



**MODIFICACIO PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANISTICA MUNICIPAL
MPPPOUM 53 - TEXT REFÓS**

**ORDENACIÓ ILLA INDUSTRIAL SITUADA EN L'ÀMBIT DEL
POLÍGON INDUSTRIAL PLA DE BAIX**

PROMOTOR
AJUNTAMENT D'OLOT

REDACTOR:
PAU-CD, SLP
XAVIER CANOSA – NÚRIA DÍEZ
ARQUITECTES

Olot, març 2021





CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ

MEMÒRIA

JUSTIFICACIÓ DEL TEXT REFÓS

ASPECTES GENERALS

1. Objecte de la MPPOUM.
2. Iniciativa i redacció.
3. Àmbit de l'actuació.
4. Marc legal.

MEMÒRIA INFORMATIVA

5. Estructura de la propietat.
6. Identitat de les finques incloses en l'àmbit d'actuació
7. Planejament vigent.
8. Normativa de referència vigent.
9. Aprovació inicial i informació pública

MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

10. Motius per a la modificació del POUM
11. Proposta d'ordenació i gestió
12. Normativa urbanística
13. Cessions obligatòries conseqüència de la MPPOUM-53
14. Condicions de gestió i pla d'etapes.
15. Justificació i conveniència de la Modificació del POUM
16. Quadres de característiques comparades

MEMÒRIA SOCIAL

17. Justificació

MEMÒRIA AMBIENTAL

18. Justificació

MEMÒRIA DE MOBILITAT

19. Justificació

MEMÒRIA ECONÒMICA

20. Introducció
21. Avaluació econòmica de la MPPOUM-53
22. Informe de sostenibilitat econòmica.

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

- Art. 1. Abast
- Art. 2. Contingut.

TÍTOL II. DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES

- Art. 3. Modificació de l'art. 310 de les NNUU del POUM
- Art. 4. Modificació de l'art. 327 de les NNUU del POUM
- Art. 5. Modificació de l'art. 328 - Zona d'Indústria Aïllada d'Intensitat 5 (16.5)
- Art. 6. Modificació del PAU 13.02 Carrer França



Art. 7. PAU 13.03 "Avinguda Europa"

PLÀNOLS

Plànols d'Informació

- I.01. Situació
- I.02. Qualificació sòl urbà - POUM Vigent.
- I.03. Alineacions i rasants – POUM vigent
- I.04. Estructura de la Propietat
- I.05. Topografia

Plànols d'Ordenació

- O.01. Delimitació de l'àmbit d'actuació MPPPOUM-53
- O.02. Qualificació sòl urbà MPPPOUM-53
- O.03. Alineacions i rasants sòl urbà MPPPOUM-53
- O.04. Delimitació polígons d'actuació MPPPOUM-53

Fitxes Polígons d'Actuació

- PA 13.02 Carrer França
- PA 13.03 Avinguda Europa



MEMÒRIA

JUSTIFICACIÓ DEL TEXT REFÓS

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió celebrada el dia 15 de març de 2021, en relació a la Modificació puntual número 53 del POUM aprovada provisionalment pel Ple de l'Ajuntament d'Olot, en sessió celebrada el dia 21 de gener de 2021, modificació que té per objecte replantejar les condicions d'edificació i gestió de l'illa urbana industrial limitada per l'Avinguda Europa, el carrer Itàlia, el carrer de França i el carrer Grècia, al polígon industrial de Pla de Baix, modificar l'ordenació del PAU Carrer de França i reforçar el sistema d'espais lliures i aparcaments de la zona situada al nord del carrer França, va adoptar el següent acord:

“Suspendre la resolució definitiva de la Modificació núm. 53 del POUM, promoguda i tramesa per l'Ajuntament d'Olot, fins que mitjançant un text refós verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient s'esmenin els aspectes assenyalats a la part valorativa.”

En relació a les qüestions plantejades en el referit Acord de la CTU-Gi, es redacta el present **Text Refós de la MPPPOUM-53** que esmena els aspectes assenyalats.

ASPECTES GENERALS

1. Objecte de la MPPPOU-53

L'objecte de la present Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbana Municipal (MPPPOUM-53) d'Olot es replantejar les condicions d'edificació i gestió de l'illa urbana industrial limitada per l'Avinguda Europa, el carrer Itàlia, el carrer de França i el carrer Grècia, al polígon industrial de Pla de Baix, modificar l'ordenació del PAU Carrer de França i reforçar el sistema d'espais lliures i aparcaments de la zona situada al nord del carrer França.

2. Iniciativa i redacció

La iniciativa de la present proposta de MpPOUM és de les empreses NOEL ALIMENTARIA, SAU, amb domicili social al Pla de Beguda s/n, de Sant Joan les Fonts i OLOT MEATS, S.A, amb domicili social a l'Avinguda Europa núm. 8 d'Olot.

Tal i com s'estableix en l'art.41 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Llei 3/2012 de 22 de febrer) es modifica l'art. 101.3 del TRLU, i referint-se a les modificacions dels planejaments urbanístics municipals determina que:

“La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les”

En conseqüència les societats referides estan legalment facultades per proposar la MPPPOUM-53, si be es l'Ajuntament d'Olot qui assumeix aquesta iniciativa i actua com a promotora de la mateixa.

La redacció de la MPPPOUM-53 ha estat contractada a l'empresa PAU-CD S.L.P., (PROJECTES D'ARQUITECTURA I URBANISME CANOSA-DÍEZ, SLP),

representada pels arquitectes Xavier Canosa Magret i Núria Díez Martínez, amb domicili al carrer Emili Grahit nº 62 de Girona.

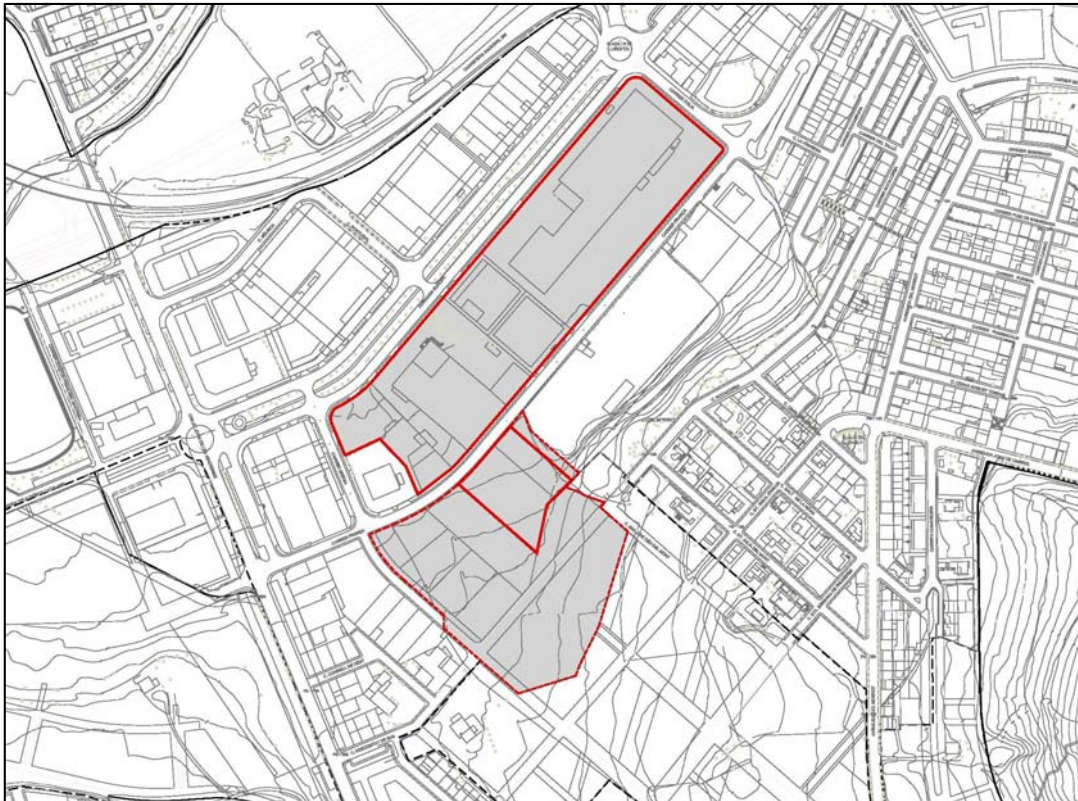
3. Àmbit de l'actuació

La modificació proposada afecta a una superfície total de 66.407,96 m²:

- la totalitat de la zona qualificada per a usos industrials, situada a l'illa urbana limitada per l'Avinguda Europa, el carrer Itàlia, el carrer de França i el carrer Grècia, al polígon industrial de Pla de Baix, afectant a un total de sis parcel·les urbanes amb una superfície, segons amidament recent, de 38.664,96 m²
- la totalitat del PA 13.02 de 27.743 m²



Àmbit de la MPPOUM-53 sobre foto aèria



Àmbit de la MPPUOM.53 sobre base cartogràfica POU M

Les finques incloses en l'illa urbana situada al polígon de Pla de Baix han estat objecte d'un nou aixecament topogràfic del que s'adjunta el següent certificat:



Marc Caparrós Camps amb DNI 43629627F, Enginyer Tècnic en Topografia col·legiat núm. 4977 del Col·legi d'Enginyers Tècnics en Topografia i actuant com a representant legal de l'empresa Enginyeria AGTOP EN21 SLP,

MANIFESTA:

Que als efectes de la Modificació puntual del POU M d'Olot, MPPUOM-53, ha realitzat l'aixecament topogràfic georeferenciat del perímetre de les parcel·les que configuren l'illa limitada per l'avinguda Europa, el carrer Itàlia, el carrer de França i el carrer Grècia, del Polígon Industrial de Pla de Baix del municipi d'Olot amb les següents superfícies resultants:

PARCEL·LA	REF CADASTRAL	SUPERFÍCIE AIXECAMENT TOPOGRÀFIC
OLOT MEATS S.A	72139100G5771S 72139090G5771S	13.710,8 m²
INSACE S.L (OLOT MEATS, S.A)	72139050G5771S	2.466,9 m²
J. XUCLÀ - J. COSTA	72139120G5771S	2.491,36 m²
PRATREBUGENT, S.L (NOEL ALIMENTARIA)	72139130G5771S	19.978,6 m²
EDISTRIBUCION REDES DIGITALES, SLU	72101090G5771S	14,30 m²

Tal i com s'aprecia en el plànol que s'adjunta.

I, amb les següents coordenades UTM sistema ETRS89 31N, dels vèrtexs que formen cada una de les parcel·les.

PARCEL·LA	OLOT MEATS
Superfície	13710,80 m ²

Nº	Coordenada X	Coordenada Y
1	457129,574	4671086,863
2	457167,614	4671054,552
3	457161,045	4671046,823
4	457144,463	4671027,243
5	457136,785	4671018,319
6	457124,197	4671003,619
7	457114,029	4670991,826
8	457105,902	4670982,546
9	457103,465	4670979,744
10	457101,303	4670977,603
11	457098,988	4670975,291
12	457070,151	4670953,150
13	457066,766	4670960,933
14	457059,957	4670977,041
15	457051,810	4670985,512
16	457037,911	4670999,997
17	457024,542	4670993,584
18	457008,612	4670986,023
19	457003,807	4670997,497
20	457000,490	4671005,381
21	456997,815	4671011,862
22	456997,154	4671013,403
23	456996,697	4671015,111
24	456996,512	4671016,676
25	456996,534	4671018,345
26	456996,819	4671020,015
27	456997,342	4671021,612
28	456998,161	4671023,219
29	456999,175	4671024,563
30	457000,853	4671026,097
31	457002,630	4671027,177
32	457005,854	4671028,900
33	457011,101	4671031,855
34	457016,017	4671035,020
35	457021,700	4671039,331
36	457026,194	4671043,096
37	457035,976	4671053,904
38	457051,584	4671072,318
39	457056,797	4671078,430
40	457066,094	4671089,368
41	457091,432	4671119,262

PARCEL·LA	PRAT&REBAGENT	
Superfície	19978,6 m ²	
Nº	Coordenada X	Coordenada Y
1	457123,582	4671157,262
2	457146,194	4671186,255
3	457152,652	4671191,502
4	457159,738	4671199,869
5	457192,925	4671238,966
6	457217,815	4671268,258
7	457238,430	4671292,572
8	457244,890	4671300,181
9	457251,918	4671305,051
10	457257,037	4671305,004
11	457261,188	4671302,893
12	457263,563	4671300,931
13	457281,884	4671285,349
14	457304,781	4671265,829
15	457327,337	4671246,694
16	457327,641	4671243,111
17	457320,010	4671234,226
18	457305,000	4671227,680
19	457283,269	4671190,884
20	457259,956	4671163,447
21	457234,814	4671133,780
22	457212,639	4671107,536
23	457210,385	4671104,979
24	457201,361	4671094,319
25	457199,863	4671092,499

PARCEL·LA	EDIS REDES	
Superfície	14,30 m ²	
Nº	Coordenada X	Coordenada Y
1	457182,013	4671075,158
2	457185,911	4671079,827
3	457187,736	4671078,346
4	457183,806	4671073,661

PARCEL·LA	INSAEC S.L (OLOT MEATS)	
Superfície	2469,9 m ²	
Nº	Coordenada X	Coordenada Y
1	457129,574	4671086,863
2	457161,770	4671124,840
3	457199,863	4671092,499
4	457193,300	4671084,890
5	457187,736	4671078,346
6	457185,911	4671079,827
7	457182,013	4671075,158
8	457183,806	4671073,661
9	457174,086	4671062,282
10	457167,614	4671054,552

PARCEL·LA	XUCLA-COSTA	
Superfície	2491,36 m ²	
Nº	Coordenada X	Coordenada Y
1	457123,582	4671157,262
2	457114,016	4671145,890
3	457097,124	4671125,958
4	457091,432	4671119,262
5	457129,574	4671086,863
6	457161,770	4671124,840

A Sant Joan de les Abadesses, 8 de Juliol de 2020

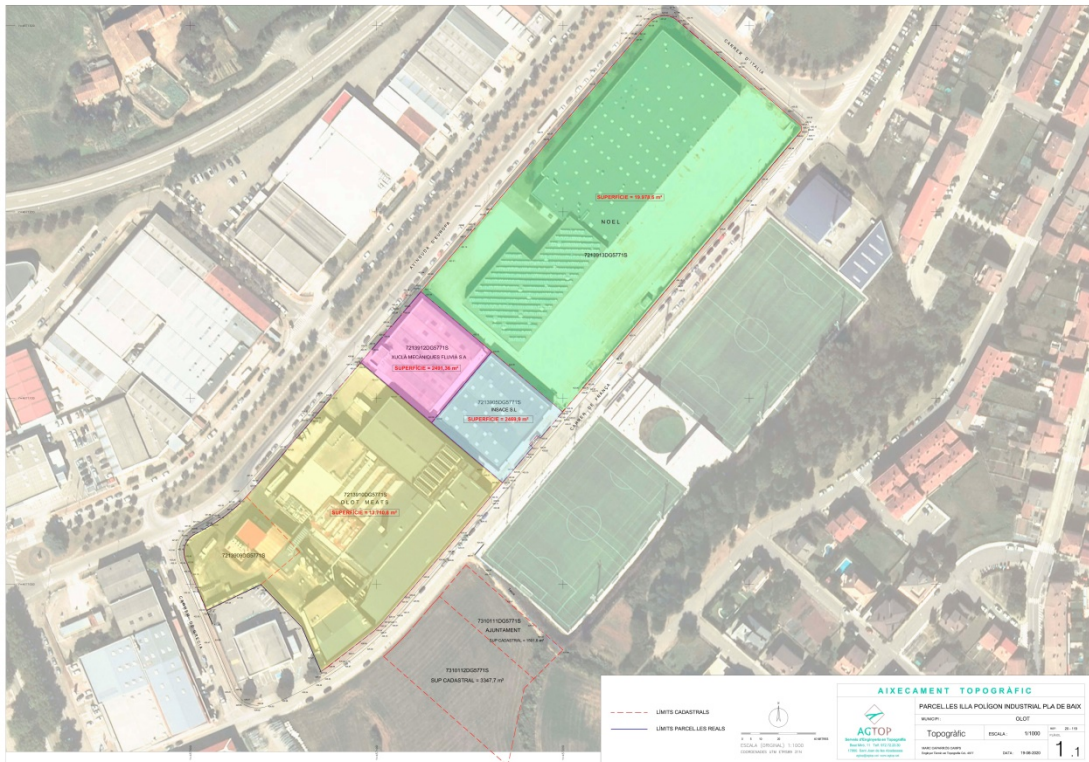
Sgt: Marc Caparrós Camps
Enginyer Tècnic en Topografia

MARC CAPARRÓS
CAMPES - DNI
43629627F

Firmado digitalmente
por MARC CAPARRÓS
CAMPES - DNI 43629627F
Fecha: 2020.07.08
16:07:51 +02'00'

AGTOP - B-17701251 Beat Miró, 11 Tel: 972 72 23 30 - Sant Joan de les Abadesses. E-mail: agtop@agtop.cat

AGTOP - B-17701251 Beat Miró, 11 Tel: 972 72 23 30 - Sant Joan de les Abadesses. E-mail: agtop@agtop.cat



Finques de l'aixecament topogràfic

4. Marc legal

DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010), consolidat amb les



modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC 6077, de 29.2.2012), per les Lleis 7/2011, del 27 de juliol, Llei 2/2014, del 27 de gener, Llei 3/2015, de l'11 de març i Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres, per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica i pels Decret Llei 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables i Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

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) i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, consolidats per les successives modificacions legals.

Els articles 96 a 100 del TRLU estableixen la determinacions necessàries per procedir a una modificació de les figures de planejament urbanístic, en aquest cas del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Per altra part la modificació que es proposa no es troba en cap dels supòsits contemplats a l'article 97 del TRLU, sobre justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic que comporti fer-ne una valoració negativa.

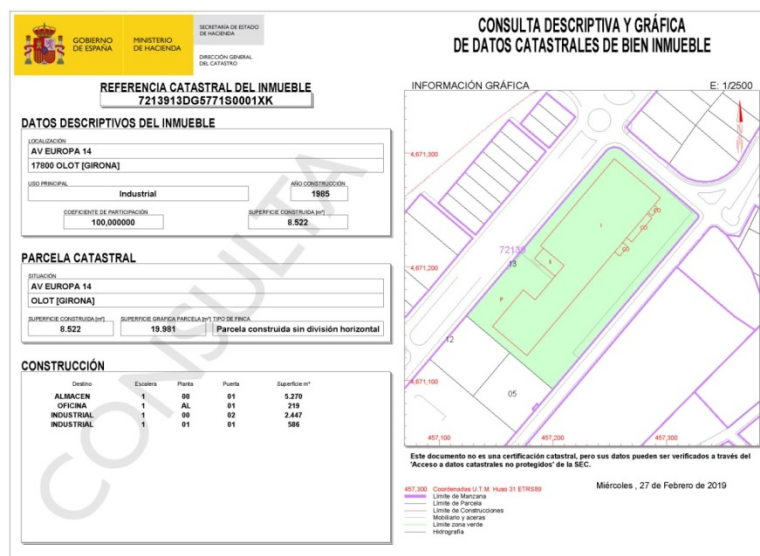
MEMÒRIA INFORMATIVA

5. Estructura de la propietat - Finques cadastrals.

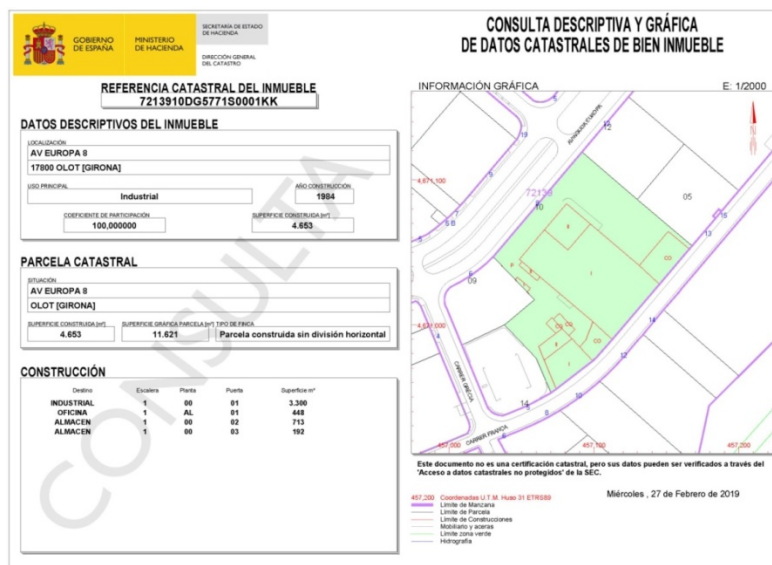
La proposta de MPPUOM-53 afecta a vuit parcel·les cadastrals, de les quals sis es troben en l'illa industrial del polígon Pla de Baix i dues en l'àmbit del PAU 13.02 "Carrer França".

En l'àmbit de l'illa industrial del polígon industrial Pla de Baix:

1. Parcel·la cadastral 7213913DG5771S0001XK, de superfície cadastral 19.981 m². De l'amidament tècnic fruit de l'aixecament topogràfic recentment realitzat del que s'aporta certificat tècnic la superfície real de la parcel·la és de 19.978,60 m².

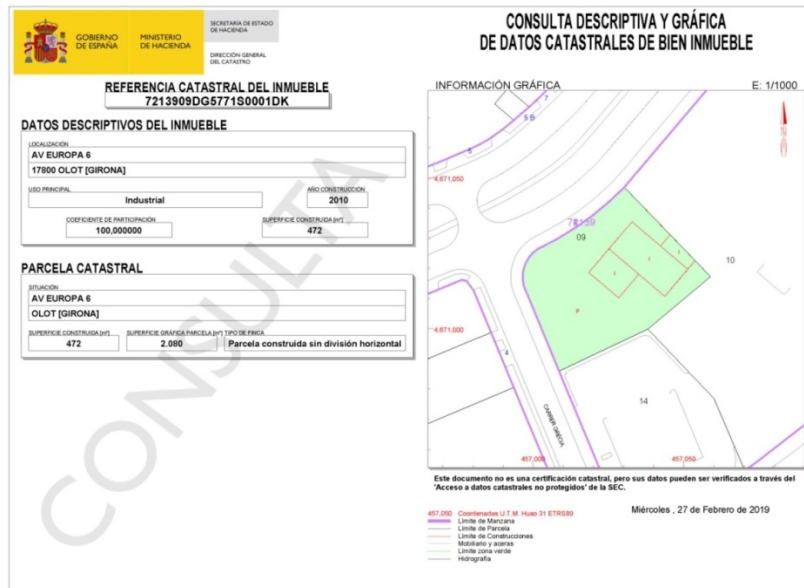


2. Parcel·la cadastral 7213910DG5771S0001KK, de superfície cadastral 11.621 m².



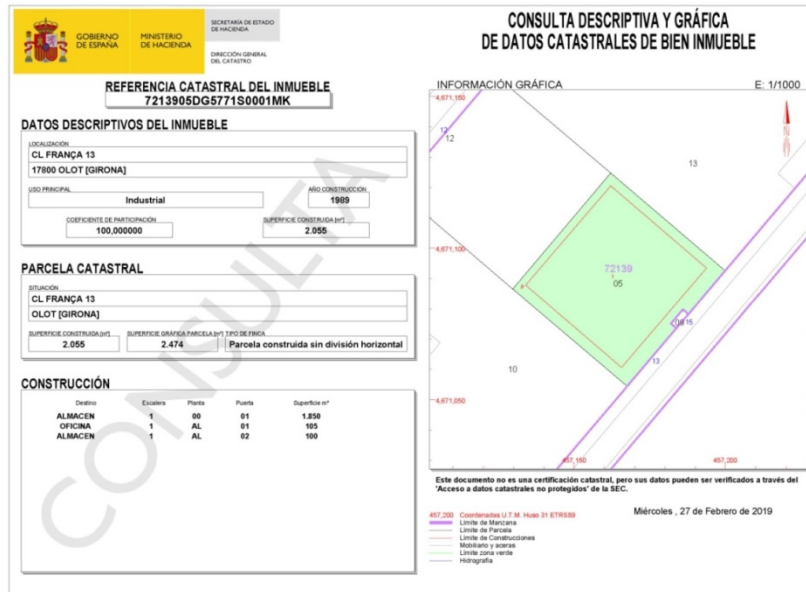
Aquesta parcel·la cadastral núm. 2 està agrupada amb la parcel·la núm. 3, cadastral 7213909DG5771S, en virtut d'escriptura publica se data 2 de juliol de 2007, registral Tom 1764, Llibre 770, Finca 33.601 del RP d'Olot, inscripció 1^a. Segons consta en el Certificat Topogràfic adjunt la superfície d'aquestes dues finques cadastrals és de 13.710,80 m²

3. Parcel·la cadastral 7213909DG5771S0001DK, de superfície cadastral 2.080 m².

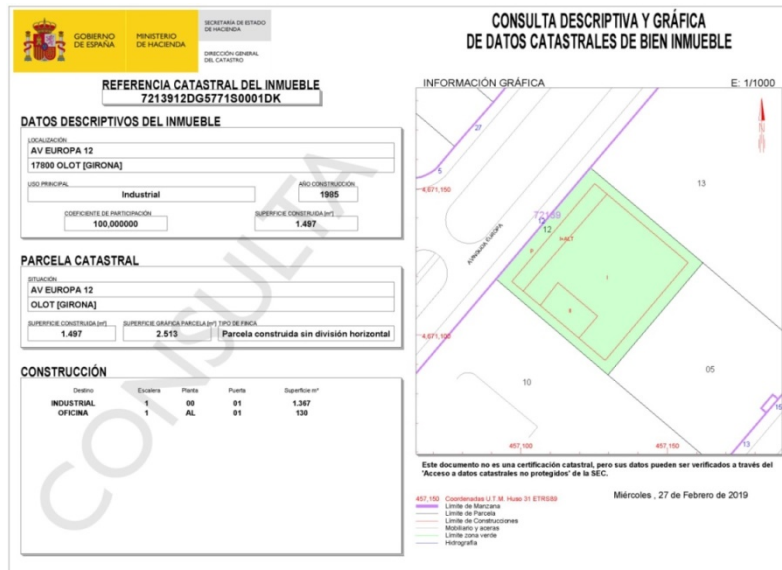


Aquesta parcel·la cadastral núm. 3 està agrupada amb la parcel·la núm. 2, cadastral 7213910DG5771S, en virtut d'escriptura publica se data 2 de juliol de 2007, registral Tom 1764, Llibre 770, Finca 33.601 del RP d'Olot, inscripció 1^a. Segons consta en el Certificat Topogràfic adjunt la superfície d'aquestes dues finques cadastrals és de 13.710,80 m².

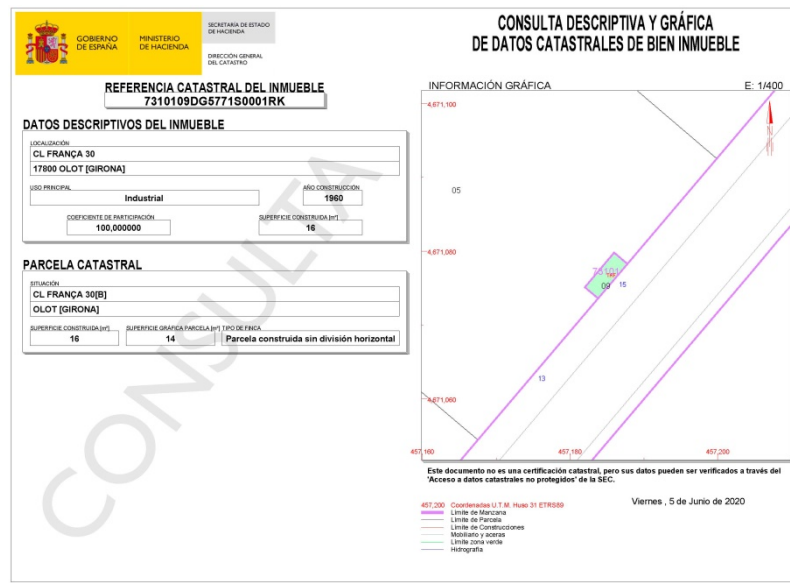
4. Parcel·la cadastral 7213905DG5771S0001MK, de superfície cadastral 2.474 m². De l'amidament tècnic, fruit de l'aixecament topogràfic recentment realitzat del que s'aporta certificat tècnic, la superfície real de la parcel·la és de 2.469,90 m².



5. Parcel·la cadastral 7213912DG5771S0001DK, de superfície cadastral 2.513 m2. De l'amidament tècnic fruit de l'aixecament topogràfic recentment realitzat del que s'aporta certificat tècnic la superfície real de la parcel·la és de 2.491,36 m2.

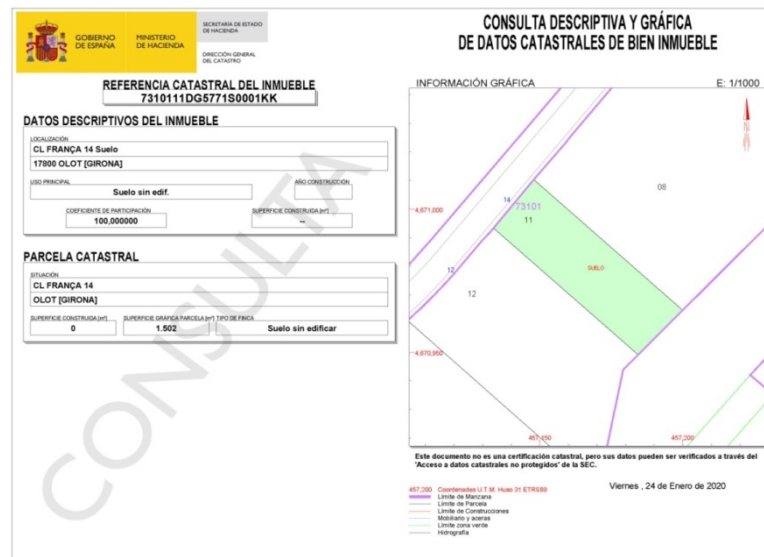


6. Parcel·la cadastral 7210109DG5771S0001RK, de superfície cadastral 14 m2. De l'amidament tècnic fruit de l'aixecament topogràfic recentment realitzat del que s'aporta certificat tècnic la superfície real de la parcel·la és de 14,30 m2.



En l'àmbit de l'illa industrial del polígon industrial PA.13.02:

- Parcel·la cadastral 7310111DG5771S0001KK, de superfície cadastral 1.502 m². Es correspon amb la finca núm. 1, adjudicada en el procés reparcel·latori del PA 13.02, de superfície 1.501,60 m²



- Parcel·la cadastral 7310112DG5771S0001RK, de superfície cadastral 3.348 m². Es correspon amb la finca núm. 2 adjudicada en el procés reparcel·latori del PA 13.02, de superfície 3.347,70 m²

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7310112DG5771S0001RK**

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL FRANÇA 12 Suelo
17800 OLOT [GIRONA]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: --

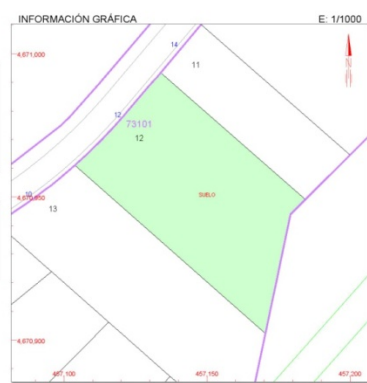
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²): --

PARCELA CATASTRAL

FINANCION: CL FRANÇA 12
OLOT [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²): -- SUPERFICIE ORDENADA PARCELA (M²): 3.348 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

E: 1/1000



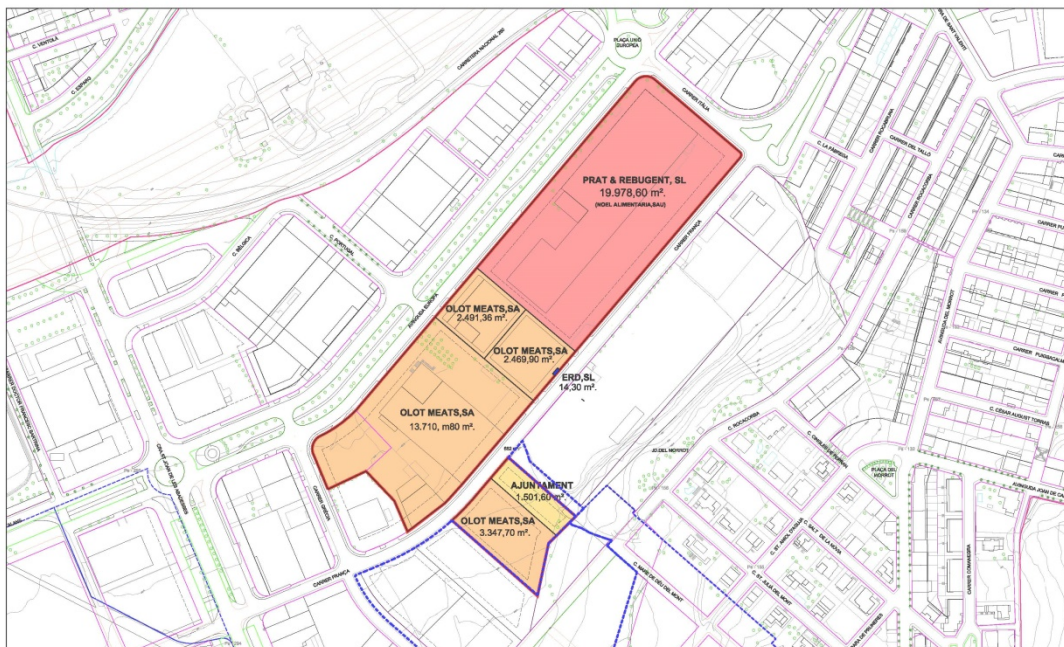
Viernes , 24 de Enero de 2020

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

457.200 Coordenadas U.T.M. Huelo 31 ETR6889
457.200 Límite de Mancomunidad
457.200 Límite de Parcela
457.200 Límite de Construcción
457.200 Muestreo y obras
457.200 Límite zona verde
457.200 Hidrografía

6. Identitat de les finques incloses en l'àmbit d'actuació

D'acord amb el que s'estableix a l'article 99.1a. del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya es relaciona a continuació la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de la present MPPUOM-53, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil.



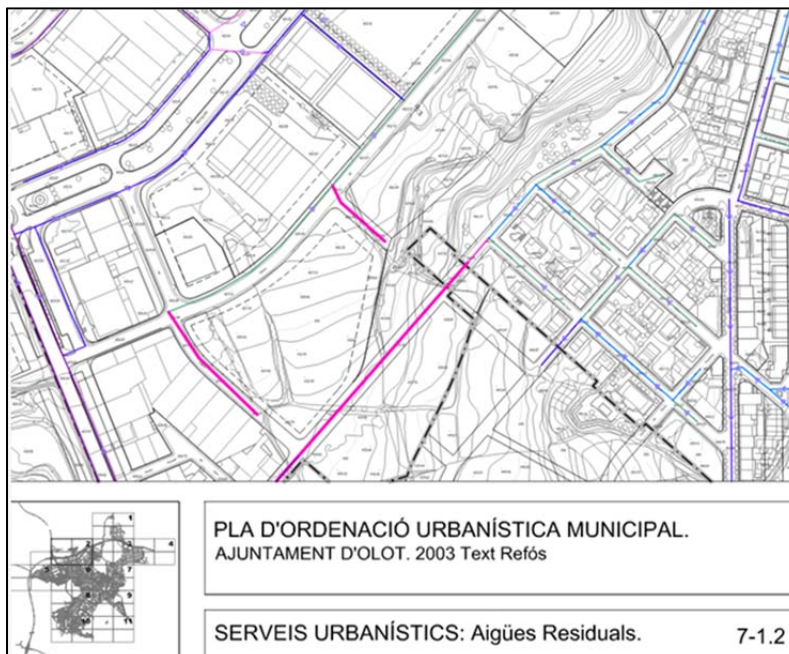
En l'àmbit de l'illa industrial del polígon industrial Pla de Baix:

1. PRAT & REBUGENT, SL, amb CIF. B-17691890, titular de la parcel·la industrial, cadastral 7213913DG5771S0001XK que te arrendada a NOEL ALIMENTARIA, SAU.

Any d'adquisició: 31.01.2002



Títol: Escissió
Dades registrals: Tom 1074, Llibre 373, Foli 62, Finca 15.415 del RP d'Olot
Arrendament: Lloguer amb opció de compra en favor de Noel alimentària, SAU, de data 17 d'octubre de 2014
Servitud: Existeix una servitud de pas d'un col·lector públic d'aigües pluvials que travessa l'illa industrial des del carrer França a l'Avinguda Europa, coincidint amb el límit sud-oest d'aquesta, segons reflecteix el plànol 7-1.2 del POUM – Serveis urbanístics: Aigües residuals.



2. OLOT MEATS, S.A, amb CIF A-17080532, titular d'una única parcel·la registral formada per les parcel·les industrials: cadastral 7213910DG5771S0001KK i cadastral 7213909DG5771S0001DK.

Any d'adquisició: 02.07.2007
Títol: Agrupació
Dades registrals: Tom 1764, Llibre 770, Finca 33.601 del RP d'Olot, inscripció 1^a.

3. OLOT MEATS, S.A, amb CIF A-17080532, titular de la parcel·la industrial, cadastral 7213905DG5771S0001MK.

Any d'adquisició: 2020.
Títol d'adquisició: compravenda:
Dades registrals: Finca 15561, inscrita al Registre de la Propietat d'Olot al Tom 1079, Llibre 307, Foli 96.

4. OLOT MEATS, S.A, amb CIF A-17080532, titular de la parcel·la industrial, cadastral 7213912DG5771S0001DK.

Any d'adquisició: 2020
Títol d'adquisició: compravenda
Dades registrals: Inscrita al registre de la Propietat d'Olot al Tom 1084, Llibre 379, Foli 105 , Finca 15608.



5. EDISTRIBUCION REDES DIGITALES, SLU, titular de la parcel·la destinada a serveis tècnics, cadastral 7210109DG5771S0001RK. Aquesta finca no figura inscrita en el Registre de la propietat d'Olot.

En l'àmbit de l'illa industrial del polígon industrial PA.13.02:

6. AJUNTAMENT D'OLOT, titular de la parcel·la industrial, cadastral 7310111DG5771S0001KK.

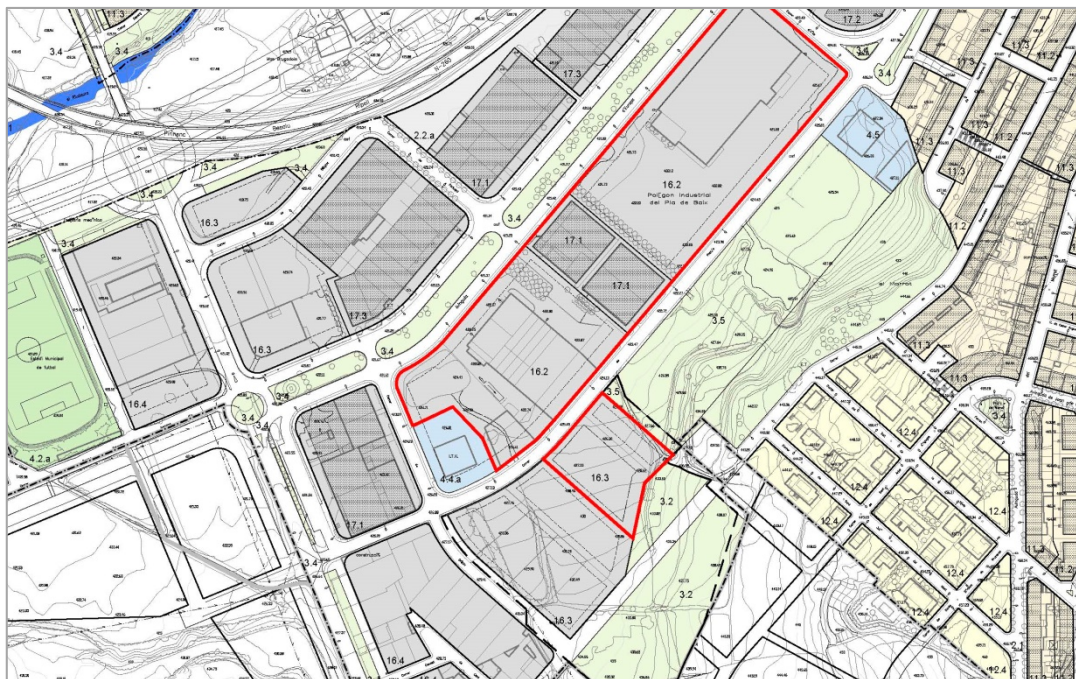
Aquesta finca es correspon amb la parcel·la P1 que fou adjudicada a l'Ajuntament en virtut del Projecte de reparcel·lació del PAU 13.02, aprovat en data 11/10/2012, per cessió obligatòria i gratuïta en concepte de 10% d'aprofitament urbanístic

Any d'adquisició: 2012
Títol: Reparcel·lació aprovada definitivament el 11 d'octubre de 2012
Dades registrals: Finca nº35.440 Inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot al Tom 1885, Llibre835, Foli 167.

7. OLOT MEATS, S.A amb CIF A-17080532 que, en data 15 de maig de 2020, adquireix a ESPAIS PER A SERVEIS, S.L, amb CIF B-55139638, titular registral de la parcel·la industrial cadastral 7310112DG5771S0001RK.

Aquesta finca es correspon amb la núm. 2, adjudicada en el Projecte de reparcel·lació del PAU 13.02, aprovat en data 11/10/2012. Actualment està en tràmit de permuta, segons conveni de 13/05/2020, per la Finca núm. 3 del PAU 13.02 propietat de la societat Olot Meats, S.A.

Títol d'adquisició. Compravenda
Any d'adquisició: 2012
Dades registrals: Finca nº35.441 inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot al Tom 1885, Llibre 835, Foli 170.



Àmbit de la MPPOUM-53 sobre l'ordenació vigent

En l'àmbit de l'illa industrial del polígon industrial PA.13.02 "Carrer França":
El POUM fou modificat puntualment en l'àmbit de Polígon d'actuació (MPPOUM-18 aprovada definitivament en data 22/12/2010 i publicada el 01/03/2011) establint les següents característiques i condicions:.

PA 13.02 Carrer de França

Extensió: 27.743 m²

Característiques:

- Sòl privat: 14.318 m²
- Sostre edificable: 14.318 m²
- Espais lliures: 10.384 m²
- Vialitat: 3.041 m²

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons qualificació urbanística

Els accessos rodats no es podran efectuar des del carrer Vescomtat de Bas – Rocacorba.

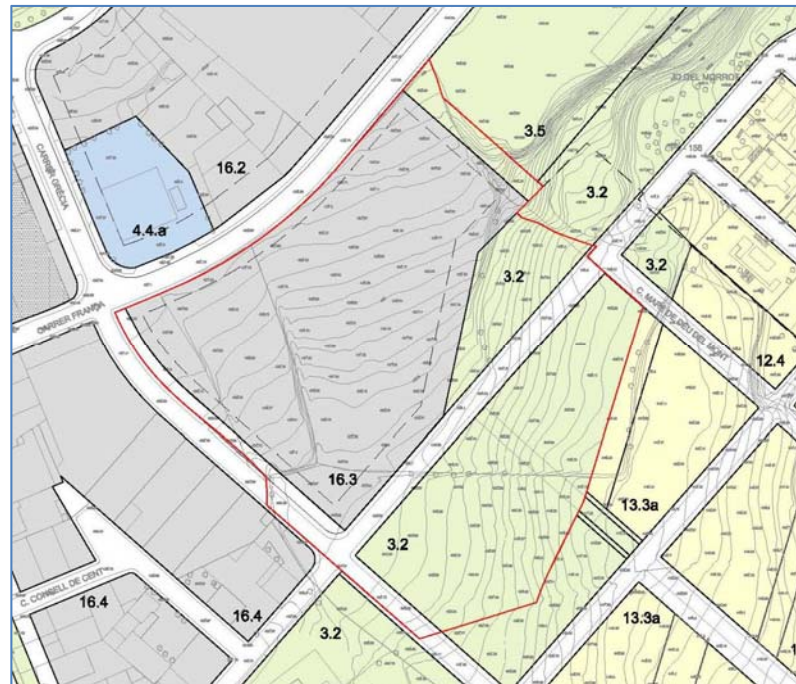
A més dels usos relacionats a la Zona 16.3, també s'admetran els establerts a la modificació puntual de Pla General, d'aprovació definitiva amb data 11.07.91.

En el projecte de reparcel·lació s'admetran ordenacions alternatives, respectant en qualsevol cas, l'ocupació màxima, el nombre màxim d'establiments i el volum màxim brut.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació, Modalitat cooperació

Els costos d'urbanització del Parc urbà aniran a càrrec de l'Ajuntament



Àmbit de la MPPOUM-18

Posteriorment, en data 11/10/2012, es va aprovar el Projecte de reparcel·lació i les finques resultants han estat inscrites en el Registre de la propietat, les cessions de sòl per sistemes i l'aprofitament urbanístic estan formalitzades i resta pendent la redacció, aprovació i execució de les obres d'urbanització.



Finques adjudicades en la Reparcel·lació del PAU 13.02

La MPPOUM-53 únicament afecta a les parcel·les núm. 1 i 2 del PAU 13.02, amb una superfície total de 4.849,30 m², que el POUM qualificada com a Zona d'Indústria Aïllada – Intensitat 3 (Clau 16.3),

CARACTERISTIQUES DEL POUM VIGENT

Així, en el seu conjunt, les principals característiques que el POUM estableix per a les finques incloses en l'àmbit de la MpPOUM-53 són les següents:

	ZONA 16.2 PLA DE BAIX	ZONA 16.3 P.A. C/ FRANÇA	ZONA 17.1 PLA DE BAIX	TOTAL ÀMBIT MpPOUM
SUPERFÍCIE	33.689,40 m2	4.849,30 m2	4.975,56 m2	43.514,26 m2
EDIFICABILITAT NETA	0,75 m2/m2	1,00 m2/m2	1,00 m2/m2	0,807 m2/m2
SOSTRE MÀXIM	25.267,05 m2	4.849,30 m2	4.975,56 m2	35.091,91 m2
OCUPACIÓ MÀXIMA	60 %	60 %	75 %	61,7 %
ALÇADA EDIFICACION	14 – 15,5 m	9 - 10 m	7,5 m	
VOLUM MÀXIM	6 m3/m2	6 m3/m2		
ÚS DOMINANT	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial

De manera individualitzada, els paràmetres urbanístics que afecten a cada una de les parcel·les industrials incloses en la present MpPOUM són:

	Clau	PARAMETRES INDIVIDUALITZATS		
		SUPERFÍCIE SÒL	SOSTRE	OCUPACIÓ
PRAT & REBUGENT SL (NOEL ALIMENTARIA, SAU)	16.2	19.978,60 m2	14.983,95 m2	11.987,16 m2
OLOT MEATS, SA	16.2	13.710,80 m2	10.283,10 m2	8.226,48 m2
OLOT MEATS, SA	17.1	2.491,36 m2	2.491,36 m2	1.868,52 m2
OLOT MEATS,SA	17.1	2.469,90 m2	2.469,90 m2	1.852,42 m2
EDISTRIBUCION REDES DIGITALES, SLU	17.1	14,30 m2	14,30 m2	10,72 m2
AJUNTAMENT OLOT	16.3	1.501,60 m2	1.501,60 m2	900,97 m2
ESP AIS PER A SERVEIS, S.L (OLOT MEATS,SA)	16.3	3.347,70 m2	3.347,70 m2	2.008,62 m2
TOTALS		43.514,26 m2	35.091,91m2	

8. Normativa de referència vigent.

Les Normes urbanístiques vigents referides a aquestes tres zones són les següents:

ZONES D'INDUSTRIA AÏLLADA (CLAU 16)

Art. 310. Definició

Correspon a aquelles àrees destinades a la ubicació d'indústries i magatzems en edificacions aïllades.

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

Indústria aïllada d'intensitat 1 (16.1)

Indústria aïllada d'intensitat 2 (16.2)

Indústria aïllada d'intensitat 3 (16.3)

Indústria aïllada d'intensitat 4 (16.4)

INDUSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 2 (Clau 16.2)

Art. 315. Condicions d'edificació

- Superfície mínima de parcel·la, i front mínim.
La superfície mínima de parcel·la és de 4.000 m2.
El front mínim és de 40 m.
- Ocupació.
L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació és del 60 %. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments i zona enjardinada.
- Edificabilitat.
El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient de 0,75 m2/m2 a la superfície de la parcel·la.
- Volum màxim edificable:
El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 6,0 m3/m2s.
- Alçada màxima.
L'alçada màxima serà de 14 m. El punt més alt de la coberta no ultrapassarà en més d'1,50 m l'alçada màxima.
- Separacions.
Alineacions de vials i espais lliures: 10 m.
Altres límits de parcel·la: 5 m.



- **Cossos i elements volats.**
Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.
Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.

Art. 316. Edificacions auxiliars

S'admetran elements oberts per a la protecció de les zones d'aparcament que es separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada, i amb un màxim del 10 % de l'espai lliure de parcel·la.
S'admeten altres edificacions auxiliars amb una alçada màxima de 3,00 metres que computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la que es podran situar a una distància no inferior a la seva alçada en relació a tots els límits de parcel·la.

Art. 317. Tanques

Les tanques podran ser opaques, d'obra fins una alçada màxima de 0,50 m. i fins a 2 m. les tanques seran de reixa o filat metàl·lic, o plantacions vegetals.

Art. 318. Condicions d'ús

- **Ús dominant:**
Tots els compresos dins l'ús general industrial
- **Usos compatibles:**
Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i bens d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.
Magatzem.
Logístic.
Estació de servei.
Aparcament.
Servei viari.
Tallers de reparació de vehicles.
Serveis urbans.
- **Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal)**
Oficines i serveis
Aparcament.
Magatzem.
Serveis urbans: únicament s'admeten els centres de transformació d'energia elèctrica ET o CTE vinculats directament als usos dominants residencials o industrials.
- **Usos incompatibles:**
Els usos restants.

Art. 319. Densitat d'establiments

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.

INDUSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 3 (Clau 16.3)

Art. 320. Condicions d'edificació

- **Superfície mínima de parcel·la i front mínim.**
La superfície mínima de parcel·la és de 1.500 m²
El front mínim és de 20 m.
- **Ocupació.**
És la que resulta de respectar les separacions als límits de parcel·la. En cap cas l'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ultrapassarà el 60 %. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments, pas de vehicles i zona enjardinada en el seu cas.
- **3. Edificabilitat.**
El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient d' 1 m²/m² a la superfície de la parcel·la
- **4. Volum màxim edificable :**
El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 6 m³/m²s.
- **5. Alçada màxima.**
L'alçada màxima serà de 9 m. al perímetre de l'edificació i 10 m. el punt més alt de la coberta.
- **6. Separacions.**
Alineacions de vials i espais lliures: 10 m. (o la grafiada als plànols d'alineacions)
Altres límits de parcel·la: 5 m.
- **7. Agrupació de parcel·les.**
Mitjançant projecte d'edificació unitari, a sol·licitud dels propietaris interessats, i respectant les restants condicions d'ordenació i usos, l'edificació de dues parcel·les contigües es podran construir adossades respecte del límit comú.
- **8. Cossos i elements volats.**
Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.
Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.



Art. 321. Edificacions auxiliars

No s'admeten les edificacions auxiliars.

Art. 322. Tanques

Les tanques podran ser opaques, d'obra fins una alçada màxima de 0,60 m. Fins a 2 m. les tanques seran de reixa o filat metàl·lic, o plantacions vegetals.

Art. 323. Condicions d'ús

- Ús dominant:
Tots els compresos dins l'ús general industrial
- Usos compatibles:
Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i béns d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.
Magatzem.
Logístic.
Estació de servei.
Aparcament.
Servei viari.
Tallers de reparació de vehicles.
Serveis urbans.
- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal)
Oficines i serveis.
Aparcament.
Magatzem.
Serveis urbans: únicament s'admeten els centres de transformació d'energia elèctrica ET o CTE vinculats directament als usos dominants residencials o industrials.
- Usos incompatibles:
Els usos restants

Art. 324. Densitat d'establiments

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima. No obstant en parcel·les de superfície superior a 2.000 m2 s'admet un nombre d'establiments igual al que resulti d'aplicar la proporció de tres establiments per cada 2.000 m2 de parcel·la, dins l'edificació amb un mínim de 400 metres de sostre construït en planta baixa cadascun. Els accessos als establiments s'efectuaran des de l'interior de la parcel·la

ZONES INDUSTRIALS SEGONS PERÍMETRES REGULADORS. (17)

ART. 325. Definició

Correspon a aquelles àrees destinades a la ubicació d'indústries i magatzems en edificacions agrupades entre mitgeres, alineats o no a la via pública, formant barres, segons els perímetres grafiats als plànols d'alineacions de l'edificació.

En funció de la superfície mínima de parcel·la es distingeixen als plànols les següents subzones que s'identifiquen amb el codi que s'indica per a cadascuna:

1. Zona industrial segons alineacions d'intensitat 1 (17.1)
2. Zona industrial segons alineacions d'intensitat 2 (17.2)
3. Zona industrial segons alineacions d'intensitat 3 (17.3)

Art. 326. Reculament de l'edificació

No es permetrà el reculament respecte de l'alineació fixada per a l'edificació pel front de la via pública, tret que es garanteixi per a la totalitat del front edificable de la barra. Es permetrà el reculament respecte dels restants fronts.

Art. 327. Condicions d'ordenació de l'edificació

- Superfície mínima de parcel·la i front mínim.

	Parcel·la mínima	Front mínim
Zona d'intensitat I	1.200	20
Zona d'intensitat II	800	16
Zona d'intensitat III	400	10
- Ocupació.
L'ocupació màxima de la parcel·la ve determinada per les alineacions de l'edificació grafiades als plànols. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies.
- Edificabilitat.
El sostre màxim edificable és el que resulta d'aplicar el coeficient d' 1,0 m2/m2 a la superfície de la parcel·la
- Alçada màxima.
L'alçada màxima serà de 7,5 m.
- Cossos i elements volats:
No s'admeten cossos volats sobre els espais públics ni sobre els patis privats. S'admeten els elements constructius admesos amb caràcter general per al tipus d'ordenació segons alineacions de vial.
- Elements tècnics.
Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.
Les instal·lacions que calgui construir a una alçada superior als 6,5 metres s'hauran de separar de tots els límits de la parcel·la una distància igual a la mida en que ultrapassi aquella alçada, amb un mínim de tres metres.



Art. 328. Tanques

Les tanques es construïran segons el model que hagi estat aprovat en el planejament, o en defecte, segons l'ordenança que s'aprovi, seran unitàries per a totes les parcel·les d'una mateix front d'illa.

Art. 329. Condicions d'ús

▪ Ús dominant:

Tots els compresos dins l'ús general industrial .

▪ Usos compatibles:

Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i béns d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.

Magatzem

Logístic

Estació de servei.

Aparcament.

Servei viari.

Tallers de reparació de vehicles

Serveis urbans.

▪ Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal)

Oficines i serveis.

Aparcament.

Magatzem.

Serveis urbans: únicament s'admeten els centres de transformació d'energia elèctrica ET o CTE vinculats directament als usos dominants residencials o industrials.

▪ Usos incompatibles:

Els usos restants.

APARCAMENTS

Art. 196. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta, en les reformes amb augment del nombre d'habitatges i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construïts del 50%, es destinarà l'espai suficient per a les places d'aparcament que es disposa en les presents Normes ja sigui a l'interior de l'edifici o en terrenys privats (inclòs el pati d'illa) del mateix solar o de parcel·les adjacents, donant prioritat a les situacions a l'interior dels edificis o en terrenys edificables, i s'haurà de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència.
2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats a l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos concrets no estan especificats s'aplicarà per analogia l'assenyalat a l'esmentat article.
3. Mitjançant plans especials que compreguin un sector urbà significatiu i amb suficient extensió, es podran ajustar les exigències d'aparcament als usos, edificis i carrers que conformin l'àmbit del pla especial, tot garantint els mínims determinats per aquest Pla.
4. Les condicions tècniques que han de reunir els locals destinats a aparcament vindran regulades per l'ordenança municipal corresponent així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.
- 5.

Art. 197. Superfície d'aparcament

1. Es preveurà per cada unitat un lloc d'aparcament de 20 m². com a mínim (superfície útil) descomptant les superfícies destinades a serveis o instal·lacions, inclosos els accessos i la pròpia plaça d'aparcament
2. Cada lloc d'aparcament tindrà unes dimensions mínimes de 2,30 x 4,80 m. i una alçada lliure mínima de 2,25 m; en aparcaments col·lectius amb un nombre de places superior a 5, un màxim del 20% del total de les places podrà tenir dimensions mínimes de 2,00 x 4,00 m.
3. En aparcaments col·lectius amb un nombre de places superior a 20, es preveuran espais addicionals per a l'estacionament de motocicletes, en la proporció d'una plaça reservada a les motos per cada 5 places destinades a vehicles que superin el límit esmentat dels 20 vehicles.

Art. 198. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

Aquest POUM determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos i dels sostres permesos a cada zona, tret de les zones de Rehabilitació de l'Estructura Urbana i Edificatòria del Centre Històric, (6); i de Conservació de l'Estructura Urbana i Edificatòria. (7.1), d'acord amb el detall següent:

- a) Ús d'habitatge:
Una plaça per cada habitatge de superfície igual o inferior a 110 m² de superfície útil; dues places per cada habitatge de superfície superior a 110 m² de superfície útil.
- b) Ús oficines i serveis (edificis públics o privats)
Una plaça cada 50 m² de superfície construïda, sempre que aquesta sigui superior a 100 m².
- c) Ús comercial de superfície de venda total inferior a 700 m².
Una plaça per cada 50 m² de superfície construïda, sempre que la superfície de venda sigui superior a 100 m²
- d) Ús comercial de superfície de venda total superior a 700 m² :
 - Comerç mitjà: per establiments amb una superfície de venda entre 700 i 2000 m², reserva de 10 places per cada 100 m²
 - Comerç gran: per establiments amb una superfície de venda superior a 2000 m², reserva de 14 places per cada 100 m²
- e) Local sense ús determinat de més de 100m².
Una plaça cada 50m² de superfície construïda.



- f) *Ús hotel·ler:*
Un lloc per cada 8 places
- g) *Ús recreatiu:*
Una plaça cada 10 persones d'aforament, localitats o fracció, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 100 m²
- h) *Ús de restauració:*
Una plaça per cada 50 m² de superfície construïda, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 100 m²
- i) *Ús industrial i de magatzem, de superfície total superior a 400 m². Un lloc per 100 m² de superfície construïda*
- j) *Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m².*
La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a l'ocupada per la zona de taller. En qualsevol cas es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.
- k) *Ús hospitalari:*
Una plaça per cada 10 llits
- l) *Instal·lacions esportives i culturals:*
Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.
 - *Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.*
 - *Quan de l'aplicació de les determinacions anteriors en resulti un nombre fraccionat de llocs, si la fracció és més petita que la meitat, es descomptarà, si és superior es preveurà un lloc de més.*

Art. 199. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

1. Per causes de tamany o situació:

a) Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a deu places, sols serà obligatori la construcció de la primera planta soterrani. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà els tres nivells o l'equivalent de nou metres. En qualsevol cas, si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori es podrà despreciar el restant de places.

b) Quan degut a les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana històrica en àrees o carrers de vianants o per tractar-se d'un edifici catalogat, es demostrï mitjançant un projecte, la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

c) Quan les necessitats de major espai per aparcament es donin per obres de reforma, ampliació o addició d'edificacions existents de fins a dues plantes pis.

2. Per causes tècniques:

De manera excepcional, quan per raons tècniques demostrables (aquífers, mètodes d'excavació o apuntaments extraordinaris, etc...) no es pugués complir amb el nombre de places exigides, l'Ajuntament, previ informe dels Serveis Tècnics Municipals, podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

3. Altres causes:

Excepcionalment es podran substituir totalment o parcial les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a l'exterior, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes el ho permetés o ho exigís. En aquest sentit, serà preceptiu l'informe dels serveis tècnics municipals.

4. En cap cas l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà, si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places es produeixi per una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge molt reduït.

9. Aprovació inicial i informació pública.

El Ple de l'Ajuntament d'Olot, en sessió ordinària celebrada el dia 24 de setembre de 2020, va aprovar INICIALMENT amb 14 vots a favor, 2 vots en contra i 5 abstencions la Modificació puntual del POUM a l'àmbit del Polígon Industrial del Pla de Baix i va sotmetre el document a informació pública durant el termini de 30 dies, publicant l'edicte al Butlletí Oficial de la Província núm. 197. de 13.10.2020, Edicte 7136, a un dels diaris de premsa periòdica de mes divulgació al municipi, al tauler d'anuncis i a la web de l'Ajuntament.

Simultàniament al tràmit d'informació pública es va sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials i es va notificar la resolució als interessats.

MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

10. Motius per la MPPUOM-53

La recent implantació en el Polígon industrial del Pla de Baix de noves activitats econòmiques, s'ha dut a terme en base a les determinacions urbanístiques del vigent PUOM d'Olot, que incorporava l'anterior ordenació del sector industrial redactat en el seu moment en base a uns objectius industrials genèrics i amb unes concrecions d'edificació i usos que per les actuals indústries especialitzades no tenen el necessari encaix atenent les normatives sectorials vigents a les que resten subjectes.

En l'àmbit de l'illa industrial del polígon industrial Pla de Baix:

En relació a la qualificació urbanística, dins aquesta illa del Pla de Baix el planejament general ordena dues situacions diferenciades:

- una destinada a acollir grans indústries i magatzems en edificacions aïllades (Zona 16.2), que el Pla situa als dos extrems de l'illa
- una destinada a indústries i magatzems de menors dimensions, en edificacions agrupades entre mitgeres (Zona 17.1), que el Pla situa en el centre de l'illa

En l'actualitat l'empresa OLOT MEATS, SA ubica les seves instal·lacions a cavall entre les zones amb clau 16.2 i 17.1, fet que provoca disfuncions al tenir que adaptar el seu programa de distribució d'activitats, ampliacions de les instal·lacions, etc, a unes condicions d'edificació pensades per a dues situacions urbanístiques diferenciades, amb determinacions que afecten a l'edificabilitat, ocupació, alçades de les edificacions o separacions als límits de parcel·la que les normes urbanístiques lògicament també diferencien.

Les instal·lacions de l'ALIMENTARIA NOEL, SAU ocupen les edificacions de l'antiga empresa CARTOLOT. La impossibilitat d'adaptar aquestes instal·lacions a les noves activitats de l'empresa planteja, de forma imperativa, la necessitat de projectar una nova edificació per allotjar les instal·lacions que requereixen els processos de congelar i elaborar els productes que NOEL ALIMENTARIA,SAU fabrica.

Per aquests motius es planteja la necessitat de proposar una modificació puntual dels paràmetres urbanístics regulats en aquest l'àmbit d'actuació delimitat que faci possible tant la permanència d'aquesta activitat industrial específica com la de les ampliacions necessàries

Per altre banda el planejament general vigent estableix unes previsions mínimes de places d'aparcament obligatòries en funció de la superfície de sostre que s'edifiqui, i que per a les indústries i magatzems, de superfície total superior a 400 m² aquesta ràtio la fixa en un lloc per 100 m² de superfície construïda. La impossibilitat material de donar compliment a aquesta condició dins l'illa industrial del Pla de Baix, si s'opta per esgotar el sostre edificable que admet el Pla, fa que sigui necessari habilitar espais, fora de les pròpies parcel·les industrials, per destinar-los a aparcaments vinculats a les indústries càrnies situades al Polígon de Pla de Baix.

En l'àmbit de l'illa industrial del polígon industrial PA.13.02 "Carrer França":

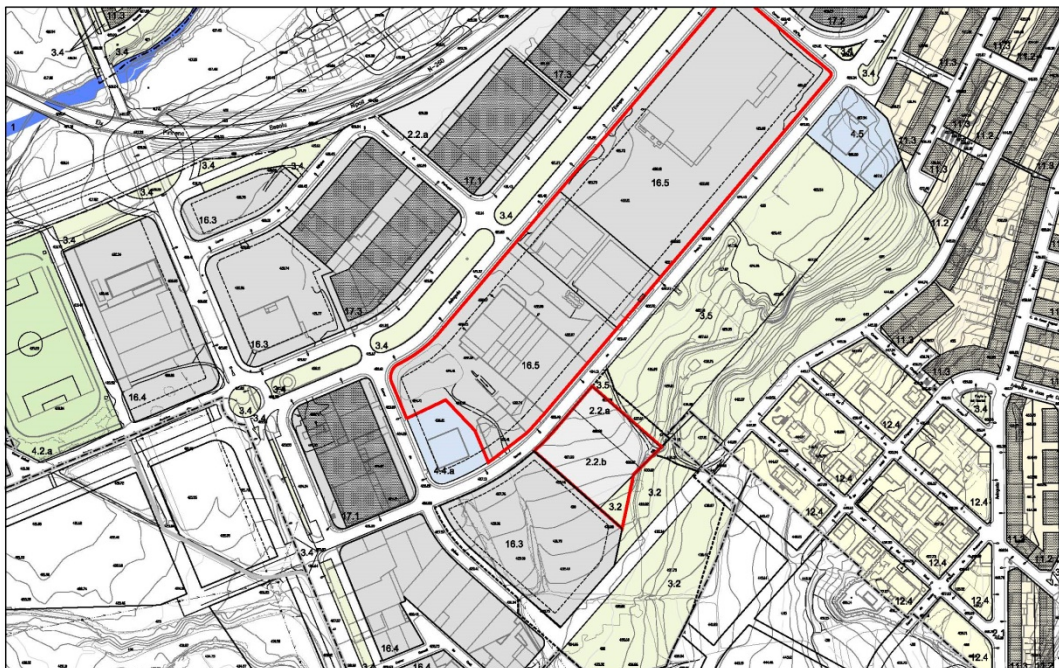
Pel motiu exposat de manca de sòl, dins les parcel·les industrials de l'illa del Pla de Baix, i per donar compliment a la previsió de places d'aparcament obligatòries, la MPPOUM-53 proposa ordenar un espai contigu situat al nord de l'illa industrial i dins l'àmbit de l'actual PAU 13.02, amb el doble objectiu de:

- crear una àrea d'aparcaments privats que permeti ubicar les places d'aparcaments complementaris que no puguin situar-se dins les parcel·les industrials, permeten així donar compliment a la norma d'aparcaments que el POUM estableix per aquest usos industrials
- crear una àrea d'aparcaments públics que donin servei i complementin l'equipament esportiu adjacent.

11. Proposta d'ordenació i gestió

Ordenació

En base als motius exposats es proposa les modificacions puntuals que afecten a la qualificació urbanística de l'illa industrial, ocupada principalment per indústries càrnies, i l'ordenació d'un nou espai destinat a on s'emplacen els terrenys que es destinen a sistemes urbanístics.



Àmbit de la MPPOUM-53 i qualificacions proposades

En l'àmbit de l'illa industrial del polígon Pla de Baix:

En l'illa situada en el Polígon industrial de Pla de Baix es proposa unificar la zonificació de l'àmbit industrial afectat de forma que es reguli amb unes mateixes i úniques condicions d'edificació que permetran desenvolupar les activitats industrials existents amb millors condicions funcionals i s'inclou en el Polígon una nova zona d'aparcaments situada al carrer França.

Amb aquesta finalitat es crea una nova subzona, dins la zona que el POUM qualifica per a les indústries aïllades, que sota la Clau 16.5 :

- ordena i regula les activitats que es troben implantades en la mateixa illa, actualment en la subzona Clau 16.2, ampliant els paràmetres de



l'edificabilitat neta i l'ocupació, traslladant el sostre edificables de les dues parcel·les situades en el PA 13.02 i adaptant les condicions d'edificació a les característiques de la nova subzona.

- unifica les qualificacions de forma que les dues parcel·les que es qualificaven de Zona 17.1 passin a ser regulades com les parcel·les contigües qualificades de Zona 16.5. La nova zonificació, que agrupa a totes les parcel·les industrials de l'illa en una única subzona, ha de permetre una regulació urbanística homogènia per a totes elles donat que desenvolupen una mateixa activitat.
- dins l'àmbit de la Zona 16.5 es determina una regulació específica per les edificacions que han d'allotjar les instal·lacions de les empreses distribuïdores de serveis de manera que, per raons de funcionalitat i seguretat, se'ls hi permeti disposar d'un accés directe des de la via pública, i que les mateixes es situïn adossades i integrades a la tanca de la parcel·la industrial.

En l'àmbit de l'illa industrial del polígon industrial PA.13.02 "Carrer França":

La present MPPOUM-53 afecta únicament a les dues parcel·les (parcel·les núm. 1 i 2 adjudicades en el Projecte de reparcel·lació aprovat), que segons l'ordenació vigent estan qualificades en Zona d'Indústria Aïllada d'Intensitat 3 (clau 16.3), i proposa:

- modificar l'àmbit del PAU exclouent del mateix les dues finques que la MPPOUM-53 ordena per a sistemes urbanístics vinculats a l'illa càrnia
- trasllat l'aprofitament urbanístic (m² de sostre) de les dues parcel·les afectades, P1 i P2, a l'illa del polígon de Pla de Baix.
- ordena com a sistemes urbanístics les dues parcel·les, que provinents del PA.13.02 actual, les qualifica en la seva major extensió com a sistema viari/aparcaments, amb accés des de el carrer de França. La resta de terrenys, situats al sud de la zona d'aparcaments, els qualifica com a espais lliures, de titularitat pública, completant els ja ordenats pel POUM al llarg del carrer Rocacorba.
- La resta de parcel·les incloses en el PA 13.02 mantenen les mateixes condicions urbanístiques actuals

Gestió

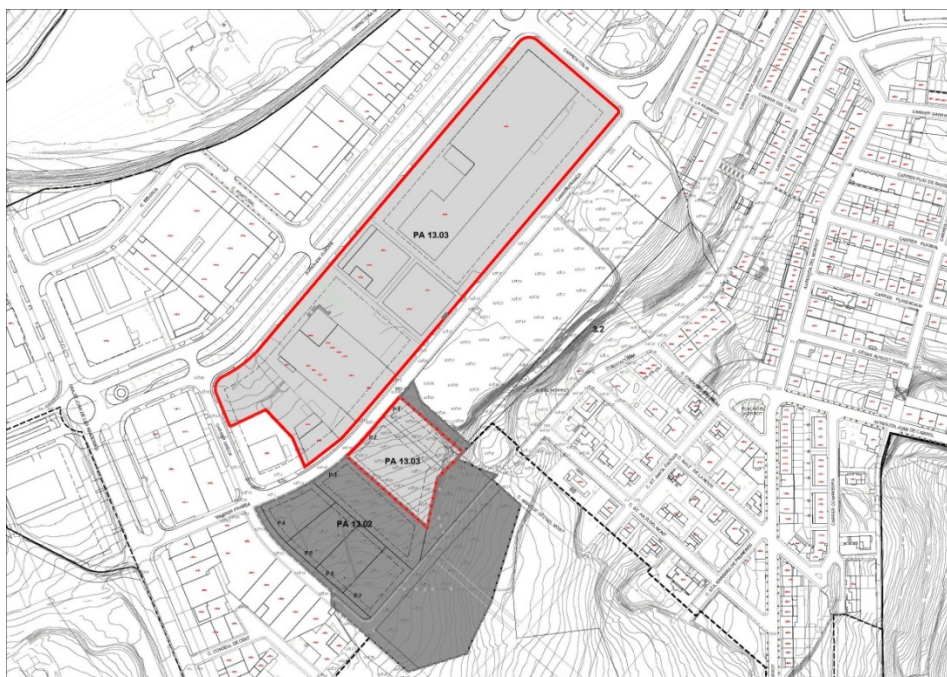
Als efectes de gestió:

- es modifica l'àmbit de PA.13.02
- es delimita un polígon d'actuació, PA.13..03, que inclou les parcel·les qualificades com a Zona d'Indústria Aïllada – Clau 16.5 i els nous sistemes urbanístics (aparcaments públics i espai lliure) – Clau 2.2a situats al nord del carrer de França .

En relació al PA.13.02 "Carrer França"

La nova proposta d'ordenació afecta al PAU13.02 que no es troba totalment desenvolupat, al restar pendent la redacció i aprovació del projecte d'urbanització i l'execució de les obres.

La MPPOUM-53 proposa excloure del l'àmbit del referit PAU les dues parcel·les, P1 i P2, i reduir en conseqüència l'àmbit territorial del mateix polígon, fet que comportarà la corresponent modificació del projecte de reparcel·lació, redacció i tramitació que assumeix l'Ajuntament d'Olot, facilitant la permuta de les parcel·les P2 i P3 i la redacció del projecte d'urbanització (que en data d'avui no s'ha redactat ni tramitat) adaptat al nou àmbit.



MPPOUM-53 – Polígons d'actuació

En relació a l'illa càrnia: PA 13.03 “Avinguda Europa”

Per tal de garantir el correcte desenvolupament de les determinacions de la MPPOUM-53 i la justa distribució de les carregues i beneficis que es desprenen de la nova ordenació es delimita un nou polígon d'actuació (PA 13.03) que inclou les sis parcel·les situades a l'illa industrial i les dues situades al sud del carrer França que es qualifiquen com a sistemes urbanístics.

Les carregues d'urbanització de la zona destinada a aparcaments i espais lliures, ordenats en la MPPOUM-53 així com les que corresponguin a les parcel·les P1 i P2 del P.A 13.02, per la urbanització dels carrers inclosos en aquest polígon, les assumiran íntegrament els titulars dels drets que atorga el planejament en el moment en que s'executi el procés reparcel·ladori.

L'estudi econòmic de la present MPPOUM-53 fa una estimació del valor del 15% d'aprofitament urbanístic del polígon, que es cedirà econòmicament a l'administració local, donada la impossibilitat de materialitzar físicament aquest aprofitament, i l'import econòmic d'aquesta cessió es destinarà a conservar o ampliar el patrimoni públic del sòl. La valoració final d'aquesta cessió obligatòria es farà en el procés reparcel·ladori que desenvolupi el polígon PA-13.03 pel sistema de compensació bàsica, si bé l'administració local es reserva la potestat de fer una taxació externa sobre aquesta valoració en el cas en que ho consideri necessari.

12. Normativa urbanística proposada

En l'àmbit de l'illa industrial del polígon PA 13.03 “Avinguda Europa”:

1. S'introdueix en l'Art. 310, que en funció de les condicions d'ordenació de l'edificació distingeix diferents subzones en la genèrica ZONA D'INDUSTRIA AÏLLADA (CLAU 16), una nova subzona Indústria aïllada d'intensitat 5 (Clau 16.5)
2. Es zonifica la part industrial de l'illa càrnia com a Zona d'Industrial Aïllada – Clau 16.5, destinada a indústries i magatzems en edificacions aïllades, a la que s'ha traslladat els sostres edificables de les parcel·les núm. 1 i 2 del PAU



13.02, restant amb les següents determinacions urbanístiques de caràcter general:

	ZONA 16.5 PLA DE BAIX
SÒL QUALIFICAT INDUSTRIAL . CLAU 16.5	38.664,96 m2
PARCEL·LA MÍNIMA	l'existent
EDIFICABILITAT NETA	1,00 m2/m2
SOSTRE MÀXIM	38.664,96, m2
OCUPACIÓ MÀXIMA	75 %
ALÇADA EDIFICACION	14m – 15.5 m
ÚS DOMINANT	Industrial

La regulació detallada de les condicions d'ordenació, edificació, usos i aparcaments es detalla en el document normatiu de la present MPPPOUM.

- Es delimita un nou polígon d'actuació PA 13.03 que inclou l'illa industrial situada al Pla de Baix i les terrenys qualificats per a sistemes urbanístics en la present MPPPOUM-53 s'exclouen del PA 13.02 Carrer França. Les Normes de la MPPPOUM-53 concreten les obligacions a que resten subjectes les finques incloses en el nou àmbit

En l'àmbit de l'illa industrial del polígon PA.13.02 "Carrer França":

- Es modifica la delimitació del PA excloent-hi les dues parcel·les que la MPPPOUM-53 qualifica per a aparcament i espais lliures.
- Es mantenen les qualificacions ordenades en el POUM vigent per a la resta de parcel·les industrials
- En relació a les noves determinacions del PA que es modifica, les Normes de la present MPPPOUM-53 concreten les obligacions a que resten subjectes les finques incloses en el nou àmbit.

13. Cessions obligatòries conseqüència de la MPPPOUM-53

D'acord amb el que determina el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, s'estableixen les quanties corresponents a les cessions obligatòries de sòl per a sistemes i aprofitament urbanístic, que es calculen en base:

- a l'increment de sostre edificable industrial resultant de la nova ordenació que es quantifica en 3.573,05 m2st
- al sòl qualificat d'aparcaments (clau 2.2a) que es quantifica en 1.489,10 m2 i es correspon amb una tercera part del sòl total ordenat per aparcaments de 4.467,30 m2sl

	SOSTRE APORTAT	SOSTRE PROPOSAT	INCREMENT SOSTRE
PRAT & REBUGENT SL (NOEL ALIMENTARIA, SAU)	14.983,95 m2	19.978,60 m2	4.994,65 m2
OLOT MEATS, SA	10.283,10 m2	13.710,80 m2	3.427,70 m2
OLOT MEATS, SA	2.491,36 m2	2.491,36 m2	es manté
EDISTRIBUCION REDES DIGITALES, SLU	14,30 m2	14,30 m2	es manté
OLOT MEATS, SA	2.469,90 m2	2.469,90 m2	es manté
AJUNTAMENT OLOT	1.501,60 m2		es traslada
ESPais PER A SERVEIS, SL (OLOT MEATS, SA)	3.347,70 m2		es traslada
TOTAL SOSTRE INDUSTRIAL	35.091,91 m2	38.664,96 m2	3.573,05 m2

	SÒL PROPOSAT
TOTAL SÒL APARCAMENTS Clau 2.2	4.467,30 m2
APARCAMENT PÚBLIC (CLAU 2.2a)	1.489,10 m2
APARCAMENT PRIVAT (CLAU 2.2b)	2.978,20 m2

13.1 Reserves per a sistemes urbanístics

Espais lliures (Art. 100.1 LUC)

Conseqüència de l'ordenació proposada en la MPPOUM-53, s'estableix la previsió d'una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 5 m² per cada 100 m² de sostre industrial de nova creació.

Donat que l'increment de sostre edificable que es proposa és de 3.573,05 m², la quantia de la reserva de sòl per a sistemes urbanístics haurà de ser com a mínim de 178,65 m².

La proposta de MPPOUM-53 ordena i qualifica com a sistema d'Espais lliures (Clau 3.2) una superfície de 382 m², superior a la mínima exigida, que situa en continuïtat amb l'ordenada pel POUM alineada amb el carrer Rocacorba i al sud de la zona destinada a aparcaments. Aquest sòl serà de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

Aparcaments

S'ordenen un total de 4.467,30 m² de sòl que la MPPOUM-53 qualifica de sistema viari (Clau 2.2) destinat a aparcaments de titularitat pública (clau 2.2a) i privada (clau 2.2b). Dels drets resultants de l'ordenació d'aquest espai d'aparcaments, un terç seran de titularitat pública i els restants dos terços seran de titularitat privada.

13.2 Aprofitament urbanístic (Art. 99.3 LUC)

En base al que determina l'art. 99.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, s'estableix la quantia corresponent:

- a la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic industrial que la MPPOUM-53 proposa:
 - Increment sostre industrial = 3.573,05 m²st
 - 15% aprofitament urbanístic = 535,95 m² st
- a la cessió del 15% del valor del sòl destinat a aparcaments d'ús privatiu
 - aparcaments d'ús privatiu = 2/3 de 4.467,30 m²sl = 2.978,20 m²sl
 - 15% aprofitament urbanístic = 446,73 m²sl

L'increment de sostre edificable industrial que resulta és de 3.573,05 m² i la quantia de sòl a cedir en concepte d'aprofitament urbanístic seria el que correspon a 535,95 m² de sostre.

Donat que la cessió de sòl corresponent a l'aprofitament urbanístic, per raons d'impossibilitat material, no es poden formalitzar dins l'àmbit d'actuació, es substituirà per l'equivalent del seu valor econòmic, destinant aquest import a conservar o ampliar el patrimoni públic del sòl.

14. Condicions de gestió i pla d'etapes.

La present modificació no altera l'estratègia general del POUM; és en aquest sentit, que no es modifica l'Agenda del vigent POUM si be s'estableix que les obligacions de cessió de sòl per a sistemes d'espais lliures, mitjançant el corresponent projecte de reparcel·lació, es faran en el primer semestre a partir de l'executivitat de la present MPPOUM-53, procedint posteriorment a la urbanització de la zona destinada a aparcaments situada al carrer França.

L'Ajuntament d'Olot adquireix el compromís de modificar el Projecte de reparcel·lació del PA 13.02 per poder executar les determinacions de la MPPOUM-53.

De les tres parcel·les, que el POUM vigent qualifica com a zona Clau 17.1, dues són propietat d' OLOT MEATS, SL, i la tercera propietat de EDISTRIBUCION REDES DIGITALES,SLU. En relació a aquesta última la MPPOUM-53 manté la qualificació que li dona el POUM vigent dins la zona industrial al tractar-se d'un ús privat vinculat a la indústria existent que no forma part del sistema de serveis



tècnics públics i determina que no participarà en les carregues derivades de cessió de sòl per sistemes, aprofitament urbanístic ni obres d'urbanització que se'n derivin del desenvolupament del PAU 13.03 donat que manté l'ús actual i no incrementa el seu aprofitament urbanístic.

Les determinacions de la MPPPOUM- 53 s'executaran en un termini màxim de dos anys a partir de la seva aprovació definitiva i publicació al DOGC.

En relació al PA 13.02 caldrà la redacció, tramitació i aprovació de:

- la modificació del Projecte de reparcel·lació
- el Projecte d'Urbanització de la vialitat i condicionament dels espais lliures.

En relació al PA 13.03 caldrà la redacció, tramitació i aprovació de:

- el Projecte de reparcel·lació que formalitzarà les cessions obligatòries de sòl destinat a sistemes urbanístics i la distribució de beneficis i carregues entre els propietaris afectats.
- El Projecte d'urbanització de la zona destinada a aparcaments i dels espais lliures

15. Justificació, conveniència i interès públic de la Modificació puntual del POUM

L'article 97.1 del TR de la Llei d'urbanisme estableix que 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.

La necessitat de la iniciativa es justifica per la concurrència dels interessos privats i públics d'ajust de les determinacions del planejament a la situació actual consolidada de l'activitat industrial i les necessitats plantejades en relació a les reserves per a aparcaments vinculats a l'activitat.

La conveniència i l'oportunitat, en relació als interessos públics, es concreta en la complementació dels sistemes urbanístics d'espais lliures i aparcaments de la zona.

En relació a l'interès públic de la MPOUM-53, aquest rau en tres aspectes que significatius:

- la nova ordenació d'una zona qualificada com a sistema viari que ha de permetre la implantació d'una àrea específica destinada a aparcaments i que donarà servei complementari a les instal·lacions esportives existents situades al carrer de França
- l'ampliació del sistema d'espais lliures ordenat pel POUM en la zona contigua
- la garantia de consolidar els beneficis socials que suposa pel municipi, en termes econòmics i de manteniment i creació de llocs de treball, la consolidació d'aquesta l'activitat industrial el Polígon de Pla de Baix.

16. Quadres de característiques comparades

Les principals característiques de la proposta de MPPPOUM-53 són les següents:

	POUM VIGENT	POUM MODIFICAT
SUPERFÍCIE ÀMBIT	43.514,26 m2	43.514,26 m2
SÒL INDUSTRIAL – Clau 16.2	33.689,40 m2	
SÒL INDUSTRIAL – Clau 16.3	4.849,30 m2	
SÒL INDUSTRIAL – Clau 17.1	4.975,56 m2	
SÒL INDUSTRIAL – Clau 16.5		38.664,96 m2
APARCAMENTS – Clau 2.2		4.467,30 m2
ESPAIS LLIURES – Clau 3.2		382 m2,00



CARACTERISTIQUES SÒL INDUSTRIAL		
EDIFICABILITAT NETA	0,813 m2st/m2sl	1,00 m2st/m2sl
SOSTRE MÀXIM	35.195,62 m2st	38.664,96 m2st
OCUPACIÓ MÀXIMA	61,7 %	75 %

De manera individualitzada, els paràmetres urbanístics que resulten per a cada una de les parcel·les serien:

	SÒL	SOSTRE
PRAT & REBUGENT,SL (NOEL ALIMENTARIA)	19.978,60 m2	19.978,60 m2
OLOT MEATS	13.710,80 m2	13.710,80 m2
OLOT MEATS, SA	2.491,36 m2	2.491,36 m2
OLOT MEATS, SA	2.469,90 m2	2.469,920 m2
EDISTRIBUCION REDES DIGITALES, SLU	14,30 m2	14,30 m2
APARCAMENTS PÚBLICS	1.489,10 m2	
APARCAMENTS PRIVATS	2.978,20 m2	
ZONA VERDA	382,00 m2	
TOTALS	43.514,26 m2	38.664,96 m2

MEMORIA SOCIAL

17. Justificació

La present modificació no inclou la Memòria social donat que no afecta a les previsions d'habitatge que figuren en el POUM ja que en la zona industrial ordenada no s'admet l'ús d'habitatge.

MEMÒRIA AMBIENTAL

18. Justificació

Per les característiques de la present modificació i, als efectes del que es preveu a l'article 118.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, es considera que no es produeix repercussió ambiental en les noves previsions. La innecessarietat del procediment d'avaluació ambiental es basa en que la modificació afecta únicament a sòl urbà, no afecta per tant a Xarxa Natura 2000, i es tracta d'un cas contemplat en el supòsit 6.c. Primer de la Disposició Addicional Octava de la 21 de juliol, "de simplificació de l'activitat administrativa de Llei 16/2015, de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i impuls de l'activitat econòmica".

MEMÒRIA DE MOBILITAT

19. Justificació

D'acord amb l'apartat b de l'article 3.Àmbit d'aplicació del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, només requerirà incorporar aquest Estudi aquell "planejament urbanístic general i llurs revisions que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable".

La present Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot no es troba en aquest supòsit del Decret.



MEMÒRIA ECONÒMICA

20. Introducció

La present Modificació Puntual del POUM es refereix a la modificació d'una figura de planejament urbanístic general, i el seu objectiu es el d'adaptar les condicions d'edificació i aparcaments a les necessitats de l'illa càrnia existent.

L'article 59 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en el seu punt 1e), s'estableix que els plans d'ordenació urbanística municipal (o llurs modificacions) han de contenir l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar; en el mateix sentit, figura a l'article 76.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

D'altre banda, segons es recull a l'article 59.3d) del TRLUC i a l'article 15.4 del Text Refós de la Ley de Suelo, l'informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents planejaments urbanístics i de les seves revisions o modificacions.

Així, l'objectiu d'aquesta Memòria econòmica es, mitjançant l'avaluació econòmica i financera de l'actuació ordenada en la MPPOUM-53, pronunciar-se sobre la seva viabilitat econòmica determinant la rendibilitat de l'operació urbanística tres justificar que els ingressos derivats de la nova ordenació podran compensar les càrregues de transformació urbanística imposades al PAU 13.03 "Avinguda Europa".

21. Avaluació econòmica i financera de la MPPOUM-53

L'avaluació econòmica i financera de la MPPOUM-53 justifica la viabilitat del planejament, amb l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, si fos el cas, i l'anàlisi de la seva viabilitat financera.

Per tal d'estimar la viabilitat econòmica-financera de l'ordenació urbanística que conté la present Modificació del POUM d'Olot procedim a analitzar els aspectes bàsics, que des del punt de vista econòmic, caracteritzen la present proposta urbanística com són :

- 1) els drets econòmics teòrics que genera la nova ordenació : Ingressos
- 2) les obligacions econòmiques que comporta : despeses
- 3) el rendiment econòmic de l'operació urbanística.

La diferència entre els ingressos i les despeses més el rendiment, per tal que l'ordenació urbanística sigui viable des del punt de vista econòmic i financer, ha de presentar un saldo positiu.

El coneixement dels drets teòrics i de les despeses totals en ha de permetre avaluar el valor urbanístic del sòl o valor residual en relació a l'actuació proposada en la present MPPOUM-53 d'Olot.

Drets teòrics

S'entén per drets teòrics el total d'ingressos que s'obtenen de la venda de parcel·les urbanitzades. Aquests ingressos s'estimen en funció dels aprofitaments urbanístics previstos (metres quadrats dels diferents tipus de sòl o sostre

corresponents a les tipologies existents dins cada sector), i dels preus unitaris de venda (de sòl net o de repercussió segons les diferents tipologies ordenades) que seran els de mercat de l'indret on s'actua.

Així els drets teòrics es calculen a partir de les diferents superfícies de sòl i/o sostre i dels respectius valors, estimats de mercat, tant pel que fa a valor unitari de sòl net per a usos industrials o residencials, en edificació aïllada, aparellada i arrengrada, com per a valor de repercussió per a edificació plurifamiliar lliure i d'habitatge protegit.

Obligacions econòmiques

Amb obligacions econòmiques ens referim a les despeses inicials, aquelles que són necessàries per tal de poder materialitzar els aprofitaments urbanístics previstos per a cada un dels sectors ordenats. Aquestes despeses inicials a considerar són els costos d'urbanització, les despeses de gestió i les indemnitzacions, cas que n'hi hagin.

- a) El cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització es determina en base al traçat dels vials assenyalats en tot l'àmbit d'actuació, en els plànols de la Modificació puntual del POUM i d'acord amb les característiques per aquest tipus d'urbanització s'executen.
- b) Les despeses de gestió són les generades per la redacció de projectes: Modificació del POUM, Projecte d'urbanització, Projecte de reparcel·lació, etc., per les direccions d'obra, i per la gestió de vendes. Així mateix, és consideren les despeses de liquidació de quotes i el cost de les diferents taxes, impostos, honoraris de notaris i de registradors, etc.
- c) El cost de les indemnitzacions, d'acord amb l'establert a la Llei d'Urbanisme de Catalunya, s'han de tenir en compte com a carregues en el desenvolupament de les propostes d'ordenació urbanística.

Rendiments

S'entén per rendiments la suma del cost financer, despeses sense les quals seria inviable qualsevol operació, i del benefici de l'operació urbanística.

Quant al cost financer, reconegut reiteradament per la jurisprudència com a un cost a tenir en compte en tot el procés, l'obtindrem a partir de la taxa lliure de risc. És a dir, el tipus d'interès que un inversor obtindrà per invertir durant un període en un actiu financer sense risc. A més del cost financer cal considerar el benefici de l'operació o taxa de risc. En qualsevol procés productiu, el procés de transformació del sòl també ho és, ha d'existir un diferencial positiu o benefici.

Valor urbanístic del sòl

Dins el present estudi econòmic resulta d'especial importància determinar el valor urbanístic del sòl, es a dir el valor del sòl en el seu estat actual, previ a l'operació de transformació urbanística que es projecta.

Les normes tècniques de valoració dels béns immobles de naturalesa urbana es regulen pel Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que estableix el mètode residual per obtenir el valor de repercussió del sòl, prenent com a punt de referència el valor de mercat.

El càlcul pel mètode residual parteix d'un concepte clau, l'aprofitament permès pel Pla. El planejament és l'instrument jurídic que defineix el que es pot fer - usos,



edificabilitats, etc.- i el que s'hi ha de fer - obres d'urbanització, cessions, etc.- Per tant hem d'entendre l'aprofitament permès pel planejament, com la diferència entre els drets i les obligacions que ens defineix el propi planejament.

Aprofitament urbanístic = Drets – Obligacions

Aquesta diferència en termes econòmics entre drets i obligacions es concreta materialment en la diferència entre ingressos, que s'obtenen de la venda de parcel·les urbanitzades, i despeses, necessàries per a la seva obtenció. El resultat de la diferència és el valor d'aquest aprofitament, o sigui, el valor urbanístic del sòl.

Valor urbanístic del sòl = Ingressos – Despeses - Rendiment

21. Avaluació econòmica i financera del PAU 13.03 “Avinguda Europa”

Característiques

D'acord amb els criteris abans establerts procedim a avaluar econòmicament la viabilitat del PAU “Avinguda Europa”. Als efectes d'aquesta avaluació i d'acord amb les característiques del sector definides en la MPPPOUM-53, partim de la següent estimació :

	POUM VIGENT	MPPPOUM-53	INCREMENT SOSTRE
SUPERFÍCIE SECTOR	43.514,26 m2	43.514,26 m2	
ESPAIS LLIURES		382,00 m2	
APARCAMENTS PÚBLICS		1.489,10 m2	
APARCAMENTS PRIVATS		2.978,20 m2	
SÒL INDUSTRIAL	43.514,26 m2	38.664,96 m2	
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	35.195,62 m2	38.664,96 m2	3.573,05 m2

Drets teòrics del sector

En relació al sòl qualificat d'industrial

La formulació i obtenció del valor de repercussió del sòl, en euros per metre quadrat de sostre edificable per a la tipologia industrial (Clau 16.5) inclosa en el polígon d'actuació urbanística, s'ha obtingut de la taxació feta per CATSA, en data 15 de maig de 2019, que s'adjunta com annex.

En base a la referida taxació s'ha pres com a referència un valor de repercussió del sòl industrial urbanitzat de 149,26 €/m2. A partir d'aquest valor s'ha obtingut el valor del sòl urbanitzat (VS) del polígon PAU 13.03 “Avinguda Europa”.

Als efectes de la present avaluació econòmica el càlcul dels drets teòrics es fa sobre l'increment d'aprofitament que la MPPPOUM-53 fa en relació a la situació del POUM vigent, es a dir sobre els 3.573,05 m2 d'increment de sostre edificable industrial.

Increment sostre edificable	3.573,05 m ² st
Valor repercussió del sòl urbanitzat (VRS)	149,26 €/m ² st
Valor del sòl d'aprofitament privat urbanitzat del polígon (VS)	533.313,44 €

En relació al sòl qualificat d'aparcament privat

Al sòl qualificat d'aparcament privat (Clau 2.2.b), corresponen a 2/3 parts del sòl total destinat a aparcaments i es vincula a la zona industrial (Clau 16.5) i se li assigna, a efectes de la seva valoració i d'acord amb un criteri força utilitzat en la



valoració immobiliària, un valor unitari igual al 20% del valor de repercussió del sòl industrial.

Superfície de sòl destinat a aparcaments privats	2.978,20 m ² st
Valor repercussió del sòl urbanitzat (VRS)	29,85 €/m ² st
Valor del sòl d'aprofitament privat destinat a aparcaments privats	88.899,27 €

En conseqüència els drets teòrics del PAU són **622.212,71 €**

Despeses del sector

a) Cost de les obres d'urbanització

El cost corresponent a l'execució de les obres d'urbanització es determina en base a l'ordenació estimada de la zona destinada a aparcaments i espais lliures, única obra d'urbanització que la MPPPOUM-53 imputa al PAU-13.03, d'acord amb les característiques que per aquest tipus d'urbanització s'executen.

El cost aproximat de les obres d'urbanització es calcula segons el mètode d'estimació del MSV (metres quadrats de superfície de vial), mètode tret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions tant de promoció pública com privada. Així, els costos d'execució material de les obres d'urbanització s'han estimat, per aquest tipus d'obra, en 70,00 €/m² per la urbanització de l'aparcament i 20,00 €/m² per a la urbanització dels espais lliures . A partir d'aquest valor unitari s'estima el cost de l'obra urbanitzadora en:

PAU 13.03		
APARCAMENT	4.467,30 m ² x 70,00 €/m ²	312.711,00 €
ESPAI LLIURE	382,00m ² x 20 €/m ²	7.640,00 €
TOTAL P.E.M.		320.351,00 €
TOTAL P.C. (sense iva)	P.E.M. x 1.19	381.217,69 €

b) Cost de les indemnitzacions.

Als efectes de la present avaluació de costos pel càlcul del valor urbanístic del sòl, i atenent a les característiques del sector, no s'estimen despeses en concepte d'indemnitzacions. En tot cas serà en el projecte de reparcel·lació a on s'haurà d'avaluar i justificar les indemnitzacions d'aquesta actuació en el cas que es produeixin. Caldrà quantificar i afegir la corresponen a la pèrdua d'edificabilitat de la parcel·la P1 de l'ajuntament situada al PA 13.02 a considerar en el projecte de reparcel·lació corresponent.

c) Despeses de gestió

Les despeses de gestió representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de desenvolupament del polígon d'actuació. Aquestes despeses, en el cas del a PAU 13.03 són:

- Despeses per la redacció de la modificació del POUM
- Despeses de redacció del projecte de reparcel·lació.
- Despeses de redacció del projecte d'urbanització i direcció d'obres
- Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, per notaris, per registradors, etc.

El cost definitiu de les despeses de gestió el concretarà el projecte de reparcel·lació si bé, als efectes de la present avaluació de costos, s'estima com a despeses provisionals de gestió, i pel conceptes anteriorment exposats, la quantitat que correspon a 71.592,00 € que corresponen a:

- planejament urbanístic:	16.400 €
- projecte i direcció obres d'urbanització:	26.692 €
- projecte de reparcel·lació:	8.500 €
- despeses gestió (notaria, registre, ...)	20.000 €



d) Rendiments

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el cost financer de l'actuació urbanística és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. La taxa lliure de risc és de TLR = -0,356% d'acord amb la darrera publicació del Banc d'Espanya (desembre 2020) relatiu rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys:

PR = Prima de risc en tant per u.

Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV del RLU en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K, inclosa la mateixa prima de risc com a sumand de la totalitat de les despeses generals. En edificis industrials la prima de risc és PR= 14%.

e) Despeses per substitució de la cessió d'aprofitament urbanístic per l'equivalent del seu valor econòmic.

Donat que la cessió de sòl corresponent a l'aprofitament urbanístic, per raons d'impossibilitat material, no es poden formalitzar dins l'àmbit de l'illa industrial, es substituirà per l'equivalent del seu valor econòmic, tal i com admet la legislació urbanística vigent.

Així els propietaris del PAU:

- que rebin l'increment de sostre que ordena la MPPOUM-53 hauran de fer la cessió del 15% d'aquest increment de l'aprofitament urbanístic, que es quantifica en 535,96 m2 de sostre i es valora en 79.997,02 €. a raó de 149,26 m2st.
- que se'ls s'adjudiqui la parcel·la destinada a aparcaments d'ús privatiu hauran de fer la cessió del 15% del valor d'aquest sòl, que correspon a 13.334,89 € equivalents a 446,73 m2sl de sòl a raó de 29,85 €/m2sl

En conseqüència les despeses en concepte de cessió d'aprofitament urbanístic del PAU 13.03 són 93.331,91 €

Despeses totals estimades del sector

El total de despeses imputables al sector PAU 13.03 "Avinguda Europa" son les que resulten de la suma de les despeses inicials (urbanització, indemnitzacions i gestió) i del rendiment :

$$G = (\text{Costos urbanització} + \text{Despeses de gestió} + \text{Indemnitzacions}) \times (1 + \text{TLR} + \text{PR}) + \text{Despeses aprofitament urbanístic}$$

essent:

G = costos d'urbanització i gestió pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = taxa lliure de risc en tant per u.

PR = prima de risc en tant per u.

$$G = \text{Despeses Totals} = (320.351,00 \text{ €} + 71.592,00 \text{ €} + 0 \text{ €}) \times 1,1364 + 93.332 \text{ €} = 445.404 \text{ €} + 93.332 \text{ €} = 538.736 \text{ €}$$



Valor residual dels terrenys del PAU 13.03

El valor del sòl pel mètode del valor residual o aprofitament urbanístic és igual a la diferència entre els drets (ingressos) i les obligacions (despeses inicials més rendiment), o el que és equivalent, els ingressos totals previstos menys les despeses totals previstes. En el cas concret del PAU 13.03 el valor residual de sòl serà:

$$\underline{VSo = VS - G}$$

En què:

VSo = valor residual del sòl.

VS = valor del sòl urbanitzat.

G = despeses

$$\underline{VSo = 622.212,71 \text{ €} - 538.736 \text{ €} = 83.476,81 \text{ €}}$$

Factor d'increment d'aprofitament (FIA)

Aquest factor resumeix, en termes econòmics, si l'increment de l'aprofitament és suficient com per fer viable l'actuació proposada.

FIA = (Valor del sòl transformat (VST) – Despeses totals (G)) / Valor del sòl inicial (VSI)

$$VSI = 35.091,91 \text{ m}^2 \text{st} \times 149,26 \text{ €/m}^2 = 5.237.818,49 \text{ €}$$

$$VST = (38.664,96 \text{ m}^2 \text{st} \times 149,26 \text{ €/m}^2 \text{st}) + (2.978,20 \text{ m}^2 \text{sl} \times 29,85 \text{ €/m}^2 \text{sl}) = 5.771.131,93 \text{ €} + 88.899,27 \text{ €} = 5.860.031,20 \text{ €}$$

$$G = 538.736 \text{ €}$$

$$FIA = (5.860.031,20 \text{ €} - 538.736 \text{ €}) / 5.237.818,49 \text{ €} = 1,016$$

Viabilitat econòmica i financera de l'actuació urbanística ordenada en la MPPOUM-53 d'Olot

En conseqüència donat que la diferència entre els **drets totals teòrics** i les **despeses totals estimades** dona un balanç positiu es conclou que l'actuació urbanística ordenada a la MPPOUM-53 es viable econòmica i financerament si be el **factor d'increment d'aprofitament** indica que si bé l'actuació es situa en termes econòmics per sobre del llindar mínim admissible, està per sota del valor recomanable que l'experiència situa en actuacions de transformació urbana.

Cal indicar que el potencial risc que s'assumeix, amb un factor d'increment d'aprofitament baix, resulta acceptable pels promotors donat que:

- els increments de sostre industrial ordenats vinculats als usos industrials consolidats, que representen un 10,18% respecte al sostre existent, són necessaris pel manteniment de les activitats econòmiques ja implantades, restant per tant pel consum propi i no oberts al mercat industrial local.
- la localització de l'actuació urbanística, complementaria a l'existent, permet valorar altres factors d'economia d'empresa, no estrictament urbanístics, que fan viable l'operació.
- la nova ordenació resol la necessitat de disposar del sòl per cobrir les necessitats d'espai destinar a aparcaments, vinculats a les empreses promotores, tal i com s'ordena en la present MPPOUM-53.



VIABILITAT ECONÒMICA DE LA MPPPOUM-53 D'OLOT		
Superfície de sòl industrial vigent (SIV)		43.514,26
Superfície de sòl industrial transformat (SIT)		43.514,26
Superfície de sòl per a aparcaments públics (SAP)		1.489,10
Superfície de sòl per a aparcaments privats (SAp)		2.978,20
Sostre edificable vigent (StV)		35.091,91
Sostre edificable transformat (StT)		38.664,96
Increment de sostre (ISt)		3.573,05
Valor inicial del sòl (vigent) - VSI		5.237.818,49
Valor del sòl corresponent a l'increment sostre		533.313,44
Valor del sòl aparcaments		88.899,27
Increment de valor del sòl MPPPOUM-53		622.212,71
Valor final del sòl (transformat) - VST		5.860.031,20
Costos d'urbanització		320.351,00
Despeses de gestió		71.592,00
Rendiment		53.461,00
Valor cessió aprofitament urbanístic		93.331,91
Despeses totals imputables al PAU (G)		538.735,91
Factor d'increment d'aprofitament (edificabilitat ponderada)	(VSF-G)/VSI	1,016

22. Informe de sostenibilitat econòmica.

L'objecte de l'informe de sostenibilitat econòmica és la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

És en aquest sentit, que l'informe de sostenibilitat econòmica es limita a ponderar exclusivament aquells aspectes més significatius amb transcendència econòmica, i a justificar que no tenen impacte respecte de les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i la prestació dels serveis necessaris.

En el cas de la present MPPPOUM-53 i per les seves característiques es pot afirmar que no es produeix cap variació significativa en l'equilibri econòmic que ja figurava al vigent POUM, atès que l'actuació proposada no suposa carrega alguna per l'administració local, donat que les càrregues urbanístiques derivades de les obligacions de la present modificació del POUM, afecten única i exclusivament als propietaris privats beneficiaris dels drets urbanístics.

L'estudi econòmic de la present MPPPOUM-53 fa una estimació del valor del 15% d'aprofitament urbanístic del polígon, que es cedirà econòmicament a l'administració local i es destinarà a conservar o ampliar el patrimoni públic del sòl. La valoració final d'aquesta cessió obligatòria es farà en el procés reparcel·latori que desenvolupi el polígon PA-13.03 pel sistema de compensació bàsica, si bé



l'administració local es reserva la potestat de fer una taxació externa sobre aquesta valoració en el cas en que ho consideri necessari. D'igual manera es preveurà la indemnització que correspongui a l'ajuntament per la pèrdua de sostre industrial en la parcel·la P1 de PA13.02, a quantificat en el projecte de reparcel·lació corresponent, i que es destinarà a la finalitat prevista en el patrimoni municipal de sòl.



NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Abast

La present Modificació Puntual del POUM, MPPOUM-53, afecta la totalitat de l'illa urbana limitada per l'Avinguda Europa, el carrer Itàlia, el carrer de França i el carrer Grècia, al polígon industrial de Pla de Baix i el PA.13.02 situat al sud del carrer de França.

Art.2. Contingut.

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols.

TÍTOL II. DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES

Art. 3. S'introdueix la zona d'Indústria aïllada d'Intensitat 5, clau 16.5

Modificació de l'art. 310 de les NNUU del POUM

ZONES D'INDUSTRIA AÏLLADA (CLAU 16)

Art. 310 Modificat. Definició

Correspon a aquelles àrees destinades a la ubicació d'indústries i magatzems en edificacions aïllades.

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

Indústria aïllada d'intensitat 1 (16.1)

Indústria aïllada d'intensitat 2 (16.2)

Indústria aïllada d'intensitat 3 (16.3)

Indústria aïllada d'intensitat 4 (16.4)

Indústria aïllada d'intensitat 5 (16.5)

Art.4. S'introdueix en l'article 327 la regulació referent a la densitat d'establiments que venia regulada en l'article 328 de les NNUU del POUM

Modificació de l'art. 327 Condicions d'ús

- Ús dominant:
Tots els compresos dins l'ús general industrial
- Usos compatibles:
Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i bens d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.
Magatzem.
Logístic.
Estació de servei.
Aparcament.
Servei viari.
Tallers de reparació de vehicles.
Serveis urbans.
- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal)
Oficines i serveis.
Aparcament.
Magatzem.
Serveis urbans: únicament s'admeten els centres de transformació d'energia elèctrica ET o CTE vinculats directament als usos dominants residencials o industrials.
- Usos incompatibles:
Els usos restants.
- Densitat d'establiments:
S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.

Art. 5. Es regula en l'article 328 la nova zona d'indústria aïllada d'intensitat 5 que ordena la MPPOUM-53



Article 328 de les NNUU del POUM - Zona d'Indústria Aïllada d'Intensitat 5 (16.5)

ZONA D'INDUSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 5 (16.5)

Condicions d'edificació

1. Superfície mínima de parcel·la, i front mínim.
La superfície mínima de parcel·la és l'existent..
2. Ocupació.
L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació, en plantes soterrani i en plantes sobre rasant, és del 75%. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, edificacions auxiliars, aparcaments i zona enjardinada.
3. Edificabilitat neta - Sostre edificable:
*L'edificabilitat neta és d'1 m2 de sostre per m2 de sòl
El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient de 1,00 m2/m2 a la superfície de la parcel·la.*
4. Volum màxim edificable:
El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar la triple condició de sostre màxim edificable, d'ocupació màxima i d'alçada reguladora màxima.
5. Alçada màxima.
*L'alçada màxima serà de 14 m.
El punt més alt de la coberta no ultrapassarà en més d'1,50 m l'alçada màxima.*
6. Separacions.
Alineacions de vials i parcel·la confrontant : les assenyalades als plànols de la MPPOUM-53
7. Cossos i elements volats.
Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.
8. Elements tècnics:
*Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.
Les casetes destinades a les companyies distribuïdores de serveis, com gas o energia elèctrica, que requereixin d'accés lliure per les empreses subministradores es podran ubicar al límit de la parcel·la amb accés directa des de la vorera del carrer, no sobrepassaran l'alçada de 2,70m i s'integraran a la tanca de la parcel·la.*

Edificacions auxiliars

S'admeten elements per a la protecció de les zones d'aparcament i de carrega i descarrega que es separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada, i amb un màxim del 10 % de l'espai lliure de parcel·la.

S'admeten altres edificacions auxiliars, que de manera justificada siguin necessàries, que computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la que es podran construir en la franja situada entre les alineacions de vials i els gàlils d'ocupació establerts per a l'edificació principal.

L'alçada màxima de les edificacions auxiliars serà de 3m. i aquestes es separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada. De manera justificada, els molls de carrega i descarrega podran superar aquesta alçada fins un màxim de 5m.

La caseta de control accessos, que es podrà situar en línia de façana, no sobrepassant l'alçada de 2,70m i s'integrarà a la tanca de la parcel·la.

Quan estigui justificada la seva necessitat per que la rasant del carrer es situï per sobre del nivell d'accés a la planta, s'admet la construcció de passarel·les volades d'accés a l'edificació, que connectin les escales exteriors amb aquest cos principal edificat, passarel·les que en cap cas tindran una amplada superior a 3m.

Tanques

Les tanques podran ser opaques, d'obra fins una alçada màxima de 0,50 m. i fins a 2 m. les tanques seran de reixa o filat metàl·lic, o plantacions vegetals.

Condicions d'ús

1. Ús dominant:
Tots els compresos dins l'ús general industrial
2. Usos compatibles:
*Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i bens d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.
Magatzem.
Logístic.
Aparcament.*
3. Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal)



Oficines i serveis

Aparcament.

Magatzem.

Serveis urbans: únicament s'admeten els centres de transformació d'energia elèctrica ET o CTE vinculats directament als usos dominants residencials o industrials.

4. Usos incompatibles:

Els usos restants.

Densitat d'establiments

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima, sense perjudici que en cada un d'ells es pugin desenvolupar els usos dominants, compatibles i complementaris previstos en l'article anterior.

Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

- Es determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament que per l'ús industrial i de magatzem que es fixa en un lloc per 100 m2 de superfície construïda
- En les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre sobre el construïts del 50%, es destinarà l'espai suficient per a les places d'aparcament que es disposa en les Normes de POUM ja sigui:
 - a l'interior de l'edifici o en terrenys privats (inclòs el pati d'illa) del mateix solar o de parcel·les adjacents, donant prioritat a les situacions a l'interior dels edificis o en terrenys edificables,
 - a l'espai extern a la Subzona 16.5 que la MPPOUM-53 destina a aparcaments vinculats a aquesta subzona.
 Aquesta condició s'haurà de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència.
- L'àrea de sòl qualificat com a sistema d'aparcaments públics i privats Clau 2.2.a/b i situada a l'Avinguda Europa, es vincula a l'illa industrial qualificada com a zona Clau-16.5. Aquesta àrea d'aparcaments es destinarà exclusivament a turismes. En funció dels interessos públics, en relació a les necessitats d'aparcament de l'àrea esportiva contigua, l'àrea d'aparcaments podrà ser objecte de regulació horària segons conveni.

Art. 6. Modificació del PAU 13.02 "Carrer França"

Es modifiquen les determinacions relatives al PAU 13.02 "Carrer de França"

En la documentació gràfica de la MPOUM-53 s'adjunta al fitxa corresponent a aquest polígon d'actuació

PAU Carrer de França

Àmbit:

Es correspon amb l'àmbit del mateix Polígon, feta en la MpPOUM-18 aprovada en data 23/10/2006, un cop excloses les parcel·les P1 i P2 resultants del Projecte de reparcel·lació aprovat en data 11/10/2012, tal i com es delimita en la present MPPOUM-53.

Extensió: 22.893,70 m2

Característiques:

Sòl privat: 9.468,70 m2

Sostre edificable: 9.468,70 m2

Espais lliures: 10.384,00 m2

Vialitat: 3.041,00 m2

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons qualificació urbanística

Els accessos rodats no es podran efectuar des del carrer Vescomtat de Bas – Rocacorba.

A més dels usos relacionats a la Zona 16.3, també s'admetran els establerts a la modificació puntual de Pla General, d'aprovació definitiva amb data 11.07.91.

Condicions de gestió

Caldrà procedir a una modificació del Projecte de Reparcel·lació, ajustant-lo al nou àmbit, i a l'execució de les obres d'urbanització.

Els costos d'urbanització del Parc urbà aniran a càrrec de l'Ajuntament

Les carregues d'urbanització dels carrers inclosos en el PA 13.02, que corresponien a les parcel·les P1 i P2 les assumeixen íntegrament les societats NOEL ALIMENTARIA, SAU i OLOT MEATS, SA

Sistema d'actuació: Cooperació

Art. 7. PAU 13.03 "Avinguda Europa"

En la documentació gràfica de la MPOUM-53 s'adjunta al fitxa corresponent a aquest polígon d'actuació

Àmbit:

Es correspon amb l'àmbit PAU "Avinguda Europa" delimitat en la present MPPOUM-53

Extensió: 43.514,26 m2

Característiques:

Sòl privat industrial (clau 16.5): 38.664,96 m2

Sostre edificable: 38.664,96 m2

Espais lliures: 382,00 m2

Aparcaments (clau 2.2) 4.467,30 m2

Sup. aparcament públic (clau 2.2a): 1.489,10 m2

Sup. aparcament privat (clau 2.2b): 2.978,20 m2

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons qualificació urbanística

Condicions de gestió

Està subjecte a la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic industrial i al 15% del valor del sòl de la parcel·la que es qualifica d'àrea d'aparcament privat. Donat que la cessió de sòl corresponent a l'aprofitament urbanístic, per raons d'impossibilitat material, no es poden formalitzar dins l'àmbit de l'illa industrial, es substituirà per l'equivalent del seu valor econòmic, que es destinarà a conservar o ampliar el patrimoni públic del sòl.

Caldrà procedir a la redacció del Projecte de Reparcel·lació, per tal de formalitzar les cessions obligatòries i distribuir els beneficis i càrregues, i a l'execució de les obres d'urbanització de l'espai destinat a aparcaments.

Sistema d'actuació: Compensació bàsica

Servituds i càrregues

Les càrregues d'urbanització dels carrers inclosos en el PA 13.02 que corresponien a les parcel·les P1 i P2, com a càrregues transferides les assumiran íntegrament els titulars de drets que corresponguin a aquestes finques i que s'establiran en el procés reparcel·lari.

Es mantindrà la servitud de pas existent d'un col·lector públic d'aigües pluvials que travessa l'illa industrial des del carrer França a l'Avinguda Europa, coincidint amb el límit sud-oest de la parcel·la cadastral 7213913DG5771S0001XK, segons reflecteix el plànol 7-1.2 del POUM – Serveis urbanístics: Aigües residuals.

Art. 8 Àrea per aparcament

1. L'àrea per a parcament ordenada en la MPPOUM-53 es qualifica, dins el Sistema de Comunicacions viaries (Clau 2), amb la Clau 2.2a que expressa la titularitat pública d'1/3 de la superfície total (1.489,10 m²) i amb la clau 2.2b la titularitat privada de 2/3 de la superfície total (2.978,20 m²).
2. La seva regulació la estableix l'article 102 de les NNUU del POUM:
 1. Constitueixen aquest element del sistema de comunicacions aquells terrenys de titularitat pública o privada, oberts al públic, destinats a l'estacionament de vehicles, a l'aire lliure.
 2. A les àrees d'aparcament l'edificació només és possible, com a màxim en plantes soterrani. No obstant s'admeten petites construccions de fins a 3,5 metres d'alçada vinculades a les instal·lacions de control, manteniment i serveis.
 3. Quan estiguin compreses dins àmbits de parcs del sistema urbà o parcs urbans les àrees d'aparcament es pavimentaran amb sistemes permeables i el dotaran d'arbrat.
 4. Segons la seva titularitat pública o privada, s'identifiquen en les plànols amb el sub-codi "a" o "b", respectivament.
3. La distribució física de les parcel·les resultants corresponents al sòl públic i al sòl privat d'aquesta àrea d'aparcament, en la proporció que determina la MPPOUM-53, s'assenyala en el plànol d'ordenació i es delimitarà detalladament en el projecte de reparcel·lació del PA 13.03.
4. El tractament d'aquest espai el concretarà el projecte d'urbanització que procurarà per un tractament tou dels paviments i per l'ordenació de l'arbrat dins aquesta àrea.

Olot, març 2021



PAU-CD, SLP

Xavier Canosa – Núria Díez

arquitectes



PLÀNOLS

Plànols d'Informació

- I.01. Situació**
- I.02. Qualificació sòl urbà POUM vigent – Sèrie 2: plànols 2.06 i 2.12.**
- I.03. Alineacions i rasants POUM vigent – Sèrie 3: plànols 3.06 i 3.12**
- I.04. Estructura de la Propietat**
- I.05. Topografia**

Plànols d'Ordenació

- O.01. Delimitació de l'àmbit d'actuació MPPOUM-53**
- O.02. Qualificació sòl urbà MPPOUM-53 – Sèrie 2: plànols 2.06 i 2.12**
- O.03. Alineacions i rasants MPPOUM-53 – Sèrie 3: plànols 3.06 i 3.12**
- O.04. Delimitació polígons d'actuació MMPOUM-53**

Fitxes Polígons d'Actuació

- PA 13.02 Carrer França**
- PA 13.03 Avinguda Europa**