



Aprovació inicial: - 6 ABR. 2011

Aprovació definitiva: 28 JUL. 2011

BOP.....

DOGC.....

**MPP-11**

**Modificació Puntual del Pla Parcial  
Polígon B "Les Fonts"  
illa 4**

**UPL2011000012**

**PROMOTOR  
AJUNTAMENT D'OLOT**

**REDACTOR  
ÀREA D'URBANISME  
SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS**

OLOT, ABRIL 2011



**MODIFICACIÓ PUNTUAL POLÍGON B Pla PARCIAL LES FONTS  
ILLA 4**

**ÍNDEX**

ÍNDEX .....	2
I. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA .....	3
1. ÀMBIT .....	3
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOCIÓ.....	3
3. NORMATIVA DE REFERÈNCIA. PLANEJAMENT VIGENT.....	4
4. ANTECEDENTS.....	4
5. OBJECTE .....	6
6. PROCEDÈNCIA.....	6
7. JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT .....	6
8. SOLUCIÓ ADOPTADA.....	7
9. INFORME MEDIAMBIENTAL.....	7
10. QUADRE NUMÈRIC.....	7
II. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ.....	7
III. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....	7
IV. PLA D'ETAPES .....	8
V. NORMATIVA.....	8
VI. PLÀNOLS .....	11

**ANNEX:**

**CERTIFICAT DE L'ACORD DE PLE RELATIU A LA PERMUTA D'UNA  
SUBPARCEL·LA DE L'ILLA 4 DEL POLÍGON B DEL PLA PARCIAL DE LES FONTS**

## MODIFICACIÓ PUNTUAL POLÍGON B PLA PARCIAL " LES FONTS"

### ILLA 4

## I. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

### 1. ÀMBIT

L'àmbit de la present modificació del Polígon B del Pla Parcial les Fonts comprèn l'illa delimitada pel carrer Joan XXIII i un solar municipal a la banda est; pel carrer Josep M<sup>a</sup> Folch i Torres a la banda sud, per la Ronda de les Fonts a la banda oest. La superfície de l'àmbit és de 1.139,40 m<sup>2</sup>.

La present modificació no afecta la qualificació urbanística, zonificació del sòl ni l'ordenació de l'edificació, només puntualment l'articulat d'aquesta illa.



### 2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOCIÓ

Els sòls objecte d'aquesta modificació puntual de Pla Parcial, són propietat de:

Promocions Immobiliàries Talaixà. SL

Bisbe Lorenzana 24.B , Olot.

El titular d'aquesta finca ho és en virtut de la Segregació i Permuta atorgada per l'Ajuntament d'Olot a Promocions immobiliàries Talaixa, SL en data 21 de novembre de 2005

l'Ajuntament d'Olot, és qui promou la present modificació puntual de l'illa 4.



### 3. NORMATIVA DE REFERÈNCIA. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament el 18 de juny de 2003 i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC 2 de febrer de 2004, número 4061) que classifica l'àmbit com a sòl urbanitzable delimitat.

Per al desenvolupament d'aquest àmbit són d'aplicació les disposicions de la Modificació del Polígon B del Pla Parcial les Fonts, aprovat definitivament el 26 de setembre de 2001 (DOGC 17 de desembre de 2001, número 3535). La vigència d'aquesta modificació es recull a l'annex 2: planejament i ordenacions de detall vigents del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

La Modificació del Polígon B del Pla Parcial les Fonts assenyala per l'àmbit on es fa la present modificació puntual, la qualificació d'Ordenació específica aïllada amb estudi de Detall. I la seva reglamentació detallada figura als articles 17-26 de les ordenances de la modificació Pla Parcial Polígon B de Les Fonts.

### 4. ANTECEDENTS

El Pla parcial corresponent al sector de les Fonts prové del Pla General del 1982, que qualificava els terrenys del sector com a Sector 4 dins el règim del sòl urbanitzable programat. El Pla parcial fou aprovat definitivament en data 17 de setembre de 1985.

En una primera revisió d'aquest planejament parcial, fou aprovada una modificació puntual del Pla general el 8 d'octubre de 1986 consistent bàsicament en l'exclusió de finques urbanes molt consolidades i un reajustament en la situació de l'equipament esportiu previst en el Pla general per ajustar-lo més a la topografia i xarxa viària interna del Pla parcial. Simultàniament, es tramità una modificació del Pla parcial, aprovada definitivament el 8 d'octubre de 1986 amb l'objectiu bàsic de permetre una gestió i desenvolupament més àgil del Pla parcial. A banda de variar solucions pel que fa als usos, alineacions, xarxa viària i zonificacions es pretenia possibilitar una ràpida obtenció dels terrenys i posterior execució del vial Sant Jordi a més d'aquells subsectors que volien un desenvolupament immediat. Aquesta modificació puntual suposà una divisió poligonal en tres sectors: polígons d'actuació A,B i C.

Amb aquesta situació s'arribà a la Revisió del Programa d'actuació del Pla general, que recollí en el primer quadrienni la determinació de desenvolupar el Polígon B, amb l'objectiu bàsic d'executar la Ronda Fluvià i obtenir els terrenys ocupats per el Parc urbà de vora el riu. Tot i així, fins al moment de realitzar la última modificació d'aquest Pla parcial, no s'havia tramitat cap projecte per al desenvolupament d'aquest sector.



Per a fer viable el desenvolupament d'aquest polígon, la última modificació puntual aprovada definitivament el **26 de setembre del 2001**, com a modificació del Polígon B del Pla Parcial de "Les Fonts", permeté disposar del projecte per desenvolupar el sector, amb la reordenació de les zones d'edificació provades i dels tipus edificatoris, així com la situació agrupada dels espais de cessió obligatòria i gratuïta per a equipaments i zones verdes públiques.

Finalment, amb la Reparcel·lació d'aquest Polígon B, aprovada definitivament el 07/07/2004, s'adjudicaren els sòls privats, els sòls públics i el sòl de l'Aprofitament Mig. La Illa 4 fou enterament un dels sòls d'aquest concepte d'AM. Concretament, era la parcel·la urbana assenyalada amb el núm. 1 de la illa 4, de figura irregular i de 1.484,43 m<sup>2</sup>. de superfície, que es componia de dues peces col·lindants: una de 345,03 m<sup>2</sup>. sense edificabilitat, situada a l'est de l'illa, i una altre de **1.139,40 m<sup>2</sup>**. on es concentrava l'edificabilitat .

Aquesta solució ja prevista en la ordenació del pla parcial, tenia per objecte el garantir, a través d'un sòl de titularitat municipal, donar accés, serveis i respectar les servituds de les finques urbanes situades al carrer Joan XIII núm. 8-10-12. A la ordenació de l'edificació es contemplava que la nova edificació es situés a la banda oest de l'illa, deixant lliure l'accés i l'espai davanter dels habitatges a les finques citades. Per això, la reparcel·lació adoptà com a solució, la formulació de dues subparcel·les. Una de més petita lliure d'edificació i destinada a espai lliure, garantint així els objectius citats. I una subparcel·la més gran, a la banda oest de l'illa, on situar tot l'aprofitament urbanístic, es a dir, el sostre de la nova edificació a construir.

Per acord del Ple de l'Ajuntament de 24 de febrer de 2005, i per tal de compensar les càrregues urbanístiques derivades de la ordenació del poum del 2003 , en particular, per l'afectació urbanística d'unes finques situades a l'avda. De Girona i carrer de Sant Miquel, propietats de la societat Promocions Talaixà SL, es permutà la finca propietat de la Corporació, parcel·la 1 , illa 4 corresponent a l'Aprofitament mig del Polígon B de les Fonts, per les finques de l'avda de Girona, propietat de la citada societat.

La permuta es justificava com a compensació de la pèrdua d'aprofitament urbanístic del terreny a l'Avinguda de Girona, que es compensava amb el sostre potencial de 1.752,50 m<sup>2</sup> st, assignat a la parcel·la del carrer Josep M<sup>a</sup> Folch i Torres núm. 12. Per acord de Ple de 27 d'octubre de 2005, es va rectificar l'acord anterior de permuta en el sentit en considerar com objecte de la permuta solament la part de la parcel·la edificable. Pel que la correcció suposava segregar primer de la parcel·la inicial els 1.139,40 m<sup>2</sup> de sòl, on es podia materialitzar l'aprofitament atorgat pel pla parcial i concretat en la reparcel·lació.

Tanmateix, això significava permutar un parcel·la municipal de 1.139,40 m<sup>2</sup>, per sota de la parcel·la mínima establerta en 1.200.- m<sup>2</sup> segons determina l'article 18 de la normativa de la modificació del Polígon B del Pla Parcial "Les Fonts".



## 5. OBJECTE

L'objecte d'aquesta modificació puntual del polígon B del Pla parcial de les Fonts és possibilitar la ubicació del sostre potencial assignat a la parcel·la 1 de la illa 4, sense contravenir la parcel·la mínima que es determina en les seves ordenances, tot ajustant solament la parcel·la mínima reguladora, a la realitat física i jurídica del sòl privat, sense alterar cap altre paràmetre ni aprofitament ja assignat pel pla parcial i en el projecte de reparcel·lació.

## 6. PROCEDÈNCIA

La legislació vigent aplicable és el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686 – 05/08/2010) , el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme (DOG núm.4682 – 24/07/2006) i el Pla d'ordenació urbanística municipal, poum 2003, aprovat en text refós per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 25 de setembre de 2003 i publicat al DOGC núm. 4061 de 02/02/2004.

La modificació del pla parcial ve regulada per l'art. 96 del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, que estableix:

*"Modificació de les figures del planejament urbanístic:*

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

No cal considerar les excepcions atès que en la present modificació no intervé en el sistema d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius, ni comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial ni de la transformació d'usos. La present modificació de pla parcial no implica cap augment de sostre, pel que no es fa necessari l'increment d'espais lliures ni de noves reserves per a equipaments.

Donat l'interès públic i conforme al que estableix el POUM , el DL 1/2010,i el Decret 305/2006, procedeix la present modificació puntual del POUM.

## 7. JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT

La possibilitat que en un futur, es pugui desenvolupar un nou edifici a la part de l'illa, que ha estat objecte de segregació i permuta, atorgant solament la subparcel·la edificable de 1.139,40 m2. de sòl, s'ha de considerar que no entri en contradicció amb la parcel·la mínima establerta en el pla parcial, pel que es creu oportú adaptar la regulació de la parcel·la mínima aplicable, a la realitat física i jurídica, del sòl real de titularitat privada, sense que s'alteri l'ordenació de l'edificació ni els considerants sobre l'espai lliure i que s'ha mantingut de titularitat municipal, en la subparcel·la de 345,03 m2. sl.



## 8. SOLUCIÓ ADOPTADA

Conseqüentment la present modificació de pla parcial només suposa un canvi en la determinació de la parcel·la mínima que assenyala l'article 18 de la modificació del Polígon B del Pla Parcial "Les Fonts", establerta en 1.200.- m2, i que passaria a 1.139.- m2, en coherència i concordança amb la reparcel·lació aprovada, la segregació efectuada per acord municipal de 27 d'octubre de 2005.

## 9. INFORME MEDIAMBIENTAL

La present modificació no suposa cap canvi dels objectius fixats al Pla parcial del Polígon B de les Fonts, sinó facilitar-ne la seva execució en el seu aprofitament privat, en concordança amb les ordenances d'aplicació, pel que no s'introdueixen implicacions de caràcter mediambiental.

## 10. QUADRE NUMÈRIC

		<b>PP Polígon B</b> ( àmbit de la MPP-11) Parcel·la 1 illa 4 : 1.484,43m <sup>2</sup> subparcel·la a subparcel·la b		<b>MPP- 11</b> <b>PP Polígon B</b> Parcel·la 1 illa 4 subparcel·la a subparcel·la b		
zona: ordenació específica aïllada <b>illa 4</b>	sòl ,m2.	345,03	1.139,4	345,03	1.139,4	=
	sostre, m2. st habitatges	000 00	1.752,50 12 h.	00 00	1.752,50 12 h.	=
	<b>ordenació de l'edificació</b>	sense edificació	amb estudi de detall	sense edificació	amb estudi de detall	=
	<b>parcel·la mínima</b>	1.200.-		<b>existent</b>	1.139.-	<

## II. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

La present modificació no suposa cap canvi en la gestió urbanística necessària per al desenvolupament del polígon B del Pla parcial de les Fonts, del qual ja s'ha realitzat el projecte de reparcel·lació, aprovat definitivament el 7 de juliol de 2004.

## III. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

L'objectiu de la modificació puntual del polígon B del Pla parcial les Fonts no fa necessari cap estudi econòmic i financer.



## IV. PLA D'ETAPES

El propi objectiu del pla no fa necessària cap previsió temporal en quan a la seva execució. La modificació de l'article 18 de la modificació del Polígon B del pla Parcial, per ajustar la parcel·la mínima a la realitat del sòl d'aprofitament privat, serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva de la present modificació.

## V. NORMATIVA

### **TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

#### **Art. 1 Àmbit territorial.**

L'àmbit territorial d'aquesta modificació correspon al l'illa delimitada pel carrer Joan XXIII i un solar municipal a la banda est; pel carrer Josep M<sup>a</sup> Folch i Torres a la banda sud, per la Ronda de les Fonts a la banda oest.

#### **Art. 2 Contingut.**

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols d'informació .

#### **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 indefinida.

#### **Art. 4 Acompliment del POUM**

El contingut normatiu de la present modificació puntual s'ha d'entendre substitutori i complementari de l'articulat del pla parcial, en la part que es modifica, que serà d'aplicació universal. sense que siguin excusables el seu incompliment per motius de manca de reproducció de la resta l'articulat de referència en el present document.

#### **Art. 5 Obligacions.**

Els particulars, de la mateixa manera que l'Administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquesta modificació.



## Títol II Determinació única

### Règim Urbanístic Del Sòl : Condicions de l'Edificació

#### Art 8 Parcel·la mínima i front mínim de parcel·la

La parcel·la mínima on es situarà l'aprofitament urbanístic és de 1.139 m<sup>2</sup>, i el front mínim és de 15 m. La resta de la parcel·la dins la illa té la condició d'espai lliure d'edificació. Aquesta divisió en dues subparcel·les es concretarà en el projecte de reparcel·lació.

## Títol III Disposició addicional

**Única.** correspondència de la present modificació puntual de Pla Parcial i la Modificació del Polígon B del pla parcial de "Les Fonts"

- a. L'article 8 de la present normativa significa modificar l'article 18 de la modificació del Polígon B del pla parcial " Les Fonts.

Olot, abril de 2011  
Llorenç Panella i Soler



Arquitecte municipal  
Cap de planejament urbà i Barri Vell



**Ajuntament d'Olot**  
SECRETARIA

Aprovació Inicial: - 6 ABR. 2011

Aprovació definitiva: 28 JUL. 2011

BOP.....

DOGC.....





**ANNEX**  
**CERTIFICAT DE L'ACORD DE PLE RELATIU A LA**  
**PERMUTA D'UNA SUBPARCEL·LA DE L'ILLA 4 DEL POLÍGON B DEL PLA**  
**PARCIAL DE LES FONTS**



Ajuntament d'Olot

MARTA FELIP TORRES, secretària general de l'Ajuntament d'Olot,

**CERTIFICO:** Que el Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el dia 27 d'octubre de 2005 va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

**NÚM. 8. – AVINGUDA DE GIRONA` : (proposant adoptar acord relatiu a rectificació parcel·lar de permuta).**

En l'acord adoptat pel Ple de l'Ajuntament d'Olot en sessió celebrada el dia 24 de febrer de 2005, referent a la permuta de la finca propietat de la Corporació, registral número 29.962, per les finques propietat d'Immobilària Talalxà SL, registrals números 747 i 1129, s'hi va cometre un error, consistent en considerar com a objecte de permuta la totalitat de la registral 29.962, quan en realitat, només es permuta la part de finca en la que s'hi concentra l'edificabilitat, restant propietat de la Corporació la part de finca no edificable, d'acord amb el contingut en el corresponent informe tècnic.

Així doncs, la correcció de l'acord citat que es proposa consisteix en segregar, prèvia a la permuta, la part de finca objecte de la citada permuta, quedant la resta de finca matriu propietat de la Corporació.

Aquesta correcció no suposa cap alteració en la resta de condicions de la permuta.

Peça que se segrega:

Parcel·la de 1.139,40 metres quadrats de superfície, que se segrega de la de major extensió inscrita al tom 1657, llibre 702, foli 95, registral número 29.962.

La que és objecte de permuta es descriu així:

*"URBANA. INDIVISIBLE. Parcel·la de 1.139,40 m2 de superfície on s'hi concentra l'edificabilitat de 1.752,60 unitats de valor, que limita: Nord, Ronda Les Fonts; Oest, carrer Folch i Torres; Sud, part carrer Joan XXIII i part resta de finca matriu; i a Est, part amb parcel·la cadastral número 8301605DG65780S0001JT de Jordi Oliveras Casamitjana i part amb les parcel·les cadastrals números 8301604DG65780S0001IT i 8301603DG65780S0001XT de Pere Telldor Masmitjà. Provenint de la senyalada de número 1 de l'ila 4 de les adjudicacions dels projecte de reparcel·lació del polígon B del Pla parcel·lar les Fonts".*

La resta de finca matriu que no és objecte de permuta, es descriu així:

*"URBANA.INDIVISIBLE: Parcel·la de 345 m2 de superfície, que constitueix la resta matriu de la senyalada de número 1 de l'ila 4 de les adjudicacions del Projecte de reparcel·lació del polígon B del Pla parcel·lar de les Fonts. Limita; a Nord, amb la segregada Oest, amb carrer Joan XXIII; Sud part amb parcel·la cadastral número 830160DG5780S0001ZT de Juan Expósito Morente i part amb passatge i mitjançant aquest, amb parcel·la cadastral número 8301608DG5780S0001AT de Dolors Castany Aldrich; i a l'Est, part amb parcel·la cadastral número 8301608DG5780S0001ZT de Juan Expósito Morente, i part mas les parcel·les cadastrals números 8301616DG5780S0001BT, 8301617DG5780S0001YT i 8301618DG5780S0001GT, de Dolors Castany Aldrich".*



**TÍTOL:** Adjudicació en la reparcel·lació del Polígon B del Pla parcial de les Fonts, protocolitzada notarialment en escriptura atorgada davant el notari senyor Manuel Faus Pujol el dia 26 de novembre de 2004, protocol 2015.

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

**Primer.-** Rectificar la descripció de la finca que és objecte de permuta, acordada pel Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el dia 24 de febrer de 2005, en els termes continguts a l'informe emès pels serveis tècnics municipals i que es dona per reproduït.

**Segon.-** Segregar, de la registral 29.962, propietat de l'Ajuntament d'Olot, la següent parcel·la:

*"URBANA. INDIVISIBLE. Parcel·la de 1.139,40 m2 de superfície on s'hi concentra l'edificabilitat de 1.752,50 unitats de valor, que limita: Nord, Ronda Les Fonts; Oest, carrer Folch i Torres; Sud, part carrer Joan XXIII i part resta de finca matriu; i a Est, part amb parcel·la cadastral número 8301605DG65780S0001JT de Jordi Oliveras Casamitjana i part amb les parcel·les cadastrals números 8301604DG65780S0001IT i 8301603DG65780S0001XT de Pere Teixidor Masmitjà. Provenent de la senyalada de número 1 de l'illa 4 de les adjudicacions dels projecte de reparcel·lació del polígon B del Pla parcial les Fonts".*

La resta de finca matriu que no és objecte de permuta es descriu així:

*"URBANA.INDIVISIBLE: Parcel·la de 345 m2 de superfície, que constitueix la resta matriu de la senyalada de número 1 de l'illa 4 de les adjudicacions del Projecte de reparcel·lació del polígon B del Pla parcial de les Fonts. Limita: a Nord, amb la segregada; Oest, amb carrer Joan XXIII; Sud part amb parcel·la cadastral número 830160DG5780S0001ZT de Juan Expósito Morente i part amb passatge i mitjançant aquest, amb parcel·la cadastral número 8301608DG5780S0001AT de Dolors Castany Aldrich; i a l'Est, part amb parcel·la cadastral número 8301608DG5780S0001ZT de Juan Expósito Morente, i part mas les parcel·les cadastrals números 8301616DG5780S0001BT, 8301617DG5780S0001YT i 8301618DG5780S0001GT, de Dolors Castany Aldrich".*

**Tercer.-** Permutar la finca segregada a l'antecedent anterior, propietat de l'Ajuntament d'Olot per les finques propietat de l'entitat mercantil Promocions Immobiliàries Talaxà, SL, registrals números 747, tom 909, llibre 280, foli 60 del Registre del Propietat d'Olot i número 1.129, inscrita al tom 1575, llibre 655, foli 23 del Registre de la Propietat d'Olot, donada la seva equivalència de valors com figura a l'informe tècnic adjunt.

**Quart.-** Facultar el Sr. Alcalde per a la signatura de l'escriptura pública corresponent.

- Que es traslladi aquest acord a: Promocions Immobiliàries Talaxà c/ Bisbe Lorenzana, 24. 17800-Olot.



Ajuntament d'Olot

I perquè així consti, expedixo la present certificació amb el vistiplau del Sr. alcalde i el segell que ho acredita.

Olot, 3 d'octubre de 2005

Vist i plau,

L'alcalde,

Signat: Lluís Sacrest Villegas



## VI PLÀNOLS