



Ajuntament d'Olot

ÀREA D'URBANISME

7508 | 32233



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Girona en la  
sessió de data

18 JUNY 2008

La secretària

Sònia Bofarà i Serrat



AJUNTAMENT D'OLOT  
SECRETARIA

Aprovació inicial	28 FEB. 2008
Reclamacions	NO
Aprovació provisional	24 ABR. 2008
Aprovació definitiva	18 JUNY 2008
P.O.B.	05 AGO. 2008

*[Handwritten signatures]*

**MPOUM-7**

**Modificació Puntual de POUM a  
l'illa de la Plaça Balmes**



# ÍNDEX

ÍNDEX .....	2
I MEMÒRIA INFORMATIVA .....	3
1.- Àmbit .....	3
2.- Estructura de la propietat .....	3
3.- Promoció .....	3
4.- Planejament vigent .....	4
II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA .....	5
5.- Objecte .....	5
6.- Antecedents .....	5
7.- Marc legal. Procedència .....	5
8.- Justificació i oportunitat .....	8
9.- Solució adoptada i qualificació urbanística .....	9
10.- Quadres numèrics .....	11
11.- Informe mediambiental .....	13
III MEMÒRIA D'EXECUCIÓ .....	14
IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER .....	14
V PLA D'ETAPES .....	14
VI MEMÒRIA SOCIAL .....	14
VII NORMATIVA .....	15
ÍNDEX DE PLÀNOL .....	17
VIII ANNEXE: CONVENI PER ADQUISICIÓ DE FINCA .....	19
IX PLÀNOLS .....	20



## I MEMÒRIA INFORMATIVA

### 1.- Àmbit

La present modificació puntual de POUM afecta tres àmbits:

- L'illa situada al costa de la plaça Balmes delimitada pels carrers Berga i Boada, Berga Boix, Casimir Plana i Bernat Vila . La superfície de l'illa és, segons les bases topogràfiques de l'Ajuntament, de 2.220m<sup>2</sup>sl.

L'espai està actualment ocupat per una edificació al front de la plaça Balmes.

La resta de l'illa, s'ubicaven les casernes de la guàrdia civil, però aquesta edificació va ser enderrocada i actualment hi ha un solar

- Terrenys que formen el Polígon d' Actuació PA-15.01 "Crta.Riudaura-Setrill 2", situat al costat de la carretera de Riudaura, de superfície total 4.710m<sup>2</sup>sl, segons bases municipals.
- Terrenys que formen el Polígon d' Actuació PA 1, 5-02 "Pou del Glaç 1", situat al costat de la carretera de Riudaura, del c. Pou del Glaç i del c. Eiximenis, de superfície total 5.631m<sup>2</sup>sl, segons bases municipals.

### 2.- Estructura de la propietat

- La finca situada a l'illa de la plaça Balmes, era en part propietat privada i en part de l'ajuntament d'olot, després de conveniar amb el propietari privat i executar el conveni és propietat de l'ajuntament d'olot.
- La societat Bartrina Travesas, SL era propietària única dels terrenys que formen part del Polígon d' Actuació PA-15.01 "Crta.Riudaura-Setrill 2", situat al costat de la carretera de Riudaura. Aquests s'ha desenvolupat i s'han efectuat les corresponents cessions a l'ajuntament d'olot.
- La societat Garrotxa Llars, SL, era la propietària única dels terrenys que formen part del Polígon d' Actuació PA 15-02 "Pou del Glaç 1", situat al costat de la carretera de Riudaura, del c. Pou del Glaç i del c. Eiximenis. Aquest s'ha desenvolupat i s'han efectuat les corresponents cessions a l'ajuntament d'olot.

D'acord amb les determinacions del POUM i segons el que es disposa a la legislació vigent (Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d' Urbanisme. DOGC núm.4436-28/07/2005), correspon a aquests polígons efectuar la reserva del 20% d' habitatge de protecció pública i, al mateix temps, cedir a l' Ajuntament el 10% de l' aprofitament del seu àmbit.

### 3.- Promoció

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



#### 4.- Planejament vigent

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament el 18 de juny de 2003 i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC 2 de febrer de 2004, número 4061) que classifica els tres àmbits objecte de modificació de planejament com a sòl urbà no consolidat, al estar inclosos en polígons d'actuació.

Dins l'operació d'obtenció de sòls de l'illa de la plaça Balma l'ajuntament d'Olot, ha desenvolupat els polígons d'actuació fent-se efectives les cessions dels sòls destinats a sistemes i la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic.

El POUM 2003, delimita el Polígon d'Actuació 01.11 "plaça Balma" i qualifica els sòls de l'illa de la plaça Balma en part, 735m<sup>2</sup>sl, com a zona residencial d'eixampla urbà d'intensitat 3 (clau 10.3), i la resta, 1.485m<sup>2</sup>sl, com equipament cultural, religiós i administratiu de titularitat pública (clau 4.4 a).

Pel que fa als sòls resultants del desenvolupament del Polígon d'Actuació PA-15.01 "Crta.Riudaura-Setrill 2", situat al costat de la carretera de Riudaura, el POUM els qualifica: 3104m<sup>2</sup>sl com a zona residencial d'edificació aïllada plurifamiliar (clau 13), 1.117 m<sup>2</sup>sl com a parc local, jardins i passeigs urbans(clau 3.3), inclòs en el sistemes d'espais lliures, i la resta, 489m<sup>2</sup>sl, com a vials.

El POUM qualifica els sòls del Polígon d'Actuació PA 15-02 "Pou del Glaç 1", situat al costat de la carretera de Riudaura, del c. Pou del Glaç i del c. Eiximenis, i també desenvolupat com a: 2.232m<sup>2</sup>sl com a zona residencial d'eixampla urbà d'intensitat 1 (clau 10.1), 2.215m<sup>2</sup>sl com a parc local, jardins i passeigs urbans(clau 3.3), inclòs en el sistemes d'espais lliures, i la resta, 1.184m<sup>2</sup>sl, com a vials.



## II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 5.- Objecte

L'Ajuntament d'Olot es proposa portar a terme una nova promoció d'habitatges assistits destinats a la gent gran, com pisos de la Residència Parc Nou que tant bon servei estan donant en aquest moment. De manera similar al d'aquella actuació, aquesta es faria amb la gestió de la Fundació Hospital Sant Jaume.

Després d'estudiar diferents possibilitats d'emplaçament per aquesta nova actuació, tenint en compte una dimensió mínima de la mateixa que permeti disposar d'uns determinats serveis, i sempre amb al voluntat que fossin àrees centríques i de fàcil accés per a la gent gran, es va veure la conveniència de situar-los a l'illa del costat de la Plaça Balmes, delimitada pels carrers Berga i Boada, Berga i Boix, Casimir Plana i Bernat Vilar, en el lloc on havia estat la caserna de la Guàrdia Civil.

Per tal de fer possible aquesta actuació, cal ajustar el planejament, destinant tota l'illa de la plaça Balmes a habitatges dotacionals públics.

### 6.- Antecedents

L'illa de la plaça Balmes, era en part propietat de de l'ajuntament d'Olot i en part d'un particular. Per tal de fer possible l'obtenció dels sòls per part de l'ajuntament d'Olot es va signar i tramitar un conveni urbanístic (s'adjunta com annex).

El Ple de l' Ajuntament d'Olot, el dia 27 d' abril de 2006 aprova el conveni, en el qual s'acordava l'adquisició de la finca situada a l'illa de la Plaça Balmes, mitjançant tres operacions diferents, dues de cessió i una de permuta.

A fi de simplificar els tràmits administratius que comportava l'execució del conveni, el 20 de desembre de 2007, el Ple municipal aprova un segon conveni, modificant l'anterior, de manera que, mantenint les obligacions adquirides per una i altra part es redueixen les operacions jurídiques que se'n desprenen.

Posteriorment es van fer les operacions jurídiques necessàries per tal que els sòls de l'illa de la plaça Balmes passin a ser de propietat pública, de l'ajuntament d'olot, i es van desenvolupar els altres polígons de propietat privada afectats.

### 7.- Marc legal. Procedència

La legislació vigent aplicable és el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. DOGC num 4436 de 28 de juliol de 2005, modificada posteriorment per el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, que en l'article 34.3, preveu la possibilitat de destinar sistemes urbanístics a habitatges dotacionals públics:

“ Art 34. Sistemes urbanístics generals i locals

*3. El planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o*



*d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Aquestes polítiques s'han d'especificar en la memòria social del planejament urbanístic."*

L'article 58.1 g) regula en quines condicions i quantitats es pot destinar les reserves d'equipament a sistema urbanístic d'habitatge dotacional:

"Article 58. Determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal

*1. Els plans d'ordenació urbanística municipal, en aplicació del que estableix l'article 57: (...)*

*g) Poden definir el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics que estableix l'article 34.3 i preveure reserves d'aquest tipus en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals."*

El reglament, en l'article 66. 1.c) desenvolupa aquest concepte:

"Article 66 Determinacions relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge

*66.1 Els plans d'ordenació urbanística municipal contenen les determinacions necessàries per atendre les necessitats socials d'accés a l'habitatge d'acord amb les necessitats detectades en la memòria social i a aquests efectes(...)*

*c) També poden preveure destinar al sistema d'habitatges dotacionals públics, en substitució del sistema d'equipaments comunitaris de titularitat pública i amb els límits que determina aquest apartat, les reserves mínimes que estableix l'article 65 de la Llei d'urbanisme per als sectors de planejament parcial. Amb aquest objecte, els plans d'ordenació urbanística municipal han de concretar els sectors als quals s'aplica la substitució, determinar la superfície de sòl afectada per aquesta substitució i acreditar que no cal destinar els terrenys a equipaments comunitaris. La superfície de sòl objecte d'aquesta substitució no pot ésser superior al 5% de la superfície total destinada o reservada pel pla d'ordenació urbanística municipal a equipaments comunitaris públics locals en sòl urbà i urbanitzable. Quan el pla d'ordenació urbanística municipal o les seves modificacions preveuen aquesta substitució, han d'acreditar el compliment d'aquest límit."*

La disposició transitòria novena del reglament, regula que en cas que el planejament general no defineixi el sistema urbanístic d'habitatges dotacional públics, per fer-ho caldrà una modificació de planejament general.

"Novena. Determinacions relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge en el marc del planejament general no adaptat a la Llei d'urbanisme

*3. En cas de manca de pla d'ordenació urbanística municipal o de programa d'actuació urbanística municipal que defineixin el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, l'establiment d'aquest sistema, la qualificació de sòl urbà amb aquest destí i la determinació de reserves en sectors de planejament derivat, s'ha de preveure mitjançant una modificació del planejament general. En el cas que es qualifiquin com a sistema d'habitatges dotacionals públics sòls anteriorment qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris, o es prevegin reserves per al*



*sistema d'habitatge dotacional públic en substitució de les reserves mínimes legals destinades a equipaments comunitaris que estableix l'article 66.1.c) d'aquest Reglament, s'ha d'acreditar que la suficiència dels equipaments comunitaris previstos o existents justifica aquesta modificació o substitució. En tot cas, mitjançant una modificació o modificacions successives del planejament general no es pot reduir, en conjunt, més d'un 5% de la superfície del sòl urbà i urbanitzable qualificada o reservada pel planejament general com a sistema d'equipaments públics locals. Les modificacions del planejament general han d'acreditar que no se supera aquest límit.*

Donat que l'objectiu és, destinar sòls a sistema d'habitatges dotacionals públics, i aquests no estaven definits en el POUM, caldrà la redacció de la present modificació de planejament.

L'article 4 del POUM, contempla que només es podrà modificar el planejament 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.

L'article 94, el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. DOGC num 4436 de 28 de juliol de 2005, modificada posteriorment per el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, estableix:

*" Art 94. Modificació de les figures del planejament urbanístic*

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

*5. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:*

- a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 4.*
- b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el què estableixen els apartats 2 i 3 respectivament(.....)"*

*6. 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 té per objecte una actuació aïllada de dotació, aquesta comporta una modificació d'usos i un augment de sostre edificable destinat a d'habitatges, concretament a habitatges dotacionals públics, pel que de conformitat amb l'article 57.5, no es considera sostre residencial pel que fa a les reserves de zones verdes, espais lliures i equipaments.

*"Article 57 .Plans d'ordenació urbanística municipal*

*5 El sistema d'habitatge dotacional públic no computa a l'efecte del compliment dels percentatges mínims de reserves a què fan referència l'apartat 3 d'aquest article, la disposició transitòria segona.3 i la disposició addicional dinovena. El sostre dels terrenys així qualificats tampoc no es*



*considera sostre residencial de nova implantació a l'efecte del càlcul de les esmentades reserves, atesa la seva condició de sistema urbanístic de titularitat pública, que també exclou que es consideri sostre edificable als efectes de determinar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments que estableixen els articles 58.1.f), 5 i 7, 65.3 i 5, 68.7 i 8 i 94.*

Donat l'interès públic de la proposta i conforme al que estableix el POUM i el DL 1/2005, procedeix la present modificació puntual del POUM

## **8.- Justificació i oportunitat**

El bloc d'habitatges assistits destinats a la gent gran situat al Parc Nou, està donant un molt bon resultat però no pot cobrir totes les necessitats de la ciutat, pel que l'ajuntament vol impulsar un altre bloc d'aquestes característiques. Cal trobar un emplaçament dins el sòl urbà, per tal que els residents puguin tenir els serveis de la ciutat a mà, i amb la dimensió suficient per un nombre mínim d'habitatges i els serveis comuns necessaris (sales de tallers, d'activitats, de lectura, menjador, infermeria....)

El POUM d'Olot, elaborat durant el canvi de legislació i finalment aprovat a l'any 2003, preveu les reserves legals d'habitatge protegit. Aquestes s'escampen en els diferents àmbits de creixement residencial, en el sòl urbà, en els diferents polígons d'actuació i, en el sòl urbanitzable, en el sectors residencials.

L'illa de la plaça Balmes està qualificada en part de residencial lliure i en part d'equipament cultural, religiós i administratiu, i s'ubica al barri de l'eixample popular, a pocs metres del centre d'Olot. Pel que tan per l'ubicació, les dimensions, el planejament i la propietat, en una part privada però la resta pública, es considera l'espai idoni per ubicar aquests equipament residencial.

El POUM d'Olot preveu reserves d'habitatge als polígons de l'entorn. Es proposa deslliurar de l'obligatorietat de les reserves d'habitatge protegit dels polígons de l'entorn, i destinar l'habitatge lliure previst a l'illa de la plaça Balmes a habitatge protegit, generant així una reserva d'habitatge protegit amb les dimensions suficients per ubicar el projecte d'habitatges assistits per a la gent gran.

Aquesta operació afecta als polígons Pa 15.01, que havia de destinar 675m<sup>2</sup>st a habitatge protegit, i el polígon d'actuació 15.02 que n'hi corresponien 992m<sup>2</sup>st, que passaran a ser per habitatge lliure, en total 1667m<sup>2</sup>st. En contraprestació el sostre d'habitatge lliure de la plaça Balmes 2.485m<sup>2</sup>st, passaran a ser per a habitatge dotacional.

Aquest procés no desvirtua la voluntat de la llei de no concentrar les reserves d'habitatge protegit del planejament general, si no que només trasllada les obligacions dels polígons de l'entorn per tal de fer viable una operació d'un bloc sencer d'habitatge dotacional.

A aquest sostre caldrà afegir el sostre de la resta de l'illa que el POUM la qualifica d'equipament cultural, religiós i administratiu de titularitat pública, i que la present modificació proposa qualificar-la d'habitatge dotacional.

El barri de l'eixample popular, tocant al centre és on s'ubiquen la majoria d'equipaments públics amb aquest destí (ajuntament, arxiu comarcal, oficines de la policia, jutjats....), i per tant les necessitats del barri estan cobertes. Per altra banda és el barri amb més equipaments de la ciutat, pel que es garanteixen les necessitats d'equipament del barri (veure quadres numèrics).



Conseqüentment, per tal de donar coherència al projecte es qualifica els sòls ocupats per l'edifici destinat a habitatges per a la gent gran com a habitatges dotacionals (clau 4HP), no superant el 5% de sòl qualificat d'equipament que es poden destinar a aquest ús tal i com preveu la llei, i donant que el barri ja compta amb els equipaments necessaris.

Per altra banda, projecte edificatori té geometria de la en forma de L amb front al carrer Bernat i Vilar i Casimir Plana, generant una zona verda que continuarà sent d'ús per als veïns, pel que es proposa qualificar la resta de l'illa de parc local, jardins i passeigs urbans (clau 3.3).

Pel que fa a les condicions d'ordenació el POUM fixa en termes generals pels equipaments que s'ajustarà a les necessitats i en el sòl urbà, no ultrapassarà l'alçada màxima de les edificacions de l'entorn.

L'entorn de l'illa de la plaça Balmes està qualificat de zona residencial d'eixample intensitat 1, que donat que l'amplada del carrer és entre 8m i menys de 12m, l'alçada màxima de les edificacions és de 9,5m, pel que aquesta serà l'alçada màxima de l'edifici projectat a la plaça Balmes.

El projecte d'habitatges dotacionals, proposa una coberta plana, aquesta està regulada i és possible segons les normatives del POUM. Ara bé, els elements que poden sobresortir de la coberta només poden ser aquelles instal·lacions tècniques que no generin volum. Donades les necessitats del programa funcional, s'admetran elements que generin volum per sobre de la coberta sempre i quan s'inscriguin dins l'envolvent màxima permesa pel POUM, es a dir de 35% de pendent. Aquests elements, per tant no tindran una visual des de l'espai públic ni per les edificacions veïnes.

## 9.- Solució adoptada i qualificació urbanística

L'actuació a plantejar, per respondre el més adequadament possible a les característiques dels pisos assistits, i per tal de mantenir unes característiques d'ocupació semblants a les dels edificis de l'Eixample Popular, oberts i amb espais lliures a l'entorn, contempla la totalitat de l'illa i, qualifica la part ocupada per l'edificació com a habitatge dotacional, introduint una nova clau al planejament general que en coherència amb les clau urbanística de l'habitatge protegit, que el POUM d'Olot es la clau residencial més la terminologia HP, l'habitatge dotacional li correspondria la clau 4 amb la terminologia HP(clau 4HP). La resta es qualifica com a parc local, jardins i passeigs urbans(clau 3.3), inclòs en el sistema d'espais lliures.

Per alta banda, deslliurar els polígons d'actuació Pa 15.01 "Crta.Riudaura-Setrill 2", situat al costat de la carretera de Riudaura, i el Polígon d' Actuació PA 1, 5-02 "Pou del Glaç 1", situat al costat de la carretera de Riudaura, del c. Pou del Glaç i del c. Eiximenis, de l'obligació de reservar el 20% de sostre a habitatge protegit.

Pel que fa a les condicions d'ordenació de l'edificació, el POUM d'Olot en l'article 121, regula les condicions d'edificació dels equipaments:

### " Art 121 Condicions d'edificació

*L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals, a la integració urbana dins el sector en el què es localitzi i a les normes legals que regulin la construcció de cadascun d'ells.*

I concretament en el sòl urbà:



## ÀREA D'URBANISME

### " En sòl urbà

*Els nous equipaments en sòl urbà no ultrapassaran l'alçada permesa per als edificis de l'illa, o en cas de que formin illa independent, la dels edificis de l'entorn urbà on s'emplacen."*

L'edifici s'ubica en un entorn residencial consolidat qualificat de zona residencial d'eixample urbà d'intensitat 1, caldrà que l'habitatge dotacional de l'illa de la plaça Balmes no ultrapassi l'alçada dels edificis de l'entorn, que donada l'amplada dels vials, és de 9,5m.

Pel que fa a la resta de condicions d'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals de l'equipament, i concretament pel que fa a la coberta, podrà ser plana o inclinada amb una pendent màxima del 35%. En cas de coberta plana s'admetran sobre la coberta elements tècnics que generin volum, sempre i quan, s'inclouin dins l'envolvent que generaria la coberta inclinada del 35% de pendent màxima.



## 10.- Quadres numèrics

		CLAU	SUPERFÍCIES DE SÒL				diferència M²
			POUM 2003		MPOUM7		
			M²	%	M²	%	
SISTEMES	Equipament cultural, religiós i administratiu de titularitat pública	4.4 a	1.485,0	67%	-	0%	- 1.485,0
	Habitatges dotacionals públics	4 HP			1.345,5	61%	1.345,5
	Parcs locals, jardins i passeigs urbans	3.3	-	0%	874,5	39%	874,5
	Xarxa viària	2.1	-	0,00%	-	0,00%	-
	TOTAL		1.485,0	66,89%	2.220,0	100,00%	735,0
ZONES	zona residencial d'eixample urbà d'intensitat 3	10.3	735,0	33%	-	0,00%	- 735,0
	TOTAL		735,0	33,11%	-	0,00%	- 735,0
TOTAL ÀMBIT		0,00	2.220,0	100,00%	2.220,0	100,00%	-

Conseqüentment la proposta suposa un augment de sòl destinat a sistemes de 735m<sup>2</sup>sl, una pèrdua de sòl qualificat d'equipament cultural, religiós i administratiu de 1.485m<sup>2</sup>st, i un guany de sòl qualificat d'habitatge dotacional de 1.345,5m<sup>2</sup>sl i de sistemes de parcs locals, jardins i passeig urbà (clau 3.3) de 874,5m<sup>2</sup>sl.

El POUM 2003, destina per a equipaments públics:

**Superfícies dels equipaments comunitaris, per barris**

núm.	IDENTIFICACIÓ BARRIS	TIPUS D' EQUIPAMENT											SUMA		
		4.1.a	4.1.b	4.2.a	4.2.b	4.3.a	4.3.b	4.4.a	4.4.b	4.5	4.1.a/4.4.a	4.1.b/4.4.b		4.3.a/4.4.a	
1	OLOT CENTRE	3.081	7.003	5.326		20.731	5.712	8.799	6.502				16.380	2.721	76.255
2	EIXAMPLE MALAGRIDA	8.277						6.892							15.169
3	EL MORROT	12.807													12.807
4	BONAVISTA							1.320							1.320
5	PLAÇA AMÉRICA			22.407	7.496										29.903
6	PEQUIN	11.420		14.463				5.256	2.437						33.576
7	ST. ROC	15.276													15.276
8	BATET - EL TRIAI							1.125							1.125
9	MAS BERNAT - LES FONTS	11.002						5.349							16.351
10	ST. MIQUEL - LES TRIES	11.246		6.044	33.389			2.850	3.248	3.414					60.191
11	LA CANYA - CUNÍ	13.988													13.988
12	HOSTAL DEL SOL														0
13	P. IND. PLA DE BAIX							4.903		6.511					11.414
14	ST. ANDREU			12.801											12.801
15	ESEMPARATS - POU del GLAÇ					1.534		2.396				3.304			7.234
16	MONTOLIVET								368		2.023				2.391
17	PLA DE DALT	35.931						3.092							39.023
18	LES PLANOTES														0
<b>TOTAL SUPERFÍCIES</b>		<b>123.028</b>	<b>7.003</b>	<b>61.041</b>	<b>40.885</b>	<b>22.265</b>	<b>5.712</b>	<b>41.982</b>	<b>12.555</b>	<b>9.925</b>	<b>2.023</b>	<b>19.684</b>	<b>2.721</b>	<b>348.824</b>	

Aquest quadre forma part de la documentació del text refós del POUM 2003, pel que no s'han incorporat les modificacions del POUM aprovades definitivament. Aquestes no han implicat una disminució de sòl qualificat d'equipament si no un augment.



		SUPERFÍCIES DE SÒL				diferència	
		POUM 2003		MPOUM7			
		M²	%	M²	%		
CIUTAT	Equipaments comunitaris	348.824,0	100%	347.478,5	99,61%	-	1.345,5
	Habitatges dotacionals públics	-		1.345,5	0,39%		1.345,5
	TOTAL	348.824,0	100,00%	348.824,0	100,00%		-
BARRI?	Equipaments comunitaris	76.255,0	100%	74.909,5	98,24%	-	1.345,5
	Habitatges dotacionals públics	-	0%	1.345,5	1,76%		1.345,5
	TOTAL	76.255,0	100,00%	76.255,0	100,00%		-

La present modificació implica un 0,39% de sòl destinat a equipaments que passaran a destinar-se a habitatge dotacional, molt menys d'un 5% màxim previst per llei. I concretament, al barri del centre suposa un 1,76% del total.

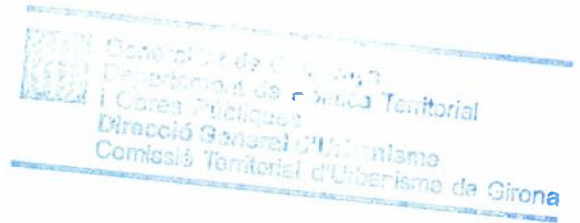
No s'ha considerat l'augment de sòl destinat a equipament com a resultat de les modificacions de pla aprovades posteriorment al POUM 2003.

		SUPERFÍCIES DE SOSTRE				AUGMENT	
		POUM 2003		MPOUM7			
		M²ST LLIURE	M²ST PROTEGIT	M²ST LLIURE	M²ST PROTEGIT		
reserves HPO	PA 01.11 "plaça Balmes"	2.485,0	-	-	2.485,0	-	2.485,0
	PA 15.01 "ctra Riudaura-setrill2"	3.003,2	750,8	3.754,0	-	-	750,8
	PA 15.02 "Pou del Glaç 1"	4.412,0	1.103,0	5.515,0	-	-	1.103,0
	TOTAL	9.900,2	1.853,8	9.269,0	2.485,0	-	631,2

La present modificació implica un augment de sostre destinat a habitatge amb algun tipus de protecció de 631,2m²st.

## 11.- Informe mediambiental

El present document no suposa cap modificació que tingui implicacions de caràcter mediambiental.



### **III MEMÒRIA D'EXECUCIÓ**

---

Per tal d'executar el projecte l'ajuntament d'Olot ha conveniat amb la propietat privada l'obtenció dels sòls. Aquest conveni va ser aprovat pel ple municipal i s'ha executat totalment.

Pel que els sòls de l'illa de la plaça Balmes, i els dels altres polígons afectats han estat desenvolupats totalment.

Les cessions d'aprofitament mig dels diferents polígons han estat efectives en la finca de la plaça balmes, per a l'adquisició de la finca on es portarà a terme la promoció dels habitatges assistits per a persones grans.

Amb aquesta actuació l'Ajuntament compleix amb la seva obligació d'incorporar aquests aprofitaments al patrimoni públic de sòl i habitatge per destinar-lo a les finalitats que s'assenyalen el punt 4 de l'article 153 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, concretament pel que fa a "Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat".

Pel que actualment els sòls objecte d'aquesta modificació són de titularitat pública i mantenen aquesta titularitat pel que no es fa necessari la delimitació de cap polígon d'actuació.

### **IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

---

Donat que els sòls ja han estat obtinguts per tal de desenvolupar l'objectiu de la modificació puntual de POUM no fa necessari cap estudi econòmic i financer.

### **V PLA D'ETAPES**

---

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

Actualment ja s'ha dut a terme el concurs per a la redacció del projecte (s'afegeix com a documentació annex) i està en redacció el projecte bàsic, pel que en un termini màxim de dos anys caldria iniciar la construcció de l'edifici, i de quatre anys caldria que l'obra estés finalitzada.

### **VI MEMÒRIA SOCIAL**

---

L'actuació s'adreça a un col·lectiu concret, les persones de major edat, que representa un percentatge important de la població de la ciutat i que planteja unes



necessitats específiques que poden ser ateses en uns pisos assistits com els que es plantegen.

L'objecte del projecte és un nou bloc d'habitatges destinat a la gent gran. La ciutat d'Olot ja compta amb un bloc d'equipaments d'aquestes característiques situat al Parc Nou. El bloc actual compta amb 98 apartaments que acullen 125 persones. El bon resultat d'aquest equipament fa que hi hagi una important demanda de la població, algunes amb necessitats immediates i d'altres a mig plaç, que sumen un total de 100 sol·licituds aproximadament. Tenint en compte les sol·licituds i el cicle de renovació dels usuaris es planteja la necessitat d'un nou bloc de característiques semblants amb 52 habitatges que, podrien arribar a acollir 104 persones, però que considerant una ocupació semblant al bloc existent es preveu poder acollir unes 70 persones.

El POUM d'Olot, preveu sòls per a destins d'habitatge protegit però no de les dimensions suficients per aquest nou bloc dotacional ni d'immediata disponibilitat, pel que es planteja l'agrupació de les reserves d'HPO previstes en els polígons pròxims a l'àmbit de l'illa del C/Casimir Plana. L'agrupació en el nou àmbit de les reserves per HPO previstes inicialment en els polígons PA-15.01 i PA. 15-02 permet afrontar una operació d'una major envergadura i respon a les exigències dels pisos assistits que, per la seva mateixa consideració, plantegen uns requeriments d'espais i serveis comuns que no podrien donar-se en operacions de menor superfície i abast.

D'acord amb el que es determina als articles 3.2 i 57.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, es mantenen els objectius d'afavorir la cohesió social i d'evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda, tenint en compte el caràcter divers del col·lectiu al qual s'adreça l'actuació, així com per la mateixa composició de l'Eixample Popular on s'emplaçarà.

La present modificació de POUM suposa un increment de 631,20m<sup>2</sup>st del sostre reservat per habitatge protegit, passant dels 1.853,80m<sup>2</sup>st que es preveien en els diferents polígons d'actuació a 2.485m<sup>2</sup>st previstos per a habitatge lliure i ara destinats a habitatge dotacional. Tanmateix el resultat és un bloc en forma d'L que dona front als carrers Casimir Plana i Bernat Vilar d'una superfície total construïda de més de 3000m<sup>2</sup>st.

Conseqüentment la present actuació dona resposta a les necessitats actuals d'habitatges dotacionals per a gent gran i augmenta el sostre destinat a necessitats socials previst en el POUM vigent.

## VII NORMATIVA

### TÍTOL I Disposicions Generals

#### Art.1 Àmbit

La present modificació introdueix planejament general una nova clau urbanística, pel que serà d'aplicació a tota la ciutat d'Olot.

Per la resta de determinacions la present modificació afecta a tres àmbits:

- Polígon d'actuació PA- 01.11 "pça Balmes" que compren l'illa delimitada pels carrers Berga i Boada, Berga Boix, Casimir Plana i Bernat Vila



## ÀREA D'URBANISME

- Polígon d' Actuació PA-15.01 "Crta.Riudaura-Setrill 2", situat al costat de la carretera de Riudaura.
- Polígon d' Actuació PA-15-02 "Pou del Glaç 1".

### **Art.2 Contingut**

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols, de caràcter normatiu.

### **Art.3 Acompliment del POUM**

El contingut normatiu de la present modificació puntual del POUM s'ha d'entendre substitutori i complementari de les normes i plànols d'ordenació del POUM, 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 II Règim Urbanístic Del Sòl

### **Art.4 Qualificació del Sòl**

Per tal d'identificar els sòls qualificats com a sistemes habitatges dotacionals s'introdueix la clau urbanística: sistema d'habitatge dotacional, clau 4.HP.

## Títol III Normes d'edificació i ús

### Capítol 1: Sistemes

Secció 1: Habitatge dotacional (clau 4.HP).

### **Art.5 Tipus d'equipament**

Els sòls qualificats com a habitatges dotacionals son aquells destinats a les actuacions públiques d'habitatge per a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació.

### **Art.6 Titularitat**

Els sòls destinats a habitatges dotacionals seran de titularitat pública (clau 4.a)

### **Art.7 Condicions d'edificació**

- a. Serà d'aplicació les condicions d'edificació fixades al POUM per equipaments comunitaris.
- b. Es podrà ocupar la totalitat del subsòl per a aparcament i usos complementaris.
- c. En cas de coberta plana s'admetran els volums sobre la coberta sempre i quan s'inscrivin en una envoltant màxima de 35% de pendent.

### **Art.8 Règim general**

En tot allò no regulat específicament en aquest capítol seran d'aplicació les disposicions generals fixades al POUM per a equipaments comunitaris.





**DISPOSICIÓ ADDICIONAL ÚNICA.** Correspondència de la modificació de POUM i el POUM vigent.

- a. S'introdueix l'article 4-5-6 de la present normativa al Títol III, Capítol 5è, Article 119 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament el 18 de juny de 2003 i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC 2 de febrer de 2004, número 4061).
- b. S'introduirà l'article 7 de la present normativa al Títol III, Capítol 5è, Article 119 del POUM anteriorment esmentat.

Olot, abril de 2008

Eulàlia Mata Dumenjó, Arquitecta  
Cap d'àrea d'urbanisme



Aprobació inicial ..... 28 FEB. 2008  
 Reclamacions ..... NO  
 Aprobació provisional ..... 24 ABR. 2008  
 Aprobació definitiva .....  
 B.O.P. .... }

**ÍNDEX DE PLÀNOL**

**PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**

- i 01 SITUACIÓ / ÀMBIT
- i 02 ENTORN: SÒLS QUALIFICATS D'EQUIPAMENT AL CENTRE
- i 03 PLANEJAMENT VIGENT: ZONIFICACIÓ i CONDICIONS D'EDIFICACIÓ ILLA PÇA BALMES
- i 04 PLANEJAMENT VIGENT: FITXA PA 15.01 I FITXA PA 15.02

**PLÀNOLS D'ORDENACIÓ**

- P 01 ZONIFICACIÓ ILLA PÇA BALMES
- P 02 FITXA PA 15.01 I FITXA PA 15.02
- P 03 SOBREPOSICIÓ PLANTA PROJECTE I PLANEJAMENT

**PLÀNOLS ANNEXES**

- ANNEX 1. PROJECTE: PLÀNOL PLANTA JARDÍ
- ANNEX 2. PROJECTE: PLÀNOL PLANTA BAIXA
- ANNEX 3. PROJECTE: PLÀNOL PLANTA PRIMERA
- ANNEX 4. PROJECTE: PLÀNOL PLANTA COBERTA
- ANNEX 5. PROJECTE: SECCIONS A-A', B-B'
- ANNEX 6. PROJECTE: FAÇANES C-C', D-D'
- ANNEX 7. PROJECTE: FAÇANES E-E', F-F'



- ANNEX 8. PROJECTE: FAÇANES H-H', G-G'



## **VIII ANNEXE: CONVENI PER ADQUISICIÓ DE FINCA**

A la ciutat d'Olot, el dia 27 de setembre de 2007, REUNITS, per una part el senyor LLUIS SACREST I VILLEGAS, Alcalde-President de l'Ajuntament d'Olot, assistit per la Secretària senyora ALÍCIA VILA I TORRENTS. I per l'altra part el senyor PERE TRAVESAS MASÓ, veí d'Olot, amb domicili al carrer Mestral, 6 i DNI número 40.275.041-V, que actua en representació de la companyia mercantil "BARTRINA TRAVESAS, SL" domiciliada a Olot, Passeig d'en Blay, 21, amb CIF B-17332677 i en representació de la companyia mercantil "GARROTXALLARS, SL" domiciliada a Olot, Passeig d'en Blay, 21, amb CIF B-17714775.

Ajuntament d'Olot  
Secretaria

### EXPOSICIÓ DE MOTIUS

#### 1. ANTECEDENTS

El dia 27 d'abril de 2006, el Ple de l'Ajuntament d' Olot va aprovar amb 15 vots a favor i 5 abstencions un conveni urbanístic amb l'empresa Bartrina Travesas, SL, en el qual s'acordava l'adquisició d'una finca situada a l'illa de la Plaça Balmes, delimitada pels carrers Berga i Boix, Casimir Plana, Bernat Vilar i Berga i Boada, i adreça postal carrer Bernat Vilar, 21, per destinar-la a una nova promoció de pisos assistits per a la gent gran.

Aquest conveni preveia l'adquisició de l'esmentada finca mitjançant tres operacions diferents, dues de cessió i una de permuta.

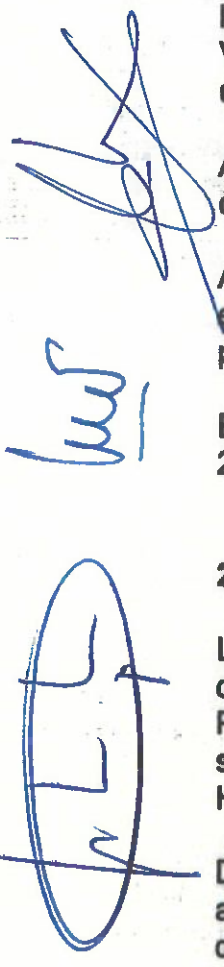
Ara, a fi de simplificar-ne els tràmits administratius que comporta la seva execució, es modifica, de manera que, mantenint les obligacions adquirides per una i altra part es reduiran les operacions jurídiques que se'n desprenen.

El present conveni modifica en aquest sentit el que es va aprovar pel Ple el 27 d'abril de 2006 però no els objectius allà fixats.

#### 2. MOTIVACIÓ

L'Ajuntament d'Olot es proposa portar a terme una nova promoció d'habitatges assistits destinats a la gent gran, com pisos de la Residència Parc Nou que tant bon servei estan donant en aquest moment. De manera similar al d'aquella actuació, aquesta es faria amb la gestió de la Fundació Hospital Sant Jaume.

Després d'estudiar diferents possibilitats d'emplaçament per aquesta nova actuació, tenint en compte una dimensió mínima de la mateixa que permeti disposar d'uns determinats serveis, i sempre amb al voluntat que fossin àrees cèntriques i de fàcil accés per a la gent gran, es va veure la conveniència de situar-los a l'illa del costat de la Plaça Balmes, delimitada pels carrers Berga i Boada, Berga i Boix, Casimir Plana i Bernat Vilar, en el lloc on havia estat la caserna de la Guàrdia Civil.





Segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) que és el planejament vigent, part d'aquesta illa està qualificada com equipament públic i la resta com espai edificable privat, amb un sostre edificable de 2.485 m<sup>2</sup>.

L'Ajuntament d'Olot és titular dels terrenys destinats a equipament, mentre que els terrenys edificables, situats al c. Bernat Vilar, 21, pertanyen a les societats Bartrina Travesas, SL i a GarrotxaLlars, SL.

L'actuació a plantejar, per respondre el més adequadament possible a les característiques dels pisos assistits, i per tal de mantenir unes característiques d'ocupació semblants a les dels edificis de l'Eixample Popular, oberts i amb espais lliures a l'entorn, hauria de contemplar la totalitat de l'illa i, per tant, les dues finques que la conformen; aquesta actuació comportarà l'adaptació del planejament als criteris esmentats.

És en aquest sentit, que la proposta de construir un conjunt de pisos assistits en aquest emplaçament passaria per a l'adquisició dels terrenys d'aprofitament privat de les societats Bartrina Travesas, SL i GarrotxaLlars, SL.

Després d'un procés d'estudi, avaluació i negociació entre l'Ajuntament i les societats promotores Bartrina Travesas, SL i GarrotxaLlars, SL, s'ha arribat a un acord per tal de fer possible l'adquisició dels terrenys de titularitat de les esmentades societats per destinar-los a la construcció de pisos assistits.

El present conveni té per objectiu posar de manifest els esmentats acords, establint els compromisos corresponents i fixant el procediment a seguir per tal de poder materialitzar-los.

### 3. FONAMENTS I PROCEDIMENT

Els presents acords es basen en la voluntat de les dues parts, Ajuntament d'Olot i les empreses Bartrina Travesas, SL i GarrotxaLlars, SL, de possibilitar la implantació d'un edifici d'habitatges assistits per a gent gran a la illa de la Plaça Balmes, col·laborant en l'establiment de les condicions que ho han de fer possible.

Els acords parteixen de l'adquisició per part de l'Ajuntament de la finca propietat de Bartrina Travesas, SL i GarrotxaLlars, SL, situada al c. Bernat Vilar, 21, (Finca registral 2.631) sense cap obligació urbanística pel que fa a cessions d'aprofitament ni de construcció d'habitatge protegit, mitjançant cessió, permuta amb altres finques municipals i el trasllat a l'esmentada finca de les obligacions que es derivaran del desenvolupament urbanístic dels polígons PA 15.01 i 15.02.

- L'Ajuntament d'Olot és propietari de les finques situades al carrer Segador 55-63 i c. Barretina 55-73 (Finques registrals 28715 i 28718

Ajuntament d'Olot  
Secretaria

respectivament) dins l'àmbit del Pla Parcial La Faja, provinents de les cessions efectuades en concepte del 10% de l'aprofitament mig de l'esmentat sector.

- La societat Bartrina Travesas, SL és propietària única dels terrenys que formen part del Polígon d'Actuació PA-15.01 "Crta.Riudaura-Setrill 2", situat al costat de la carretera de Riudaura, pendent del seu desenvolupament definitiu.

D'acord amb les determinacions del POUM i segons el que es disposa a la legislació vigent (Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme. DOGC núm.4436-28/07/2005), correspon a l'esmentat polígon efectuar la reserva del 20% d'habitatge de protecció pública i, al mateix temps, cedir a l'Ajuntament el 10% de l'aprofitament del seu àmbit.

- La societat GarrotxaLlars, SL, és la propietària única dels terrenys que formen part del Polígon d'Actuació PA 15-02 "Pou del Glaç 1", situat al costat de la carretera de Riudaura, del c. Pou del Glaç i del c. Eiximenis, pendent del seu desenvolupament definitiu.

D'acord amb els determinacions del POUM, i segons el que es disposa a la legislació urbanística vigent (Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme. DOGC núm.4436-28/07/2005), correspon a l'esmentat polígon efectuar la reserva del 20% d'habitatge de protecció pública i, al mateix temps, cedir a l'Ajuntament el 10% de l'aprofitament del seu àmbit.

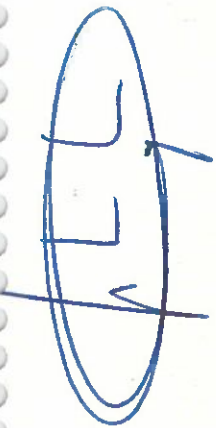

L'esquema del procediment a seguir per tal de portar a terme els objectius del present conveni és el següent:

Adquisició per part de l'Ajuntament d'Olot de la finca situada al carrer Bernat Vilar, número 21, de 719,29 m<sup>2</sup> de superfície, segons dades registrals, i 2.485 m<sup>2</sup> de sostre per un import de 3.788.704,25€, de la següent manera:

- 224,13 m<sup>2</sup>, mitjançant cessió a canvi de substituir les cessions del 10% de l'aprofitament dels polígons PA 15.01 i PA 15.02, pel seu equivalent en terrenys al c. Bernat Vilar, 21.
- 495,16m<sup>2</sup>, mitjançant permuta amb els terrenys del Pla Parcial La Faja i trasllat de la reserva per habitatges de Protecció Oficial dels polígons PA 15.01 i PA 15.02.

Aportació per part de Bartrina Travesas, SL i GarrotxaLlars, SL, de la quantitat de 728.544,51€, per compensar els valors diferencials, incorporant-la al Patrimoni de Sòl i Habitatge.

Redacció, si s'escau, per part de l'Ajuntament, de la corresponent figura de planejament per tal d'ajustar les condicions detallades de l'actuació.





Bartrina Travesas, SL i GarrotxaLlars, SL, es comprometen a realitzar les operacions necessàries per fer efectiva la viabilitat del present conveni.

Les valoracions que serveixen de base per al present conveni figuren a l'annex corresponent.

#### 4. INTERÈS PÚBLIC

##### Pel que fa a la situació urbana

L'actuació que es proposa permetrà construir en aquesta illa, en situació cèntrica i de fàcil accés per a la gent gran, un edifici de pisos assistits per a gent gran amb unes dimensions suficients que permetran disposar d'uns serveis adequats.

##### Pel que fa a les reserves d' Habitatge Protegit (HPO)

La nova actuació de pisos assistits s'adreça a un col·lectiu concret, les persones de major edat, que representa un percentatge important de la població de la ciutat i que planteja unes necessitats específiques que poden ser ateses en pisos assistits com els que es plantegen.

Per tal d'afrontar una operació de major envergadura i responent a les exigències dels pisos assistits que, per la seva mateixa consideració, plantegen uns requeriments d'espais i serveis comuns que no podrien donar-se en operacions de menor superfície i abast, s'agrupen les reserves d' HPO previstes inicialment en els polígons PA 15-01 i PA 15-02, situats en un entorn urbà proper.

D'altra banda, s'incrementa en 631,20 m2 el sostre reservat per habitatge protegit, passant dels 1.853,80m2 inicials a 2.485m2.

Per altra part, d'acord amb el que es determina als articles 3.2 i 57.4 del Decret 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, es mantenen els objectius d'afavorir la cohesió social i d'evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda, tenint en compte el caràcter divers del col·lectiu al qual s'adreça l'actuació, així com per la mateixa composició de l'Eixample Popular on s'emplaçarà.

##### Pel que fa al destí de l'aprofitament mig

Es destinen diverses finques d'aprofitament mig cedides a l'Ajuntament o pendents de la seva cessió futura, a l'adquisició de la finca privada on es portarà a terme la promoció dels habitatges assistits per a persones grans.

Amb aquesta actuació l'Ajuntament compleix amb la seva obligació d'incorporar aquests aprofitaments al patrimoni públic de sòl i habitatge per destinar-lo a les finalitats que s'assenyalen al punt 4 de l'article 153 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, concretament pel que fa a "fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat".

A la vista dels antecedents i motius exposats, els sotassinants plantegen els següents



## ACORDS

**PRIMER.-** Per part de Bartrina Travesas, SL i GarrotxaLlars, SL, s'ofereix a l'Ajuntament d'Olot, l'adquisició de la finca situada al c. Bernat Vilar, 21 de 719,29 m2 de superfície segons registre, i 2.485 m2 de sostre edificable, per un import de 3.788.704,25€.

Bartrina Travesas, SL i GarrotxaLlars, SL es comprometen a realitzar tots els tràmits necessaris per fer efectiva la viabilitat del present conveni.

**SEGON.-** Per part de l'Ajuntament d'Olot, a la vista dels informes corresponents, s'accepta l'adquisició de la finca de Bartrina Travesas, SL i GarrotxaLlars, SL, amb la valoració esmentada anteriorment per tal de destinar-la a la construcció d'habitatges assistits per a gent gran, i es proposa fer-la efectiva d'acord amb el que es detalla en els punts següents.

**TERCER.-** D'acord amb la voluntat de millorar la política d'habitatge i, segons es preveu a l'article 43 del text refós de la Llei d'Urbanisme, es substituiran les obligacions de cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels polígons d'actuació PA 15.01 i 15.02, pel seu equivalent en terrenys fora dels mateixos; concretament amb la part equivalent de la finca de Bartrina Travesas, SL i de GarrotxaLlars, SL al c. Bernat Vilar del mateix valor.

En conseqüència, Bartrina Travesas, SL i GarrotxaLlars, SL, cediran a l'Ajuntament d'Olot, en concepte de les obligacions urbanístiques de cessió d'aprofitament mig dels polígons PA-15.01 i PA- 15.02, el 31,16% de la parcel·la de la seva propietat situada al C/ Bernat Vilar, 21.

**QUART.-** L'Ajuntament d'Olot adquirirà mitjançant permuta els 495,16m2 restants de la finca situada al c. Bernat Vilar, 21, (Finca registral 2.631), propietat de Bartrina Travesas, SL i GarrotxaLlars, SL.

La permuta s'efectuarà amb els terrenys situats al carrer Segador 55-63 i c. Barretina 55-73 de titularitat municipal situats a l'àmbit del Pla Parcial La Faja, (Finques registrals 28715 i 28718 respectivament).

Amb la mateixa voluntat de millorar la política d'habitatge, es traslladaran les obligacions del promotor, que li correspondrien a Bartrina Travesas, SL, de reserva del 20% del sostre per habitatges de Protecció Oficial del polígon PA 15.01 i les que li correspondrien a GarrotxaLlars, SL de reserva del 20% de sostre per habitatges de Protecció Oficial del polígon PA 15.02 a la finca del c. Bernat Vilar que no tenia aquesta obligació, quedant deslliurats els esmentats polígons d'efectuar aquesta reserva.



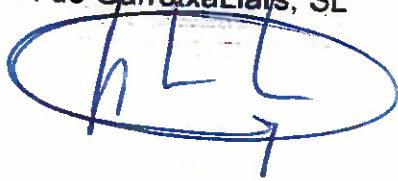
**CINQUÈ.-** Per tal de compensar el diferencial de valors que resulta entre la finca a adquirir i les finques municipals de cessió d'aprofitament i de trasllat de reserva d'HPO dels poligons PA 15.01 i 15.02 a la finca del c. Bernat Vilar, que no tenia aquesta obligació i tenint en compte la deducció dels costos d'urbanització que correspondria assumir a l'Ajuntament d'Olot al Sector La Faja, Bartrina Travesas, SL i GarrotxaLlars, SL lliuraran a l'Ajuntament la quantitat de 728.544,51€ en proporció a la titularitat de cadascú, que s'incorporarà al saldo del compte de Patrimoni de Sòl i Habitatge als efectes que correspongui.

**SISÈ.-** Deixar sense efectes el conveni subscrit i aprovat pel Ple el 27 d'abril de 2006.

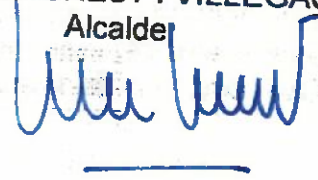
**SETÈ.-** La validesa del present conveni quedarà supeditada a l'aprovació del Ple de l'Ajuntament d'Olot i a la seva exposició pública corresponent.

I en prova de conformitat, les dues parts signen els presents acords en el lloc i data fixats a l'encapçalament.

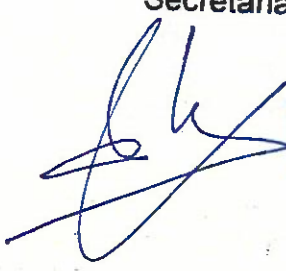
PERE TRAVESAS I MASÓ  
En representació de Bartrina Travesas, SL  
i de GarrotxaLlars, SL



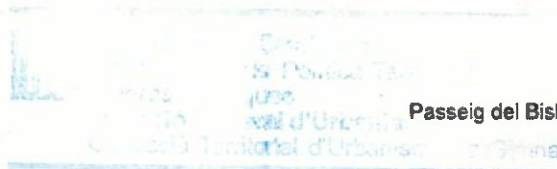
LLUIS SACREST I VILLEGAS  
Alcalde



ALICIA VILA I TORRENTS  
Secretària



 Ajuntament d'Olot  
Secretaria



**ALÍCIA VILA TORRENTS**, Secretària General de l'Ajuntament de la Molt Lleial Ciutat d'Olot,

**NOTIFICO:** Que el Ple de l'Ajuntament d'Olot, en la sessió celebrada el dia 27 de setembre de 2007, va aprovar per 14 vots a favor (PSC, ERC, ApG, PxC, PP) i 7 abstencions (CiU), entre d'altres, del següent acord:

**NÚM. 11.- PLAÇA BALMES (proposant aprovar inicialment un conveni urbanístic)**

**EXPOSICIÓ DE MOTIUS**

**1. ANTECEDENTS**

AJUNTAMENT D'OLOT	
Núm. Registre:	S2007005841
Data Registre:	02/10/2007
Hora Registre:	11:22:41

**REGISTRE DE SORTIDA**

L' Ajuntament d' Olot es proposa portar a terme una nova promoció d' habitatges assistits destinats a la gent gran, com els pisos de la Residència Parc Nou que tant bon servei estan donant en aquest moment.

De manera similar al d' aquella actuació, aquesta actuació es faria amb la gestió de la Fundació Hospital Sant Jaume.

Després d' estudiar diferents possibilitats d' emplaçament per aquesta nova actuació, tenint en compte una dimensió mínima de la mateixa que permeti disposar d' uns determinats serveis, i sempre amb al voluntat de que fossin àrees cèntriques i de fàcil accés per a la gent gran, es va veure la conveniència de situar-los a l' illa del costat de la Plaça Balmes, delimitada pels carrers Berga i Boada, Berga i Boix, Casimir Plana i Bernat Vilar, en el lloc on havia estat la caserna de la Guàrdia Civil.

Segons el Pla d' Ordenació Urbanística Municipal (POUM) que és el planejament vigent, part d' aquesta illa està qualificada com equipament públic i la resta com espai edificable privat, amb un sostre edificable de 2.485 m2.

L' Ajuntament d' Olot és titular dels terrenys destinats a equipament, mentre que els terrenys edificables, situats al c. Bernat Vilar, 21, pertanyen a la societat Bartrina Travesas, SL i a Garrotxa Llars, SL.

L' actuació a plantejar, per respondre el més adequadament possible a les característiques dels pisos assistits, i per tal de mantenir unes característiques d' ocupació semblants a les dels edificis de l' Eixample Popular, oberts i amb espais lliures a l' entorn, hauria de contemplar la totalitat de l' illa i, per tant, les dues finques que la conformen; aquesta actuació comportarà l' adaptació del planejament als criteris esmentats.

És en aquest sentit, que la proposta de construir un conjunt de pisos assistits en aquest emplaçament passaria per a l' adquisició dels terrenys d' aprofitament privat de les societats Bartrina Travesas, SL i Garrotxa Llars, SL.

Després d' un procés d' estudi, avaluació i negociació entre l' Ajuntament i les societats promotores Bartrina Travesas, SL i Garrotxa Llars, SL, s' ha arribat a un acord per tal de fer possible l' adquisició dels terrenys de titularitat de les esmentades societats per destinar-los a la construcció de pisos assistits.

El dia 27 d' abril de 2006, el Ple de l' Ajuntament d' Olot va aprovar amb 15 vots a favor i 5 abstencions un conveni urbanístic amb l' empresa Bartrina Travesas, SL, en el qual s'



acordava l' adquisició de la finca mitjançant tres operacions diferents, dues de cessió i una de permuta.

Ara a fi de simplificar-ne els tràmits administratius que comporta la seva execució, s' ha vist la necessitat de modificar-lo de manera que, mantenint les obligacions adquirides per una i altra part, les operacions es reduiran a dues.

El present conveni modifica en aquest sentit el que es va aprovar pel Ple el 27 d' abril de 2006 i el deixarà sense efectes.

El present conveni urbanístic haurà de seguir la tramitació prevista als articles 25 i 26 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s' aprova el Reglament de la Llei d' Urbanisme i per tant ha de ser aprovat pel Ple de l' Ajuntament d' Olot i s' haurà de publicar al Butlletí Oficial de la Província dins el mes següent a llur aprovació.

## 2. OBJECTE

L' Objecte dels presents acords és decidir endegar els passos per a la construcció d' un conjunt de pisos assistits per gent gran a portar a terme a l' illa de la Plaça Balmes delimitada pels carrers Berga i Boada, Berga i Boix, Casimir Plana i Bernat Vilar, en el lloc on havia estat la caserna de la Guàrdia Civil i procedir a l' adquisició, per alguna de les formes previstes en dret d' una finca privada situada en aquest indret.

## 3. INTERÈS PÚBLIC

Els presents acords responen a les característiques generals de l' interès públic, que es manifesta, de manera especial, en els següents aspectes:

### Pel que fa a la situació urbana

L' actuació que es proposa permetrà construir en aquesta illa, en situació cèntrica i de fàcil accés per a la gent gran, un edifici de pisos assistits per a gent gran amb unes dimensions suficients que permetran disposar d' uns serveis adequats.

### Pel que fa a les reserves d' Habitatge Protegit (HPO)

La nova actuació de pisos assistits s' adreça a un col·lectiu concret, les persones de major edat, que representa un percentatge important de la població de la ciutat i que planteja unes necessitats específiques que poden ser ateses en pisos assistits com els que es plantegen.

### Pel que fa al destí de l' aprofitament mig

Es destinen diverses finques d' aprofitament mig cedides a l' Ajuntament o pendents de la seva cessió futura, a l' adquisició de la finca privada on es portarà a terme la promoció d' habitatges assistits per a persones grans.

Per tot això, el President de la Comissió Informativa del Territori i Medi Ambient proposa al Ple l'adopció dels següents acords:

Primer.- Destinar l' illa de la Plaça Balmes, delimitada pels carrers Berga i Boix, Casimir Plana, Bernat Vilar i Berga i Boada a una nova actuació de pisos assistits destinats a la gent gran.



Ajuntament d'Olot



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Cures Pàuliques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona  
Passeig del Bisbe Guillaumet, 10 - 17800 Olot  
Telèfon 972 279 100

**Segon.-** Adquirir, per alguna de les formes admissibles en dret, la finca de titularitat privada situada a l'esmentada illa per tal de que, una vegada agrupada a la finca pública, destinar-les conjuntament a l'ús esmentat.

**Tercer.-** Aprovar inicialment el conveni urbanístic per a l'adquisició de la finca assenyalada al punt anterior.

**Quart.-** Exposar-ho al públic al termini d'un mes a comptar de l'endemà de la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província.

**Cinquè.-** Facultar expressament a l'Alcalde per tal de portar a terme les actuacions necessàries per tal de donar compliment als punts anteriors.

Que es traslladi aquest acord a: Garrotxa Llars i Bartrina-Travesas,SL, Pg. de Blay 21. 17800-Olot.

**RECURSOS:**

Contra la resolució transcrita, es podrà interposar potestativament recurs de reposició davant aquest mateix òrgan o ser impugnat directament davant la jurisdicció contenciosa administrativa.

El termini per la interposició del recurs serà d'un mes pel de reposició i de dos mesos pel contenciós administratiu, a partir del dia següent al de la notificació d'aquesta resolució.

Es podrà interposar també qualsevol altre recurs o procediment d'impugnació o reclamació previst en la legislació vigent.

Olot, 1 d'octubre de 2007

LA SECRETÀRIA



HE REBUT EL DUPLICAT

Olot, .....d.....de 20.....

D.N.I. ....

NOM I COGNOMS:





**ALÍCIA VILA TORRENTS**, Secretària General de l'Ajuntament de la Molt Lleial Ciutat d'Olot,

**NOTIFICO:** Que el Ple de l'Ajuntament d'Olot, en la sessió celebrada el dia 20 de desembre, va aprovar amb 14 vots a favor (PSC, ERC, ApG, PP, PxC), i 6 abstencions (CiU), entre d'altres, del següent acord:

**NÚM. 12.- PLAÇA BALMES: proposant aprovar definitivament un conveni urbanístic.**

El Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el 27 de setembre de 2007, va aprovar inicialment el conveni urbanístic signat amb les entitats mercantils Bartrina Travesas, SL i GarrotxaLlars, SL, per tal de desenvolupar els polígons d'actuació 01.11 Plaça Balmes, 15.01 ctra. Riudaura i 15.02 Pou del Glaç.

Havent transcorregut el termini d'exposició al públic de l'expedient (edicte en el Butlletí Oficial de la Província de Girona de 5 d'octubre de 2007), correspon la seva aprovació definitiva.

Per tot això, **el President de la Comissió Informativa del Territori i Medi Ambient** proposa al Ple l'adopció dels següents acords:

**Primer.-** Aprovar definitivament el conveni urbanístic per a l'adquisició de la finca propietat de les entitats mercantils Bartrina Travesas, SL i GarrotxaLlars, SL, situada a l'illa de la Plaça Balmes, carrer Bernat Vilar, 21, a fi de destinar-la a una nova actuació de pisos assistits destinats a la gent gran i condicions establertes en el citat conveni i que són:

**Primera:** Per part de Bartrina Travesas, SL i GarrotxaLlars, SL, s'ofereix a l'Ajuntament d'Olot l'adquisició de la finca situada al carrer Bernat Vilar, 21, de 719,29 m2 de superfície, segons dades registrals, i 2.485 m2 de sostre, per un import de 3.788.704,25€.

**Segona:** Per part de l'Ajuntament d'Olot, a la vista dels informes corresponents, s'accepta l'adquisició de la finca de Bartrina Travesas, SL i GarrotxaLlars, SL, amb la valoració esmentada anteriorment per tal de destinar-la a la construcció d'habitatges assistits per a gent gran, i es proposa fer-la efectiva d'acord amb el que es detalla en els punts següents.

**Tercera:** D'acord amb la voluntat de millorar la política d'habitatge i, segons es preveu a l'article 43 del text refós de la Llei d'Urbanisme, es substituiran les obligacions de cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels polígons d'actuació PA 15.01 i 15.02, pel seu equivalent en terrenys fora dels mateixos; concretament amb la part equivalent de la finca de Bartrina Travesas, SL i de GarrotxaLlars, SL al c. Bernat Vilar del mateix valor.

En conseqüència, Bartrina Travesas, SL i GarrotxaLlars, SL, cediran a l'Ajuntament d'Olot, en concepte d'obligacions urbanístiques de cessió d'aprofitament mig dels polígons PA 15.01 i PA 15.02, 224,13m2sl corresponents al 31,16% de la parcel·la de la seva propietat situada al c. Bernat Vilar, 21.

**Quarta:** L'Ajuntament d'Olot, adquirirà mitjançant permuta els 495,16 m2 restants de la finca situada al c. Bernat Vilar, 21 (Finca registral 2.631), propietat de Bartrina Travesas, SL i GarrotxaLlars, SL.

La permuta s'efectuarà amb els terrenys situats al carrer Segador, 55-63 i c. Barretina 55-73

de titularitat municipal situats a l' àmbit del Pla Parcial La Faja, (Finques registrals 28715 i 28718 respectivament).

Amb la mateixa voluntat de millorar la política d' habitatge, es traslladaran les obligacions del promotor, que li correspondrien a Bartrina Travesas, SL, de reserva del 20% del sostre per habitatges de Protecció Oficial del polígon PA 15.01 i les que li correspondrien a GarrotxaLlars, SL de reserva del 20% de sostre per habitatges de Protecció Oficial del polígon PA 15.02 a la finca del c. Bernat Vilar que no tenia aquesta obligació, quedant deslliurats els esmentats polígons d' efectuar aquesta reserva.

Cinquena: Per tal de compensar el diferencial de valors que resulta entre la finca a adquirir i les finques municipals de cessió d' aprofitament i de trasllat de reserva d'HPO dels polígons PA 15.01 i 15.02 a la finca del c. Bernat Vilar, que no tenia aquesta obligació i tenint en compte la deducció dels costos d' urbanització que correspondria assumir a l' Ajuntament d' Olot al Sector La Faja, Bartrina Travesas, SL i Garrotxa Llars, SL lliuraran a l' Ajuntament la quantitat de 728.544,51€ en proporció a la titularitat de cadascú, que s' incorporarà al saldo del compte de Patrimoni de Sòl i Habitatge als efectes que correspongui.

Sisena: Deixar sense efectes el conveni subscrit i aprovat pel Ple el 27 d' abril de 2006.


Segon.- Facultar expressament l' Alcalde per tal de portar a terme les actuacions necessàries per donar compliment a les disposicions del conveni.

Que es traslladi aquest acord a: Garrotxa Llars, SL i Bartrina Travesas, SL, Pg. d' en Blay, 21. 17800 Olot.

La qual cosa us trasllado per al vostre coneixement i efectes.  
Olot, 21 de desembre de 2007

LA SECRETÀRIA



 Departament de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

 Ajuntament d'Olot

AJUNTAMENT D'OLOT


Núm. Registre: S2007007872  
Data Registre: 28/12/2007  
Hora Registre: 17:48:36

REGISTRE DE SORTIDA

HE REBUT EL DUPLICAT

Olot, S. d. d. de 20.08

D. N. I. ....

  
GARROTXA LLARS, S.L.  
CIF B-171714375  
Pg. d'en Blay, 21  
Telèfon 972 270082  
17800 OLOT (Girona)

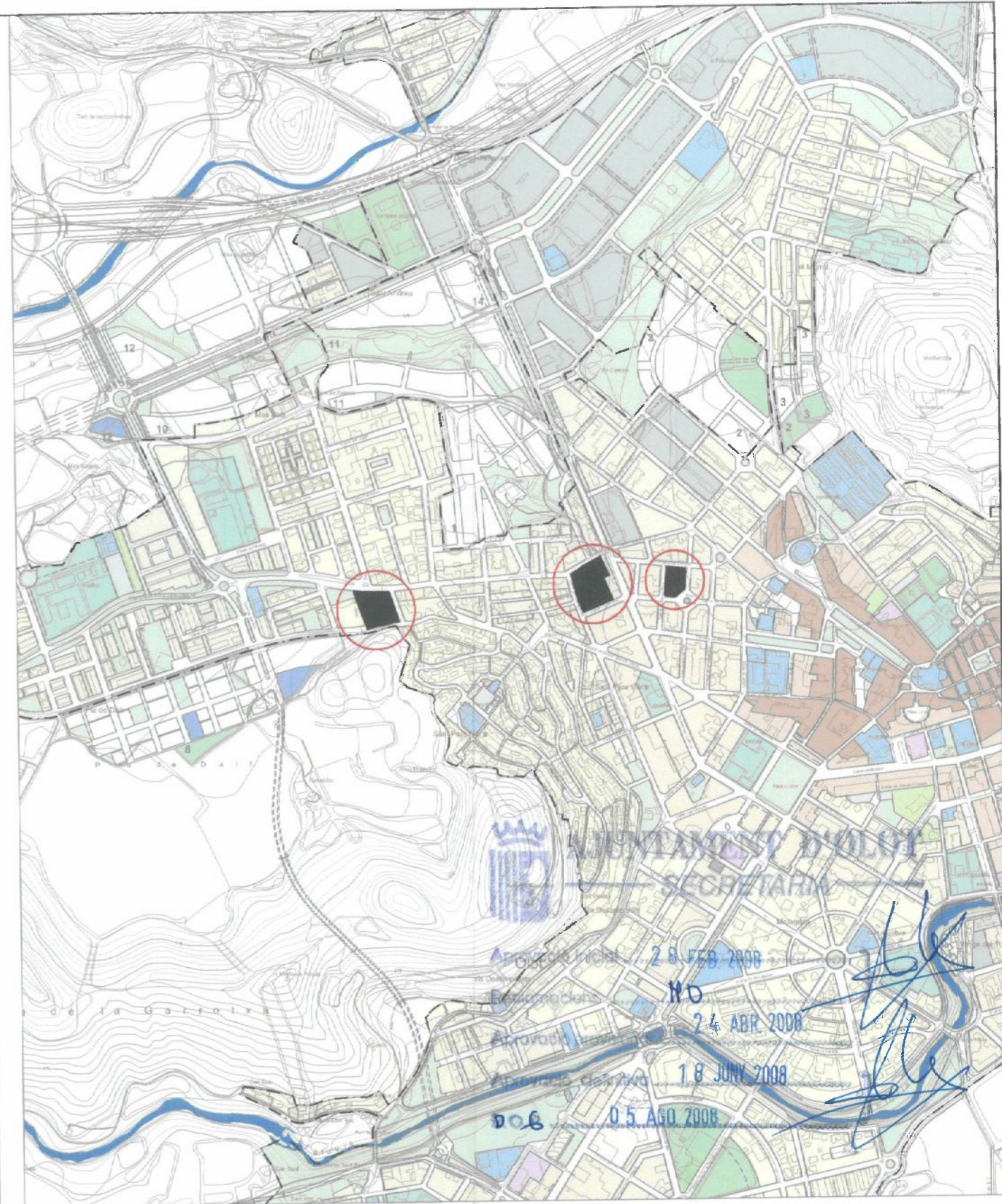
NOM I COGNOMS:



## **IX PLÀNOLS**

---

Sònia Bofarull



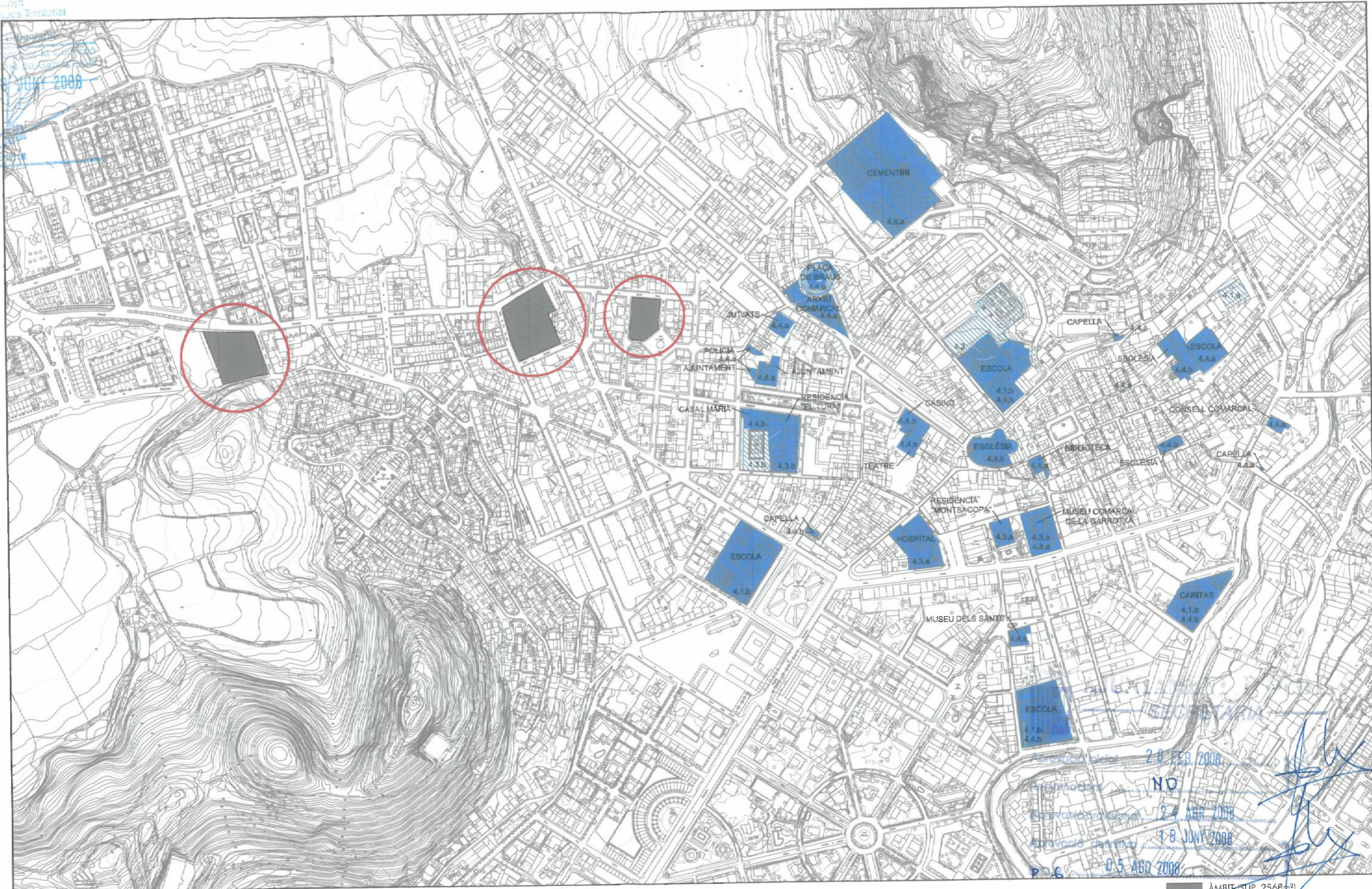
  
 AJUNTAMENT D'OLOT  
 SECRETARIA  
 Aprobada el dia 28 FEB 2008  
 NO  
 Aprobada el dia 24 ABR 2008  
 Aprobada definitivament el dia 18 JUNY 2008  
 DOB 05 AGO 2008

SISTEMES URBANÍSTICS		ZONES DE SÒL URBÀ	
1 - XARXA MÈTRICA	2 - SISTEMA DE COMUNICACIONS VIÀRIES	3 - ESPAIS LLIBRES, ZONES VERDES	4 - EQUIPAMENTS
5 - INFRAESTRUCTURES DELS SERVEIS URBANÍSTICS	6 - ZONES DE REHABILITACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA I EDIFICATÒRIA DEL CENTRE HISTÒRIC	7 - ZONES DE CONSERVACIÓ I D'IMPLEMENTACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA EDIFICATÒRIA	8 - ZONES DE RENOVACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA
	9 - ZONA DE REFORMA URBANA	10 - ZONA D'EXAMPLA URBÀ	11 - ZONA SUBURBANA
			12 - ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR
			13 - ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR
			14 - VOLUMETRIA CONSOLIDADA
			15 - VERD PRIVAT
			16 - ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA
			17 - ZONA D'INDÚSTRIA SEGONS ALINEACIONS
			18 - ZONA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES TERCIÀRIES EN L'EDIFICACIÓ AÏLLADA
			19 - ZONA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES TERCIÀRIES SEGONS ALINEACIONS



Consell de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Aprobació definitiva del Pla d'Urbanisme  
 Territorial d'Urbanisme de Girona  
 sector de la 18 JUNY 2008  
 La secretària

Sònia Bojardà i Sureda

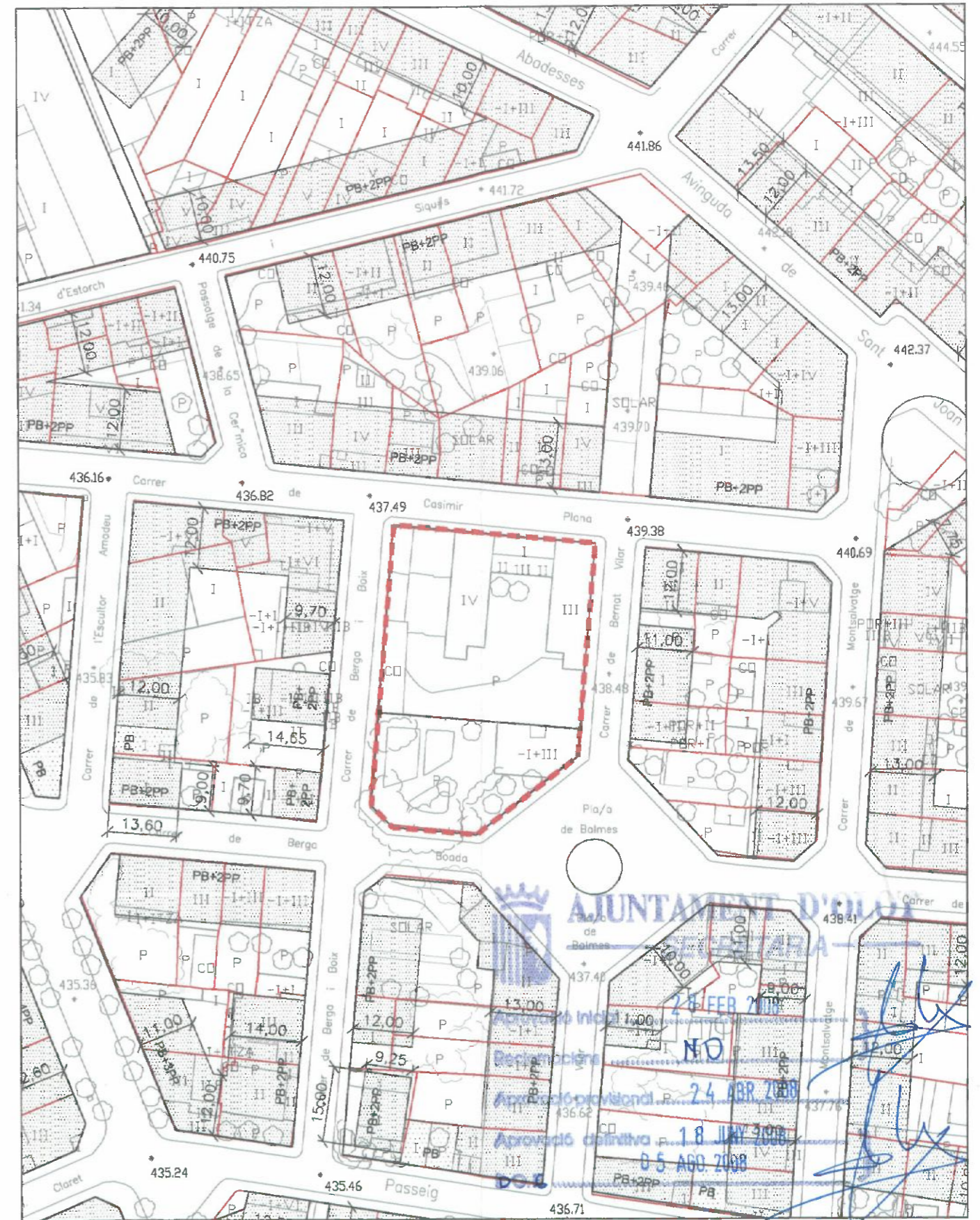
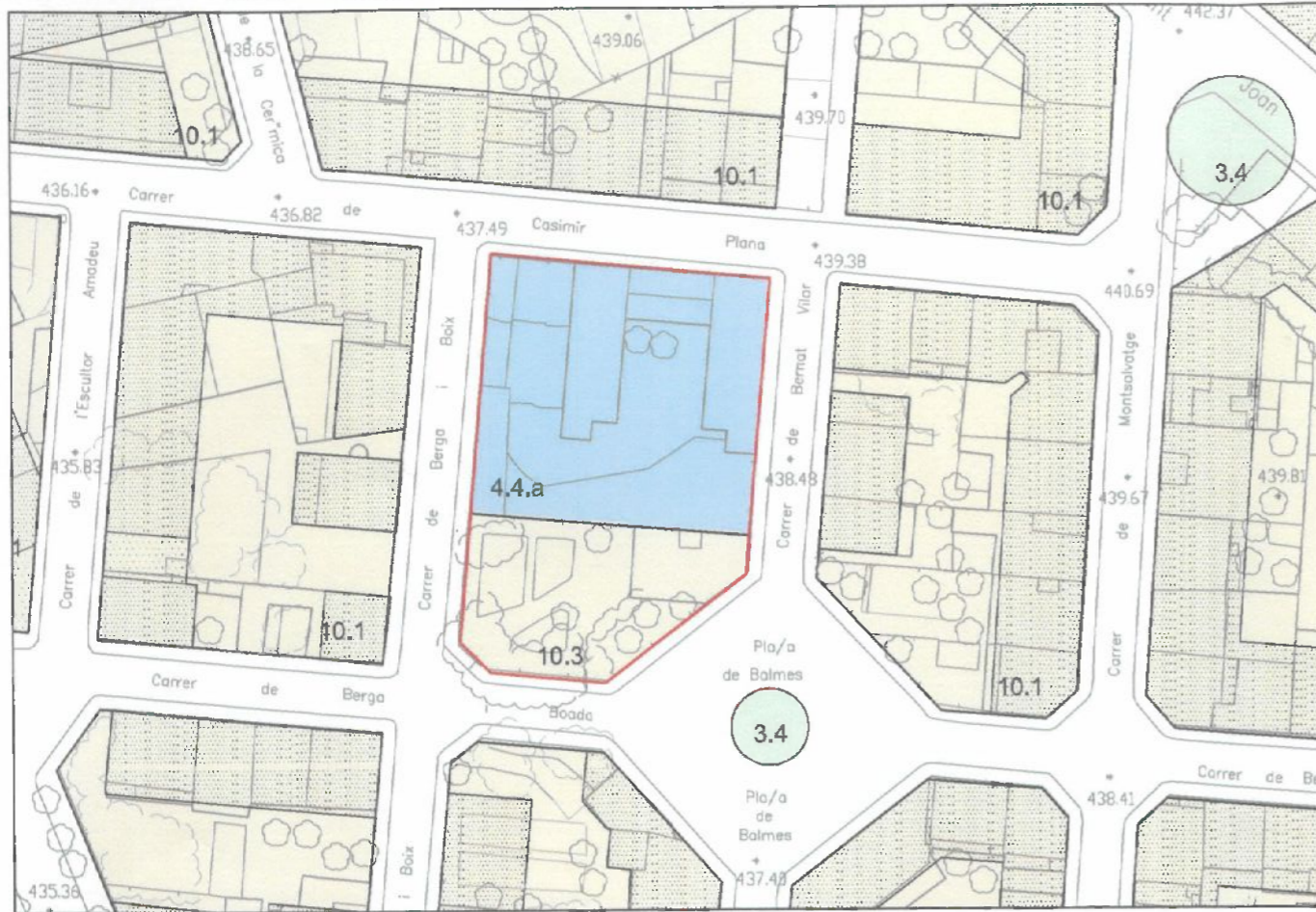


20 FEB. 2008  
 NO  
 24 ABR. 2008  
 18 JUNY 2008  
 05 AGO 2008

■ ÀMBIT (SUP. 2568 m<sup>2</sup>)  
 ■ EQUIPAMENTS EXISTENTS  
 ■ EQUIPAMENTS PREVISTOS PEL POU

	ÀREA D'URBANISME SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ L'Arquitecta: EULÀLIA MATA I DUMENJÓ	REF.: 2007PG0046	PROJECTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POU A L'ILLA DE LA PLAÇA BALMES	PLÀNOL: ENTORN SÒLS QUALIFICATS D'EQUIPAMENT AL CENTRE	ESCALA: 1/5000	N. PLÀNOL: i02
		DATA: FEBRER DE 2008				

# POLÍGON D'ACTUACIÓ PA: 01.11



Nom:

**Plaça Balmes**

Extensió:

2.220 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
2.485	735				1.485	1.485	

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística. Separació respecte del c/ Casimir Plana: 3m. Alçada màx: PB+3PP. Edificabilitat neta màxima: 1,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

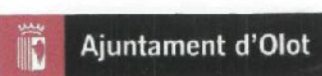
Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Modalitat, compensació bàsica. En desenvolupament d'aquest POUM, la reparcel·lació preveurà el canvi de l'actual situació de l'equipament públic per la d'una altra que confronti directament amb la PI. Balmes, amb els carrers que hi conflueixen i amb Berga i Boix.

El sostre màxim edificable, que correspon a la propietat privada existent, es situa sobre els terrenys resultants del canvi de situació de l'equipament. El propietari haurà d'adquirir la major superfície de parcel·la necessària per a poder complir la intensitat neta màx. i que comportarà la disminució del sòl destinat a equipament en la mateixa superfície.

3.4 - ESPAIS DE PROTECCIÓ I SERVIDUT  
4.4.a - EQUIPAMENTS CULTURALS, RELIGIOSOS I ADMINISTRATIU (PÚBLIC)  
10.1 - ZONA D'EXAMPLA URBÀ D'INTENSITAT 1

ZONIFICACIÓ



ÀREA D'URBANISME  
SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ

L'Arquitecta:

EULÀLIA MATA I DUMENJÓ

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

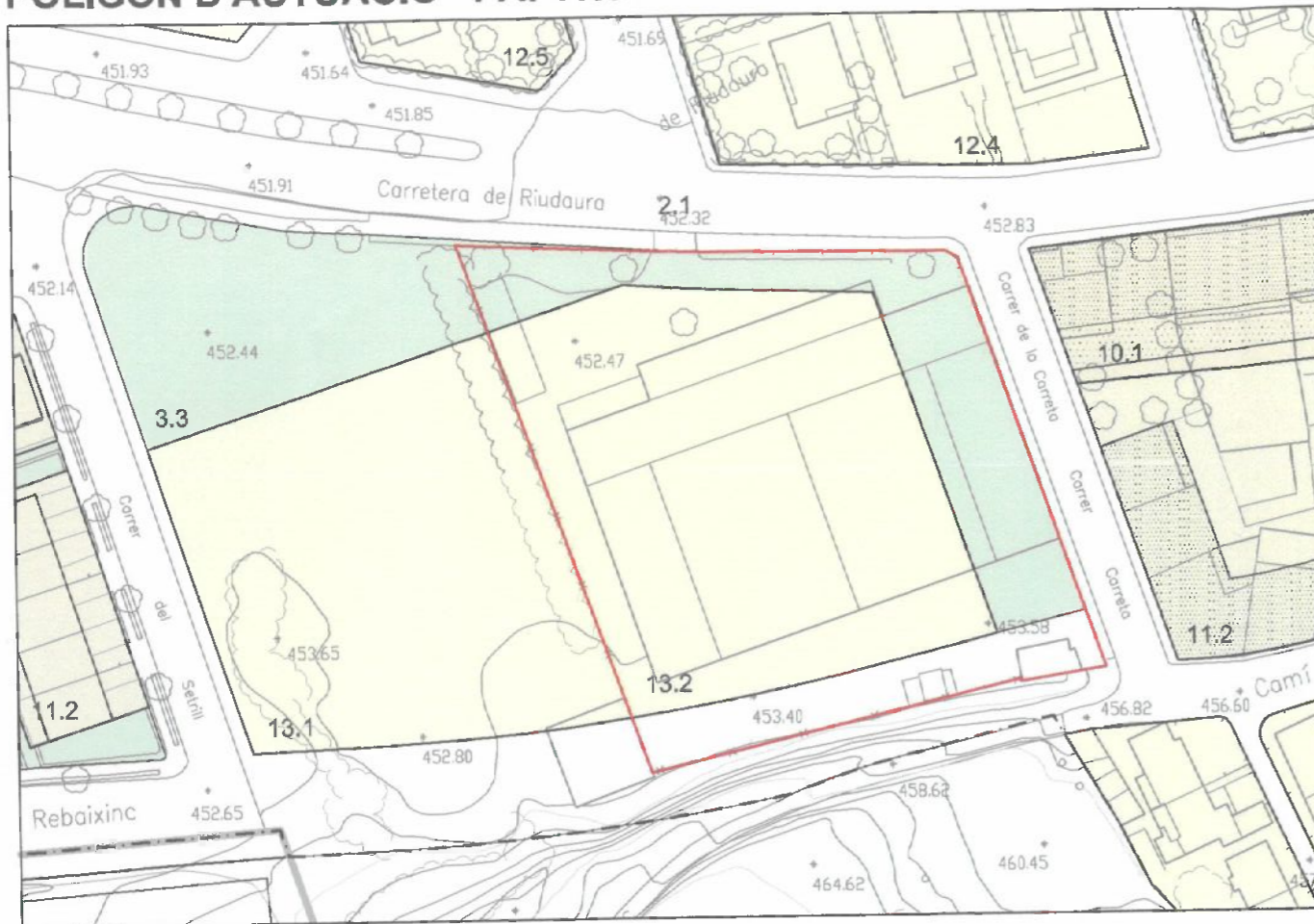
REF.: 2007PG0046	PROJECTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM A L'ILLA DE LA PLAÇA BALMES	PLANOL: PLANEJAMENT VIGENT ZONIFICACIÓ I CONDICIONS D'EDIFICACIÓ. ILLA PLAÇA BALMES	ESCALA: 1/1000	N. PLÀNOL: i03
DATA: FEBRER DE 2008				

ÀMBIT (Sup: 2.220 m<sup>2</sup>)

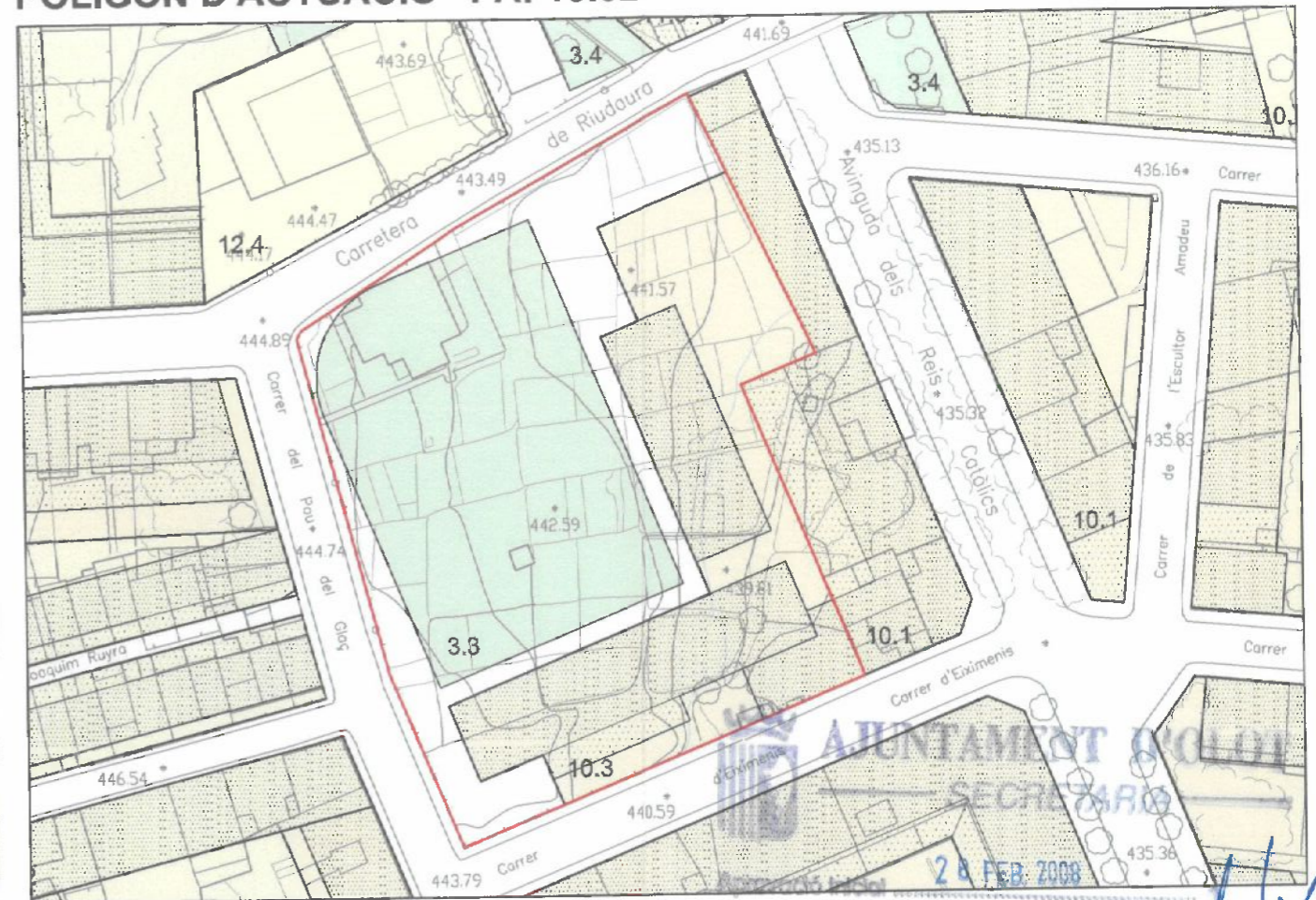
Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Aprovat definitiu  
Territorial d'Urbanisme  
sessió de data  
La secretària  
Sònia Bofarull

AJUNTAMENT D'OTLOT  
REGISTRARI  
28 FEBR 2008  
NO  
Aprobació provisional 24 ABR 2008  
Aprobació definitiva 18 JUNY 2008  
05 AGO 2008

**POLÍGON D'ACTUACIÓ PA: 15.01**



**POLÍGON D'ACTUACIÓ PA: 15.02**



Nom:

**Crta. Riudaura - Setrill 2**

Extensió:

4.710 m2

Quadre de característiques:

Sostre màx. edificable	Sòl privat	Sostre privat de cessió	Espais lliures	Vialitat	Equip. inst. tèc.	Sòl públic	Núm. habitatges
3.754	3.104	375	1.117	489		1.606	39

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística. S'admetrà en el projecte de reparcel·lació o cessió, una ordenació alternativa, respectant el sostre màxim edificable, l'ocupació sobre rasant no ultrapassarà en cap cas els 1.033 m2. L'ocupació complementària per a garatge soterrani serà com a màxim del 20 % de la superfície de la parcel·la.

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.

Nom:

**Pou del Glaç 1**

Extensió:

5.631 m2

Quadre de característiques:

Sostre màx. edificable	Sòl privat	Sostre privat de cessió	Espais lliures	Vialitat	Equip. inst. tèc.	Sòl públic	Núm. habitatges
5.515	2.232		2.215	1.184		3.399	

Condicions d'edificació i usos:

Ordenació de l'edificació segons volumetria específica. Es constituirà un dret d'habitatge de per vida a favor de la propietària actual de l'edificació existent dins la zona qualificada d'espai lliure.

En un projecte de reparcel·lació es podrà aprovar una ordenació volumètrica alternativa respectant el sostre màxim edificable.

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.

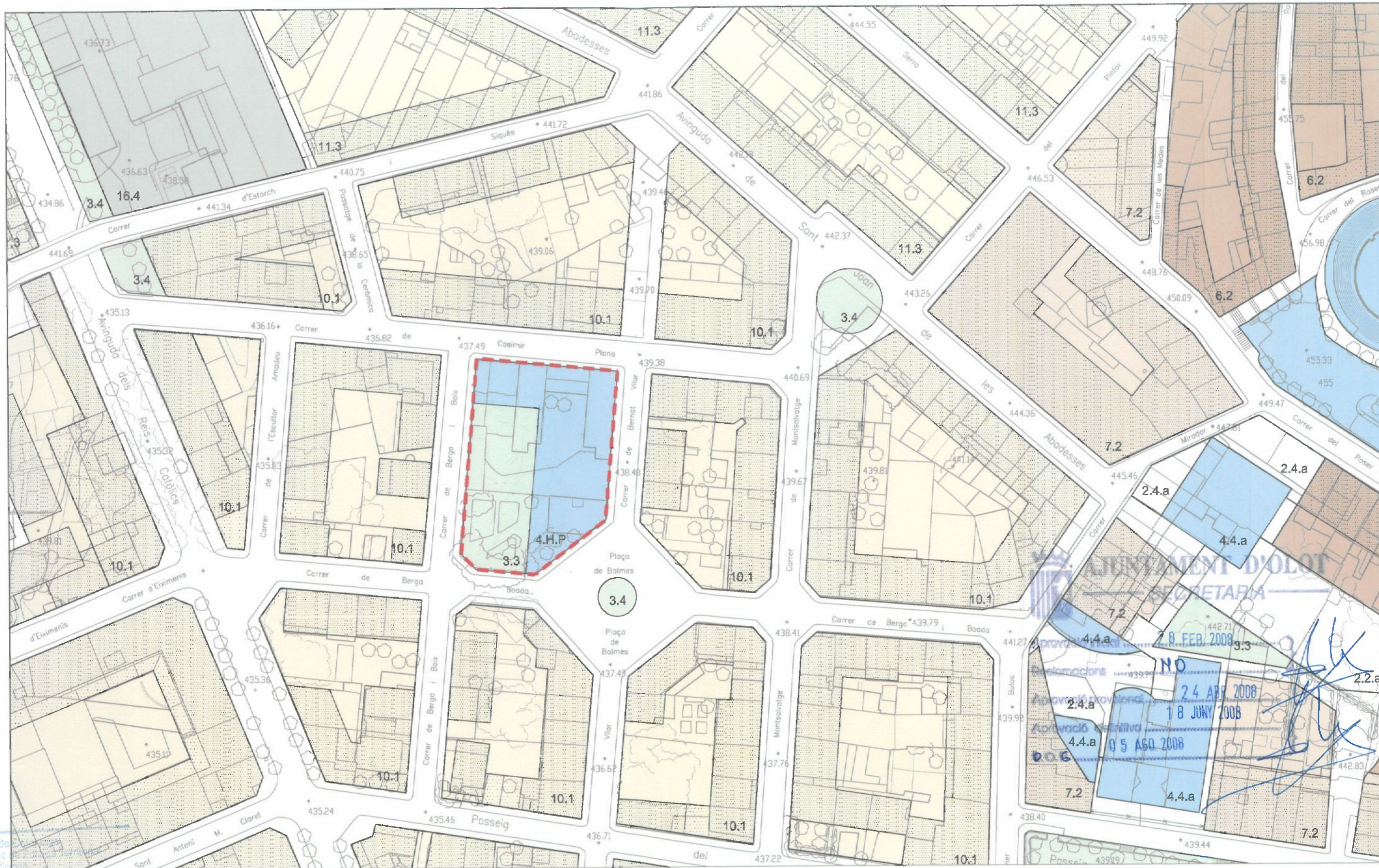
Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Modalitat, compensació bàsica. El cost de les obres d'urbanització de l'espai lliure, tant les de nivellament com les d'instal·lacions de serveis per a les edificacions, aniran a càrrec de l'administració pública.

Reclamacions: NO  
 Aprobació provisional: 24 ABR 2008  
 Aprobació definitiva: 18 JUNY 2008  
 D.O.R.: 05 AGO 2008

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Comissió de sàssio de data  
 La secretària

Sònia Bojardà i Sarra



**AJUNTAMENT D'OLOT**  
SECRETARIA

28 FEB. 2008

24 APR. 2008

18 JUNY 2008

05 AGO 2008

NO

Generalitat de Catalunya  
Departament d'Urbanisme i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data **18 JUNY 2008**.

La secretària: *Sònia Bofarull*

**SISTEMES URBANÍSTICS**

2 - SISTEMA DE COMUNICACIONS VIÀRIES
3 - ESPAIS LLIBRES, ZONES VERDES
4 - EQUIPAMENTS

**ZONES DE SÒL URBÀ**

6 - ZONES DE REHABILITACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA I EDIFICATÒRIA DEL CENTRE HISTÒRIC
7 - ZONES DE CONSERVACIÓ I D'IMPLEMENTACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA EDIFICATÒRIA
10 - ZONA D'EXAMPLA URBÀ

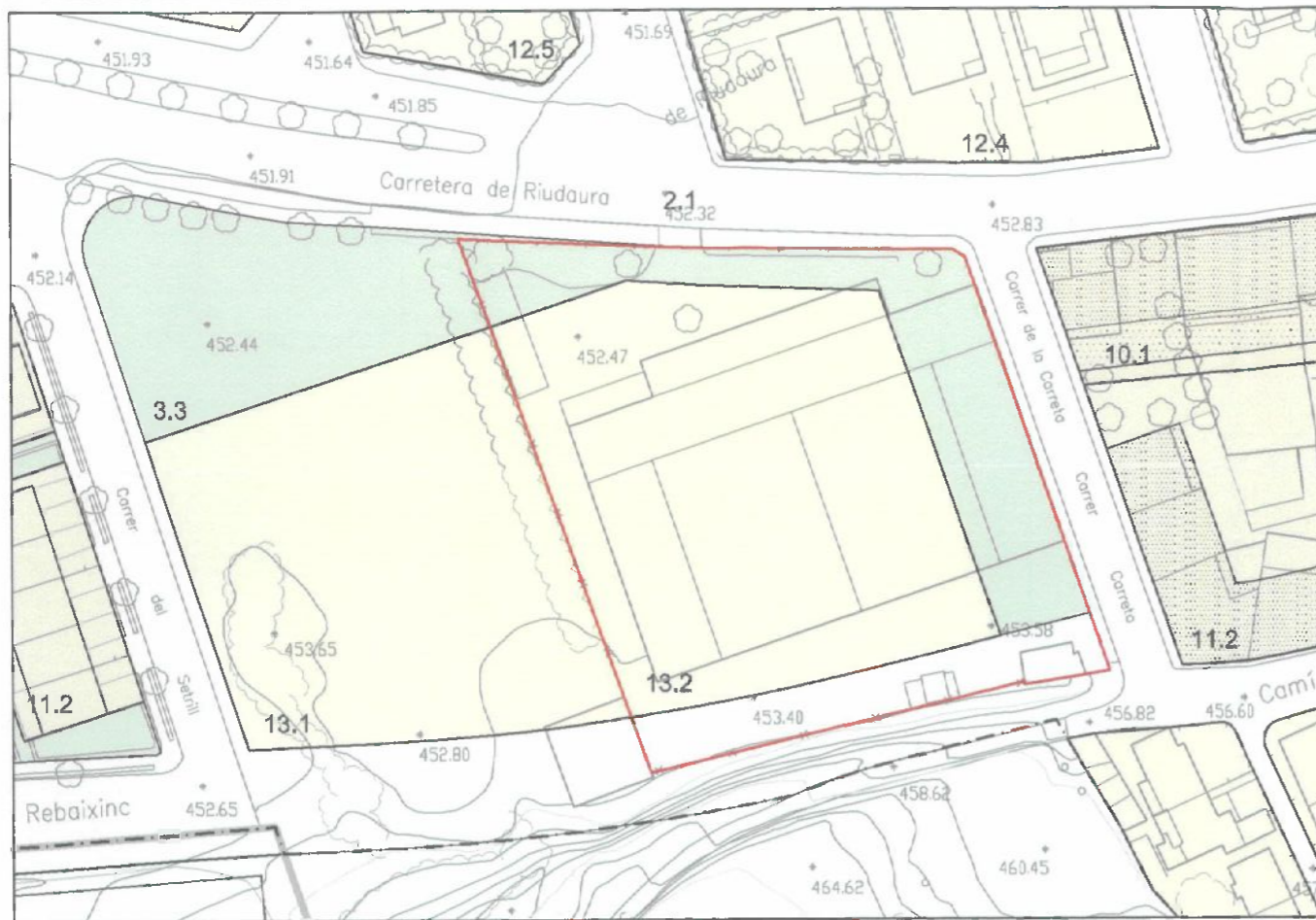
11 - ZONA SUBURBANA
16 - ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA

CLAU	QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE
4.H.P.	HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC	1345,5 m <sup>2</sup>
3.3	PARCS LOCALS, JARDINS I PASSEIGS URBANS	874,5 m <sup>2</sup>

**ÀMBIT (Sup: 2.220 m<sup>2</sup>)**

<p><b>Ajuntament d'Olot</b></p> <p>Sònia Bofarull</p>	<p>ÀREA D'URBANISME SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ</p> <p>L'Arquitecta: <i>EULÀLIA MATA I DUMENJÓ</i></p>	<p>REF.: 2007PG0046</p> <p>DATA: FEBRER DE 2008</p>	<p>PROJECTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM A L'ILLA DE LA PLAÇA BALMES</p>	<p>PLÀNOL: ZONIFICACIÓ ILLA PLAÇA BALMES</p>	<p>ESCALA: 1/1000</p>	<p>N. PLÀNOL: P01</p>
	<p><i>EULÀLIA MATA I DUMENJÓ</i></p>					

**POLÍGON D'ACTUACIÓ PA: 15.01**



Nom:

**Crta. Riudaura - Serrill 2**

Extensió:

4.710 m2

Quadre de característiques:

Sostre màx. edificable	Sòl privat	Sostre privat de cessió	Espais lliures	Vialitat	Equip. inst. tèc.	Sòl públic	Núm. habitatges
3.754	3.104	375	1.117	489		1.606	39

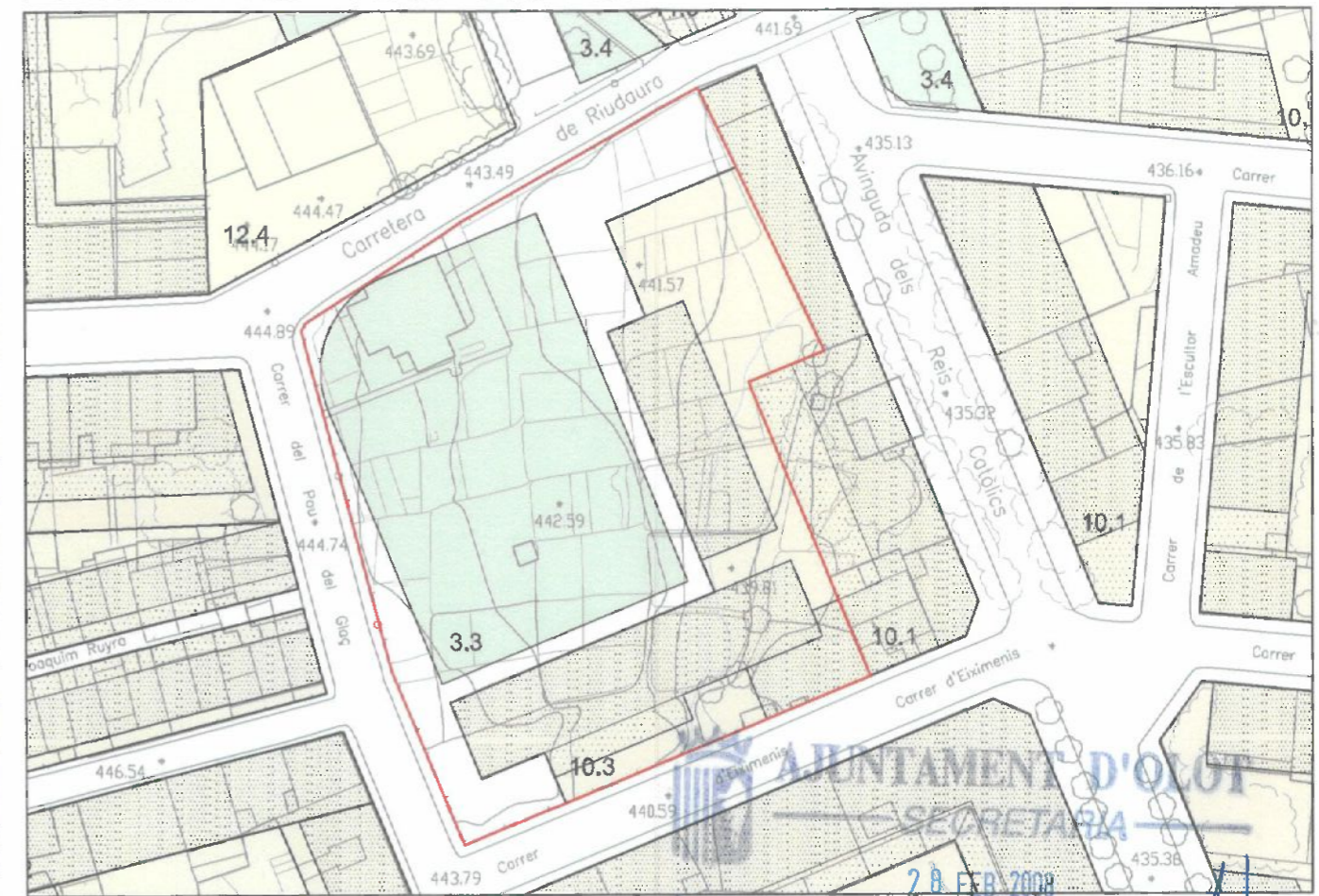
Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística. S'admetrà en el projecte de reparcel·lació o cessió, una ordenació alternativa, respectant el sostre màxim edificable, l'ocupació sobre rasant no ultrapassarà en cap cas els 1.033 m2. L'ocupació complementària per a garatge soterrani serà com a màxim del 20 % de la superfície de la parcel·la.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Modalitat, compensació bàsica.

**POLÍGON D'ACTUACIÓ PA: 15.02**



Nom:

**Pou del Glaç 1**

Extensió:

5.631 m2

Quadre de característiques:

Sostre màx. edificable	Sòl privat	Sostre privat de cessió	Espais lliures	Vialitat	Equip. inst. tèc.	Sòl públic	Núm. habitatges
5.515	2.232		2.215	1.184		3.399	

Condicions d'edificació i usos:

Ordenació de l'edificació segons volumetria específica. Es constituirà un dret d'habitació de per vida a favor de la propietària actual de l'edificació existent dins la zona qualificada d'espai lliure. En un projecte de reparcel·lació es podrà aprovar una ordenació volumètrica alternativa respectant el sostre màxim edificable.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Modalitat, compensació bàsica. El cost de les obres d'urbanització de l'espai lliure, tant les de nivellament com les d'instal·lacions de serveis per a les edificacions, aniran a càrrec de l'administració pública.

Aprovació inicial

28 FEB 2008

Reclamacions

NO

Aprovació provisional

24 ABR 2008

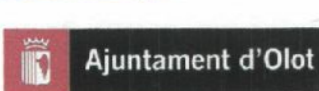
Aprovació definitiva

18 JUNY 2008

D.O.G. 05 AGO 2008

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Aprovat definitivament per la  
 Territorial d'Urbanisme en sessió de data  
 La secretària

Sònia Bofer



ÀREA D'URBANISME  
 SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ

L'Arquitecta:

EULÀLIA MATA I DUMENJÓ

REF.: 2007PG0046

DATA: FEBRER DE 2008

PROJECTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POU M  
 A L'ILLA DE LA PLAÇA BALMES

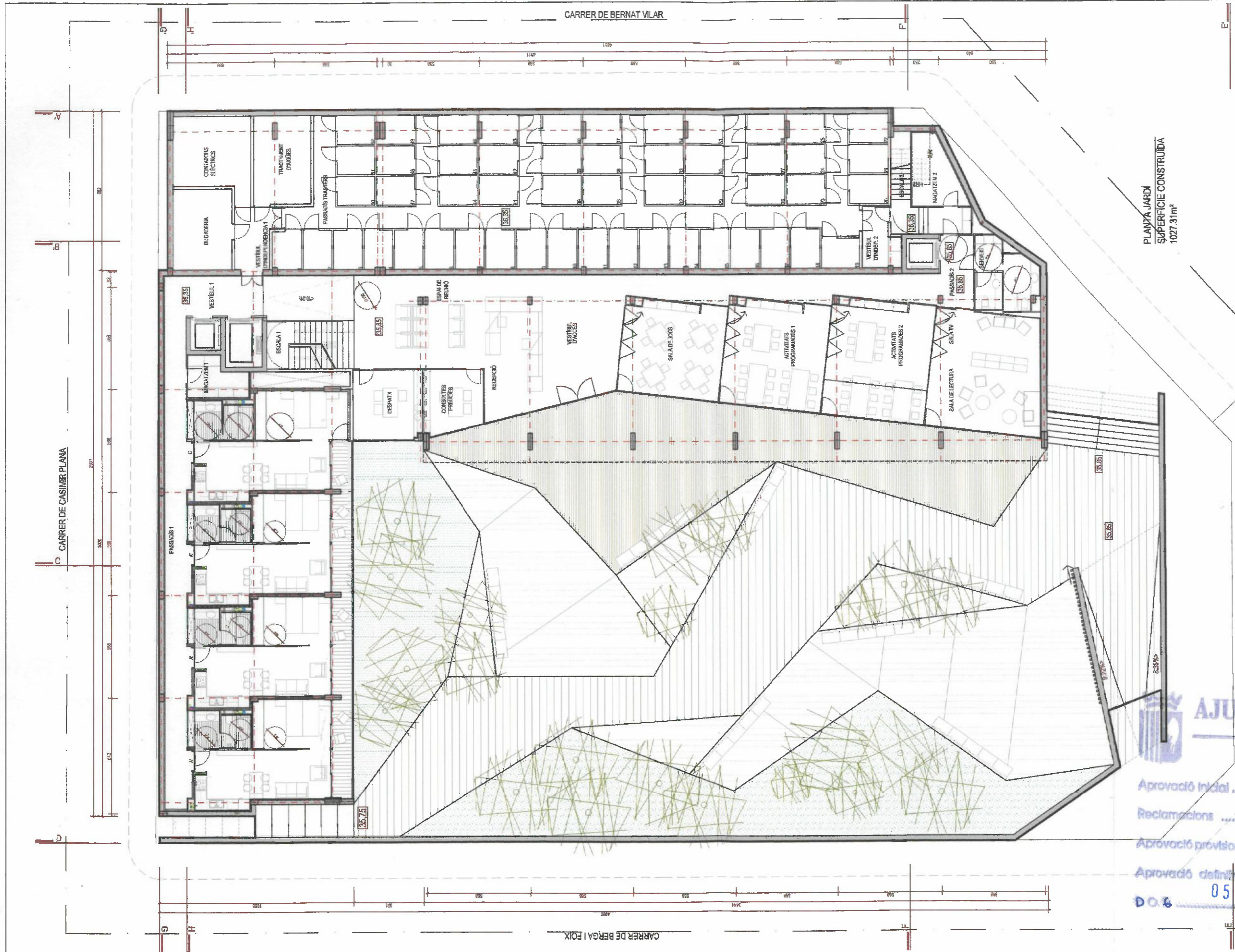
PLÀNOL: FITXA PA 15.01 I  
 FITXA PA 15.02

ESCALA: 1/1000  
 N. PLÀNOL: P02



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Aprobat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la  
 sessió de data **18 JUNY 2008**  
 La secretària

Sònia Bofarà i Sarra



PLANTA JARDI  
 SUPERFICIE CONSTRUÏDA  
 1027.31m²

LIMIT DE LA SUPERFICIE CONSTRUÏBLE

**AJUNTAMENT D'OLOT**  
 SECRETARIA

Aprovació inicial **28 FEB. 2008**  
 Reclamacions **NO**  
 Aprovació provisional **24 ABR. 2008**  
 Aprovació definitiva **18 JUNY 2008**  
 D.O.B. **05 AGO. 2008**

*[Handwritten signature]*

Fundació Hospital Sant Jaume

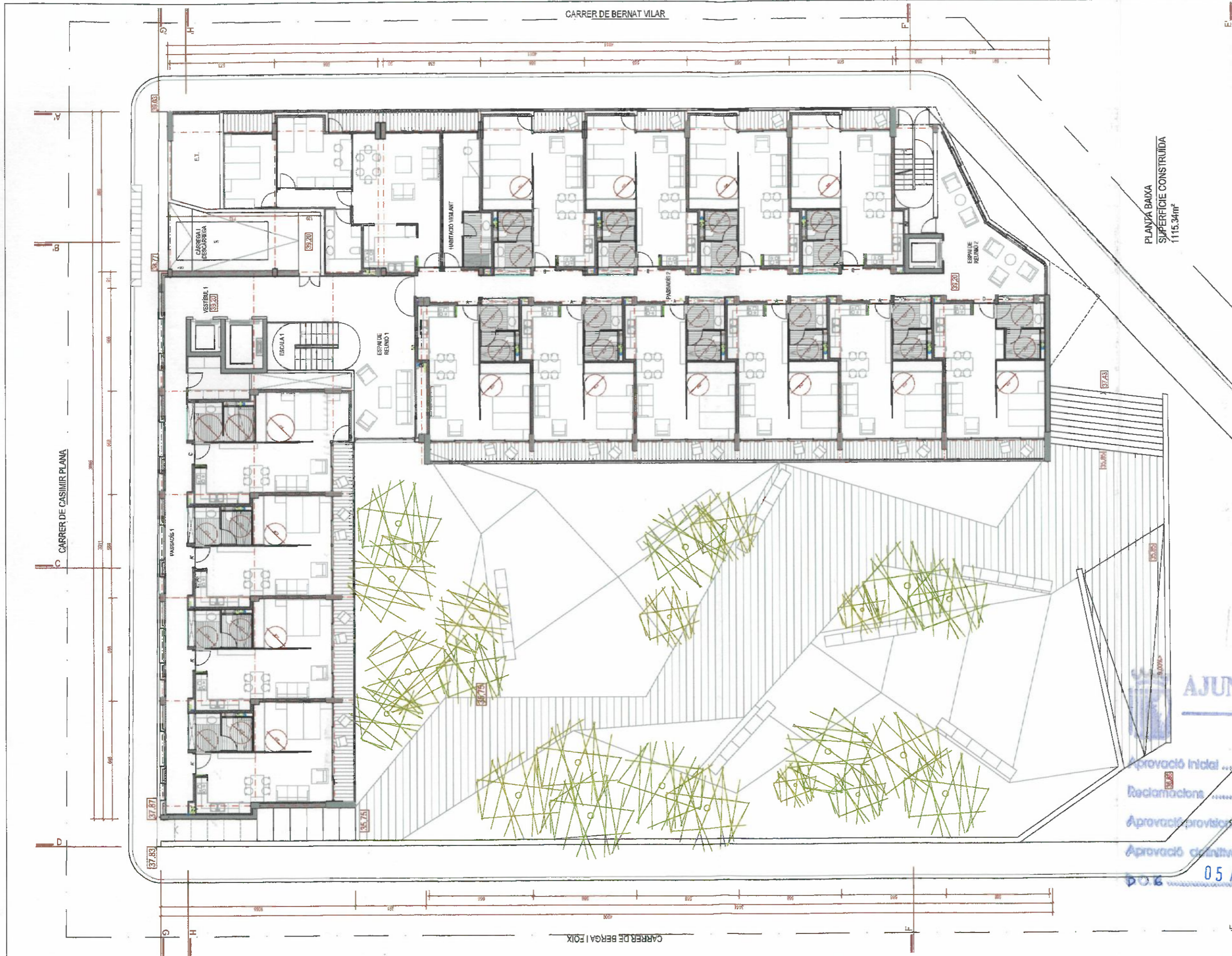
TÍTOL DEL PROJECTE:  
 PROJECTE BÀSIC PER LA CONSTRUCCIÓ  
 D'UN EDIFICI D'APARTAMENTS PER A GENT GRAN  
 A LA PLAÇA BALMES D'OLOT

AUTORS DEL PROJECTE:  
 MÀRIUS QUINTANA, ARQUITECTE

DATA:  
 FEBRER 2008

NOM DEL PLANOL:  
 DEFINICIÓ GLOBAL  
 PLANTA JARDÍ

ESCALA DINA1:  
 1:100  
 ESCALA DINA3:  
 1:200  
 00




 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Aprobat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la  
 sessió de data **18 JUNY 2008**  
 La secretaria  
  
 Sònia Bofarà i Sorral

PLANTA BAIXA  
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA  
 1115,34m<sup>2</sup>


**AJUNTAMENT D'OLOT**  
**SECRETARIA**  
 28 FEB. 2008  
 Aprobació inicial .....  
 Reclamacions **NO**  
 Aprobació provisional **24 ABR 2008**  
 Aprobació definitiva **18 JUNY 2008**  
**05 AGO. 2008**

Fundació Hospital Sant Jaume

TITOL DEL PROJECTE:  
 PROJECTE BÀSIC PER LA CONSTRUCCIÓ  
 D'UN EDIFICI D'APARTAMENTS PER A GENT GRAN  
 A LA PLAÇA BALMES D'OLOT

AUTORS DEL PROJECTE:  
 MÀRIUS QUINTANA, ARQUITECTE.

DATA:  
 FEBRER 2008

NOM DEL PLANOL:  
 DEFINICIÓ GLOBAL  
 PLANTA BAIXA

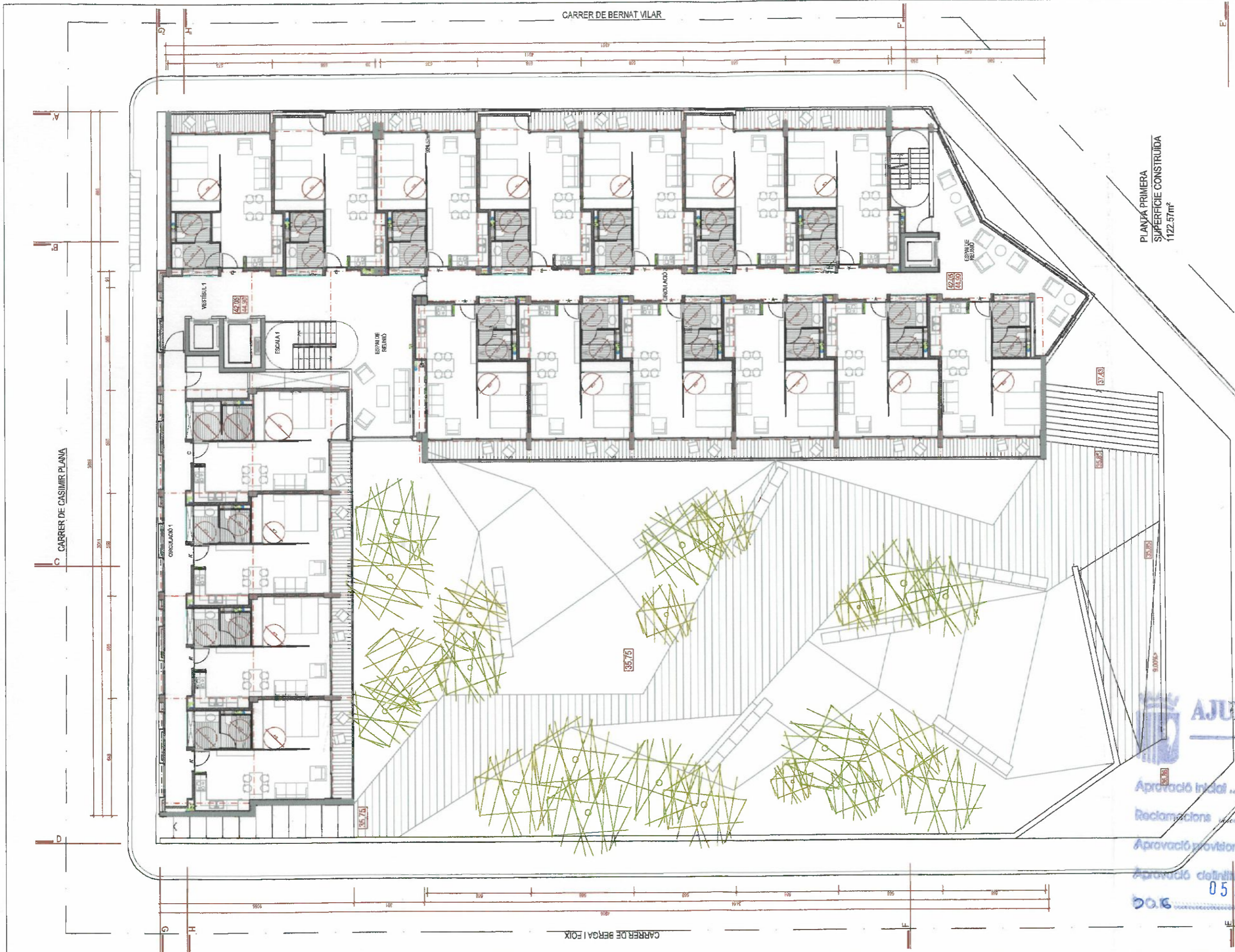
ESCALA DINA1:  
 1:100  
 ESCALA DINA3:  
 1:200  
**00**



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Aprobat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la  
 sessió de data 18 JUNY 2008  
 La secretària

Sònia Bofarull i Sorral

PLANTA PRIMERA  
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA  
 1122,57m<sup>2</sup>



**AJUNTAMENT D'OLOT**  
 SECRETARIA

Aprovació inicial 28 FEB. 2008  
 Reclamacions ND  
 Aprovació provisional 24 ABRIL 2008  
 Aprovació definitiva 18 JUNY 2008  
 05 AGO. 2008

*[Handwritten signature]*

Fundació Hospital Sant Jaume

TITOL DEL PROJECTE:  
 PROJECTE BÀSIC PER LA CONSTRUCCIÓ  
 D'UN EDIFICI D'APARTAMENTS PER A GENT GRAN  
 A LA PLAÇA BALMES D'OLOT

AUTORS DEL PROJECTE:  
 MÀRIUS QUINTANA, ARQUITECTE.

DATA:  
 FEBRER 2008

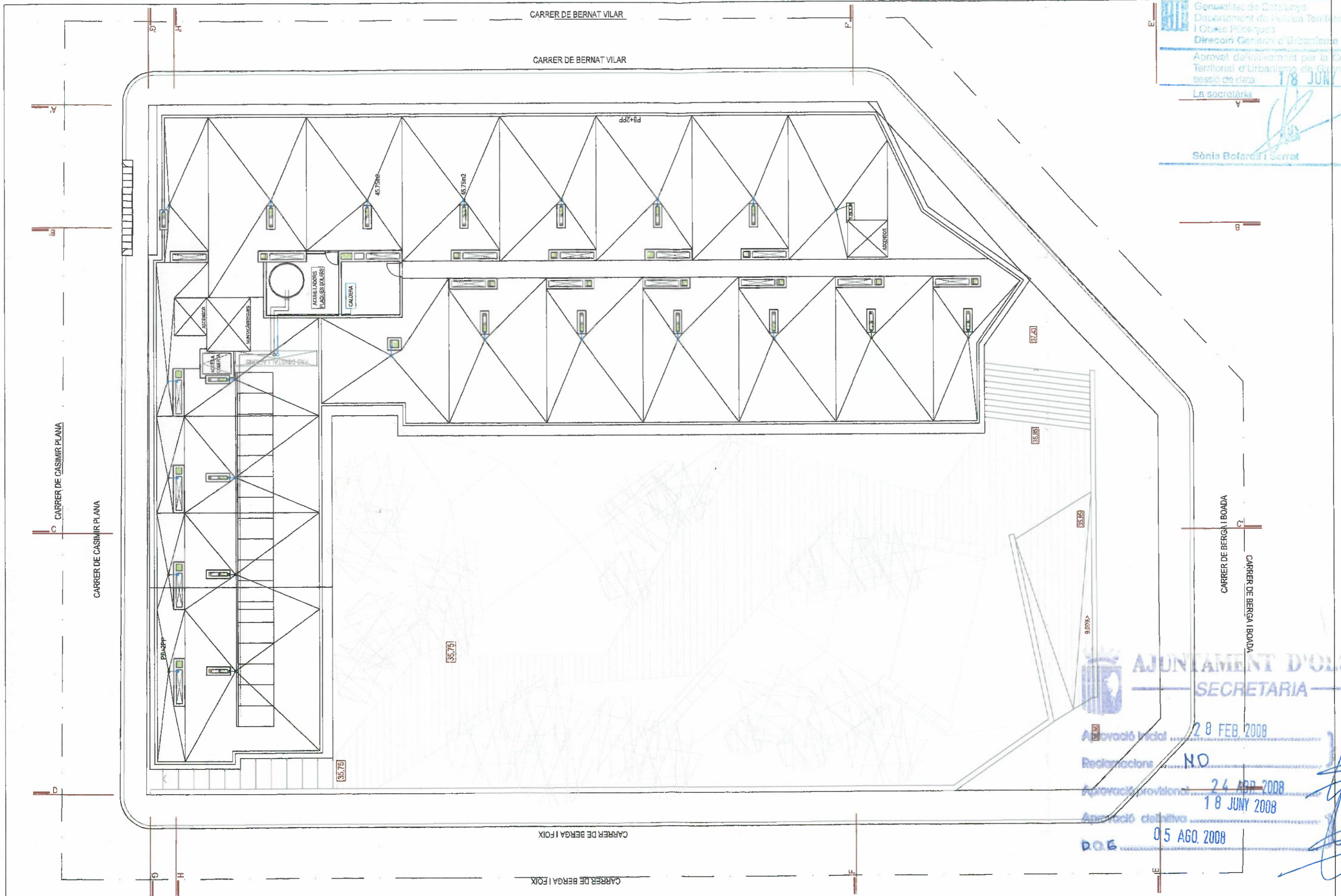
NOM DEL PLANOL:  
 DEFINICIÓ GLOBAL  
 PLANTA PRIMERA

ESCALA DINA1:  
 1:100  
 ESCALA DINA3:  
 1:200

00

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Aprobat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Catalunya en la  
 sessió de data 1/8 JUNY 2008  
 La secretària

Sònia Bufaró i Serrat



**AJUNTAMENT D'OLOT**  
**SECRETARIA**

Aprovació inicial 28 FEB 2008  
 Reclamacions NO  
 Aprovació provisional 24 ABR 2008  
 Aprovació definitiva 18 JUNY 2008  
 D.O.E. 05 AGO, 2008

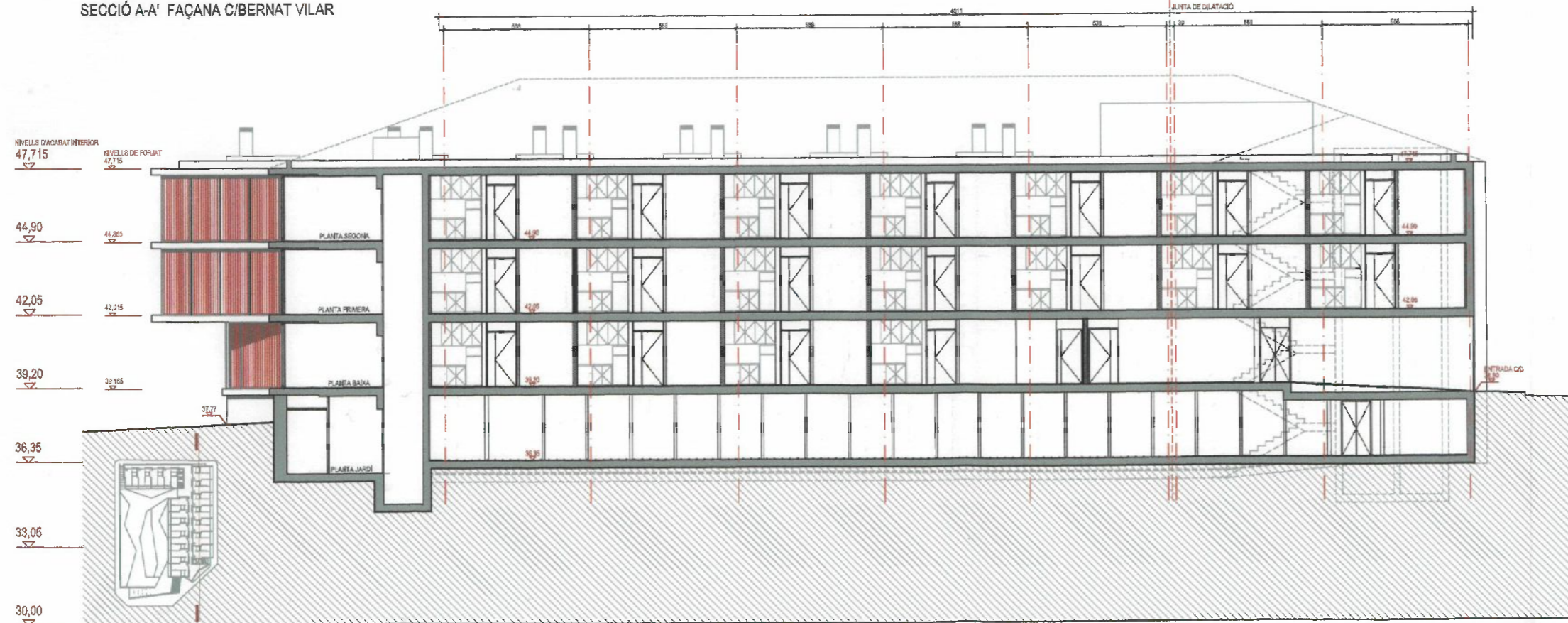
*[Handwritten signatures and initials]*

Fundació Hospital Sant Jaume	TITOL DEL PROJECTE: PROJECTE BÀSIC PER LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI D'APARTAMENTS PER A GENT GRAN A LA PLAÇA BALMES D'OLOT	AUTORS DEL PROJECTE: MARIUS QUINTANA, ARQUITECTE.	DATA: FEBRER 2008	NOM DEL PLANOL: DEFINICIÓ GLOBAL PLANTA COBERTA	ESCALA DINÀ1: 1:100 ESCALA DINÀ3: 1:200 00
------------------------------	--	--	----------------------	---	--


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Aprobat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la  
 sessió de data **18 JUNY 2008**  
 La secretària  
  
 Sònia Bofres i Serrat



SECCIÓ A-A' FAÇANA C/BERNAT VILAR



SECCIÓ B-B' PER RAMPA


**AJUNTAMENT D'OLOI**  
 SECRETARIA

Aprobació inicial **28 FEB. 2008**  
 Reclamacions **NO**  
 Aprobació provisional **24 ABR. 2008**  
 Aprobació definitiva **18 JUNY 2008**  
 D.O.B. **05 AGO. 2008**

Fundació Hospital Sant Jaume

TITOL DEL PROJECTE:  
 PROJECTE BÀSIC PER LA CONSTRUCCIÓ  
 D'UN EDIFICI D'APARTAMENTS PER A GENT GRAN  
 A LA PLAÇA BALMES D'OLOI

AUTORS DEL PROJECTE:  
 MÀRIUS QUINTANA, ARQUITECTE.

DATA:  
 FEBRER 2008

NOM DEL PLÀNOL:  
 DEFINICIÓ GLOBAL  
 SECCIONS A-A', B-B'

ESCALA DINÀ1:  
 1:100  
 ESCALA DINÀ3:  
 1:200

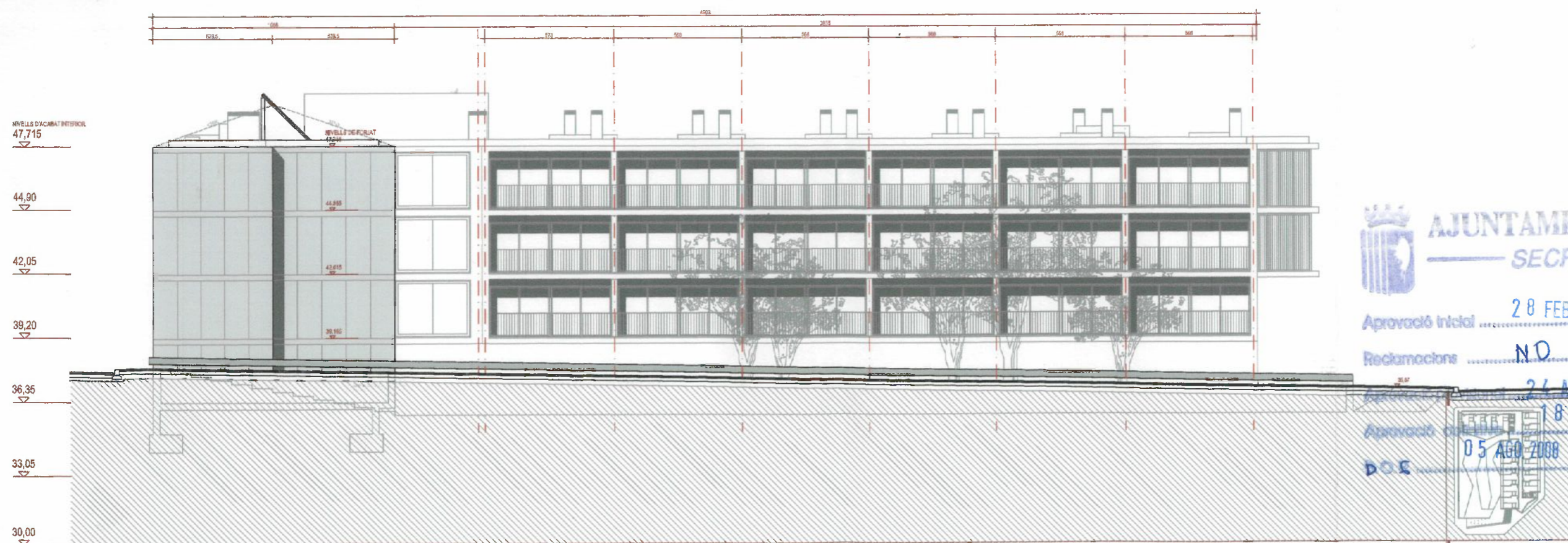
00


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Aprovat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la  
 sessió de data **18 JUNY 2008**

La secretària  
  
 Sònia Bofarrell i Serrat



FAÇANA C-C' OEST JARDÍ



FAÇANA D-D' BERGA I FOIX



**AJUNTAMENT D'OLOT**  
 SECRETARIA

Aprobació inicial ..... 28 FEB. 2008  
 Reclamacions ..... N.O.  
 Aprobació definitiva ..... 27 APR. 2008  
 Aprobació definitiva ..... 18 JUNY 2008  
 D.O.E. ..... 05 AGO 2008



Fundació Hospital Sant Jaume

TÍTOL DEL PROJECTE:  
 PROJECTE BÀSIC PER LA CONSTRUCCIÓ  
 D'UN EDIFICI D'APARTAMENTS PER A GENT GRAN  
 A LA PLAÇA BALMES D'OLOT

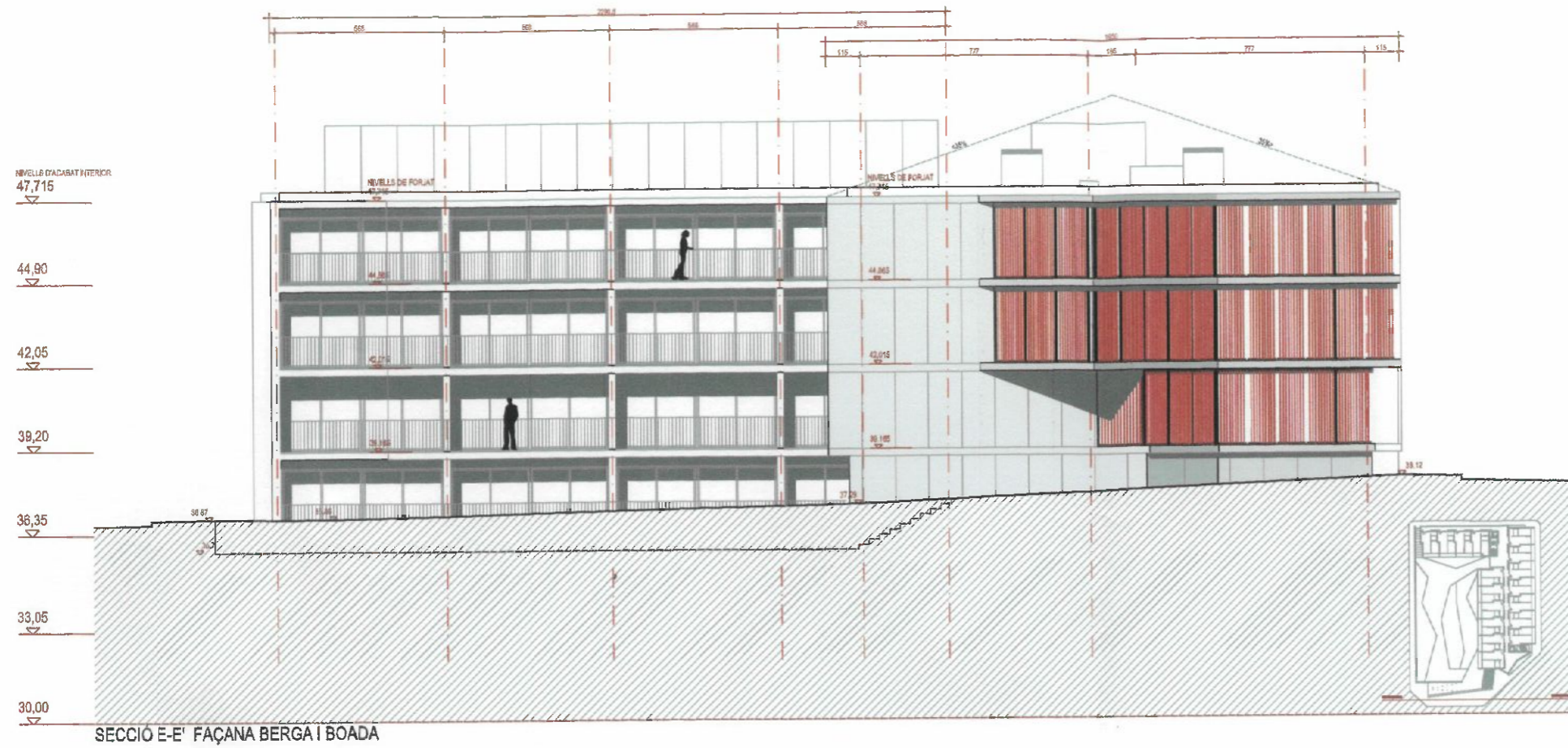
AUTORS DEL PROJECTE:  
  
 MÀRIUS QUINTANA, ARQUITECTE.

DATA:  
 FEBRER 2008

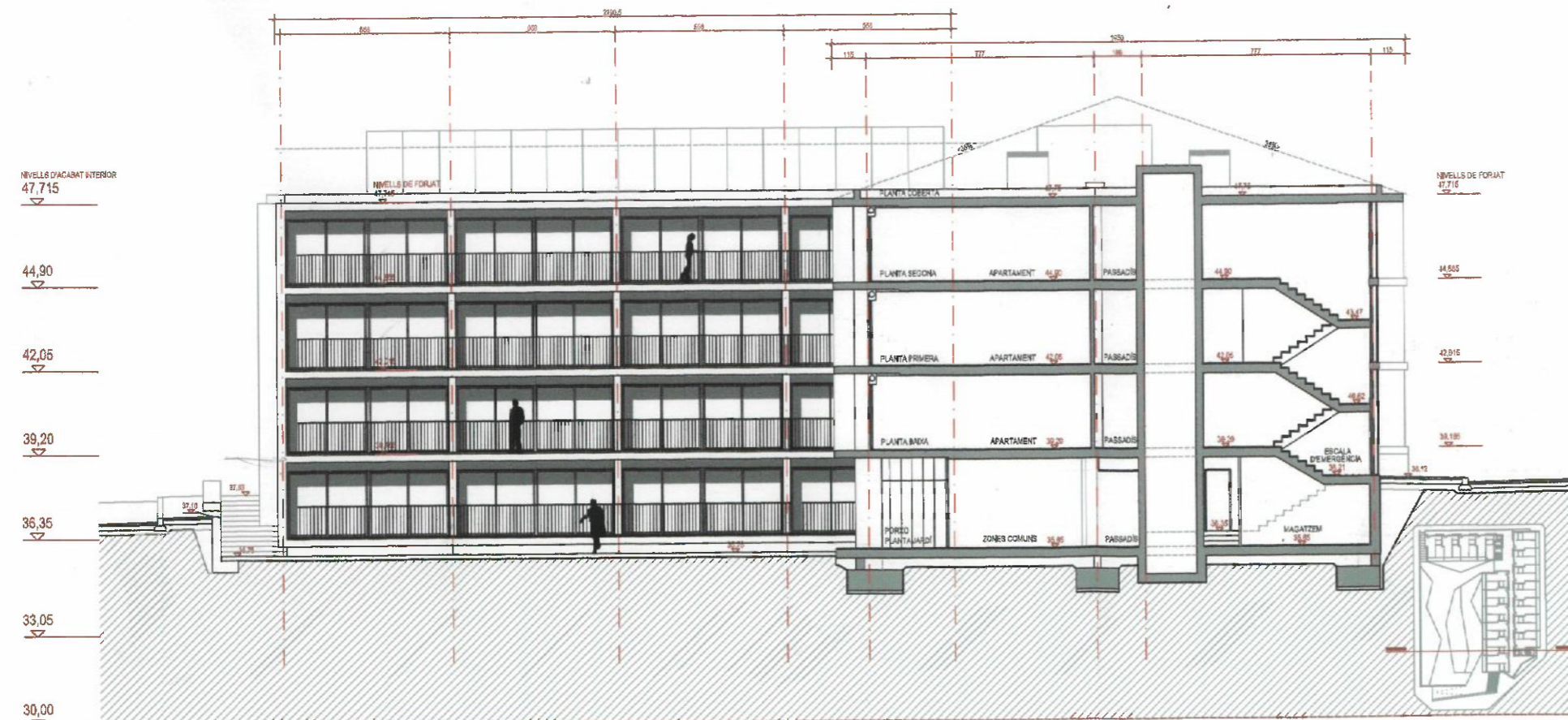
NOM DEL PLÀNOL:  
 DEFINICIÓ GLOBAL  
 FAÇANES C-C', D-D'

ESCALA DINA1:  
 1:100  
 ESCALA DINA3:  
 1:200  
**00**


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Aprobada definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la  
 sessió de data **18 JUNY 2008**  
 La secretària  
  
 Sònia Botana i Sarrafi



SECCIÓ E-E' FAÇANA BERGA I BOADA



SECCIÓ F-F' FAÇANA SUD JARDI


**AJUNTAMENT D'OLOT**  
 SECRETARIA

Aprobació inicial ..... **28 FEB. 2008** .....  
 Reclamacions ..... **NO** .....  
 Aprobació provisional ..... **24 ABR. 2008** .....  
 Aprobació definitiva ..... **18 JUNY 2008** .....  
**D.O.B.** ..... **05 AGO. 2008** .....  


Fundació Hospital Sant Jaume

TITOL DEL PROJECTE:  
 PROJECTE BÀSIC PER LA CONSTRUCCIÓ  
 D'UN EDIFICI D'APARTAMENTS PER A GENT GRAN  
 A LA PLAÇA BALMES D'OLOT

AUTORS DEL PROJECTE:  
 MÀRIUS QUINTANA, ARQUITECTE.

DATA:  
 FEBRER 2008

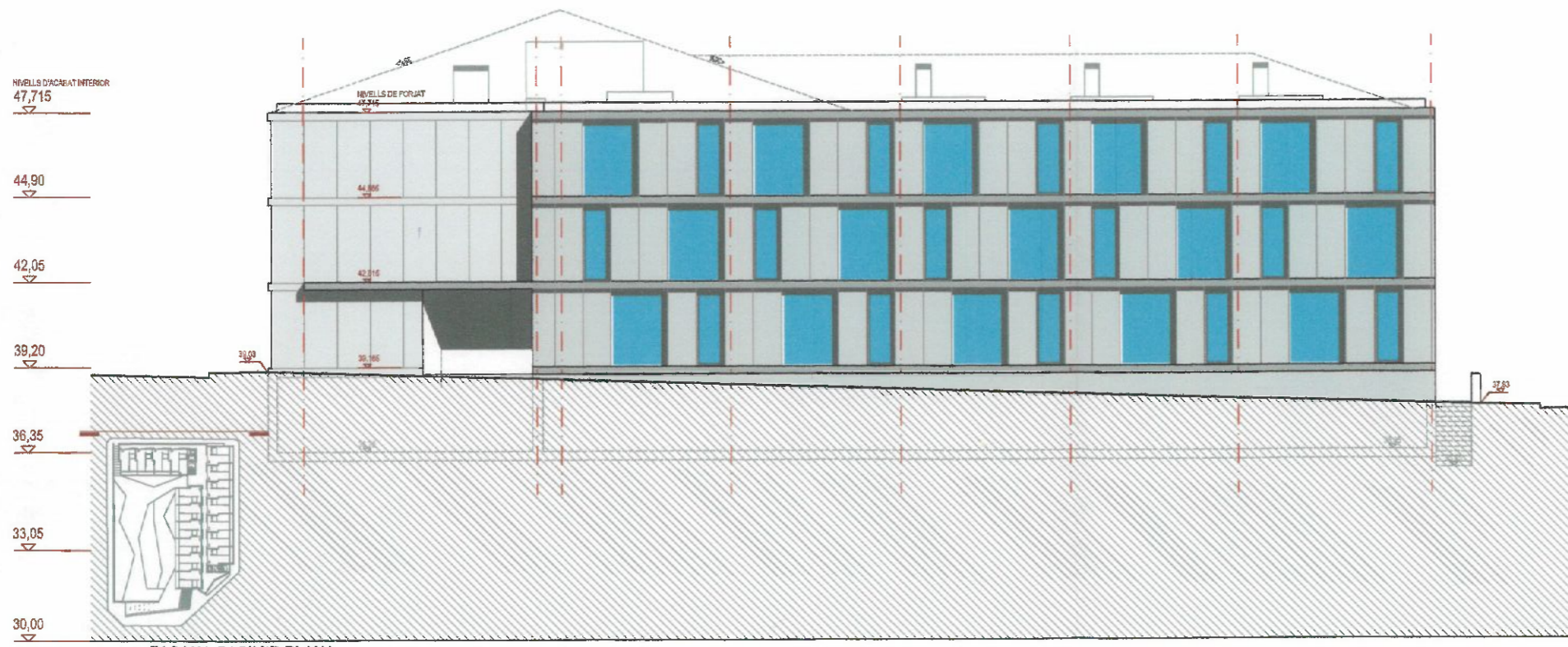
NOM DEL PLANDI:  
 DEFINICIÓ GLOBAL  
 FAÇANES E-E', F-F'

ESCALA DINA1:  
 1:100  
 ESCALA DINA3:  
 1:200  
**00**


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Aprovat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la  
 sessió de data 18 JUNY 2008  
 La secretària  
  
 Sònia Bofarcs i Serra



SECCIÓ H-H' PER PASSADÍS 1



FAÇANA CASIMIR PLANA


**AJUNTAMENT D'OLOT**  
 SECRETARIA  
 Aprobació inicial ..... 28 FEB. 2008  
 Reclamacions ..... NO  
 Aprobació provisional ..... 24 ABR. 2008  
 Aprobació definitiva ..... 18 JUNY 2008  
 P.O.E ..... 05 AGO. 2008  


Fundació Hospital Sant Jaume

TITOL DEL PROJECTE:  
 PROJECTE BÀSIC PER LA CONSTRUCCIÓ  
 D'UN EDIFICI D'APARTAMENTS PER A GENT GRAN  
 A LA PLAÇA BALMES D'OLOT

AUTORS DEL PROJECTE: *mq.*  
 MÀRIUS QUINTANA, ARQUITECTE.

DATA:  
 FEBRER 2008

NOM DEL PLÀNOL:  
 DEFINICIÓ GLOBAL  
 FAÇANES H-H', G-G'

ESCALA DINÀ1:  
 1:100  
 ESCALA DINÀ3:  
 1:200  
 00