



AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

Aprovació inicial 25 JUL. 2013

Reclamacions NO

Aprovació provisional 31 OCT. 2013

Aprovació definitiva

B.O.P.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en
sessió de data 11 FEB. 2014

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

MPOUM-38

UPL12013000005

Modificació Puntual de POUM
Ordenació Urbana
FINQUES C/SANT CRISTÒFOR 40-42

JULIOL 2013



1

2

3

4

5

6

7

8



ÍNDEX

I	MEMÒRIA INFORMATIVA	5
1.-	Àmbit	5
2.-	Promoció.....	6
3.-	Estructura de la propietat.....	6
4.-	Planejament vigent.....	7
II	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	10
5.-	Objecte	10
6.-	Marc legal. Procedència.....	10
7.-	Justificació i oportunitat	11
8.-	Solució adoptada i qualificació urbanística	12
9.-	Quadres comparatius.....	12
10.-	Informe mediambiental.....	13
III	MEMÒRIA D'EXECUCIÓ.....	14
IV	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	14
V	PLA D'ETAPES.....	14
VI	MEMÒRIA SOCIAL	14
VII	NORMATIVA.....	15
	ÍNDEX DE PLÀNOL.....	17

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- i 01** SITUACIÓ.
- i 02** ESTAT ACTUAL I TOPOGRÀFIC
- i 03** ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT – FINQUES CADASTRALS
- i 04** PLANEJAMENT VIGENT POUM 2003 – ZONIFICACIÓ
- i 05** PLANEJAMENT VIGENT POUM 2003 – ALINEACIONS I RASANTS

PLÀNOLS DE PROPOSTA

- p 01** PROPOSTA - ZONIFICACIÓ
- p 02** PROPOSTA - ALINEACIONS I RASANTS
- p 03** CONDICIONS D'EDIFICACIÓ - PERFILS REGULADORS





I MEMÒRIA INFORMATIVA

1.-Àmbit d'actuació

La present modificació puntual de POUM afecta la part del sòl que ocupen les finques núm.40 a 44 del carrer Sant Cristòfor (finques enumerades com a A, B i C en el plànol d'informació núm. i03), amb una **superfície de 705,03 m2**.

Aquest sòl queda delimitat pel carrer Sant Cristòfor al nord, passatge sense nom a l'oest, finca núm.38 a l'est i finques núms. 8 a 12 del carrer Joan XXIII i finca núm.36 del carrer Sant Cristòfor al sud.



Finques núm. 42-44 c/Sant Cristòfor



Finques núm. 38-38b-40 c/Sant Cristòfor



2.- Promoció

La present modificació puntual de POUM és promoguda per l'Ajuntament d'Olot.

3.- Estructura de la propietat

El sòl inclòs a l'àmbit de la MPOUM està format per la totalitat de dues finques cadastrals amb edificacions residencials (núms. de carrer 42 i 44) i una part d'un tercera finca cadastral on hi ha construït un garatge (núm. de carrer 40). Tot l'àmbit està situat en sòl urbà consolidat.

parcel·la, situació	titular	UTM /Cadastral	Sup. Cadastral	Sup.afe ctada	Ocupació actual edificada
c/Sant Cristòfor, 38-40	Berta Ferres Llagostera 77 885 251 Y c/ Sant Cristòfor 38 17800 OLot	UTM 83016 06 8301606DG5780S0001ET	794,00 m2.	537,97 m2	Garatge PB
c/Sant Cristòfor, 42	Maria Dolors Badosa Castany 40.263.558 – B c/ Pla de Fanals 9, 6è 1ª – 17310 Lloret de Mar (GI) Ramon Badosa Castany 40. 248 151 – Z avda. Jaume Recoder 62. 4t.- 1ª 08301 Mataró BCN	UTM 83016 07 8301607DG5780S0001ST	90,00 m2.	86,01 m2	Habitatge B+1. Sup.const 130m2
c/Sant Cristòfor, 44	Ramon Exposito i Morente 77.885.396-J c/ Sant Cristòfor 44 17800 OLot	UTM 83016 08 8301608DG5780S0001ZT	144,00 m2	88,04 m2	Habitatge B+1. Sup.const 182m2



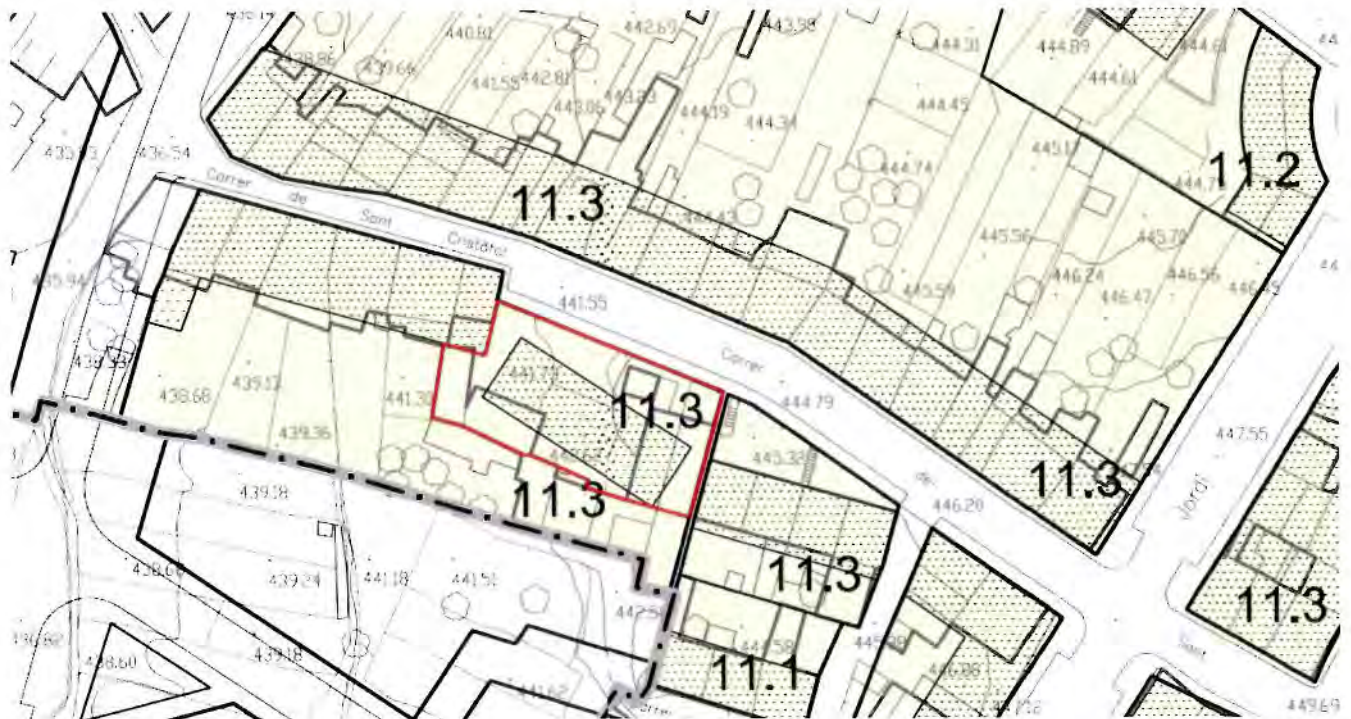
plànol cadastral de propietats



4.- Planejament vigent

Classificació i qualificació urbanística

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** i el qualifica com a **zona suburbana d'intensitat 3, clau 11.3**.



Ordenació

Per a la zona delimitada, el vigent POUM estableix una zona edificable de planta baixa i dos pisos, separada respecte les zones edificables veïnes, conformada per un rectangle esbiaixat respecte de l'alineació del carrer Sant Cristòfor, de les alineacions veïnes i del propi parcel·lari, de 29 metres de longitud i 10 metres d'amplada, amb un total de 870 m² de sostre previst.

Serveis

Els carrers els quals donen front i accés a les finques incloses en l'àmbit d'actuació es troben completament urbanitzats, pavimentada la calçada i encintades les voreres i compten amb els serveis d'evacuació d'aigües, abastament d'aigua potable i subministrament d'energia elèctrica, gas i telefonia



ZONES SUBURBANES (11)

Art. 285 Definició

Aquesta zona es correspon amb aquelles àrees que s'han consolidat en la seva major part a partir d'un tipus edificatori constituït per habitatges unifamiliars entre mitgeres, baixa alçada, amb jardí, de promoció individual o conjunta, formant fileres d'edificació però també, en determinats casos, illes tancades, resultat de les previsions del planejament general o derivat anterior.

Art. 286 Tipus d'ordenació

Correspon al d'edificació entre mitgeres, formant files d'edificació amb façanes alineades al vial, o reculades per a l'establiment de jardins frontals; en limitats casos, formant illes tancades per les edificacions, segons es determina en els plànols d'ordenació.

Art. 287 Delimitació de zones

En funció de les condicions d'ordenació de l'edificació es distingeixen als plànols les següents sub-zones que s'identifiquen amb el codi que s'indica per a cadascuna:

1. Suburbana d'intensitat 1 (11.1)
2. Suburbana d'intensitat 2 (11.2)
3. Suburbana d'intensitat 3 (11.3)

Art. 288 Regulació de l'ús

Els usos permesos són:

Zones d'intensitat 1, 2 i 3:

- *Ús dominant:*
Habitatge:
1a) Habitatge unifamiliar.
1b) Habitatge plurifamiliar: Limitat només a les parcel·les a les zones d'intensitat 2 i 3, que tinguin més de 8m de façana.
- *Usos compatibles:*
Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hotelers.
Comerç:
4.a) Comerç petit
4.b) Comerç mitjà, limitat a la zona d'intensitat 3, només en parcel·les que confronten amb vials de la xarxa viària urbana bàsica
Oficines i serveis.
Restauració.
Recreatiu: exclusivament el tipus 7.a) Recreatiu tipus I.
Industrial: tipus 9.a) Indústria- taller.
Educatiu.
Sanitari.
Assistencial.
Esportiu.
Cultural.
Associatiu.
Administratiu.
Religiós.
- *Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal):*
Aparcament.
Magatzem.
- *Usos incompatibles:*
Els usos restants.

Subzona 1.1

Únicament s'admeten l'ús de garatges aparcaments i magatzems

Art. 289 Condicions d'edificació

Les condicions que regeixen l'edificació a la zona suburbana són les següents:

1. *Alineacions i reculaments:*
Les façanes s'alinearan necessàriament a l'alineació del vial tret en aquells fronts de carrer senyalats en els plànols en els quals es determina reculada respecte a l'alineació del vial per a l'establiment de jardins privats; sí es permet el reculament respecte a l'alineació posterior de l'edificació.



ÀREA D'URBANISME

No es permet el reculament lateral respecte a les parets mitgeres, però si es permetrà el reculament de la façana que constitueix el cap d'una filera.

2. *Alçades i nombre màxim de plantes.*
Suburbana d'intensitat 1: 4,5 m. PB. Sub-zona 1.1: 3,00 m PB
Suburbana d'intensitat 2: 7,5 m. PB+1PP
Suburbana d'intensitat 3: 9,5 m. PB+2PP

3. *Front mínim i parcel·la mínima:*
L'amplada mínima de façana permesa serà de 6 m. Les parcel·les de 15 o més metres de front es permet la divisió, un cop autoritzada la construcció d'un projecte d'edificació unitari, en parcel·les de 5 m. de front mínim.

4. *Cossos volats.*
 - a) *Cossos volats oberts.*
Els balcons podran volar:
En carrers de 10m a 12m, 0,60m.
En carrers de més de 12m, 0,80m.
 - b) *Cossos volats tancats i mig tancats.*
En carrers de 12 m. o més d'amplada es podran construir cossos volats tancats o mig tancats d'una dimensió màxima de vol de 0,80m.
En projecció horitzontal aquests cossos no ocuparan més d'una tercera part de la longitud de façana.
 - c) *La longitud total del cossos volats, en projecció horitzontal no ocuparà més de les dues terceres parts de l'amplada de la façana.*
 - d) *El reculament de l'alineació de façana en aquells fronts de carrer en que es determini computarà com amplada de vial als únics efectes de càlcul del vol màxim.*

5. *Fondària edificable*
La fondària edificable màxima coincideix en totes les plantes i és per a cada front d'edificació la que es senyala en els plànols d'ordenació, i no excedeix dels 12.00 m. tret aquells casos que per respecte a la alineació anterior consolidada es determina una mida superior.

6. *Espai lliure d'illa.*
L'espai no ocupat per l'edificació segons el que estableixen les condicions d'ordenació, tindrà el caràcter de jardí privat, lliure d'edificació. No s'hi permeten les edificacions permanents independentment de la seva finalitat, tret d'allò previst al punt següent per a la zona Suburbana d'intensitat 3.

7. *Ocupació del subsòl.*
El subsòl de la parcel·la ocupable per l'edificació en planta baixa podrà ser ocupat en planta soterrani.
Es permetrà l'ocupació de l'espai lliure interior d'illa en aquelles parcel·les provients de plans de desenvolupament aprovats, que es relacionen a l'annex "planejament vigent" en les condicions que s'hi estableixen.
En la Zona d'Intensitat 3 es permetrà ocupar l'espai lliure interior d'illa en planta soterrani fins una fondària edificable de 16 metres des de l'alineació de la façana de l'edificació sobre l'espai públic, dins l'espai lliure de parcel·la, si la planta baixa fos menor, justificant en el projecte el caràcter enjardinat de l'espai lliure no ocupat per la planta baixa.

8. *Accessos rodats:*
Determinades finques compreses dins dels àmbits de plans aprovats que es relacionen a l'annex "planejament vigent" estan subjectes a les limitacions d'accés rodat que s'hi estableixen:

II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

5.- Objecte

La present modificació té per objecte **l'ordenació de l'àmbit delimitat d'acord amb la realitat de les edificacions existents, l'alineació majoritària del carrer i el parcel·lari**, sense alterar la normativa urbanística vigent.

Així doncs es tracta de plantejar una nova ordenació en relació amb les edificacions preexistents i amb la direccionalitat del vial i les finques de l'àmbit.

Objectiu concret:

Incloure dins l'àmbit edificable, en la mesura del possible, la major part les edificacions existents i ocupades en el moment d'aprovar inicialment el POUM, deixant el mínim possible en volum disconforme que, d'una manera coherent i lògica permeti la consolidació i execució tant individualitzada com global del pla.

6.-Marc legal. 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 num 5686 de 5 d'agost de 2010), i la Llei 3/2012 , del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme. I També Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, de 24 de juliol de 2006) .

En l'article 38 de la Llei 3/2012 que modifica el 96 de la LLUC, estableix:

" Art 96. Modificació de les figures del planejament urbanístic

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents (...) "

El vigent POUM, en l'article 4, 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 present modificació **no implica cap disminució de sòl públic ni la variació dels usos reals** que ja són existents en aquestes finques. Es proposa una nova ordenació d'acord amb les edificacions existents **sense que comporti augment de sostre residencial o densitat**.

L'article 100 de la LLUC regula els casos en que una modificació de Pla comporta un increment de sòls d'espais lliures i reserves per a equipaments, quan es fa una transformació global d'ells o s'incrementa l'aprofitament.



ÀREA D'URBANISME

Atés que la present modificació no comporta augment de sostre residencial o augment de la densitat, **no és necessària l'obligació d'incorporació de reserva mínima de zones verdes, espais lliures i equipaments públics.**

7.- Justificació i oportunitat

L'article 97.1, de la LLUC 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, atés que es pretén una nova ordenació d'un sòl classificat com a urbà consolidat sense modificar-ne aquesta classificació ni la qualificació.

Tot i que l'ordenació afecta un sòl residencial, no implica cap sistema públic ni cap augment d'aprofitament, pel que la seva modificació no té repercussió en la disminució dels estàndards de zones verdes vinculades al sòl urbà ni adscrites al sòl residencial.

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.

Justificació :

El sòl inclòs a l'àmbit de la present modificació, està perfectament delimitat i en part consolidat amb edificacions residencials preexistents i ocupades en el moment de l'aprovació inicial del POUM vigent, majoritàriament en volum disconforme. Aquesta voluntat i necessitat, té com impediment urbanístic la vigent ordenació que deixa en volum disconforme el sostre edificat en el 23% del sòl edificable d'una finca i el 85% en una altra. D'altra banda la forma ordenada esbiaixada respecte les finques existents impossibilita la reedificació individualitzada de cada propietat representant un greuge comparatiu respecte de les finques existents en tot el carrer de Sant Cristòfor. Per tant es pretén reivindicar i resoldre **la possibilitat dels propietaris en sòl urbà d'edificar** en condicions factibles i coherents la seva propietat, amb possibilitats reals d'executar el POUM. Òbviament resoldre la viabilitat de l'execució del POUM té repercussions directes en l'interès públic de la proposta.



Oportunitat:

El propietari de la finca B ha arribat a un acord amb un contractista d'obres per a permutar l'edifici de la finca B a canvi del valor de les obres de reforma i consolidació d'un altre habitatge que el mateix propietari té en aquell carrer. L'acord es concretarà amb la formulació i presentació d'un projecte d'aquestes obres, en el cas de que la consolidació o reedificació de la finca B resti regulada i ordenada urbanísticament, tal com es proposa en la present MPOUM, deixant la condició de volum disconforme per ser edificable. L'operació esdevé oportuna atès que l'ajuntament d'Olot té interès en qualsevol possibilitat de reforma d'edificis en mal estat i la reordenació de l'àmbit d'una manera coherent amb el POUM i amb les preexistències afavorint l'execució del planejament.

Per tant està plenament justificada una modificació del POUM, en el sentit de reordenar la zona edificable de l'àmbit de manera coherent amb el POUM i amb les edificacions consolidades preexistents afavorint l'execució del planejament.

8.-Solució adoptada

Tal com s'ha explicat en l'apartat 4 d'aquesta memòria, per a l'àmbit delimitat, el vigent POUM fixa una zona edificable de planta baixa i dos pisos, conformada per un rectangle esbiaixat respecte de l'alineació del carrer Sant Cristòfor, de les alineacions veïnes i del pròpia estructura parcel·lària, de 29 metres de longitud i 10 metres d'amplada, amb un total de 870 m² de sostre previst.

Ordenació

Per a resoldre la situació urbanística, adversa a les preexistències i a les línies de referència pròximes, es proposa **redireccionar la zona edificable** seguint l'alineació establerta majoritàriament en el POUM per a les finques veïnes, paral·lela al vial i, perpendicular amb el parcel·lari inclòs en l'àmbit. Es delimiten dos rectangles edificables retranquejats entre si i respecte de les edificacions laterals, reinterpretant l'esbiaixament actual amb un escalonat en planta que segueix la mateixa direcció. Es manté el criteri del POUM de separar els edificis resultants en aquest àmbit respecte dels veïns. A l'oest, el trencament és visual, ja que l'edifici de planta baixa i dos pisos previst, tot i separar-se del conjunt edificable en el tram oest del carrer, s'uneix físicament amb aquest mitjançant una part edificable en planta baixa que recull una part del volum edificat existent. Un segon rectangle edificable en planta baixa i un pis es retranqueja en sentit sud enganxat al primer però separat de les finques veïnes situades a l'est, mitjançant un passatge existent. Tota la zona edificable té una amplada de 10 metres amb cabuda pel mateix sostre que en el planejament vigent estableix.

**Classificació i qualificació urbanística**

La classificació i la qualificació urbanística es mantenen com a **sòl urbà consolidat** i com a **zona suburbana clau 11** respectivament. Amb tot s'afegeixen les intensitat 1 i 2.

9.-Quadres comparatius dels paràmetres urbanístics

POUM							
	Sup. Parcel.la	Sup. Edificable	Sostre B+2	Edificabilitat parcel.la	Zona edificable		sistemes superfície
					clau	edificabilitat	
Propietat A	531,48	233,78	701,34	1,32	11.3	3,00	0,00
Propietat B	86,01	46,28	138,84	1,61	11.3	3,00	0,00
Propietat C	88,04	9,94	29,82	0,34	11.3	3,00	0,00
	705,53	290,00	870,00	1,23	11.3	3,00	0,00
Propietat B+C	174,05	56,22	168,66	0,97	11.3	3,00	0,00

MPOUM							
	Sup. Parcel.la	Sup. Edificable	Sostre B+2	Edificabilitat parcel.la	Zona edificable		sistemes superfície
					clau	edificabilitat	
Propietat A	537,97	307,94	701,34	1,30	11.3	2,28	0,00
Propietat B+C	174,05	92,37	168,66	0,97	11.3	1,83	0,00

	712,02	400,31	870,00	1,22	11.3	2,17	0,00
--	--------	--------	---------------	------	------	------	------

La MPOUM-38 manté l'edificabilitat total de l'àmbit respecte de la vigent. També manté el sostre individualitzat per a cada finca, entenent la finca A com a independent i les finques B i C en conjunt, ja que hi ha un acord entre ambdós propietaris per a computar-ho d'aquesta manera, així cada una d'aquestes propietats pot consolidar l'edificació existent en condicions similars.

10.- Informe mediambiental

L'afectació de la modificació al mediambient no difereix de la que suposa l'ordenació actual.



III MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

III.1.- Sistema d'actuació i cessions.

Els sòls objecte de la present modificació son de titularitat privada i mantenen aquesta titularitat amb el mateix repartiment de sostre màxim permès pel pla. Tampoc és susceptible de generar sòls públics destinats a sistemes pel que no es delimiten polígons d'actuació susceptibles de reparcel·lació o expropiació. Com a conseqüència no es fa necessari cap cessió ni l'expropiació de sòls destinats a sistemes.

III.2.- 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. El sòl està completament definit i consolidat i forma part de la vialitat urbana, a través del carrer Sant Cristòfor.

IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Donat que no es proposen nous sòls de cessió ni una transformació dels usos actuals, que ja són preexistents, no es fa necessari cap estudi econòmic i financer pel desenvolupament de la MPOUM.

V PLA D'ETAPES

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

VI MEMÒRIA SOCIAL

Amb la present modificació, és manté tant l'ús residencial com el seu règim privat lliure com la seva capacitat, en sostre i nombre d'habitatges, previst inicialment, pel que no té implicacions a efectes de producció d'habitatge protegit.



VII

NORMATIVA

Aprovació inicial 25 JUL. 2013

Reclamacions NO

Aprovació provisional 31 OCT. 2013

Aprovació definitiva

TÍTOL I Disposicions Generals

Art .1 Àmbit

La present modificació de POUM afecta el sòl urbà consolidat situat al carrer Sant Cristòfor 40 a 44.

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 Modificació puntual del POUM serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació.

TÍTOL II Règim urbanístic del sòl

Art. 5 Qualificació del sòl

La qualificació del sòl a l'àmbit objecte de la present modificació es la de **Zona Suburbana, clau 11, d'intensitat 1,2 i 3**.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL ÚNICA. Correspondència de la modificació de la MPOUM-38 i el POUM vigent.

a. La zonificació a l'àmbit d'aquesta MPOUM substitueix, per l'àmbit delimitat, la del plànols 2.25 i 2.26 de classificació del sòl urbà del vigent POUM, i la ordenació substitueix els plànols d'alineacions i rasants 3.25 i 3.26 del POUM.

Olot, juliol de 2013

Llorenç Panella i Soler,

Arquitecte municipal

Cap de Planejament urbà

Barri Vell i Patrimoni arquitectònic.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en
sessió de data 11 FEB. 2014

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat



ÍNDEX DE PLÀNOL

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- i 01** SITUACIÓ.
- i 02** ESTAT ACTUAL I TOPOGRÀFIC
- i 03** ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT - FINQUES CADASTRALS
- i 04** PLANEJAMENT VIGENT POUM 2003 - ZONIFICACIÓ
- i 05** PLANEJAMENT VIGENT POUM 2003 - ALINEACIONS I RASANTS

PLÀNOLS DE PROPOSTA

- p 01** PROPOSTA - ZONIFICACIÓ
- p 02** PROPOSTA - ALINEACIONS I RASANTS
- p 03** CONDICIONS D'EDIFICACIÓ - PERFILS REGULADORS



