



# AJUNTAMENT D'OLOT

## SECRETARIA

Expedient 10/43248

**Diligència:** La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 9 de febrer de 2011 va adoptar el següent acord

- 1 Aprovar definitivament la Modificació del POUM al Barri Vell, promoguda i tramessa per l'Ajuntament d'Olot, amb les incorporacions d'ofici següents
- S'esmena la fitxa urbanística del Pla de millora urbana 01.04 "Camp d'en Mas" ajustada a les determinacions d'aquesta modificació
- Es corregeix l'errada observada en el quadre numèric de l'apartat 2.6, referent a la MPOUM-14 1 Plaça de les Monges en el sentit que la suma de sòl públic proposat és de 330,95 m<sup>2</sup>

Girona, 9 de febrer de 2011

La secretària de la Comissió  
 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de Girona

Aprovació inicial .....

Reclamacions .....

Aprovació provisional ..... 18 NOV. 2010 .....

Aprovació definitiva .....

B.O.P. ....



# Ajuntament d'Olot

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM  
 UPL1201000005 (MPOUM – 14)**

**BARRI VELL – NUCLI HISTÒRIC D'OLOT**

**PROMOTOR  
 AJUNTAMENT D'OLOT**

**REDACTOR  
 UNITAT DE PROJECTES ESTRATÈGICS**

Olot, octubre 2010



## CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

### I. MEMÒRIA

#### 1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1	Àmbit d'actuació .....	2
1.2	Estructura de la propietat .....	2
1.3	Promoció .....	3
1.4	Planejament vigent i normativa de referència .....	3

#### 2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

2.1	Objecte .....	4
2.2	Procedència .....	4
2.3	Marc legal .....	4
2.4	Justificació i oportunitat de les propostes .....	5
2.5	Ordenació i solució adoptada .....	6
2.6	Quadres numèrics .....	8

#### 3. MEMÒRIA AMBIENTAL .....

9

#### 4. MEMÒRIA SOCIAL .....

9

#### 5. MEMÒRIA ECONÒMICA .....

10

#### 6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

6.1	Sistema d'actuació .....	10
6.2	Pla d'etapes .....	10
6.3	Cessions de sòl .....	11

#### 7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA .....

11

#### 8. PROCEDIMENT .....

11

### II. NORMATIVA URBANÍSTICA .....

11

#### 1. FITXA PLA DE MILLORA URBANA ( P.M.U.:01.04)

### III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

#### 1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

1.1.i	Situació i àmbit
1.2.i	Planejament vigent – Zonificació
1.3.i	Estructura de la propietat

#### 2. PLÀNOLS DE PROPOSTA

2.1.P	Qualificació del sòl i zonificació
2.2.P	Alineació i ordenació de l'edificació
3.1.P	Proposta d'ordenació (MPOUM-14.1 Plaça de les Monges)
3.2.P	Ordenació d'alçades reguladores (MPOUM-14.1 Plaça de les Monges)



# I. MEMÒRIA

## 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

### 1.1 Àmbit d'actuació

La present Modificació puntual del POUM afecta a dos àmbits coneguts com a Plaça de les Monges i Plaça de Campdenmàs. En tractar-se de dos àmbits discontinus i amb situacions urbanístiques diferenciades, la modificació es presenta amb les dues situacions també desglossades.

- a) MPOUM -14.1 De la plaça de Les Monges, situada entre els carrers dels Sastres, Alt de la Maduixa i carrer Esgleiers. El POUM situa a la banda oest, la previsió de prolongació carrer Nou de Sant Antoni, per enllaçar el carrer dels sastres amb el d'Esgleiers. L'àmbit també inclou les dues parcel·les edificables del carrer dels Sastres 32 i 33. La superfície d'aquest àmbit és de 432,11 m<sup>2</sup>.
- b) MPOUM -14.2 Àmbit discontinu. D'una banda, la plaça Campdenmàs, situada entre els carrers de la Parra, Bonaire, Alt del Tura i la mateixa plaça inicial a la banda nord. I d'altra banda, les dues finques urbanes entre el carrer Verge del Portal i Alt del Tura. No inclou part de la finca a la banda nord, ja afectada pel planejament vigent, destinada a vialitat, i que no es modifica. La superfície total d'aquest àmbit discontinu es de 695,20 m<sup>2</sup>.

### 1.2 Estructura de la propietat

La propietat del sòls, objecte d'aquesta modificació puntual del POUM, atenent les finques incloses en els dos àmbits són:

#### a) MPOUM-14.1. Plaça de les Monges

Finca	Situació – Carrer	Propietari
79049.01	Alt de la Maduixa 23	GUOSA, Gestora Urbanística Olotina, Societat municipal
79049.02	dels Sastres 36	GUOSA Gestora Urbanística Olotina, Societat municipal
79049.03	dels Sastres 35	Ajuntament d'Olot
79904.04	dels Sastres 34	Ajuntament d'Olot
79904.05	dels Sastres 33	M. Mercedes Molas Puigvert passeig de Miquel Blay 27 – 17800 - Olot
79904.06	dels Sastres 32	SIDROPILOIDE,SL c/Carbonell 36, 6è 3ª. 08034-Barcelona

b) MPOUM-14.2 . Plaça Campdenmàs

Finca	situació – carrer	Propietari
Espai lliure	Plaça de Campdenmàs	Ajuntament d'Olot
80604.01	Alt del Tura 20	Ajuntament d'Olot
80604.02	Alt del Tura 18-B	Ajuntament d'Olot
80045.01 - solar	Bonaire 15	Ajuntament d'Olot

**1.3 Promoció**

La present Modificació puntual del POUM és promoguda per l'Ajuntament d'Olot

**1.4 Planejament vigent i normativa de referència**

La referència urbanística de la present 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) que classifica els dos àmbits com a sòl urbà consolidat.

**a) MPOUM-14.1 - Plaça de les Monges**

El planejament general vigent ordena part de l'illa limitada al nord pel carrer Esgleiers, i a l'oest pel sòl edificable del final d'illa, com a vial públic, amb l'objectiu de prolongar el carrer Nou de Sant Antoni, fins al carrer Esgleiers. A la banda est i com a final de l'illa lineal entre el carrer dels Sastres i Esgleiers, es determina l'espai lliure per a la formació de la nova plaça de Les Monges.

**b) MPOUM-14.2 - Plaça Campdenmàs**

El planejament general vigent determina un espai lliure per ampliació de la plaça inicial cap a la banda sud, amb l'objectiu de formar una nova plaça molt més àmplia, i emplaçar un equipament entre la plaça i el carrer Bonaire. També afecta part de l'edifici de Ca la Boera, a la banda est de la plaça inicial, per destinar-lo a vialitat, qualificant la resta d'aquest edifici de Zona 6.1HP per destinar-lo a la construcció habitatges protegits. L'àmbit de la present MPOUM inclou aquesta part d'edifici no afectat per vialitat i l'edifici col·lidant a la banda sud, qualificat ara dins la zona de rehabilitació ( clau 6.1)





## 2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

### 2.1 Objecte

L'objecte d'aquesta modificació puntual del POUM és:

- a) concretar les alineacions de la nova plaça de les Monges, atenent les característiques físiques de la realitat topogràfica del terreny amb la solució més convenient per ordenar la totalitat del sòl públic i sòl privat resultant;
- b) ordenar la plaça de Campdenmàs atenent el projecte d'urbanització de la plaça i re-situar el sòl d'equipament públic en la forma més convenient dins el conjunt d'aquesta trama urbana a l'entorn de la nova plaça de Campdenmàs.

### 2.2 Procedència.

La redacció dels projectes d'urbanització de la nova Plaça de les Monges i de la Plaça Camdenmàs, i l'estudi detallat de la realitat física dels terrenys, ha comportat les propostes definitives de l'ordenació del sòl públic i espais lliures corresponents, fet que implica adaptar i ajustar algunes de les propostes de qualificació i alineacions establertes en el vigent POUM.

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.

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

### 2.3 Marc legal

La legislació vigent aplicable és el DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436 – 28/07/2005), amb les modificacions imposades pel DL 1/2007, de 16 d'octubre, de Mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990 – 18/10/2007), i per la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de Mesures fiscals, financeres i administratives (DOGC núm. 5537 – 31.12.2009) que en la seva Secció Quarta modifica el text refós de la Llei d'Urbanisme.

El Decret Legislatiu 1/2010 estableix 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, en aquest cas, del POUM d'Olot.



La present modificació del POUM, s'ajusta al que estableix l'article 4 de la seva Normativa urbanística, doncs no varia les seves determinacions essencials de zonificació i no altera la coherència entre les previsions, l'ordenació establerta inicialment i la proposada.

En aplicació de l'article 96. 99 i 100 del Text Refós de la LLUC, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures en el cas que la modificació comporti un increment de sostre edificable, i aquesta situació es compleix amb l'augment d'espai lliure que significa la nova ordenació de la Plaça de les Monges, tal i com es justifica a continuació.

## 2.4 Justificació i oportunitat de les propostes

### a) MPOUM-14.1 - Plaça de les Monges

Fruit del desenvolupament del "Projecte d'intervenció integral del Nucli Històric - Operació A", que definia com a objectius, dins una àrea d'actuació subjecta al dret de tempteig i retracte:

- L'adquisició de sòl per la nova plaça
- L'obertura prolongació carrer Nou de Sant Antoni
- La rehabilitació dels elements comuns
- La promoció pública d'habitatges protegits

l'Ajuntament d'Olot ha adquirit al llarg del temps les finques afectades per la formació de la plaça i obertura del vial previst al POUM, ha procedit a l'enderroc de les edificacions afectades ja de titularitat pública i ha redactat el Projecte d'urbanització de la Plaça de Les Monges. La present modificació puntual es redacta per tal d'ajustar l'ordenació i alineacions del sòl públic i privat.

### b) MPOUM-14.2 - Plaça de Campdenmàs.

Fruit del desenvolupament del "Projecte d'intervenció integral del Nucli Històric - Operació B", que definia com a objectius, dins una àrea d'actuació subjecta al dret de tempteig i retracte:

- L'adquisició de sòl per la nova plaça, l'equipament i ampliació de l'espai viari
- L'obertura prolongació carrer Parra
- La rehabilitació dels elements comuns de determinats edificis
- La promoció privada de nous edificis d'habitatge
- La promoció pública d'habitatges protegits en part de l'antic edifici de Ca la Boera

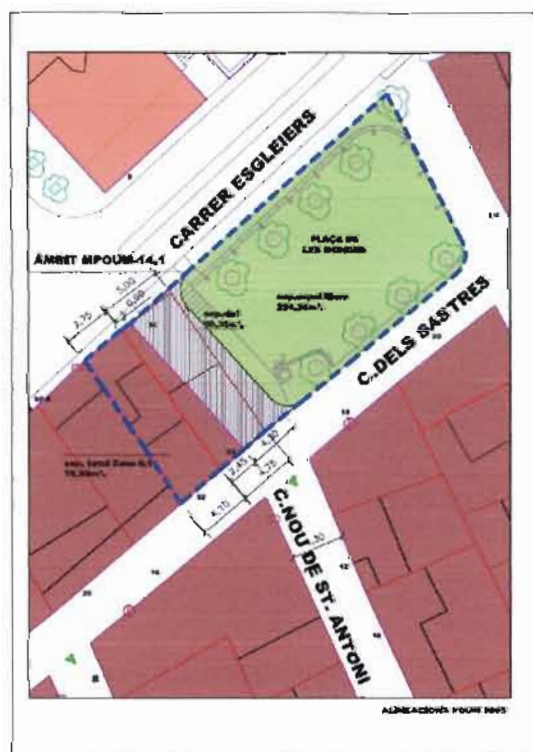
l'Ajuntament d'Olot ha adquirit les finques afectades per la formació de la plaça, el nou equipament, i l'edifici de Ca la Boera seguint les previsions del POUM i de la MPOUM-2 del Nucli Antic, ha redactat i aprovat el corresponent Projecte d'urbanització de la plaça i ha executant les obres corresponents. Per aquests motius es redacta la present modificació puntual del POUM per ajustar l'ordenació i alineacions del sòl públic i privat, i les determinacions pel que fa a la zonificació del sòl atenent la solució alternativa que es creu més convenient per a l'ordenació d'aquest sector al voltant de la nova plaça.

## 2.5 Ordenació i solució adoptada

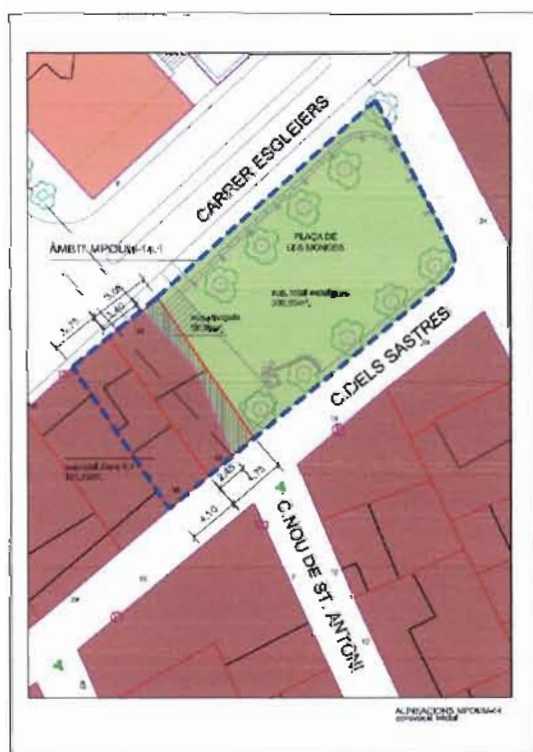
### a) MPOUM-14.1 - Proposta d'ordenació de la Plaça de les Monges

Es proposa redefinir les característiques i alineacions de l'espai previst al POUM com a carrer prolongació del carrer Nou de Sant Antoni, ja que aquest espai no admet el trànsit rodat i s'ha de destinar forçosament a pas de vianants donada la diferència de cota de rasant entre el carrer Esглеiers (cota 442,30) i el carrer dels Sastres (cota 440,70).

Com a tal pas de vianants es pot integrar en l'espai lliure de la Plaça de les Monges i mantenir l'obertura visual que perseguia el POUM.



ORDENACIÓ POUM

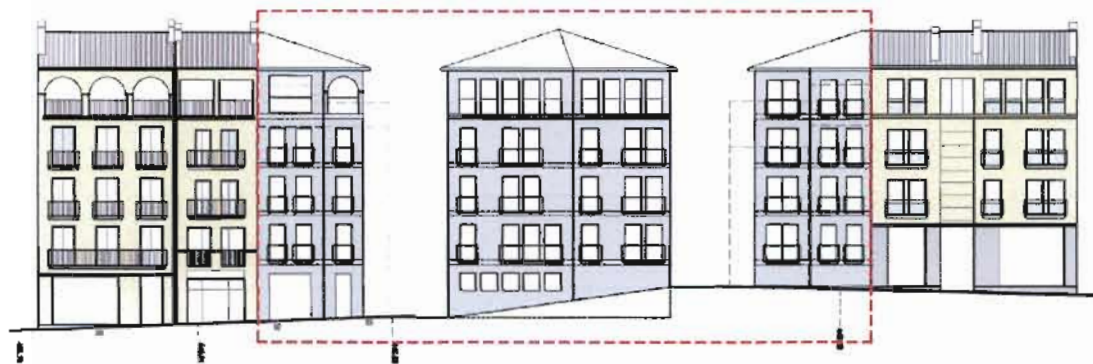


ORDENACIÓ MPOUM



Amb aquest propòsit, la proposta comporta:

- Manteniment de l'espai lliure ordenat pel POUM.
- Correcció de l'alineació fixada pel POUM en la prolongació del carrer, prenent com a referències l'alineació del carrer Nou de Sant Antoni i l'alineació del còs mes avançat que determina el carrer Sant Francesc.
- Incorporació a l'espai lliure del sòl, anteriorment destinats a vial, que no ocupa la Zona 6.1
- Concreció de nova alineació de l'edifici que farà de tester dels que formen l'illa existent i formarà la nova façana sobre la plaça, amb l'augment de qualificació, dins la zona 6.1, de 24,18 m<sup>2</sup> de sòl.
- Les condicions d'edificació es regiran pel que determina la Normativa urbanística del POUM per a la zona 6.1, i l'alçada del nou edifici seria la corresponent a planta baixa i tres plantes pis, en el front de façana al carrer Esглеiers, i de planta baixa i quatre plantes pis en el front de la façana al carrer dels Sastres.



La redefinició i ajust d'alineacions provoca un increment de sostre en la nova proposta, quantificat en una superfície de 147,30 m<sup>2</sup>. Aquest sostre prové d'haver augmentat la superfície de sòl qualificat de Zona 6.1 en 24,18 m<sup>2</sup>, i aplicar una edificabilitat al conjunt equivalent a construir quatre plantes i mitja (aquesta última correspon al 50% de la planta baixa pel carrer dels Sastres)

En conseqüència, en aplicació de l'article 96 del Text Refós de la LLUC, s'ha d'augmentar la superfície de sòl destinat a espais lliures en un mínim de 29,46 m<sup>2</sup>, a raó de 20,00 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> de nou sostre.

Aquest increment de sòl destinat a espais lliures es situa en l'espai que el planejament vigent destinava a la prolongació del carrer Nou de Sant Antoni, i l'augment es de 33,30 m<sup>2</sup> > 29,46 m<sup>2</sup>.

Les petites diferències de superfícies de sòl que existeixen entre el document aprovat inicialment i el present, són degudes a que la primera versió es va dibuixar sobre una base topogràfica digitalitzada a escala de lectura 1/1000, mentre que les propostes del present document s'han dibuixat sobre una nova base topogràfica digitalitzada a escala de lectura 1/500, i els resultats han estat comprovats amb treball de camp, el que ha premés major exactitud en la quantificació d'aquestes superfícies.



**b) MPOUM-14.2 - Proposta d'ordenació de la Plaça de Campdenmàs**

Es proposa la localització de sòl destinat a equipaments en la porció de parcel·la de Ca la Boera qualificada de Zona 6.1 HP, i en parcel·la col·lindant directa, qualificada de 6.1. La suma dels dos sòls de petites dimensions, i la seva posterior agrupació, permetrà disposar d'un solar apte per un nou destí, que, per separat, seria físicament impossible d'assolir.

Aquest sòl que es proposa qualificar d'equipament, no és més que la resituació del previst inicialment en el POUM de 2003, i que substituiria al que el planejament vigent situa entre la plaça Campdenmàs i el carrer Bonaire.

Amb aquest nou emplaçament es persegueix que l'equipament i els espais lliures que resultin de la nova ordenació mantinguin els objectius definits al POUM i a l'hora es millori l'espai lliure destinat a la plaça.

La superfície de l'equipament que el POUM 2003 situa a la plaça Campdenmàs és de 125,40 m<sup>2</sup>. El nou equipament que es proposa presenta una superfície de sòl de 77,30 m<sup>2</sup>, amb un sostre potencial edificable, corresponent a un edifici de planta baixa i tres plantes pis, de 309,20 m<sup>2</sup>, d'acord amb el que s'estableix a la normativa d'aplicació pels nous equipaments en sòl urbà que dicta l'article 121 del vigent POUM.

**2.6 Quadres Numèrics**

Quadres comparatius entre el POUM vigent i la Modificació :

**a) MPOUM-14.1 - Plaça de les Monges**

	POUM 2003		MPOUM 14.1		diferència	
<b>Sistemes : m2. sòl públic</b>						
Vialitat ( clau 2.1)		60,35		0		- 60,35
Espais lliures ( clau 3.3)		294,38		330,95		+ 33,30
<b>Total sòl públic</b>		<b>358,40</b>		<b>330,95</b>		<b>- 27,45</b>
<b>Zones : m2 sòl privat</b>	<b>sòl</b>	<b>Sostre</b>	<b>sòl</b>	<b>sostre</b>	<b>sòl</b>	<b>sostre</b>
Clau 6.1	76,98	307,92	101,16	455,22	+24,18	+147,30
<b>total àmbit</b>		<b>432,11</b>		<b>432,11</b>		



## b) MPOUM-14.2 - Plaça de Campdenmàs

	POUM 2003		MPOUM 14.1		diferència	
<b>Sistemes : m2. sòl públic</b>						
Vialitat ( clau 2.1)		70,60		70,60		0
Equipament ( clau 4.4.a)		125,40		77,30		- 48,10
Espais lliures ( clau 3.3)		421,90		547,30		+125,40
<b>Total sòl públic</b>		617,90		695,20		+ 77,30
<b>Zones : m2 sòl</b>	<b>sòl</b>	<b>sostre</b>	<b>sòl</b>	<b>sostre</b>	<b>sòl</b>	<b>sostre</b>
clau 6.1	37,40	149,6	0	0	-37,40	-149,6
clau 6.1 HP	39,90	159,6	0	0	-39,90	-159,6
<b>total sòl residencial</b>	<b>77,30</b>	<b>309,2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-77,3</b>	<b>-309,2</b>
<b>total àmbit</b>	<b>695,20</b>		<b>695,20</b>			

## 3. MEMÒRIA AMBIENTAL

La present Modificació puntual del POUM no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions de caràcter ambiental.

## 4. MEMÒRIA SOCIAL

La present Modificació puntual del POUM representa un necessari ajust en les determinacions del planejament vigent pel que fa a les polítiques d'habitatge en els dos àmbits de la present modificació puntual del POUM.

## 4.1. MPOUM-14.1 - Plaça de les Monges

En relació a les reserves de sostre per habitatge protegit, donat que l'increment de sostre és de 147,30 m<sup>2</sup> i la reserva a fer seria del 30%, equivalent a 44,19 m<sup>2</sup>, es considera inviable executar aquesta reserva en la parcel·la qualificada per a usos residencials per la seva poca quantia. No obstant és determinació de l'ajuntament que aquest sostre destinat a habitatge protegit es compensi, en la mateixa quantia, en el sector de millora urbana pròxim: PMU-01.04 "Camp d'en Mas", en que aquesta administració té el 91% de la propietat del sòl (exclosa la vialitat).



## 4.2. MPOUM-14.2 – Plaça Campdenmàs

En relació a la previsió del POUM vigent de situar un programa d'habitatges protegits en la resta de finca de Ca la Boera no afectada per vialitat, ( clau 6.1HP ) es proposa la renúncia a aquesta condició per dos motius principals:

- Que la parcel·la destinada pel POUM vigent a habitatge protegit (Clau 6.1HP) té una superfície de 39,90 m<sup>2</sup>, amb opció de construir només un habitatge protegit de petita superfície útil distribuït en tres plantes. S'ha de considerar que la planta baixa, per la seva dimensió, només podria allotjar elements comuns i que de les tres plantes pis, resultaria una superfície útil aproximada entre 50 m<sup>2</sup> i 60 m<sup>2</sup>, per un sol habitatge, un cop descomptat el 20% pel pas de construïda a útil i la superfície per planta destinada a les caixes d'escaleres, pas d'instal·lacions, etc. .
- Que la construcció d'aquests habitatges planteja un problema de clar desequilibri econòmic: adquisició de sòl + enderroc + nova construcció + despeses gestió i projectes, que no es cobreix amb els ingressos de la venda d'un habitatge amb preu taxat de protecció (268 €/m<sup>2</sup> construït de repercussió, o de venda a 1.577€/m<sup>2</sup> útil).

No obstant és determinació de l'Ajuntament que aquest sostre destinat a habitatge protegit es compensi, en la mateixa quantia, en el sector de millora urbana pròxim: PMU-01.04 "Camp d'en Mas", en el que aquesta administració té el 91% de la propietat del sòl (exclosa la vialitat).

## 5. MEMÒRIA ECONÒMICA.

Donades les característiques i abast de la present Modificació puntual del POUM, no es fa necessari l'estudi econòmic i financer.

## 6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

### 6.1 Sistema d'actuació.

#### a) MPOUM-14.1

Aquesta modificació no precisa d'un sistema determinat d'actuació, donat que el sòl destinat a vials i espais lliures de la plaça actual ja ha estat adquirit per l'Ajuntament d'Olot i és de domini públic, i la resta de sòl afectat per a espai lliure, equivalent a 18 m<sup>2</sup>, s'haurà de cedir gratuïtament en el moment en que s'edifiqui el sòl qualificat dins la Zona 6.1.





L'edificació de les dues parcel·les qualificades dins la Zona 6.1 s'haurà de plantejar en un únic projecte constructiu, en un àmbit de renovació concertada (ARC), que agrupi les finques situades al carrer els Sastres números 32 i 33.

El motiu que justifica aquesta ARC és que cada una de les finques per si soles, degut principalment a l'amplària de les seves façanes, presenten dificultats per resoldre amb actuacions independents la seva adaptació a les exigències d'habitabilitat i a necessària viabilitat econòmica. Aquest criteri s'aplica seguin el que ja preveu el Pla Especial de Rehabilitació del Nucli Antic (PERNA) d'Olot per a necessàries operacions de substitució de l'edificació existent, en que per garantir les possibilitats de gestió i la viabilitat de l'operació es proposa la col·laboració de l'administració pública (art. 7 i 8 - 24, 25, 26 i 27 de les Normes i Ordenances del PERNA). Aquesta condició d'ARC s'haurà d'inscriure en el registre de la propietat de les dues finques afectades.

El sostre que ordena l'actual MPOUM-14.1 es distribuirà entre les dues finques afectades en proporció al sòl actual de cada una, i la cessió dels 18 m2 de sòl destinat a espais lliures correspon a les dues finques.

	Superfície de sòl ACTUAL	%	Sostre resultant MPOUM 14.1
Finca c/Sastres 33	65,31 m2	54,81	249,50 m2
Finca c/Sastres 32	53,81 m2	45,19	205,72 m2
<b>TOTAL</b>	<b>119,16 m2</b>	<b>100,00</b>	<b>455,22 m2</b>

#### b) MPOUM-14.2

En aquest àmbit, tot el sòl ordenat és de domini públic.

## 6.2 Pla d'etapes

No es fixa un pla d'etapes donat que les dues actuacions sobre l'espai públic es troben en fase d'execució.

## 6.3 Cessions de sòl

La present modificació no contempla cap cessió de sòl, donat que els destinats a vials i espais lliures ja són de domini públic.

## 7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA

La present Modificació puntual del POUM no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions en el sistema de mobilitat ordenat pel planejament vigent.



## 8. PROCEDIMENT

La present Modificació puntual del POUM d'Olot es tramita d'acord amb el que determina l'article 94 del DL 1/2005, Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. que remet al que estableix l'art. 83 del mateix DL.

## II. NORMATIVA URBANÍSTICA

Les presents modificacions puntuals del planejament general vigent:

- MPOUM-14.1, Plaça de Les Monges,
- MPOUM-14.2, Plaça de Campdenmàs,

no afecten a cap de les disposicions normatives del POUM 2003 d'Olot, i en conseqüència les determinacions i ordenació de les mateixes venen regulades pel cos de les Normes Urbanístiques del referit POUM, i en concret, en els articles 79 fins al 122, relatius als sistemes urbanístics,( claus, 2.1, 3.3 i 4.4.a), i als articles 202 al 209 , relatius a la zona de rehabilitació de l'estructura urbana ( Clau 6).

### Títol 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

#### Art. 1 Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquesta modificació correspon als sòls delimitats pel carrer Esgleiers, Alt de la Maduixa i carrer dels Sastres (MPOUM-14.1, Plaça de Les Monges ) i de forma discontinua, pels sòls delimitats per la Plaça Campdenmàs, Verge del Portal, Alt del Tura, Bonaire, i de la Parra (MPOUM-14.2, Plaça de Campdenmàs) .

#### Art. 2 Contingut.

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

#### **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, 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. 5 Obligacions.**

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

#### **Títol 2 . DISPOSICIÓ ADICIONAL ÚNICA**

La correspondència gràfica de la present modificació puntual:

- MPOUM-14.1, Plaça de Les Monges
- MPOUM-14.2, Plaça de Campdenmàs

amb el POUM vigent és la següent:

- el plànol 2.1.P de la present modificació substitueix el plànol 2.25, de qualificació de sòl urbà del POUM vigent.
- el plànols 2.2.P de la present modificació substitueix el plànol 3.25, d'alineacions i rasants del sòl urbà del POUM vigent.

Olot, octubre de 2010

Llorenç Panella i Soler,  
Arquitecte municipal

Cap de planejament urbà i Barri Vell

Xavier Canosa Magret,  
Arquitecte

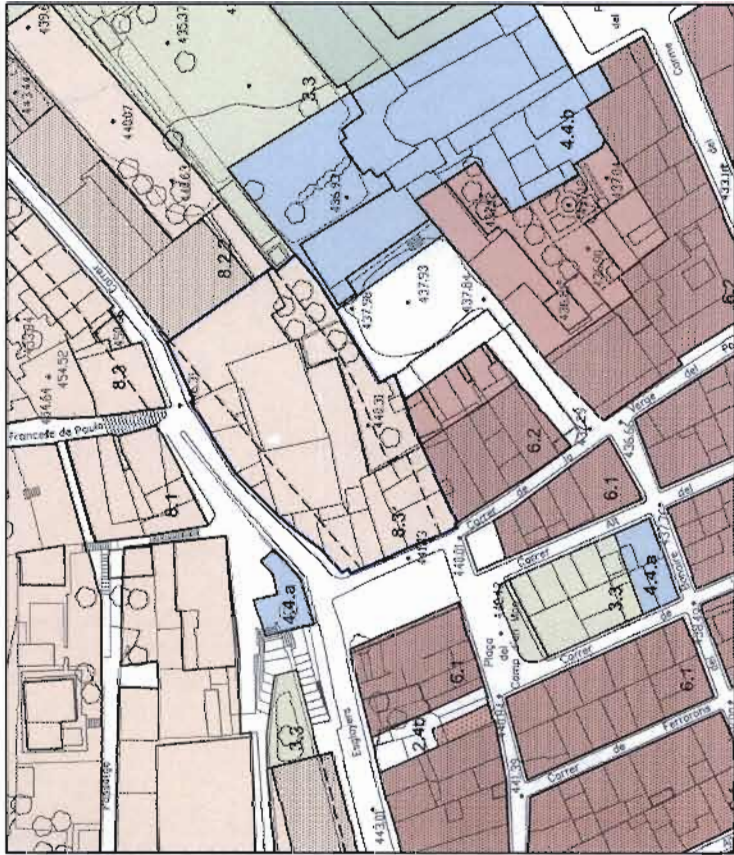
Unitat de Projectes Estratègics



AJUNTAMENT D'OLOT  
SECRETARIA

Aprovació inicial .....  
Reclamacions .....  
Aprovació provisional ..... 18 NOV. 2010  
Aprovació definitiva .....  
B.O.P. .... }





Nom

**Plaça Camp d'en Mas**

Extensió

1851 m2

Quadre de característiques.

Sòl renovació urbana	Sòl edificable (*)	Espais lliures	Vialitat	Equip. inst. tcc.	Sòl públic	Num. habitatges
1851	2776	1286				565

(\*) Sòl màxim edificable sobre rasant

Condicions d'edificació i usos:  
(l'ha complementària)

Convenis Recursos d'alcaldia relacionats:

Recurs d'alcaldia nº 42 ESTIMADA

Recurs d'alcaldia nº 48 ESTIMADA PARCIALMENT

Nom:  
**PMU 01.04 Plaça Camp d'en Mas**

Objectius de la renovació:

Creació d'un aparcament i construcció de volums destinats a habitatge.

Tipus d'ordenació

L'edificació s'ordenarà segons el tipus d'edificació entre mitgeres o ordenació específica

Condicions d'ordenació de l'edificació:

- Les condicions d'ordenació de l'edificació són les establertes per a la Zona de Coïncidència de l'Estructura Urbana

Eficacibilitat màxima:

- La superfície de sostre màxim edificable sobre rasant és la que resulta d'aplicar el coeficient de 1,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>a la superfície total del sòl qualificat com a Zona de Renovació Urbana no Desplegada (8.3)

- El sostre global destinat a aparcament, sobre o sota a rasant, no serà inferior al sostre total edificable sobre rasant

Condicions d'ús:

Els usos permesos són els que s'establixen per a la Zona de Coïncidència de l'Estructura Urbana.

Cessions per a espais lliures públics i vialitat:

La superfície de sòl de cessió a l'ajuntament destina la via, àrees per a vianants i espais lliures públics, no serà inferior al 30% de l'extensió total dels terrenys qualificats com a zona de Renovació Urbana no desplegada (8.3).

Reserva de sòl per habitatge amb protecció oficial:

A banda de la reserva de sòl per habitatge amb protecció oficial del propi PMU, segons l'article 57.3 de la LU, es reserva sòl per habitatge amb protecció oficial on l'únic ús és 30.30m<sup>2</sup> (MPOUM.14.1. Plaça de les Monges) + 159.6 m<sup>2</sup> (MPOUM.14.2. Plaça Camp d'en Mas) de sostre lliure del traspass de la modificació puntual del POUM.14 del Barri vell - Nucl Històric d'Olot, en virtut de l'acord del Departament de Medi Ambient i Habitatge. Referència d'expedient: IP-0156-10

Expedient: 10/43248

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 9 de febrer de 2011 va adoptar el següent acord.

- 1 Aprovar definitivament la Modificació del POUM al Barri Vell, promoguda i tramesa per l'Ajuntament d'Olot, amb les incorporacions d'òrbita següents.
- S'esmena la fitxa urbanística del Pla de millora urbana 01 04 "Camp d'en Mas" ajustada a les determinacions d'aquesta modificació
- Es corregeix l'errada observada en el quadre numèric de l'apartat 2.6, referent a la MPOUM-14 1 Plaça de les Monges en el sentit que la suma de sòl públic proposat és de 330,95 m<sup>2</sup>.

Girona, 9 de febrer de 2011

La secretària de la Comissió Catalana

Departament de Territori i Sostenibilitat

Direcció General d'Urbanisme

Comissió Territorial d'Urbanisme

de Girona



### III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA