



Ajuntament d'Olot

SECRETARIA

Aprovació inicial:.....

Aprovació definitiva ..... 28 JUNY 2012

BOP ..... 17 JUL 2012

DOGC .....

**PLA DE MILLORA URBANA:**

**ORDENACIÓ DE VOLUMS**

TEXT REFÒS MAIG 2012

C/ TERRASSA, P-11, P-13, P-15 i P-17 - OLOT

REF: 1745



**DOCUMENTACIÓ ESCRITA****MEMÒRIA INFORMATIVA**

Àmbit d'Actuació  
Estructura de la Propietat  
Promoció  
Planejament Vigent  
El Territori

**MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

Marc Legal  
Justificació de l'Ordenació Proposada  
Quadres Justificatius  
Informe Medioambiental  
Descripció i requisits dels sistemes que componen l'edifici

**MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ QUE ES DERIVA DEL PROJECTE**

Gestió  
Sòls a permutar

**ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER****PLA D'ETAPES****NORMATIVA****DOCUMENTACIÓ GRÀFICA****PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**

- 1.- Situació i Àmbit
- 2.- Planejament vigent
- 3.- Estructura Propietat
- 4.- Solars Estat Actual
- 5.- Edificabilitat i Volumetria Existent P.17

**PLÀNOLS D'ORDENACIÓ**

- 1.- Zonificació i Ordenació Edificacions
- 2.- Càlcul d'Ocupació, Edificabilitat i Volumetria Parcel.la 11+13 i Parcel.la 15+17
- 3.- Càlcul d'Ocupació, Edificabilitat i Volumetria Parcel.la 11+13 i Parcel.la 15+17
- 4.- Solars a Permutar



## ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació comprèn la part urbana dels solars situats al carrer Terrassa número 11,13,15 i 17 (plànol I-1- Situació/ Àmbit), en total 4 finques

**Solar 1:** C/ Terrassa,11 (superfície de la parcel·la 981,24 m<sup>2</sup>) solar sense edificar.

**Solar 2:** C/ Terrassa 13, (superfície parcel·la 133,20 m<sup>2</sup>) solar sense edificar.

**Solar 3:** C/ Terrassa 15, (superfície parcel·la 26,06m<sup>2</sup>) solar sense edificar.

**Solar 4:** C/ Terrassa, 17 (superfície parcel·la 1099,47m<sup>2</sup>), solar edificat on hi ha part de la nau de Mecànica Garrotxa SL

L'àmbit total d'actuació té una superfície 2.239,97 m<sup>2</sup>.

## ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Les finques objecte d'aquest pla de millora urbana són propietat dels següents titulars:

FINCA	PROPIETAT
C/ Terrassa, 11	Prat Masoliver SL
C/ Terrassa, 13	Ajuntament d'Olot
C/ Terrassa, 15	Ajuntament d'Olot
C/ Terrassa, 17	Albert Prat Llongarriu i Francisca Masoliver Coromina

## PROMOCIÓ

Els promotors del present Pla de Millora Urbana són els senyors Albert Prat Llongarriu i Francisca Masoliver Coromina com a propietaris de la finca del c/ Terrassa, 17 ; la societat Prat Masoliver SL propietària de la finca del c/ Terrassa, 11 i l' Ajuntament d'Olot com a propietari de les finques del c/ Terrassa, 13-15

## PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot (POUM), aprovat definitivament el 18 /06/2003 i en text refós el 25/09/2003 (DOGC núm 4061 de 2/2/2004), que classifica l'àmbit com a sòl urbà qualificat com a Zona d'Indústria Aïllada intensitat 4 , clau 16.4.

Així com la modificació puntual del POUM 2003 del sòl industrial (MOUM-8) aprovada definitivament en data 17/11/2009 ( DOGC núm:5.530 de 21/12/2009)

## EL TERRITORI

L'ús principal de les edificacions existents en aquesta illa és el d'industrial. Les edificacions estan formades per diferents volums d'alçada variable, segons l'activitat que acullin, des de 7,00m d'alçada fins a 12,00m.

### Serveis Urbanístics

El carrer Terrassa disposa de tots els serveis urbanístics, xarxa d'aigua, xarxa elèctrica de baixa tensió, gas natural i xarxa de telecomunicacions.

**MARC LEGAL**

L'article 19 de les Normes Urbanístiques del POUM contempla la possibilitat de desenvolupar plans de millora urbana en sòl urbà consolidat quan les necessitats de planejament ho aconsellin.

L'article 70 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, defineix el Pla de Millora urbana

*"1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:*

*(...)*

*b) En sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, (...), i regular la composició volumètrica i de façanes.*

*(...)*

*4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el pla d'ordenació urbanística municipal requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, excepció feta dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.*

**OBJECTIUS GENERALS**

L'edificació existent a la parcel·la número 17 del carrer Terrassa es va edificar seguint els paràmetres del Pla General d'Olot aprovat el 18/02/82

Amb els paràmetres que li atorga el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent, aquesta parcel·la sobrepassa l'edificabilitat, l'ocupació i la volumetria i, per tant, no pot ampliar les seves instal·lacions.

Per poder seguir desenvolupant correctament la seva activitat l'empresa Mecanicas Garrotxa SL necessita poder realitzar una petita ampliació, a la part posterior, de la nau existent i a l'hora poder conservar i aprofitar les estructures i espais existents d'aquesta.

Com que el solar del carrer Terrassa núm 11 és propietat de part dels propietaris de l'empresa Mecanicas Garrotxa SL i els dos solars colindants, els del carrer Terrassa 13 i 15, propietat de l'ajuntament d'Olot, tan per la seva situació com per la seva dimensió fan inviable el seu desenvolupament i aprofitament, es proposa una regularització de tot aquest sector per aconseguir:

- ampliar la nau existent de Mecanicas Garrotxa SL., per la part posterior, acabant de tancar el perímetre edificat de l'illa. Això s'aconsegueix amb el desenvolupament del solar no edificat del carrer Terrassa 15 propietat de l'Ajuntament d'Olot.
- l'ocupació, la volumetria i l'edificabilitat corresponents a aquesta ampliació es resten de l'ocupació, l'edificabilitat i la volumetria que li corresponen al conjunt de les parcel·les de carrer Terrassa 11 i 13.
- agrupació de les parcel·les no edificades del carrer Terrassa 11-13 per tal de regular una nova alineació en un sector molt consolidat amb una única volumetria.
- tramitar simultàniament la permuta entre els dos solars del carrer Terrassa 13-15, de dimensions molt reduïdes, qualificats com a sòl industrial propietat de l'ajuntament d'Olot i el terreny privat propietat dels Srs Albert Prat Llongarriu i Francisca Masoliver Coromina situat al carrer Terrassa 1 qualificat com a zona d'espai lliure.

L'edificabilitat i la volumetria total que el Pla de Millora proposa són les mateixes que li atorga el POUM, el pla de millora urbana només proposa reordenar els volums per tal d'ampliar la nau industrial existent, sense haver d'afectar la totalitat de la parcel·la sense edificar del carrer Terrassa 11 ja que l'ampliació que es proposa és de dimensions molt reduïdes.

## **JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA**

---

Es planteja una solució volumètrica diferenciada per cada una de les situacions.

Nou volum situat a la part posterior de la parcel·la del carrer Terrassa 17:

- Es planteja un nou volum de planta baixa i soterrani amb una coberta plana situat a la part posterior de l'edificació existent, com a continuació del volum existent a la part posterior, el qual acaba de tancar el perímetre d'illa.

Volumetria i alineació específica per la construcció d'un edifici industrial en el solar no edificat:

- Es planteja un volum rectangular de planta baixa i soterrani, separat 11,00m del carrer i 4,00m de l'edificació veïna, amb una profunditat de 44,40m. Es defineix un segon volum de planta rectangular situat a la planta primera amb una profunditat de 10,00m per un ús d'oficina formant façana amb el carrer.
- Aquest volum s'ha separat del carrer per donar més amplitud a la secció del carrer, ja que els dos edificis que té al costat estan alineats al carrer, d'aquesta manera es disposa d'un espai d'accés que no interfereix amb el carrer i a l'hora no s'entra amb conflicte amb el volum existent de planta baixa i primera corresponent a l'edifici on hi ha ubicat Mekanicas Garrotxa SL. que conté l'habitatge vinculat a l'activitat industrial.
- El canvi d'alineació encaixa amb l'ordenació dels espais que l'envolten, perquè no forma una façana lineal compacta, sinó que manté les visuals i perspectives del lloc.
- El nou volum s'adapta al desnivell existent entre el carrer Terrassa i el riu Fluvià.
- Aquest volum es separa de l'edifici situat en el lateral esquerra per poder disposar d'un accés rodat a la part posterior de la parcel·la i a la finca del moli de l'Àngel propietat de l'ajuntament d'Olot.

### **Edificabilitat**

Per calcular l'edificabilitat del conjunt s'ha considerat el criteri de les edificacions entremitgeres i no el d'edificació aïllada que és el que li correspondria perquè no es pot definir el perfil del terreny resultant en tot el perímetre perquè les edificacions resultants són entremitgeres amb un front edificat al llarg del carrer Terrassa i un front edificat que dona a la part posterior.

Per tant, s'ha considerat la planta baixa tota la planta el paviment de la qual està a nivell de la rasant del vial en el punt mig de la façana o, com a màxim, 0,60m per damunt o per sota en el punt de major o menor cota, respectivament.

### **Volumetria**

El càlcul de la volumetria del conjunt s'ha realitzat considerant el volum comprès a l'interior de les superfícies definides pels paraments exteriors de les façanes i cobertes sobre la rasant del carrer, perquè no es pot definir el perfil resultant del terreny perquè les edificacions resultants són entremitgeres amb un front edificat al llarg del carrer Terrassa i un front edificat que dona a la part posterior.



## QUADRES JUSTIFICATIUS

### Situació Actual de les Parcel·les i normativa del POUM

Parcel·la 17 i part Parcel·la 15	ACTUAL	POUM – MPOUM 8	
Sup	1.125,53 m <sup>2</sup>	mín: 1.000,00 m <sup>2</sup>	1.125,53 m <sup>2</sup>
Ocupació	1.054,65 m <sup>2</sup>	85%	956,70 m <sup>2</sup>
Edificabilitat	1.558,11 m <sup>2</sup>	1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.125,53 m <sup>2</sup>
Volum	7.370,28 m <sup>3</sup>	6m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6.753,18 m <sup>3</sup>

Parcel·la 11+ Parcel·la 13	ACTUAL	POUM – MPOUM 8	
Sup	1.114,44 m <sup>2</sup>	mín: 1.000,00 m <sup>2</sup>	1.114,44 m <sup>2</sup>
Ocupació	0,00 m <sup>2</sup>	85%	947,27 m <sup>2</sup>
Edificabilitat	0,00 m <sup>2</sup>	1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.114,44 m <sup>2</sup>
Volum	0,00 m <sup>3</sup>	6m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6.686,64 m <sup>3</sup>

### Ordenació Volums PMU c/ Terrassa

	Parcel·la 11+13	Ampliació Posterior Edifici c/Terrassa, 15-17	TOTAL
Sup	1.114,44 m <sup>2</sup>		
Ocupació	704,74 m <sup>2</sup>	70,89 m <sup>2</sup>	775,63 m <sup>2</sup>
Edificabilitat	915,74 m <sup>2</sup>	107,78 m <sup>2</sup>	1.023,52 m <sup>2</sup>
Volum	6.175,86 m <sup>3</sup>	389,89 m <sup>3</sup>	6.565,75 m <sup>3</sup>

### Compensació Volumètrica parcel·les 11-13-15-17

	Aplicació normativa POUM parcel·la 11+13		TOTAL Ordenació de volums PMU c/ Terrassa Edifici nou c/ Terrassa 11+13 Ampliació edifici c/ Terrassa 15-17
Sup	1.000,00 m <sup>2</sup>	1.114,44 m <sup>2</sup>	
Ocupació	85%	947,27 m <sup>2</sup>	775,63 m <sup>2</sup>
Edificabilitat	1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.114,44 m <sup>2</sup>	1.023,52 m <sup>2</sup>
Volum	6m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6.686,64 m <sup>3</sup>	6.565,75 m <sup>3</sup>

Tal i com es pot observar en aquest Pla de Millora no s'esgota ni l'ocupació, ni l'edificabilitat ni la volumetria de què disposen la parcel·la 11+13.

### INFORME MEDIOAMBIENTAL

L'actuació que es proposa únicament ordena els volums i les edificabilitats dins l'àmbit d'actuació i per tant, no suposa un impacte ambiental diferent del que es deriva del mateix POUM.



## MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ QUE ES DERIVA DEL PROJECTE

### GESTIÓ

---

El Pla de Millora Urbana només ordena els volums dels solars inclosos dins l'àmbit i per tant no es fa necessària la delimitació de cap polígon d'actuació per la gestió del POUM.

### PERMUTA DEL SÒL

---

La parcel·la número 13 del carrer Terrassa d'una superfície de 133,20 m<sup>2</sup> i la parcel·la número 15 del carrer Terrassa d'una superfície de 26,06m<sup>2</sup> qualificades com a industrial aïllada intensitat 4 (clau 16.4), propietat de l'Ajuntament d'Olot, es permutaran amb la parcel·la número 1 del carrer Terrassa, d'una superfície de 340,15 m<sup>2</sup>, propietat dels Srs. Albert Prat Llongarriu i Francisca Masoliver Coromina, qualificada com a Espai de Protecció i Servitud (clau 3.4) que l'ajuntament ha adequat per a realitzar l'accés al Passeig vora el Fluvià entre el Palau i el Collell, tal i com s'assenyala al plànol O-4 Solars a Permutar.

## ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

El cost de les obres de construcció de l'ampliació posterior de l'edifici del carrer Terrassa, 17 i del nou edifici del carrer Terrassa, 11 anirà a càrrec de la propietat que disposa dels recursos financers necessaris.

## PLA D'ETAPES

Es preveu desenvolupar el Pla de Millora Urbana en dues etapes. Una primera que inclou l'ampliació posterior de l'edifici existent al carrer Terrassa, 17 i una segona que inclou la construcció del nou edifici ubicat a la parcel·la del carrer Terrassa, 11.





## **Disposicions Generals**

### **Art 1. Àmbit**

L'àmbit del present Pla de millora urbana s'emplaça al carrer Terrassa 11, 13,15 i 17 i la llera del riu Fluvià.

### **Art 2. Contingut**

El present pla de millora urbana consta de memòria, normativa i plànols, de caràcter normatiu.

### **Art 3. Compliment del Pla de Millora Urbana**

El contingut normatiu del present pla de millora urbana s'ha d'entendre substitutori i complementari de les normes i plànols d'ordenació del POUM i de la Modificació Puntual de POUM del sòl industrial d'Olot – MPOUM-8 aprovada definitivament el 17/11/2009, 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 4. Vigència i Aplicació de la Modificació puntual del PMU**

El Pla de Millora Urbana serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació.

## **Normes d'Edificació i Ús**

### **Art 5 Qualificació del sòl**

La qualificació del sòl a l'àmbit del Pla de Millora Urbana és el de Indústria Aïllada Intensitat 4 (clau 16.4)

### **Art 6. Condicions de l'edificació**

Es corresponen amb l'art. 13 de la Modificació de POUM-8 de modificació puntual del sòl industrial d'Olot que modificac parcialment l'article 325 del POUM.

#### ***Superfície mínima i front mínim:***

La superfície mínima de la parcel.la és de 1.000,00m<sup>2</sup>  
El front mínim és de 20m

#### ***Ocupació:***

És la que resulta de respectar les separacions establertes als plànols, i a l'apartat corresponent d'aquestes normes, i com a màxim és del 85%. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies.

#### ***Edificabilitat:***

El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient d'1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superfície de la parcel.la.

#### ***Alçada màxima:***

L'alçada màxima serà de 18,20m

#### ***Separacions:***

La 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 a 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 3 metres.  
Les edificacions respectaran les separacions dels límits de parcel.la que es grafien als plànols d'alineacions.

**Cossos i elements volats:**

No s'admeten cossos volats sobre els espais públics. S'admeten els elements constructius admesos amb caràcter general per al tipus d'ordenació segons alineacions de vial. 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.

**Elements tècnics:**

Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.

**Art 7. Condicions d'ús**

Es corresponen amb el que determina l'article 14 de la Modificació de POUM-8 de modificació puntual del sòl industrial d'Olot que modificac parcialment l'article 327 del POUM.

**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 naus.

**Ús compatibles**

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

Magatzem

Logistic

Aparcament

Servei viari

Tallers de reparació de vehicles

Serveis urbans

**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.

**Ús incompatibles:**

Els usos restants

**Art 8. Ordenació de la forma de l'edificació**

La forma de l'edificació és la que es determina gràficament en els plànols que integren aquest Pla.

**Parcel·la carrer Terrassa 11+13**

- En planta pels perímetres reguladors de cada planta de manera que totes les plantes han d'estar compreses dins d'aquest perímetre. Plànol O-1

- En alçada els perfils reguladors tenen caràcter de màxima envoltent de l'edificació.

Plànol O2- O3

**Parcel·la carrer Terrassa 15+17**

- Per l'edificació existent l'envoltent de l'edificació actual.

- Pel nou volum :

- en planta es defineix el perímetre regulador que es determina en planta. Plànol O-1

- en alçada els perfils reguladors tenen caràcter de màxima envoltent de l'edificació.

Plànol O-2 O-3



**Art 9. Consideració de la Planta Baixa**

Es considera planta baixa tota la planta el paviment de la qual està a nivell de la rasant del vial, el carrer Terrassa, en el punt mig de la façana o, com a màxim, 0,60m per damunt o per sota en el punt de major o menor cota, respectivament.

**Art 10. Consideració de Volum Edificable**

Es considera el volum edificable tot aquell que està comprès a l'interior de les superfícies definides pels paraments exteriors de les façanes i cobertes sobre la rasant del carrer Terrassa

Olot a 21 de maig de 2012

  
Montse Gou Juvinyà  
Arquitecta

 **Ajuntament d'Olot**  
SECRETARIA

Aprovació inicial.....  
Aprovació definitiva **28 JUNY 2012**  
BOP..... 17 JUNY 2012  
DOGC.....



