



**AJUNTAMENT D'OLOT**  
**SECRETARIA**



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

Aprobat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Girona en la  
sessió de data 27 DES 2010

La secretària

  
Sònia Bofarull i Serrat

Aprovació inicial ..... 17 JUNY 2010

Reclamacions ..... 2

Aprovació provisional ..... 30 SET, 2010

Aprovació definitiva .....

B. O. P. ....



**Ajuntament d'Olot**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM**  
**UPL12010000014 (MPOUM – 18)**

**POLIGON D'ACTUACIÓ 13.02 – C/ FRANÇA**

**PROMOTOR**  
**AJUNTAMENT D'OLOT**

**REDACTOR**  
**Àrea d'urbanisme**  
**Serveis Tècnics Municipals**

Olot, Juny 2010



## CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

### I. MEMÒRIA

#### 1. MEMÒRIA INFORMATIVA

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

#### 2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

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

#### 3. MEMÒRIA AMBIENTAL

#### 4. MEMÒRIA SOCIAL

#### 5. MEMÒRIA ECONÒMICA.

#### 6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

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

#### 7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA

#### 8. PROCEDIMENT

- 8.1 Tramitació de la Modificació

### II. NORMATIVA URBANÍSTICA

### III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

#### 1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

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

#### 2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- 2.1 Zonificació i qualificació del sòl
- 2.2 Alineació i ordenació del sòl



## I. MEMÒRIA

### 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

#### 1.1 Àmbit d'actuació

La present Modificació puntual del POUM afecta a l'àmbit del Polígon d'Actuació 13.02 - "C/França".

#### 1.2 Estructura de la propietat

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

Finca	Situació	Superfície finca cadastral	Titular	Sup. àmbit PA - POUM	Sup. àmbit PA - Real
7310101	carrer França	18.060 m <sup>2</sup>	Teresa Pujol Isern (1)	17.464 m <sup>2</sup>	16.834 m <sup>2</sup>
7310104	carrer Lope de Vega	23.714 m <sup>2</sup>	LLuis Ignaci Matagrida Pons	6.161 m <sup>2</sup>	6.175 m <sup>2</sup>
7310106	carrer França		Joan Granados Aguilà	3.086 m <sup>2</sup>	3.086 m <sup>2</sup>
7310108	carrer França	19.531 m <sup>2</sup>	Ajuntament d'Olot	396 m <sup>2</sup>	396 m <sup>2</sup>
7310109	El Serrat	2.794 m <sup>2</sup>	Joan Compte Espunya (2)	341 m <sup>2</sup>	00 m <sup>2</sup>
7310110	carrer Lope de Vega		Embotits Montsa, S.A.	1.115 m <sup>2</sup>	1.115 m <sup>2</sup>
7410707	El Serrat		Garrotxa Llars, S.L. (3)	41 m <sup>2</sup>	00 m <sup>2</sup>
	El Morrot		Ramon Alentorn Rosell	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
vials	carrer Lope de Vega			57 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>
	TOTAL			28.741 m <sup>2</sup>	27.743 m <sup>2</sup>

(1) La superfície diferència entre la cadastral i la real inclosa en el PA (1.295m<sup>2</sup>) està dins l'àmbit del Pla parcial El Serrat

(2) La totalitat de la superfície d'aquesta finca cadastral està dins l'àmbit del Pla parcial El Serrat

(3) La totalitat de la superfície d'aquesta finca cadastral està dins l'àmbit del Pla parcial El Serrat

La present MPOUM-18 adapta els límits est i sud del P.A., el als dels sector de sòl urbanitzable El Serrat, d'acord amb delimitació del mateix definitivament aprovada amb el Pla parcial corresponent.

#### 1.3 Promoció

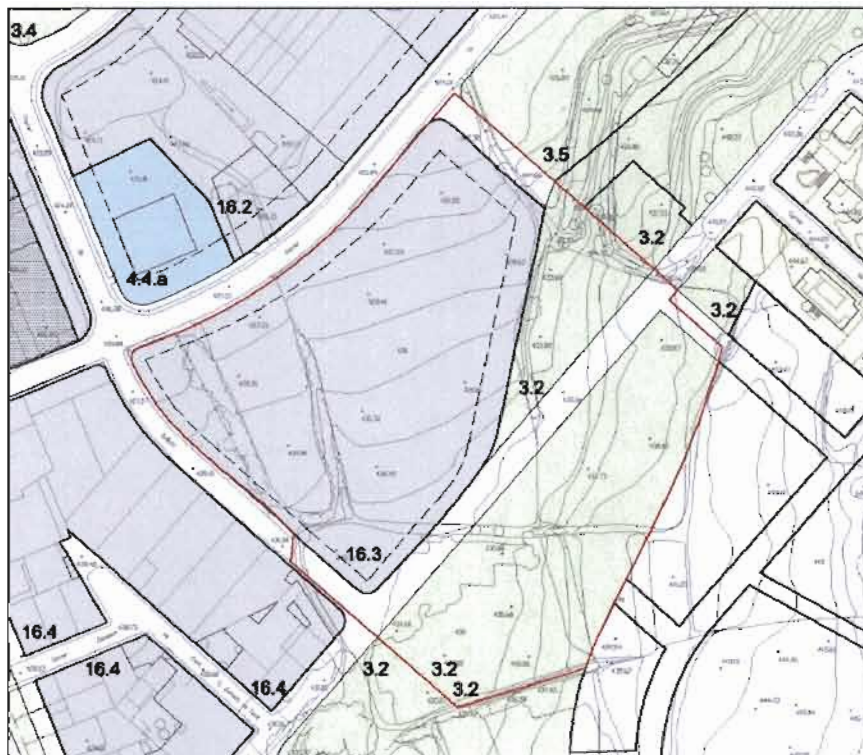
La Modificació puntual del POUM és promoguda per l'Ajuntament d'Olot

#### 1.4 Planejament vigent i normativa de referència

La referència urbanística de la present Modificació puntual és el vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, POUM d'Olot, aprovat definitivament el 18 de juny de 2003, i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC de 2 de febrer de 2004, núm. 4061), que delimita el Polígon d'Actuació 13.02 "Carrer França" dins el sòl urbà no consolidat, amb les següents determinacions:



### POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A: 13.02



Nom:

**C/ França**

Extensió:

28.741 m2

Quadre de característiques:

Sòl privat	Sostre privat de cessió	Sostre màx. edificable	Volam màx. edificable	Espais lliures	Viabilitat	Equip. inst. tèc.	Sòl públic
14.906		14.906		10.762	3.073		13.835

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística. Els accessos rodats no es podran efectuar des del carrer Vescomtat de Bas-Rocacorba. A més dels usos relacionats a la zona 16.3 també s'admetran els establerts, a la modificació puntual del Pla General d'aprovació definitiva, amb data 11-7-91

En el projecte de reparcel·lació s'admetran ordenacions alternatives, respectant en qualsevol cas, l'ocupació màxima, el nombre màxim d'establiments i el volum màxim brut de 2,94 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de sòl.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Modalitat, compensació bàsica.

Els costos d'urbanització del Parc Urbà aniran a càrrec de l'Ajuntament.

## 2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

### 2.1 Objecte

L'objecte d'aquesta modificació puntual del POUM és adaptar les seves determinacions, pel que fa al PA 13.02, a la realitat topogràfica, a l'estructura



de la propietat, i a la coordinació entre l'ordenació urbanística d'aquest àmbit i l'aprovada corresponent al sector "El Serrat".

Aquesta coordinació porta a la necessària actuació sobre la xarxa viària, prolongant el carrer Grècia fins el sector "El Serrat, i a l'ajust i reubicació dels espais lliures previstos pel POUM dins el PA.

## 2.2 Procedència.

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

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

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

## 2.3 Marc legal

La legislació vigent aplicable és el DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436 – 28/07/2005), amb les modificacions imposades pel DL 1/2007, de 16 d'octubre, de Mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990 – 18/10/2007), i per la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de Mesures fiscals, financeres i administratives (DOGC núm. 5537 – 31.12.2009) que en la seva Secció Quarta modifica el text refós de la Llei d'Urbanisme.

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

La proposta manté la proporció de sòl destinat a espais lliures que es preveu al POUM pel desenvolupament del PA.

## 2.4 Justificació i oportunitat de les propostes

L'Ajuntament impulsa la present proposta per tal de dur a terme les determinacions del POUM pel que fa al seu desenvolupament i concretament per donar resposta a una demanda de gestió municipal per tal d'adaptar les aquestes determinacions a la realitat física del sector, i així poder dotar a la ciutat de nou sòl urbanitzat industrial. Aquesta proposta es planteja amb el



coneixement i acord dels propietaris majoritaris afectats. L'oportunitat de la proposta i els motius exposats justifiquen la modificació puntual del POUM en aquest àmbit de gestió.

## 2.5 Ordenació i solució adoptada

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

Es proposa doncs ajustar les alineacions del sòl públic i privat resultant de forma que sigui possible la connexió viària entre el sector El Serrat i l'avinguda Europa de forma que, pel carrer Grècia, es pugui donar accés al citat sector residencial des de la xarxa bàsica situada al nord de la ciutat.

Aquesta intervenció sobre la xarxa viària s'acompanya amb la supressió d'un carrer sense sortida, que perpendicular al carrer França preveia el POUM, donat que les parcel·les industrials resultants tindran, totes elles, accés des del carrer França i per tant no es fa necessari aquest vial en cul de sac de difícil maniobrabilitat per la mobilitat en zona industrial.

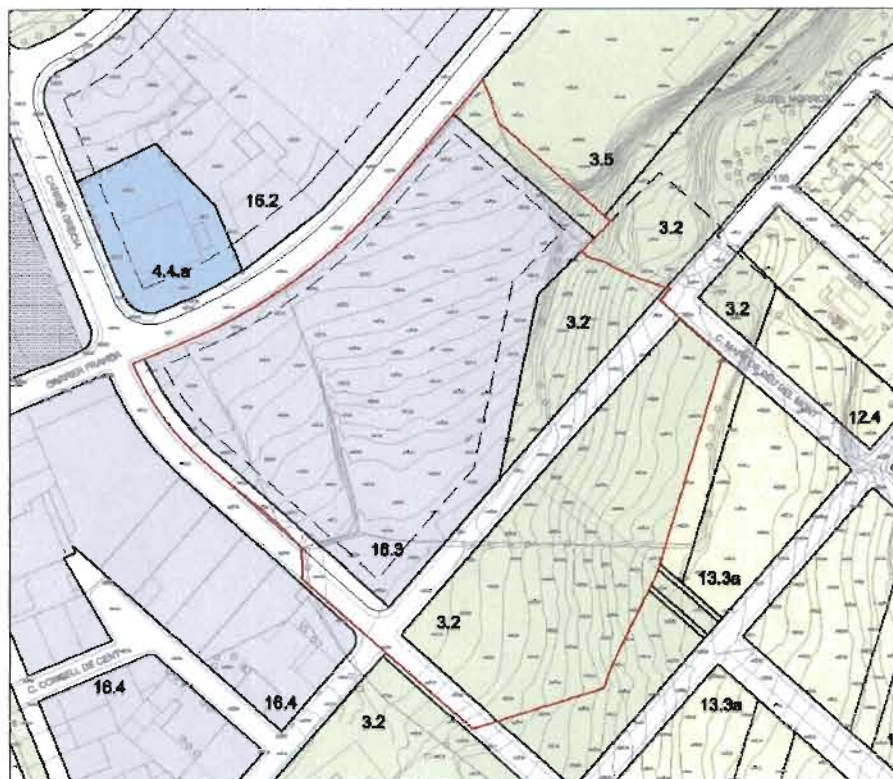
El nou àmbit resulta lleugerament inferior en superfície (1.014 m<sup>2</sup>) del definit al planejament general, principalment per ajustar-se als límits aprovats del sector contigu El Serrat. Aquesta disminució de superfície representa un 3,52% en relació a la superfície inicial.

La superfície i localització de sòl net industrial es manté en termes percentuals, així com la superfície i localització de sòl qualificat de sistema d'espais lliures. En relació a aquests últim, el PA preveu que un 37,45% de la superfície total de l'àmbit es destini a espais lliures, pràcticament igual que el que determina el POUM que fixa aquests percentatge en el 37,44 %.



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

**POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A: 13.02 (MPOUM -18)**



Nbr: \_\_\_\_\_  
**C/ França**  
 Extensió:  
**27.743 m2**

Quadre de característiques:

Sòl privat	Sostre privat de cessió	Sostre màx. edificable	Volum màx. edificable	Espais lliures	Viel·litat	Eqüip. inst. tèc.	Sòl públic
14.318		14.318		10.384	3.041		13.425

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística. Es podran efectuar des del carrer Vescomtal de Bas-Rocacorba. A més dels usos relacionats a la zona 16.3 també s'admetran els establerts, a la modificació puntual del Pla General d'aprovació definitiva, amb data 11-7-91. En el projecte de reparcel·lació s'admetran ordenacions alternatives, respectant en qualsevol cas, l'ocupació màxima, el nombre màxim d'establiments i el volum màxim brut de 2,94 m3/ m2 de sd.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Modalitat, compensació bàsica.  
 Els costos d'urbanització del Parc Urbà aniran a càrrec de l'Ajuntament.

**2.6 Quadres Numèrics**

Quadres comparatius entre el POUM vigent i la Modificació MPOUM-18:



	POUM 2003 PA-13.02		MPOUM 18 PA-13.02	
<b>Sistemes : m2. sòl públic</b>				
Vialitat ( clau 2.1)	3.037m2	10,69%	3.025m2	10,91%
Espais lliures ( clau 3.3)	10.762m2	37,44%	10.384m2	37,45%
<b>Total sòl públic</b>	<b>13.799m2</b>	<b>48,13%</b>	<b>13.409m2</b>	<b>48,36%</b>
<b>Zones : m2 sòl privat</b>				
Industrial - Clau 16.3	14.906m2	51,86%	14.318m2	51,64%
<b>Total àmbit</b>	<b>28.741m2</b>	<b>100%</b>	<b>27.727m2</b>	<b>100%</b>

### 3. MEMÒRIA AMBIENTAL

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

### 4. MEMÒRIA SOCIAL

La present Modificació puntual del POUM no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent pel que fa a les polítiques d'habitatge en l'àmbit d'actuació del PA.



### 5. MEMÒRIA ECONÒMICA.

Donades les característiques i abast de la present Modificació puntual del POUM, no es fa necessari l'estudi econòmic i financer, donat que no s'alteren les determinacions bàsiques del POUM.

### 6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

#### 6.1 Sistema d'actuació.

Aquesta modificació proposa que el P.A. es desenvolupi pel sistema d'actuació de cooperació

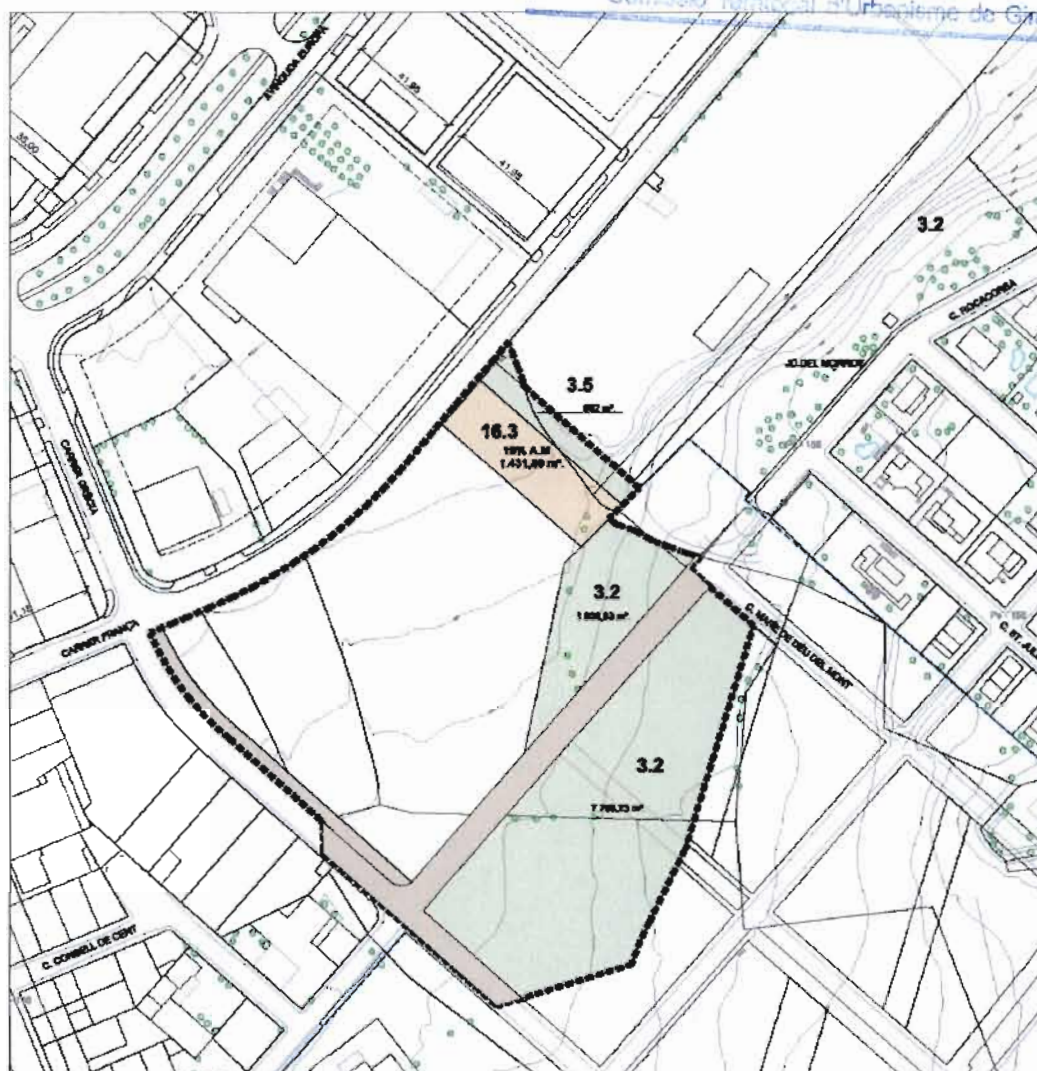
#### 6.2 Pla d'etapes

Es fixa una única etapa de quatre anys pel desenvolupament del PA, es a dir per la redacció, tramitació i aprovació dels projectes de reparcel·lació i urbanització, i per l'execució de les obres d'urbanització

#### 6.3 Cessions de sòl

La present modificació contempla les cessions de sòl, per equipaments i espais lliures ja previstes al POUM, i la cessió del 10% d'aprofitament mig.





## **7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA**

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

## **8. PROCEDIMENT**

La present Modificació puntual del POUM d'Olot és tramita d'acord amb el que determina l'article 94 de la LLUC que remet al que estableix l'art. 83 del DL 1/2005, Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



## II. **NORMATIVA URBANISTICA**

La present modificació puntual del planejament general vigent. MPOUM-18 – PA-13.02, no afecta a cap de les disposicions normatives del POUM, i en conseqüència les determinacions i ordenació de les mateixes venen regulades pel cos de les Normes Urbanístiques del referit POUM, i en concret, en els articles 79 fins al 122, relatius als sistemes urbanístics,( claus, 2.1, 3.3 i 4.4.a), i als articles 320 al 324, relatius a la zona de indústria aïllada d'Intensitat 3 (Clau 16.3).

### **TITOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

#### **Art. 1 Àmbit territorial.**

L'àmbit territorial d'aquesta modificació correspon als sòl delimitat en el Polígon d'Actuació P.A.-13.02.

#### **Art. 2 Contingut.**

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols d'informació i proposta de zonificació 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 dels plànols de qualificació i alineacions del sòl urbà, que seran d'aplicació universal, sense que siguin excusables el seu incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat de referència en el present document.

#### **Art. 5 Obligacions.**

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



**TITOL 2 . DISPOSICIÓ ADICIONAL**

Única. correspondència de la present modificació puntual MPOUM-18, amb el POUM vigent

2.1 de la present modificació substitueix el plànol 2.12, de qualificació de sòl urbà del poum vigent.

2.2 de la present modificació substitueix el plànol 3.12, d'alineacions i rasants del sòl urbà del poum vigent.



**AJUNTAMENT D'OLOT**  
**SECRETARIA**

Aprovació inicial .....	17 JUNY 2010	}
Reclamacions .....	2	
Aprovació provisional .....	30 SET. 2010	}
Aprovació definitiva .....		
B. O. P. ....		}

Olot, juny de 2010

Xavier Canosa Magret,  
arquitecte

Unitat de Projectes Estratègics