

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal al carrer Sant Francesc d'Assís nº 7 - OLOT

Land urbanisme i projectes SLP - maig 2021

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal al carrer Sant Francesc d'Assís nº 7 – OLOT

Text Modificat segons indicacions SSTT Municipals
Esteve Corominas Noguera /arqt.
Land urbanisme i projectes SLP - maig 2021

ÍNDEX

1 MEMÒRIA	3
1.1 Objecte d'aquest document	3
1.2 Àmbit d'actuació	4
1.3 Antecedents	5
1.4 Promoció i redacció.....	5
1.5 Estructura de la propietat.....	5
1.6 Certificació registral del domini de finques i càrregues	6
1.7 Qualificació urbanística actual	7
1.8 Marc legal.....	9
1.9 Criteris i objectius de la modificació.....	9
1.10 Proposta d'ordenació de la modificació puntual del POUM	11
1.11 Justificació del sòl destinat a espais lliures i equipaments en compliment de l'establert als articles 98, 99 i 100 de la Llei d'urbanisme	13
1.12 Delimitació del polígon d'actuació urbanística "PAU 17.05 Sant Francesc"	13
1.13. Quadre resum de les superfícies i edificabilitats resultants.....	14
1.14. Justificació de les mesures adoptades per una mobilitat sostenible.....	14
1.16 Justificació de la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats (art. 97.1 del TRLU)	15
2 MEMÒRIA SOCIAL.....	15
3 INFORME AMBIENTAL	16
4.- NORMATIVA.....	17
TÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.....	17
TÍTOL 2. PAU 17.05 - SANT FRANCESC.....	17
TITOL 3. ZONA D'APROFITAMENT PRIVAT	18
5 AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA i COMPARATIVA DEL RENDIMENT ECONÒMIC RESULTANT DE LA NOVA ORDENACIÓ.	21
6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	27
7. AGENDA i PLA D'ETAPES.....	30
8. PLÀNOLS.....	31
ANNEX 1 - Avantprojecte edificació	32

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) al carrer Sant Francesc d'Assís nº 7 - OLOT



1 MEMÒRIA

1.1 Objecte d'aquest document

L'objecte d'aquesta modificació puntual del POUM (MPOUM), es la reordenació urbanística de l'àmbit que ocupen actualment els edificis i pati del carrer Sant Francesc d'Assís nº7 d'Olot.

Aquest àmbit està situat al nord del casc antic i al darrera de l'escola "Cor de Maria" en una zona residencial urbana en el barri de Sant Francesc.

El POUM va qualificar aquestes finques dins la "Zona de renovació urbana consolidada (clau 8.1)" prevista per aquelles àrees en les que les operacions de renovació ja s'han desenvolupat i en les que el Pla preveu mantenir l'edificació existent. No obstant, tot i que la cessió de terrenys per a l'obertura i renovació del carrer Sant Francesc d'Assís, ja es va fer a principis dels any 90, l'edificació d'aquestes finques continua essent la de l'antiga casa o masia original amb les seves successives reformes, alguna de les quals amb bigues aluminoses, que no s'adeqüen en cap cas a la funcionalitat dels habitatges actuals ni a la reordenació dels edificis de l'entorn més proper.

Modificació del POUM al carrer Sant Francesc d'Assís nº7 - Olot

Tot i que bona part dels terrenys cedits per a l'ampliació i renovació del carrer Sant Francesc, procedeixen d'aquesta finca, no es va procedir en el seu moment a la renovació de l'edificació existent, atès que es va mantenir com habitatge habitual de la família propietària.

Aquesta modificació té per objecte per tant, adequar l'edificació d'aquestes finques a l'ordenació urbana sortida de l'ampliació i renovació dels carrers de les Estires i Sant Francesc, fixant una edificabilitat adaptada a l'edificació del seu entorn, el que permetrà substituir l'obsoleta edificació actualment existent, i adaptar la volumetria i l'alçada de l'edificació d'aquestes finques a la del seu entorn immediat.

La renovació urbana d'aquestes finques comportarà alhora el trasllat dels garatges i l'enderroc del vell edifici i de la tanca del pati, amb una important millora de la qualitat urbana d'aquest entorn, i que canviarà en gran manera la percepció del paisatge urbà d'aquest emplaçament molt visible des de l'espai viari i des de la Plaça Sant Francesc. La modificació incorpora també la urbanització de l'antic camí de les Estires, que limita aquestes finques per les seves cares nord-est i sud-est.

S'ha incorporat també en aquest document i a instàncies dels serveis tècnics municipals, un avantprojecte de la nova edificació resultant, com Annexa 2 al final d'aquesta memòria.

1.2 Àmbit d'actuació

La present Modificació puntual del POUM d'Olot afecta la totalitat de les tres finques urbanes del carrer Sant Francesc d'Assís nº 7 i que consten d'un edifici de tres plantes amb façana lateral al carrer Sant Francesc, un altre edifici de dues plantes i soterrani amb façana posterior al camí lateral, i des del qual la planta soterrani sobresurt per damunt del carrer i adopta l'aparença d'una planta més, i a les que s'afegeix a més, un cobert i sis garatges, quatre dels quals amb entrada pel camí lateral al sud de la parcel·la i els altres dos amb entrada des del carrer Sant Francesc.

La superfície total de les finques privades és de 847,80 m². Al afegir els terrenys de l'antic camí de les Estires, de propietat pública i que s'ha d'urbanitzar, conforma una superfície total de l'àmbit d'aquesta MPOUM de 1.497 m².



1.3 Antecedents

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'OLOT (POUM) actualment vigent es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 18 de juny de 2003, i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC de 2 de febrer de 2004, núm. 4061).

L'anterior PGOU-88 havia delimitat el Pla especial del barri de Sant Bernat, que en el seu desenvolupament va incloure l'ampliació del camí de les Estires, que es va convertir en l'actual carrer Estires, així com la nova traça del carrer Sant Francesc, que va permetre rectificar l'últim tram d'aquest camí de les Estires i enllaçar el amb el carrer Esgleiers.

L'ampliació del carrer Estires a inicis dels anys 90, va comportar una afectació important d'aquestes finques a que fa referència aquesta MPOUM, amb l'enderroc d'una part de l'edificació existent, que es va suplir per part de la propietat amb una ampliació de l'habitatge existent a on residia la família propietària.

La redacció del nou POUM 2004, va donar per finalitzat el desenvolupament del Pla especial i l'obertura d'aquests carrers, i va qualificar aquestes finques dins la "Zona de renovació urbana consolidada (8.1). Una qualificació que ja s'adequava en el seu moment a les necessitats funcionals d'aquesta finca amb molt espai edificat i en el que residia una sola família, i s'ocupava amb diverses activitats.

No obstant, aquesta edificació existent, amb un sostre edificat de 1.351 m2 procedent de successives modificacions i ampliacions a partir de l'antiga masia, te una volumetria de difícil redistribució i adaptació a un edifici plurifamiliar funcional, el que juntament amb la baixa qualitat de l'edificació, amb una part de bigues aluminoses, impossibilita la seva rehabilitació, i porta a considerar la necessitat d'una renovació urbana d'aquestes finques.

1.4 Promoció i redacció

La present modificació puntual de planejament la promou i tramita l'Ajuntament d'Olot, a instància dels Srs. Jaume i Amalia Pons Coll com a propietaris de les finques del carrer Sant Francesc d'Assís nº7, i ha estat redactada per l'equip tècnic de LAND urbanisme i projectes SLP, dirigit per Esteve Corominas /arqt.

1.5 Estructura de la propietat

1.5.1 Finques actuals:

La estructura de la propietat del sòl, objecte d'aquesta modificació puntual del POUM, d'acord amb la informació cadastral, es la següent:

Parcel.la referència cadastral: 7805806DG5770N0001QH

Adreça: Sant Francesc d'Assís 7

Qualificació urbanística: Zona de renovació urbana consolidada (clau 8.1)

Superfície de la finca = 471 m2

Parcel.la referència cadastral: 7805806DG5770N0001QH

Adreça: Sant Francesc d'Assís 7(B)

Qualificació urbanística: Zona de renovació urbana consolidada (clau 8.1)

Superfície de la finca =246 m2

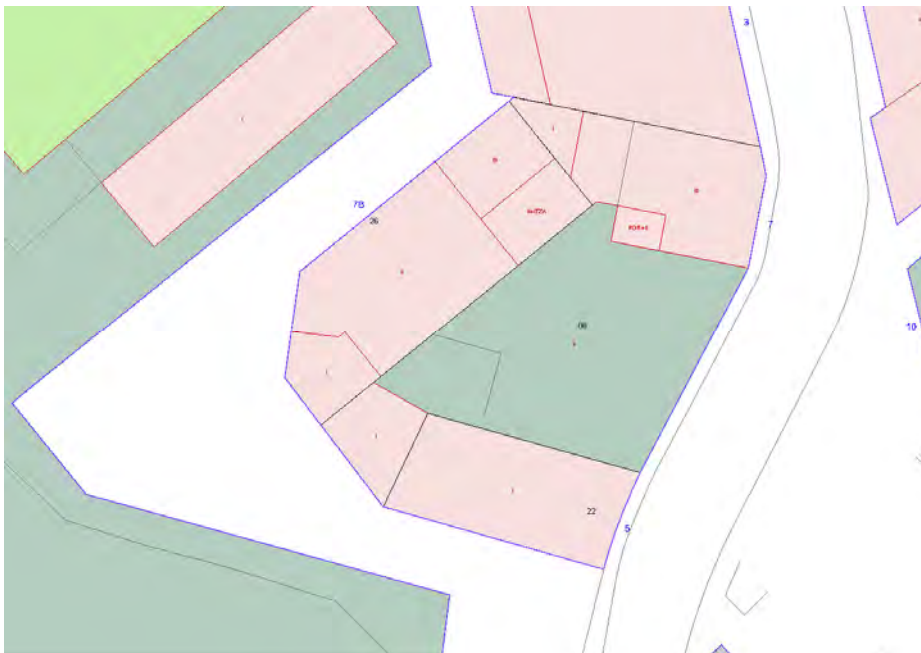
Parcel.la referència cadastral: 7805822DG5770N

Adreça: Sant Francesc d'Assís 5

Parcel.la amb propietat horitzontal,

Modificació del POUM al carrer Sant Francesc d'Assís nº7 - Olot

Qualificació urbanística: Zona de renovació urbana consolidada (clau 8.1)
Superfície de la finca = 128 m²



1.5.2 Propietaris o titulars d'altres drets reals en els cinc anys anteriors:

En compliment d'allò que s'estableix a l'art. 99 del TRLUC, i donat que aquesta MPOUM comporta un increment del sostre edificable, es fa constar que no hi ha hagut canvis en la identitat de les persones, o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, durant els cinc anys anteriors al inici del procediment de modificació.

Finca referència cadastral: 7805806DG5770N0001QH

Propietari actual: La finca manté la mateixa titularitat en els darrers cinc anys.

Finca referència cadastral: 7805806DG5770N0001QH

Propietari actual: La finca manté la mateixa titularitat en els darrers cinc anys.

Finca referència cadastral: 7805822DG5770N

Finca amb propietat horitzontal, propietaris: La finca manté la mateixa titularitat en els darrers cinc anys

1.6 Certificació registral del domini de finques i càrregues

En compliment d'allò que s'estableix a l'art. 99 del TRLUC, s'incorpora en document apart que acompanya la present Memòria les certificacions expedides pel Registre de la Propietat d'Olot de les finques incloses en l'àmbit d'aquesta modificació del POUM.

Finca referència cadastral: 7805806DG5770N0001QH

Inscrita en el Registre de la propietat d'Olot.: Tom: 1277, llibre: 485, foli: 220, alta: 2

Finca referència cadastral: 7805806DG5770N0001QH

Inscrita en el Registre de la propietat d'Olot.: Tom: 960, llibre: 308, foli: 7, alta: 3

Finca referència cadastral: 7805822DG5770N

Finca amb propietat horitzontal, propietaris:

Finca garatge nº 1

Inscrita en el Registre de la propietat d'Olot.: Tom: 1277, llibre: 485, foli: 205, alta: 2

Finca garatge nº 2

Inscrita en el Registre de la propietat d'Olot.: Tom: 1277, llibre: 485, foli: 208, alta: 2

Finca garatge nº 3

Inscrita en el Registre de la propietat d'Olot.: Tom: 1277, llibre: 485, foli: 211, alta: 2

Finca garatge nº 4

Inscrita en el Registre de la propietat d'Olot.: Tom: 1277, llibre: 485, foli: 214, alta: 2

Finca garatge nº 5

Inscrita en el Registre de la propietat d'Olot.: Tom: 1277, llibre: 485, foli: 217, alta: 2

Finca garatge nº 6

Inscrita en el Registre de la propietat d'Olot.: Tom: 1277, llibre: 485, foli: 220, alta: 2

1.7 Qualificació urbanística actual

La referència urbanística d'aquesta Modificació puntual és el vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) d'Olot, aprovat definitivament el 18 de juny de 2003, i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC de 2 de febrer de 2004, núm. 4061).

El POUM classifica l'àmbit objecte de la present Modificació puntual dins el sòl urbà consolidat, i qualifica les finques dins la "Zona de renovació urbana consolidada (clau 8.1)"



Les condicions normatives de les ZONES DE RENOVACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA 1 EDIFICATÒRIA (clau 8) i de la Zona de renovació urbana consolidada (clau 8.1) (art. 217 a 224 de les Normes del POUM), es reproduïxen a continuació:

SECCIÓ QUARTA: ZONES DE RENOVACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA 1 EDIFICATÒRIA (8)

EPIGRAF 1: DEFINICIÓ

Art. 217 Definició i zones

Modificació del POUM al carrer Sant Francesc d'Assís nº7 - Olot

Aquesta qualificació correspon a aquelles àrees del nucli històric on les opcions propugnades pel Pla General del 1982 per a l'obtenció de nous espais lliures o per a la millora de l'accessibilitat han fet necessària la transformació, modificació o substitució del les edificacions en ordre a obtenir una millora general de la qualitat de vida urbana .

Compren tant les àrees que en el transcurs de la vigència del pla han estat desenvolupades o executades com les que encara resten pendents o es proposen de nou per aquest POUM. En funció d'aquestes circumstàncies es distingeixen les següents zones de renovació urbana:

1. Zona de Renovació Urbana Consolidada .
2. Zona en Procés de Renovació Urbana .
3. Zona de Renovació Urbana no Desenvolupada .

Art 218 Tipus d'ordenació de l'edificació

El tipus d'ordenació és el d'edificació entre mitgeres o ordenació específica, segons les alineacions grafiades als plànols.

Art. 219 Béns catalogats

El procés de renovació urbana i edificatòria propugnat per aquest POUM és sense perjudici de les condicions establertes a les Normes Específiques del Catàleg pel que fa a la conservació, protecció, o restitució en un altre indret del béns catalogats compresos dins les zones de renovació .

Art. 220 Regulació dels usos

Els usos permesos en aquesta zones són:

- Ús dominant:
Habitatge: tipus 1a) Habitatge unifamiliar i 1.b) Habitatge plurifamiliar
- Usos compatibles:
Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hotelers.
Comerç: tipus 4.a) Comerç petit.
Oficines i serveis .
Restauració .
Recreatiu: exclusivament el tipus 7.a) Recreatiu tipus I.
Industrial: exclusivament el tipus 9.a) Indústria taller .
Aparcament.
Educatiu .
Sanitari.
Assistencial.
Esportiu.
Cultural.
Associatiu.
Administratiu .
Religiós.
Serveis urbans .
- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal):
Magatzem.
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

EPIGRAF 2. ZONA DE RENOVACIÓ URBANA CONSOLIDADA. (8.1)

Art. 221 Definició

Compren aquelles àrees en què ja han estat materialitzades les actuacions d'obtenció dels espais públics i de construcció de les noves edificacions, en desenvolupament de les previsions del planejament general o especial anterior. S'identifiquen en els plànols amb el codi (8.1) .

Art. 222 Condicions d'ordenació de l'edificació

Les condicions d'ordenació de l'edificació es corresponen amb les existents. No obstant en les modificacions, alteracions, o substitucions de les edificacions, si s'escau, s'aplicaran les condicions d'ordenació de l'edificació establertes per a la Zona de Colmatació de l'Estructura Urbana .

Art. 223 Edificabilitat

Les edificacions existents exhaureixen el sostre màxim edificable de la parcel·la .

Art. 224 Nombre d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges permesos és el que resulta de d'aplicar la densitat d'un habitatge per cada 100 m2 de sostre edificat.

1.8 Marc legal

La modificació puntual del POUM s'emmarca dins la legislació urbanística actualment vigent, que en determina les condicions i tramitació d'aquest expedient:

Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost (en endavant TRLU)

Decret 64/2014, de 13 de maig, pel que s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 18 de juny de 2003 i en text refós publicat al DOGC en data 2 de febrer de 2004.

El TRLU determina que les modificacions de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic s'ha de subjectar a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

Donat que es tracta d'una renovació urbana amb increment de sostre edificable residencial, s'haurà de preveure una nova reserva per a espais lliures i equipaments, en aplicació del que precisen els articles 96. 99 i 100 del TRLU

El vigent POUM d'Olot contempla que aquest només es podrà modificar quan la variació de les seves determinacions no alteri la coherència entre previsions i ordenació, i s'haurà de fonamentar en un estudi que justifiqui la no incidència de la mateixa modificació en les previsions generals.

Aquesta modificació que afecta únicament a la ordenació d'unes finques residencials obsoletes i infraedificades per optimitzar-ne el seu aprofitament urbanístic, manté la coherència que exigeix el planejament general, no incideix en les previsions generals del mateix, i reforça l'estructura de sistemes urbanístics d'aquesta zona de la ciutat.

Donat l'objectiu i característiques de la proposta i conforme al que estableix la legislació urbanística vigent, es considera procedent la present modificació puntual del POUM.

1.9 Criteris i objectius de la modificació

Tot i que la cessió de terrenys per a l'obertura i renovació del carrer de Les Estires i carrer Sant Francesc d'Assís, ja es va fer a principis dels anys 90, l'edificació d'aquestes finques continua essent la de l'antiga casa o masia original amb les seves successives reformes, alguna de les quals amb bigues aluminoses, que no s'adeqüen en cap cas a la funcionalitat dels habitatges actuals ni a la reordenació dels edificis de l'entorn més proper.

En la renovació d'aquest àmbit urbà del carrer Sant Francesc, es va procedir en el seu moment a la obtenció dels terrenys per a possibilitar aquesta renovació viària amb l'enllaç

Modificació del POUM al carrer Sant Francesc d'Assís nº7 - Olot

del camí de les Estires amb el carrer Esgleiers, però no es va procedir a la renovació de l'edificació existent, atès que es va mantenir com l'habitatge habitual de la família propietària.

La qualificació que va atorgar el POUM a aquestes finques com a "Zona de renovació urbana consolidada (clau 8.1)" prevista per aquelles àrees en les que les operacions de renovació ja s'han desenvolupat i en les que el Pla preveu mantenir l'edificació existent, no s'adequa en aquest cas a aquestes edificacions obsoletes, afectades en part per aluminosi, i poc adaptades a les condicions d'habitabilitat i funcionalitat actuals.

L'objectiu d'aquesta modificació puntual del POUM (MPOUM), es la d'optimitzar i adequar l'edificació d'aquestes finques a la de l'edificació del seu entorn més immediat, sortida de l'ampliació i renovació del carrer de Les Estires i del carrer i la plaça de Sant Francesc d'Assís, fixant una edificabilitat similar a l'edificació annexa del mateix carrer, el que permetrà substituir l'obsoleta edificació actualment existent, i adaptar la volumetria i l'alçada a la de l'edificació colindant, tapant en bona part la paret mitgera d'aquesta, i conformant un bon final del continu edificat del carrer de les Estires i una adequada façana urbana a la Plaça Sant Francesc.

El criteri d'aquesta MPOUM serà doncs, preveure l'enderroc i substitució de l'edificació obsoleta i fixar per a la nova edificació una volumetria més adaptada a l'ordenació del seu entorn urbà i a les condicions del POUM per a l'edificació colindant.

Per altra banda, és també criteri de partida d'aquesta MPOUM, aconseguir una millora substancial del paisatge urbà resultant d'aquesta renovació urbana, ja que les finques es troben situades en un lloc molt visible dins el paisatge urbà d'aquest entorn, al coincidir en una cantonada viària molt visible, i situada en front a la Plaça Sant Francesc.

La renovació urbana d'aquestes finques comportarà el canvi de situació dels garatges que conformen actualment la façana principal en front al carrer, i que passaran a situar-se a la planta soterrani, el que permetrà l'enderroc de l'edifici d'aquests 6 garatges situats a la cantonada del carrer Sant Francesc amb l'antic camí de les Estires.

La eliminació d'aquest volum, que quedarà substituït per una petita àrea d'espais lliures arbrada, així com l'enderroc de la tanca amb l'obertura del pati d'aquestes edificacions, a la Plaça Sant Francesc, comportarà una important millora de la qualitat de l'espai urbà en aquest entorn.



Imatge actual de les finques des del c./ Sant Francesc, amb el garatges en primer terme

1.10 Proposta d'ordenació de la modificació puntual del POUM

La modificació comporta la determinació de la volumetria per a la nova edificació que ha de substituir l'edificació existent fruit de successives adicions i modificacions de l'antiga masia, part de les quals son obsoletes i afectades per aluminosi, i poc adaptades a les condicions d'habitabilitat i necessitats actuals.

Es proposa per a la nova edificació el mateix emplaçament i una ocupació similar a l'edificació existent, i amb una qualificació com a "Zona eixample urbà" similar a la que estableix el POUM per a l'edificació colindant, amb qui comparteix mitgera.

La qualificació com a Zona eixample urbà d'intensitat 2 (clau 10.2) de les finques colindants de la mateixa illa del carrer de les Estires, comporta una edificació alineada a carrer amb una fondària de 14 m. i amb una alçada de P.baixa + 3P.pis.

En aquest cas, es considera més adequat per a la determinació de la volumetria d'aquesta finca que no es posi alineada al carrer per mantenir l'amplitud visual que en aquest àmbit suposa l'existència de la placa de Sant Francesc i la reculada de l'edificació d'aquestes mateixes finques. Això permet resoldre un bon final per l'edificació entre mitgeres del carrer de Les Estires, tapant la paret mitgera de l'últim edifici d'aquest carrer, i mantenir l'obertura d'aquest carrer en front a la plaça Sant Francesc.

La nova edificació proposada que comporta l'enderroc de l'edifici de garatges (que s'ubicaran en planta soterrani), i l'obertura del pati al carrer (actualment amb una paret de tancament des d'aquest garatges) ha de suposar una millora substancial de la qualitat d'aquest espai urbà, amb una configuració oberta que reflexa la de la plaça de Sant Francesc i permet incorporar la visualització de l'edifici singular de l'equipament escolar proper.

Per la qual cosa, es proposa regular l'edificabilitat d'aquestes finques amb una volumetria específica i una edificabilitat i aprofitament urbanístic similar al que correspondria com a zona d'Eixample urbà, igual a la de les finques veïnes.

Es proposa per tant adoptar la qualificació del POUM com a Zona eixample urbà d'intensitat 3 (clau 10.3), que estableix la volumetria específica com a tipus d'ordenació de l'edificació, amb una edificabilitat i aprofitament urbanístic similar a les finques veïnes però adaptada a l'emplaçament de l'antiga edificació existent.

D'acord amb això, es proposa per aquestes parcel·les, una edificació amb una alçada de Pbaixa + 3Ppis, en el mateix emplaçament de l'antiga masia per tancar la paret mitgera del edifici veí del carrer de les Estires, i una alçada de Pbaixa + 2 Ppis en l'emplaçament de l'edificació que limita amb l'antic camí de les Estires i dona front a la zona esportiva escolar.

1.10.1 L'aprofitament urbanístic proposat en relació a l'edificabilitat existent

L'edificació actualment existent a la finca consta d'una edificació de Pb + 2Ppis corresponent a l'antiga Masia amb les seves successives modificacions amb un sostre construït de 405 m², una edificació adossada de Pb + Ppis i golfes amb habitatge a la planta pis i un sostre total construït de 489 m², i un edifici de planta baixa compartimentat en 6 garatges tancats amb un sostre de 187 m².

La suma del sostre d'aquestes edificacions existents en aquestes finques, correspon a un **sostre total actualment existent de 1.351 m²**.

La MPOUM proposa per aquestes parcel·les, una edificació amb una alçada de Pbaixa + 3P.pis, en el mateix emplaçament de l'antiga masia amb un sostre total de 976 m², i un cos d'edificació de Pbaixa + 2 Ppis en l'emplaçament de l'edificació que dona front a la zona

esportiva escolar, amb un sostre de 623m², el que representa un **sostre total proposat de 1.599 m²**

Aquest aprofitament urbanístic resultant d'aquesta volumetria específica proposada, que comporta una edificabilitat total de 1.599 m² de sostre, es pot considerar equivalent a la que correspondria a la qualificació com a Zona eixampla urbà d'intensitat 2 (clau 10.2) de les finques veïnes de la mateixa illa del carrer de les Estires, encara que adaptada a les característiques d'aquest petit racó urbà.

En aquest darrer cas, i amb la qualificació com a Zona eixampla urbà d'intensitat 2 (clau 10.2), amb l'edificació alineada a vial, una profunditat edificable de 14 m. i una alçada de P.baixa + 3P.pis, comportaria una edificabilitat global de 1.848 m², superior a la proposada en aquesta MPOUM com a volumetria específica per aquesta finca.

1.10.2 Edificabilitat i sostre reservat per Habitatge de Protecció Oficial.

El sostre total proposat de 1.599 m² representa un **increment de 248 m²** de sostre edificable respecta a l'actual qualificació urbanística.

El TRLU estableix que d'aquest increment de sostre de 248 m², un mínim del 30%, es a dir 74,4 m², s'ha de destinar a habitatge de protecció pública. Al ésser una quantitat de sostre molt petita, no es preveu fer distinció entre sostre per habitatge concertat i sostre de protecció oficial. En conseqüència es proposa destinar la totalitat del sostre de protecció pública a habitatge de protecció oficial amb una superfície de 90 m².

Aquest sostre de 90 m² per habitatge de protecció oficial, s'ubicarà en la planta baixa de l'edifici en el límit sud, d'acord amb la qualificació marcada en el Plànol 5 Proposta de Modificació.

1.10.3 Vialitat, espais lliures i millora de la qualitat urbana.

Com ja s'ha esmentat anteriorment, la renovació viària per a millorar l'accés al barri de les Estires amb l'obertura del carrer de Sant Francesc, s'ha de considerar finalitzada i que ja es va efectuar en el seu moment amb l'afectació viària d'aquestes finques per aquesta finalitat.

La modificació preveu no obstant, la urbanització de la part que queda de l'antic camí de les Estires, que donarà un nou accés a la zona d'equipament esportiu propera, i que es pavimentarà, amb la incorporació d'enllumenat públic i arbrat.

Aquesta MPOUM que incrementa el sostre edificable en 248 m² comportarà també un increment de 56 m² dels espais lliures d'aquest àmbit, que seran de cessió obligatòria segons l'establert a l'art. 100 del TRLU, i que es recolzaran en l'espai viari per millorar la funcionalitat i qualitat urbana de l'espai públic en aquest àmbit.

Amb independència d'aquests espais lliures de cessió obligatòria (art.100 TRLU), s'estableix addicionalment com a espais d'ús públic, el vol de l'edificació del soterrani en front al carrer Sant Francesc. Aquests espais d'ús públic addicionals amb una superfície de 200 m² quedaran al nivell del carrer, i donaran la rèplica als espais lliures de l'altra costat del carrer i que configuren la Plaça de Sant Francesc.

La plaça de Sant Francesc, construïda en el seu dia per l'Institut Català del sòl, es va conformar amb les mateixes característiques que aquí es proposen, d'aprofitament del seu subsòl per aparcament, i amb l'aprofitament del vol superior per a espais lliures públics.

La renovació urbana d'aquestes finques comportarà alhora el trasllat dels garatges i l'enderroc del vell edifici i de la tanca del pati, amb una important millora de la qualitat

urbana d'aquest entorn, i que canviarà en gran manera la percepció del paisatge d'aquest emplaçament molt visible des de l'espai viari i des de la Plaça Sant Francesc.

1.10.4 La cessió d'aprofitament urbanístic:

Aquesta MPOUM comporta un **increment de 248 m2** de sostre edificable respecta a l'actual qualificació urbanística.

D'acord amb l'art. 99.3 del TRLU, aquest increment de sostre de 248 m2, comporta la cessió a l'Ajuntament del sòl 15% d'aprofitament urbanístic d'aquest increment.

La cessió es farà efectiva en l'aprovació del projecte de reparcel·lació corresponent.

1.11 Justificació del sòl destinat a espais lliures i equipaments en compliment de l'establert als articles 98, 99 i 100 de la Llei d'urbanisme

El text refós de la Llei d'urbanisme, en els casos de modificacions puntuals que comportin un increment de sostre edificat, increment de densitat de l'ús residencial, increment de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos, determina quines cessions de sistemes urbanístics i quines cessions d'aprofitament hauran d'efectuar els propietaris de les parcel·les afectades.

Aquesta Modificació puntual ordena 248 m2 de nou sostre residencial.

En aplicació de l'article 100.3 del Text Refós de la LUC, s'ha d'ordenar sòl per a destinar a espais lliures i equipaments en una quantia que com a mínim ha de ser de 22,5 m2 per cada 100 m. de nou sòl residencial.

$$248 \text{ m2 de nou sostre residencial} / 100) \times 22.50 \text{ m2} = 55,8 \text{ m2}$$

es a dir que s'ha d'ordenar un mínim de 55,8 m2 de sòl per a destinar-los a espais lliures i equipaments.

La MPOUM preveu destinar 56 m2 per a espais lliures en el front del carrer Sant Francesc, en el lloc més visible de l'entroncament amb l'antic camí de les Estires, ampliant l'espai viari, obrint i donant una nova imatge a aquesta façana urbana.

Amb independència d'aquests espais lliures de cessió obligatòria i gratuïta en compliment dels estàndards mínims establerts al citat art. 100.3 del TRLUC, s'estableix addicionalment com a espai d'ús públic a instàncies dels SSTT de l'Ajuntament, el vol de l'edificació del soterrani en front al carrer Sant Francesc. Aquests espais addicionals d'ús públic tindran una superfície de 204 m2, quedaran al nivell del carrer Sant Francesc i complementaran els espais lliures situats a l'altra costat del carrer i que conformen la Pça. Sant Francesc.

1.12 Delimitació del polígon d'actuació urbanística "PAU 17.05 Sant Francesc"

Pel desenvolupament urbanístic d'aquest àmbit es delimita el polígon d'actuació urbanística de sòl urbà no consolidat, PAU 17.05 Sant Francesc", i quina fitxa i paràmetres urbanístics s'incorporen també al final de la normativa d'aquesta modificació puntual.

El polígon té com a objectiu la urbanització de l'antic camí de les Estires, així com l'obtenció de la cessió de l'àmbit d'espais lliures i del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

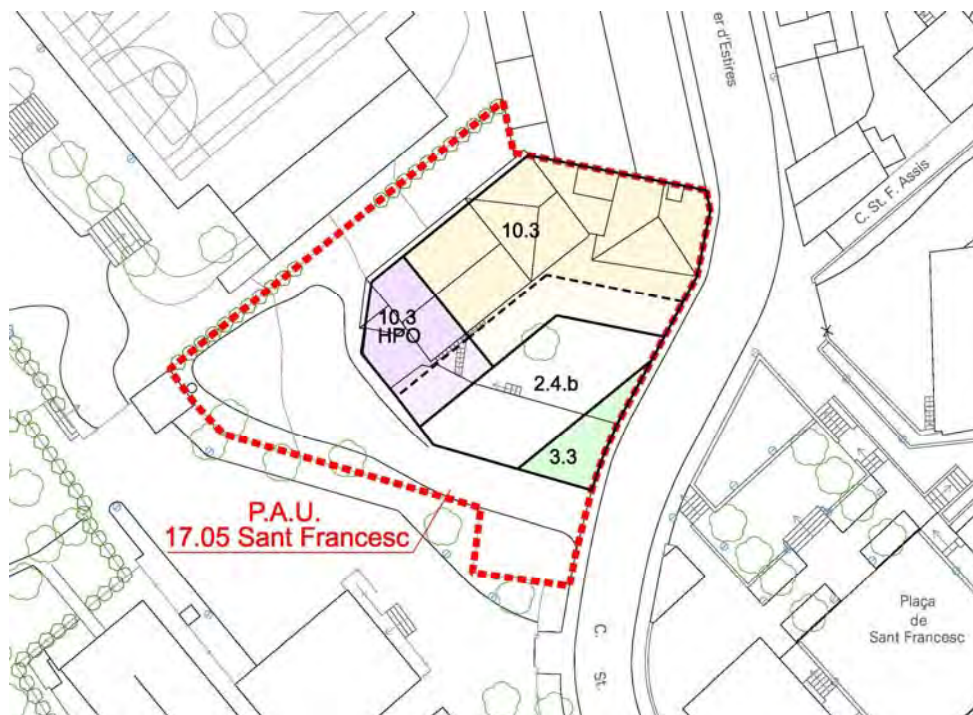
El seu àmbit així com les alineacions dels vials es fixen en el plànol 7 Delimitació Polígon d'Actuació.

Modificació del POUM al carrer Sant Francesc d'Assís nº7 - Olot

Els paràmetres per a la seva gestió urbanística son els següents:

Superfície total del PAU:	1.497 m ²
3.3 Espais lliures:	56 m ²
2.4.b Espais d'aparcament sota rasant amb servitud de pas públic:	204 m ²
Sistema Viari:	653 m ²
10.3 Zona d'Eixample urbà int.3:	450 m ²
10.3 HPO Zona d'Eixample urbà int 3 HPO:	134 m ²

Pel desenvolupament d'aquest polígon d'actuació urbanística, es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, seguint el que s'estableix als articles 130 a 134 del TRLU.



1.13. Quadre resum de les superfícies i edificabilitats resultants.

El resum de superfícies i edificabilitats resultants, es el següent:

Superfície total:	1.497 m ²
Superfície d'aprofitament privat:	788 m ²
Sostre màxim edificable:	1.599 m ²
Qualificació:	
Zona Eixample urbà int.3:	450 m ²
HPO Zona Eixample urbà int.3-HPO:	134 m ²
Espais d'aparcament sota rasant amb servitud de pas públic:	204 m ²
Usos: Els de l'art. 279 del POUM	
Nº màxim d'habitatges:	14

1.14. Justificació de les mesures adoptades per una mobilitat sostenible

Aquesta modificació puntual del POUM, no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, i per tant, i d'acord amb l'establert a l'art. 3.1b del D 344/2006, no s'ha de incorporar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

La modificació per les seves escasses dimensions no es troba tampoc dins els supòsits regulats en els apartats 3.2 i 3.3 de l'esmentat Decret 344/2006, d'avaluació de la mobilitat generada.

1.16 Justificació de la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats (art. 97.1 del TRLU)

Les explicacions contingudes en aquesta memòria raonen i justifiquen la necessitat, oportunitat i conveniència de l'actuació urbanística proposada, i l'interès privat de la mateixa.

La concurrència dels interessos públics i privats és una constant habitual en el desenvolupament de l'urbanisme al nostre país. Per una part l'interès públic municipal de posar les bases per facilitar la creació de llocs de residència, llocs de treball, comerç o altres al municipi, han de coincidir amb l'interès privat de les empreses o particulars que han de dur a terme aquestes tasques.

Aquesta MPOUM representa un increment de sostre de 248 m² (15,5% en relació als 1.599 m² totals edificables), que conforma l'interès privat, i permet la renovació edificatòria d'aquestes finques i la urbanització del camí de les Estires, que d'altra manera no es podria dur a terme.

En aquest cas, l'interès públic rau també en la renovació urbana d'aquest àmbit ocupat per unes edificacions en bona part obsoletes i que no responen a les necessitats funcionals actuals. La seva renovació permetrà adequar l'edificació a les condicions d'habitabilitat i confort que demanda la societat actual, i millorar la qualitat i el paisatge urbà d'aquest emplaçament molt visible des de l'espai viari i la Plaça de Sant Francesc, i alhora urbanitzar l'espai viari de l'antic camí de les Estires.

2 MEMÒRIA SOCIAL

L'escassa dimensió i abast d'aquesta modificació puntual, no altera les determinacions globals de la memòria social del POUM, ni pot tenir incidència en les polítiques d'habitatge generals de la ciutat..

En aplicació en aquest sector de les determinacions contingudes a l'article 57.3 del TRLU, la MPOUM preveu la reserva de sostre per habitatges de protecció pública.

La modificació fixa per a aquest polígon d'actuació que el 30% del sostre residencial resultant es destini a la construcció d'habitatge de protecció oficial. Donada la reduïda dimensió d'aquest sostre, no es fa distinció entre el 20% que s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, i el 10% que s'ha de destinar a habitatge de preu concertat, i en aquest cas, la MPOUM destina la totalitat dels 90 m² de sostre reservat a Habitatge de protecció oficial.

Increment de sostre residencial	248 m ²	100%
Sostre per HPO règim general	90 m ²	36,29%

El sostre per habitatge de protecció oficial s'ubicarà en l'edifici situat en el límit sud, d'acord amb la qualificació marcada en el Plànol 5 Proposta de Modificació.

3 INFORME AMBIENTAL

Atès l'abast i contingut d'aquesta modificació que s'emplaça dins la trama urbana del barri de Sant Bernat i es refereix únicament a un àmbit del sòl urbà consolidat, es considera que no té efectes significatius sobre el medi ambient.

De fet, la disposició addicional vuitena, de la "*Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica*", regula les regles aplicables per a l'avaluació ambiental de plans i programes, i en el seu apartat 6.c estableix que no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general, les modificacions de planejament urbanístic que es refereixen només a sòl urbà, ... "*sempre que no estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.*"

Aquesta modificació del POUM abasta únicament un petit àmbit de sòl urbà ja urbanitzat, que preveu la renovació de aquesta petita illa urbana a partir de la substitució de l'edificació obsoleta i poc funcional, per una nova edificació residencial similar al seu entorn urbà.

La proposta de renovació urbana d'aquest àmbit comporta també una millora de la qualitat de l'espai públic, que redundarà en una millora de les condicions mediambientals d'aquest entorn urbà.

Es considera per tant, que la modificació proposada no produeix efectes negatius sobre el medi ambient, sinó que al contrari, permetrà millorar les condicions ambientals del seu entorn residencial urbà.

La modificació en aquest sentit, s'adequa a l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, i als criteris i directrius establertes respectivament als arts. 3 i 9 del TRLU, per aquesta finalitat.

Esteve Corominas Noguera /arqt.
LAND urbanisme i projectes slp
Olot, maig 2021

4.- NORMATIVA

TÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1 Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquesta modificació correspon al delimitat al plànol 02 "Topogràfic i Ortofoto" de la present "Modificació puntual de POUM al carrer Sant Francesc d'Assís nº7"

Art. 2 Contingut.

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols de qualificació i zonificació del sòl de caràcter normatiu.

Art. 3 Vigència.

Aquesta modificació entrarà en vigor i serà executiva a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva, i la seva vigència serà la del mateix POUM.

Art. 4 Acompliment del POUM

El contingut normatiu de la present modificació puntual s'ha d'entendre substitutori i complementari dels plànols de qualificació i alineacions del sòl urbà, i de les Normes urbanístiques del POUM.

Pel que no està regulat en aquesta normativa seran d'aplicació les Normes urbanístiques del mateix POUM:

TÍTOL 2. PAU 17.05 - SANT FRANCESC

Art. 5 Àmbit i condicions pel seu desenvolupament

L'àmbit del PAU 17.05 - SANT FRANCESC, es el que resulta d'aquesta modificació puntual del POUM, i el seu àmbit queda grafiat en el plànol 07 DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ, d'aquesta MPOUM.

El resum de superfícies i edificabilitats, es el següent:

Superfície total: 1.497 m²

Superfície d'aprofitament privat: 788 m²

Sostre màxim edificable: 1.599 m²

Qualificació:

 Espais lliures: 56 m²

 Espais d'aparcament sota rasant amb servitud de pas públic: 204 m²

 Viari: 653 m²

 Zona Eixample urbà int.3: 450 m²

 Zona Eixample urbà int.3 – HPO: 134 m²

Usos: Els de l'art. 279 del POUM

Nº màxim d'habitatges: 14

El desenvolupament del PAU comportarà la cessió del terrenys destinat a espais lliures amb una superfície de 56 m², la cessió del 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic, i la urbanització de l'antic camí de les Estires amb la tramitació del corresponent projecte d'urbanització.

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

El termini pel seu desenvolupament serà de dos anys a partir de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació puntual del POUM:

TITOL 3. ZONA D'APROFITAMENT PRIVAT

Art. 6 EIXAMPLE URBÀ D'INTENSITAT 3 (clau 10.3). Definició

Aquesta zona es correspon a la definida amb aquest mateix nom en les Normes Urbanístiques del POUM d'Olot, i regulada en els articles 283 i 284 de les esmentades Normes Urbanístiques.

Art. 7 Tipus d'ordenació i condicions d'edificació.

El tipus d'ordenació de l'edificació es el d'ordenació específica.

Art. 8 Usos

El règim d'usos es l'establert a l'art. 279 de les Normes Urbanístiques del POUM, per a les zones d'Eixample urbà.

Art. 9 Condicions d'edificació

Les condicions d'edificació son les fixades dins el polígon d'actuació "PAU 15.07 Sant Francesc", i que es desglossen a continuació.

1. Alineacions:

L'edificació es situarà en l'emplaçament assenyalat en els plànols d'aquesta MPOUM:
Les façanes s'alinearan necessàriament amb l'alineació del vial (antic camí de les Estires), s'admet no obstant, la reculada de l'edificació respecta al pati frontal.

2. Alçades i nombre màxim de plantes.

L'alçada màxima serà de 12,50 m. corresponent a PB+3PP, per al cos de l'edificació que llinda amb la paret mitgera veïna i de 9,50 m corresponent a PB + 2PP al cos d'edificació en front a l'antic camí de les Estires.

L'alçada es mesurarà des del carrer Sant Francesc, a partir del pati interior d'illa, que servirà d'accés als habitatges. Per dessota d'aquest pati es considerarà planta soterrani i no s'hi admetrà l'ús d'habitatge.

3. Front mínim i parcel·la mínima:

L'amplada mínima de façana permesa serà de 6 m..

4. 4. Cossos volats i sortints.

a) Cossos volats oberts. Els balcons, podran volar com a màxim:

En la façana interior que dona al pati d'illa: 1 m.

En el carrer Sant Francesc: 0,40 m.

En front a l'antic camí de les Estires: 0,40 m.

b) Cossos volats tancats i mig tancats.

En la façana interior que dona al pati d'illa: 0,80 m.

No s'admetran cossos volats tancats o mig tancats en la façana a carrer.

En projecció horitzontal els cossos tancats i mig tancats no ocuparan més d'una tercera part de la longitud de la façana.

c) La longitud total dels cossos volats, en projecció horitzontal no ocupará més de les dues terceres parts de l'amplada de la façana.

5. Fondària edificable

La fondària edificable màxima coincideix en totes les plantes i és per a cada front d'edificació la que es senyala en els plànols d'ordenació, de 12 m. en el cos d'edificació que llinda amb la paret mitgera veïna i de 11 m. en el cos d'edificació que dona front a l'antic camí de les Estires.

6. Espai lliure d'illa.

L'espai no ocupat per l'edificació segons el que estableixen les condicions d'ordenació, tindrà el caràcter de jardí privat, lliure d'edificació. No s'hi permeten les edificacions permanents independentment de la seva finalitat.

7. Ocupació del subsòl.

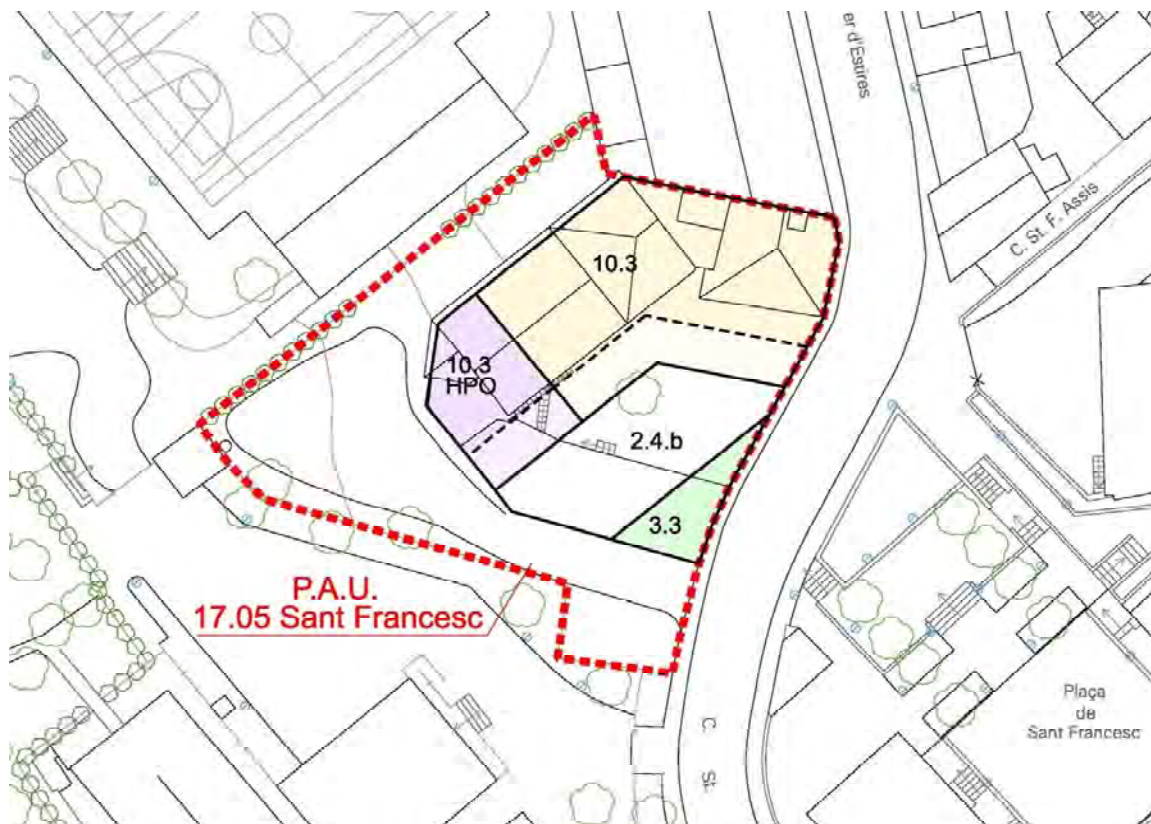
El subsòl de la part de parcel·la ocupable per l'edificació en planta baixa, i de l'espai lliure interior d'illa podran ser ocupats en planta soterrani en la seva totalitat, justificant en el projecte el caràcter enjardinat de la coberta d'aquesta planta..

Art. 10 ZONA EIXAMPLE URBÀ D'INTENSITAT 3 - HPO (clau10.3-HPO)

Aquesta zona es regularà per les mateixes condicions d'edificació de la zona anterior.

Del sostre resultant d'aquest àmbit, es destinaran un mínim de 90 m2 construïts a un habitatge de protecció oficial, que s'ubicarà en l'àmbit assenyalat al "plànol 05 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ" amb la clau 10.3 HPO:

POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A.U. 17.05 Sant Francesc



Nom:

PAU 17.05 Sant Francesc

Extensió:

1.497,00 m²

Quadre de característiques:

Sostre màx. edificable	Sòl privat	Sostre privat de cessió	Espais lliures	Espai aparcaments sota rasant-Pas públic	Vialitat	Sòl públic	Num. habitatges
1.599	788	15% ap. urb.	56	204	653	709	14

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística de cada àmbit

Sistema d'actuació

Reparcel.lació en la modalitat de compensació bàsica.

5 AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA I COMPARATIVA DEL RENDIMENT ECONÒMIC RESULTANT DE LA NOVA ORDENACIÓ.

D'acord amb l'art. 99.1.c, s'estableix a continuació una avaluació econòmica de la viabilitat i rendibilitat de l'operació, i en la que es justifica en termes comparatius el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent, i el que resulta de la nova ordenació.

Aquesta avaluació econòmica té caràcter d'un estudi previ estimatiu i no vinculant. El càlcul precís dels costos i valors de les finques es realitzaran en els corresponents projectes d'urbanització i de reparcel·lació.

5.1 AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA

5.1.1 Estimació del cost econòmic de les actuacions previstes

En el quadre adjunt s'estimen els costos d'urbanització de l'ordenació prevista en aquesta modificació puntual, obtinguts a partir del cost unitari d'obres d'urbanització similars.

Actuació	Superfície (m2)	parcial (€)	Totals (€)
Urbanització camí			
Estires	568,9	79,650	
Adequació esp. lliures	56	5.600	
Subtotal urbanització		85.250	85.250
Enderroc i reposicions			100.000
Total costos urbanització			185.250
Projectes i gestió			25.600
Total cost execució (sense Iva)			210.850

5.1.2 Avaluació de la viabilitat econòmica.

A partir dels costos d'urbanització, es fa la valoració de la repercussió d'aquests costos d'urbanització sobre el sostre edificable en aquestes finques.

La repercussió en la tipologia de zona residencial de blocs plurifamiliars, es dona en relació al sostre edificable, que és la referència majorment utilitzada en aquest producte.

Atès que el 15% de l'aprofitament urbanístic de cessió a l'Ajuntament està lliure de càrregues, es repercuteixen el costos únicament sobre el restant d'aprofitament privat.

Sostre total edificable: 1.599 m2

Sostre d'aprofitament privat: $1.599 - 15\%(248) = 1.561,80$ m2

Cost estimat obres urbanització i enderrocs: 210.850 €

Valor de repercussió: $210.850 / 1.561,80 = 135$ €/ m2 sostre

Es considera que aquests costos de repercussió estimats de 135 €/ m2, són assumibles per a desenvolupar la promoció, i estan amb línia amb els valors actuals de mercat immobiliari, atès el valor i la situació cèntrica dins el sòl urbà de les finques resultants.

5.2 COMPARATIVA DEL RENDIMENT ECONÒMIC DERIVAT DE L'ORDENACIÓ VIGENT, I EL QUE RESULTA DE LA NOVA ORDENACIÓ

5.2.1 Valor estimat dels terrenys d'aprofitament privat, a resultes d'aquesta modificació puntual del POUM

La valoració s'efectua d'acord amb l'establert en el RD. 1492/2011 de 24 d' octubre (Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo del R.D.L. 2/2008), en que en el seu article 22 (valoración en situación de suelo urbanizado no edificado) disposa:

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, ... , se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia ... , el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad

Dicho coeficiente K. que tendrá con carácter general un valor de 1,40...."

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo. "

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Essent:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanització pendents de materialització y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

Valor de mercat en venda

Com a valor de venda dels habitatges a l'any 2018, s'ha agafat l'estudi realitzat pel Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària i el Gremi de Promotors de Girona dels vuit municipis principals de la província de Girona.

El valor estimat es el del valor promig donat per les darreres dates recollides (juny 2017) en la zona 1 de OLOT.

PREUS DE MERCAT

	OBRA NOVA					SEGONA MÀ				
	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5
BANYOLES	2.238	2.100	1.367	950		1.662	1.357	1.055	795	
BLANES	2.850	2.400	1.817	1.325		2.442	1.742	1.437	1.100	
FIGUERES	1.887	1.476	1.256	842		1.887	1.493	1.195	717	
GIRONA	3.216	2.633	2.000	1.150		2.555	2.143	1.484	1.150	
LLORET	3.450	2.352	1.650	1.200		3.115	1.828	1.164	1.008	
OLOT	3.135	2.044	1.683	1.240		2.350	1.653	1.382	894	
PALAMÓS	5.025	3.027	2.735	2.150		3.600	2.607	2.185	1.777	
ROSES	4.101	2.859	2.088	1.443		3.388	2.278	1.830	1.197	
SALT	2.108	1.650	1.450	1.050		1.707	1.341	944	668	
ST. FELIU DE GUIXOLS	4.150	3.410	2.460	1.840		3.775	2.758	1.663	1.133	
STÀ. COLOMA DE FARNERS	1.553	1.495	1.300	1.075		1.437	1.319	1.100	933	

* PREU EN EUROS / M2 ÚTIL

Així doncs, el preu promig del m2 útil estimat es de 3.135 €/m2 útil. Aplicant un factor de correcció de 0,72 per fer la conversió de superfície útil a superfície construïda amb espais comuns inclosos, obtindríem un preu/m2 construït de:

$$3.135 \text{ € m}^2/\text{útil} \times 0,72 = \mathbf{2.257,2 \text{ €/m}^2 \text{ construït}}$$

Cost de la Construcció

En quant al cost unitari per m2 de construcció per habitatges plurifamiliars, s'aplica el que consta en les revistes especialitzades com EMEDOS amb el preus del 1er trimestre de 2018 que per habitatges plurifamiliar entre mitgeres "habitatges 75 m2 - calidad media", estableix un valor del preu unitari del cost de construcció material de 635,96 €/m2.

A aquest valor del cost de construcció material, cal afegir el còmput de les despeses generals, benefici industrial, honoraris professionals, tributs i demés despeses necessàries per a la construcció de l'immoble (art. 22.2 Reglament de valoracions de la Ley del suelo), que es calculen en el 30% del cost d'execució material, i es desglossen a continuació:

Modificació del POUM al carrer Sant Francesc d'Assís nº7 - Olot

Despeses necessàries % sobre cost construcció	
Estudis topogràfics i geotècnics	0,10%
Honoraris projecte	4,80%
H. Direcció d'obra. Arqt. i Arqt. tècnic	3,50%
H. altres tècnics	0,60%
Seguretat i salut	1,50%
Llicència d'obres i Ll. primera ocupació	3,10%
Taxa de residus i altres	0,20%
inspeccions i OCT	0,40%
Declaració obra nova i divisió horitzontal	1,10%
Assegurança desenyal i varis	1,20%
gestió administrativa i contractació	7,50%
Benefici industrial	6,00%
Total despeses	30,00%

Cost execució material:	635,96 €/m2
Despeses necessàries 30%:	<u>190,79 €/m2</u>
Cost total construcció:	826,75 €/m2

Valor de repercussió sobre parcel·la urbanitzada

Determinats els valors anteriors, es procedeix a fer el càlcul del valor de repercussió amb la incorporació de les deduccions dels costos corresponents.

Valor de repercussió habitatges lliures:

$$VRS = VV/K - Vc$$

$$Vv = 2.257,2 \text{ €/m2st}$$

$$Vc = 826,75 \text{ €/m2}$$

$$Vrs = 2.257,2 / 1,4 - 826,75 = \mathbf{785,54 \text{ €/m2st.}}$$

Valor de repercussió habitatges protecció oficial:

$$\text{Preu màxim venda m2 útil HPO} = 1.576,64 \text{ €/m2 útil}$$

$$\text{Preu venda m2 construït} = 1.576,64 \times 0,78 = 1.229 \text{ €/m2 const.}$$

$$Vv = 1.229 \text{ €/m2st}$$

$$Vc = 826,75 \text{ €/m2}$$

$$Vrs = 1.229 / 1,25 - 826,75 = \mathbf{156,45 \text{ €/m2st.}}$$

Valor del sòl urbanitzat

Sostre edificable habitatge lliure: = 1.509 m2
 Sostre edificable habitatge HPO: = 90 m2

Vrs hab. lliure: 785,54 €/m2st.
 Vrs hab. HPO: 156,45 €/m2st

Valor sòl hab. lliure: 1.509 m2 x 785,54 €/m2 =	1.185.380 €
Valor sòl hab. HPO: 90 m2 x 156,45 €/m2 =	<u>14.080,5 €</u>
Total	1.199.460,5 €

A aquest valor del sòl urbanitzat, se l'hi han de descomptar els costos d'urbanització que corresponen a l'esmentada finca per al desenvolupament d'aquesta modificació puntual

Costos urbanització

El cost d'urbanització es calcula a partir dels valors que consten a la revista especialitzada EMEDOS amb el preus del 1er trimestre de 2018 que per a l'asfaltat i enllumenat de l'antic camí de les Estires, que s'han arrodonit a l'alça per la reduïda dimensió de l'actuació.

El cost de l'asfaltat i enllumenat de la vialitat serà:
 $568,9 \text{ m}^2 \times 140 \text{ €/m}^2 = 79.650 \text{ €}$

S'estima un cost per a l'arranjament dels nous espais lliures:
 $56 \text{ m}^2 \text{ de sòl} \times 100 \text{ €/m}^2 = 5.600 \text{ €}$

Cost enderrocs edificis existent: 100.000 €
Cost projectes : 25.600 €

El cost total d'urbanització serà:
 $\text{Cost total} = 79.650 + 5.600 + 100.000 + 25.600 = \mathbf{210.850 \text{ €}}$

Valor residual estimat dels terrenys d'aprofitament privat, a resultes d'aquesta modificació puntual del POUM:

El valor residual del sòl sense urbanitzar pel nou ús residencial, s'estima en :
 $1.199.460,5 \text{ €} - 210.850 \text{ €} = \mathbf{988.610,5 \text{ €}}$

5.2.2 Valor estimat dels terrenys d'aprofitament privat, abans de la modificació puntual del POUM

La valoració s'efectua també a partir dels mateixos criteris de l'apartat anterior, amb l'edificabilitat inicial que atorga el POUM abans d'aquesta MPOUM, i sense els costos d'urbanització que comporta aquesta MPOUM.

Edificabilitat inicial del POUM (sostre edificat existent) = 1.351 m²

Valor de mercat en venda:

S'estimen els mateixos valors de l'apartat anterior:
 $3.135 \text{ € m}^2/\text{útil} \times 0,72 = 2.257,2 \text{ €/m}^2 \text{ construït}$

Cost de la construcció

Cost construcció: 826,75 €/m²

Valor de repercussió habitatges lliures:

$VRS = VV/K - Vc$
 $Vv = 2.257,2 \text{ €/m}^2\text{st}$
 $Vc = 826,75 \text{ €/m}^2$
 $Vrs = 2.257,2 / 1,4 - 826,75 = 785,54 \text{ €/m}^2\text{st}.$

Valor estimat del sòl abans de la modificació puntual del POUM

L'edificabilitat inicial que atorga el POUM abans d'aquesta MPOUM, es la de l'edificabilitat existent amb un sostre de 1.351 m², que es pot rehabilitar o substituir. Donada la

Modificació del POUM al carrer Sant Francesc d'Assís nº7 - Olot

volumetria i distribució de l'edificació actual, es fa molt difícil l'aprofitament d'aquest mateix volum construït, per a una nova redistribució com a edifici d'habitatges plurifamiliar. El seu valor per tant, es veurà reduït amb l'aplicació d'un coeficient reductor de 0,75, que reflecteix aquest menor aprofitament per la dificultat de redistribució del volum actual.

El valor del sòl abans de la MPOUM serà per tant, el de la seva edificabilitat (1.351 m²) multiplicada pel valor de repercussió, i al que s'haurà d'aplicar un coeficient de depreciació de 0,75 per la dificultat de redistribució i aprofitament del volum actual

Valor residual estimat dels terrenys abans de la MPOUM:

$$1.351 \text{ m}^2 \times 785,54 \text{ €/m}^2 \times 0,75 = \mathbf{795.948,40 \text{ €}}$$

Esteve Corominas Noguera/arqt.
Land urbanisme i Projectes SLP
Olot, maig 2021

6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

6.1. Criteris i objectius

Aquest apartat es redacta en compliment de l'article 59.3.d del TRLU, que en relació a la documentació que han de contenir els plans d'ordenació urbanística municipal, estableix en l'apartat d:

"... un informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

Els objectius d'aquest document són:

- Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius:

El desenvolupament d'aquesta modificació no altera l'equilibri socioeconòmic previst al POUM pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial, ja que manté l'ordenació i els usos residencials inicialment previstos en el mateix POUM.

- Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions:

Per l'avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions, es considera la relació entre les aportacions impositives de les edificacions resultants i les despeses de manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

6.2 Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius:

El desenvolupament d'aquesta modificació no altera l'equilibri socioeconòmic previst al POUM pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial, ja que manté l'ordenació i els usos residencials inicialment previstos en el mateix POUM.

L'increment de sostre previst de 248 m² (equivalent a 2,5 habitatges) que comporta la MPOUM, amb relació al parc total d'habitatges del municipi (16.757 habitatges), per la seva reduïda dimensió no té cap incidència en l'equilibri socioeconòmic en relació a la previsió de sòl per a usos productius del POUM.

6.3. Impacte en les finances públiques del desenvolupament del PAU 17.05 Sant Francesc.

En els apartats següents es fa una valoració dels nivells mínims d'IBI necessaris per a garantir la sostenibilitat de l'actuació en relació al manteniment dels serveis i noves infraestructures urbanístiques generades pel desenvolupament del PAU.

Quadre de característiques del PAU:

Superfície total del PAU:	1.497 m ²
Espais lliures:	56 m ²
Viari:	653 m ²
Superfície d'aprofitament privat:	788 m ²
Sostre màxim edificable:	1.599 m ²
Qualificació:	

Zona Eixample urbà int.3: 450 m²
Zona Eixample urbà int.3 – HPO: 134 m²
Usos: Els de l'art. 279 del POUM
Nº màxim d'habitatges: 14

6.3.1 Ingressos i despeses:

Les despeses del sector les podem agrupar en els següents apartats:

- Manteniment de serveis, vialitat i espais lliures (incloent l'enllumenat públic, neteja i vigilància).

Els ingressos associats al sector són els següents:

- Cessió d'aprofitament urbanístic
- Impost sobre construccions i obres (ICIO).
- Impost sobre bens immobles (IBI)
- Impost d'activitats econòmiques (IAE)

Per tal d'avaluar l'impacte de l'actuació en les finances públiques hem partit dels següents supòsits:

- La cessió d'aprofitament urbanístic, que s'obté lliure de càrregues d'urbanització, s'incorporarà al patrimoni de sòl i habitatge.
- La urbanització dels sòls d'espais lliures i vialitat inclosos en l'àmbit s'imputa íntegrament als propietaris del sòl del polígon.
- Finalment el manteniment d'infraestructures, serveis i espais lliures haurà d'ésser suportat per l'IBI que generi la pròpia actuació.

6.3.2 Ingressos extraordinaris generats pel desenvolupament del PMU.

El desenvolupament del PMU, comportarà la cessió del sol corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, sense costos d'urbanització. Per les característiques d'aquest PMU, majorment amb finques de propietat públiques, no es té en compte en aquesta avaluació els ingressos corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

6.3.3 Despeses de manteniment:

Per avaluar la sostenibilitat econòmica del manteniment a efectes de l'IBI és té en compte la totalitat de les infraestructures en relació a la totalitat del sostre edificable. Per avaluar el cost de manteniment mig s'ha considerat una despesa de 1,20 €/m² any per neteja i manteniment de zones verdes i de 2,10 €/m² per manteniment del viari i enllumenat públic.

El desenvolupament del PAU, comportarà l'ordenació de 56 m² de nous espais lliures, i la pavimentació i enllumenat del carrer existent de 531 m².

Els costos anuals previstos pel manteniment d'aquestes infraestructures s'estima en:

Espais lliures:	56 m ² x 1,20 €/m ² =	67,2 €
Vialitat:	531 m ² x 2,10 €/m ² =	1.115,1 €
	totals	1.182,3 €

Modificació del POUM al carrer Sant Francesc d'Assís nº7 - Olot

El cost total previst de manteniment es de 1.182,3 €/any, que si es reparteix entre els m2 del sostre total, comportarà unes repercussions unitàries de:

$$1.182,3 \text{ €/any} / 1.599 \text{ m}^2 \text{ sostre} = 0,74 \text{ €/m}^2 \text{ i any}$$

Aquest cost de manteniment anual implica una repercussió mitjana de **0,74 €**, per m² de sostre edificable.

6.3.4 Avaluació de les despeses en relació al IBI

A continuació es calcula el nivell mínim d'IBI necessari per afrontar el manteniment de les infraestructures i serveis. El valor cadastral de la parcel·la edificada s'ha estimat en base a la mostra de les existents en l'entorn immediat i amb qualificació similar.

Repercussió vcard parcel·la urbanitzada	218,36	€/m ² sòl
Repercussió mitjà vcard parcel·la edificada	459,02	€/m ² sòl
Tipus ordenances fiscals	0,8396%	
Quota parcel·la urbanitzada	1,833	€/m ² sòl
Quota mitjana parcel·la edif.	3,854	€/m ² sòl

Repercussió costos mant.	0,74	€/m ² sòl
--------------------------	------	----------------------

De les repercussions calculades i d'acord amb el supòsit anterior, es desprèn que les quotes d'IBI seran de 1,83 €/m² de sòl pels solars sense edificar, que un cop edificats passarà a uns 3,85 €/m² de solar edificat.

Els costos de manteniment anual de 0,74 €/m² representen per tant, únicament el 19,22% de la quota de l'IBI de les parcel·les edificades. Aquest percentatge es considera perfectament assumible, pel manteniment de les infraestructures i espais lliures, ja que es considera com a valor de referència que es usual i assumible fins al 40% de l'IBI.

Es constata doncs, que s'assoleix l'equilibri entre ingressos i despeses.

6.4 Conclusions

- El desenvolupament de l'ordenació prevista en aquesta modificació puntual, no altera l'equilibri socioeconòmic previst al POUM pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial.
- El balanç econòmic dels ingressos per cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic de l'increment d'aprofitament és favorable per la hisenda municipal.
- Els costos de manteniment de les infraestructures i espais lliures poden ser suportats per l'IBI que genera el desenvolupament del PAU.
- Per tant, es conclou que l'actuació, tindrà un impacte positiu sobre les finances de l'Ajuntament

7. AGENDA i PLA D'ETAPES

7.1 Sistema d'actuació.

Aquest polígon d'actuació urbanística "PAU 17.05 Sant Francesc" es desenvoluparà pel sistema de Reparcel·lació en la modalitat de Compensació Bàsica, seguint el que s'estableix als articles 130 a 134 del TRLU.

7.2 Pla d'etapes

Es fixa un termini de dos anys a partir de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació puntual del POUM, per a l'aprovació del Projecte d'urbanització i Projecte de Reparcel·lació del PAU, i un termini de dos anys més per a l'execució de les obres d'urbanització.

Dins la primera etapa i en el moment de l'aprovació definitiva del projecte de Reparcel·lació caldrà cedir els sòls destinats a espais lliures.

També es cedirà a favor de l'Ajuntament, en el moment de l'aprovació definitiva del projecte de Reparcel·lació, el 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic del polígon.

En la segona etapa i a partir de l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització s'executaran les obres de pavimentació i enllumenat del antic camí de les Estires, i l'adequació de l'espai lliure.

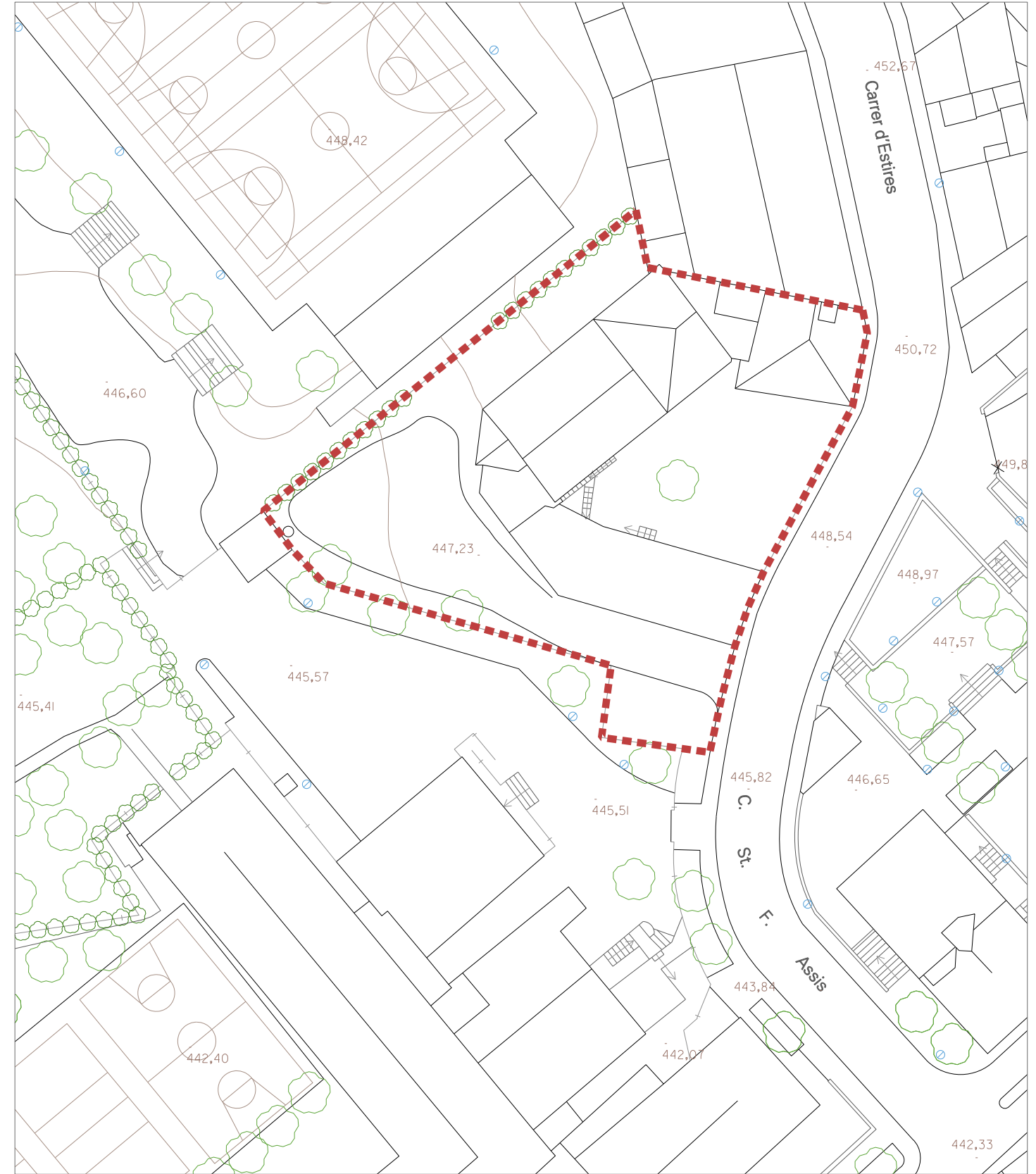
Esteve Corominas Noguera/arqt.
Land urbanisme i Projectes SLP
Olot, maig 2021

8. PLÀNOLS

- 1 Situació
- 2 Topogràfic, Ortofoto
- 3 Informació cadastral
- 4 Planejament vigent
- 5 Proposta de modificació
- 6.1 Esquema d'Ordenació i alçats
- 6.2 Esquema d'Ordenació - Plantes
- 7 Delimitació Polígon d'Actuació



Ortofoto



Topogràfic



Cartografia de base: Institut Cartogràfic de Catalunya

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) al carrer Sant Francesc d'Assís nº 7 · Olot

febrer 2021

2- Topogràfic / Ortofoto

escala: 1/500

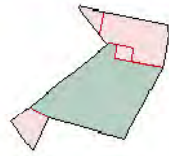
land | urbanisme i projectes slp
ESTEVE COROMINAS NOGUERA - Arquitecte
info@land-up.net www.land-up.net

Nº referència projecte: 1847

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 7805806DG5770N0001QH  
 Localización CL SANT FRANCESC D'ASIS 7
 17800 OLOT (GIRONA)
 Clase Urbano
 Uso principal Residencial
 Superficie construida 431 m²
 Año construcción 1981

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización CL SANT FRANCESC D'ASIS 7
 OLOT (GIRONA)
 Superficie gráfica 471 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	00	01	135		
APARCAMIENTO	1	00	02	38		
VIVIENDA	1	01	01	129		
ALMACEN	1	02	01	129		



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 7805826DG5770N0001SH  
 Localización CL SANT FRANCESC D'ASIS 7(B)
 17800 OLOT (GIRONA)
 Clase Urbano
 Uso principal Residencial
 Superficie construida 498 m²
 Año construcción 1981

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización CL SANT FRANCESC D'ASIS 7(B)
 OLOT (GIRONA)
 Superficie gráfica 246 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO	1	00	01	231		
VIVIENDA	1	00	02	14		
VIVIENDA	1	01	01	200		
VIVIENDA	1	01	02	14		
ALMACEN	1	02	01	39		

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 7805822DG5770N0001XH  
 Localización CL SANT FRANCESC D'ASIS 5 Es:1 Pl:00 Pt:01
 17800 OLOT (GIRONA)
 Clase Urbano
 Uso principal Almacén,Estac.
 Superficie construida 24 m²
 Año construcción 1992

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (división horizontal)

Localización CL SANT FRANCESC D'ASIS 5
 OLOT (GIRONA)
 Superficie gráfica 128 m²
 Participación del inmueble 8,000000 %

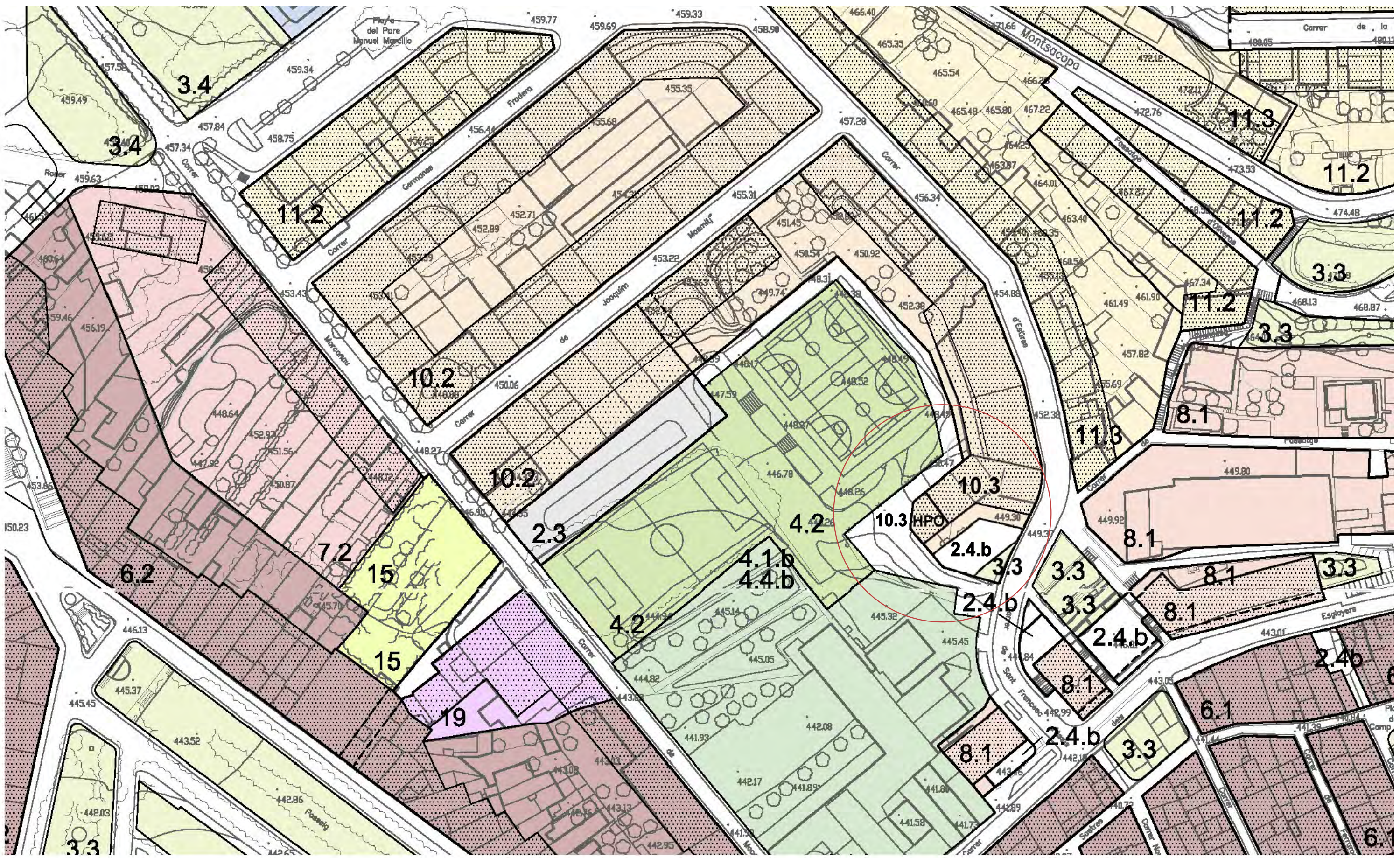
CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO	1	00	01	24		

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) al carrer Sant Francesc d'Assís nº 7 · Olot

gener 2020

3- Informació cadastral



SISTEMES URBANÍSTICS

1 - XARXA HÍDRICA
2 - SISTEMA DE COMUNICACIONS VIÀRIES
3 - ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES
4 - EQUIPAMENTS
5 - INFRASTRUCTURES DELS SERVEIS URBANÍSTICS

ZONES DE SÒL URBA

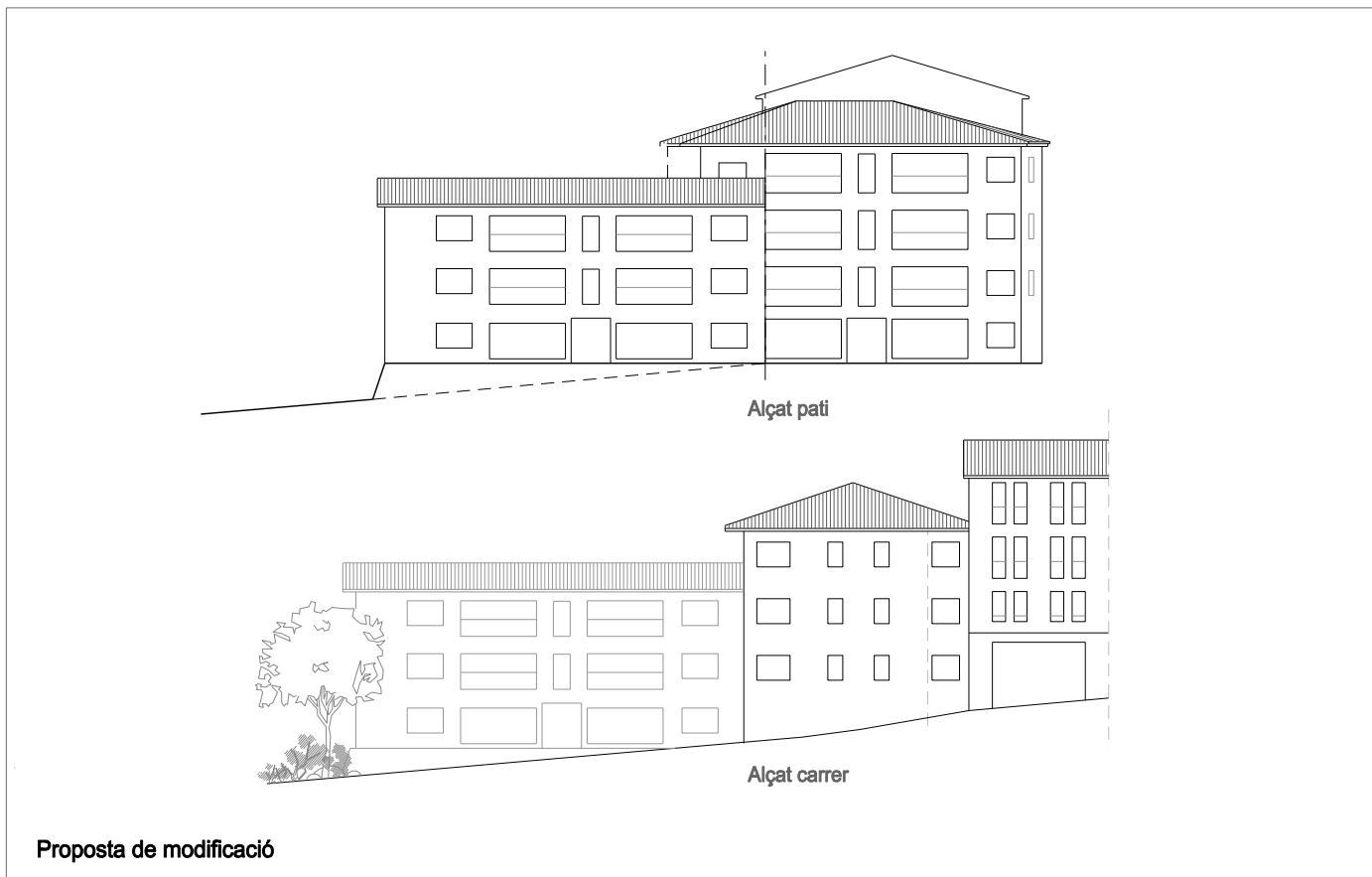
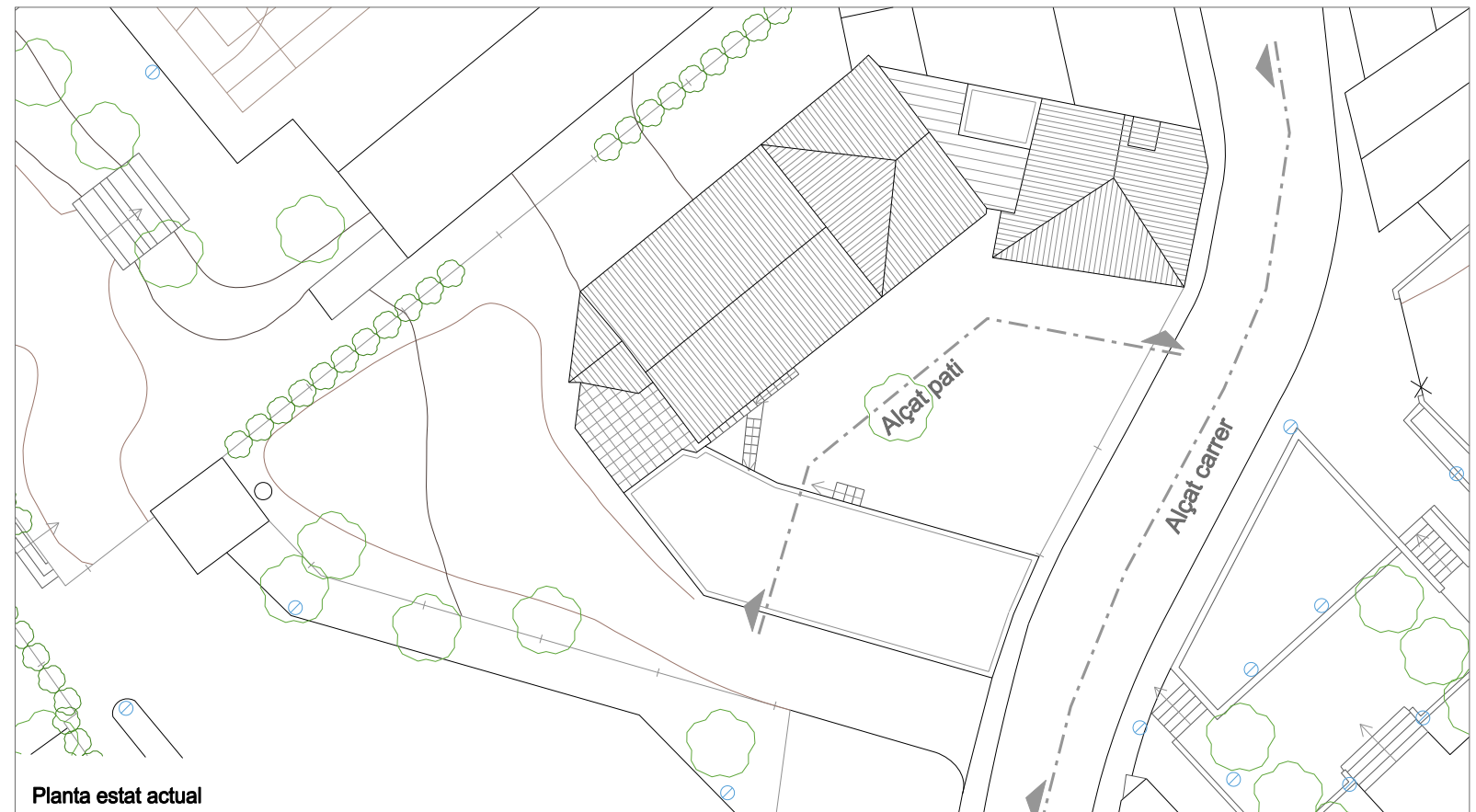
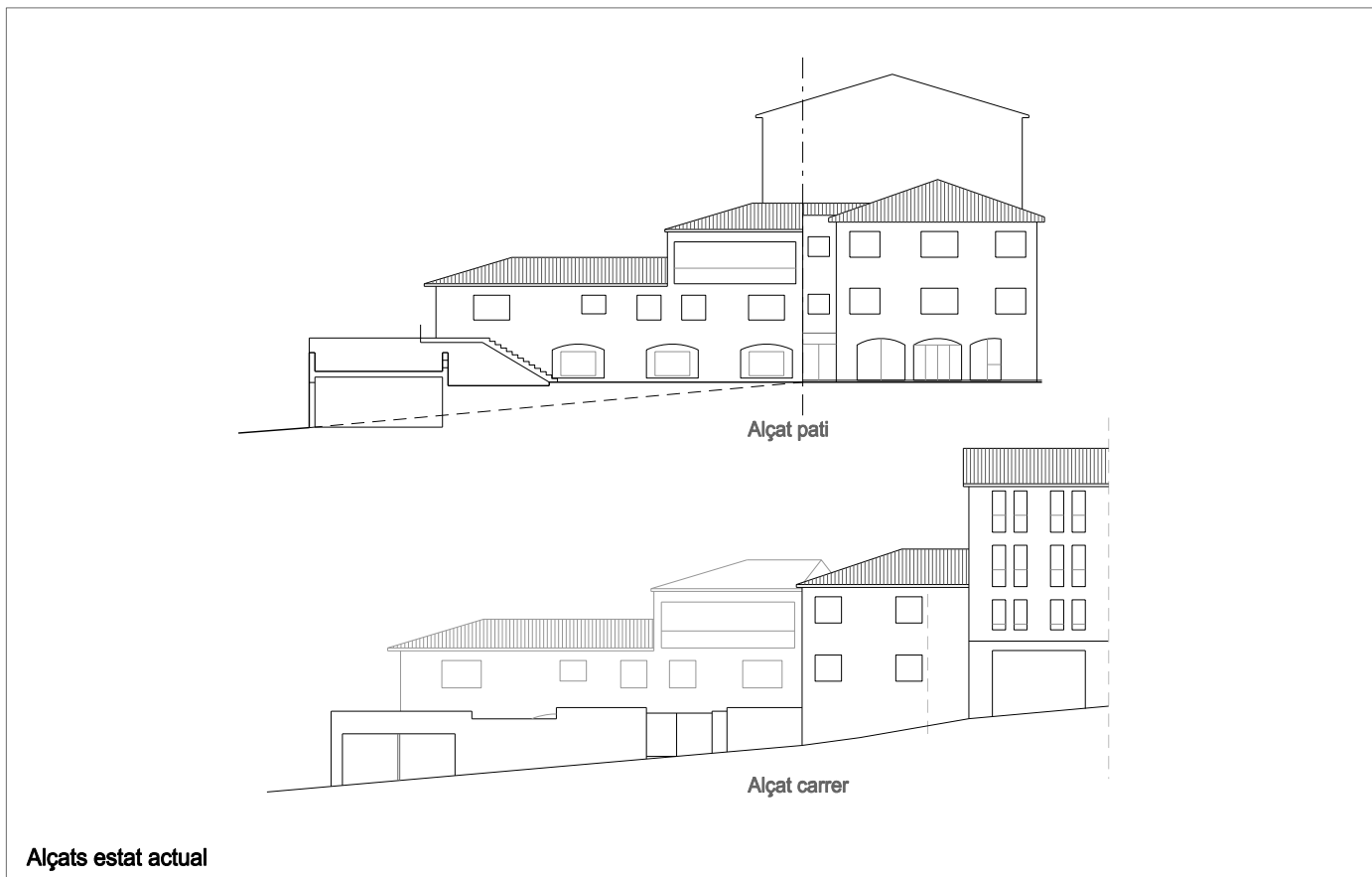
6 - ZONES DE REHABILITACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA I EDIFICATÒRIA DEL CENTRE HISTÒRIC	11 - ZONA SUBURBANA	16 - ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA
7 - ZONES DE CONSERVACIÓ I D'IMPLEMENTACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA EDIFICATÒRIA	12 - ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR	17 - ZONA D'INDÚSTRIA SEGONS ALINEACIONS
8 - ZONES DE RENOVACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA	13 - ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR	18 - ZONA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES TERCIÀRIES EN L'EDIFICACIÓ AÏLLADA
9 - ZONA DE REFORMA URBANA	14 - VOLUMETRIA CONSOLIDADA	19 - ZONA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES TERCIÀRIES SEGONS ALINEACIONS
10 - ZONA D'EXAMPLA URBA	15 - VERD PRIVAT	

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) al carrer Sant Francesc d'Assís n° 7 · Olot

febrer 2021

5- Proposta de modificació

escala: 1/1.000

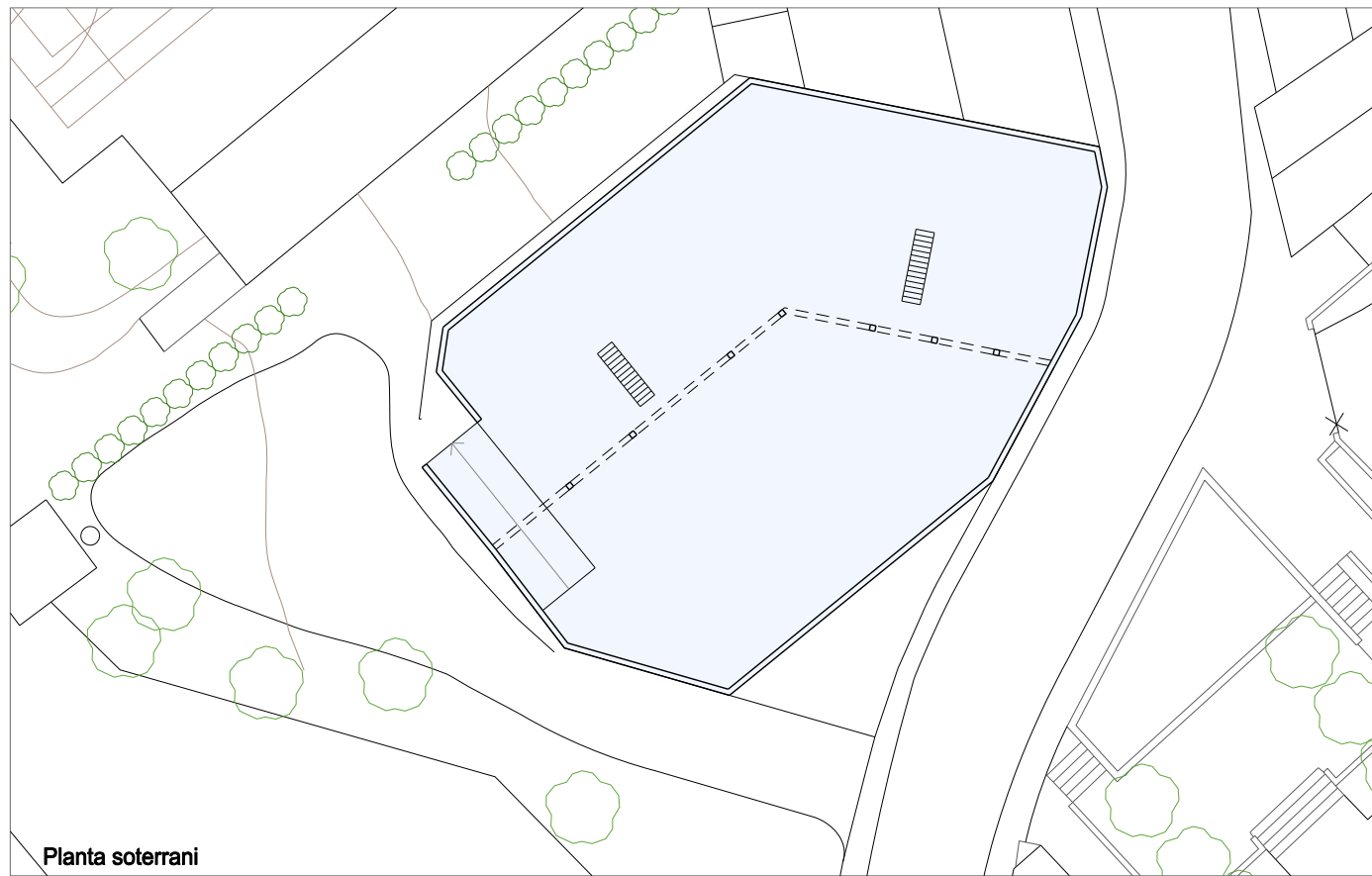


Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) al carrer Sant Francesc d'Assís nº 7 · Olot

gener 2020

6.1- Esquema d'Ordenació i alçats

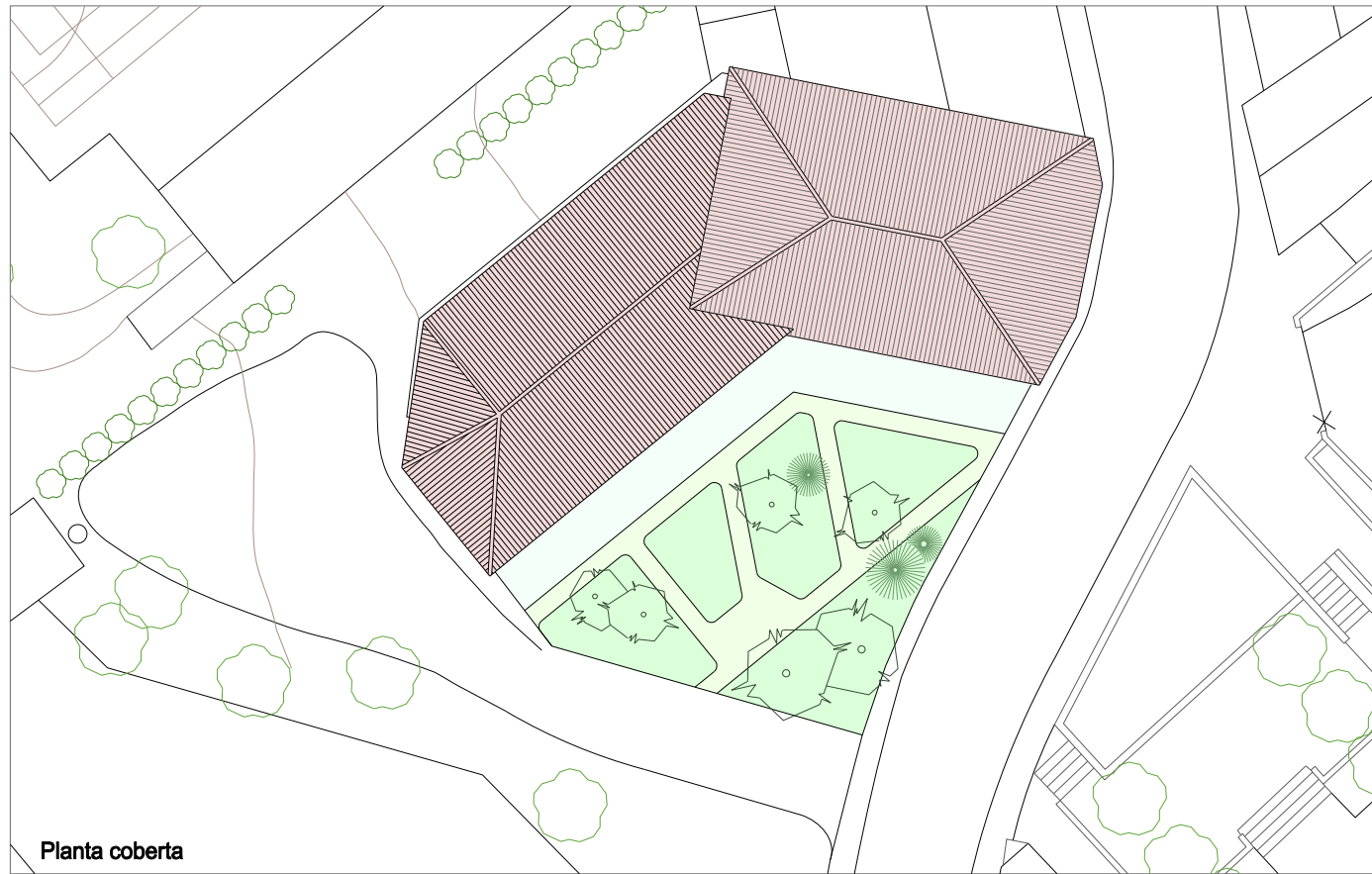
escala: 1/400



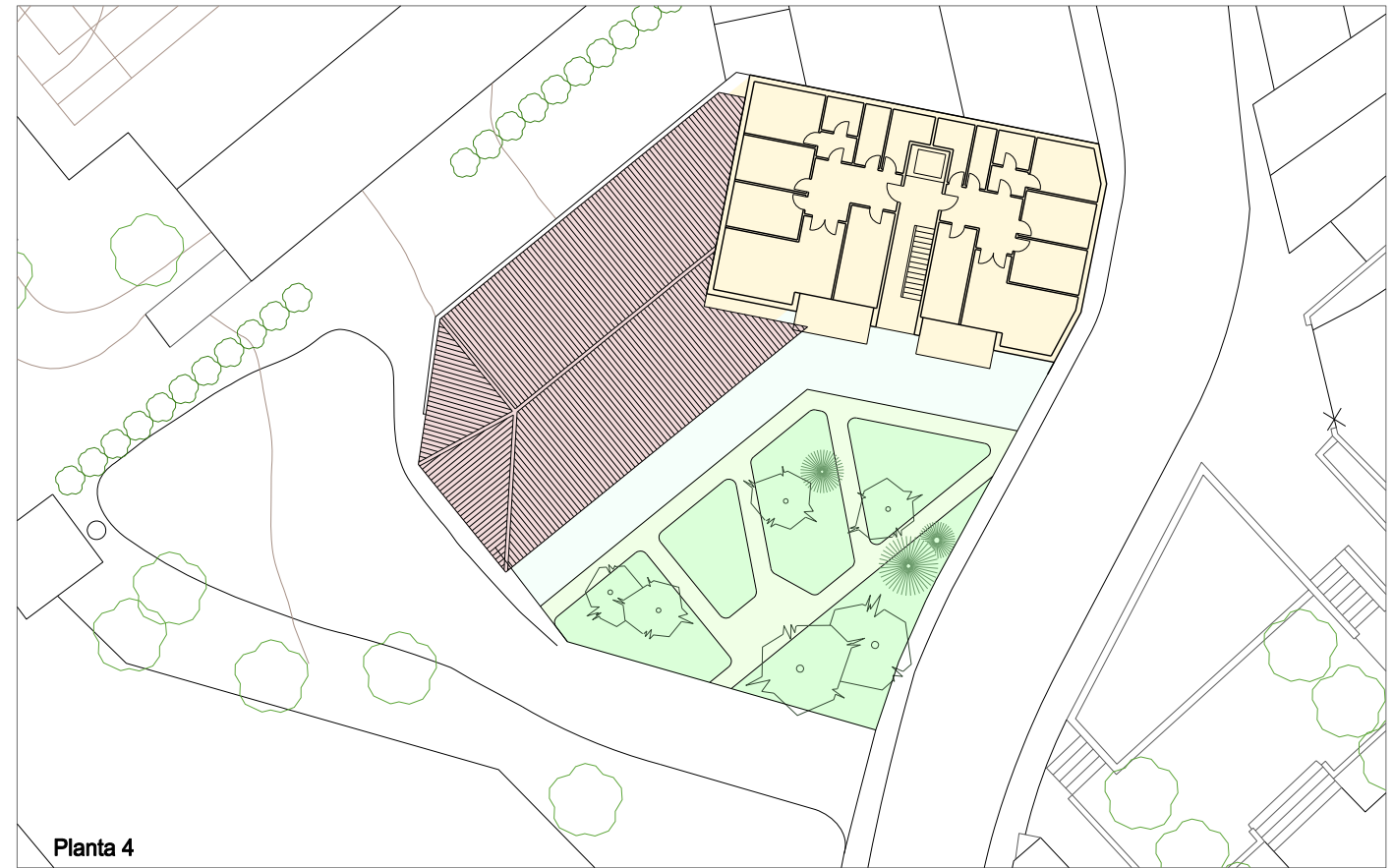
Planta soterrani



Plantes 1-2-3



Planta coberta



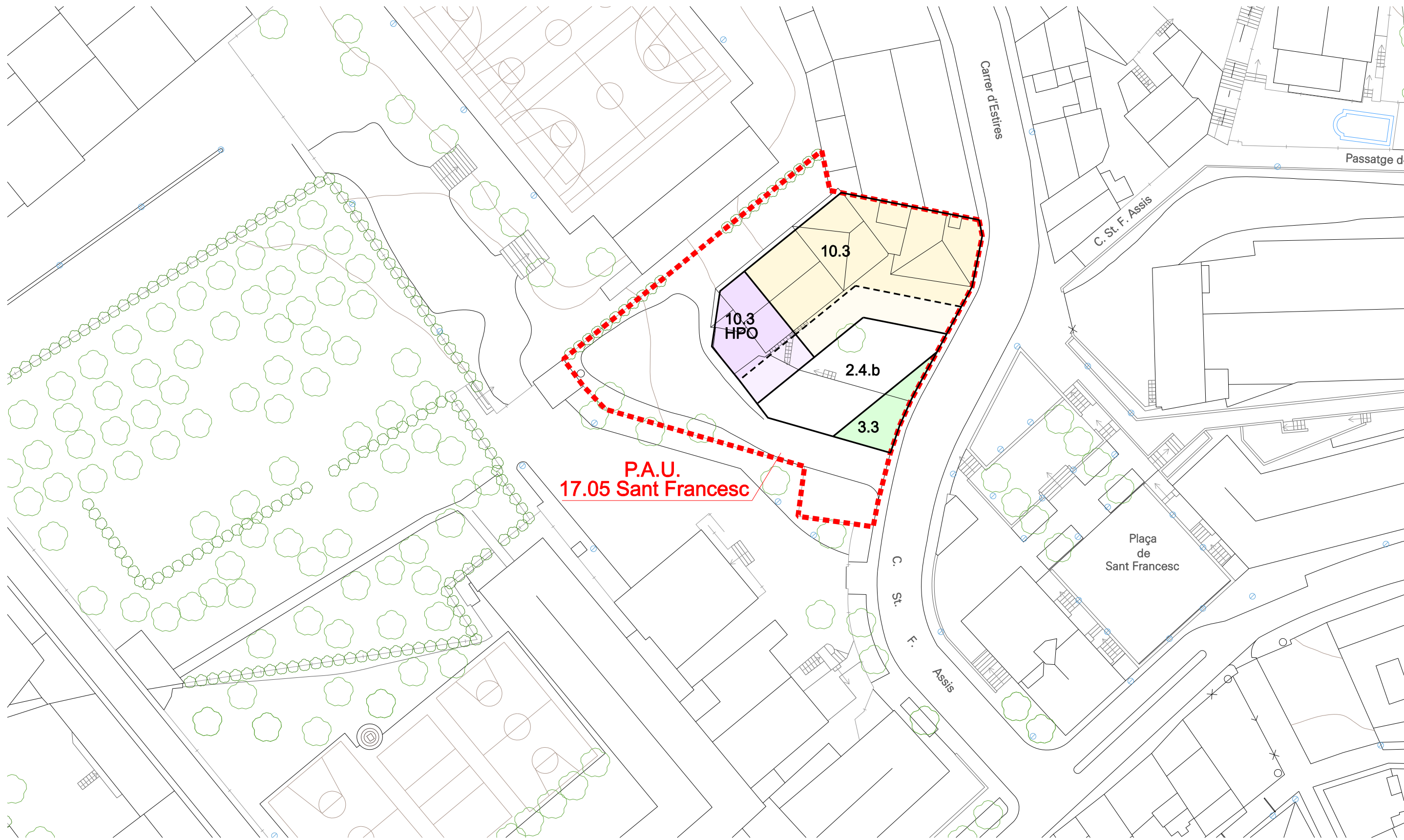
Planta 4

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) al carrer Sant Francesc d'Assís nº 7 · Olot

gener 2020

6.2- Esquema d'Ordenació - Plantes

escala: 1/400



■■■■ Delimitació Polígon d'Actuació

10.3	Zona d'eixample urbà (Int 3)
10.3 HPO	Zona d'eixample urbà (Int 3) - HPO
3.3	Espais Lliures - Zones Verdes
2.4.b	Espais d'aparcaments sota rasant amb servitut de pas públic

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) al carrer Sant Francesc d'Assís nº 7 · Olot

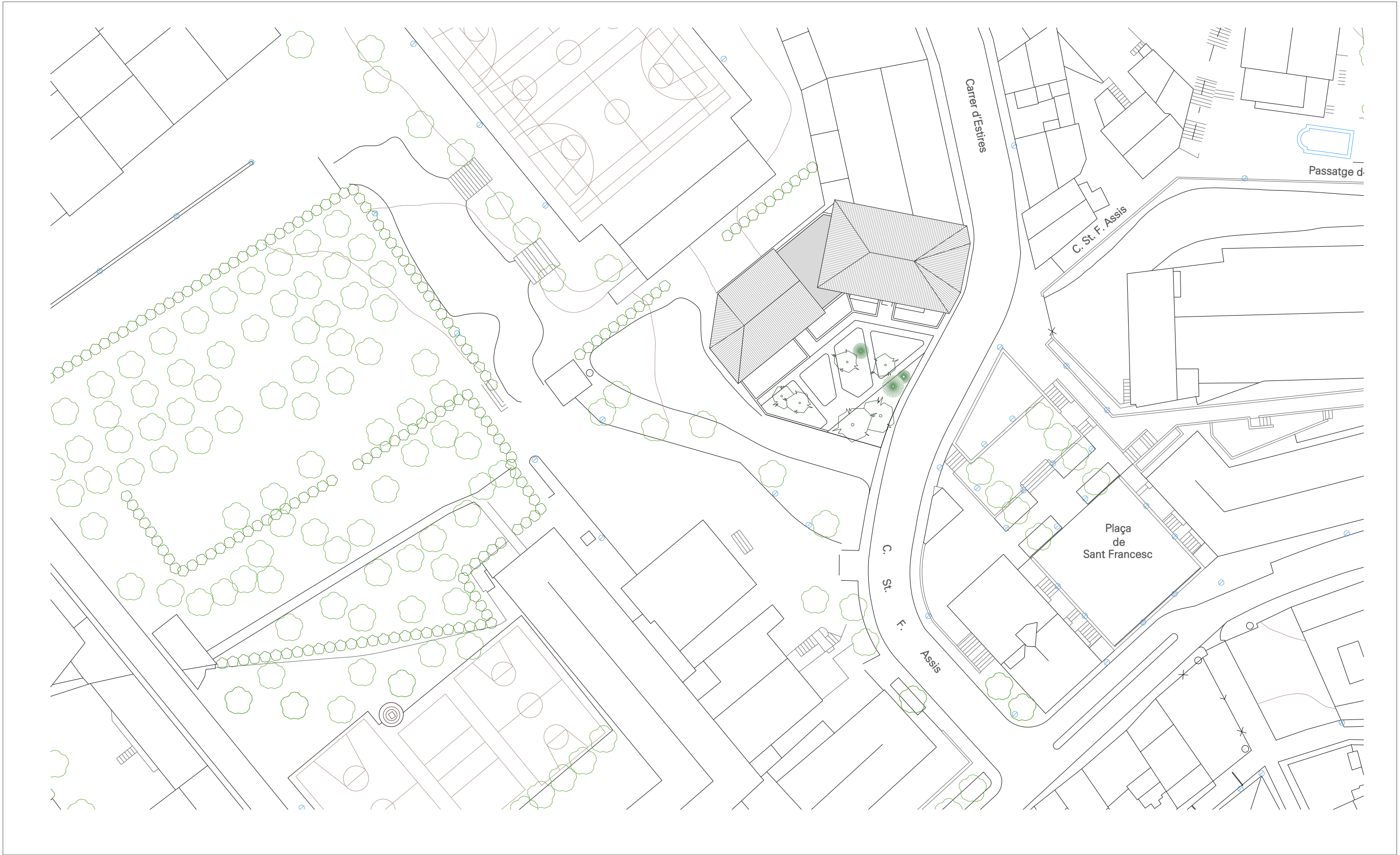
febrer 2021

7- Delimitació Polígon d'Actuació

escala: 1/500

ANNEX 1 - Avantprojecte edificació

- 1 SITUACIÓ
- 2 PLANTA SOTERRANI
- 3 PLANTA BAIXA
- 4 PLANTES PRIMERA i SEGONA
- 5 PLANTA TERCERA
- 6 ALÇAT PATI
- 7 ALÇAT CARRER
- 8 ALÇAT POSTERIOR
- 9 SECCIÓ

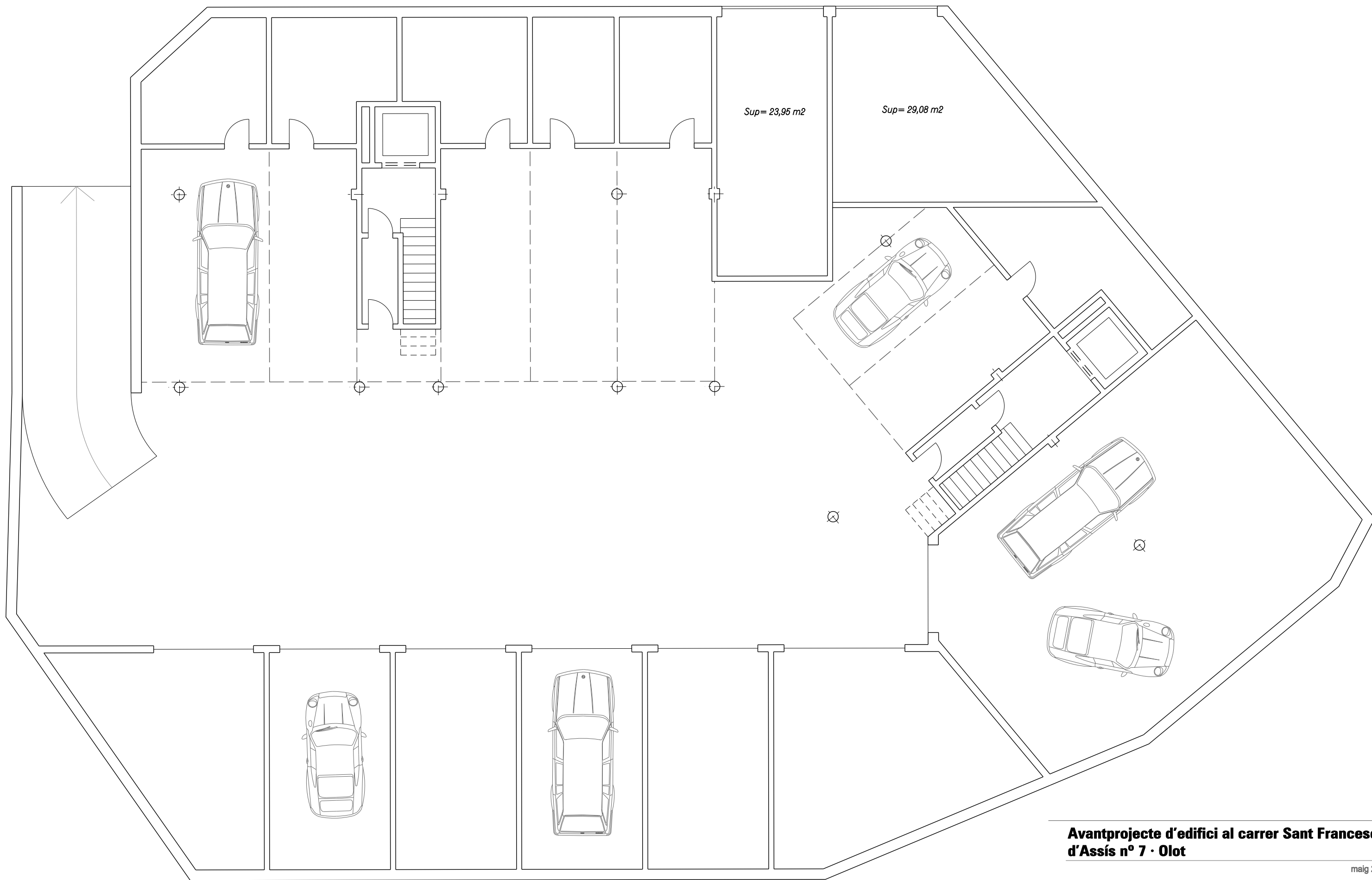


**Avantprojecte d'edifici al carrer Sant Francesc
d'Assís n° 7 · Olot**

febrer 2021

1- Situació

escala: 1/500



**Avantprojecte d'edifici al carrer Sant Francesc
d'Assís nº 7 · Olot**

maig 2021

2- Planta Soterrani

escala: 1/100

land | urbanisme i projectes slp _
ESTEVE COROMINAS NOGUERA - Arquitecte

Nº referència projecte: 1847



**Avantprojecte d'edifici al carrer Sant Francesc
d'Assís nº 7 · Olot**

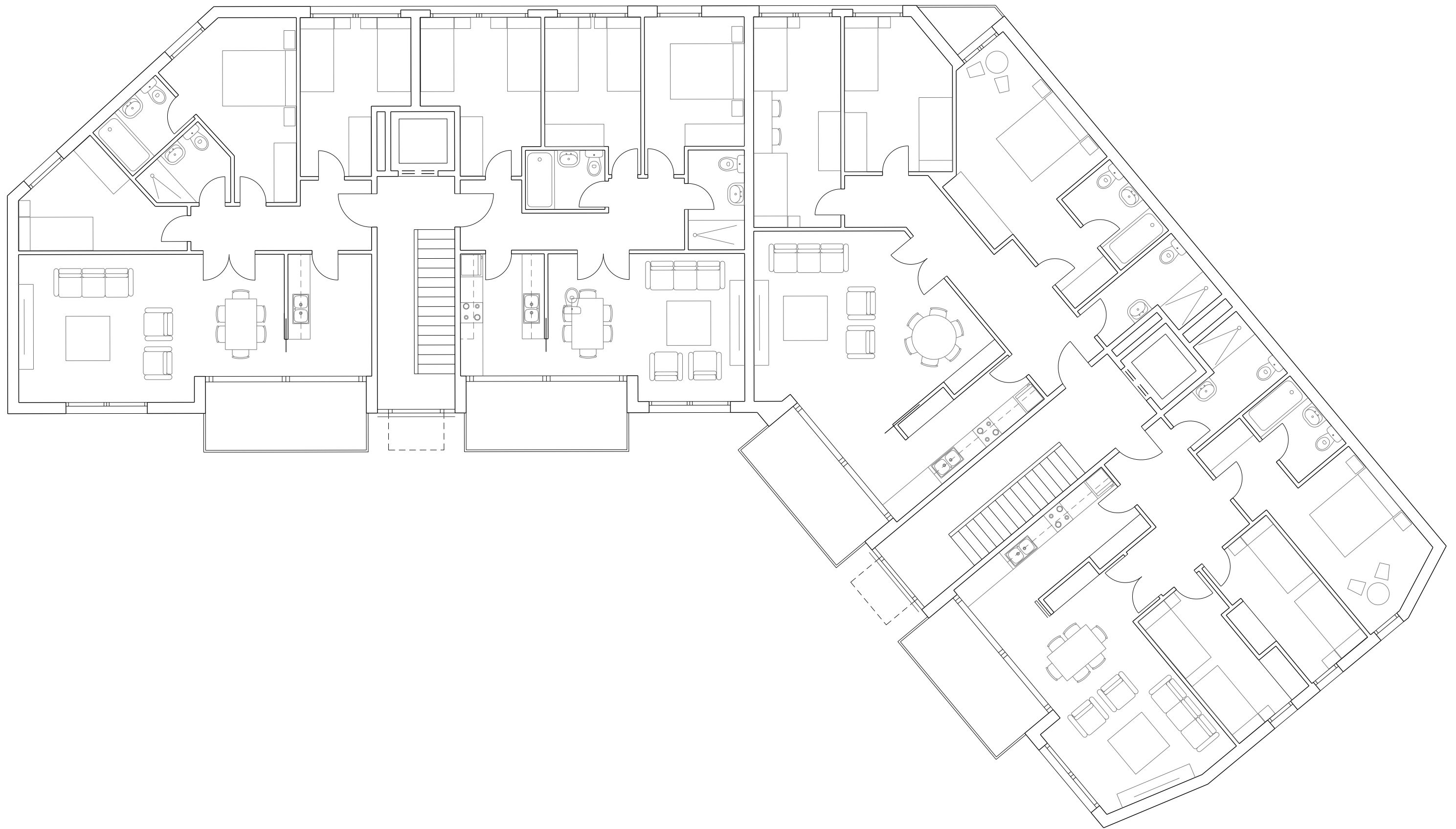
febrer 2021

3- Planta Baixa

escala: 1/100

land | urbanisme i projectes slp _
ESTEVE COROMINAS NOGUERA - Arquitecte

Nº referència projecte: 1847



**Avantprojecte d'edifici al carrer Sant Francesc
d'Assís nº 7 · Olot**

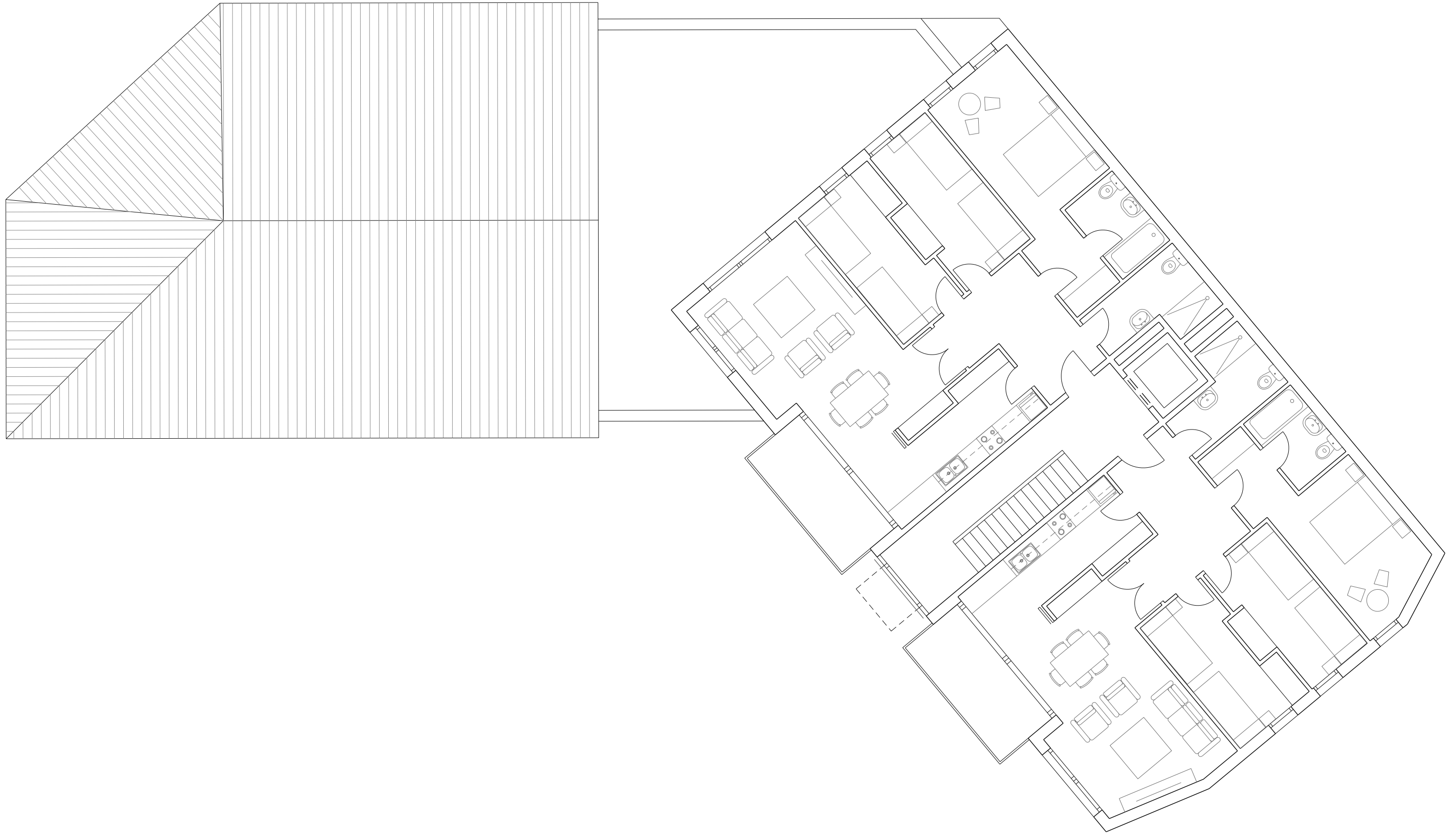
febrer 2021

4- Plantes 1a i 2a

escala: 1/100

land | urbanisme i projectes slp _
ESTEVE COROMINAS NOGUERA - Arquitecte

Nº referència projecte: 1847



**Avantprojecte d'edifici al carrer Sant Francesc
d'Assís nº 7 · Olot**

febrer 2021

5- Planta 3a

escala: 1/100

land | urbanisme i projectes slp _
ESTEVE COROMINAS NOGUERA - Arquitecte

Nº referència projecte: 1847



**Avantprojecte d'edifici al carrer Sant Francesc
d'Assís nº 7 · Olot**

febrer 2021

6- Alçat Pati

escala: 1/100

land | urbanisme i projectes slp __
ESTEVE COROMINAS NOGUERA - Arquitecte

Nº referència projecte: 1847



**Avantprojecte d'edifici al carrer Sant Francesc
d'Assís nº 7 · Olot**

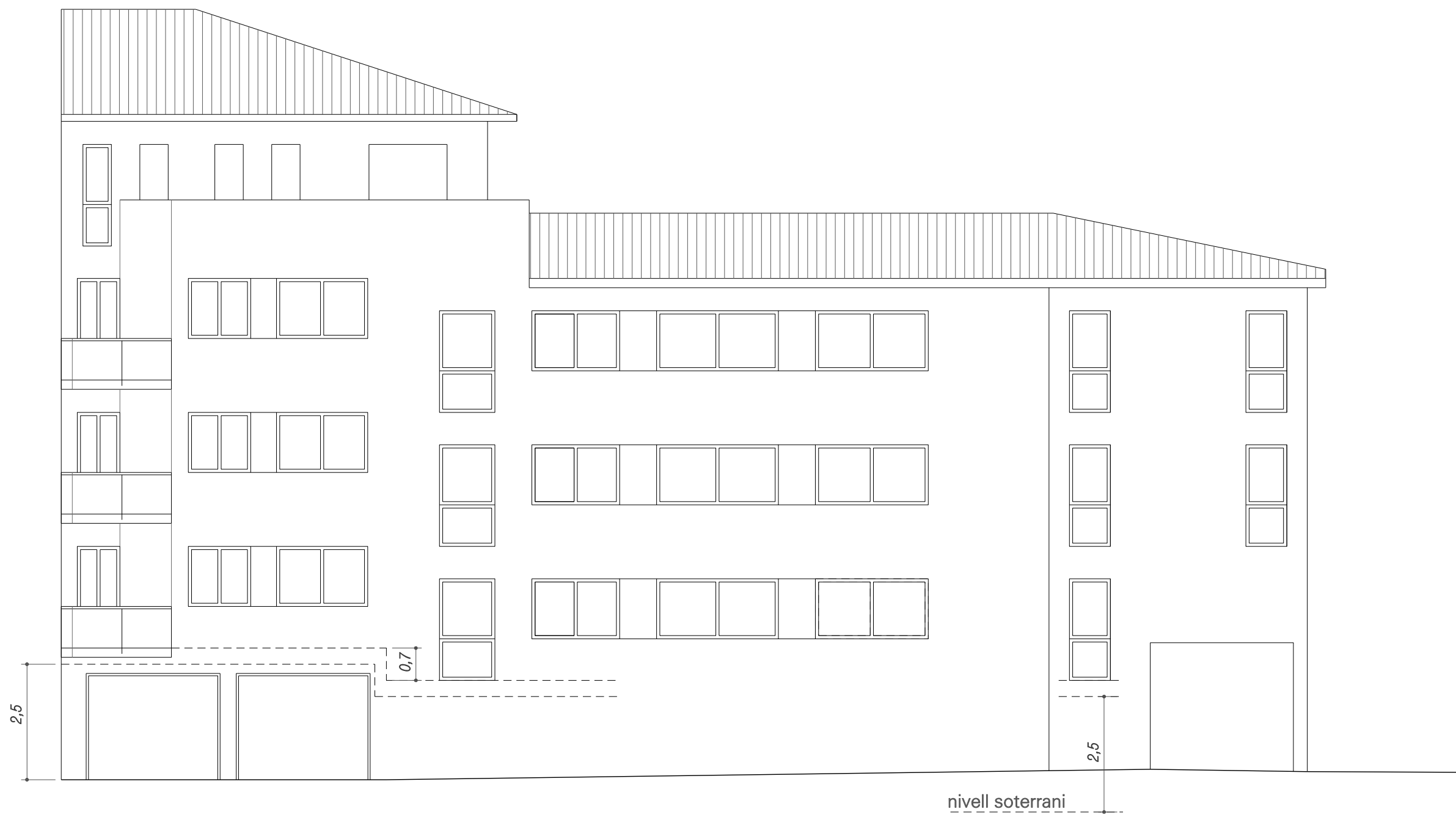
febrer 2021

7- Alçat Carrer

escala: 1/100

land | urbanisme i projectes slp __
ESTEVE COROMINAS NOGUERA - Arquitecte

Nº referència projecte: 1847



**Avantprojecte d'edifici al carrer Sant Francesc
d'Assís nº 7 · Olot**

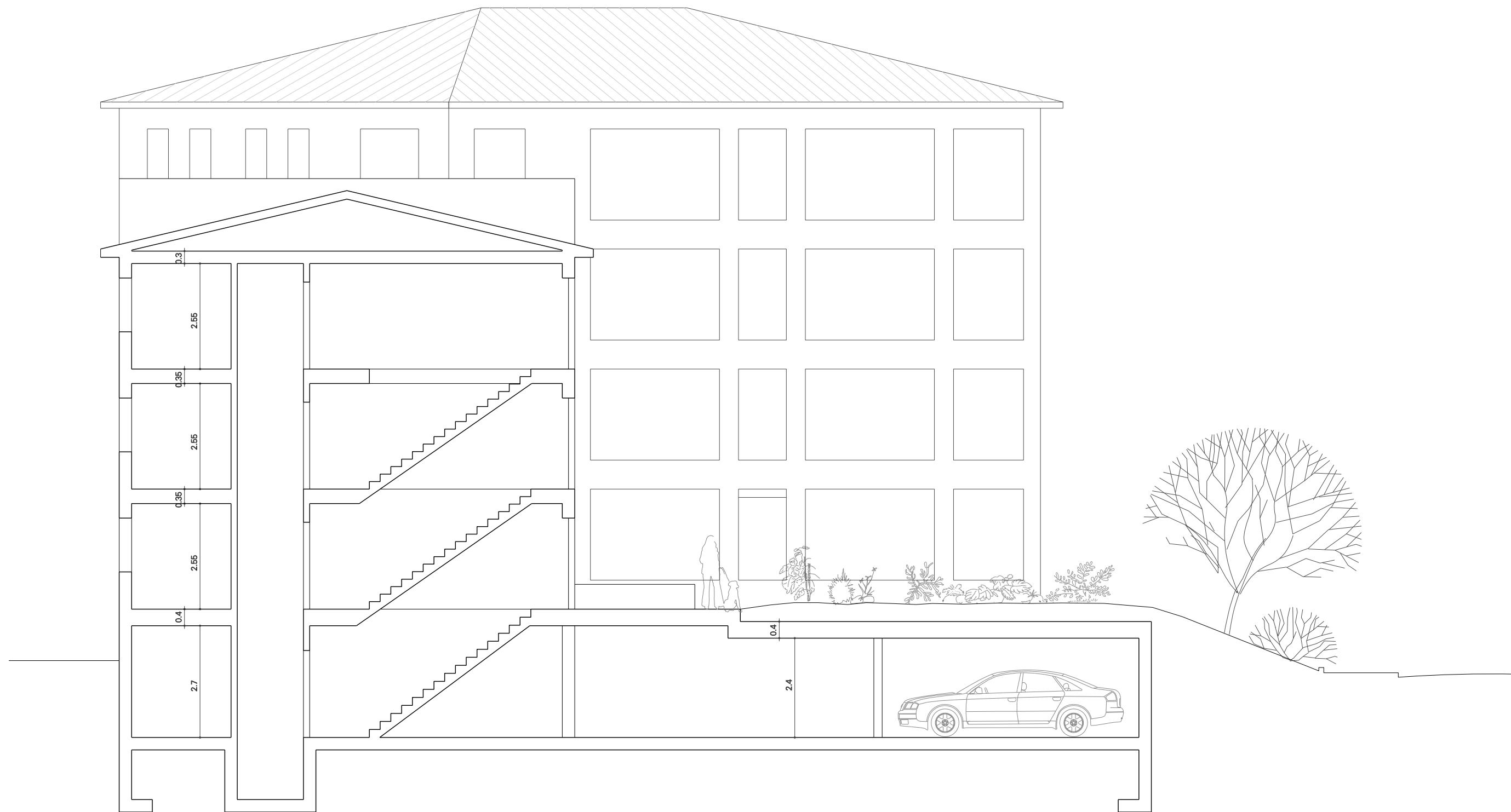
maig 2021

8- Alçat Posterior

escala: 1/100

land | urbanisme i projectes slp __
ESTEVE COROMINAS NOGUERA - Arquitecte

Nº referència projecte: 1847



**Avantprojecte d'edifici al carrer Sant Francesc
d'Assís nº 7 · Olot**

febrer 2021

9- Secció

escala: 1/100