



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 2 MAIG 2013 corresponent a l'expedient de MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM A B. SÒL INDUSTRIAL D'OTOT - AV. ST. JOAN ABADESSES aprovat provisionalment per l'Ajuntament en data 21 FEB. 2013

 Ajuntament de la Molt Lleial Ciutat d'Olot
Secretaria
Data

La Secretària

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

23 MAIG 2013



Ajuntament d'Olot

LA SECRETÀRIA,

MPOUM-30

UPL12011000016

Modificació Puntual de POUM del sòl industrial d'Olot

ILLA AVDA. SANT JOAN DE LES ABADESSES



ÍNDEX

ÍNDEX.....	2
I MEMÒRIA INFORMATIVA	3
1.- Àmbit	3
2.- Promoció.....	4
3.- Estructura de la propietat.....	4
4.- Planejament vigent.....	4
II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	6
5.- Objecte	6
6.- Marc legal. Procedència.....	6
7.- Justificació i oportunitat	7
8.- Solució adoptada i qualificació urbanística	10
9.- Quadres comparatius	11
10.-Informe mediambiental	12
III MEMÒRIA D'EXECUCIÓ.....	12
IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....	12
V PLA D'ETAPES	12
VI MEMÒRIA SOCIAL.....	13
VII NORMATIVA.....	13
ÍNDEX DE PLÀNOL.....	16
VIII PLÀNOLS	17



I MEMÒRIA INFORMATIVA

1.-Àmbit

La present modificació puntual de POUM afecta únicament el sòl industrial de la illa delimitada per l'avinguda de Sant Joan de les Abadesses núms. 79-83-85 a la banda est, per un carrer sense nom a la banda nord, pel carrer Francesc Bartrina a la banda oest i a la banda sud per un solar amb estació de servei a l'avinguda dels Països Catalans.

La superfície de l'àmbit , que inclou els terrenys privats qualificats de sòl industrial es de 7.586 m2. Aquesta illa industrial està ocupada per un conjunt de naus industrials, actualment sense cap activitat i el sòl és pràcticament pla amb un lleuger pendent cap a la riera de Riudaura, fins al carrer sense nom a la banda nord de l'illa. La parcel·la a banda nord, de les tres parcel·les que conté l'illa, es majorment un solar no edificat amb només una part de la primera nau inicial al carrer Francesc Bartrina.



Avda. Sant Joan Les Abadesses



carrer sense nom.



Carrer de Francesc Bartrina



Estació de Servei a l'avda. dels Països Catalans



2.- Promoció

La present modificació puntual de POUM és promoguda per l'Ajuntament d'Olot.

Es redacta el present Text Refós de la MPOUM-30, en virtut de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona ,de 2 de Maig de 2013, d'aprovació definitiva d'aquesta modificació amb condicions, per donar compliment a totes les prescripcions que figuren a l'informe del Director General de Comerç,de 2 de març de 2012, que les va formular i establir per a la modificació del POUM del sòl industrial a l'illa avda. Sant Joan de les abadesses, aprovada inicialment segons acord de Ple de 17 de novembre de 2011, i que es considerava que l'informe tindria efectes de **Favorable** un cop recollides aquestes prescripcions. També es concreta a la solució adoptada la modificació dels usos, on s'introdueix l'ús comercial amb caràcter dominant en la parcel·la on es vol implantar un establiment comercial, i que aquesta modificació es refereix i regula els nous usos exclusivament a la illa de sòl industrial assenyalada a l'àmbit corresponent, introduint un codi específic a tal efecte per l'aplicació de la normativa particular expressa.

3.- Estructura de la propietat

L'àmbit de la MPOUM està format per les següents parcel·les:

parcel·la, situació	titular	Registral m2.	UTM /Cadastral	base topogràfica
Avda. Sant Joan les Abadesses 79	Nova Garrotxa Industrial i Comercial	Finca 4.659 . 3.790,10	6912201 , 3.790 m2.	3.797.- m2.
Avda. Sant Joan les Abadesses 83	Nova Garrotxa Industrial i Comercial	Finca 28.371. 1.962	6912205 , 1.978 m2.	1.985.- m2.
Avda. Sant Joan les Abadesses 85	Promocions Garrotxines SL	Finca 28.372. 1.802,8	6912204(*) , m2 1.781	1.804.- m2.

Total: 7.586 m2.

(*) segons base de dades cadastrals, dins aquesta parcel·la hi figura la parcel·la utm 6912202 ,d'una antiga ET propietat de Bassols Energia SA.

4.- 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) que assenjala aquest sòl industrial com a zona segons el tipus d'ordenació, indústria aïllada intensitat 4 (clau 16).



ÀREA D'URBANISME

També li és d'aplicació la modificació puntual del poum MPOUM-8 aprovada definitivament el 17/06/2009 (DOGC núm. 5530 de 21/12/2009. Entre altres determinacions i relatiu a aquesta illa, es va excloure de la qualificació clau 16.4 la parcel·la ocupada per la estació de servei, deixant la resta de l'illa, objecte de la present modificació, amb la mateixa qualificació 16.4, però ampliant-ne els usos comercials als de jardineria i els de venda d'automòbils, que era l'objecte de la MPOUM-8 per totes les zones 16.4.

El poum 2003 va incloure aquests terrenys com a sòl urbà no consolidat , dins el Polígon d'actuació P.A. 14.01 Sant Andreu".

El sòl que constitueix aquest àmbit és el resultat d'una llicència de Parcel·lació concedida per Resolució de 05 de novembre de 2002.

Mitjançant el conveni urbanístic aprovat definitivament per la Junta de Govern Local el 16/03/2004, es formalitzaren les obligacions derivades de la delimitació del Polígon d'Actuació PA 14.01 de Sant Andreu, segons determinacions del poum vigent.

En virtut del conveni urbanístic, es varen cedir lliure i gratuïtament a l'Ajuntament d'Olot els espais destinats a vialitat i zona verda i es varen establir els compromisos de urbanització prèvia o simultània a la construcció dels edificis. La urbanització de la totalitat del polígon es va executar seguint el projecte de urbanització aprovat a tal efecte pel Ple de la corporació el 16/06/2005. Cal assenyalar que en el cas de desenvolupar una activitat amb la consegüent edificació a la cantonada nord-est, caldrà fer efectiva la cessió de sòl de la part de la parcel·la afectada per la nova alineació contemplada en el poum , per la rotonda de connexió de l'eix Pirinenc amb l'Avda. De Sant Joan.

Els usos admesos en les zones industrials 16.4, i amb la MPOUM-8 vigent són:

o Us 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 nau.

o Ús compatibles:

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

Magatzem

Logístic

Aparcament

Servei viari

Tallers de reparació de vehicles

Serveis urbans

o Ús complementaris (vinculat a un altre ús principal):



ÀREA D'URBANISME

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.

- o Ús incompatibles:

Els usos restants.

II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

5.- Objecte

La present modificació té per objecte oferir més possibilitats i diversificar els usos comercials ara limitats , tot adequant el planejament a la situació econòmica actual pel que fa a les activitats industrials i terciàries, als usos fixats al POUM vigent i permetre en aquesta illa de característiques molt singulars, l'ampliació d'altres usos comercials.

Objectiu concret:

- Possibilitar només en aquesta illa, que es qualifica ara com de zona clau 16.4 MC, l'ampliació dels usos amb caràcter dominant , el de comerç els tipus : 4a) comerç petit; 4b) comerç mitjà i 4c) comerç gran.

6.- Marc legal. Procedència

La legislació vigent aplicable és el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC num 5686 de 5 d'agost de 2010), i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, de 24 de juliol de 2006) . En l'article 96 de la LLUC, estableix:

" Art 96. Modificació de les figures del planejament urbanístic

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

Així com el mateix POUM, en l'article 4, 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 present modificació no implica cap disminució de les superfícies d'ús industrial que el poum contempla com a dominant en aquesta illa, ni per l'ús de comerç que el poum assenjala com a compatible en aquesta illa. La modificació contempla augmentar el tipus d'ús de comerç respecte dels que ja es contemplen.



L'article 100 de la LLUC regula els casos en que la modificació de Pla comporta un increment de sòls d'espais lliures i reserves per a equipaments. Atés que la present modificació només augmenta els tipus d'usos comercials però no la transformació a usos residencials, no és necessària l'obligació d'incorporació de reserva mínima de zones verdes, espais lliures i equipaments públics.

L'article 97.1, de la LLUC també determina:

" Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.."

També és vigent i aplicable en matèria d'establiments comercials el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, (DOGC 5534 de 28/12/2009), o la normativa sectorial que el substitueixi, especialment pel que fa a la definició d'ús comercial i la classificació dels establiments comercials dels articles 5 i 6 del Decret Llei 1/2009.

La present modificació no implica un canvi a nivell global que alteri els criteris i objectius generals del POUM, atés que el que es pretén es donar major viabilitat econòmica i social a la zona, i en concret al sòl industrial al comercial que s'hi suma com a admès, a l'illa objecte d'aquesta modificació.

Donat l'interès públic de la proposta i conforme al que estableix el POUM i la normativa urbanística vigent, procedeix la present modificació puntual del POUM.

7.- Justificació i oportunitat

Justificació :

Actualment el mercat de sòl industrial de la ciutat d'Olot ofereix diferents possibilitats i localitzacions, sense perjudici de la conjuntura econòmica que limita o impedeix desenvolupar noves activitats , sobretot en polígons industrials reservats per aquest ús.

Per contra ,les noves activitats comercials veuen limitades possibilitats de localització en sòl urbà, per les petites dimensions de parcel·les o locals, manca d'espai d'aparcament o accessibilitat molt reduïda respecte de zones residencials interiors o supramunicipals.



ÀREA D'URBANISME

L'àmbit de la present modificació es situa en una illa amb edificacions consolidades sense ús, espais lliures privats i una excel·lent accessibilitat . Els sòls d'aquesta illa son uns solars amb façana principal i accés sobre l'avinguda de Sant Joan les Abadesses, una de les principals vies d'entrada a la ciutat, per la seva banda nord i que permet una ràpida interconnexió amb els barris residencials a la seva banda est i oest. Actualment ja permet i suporta tant el trànsit rodat com àmplies voreres de vianants i un carril bici que connecta amb el centre de la ciutat i altres zones residencials.

El servei de transport públic d'Olot (TPO) té en funcionament una línia d'autobusos urbans que connecta el centre d'Olot passant per diferents barris de la ciutat amb el barri més extrem de l'Hostal del Sol, amb parada situada en el mateix front del solar de la illa objecte de la present modificació.

Els solars d'aquesta illa, amb desenvolupament potencial d'activitats comercials, es situen properes i equidistants amb àrees residencials com les de l'Hostal del Sol, Sant Andreu i sector Sant Joan de les Abadesses. Però també tenen una connectivitat real amb àrees urbanes de major dimensió com El Morrot, El Serrat, La Creu-El Bosser, Mas Baix i tot el Pla de Dalt- Xiprer-Les Planotes. La illa objecte de la present modificació està completament urbanitzada i a través de l'avinguda de Sant Joan de les Abadesses es connecta directament amb les avingudes de França i dels Països Catalans , que porten als barris residencials citats, que en bona part , formen el teixit residencial que configura la trama urbana consolidada.

L'avinguda de Sant Joan de les Abadesses és un dels eixos on s'admet l'ús comercial a les zones industrials, amb certes restriccions, d'acord amb la modificació puntual del poum MPOUM-8.

Els criteris urbanístics d'obligada i reconeguda aplicació en l'actualitat, inclouen la necessitat de promoure una gestió i desenvolupament urbà sostenible, ja que el sòl com a recurs limitat o escàs, s'ha d'utilitzar de la manera més eficient possible, delimitant la localització dels projectes comercials de manera estratègica, per tal d'assegurar l'accessibilitat, els beneficis de la proximitat i estalvi de recursos, així com efectes nocius sobre el medi ambient, que poden comportar les noves implantacions comercials perifèriques. Sobre aquesta illa del tot urbanitzada i consolidada, la implantació de usos comercials no impliquen els efectes nocius que no es volen i s'han d'evitar.

L'ampliació dels usos comercials en aquesta illa , situada al nord-est de l'encreuament de les Avingudes de Sant Joan de les Abadesses i de l'Avinguda dels Països Catalans, es base i justifica en:

- 1.- Existeix continuïtat entre els fronts de la parcel·lació de les avingudes. I es continua a futurs assentaments residencials del futur creixement de la ciutat.



ÀREA D'URBANISME

2.- Suposa reducció de la mobilitat, evita la dispersió i garanteix l'aprovisionament. La illa es troba en un sector i eix altament consolidat amb altres activitats comercials.

3.- Evidència estalvi de recursos públics i compliment dels paràmetres d'accessibilitat. La seva situació és òptima i directament relacionada a la xarxa bàsica de mobilitat amb zones properes i d'altres més llunyanes.

4.- Determinats usos comercials a l'engròs i al detall ja estan admesos i contemplats per la normativa del poum en aquesta illa de la zona industrial.

5.- Les dimensions de l'illa i les edificacions, per reutilització o reedificació, son les més indicades per admetre instal·lacions de caràcter comercial amb espais pels aparcaments associats.

6.- Hi concorren les circumstàncies que contempla l'excepcionalitat de poder implantar establiments comercials fora de la trama urbana consolidada (la TUC d'Olot). La illa objecte de la present modificació es troba en continuïtat física amb el teixit urbà residencial , es localitza en parcel·la aïllada amb accés principal des de el carrer perimetral de la TUC com és l'Avinguda de Sant Joan de les Abadesses i connexió directe també amb carrer urbanitzat fins a l'avinguda dels Països Catalans, un altre carrer perimetral de la TUC d'Olot.



L'eix comercial de l'Avinguda de Sant Joan Les Abadesses cap al centre de la ciutat



L'avinguda de Sant Joan amb direcció nord, amb una consolidada oferta comercial

Cruïlla dels carrers perimetrals a la TUC: Avinguda Sant Joan de les Abadesses i Avda. Dels Països Catalans. Accés directe a les Parcel·les 79-83-85.



Carrer Francesc Bartrina



Avda. Dels Països Catalans

Carrer d'accés directe de les parcel·les 79-83-85 a l'avinguda dels Països Catalans

Oportunitat:

Actualment aquests solars estan ocupats per unes edificacions nascudes per activitat industrial, ara abandonades sense cap ús concret. L'ampliació dels usos comercials sobre aquestes edificacions polivalents i amb espais lliures privats o sòl sense edificar, es evident que augmenta i possibilita la rehabilitació per reutilització amb altres activitats o bé la seva substitució per edificacions més adients si es el cas, i per un entorn d'aquestes característiques, millorant la imatge de la ciutat i una de les seves entrades principals.

El POUM ja va recollir l'ús d'estació de servei per la benzinera existent, precisament situada en aquesta mateixa illa per la seva accessibilitat i connectivitat amb les àrees urbanes residencials i industrials. I aquest ús també està molt vinculat amb les zones per activitats comercials, amb el criteri afegit d'obtenir el millor benefici de la proximitat i aplicació d'estratègies avançades d'estalvi de recursos energètics per desplaçaments i sostenibilitat .

8.- Solució adoptada

Respecte l'únic punt enumerat com objectiu concret d'aquest document i a la vista dels criteris, anàlisi i justificació de la proposta, la present modificació puntual del POUM en aquesta illa, amplia els usos amb caràcter dominant, el de comerç que ja s'admetien només parcialment , però com a compatibles, dins una zona industrial 16.4.

L'avinguda Sant Joan de les Abadesses és un dels eixos on s'admet l'ús comercial a les zones industrials, compatible amb certes restriccions o limitacions.

La present modificació de POUM contempla i possibilitat , l'ús de comerç amb caràcter dominant junt amb l'ús industrial dominant previst en les zones qualificades com a zona d'indústria aïllada d'intensitat 4 (clau 16.4). Però amb caràcter exclusiu i específic només per aquesta illa, que tindrà el seu codi de zona particular 16.4.MC



ÀREA D'URBANISME

La modificació passa de compatible a dominant l'ús comercial a l'engròs i al detall per als productes i bens d'equips auxiliars per a la indústria o la construcció, els de jardineria, i els de venda d'automòbils, atenent les prescripcions de Comerç. Aquest ús compatible era contemplat ja al sòl industrial clau 16.4 segons la MPOUM-8 de 17/jul/2009. I ara s'hi afegeixen els de comerç amb els tipus : 4a) comerç petit; 4b) comerç mitjà i 4c) comerç gran, tots com a dominants.

Es manté la ordenació del perímetre regulador i preservació de la franja sense edificar en l'espai frontal a l'avinguda de Sant Joan de les Abadesses, tal com es determina en el planejament vigent.

Usos:

S'introdueix com a ús dominant el de comerç **els tipus : 4a) comerç petit; 4b) comerç mitjà i 4c) comerç gran**, i l'ús de comerç a l'engròs i també al detall per als productes i bens d'equips auxiliars per a la indústria o la construcció, els de jardineria i els de venda d'automòbils.

Atenent el Decret Llei 1/2009 pel que fa a la definició i classificació dels establiments comercials, s'ha de considerar que l'article 177 . 4 del vigent POUM relatiu a la classificació dels usos comercials, ara s'ha de referir a les definicions i classificacions que contenen els articles 5 i 6 del Decret Llei 1/2009. I aquesta modificació amplia com a usos possibles dominants els tres tipus d'ús comercial, dins l'àmbit de l'illa que ara té només l'ús industrial amb caràcter dominant i no es contempla l'ús comercial. Aquesta illa es situa fora de la trama urbana consolidada i per un sòl industrial, pel que la modificació, introdueix la possibilitat del comerç petit en sòl urbà encara que l'ús residencial no sigui el dominant, i la possibilitat d'implantar els mitjans i grans establiments fora de la trama urbana consolidada , aollint-se a l'excepcionalitat que contempla el Decret Llei 1/2009 per concorre les condicions que descriu l'article 9.3.b) d'aquest Decret.

9.- Quadres comparatius dels paràmetres urbanístics

Qualificació POUM	Usos (art 327 POUM 2003) article 14 de la MPOUM-8 apartat comerç	Superfície
POUM 2003 – MPOUM-8 zona industrial 16.4	Comerç: a l'engròs, al detall per als productes i bens d'equips auxiliars per a la indústria o la construcció, els de jardineria i els de venda d'automòbils.	7.586 m2
MPOUM- 30 zona industrial 16.4 només illa Can Domènech (ampliació ús comercial amb caràcter dominant)	Comerç: a l'engròs, al detall per als productes i bens d'equips auxiliars per a la indústria o la construcció, els de jardineria , els de venda d'automòbils. i els tipus : 4a) comerç petit; 4b) comerç mitjà i 4c) comerç gran.	7.586 m2



10.- Informe mediambiental

L'únic objectiu de la present modificació és el d'ampliar els usos de comerç per tal de possibilitar el desenvolupament de les activitats en els edificis o sòls existents en aquesta illa.

Per altra banda, la diversificació d'usos, en edificis existents o parcel·les de dimensions adequades, ajustades a varis usos, consolidades i properes al teixit urbà, evitar el model de ciutat de zones destinades a un únic ús que generen grans necessitats de sòl i de mobilitats.

La present modificació suposa recuperar edificacions per a més usos que els actuals i donat que, en gran part ja son sòls consolidats amb aquestes ocupacions, no hi ha augment real de nous usos i no pot ocasionar problemes ambientals afegits o conseqüents.

El present document és doncs respectuós i favorable pel medi ambient, perquè manté i afecta una illa urbana consolidada

III MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

III.1.- Sistema d'actuació i Cessions.

Els sòls objecte de la present modificació son de propietat privada. Per assolir els objectius no es fa necessari la cessió ni l'expropiació de sòls, pel que no es delimiten polígons d'actuació. Per la naturalesa d'aquesta modificació no comporta cap increment de l'aprofitament ni canvi d'ús respecte al planejament vigent, i no cal fer doncs la reserva de l'aprofitament mig.

III.2.- 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. El sòl està completament urbanitzat i ja disposa d'una via de comunicació principal de connexió amb la resta de vialitat urbana

IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Donat que no es proposen nous sòls de cessió ni d'urbanització no es fa necessari cap estudi econòmic i financer pel desenvolupament de la MPOUM.

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 té per objecte l'estudi dels sòls industrials pel que no té implicacions a efectes de producció d'habitatge protegit.

VII NORMATIVA

TÍTOL I Disposicions Generals

Art .1 Àmbit

La present modificació de POUM afecta solament el sòl industrial de la illa delimitada per l'avinguda de Sant Joan de les Abadesses núms. 79-83-85 ,carrer sense nom i el carrer Francesc Bartrina , i que la present MPOUM la distingeix amb la clau 16.4MC

Art .2 Contingut

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols, de caràcter normatiu.

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, i de la MPOUM-8, exclusivament per l'illa objecte d'aquesta modificació , 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 Modificació puntual del POUM serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació.

TÍTOL II Normes d'edificació i ús

Capítol 1: zona industrial clau 16.4 MC

Illa Avda. Sant Joan de les Abadesses 79-83-85

Art .5 Condicions d'ús

- o Us dominant:

Tots els compresos dins l'ús general industrial

Comerç: s'admet l'ús de comerç a l'engròs i també al detall per als productes i bens d'equips auxiliars per a la indústria o la construcció, els de jardineria i els de venda d'automòbils, i **els tipus : 4a) comerç petit; 4b) comerç mitjà i 4c) comerç gran.** Les diverses tipologies d'establiments comercials es fixen d'acord amb el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

Pel que fa a les plaques solars fotovoltaïques, s'admeten únicament a la coberta de les naus.



ÀREA D'URBANISME

o Ús compatibles:

Magatzem
Logístic
Aparcament
Servei viari
Tallers de reparació de vehicles
Serveis urbans

o 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.

o Ús incompatibles:

Els usos restants.

Art.6 Normativa específica per a l'ús comercial

a) Els petits establiments comercials (PEC) no singulars es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui el dominant i inferiors a 800 m² de superfície de venda, sempre que no configuren un gran establiment comercial (GEC) col·lectiu o un gran establiment comercial territorial (GECT).

b) d'acord amb l'article 6 i 9 del Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials, els mitjans (MEC) i els grans establiments comercials (GEC i GECT) no singulars es poden implantar dins la TUC de la que ja disposa aquest municipi. Excepcionalment, els mitjans (MEC) i grans establiments comercials(GEC i GECT) es poden implantar fora de la TUC, sempre i quan concorrin totes i cadascunes de les condicions que descriu l'article 9.3.b) del Decret Llei 1/2009 esmentat. Atès que aquestes condicions són una excepcionalitat, i en aquests casos, l'adequació a l'ordenació de l'ús comercial, atès que és potestativa, d'un gran establiment comercial individual o col·lectiu, s'haurà d'estudiar, si s'escau, en el moment de la tramitació de la llicència comercial.

c) En aquesta illa de sòl industrial, també li és d'aplicació els articles 6 i 9 del Decret Llei 1/2009, i concretament, els que es refereixen als establiments comercials singulars (ECS), que comprenen els establiments de venda a l'engròs i, els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers, tots els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial.

d) La dotació de la previsió mínima de les places d'aparcament obligatori,relacionada amb els grans establiments comercials, la modificació remet al Text refós del POUM d'Olot, (determinacions de l'article 198 del vigent POUM),on s'estableix una dotació de places superior a la que determina l'article 12 del Decret 378/2006, que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009, fins el

ÀREA D'URBANISME

desenvolupament reglamentari d'aquest, i que preveu un mínim de dues places per cada 100 m2 edificats en fase de planejament urbanístic, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior. sense perjudici del que es pugui determinar en el desenvolupament reglamentari del Decret Llei 1/2009, i sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL ÚNICA. Correspondència de la modificació de la MPOUM-30 i el POUM vigent (MPOUM-8).

- a. L'article 5 i 6 substitueix l'article 14 de condicions d'ús de la MPOUM-8, i per aplicació exclusivament en l'àmbit de la present modificació, delimitat a l'illa de l'avda. De Sant Joan de les Abadesses , parcel·les núm. 79, 83 i 85., clau 16.4 MC
- b. El plànol P01 substitueix els plànols d'ordenació O01, O02 i O03 de la MPOUM, exclusivament pel que fa a la qualificació de la zona de sòl industrial clau 16.4 MC


Olot, Maig de 2013




Llorenç Panella i Soler, arquitecte

Cap de Planejament urbà
Barri Vell i Patrimoni arquitectònic.

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 2 MAIG 2013 corresponent a l'expedient de PROPOSTA AL SÒL INDUSTRIAL D'OTOT ZONA 16.4 - AV. SANT JOAN LES ABADASSES aprovat provisionalment per l'Ajuntament en data 21 FEB. 2013

	Ajuntament de la Moia Llocl Cútor d'Olot
	Secretaria
Data	

La Secretària



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

23 MAIG 2013



Ajuntament d'Olot

LA SECRETÀRIA.





ÍNDEX DE PLÀNOL

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- o **i 01** SITUACIÓ. Illa Avda. Sant Joan 79-83-85: 1/20.000
- o **i 02** ZONIFICACIÓ PLANEJAMENT VIGENT MPOUM-8 ZONA INDUSTRIAL Avda. Sant Joan Les Abadesses. E: 1/4.000
- o **i 03** CADASTRAL. E: 1/1.000

PLÀNOL D'ORDENACIÓ

- o **P 01** QUALIFICACIÓ DEL SÒL INDUSTRIAL clau 16.4 MC. illa Avda. Sant Joan Les Abadesses 79-83-85 . E:1/1.000



VIII PLÀNOLS
