



AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

Aprovació inicial 23 OCT 2008
Reclamacions 4 (3+1)
Aprovació provisional 23 ABR 2009
Aprovació definitiva 17 JUN 2009
B.O.E.C. 21 DES 2009



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

Aprova l'informe i el projecte de la Comissió
Tècnica d'Urbanisme de la Generalitat
secretaria 17 JUN 2009
i autoritza la seva publicació a l'efecte
d'executivitat de l'ordenança 04 JUL 2009

La secretaria


Sònia Bofarull i Serrat

MPOUM-8

**Modificació Puntual de POUM
del sòl industrial d'Olot**

ABRIL 2009



ÍNDEX

ÍNDEX	2
I MEMÒRIA INFORMATIVA	3
1.- Àmbit	3
2.- Promoció	3
3.- Planejament vigent	3
II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	7
4.- Objecte	7
5.- Marc legal. Procedència	7
6.- Justificació i oportunitat	8
7.- Solució adoptada i qualificació urbanística	14
8.- Quadres comparatius	16
9.- Informe mediambiental	17
III MEMÒRIA D'EXECUCIÓ	18
IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	18
V PLA D'ETAPES	18
VI MEMÒRIA SOCIAL	18
VII NORMATIVA	19
ÍNDEX DE PLÀNOL	29
VIII PLÀNOLS	30



I MEMÒRIA INFORMATIVA

1.- Àmbit

La present modificació puntual de POUM afecta principalment els sòls industrials de la ciutat, tan en sòl urbà com urbanitzable.

Pel que fa al sector 12, la guardiola, i sector 13, la canya, sectors de sòl urbanitzable delimitat del POUM i ja desenvolupats mitjançant aprovació dels respectius plans parcials, és d'aplicació en aquells preceptes que s'acull a les determinacions del POUM respectant aquelles especificitats pròpies de cada pla parcial.

La modificació també regula la qualificació dels sòls ocupats per benzineres, introdueix determinacions que afecten a les zones terciàries i d'altres que tenen implicació a tota la ciutat.

2.- Promoció

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

3.- Planejament vigent

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament el 18 de juny de 2003 i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC 2 de febrer de 2004, número 4061) que distingeix dues qualificacions per als sòls industrials segons el tipus d'ordenació, aïllada (clau 16) o perímetre regulador (clau 17), cadascuna amb diverses subzones segons les intensitats.

ÀREA D'URBANISME

Les qualificacions residencials que fixa el POUM i els paràmetres urbanístics són els següents:

qualificació	clau	intensitat	sup mínima parcel·la	front mínim	ocupació màxima	Edificabilitat	Volum	Alçada màxima	Separacions mínimes	nombre màxim d'establiments
zona industrial aïllada	clau 16	1	5.000	50	30	1	3,66	20	Si	-
		2	4.000	40	50	0,75	4,00	14+1,5	Si	1
		3	1.500	20	60	1	4,50	9+1	Si	segons parcel·la
		4	1.500	20	85	1	6,00	18,2m (6 al front de carrer)	plànol i a 6,5m respecte el residencial	1
zona industrial segons perímetres reguladors	clau 17	1	1.200	20	plànols	1	x	6,5+1	plànol	1
		2	800	16	plànols	1	x	6,5+1	plànol	1
		3	400	10	plànols	1	x	6,5+1	plànol	1

En termes generals, el POUM fixa uns paràmetres que representen una reducció dels fixats en els planejament derivats que els van desenvolupar.



Pel que fa als usos admesos en les zones industrials:

usos admesos	ZONES INDUSTRIALS							
	CLAU 16 (intensitats 1, 2, 3 i 4)				CLAU 17 (intensitats 1, 2 i 3)			
	Dominants	Compatibles	Complementaris	Incompatibles	Dominants	Compatibles	Complementaris	Incompatibles
usos generals								
Terciari								
usos específics								
4a. Comerç petit		X*				X*		
4b. Comerç mitjà		X*				X*		
4c. Comerç gran		X*				X*		
Comerç a l'engròs		X				X		
5. Oficines i serveis		X	X			X	X	
11. estació de servei		X				X		
12. Aparcament		X	X			X	X	
Industrial								
8. Magatzem	X		X				X	
9a. Indústria-taller	X							
9b. Indústria-típus I	X							
9c. Indústria-típus II	X							
9d. Indústria-típus III	X							
10. Logístic	X							
14. Taller de rep. Vehicles	X	X						
13. servei viari		X						
25. Serveis Urbans		X						
Comunicacions								
Serveis Tècnics								

Els usos restants son incompatibles

* admès amb limitacions



El POUM delimitava dos sectors de sòl urbanitzable industrials a desenvolupar mitjançant pla parcial: sector 12 "la guardiola" i sector 13 "la canya".

Pel que fa a la guardiola, en data 21 de desembre de 2006 (BOP 22/01/2007) s'aprova definitivament el pla parcial. El Pla delimita un únic polígon d'actuació a desenvolupar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació. Pel que el 20 de febrer de 2008 (DOGC 7 març de 2008) s'aprova el projecte de reparcel·lació. Posteriorment, el 7 de maig de 2008, s'aprova una correcció d'errors materials. Actualment s'està urbanitzant el sector.

El sector de la canya, s'ha desenvolupat el pla parcial, aprovat el 21 d'abril de 2007 (BOP 06/06/2007), que delimita un únic polígon a desenvolupar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació, aprovada definitivament en data 22 octubre de 2008 (BOP 221 de 17/11/08).

Ambos plans parcials qualifiquen les zones industrials recollint les qualificacions determinades en el POUM i per tan també els hi és d'aplicació la present modificació.

El POUM no delimita sectors de sòl urbanitzable d'ús industrials que quedin pendents de desenvolupar, pel que no hi ha una previsió de nous creixements industrials.

II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

4.- Objecte

La present modificació té per objecte donar impuls a l'activitat industrial reestudiant els paràmetres urbanístics i usos fixats al POUM.

Objectius concrets:

- Reestudiar els paràmetres urbanístics, recuperant els provinents del planejament derivats que els van desenvolupar, per tal de reduir les situacions d'indústries disconformes amb el planejament vigent i facilitar així, la seva adequació als nous sistemes constructius i normatives vigents en temes d'activitats i edificació.
- Aclarir la regulació de l'ús comercial en les zones industrial.
- Regular els sòls qualificats d'estació de serveis, reconeixent aquells ocupats per benzineres i limitant l'ús en altres zones.
- Possibilitat la incorporació de les plaques solars fotovoltaïques en les cobertes de les naus industrials i comercials.

5.- Marc legal. Procedència

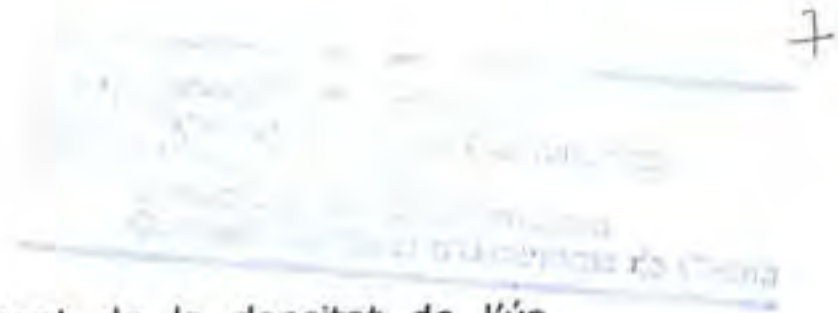
La legislació vigent aplicable és el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC num 4436 de 28 de juliol de 2005), modificada posteriorment per el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, i desenvolupada pel 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) que en l'article 94, estableix:

" Art 94. Modificació de les figures del planejament urbanístic

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (...) "

El mateix article regula els casos en que la modificació de Pla comporta un increment de sòls d'espais lliures i reserves per a equipaments:

- en cas que s'incrementés el sostre edificable, sent diferents els valors en sòl urbanitzable o urbà, i el destí del sostre. (art 94.2)



- o en cas que la modificació comporti l'augment de la densitat de l'ús residencial. (art 94.3)
- o en sòl urbà, quan la modificació té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament (art 94.4)
- o quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació (art 94.5)

Donat que la present modificació no es troba en cap dels casos anteriors, no implica cap increment de reserves d'espais lliures i reserves d'equipament.

L'article 94.6, també determina:

" Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.."

Així com el mateix POUM, en l'article 4, contempla que només es podrà modificar el planejament quan la variació de les seves determinacions no alteri la coherència entre previsions i ordenació, i s'haurà de fonamentar en un estudi que justifiqui la no incidència de la mateixa modificació en les previsions generals.

La present modificació no implica un canvi a nivell global que alteri els criteris i objectius generals del POUM.

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

6.- Justificació i oportunitat

PARÀMETRES URBANÍSTICS

El POUM d'Olot, aprovat l'any 2003, va delimitar dos sectors de creixement industrial, que actualment ja estan desenvolupats. Fet que suposa que no hi hagi nous sòls reservats per a usos industrials. Per altra banda, tot l'entorn del sòl urbà, el sòl no urbanitzable del terme municipal, forma part del Parc Natural de la Zona



Volcànica, pel que no es plantejable revisar el planejament i delimitar nous sòls industrials.

Pel que fa al sòl urbà, el POUM fixa uns paràmetres que representen una reducció dels fixats en els planejament derivats que els van desenvolupar. Així, per exemple, el sector del pla de baix, es desenvolupà per pla parcial al 1982 fixant una ocupació màxima del 60%, en canvi el POUM qualifica els sòls del sector com a zona d'indústria aïllada, d'intensitat 2 (clau 16.2), limitant l'ocupació al 50%. Un altre cas seria el sector de les mates, desenvolupat per pla parcial al 1979 que fixa una superfície mínima de 1000 m²sl, en canvi el POUM la limita a 1.500m²sl.

Conseqüentment deixa en situació disconforme moltes naus o parcel·les edificades segons paràmetres urbanístics de planejaments anteriors, fet que fa que no només no sigui possible el creixement, sinó que els limita la possibilitat d'adaptar-se a les legislacions vigents d'activitats. Aquest fet ha provocat que les indústries quedin tan limitades que en alguns casos hagin de tancar o desplaçar-se cap a nous sòls industrials, sovint fora de la ciutat.

Pel que es modifica el POUM de la següent manera:

1-2 Es reestudien els paràmetres urbanístics, amb la intenció de recuperar aquells que el POUM hagi suposat una disminució respecte els fixats en els planejament derivats que els van desenvolupar, donat que es va estudiar i justificar la conveniència dels paràmetres proposats en el moment de redacció del planejament. Es recuperen aquells, que no tenen implicacions d'augment de sostre que puguin comportar noves cessions de zones verdes i equipament, donat que la modificació afecta a sòls urbans majoritàriament consolidats, i no és objecte de la present MPOUM el reestudiar l'ordenació general.

Concretament, es recupera l'ocupació màxima del 60% en les zones d'indústria aïllada d'intensitat 2 (clau 16.2), i que el POUM l'havia reduït fins el 50%. El POUM qualifica així dues parcel·les provinents del pla parcial del pla de baix (sector 1) aprovat definitivament el 15 de desembre del 1982.

En les mateixes parcel·les també es recupera el paràmetre de volum màxim, el pla parcial el fixava en 6m³/m²sl i el POUM el va reduir a 4m³/m²sl, limitant així el creixement. Aquesta reducció també es produeix en les zones d'indústria aïllada d'intensitat 3 (clau 16.3) ubicades en el sector del pla de baix, i que el planejament derivat fixava un volum màxim de 6m³/m²sl i el POUM el va reduir

fins a $4,5\text{m}^3/\text{m}^2\text{sl}$. Encara que en altres sectors, la canya i la guardiola, s'han desenvolupat amb els paràmetres del POUM.

Finalment també es recupera la superfície mínima de parcel·la de $1.000\text{m}^2\text{sl}$ en les zones d'indústria aïllada d'intensitat 4 (clau 16.4), que el POUM havia fixat en $1.500\text{m}^2\text{sl}$, aquestes provenen en gran part del pla parcial de les mates aprovat definitivament al setembre de 1979, o de les zones industrials provinents directament del pla general de 1966 que no fixaven superfície mínima.

3. El POUM limita en les zones industrials segons perímetres reguladors, clau 17, l'alçada màxima a 6,5m, poden arribar a 7,5m en el carener. Aquesta alçada permetia, en el moment de redacció del POUM, una planta baixa industrial, i un altell amb les oficines, amb superfície limitada per l'edificabilitat. Donada la normativa d'edificació actual, i aplicant el codi tècnic i normatives sísmiques, els gruixos de forjat han augmentat i ja no és possible aquesta solució. Per altra banda les edificacions amb aquestes alçades donen front a carrers amb amplada suficient per augmentar-la. Conseqüentment s'augmenta un metre l'alçada i es consolida així la possibilitat d'edificar planta baixa i altell, amb la limitació de l'edificabilitat, sense que aquest augment tingui repercussions negatives per la ciutat.

El mateix cas el trobem en la zona d'indústria aïllada d'intensitat 4, clau 16.4, on l'alçada a front de carrer es limita a 6m. Aquesta s'augmenta fins a 7,5m respectant les mateixes limitacions que fixava el POUM.

4. Actualment el mercat de sòl industrial de la ciutat d'Olot no busca parcel·les de gran superfície, ja que aquestes es situen en altres indrets, en polígons industrials reservats per aquest ús, com podria ser el de Politger al terme municipal de sant Jaume de Llierca. Així el POUM subdivideix la qualificació de zona d'indústria aïllada en quatre subzones, determinant en cadascuna uns paràmetres. Pel que fa la zona d'indústria aïllada d'intensitat 3, clau 16.3, de superfície mínima de parcel·la $1.500\text{m}^2\text{sl}$, el planejament permet la ubicació de varis establiment. És a dir, malgrat la parcel·la sigui única, i per tant es permeti un únic accés i el projecte edificatori sigui unitari, encara que executable per fases, es permet la divisió horitzontal de la propietat per tal de ubicar diferents activitats. La present modificació de POUM proposa recollir la mateixa

possibilitat en les zones qualificades com a zona d'indústria aïllada d'intensitat 4 (clau 16.4).

5. S'aprofita per introduir la definició d'establiment, que al llarg de l'experiència de cinc anys de vigència del POUM s'ha interpretat com a divisió horitzontal de la propietat, però que el planejament no el defineix explícitament.

USOS

6. El POUM defineix una clau específica per les àrees de benzineres i estacions de servei, clau 2.6, proposant la ubicació idònia, als accessos dels principals eixos viaris, allunyat dels usos que els hi podrien generar alguna molèstia, i cobrint les necessitats de la ciutat.

Tanmateix el POUM permet l'ús d'estació de servei, que inclou les benzineres, en les zones industrials (claus 16 i 17) i en les zones per activitats econòmiques terciàries (claus 18 i 19).

Pel que en desenvolupament del POUM s'han ubicat benzineres en sòls industrials, impedit la ubicació d'una nova indústria i amb el perill que les parcel·les reservades únicament per aquest ús quedin obsoletes perquè el mercat no pugui absorbir l'oferta. Aquest fet ja va ser una preocupació anterior, i al juliol de 2005, s'aprovà un suspensió de llicències urbanístiques relacionades amb l'ús d'estació de servei en sòls no qualificats com a àrees per a benzineres i estacions de servei, clau 2.6, però no s'arribà a desenvolupar cap nou planejament resolent el problema.

La present modificació limita l'ús d'estació de serveis a la clau estrictament reservada per aquest ús.

Pel que fa a les benzineres existents que s'han ubicat en sòls industrials, es modifica la qualificació del sòl passant-lo a benzineres i estació de serveis, clau 2.6, reconeixent-les si no deixant-les en situació disconforme. No es modifica la benzinera situada al sector del Pla de Baix, i que dona servei als camions, considerant-se un ús que forma part de l'activitat industrial.

Tampoc es reconeix la benzinera ubicada en sòl qualificat de sistemes, espais de protecció i servitud, clau 3.4, tocant al riu Fluvià, que el POUM va deixar en situació de fora d'ordenació per estar en espai de protecció fluvial i creient necessària la continuïtat de la zona verda al llarg del riu.

7. Pel que fa a l'ús comercial, el POUM l'admet en les zones industrials com a ús compatible amb unes limitacions:

"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."

Aquesta normativa ha generat gran dificultat d'interpretació de quin comerç es podien admetre i quins no. Però també ha resultat problemàtica, facilitant la ubicació de comerços que dins el teixit residencial poden generar molèsties, o poden ser inviables per la necessitat d'accésos i facilitat de càrrega i descàrrega.

Cal doncs regular l'ús comercial i aclarint quins comerços s'admeten i amb quines limitacions.

La modificació manté que es permet l'ús comercial a l'engròs i al detall per als productes i béns d'equips auxiliars per a la indústria o la construcció, i s'afegeixen els de jardineria, no reconeguts en altres sòls de la ciutat, i els de venda d'automòbils, que s'han sol·licitat en moltes ocasions i que algunes parcel·les industrials ja estan destinades a aquest ús.

També es recull la possibilitat de permetre l'ús de comerç petit, definit a l'article 177.4.b, com a complementari de l'activitat principal, per vendre aquells productes que es produeixen en la pròpia activitat industrial, limitant l'ús al 20% d'ocupació.

8. Considerem el concessionari de cotxes, com un ús entre el comercial i l'industrial, donades les infraestructures viàries necessàries, la bona accessibilitat i maniobrabilitat, i l'ús de taller de reparacions d'automòbil vinculat a la venda. La present modificació introdueix la possibilitat de venda de vehicles en les zones industrials, on també s'hi admet l'ús de taller de reparacions de vehicles. Conseqüentment, per tal que la venda de vehicles també es pugui ubicar en zones terciàries, i donat que es necessita un taller per la posta a punt dels vehicles que arriben i per fer el servei postvenda, es recull, en les zones terciàries l'ús de taller de reparació de vehicles com a ús complementari.

Aquest el POUM el defineix en l'article 177, com *"aquells usos destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial. No inclouen els*



tallers de planxisteria o pintura". Pel que no suposa cap incompatibilitat amb l'ús residencial de l'entorn.

9. L'encariment de les energies tradicionals i la sensibilització cap el medi ambient han fet les indústries es plantejessin la possibilitat d'utilitzar el teulat de les seves naus per d'ubicació de plaques solars fotovoltaïques. Aquest fet no està recollit ni regulat en el POUM.

Es tracta d'una transformació de la radiació solar per a la producció d'electricitat amb un particular procés de transformació d'un recurs natural, per obtenir un producte per a la seva comercialització i venda. En conseqüència, aquesta activitat s'ha d'entendre compresa dins l'ús industrial. A més, la ubicació d'aquestes plaques en les cobertes dels edificis els sòls industrials no té repercussions que puguin suposar molèsties pels veïns.

Un cop valorat, en data 9 de juliol de 2008, la junta de govern local, acollint-se a l'article 7.5 del POUM, aprovà un interpretació de POUM, considerant les instal·lacions de plaques solar fotovoltaïques com un ús industrial, fent-les viables en aquestes zones. És ara, amb la present modificació de POUM, que es recull aquesta interpretació i es concreta i introdueix en l'article 177.9 com a ús industrial *tipus c*, i fa extensiva aquesta possibilitat a les naus comercial, a les zones d'activitat econòmica (claus 18 i 19).

10. El POUM d'Olot, tal i com va ser aprovat, no contemplava la possibilitat d'ubicar estacions transformadores necessàries pel desenvolupament de l'activitat.

Així, el 2 de juny del 2004, la junta de govern local, aprovà una interpretació de la normativa del POUM considerant les estacions transformadores com a ús de serveis urbans, i interpretant que aquest s'accepta com a ús compatible en zones industrials i residencials. Ara bé, l'article 177.25 del POUM defineix l'ús de serveis urbans com:

"comprèn els locals i instal·lacions destinades a la prestació de serveis públics de qualsevol tipus (bombers, policia, correus, protecció civil, neteja, etc..). Els serveis funeraris s'inclouen en aquest ús, sempre que compleixin les condicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent"

En canvi, l'article 177.15, defineix els servies tècnics i mediambientals com:

"comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas telefonia, sanejament i similars, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic. (...)

Pel que sembla més coherent que l'estació de serveis es consideri un servei tècnic i mediambiental. Conseqüentment s'admeten els serveis tècnics i mediambientals, únicament, els centres de transformació d'energia elèctrica ET o CTE, com a usos complementaris, en les zones industrials, terciàries i residencials.

7.- Solució adoptada

Respecte dels punts enumerats en els objectius concrets d'aquest document i a la vista dels criteris, anàlisi i justificació de la proposta, la present modificació puntual del POUM modifica els següents punts:

PARÀMETRES URBANÍSTICS

1. Recuperar l'ocupació màxima del **60%** fixada en planejaments anteriors a la clau **16.2**, zona d'indústria aïllada, intensitat 2. Actualment limitada al 50% pel POUM.
2. Recuperar la **parcel·la mínima de 1.000m²sl** fixada en planejaments anteriors a la **clau 16.4**, zona d'indústria aïllada, intensitat 4. Actualment de 1.500m²sl.
3. **Augmentar** un metre **l'alçada màxima** en les claus limitades a 6,5m, claus 16.4 en façana i claus 17, zona industrial segons paràmetres reguladors, quedant així en **7,5m**, es manté la possibilitat d'arribar fins a 8,5m en el carener.
4. Recuperar el volum màxim que el POUM fixa de 4m³/m²sl en les **clau 16.2**, zona d'indústria aïllada, intensitat 2, i de 4,5m³/m²sl en les **clau 16.3**, zona d'indústria aïllada, intensitat 3, i fixar-la en **6m³/m²sl**.
5. Introduir la possibilitat d'admetre **més d'un establiment** en les parcel·les qualificades com a zona d'indústria aïllada, intensitat 4 (clau 16.4), admetent un nombre d'establiments igual al que resulti d'aplicar la proporció d'un establiment per cada 500m² de parcel·la, fixant un mínim de 400m²st construït en planta baixa i sempre regulant que s'admet un únic accés per parcel·la, que cal considerar el projecte com a projecte unitari, i no es permetre la divisió del pati perquè es un element comú. Assimilant aquest a la clau 16.3, que també s'admet aquesta divisió amb les conseqüents limitacions.
6. Introduir el concepte d'establiment, com a divisió horitzontal.



ÚS

7. Limitar l'ús **d'estació de serveis** a les zones reservades específicament per aquest ús.
8. Completar la regulació de l'ús **comercial en les zones industrials** admetent-lo únicament a l'engròs i al detall per a productes i béns d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció, els de jardineria i els d'automoció.
9. Introduir la possibilitat d'afegir com a ús complementari **l'ús de comerç petit**, lligat a l'activitat principal, sempre i que la seva ocupació en planta no superi en 20% de la superfície total ocupada.
10. Admetre l'ús de **taller de reparació de vehicles**, com a ús complementari en les zones terciàries.
11. Regular l'ús de **plaques fotovoltaïques**, com a ús industrial, i fent-lo compatible amb altres activitats industrials i terciàries, en la coberta de les edificacions.
12. Regular l'ús de **l'estació transformadora**, com serveis tècnics i mediambiental, i introduir-lo en totes les claus industrials, terciàries i residencial com a ús complementari, sempre vinculat amb l'activitat principal.

8.- Quadres comparatius dels paràmetres urbanístics

POUM 2003

qualificació	clau	intensitat	sup mínima parcel·la	front mínim	ocupació màxima	Edificabilitat	Volum	Alçada màxima	Separacions mínimes	nombre màxim d'establiments
zona industrial aïllada	clau 16	1	5.000	50	30	1	3,66	20	Si	-
		2	4.000	40	50	0,75	4,00	14+1,5	Si	1
		3	1.500	20	60	1	4,50	9+1	Si	segons parcel·la
		4	1.500	20	85	1	6,00	18,2m (6 al front de vial)	plànol i a 6,5m respecte el residencial	1
zona industrial segons perímetres	clau 17	1	1.200	20	plànols	1	x	6,5+1	plànol	1
		2	800	16	plànols	1	x	6,5+1	plànol	1
		3	400	10	plànols	1	x	6,5+1	plànol	1

MPOUM 2008

zona industrial aïllada	clau 16	1	5.000	50	30	1	3,66	20	Si	-
		2	4.000	40	60	0,75	6,00	14+1,5	Si	1
		3	1.500	20	60	1	6,00	9+1	Si	segons parcel·la
		4	1.000	20	85	1	6,00	18,2m (7,5 al front de vial)	plànol i a 6,5m respecte el residencial	segons sup de parcel·la
zona industrial segons perímetres	clau 17	1	1.200	20	plànols	1	x	7,5+1	plànol	1
		2	800	16	plànols	1	x	7,5+1	plànol	1
		3	400	10	plànols	1	x	7,5+1	plànol	1

paràmetres modificats recuperant paràmetres anteriors
 paràmetres modificats per adaptar-se a les noves normatives i/o necessitats



9.- Informe mediambiental

Un dels objectius de la present modificació és potenciar que la indústria pugui adaptar-se a les normatives actuals, per tal que no hagi de tancar o desplaçar-se a altres sòls, evitant així la necessitat de generar i urbanitzar nous creixements urbans per al sòl industrial en detriment del sòl no urbanitzable.

Per altra banda, el manteniment de les indústries properes o dins el sòl urbà, fa que no es generin necessitats de grans mobilitats. Cal doncs, destinar els sòls industrials no ubicats al teixit urbà a aquelles indústries que realment ho necessitin per no ser compatibles per la seva producció o dimensions, i mantenir les altres properes al teixit urbà, evitant així el model de ciutat de zones destinades a un únic ús que generen grans necessitats de sòl i de mobilitats.

La present modificació pot generar un augment d'ocupació molt puntual, passant el valor màxim del 50% al 60% en un dels tipus d'indústria. Aquest, només suposa recuperar la que els planejaments anteriors reconeixia i donat que, en gran part ja estan edificats amb aquestes ocupacions, l'augment real no es representatiu i no pot ocasionar problemes ambientals de reducció de filtracions d'aigua.

Sovint la instal·lació d'elements que generen energies alternatives és un problema d'integració al paisatge, com els molins en les carenes de les muntanyes, o les plaques en sòls agrícoles que poden desbancar aquest ús, i més en un territori protegit per el parc natural. Possibilitar les plaques solars fotovoltaïques en les cobertes de les nau industrials o comercials, és doncs una solució necessària per la generació d'energies alternatives.

El present document és doncs respectuós i favorable pel medi ambient.



III MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

Els sòls objecte de la present modificació son de propietat privada. Per assolir els objectius no es fa necessari la cessió ni l'expropiació de sòls, pel que no es delimiten polígons d'actuació.

IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Donat que no es proposen nous sòls de cessió ni d'urbanització no es fa necessari cap estudi econòmic i financer pel desenvolupament de la MPOUM.

V PLA D'ETAPES

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

VI MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació té per objecte l'estudi dels sòls industrials pel que no té implicacions a efectes de producció d'habitatge protegit.

VII **NORMATIVA**

TÍTOL I **Disposicions Generals**

Art .1 Àmbit

La present modificació de POUM afecta majoritàriament les zones destinades a usos industrials, tan en sòl urbà com urbanitzable.

Pel que fa al sector 12, la guardiola, i sector 13, la canya, sectors de sòl urbanitzable delimitat del POUM i ja desenvolupats mitjançant aprovació dels respectius plans parcials, és d'aplicació en aquells preceptes que s'acull a les determinacions del POUM respectant aquelles especificitats marcades.

Tanmateix en algunes determinacions afecta altres qualificacions, pel que en caràcter general, és d'aplicació a tota la ciutat d'Olot.

Art .2 Contingut

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

Art .3 Acompliment del POUM

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

En els àmbits de sòl urbanitzable, de la guardiola i la canya, serà substitutori i complementari, en aquells aspectes que remetin al POUM, mantenint les especificacions dels planejaments derivats vigents.

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

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



TÍTOL II Normes d'edificació i ús

Capítol 1: Disposicions comunes

Art .5 Establiment

És aquell recinte interior o exterior o, part d'aquest, en règim de divisió horitzontal.

El nombre màxim d'establiments ve determinat en cada zona.

Art .6 Classificació d'usos segons la seva funció urbanística: usos específics.

9) industrial:

Comprèn les activitats manufacturades, les d'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, les plaques solars fotovoltaïques, les d'envasat i embalatge així com les d'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats, així com els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que, per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns.

9. c) indústria tipus II

Comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús dominant de l'entorn, que poden produir efectes molestos sobre altres usos i que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, no es poden admetre al costat de l'habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats.

Comprèn, en general, la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

Els tallers de reparació de vehicles del ram de planxa i pintura, s'inclouen en aquests grup.

També s'inclouen les plaques solars fotovoltaïques, que hauran d'ubicar-se a la coberta de les naus, estan prohibides en l'espai lliure no edificat.

15) Serveis tècnics i mediambientals

Afegir a l'articulat que inclou també els centres de transformació d'energia elèctrica ET o CTE.

**Capítol 2: Zones residencials (claus 6-7-8-9-10-11-12)****Art.7 Condicions d'ús**

S'introdueix en totes les claus residencials com a ús complementari (vinculat a un altre ús principal):

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

Capítol 3: Zona d'indústria aïllada (clau 16)**Secció 1: Zona indústria aïllada intensitat 1 (clau 16.1)****Art.8 Condicions d'ús**

o Ús dominant:

Tots els compresos dins l'ús general industrial

Pel que fa a les plaques solars fotovoltaïques, s'admeten únicament a la coberta de les nau.

o Ús compatibles:

Comerç: s'admet l'ús de comerç a l'engròs i també al detall per als productes i bens d'equips auxiliars per a la indústria o la construcció, els de jardineria i els de venda d'automòbils.

Magatzem

Logístic

Aparcament

Servei viari

Tallers de reparació de vehicles

Serveis urbans

o Ús complementaris (vinculat a un altre ús principal):

Comerç petit: únicament per vendre productes produïts per l'activitat principal i sempre i quan la superfície total ocupada en planta no superi el 20% de la superfície total ocupada.

Oficines i serveis

Aparcament

Magatzem

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

o Ús incompatibles:

Els usos restants.

**Secció 2: Zona indústria aïllada intensitat 2 (clau 16.2)****Art .9 Condicions d'edificació**Ocupació:

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació es del 60%. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments i zona enjardinada.

Volum màxim edificable

El volum màxim edificable sobre rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de $6m^3/m^2sl$.

Art .10 Condicions d'ús

o Us dominant:

Tots els compresos dins l'ús general industrial

Pel que fa a les plaques solars fotovoltaïques, s'admeten únicament a la coberta de les nau.

o Ús compatibles:

Comerç: s'admet l'ús de comerç a l'engròs i també al detall per als productes i bens d'equips auxiliars per a la indústria o la construcció, els de jardineria i els de venda d'automòbil.

Magatzem

Logístic

Aparcament

Servei viari

Tallers de reparació de vehicles

Serveis urbans

o Ús complementaris (vinculat a un altre ús principal):

Comerç petit: únicament per vendre productes produïts per l'activitat principal i sempre i quan la superfície total ocupada en planta no superi el 20% de la superfície total ocupada.

Oficines i serveis

Aparcament

Magatzem

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

o Ús incompatibles:

Els usos restants.



Secció 3: Zona indústria aïllada intensitat 3 (clau 16.3)

Art .11 Volum màxim edificable

El volum màxim edificable sobre rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de $6\text{m}^3/\text{m}^2\text{sl}$.

Art .12 Condicions d'ús

o Us dominant:

Tots els compresos dins l'ús general industrial.

Pel que fa a les plaques solars fotovoltaïques, s'admeten únicament a la coberta de les nau.

o Ús compatibles:

Comerç: s'admet l'ús de comerç a l'engròs i també al detall per als productes i bens d'equips auxiliars per a la indústria o la construcció, els de jardineria i els de venda d'automòbils, només en aquelles parcel·les que tenen un front mínim de 20m als eixos viaris de l'avinguda sant Joan de les abadesses i la ctra de la canya, fixats en els plànols d'ordenació.

Magatzem

Logístic

Aparcament

Servei viari

Tallers de reparació de vehicles

Serveis urbans

o Ús complementaris (vinculat a un altre ús principal):

Comerç petit: únicament per vendre productes produïts per l'activitat principal i sempre i quan la superfície total ocupada en planta no superi el 20% de la superfície total ocupada.

Oficines i serveis

Aparcament

Magatzem

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

o Ús incompatibles:

Els usos restants.

Secció 2: Zona indústria aïllada intensitat 4 (clau 16.4)

Art .13 Condicions d'edificació

Superfície mínima i front mínim

La superfície mínima de la parcel·la és de $1.000\text{m}^2\text{sl}$

El front mínim és de 20m.



Separacions

Les separació mínima respecte a les edificacions d'ús residencial és de 6,50m.

Els cossos o part de l'edificació que es construeixin a una alçada superior als 7,5m 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.

Les edificacions respectaran les separacions dels límits de parcel·la que es grafien als plànols d'alineacions.

Art .14 Condicions d'ús

o Us dominant:

Tots els compresos dins l'ús general industrial

Pel que fa a les plaques solars fotovoltaïques, s'admeten únicament a la coberta de les nau.

o Ús compatibles:

Comerç: s'admet l'ús de comerç a l'engròs i també al detall per als productes i bens d'equips auxiliars per a la indústria o la construcció, els de jardineria i els de venda d'automòbils.

Magatzem

Logístic

Aparcament

Servei viari

Tallers de reparació de vehicles

Serveis urbans

o Ús complementaris (vinculat a un altre ús principal):

Comerç petit: únicament per vendre productes produïts per l'activitat principal i sempre i quan la superfície total ocupada en planta no superi el 20% de la superfície total ocupada.

Oficines i serveis

Aparcament

Magatzem

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

o Ús incompatibles:

Els usos restants.

Art .15 Densitat d'establiments

S'admet un nombre d'establiments igual al que resulti d'aplicar la proporció d'un establiment per cada 500m²sl de parcel·la, amb un mínim de 400m²st construït en planta baixa cadascun.

S'admet un únic accés per parcel·la. Els accessos als establiments s'efectuaran des de l'interior de la parcel·la.

L'espai lliure, al ser un element comú, no es podrà dividir.

El projecte d'edificació serà un projecte unitari, que podrà construir-se per fases.

Capítol 4: Zones industrials segons perímetres reguladors (clau 17)

Art .16 Condicions d'ordenació de l'edificació

Alçada

L'alçada màxima serà de 7,5m i el punt més alt de la coberta no ultrapassarà els 8,5m.

Art .17 Condicions d'ús

o Us dominant:

Tots els compresos dins l'ús general industrial

Pel que fa a les plaques solars fotovoltaïques, s'admeten únicament a la coberta de les nau.

o Ús compatibles:

Comerç: s'admet l'ús de comerç a l'engròs i també al detall per als productes i bens d'equips auxiliars per a la indústria o la construcció, els de jardineria i els de venda d'automòbils.

Magatzem

Logístic

Aparcament

Servei viari

Tallers de reparació de vehicles

Serveis urbans

o Ús complementaris (vinculat a un altre ús principal):

Comerç petit: únicament per vendre productes produïts per l'activitat principal i sempre i quan la superfície total ocupada en planta no superi el 20% de la superfície total ocupada.

Oficines i serveis

Aparcament

Magatzem

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

o Ús incompatibles:

Els usos restants.

Capítol 5: Zones d'activitats terciàries en edificació aïllada (clau 18)**Art .18 Condicions d'ús**

- o Us dominant:

Tots els compresos dins l'ús general terciari

- o Ús compatibles:

Residencial: 3a) Residencial especial i 3d) hotelers.

Comerç: tots els tipus: 4a) comerç petit; 4b) comerç mitjà o 4c) comerç gran

Oficines i serveis

Restauració

Recreatiu: tots els tipus 7a) recreatiu tipus I i 7b) recreatiu tipus II.

Serveis tècnics i mediambientals

Educatiu

Sanitari

Assistencial

Esportiu

Cultural

Associatiu

Administratiu

Religiós

Serveis urbans

Lleure

Indústria tipus c: únicament s'admeten les plaques solar fotovoltaiques ubicades sobre les cobertes de les naus comercials.

- o Ús complementaris (vinculat a un altre ús principal):

Habitatge

Oficines i serveis

Aparcament

Magatzem

Tallers de reparació de vehicles

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

- o Ús incompatibles:

Els usos restants.

S'admet fins a dos establiments per parcel·la. Els accessos als establiments s'efectuaran des de l'interior de la parcel·la.

Capítol 6: Zones per activitats econòmiques segons perímetres reguladors (clau 19)**Art .19 Condicions d'ús**

- o Us dominant:



Tots els compresos dins l'ús general terciari

o Ús compatibles:

Residencial: 3a) Residencial especial i 3d) hotel·ler.

Habitatge (exclusivament els ja existents)

Comerç: tots els tipus: 4a) comerç petit; 4b) comerç mitjà o 4c) comerç gran

Oficines i serveis

Restauració

Recreatiu: tots els tipus 7a) recreatiu tipus I i 7b) recreatiu tipus II.

Serveis tècnics i mediambientals

Educatiu

Sanitari

Assistencial

Esportiu

Cultural

Associatiu

Administratiu

Religiós

Serveis urbans

Lleure

Indústria tipus c: únicament s'admeten les plaques solar fotovoltaiques ubicades sobre les cobertes de les naus industrials.

o Ús complementaris (vinculat a un altre ús principal):

Oficines i serveis

Aparcament

Magatzem

Tallers de reparació de vehicles

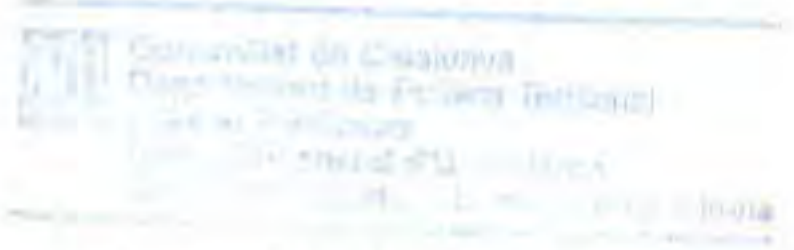
Serveis tècnics mediambientals: únicament s'admeten els centres de transformació d'energia elèctrica ET o CTE vinculats directament als usos dominants.

o Ús incompatibles:

Els usos restants.

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

- a. S'introdueix l'article 5 de la present normativa com a article **130 bis** de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament el 18 de juny de 2003 i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC 2 de febrer de 2004, número 4061).
- b. L'article 6, modifica l'article **177**, substituint l'apartat **9 i 9c**, i completant el **15**.



- c. S'introdueix els preceptes de l'article **7** de la present normativa, en els usos complementaris vinculats a un altre ús principal en les zones residencials, modificant els articles **205, 212, 220, 279, 288, 293 i 301** del POUM.
- d. L'article **8**, de la present normativa, substitueix l'article **314** del POUM.
- e. L'article **9**, ocupació i volum màxim edificable de la present normativa, substitueix l'article **315.2** del POUM pel que fa a l'ocupació i el **315.4** del POUM el volum màxim.
- f. L'article **10**, de la present normativa, substitueix l'article **318** del POUM.
- g. L'article **11**, de la present normativa, substitueix l'article **320.4** del POUM.
- h. L'article **12**, de la present normativa, substitueix l'article **323** del POUM.
- i. L'article **13**, superfície mínima i front mínim de la present normativa, substitueix l'article **325.1** POUM. I l'apartat, separacions, el **325.6.** *zona 16.4*
- j. L'article **14**, de la present normativa, substitueix l'article **327** del POUM.
- k. L'article **15**, de la present normativa, substitueix l'article **328** del POUM.
- l. L'article **16**, de la present normativa, substitueix l'article **331.4** del POUM.
- m. L'article **17**, de la present normativa, substitueix l'article **333** del POUM.
- n. L'article **18**, de la present normativa, substitueix l'article **337** del POUM.
- o. L'article **19**, de la present normativa, substitueix l'article **340** del POUM.

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES.

PRIMERA:

Queda derogada la interpretació de l'ús de serveis tècnics aprovada per junta de govern local, en la sessió celebrada el dia 2 de juny de 2004.

SEGONA:

Queda derogada la interpretació de dels articles referents als usos admesos en les zones industrials aprovada per junta de govern local, en la sessió celebrada el dia 9 de juliol de 2008.

Olot, abril de 2009

Eulàlia Mata Dumenjó, Arquitecta
Cap d'àrea d'urbanisme



Aprovació inicial

Reclamacions

Aprovació provisional **23 ABR 2009**

Aprovació definitiva **17 JUL 2009**

D.O.E.C. **21 DES 2009**





ÍNDEX DE PLÀNOL

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- o **i 01** SITUACIÓ. ZONES INDUSTRIALS. E: 1/20.000
- o **i 02** ZONIFICACIÓ PLANEJAMENT VIGENT. ZONA INDUSTRIAL LES MATES. E: 1/2.000
- o **i 03** ZONIFICACIÓ PLANEJAMENT VIGENT ZONA INDUSTRIAL MAS BERNAT-CTRA STA PAU. E: 1/2.000
- o **i 04** ZONIFICACIÓ PLANEJAMENT VIGENT ZONA INDUSTRIAL PONT DE LA CERÀMICA-LA RODONA. E: 1/2.000
- o **i 05** ZONIFICACIÓ PLANEJAMENT VIGENT ZONA INDUSTRIAL LA GUARDIOLA. E: 1/2.000
- o **i 06** ZONIFICACIÓ PLANEJAMENT VIGENT ZONA INDUSTRIAL PLA DE BAIX. E: 1/4.000
- o **i 07** ZONIFICACIÓ PLANEJAMENT VIGENT ZONA INDUSTRIAL LA CANYA. E: 1/4.000
- o **i 08** ZONIFICACIÓ PLANEJAMENT VIGENT ZONA INDUSTRIAL SANT ROC. E: 1/4.000
- o **i 09** SITUACIÓ I RESERVA ESTACIONS DE SERVEI ACTUALS. E:1/20.000
- o **i 10** SÒLS QUALIFICATS D'ESTACIONS DE SERVEI AL PLANEJAMENT VIGENT. E:1/2.000
- o **i 11** SÒLS OCUPATS PER ESTACIONS DE SERVEI EN SÒLS NO QUALIFICATS COM A TALS AL POUM. E:1/2.000

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- o **O 01** SITUACIÓ DE SÒLS QUALIFICATS D'ESTACIONS DE SERVEI (CLAU 2.6). E:1/20.000
- o **O 02** SÒL QUALIFICAT D'ESTACIONS DE SERVEI. E:1/2.000
- o **O 03** QUALIFICACIÓ DEL SÒL DE LES ESTACIONS DE SERVEI. E:1/2.000

PLÀNOLS ANNEXES

- o **A 01** ÀMBITS SECTORS PLANS PARCIALS


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

VIII PLÀNOLS
