obres d'urbanització

2.5 MPOUM-45 EN L'ÀMBIT ABAT RACIMIR / JOSEP M. CAPDEVILA

La present MPOUM-45 delimita un àmbit d'Actuació Aïllada (A.A) en sòl urbà que es correspon amb la finca situada al carrer ABAT Racimir nº 50 i carrer Josep Mª Capdevila nº 3, amb la finalitat d'adquirir la part de finca que, en data d'avui, no es de titularitat de la Generalitat de Catalunya exercint el dret d'adquisició preferent de tanteig i retracte, en base al que determina el DL 1/2015, de 24 d març, per tal d'incorporar-la al patrimoni públic del sòl i destinar-la a habitatges de protecció pública, d'acord amb el que s'estableix a l'art. 161 de la LUC.

ACTUACIÓ AÏLLADA EN SÒL URBÀ- MPOUM-45



Nom:

**Abat Racimir
 Josep M. Capdevila**

Extensió:

771,12 m2.

Quadre de característiques:

Sòl Privat	Sostre privat de cessió	Sostre màx. edificable	Volum màx. edificable	Espais lliures	Vialitat	Equipaments, inst. tèc.	Sòl públic
		Segons POUM	Segons POUM				771,12

Condicions d'edificació i usos:

Edificació: les que corresponen segons la qualificació urbanística de la MPOUM-45

Ús: habitatge pprotegit

Sistema d'actuació:

Adquisició preferent de tanteig i retracte en virtut del DL 1/2015 de 24 de març

2.6 QUADRES DE SUPERFÍCIES

	POUM		MP-POUM		Diferència
	PA 01.19	A.A.Racimir	PA 01.19	A.A. Racimir	
Superfície MPOUM-45	1.908,00				
	1.908,00	771,12	1.908,00	771,12	
Sòl públic (m^{2sòl})	915,60		1.908,00		+992,40
Espais lliures	712,40		712,40		
Vialitat	203,20		203,20		
Equipament	0,00		992,40		
Sòl privat (m^{2sòl})	992,40	771,12	771,12		- 992,40
Zones	992,40				
Sostre equipament (m^{2st})	700,00		2.862,00		
	700,00				
Sostre màx. (m^{2st})	2.862,00		2.516,96(*)		
Sostre Habitatge protegit	1.648,80			2.516,96	
Sostre Habitatge lliure	1.213,20				
Nombre màxim hàbit.	62	28	0	28	- 34
Habitatges protegits	19	0	0	28	+9
Habitatges lliures	15	28	0	0	- 43

(*) Sostre màxim existent sobre rasant

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

4.1 DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

La Memòria del POUM d'Olot analitza els objectius a assolir amb la producció d'habitatge protegit prevista en el conjunt del municipi i no concreta cap determinació pel sector de millora urbana "Plaça Camp d'en Mas".

L'any 2011 s'aprova la MPOUM-23 que entre els seus objectius fixà per l'àmbit del referit PMU la necessitat d'ordenar el 30% de sostre residencial resultant per tal d'acollir habitatges protegits.

Per altre banda la mateixa MPOUM-23 recollia els compromisos establerts en la Modificació puntual del POUM UPL12010000005 (MPOUM – 14 BARRI VELL – NUCLI HISTÒRIC D'OLOT). Aquests compromisos eren:

- a) En relació a la **MPOUM-14.1 - Plaça de les Monges**

La MPOUM-14.1 estableix, en relació a les reserves de sostre per habitatge protegit que l'afecten i es quantifiquen en 44,19 m², que donat es considera inviable materialitzar aquest sostre en l'àmbit ordenat per la seva poca quantia, aquest sostre es sumarà al sostre protegit que resulti de l'ordenació del sector "Camp d'en Mas", en el que l'ajuntament té el 93,653% de la propietat del sòl privat.

b) En relació a la **MPOUM-14.2 Plaça Campdenmas**

La MPOUM-14.2 estableix, en relació a les reserves de sostre per habitatge protegit que l'afecten i es quantifiquen en 159,60 m², que donat es considera inviable materialitzar aquest sostre en l'àmbit ordenat per la seva poca quantia, aquest sostre es sumarà al sostre protegit que resulti de l'ordenació del sector "Camp d'en Mas", en el que l'ajuntament té el 93,653% de la propietat del sòl privat.

En conseqüència, el sostre protegit mínim que havia d'ordenar la MPOUM-23 era de 1.062,51 m², que corresponien:

- al 30% del sostre residencial del sector MPOUM-23 equivalent a 858,72 m²
- a 44,19 m² provinents de la MPOU-14.1
- a 159,60 m² provinents de la MPOUM-14.2

i que distribueix de la següent manera:

- un mínim del 10 % del sostre (286,40 m²) es destini a habitatges protegits en règim concertat, amb un mínim de 3 habitatges.
- un mínim del 20 % del sostre (572,48 m²) a habitatges protegits en règim general, amb un mínim de 7 habitatges.
- un màxim del 27,60 % del sostre (790,08 m²) a habitatges amb protecció oficial concertats de Catalunya, amb un màxim de 9 habitatges

4.2 DETERMINACIONS DE LA PRESENT MPOUM-45

Tal i com ja s'ha justificat anteriorment la present MPOUM-45 es planteja amb la voluntat municipal de no disminuir les previsions d'habitatge protegit de la ciutat i així proposa el trasllat del sostre qualificat per acollir els 19 habitatges protegits ordenats en la MPOUM-23 i PMU-01.04 a l'edifici destinat a habitatges protegits situat a la confluència dels carrers Abat Racimir n° 50 i Josep M^a Capdevila n° 3, situat al barri de Sant Miquel, que compta amb un total de 28 habitatges construïts, de forma que:

Habitatges protegits provinents de la MPOUM-23

- 3 habitatges programats en règim concertat.
- 7 habitatges programats en règim general.
- 9 habitatges programats en règim de protecció oficial concertada

Habitatges provinents de la MPOUM-45

- 9 habitatges lliures en règim de lloguer assequible

La superfície de sostre total construït de la finca Abat Racimir n° 50 i Josep M^a Capdevila n° 3, és de 3.204,56 m² distribuïts 687,60 m² sota rasant i 2.516,96 m² sobre rasant.

Aquesta superfície de sostre sobre rasant es superior als 1.648,80 m² ordenats al P.A-01.19 i que la MPOUM-23 destinava a programes d'habitatges protegit.

5. MEMÒRIA ECONÒMICA.

La present Modificació puntual del POUM no altera les determinacions econòmiques del planejament general vigent en tant que:

- els sòls qualificats d'equipament, en l'àmbit del P.A-01.19 són tots ells de titularitat pública i les obres d'urbanització pendents ja estaven contemplades en la MPOUM-23
- els sòls qualificats de Zona d'Eixample Urbà (Clau 10.1hp) destinats a programes d'habitatge protegit, han estat adquirits per l'Ajuntament d'Olot i la Generalitat de Catalunya exercint el dret d'adquisició preferent de tanteig i retracte contemplat en el DL 1/2015 de 24 de març.

6. 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.

7. PAUTES DE PROCEDIMENT

La present MPOUM-45 es tramita d'acord amb el que determina el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (TRLUC) i el Reglament que la desenvolupa (RLU).

L'organisme competent per la l'aprovació de la modificació de planejament general és:

- L'aprovació inicial i provisional correspon a l'Ajuntament d'Olot (art. 85.1 TRLUC).
- L'aprovació definitiva correspon al conseller/a de Territori i Sostenibilitat (art. 98.2 TRLUC)

Les pautes de procediment bàsiques per a l'aprovació del present document es subjectaran als articles 85, 86bis i 98 de la LUC i 107 del RLU.

La modificació que es presenta tràmit no està subjecte a avaluació ambiental d'acord amb allò que disposen els articles 5, 7 i l'annex 1 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

PALL
cb

Xavier Canosa - Núria Díez
arquitectes



AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

Aprovació inicial - 1 SET. 2016

Reclamacions No

Aprovació provisional 27 OCT. 2016

Aprovació definitiva

B. O. P. }

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ

- 1.1 SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MPOUM-45
- 1.2 ORDENACIÓ ÀMBIT P.A. 01.19 - QUALIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ
- 1.3 ORDENACIÓ ÀMBIT ABAT RACIMIR – QUALIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ

2. FITXES

- 2.1 POLÍGON D'ACTUACIÓ 01.19 (MODIFICAT)
- 2.2 ACTUACIÓ AÏLLADA - ABAT RACIMIR / J.M. CAPDEVILA