



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

12 MARÇ 2010

corresponent a l'expedient de

POUM ZONA INDUSTRIAL DE LES MATES

aprovat provisionalment per l'Ajuntament en data

19 NOV. 2009

 Ajuntament
de l'Alt Empordà
d'Olot
Secretaria
Data

La Secretària

MPOUM-6

Modificació Puntual de POUM a la zona industrial de les Mates

PER AJUSTAR LES CONDICIONS D'EDIFICABILITAT DE LES ILLES INDUSTRIALS A L'ÀMBIT DE L'ANTIC PLA PARCIAL "LES MATES".

TEXT REFÓS
Maig 2010



**MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM
A LA ZONA INDUSTRIAL DE LES MATES**

ÍNDEX

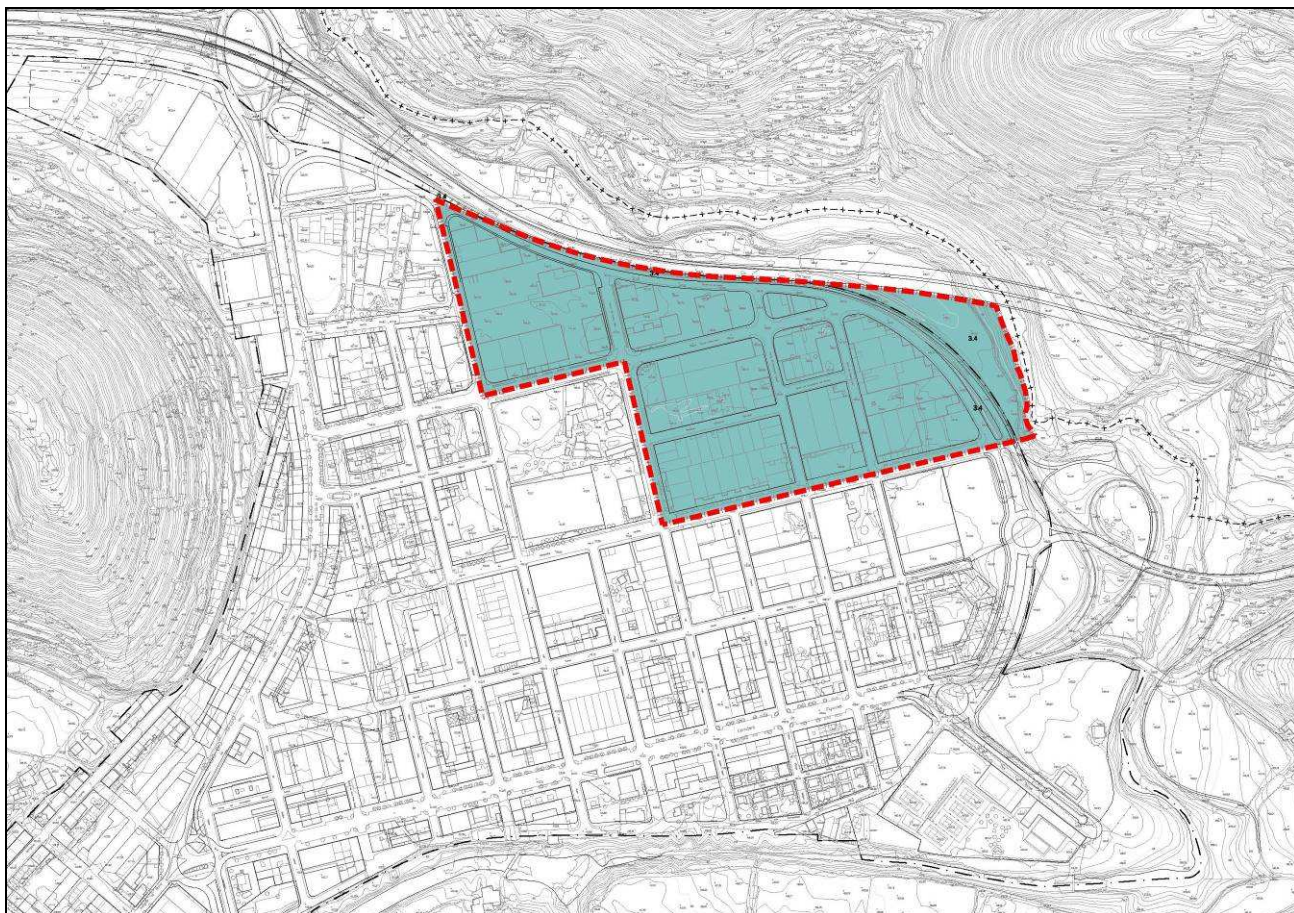
ÍNDEX.....	2
I. MEMÒRIA INFORMATIVA.....	3
1. ÀMBIT	3
2. PROMOCIÓ	3
3. PLANEJAMENT VIGENT.....	3
4. EL TERRITORI	4
5. ANTECEDENTS.....	4
II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	14
6. OBJECTE.....	14
7. PROCEDÈNCIA	14
8. JUSTIFICACIÓ.....	14
9. SOLUCIÓ ADOPTADA	17
10. QUADRES NUMÈRICS.....	20
11. CONCLUSIONS.....	
12. INFORME MEDIAMBIENTAL.....	22
III. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ	23
IV. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....	23
V. PLA D'ETAPES	23
VI. MEMÒRIA SOCIAL	23
VII. NORMATIVA	23



I. MEMÒRIA INFORMATIVA

1. ÀMBIT

Aquestes modificació MPOUM-6 és d'aplicació, a les zones qualificades com a Zona d'indústria aïllada d'intensitat 4 (Clau 16.4), situades dins l'àmbit de l'antic Pla Parcial "Les Mates", i a la zona qualificada de Protecció i servitud (Clau 3.4) situada a l'est del sector, ambdues grafiades en el plànol adjunt.



2. PROMOCIÓ

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

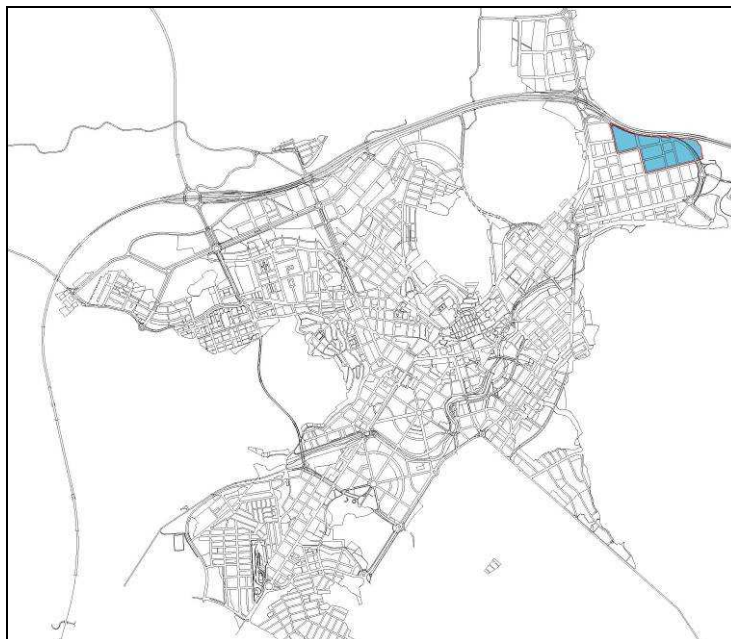
3. PLANEJAMENT VIGENT

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).



4. EL TERRITORI

El sector Les Mates, es situa al nord-est de la ciutat d'Olot. Limita al nord amb l'eix viari i el parc natural, a l'est directament amb el parc natural i al sud i oest, per una franja edificable residencial o d'activitats econòmiques i el parc natural.



5. ANTECEDENTS

El sector de les Mates es desenvolupà mitjançant Pla parcial aprovat definitivament el 27 de setembre de 1979. Aquest planejament derivar el recull el PGOU de 1982 i posteriorment va ser objecte de modificació l'any 1986, de desenvolupament mitjançant dos estudi de detall parcials, als anys 1988 i 1992, i finalment adaptat al nou POUM d'Olot de l'any 2003.

Per tal d'analitzar l'evolució del planejament, el sostre potencial i el sòl qualificat d'espais lliures i equipaments, donat que aquests planejaments van ser elaborats sense mitjans informàtics i s'han trobat diverses imprecisions, s'ha redibuixat el planejament amb els mitjans actuals i sobre la mateixa base topogràfica. Els següents anàlisis comparatius del planejaments s'elaboren sobre els planejaments redibuixats amb mitjans actualitzats.

5.1 Pla parcial Les Mates – 1979

El sector Les Mates es va desenvolupar mitjançant el corresponent Pla parcial que es va aprovar definitivament en data 27 de setembre de 1979 i es va publicar al BOP en data 8 de novembre de 1979.

**Zones**

Zona sub-urbana semiintensiva	
ús	industrial i residencial
Edificabilitat i ocupació	segons ordenació fixada en els plànols
Alçada	b+4 b+5 15,20m-18,20m
Zona industrial	
ús	industrial
Ocupació màxima	85 %
Edificabilitat màxima	2,5 m ² st/m ² sl
Volum màxim	6 m ³ /m ²
alçada	18,2 m
Valora promig de l'àmbit de PP	
Coeficient d'edificabilitat promig del Pla	2,51 m ³ /m ²
Coeficient d'edificabilitat ps parcel·les o zones edificables	5,28 m ³ /m ²

Conseqüentment el sostre màxim total és:

Sostre total màxim

ús	sostre m ² st
Industrial	202.067,50
Residencial	9.997,50
TOTAL	212.065,00

5.2 Pla General d'Ordenació Urbana d'Olot – 1982

L'any 1982, s'aprova el text refós del Pla General d'Olot, que manté la classificació del sector Les Mates dins en sòl urbanitzable programat i recull les determinacions fixades en el Pla Parcial aprovat. El nou planejament general afecta l'àmbit reduint les alçades de la zona residencial, aquest fou una proposta d'aplicació a tot el municipi.

5.3 Projecte de reparcel·lació del Pla parcial Les Mates – 1984

L'any 1984, la Comissió d'Urbanisme de Girona aprova el Projecte de reparcel·lació corresponent al Pla parcial Les Mates, que estableix la relació de carregues i beneficis del sector, adjudica les parcel·les resultants i determina les cessions de sòl destinades a sistemes i al 10% d'aprofitament mig.

5.4 Modificació del Pla parcial – 1986

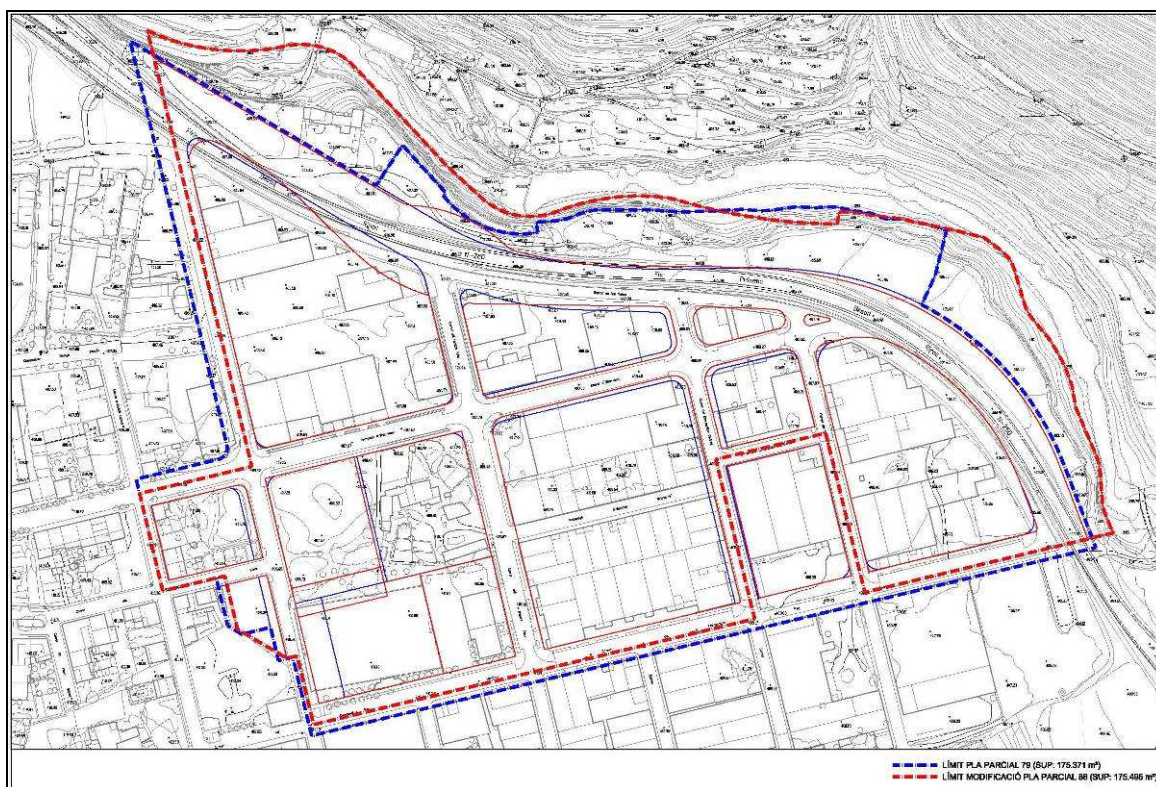
L'any 1983, es redacta el projecte de la variant d'Olot fins Ripoll (aleshores CC 150), en part inclòs dins el sector de pla parcial, que afecta superfícies, alineacions i previsions d'enllaços.



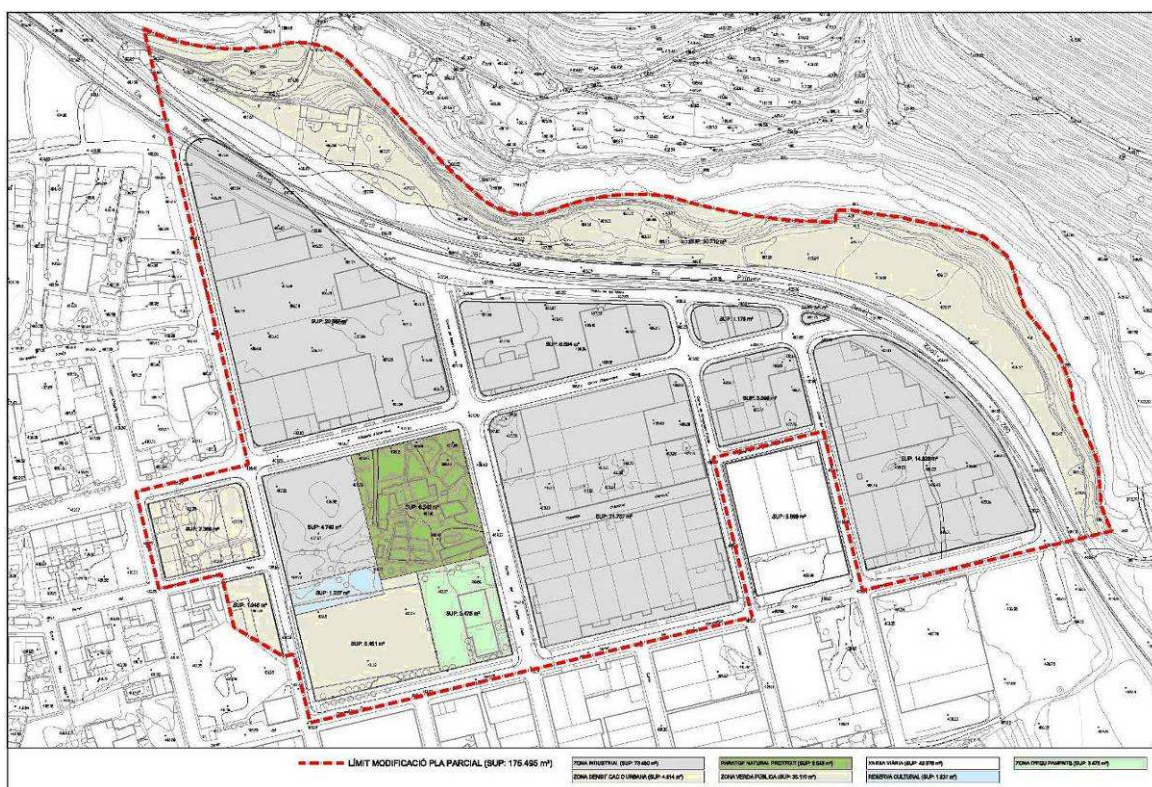
El 8 d'octubre de 1986 s'aprova la modificació del Pla parcial Les Mates, publicada al BOP en data 1 de juny de 1987, adaptant-lo al projecte de carreteres i excloent-hi una illa industrial com a resultat d'un recurs. La modificació també adequa les qualificacions a l'illa del Mas Les Mates adaptant-lo a la realitat.

La modificació de PP suposa una modificació de l'àmbit del Pla parcial del 79, que es redueix degut a l'exclusió d'una illa industrial i els vials de l'entorn, s'amplia el límit nord incloent la zona verda pública de l'entorn del vial i s'introdueixen diversos reajustes amb el límit de la ciutat.

Aquesta modificació de PP suposa un augment de l'àmbit de 124m²sl, una reducció de sòl destinat a zona de 6.732m²sl, i una ampliació de sòl destinat a zona verda de 17.908m²sl, i en equipaments de 3.461m²sl, però un reducció de 14.513m²sl destinats a vial, pel que el global suposa un augment de sòl destinat a sistemes de 6.856m²sl.



ÀMBITS COMPARATS PP1979 – MPP 1986



ORDENACIÓ MPP 1986

QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL 1986

			SUPERFÍCIES DE SÒL			
			MPP 1986 M² sòl	TOTALS M² sòl		diferència respecte el PP
ZONA		Industrial	73.480		41,87%	- 7.347
		Residencial	4.614		2,63%	615
		TOTAL		78.094,00	44,50%	- 6.732
SISTEMES	SISTEMA VIARI	Xarxa viària	49.976			-6.732
		Aparcament de camions	0	49.976	28,48%	-14.513
	EQUIPAMENTS	Zona d'equipaments	3.475			
		Reserva cultural	1.237	4.712	2,68%	3.461
	ESPACIS LLIURES	Zona verda pública	36.170			
Paratge natural protegit		6.543	42.713	24,34%	17.908	
		TOTAL		97.401,00	55,50%	6.856
TOTAL ÀMBIT				175.495,00	100,0%	



Pel que fa als PARÀMETRES URBANÍSTICS:

Zones

Zona residencial densificació urbana	
ús	industrial i residencial
Edificabilitat i ocupació	segons ordenació fixada en els plànols
Sostre màxim residencial	12.314,50
Alçada	b+3/b+4 12,2/15,2
Zona industrial sub-urbana semiintensiva	
ús	industrial
Ocupació màxima	85 %
Edificabilitat màxima	2,5 m ² st/m ² sl
Sostre màxim industrial	183.700,00
Volum màxim	6 m ³ /m ²
alçada	18,2 m

Comparatiu MPP1986 / PP 1979

	MPP 86	PP 79	diferència
Sostre Industrial	183.700,00	202.067,50	-18.367,50
Sostre Residencial	12.314,50	9.997,50	-889,50
TOTAL	196.014,50	212.065,00	-19.257,00
Espais lliures	42.713,00	24.805,00	17.908,00

5.5 Estudis de detall

El planejament derivat del sector industrial Les Mates va ser objecte de dos Estudis de detall que varen afectar a les superfícies de sostre i sòl de la zona qualificada d'usos industrial.

5.5.1 Estudi de detall – 1988

L'Estudi de Detall d'ordenació de volums de l'illa carrer Josep Vicenç, Mestre vives, Pep Ventura i Hipòlit Làzaro s'aprova definitivament el 15 desembre de 1988 (BOP 1989), concretant les condicions d'edificabilitat de l'illa residencial. Aquest no afecta les qualificacions urbanístiques però sí que redueix el sostre màxim residencial en 1.101m²st.

Sostre total màxim

ús	sostre m ² st ED 1988	diferència sostre respecte MPP 86
Industrial	183.700,00	0,00
Residencial	11.213,00	-1.101,00
TOTAL	194.913,00	-1.101,00

5.5.2 Estudi de detall – 1988

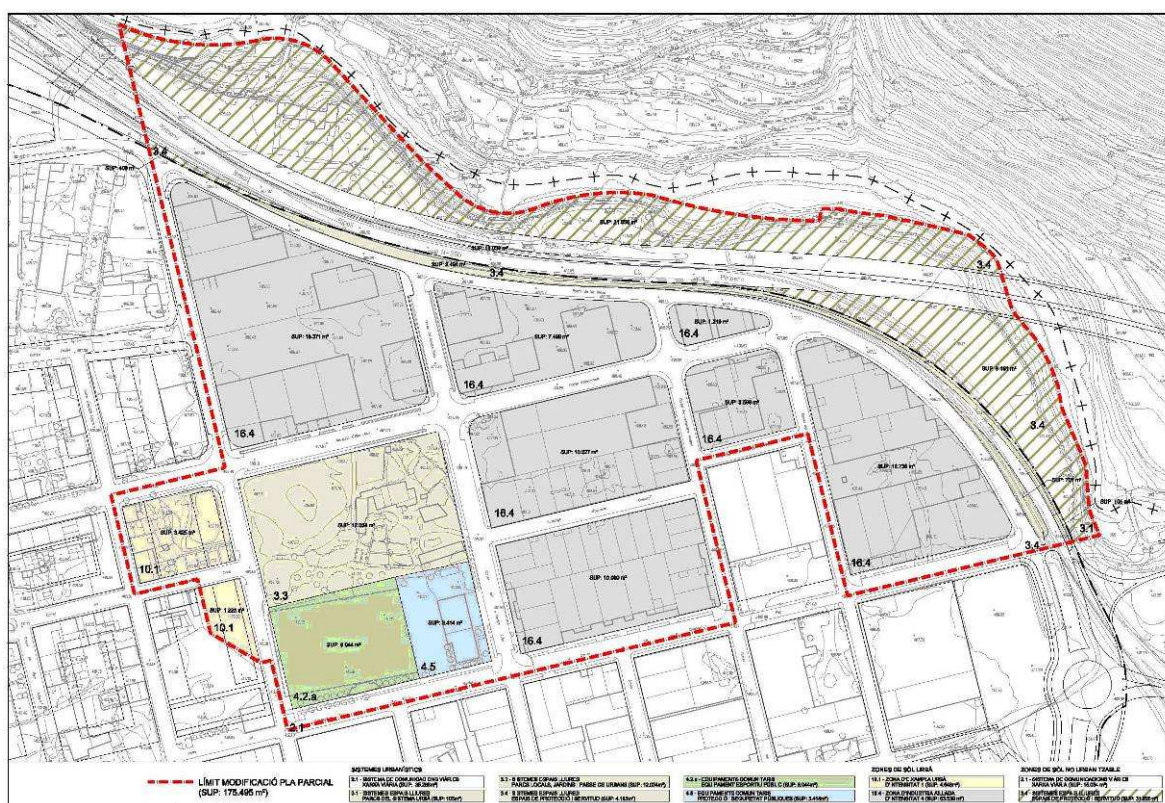
L'any 1992 s'aprova l'Estudi de Detall d'ordenació de volums de l'illa delimitada pels carrers Pep Ventura, Mestre Pedrell, Mestre Falla i Alba Rosa, dividint l'illa industrial en dues, creant un passatge privat entre elles, i repartint el sostre industrial en les dues zones. Pel que es redueix el sòl qualificat d'industrial en 1.655m²sl però no el sostre industrial.

Sòl

ús	sòl m ² sl ED 1992	diferència sostre respecte MPP 86
Industrial	71.825,00	1.655,00
Residencial	4.614,00	0,00
TOTAL	76.439,00	1.655,00

5.6 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal – 2003

El 18 de juny de 2003 i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC 2 de febrer de 2004, número 4061), s'aprova el Pla d'ordenació Urbanística Municipal d'Olot, planejament vigent, que recull les determinacions d'ordenació dels planejaments anteriors.



ORDENACIÓ POUM 2003 EN L'ÀMBIT DE LA MPP1986



CARACTERÍSTIQUES COMPARADES POUM 2003 / MPP 1986 + ED 88-92

			SUPERFÍCIES DE SÒL			
			POM 2003	TOTALS	MPP 1986/88/92	diferència respecte la MPP
			M ² sòl	M ² sòl	M ² sòl	
ZONA		Industrial (clau 16.4)	69.490,00		73.480,00	- 3.990,00
		Industrial (clau 17.1)	412,00			412,00
		Activitats econòmiques	614,00			614,00
		Residencial (clau 10.1)	4.699,00		4.614,00	85,00
		TOTAL	75.215,00	75.215,0	78.094,00	- 2.879,00
SISTEMES	SISTEMA VIARI	Xarxa viària (2.1)	44.246			
		Xarxa viària gral SNU	14.258	58.504	49.976	8.528
	EQUIPAMENTS	Equipament bombers (4.5)	3.414			
		Equipament esportiu (4.2a)	6.044	9.458	4.712	4.746
	ESP AIS LLIURES	Sistema d'espais lliures (3)	16.416		6.543	9.873
		Sistema d'espais lliures SNU (3)	15.902	32.318	36.170	-20.268
		TOTAL	100.280	100.280,00	97.401	2.879,00
TOTAL ÀMBIT				175.495,00	175.495,00	

En relació al Pla Parcial del 79, el POUM 2003 redueix 9.611m²sl destinats al conjunt de les zones residencials i industrials. L'augment de sòl destinat a zones verdes és de 7.513m²l i el d'equipaments de 8.207m²sl, que suposarien 15.720m²sl, però la reducció de 6.109m²sl destinat a vialitat fan que el còmput global signifiqui un augment final de sòl destinat a sistemes 9.611m²sl .

En relació a la Modificació del Pla Parcial de 1986, amb les actualitzacions fruit dels Estudis de detall de 1988 1992, el POUM 2003 redueix 2.879m²sl destinats al conjunt de les zones residencials i industrials. L'augment de sòl destinat a equipaments és de 4.746 m²sl, la vialitat augmenta en 8.528 m²sl, i els espais lliures disminueixen en 10.395m²sl pel fet que aquests es classifiquen com a sòl no urbanitzable dins el Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa bona part del sòl destinat a espasi lliures dins el Pla parcial. No obstant el còmput global de sòl destinat a sistemes signifiqui un augment final de 2.879m²sl



El POUM 2003, va suposar una reducció de sostre de 136.344,90m²st, respecte el pla parcial del 79.

Sostre total màxim

ús	sostre m ² st POUM 2003	sostre m ² st PP 79	diferència m ² st
Industrial (clau 16.4)	69.490,00	202.067,50	-132.577,50
Industrial (clau 17.1)	412,00	0,00	412,00
Activitats econòmiques (clau 18.3)	552,60	0,00	552,60
Residencial (clau 10.1)	8.472,00	13.204,00	-4.732,00
TOTAL	78.926,60	215.271,50	-136.344,90

El POUM 2003, va suposar una reducció de sostre de 116.491m²st, respecte la modificació del Pla parcial de 1986, amb les actualitzacions fetes relatives als ED de 1888 i 1992.

Sostre total màxim

ús	sostre m ² st POUM 2003	sostre m ² st MPP 86/88/92	diferència m ² st
Industrial (clau 16.4)	69.490,00	183.700,00	-114.210,00
Residencial (clau 10.1)	8.932,00	11.213,00	-2.281,00
TOTAL	78.422,00	194.913,00	-116.491,00

Pel que fa a les determinacions que afecten als paràmetres urbanístics de les zones industrials, el POUM/2003 els unifica en totes les diferents zones de la ciutat. Això significa que qualifica totes les illes industrials de l'àmbit de l'antic Pla parcial de Les Mates com a zones d'indústria aïllada d'intensitat 4, clau 16.4. Aquesta unificació dels paràmetres urbanístics per a totes les zones industrials de la ciutat no respecta les determinacions i paràmetres del Pla parcial del sector, que han servit de base per consolidar l'edificació existent en un llarg període de temps que va des de any 1986 fins el 2003. En definitiva el POUM/2003, en el sector de Les Mates, ha suposat una important reducció de sostre, deixant en situació de volum disconforme moltes de les naus industrials existents construïdes en aquest període.

Pel que fa a les dues illes, que en un inici podrien ser industrials o residencials, i una de les quals va ser objecte de l'ED abans esmentat, el POUM les qualifica de zona residencial eixample urbà intensitat 1 (clau 10.1), amb la mateixa voluntat d'igualar els paràmetres de tota la ciutat.



QUADRE DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POUM 2003:

Zona residencial eixample urbà intensitat 1 (clau 10.1)	
ús	residencial
Edificabilitat i ocupació	segons paràmetres profunditat i ocupació
Alçada	b+3
Zona industrial aïllada d'intensitat 4 (clau 16.4)	
ús	industrial
Ocupació màxima	85 %
Edificabilitat màxima	1 m ² st/m ² sl
Volum màxim	6 m ³ /m ²

5.8 Modificació POUM – 2008/2009

L'any 2008, l'ajuntament d'Olot redacta i inicia la tramitació d'una modificació de POUM, que afecta totes les zones industrials del municipi, modificació que actualment es troba aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió celebrada el 21 de juny de 2009, i publicada al DOGC de 21 de desembre de 2009.

Aquesta modificació afecta la clau urbanística 16.4 en els següents aspectes:

- 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.
- **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.
- 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.
- Introduir el concepte d'establiment, com a divisió horitzontal.
- 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.
- 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.

La modificació no afecta l'edificabilitat de la zona industrial.



II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

6. OBJECTE

La present modificació puntual de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot (POUM) a la zona qualificades com a Zona d'indústria aïllada d'intensitat (Clau 16.4) i dins l'àmbit de l'antic Pla Parcial de "Les Mates", respon a l'objectiu de donar coherència als paràmetres urbanístics, pel que s'ajusta l'edificabilitat establerta a la normativa del POUM.

7. PROCEDÈNCIA

L'article 4 del POUM 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 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, que en l'article 94 estableix :

"Modificació de les figures del planejament urbanístic

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

Donat l'interès públic i conforme al que estableix el POUM i el DL 1/2005, procedeix la present modificació puntual del POUM.

8. JUSTIFICACIÓ

La present modificació (MPOUM-6) afecta a l'edificabilitat neta de les illes qualificades pel POUM2003 de Zona d'Indústria Aïllada (Clau 16.4) i al sistema d'espais lliures, com a conseqüència de d'anterior determinació.

La nova situació urbanística que es planteja no afecta al sistema viari ni al sistema d'equipaments, respecte a l'ordenació del vigent POUM2003.



8.1 En relació a la modificació de l'edificabilitat neta de la zona industrial

La zona de Les Mates es correspon a un àmbit d'activitats econòmiques consolidat amb la seva major part amb edificacions construïdes d'acord amb els paràmetres del Pla Parcial de Les Mates de l'any 79.

El POUM2003 va mantenir els paràmetres bàsics d'ocupació i volumetria de l'antic Pla parcial però va reduir dràsticament l'edificabilitat sense una justificació expressa. Cal tenir present que un dels criteris bàsics del POUM2003 va ser la contenció dels nous creixements amb la voluntat de respecte i equilibri amb el territori municipal i els seus valors.

Aquest fet ha deixat gran part de les naus existents en situació de volum disconforme, no fent possible les ampliacions ni la necessària adaptació a les noves normatives vigents relacionades amb les activitats industrials que es desenvolupen en el sector.

Per aquest motiu es planteja la modificació del punt 3 de l'article 325 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM2003) d'Olot que tracta les condicions d'edificació de la Zona d'indústria aïllada d'intensitat 4 (Clau 16.4) i, exclusivament, pel que fa a l'àmbit corresponent a l'antic Pla Parcial de Les Mates.

Aquesta modificació vol donar coherència al paràmetre de l'edificabilitat, que el POUM2003 fixa en $1\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sl}$, amb els paràmetres d'ocupació, del 85%, i de la volumetria, de $6,0\text{m}^3/\text{m}^2$.

La consideració conjunta de l'ocupació elevada i de l'edificabilitat comporta, bàsicament, una tipologia d'edificacions en planta baixa, limitant a un petit percentatge l'existència d'una possible planta pis. Aquesta situació no és coherent amb l'establiment d'una volumetria de $6,0\text{m}^3/\text{m}^2\text{s}$ ni molt menys amb el paràmetre d'altura de 18,20m. D'altra banda, i això encara és més rellevant, no es correspon amb la situació actual de moltes de les edificacions industrials existents en aquest àmbit construïdes d'acord amb l'antic Pla Parcial de Les Mates o la posterior modificació que preveïen una edificabilitat de $2,50\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sl}$.

Tenint en compte el tractament general del sòl industrial en el POUM2003 i, de manera concreta, el manteniment dels paràmetres d'ocupació i volumetria, es considera inadequada l'edificabilitat d' $1\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sl}$ fixada pel vigent planejament general i en conseqüència es proposa adoptat un valor de $1,70\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sl}$ que equivaldria a considerar la construcció de dues plantes amb l'ocupació completa del 85% previst.

La present modificació no suposa un veritable augment de sostre industrial, sinó recuperar una part del que el planejament derivat, que va donar suport legal al creixement industrial, ja va preveure.

**8.2 En relació al sistema d'Espais Lliures**

Pel que fa al sistema d'Espais Lliures, el POUM2003 incorpora tots els sòls cedits en el procés que desenvolupa el Pla parcial Les Mates, alterant la seva classificació de forma que part d'aquests espais els conserva en el sòl urbà mentre que la resta els classifica com a sòl no urbanitzable, si be els manté amb qualificacions pròpies del sistema d'espais lliures.

		SUPERFÍCIES DE SÒL		
		MPP 1986/88/92 M ² sòl	POUM2003 M ² sòl	
ESPAIS LLIURES		Paratge protegit	6.543,00	
		Parc del sistema urbà - Clau 3.1		105,00
		Parcs i jardins locals - Clau 3.3	36.170,00	12.034,00
		Espais de protecció i servitud - Clau 3.4		4.277,00
		TOTAL SÒL URBÀ	42.713,00	16.416,00
	SÒL NO URBANITZABLE	Espais de protecció i servitud - Clau 3.4		15.902,00
		TOTAL SISTEMA ESPAIS LLIURES	42.713,00	32.318,00
		Espais en SNU - PNZVG		10.395,00
		TOTAL ÀMBIT ANALITZAT	42.713,00	42.713,00

Les cessions de sòl destinat a espais lliures, que en relació a les determinacions del planejament derivat varen fer els propietaris del sector, ja foren superiors a les que els corresponia en aplicació dels mínims legals establerts en aquells moments, i cobreixen amb escreix les que correspondrien al sostre que el POUM/2003 determinen, sostre que resulta inferior al que estableix el Pla parcial.

Si be la present modificació MPOUM-6 significa un increment teòric del sostre industrial en relació al previst al POUM/2003, cal recalcar que aquest sostre resultant és notablement inferior al que determinaven tant el PP1979 com la MPP1986.

En aplicació estricta del que dicta l'article 94.2 del TR de la Llei d'urbanisme, l'increment de sostre industrial ha de significar major quantia del sòl qualificat d'espais lliures en una proporció de 5m²sòl per cada 100m² de sostre industrial, que en el cas de la present MPOUM-6 equivaldria a 2.461,45 m² (48.629m²st/100 x 5m²sl).



La superfície d'espais lliures en el sòl urbà i sòl no urbanitzable que ordena el POUM2003, obtinguda per cessions del Pla parcial i en quantia molt superior a la que correspondria pel sostre industrial que el planejament general atorga a les illes afectades, justifiquen el compliment del mínims exigits per increment de sostre industrial que la present MPOUM-6 fa en relació al POUM2003. La totalitat d'aquest sostre ja estava contemplat en els Plans parcials de 1979 i en el modificat de 1986 i per tant no es produeix increment real de sostre en relació als planejaments en virtut dels quals es varen fer les corresponents cessions d'espais lliures.

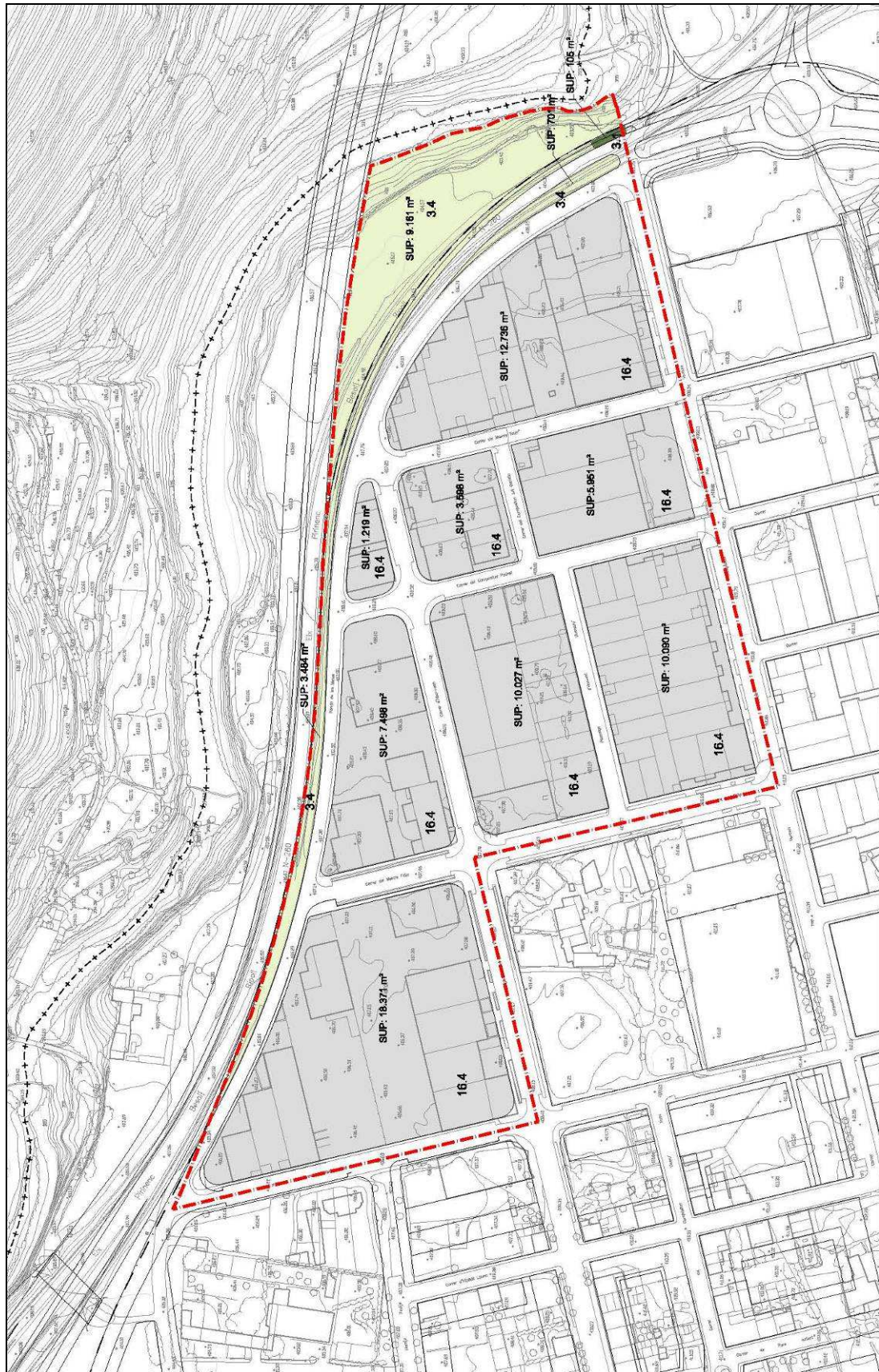
Per altre banda, si es desenvolupés el sector amb la normativa urbanística vigent, es compliria el còmput de reserva mínima de zones verdes amb escreix, ja que el POUM2003, en relació a l'àmbit del Pla parcial 1986:

- ordena i qualifica 32.318m²sl com sistema d'espais lliures, el que suposa un 18,41% de la superfície de l'antic sector delimitat pel Pla parcial Les Mates
- classifica dins el sòl no urbanitzable 10.395m²sl, que provenen de sòl urbà en l'anterior planejament i que ja foren cedits pels propietaris del sector Les Mates com a espais lliures vinculades a citat sector.

9. SOLUCIÓ ADOPTADA

En base als motius exposats en la present Memòria i a les raons que justifiquen la Modificació del POUM2003 en l'àmbit assenyalat, la MPOUM-9 proposa:

1. Modificar l'article 325 apartat 3 del POUM, en el sentit d'afegir un paràgraf on es fixa que l'edificabilitat màxima de la zona industrial aïllada, clau 16.4, dins l'àmbit de l'anterior sector de Pla parcial "Les Mates" en 1,7m²st/m²sl.
2. Modificar el sistema d'espais lliures en el sentit d'incrementar la superfície de sòl destinada a "Parcs del Sistema urbà - Clau 3.1" en 9.161m²sl, en detriment de la mateixa quantia de sòl que el POUM2003 qualifica de "Espai de protecció i servitud - Clau 3.4" i que està situat a l'extrem est del sector, entre l'eix Pirinenc i el vial Ronda Les Mates.



ORDENACIÓ POUM 2003 EN L'ÀMBIT DE LA MPOUM-6

ÀREA D'URBANISME SECCIÓ PLANEJAMENT URBÀ L'Arquitecte: XAVIER CANOSA / MAGRET	REF.: 2010PG0030 DATA: MAIG 2010	PROJECTE: TEXT REFÓS DEL MPOUM - 6 ZONA INDUSTRIAL LES MATES	PLANOL: PLANOL INFORMATIU: QUALIFICACIÓ DEL SÒL	ESCALA: 1/2000	N. PLANOL: 01

**10. QUADRES NUMÈRICS COMPARATIUS**

El següent quadre presenta les principals característiques dels diferents planejaments urbanístics, generals i derivats, que han estat vigents, en diferents etapes, i que han determinat el desenvolupament del sector industrial Les Mates, des del seu inici l'any 1979 fins l'actualitat.

Sòl	PP 1979	MPP 1986	ED 1989	ED 1992	POUM 2003		Diferència POUM-2003 PP 1986+ED
Residenc	3.999	4.614			4.699		- 34
Industrial	80.827	73.480		71.825	70.516		- 2.964
Es.Lliures sòl urbà	24.805	25.563 17.150(*)			32.318		- 10.395
Es.lliures s.n.u.					10.395(*)		+ 10.395
Equipam	1.251	4.712			9.458		+ 4.746
Vials	64.489	49.976			58.504		+ 8.528
	175.371	175.495			175.495		=

Sostre	PP 1979	MPP 1986	ED 1989	ED 1992	POUM 2003		Diferència POUM-2003 PP 1986+ED
Residenc	9.997	12.314	11.213		8.472		- 2.741
Act. econ					965		+ 965
Industrial	202.067	183.700			69.490		- 114.210

(*) sòls situats actualment dins el sòl no urbanitzable i que foren cedits com a espais lliures del sector Les Mates i ordenats pel planejament general anterior dins el sòl urbà.

Pel que fa a l'àmbit estricta de la MPOUM-6:

Sòl	POUM 2003	MPOUM-6	Diferència MPOU-6 POUM-03
Industrial – Clau 16.4	69.490	69.490	=
Es.Lliures - parc urbà	105	9.266	+ 9.191
Zona protecció i servitud	13.346	4.185	- 9.191

Sostre	POUM 2003	MPOUM-6	Diferència MPOU-6 POUM-03
Industrial – Clau 16.4	69.470	118.099	+ 48.629



11. CONCLUSIONS

11.1 En relació al sòl qualificat de sistema d'espais lliures:

La present MPOUM-6 qualifica com a Parc del sistema urbà (Clau 3.1) 9.161 m²sl, superfície superior als 2.431,45 m²sl que resulten de l'aplicació l'article 94.2 del TR de la Llei d'urbanisme, per l'increment de sostre industrial (48.629m²st/100 x 5m²sl).

			SUPERFÍCIES DE SÒL	
			POUM2003	MPOUM-6
Qualificació		Clau	M ² sòl	M ² sòl
ESPAIS	Parc del sistema urbà	3.1	105,00	9.266,00
	Espais de protecció i servitud en SU	3.4	4.185,00	4.185,00
LLIURES	Espais de protecció i servitud en SNU	3.4	9.161,00	0,00
TOTAL SISTEMA ESPAIS LLIURES			13.451,00	13.451,00

11.2 En relació al sostre edificable previst en el planejament:

La present MPOUM-6 incrementa el sostre industrial en relació al POUM 2003 en 47.677 m².

ús	POUM 2003	MPOUM-6
Industrial (Clau 6.4)	69.470,00	118.099,00

Gran part d'aquest sostre previst a la present MPOUM-6 ja es troba edificat degut a que fou construït en base a les determinacions urbanístiques del Pla parcial de 1979 i de les següents modificacions. Coma anteriorment indicàvem el POUM 2003 no respecta les condicions d'edificació del Pla parcial del sector, fet que ha suposat deixar en situació disconforme moltes de les naus industrials existents.

11.3 En relació a l'aprofitament mig

En relació a la cessió del 10% d'aprofitament, aquesta és va fer l'any 1984, mitjançant el corresponent Projecte de reparcel·lació, per a uns sostres previstos al Pla parcial de: 9.997m² residencials i 202.067m² industrials. En el procés reparcel·latori s'adjudicaren 193.519m² de



sostre entre els titulars de drets, amb independència del sostre corresponent a l'aprofitament mig que en el Projecte de Reparcel·lació s'adjudicava a l'ajuntament d'Olot i es localitzava a l'illa de Les Mates.

El Projecte de reparcel·lació va ser aprovat per l'ajuntament i posteriorment per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 21.09.84 i publicat al BOP el 30.10.84.

Es considera que si l'administració va acceptar aquesta cessió del 10% per a un aprofitament molt superior al que ara (MPOUM-6) es determina, no es acceptable demanar més aprofitament mig per un sostre que ja contemplava el planejament derivat que s'ha desenvolupat.

L'increment de sostre que resulta de la present modificació no és realment tal, i la xifra que resulta com a sostre proposat en la MPOUM-6 segueix essent, molt inferior a l'inicial del Pla parcial Les Mates i al reparcel·lat en el seu dia. D'altra forma per aquests 47.677 m2 de sostre ja contemplats en els planejament derivats anteriors, els propietaris del sector farien dues vegades cessió del 10% d'aprofitament mig.

Reparcel·lació 1984	m2 sostre
Sostre adjudicat privat	193.519
10% aprofitament mig (sense quantificar en la reparcel·lació)	Illa Les Mates

12. INFORME MEDIAMBIENTAL

La present modificació no comporta cap variació respecte l'ocupació del sòl, la volumetria els usos o altres aspectes que poguessin tenir afectacions ambientals, pel que no té implicacions de caràcter mediambiental.



III. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

La present modificació puntual del POUM afecta a la normativa i no té implicacions en la gestió del pla.

IV. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

La present modificació puntual del POUM afecta a la normativa i no té repercussió a efectes financers.

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 no té repercussions a efectes d'habitatge social.

VII. NORMATIVA

TÍTOL I Disposicions Generals

Art. 1 Àmbit

Aquestes normes son d'aplicació, a les zones qualificades pel POUM2003 com a Zona d'indústria aïllada d'intensitat 4 (Clau 16.4) situades dins l'àmbit de l'antic Pla Parcial "Les Mates", i que la present MPOUM les distingeix amb la Clau 16.4M

Art. 2 Contingut

La present modificació consta de memòria i normativa urbanística.

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.

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

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



**TÍTOL II Reglamentació detallada del sòl urbà.
Zona d'indústria aïllada d'intensitat 4 (Clau 16.4M)**

Art. 5 Condicions d'edificació


Es modifica l'apartat 3 de l'article 325 del POUM, en el sentit d'afegir-hi un nou paràgraf que digui:

"El sostre màxim edificable a les parcel·les industrials compreses dins l'àmbit de l'anterior PP de Les Mates, identificades amb la Clau 16.4M, és el que resulta d'aplicar el coeficient de 1,70m²st/m²sl a la superfície de la parcel·la."

Olot, maig de 2010

Unitat de Projectes Estratègics
Xavier Canosa Magret,
Arquitecte

Per fer constar que el present TEXT REFÒS s'ha redactat en compliment de l'Acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona de data 12 MARÇ 2010 corresponent a l'expedient d' E TIPOU DE LA ZONA INDUSTRIAL DE LES MATES aprovat provisionalment per l'Ajuntament en data 19 NOV. 2009

 Ajuntament de la Molt Lloial Ciutat d'Olot
Secretaria

La Secretària

Data _____

