



Ajuntament d'Olot

ÀREA D'URBANISME
SECCIÓ DE PLANEJAMENT URBÀ

Per fer constar que el present TEXT REFÓS s'ha redactat en compliment de l'Acord de la **Comissió d'Urbanisme de Girona** de data 10 MAIG 2018 corresponent a l'expedient de PROVA SECTOR 4 SUD BATET - LA VILA. Zona infraestructures 5.1 nou dipòsit

aprovat provisionalment per l'Ajuntament en data 28 JUN 2016 d'acord

 **Ajuntament**
de la Ribera del Cardener
d'Olot
Secretaria
Data _____

La Secretària

MPOUM-43	<p>TEXT REFÓS</p> <p>Modificació Puntual de POUM</p> <p>SECTOR 4 SUD BATET – LA VILA. Zona d'infraestructures dels serveis urbanístics 5.1 NOU DIPÒSIT MUNICIPAL D'AIGUA</p>
UPL1201500006	

MAIG 2018

PROMOTOR
AJUNTAMENT D'OLOT

REDACTOR
Àrea d'Urbanisme
Serveis Tècnics Municipals

ÍNDEX

I MEMÒRIA

- 1. Memòria informativa**
 - 1.1.- Àmbit
 - 1.2.- Promoció
 - 1.3.- Interès públic de la modificació
 - 1.4.- Planejament vigent
- 2. Memòria justificativa**
 - 2.1.- Objecte de la modificació
 - 2.2.- Marc legal
 - 2.3.- Justificació i oportunitat
 - 2.4.- Solució adoptada
 - 2.5.- Quadre de superfícies
 - 2.6.- Característiques de l'ordenació modificada
- 3. MEMÒRIA AMBIENTAL**
 - 3.1.- Avaluació mediambiental
- 4. MEMÒRIA SOCIAL**
- 5. MEMÒRIA ECONÒMICA**
- 6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ**
 - 6.1 SISTEMA D'ACTUACIÓ.
 - 6.2 PLA D'ETAPES
- 7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA**
- 8. PROCEDIMENT**
 - 8.1 TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

II NORMATIVA URBANÍSTICA

III DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- i. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**
- o. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ**
- e. PLÀNOLS D'EXPROPIACIÓ**

MODIFICACIÓ PUNTUAL SECTOR 4 SUD BATET – LA VILA-. Zona d'infraestructures dels serveis urbanístics 5.1 NOU DIPÒSIT MUNICIPAL D'AIGUA-

I MEMÒRIA

1. Memòria informativa

1.1- Àmbit

L'àmbit de l'actuació afecta el sòl urbanitzable delimitat SUD 4 ordenat pel POUM, que queda definit pel sòl urbà consolidat a nord, sud i oest i una zona d'espais lliures zones verdes i sòl no urbanitzable a l'est previstos entre el sector de Benavent i la zona de Batet, si bé l'àmbit de la MPOUM afecta exclusivament la zona que es preveu destinar a sistemes tècnics per a la instal·lació del nou dipòsit municipal d'aigua.

L'extensió de la totalitat del sòl urbanitzable delimitat que ordena el POUM és de 13,53 Ha.

1.2.- Promoció

El promotor de la present modificació puntual és l'Ajuntament d'Olot, donat l'interès públic de la mateixa.

Es redacta la MPOUM-43 per a la instal·lació d'un nou dipòsit d'aigua i ampliar d'aquesta manera la xarxa hidràulica existent. La instal·lació del nou dipòsit municipal suposa també la definició de la vialitat necessària –camí tou- per al seu accés.

1.3.- Interès públic de la modificació

La present modificació del POUM té per objectiu la definició d'una infraestructura de serveis urbanístics d'instal·lació d'aigua potable (clau 5.1) dins el sistema de *Centres i instal·lacions tècnics d'energia, d'aigües, residus, telecomunicacions i d'altres.*

A l'actualitat la xarxa hidràulica de la ciutat d'Olot està formada per un dipòsit d'emmagatzematge de 5.000 m³ situat al Mas la Costa, una zona de captació amb dos pous situats a la zona del Parc Nou i un punt de distribució d'aigua per tota la ciutat a partir del dipòsit del Mas la Costa.

El creixement demogràfic que ha sofert la ciutat en els últims anys ha comportat que la infraestructura hidràulica existent treballi al límit de la seva capacitat, no disposant d'una alternativa en cas de fallida de la instal·lació existent.

És per això que es pretén instal·lar un nou grup de pous de captació, un nou dipòsit d'acumulació i les corresponents canonades d'impulsió i distribució fins a la xarxa existent.

A l'hora de determinar la ubicació de les noves instal·lacions s'ha tingut en compte les següents necessitats i objectius:

- Doblar la capacitat de l'emmagatzematge d'aigua amb la construcció d'un nou dipòsit, doblar la capacitat de captació amb la construcció d'un altre grup de pous i doblar la capacitat de distribució per garantir el subministrament a la ciutat en cas d'una fallada en la canonada principal.

La nova instal·lació hidràulica ha de complementar les infraestructures existents i la comunicació d'aquestes a través de vasos comunicants. Així doncs els diferents dipòsits d'emmagatzematge hauran d'estar situats a la mateixa cota, la +485, i així garantir la uniformitat del subministrament i la major eficiència energètica i constructiva possible de la instal·lació.

També s'han tingut en compte altres consideracions i/o requeriments com:

- Menor afectació a l'entorn natural i màxima integració de les instal·lacions amb solucions constructives que busquin l'equilibri entre integració i facilitat constructiva.
- Que el nou dipòsit tingui una facilitat d'accés tant per la construcció com per el manteniment.
- Que estigui pròxim a la xarxa general d'aigua de la ciutat per facilitar el nou punt de connexió.
- Relació de proximitat amb la ubicació del nou nucli de captació previst a sota la llar d'infants de les Fonts propera al riu Fluvià.

Un cop analitzats els objectius principals – a la cota 485 - es defineixen tres opcions per a la construcció d'un nou dipòsit d'aigua de 5.000 m³: la zona propera al dipòsit existent al Mas la Costa, una zona dins la reserva integral del volcà Biseroques i el sòl urbanitzable de la zona de Biseroques-Benavent-Batet.

Analitzant les altres consideracions i requeriments es conclou que la ubicació que s'adapta millor als objectius i requeriments és la de la zona de Biseroques-Benavent-Batet, concretament a la parcel·la amb referència cadastral 8598501DG5689N0001SU situada dins el sector de sòl urbanitzable delimitat SUD 4 Batet –La Vila- atès que:

- La ubicació proposada es situa exactament a la cota 485, permetent que el nou dipòsit treballi per vasos comunicants i garanteixi uniformitat del subministrament
- Es pot instal·lar un dipòsit de 5.000 m³ -duplicant la capacitat d'emmagatzematge - en una franja de dimensions reduïda fora del límits del

PNZVG, compresa entre futura zona verda i la previsió d'un nou sistema viari.

- Es troba propera a la xarxa general d'aigua d'Olot (zona Benavent) i també propera al nou nucli de captació previst sota la Llar d'infants de les Fonts, facilitant la connexió entre aquests i el dipòsit, reduint sensiblement l'afectació sobre les infraestructures existents i minimitzant la incidència ambiental de la nova instal·lació sobre l'entorn.

- La zona on s'instal·larà el nou dipòsit ja disposa d'accés a través del camí ral de Batet, i la seva orografia és plana i força regular, el que permet habilitar fàcilment un accés adequat tant pels treballs de construcció del dipòsit com pels futurs treballs de manteniment.

- La pròpia orografia natural de la parcel·la permet una bona integració del dipòsit amb l'entorn, alhora que permet emprar solucions tècniques convencionals, sense intervencions agressives sobre el terreny, minimitzant l'impacte paisatgístic i ambiental.

La present modificació del POUM es fa per possibilitar la instal·lació d'aquesta infraestructura dins el sòl urbanitzable delimitat i té per tant un interès públic manifest.

El SUD 4 preveu un vial de cornisa que comunicarà la carretera de Santa Pau i el vial Sant Jordi. La zona destinada al dipòsit forma un triangle definit per aquest vial i el límit est del sector. Es considera destinar la totalitat d'aquest àmbit triangular a sistemes urbanístics. En aquesta MP es defineix la superfície necessària a infraestructures de serveis.

La nova instal·lació del dipòsit implica l'arranjament d'una part del camí ral de Batet i la definició d'un nou tram de camí tou per assegurar l'accés al nou dipòsit per al seu manteniment. Aquest camí travessarà la franja d'espais verds i entregará perpendicularment al vial de cornisa previst en el sector.

1.4.- Planejament vigent

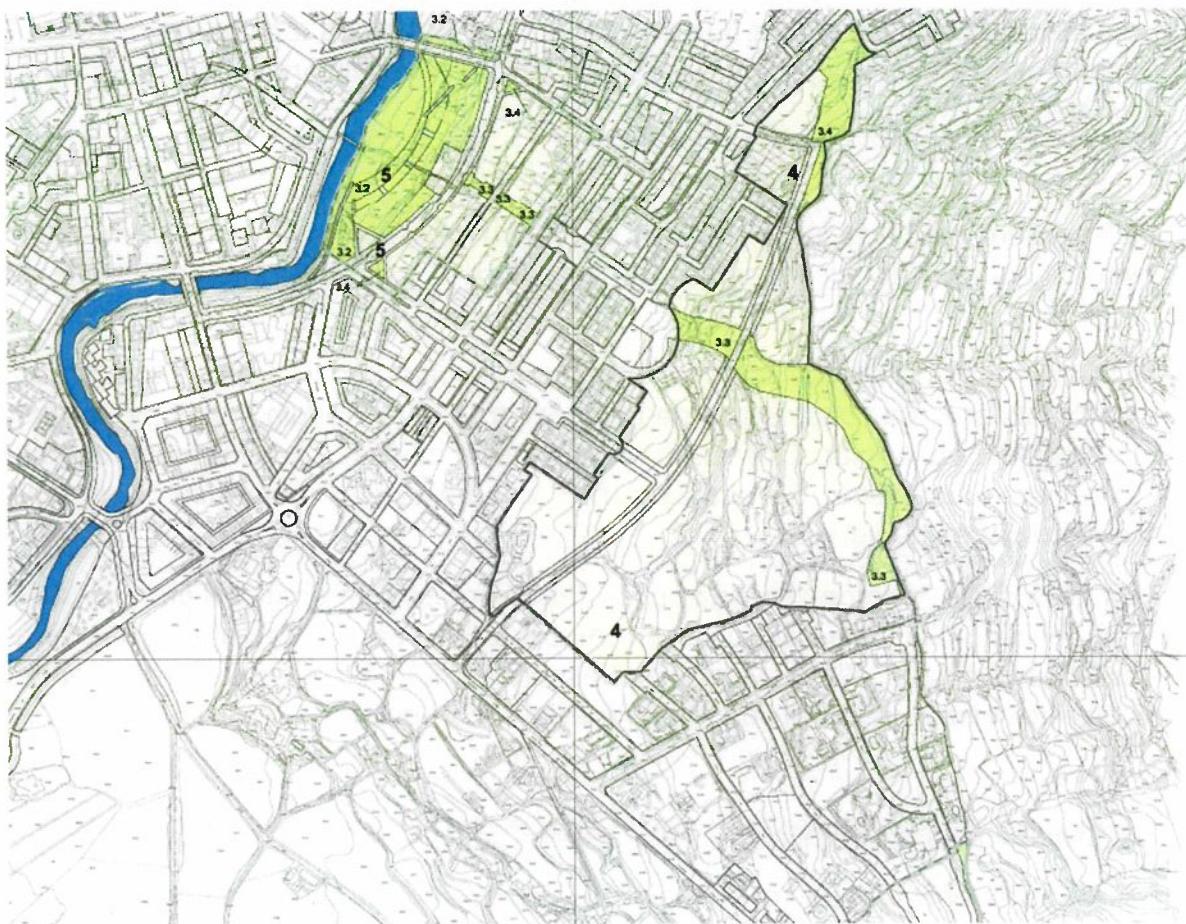
El planejament vigent en el moment de la modificació puntual proposada és:

- El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament el 18/06/2003 i en Text Refós el 25/09/2003 (DOGC 02/02/2004, núm. 4061).
- El Pla Territorial Parcial de les comarques gironines.
- El Pla Especial de la Zona Volcànica de la Garrotxa.

El POUM classifica com a sòl urbanitzable delimitat els terrenys que el pla considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica.

Un d'aquests sectors és el SUD 4 Batet – La Vila-, que comprèn els terrenys confrontants amb el nucli urbà entre el camí vell i la carretera de Sta. Pau. L'ordenació del sector es preveu amb edificacions aïllades per a habitatges unifamiliars suportada per un vial de cornisa entre el vial St. Jordi i la carretera de Sta. Pau.

Així mateix el POUM delimita un àmbit específic, dins el SUD, que qualifica com a Parcs locals, jardins i passeigs urbans (clau 3.3) que divideix l'àmbit en dos sectors edificables i un altre àmbit que qualifica com a Espais de protecció i servitud (clau 3.4).



1.4.1 El SUD4 en el context del POUM

El POUM fixa els següents paràmetres per al SUD 4 Batet – La Vila-:

- *Densitat màxim de 6 habitatges per hectàrea.*
- *El pla parcial reservarà per a habitatges de protecció oficial el sòl que correspongui al 20% del sostre edificable. El sostre d'aquesta reserva es podrà situar fora del sector, en sòls urbans o urbanitzables, mitjançant conveni urbanístic.*

- El tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada unifamiliar, d'acord amb les condicions establertes següent:

1. El nombre de parcel·les compreses dins de les zones que es qualifiquin d'edificació aïllada unifamiliar d'intensitat 1 i 2 serà igual o superior al 60% del nombre total; la resta de parcel·les podran ser d'intensitat 3, 4 o 5. Si bé el nombre de parcel·les d'intensitat 5 no ultrapassarà el 10% del nombre total.

2. Tret del vial de cornisa, la resta de vials tindrà una amplada màxima de 8m. Les noves edificacions es separaran una distància no inferior a 15 m. de l'eix del vial de cornisa. Els desnivells que els vials provoquin en relació al terreny, tant de desmunt com de terraplè s'hauran de resoldre amb talussos que permetin la revegetalització o bé amb murs de pedra basàltica com si fossin parets de feixes.

3. Els antics camins de Batet i de Sta. Pau hauran de mantenir les característiques actuals, i com a màxim es podrà refer llur paviment sense alterar-ne ni els límits ni l'amplada.

4. Es mantindrà sempre que sigui possible l'estructura dels murs de pedra existents, i els nous murs de contenció que calgui construir així com les parets de tancament, quan hagin de ser massisses, es faran necessàriament amb aquest material.

5. A proximitat del grup d'habitatges de Benavent es preveurà la construcció d'una edificació destinada a garatges o aparcament.

6. El sector haurà de compensar amb una superfície equivalent els terrenys de la parcel·la confrontant del sòl urbà que resulten afectats per l'obertura del vial de cornisa. També aniran a càrrec del sector el cost de les obres d'urbanització d'aquest vial fins la intersecció amb la Ctra. De Sta. Pau, incloent-hi els d'indemnització de les edificacions i usos que resultin afectats.

- Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics d'aquest SUD tindran una extensió no inferior al 45 % de la superfície del sector.

1.4.2 NORMATIVA POUM

Les determinacions que fixa el POUM per a la incorporació del SUD al desenvolupament urbà venen regulades pels articles 342 a 346 de les Normes urbanístiques del POUM

Art. 342 Classificació de sòl urbanitzable delimitat

1. Es classifiquen com a sòl urbanitzable delimitat els terrenys que aquest pla considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, d'acord amb els estudis socioeconòmic, i urbanístic realitzats, així com de l'estudi d'impacte ambiental que conté.

Comprèn aquells terrenys classificats com a sòl urbanitzable pel pla anterior que encara estan pendents d'urbanització, així com els de nova classificació.

2. El sòl urbanitzable delimitat per aquest POUM conté les següents determinacions:

a) Delimitació dels sectors de pla parcial.

b) Definició dels elements de l'estructura general que cal que siguin respectats pels plans parcials.

c) Índex d'edificabilitat bruta de cada sector.

- d) Usos principals i compatibles admesos, així com les seves intensitats i densitats.
- e) Superfícies de sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics.
- f) La declaració, en el seu cas, de sector d'urbanització prioritària.

Art. 343 Manteniment global de les superfícies destinades a cadascun dels sistemes urbanístics

Aquest pla estableix per raons d'interès públic que la totalitat dels sòls de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial sigui aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, segons es determina als plànols, sense disminució final de la superfície de cadascuna, com es determina i justifica als quadres dels sectors que consten a la Memòria.

Art. 344 Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable delimitat

Sens perjudici d'allò establert a l'art. 35.5, de la Llei d'Urbanisme, els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta dins l'àmbit de cada sector són:

- a) Els terrenys destinats als elements dels sistemes urbanístics locals previstos pel pla parcial, i pel POUM per a cada sector.
- b) Els terrenys necessaris per a l'execució dels sistemes urbanístics generals previstos pel POUM i compresos dins el sector.
- c) El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% del l'aprofitament del sector.

Art. 345 Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable delimitat

1. El pla es desenvoluparà en aquest tipus de sòl mitjançant els plans parcials, que contindran els documents i determinacions fixats per la legislació vigent, i aquest POUM.

2. Només s'hi podran realitzar les obres d'urbanització compreses en el pla parcial i les que tinguin per finalitat executar els sistemes urbanístics generals.

No es podrà realitzar la urbanització ni l'edificació del sòl urbanitzable delimitat, sense que hagin estat aprovats definitivament el Pla Parcial del sector, la delimitació del polígon d'actuació i del projecte d'urbanització corresponent.

3. Les llicències d'edificació i parcel·lació urbanística no es podran concedir fins que no s'hagi d'executat la urbanització, encara que la parcel·la sobre la que es vulgui edificar tingui elements parcials d'urbanització.

4. L'àmbit territorial del pla parcial és el del sector.

5. Els plans parcials que desenvolupin sectors confrontants directament amb el Parc de la Zona Volcànica de la Garrotxa hauran d'incorporar les condicions que per a cadascun dels sectors determina la declaració d'impacte ambiental del pla, i que es contenen a l'Annex I d'aquestes Normes; i hauran de ser informats per la Junta del Parc.

Art. 346 Plans parcials aprovats en sòl urbanitzable

Els plans parcials de sectors de sòl urbanitzable delimitat que hagin estat aprovats abans de l'aprovació definitiva d'aquest POUM hauran de ser revisats en aquells aspectes que resultin alterats per les noves previsions establertes per al sector, quant a sòls públics, edificabilitat, usos, densitat d'habitatges, i reserva d'habitatges de protecció oficial.

2. Memòria justificativa

2.1.- Objecte de la modificació

L'objecte d'aquesta modificació és definir, dins l'àmbit del SUD 4 Batet – La Vila-, una zona destinada a infraestructura de serveis urbanístics d'instal·lació d'aigua potable (clau 5.1) dins el sistema de *Centres i instal·lacions tècnics d'energia, d'aigües, residus, telecomunicacions i d'altres*.

La instal·lació d'un nou dipòsit a la ciutat és necessària. La modificació del POUM per a possibilitar aquesta infraestructura es fa emparada per l'interès públic de la mateixa.

2.2.- Marc legal

La legislació vigent aplicable és el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la llei 3/2012 del 22 de febrer d'aprovació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, POUM 2003, aprovat en Text Refós per la comissió territorial d'urbanisme de Girona el 25/09/2003 i publicat al DOGC 4061 de 02/02/2004.

D'acord amb el què preveu l'article 96 de l'esmentat decret legislatiu, la modificació proposada estarà subjecte a les mateixes disposicions que en regeixen la formació del POUM.

En la tramitació d'aquesta modificació no obstant es tindrà en compte el que preveu l'article 117 del Reglament de la Llei, Decret 305/2006 de 18 de juliol, en relació a la no obligatorietat de l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i la subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament. Les determinacions i la documentació que ha de contenir la proposta són les indicades en l'article 118 de l'esmentat reglament.

2.3.- Justificació i oportunitat

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.

Per part de l'ajuntament es fa necessari disposar del sòl per a la instal·lació d'un nou dipòsit municipal d'aigua per poder cobrir les necessitats d'aigua potable de la ciutat.

La zona que millor s'adequa a les condicions necessàries per a la nova instal·lació es troba dins l'àmbit dels SUD 4, concretament a la part nord est del mateix, sobre la franja qualificada com a Parcs, jardins i passeigs urbans (clau 3.3), atès que:

- La ubicació proposada es situa exactament a la cota 485, permetent que el nou dipòsit treballi per vasos comunicants i garanteixi uniformitat del subministrament.
- Es troba dins la zona nord est del SUD4 (Sector Urbanitzable Delimitat Batet – La Vila), en una franja de dimensions reduïda fora del límits del PNZVG, compresa entre la previsió d'un nou sistema viari previst i el límit del sòl urbanitzable.
- Aquesta àrea es troba també prop de la xarxa general d'aigua d'Olot (zona Benavent) i també propera al nou nucli de captació previst sota la Llar d'infants de les Fonts, facilitant la connexió entre aquests i el dipòsit, reduint sensiblement l'afectació sobre les infraestructures existents i minimitzant la incidència ambiental de la nova instal·lació sobre l'entorn.
- La zona proposada, actualment ja disposa d'accés a través del camí ral de Batet, i la seva orografia és plana i força regular, el que permet habilitar fàcilment l'accés adequat tant pels treballs de construcció del dipòsit com pels futurs treballs de manteniment sense alterar el traçat del camí.
- Per últim, la pròpia orografia natural d'aquesta zona permet una bona integració del dipòsit amb l'entorn, alhora que permet emprar solucions tècniques convencionals, sense intervencions agressives sobre el terreny, minimitzant l'impacte paisatgístic i ambiental.

El SUD 4 Batet –La Vila- fixa que les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tindran una extensió no inferior al 45 % de la superfície del sector. En aquest cas seran doncs de 60.897 m². El quadre 2.2.1 del TOM V (memòria descriptiva i justificativa) del POUM, determina una superfície mínima de 6.854 m² destinats a equipaments i instal·lacions tècniques.

La zona que es pretén definir en la present modificació puntual del POUM tindrà una superfície total de 4.596 m² que es qualifiquen com a Infraestructures dels Serveis Urbanístics. Instal·lacions d'aigua potable, clau 5.1.

També es defineix el camí que donarà accés a aquest servei. Aquest ocupa part del camí existent que ja forma part del sistema viari municipal en que una part del mateix queda fora de l'àmbit. Així doncs, el camí previst ocupa, dins l'àmbit del sector, una superfície total de 350,77 m² i una part de 42,63 m² que quedarà absorbit pel futur vial de cornisa.

En el moment que es desenvolupi el corresponent Pla Parcial caldrà definir la resta de cessions destinades a sistemes urbanístics.

Per altra banda, l'article 97.1, de la LLUC també determina:

“ 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 no implica un canvi a nivell global que alteri els criteris i objectius generals del POUM, atès que el sòl objecte de la present modificació, que forma part d'un sector de sòl urbanitzable delimitat en el que es fixa que les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tindran una extensió no inferior al 45 % de la superfície del sector, defineix un sòl que es destina a infraestructura de serveis urbanístics d'instal·lació d'aigua potable (clau 5.1) dins el sistema de *Centres i instal·lacions tècnics d'energia, d'aigües, residus, telecomunicacions i d'altres.*

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

2.4.- Solució adoptada

La present MPOUM proposa el manteniment de l'actual classificació del sòl urbanitzable delimitat de tot el sector, i la qualificació del sòl que conformarà la zona del dipòsit com Infraestructures dels Serveis Urbanístics. Instal·lacions d'aigua potable, clau 5.1.



2.5.- Quadre de superfícies

Els següent quadre comparatiu estableix la relació entre la situació anterior a la modificació i la proposta actual pel que fa als sistemes d'espais lliures i instal·lacions tècniques.

Quadre Sòl No Urbanitzable SUD 4 Batet – La Vila-

ZONES	POUM.vigent	MODIFICACIÓ	DIFERÈNCIA
Sòl Privat	74.429	74.429	+ 0,00
Total Sòl Privat	74.429	74.429	+ 0,00
Espais Lliures	24.143	24.143	
Vialitat	29.900	29.900	
Instal·lacions tècniques i Equipaments (a definir en el PP)	6.854	4.596 2.258	+ 0,00
Total Sòl Públic	60.897	60.897	+ 0,00
Total àmbit sòl no urbanitzable	135.326	135.326	

2.6.- Característiques de l'ordenació modificada

Es manté la totalitat del sector com a sòl urbanitzable delimitat, així com les determinacions del POUM:

- Superfície del sector : 135.326 m²
- Cessions per a sistemes: mínimes 45 %. Inclou la zona assenyalada amb la clau 5.1 Infraestructures dels Serveis Urbanístics. Instal·lacions d'aigua potable de 4.596 m² equivalent al 3,40% del total de sòl ordenat. La nova vialitat proposada no afecta la qualificació d'espais verds ja que es tracta d'un camí tou.
- Edificabilitat bruta: 0,12 m²/m²
- Usos residencials: Sostre màxim edificable 16.239 m². Densitat 6hab/ha. Nombre màxim d'habitatges 79.
- Resta de determinacions: les previstes a les Normes del POUM per a el sòl urbanitzable delimitat.

3. MEMÒRIA AMBIENTAL

3.1.- Avaluació mediambiental

L'article 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006 de 18 de juliol) regula les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic.

En aquest sentit, determina en el punt 4 que han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental.

Donat que no concorren en aquesta modificació puntual cap dels supòsits de la Llei 6/2009 pels quals un pla s'ha de sotmetre a Avaluació ambiental i que, segons l'anàlisi preliminar de l'àmbit, no s'han detectat altres aspectes ambientalment rellevants que desaconsellin el desenvolupament de la MPOUM, es considera que no serà necessari l'Informe Ambiental esmentat en l'article referit anteriorment.

No obstant, i amb l'objectiu de constatar que amb el desenvolupament de la MPOUM-43 no es previsible que es produeixin efectes significatius sobre el medi ambient, la valoració de la incidència ambiental recollida en l'informe de valoració ambiental annexat s'analitzen els trets bàsics de la MPOUM, els principals aspectes ambientalment rellevants de la situació actual de l'àmbit, i es fa una estimació dels efectes que se'n poden derivar i de les mesures de protecció ambientals adoptades.

En la valoració final, l'informe de valoració ambiental conclou que de l'anàlisi dut a terme es descarta l'existència d'aspectes ambientalment rellevants que puguin desaconsellar el desenvolupament de la Modificació Puntual del POUM d'Olot en l'àmbit del SUD 4 Batet – La Vila- que té per objectiu qualificar una zona de sòl com a Infraestructures dels Serveis Urbanístics. Instal·lacions d'aigua potable, una zona d'equipaments i el vial que dona accés al dipòsit.

Per altra banda, a instal·lació d'un dipòsit d'aigua potable no es troba recollida en els annexos I.1, I.2 o I.3, ni tampoc a l'annex II de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats. Tampoc es troba inclosa en els annexes de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. Així doncs no està sotmesa a la tramitació d'avaluació d'impacte ambiental i no serà necessari emetre Declaració d'impacte ambiental o informe d'impacte ambiental.

Veure Annex Informe de Valoració Ambiental.

4. MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació puntual MPOUM-43 no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tinguin implicacions en els programes d'habitatge i en conseqüència no procedeix modificar la memòria social del POUM.

5. MEMÒRIA ECONÒMICA

En compliment d'acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona del dia 7 d'octubre de 2016, es determina el cost previsible d'adquisició dels terrenys necessaris per a la implantació de l'equipament que ens ocupa. A l'hora de redactar el present text refós a verificar pel Ple de la Corporació, senyalar que s'ha arribat a un acord amb la propietària majoritària dels terrenys afectes, la senyora Teresa Alabau i Ferrés, havent-se signat un document que prescriu, resumidament, el següent:

Es cedeixen anticipadament els terrenys necessaris per a la construcció de l'equipament, a compte del futur compliment de les obligacions urbanístiques a realitzar en el marc del projecte de reparcel·lació del sector, atès que es tracta de sòl urbanitzable delimitat, en el marc del que preveu l'article 156 de la llei d'urbanisme, sobre l'ocupació directa. No es contempla, en principi, l'expropiació.

Es satisfà a la propietària cedent una compensació anual equivalent a 2.000 euros.

L'acord contempla la construcció d'una tanca per evitar la fugida del bestiar, quin import s'estima en 6.000 euros aproximadament.

La virtualitat de l'acord amb la propietària permetrà a la Corporació disposar de forma immediata dels terrenys, satisfent l'import anual esmentat. S'adjunta al present el conveni signat.

Altres despeses que es contemplen són la confecció d'un plànol as built per a determinar la concreta i definitiva superfície ocupada, quin import pot ser de 1.200 euros.

Donat que no es proposa cap increment del sostre edificable, ni de l'aprofitament urbanístic, no es fa necessari cap estudi econòmic i financer pel desenvolupament de la MPOUM, i per tant, cap avaluació econòmica de l'operació.

Donades les característiques i abast de la present Modificació puntual del POUM, en que la modificació no té com objectiu l'increment del sostre edificable o l'augment de l'aprofitament del sòl, ni la transformació dels usos, sinó la determinació dins l'àmbit d'una zona específica com a Infraestructures dels Serveis Urbanístics. Instal·lacions d'aigua potable, clau 5.1.

El Pla Parcial que desenvolupi el sector observarà els paràmetres obligatoris de les cessions determinats pel SUD amb aquesta part de l'àmbit de les mateixes ja definit.

I els paràmetres que regulen la ordenació de l'edificació i l'edificabilitat, son per lògica i per extensió, els d'aplicació a l'àmbit delimitat inicialment.

En l'àmbit de la modificació i donat que es tracta de sistemes urbanístics de titularitat pública i interès públic, les despeses d'execució de les mateixes serà a càrrec de l'Ajuntament.

Amb tot, i atenent el que determina l'article 99 de la Llei 3/2012. de 22 de febrer. De modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, es considera que no es fa necessari l'estudi econòmic i financer, donat que no s'alteren les determinacions bàsiques del POUM.

6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

6.1 SISTEMA D'ACTUACIÓ.

En el moment de redactar el present Text refós, s'han subscrit amb la propietat dels terrenys afectats per l'equipament, sengles documents que permeten disposar immediatament dels mateixos. .

Les superfícies i finques afectades són les següents:

Finca Cadastral:	Sistema d'Infraestructures d'instal·lacions d'aigua potable clau 5.1	Camí
8598501DG5689N0001SU	4.568,00 m ²	10,50 + 20,50 = 31,00 m ²
8598502DG5689N0001ZU	28,00 m ²	209,00 m ²
8596901DG5689N0001KU		31,00 m ²
8596907DG5689N0001EU		4,35 + 1,65 = 6,00 m ²

6.2 PLA D'ETAPES

Els treballs s'executaran a partir de la fermesa del present document.

7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA

La modificació puntual MPOUM-43 ve justificada per a la necessitat de la instal·lació d'un nou dipòsit municipal per al correcte funcionament de la xarxa d'aigua potable de la ciutat.

La determinació de l'àmbit destinat a aquesta infraestructura no modifica les previsions de vialitat del sector SUD 4 Batet – La Vila- ja que només es preveu la l'arranjament de part del camí ral de Batet i la definició d'un camí d'aquest fins a la zona qualificada com a 5.1 de servei, és a dir, que només té la finalitat de donar accés a una zona de serveis tècnics per al seu manteniment.

Aquest camí no té qualificació de sistema viari i no suposa una modificació en la circulació de vehicles entre diferents zones de la ciutat ja que té el seu inici al final d'un carrer residencial i el final en la zona de serveis tècnics sense possibilitat d'enllaç amb cap sistema viari. Les característiques i dimensions d'aquest camí

seran també les pròpies del seu ús. Es preveu una amplada de calçada de 3,20 metres per al pas dels vehicles encarregats del manteniment de la instal·lació.

Per altra banda, aquest camí segueix en el primer tram el traçat del camí ral de Batet fins a la zona de parcs i jardins urbans on segueix un traçat diferent per tal d'adaptar-se millor a topografia, tenir una millor integració paisatgística i facilitar l'accés dels vehicles de manteniment a la instal·lació. També es preveu l'entrega amb el vial de cornisa previst en el sector de forma perpendicular al mateix.

No hi ha cap modificació en la xarxa viària.

8. PROCEDIMENT

8.1 TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

D'acord amb el que preveu l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 del 22 de febrer d'aprovació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, la modificació proposada estarà subjecte a les mateixes disposicions que en regeixen la formació del POUM.

8.1.1 APROVACIÓ INICIAL

L'aprovació inicial de la present Modificació del POUM d'Olot, correspon al Ple de l'ajuntament.

8.1.2 INFORMACIÓ PÚBLICA

Un cop acordada l'aprovació inicial, la MPOUM-43 s'ha de posar a informació pública per un termini d'un mes. Simultàniament s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes.

Simultàniament al tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar informe a la Junta del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa.

8.1.3 APROVACIÓ PROVISIONAL

Un cop avaluats i informats els escrits d'al·legació presentats en el tràmit d'informació pública de la MPOUM-43, i el informes dels organismes afectats, es procedirà a la seva aprovació provisional pel Ple de l'ajuntament.

8.1.4 APROVACIÓ DEFINITIVA

Correspon a la Comissió d'Urbanisme de Girona l'aprovació definitiva de la present MPOUM-43.

II NORMATIVA URBANÍSTICA

1.- L'article 373 del POUM, queda redactat de la següent forma, afegint l'apartat d'ús compatible:

Art. 373 Condicions d'ús

- Ús dominant:

Ús general residencial

(l'ús específic d'habitatge exclusivament s'admet habitatge unifamiliar)

- **Ús compatible:**

**Sistema Infraestructures dels Serveis Urbanístics.
Instal·lacions d'aigua potable, clau 5.1.**

- Usos complementaris

Ús general terciari

(Els usos específic comercial i oficines i serveis s'admeten exclusivament a les parcel·les confrontants amb el vial de cornisa que si s'escau el PP determini).

Ús general equipaments comunitaris

(Usos específics: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religió)

Els vinculats a un altre ús principal

- Usos incompatibles:

Els usos restants

2.- L'article 376 del POUM, queda redactat de la següent forma, afegint l'apartat 7.

Art. 376 Condicions generals d'ordenació urbanística

1. El nombre de parcel·les compreses dins de les zones que es qualifiquin d'edificació aïllada unifamiliar d'intensitat 1 i 2 serà igual o superior al 60% del nombre total; la resta de parcel·les podran ser d'intensitat 3, 4 o 5. Si bé el nombre de parcel·les d'intensitat 5 no ultrapassarà el 10% del nombre total.
2. Tret del vial de cornisa, la resta de vials tindrà una amplada màxima de 8m. Les noves edificacions es separaran una distància no inferior a 15 m. de l'eix del vial de cornisa. Els desnivells que els vials provoquin en relació al terreny, tant de desmunt com de terraplè s'hauran de resoldre amb talussos que permetin la revegetalització o bé amb murs de pedra basàltica com si fossin parets de feixes.

3. Els antics camins de Batet i de Sta. Pau hauran de mantenir les característiques actuals, i com a màxim es podrà refer llur paviment sense alterar-ne ni els límits ni l'amplada.
4. Es mantindrà sempre que sigui possible l'estructura dels murs de pedra existents, i els nous murs de contenció que calgui construir així com les parets de tancament, quan hagin de ser massisses, es faran necessàriament amb aquest material.
5. A proximitat del grup d'habitatges de Benavent es preveurà la construcció d'una edificació destinada a garatges o aparcament.
6. El sector haurà de compensar amb una superfície equivalent els terrenys de la parcel·la confrontant del sòl urbà que resulten afectats per l'obertura del vial de cornisa. També aniran a càrrec del sector el cost de les obres d'urbanització d'aquest vial fins la intersecció amb la Ctra. de Sta. Pau, incloent-hi els d'indemnització de les edificacions i usos que resultin afectats.
7. **Les característiques del dipòsit d'aigua i les instal·lacions seran concretades a través del corresponent projecte executiu,**


S'han assenyalat en negreta els apartats nous.

3.- La resta d'articles del POUM que regulen el sector 4 no es modifiquen.

Olot, 22 de maig del 2018

Carme Yeste i Casado
arquitecta municipal

Per fer constar que el present TEXT REFÓS
s'ha redactat en compliment de l'Acord de
la Comissió d'Urbanisme de Girona de data
10 MAIG 2018 corresponent a l'expe-
dient de PROJ. SECTOR 4 SUD BATET - LA VILA
Zona infraestructura SA NOU DIPÒSIT aigua.
aprovat provisionalment per l'Ajuntament en
data 28 JUL. 2016

 Ajuntament
de la Molt Lloial Ciutat
d'Olot

Secretaria

Data

La Secretària

III DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

i. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

i.1 Situació i àmbit

i.2 Planejament vigent. Qualificació del sòl urbanitzable

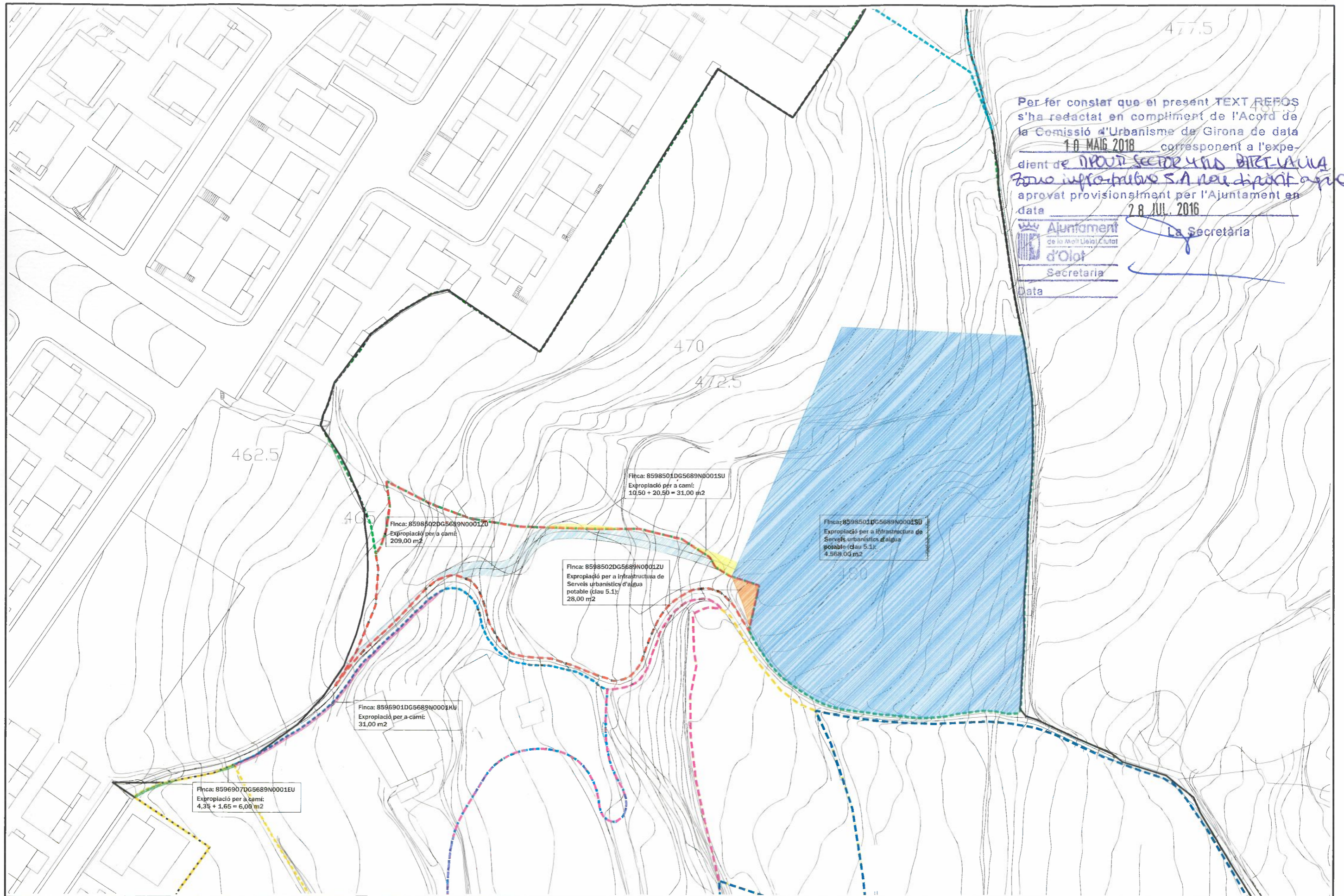
o. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

o.1 Qualificació del sòl urbanitzable modificada

e. PLÀNOLS D'EXPROPIACIÓ

e.1 Estructura de la propietat

e.2 Expropiació per execució de sistemes



	ÀREA D'URBANISME SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS L'arquitecta	REF.	PROJECTE	PLÀNOL	ESCALA	N. PLÀNOL
		UPL 12015000006 DATA MAIG DE 2018	MPOUM SECTOR 4 SUD BATET - LA VILA-	OBTENCIÓ DE TERRENYS PER EXECUCIÓ DE SISTEMES	1/750	e.2

CARME YESTE I CASADO