



PLA DE MILLORA URBANA (PMU)

TEXT REFÓS

D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE L'ÀMBIT DEL POLÍGON  
D'ACTUACIÓ 15.07 POU DE GLAÇ 3 D'OLOT

Illa delimitada pels carrers Pou del Glaç, Pere Llosas i Ronda Montolivet d'Olot (La Garrotxa)

Desembre 2018



## INTRODUCCIÓ

En relació l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 13 de Novembre de 2018 adoptat en relació a l'expedient 2018 / 067366 / G que té per objecte El Pla de Millora Urbana de l'illa delimitada pels carrers Pou del Glaç, Pere Lloses i Ronda Montolivet, en el que s'acorda:

1. Emetre informe, d'acord amb l'article 87.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pre decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de Febrer sobre el Pla de millora urbana de la parcel·la limitada pels carrers Esteve Molas, Mestre Vives i Compositor Narcís Paulís, promogut per la societat SILDIN MARKETING, SL i tramès per l'Ajuntament d'Olot, amb les observacions següents:
  - 1.1 En el document es distingeixen el sostre computable i el no computable, conceptes que no es troben en el POUM. S'hauran d'aclarir aquests conceptes, així com el seu resultat numèric. Així mateix, caldrà explicar l'adopció de l'ARM de la clau 10.1 per a la clau 10.3.
  - 1.2 Caldrà completar l'apartat de normativa, tenint en compte que tant la supressió del PA 15.07 Pou del Glaç, 3 com la creació del PMU del mateix nom tenen efectes normatius.
  - 1.3 En l'apartat 12 de la memòria d'execució, referent a la gestió, caldrà aclarir si serà necessària la redacció d'un nou projecte de reparcel·lació. D'altra banda, caldrà incorporar a l'expedient, el conveni signat en data 15 de juny de 2004.
  - 1.4 Caldrà corregir les errades aritmètiques observades en el quadre comparatiu.

S'adjunta documentació complementàries així com les esmenes als diferents punts i s'expliquen a continuació:

- **Referent al punt 1.1:**

Sostre computable i no computable, s'ha afegit un aclariment en l'apartat 10 de la memòria justificativa on s'explica el següent:

\*PB. Computable / No computable: Respon a la planta sòcol on segons normativa es converteix en baixos o soterrani segons seccions del PA 17.05 Pou de Glaç 3.

Pel que fa a l'adopció de l'ARM de la clau 10.1 per a la clau 10.3, es fa un aclariment en l'apartat 9 de la memòria justificativa concretament en el punt on es defineix alçada reguladora que diu:

"Donat que la clau 10.3 no esmenta les alçades ARM, per analogia, aquest paràmetre s'adopta de la clau 10.1."

- **Referent al Punt 1.2:**

S'ha completat a l'apartat 17 de la memòria d'execució

- **Referent al punt 1.3:**

S'ha fet l'aclariment al final de l'apartat 12 de la memòria d'execució que diu que caldrà procedir a la modificació de la parcel·lació de l'àmbit, adaptat a les determinacions del conveni signat amb data 15 de Juny de 2004.

S'incorpora a l'annex de l'expedient el conveni urbanístic signat en data 15 de juny de 2004

- **Referent al punt 1.4:**

S'han corregit les errades aritmètiques dels quadres comparatius.

Quadre número 1\_Comparatiu de volumetria general de la següent manera:

- S'ha rectificat la superfície de parcel·la adequant-la al que diu el P.A: 15.07
- S'ha rectificat la superfície de sòl privat del PMU a 3.430,75 m<sup>2</sup>
- S'ha modificat la superfície edificable màxima del PMU per tal que quedi esgotada el total de la superfície contemplada en el P.A: 15.07

Quadre número 2\_Comparatiu d'ocupació:

- S'ha modificat la superfície de Sotacoberta Tribunes del PMU per tal de que quedi esgotat el total de la superfície edificable màxima del P.A: 15.07

Aquestes mateixes rectificacions s'han extrapolat a la documentació gràfica.

## I MEMÒRIA INFORMATIVA

1. Àmbit
2. Objecte
3. Estructura de la propietat i Promoció
4. Planejament vigent
5. El territori

## II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

6. Objectius
7. Antecedents
8. Marc legal. Procedència
9. Justificació de l'ordenació
10. Quadres numèrics
11. Informe mediambiental

## III MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

12. Gestió
13. Cessions del sòl
14. Obres d'urbanització
15. Estudi econòmic i financer
16. Pla d'etapes
17. Normativa

## IV DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- PMU\_01 EMPLAÇAMENT – ÀMBIT D'ACTUACIÓ
- PMU\_02 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- PMU\_03 POUM OLOT – PLANEJAMENT VIGENT
- PMU\_04 POUM OLOT – P.A: 15.07
- PMU\_05 ZONIFICACIÓ
- PMU\_06 EDIFICABILITAT – ZONIFICACIÓ
- PMU\_07 SECCIONS
- PMU\_08 FOTOGRAFIA ESTAT ACTUAL
- PMU\_09 PROPOSTA VOLUMETRIA PMU

## V ANNEX

Conveni urbanístic signat en data 15 de Juny de 2004





# I MEMÒRIA INFORMATIVA

Introducció:

El present Pla de Millora Urbana promogut per la propietat i redactat per l'arquitecte Marta Serra Fossas es duu a terme per tal d'ordenar volumètricament el conjunt d'edificis de les finques a continuació referenciades.

## 1. Àmbit

Aquest PMU afecta al polígon d'actuació 15.07 Pou de Glaç 3, situat entre els carrers Pere Llosas, Ronda Montolivet, i Pou de Glaç. Es tracta d'un àmbit format per set parcel·les amb diferents referències cadastrals:

1. Parcel·la amb referència catastral núm\_7201411DG5770S0001IQ de 297 m<sup>2</sup> de superfície i amb forma rectangular situat al carrer Pou de Glaç, 5 d'Olot.
2. Parcel·la amb referència catastral núm\_7201410DG5770S0001XQ de 512 m<sup>2</sup> de superfície i amb forma rectangular situat al carrer Pou de Glaç, 7 d'Olot.
3. Parcel·la amb referència catastral núm\_7201409DG5770S0001JQ de 411 m<sup>2</sup> de superfície i amb forma rectangular situat al carrer Pere Llosas, 15 d'Olot.
4. Parcel·la amb referència catastral núm\_7201412DG5770S0001JQ de 459 m<sup>2</sup> de superfície i amb forma octogonal, amb un pas estret per pas cap a carrer situat al carrer Pere Llosas, 17 d'Olot.
5. Parcel·la amb referència catastral núm\_7201408DG5770S0001IQ de 1390 m<sup>2</sup> de superfície i amb forma octogonal, amb un pas estret per pas cap a carrer situat al carrer Pere Llosas, 19 d'Olot.
6. Parcel·la amb referència catastral núm\_7201413DG5770S0000WM de 792 m<sup>2</sup> de superfície i amb forma octogonal, amb un pas estret per pas cap a carrer situat al carrer Pere Llosas, 21 d'Olot.
7. Parcel·la amb referència catastral núm\_7201414DG5770S0001SQ de 716 m<sup>2</sup> de superfície i amb forma octogonal, amb un pas estret per pas cap a carrer situat al carrer Pere Llosas, 23 d'Olot.

La major part de la parcel·la està lliure d'edificació, tan sols ocupada per 8 m<sup>2</sup> de recinte per ubicació d'estació transformadora.



## 2. Objecte

El Pla de Millora Urbana, és d'iniciativa privada, d'acord amb l'art 96 de la Llei 2/2002 i està promogut per la propietat, SILDIN MARKETING, SL amb NIF B64300494 domiciliat a la Plaça de la Sardana s/n de Vic (08500).

L'objecte del present pla de millora urbana és concretar el volum de les edificacions dins els paràmetres màxims definits pel planejament general.

Donat l'interés públic de la proposta, l'ajuntament de Olot està assabentat de la tramitació del present Pla de Millora Urbana.

## 3. Estructura de la propietat i Promoció

Els sòls de l'àmbit són propietat de SILDIN MARKETING, SL amb NIF B64300494 domiciliat a la Plaça de la Sardana S/N de Vic (08500) en la seva totalitat.

## 4. Planejament vigent Municipal:

El planejament d'aplicació és el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el dia 18/06/2003 i el seu text refós, amb conformitat del 25/09/2003 (DOG de 02/02/2004), als efectes de la seva executivitat. El POUM situa la finca al *sòl urbà no consolidat* a desenvolupar mitjançant l'execució del Polígon d'actuació 15.07 *Pou del Glaç 3 (PA 15.07)*, que comprèn l'illa delimitada pels carrers Pere Llosses, Pou del Glaç i Ronda Montolivet.

## 5. El territori

El solar resultant format per diferents entitats registrals té una forma trapezoidal i està limitat pels carrers: Pou de glaç, Pere Llosses i Ronda Montolivet. La parcel·la és pràcticament plana i entrega a la mateixa cota que el carrer Pou de glaç, però presenta un important desnivell de 8 ml. en el vèrtex superior de la Ronda Montolivet. El solar està lliure d'edificacions i només presenta restes de vegetació i un estació transformadora que ocupa 8 m<sup>2</sup> en la seva part Nord-est.





## II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 6. Objectius

El present PMU té com objectiu reajustar els volums de les edificacions per tal de reduir l'ocupació millorar l'asolellament dels edificis resultant (aconseguint un millor rendiment tèrmic a través de l'insolació dels habitatges). Amb aquesta nova ordenació volumètrica s'aconsegueix un esponjament com a resultat de tenir més distància entre els diferents edificis, això s'aconsegueix reajustant les alineacions i passant de quatre cossos a tres per evitar interferències entre els diferents cossos a nivell d'asolellament.

La nova orientació dels edificis permet una distribució d'habitatges que vagin de façana a façana aconseguint així una ventilació creuada de tot l'habitatge, millorant les condicions d'ecoeficiència dels edificis.

Aquesta nova ordenació també suposa un augment dels espais comunitaris privats i un increment del sòl privat de cessió.

Aquesta modificació de volumetria no suposa una major superfície construïda.

### 7. Antecedents

En data 15/06/2004 es signà un conveni urbanístic en virtut del qual es concreta la cessió del 5% del sostre edificable del polígon i la previsió de reserva del 10% de sostre privat per a l'execució d'habitatges de protecció oficial. També s'estableix el desenvolupament del polígon en dues fases, entenent-se per tal dos àmbits subjectes a dos projectes de reparcel·lació.

Només l'àmbit del polígon a desenvolupar en una primera fase disposa de projecte de reparcel·lació (de propietari únic), aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament d'Olot el dia 25/08/2004. Amb la tramitació d'aquest projecte de reparcel·lació s'ha formalitzat la cessió obligatòria del 5% de l'aprofitament urbanístic de la totalitat de l'àmbit del PA.

No hi ha revisió del planejament en tràmit ni suspensió en la concessió de llicències que afecti la finca.

No es disposa de projecte d'urbanització del polígon. La parcel·les no tenen la condició de solar d'acord amb el determinat a l'article 29 de la Llei d'Urbanisme, atès que manca l'execució de les obres d'urbanització de l'àmbit del polígon i que, en el cas del terreny inclòs a la segona fase de la reparcel·lació del polígon, no s'ha iniciat la tramitació del projecte de reparcel·lació d'aquesta fase.

Consta la concessió de llicència d'obres a la finca (sector 1a fase) per a la construcció de 3 edificis plurifamiliars de 52 habitatges, locals i aparcaments, promoguda per CETOSMEN, SL, de data 29/09/2004 (exp OMA32004000176). Aquesta llicència fou prorrogada per acord de la



Junta de Govern Local de data 17/05/2006, a sol·licitud de PROMOU CT BERTRANA, SL (exp OMA32006000305).

La llicència es concedí amb els compromisos i garanties d'urbanització corresponents d'acord amb el que es disposa a l'article 65 del POUM i 41 de la Llei d'Urbanisme.

El POUM estableix que el sistema d'actuació serà de Reparcel·lació en la modalitat de compensació Bàsica (articles 124 a 128 del Text refós de la Llei d'urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010), i admet que el polígon es pugui desenvolupar en dues fases sense terminis establerts.

Posteriorment la illa de referència va canviar de propietaris a els propietaris actuals SILDIN MARKETING, SL.

## 8. Marc legal. Procedència

L'article 19 de les Normes Urbanístiques del POUM contempla la possibilitat de desenvolupar Plans de Millora Urbana en sòl urbà consolidat, quan les necessitats de planejament ho aconsellin.

L'article 70 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005, defineix la figura del Pla de Millora Urbana (P M U) de la següent manera:

"1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

(...)

b) En sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, (...), i regular la composició volumètrica i de façanes.

(..)

4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el pla d'ordenació urbanística municipal requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, excepció feta dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitament i les càrregues urbanístiques ni l'estructura fonamental del planejament

Segons l'art. 68.6 de la Llei 10/2004: " Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents." Aquest PMU, d'acord amb l'art. 65.2.d Llei 10/2004 només defineix els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.

## 9. Justificació de l'ordenació

El PA 15.07 delimitat pel mateix POUM concreta les característiques i condicions d'edificació de les edificacions a construir.

Segons aquesta fitxa, les edificacions estan qualificades com a zona d'eixample urbà d'intensitat 3, clau 10.3. Els usos permesos són els que s'estableixen a l'article 279 del POUM. L'alçada reguladora màxima dels edificis de 5 plantes en la zona 10 és de 16,50 m, en coherència amb



l'establert a l'article 281 del POUM (segons modificació puntual del POUM aprovada definitivament el dia 10/11/2010).

D'acord amb l'establert a l'article 102 del POUM i segons l'ordenació prevista a la fitxa del polígon, la zona qualificada d'*espais per a edificis d'aparcament* (clau 2.3) està destinada a sòl de per a l'estacionament de vehicles en soterrani amb servitud de pas públic en superfície.

La zona verda de clau 3.3 està destinada a *Parc local, jardins i passeigs urbans* de titularitat pública (arts. 115 i 116 del POUM, amb modificació puntual de POUM aprovada definitivament el 25/01/2007).

En el moment de definir el projecte arquitectònic, base per a la redacció del Pla de Millora Urbana s'ha fet una anàlisi detallat de:

- Paràmetres urbanístics definits en la revisió del Pla General d'Ordenació Municipal, del municipi d'Olot (POUM), i concretament en el PA 17.05 Pou de Glaç 3, descrits en el paràgraf anterior.
- Condicions d'habitabilitat i d'eficiència energètica de la edificació resultant
- Condicions d'ocupació de l'edificació
- Les condicions de l'espai públic resultant

## VOLUMETRIA

Amb la proposta plantejada de reordenació de volums es disminueix la ocupació en planta, de tal manera que no s'esgota el sostre total possible, quedant el sostre restant pendent d'esgotar.

En conseqüència es delimita dins dels gàlils de planejament una configuració de 3 volums enlloc de 4 de l'anterior ordenament que dóna resposta als objectius plantejats, d'acord amb els criteris següents:

El volum 1 del POUM de 25 ml. x 19,5 ml. Situat a la part Nord tocant la Ronda Montolivet, es transforma en aquest PMU a un nou volum de 33,5 ml. X 15,5 ml Situat a l'extrem Nord de la finca Paral·lel al Carrer Pere Llosas que manté les separacions amb el Carrer de Pere Lloses, però incrementa la seva longitud alineant-se a la planta baixa delimitada pel PA 17.05,

El volum 2 del POUM, de 19,5 ml. x 19,5 ml. Situat al centre de la finca tocant a la Ronda Montolivet, queda anul·lat.

El volum 3 del POUM de 19,5 ml. x 19,5 ml. situat a la Part Sud de la finca tocant la Ronda Montolivet, es transforma en aquest PMU a un nou volum de 41 ml. X 15,5 ml. Que corre de Nord a Sud, paral·lel a la ronda Montolivet. Aquest volum endarrereix la seva alineació 3,50m de la façana del Carrer Pou del Glaç i es situa a 6,40 del límit amb la Ronda Montolivet.

El volum 4 del POUM de 54ml. x 15ml, situat a l'extrem Est paral·lel al Carrer Pou de Glaç, manté en aquest PMU la seva ubicació però redueix la seva longitud en el front amb la ronda Montolivet a unes dimensions de 48ml. x 15ml.



Pel que fa a la planta baixa que agrupa els dos volums que donen façana a la ronda Montolivet, s'ajusta al passatge interior seguint l'alineació als nous volums passant de 2 retranqueigs a 1, ampliant així l'espai públic.

Aquest nou ordenament dels edificis permet passar d'ocupar 3.715,00 m<sup>2</sup> de sòl privat a 3.430,75 m<sup>2</sup>, creant així 284,25 m<sup>2</sup> de sòl públic més que s'afegeixen als 2.196,00 m<sup>2</sup> ja existents per fer un total de 2.480,25 m<sup>2</sup>

Per altra banda, amb aquesta nova ordenació volumètrica s'amplia l'espai de separació entre aquests 2 volums, afavorint l'asolellament del passatge interior i s'augmenta l'espai lliure d'aprofitament privat.

L'amplada de volums proposada busca aconseguir una dimensió òptima per afavorir els pisos passants amb una bona orientació i garantint així la ventilació creuada i l'asolellament.

Totes aquestes modificacions apareixen grafiades i definides en la documentació gràfica annexa i als quadres comparatius.(...)

## SOSTRE EDIFICABLE

El present PMU no modifica el sostre màxim edificable del POUM que és de 10.994 m<sup>2</sup>.

L'ordenació que es proposa no esgota el total de sostre edificable que atorga el POUM a la totalitat de l'àmbit considerat, de manera que el sostre pendent d'esgotar seguirà segons disposicions de caràcter general del POUM.

Pel que fa a la superfície de sostre en planta baixa no computable a efectes d'edificabilitat, es manté exactament la mateixa superfície grafiada en el PA.: 15.07 tal i com s'indica en el quadre adjunt número 2.

## ALÇADA REGULADORA

L'alçada reguladora màxima dels edificis de 5 plantes en la zona 10 és de 16,50 m, en coherència amb l'establert a l'article 281 del POUM (segons modificació puntual del POUM n. 17 aprovada definitivament el dia 10/11/2010), donat que la clau 10.3 no esmenta les alçades ARM, per analogia, aquest paràmetre s'adopta de la clau 10.1.

## CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I USOS

Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

En el projecte de reparcel·lació es reservarà el sòl que correspon al 20% del sostre edificable per a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

## SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació. Modalitat, compensació bàsica.

El polígon es podrà desenvolupar en dues fases. Cal cedir un 5% de l'aprofitament urbanístic. La resta de condicions segons conveni urbanístic.



## 10. Quadres numèrics

Quadres comparatius entre el planejament vigent i la proposta del PMU.

La relació de superfícies segons la ordenació actual i la proposada és:

### Quadre número 1\_Comparatiu de volumetria general:

QUADRE 1	PAU (POUM)	PMU
Superfície parcel·la	5.911,00 m <sup>2</sup>	5.911,00,00 m <sup>2</sup>
Sòl privat	3.715,00 m <sup>2</sup>	3.430,75 m <sup>2</sup>
No màxim de plantes	PB+4+Sotacoberta	PB+4
Superfície edificable màxima	10.994,00 m <sup>2</sup>	10.944,00 m <sup>2</sup>
Sòl públic	2.196,00 m <sup>2</sup>	2.480,25 m <sup>2</sup>
Espais Lliures	1.053,00 m <sup>2</sup>	1.053,00 m <sup>2</sup>

### Quadre número 2\_Comparatiu d'ocupació:

QUADRE 2	PAU (POUM)	PMU
*PB.No computable	1.039,21 m <sup>2</sup>	1039,21 m <sup>2</sup>
*PB. Computable	2.677,00 m <sup>2</sup>	2392,73m <sup>2</sup>
PL.Primera	2.058,12 m <sup>2</sup>	1874,75 m <sup>2</sup>
PL.Segona	2.058,12 m <sup>2</sup>	1874,75 m <sup>2</sup>
PL.Tercera	2.058,12 m <sup>2</sup>	1874,75 m <sup>2</sup>
PL.Quarta	2.058,12 m <sup>2</sup>	1874,75 m <sup>2</sup>
Sotacoberta Tribunes	84,52 m <sup>2</sup>	1.102,27 m <sup>2</sup>
<b>Sostre Màxim</b>	<b>10.944,00 m<sup>2</sup></b>	<b>10.994,00 m<sup>2</sup></b>

\*PB. Computable / No computable: Respon a la planta sòcol on segons normativa es converteix en baixos o soterrani segons seccions del PA 17.05 Pou de Gilaç 3.

Tota aquesta nova relació de superfícies es veu grafiada i detallada en la documentació gràfica annexada.

## 11. Informe Mediambiental

L'edifici projectat està dins el sòl urbà consolidat i per tant està sotmès a les normatives sectorials que regulen totes les incidències que es puguin produir respecte a la contaminació mediambiental. El Pla de Millora Urbana únicament ordena els volums i les edificabilitats dins l'àmbit d'actuació i per tant no suposa un impacte ambiental diferent del que es deriva del mateix POUM, en canvi significarà una millora del paisatge urbà, en el sentit que l'ordenació proposada amb un fons edificable menor que el determinat pel POUM permet l'aprofitament de més espai públic per als vianants. Millora també l'assolellament que permetrà un millor creixement de la vegetació i una major il·luminació del passatge i dels edificis de la mateixa illa. Amb l'execució d'aquesta illa contribuirà a consolidar aquesta zona cèntrica, recolzada en la plaça de Catalunya on cada cop més s'estan situant activitats i serveis.



### III MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

#### 12. Gestió.

El Pla de Millora Urbana només ordena els volums i no modifica cap dels paràmetres de l'àmbit del PA 15.07 Pou de Glaç i per tant no es fa necessària la delimitació de cap polígon d'actuació per la gestió del POUM. Es compleixen els requisits estipulats en el projecte de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica, aprovat el 25 d'agost del 2004, amb l'acceptació de les cessions de vials, zones verdes i equipaments.

Caldrà procedir a la modificació de la reparcel·lació de l'àmbit, adaptat a les determinacions del conveni signat amb data 15 de Juny de 2004.

#### 13. Cessions del sòl

El propietari i promotor està obligat a la cessió del sòl que correspon a sistema de comunicacions viàries (clau 2.3), amb una superfície de 284,25 m<sup>2</sup> i que s'assenyala al plànol PMU05.

La urbanització d'aquesta superfície de sòl d'ús públic serà a càrrec de la propietat, mentre que el manteniment serà a càrrec de l'Ajuntament.

#### 14. Obres d'Urbanització

Correran a càrrec de la propietat promotora d'aquest PMU les obres d'urbanització del sostre privat de cessió i el sòl públic,

#### 15. Estudi econòmic i financer

Els costos de la construcció i de la urbanització fixades a l'apartat anterior, seran a càrrec de la propietat, que disposa dels recursos financers necessaris per a la realització d'aquesta obra.

#### 16. Pla d'etapes

El present pla de millora urbana que es desenvoluparà serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació.

#### 17. Normativa

És d'aplicació:

- Revisió del Pla General d'Ordenació Municipal, del municipi d'Olot (POUM), aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data el 18 de juny de 2003.
- Polígon d'actuació PA 15.07 *Pou del Glaç 3 (PA 15.07)*, que comprèn l'illa delimitada pels carrers Pere Llosses, Pou del Glaç i Ronda Montolivet.
- Pla de Millora Urbana de composició de volums a l'àmbit PA 15.07 Pou del Glaç, 3 d'Olot



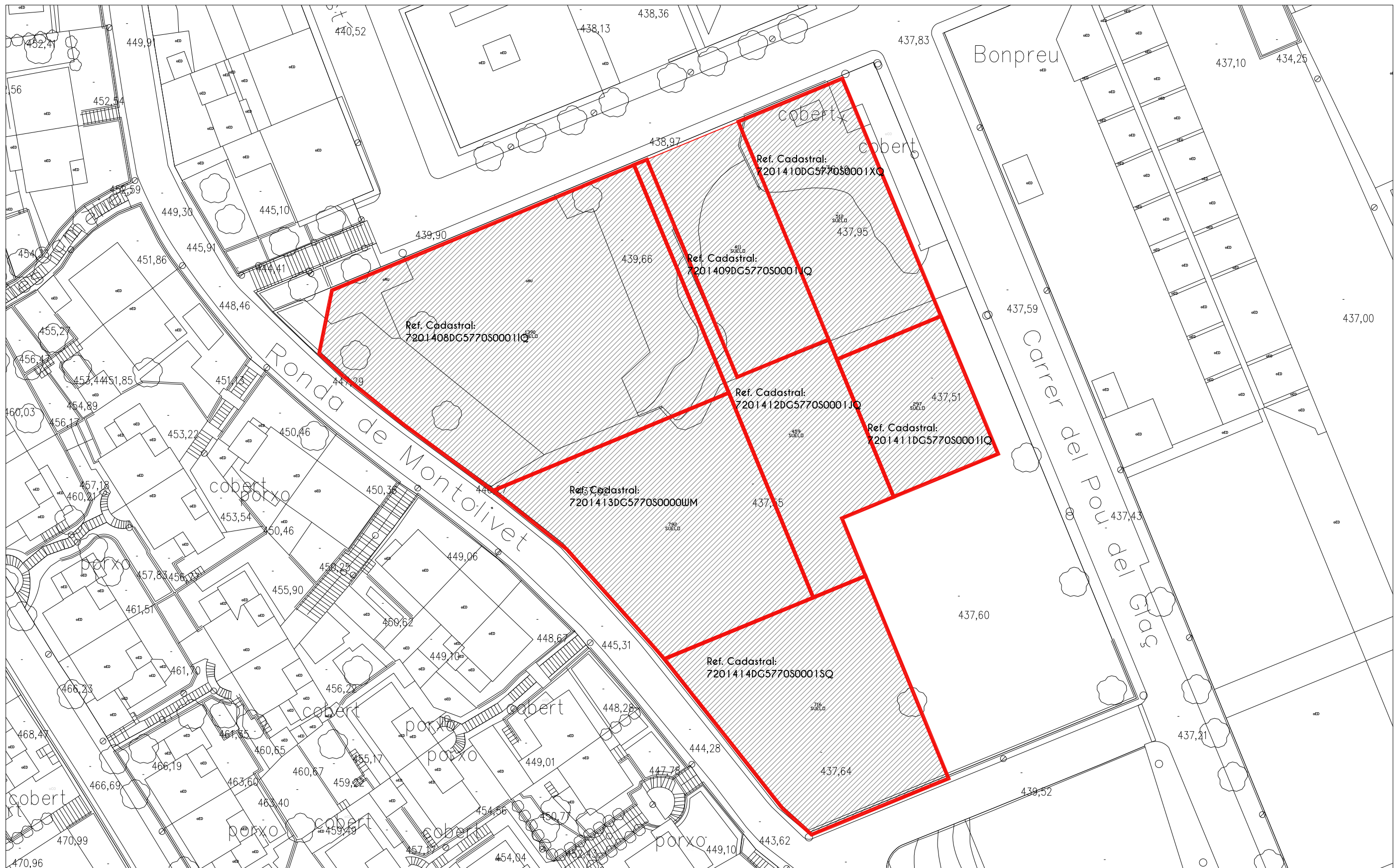
## VI DOCUMENTACIÓ GRÀFICA





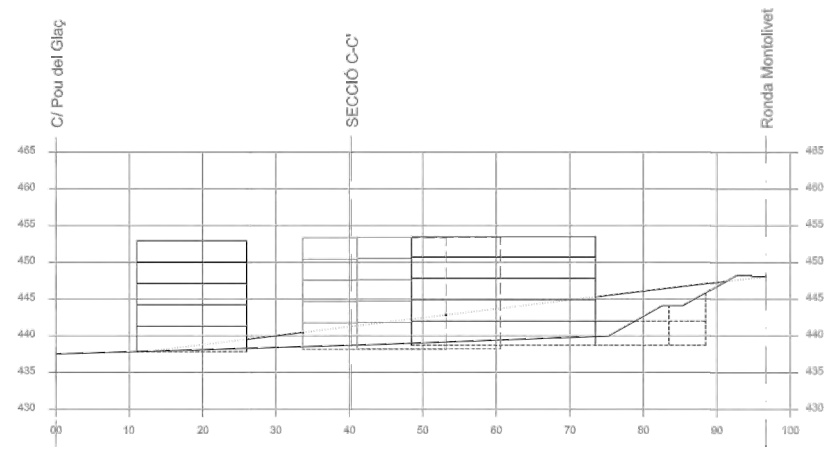




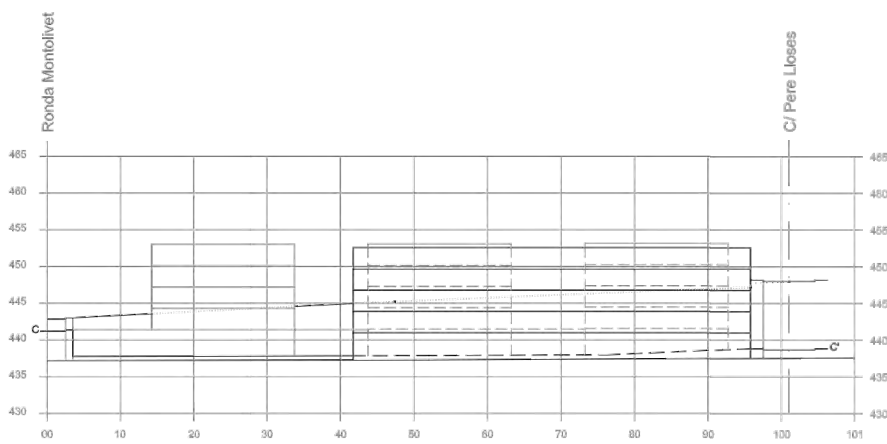




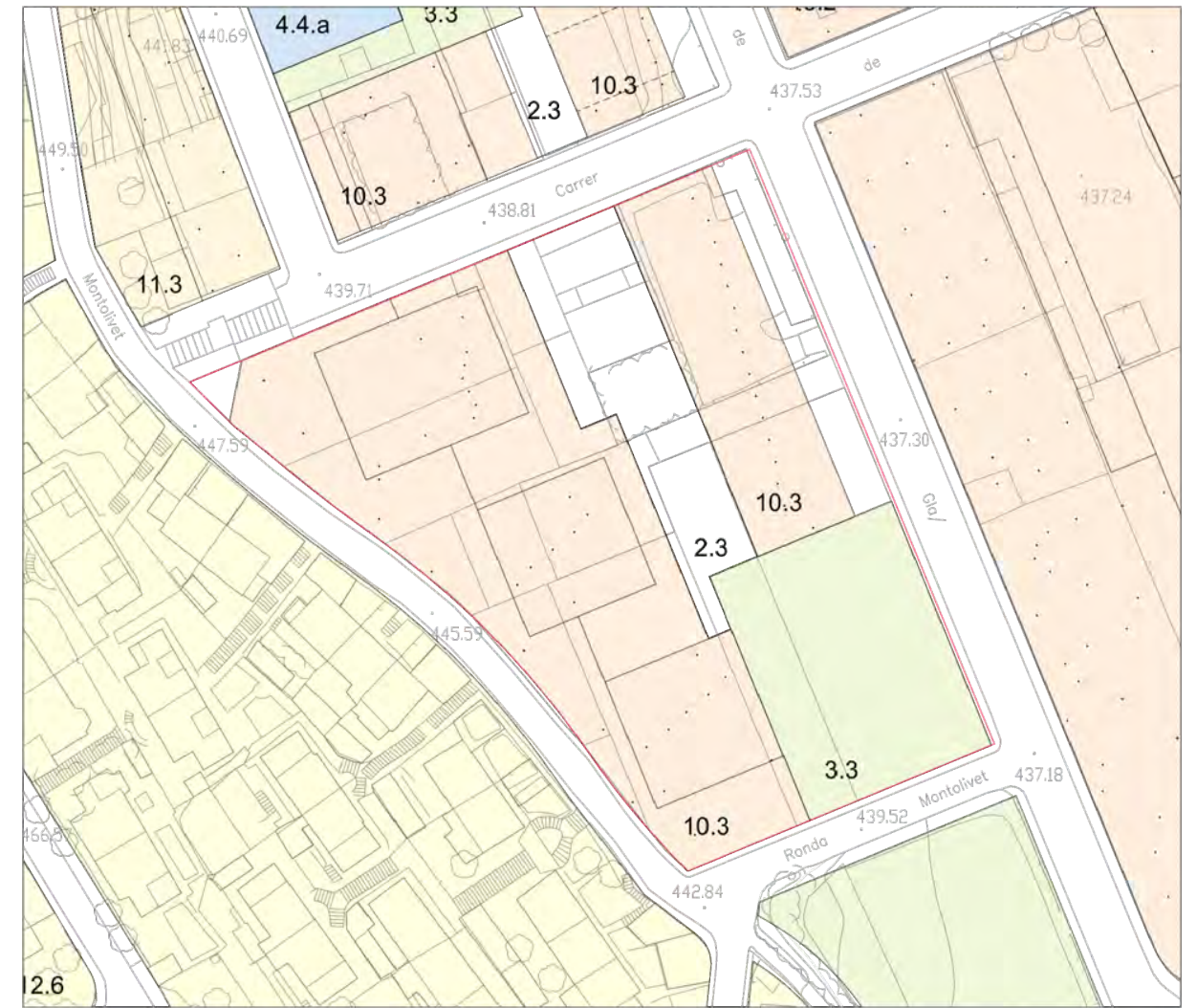
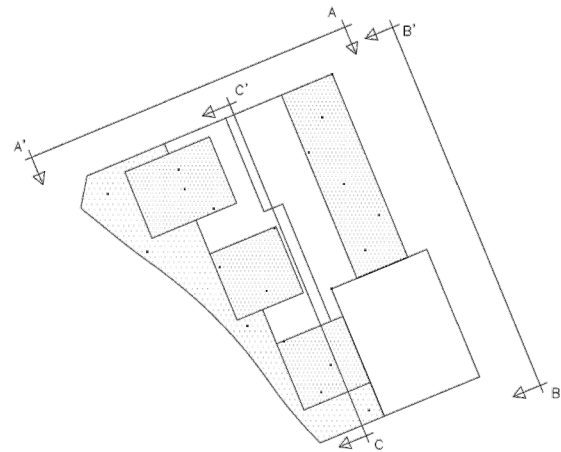
# POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A: 15.07



ALÇAT A-A' C/ Pere Lloses Escala: 1/1000



ALÇAT B-B' C/ Pou del Glaç Escala: 1/1000



Nom:

**Pou del Glaç 3**

Extensió:

**5.911 m<sup>2</sup>**

Quadre de característiques:

Sostre màx. edificable	Sòl privat	Sostre privat de cessió	Espais lliures	Vialitat	Equip. inst. tèc.	Sòl públic	Núm. habitatges
10.994	3.715	1.099	1.053	1.143		2.196	

Condicions d'edificació i usos:

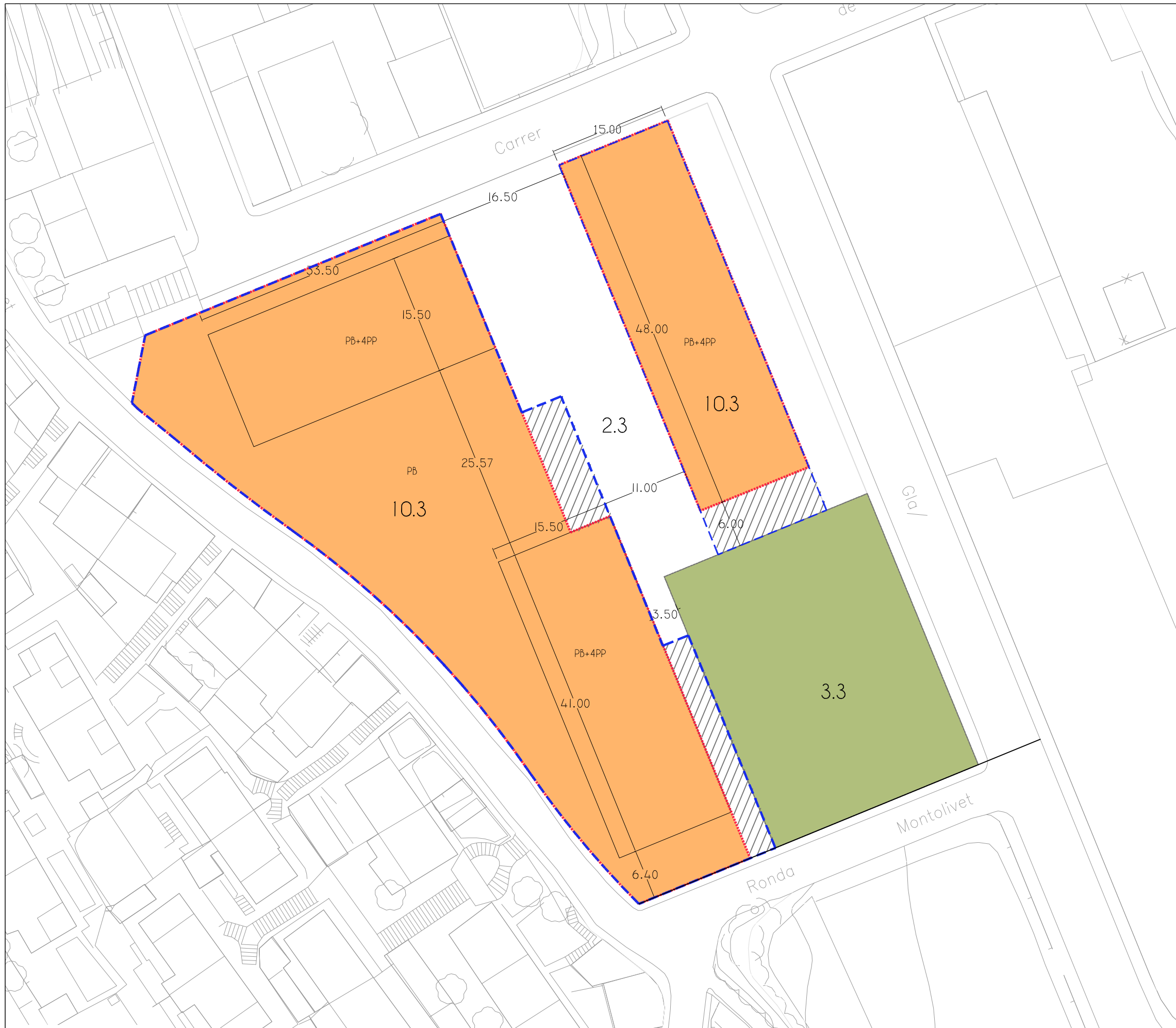
Les que corresponen segons la qualificació urbanística.




En el projecte de reparcel·lació es reservarà el sòl que correspon al 20% del sostre edificable per a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

Sistema d'actuació:




Reparcel·lació. Modalitat, compensació bàsica.

El polígon es podrà desenvolupar en dues fases. Cal cedir un 5% de l'aprofitament urbanístic. La resta de condicions segons conveni urbanístic.

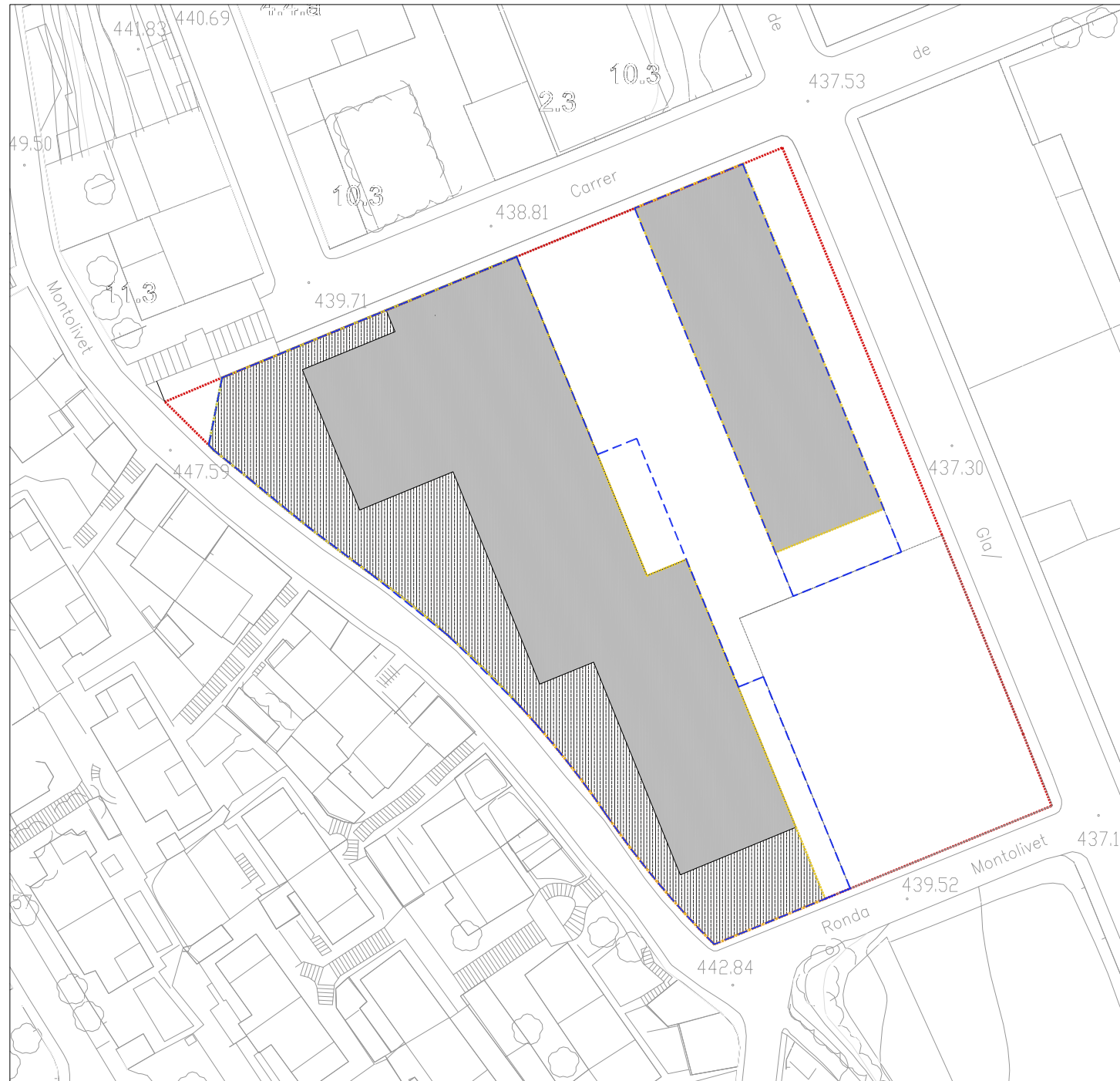


-  Alineació segons POUM
-  Alineació proposada pel PMU
-  zones d'increment de sòl públic respecte POUM

QUALIFICACIÓ DEL SÒL SEGONS PMU

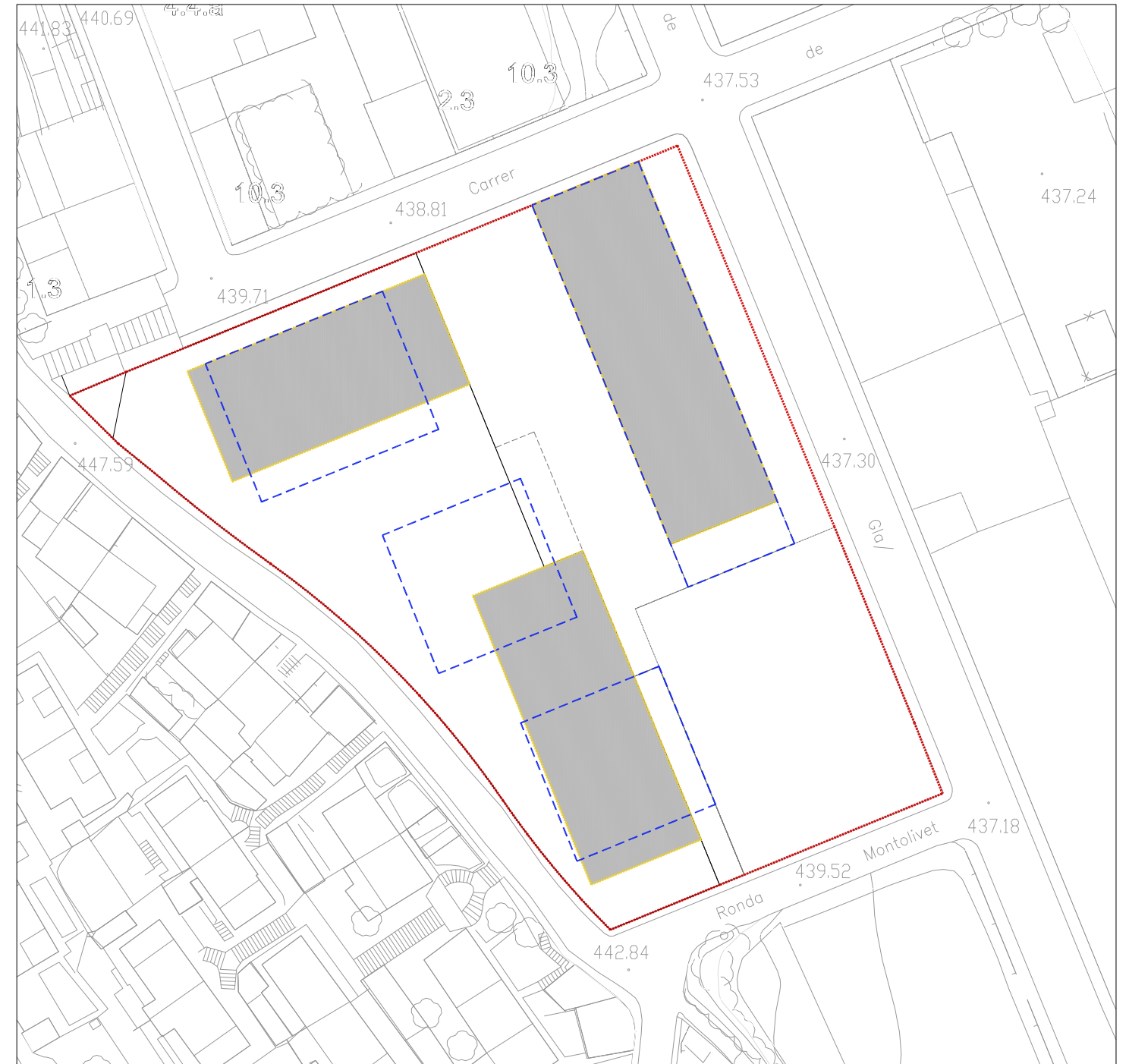
-  10.3. Eixample urbà d'intensitat 3
-  2.3. Espais per edificis d'aparcaments
-  3.3. Parcs locals, jardins i passeigs urbans

QUADRE COMPARATIU	POUM	-	PMU
Sostre màx. edificable	10.994,00 m <sup>2</sup>		10.944,00 m <sup>2</sup>
Sòl privat	3.715,00 m <sup>2</sup>		3.430,75 m <sup>2</sup>
Espais Lliures	1.053,00 m <sup>2</sup>		1.053,00 m <sup>2</sup>
Vialitat	1.143,00 m <sup>2</sup>		1.427,25 m <sup>2</sup>
Sòl públic	2.196,00 m <sup>2</sup>		2.480,25 m <sup>2</sup>



PLANTA BAIXA

- - - Ocupació POUM
- Ocupació PMU
- Sostre PB computable PMU
- Sostre PB no computable PMU
- - - Ambit actuació

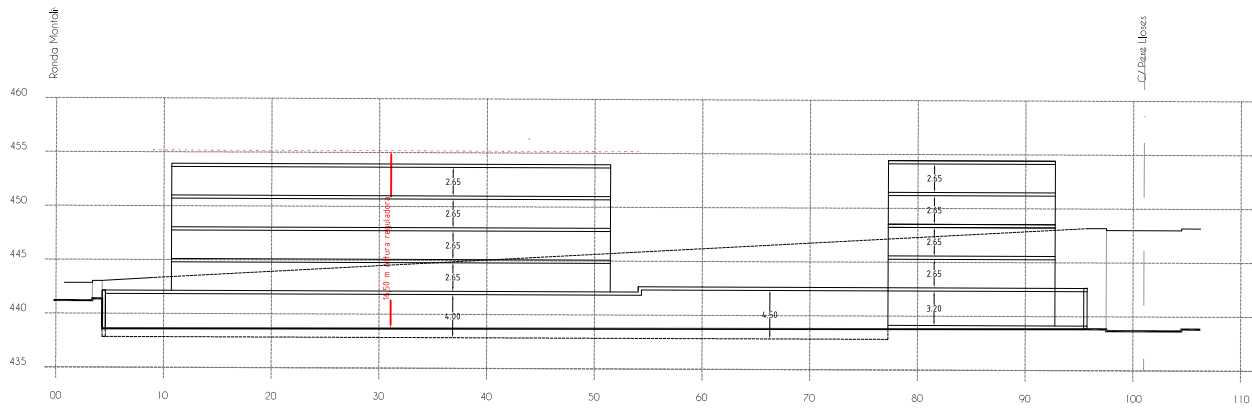


PLANTA PI-P4

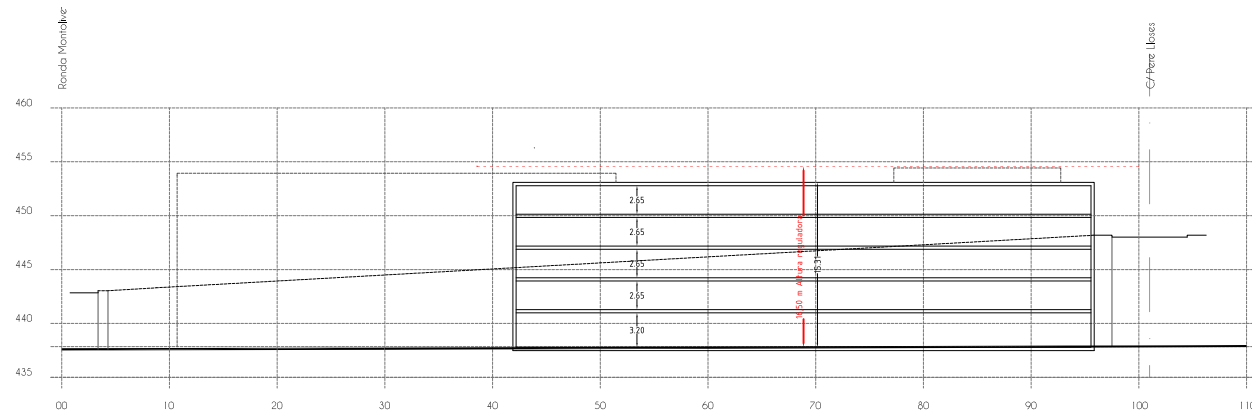
- - - Ocupació POUM
- Ocupació PMU
- Sostre computable PMU
- - - Ambit actuació

QUADRE COMPARATIU	POUM	-	PMU
PB no computable	1.039,21 m <sup>2</sup>		1.039,21 m <sup>2</sup>
PB computable	2.677,00 m <sup>2</sup>		2.392,73 m <sup>2</sup>
Planta primera	2.508,12 m <sup>2</sup>		1.874,75 m <sup>2</sup>
Planta segona	2.508,12 m <sup>2</sup>		1.874,75 m <sup>2</sup>
Planta tercera	2.508,12 m <sup>2</sup>		1.874,75 m <sup>2</sup>
Planta quarta	2.508,12 m <sup>2</sup>		1.874,75 m <sup>2</sup>
Sotacoberta-tribunes	84,52 m <sup>2</sup>		1.102,27 m <sup>2</sup>
<b>Sostre màxim</b>	<b>10.994,00 m<sup>2</sup></b>		<b>10.994,00 m<sup>2</sup></b>

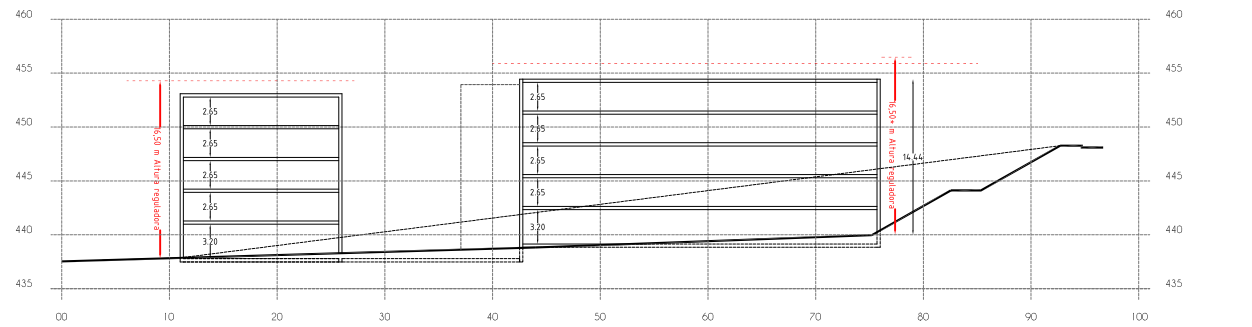
PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE L'ÀMBIT DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ 15.07 POU DE GLAÇ 3 D'OLOT



SECCIÓ C-C' - Passatge interior



SECCIÓ B-B' - Carrer Pou del Glaç



SECCIÓ A-A' - Carrer Pere Llorens











V ANNEX







**CONVENI URBANÍSTIC**

Aprovació inicial ..... 16 JUNY 2004 }  
 Reclamacions ..... N.O ..... }  
 Aprovació definitiva ..... 25 AGO. 2004 }  
 B.O.P. .... 21 SET. 2004 } 

Olot, el 15 de juny de 2004.

**REUNITS:**

D'una banda, el Sr. **Lluís SACREST I VILLEGAS**, alcalde president de l'Ajuntament d'Olot, assistit per la Secretària de la Corporació, Sra. Marta Felip i Torres

De l'altra, el Sr. **Pere ESPÍGUL UBACH**, major d'edat, veí de Girona, amb domicili a la Plaça de Prudenci Bertrana núm. 8, amb DNI 40.326,747-L.

**ACTUEN :**

El primer, en nom i representació de l'Ajuntament d'Olot, en la seva condició d'Alcalde President de la pròpia Corporació.

El segon, en nom i representació de la companyia mercantil "**CETOSMEN, SL**" amb domicili social a Girona, Plaça de Prudenci Bertrana núm. 8 baixos, constituïda per temps indefinit en escriptura autoritzada pel Notari de Girona, Sr. Enric Brancós Núñez, en data 16 d'abril de 1996; trasllada al seu actual domicili en escriptura atorgada en data 17 de gener de 2000, davant del mateix Notari de Girona, Sr. Brancós. Inscrita en el Registre Mercantil de Girona al tom 930, foli 75, fulla GI-17396. NIF B-17476961.

Actua mitjançant poder al seu favor conferit en escriptura davant el Notari de Girona, Sr. Enric Brancós Núñez, en data 30 de juliol de 1998.

**MANIFESTEN:**

*anixat conveni POUM*  
**PRIMER.-** Que en data 26 de març de 2003 es signà conveni urbanístic on es fixaven les cessions del PA Pou del Glaç-3.

**SEGON.-** Que el POUM preveu la possibilitat de desenvolupar el PA POU DEL Glaç-3 en dues fases.

**TERCER.-** Que CETOSMEN, SL és propietària, en ple domini, de les finques cadastrals número:

- 7201401DG5770S0001FQ
- 7201402DG5770S0001MQ
- 7201403DG5770S0001OQ
- 7201405DG5770S0001RQ

Totes elles situades dins el Polígon d'Actuació 15.07 Pou del Glaç 3 del POUM.

Aquestes finques es corresponen amb la finca inscrita al Registre de la Propietat d'Olot al Tom 1624, Llibre 682, Foli 96, finca núm. 28.987., i ha estat adquirida per CETOSMEN, SL en virtut

*Lluís*

**CETOSMEN, S.L.**  
 Plaça Prudenci Bertrana n°8  
 17001 GIRONA  
 C.I.F. B-17476961

d'escriptura atorgada pel Notari d'Olot Sr. Manuel Faus i Pujol en data 18 de setembre de 2003 (núm. 1748 del seu protocol), degudament inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot.

Plànol núm. PR-04

**QUART.-** Que CETOSMEN, SL ha adquirit mitjançant contracte privat de compra venda, de data 12 de juny de 2003, amb la Sra. Assumpció Aulinas Costa les següents finques urbanes situades a l'edifici del carrer Pere Lloses núm. 17 (UTM 7201404):

Nº	FINCA	TOM	LLIBRE	FOLI	UTM	CLASSE
1	6168	701	172	152	7201404DG5770S0001KQ	Local
2	6170	701	172	159	7201404DG5770S0003BE	1r 3a
3	6171	701	172	163	7201404DG5770S0004ZR	1r 1ª
4	6172	701	172	168	7201404DG5770S0005XT	1r 4ª
5	6173	701	172	171	7201404DG5770S0006MY	2n 2ª
6	6174	701	172	176	7201404DG5770S0007QU	2n 3ª
7	6175	701	172	179	7201404DG5770S0008WI	2n 1ª
8	6176	701	172	184	7201404DG5770S0009EO	2n 4a
9	6177	701	172	187	7201404DG5770S0010QU	3r 1ª
10	6178	701	172	191	7201404DG5770S0011WI	3r 2ª
11	6179	701	172	195	7201404DG5770S0012EO	3r 3a

Resta pendent d'adquirir l'entitat finca núm. 6169 inscrita al Registre de la Propietat d'Olot al tom 1201, llibre 443, foli 156.

Plànol núm. PR-04

**CINQUÈ.-** Que les entitats adquirides relacionades en l'apartat anterior estan arrendades com tot seguit es detalla :

ENTITAT	FINCA	ARRENDAMENT
Local	6168	Lliure
1r 1a	6171	Arrendat
1r 3a	6170	Arrendat
1r 4a	6172	Arrendat
2n 1a	6175	Lliure
2n 2a	6173	Arrendat
2n 3a	6174	Arrendat
2n 4a	6176	Arrendat
3r 1a	6177	Arrendat
3r 2a	6178	Arrendat
3r 3a	6179	Arrendat

**SISÈ.-** Que CETOSMEN, SL ha adquirit la finca cadastral 7300302DG5770S0001YQ, situada fora de l'àmbit del Poligon d'Actuació 15.07 que el POUM d'Olot qualifica d'Espai Lliure, mitjançant escriptura atorgada pel Notari d'Olot Sr. Manuel Faus Pujol en data 19 de desembre de 2003 (núm. 2.400 del seu protocol), degudament inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot.



### AJUNTAMENT D'OLOT

Projecte de Reparcel·lació per Compensació d'Espais  
Poligon d'actuació PA-15.07 - PRIMERA FASE

SECRETARIA OLOT, Juny 2004  
Text Aprobació Inicial

Aprovació inicial ..... 16 JUNY 2004

Reclamacions ..... N.O

Aprovació definitiva ..... 25 AGO. 2004

B. O. P. .... 21 SET. 2004

*Manuel Faus*

**CETOSMEN, S.L.**  
Plaça Prudenci Berruana n°8  
17001 GIRONA  
C.I.F. B-17476961

Aquesta finca correspon a les següents finques registrals:

TOM	LLIBRE	FOLI	FINCA
1629	686	20	7194
1629	686	23	7195
1629	686	26	7197

Plànol núm. PR-04

**SETÈ.-** Que l'execució de les determinacions del POUM es planteja en dues etapes per tal de respectar els drets dels arrendataris de la finca situada al carrer de Pere Llores núm. 17 i atès que es preveu l'enderroc de les edificacions existents i la construcció dels nous edificis segons les següents fases :

Primera fase :

enderroc de les edificacions industrials, urbanització de la vorera del carrer Pou del Glaç i construcció del soterrani dels blocs "A", "B" i "C" i del bloc d'habitatges "C"  
 construcció del bloc d'habitatges "B"  
 construcció del bloc d'habitatges "A"  
 construcció del soterrani i del bloc d'habitatges "D1" i urbanització de l'espai lliure públic

Segona fase : enderroc de l'edifici d'habitatges existent al carrer Pere Llores núm. 17, construcció dels soterranis i edificis d'habitatges corresponents als blocs "D2" i "D3" i urbanització de la resta d'espais d'us públic situats a l'interior de la illa

Plànol adjunt núm. 3

A la vista dels antecedents exposats anteriorment, les dues parts han arribat als següents

#### ACORDS:

**PRIMER.-** El polígon d'Actuació PA 15.07 Pou del Glaç 3, tal i com ja preveu el POUM d'Olot, es desenvoluparà en dues fases, entenent-se per tal dos àmbits subjectes a dos projectes de reparcel·lació.

1.1 El primer àmbit correspon a les finques ocupades per les antigues instal·lacions de la indústria Alzamora (parcel·les cadastrals 7201401, 7201402, 7201403) i per la part de la parcel·la cadastral 7201405 que ocuparà la nova vorera del carrer Pou del Glaç.

Es tractarà d'una reparcel·lació de propietari únic i que contemplarà les següents parcel·les i cessions:

Parcel·la núm. P1 de superfície 1.390,50 m2 adjudicada a CETOSMEN,SL  
 Parcel·la núm. P2 de superfície 791,40 m2 adjudicada a CETOSMEN,SL  
 Parcel·la núm. P3 de superfície 714,90 m2 adjudicada a CETOSMEN,SL  
 Parcel·la núm. P4-1 de superfície 296,60 m2 adjudicada a CETOSMEN,SL  
 Parcel·la núm. P5-1/2 de superfície 436,74 m2 adjudicada a CETOSMEN,S.L. destinada a aparcament en el subsòl i amb servitud de pas públic en superfície  
 Parcel·la núm. EL-1 de superfície 1.053,00 m2 adjudicada a l'AJUNTAMENT d'OLOT i destinada a espai lliure



**AJUNTAMENT D'OLOT**

Projecte de Reparcel·lació per Compensació Bàsica  
 Polígon d'actuació PA-15.07 - PRIMERA FASE

**SECRETARIA**

OLOT, Juny 2004  
 Text Aprovació Inicial

Aprovació inicial ..... 16 JUNY 2004

Reclamacions ..... N.D.

Aprovació definitiva ..... 25 AGO. 2004

B.O.P. .... 21 SET. 2004

**CETOSMEN, S.L.**  
 Plaça Prudenci Bertrana nº8  
 17001 GIRONA  
 C.I.F. B-1747696

*[Signatura]*

*[Signatura]*

Parcel·la núm. V1 de superfície 217,20 m2 adjudicada a l'AJUNTAMENT d'OLOT i destinada a vialitat

Parcel·la núm. V3 de superfície 29,30 m2 adjudicada a l'AJUNTAMENT d'OLOT i destinada a vialitat

1.2 El segon àmbit correspon a la finca situada al carrer de Pere Lloses núm. 17, i a la resta de la finca cadastral 7201405 no ocupada per la vorera del carrer Pou del Glaç.

Es tractarà igualment d'una reparcel·lació de propietari únic i que contemplarà les següents parcel·les :

Parcel·la núm. P4-2 de superfície 513,40 m2 que s'adjudicarà a CETOSMEN,SL

Parcel·la núm. P5-2/V2 de superfície 411,96 m2 que s'adjudicarà a CETOSMEN,S.L. i destinarà a aparcament en el subsòl i amb servitud de pas públic en superfície

**SEGÓN.-** La cessió del 5% (corresponent a 549,50 m2) del sostre edificable, que fixa el POUM, es materialitzarà en terrenys fora de l'àmbit de Polígon d'actuació PA-15.07.

A tal efecte es valora aquest aprofitament urbanístic en la quantitat de 244.779,96 € a raó de un valor de repercussió de 445,46 €/m2-sostre.

La societat CETOSMEN,SL dipositarà un aval bancari per aquest valor en la Tresoreria de l'Ajuntament d'Olot, que aquesta determini a on s'emplaçarà aquest sostre, moment en que es farà efectiu el seu import.

**TERCER.** La reserva de sostre privat per a l'execució d'habitatges de protecció oficial serà la corresponent al 10% del sostre total residencial construït. El 10% restant, en compliment del que disposa el POUM, correspondrà a l'Ajuntament d'Olot. Un 5% municipal de sostre edificable correspon a la cessió de la finca situada fora de l'àmbit amb UTM 7300302 i el restant 5% municipal segons consta en el pacte segon..

I, per a constància de les parts, s'estén i signa el present document per duplicat, en el lloc i data esmentats a l'encapçalament.

L'ALCALDE  
*[Signature]*

En dono fe.  
LA SECRETÀRIA

EL COMPAREIXENT,

Pere Espígul Ubach  
**CETOSMEN, S.L.**  
Plaça Prudenci Bertrana nº8  
17001 GIRONA  
C.I.F.B. 17476961

 **Ajuntament d'Olot**  
**Secretaria**



# AJUNTAMENT D'OLOT

Projecte de Reparcel·lació per Compensació Bàsica  
Polígon d'actuació PA-15.07 – PRIMERA FASE

**SECRETARIA**

OLOT, Juny 2004  
Text Aprovació Inicial

Aprovació Inicial .....	16 JUNY 2004	<i>[Signature]</i>
Reclamacions .....	N.D.	
Aprovació definitiva .....	25 AGO. 2004	
B. O. P. ....	21 SET. 2004	