



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
UPL1201100010**

P.A: 01.13 - CARRER PARRA

**PROMOTOR
AJUNTAMENT D'OLOT**

Olot, agost 2018



CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1	Àmbit d'actuació	3
1.2	Estructura de la propietat	3
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	5
2.6	Quadres numèrics	6

3. MEMÒRIA AMBIENTAL

7

4. MEMÒRIA SOCIAL

7

5. MEMÒRIA ECONÒMICA

7

6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

6.1	Sistema d'actuació	7
6.2	Pla d'etapes	7
6.3	Cessions de sòl	7

7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA

7

8. PROCEDIMENT

8

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

8



III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- 1.1. Situació i àmbit
- 1.2. Planejament vigent – Qualificació del sòl urbà
- 1.3. Estructura de la propietat
- 1.4. Topogràfic i planta coberta
- 1.5. Alçat carrer (I)
- 1.6. Alçat carrer (II)

2. PLÀNOLS DE PROPOSTA

- 2.1. Qualificació del sòl urbà
- 2.2. Alineació i rasants
- 2.3. Topogràfic i planta coberta
- 2.4. Alçat carrers
- 2.5. Comparatiu (POUM – MPOUM)
- 2.6. POUM PA: 01.13 i MPOUM PA: 01.13

I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 Àmbit d'actuació

La present Modificació puntual del POUM afecta a l'àmbit del P.A.: 01.13 "Carrer Parra". Situat entre el carrers dels Sastres i carrer Esgleiers, el POUM ordena la prolongació del carrer Parra, afectant la part central de l'illa limitada: al nord pel carrer Esgleiers, pel sud pel carrer dels Sastres, per l'est pel carrer/placeta de Verge del Portal i per l'oest pel carrer Alt de la Maduixa.

1.2.1 Estructura de la propietat

La propietat del sòl, objecte d'aquesta modificació puntual del POUM, de les finques incloses en l'àmbit són les que apareixen en el quadre inferior. Les petites diferències de superfícies de sòl que existeixen entre el document del POUM 2003 (580,00m²) i el present (607,44m²), són degudes a que el POUM de 2003 es va dibuixar sobre base topogràfica digitalitzada a escala de lectura 1/1000, mentre que la proposta del present document s'ha dibuixat sobre una nova base topogràfica digitalitzada a escala de lectura 1/500, i resultats comprovats amb treball de camp, el que ha permès major exactitud en la quantificació d'aquestes:

Finca	Situació carrer, plaça	Superfície POUM P.A: 01.13	Superfície Cadastre m2	Superfície Real m2	%	Propietari
8004304	Dels sastres 41		122,00	78,65	12,947	J.M. Moreno Gomez, Ajuntament d'Olot, Caja de Galicia
8004315	Esgleiers 48		9,00	48,77	8,029	ENDESA
8004305	dels Sastres 42		134,0	138,35	22,776	ENDESA
8004306	dels Sastres 43		54,00	54,00	8,890	X. Minobas Obrador R.Krubally Kruballi, E.Capdevila Nogué
8004307	Pl. Campdenmàs 2		192,00	191,37	31,504	M.Fernanda Mendoza Mercader
8004308	Pl. Campdenmàs 3		94,00	96,30	15,854	Ajuntament d'Olot
TOTAL		580,00	605,00	607,44	100,000	



1.3 Promoció

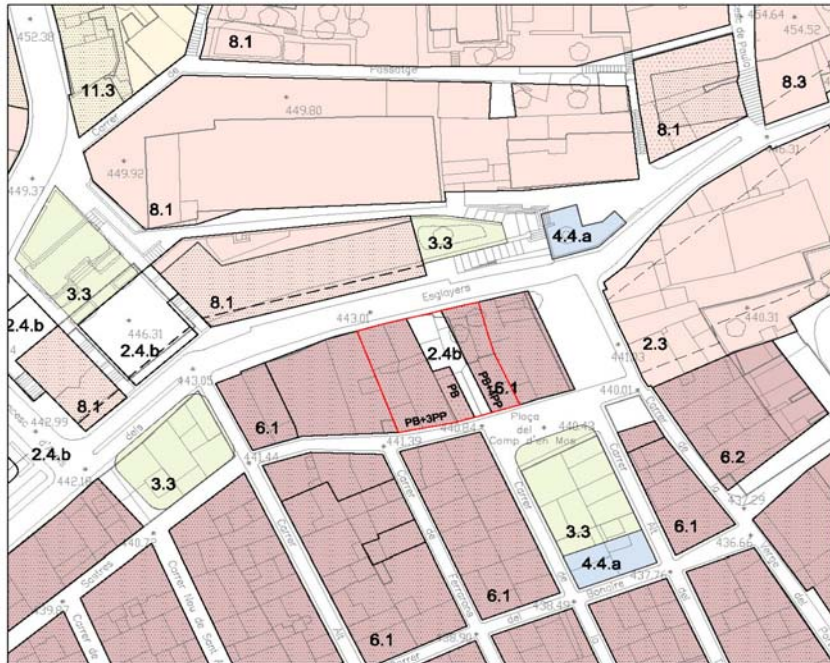
La present Modificació puntual del POUM està promoguda per l'Ajuntament d'Olot.

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 l'àmbit com a sòl urbà consolidat. Realitzades les comprovacions gràfiques sobre la nova base topogràfica digitalitzada a escala de lectura 1/500, i resultats comprovats en treball de camp, (en contraposició a l'any 2003 que la base utilitzada pel POUM fou a escala de lectura 1/1000) se'n obtenen les dades actuals amb millor exactitud i concordança amb la realitat física, en la quantificació d'aquestes superfícies de sòl i sostre i que a continuació s'exposen:

POUM 2003

POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A: 01.13



Nom:

Perllongació carrer Parra

Extensió:

580 m2

Quadre de característiques:

Sostre màx. edificable	Sòl privat	Sostre privat de cessió	Espais lliures	Vialitat	Equip. inst. tèc.	Sòl públic	Núm. habitatges
1.826	451			129		129	

Condicions d'edificació i usos:

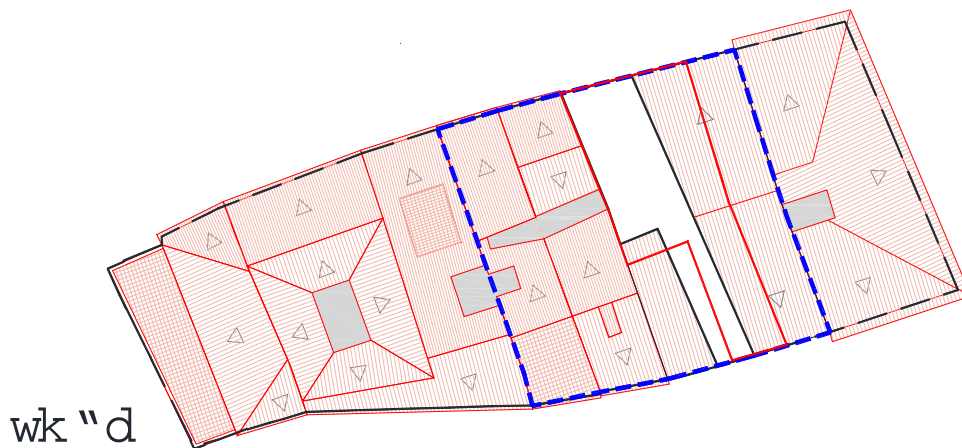
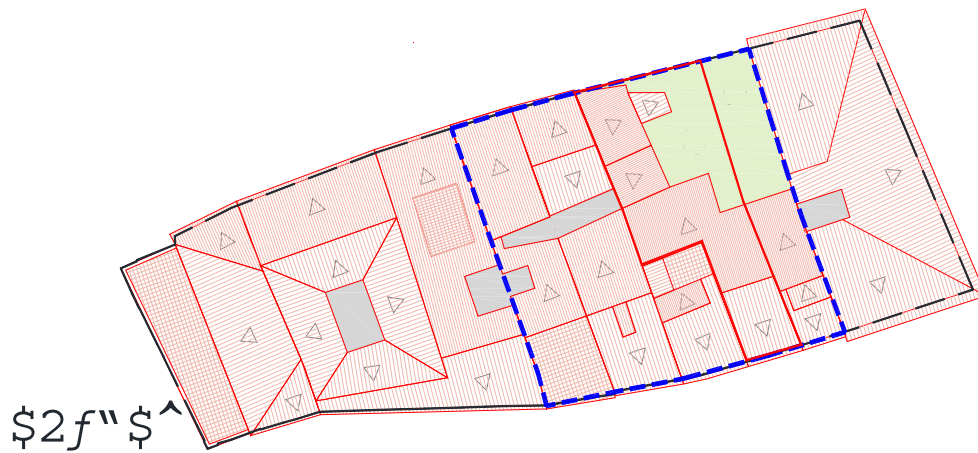
Les que corresponen segons la qualificació urbanística. L'edifici situat al costat est de la perllongació del carrer Parra podrà tenir la mateixa alçada i nombre de plantes que l'existent dins la mateixa illa.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Modalitat, cooperació.

MPOUM 2018 Extensió: 580 m2 (POUM 2003) → 607,44m2 (Reals)

1.968,57	482,58			124,86		124,86	
-----------------	---------------	--	--	---------------	--	---------------	--



Propietari	Finca	Superfície Real m2	%	Sostre construït existent	Sostre POUM PA 01.13
J.M.Moreno Gomez, Ajuntament d'Olot, Caja de Galicia	8004304 Sastres 41	78,65	12,947	316,00	254,874
ENDESA	8004315 Esgleiers 48	48,77	8,029	196,00	158,059
ENDESA	8004305 Sastres 42	138,35	22,776	144,90	448,368
X. Minobas Obrador R.Krubally Kruballi, E.Capdevila Nogué	8004306 Sastres 43	54,00	8,890	216,00	175,008
M.Fernanda Mendoza Mercader	8004307 Campdenmàs 2	191,37	31,504	389,25	620,187
Ajuntament d'Olot	8004308 Campdenmàs 3	96,30	15,854	191,20	312,104
	TOTAL	607,44	100,000	1.453,35	1.968,60



2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

2.1 Objecte

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

1. Suprimir la connexió viària entre el carrer dels Sastres i el carrer Esgleiers, atenent a:

- a) Les característiques que imposa la realitat topogràfica dels terrenys afectats.
- b) En la trama actual, el carrer Parra va del carrer Major al carrer dels Sastres, i la seva prolongació fins el carrer Esgleiers no aporta millores substantives a la funcionalitat de la trama viària del nucli antic.
- c) La prioritització de la conservació de la illa amb les alineacions existents i conservació del teixit urbà edificat.

2. Eliminar el PA.01.13, atenent a:

- a) Han transcorregut 15 anys des de l'aprovació del POUM sense que s'hagi desenvolupat el PA 01.13, per manca de viabilitat econòmica.
- b) Un dels propietaris afectats ha demanat la intermediació del Síndic de Greuges per desbloquejar la gestió urbanística del polígon.
- c) La configuració actual del PA 01.13 fa que el seu desenvolupament sigui difícil, ja que obliga a una entesa i a una intervenció conjunta dels propietaris afectats, que el context econòmic dels darrers anys i la degradació del barri, tot i la remodelació de la plaça Campdenmàs i la construcció d'habitatge públic a l'edifici de la Buera, no han propiciat.

2.2 Procedència

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.

2.3 Marc legal

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, modificat per la Llei 3/2012, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme i el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 18 de juny de 2003 i en text refós publicat al DOGC en data 2 de febrer de 2004.

El Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, 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.



2.4 Justificació i oportunitat de les propostes

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 Buera.

L'Ajuntament d'Olot va adquirir part de les finques afectades situades dins l'àmbit del PA 01.13. 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 a la solució que es creu més convenient per a l'ordenació d'aquest sector, procurant evitar afectacions innecessàries.

2.5 Ordenació i solució adoptada

Aquesta modificació proposa recuperar l'ordenació de les edificacions alineades a vial, tan pel que fa al carrer dels Sastres com el carrer Esgleiers, conservant així l'actual configuració d'illa tancada. El PA 01.13 preveu una connexió peatonal (2.14b aparcament soterrani amb servitud de pas públic) entre els carrers Sastres i Esgleiers, afectant les finques Sastres 43 i Plaça Campdenmàs 2, com a continuació del carrer Parra. Aquesta afectació divideix l'actual illa edificada en dues, una d'elles de reduïdes dimensions formada per les finques Campdenmàs 8, 3 i parcialment Campdenmàs 2. Aquesta connexió no aporta millores significatives a la trama viària del nucli antic, ja que només és accessible peatonalment; per executar la connexió cal superar un desnivell superior als dos metres, la qual cosa dificulta l'accessibilitat; genera una illa molt petita, i, únicament, es justifica com a connexió visual a través de l'illa edificada. Es considera que l'ordenació del PA no és una millora substantiva a nivell d'ordenació urbana, i que la seva eliminació facilitarà als titulars particulars i privats la gestió de la seva finca. La supressió del PA busca desbloquejar la situació actual, per tal de propiciar la rehabilitació i la dinamització del nucli antic, molt degradat en aquest quadrant nord-est.

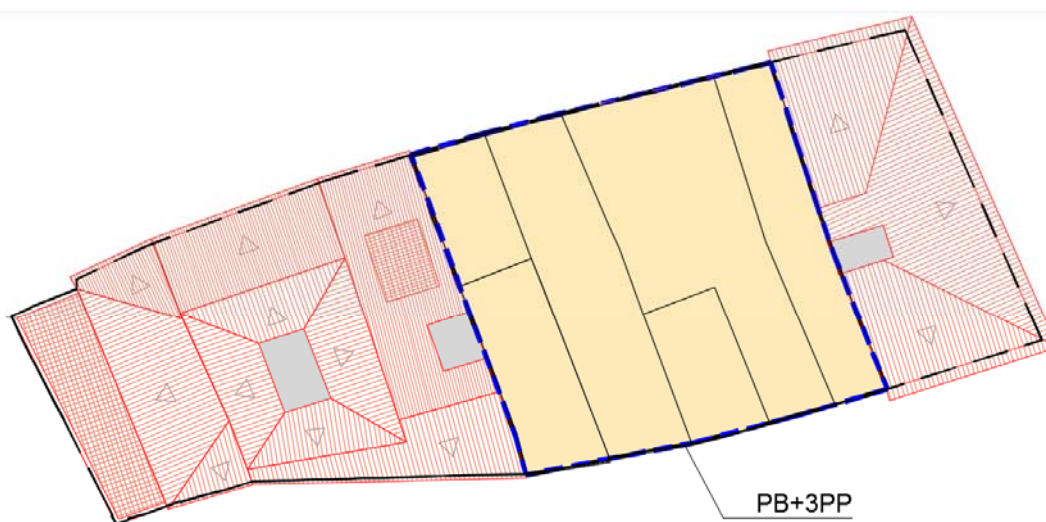
Amb aquest propòsit, la proposta comporta:

A_ La supressió de l'afectació fixada pel POUM en la prolongació del carrer Parra. Aquesta modificació permet que cada una de les finques afectades del PA mantingui la seva configuració física (parcel·la), sense que s'hagin de reparcel·lar les finques.

B_Permetre, dins les alineacions a vial i gàlils màxims, una ordenació flexible sense la concreció de profunditats edificables, per tal de facilitar les intervencions de rehabilitació i reconstrucció. Podent concretar, d'aquesta manera, la disposició més oportuna dels patis interiors, segons l'abast de cada projecte i segons les possibles agrupacions de finques. Es busca donar l'oportunitat de millorar l'accessibilitat, l'asolellament i el confort dels habitatges, deixant la porta oberta a la possibilitat de preveure patis mancomunats, nuclis d'escales compartits (comunitats complexes) o assajar aquelles fórmules que, en resum, optimitzin les superfícies construïdes de les finques de reduïdes dimensions i garanteixin una millor qualitat de vida dels seus usuaris.

C_ L'eliminació del PA no implica una modificació de les superfícies de sostre previstes en el PA 01.13. El sostre màxim admès en el PA surt de la seva ordenació. Un cop revisades les superfícies reals de les finques, el sostre es redistribueixen proporcionalment segons la seva aportació inicial al PA. Aquesta MPOUM assigna a cada una de les finques el sostre màxim que li pertoca que, per tant, són coincidents amb les previstes en Polígon d' Actuació 01.13.

D_ Les condicions d'edificació es regiran pel que determina la Normativa urbanística del POUM per a la zona 6.1. L'alçada dels nous edificis serà l'existent o la corresponent a planta baixa i tres plantes pis, tant en el front de façana al carrer Esgleiers, com en el front de la façana al carrer dels Sastres i plaça Campdenmàs. La profunditat total de la parcel·la i l'alçada màxima permesa generen un gàlib dins del qual es poden distribuir les superfícies construïdes màximes assignades a cada parcel·la, segons determinacions de les condicions d'edificació que li corresponen.



MPOUM

La fitxa del PA 01.13 preveu un sostre màxim de 1.826m² els quals, revisada l'ordenació sobre les dimensions reals de les parcel·les afectades, donen un sostre resultant real de 1.968,60m².

Es pren com a base pel càlcul del repartiment de les superfícies el sostre adjudicat a cada finca respecte els 1.968,60 m².

El repartiment de superfícies que proposa aquesta MPOUM, és proporcional d'acord amb el percentatge inicial que feia el P.A.



Propietari	Finca	REALITAT PREEXISTENT			POUM – PA 01.13		MPOUM - 27	
		Sup. Real parcel·les m2	%	Sostre construït existent	Sostre POUM	Sostre POUM Revisat	Sostre MPOUM	Variació sup. de sostre Existent versus MPOUM
J.M Moreno Gomez, Ajuntament d'Olot, Caja de Galicia	8004304 Sastres 41	78,65	12,947	316,00	234,62	254,87	254,87	-61,13m2
ENDESA	8004315 Esgleiers 48	48,77	8,029	196,00	145,50	158,06	158,06	-37,94m2
ENDESA	8004305 Sastres 42	138,35	22,776	144,90	412,73	448,37	448,37	+303,47m2
X.Minobas Obrador R.Krubally Kruballi, E.Capdevila Noguè	8004306 Sastres 43	54,00	8,890	216,00	161,10	175,01	175,01	-40,99m2
M.Fernanda Mendoza Mercader	8004307 Campdenmàs 2	191,37	31,504	389,25	570,90	620,19	620,19	+230,94m2
Ajuntament d'Olot	8004308 Campdenmàs 3	96,30	15,854	191,20	287,30	312,10	312,10	+120,90m2
TOTAL		607,44	100,000	1.453,35	1.812,15	1.968,60	1.968,60	+515,25 m2



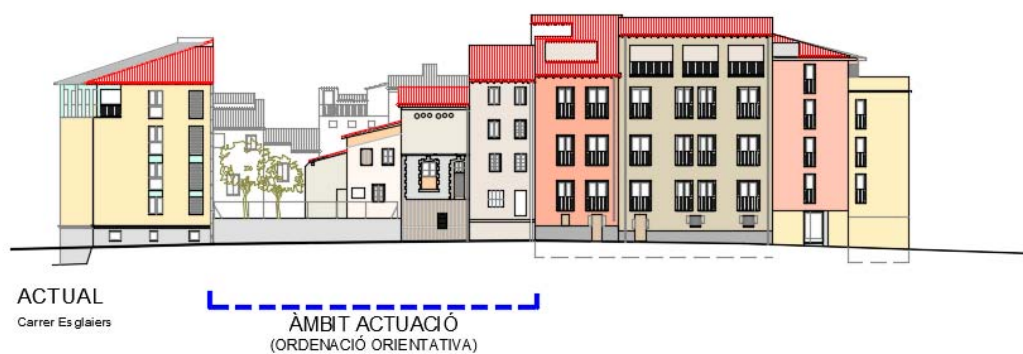
ACTUAL
Carrer dels Sastres

AMBIT ACTUACIÓ
(ORDENACIÓ ORIENTATIVA)



MPOUM
Carrer dels Sastres

AMBIT ACTUACIÓ
(ORDENACIÓ ORIENTATIVA)



2.6 Quadres Numèrics

	POUM 2003		MPOUM 2018		Diferència	
Sistemes : m2. sòl públic						
Total sòl públic	124,86		0,00		-124,86	
Vialitat (clau 2.1)						
Zones : m2 sòl privat	sòl	Sostre	sòl	sostre	sòl	sostre
Clau 6.1	482,58	1.968,57	607,44	1.968,57	+124,86	0,00

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

No hi ha augment de sostre pel que no es contempla la creació d'habitatges dotacionals o socials.



5. MEMÒRIA ECONÒMICA.

S'adjunta com a annex a aquest document l'estudi comparatiu de la viabilitat econòmica de la proposta, tal i com estableix l'article 97 de la TRLUC.

6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

6.1 Sistema d'actuació.

Donat que s'ha prescindit de la figura del P.A. al substituir una gestió pel conjunt de les sis finques afectades per una gestió individualitzada de finca per finca, no es precisa d'un sistema determinat d'actuació.

6.2 Pla d'etapes

No es fixa un pla d'etapes.

6.3 Cessions de sòl

La present modificació no contempla cap cessió de sòl, donat que els destinats a vials ja són de domini públic i l'increment de les zones verdes serà compensat econòmicament.

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 96 del Decret Legislatiu 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, que remet al que estableix l'art. 85 del mateix DL.

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

La present modificació puntual del planejament general vigent no afecta 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 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 al sòl delimitat que afecta part de l'illa limitada pel carrer Esgleiers, Alt de la Maduixa, carrer dels Sastres i Verge del Portal, grafiats als plànols de la MPOUM.



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 del sòl urbà, 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 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, agost de 2018



ANNEX:

Estudi comparatiu entre les determinacions de l'ordenació vigent i la de la nova.

S'estableix en l'article Art 99 TRLU 1/2010 la previsió per a les modificacions del tipus com la present de l'obligatorietat d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata, **una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació**, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

A aquests efectes, s'ha confeccionat un quadre comparatiu, en relació a la viabilitat econòmica de les previsions urbanístiques, concloent en què convé tramitar la present modificació, possibilitant la rehabilitació dels immobles, enlloc d'enderrocar-los i obrir un carrer innecessari i no sostenible econòmicament, donades les justificacions de la memòria de l'expedient.

Les dades cadastrals dels immobles situats dins l'actual polígon són, resumidament:

situació	destí	escala	planta	porta	m2	alçada	m3		
Plaça Campdemnas 3	magatzem	1	0	1	40	2,5	100,00		
	vivenda	1	1	1	40	2,5	100,00		
	vivenda	1	2	1	40	2,5	100,00		
	vivenda	1	3	1	40	2,5	100,00		
Plaça Campdemnas 2	magatzem	1	0	1	128	2,5	320,00		
	vivenda	1	1	1	128	2,5	320,00		
	vivenda	1	2	1	128	2,5	320,00		
Sastres 43	comercial	1	0	1	52	2,5	130,00		
	vivenda	1	1	1	52	2,5	130,00	llogat	
	vivenda	1	2	1	52	2,5	130,00	llogat	
	vivenda	1	3	1	52	2,5	130,00		
Sastres 41	comercial	1	0	1	120	2,5	300,00		
	vivenda	1	1	1	68	2,5	170,00		
	vivenda	1	1	2	52	2,5	130,00		
	vivenda	1	2	1	68	2,5	170,00		
	vivenda	1	2	2	52	2,5	130,00		
	vivenda	1	3	1	68	2,5	170,00		
	vivenda	1	3	2	52	2,5	130,00		
	vivenda	1	4	1	22	2,5	55,00		
vivenda	1	4	2	38	2,5	95,00			
Sastres 40					9	2,5	22,50		
Sastres 42	comercial	1	0	1	150	2,5	375,00		
	vivenda	1	1	1	150	2,5	375,00		
	vivenda	1	2	1	150	2,5	375,00		
	magatzem	1	3	1	150	2,5	375,00		
					1.901,00		4.752,50		
								m2 Subtotals	
								COMERCIAL	499,00
								VIVENDA	1.402,00

Consten dos pisos llogats, pel que es comptabilitzen als efectes de preveure el dret de realotjament. Amb la normativa vigent, caldria preveure una estada en una altra residència durant l'enderroc i nova construcció. Amb la modificació que es proposa, no caldrà indemnitzar res.

A partir de les anteriors dades, s'ha confeccionat el següent quadre:

POUM 2003								
INGRESSOS			DESPESES			DIFERÈNCIA		
m2	Preu unitari	Subtotal	m3/m2/mesos	Preu unitari	Subtotal			
VENDA			ENDERROCS					
Sostre residencial	1.296,45	1.100,00 €	1.426.095,00 €	M3 EXISTENTS	4.752,50	53,84 €	255.874,60 €	
Sostre comercial	492,15	800,00 €	393.720,00 €					
				URBANITZACIÓ (amb redacció de projecte)				
				M2 DE VIAL	124,86	200,00 €	24.972,00 €	
				CONSTRUCCIÓ				
				M2 RESIDENCIALS	1.476,45	1.000,00 €	1.476.450,00 €	
				M2 COMERCIALS	492,15	350,00 €	172.252,50 €	
				PROJECTE REPARCEL·LACIO				
				Dret de reallojament	1	6.000,00 €	6.000,00 €	
				Dret de reallojament	24	350,00 €	8.400,00 €	
				Dret de reallojament	24	350,00 €	8.400,00 €	
				REGISTRE PROPIETAT				
					1	3.000,00 €	3.000,00 €	
			1.819.815,00 €				1.955.349,10 €	- 135.534,10 €
MPPOUM 2018								
INGRESSOS			DESPESES			DIFERÈNCIA		
m2	Preu unitari	Subtotal	m3/m2/mesos	Preu unitari	Subtotal			
VENDA			ENDERROCS					
Sostre residencial	1.298,00	1.000,00 €	1.298.000,00 €	M3 EXISTENTS	-	53,84 €	- €	
Sostre comercial	499,00	600,00 €	299.400,00 €					
				URBANITZACIÓ				
				M2 DE VIAL	-	200,00 €	- €	
				REHABILITACIÓ				
				M2 RESIDENCIALS	1.402,00	950,00 €	1.331.900,00 €	
				M2 COMERCIALS	499,00	250,00 €	124.750,00 €	
			1.597.400,00 €				1.456.650,00 €	140.750,00 €

Apartat Venda sostre residencial: els metres quadrats de venda s'han corregit, donat que s'ha previst el retorn en els dos pisos que estan ocupats, dels llogaters, els quals també s'han reflectit com a despesa de reallojament, havent-ne calculat una indemnització equivalent a 350 euros mensuals per dos anys de període de la promoció (enderroc i reconstrucció).

Apartat Venda sostre comercial: s'ha considerat el 25% del sostre total assignat en la fitxa polygonal.

Apartat Venda preus unitaris: s'han considerat els propis en el sector del nucli antic, per sota dels habituals en altres zones de la ciutat.

Apartat Despeses:

Pel que fa als costos de transformació urbanística s'han incorporat els valors unitaris de la següent taula:

Costos unitaris de transformació urbanística dels polígons i sectors (PEM)		€/m2/m3
m ³ enderrocs		53,84 €
m ² vial urbà		200,00 €

El cost de l'enderroc ha estat extret de les darreres ofertes presentades a la Corporació amb motiu de la contractació de treballs equivalents.

El preu m2 de vial reflecteix els treballs concrets de salvar el desnivell existent en el solar, la qual cosa suposa un sobrecost. S'inclou la redacció del corresponent projecte.



Apartat Despeses Construcció: s'han considerat els metres quadrats assignats en la fitxa poligonal i els costos en la zona.

També s'han afegit les despeses del projecte de reparcel·lació amb dos drets de real·lotjament, i les despeses d'inscripció en el Registre de la propietat.

Respecte als costos de construcció de l'habitatge de renda lliure, de protecció oficial (en les seves modalitats protecció pública i preu concertat) s'han tingut en compte els costos €/m² de la taula següent. Aquest ventall de costos incorporen les despeses derivades del nou Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) i les noves condicions d'habitabilitat (Decret 55/2009, de 7 d'abril) incrementant el cost final en un 15% adicional. Pel que fa al cost de l'edificació de l'habitatge protegit, s'han tingut en compte les dades publicades al Pacte Nacional per a l'Habitatge 2.007 – 2.016 (ZONA B – escenari de costos mitjà).

Costos construcció €/m ² construït usos urbanístics previstos							
	Htge Plurifamiliar	Htge protegit Règim General1	Htge Preu Concertat1	Htge Concertat Catalunya	Local Comercial	Nau Industrial	Htge Unif. aïllat
PEM	876,75	677,55	677,55	777,15	569,33	569,33	964,42
Despeses Generals (PEM x 13%)	113,97	88,08	88,08	101,03	74,01	74,01	125,38
Benefici industrial (PEM x 6%)	52,61	40,65	40,65	46,63	34,16	34,16	57,86
PEC	1.043,33	806,28	806,28	924,81	677,50	677,50	1.147,66
Honoraris (PEC x 5%)	52,16	46,20	46,20	46,24	33,87	33,87	57,38
Gestió i Promoció (PEC x 15%)	156,51	137,47	137,47	138,72	101,63	101,63	172,16
€/m² construït	1.252,00	989,95	989,95	1.109,77	813,00	813,00	1.377,20

Tal i com expressa el Pacte Nacional per a l'Habitatge (2.006 – 2.017) el cost de l'HPO:

“...s'ha ponderat la superfície construïda no residencial de les diferents promocions per convertir les superfícies dels locals comercials i dels aparcaments en superfície d'habitatge equivalent...”

Font: Pacte Nacional per a l'Habitatge 2.007 – 2.016

En el nostre càlcul, s'ha estimat com a més real el cost d'edificació de 1402 euros/m² la vivenda i d'aproximadament 500euros /m² el del local, considerant que la rehabilitació té gairebé el mateix cost que el de nova construcció.

En conseqüència, les previsions urbanístiques actuals són deficitàries en 135.534'10 euros i la nova ordenació no ho és.

Pels serveis tècnics,

Pels serveis jurídics,



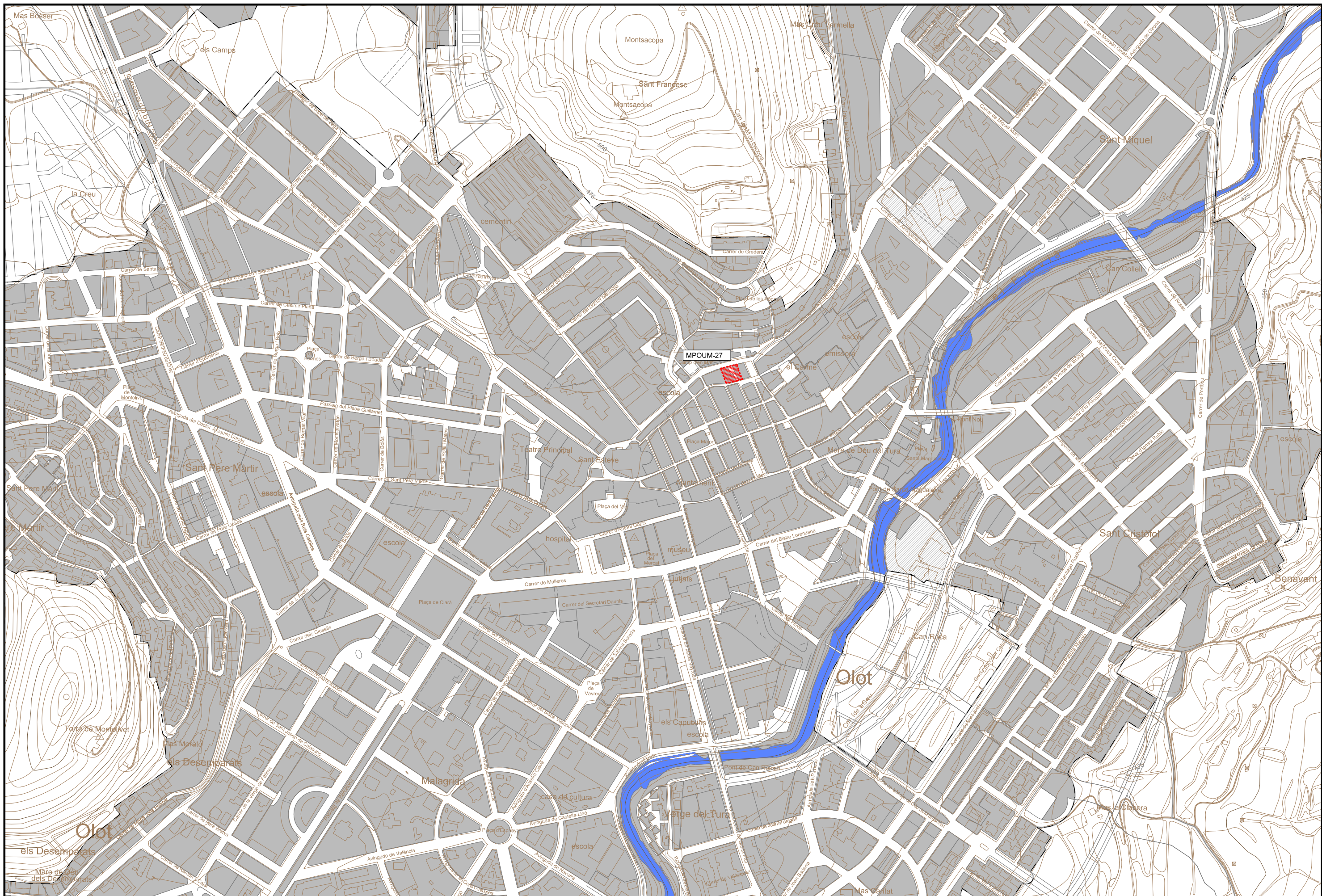
III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- 1.1. Situació i àmbit
- 1.2. Planejament vigent – Qualificació del sòl urbà
- 1.3. Estructura de la propietat
- 1.4. Topogràfic i planta coberta
- 1.5. Alçat carrer (I)
- 1.6. Alçat carrer (II)

2. PLÀNOLS DE PROPOSTA

- 2.1. Qualificació del sòl urbà
- 2.2. Alineació i rasants
- 2.3. Topogràfic i planta coberta
- 2.4. Alçat carrers
- 2.5. Comparatiu (POUM – MPOUM)



Ajuntament d'Olot

ÀREA D'URBANISME
SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ

L'Arquitecte:

CARME YESTE I CASADO

REF.:
2018PG003

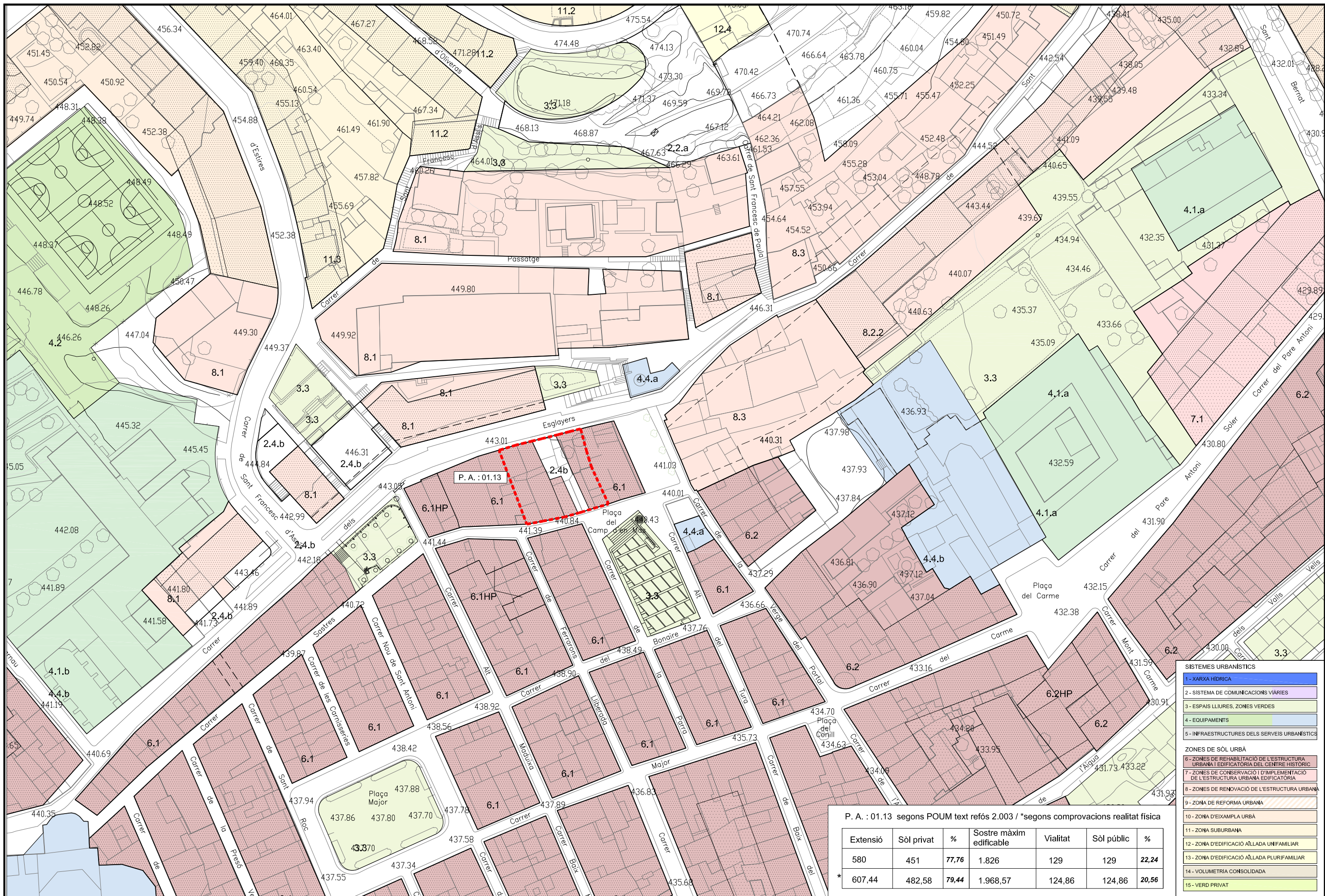
DATA:
AGOST DE 2018

PROJECTE:
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
(MPOUM - 27)
(P.A: 01.13) PERLLONGACIÓ C. PARRA

PLÀNOL:
PLÀNOL D'INFORMACIÓ
SITUACIÓ I ÀMBIT

ESCALA:
N. PLÀNOL:

1/5.000
1.1



ÀREA D'URBANISME
SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ

L'Arquitecte:

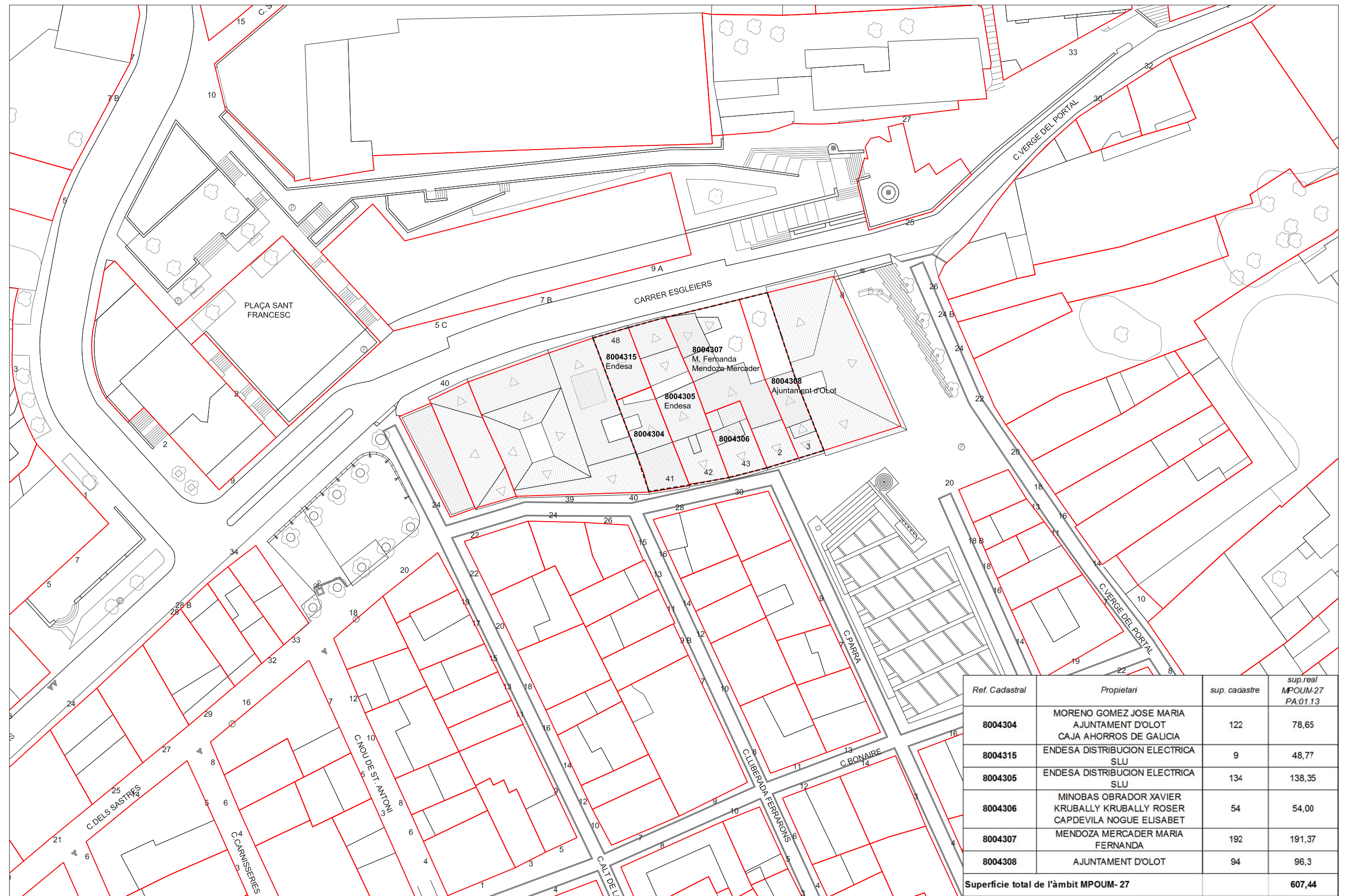
CARME YESTE I CASADO

REF.: 2018PG003
DATA: AGOST DE 2018

PROJECTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM (MPOUM - 27)
(P.A: 01.13) PERLLONGACIÓ C. PARRA

PLÀNOL: PLÀNOLS D'INFORMACIÓ:
PLANEJAMENT VIGENT
QUALIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ

ESCALA: 1/1.000
N. PLÀNOL: 1.2



ÀREA D'URBANISME
SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ

L' Arquitecte:

CARME YESTE I CASADO

REF.:
2018PG003

DATA:
AGOST DE 2018

PROJECTE:
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
(MPOUM - 27)
(P.A: 01.13) PERLLONGACIÓ C. PARRA

PLÀNOL:
PLÀNOL D'INFORMACIÓ
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

ESCALA:
1/500

N. PLÀNOL:
1.3



ÀREA D'URBANISME
SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ

L'Arquitecte:

CARME YESTE I CASADO

REF.: 2018PG003
DATA: AGOST DE 2018

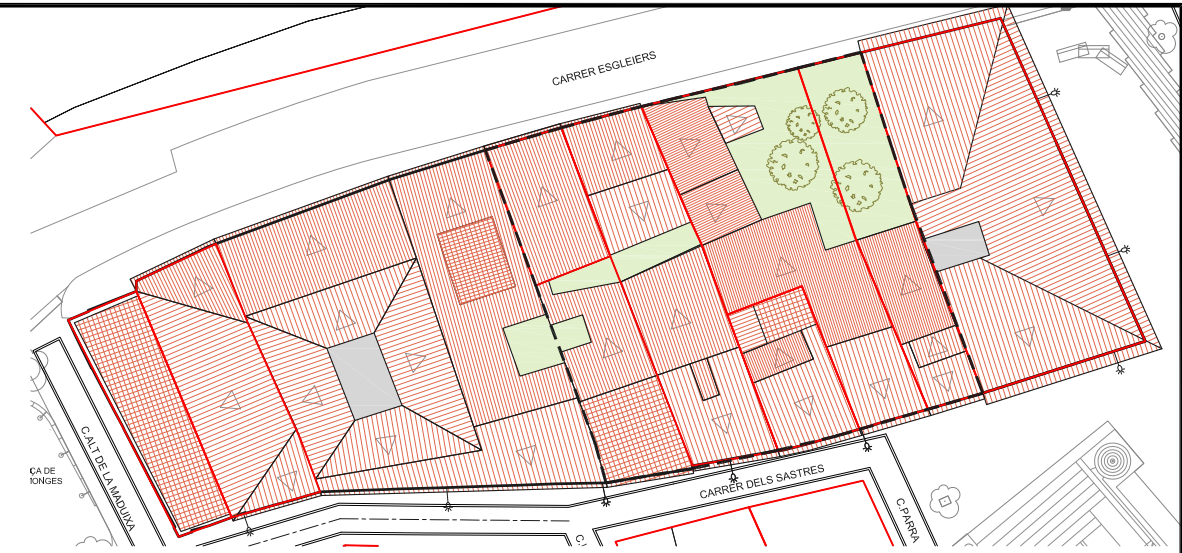
PROJECTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM (MPOUM - 27)
(P.A: 01.13) PERLLONGACIÓ C. PARRA

PLÀNOL: PLÀNOL D'INFORMACIÓ TOPOGRÀFIC I PLANTA COBERTA

ESCALA: 1/200
N. PLÀNOL: 1.4



Façana C. Alt de la Maduixa



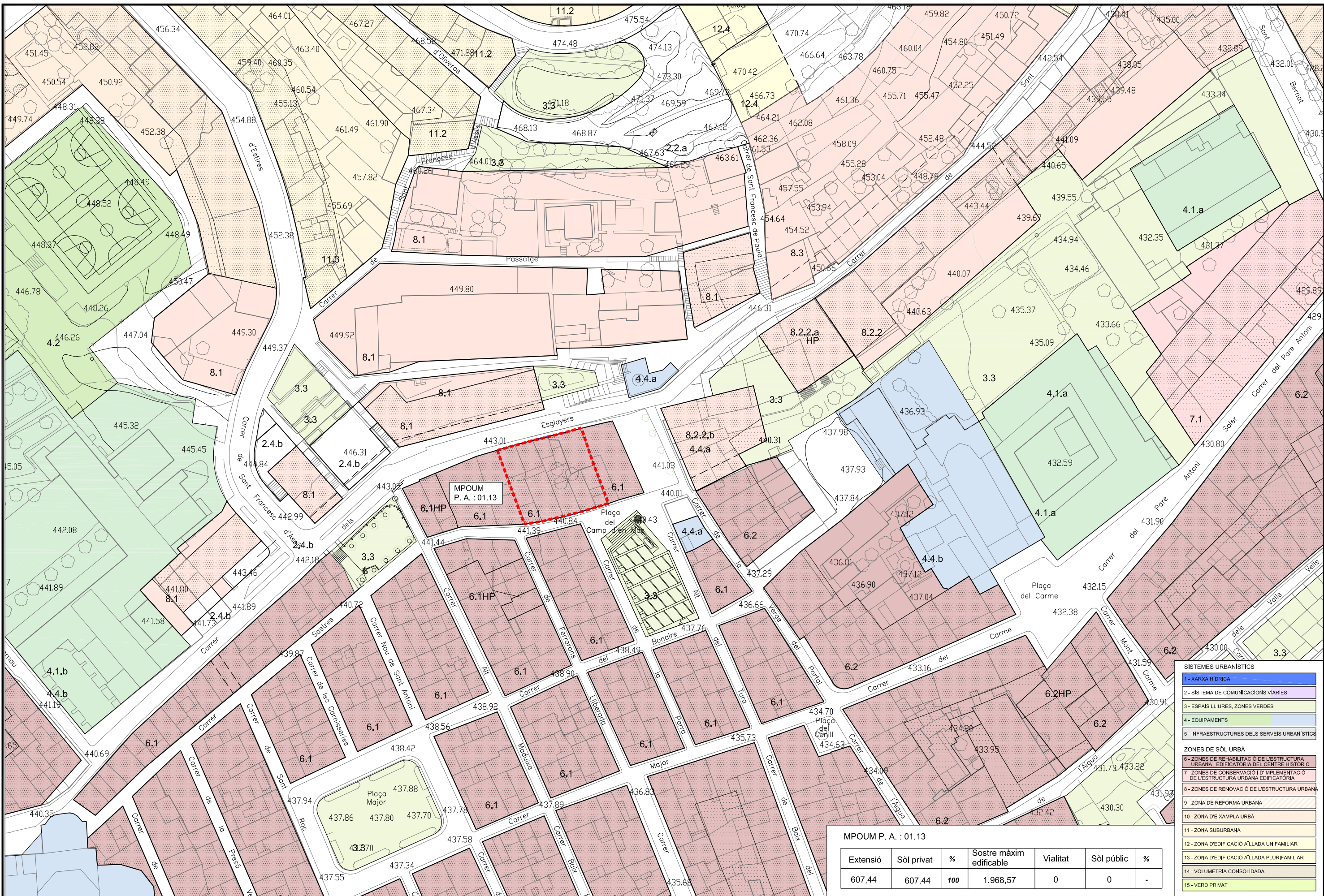
Façana Carrer dels Sastres



Façana Plaça Campdenàs



Façana Carrer Esgleiers



- SISTEMES URBANÍSTICS**
- 1 - XARXA HÍDRICA
 - 2 - SISTEMA DE COMUNICACIONS VIÀRIES
 - 3 - ESPAIS LLIBRES, ZONES VERDES
 - 4 - EQUIPAMENTS
 - 5 - INFRAESTRUCTURES DELS SERVEIS URBANÍSTICS
- ZONES DE SÒL URBÀ**
- 6 - ZONES DE REHABILITACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA I EDIFICACIÓ DEL CENTRE HISTÒRIC
 - 7 - ZONES DE CONSERVACIÓ I D'IMPLEMENTACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA EDIFICATÒRIA
 - 8 - ZONES DE RENOVACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA
 - 9 - ZONA DE REFORMA URBANA
 - 10 - ZONA D'EXAMPLA URBÀ
 - 11 - ZONA SUBURBANA
 - 12 - ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR
 - 13 - ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR
 - 14 - VOLUMETRIA CONSOLIDADA
 - 15 - VERD PRIVAT



ÀREA D'URBANISME
SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ

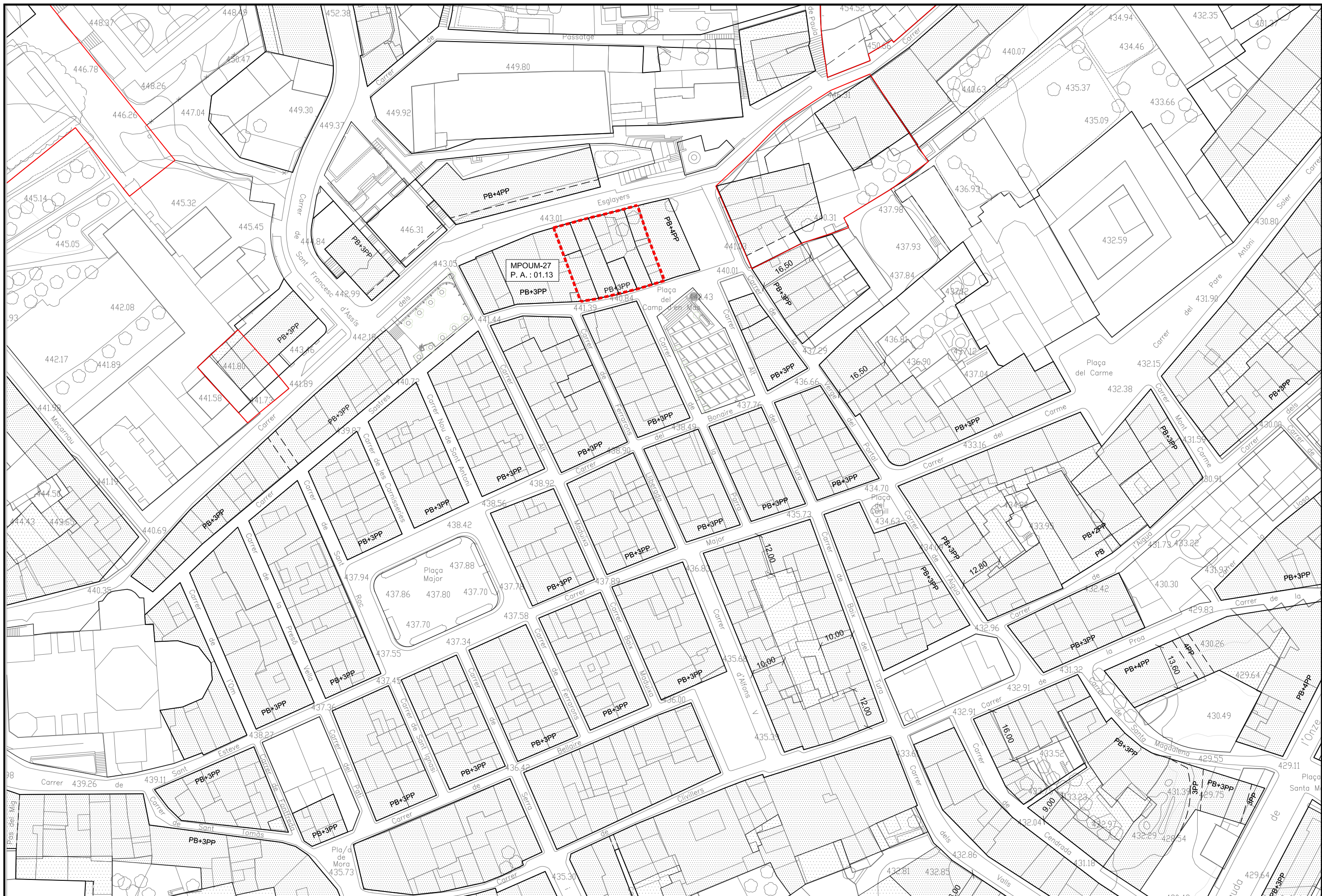
L'Arquitecte: **CARME YESTE I CASADO**

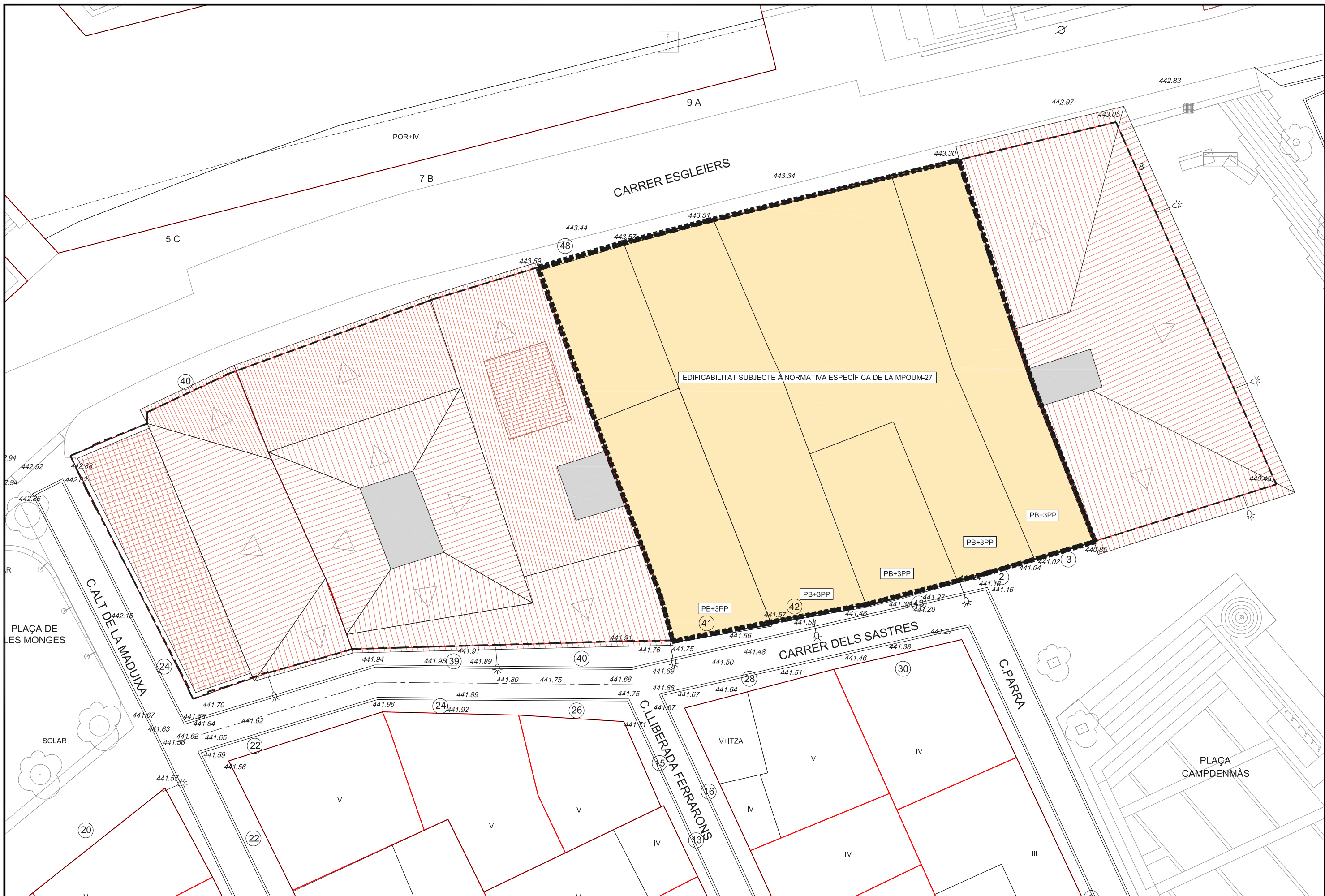
REF.: 2018PG003
DATA: AGOST DE 2018


PROJECTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM (MPOUM - 27)
(P.A: 01.13) PERLLONGACIÓ C. PARRA

PLÀNOL: PLÀNOLS D'ORDENACIÓ: QUALIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ

ESCALA: 1/1.000
N. PLÀNOL: 2.1





	ÀREA D'URBANISME SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ <i>L'Arquitecte: CARME YESTE I CASADO</i>	REF.: 2018PG0003	PROJECTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM (MPOUM - 27)	PLÀNOL: PLÀNOL D'ORDENACIÓ TOPOGRÀFIC I PLANTA COBERTA	ESCALA: 1/200	N. PLÀNOL: 2.3
		DATA: AGOST DE 2018	(P.A: 01.13) PERLLONGACIÓ C. PARRA	PLÀNOL:	ESCALA:	N. PLÀNOL:



Façana Carrer dels Sastres

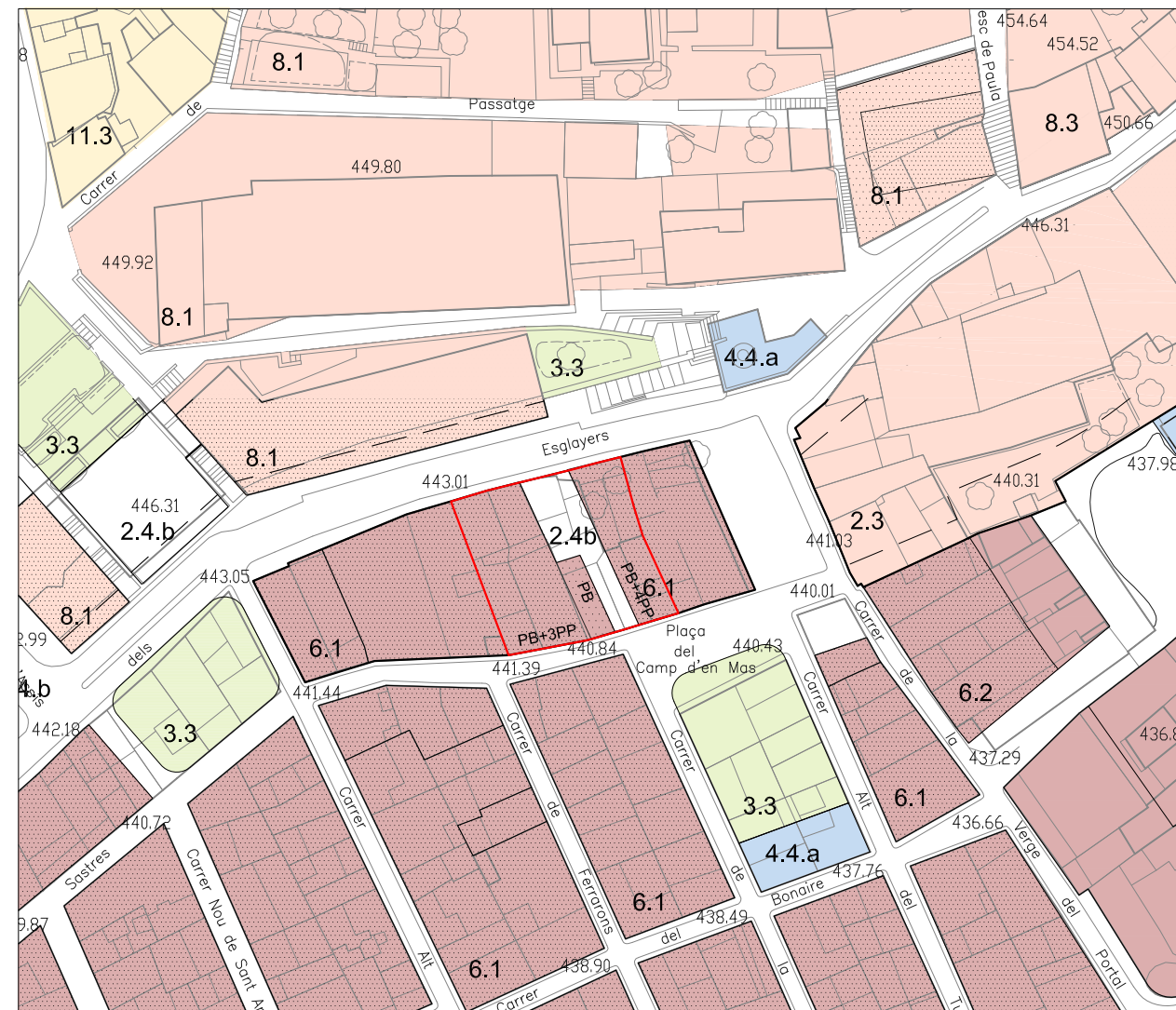
ÀMBIT ACTUACIÓ
(ORDENACIÓ ORIENTATIVA)



Façana Carrer Esgleiers

ÀMBIT ACTUACIÓ
(ORDENACIÓ ORIENTATIVA)

POUM P.A: 01.13



Nom:
Perllongació carrer Parra

Extensió:
580 m²/607,44 m² *

Quadre de característiques:

Sostre màx. edificable	Sòl privat	Sostre privat de cessió	Espais lliures	Vialitat	Equip. inst. tèc.	Sòl públic	Núm. habitatges
1.826	451			129		129	
1.968,57*	482,58*			124,86*		124,56*	

Condicions d'edificació i usos:
 Les que corresponen segons la qualificació urbanística. L'edifici situat al costat est de la perllongació del carrer Parra podrà tenir la mateixa alçada i nombre de plantes que l'existent dins la mateixa illa.

Sistema d'actuació:
 Reparcel·lació. Modalitat, cooperació.

(*) Comprovació gràfica escala de lectura 1/500 i treball de camp segons superfícies realitat física

MPOUM -27 P.A: 01.13



Nom:
Perllongació carrer Parra

Extensió:
607,44 m²

Quadre de característiques:

Sostre màx. edificable	Sòl privat	Sostre privat de cessió	Espais lliures	Vialitat	Equip. inst. tèc.	Sòl públic	Núm. habitatges
1.968,57	607,44				-		-

Condicions d'edificació i usos:
 Les que corresponen segons la qualificació urbanística. L'edifici situat al costat est de la perllongació del carrer Parra podrà tenir la mateixa alçada i nombre de plantes que l'existent dins la mateixa illa.

Sistema d'actuació:
 Reparcel·lació. Modalitat, cooperació.