

2010/42945-TR

Per fer constar que el present TEXT REFÓS s'ha redactat en compliment de l'Acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona de data - 9 FEB. 2011 corresponent a l'expedient de MODIFICACIÓ DEL POU M A L'ÀMBIT DEL PA 11.03 POLÍGON NOC aprovat provisionalment per l'Ajuntament en data 28 FEB. 2010

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 09 FEB. 2011 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 06 ABR. 2011
La Secretària

Sònia Bofarull i Serrat

 **Ajuntament**
de la Molt Honrada Ciutat
d'Olot
Secretaria
Data _____

La Secretària



TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU M
UPL12010000015 (MPOUM - 19)
POLIGON D'ACTUACIÓ 11.03 - MOLÍ D'EN NOC

La Corporació Municipal d'aquest Excm. Ajuntament, ha aprovat la seva aprovació en sessió de data

24 FEB. 2011

PROMOTOR
AJUNTAMENT D'OLOT

 **Ajuntament d'Olot**

LA SECRETÀRIA,

REDACTOR
Àrea d'urbanisme
Serveis Tècnics Municipals



Olot, FEBRER 2011

CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

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

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

- 2.1 Objecte
- 2.2 Procedència
- 2.3 Marc legal
- 2.4 Justificació i oportunitat de les propostes
- 2.5 Ordenació i solució adoptada
- 2.6 Quadres numèrics

3. MEMÒRIA AMBIENTAL

4. MEMÒRIA SOCIAL

5. MEMÒRIA ECONÒMICA.

6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

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

7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA

8. PROCEDIMENT

- 8.1 Tramitació de la Modificació

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- 1.1 Situació i àmbit
- 1.2 Planejament vigent
- 1.3 Estructura de la propietat

2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- 2.1 Zonificació i qualificació del sòl
- 2.2 Alineació i ordenació del sòl
- 2.3 Cessions de sòl
- 2.4 Fitxes dels Polígon d'actuació

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
POLIGON D'ACTUACIÓ 11.03 – MOLÍ D'EN NOC**

I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 Àmbit d'actuació

La present Modificació puntual del POUM afecta a l'àmbit del Polígon d'Actuació 11.03 - "Molí d'en Noc".

1.2 Estructura de la propietat

La propietat del sòls, objecte d'aquesta modificació puntual del POUM, atenent a la informació cadastral de les finques incloses en l'àmbit del P.A. és la següent:

Finca	Situació	Superfície finca cadastral	Titular	Sup. àmbit PA – POUM	Sup. àmbit PA - Real
8723901	Carretera de la Canya, núm.	303 m2	Pere Genis Planella Francesc Xavier Genis Planella Joana Planella Cos	303,80 m2	303,80 m2
8723902	Carretera de la Canya, núm.	483 m2	Mecàniques A. Agustí	480,90 m2	480,90 m2
8723903	Carretera de la Canya, núm.	1.287 m2	Ramaderia Noc, S.L.	1286,00 m2	1.286,00m2
9723904	Carretera de la Canya, núm.	2.518 m2	Quim Puigdevall Nogareda	3.434,50 m2	3.434,50m2
	vials			910,80 m2	910,80m2
	TOTAL				6.416,00m2

La present MPOUM-19 adapta les alineacions del P.A. a la realitat física i parcel·laria de l'àmbit de gestió delimitat pel POUM.

La diferència de superfícies, entre cadastral i real, de la finca 9723904, es deguda a que el cadastre contempla com a vials públics i espais lliures, sòls de propietat privada que no havien estat cedits a l'ajuntament d'Olot.

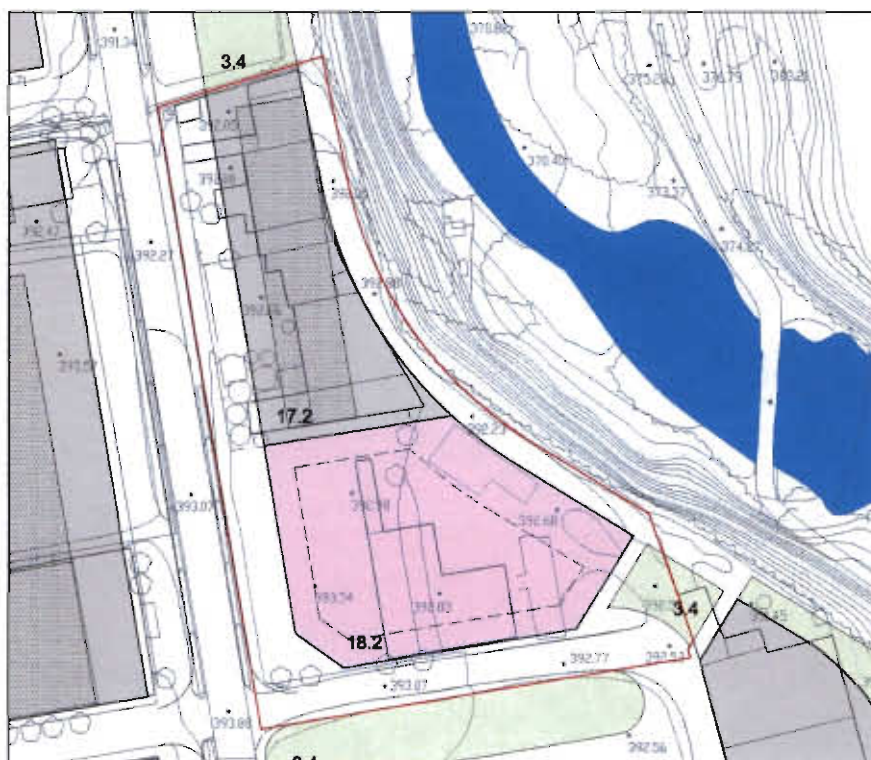
1.3 Promoció

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

1.4 Planejament vigent i normativa de referència

La referència urbanística de la present Modificació puntual és el vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, POUM d'Olot, aprovat definitivament el 18 de juny de 2003, i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC de 2 de febrer de 2004, núm. 4061), que delimita el Polígon d'Actuació 11.03 "Molí d'en Noc" dins el sòl urbà no consolidat, amb les següents determinacions:

POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A: 11.03



Nom

Molí d'en Noc 1

Extensió:

6.450 m²

Quadre de característiques:

Sòl privat	Sòl privat de cessió	Sòl màx. edificable	Volum màx. edificable	Espais lliures	Veïtat	Equip. inst. tèc.	Sòl públic
3.873		3.294		127	2.450		2.577

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Modalitat, compensació bàsica.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

2.1 Objecte

L'objecte d'aquesta modificació puntual del POUM pel que fa al PA 11.03 és, per una banda adaptar les seves determinacions a la realitat física de l'àmbit delimitat i a l'estructura de la propietat, i en segon lloc procedir a una divisió del polígon delimitat al POUM en dos nous polígons per tal d'agilitzar la gestió del sector.

Aquesta actuació porta a la necessària redefinició de les alineacions i l'ajust de les zones qualificades pel POUM dins el PA.

2.2 Procedència.

La concreció dels objectius exposats, ha comportat la proposta definitiva de l'ordenació del sòl públic i espais lliures corresponents, fet que implica adaptar i ajustar algunes de les propostes de qualificació i alineacions establertes en el vigent POUM.

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

Donat l'interès públic de la proposta, i per tal de concretar els drets privats de forma que sigui possible el desenvolupament del P.A. en dos àmbits diferenciats, procedeix la present modificació puntual del POUM.

2.3 Marc legal

La legislació vigent aplicable és el DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la llei d'urbanisme i el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 18 de juny de 2003 i en text refós publicat al DOGC en data 2 de febrer de 2004.

Aquesta modificació, tal com estableix l'article 4 del vigent POUM, no varia les seves determinacions essencials de zonificació i no altera la coherència entre les previsions, l'ordenació establerta inicialment i la proposada.

La proposta manté l'ordenació del sòl destinat a espais lliures que preveu el POUM pel desenvolupament del PA.

2.4 Justificació i oportunitat de les propostes

L'Ajuntament impulsa la present proposta per tal de dur a terme les determinacions del POUM pel que fa al seu desenvolupament i concretament per donar resposta a una demanda de gestió municipal per tal d'adaptar les aquestes determinacions a la realitat física del sector, i així poder dotar a la ciutat de nou sòl urbanitzat industrial i terciari. L'oportunitat de la proposta i els motius exposats justifiquen la modificació puntual del POUM en aquest àmbit de gestió.

2.5 Ordenació i solució adoptada

La proposta adapta els límits del PA a dos realitats, la del medi físic i la de la propietat, ajustant alineacions i límits a les mateixes sempre que aquestes adaptacions no suposin alteració de les determinacions bàsiques del POUM.

Es proposa doncs ajustar les alineacions del sòl públic i privat resultant de forma que el sòl privat per a cada zona s'ajusti a l'estructura de la propietat existent i sigui possible agilitzar el desenvolupament del sector per fases de forma que el sòl qualificat de zona per a activitats econòmiques terciàries d'intensitat 2 (Clau 18.2) pel POUM, amb les cessions que correspongui i les garanties d'urbanització necessàries, pugui activar-se, a l'igual, i amb les mateixes condicions, el conjunt de les finques qualificades de zona Industrial segons alineació d'intensitat 2 (Clau 17.2)

La proposta suposa un major grau de cessions obligatòries pel PA-11.03b en relació a la situació que determina el POUM vigent. Aquestes majors cessions són assumides per la propietat del referit PA, i el sòl corresponent ha estat cedit pel Sr. Joaquim Puigdevall Nogareda a l'ajuntament d'Olot, segons s'acredita en el document adjunt "Annex 1" de la present Memòria..

POLIGON D'ACTUACIÓ P.A.: 11.03 a



Nom:
Molí d'en Noc 1

Extensió:
2.626 m²

Qualificació de sòl:
Industria

Parcel·la	Superfície parcel·lular	Superfície edificable	Superfície sòl	Valor	Superfície sòl	Superfície sòl
1	1.870	1.870	804	354	354	354

Condició d'edificació i usos:
L'ús que corresponi segons la qualificació urbanística.

Sistema d'actuació:
Reordenació, Modificació, complementació i nova.

POLIGON D'ACTUACIÓ P.A.: 11.03 b



Nom:
Molí d'en Noc 1

Extensió:
3.790 m²

Qualificació de sòl:
Industria

Parcel·la	Superfície parcel·lular	Superfície edificable	Superfície sòl	Valor	Superfície sòl	Superfície sòl
1	2.210	1.864,20	137	1.444	1.671	1.671

Condició d'edificació i usos:
L'ús que corresponi segons la qualificació urbanística.

Sistema d'actuació:
Reordenació, Modificació, complementació i nova.

2.6 Quadres Numèrics

Quadres comparatius entre el POUM vigent i la Modificació MPOUM-19:

	POUM 2003 PA-11.03	MPOUM 19 PA-11.03a + PA-11.03b
Sistemes : m2. sòl públic		
Vialitat (clau 2.1)	2.450,00m2	2.400,00m2
Espais lliures (clau 3.4)	127,00m2	127,00m2
Total sòl públic	2.577,00m2	2.527,00m2
Zones : m2 sòl privat		
Industrial - Clau 17.2	1.498,00m2	1.670,00m2
Terciari – Clau 18.2	2.375,00m2	2.219,00m2
Total sòl privat	3.873,00m2	3.889,00m2
Total àmbit	6.450,00m2	6.416,00m2
Polígons	MPOUM 19 PA-11.03a	MPOUM 19 PA-11.03b
Sistemes : m2. sòl públic		
Vialitat (clau 2.1)	956,00m2	1.444,00m2
Espais lliures (clau 3.4)		127,00m2
Total sòl públic	956,00m2	1.571,00m2
Zones : m2 sòl privat		
Industrial - Clau 17.2	1.670,00m2	
Terciari – Clau 18.2		2.219,10m2
Total sòl privat	1.670,00m2	2.219,10m2
Total àmbit	2.626,00m2	3.790,10m2

3. MEMÒRIA AMBIENTAL

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

4. MEMÒRIA SOCIAL

La present Modificació puntual del POUM no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent pel que fa a les polítiques d'habitatge en l'àmbit d'actuació del PA, donat que els usos establerts són l'industrial i el terciari.



6.4 Aprofitament mig

Donat que el present PA es troba en sòl urbà no consolidat, únicament als efectes de cessió de sòl i completar les obres d'urbanització, i donat que el POUM no atorga a aquest àmbit més edificabilitat de la que ja disposava en el planejament anterior, els nous PA no estan subjectes a la cessió del 10% d'aprofitament mig.

7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA

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

8. PROCEDIMENT

La present modificació puntual del POUM d'Olot es tramita d'acord amb el que determina l'article 96 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme que remet al que estableix l'article 85 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme.

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

La present modificació puntual del planejament general vigent. MPOUM-19 – PA-11.03a i PA-11.03b, no afecta a cap de les disposicions normatives del POUM, i en conseqüència les determinacions i ordenació de les mateixes venen regulades pel cos de les Normes Urbanístiques del referit POUM, i en concret, en els articles 79 fins al 122, relatius als sistemes urbanístics, (claus 2.1 i 3.4), i als articles 329 al 338, relatius a les zones industrials amb perímetres reguladors (Clau 17.2) i zones per a activitats econòmiques terciàries (Clau 18.2).

TÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1 Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquesta modificació correspon als sòls delimitats en el Polígon d'Actuació P.A.-11.03a i PA-11.03b.

Art. 2 Contingut.

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

24 FEB. 2011

Art. 3 Vigència.



Ajuntament d'Olot

Aquesta modificació entrarà en vigor i serà executiva a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva, i la seva vigència serà indefinida. SECRETÀRIA.

Art. 4 Acompliment del POUM

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

Art. 5 Obligacions.

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

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

TITOL 2 . DISPOSICIÓ ADICIONAL

Única. correspondència de la present modificació puntual MPOUM-19, amb el POUM vigent

2.1 de la present modificació substitueix el plànol 2.4, de qualificació de sòl urbà del poum vigent.

2.2 de la present modificació substitueix el plànol 3.4, d'alineacions i rasants del sòl urbà del poum vigent.

Olot, febrer 2011

Xavier Canosa Magret,
arquitecte

Unitat de Projectes Estratègics

Per fer constar que el present TEXT REFÓS
s'ha redactat en compliment de l'Acord de
la Comissió d'Urbanisme de Girona de data
- 9 FEB. 2011 - corresponent a l'expedient de MODIFICACIÓ DEL POUM A L'ÀMBIT DEL PD 11.03 PAU D'ENNOC aprovat provisionalment per l'Ajuntament en data 28 OCT. 2010

 Ajuntament
de la Molt Lletol Ciutat
d'Olot
Secretaria
Data

La Secretària