

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial

U. ET
2003/4570-276

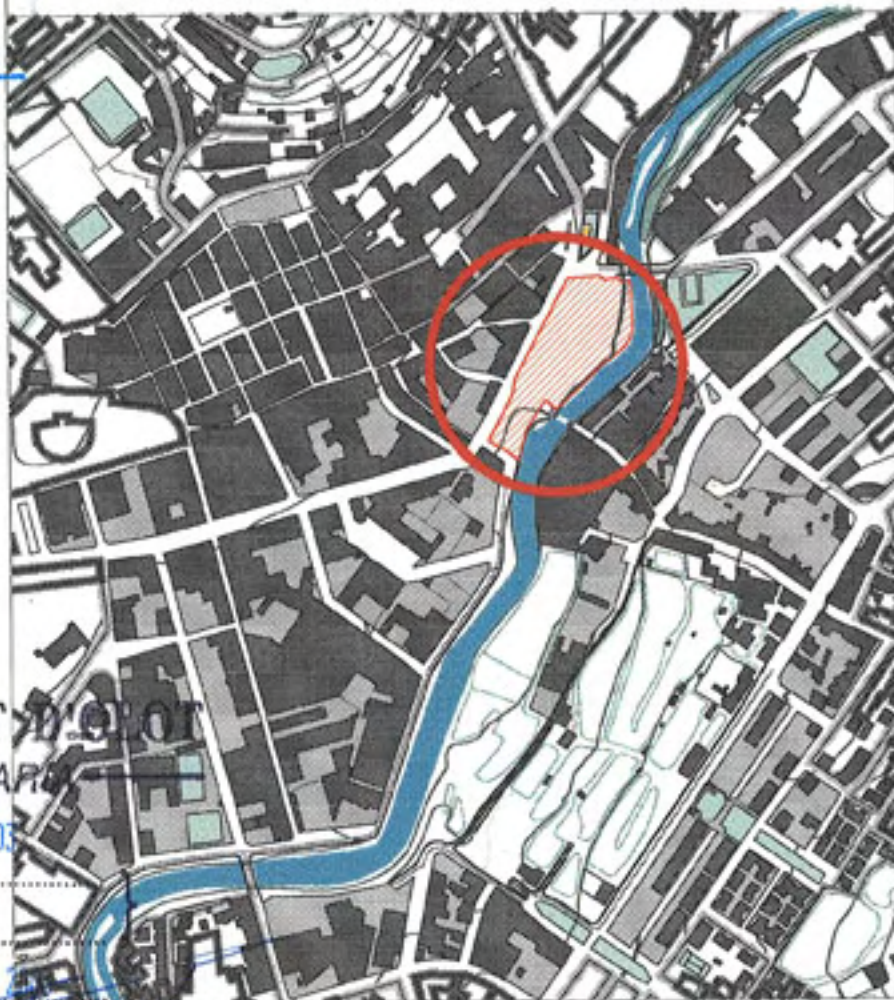
Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Catalunya la
sessió del dia **25 SET. 2003**

La secretària:

Sònia Bufarín i Serrat

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DE
REFORMA INTERIOR "VILA VELLA"**



AJUNTAMENT D'OTOT

SECRETARIA

12 FEB. 2003

Aprovació inicial

Reclamacions 9

Aprovació provisional 24 JUL. 2003

Aprovació definitiva 25 SET. 2003

B.O.B 19 FEB. 2004

ACTUACIÓ PERI
"VILA VELLA"
JUNY 2003

MUNICIPI:
OLOT
(LA GARROTXA)





7. Proposta de Modificació del PERI i paràmetres urbanístics.

7.1. Adequació i refós de les tres modificacions puntuals del PERI "Vila Vella" i de la modificació puntual del Pla general:

- Pel que fa a la modificació puntual del PERI "Vila Vella" del 25/05/94 s'ajusta el límit del PERI en el polígon n°1, per tal d'adaptar-lo a les noves edificacions, noves qualificacions i alineació de la vorera executada.
- Pel que fa a la modificació puntual del Pla general del 18/12/01 es substitueixen les qualificacions del PERI del 6 d'abril de 1988, zona d'edificació a consolidar (5) i sistemes d'espais lliures d'ús públic (2b), de les finques n°12 (ref. cadastral: 8203109), n°14 (ref. cadastral: 8203110) i n°16 (ref. cadastral: 8203111) situades a l'Avda. Onze de setembre, per les aprovades en dita modificació, d'espais lliures d'ús públic (2) que han de conformar noves places i zones verdes de majors dimensions amb les alineacions que figuren a la present proposta.
- Pel que fa a la modificació puntual del PERI "Vila Vella" del 29/01/97 es determinen nous paràmetres edificatoris de la finca n°24 de l'Avda Onze de setembre, que ha estat desafectada i posteriorment enderrocada de forma que la futura edificació, es projecti amb una amplada de 7'80 m i una profunditat de 15,15 m. Així com s'amplia el carrer Rentador per tal que des de l'edifici del Consell Comarcal de la Garrotxa fins a la finca n°24 de hi hagi una distància de 4'50 m. en l'alineació a l'Avda. Onze de setembre.

7.2. Ajust dels límits i propostes relatives a l'ordenació

- Ajustar els límits de les qualificacions urbanístiques 2, 2a, 2b, 4 i 5 dels polígons n°2, n°3, i de l'antic polígon n°4.
- En el polígon n°3 del PERI, es manté la possibilitat de permetre la construcció d'una única edificació en planta soterrani a nivell (-2) de 20 m2 d'ocupació. Aquesta edificació de domini privat manté la qualificació en tant que permet l'ús públic en superfície, es a dir, del dret a vol per sobre de l'edificació, clau 2a. També es qualifiquen de clau 4, aproximadament 51 m2 de sòl per permetre la construcció d'un edifici de PB + 1, que pugui ocultar la mitjera existent, de l'edifici-taller, d'acord amb les alineacions grafiades als plànols proposta. La porció de sòl que queda entre aquesta edificació i la barana del riu, aproximadament 12 m2, es qualifica de 2b, Zona verda privada.





- En l'edifici-taller, que fa front a la Plaça de la Lliça i façana al riu Fluvià, es regularitza la seva alçada permeten l'edificació de PB + 1, a tot l'edifici.
- Excloure del polígon nº2, amb sistema d'actuació per expropiació, l'església de Sta. Magdalena.
- Es proposa modificar les alineacions de l'Avda. Onze de setembre proposades en el polígon nº4 en el PERI vigent per tal d'ajustar-les a les edificacions existents.
- Adequar els usos admesos en la zona de clau 5, Zona d'edificació a consolidar, i clau 4, Zona d'ordenació específica, als proposats en el POUM 2003, per a zones en procés de renovació urbana.

Usos permesos:

Habitatge tipus 1.a) Habatge unifamiliar i 1.b) habitatge plurifamiliar

Usos compatibles:

Residencial tipus 3.a) Residencial especial 3.b) Hoteler

Comerç: tipus 4.a) Comerç petit

Restauració

Recreatiu: exclusivament el tipus 7.a) Recreatiu tipus I

Industrial: exclusivament el tipus 9.a) Indústria-taller

Aparcament

Educatiu

Sanitari

Assistencial

Esportiu

Cultural

Associatiu

Administratiu

Religiós

Serveis urbans





7.3 Paràmetres urbanístics:

- Dades relatives a les qualificacions urbanístiques del PERI "Vila Vella" aprovat definitivament el 6/04/1988.

SÒL PÚBLIC	[Sistema viari	316,53 m2	
		Espais lliures	4.224,44 m2	
		Dotacions comunitàries	428,56 m2	
		Total sòl públic	4.969,53 m2	56,43%
SÒL PRIVAT	[Zona d'ordenació específica	913,19 m2	
		Zona d'edificació a consolidar	2.409,16 m2	
		Zona verda privada	514,65 m2	
		Total sòl privat	3.837,00 m2	43,57%
		TOTAL ÀMBIT DEL PERI	8.806,53 m2	100,00%

- Dades relatives a la proposta de la Modificació Puntual del PERI "Vila Vella"

SÒL PÚBLIC	[Sistema viari	776,02 m2	
		Espais lliures	4.194,51 m2	
		Dotacions comunitàries	428,56 m2	
		Total sòl públic	5.399,09 m2	61,61%
SÒL PRIVAT	[Zona d'ordenació específica	1.011,28 m2 *	
		Zona d'edificació a consolidar	1.698,75 m2 *	
		Serveis tècnics urbans	11,67 m2	
		Zona verda privada	642,12 m2	
		Total sòl privat	3.363,82 m2	38,39%
		TOTAL ÀMBIT DEL PERI	8.762,91 m2	100,00%

* Compliment de l'estàndard d'ocupació en planta establert pel vigent PGOU: l'ocupació màxima de les plantes pis no serà superior al 35% de la superfície total de la zona, exclosa la part corresponent als vials existents.

Zona d'ordenació específica 1.011,28 m2





Zona d'edificació a consolidar	1.698,75 m2
Total	2.710,03 m2 / 7.980,84 m2 = 34%

- Quadre comparatiu dels m2 de sostre màxim edificable.

Característiques de la proposta del Pla especial i referència als límits determinats al Pla general d'ordenació.

ÀMBIT	m2 sense vials PGO	m2 st PGOx(1,65)	m2st PERI APROVAT	m2 st EXISTENT	m2 st PROPOSTA
Antic P1	1.698,00	2.802,00	2.716,00	2.120,00	1.523,50
Polígon 2	2.728,00	4.501,00	510,00	453,03	453,03
Polígon 3	1.256,00	2.067,00	1.305,00	1.555,58	1.657,58
Antic P4	2.595,00	4.282,00	6.150,00	5.351,44	5.819,8
Antic P5	213,00	351,00	768,00	488,71	557,66
Total PERI	8.490,00	14.003,00	11.449,00	9.968,76	10.011,57





7.4. Divisió poligonal i gestió urbanística (plànol núm. 6)

La proposta que ara es presenta precisa l'àmbit i els sistemes d'actuació dels polígons fixats en el sentit següent:

- S'elimina el polígon nº1 en la mesura que està totalment executat.
- Es proposa que d'acord amb el Conveni de cooperació a l'àmbit del PERI "Vila Vella", subscrit el 30 de juliol de 2002, el sistema d'actuació en el polígon nº2 sigui el d'expropiació i l'Administració actuant sigui l'Ajuntament d'Olot i es determina que l'Institut Català del Sòl sigui beneficiari de l'expropiació.
- Pel que fa al polígon nº3, es manté que el sistema d'actuació sigui el d'expropiació i l'Administració actuant sigui l'Institut Català del Sòl.
- S'elimina el polígon nº4 i nº5 en la mesura que no es necessària la seva reparcel·lació física.

Quadre resum dels polígons de la proposta de Modificació del PERI :

	Sistema d'actuació	Administració actuant	Beneficiari
Polígon 2	Expropiació	Ajuntament d'Olot	Institut Català del Sòl
Polígon 3	Expropiació	Institut Català del Sòl	

Nota: resten pendents d'adquisició i/o cessió les finques que s'assenyalen en el plànol nº8.





8 Compliment de l'article 43 de la llei 2/2002 pel que fa al règim de cessions amb aprofitament.

El sòl urbà inclòs en virtut del planejament general vigent en polígons de desenvolupament mitjançant un pla especial de reforma interior, passa a tenir la condició de sòl urbà no consolidat, segons la disposició transitòria primera apartat a) de la Llei 2/2002.

I pel que fa al règim de cessions d'aquest tipus de sòl, l'article 43 de l'esmentada Llei estableix que caldrà cedir a l'Ajuntament gratuïtament, el sòl corresponent als percentatges següents sobre l'aprofitament urbanístic dels àmbits de desenvolupament inclosos en polígons d'actuació urbanística:

- a) El 10% de l'aprofitament corresponent als nous usos que el pla d'ordenació urbanística municipal possibiliti si l'ordenació genera plusvàlues immobiliàries.

L'actuació esmentada, tal i com s'ha explicat en l'apartat nº10 de l'estudi econòmic, no genera plusvàlues urbanístiques, per tant no caldrà cedir el 10% de l'increment d'aprofitament per aquest concepte.

- b) El 10% de l'aprofitament corresponent a l'edificabilitat addicional permesa pel pla d'ordenació urbanística municipal, tant la referida als mateixos usos com a nous usos.

▪ PERI 6 d'abril de 1.988: **11.449,00 m² st.**

▪ PROPOSTA PERI: **10.011,57 m² st.**

No hi ha increment de sostre.

De les determinacions proposades en aquesta modificació, no resulta cap increment de sostre respecte al planejament vigent, ni es proposa cap canvi substancial respecte als usos previstos. Per tant, en compliment del Art. 43, de la Llei 2/2002, no existeix cap obligació de cessió d'aprofitament a l'administració actuant.





9 Estudi econòmic-financer

L'objectiu a assolir amb la redacció de la Modificació del PERI "Vila Vella" és complir amb les determinacions del Pla general així com de les diverses modificacions del PERI vigent, i donar la base legal per fer possible el desenvolupament de la zona. També, es pretén ajustar i precisar la delimitació dels diferents polígons per tal de poder executar tant el planejament com el projecte d'urbanització previst.

En aquest cas, s'ha d'atendre el grau de desenvolupament del PERI:

Pel que fa al sòl:

- Les finques objecte d'expropiació ja han estat adquirides. Però s'ha de dir, que l'Ajuntament està pendent de l'adquisició de la finca nº16 de l'Avda. 11 de setembre, i de produir-se la mateixa, la part del pati d'uns 60 m2 d'aquesta finca inclosa dins del polígon nº2, afectada a Sistema d'espais lliures (Clau 2), es destinarà amb aquesta finalitat a completar la rehabilitació/reutilització de la llotja existent. En el supòsit de no produir-se l'adquisició de la totalitat d'aquesta finca, l'Ajuntament es compromet a negociar amb la propietat la venda de la part del pati afectada a favor de l'Institut Català del Sòl, o bé executar l'expropiació prevista en el planejament.
- L'Institut Català del Sòl, administració actuant del polígon nº3, ha de cedir a l'Ajuntament d'Olot els vials i els espais lliures ja urbanitzats.
- Manca la cessió de part de les quatre finques situades dins de l'antic polígon nº4 (veure plànol nº 8), propietat de l'Ajuntament d'Olot o del Consell Comarcal de la Garrotxa, per tal de poder dur a terme el projecte d'urbanització aprovat definitivament per l'Ajuntament d'Olot en data 9 d'octubre de 2002.
- Manca adquirir la part del pati que pertany a la finca nº 16 de l'Avda. Onze de setembre, aproximadament 18 m2 de sòl, de l'antic polígon nº4.
- D'altra banda, el Consell Comarcal de la Garrotxa, també haurà de cedir en el antic polígon nº4, la part qualificada de vial de la finca nº24 de l'Avda. Onze de setembre.

Pel que fa a les obres d'urbanització:





- Únicament resta per executar les obres del polígon nº2, d'acord amb els compromisos de gestió establerts en el conveni signat en data 30 de Juliol de 2002.
- En l'antic polígon núm. 4, la urbanització l'executarà també l'Institut Català del Sòl, i serà l'Ajuntament i el propi l'Institut Català del Sòl, els que es faran càrrec del seu cost, sense perjudici que es puguin passar contribucions especials.
- L'antic polígon núm. 5, no té cap càrrega d'urbanització associada.

Per tant, i atenent a l'avançat grau de desenvolupament d'aquest PERI, no es considera necessari la realització de l'estudi econòmic.

L'equip redactor
 L'ARQUITECTE

Núria de Tomás Viñals

EL CAP DEL SERVEI DE SECTORS
 D'URBANITZACIÓ PRIORITÀRIA I
 RENOVACIONS URBANES

Alfons Garrido Espinel

Vist i plau
 EL SUBDIRECTOR GENERAL D'ACTUACIÓ

Santiago Juan Luís



Barcelona, 30 de juny de 2003



AJUNTAMENT D'OLOT
 SECRETARIA

Aprovació inicial 12 FEB. 2003
 Reclamacions 2
 Aprovació provisional 24 JUL. 2003
 Aprovació definitiva 25 SET. 2003
 D.O.B 19 FEB. 2004

