


Expedient: 06/024526

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 2 d'octubre de 2006 va adoptar el següent acord:

Aprovar definitivament la modificació del Pla d'ordenació urbanística a l'illa de can Gou, promoguda i tramesa per l'Ajuntament d'Olot, amb l'incorporació d'efici següent:

- En els apartats 8 i 9 de la Memòria informativa i justificativa, en la memòria d'execució, en la memòria social i en l'article 22 de la Normativa, s'estableix, d'una banda, que la densitat màxima per a habitatges de protecció serà de 44 habitatges i, d'altra banda, que la data d'inici de la construcció serà la data en què es formalitzi la cessió dels terrenys i edificis previstos i que la d'acabament serà de tres anys i mig a partir de la data d'inici.

Girona, 2 d'octubre de 2006

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
La secretaria de la Comissió d'Urbanisme

Directió General d'Urbanisme

**MODIFICACIÓ PUNTUAL MPOUM Urbanisme de Girona
A L'ILLA DE CAN GOU**

MPOUM-4



AJUNTAMENT D'OLOT

SECRETARIA

Aprovació inicial 27 ABR. 2006

Reclamacions NO

Aprovació provisional 27 JUL. 2006

Aprovació definitiva

B.O.P.

**ÀREA D'URBANISME
SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS**

OLOT, JULIOL 2006

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM A L'ILLA DE CAN GOU

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 | 3 |
| 4. OBJECTE | 4 |
| 5. PROCEDÈNCIA | 5 |
| 6. JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT | 6 |
| 7. SOLUCIÓ ADOPTADA I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA | 7 |
| 8. QUADRES NUMÈRICS | 9 |
| 9. INFORME MEDIAMBIENTAL | 10 |
| II. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ | 10 |
| III. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER | 12 |
| IV. PLA D'ETAPES | 13 |
| V. MEMÒRIA SOCIAL | 13 |
| VI. NORMATIVA | 14 |
| VII. ÍNDEX DE PLÀNOL | 19 |

ANNEX

CONVENI

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM A L'ILLA DE CAN GOU

I. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

1. ÀMBIT

L'àmbit de la present modificació de POUM és l'illa delimitada pels carrers d' Equador, d'Hondures i de Bolívia i l'Avinguda de Sant Jordi. La superfície de l'àmbit és, segons les bases topogràfiques de l'Ajuntament, de 9.858 m²sl.

L'espai està actualment ocupat per les instal·lacions industrials de Can Gou, amb una edificació alineada al carrer d'Hondures i l'edifici de la torre de can Gou a la cantonada amb el carrer d'Equador. La resta de l'illa s'utilitza com aparcament i usos complementaris a l'activitat industrial.

2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOCIÓ

Els sòls, objecte d'aquesta modificació puntual de POUM, són propietat de la societat ESTEBAN ESPUÑA SA.

Donat l'interès públic de la proposta l'Ajuntament d'Olot promou la present MPOUM.

3. EL TERRITORI

Els sòls objecte d'aquesta modificació s'inclouen en el sòl urbà consolidat, i limiten amb el sòl no urbanitzable, a l'altre banda de l'Avinguda sant Jordi pels paratges de La Moixina, i pel carrer d'Hondures amb el Parc Nou. Aquest sòls, del sòl no urbanitzable, estan inclosos en el sistema d'espais lliures com a espais de protecció i servitud (clau 3.4).

La parcel·la objecte de modificació de pla formen una illa del segon sector de l'Eixampla Malagrada. L'Eixampla Malagrada, és un projecte de creixement residencial per tal de promoure la ciutat jardí. El projecte, data del 1925 i definia dos sectors concèntrics separats pel riu i units pel pont anomenat de Colon. La urbanització fou inaugurada a l'any 1927 i, mentre el primer sector fou desenvolupat seguint el projecte, el segon, degut a la guerra civil, circumstàncies polítiques posteriors i els nous criteris en l'urbanisme dels anys

quaranta, van desdibuixar les característiques essencials de la ciutat jardí modificant el projecte original, tot i mantenint el traçat bàsic.

Actualment la parcel·la està ocupada per una instal·lació industrial fruit d'una modificació del planejament anterior. El POUM aprovat a l'any 2004, donada la consolidació de l'activitat industrial va recollir aquest ús.

L'edificació amb ús industrial s'alinea al carrer Hondures i té una alçada de planta baixa i fins a quatre plantes pis, sent un mur visual per la ciutat enfront el parc natural. Al sud-oest de la parcel·la, confrontat amb el carrer Equador i davant el parc nou s'hi ubica la torre de can Gou, torre de finals del segle XIX principis del XX, que el POUM l'inclou als béns a protegir. La resta de l'illa forma part de l'espai lliure, utilitzat com aparcament i usos complementaris a l'activitat industrial.

Topogràficament el terreny s'ha anat modificant per adaptar-se a l'activitat industrial, la cruïlla dels carrers Equador i Hondures és el punt més baix a dos metres per sota de la cruïlla oposada de l'Avinguda Sant Jordi i carrer d'Equador.

4. **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 urbà consolidat.

El POUM 2003 qualifica els sòls de l'àmbit com zona industrial aïllada d'intensitat 1 (clau 16.1), excepte la cantonada del carrer d'Equador amb l'Avinguda de Sant Jordi, 32 m²s, qualificada de vialitat pública (clau 2.1).

La torre de can Gou, està inclosa dins el catàleg de béns protegits com a BCIL (Bé Cultural d'Interès Local) amb un nivell de protecció parcial, fixant l'obligació de mantenir el volum, i les façanes amb la seva formalització arquitectònica així com els materials i textures emprats.

II. **MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

5. **OBJECTE**

L'objecte d'aquesta modificació puntual del POUM és qualificar l'àmbit com a zona residencial i equipaments, adequant la qualificació als usos de l'entorn, majoritàriament residencial, i als requeriments exigibles per la seva ubicació límit del sòl urbà i confrontada al parc natural.

6. PROCEDÈNCIA

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.

La legislació vigent aplicable és el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. DOGC num 4436 de 28 de juliol de 2005, l'article 94 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."

4. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

5. 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.

L'Article 57, de la mateixa Llei determina:

"3. Els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim, el sòl

corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

(...) En el cas de plans d'ordenació urbanística municipal de municipis de més de deu mil habitants i capitals de comarca, i de modificacions de plans d'ordenació urbanística municipal de qualsevol municipi que comportin un canvi en la classificació del sòl no urbanitzable, s'ha de reservar per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim, el sòl corresponent al 10% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.(...)."

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

7. JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT

Donat que la parcel·la objecte de la present modificació forma part de l'eixample Malagrada, d'un teixit urbà dissenyat per a ús residencial i majoritàriament ocupat per aquest ús, i que l'activitat industrial no és la més idònia en aquesta ubicació, ni les característiques de les actuals instal·lacions són les més adequades per aquesta zona urbana frontera amb l'espai no urbanitzable, amb el Parc Natural, es modifica el planejament amb l'objecte de canviar la qualificació dels terrenys actualment industrials per tal de destinar-los a l'ús residencial, tot establint els criteris d'ordenació a l'efecte d'assegurar l'adequada integració urbana final i garantint la protecció de l'edifici catalogat de can Gou.

Aquest canvi de qualificació comportarà, d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, les cessions corresponents d'espais públics destinats a espais lliures i equipaments, la cessió del 10% de l'aprofitament mig i l'establiment de les reserves fixades pel que fa a habitatge protegit i habitatge assequible.

Es reserven els sòls del front de l'Avinguda Sant Jordi i del carrer d'Equador per a espais lliures garantint així uns sòls coixí, entre la ciutat i el parc natural.

Per tal de garantir la protecció de l'edifici de la torre de can Gou, es qualifica d'equipament comunitari de titularitat pública (clau 4.a), sense ús definit, recollint també els sòls de l'entorn. La planta baixa de l'edifici protegit està per sobre de la rasant del carrer pel que caldrà estudiar la possibilitat d'un equipament de nova construcció com a sòcol de la torre. El projecte de l'equipament concretarà els paràmetres d'ocupació i edificabilitat considerant la relació amb l'entorn natural i els valors arquitectònics de l'edifici protegit.

Pel que fa a la zona residencial es proposen uns gàlils edificatoris màxims, sens perjudici que com a resultat del projecte edificatori siguin modificats. Caldrà doncs la redacció d'un pla de millora urbana de composició de volums i façanes, definint també la urbanització de l'urbanització de la parcel·la privada i les característiques de la tanca. L'àmbit del pla de millora urbana haurà de ser de tota la zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 (clau 13.2).

L'ordenació de l'edificació residencial proposada està formada per un bloc de planta baixa i tres plantes alineat al carrer Hondures però reulat 3 metres, seguint les característiques de la zona. Aquest es trenca en dos punts, un separant l'habitatge protegit del lliure, ubicat a la cantonada del carrer d'Hondures i d'Equador, i l'altre en forma de porxo de dos nivells continuïtat del passatge Barbados, per tal de facilitar les visuals al parc a nivell de vianant. L'edificació continua girant al carrer Bolívia fins arribar a l'alineació del bloc de la parcel·la contigua, pel que es proposa un bloc amb les mateixes característiques de planta baixa i tres plantes pis i reulat 4m respecte l'alineació de vial.

A l'interior de l'illa es proposa una edificació en forma de L, donant un front més baix al parc natural, de planta baixa i dos plantes pis, i de tres plantes el perpendicular.

L'illa privada podrà ser ocupada en soterrani per aparcament excepte en el front amb el parc natural que no podrà ser ocupat en subsòl i haurà de ser obligatòriament enjardinat.

8. SOLUCIÓ ADOPTADA I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Per tal d'adaptar al planejament al teixit de l'Eixample Malagrada i a la realitat de l'entorn es qualifica la parcel·la industrial com a zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2.

Donat que es proposa la modificació de planejament en sòl urbà té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, i de conformitat amb l'article 94.4 del DL 1/2005, s'incorporen les corresponents reserves de sòl destinat a espais lliures i equipament.

Els sòls reservats a equipament es qualifiquen amb la clau 4.a, equipament comunitari de titularitat pública sense ús definit, i engloben l'edifici de la torre can Gou, i els sòls que l'envolten. Les condicions d'edificació es fixaran a l'hora de desenvolupar el projecte edificatori, tenint l'obligatorietat de mantenir l'edificació existent.

Els sòls destinats a espais lliures s'ubiquen per una banda al front de l'Avinguda Sant Jordi i del carrer d'Equador per tal de deixar un espai coixí entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable.

El sostre residencial màxim de tot l'àmbit es fixa en 10.000m²st, incloent plantes baixes, plantes pis, porxos, aprofitaments de sostre de sotacoberta i tribunes.... Aquests



10.000m² es distribueixen en: 2.000m² destinats a habitatge protegit ubicats a la cantonada del carrer d'Equador amb el carrer d'Hondures en els sòls qualificats com a tals; 7.000m² destinats a habitatge lliure i 1000m² per habitatge assequible, en els sòls qualificats com a zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 (clau 13.2), fixant en aquesta zona la densitat màxima de 100 habitatges i en la zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 destinada a habitatge protegit (clau 13.2 HP) la densitat màxima de 44 habitatges.

Per tal de concretar l'ordenació de volums i la composició de façana serà obligatori la redacció d'un pla de millora urbana de tot l'àmbit qualificat com a zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 (clau 13.2).

9. QUADRES NUMÈRICS

| | | CLAU | SUPERFÍCIES DE SÒL | | | | diferència |
|--------------------|---|-----------|--------------------|---------|----------------|---------|----------------|
| | | | POUM 2003 | | MPOUM 4 | | |
| | | | M ² | % | M ² | % | |
| SISTEMES | Equipament comunitari públic | 4.a | - | 0% | 2.025,0 | 21% | 2.025,0 |
| | Parcs locals, jardins i passeigs urbans | 3.3 | - | 0% | 1.694,5 | 17% | 1.694,5 |
| | Xarxa viària | 2.1 | 32,0 | 0,33% | - | 0,00% | 32,0 |
| | TOTAL | | 32,0 | 0,33% | 3.719,5 | 37,73% | 3.687,5 |
| ZONES | zona industrial aïllada d'intensitat 1 | 16.1 | 9.826,0 | 99,68% | - | 0% | 9.826,0 |
| | zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 | 13.2 | - | 0% | 5.267,5 | 53,43% | 5.267,5 |
| | zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 (HP) | 13.2 (HP) | - | 0% | 871,0 | 8,84% | 871,0 |
| | TOTAL | | 9.826,0 | 99,68% | 6.138,5 | 62,27% | 3.687,5 |
| TOTAL ÀMBIT | | 0,00 | 9.858,0 | 100,00% | 9.858,0 | 100,00% | - |

La present modificació suposa un increment de sòl públic de 3.687,5 m², 2.025m²sl destinats a equipaments i 1.694,5 m²sl destinat a zones verdes.

JUSTIFICACIÓ DE L'ARTICLE 94 de DL 1/2005

SOSTRE RESIDENCIAL TOTAL

10.000 m²st

| | DL1/2005 | | MPOUM 4 |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| | m ² sl/100m ² st | m ² sl | m ² sl |
| Increment de zones verdes | 15 | 1.500,0 | 1.694,5 |
| Increment d'equipaments | 7,5 | 750,0 | 2.025,0 |

La present modificació suposa un increment de sostre de 10.000m² pel que es compleix l'augment de zones verdes i equipaments requerit a l'article 94 del DI 1/2005 amb escreix.

RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT

| | M ² ST | % |
|--|-------------------|----------------|
| SOSTRE RESIDENCIAL LLIURE | 7.000 | 70,00% |
| SOSTRE RESIDENCIAL DESTINAT A HABITATGE PROTEGIT | 2.000 | 20,00% |
| SOSTRE RESIDENCIAL DESTINAT A HABITATGE PROTEGIT CONCERTAT | 1.000 | 10,00% |
| SOSTRE RESIDENCIAL TOTAL | 10.000 | 100,00% |

INDEX

| | |
|-----------------------------------|--|
| INDEX EDIFICABILITAT: BRUTA TOTAL | 1,0144 m ² st/m ² sl |
| INDEX EDIFICABILITAT: NETA TOTAL | 1,7087 m ² st/m ² sl |

Es fixa una densitat màxima de 100 habitatges, entre habitatges lliures i habitatges assequibles, i de 44 habitatges protegits.

10. INFORME MEDIAMBIENTAL

L'actuació que es proposa amb aquesta modificació del Pla permetrà resoldre adequadament una difícil situació d'integració urbana derivada de les instal·lacions industrials existents, retornant a l'ús residencial propi d'aquesta àrea.

La nova ordenació situa els sòls residencials recolçat-se amb els vials residencials existents i reserva els sòls confrontants amb el parc natural per zones verdes.

L'ordenació de l'edificació també recull el criteri de degradació amb uns blocs de planta baixa i tres plantes pis en els fronts dels vials urbans, disminuint l'alçada dels blocs en front del parc natural i fixant els sòls privats no ocupats per l'edificació l'obligació d'enjardinament. Els edificis aïllats destinats a habitatge plurifamiliar amb espais lliures entre ells amb elements de porxo i el trencament del bloc del carrer d'Hondures permet la visual del parc des de la ciutat.

Aquesta ordenació respecta l'edifici catalogat de Can Gou, que es destinarà a equipament, i el seu entorn de protecció i permet una adequada relació amb el sòl no urbanitzable definit en el POUM.

III. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

1. DELIMITACIÓ POLÍGONS D'ACTUACIÓ

Es delimita un únic polígon d'actuació englobant tots els sòls de l'àmbit.

2. SÒLS DE CESSIÓ I D'URBANITZACIÓ

Seràn de cessió gratuïta i obligatòria els sòls destinats a equipament comunitari, clau 4.a. Els sòls destinats a parcs locals, jardins i passeigs urbans seràn de cessió gratuïta i obligatòria, l'urbanització anirà a càrrec del polígon.

3. APROFITAMENT MIG

Es cedirà a l'Ajuntament el 10% de l'aprofitament mig del sector, determinat a partir de la ponderació de valors de les diferents zones i tipologies.

Part d'aquest aprofitament es materialitzarà en la cessió a l'Ajuntament del terreny on es preveu la formació del bloc destinat a habitatge protegit, a la cantonada entre els carrers d'Equador i d'Hondures.

La resta d'aprofitament a cedir es compensarà amb el lliurament a l'Ajuntament de l'edifici de Can Gou (apart de la cessió del terreny destinat a equipament) i amb una aportació econòmica de 120.000€ per a una primera rehabilitació del mateix.

4. INICI I ACABAMENT DE LA CONSTRUCCIÓ DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ.

L'inici de les obres de construcció dels habitatges de protecció serà la data en què es formalitzi la cessió dels terrenys i edificis previstos, i la data d'acabament serà de tres anys i mig a partir de la data d'inici.

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

Expedient: 06/024526

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 2 d'octubre de 2006 va adoptar el següent acord:

Aprovar definitivament la modificació del Pla d'ordenació urbanística a l'illa de can Gou, promoguda i tramesa per l'Ajuntament d'Olot, amb l'incorporació d'ofici següent:

- En els apartats 8 i 9 de la Memòria informativa i justificativa, en la memòria d'execució, en la memòria social i en l'article 22 de la Normativa, s'estableix, d'una banda, que la densitat màxima per a habitatges de protecció serà de 44 habitatges i, d'altra banda, que la data d'inici de la construcció serà la data en què es formalitzi la cessió dels terrenys i edificis previstos i que la d'acabament serà de tres anys i mig a partir de la data d'inici.

Girona, 2 d'octubre de 2006


La secretaria de la Comissió,  Catalunya
Política Territorial

 d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

IV. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

QUADRE 1. SOSTRES TOTALS DE L'ÀMBIT

| | |
|--------------------|-------------------------|
| SOSTRE TOTAL | 10000 m ² st |
| sostre residencial | 10000 m ² st |
| altres | 0 m ² st |

QUADRE 2. DISTRIBUCIÓ DELS SOSTRES. ÚS RESIDENCIAL

| ZONES | Percentatge | Sostre | |
|-------------------------|-------------|--------|-------------------|
| Habitatge protegit (HP) | 20,00% | 2.000 | m ² st |
| Habitatge concertat | 10,00% | 1.000 | m ² st |
| Habitatge lliure | 70,00% | 7.000 | m ² st |
| SOSTRE TOTAL | | 10.000 | m ² st |

QUADRE 3. PONDERACIÓ DELS VALORS DE LES DIFERENTS ZONES (APROFITAMENTS)

| | Valor en venda m2 st | | Percentatge valor sòl | Valor de repercussió/m2 st | | COEFICIENTS PONDERACIÓ |
|----------------------------|----------------------|---------|--------------------------|-------------------------------|---------|---------------------------|
| | (€) | (ptes) | | (€) | (ptes) | |
| Valor en venda sostre HPO | 1.158,20 € | 192.708 | 20,00% | 231,64 € | 38.542 | 1,000 |
| Valor en venda sostre hab. | 1.350,00 € | 224.621 | 30,00% | 405,00 € | 67.386 | 1,748 |
| Valor en venda sostre hab. | 2.704,55 € | 449.999 | 35,00% | 946,59 € | 157.500 | 4,086 |

QUADRE 4. CÀLCUL DEL 10% D'APROFITAMENT DE CESSIÓ

| | SOSTRES | COEFICIENTS PONDERACIÓ | APROFITAM. (sostre ponderat) | Cessió 10%aprofita ment | Equiv. Sostre HP |
|--------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| ÚS RESIDENCIAL | | | | | |
| Habitatge protegit (HPO) | 2.000,00 | 1,000 | 2.000,00 | 200,00 | 200,00 |
| Habitatge concertat | 1.000,00 | 1,748 | 1.748,00 | 174,80 | 174,80 |
| Habitatge lliure | 7.000,00 | 4,086 | 28.602,00 | 2.860,20 | 2.860,20 |
| SOSTRE TOTAL | 10.000,00 | | 32.350,00 | 3.235,00 | 3.235,00 |

QUADRE 5. LOCALITZACIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT DE CESSIÓ

| | |
|---|----------------------------|
| Cessió del 10% d'aprofitament mig en sostre qualificat HP | 3.235,00 m ² st |
| Bloc d'habitatges (PB+3PP) del C/Hondures | 2.000,00 m ² st |
| Diferencial d'aprofitament en favor de l'Ajuntament | 1.235,00 m ² st |
| Valor de repercussió de l'aprofitament en sostre HP | 231,64 € |
| Valor del diferencial d'aprofitament | 286.075,40 € |

El 10% d'aprofitament mig de cessió obligatòria es materialitzarà amb la cessió a l'Ajuntament del bloc del carrer d'Hondures destinat a habitatge protegit, l'edifici protegit de la torre de can Gou i una aportació econòmica de 120.000 €uros.

V. PLA D'ETAPES

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

En el termini màxim de quatre anys i tres mesos, a comptar des de la signatura del conveni entre l'Ajuntament i la propietat, l'empresa ESTEBAN ESPUÑA SA, haurà fet efectiu el trasllat de l'activitat industrial, l'enderroc de les instal·lacions existents i la cessió a l'Ajuntament dels terrenys i edificis previstos.

VI. MEMÒRIA SOCIAL

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), recull les reserves per habitatge protegit en caràcter general per a tota la ciutat.

La present modificació genera un augment de sostre residencial de 10.000m², en aplicació de l'article 57 del DL 1/2005 s'han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació i, en aquest cas, s'ha de reservar per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim, el sòl corresponent al 10% del sostre.

Pel que la present modificació preveu 2.000m²st de sostre per a habitatge protegit, corresponent al 20% del sostre total i 1.000m²st per a habitatge assequible, corresponent al 10% del sostre total.

Es fixa una densitat màxima de 100 habitatges, entre habitatges lliures i habitatges assequibles, i de 44 habitatges protegits.

VII. NORMATIVA

TÍTOL I Disposicions Generals

Art 1. Àmbit

L'àmbit d'aplicació és l'illa delimitada pels carrers d' Equador, d'Hondures i de Bolívia i l'Avinguda de Sant Jordi. La superfície de l'àmbit és, segons les bases topogràfiques de l'Ajuntament, de 9.858 m²sl.

Art 2. Contingut

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

Art 3. Acompliment del POUM

El contingut normatiu de la present modificació puntual del POUM s'ha d'entendre substitutori i complementari de les normes i plànols d'ordenació del POUM, que seran d'aplicació universal, sense que siguin excusables el seu incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat de referència en el present document.

Art 4. Vigència i aplicació de la modificació puntual del POUM

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

En el termini màxim de quatre anys i tres mesos, a comptar des de la signatura del conveni entre l'Ajuntament i la propietat del sòl, l'empresa ESTEBAN ESPUÑA SA, haurà fet efectiu el trasllat de l'activitat industrial, l'enderroc de les instal·lacions existents i la cessió a l'Ajuntament dels terrenys i edificis previstos.

Art 5. Gestió de la modificació puntual del POUM

- a) És delimita un únic polígon d'actuació.
- b) Seran de cessió gratuïta i obligatòria els sòls destinats a equipament comunitari, clau 4.a.
Els sòls destinats a parcs locals, jardins i passeigs urbans serà de cessió gratuïta i obligatòria així com la seva urbanització.
- c) Es cedirà a l'Ajuntament el 10% de l'aprofitament mig del sector, determinat a partir de la ponderació de valors de les diferents zones i tipologies.



Part d'aquest aprofitament es materialitzarà en la cessió a l'Ajuntament del terreny on es preveu la formació del bloc destinat a Habitatge Protegit, a la cantonada entre els carrers Equador i Hondures.

La resta d'aprofitament a cedir es compensarà amb el lliurament a l'Ajuntament de l'edifici de Can Gou (apart de la cessió del terreny destinat a equipament) i amb una aportació econòmica de 120.000€ per a una primera rehabilitació del mateix.

Títol II Règim Urbanístic Del Sòl

Art 6. Qualificació del Sòl

La qualificació del sòls a l'àmbit objecte de la present modificació queda definida en els p.1 plànol i són:

- a) Equipament comunitari de titularitat pública (clau 4.a), a la cantonada del carrer d'Equador amb l'avinguda de Sant Jordi, amb una superfície mínima de 2.025m²sl.
- b) Parcs locals, jardins i passeig urbans (clau 3.3), al front del carrer d'Equador i l'avinguda de Sant Jordi, amb una superfície mínima de 1.694,5m²sl.
- c) Zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 destinada a habitatge protegit (clau 13.2 HP), al carrer d'Hondures cantonada Equador, amb una superfície mínima de 871 m²sl.
- d) Zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 (clau 13.2), al carrer d'Hondures i Bolívia, amb una superfície màxima de 5.267,5 m²sl.

Títol III Normes d'edificació i ús

Capítol 1: Sistemes

Secció 1: Equipament comunitari de titularitat pública (clau 4.a).

Art 7. Tipus d'equipament

Els sòls qualificats d'equipament comunitari no tenen ús concret definit.

Art 8. Titularitat

Els sòls destinats a Equipament comunitari seran de titularitat pública (clau 4.a)

Art 9. Condicions d'edificació

Les condicions d'edificació les definirà el propi projecte edificatori, sent obligatori la protecció de la torre de can Gou en els valors recollits en la fitxa 66 del POUM.

Es podrà ocupar la totalitat de la parcel·la tan en superfície com en subsòl.

Art 10. Règim general

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

Secció 2: Parcs locals, jardins i passeig urbans (clau 3.3)

Art 11. Titularitat

Els sòls destinats a Parcs locals, jardins i passeig urbans (clau 3.3) seran de titularitat pública.

Art 12. Règim general

En tot allò no regulat específicament en aquest capítol seran d'aplicació les disposicions generals fixades al POUM per a Parcs locals, jardins i passeig urbans (clau 3.3).

Capítol 2: Zones

Secció 1: Zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 (clau 13.2)

Art 13. Desenvolupament del planejament

Serà obligatòria la redacció d'un pla de millora urbana de composició de volums i façanes de tot l'àmbit qualificat de zona qualificada d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 (clau 13.2), en el que també es definirà les característiques de l'urbanització dels sòls lliures privats i la definició de les tanques.

Art 14. Sostre màxim

- a) El sostre màxim és de 8.000m²st, dels quals com a mínim 1.000 m²st es destinaran a habitatge assequible i la resta a habitatge lliure.
- b) Es compten en aquest sostre màxim tot el sostre edificat: plantes, sotacoberta, tribunes, porxos....
- c) Els porxos computaran un 50% de sostre independentment de la seva alçada.

Art 15. Densitat màxima

La densitat màxima serà de 100 habitatges.

Art 16. Ocupació del subsòl

Serà ocupable en subsòl l'àmbit grafiat als plànols de proposta, no sent ocupable el front qualificat de zona en el front de l'Avinguda de Sant Jordi.

Art 17. Tractament de l'espai lliure privat

L'espai lliure privat tindrà un tractament preferentment enjardinat, aquest serà obligatori en els sòls qualificats com a zona entre l'edificació i la zona verda en el front de l'Avinguda Sant Jordi , tal i com indiquen els plànols normatius.

Art 18. Alçada de l'edificació

L'alçada màxima de l'edificació serà de 12,50m, que correspondrà amb planta baixa i tres plantes pis.

Art 19. Règim general

En tot allò no regulat específicament en aquest capítol seran d'aplicació les disposicions generals fixades al POUM zones d'edificació aïllada plurifamiliar, clau 13.

Secció 2: Zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 destinada a habitatge protegit (clau 13.2 HP)

Art 20. Regulació d'ús

L'ús serà el d'habitatge protegit, sent compatibles els altres usos definits al POUM per la clau 13.

Art 21. Sostre màxim

- a) El sostre màxim és de 2.000m²st.
- b) Es compten en aquest sostre màxim tot el sostre edificat: en plantes, sotacoberta, tribunes, porxos....
- c) Els porxos computaran un 50% de sostre independentment de la seva alçada.

Art 22. Densitat màxima

La densitat màxima serà de 44 habitatges.

Art 23. Condicions d'edificació

Les condicions d'edificació son les grafiades als plànols de proposta, sens perjudici que previ a la llicència es pugui proposar una proposta alternativa de volums. Les distàncies fixades respecte als edificis colindants s'han d'entendre com a distàncies mínimes.

Art 24. Ocupació del subsòl

Serà ocupable la totalitat del subsòl de l'àmbit qualificat com a Zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 destinada a habitatge protegit (clau 13.2 HP)

Art 25. Alçada de l'edificació

L'alçada màxima de l'edificació serà de 12,50m, que correspondrà amb planta baixa i tres plantes pis.

Art 26. Règim general

En tot allò no regulat específicament en aquest capítol seran d'aplicació les disposicions generals fixades al POUM per a zones d'edificació aïllada plurifamiliar, clau 13.

Olot, 20 de juliol de 2006

Eulàlia Mata Dumenjó, Arquitecta
Directora de l'àrea d'urbanisme

VIII. ÍNDIX DE PLÀNOL

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- i 1. SITUACIÓ / ÀMBIT
- i 2. TOPOGRÀFIC
- i 3. PLANEJAMENT VIGENT: ZONIFICACIÓ
- i 4. PLANEJAMENT VIGENT: QUALIFICACIÓ SÒL NO URBANITZABLE
- i 5. PLANEJAMENT VIGENT: CATÀLEG DE BÉNS I PAISATGES
- i 6. SERVEIS: ELECTRICITAT (BASSOLS)
- i 7. SERVEIS: ELECTRICITAT (FECSA)
- i 8. SERVEIS: GAS
- i 9. SERVEIS: SANEJAMENT
- i 10. SERVEIS: AIGUA
- i 11. SERVEIS: TELEFONIA

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- p 1. ZONIFICACIÓ
- p 2. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ. PLANTA
- p 3. CONDICIONS D'OCUPACIÓ DE LA PLANTA SOTERRANI I ENJARDINAMENT
- p 4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ. PERFILS REGULADORS 1
- p 5. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ. PERFILS REGULADORS 2
- p 6. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ. PERFILS REGULADORS 3
- p 7. DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ