

2014/S4970-nf

EXP.1306U



AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

Aprovació inicial
Reclamacions
Aprovació provisional **3.0. OCT. 2014**
Aprovació definitiva
B. O. P.

**MPP-14. TEXT REFÒS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA
PARCIAL DEL SECTOR 12 "LA GUARDIOLA"**
DEL MUNICIPI D'OLOT
(GIRONA)

Octubre 2014



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

Aprovat definitivament pel conseller de
Territori i Sostenibilitat en data

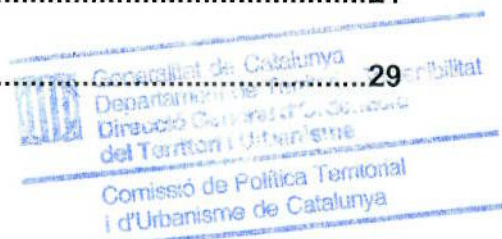
- 8 GEN. 2015

El secretari de la Comissió de Política
Territorial i d'Urbanisme de Catalunya

Jordi Foz i Dalmau



I. MEMÒRIA INFORMATIVA	3
I.0. Antecedents	3
I.1. Àmbit de la modificació	3
I.2. Estructura de la propietat	4
I.3. Promoció	4
I.4. Planejament urbanístic vigent	5
I.4.1. Consideracions del Planejament vigent.....	5
I.4.2. Determinacions del Planejament vigent.....	7
II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	8
II.1. Objecte	8
II.2. Justificació de la modificació proposada	9
II.2.1. Descripció de la proposta d'ordenació.....	10
II.2.2. Quadres generals.....	13
II.3. Informe Ambiental	14
II.4. Justificació del reajustament parcial de les zones verdes	14
II.4.1. Normativa urbanística de referència en relació als espais lliures.....	14
II.4.2. La proposta de la nova ordenació.....	15
II.4.3. Manteniment de la superfície d'espais lliures.....	17
II.4.4. Millora de la funcionalitat dels espais lliures.....	17
II.4.5. Conclusió.....	18
II.5. Estudi de la mobilitat generada	18
II.6. Avaluació econòmica i financera	19
II.7. Pla d'etapes	19
II.8. Memòria social	19
III. NORMES REGULADORES	21
IV. PLÀNOLS	29



I. Memòria informativa

I.0. Antecedents

En data 14 d'agost de 2014 la Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'Olot, va adoptar l'acord d'aprovar inicialment la present modificació del Pla Parcial del sector 12 "La Guardiola", i sotmetre'l a informació pública ple termini d'un mes.

Durant el període d'informació pública, el senyor Joan Dorca Jordà, ha presentat un escrit d'al·legacions, la primera de les quals corresponent a ajustar el gàlib que determina l'àmbit d'edificació de la parcel·la 13, en el punt que confronta amb l'Avinguda Francesc Macià, segons el plànol que s'adjunta en l'al·legació, es recull en aquest document.

Per altra banda la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió celebrada al 10 d'octubre de 2014, va adoptar l'acord de suspendre la tramitació de la present modificació de planejament, fins que mitjançant un text refós s'incorporin les prescripcions següents:

- «1. S'haurà de demostrar el manteniment de la superfície d'espais lliures respecte a la modificació del sistema urbanístic d'espais lliures i zones verdes.
2. S'haurà d'ajustar l'edificabilitat de la zona clau 18.3.1 a la resultant de dividir els sostres de les antigues parcel·les 3 i 12 per la superfície de la parcel·la resultant.
3. A l'illa qualificada amb la clau 18.3.1 s'hauran de respectar les separacions a vials i a la zona verda, com a mínim a 5 m, i mantenir la de l'avinguda Països Catalans en 10 m.»

El present text refós respon a les prescripcions emeses per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona modificant el document aprovat inicialment per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'Olot en data 14 d'agost de 2014.

I.1. Àmbit de la modificació

L'àmbit de la modificació engloba la totalitat del sector del Pla Parcial del sector 12 "La Guardiola" i afecta a les parcel·les privades (zona d'activitats industrials i zona per altres activitats econòmiques) del sector, així com l'espai lliure de protecció de vialitat (codi 3.4) comprès entre les parcel·les 3 i 12 i a la porció d'espai lliure destinat a parc urbà (codi 3.2) comprès entre les parcel·les 3 i 12 i l'Av. dels Països Catalans segons el projecte de reparcel·lació d'aquest sector. Aquest àmbit té una extensió de 106.159 m². Els terrenys que compren limiten, pel sud amb la futura Àrea Residencial Estratègica Mas Bosser, a través del vial de circumval·lació, prolongació de l'avinguda d'Europa, el carrer Masia, i el camí de l'Hostal de la Corda; per l'oest, amb el nou

accés al nus de l'A-26, la C-37, i la C-26; pel nord, amb una línia sensiblement paral·lela a la Riera de Riudaura, situada entre 50 i 80 metres de la llera; i per l'est amb el sòl urbà de la zona de l'estadi municipal.

Per tal de traslladar puntualment els sistemes d'espai lliure que hi ha entre les parcel·les 3 i 12 i entre aquestes i l'Av. dels Països Catalans segons el projecte de reparcel·lació d'aquest sector, amb la finalitat d'unificar aquest espai lliure amb l'estructura general d'espais lliures del sector i agrupar les parcel·les 3 (amb clau 16.3.2) i 12 (amb clau 18.2.1) per tal de passar a tenir una única parcel·la amb clau 18.3.1, es defineix un Polígon d'actuació dins d'aquest àmbit que permeti desenvolupar la nova ordenació proposada mitjançant l'instrument de gestió d'un projecte de reparcel·lació voluntària, al tractar-se d'una modificació que afectaria a un únic propietari.

L'agrupació d'aquestes dues parcel·les transformades en una mateixa zona d'activitats econòmiques terciàries permetrà el seu desenvolupament real de forma immediata, a través de la implantació d'un establiment comercial essencialment de venda de productes quotidians del Grup Bonpreu – Esclat, de l'empresa GESDIP, SAU.

I.2. Estructura de la propietat

Aquest Pla parcial es desenvolupa a través del Projecte de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació, del sector La Guardiola d'Olot, aprovat definitivament pel Consell General del Consorci de la Guardiola, en sessió celebrada el dia 20 de febrer de 2008. (DOGC 7 març de 2008). Posteriorment, el 7 de maig de 2008, s'aprova una correcció d'errors materials.

L'estructura de la propietat queda reflectida en el plànol d'informació i.07, plànol extret de la reparcel·lació aprovada.

Les parcel·les número 3 i 12 incloses en el Polígon d'actuació definit, han estat objecte de compra per part de GESDIP, S.A.U. resultant les següents parcel·les:

Parcel·la 3: Titular: GESDIP, S.A.U., FINCA 34282. Volum 1814, Llibre 794, Foli 67. Superfície: 6.035,48 m².

Parcel·la 12: Titular: GESDIP, S.A.U., FINCA 34291. Volum 1814, Llibre 794, Foli 96. Superfície: 4.219,03 m².

I.3. Promoció

El promotor de la present modificació és l'Ajuntament d'Olot.

I.4. Planejament urbanístic vigent

Planejament general

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en text refós el 25 de setembre de 2003, DOGC el 2 de febrer de 2004.
- MPOUM-8. Modificació Puntual de POUM del sòl industrial d'Olot. Aprovat definitivament en data 18 de juny de 2009.
- MPOUM-11. Modificació Puntual de POUM del nou parc de bombers. Aprovat definitivament en data 8 de gener de 2010.

Planejament parcial

- PP-1. Pla Parcial del sector 12 "La Guardiola", aprovat definitivament per acord al Ple de l'Ajuntament d'Olot celebrat en data 21 de desembre de 2006, publicat al POB en data 22 de gener de 2007 i donant-se per assabentada de la resolució la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 30 de maig de 2007.
- MPP-6. Modificació puntual Pla parcial del sector 12 "La Guardiola". Aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament d'Olot, en sessió celebrada el dia 29 de gener de 2009. DOGC 29 d'abril de 2009.
- MPP-7. Modificació puntual del Pla parcial del sector 12 "La Guardiola" parcel·les 14 i 15. Aprovació definitiva 28 d'octubre de 2010.
- MPP-10. Modificació puntual del Pla parcial sector 12 "La Guardiola" parcel·les 1 i 2. Aprovació definitiva 28 de juliol de 2011.
- MPP-13. Modificació puntual del Pla Parcial sector 12 La Guardiola, sòl equipament esportiu, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament. En tramitació.

I.4.1. Consideracions del Planejament vigent

El Pla parcial del sector 12 "La Guardiola" es va desenvolupar fruit de la necessitat d'obtenció de sòl destinat a usos industrials i per activitats econòmiques, i de la necessitat de desenvolupament de la xarxa viària bàsica urbana, en concret de l'element del vial de circumval·lació que proporciona accés al Pla de Dalt, i d'adquisició de sòl per a sistemes urbanístics públics.

La urbanització del sector es troba actualment executada al 100% i la implantació d'activitats econòmiques s'ha vist reduïda a les ja existents en el seu moment. Es tracta d'un sector privilegiat situat en un indret on hi conflueixen, o està previst que hi conflueixin, un nombre important d'elements del sistema de comunicacions viàries, urbanes i territorials, de manera que es configura, a curt termini, com una de les portes més importants de la ciutat.

Aquesta posició proporcionarà al sector de la Guardiola una gran accessibilitat tan des de l'interior de la ciutat com des de l'exterior. Considerant que aquest és un dels



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

MPP-14. Modificació del pla parcial del Sector 12 "La Guardiola"

Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya

factors més importants de localització de les activitats econòmiques, l'emplaçament resulta especialment afortunat.

Ara bé, al llarg del temps hi ha hagut varis operadors interessats en implantar les seves naus en aquest sector, però per un motiu o altre, han hagut de descartar aquesta opció, provocant així l'aparició d'un entorn dessolat amb altes qualitats comercials tant pel que fa a la seva situació estratègica en quant a accessibilitat, entre la futura zona de desenvolupament residencial i comercial de l'ARE "Mas Bosser" al sud, la implantació del nou Hospital Comarcal de la Garrotxa a l'oest i al costat de la futura circumval·lació del municipi d'Olot i connexió directe amb la N-260 (Eix Pirenaic), com pel que fa a la qualitat de la seva urbanització i sistema viari intern del sector.

Aquest fet a provocat que aquest sector hagi sigut estudi per part de l'Ajuntament d'Olot, valorant diverses alternatives per tal de poder donar més flexibilitat a les normatives reguladores de cada una de les zones per tal d'aconseguir que les parcel·les actuals resultin més atractives per als futurs operadors, i responguin a les necessitats actuals de la diversificació d'indústries i activitats econòmiques, que a part d'una bona localització estratègica, requereixen de més llibertat física i conceptual alhora d'implantar els seus negocis, degut a la diversitat de les diferents possibles implantacions industrials i comercials fruit de l'alta tecnificació en els processos productius que fan que cada projecte empresarial tingui requeriments específics.

I.4.2. Determinacions del Planejament vigent

Les previsions en quan a zones i sistemes d'aquest Pla Parcial són les següents:

		PLANEJAMENT VIGENT	
		Superfície m²sòl	%
Sistemes (Sòl públic)			
2.1-2.2	Sistema de comunicacions viàries	25.114,00	23,66%
3.2	Espais lliures de parc urbà	10.835,00	10,21%
3.4	Espais lliures de protecció de vialitat	14.002,00	13,19%
4.a-4.2.a	Equipaments	8.732,00	8,23%
5.2	Instal·lacions d'electricitat	0,00	0,00%
	Total sòl públic	58.683,00	55,28%
Zones (Sòl privat)			
16.2	Zona d'indústria aïllada d'intensitat 2	9.655,20	9,10%
16.3.1	Zona d'indústria aïllada d'intensitat 3	9.848,22	9,28%
16.3.2	Zona d'indústria aïllada d'intensitat 3	14.362,00	13,53%
17.2	Zona d'indústria segons perímetres reguladors	2.669,64	2,51%
Total zona industrial (>60% sòl privat)		36.535,06	76,95%
18.2.1	Zona d'activitats econòmiques terciàries en l'edificació aïllada d'intensitat II	10.941,07	10,31%
18.3.1	Zona d'activitats econòmiques terciàries d'edificació aïllada d'intensitat III	0,00	0,00%
Total zona activitats econòmiques (>20% sòl privat)		10.941,07	23,05%
Total sòl privat (%)		47.476,13	100,00%
	Total sòl privat	47.476,13	44,72%
Total PAU		106.159,13	100,00%

II. Memòria justificativa

II.1. Objecte

La present modificació té com a objecte introduir ajustaments puntuals al Pla Parcial del sector 12 "La Guardiola", que permetin flexibilitzar els paràmetres reguladors establerts en el planejament vigent, per tal que les parcel·les actuals resultin més atractives per als futurs operadors, i responguin a les necessitats actuals de la diversificació d'indústries i activitats econòmiques.

També és objectiu d'aquesta modificació la reordenació dels espais lliures que hi ha entre les parcel·les 3 i 12 i entre aquestes i l'Av. dels Països Catalans segons el projecte de reparcel·lació d'aquest sector, amb la finalitat d'unificar aquest espai lliure amb l'estructura general d'espais lliures del sector i, l'agrupació de les parcel·les 3 (amb clau 16.3.2) i 12 (amb clau 18.2.1) per tal de passar a tenir una única parcel·la amb clau 18.3.1, que permeti la implantació real d'un establiment comercial del Grup Bonpreu – Esclat, de l'empresa GESDIP, S.A.U.

En cap cas es preveu un augment del sostre edificable.

Objectius concrets:

- Modificar els paràmetres d'ocupació i gàlils de totes les parcel·les, passant d'una ocupació del 50% a una del 60%.
- Delimitar un Polígon d'actuació urbanística que englobi les parcel·les 3 (amb clau 16.3.2) i 12 (amb clau 18.2.1), així com l'espai lliure de protecció de vialitat (codi 3.4) comprès entre les parcel·les 3 i 12 i a la porció d'espai lliure destinat a parc urbà (codi 3.2) comprès entre les parcel·les 3 i 12 i l'Av. dels Països Catalans. L'objectiu d'aquest Polígon d'actuació urbanística és el d'agrupar les parcel·les 3 i 12 (a una clau 18.3.1) i unificar els espais lliures indicats amb l'estructura general d'espais lliures del sector.
- Fruit de l'agrupació de les parcel·les 3 i 12, es preveu la transformació del sostre edificable de les parcel·les 3 i 12 corresponent a 8.294,43 m², dels quals 5.130,16 m² pertanyen a la zona industrial aïllada d'intensitat III (Clau 16.3.2) i 3.164,27m² a la zona d'activitat econòmiques terciàries en l'edificació aïllada d'intensitat II (Clau 18.2.1), a un sostre corresponent a la zona d'activitats econòmiques terciàries en l'edificació aïllada d'intensitat III (Clau 18.3.1).
- Adoptar l'ARM més adequada per l'agrupació de les parcel·les 3 i 12 i el seu desenvolupament.

II.2. Justificació de la modificació proposada

La justificació de la conveniència i oportunitat de la present modificació la trobem en primer terme, en la necessitat d'intentar reactivar la demanda de sòl destinat a usos industrial i per activitats econòmiques del sector 12 "La Guardiola", mitjançant la flexibilització dels paràmetres reguladors establerts en el plantejament vigent, per tal que les parcel·les actuals resultin més atractives per als futurs operadors, i responguin a les necessitats actuals de la diversificació d'indústries i activitats econòmiques, que a part d'una bona localització estratègica, requereixen de més llibertat física i conceptual alhora d'implantar els seus negocis, degut a la diversitat de les diferents possibles implantacions industrials i comercials fruit de l'alta tecnificació en els processos productius que fan que cada projecte empresarial tingui requeriments específics.

Per altra banda, existeix un interès real per part d'un promotor, d'implantar un gran establiment comercial territorial basat essencialment en la venda de productes quotidians. Es tracta del Grup Bonpreu, que per damunt de tot, és una empresa compromesa amb els ciutadans i amb el país. Es tracta d'una empresa de caràcter familiar i catalana, fruit de l'activitat que la família Font i Fabregó desenvolupava a principis de segle a places i mercats, amb l'objectiu principal de creació de riquesa a curt i llarg termini en l'entorn on es desenvolupa la seva activitat. La implantació d'aquest establiment es preveu en l'agrupació de les parcel·les 3 i 12 del projecte de reparcel·lació del sector.

La delimitació d'un polígon d'actuació que permeti traslladar puntualment els sistemes d'espai lliure que hi ha entre les parcel·les 3 i 12 i entre aquestes i l'Av. dels Països Catalans segons el projecte de reparcel·lació d'aquest sector, amb la finalitat d'unificar aquest espai lliure amb l'estructura general d'espais lliures del sector i agrupar les parcel·les 3 (amb clau 16.3.2) i 12 (amb clau 18.2.1), en una única parcel·la amb clau 18.3.1, permetrà que l'interès per part del Grup Bonpreu d'implantar un dels seus establiments comercials en aquest sector sigui real i es pugui dur a terme, generant així ocupació laboral tant directe com indirecte, millorant la promoció econòmica del municipi.

Val a dir, que ja s'han realitzat treballs previs que justifiquen l'interès real per part de GESDIP, SAU per implantar un dels seus establiment en aquest sector, ja que en data 7 de maig de 2012, per resolució del director general de Comerç s'atorgà la llicència comercial LLC-31/11 (G/C-05), sol·licitada per GESDIP, SAU, per a la implantació d'un supermercat de 2.495 m² de superfície de venda, en les parcel·les 3 i 12 del Pla Parcial del sector 12 "La Guardiola". I, en data, 22 de gener de 2014, la societat GESDIP, S.AU., ha presentat a la Subdirecció General de Comerç una nova sol·licitud per a l'ampliació de la sala de venda del supermercat a un total de 3.047 m². La implantació final d'aquest establiment comercial depèn de les modificacions introduïdes en quest document, per tal que sigui viable.

A part, la implantació d'aquesta primera activitat del Grup Bonpreu al sector, juntament amb la flexibilització global dels paràmetres d'ordenació, servirà de reclam per a la

demanda de nous promotors interessats en implantar-se en aquesta zona del municipi, generant nova activitat econòmica.

II.2.1. Descripció de la proposta d'ordenació

Els terrenys destinats a l'edificació privada tenen una extensió de 47.935 m².

La modificació que es preveu de la divisió d'aquests terrenys, en zones de diferent ordenació dels usos i de les edificacions s'ha fet amb concordança amb les disposicions que en aquest aspecte determina el POUM. Es a dir, s'estableixen els dos tipus genèrics de sòls, els destinats a usos industrials l'extensió dels quals no ha de ser inferior al 60% de l'extensió total dels terrenys destinats a usos privats; i l'extensió del sòl per a activitats econòmiques que no ha de ser inferior al 20% de l'extensió total dels terrenys destinats a usos privats.

Les previsions de la Modificació d'aquest Pla Parcial són les següents:

Zones (Sòl privat)	PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA MODIFICACIÓ	
	Superfície m ² sòl	%	Superfície m ² sòl	%
Total zona industrial (>60% sòl privat)	36.535,06	76,95%	30.499,58	64,28%
Total zona activitats econòmiques (>20% sòl privat)	10.941,07	23,05%	16.946,55	35,72%
Total sòl privat (%)	47.476,13	100,00%	47.446,13	100,00%

El planejament vigent determina que els terrenys confrontats amb el vial que limita el Parc del Sistema urbà de la riera de Riudaura, i amb els carrers de distribució local es destinen a usos industrials; i que els terrenys confrontats amb la rotonda i el vial d'accés a l'A-26 i C-37 es destinen a sòl per a activitats econòmiques.

Els terrenys que es consideren més idonis per zones d'activitats econòmiques són els de l'illa que confronta amb l'avinguda dels països catalans i l'avinguda del President Lluís Companys. La idoneïtat rau en la seva posició accessible a l'esmentada avinguda, a través del vial local d'accés al sector a través de l'avinguda del President Lluís Companys i a la proximitat del sòl urbà, que el Pla destina a usos residencials. D'aquesta manera s'estableix una zona en que els usos són, en general més compatibles amb els residencials que els estrictament industrials. En aquesta modificació del planejament, tal com s'ha indicat anteriorment es preveu unificar les parcel·les 3 i 12 formant així una única illa destinada a activitats econòmiques, i consolidant la caixa de carrer de l'avinguda dels Països Catalans a llarg de la seva longitud.

L'ordenació proposada compleix doncs els requeriments establerts pel POUM pel que fa a la proporció dels usos generals admesos.

Partint de l'anàlisi de la informació del sector i dels objectius adoptats, sense modificar en cap cas l'edificabilitat admesa en aquest polígon, es proposen les següents intervencions:

- Modificar els paràmetres d'ocupació i gàlils de totes les parcel·les. En aquelles zones en les que l'ocupació està establerta en el 50% es passa a una ocupació del 60%. Aquesta intervenció afecta a tot el sòl privat del sector 12 "La Guardiola" i no afecta en cap cas als sistemes generals del sector.
- Es delimita un Polígon d'actuació urbanística que engloba les parcel·les 3 (amb clau 16.3.2) i 12 (amb clau 18.2.1), així com l'espai lliure de protecció de vialitat (codi 3.4) comprès entre les parcel·les 3 i 12 i a la porció d'espai lliure destinat a parc urbà (codi 3.2) comprès entre les parcel·les 3 i 12 i l'Av. dels Països Catalans. L'objectiu d'aquest Polígon d'actuació urbanística és el d'agrupar les parcel·les 3 i 12 (a una clau 18.3.1) i unificar els espais lliures indicats amb l'estructura general d'espais lliures del sector. Cal indicar que l'espai lliure de protecció de vialitat (clau 3.4) tenia sentit quant l'estació transformadora es trobava ubicada entre mig de les parcel·les 3 i 12, ja que permetia assegurar el pas per a la seva inspecció. En aquesta modificació, amb la unió de les dues parcel·les, es preveu la reubicació de l'estació transformadora al costat de vial, inclosa en un sistema d'instal·lacions d'electricitat (Clau 5.2) i per tant, deixa de tenir sentit mantenir la protecció de sistema en aquest polígon. Així doncs, el sòl destinat a protecció de sistema en el planejament vigent, es preveu destinar a sistemes d'espais lliures de parc urbà.
- Fruit de l'agrupació de les parcel·les 3 i 12, es preveu la transformació del sostre edificable de les parcel·les 3 i 12 corresponent a 8.294,43 m², dels quals 5.130,16 m² pertanyen a la zona industrial aïllada d'intensitat III (Clau 16.3.2) i 3.164,27m² a la zona d'activitat econòmiques terciàries en l'edificació aïllada d'intensitat II (Clau 18.2.1), a un sostre corresponent a la zona d'activitats econòmiques terciàries en l'edificació aïllada d'intensitat III (Clau 18.3.1.)
- Per a la nova zona d'activitats econòmiques terciàries en l'edificació aïllada d'intensitat III (Clau 18.3.1.), tal i com queda reflectit en el plànol P03 i P04 d'ordenació de l'edificació i els espais lliures de parcel·la, s'adopta l'ARM corresponent a l'antiga parcel·la 3 amb clau 16.3.2. Així, l'alçada màxima serà de 9 metres al perímetre de l'edificació i 10 metres en el punt més alt de la coberta. Aquesta alçada, fa viable la implantació de l'establiment comercial indicat, al mateix temps que s'adapta millor al perímetre regulador de l'entorn, ja que la zona prevista a l'altra banda del carrer President Lluís Companys correspon a una zona suburbana d'intensitat 3 (Clau 11.3) en la que es preveu un desenvolupament en PB+2PP amb una alçada màxima de 9,5 m, d'alçada més similar a la que es preveia anteriorment en la parcel·la 12.



- El sistema d'actuació del polígon d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació voluntària, i la reubicació i urbanització dels espais lliures, serà a càrrec del propietari de les parcel·les 3 i 12 i formarà part del projecte d'obra major de l'establiment comercial previst.

Quadre resum dels principals paràmetres modificats:

Planejament vigent del Pla Parcial, sector 12 "La Guardiola" i les seves modificacions

Zones (Sòl privat)		Superfície m ² sòl	Edificabilitat	Sostre	Ocupació màxima	Ocupació
16.2	Zona d'indústria aïllada d'intensitat 2	9.655,20	0,85	8.206,92	60%	5.793,12
16.3.1	Zona d'indústria aïllada d'intensitat 3	9.848,22	0,85	8.370,99	50%	4.924,11
16.3.2	Zona d'indústria aïllada d'intensitat 3	14.362,00	0,85	12.207,70	50%	7.181,00
17.2	Zona d'indústria segons perímetres reguladors	2.669,64	1,00	2.669,64	85%	2.269,19
Total zona industrial		36.535,06		31.455,25		20.167,42
18.2.1	Zona d'activitats econòmiques terciàries en l'edificació aïllada d'intensitat II	10.941,07	0,75	8.205,80	50%	5.470,54
Total zona activitats econòmiques		10.941,07		8.205,80		5.470,54
Total sòl privat (%)		47.476,13		39.661,05		25.637,96

MPP-14. Modificació del Pla Parcial, sector 12 "La Guardiola"

Zones (Sòl privat)		Superfície m ² sòl	Edificabilitat	Sostre	Ocupació màxima	Ocupació
16.2	Zona d'indústria aïllada d'intensitat 2	9.655,20	0,85	8.206,92	60%	5.793,12
16.3.1	Zona d'indústria aïllada d'intensitat 3	9.848,22	0,85	8.370,99	60%	5.908,93
16.3.2	Zona d'indústria aïllada d'intensitat 3	8.326,52	0,85	7.077,54	60%	4.995,91
17.2	Zona d'indústria segons perímetres reguladors	2.669,64	1,00	2.669,64	85%	2.269,19
Total zona industrial		30.499,58		26.325,09		18.967,16
18.2.1	Zona d'activitats econòmiques terciàries en l'edificació aïllada d'intensitat II	6.722,04	0,75	5.041,53	60%	4.033,22
18.3.1	Zona d'activitats econòmiques terciàries d'edificació aïllada d'intensitat III	10.224,51	0,81123	8.294,43	60%	6.134,71
Total zona activitats econòmiques		16.946,55		13.335,96		10.167,93
Total sòl privat (%)		47.446,13		39.661,05		29.135,09

II.2.2. Quadres generals

A continuació es detallen les modificacions introduïdes en el polígon d'actuació urbanística, que provoquen una lleugera variació de les previsions en quan a zones i sistemes del planejament vigent:

CARACTERÍSTIQUES DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Parcel·les 3 i 12 i espais lliures 3.4 i 3.2

		PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA MODIFICACIÓ	
		Superfície m²sòl	%	Superfície m²sòl	%
Sistemes (Sòl públic)					
3.2	Espais lliures de parc urbà	1.637,07	13,13%	2.211,99	17,74%
3.4	Espais lliures de protecció de vialitat	574,92	4,61%	0,00	0,00%
5.2	Instal·lacions d'electricitat	0,00	0,00%	30,00	0,24%
Total sòl públic		2.211,99	17,74%	2.241,99	17,98%
Zones (Sòl privat)					
16.3.2	Zona d'indústria aïllada d'intensitat III	6.035,48	48,41%	0,00	0,00%
18.2.1	Zona d'activitats econòmiques terciàries en l'edificació aïllada d'intensitat II	4.219,03	33,84%	0,00	0,00%
18.3.1	Zona d'activitats econòmiques terciàries en l'edificació aïllada d'intensitat III	0,00	0,00%	10.224,51	82,02%
Total sòl privat		10.254,51	82,26%	10.224,51	82,02%
Total PAU		12.466,50	100,00%	12.466,50	100,00%

Sostre edificable		PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA MODIFICACIÓ	
		Superfície m²sòl	%	Superfície m²sòl	%
16.3.2	Zona d'indústria aïllada d'intensitat III	5.130,16	61,85%	0,00	0,00%
18.2.1	Zona d'activitats econòmiques terciàries en l'edificació aïllada d'intensitat II	3.164,27	38,15%	0,00	0,00%
18.3.1	Zona d'activitats econòmiques terciàries en l'edificació aïllada d'intensitat III	0,00	0,00%	8.294,43	100,00%
Total PAU		8.294,43	100,00%	8.294,43	100,00%

II.3. Informe Ambiental

La Llei d'urbanisme no estableix de forma clara quins plans han d'estar sotmesos a avaluació ambiental i quines son les excepcions com resta palès en la redacció de l'article 96 del DL 1/2010 *"La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament"*.

Per tal de determinar quines són les excepcions, el Reglament d'Urbanisme del 2006 concreta que han d'incorporar informe ambiental aquells plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental com recull l'article 118.4 *"Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental."*

A l'hora de definir quins son els plans urbanístics que s'han de sotmetre a avaluació ambiental ens remetem a la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes que en l'article 7.1 apartat d) conclou que s'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

d) La resta de modificacions de plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixen modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.

Queda clar que **les modificacions del planejament que afectin exclusivament al sòl urbà, en cap cas requereixen d'avaluació ambiental**. D'altra banda queda palès en el document de modificació que no s'introdueix cap modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes contingudes en el Pla Parcial vigent.

II.4. Justificació del reajustament parcial de les zones verdes

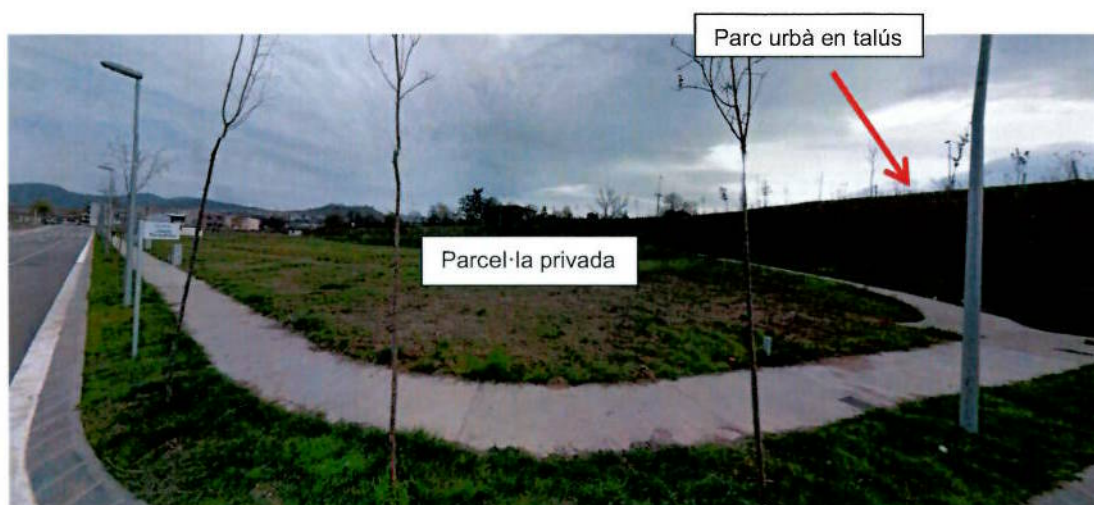
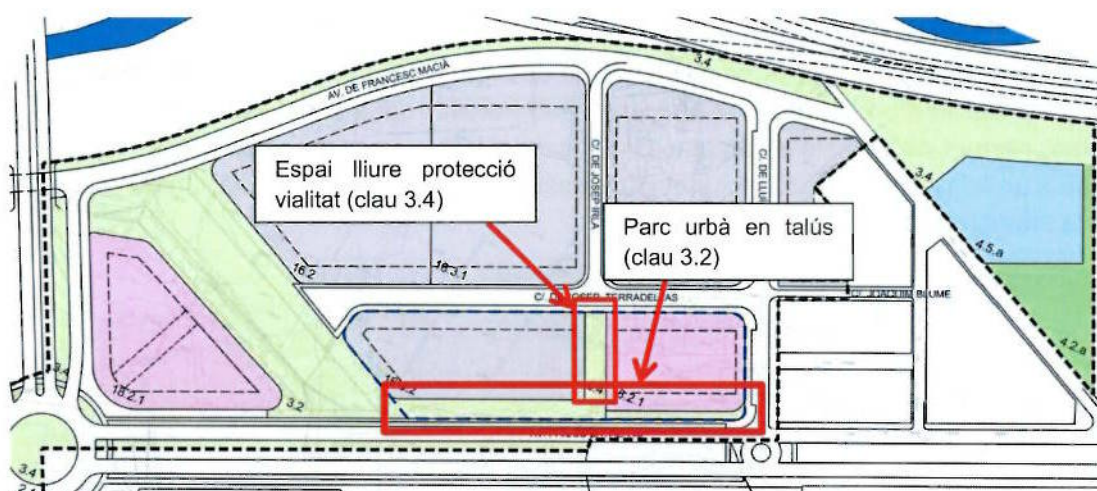
II.4.1. Normativa urbanística de referència en relació als espais lliures

L'article 98.1 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, relatiu a la modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius determina: *«La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.»*

En aquest sentit el present capítol es per a justificar que es garanteix i millora el manteniment de la superfície i de la funcionalitat del sistema d'espais lliures públics objecte de modificació, aportant una justificació quantitativa i qualitativa de la solució adoptada en la modificació.

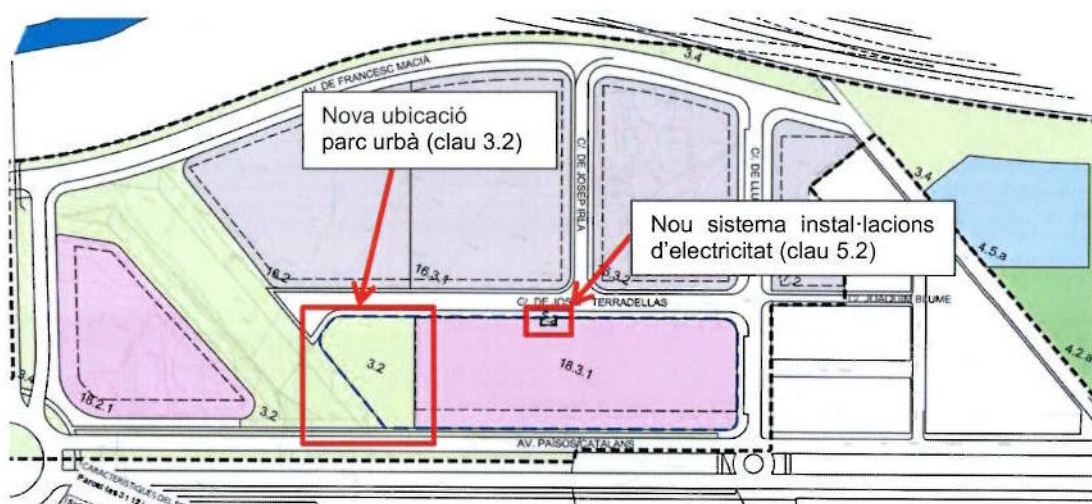
II.4.2. La proposta de la nova ordenació

Cal dir que la modificació implica i intervé en el sistema d'espais lliures, reajustant la seva posició en funció de la proposta de nova ordenació. Es justifica l'eliminació de la franja lineal (Codi 3.2) entre les parcel·les 3 i 12 i l'Av. dels Països Catalans, ja que es tracta d'una porció d'espai lliure destinat a parc urbà, col·locat en forma de talús, salvant un alt desnivell entre l'Av. dels Països Catalans i la parcel·la on es preveu ubicar el supermercat que limita molt el seu aprofitament com a parc urbà.



Es delimita un Polígon d'actuació urbanística que engloba les parcel·les 3 (amb clau 16.3.2) i 12 (amb clau 18.2.1), així com l'espai lliure de protecció de vialitat (clau 3.4) comprès entre les parcel·les 3 i 12 i la porció d'espai lliure destinat a parc urbà (clau 3.2) comprès entre les parcel·les 3 i 12 i l'Av. dels Països Catalans. L'objectiu d'aquest Polígon d'actuació urbanística és el d'agrupar les parcel·les 3 i 12 (a una clau 18.3.1) i unificar els espais lliures indicats amb l'estructura general d'espais lliures del sector. Cal indicar que l'espai lliure de protecció de vialitat (clau 3.4) tenia sentit quant es l'estació transformadora es trobava ubicada entre mig de les parcel·les 3 i 12, ja que permetia assegurar el pas per a la seva inspecció. En aquesta modificació, amb la unió de les dues parcel·les, es preveu la reubicació de l'estació transformadora al costat de vial, inclosa en un sistema d'instal·lacions d'electricitat (Clau 5.2) i per tant, deixa de tenir sentit mantenir la protecció de sistema en aquest polígon. Així doncs, el sòl destinat a protecció de sistema en el planejament vigent, es preveu destinar a sistemes d'espais lliures de parc urbà.

La nova ordenació de la franja d'espai lliure destinat a parc urbà (clau 3.2) i de la franja d'espai lliure de protecció de vialitat (clau 3.4) transformat a espai lliure destinat a parc urbà, permet disposar d'un ampli espai lliure de parc urbà, amb unes cotes raonables que s'unifica amb l'estructura general d'espais lliures del sector millorant molt respecte a la situació actual.



II.4.3. Manteniment de la superfície d'espais lliures

En la proposta de nova ordenació es manté el sòl destinat a espais lliures de parc urbà (clau 3.2) que reserva actualment el planejament vigent corresponent a 1.637,07 m²sòl i augmenta aquesta reserva de sòl en 574,92 m², provinents del sòl destinat anteriorment a espai lliure de protecció de vialitat (clau 3.4). Per tant, es manté la superfície del sistema d'espais lliures, ajustant el límit oest de la zona privada amb clau 18.3.1. cinquanta centímetres cap a l'est.

Quadre comparatiu dels espais lliures:

CARACTERÍSTIQUES DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Parcel·les 3 i 12 i espais lliures 3.4 i 3.2

Sistemes (Sòl públic)		PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA MODIFICACIÓ	
		Superfície m ² sòl	%	Superfície m ² sòl	%
3.2	Espais lliures de parc urbà	1.637,07	13,13%	2.211,99	17,74%
3.4	Espais lliures de protecció de vialitat	574,92	4,61%	0,00	0,00%
5.2	Instal·lacions d'electricitat	0,00	0,00%	30,00	0,24%
Total sòl públic		2.211,99	17,74%	2.241,99	17,98%
Total PAU		12.466,50	100,00%	12.466,50	100,00%

II.4.4. Millora de la funcionalitat dels espais lliures

S'observa com al llarg de l'Av. dels Països Catalans, les edificacions que hi confronten no es veuen separades en cap cas per cap franja d'espai lliure, la relació entre les parcel·les privades i la via pública és directe a través d'una vorera, que en la seva part més estreta té uns 3 metres, els quals garanteixen i permeten disposar d'un espai pavimentat i un espai enjardinat o arbrat com l'actual. Per tant, l'existència de la franja d'espai lliure plantejada en el planejament vigent entre les parcel·les 3 i 12 i l'Av. dels Països Catalans, manca d'una justificació clara. La funcionalitat d'aquesta franja, en tot cas és la d'interrompre el pas directe a la parcel·la des de l'Av. dels Països Catalans. Si bé es cert, que amb l'existència o no de la franja d'espais lliures col·locada en forma de talús el desnivell existent entre la parcel·la privada i l'Av. dels Països Catalans, de per sí sola, dificulta aquesta relació, però tal i com es pot observar amb l'avantprojecte orientatiu del supermercat proposat que s'acompanya amb aquest document, amb la desaparició de la franja verda i amb la col·locació d'un mur de contenció, s'aconsegueix optimitzar el sòl i permet l'opció de relacionar l'edificació amb el vial principal mitjançant, per exemple, la construcció d'una passarel·la.

Per altra banda, cal considerar que, quan es parla d'espais lliures però amb la clau 3.4 (espais de protecció i servitud), no es tracta d'espais de parc local per jardins, àrees de joc i de lleure per estades de la població, sinó precisament, aquells que per estar vinculats al sistema de serveis, no s'aprofiten per cap part. Per tant, la reubicació planejada de l'estació transformadora donant directament a vial, permet fer efectiva

l'eliminació de la franja destinada a espais lliures de protecció per tal de destinar aquest sòl públic a un fi més profitós per al municipi com és l'increment d'espais lliures públics destinats a parcs urbans.

Així doncs, es considera que re-situar les dues franges d'espais lliures detallades anteriorment, amb relació directa amb l'estructura general d'espais lliures del sector i amb una cota de treball més planera, permet optimitzar-ne el seu ús i en millora la seva funcionalitat així com la funcionalitat de la parcel·la privada resultant, amb contacta directe amb el sistema de vialitat que l'envolta en tres de les seves façanes.

II.4.5. Conclusió

A la vista de tot l'exposat, el tècnic que subscriu creu que està justificada la modificació que conté la MPP-14 en base a la qualificació urbanística derivada de la nova ordenació i, que es millora la superfície del sistema urbanístic d'espais lliures públics així com es millora la seva funcionalitat.

Per tant, es dona compliment al que estableix l'article 98 del decret Legislatiu 1/2010 (LLUC), sobre la garantia del manteniment de la superfície d'espais lliures i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.

II.5. Estudi de la mobilitat generada

Si ens remetem a la legislació sectorial sobre el tema, aquesta està constituïda per la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat Decret 362/2006, de 3 d'octubre, pel qual s'aproven les Directrius nacionals de mobilitat Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Cal indicar que ens trobem en sòl urbà i que les modificacions no suposen cap reclassificació de sòl, ni cap augment de l'edificabilitat.

Cal referir-se al contingut de l'article 3 del Decret 344/2006 on es detalla l'àmbit d'aplicació:

“3.1. Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis

b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.”

Com podem veure no ens trobem en cap dels supòsits d'aplicació del Decret ja que es tracta d'una modificació del planejament urbanístic derivat que no introdueix cap nou ús o activitat, ja que únicament traspassa puntualment una part de sostre d'una zona a una altra, dels usos preexistents.

II.6. Avaluació econòmica i financera

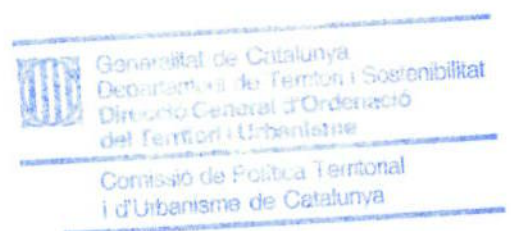
És manté l'edificabilitat i els usos previstos en el Pla Parcial sector 12 "La Guardiola", per tant, no s'altera l'estudi d'avaluació econòmica i financera del planejament vigent.

II.7. Pla d'etapes

La modificació del Pla parcial serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació.

II.8. Memòria social

La present modificació no té repercussions a efectes d'habitatge social.



III. Normes Reguladores

TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1 Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquesta modificació correspon al sector 12 "La Guardiola", i és l'assenyalat en els plànols informatius corresponents.

Art. 2 Contingut

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

Art. 3 Vigència

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

Art. 4 Acompliment del POUM

El contingut normatiu de la present modificació puntual s'ha d'entendre substitutori i complementari de les normes i plànols d'ordenació del Pla Parcial i les seves modificacions, 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.

TÍTOL II. ZONES

Secció 1 ZONA D'INDUSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 2 (16.2)

Art. 6 Condicions de l'edificació

1. Superfície mínima de parcel·la, i front mínim:

La superfície mínima de parcel·la és de 4.000m².

El front mínim és de 40 m.

2. 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.

3. Edificabilitat:



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

Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya

El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient de 0,85 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 4,0 m³/m²s.

5. Alçada màxima:

L'alçada màxima serà de 14 m.

El punt més alt de la coberta no ultrapassarà en més d'1,5m l'alçada màxima.

6. Separacions:

Els límits de les separacions mínimes de l'edificació, venen assenyalats en el plànol de planta d'ordenació de l'edificació.

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.

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.

Secció 2 ZONA D'INDUSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 3 (16.3)

Art. 7 Condicions d'edificació comunes per a les sub-zones 16.3.1 i 16.3.2

1. Superfície mínima de parcel·la, i front mínim:

	Sub-zona 16.3.1	Sub-zona 16.3.2
Superfície mínima de parcel·la	2.000 m ²	3.500 m ²
Front mínim:	30 m	40 m

2. 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.

3. Edificabilitat:

El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient de 0,85 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 4,5 m³/m²s.

5. Alçada màxima:

L'alçada màxima serà de 9 metres al perímetre de l'edificació i 10 metres, el punt més alt de la coberta.

6. Separacions:

Els límits de les separacions mínimes de l'edificació, venen assenyalats en el plànol de planta d'ordenació de l'edificació.

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 contingues dins la sub-zona 16.3.1 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.

Secció 3 **ZONES PER ACTIVITATS ECONÒMIQUES TERCIÀRIES EN EDIFICACIÓ AÏLLADA. INTENSITAT II (18.2.1)**

Art. 8 Condicions d'ordenació

1. Superfície mínima de parcel·la, i front mínim:

Parcel·la mínima: 3.000m²

El front mínim: 40 m

2. Ocupació:

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació és del 60%.

3. Edificabilitat:

El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient de 0,75 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 4,5 m³/m²s.

5. Alçada màxima i nombre màxim de plantes:

L'alçada màxima és de 7,5m. El nombre màxim de plantes és de planta baixa + planta pis.

6. Separacions:

Els límits de les separacions mínimes de l'edificació, venen assenyalats en el plànol de planta d'ordenació de l'edificació.

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 contingues dins la zona 18.2.1 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.

**Secció 4 ZONES PER ACTIVITATS ECONÒMIQUES TERCIÀRIES EN
EDIFICACIÓ AÏLLADA. INTENSITAT III (18.3.1)**

Art. 9 Condicions d'ordenació

1. Superfície mínima de parcel·la, i front mínim:

Parcel·la mínima: 2.000m²

El front mínim: 30 m

2. Ocupació:

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació és del 60%.

3. Edificabilitat:

El sostre màxim edificable correspon a 8.294,43 m², el que resulta d'aplicar el coeficient de 0,81123 m²st/m²sòl a la superfície de la parcel·la.

0,8022562

4. Volum màxim edificable:

El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 4,5 m³/m²s.

5. Alçada màxima i nombre màxim de plantes:

L'alçada màxima és de 9 m. El nombre màxim de plantes és de planta baixa + planta pis. Als efectes de determinar el nombre de plantes dels edificis d'aquesta zona, es considerarà planta baixa aquelles plantes o parts de les mateixes el paviment de les quals estigui com a màxim a 1,00 m, i el seu sostre estigui com a mínim a 1,00 m, pel damunt de la cota de referència de l'alçada reguladora màxima determinada al plànol P03 d'aquesta modificació puntual del Pla Parcial.

6. Separacions:

Els límits de les separacions mínimes de l'edificació, venen assenyalats en el plànol de planta d'ordenació de l'edificació.

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.

Art.10 Condicions d'ús

- Usos dominants:
Tots els compresos dins l'ús general terciari.
- Usos compatibles:
Residencial: 3.a) Residencial especial i 3.d) Hotel·ler.
Comerç: tots els tipus: 4.a). Comerç petit; 4.b) Comerç mitjà i 4.c) Comerç gran
Oficines i serveis.
Restauració.
Recreatiu: tots els tipus 7.a) Recreatiu tipus I i 7.b) Recreatiu tipus II.
Estació de servei.
Serveis tècnics i mediambientals.
Educatiu.
Sanitari.
Assistencial.
Esportiu.
Cultural.
Associatiu.
Administratiu.
Religiós.
Serveis urbans.
Lleure.
- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal)
Habitatge.

Oficines i serveis.
Aparcament.
Magatzem.
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

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



TÍTOL III. DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Aprovació inicial

Única. Correspondència de la present modificació puntual del Pla Parcial i el Pla Parcial del sector 12 "La Guardiola" i les seves modificacions (MPP-6, MPP-7 i MPP-10)

Reclamacions

Aprovació provisional 30 OCT. 2014

Aprovació definitiva

- a. L'article 6 de la present normativa, relatiu a les condicions de l'edificació de la zona d'indústria aïllada d'intensitat 2 (16.2) substitueix l'article 24 de la normativa del Pla Parcial del sector 12 "La Guardiola", aprovat definitivament el 21 de desembre de 2006 (BOP 22 de gener de 2007, número 15).
- b. L'article 7 de la present normativa, relatiu a les condicions d'edificació comunes per a les sub-zones 16.3.1 i 16.3.2 substitueix l'article 29 de la normativa del Pla Parcial del sector 12 "La Guardiola", aprovat definitivament el 21 de desembre de 2006 (BOP 22 de gener de 2007, número 15).
- c. L'article 8 de la present normativa, relatiu a les condicions d'ordenació de la zona per activitats econòmiques terciàries en edificació aïllada d'intensitat II (18.2.1) substitueix l'article 41 de la normativa del Pla Parcial del sector 12 "La Guardiola", aprovat definitivament el 21 de desembre de 2006 (BOP 22 de gener de 2007, número 15).

Olot, Octubre 2014

PROMOTOR:
AJUNTAMENT D'OLOT



ARQUITECTES:
GRAM arquitectura i urbanisme
CIF: B-64637358
Guillermo Muñoz Barduzal
Nº Col: 37.266/8

IV. Plànols

D'INFORMACIÓ

- i01. Situació
- i02. Àmbit d'actuació. Estat actual i parcel·les resultants
- i03. Planejament vigent
- i04. Ordenació de l'edificació i dels espais lliures de parcel·la. Planta
- i05. Ordenació de l'edificació i dels espais lliures de parcel·la. Punts d'aplicació ARM
- i06. Ordenació de l'edificació i dels espais lliures de parcel·la. Alçats (8 i 10)
- i07. Estructura de la propietat (Reparcel·lació aprovada definitivament)

D'ORDENACIÓ

- P01. Zonificació i usos
- P02. Ordenació de l'edificació i dels espais lliures de parcel·la. Planta
- P03. Ordenació de l'edificació i dels espais lliures de parcel·la. Punts d'aplicació ARM
- P04. Ordenació de l'edificació i dels espais lliures de parcel·la. Alçats (8 i 10)

