

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

17 MAIG 2012



Ajuntament d'Olot

LA SECRETÀRIA,

2011/45166_{TR}
Servei d'Urbanisme de Girona
2on. exemplar
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
- 6 OCT. 2011 - corresponent a l'expedient de MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
DL PA 07.03 AV. ANTONI GAUDI
aprovat provisionalment per l'Ajuntament en
data 18 MAIG 2011

Ajuntament
de la Molt Vella Ciutat
d'Olot
Secretaria
Data

La Secretària



Ajuntament d'Olot

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
UPL1201100006 - (MPOUM - 24)**

POLÍGON D'ACTUACIÓ 07.03 - Av. ANTONI GAUDI

**PROMOTOR
AJUNTAMENT D'OLOT**

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

**TEXT REFÓS
Olot, MAIG 2012**



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

Aprobat definitivament pel conseller de
Territori i Sostenibilitat en data

27 JUL. 2012

La secretària de la Comissió de Política
Territorial i d'Urbanisme de Catalunya

Dolors Vergés Fernández



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 Justificació de la superfície i funcionalitat de l'espai lliure.
- 2.7 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
Planejament vigent:
- 1.2 Qualificació del sòl urbà
- 1.3 Alineacions i rasants
- 1.4 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 Antecedents

Es redacta el Text Refós de la MPOUM-24, en virtut de l'acord de la Comissió territorial d'Urbanisme de Girona, de 6 d'octubre de 2011, que va suspendre la seva tramitació fins aportar un text refós que incorpori les prescripcions que figuren a l'acord: justificar el manteniment de la superfície i funcionalitat del sistema d'espais lliures tant quantitativament com qualitativament, incorporar un estudi econòmic i financer, preveure la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit del PA, justificar la zonificació adoptada per la parcel·la resultant i els seus paràmetres, i completar el document amb el plànol d'alineacions i rasants del poum vigent.

1.1 Àmbit d'actuació

La present Modificació puntual del POUM d'Olot afecta a l'ordenació de la parcel·la industrial situada a la cantonada de l'Avinguda Gaudi amb la Carretera de Santa Coloma.

1.2 Estructura de la propietat

El sòl afectat objecte d'aquesta modificació puntual del POUM, atenent a la informació cadastral correspon a:

a) la finca 6485910DG5668N0001FT, propietat de la societat CAMIÓ AUTO,SA, que presenta una superfície (segons cadastre) de 840 m2.



Aquesta finca, segons medició tècnica, presenta una superfície real de 832,20m² de sòl i es troba totalment construïda amb una edificació de 1.084,20 m² distribuïts 832,20 m² en planta baixa i 252 m² en planta pis.

b) la finca 6485908DG5668N0001MT, propietat de la societat PROMOCIONS CAL EDU SL.



La finca afectada es part de la finca cadastral citada i presenta una superfície de 5,30 m². Es situa entre la finca que ocupa una estació transformadora i la finca propietat de Camió Auto, SA

c) la resta de superfície afectada dins l'àmbit correspon a 5,50 m² de vorera situada al límit sud del transformador.

1.3 Promoció

La Modificació puntual del POUM la promou l'Ajuntament d'Olot

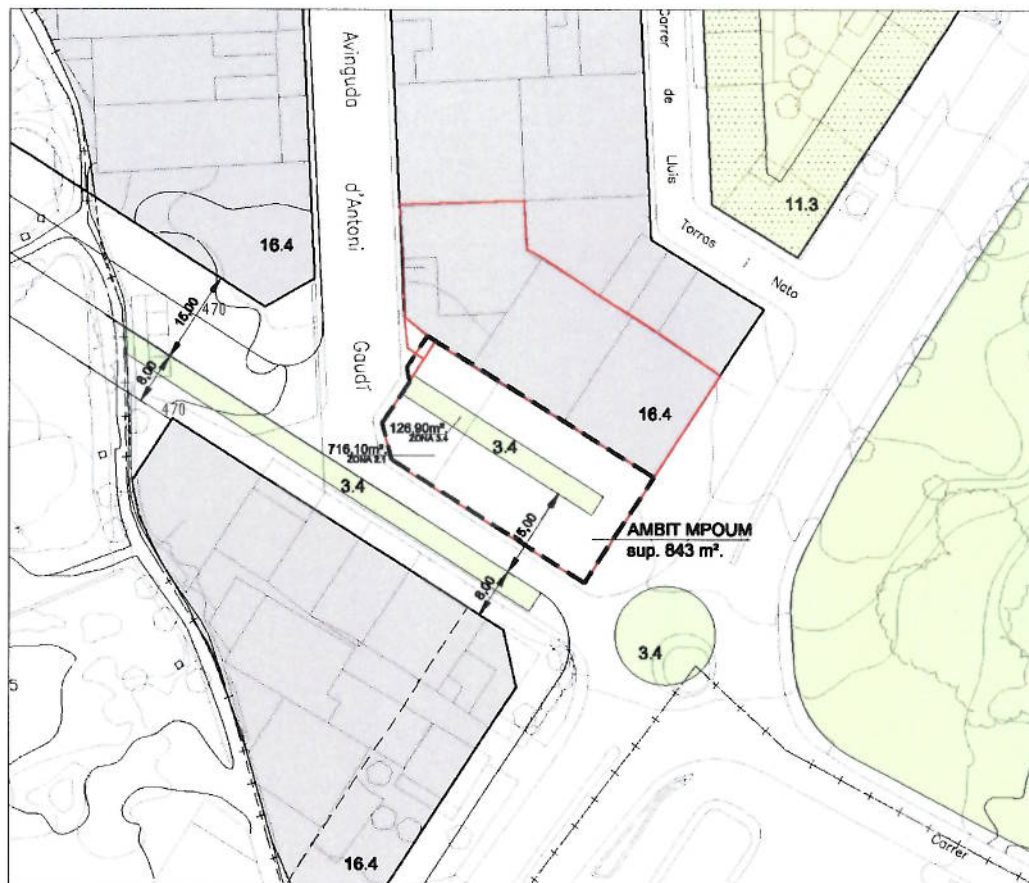
1.4 Planejament vigent i normativa de referència

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)



El POUM classifica aquesta finca dins el sòl urbà i la destina principalment a Sistema viari (Clau 2.1) i a Espai de Protecció i Servitud (Clau 3.4), amb les següents determinacions:

ORDENACIÓ POUM



Nom:

Ada. Antoni Gaudí

Extensió:

843 m2

Quadre de característiques:

Sostre màx. edificable	Sòl privat	Sòl de cessió	Espais lliures	Vialitat	Equip. inst. tèc.	Sòl públic	Núm. habitatges
-	-	843	126,90	716,10	-	843	-

Condicions d'edificació i usos:

Sistema d'actuació:

Expropiació



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

Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya



2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

2.1 Objecte

L'objecte d'aquesta modificació puntual del POUM és adequar les determinacions del planejament general a les necessitats reals que afecten al sistema viari en la connexió de la carretera de Santa Coloma amb l'Avinguda Gaudí i el futur vial que enllaçarà amb la plaça Artiga Bonica del municipi de Les Preses. Es redacta el Text Refós de la MPOUM-24, en virtut de l'acord de la Comissió territorial d'Urbanisme de Girona, de 6 d'octubre de 2011, que va suspendre la seva tramitació fins aportar un text refós que incorpori les prescripcions que figuren a l'acord.

2.2 Procedència.

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.

En aquest cas es considera que la present MPOUM ajusta a la realitat les determinacions del sistema viari en la zona afectada i en conseqüència no modifica les previsions generals del POUM.

2.3 Marc legal

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, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la llei d'urbanisme i el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 18 de juny de 2003 i en text refós publicat al DOGC en data 2 de febrer de 2004.

Aquesta modificació, tal com estableix l'article 4 del vigent POUM, no varia les seves determinacions essencials 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, donat que l'àrea qualificada com a Espai de Protecció i Servitud (clau 3.4) es trasllada es quantia superior a una zona situada a l'oest i sobre el mateix vial.

2.4 Justificació i oportunitat de les propostes

L'Ajuntament impulsa la present proposta per tal de corregir una determinació del POUM vigent que afectava una parcel·la industrial edificada per tal d'ampliar el sistema viari en l'embocadura de l'Avinguda Gaudí amb la carretera

de Santa Coloma de Farnés, afectació que comportava la necessària expropiació per part de l'administració local de la totalitat del solar i d'edificació existent, amb la corresponent indemnització per les activitats cessants.

Analitzada la proposta urbanística del POUM es desprèn que la millora de la connexió viària entre Av. Gaudí i carretera de Santa Coloma no precisa d'aquesta afectació en l'abast i característiques contemplades en el planejament vigent, com tampoc es justifica per la futura connexió entre dita carretera i la zona, situada al terme municipal de Les Preses, a on es troben els dos blocs de pisos (pisos d'en Sala) a la plaça Artiga Bonica.

Amb la present MPOUM es pretén adequar les determinacions de l'ordenació vigent a les necessitats del sistema viari, evitant afectacions innecessàries amb les conseqüències que aquestes tenen tant per les propietats afectades com per les hisendes públiques.

Els motius exposats justifiquen la modificació puntual del POUM en aquest àmbit i l'oportunitat de la proposta.

2.5 Ordenació i solució adoptada

La finca de referència es troba situada en sòl urbà consolidat i el vigent POUM l'afecta per a una transformació urbanística consistent en l'ampliació i millora de la vialitat.

La present MPOUM ordena el sistema viari i els usos privats en l'àmbit d'actuació determinat, mantenint la seva classificació de sòl urbà consolidat, i delimita un nou Polígon d'Actuació amb l'únic objectiu de concretar les obres d'urbanització a executar corresponents a l'actuació d'ampliació viària, i fixant les obligacions que sobre la propietat afectada fixa la nova ordenació.

Les característiques de la nova ordenació són:

1.- Pel que afecta al sistema viari es proposa ajustar les alineacions del sòl públic i privat resultant de forma que:

- a) es mantingui una calçada de 8m d'amplada, que naixent en la rotonda situada sobre la carretera de Santa Coloma permeti l'enllaç amb l'Av. Gaudí i el futur vial d'accés la Plaça Artiga Bonica de Les Preses
- b) es formi la vorera nord de 3m. d'amplada, modificant la prevista inicial de 4 m, per permetre una millor disponibilitat d'espai en planta baixa atenent el programa funcional del local, sense augmentar el sostre, que vol dir menor ocupació en planta pis.
- c) es mantingui la vorera sud de 8m. d'amplada



2.- Pel que fa al sistema d'espais lliures i equipaments:

a) es proposa desplaçar la zona qualificada pel POUM com a Espai de Protecció i Servitud (Clau 3.4) de **126,90m²** de superfície a altre zona sobre el mateix vial projectat situada més a l'oest de forma que doni continuïtat a la secció transversal projectada al municipi veí. La nova zona qualificada amb la Clau 3.4 presenta una superfície de **139,40 m²**, superior a la definida al POUM.

b) en relació al sòl destinat a espais lliures que la nova ordenació obliga, en compliment de l'art. 100.3 del DL 1/2010 Text Refós de la Llei d'Urbanisme, la superfície de sòl que cal reservar per a zones verdes, espais lliures i equipaments, és la que correspon a l'aplicar una quantia de 7,50m² de sòl per cada 100m² de sostre industrial de nova ordenació. En aquest cas com que la referència al sostre de nova ordenació es fa en relació al planejament vigent, cal reservar sòl amb els fins indicats per la totalitat del sostre ordenat, el que suposa un total de **63,20 m²** (843m² / 100m² x 7,5m²)

3.- Pel que fa a la zona industrial:

Pel que afecta a la zona qualificada d'Indústria 17 - Intensitat 3, aquesta ocupa la resta de la parcel·la, el sòl de la qual és objecte de la present MPOUM.

a) atès que de la modificació en resulta un sòl nou industrial en la situació d'edificació entre mitgeres, arreglerat a vial, formant barres edificatòries, segons l'article 329 del vigent poum, s'adopta com a qualificació del sòl industrial el de la zona 17.3, de zona industrial segons perímetre regulador i per complir amb la superfície mínima de parcel·la establerta en **400 m²** per a la subzona int.3 (art. 331.1 del poum).

b) Es manté el sostre total assignat en el PA, partint d'un sostre màxim de 1 m²/m² tal com en resultaria sobre una parcel·la preexistent no afectada , per l'àmbit del PA , i del que en resulta un coeficient net de 1,364 m²/m², tal com be contemplat i regulat en les determinacions de la fitxa del PA 07.03 resultant de la modificació.

4.- Pel que fa a les carregues d'urbanització imputables al P.A. aquestes seran les corresponents a la totalitat del viari inclòs dins l'àmbit delimitat.

2.6 Justificació de la superfície d'espai lliure (3.4) i la funcionalitat

Cal dir d'entrada que si be estem parlant d'espais lliures del sistema d'espais públics, el mateix poum distingeix diferents tipus. I la categoria 3.4, no es un espai lliure al servei i ús directe de la població, sinó que el seu títol : "**Espais de protecció i servitud**" ja defineix que es tracta de terrenys reservats i



vinculats a les vies de comunicació del sistema viari clau 2.1, i així es pot constatar que la seva localització sempre està situada i associada a les vies o carrers, per determinar i preveure obligatòriament franges arbrades, pantalles vegetals, espais enjardinats i/o per localització de pas serveis urbans i infraestructures.

En el poum vigent, es marca una petita franja curta a la banda nord del PA, entre l'avinguda de Santa Coloma i l'avda. Gaudí, sense solució de continuïtat. En canvi, en el vial d'amplada que té continuïtat en el terme municipal de Les Preses, només es preveia una vorera ampla, sense assenyalar l'espai de protecció 3.4.

Es considera que pel tram curt de l'avinguda Gaudí, una vorera ample pot tenir la mateixa funció amb una secció que contingui "de facto" la mateixa franja per arbres i serveis. En canvi, el vial de secció 23 m. d'amplada, si que es considera ha de tenir la franja a cada banda, pel que es trasllada l'espai 3.4 de l'avinguda gaudí de 126,90 m² a l'espai del vial ample, que ara seria clau 2.1, per tal d'adoptar una secció simètrica amb pantalla vegetal arbrada a cada banda, i amb una superfície total de 139,40 m².

Amb tot, queda justificat que es manté l'espai lliure de protecció i servitud, amb un lleuger augment de superfície, però localitzat en un vial que, per la seva amplada, està més justificat la determinació d'una franja arbrada a cada banda. Mentre que l'amplada de l'avinguda Gaudí, i en concret de la vorera nord, pot tenir igualment un pas de serveis i una secció amb filera arbrada o enjardinada, a definir en el projecte d'urbanització.

2.7 Quadres numèrics

Quadres comparatius entre el POUM vigent i la Modificació MPOUM-24:

	POUM 2003		MPOUM 24 PA-07.03	
Superfície total àmbit	843 m2		843 m2	
Sistemes : m2. sòl públic	843,00		225,15	
Vialitat (clau 2.1)	716,10		225,15	
Espais lliures (clau 3.4)	126,90			
Zones : m2 sòl privat			617,85	
Zona Indústria Aïllada – Int. 4 (clau 16.3)			617,85	
Sostre: m2 sostre edificable			843,00	

**MODIFICACIÓ POUM P.A: 07.03**

Nom:

Ada. Antoni Gaudí

Extensió:

843 m2

Quadre de característiques:

Sostre màx. edificable	Sòl privat	Sòl de cessió	Espais lliures	Vialitat	Equip. inst. tèc.	Sòl públic	Núm. habitatges
843,00	617,85	225,15	-	225,15	-	225,15	-

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística, a excepció de l'edificabilitat que serà la que resulta de la relació entre sostre i sol net ordenat i que serà de 1,364m2/m2
 Està subjecte a la cessió del 15% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit del P.A.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Modalitat, compensació bàsica

Rest a subjecte a la cessió de 63,20 m2. de sol destinat a espai lliure. D'acord amb l'article 100.3 de DL 1/2010 (3-agost)

Aquestes cessions poden ser substituïdes pel seu valor econòmic. D'acord amb l'article 100.4.c de DL 1/2010 (3-agost)

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



3. MEMÒRIA AMBIENTAL

La present Modificació puntual MPOUM-24 no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions de caràcter ambiental.

4. MEMÒRIA SOCIAL

La present Modificació puntual MPOUM-24 no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions en els programes d'habitatge i en conseqüència no procedeix modificar la Memòria social del POUM.

5. MEMÒRIA ECONÒMICA.

AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA MPOUM-24

D'acord amb l'article 99 de la TRLU, estableix que les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial o la transformació dels usos anteriorment establerts, ha d'incloure en la documentació, entre d'altres, una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la que s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Avaluació econòmica de l'ordenació vigent

Cost d'expropiació i indemnització de la finca afectada

La 6485910DG5668N0001FT consta de 832,20 m² de sòl i es troba totalment construïda amb una edificació de 1.084,20 m², distribuïts 832,20 m² en planta baixa i 252,00 en planta pis.

El 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, número 4061, classifica aquesta finca dins el sol urbà i la destina principalment a sistema viari (clau 2.1) i a espai de protecció i servitud (clau 3.4).

El cost d'expropiació ha de contemplar el valor del solar i les edificacions que el componen, així com el cost de cessament de l'activitat legalitzada en vigor, incloent les indemnitzacions del personal i les despeses de les instal·lacions.

	SUPERFÍCIE	COST/M ²	DESPESES
Solar	832,20 m ²	237 €/m ²	197.231,40 €
Edificació	1.084,20 m ²	196 €/m ²	212.503,20 €
Activitat econòmica	1.084,20 m ²	300 €/m ²	325.260,00 €
TOTALS			734.994,60 €

Així s'estima un cost total de càrregues d'urbanització de 734.994,60 € (IVA exclòs).

Cost de les obres d'urbanització

El cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització es determina en base al traçat dels vials assenyalats en la nova ordenació i d'acord amb les característiques que per aquest tipus d'urbanització s'executen.

El cost aproximat de les obres d'urbanització es calcula segons el mètode d'estimació del MSV (metres quadrats de superfície de vial), mètode tret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions tant de promoció pública com privada i que estableix el cost de les obres incloent-hi el de les xarxes de serveis i el moviment de terres, el condicionament de l'àmbit i connexions i els imprevistos.

	SUPERFÍCIE	COST/M ²	DESPESES
Vialitat	716,10 m ²	145 €/m ²	103.384,50 €
Espais lliures	126,90 m ²	95 €/m ²	12.055,50 €
TOTALS			115.890,00 €

Així s'estima un cost total de càrregues d'urbanització de 115.890,00 € (IVA exclòs).

Cost de la gestió

S'estima que aquestes despeses suposen un 12% sobre el cost de les obres d'urbanització (PEM) i un 8% sobre el cost d'expropiació de la finca. Així s'estima un cost total de càrregues de gestió de 72.706,37 € (IVA exclòs). El cost total definitiu d'aquestes càrregues les fixaria el corresponent Projecte de Reparcel·lació, necessari per formalitzar les cessions obligatòries de sòl.

Repercussió obra urbanitzadora

En funció de les estimacions de costos descrites anteriorment, es dedueix:

Càrregues d'expropiació i indemnització de la finca:	734.994,60 €
Càrregues estimades d'urbanització dins el sector:	115.890,00 € (PEM)
Càrregues estimades de planejament i gestió:	72.706,37 €
Total càrregues estimades:	923.590,97 €

Aquestes càrregues només es poden repercutir en una millora dels espais lliures i de la vialitat, al no existir sostre edificable resultant ni de caràcter públic ni de caràcter privat.

Avaluació econòmica de la nova ordenació

Cost d'expropiació de la finca afectada

Amb la nova proposta d'ordenació no s'afecta la totalitat de la finca existent, sinó que en redueix la superfície actual de 1084,20 m² construïts a 843,00 m². de sostre potencial, i un solar de 832,20 m² a un solar de 617,85.

Aquest fet permet que l'activitat es continuï desenvolupant en les mateixes condicions, malgrat la disminució d'espai.

Per tant, amb la nova ordenació, no existeixen costos ni d'expropiació de l'immoble, ni d'expropiació del solar, ni el cost del cessament de l'activitat amb indemnització als empleats.

Cost de les obres d'urbanització

A l'igual que en l'avaluació feta en base a l'ordenació vigent, en relació a la nova ordenació, el cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització es determina en base al traçat dels vials grafiats als plànols d'ordenació de la MPOUM-24 i d'acord amb les característiques que per aquest tipus d'urbanització s'executen.

Igualment el cost aproximat de les obres d'urbanització es calcula segons el mètode d'estimació del MSV (metres quadrats de superfície de vial), mètode tret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions tant de promoció pública com privada, i que estableix el cost de les obres incloent-hi el de les xarxes de serveis i el moviment de terres, el condicionament de l'àmbit i connexions i els imprevistos.

	SUPERFÍCIE	COST/M ²	DESPESES
Vialitat	225,15 m ²	145 €/m ²	32.646,75 €
TOTAL			32.646,75€

Així s'estima un cost total de càrregues d'urbanització de 32.646,75 € (IVA exclòs).

Cost de la gestió

S'estima que aquestes despeses suposen un 12% sobre el cost de les obres d'urbanització (PEM). El cost total definitiu d'aquestes càrregues les fixarà el Projecte de Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització, necessari per formalitzar les cessions obligatòries de sòl. Així s'estima un cost total de càrregues de gestió de 3.917,61 € (IVA exclòs).

Repercussió obra urbanitzadora

En funció de les estimacions de costos descrites anteriorment, es dedueix:



Càrregues estimades d'urbanització dins el sector:	32.645,75 € (PEM)
Càrregues estimades de planejament i gestió:	3.917,61 €
Total càrregues estimades:	36.563,36 €

que representen una repercussió de càrregues per m² de sostre edificable de 43,37 €/m² sostre (IVA exclòs).

Resum comparatiu d'avaluació econòmica

En aplicació del que determina l'art. 99.1c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2010 de 3 d'agost, es procedeix a avaluar econòmicament la rendibilitat de l'operació que justifica, en termes comparatius, el rendiment econòmic de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Les característiques que resulten de les dues ordenacions (vigent i proposada), en funció de les valoracions dels drets teòrics i de les despeses (generals, gestió i rendiment) respon al següent quadre econòmic:

	POUM 2003	MPOUM-24
Càrregues d'expropiació i indemnització de la finca	734.994,60 €	0 €
Càrregues estimades d'urbanització dins el sector	115.890,00 €	32.645,75 €
Càrregues estimades de planejament i gestió	72.706,37 €	3.917,61 €
TOTAL	923.590,97 €	36.563,36 €

Resulta evident el diferencial econòmic entre el planejament vigent i la nova proposta d'ordenació, estalviant la despesa directa a l'Ajuntament i afavorint al manteniment dels llocs de treball creats en l'activitat econòmica implantada en l'edifici.

INFORME DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA MPOUM

Marc legal

L'informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents instruments que comprenen l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com ve determinat per l'article 59.3d del DL 1/2010 pel que s'aprova el text Refós de la Llei d'Urbanisme, a on s'estableix que dit informe ha de contenir "...la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris".



Objectius de l'informe

Els objectius de l'informe són, per una banda analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius i, per un altre banda, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les altres administracions, si es dóna el cas, que resultin responsables de la inversió i funcionament dels equipaments i infraestructures necessàries per complir amb els objectius del POUM en aquest sector.

Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

L'àmbit del sector es redueix a una sola parcel·la industrial edificada afectada per una ordenació que pretenia una millora de la connexió viària entre l'Av. Gaudí i la Carretera de Santa Coloma. Traslladant aquest criteri a l'actualitat i analitzada la proposta urbanística del POUM, es desprèn que no es necessària aquesta actuació.

Això, sumat a la despesa econòmica que hauria d'assumir per l'expropiació i urbanització de la finca afectada, fa evident la necessitat de modificar les determinacions indicades en el POUM.

La finca mantindrà la mateixa productivitat que fins ara, d'acord amb les determinacions de la intensitat urbanística que li és d'aplicació subjecte a la legalitat del paràmetres del POUM, fent compatibles amb la població residencial del barri de Sant Roc els usos industrials i comercials permesos

Estimació de l'impacte en les finances públiques

L'actuació urbanística que es preveu desenvolupar, pot generar dos tipus d'impactes en les finances de les administracions:

1. El relatiu als nous ingressos i despeses de capital -inversions- de caràcter extraordinari, que es troben vinculades a la seva implantació i desenvolupament.
2. El relatiu als ingressos i despeses corrents o de caràcter ordinari que es derivarà de l'ús, manteniment i reposició de les mateixes.

Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de l'ajuntament.

Per la banda de les despeses, la única inversió municipal que es pot derivar de l'actuació urbanística és la despesa d'urbanització del vial perimetral a l'edifici resultant que connectarà l'Avda. Gaudí i la Ctra. de Santa Coloma.

Per la banda d'ingressos de capital, l'ajuntament podria obtenir l'aprofitament urbanístic que l'hi correspongui, a més d'un l'estalvi econòmic valorat en 923.590,97 €, necessaris per l'expropiació de la finca, el pagament de la

indemnització dels empleats de l'activitat econòmica legalitzada i les despeses d'urbanització

D'acord amb els supòsits i raonaments exposats i en base a les xifres i estimacions realitzades sobre els ingressos i despeses de capital que es poden derivar del desenvolupament urbanístic previst, es pot concloure que el seu impacte sobre l'hisenda municipal pot ser molt positiva i sostenible econòmicament.

Impacte sobre les despeses de capital d'altres administracions.

La inversió pública que es planteja derivar de la implementació del sector a altres administracions són estrictament aquelles que ja ara són de la seva absoluta competència, i per tant la seva naturalesa correspon finançar al govern de la Generalitat de Catalunya o a altres administracions.

Impacte sobre els ingressos i despeses corrents, municipals.

Els principals efectes sobre els ingressos i despeses corrents de la hisenda del municipi pel desenvolupament urbanístic del sector són els que provenguin del normal funcionament del nou equipament i que, des del punt de vista competencial, tindran d'anar a càrrec de l'ajuntament.

Quan a l'estimació de l'impacte de la resta d'aspectes del desenvolupament del sector sobre els ingressos i despeses corrents municipals, i atenent a les principals partides que poden quedar afectades, s'ha considerat:

- 1) Per la banda dels ingressos, algunes de les partides que es podrien continuar mantenint o que podrien experimentar algun augment són:
 - l'impost sobre béns immobles – IBI,
 - l'impost sobre construccions -ICIO
 - Impost d'Activitats Econòmiques -IAE
 - les taxes per llicències d'obres,
 - la taxa de recollida d'escombraries
- 2) Per la banda de les despeses, els principals augments a contemplar corresponen a les partides de:
 - Despeses d'urbanització del vial
 - Serveis d'enllumenat,
 - vigilància,
 - neteja i recollida d'escombraries,
 - el manteniment i reposició de l'espai públic –vials, zones verdes, espais lliures i altres,

Els augments en les despeses corrents derivats dels nous serveis a la propietat que poden comportar les actuacions urbanístiques previstes han de ser cobertes per l'aplicació de les taxes corresponents, tal com estableix la llei reguladora de les hisendes locals junt amb els majors ingressos a percebre per



concepte d'IBI de l'edifici, IAE de l'activitat productiva i l'impost sobre construccions ICIO.

L'augment de les despeses municipals que pugui comportar el manteniment de les noves infraestructures i els serveis a l'activitat, derivat del desenvolupament i execució del sector, s'ha de considerar que serà cobert amb el previsible augment dels nous ingressos corrents municipals que també podrà generar, si es manté l'estructura que mostren les hisendes municipals amb la liquidació dels pressupostos municipals en els darrers exercicis.

Quan a les despeses en relació a la nova organització i dotació municipal no requerirà una major gestió o control urbanístic.

Conclusió de l'informe de sostenibilitat econòmica

D'acord amb les xifres i supòsits exposats i raonats, els efectes del desenvolupament urbanístic previst, amb una dotació de sostre per a ús industrial en la proporció i tipologies establertes en la present MPOUM-24, amb d'influència que se'n deriva sobre els ingressos i despeses de capital i els ingressos i despeses corrents de l'Ajuntament d'Olot, avui per avui i en base a l'estructura pressupostària i financera que presenten les hisendes municipals, es considera en termes econòmics i financers com clarament sostenible i no se'n deriven conseqüències que puguin afectar-la negativament.

6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

6.1 Sistema d'actuació.

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

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 obligatòries

a) Cessió relativa a l'aprofitament resultant

La present ordenació SI està subjecte a la cessió del 15% de l'increment de sostre que proposa la nova ordenació, en aplicació del que determina la Disposició Addicional 2^a del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Aquesta DA2^a estableix que als efectes de l'aplicació del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl, les actuacions aïllades d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la



millora de la vialitat en el sòl urbà, no es consideren actuacions de transformació urbanística. Aquest seria el present cas si el vigent POUM hagués afectat parcialment la parcel·la qualificada per a usos industrials pel planejament anterior.

No obstant, donat que el vigent POUM afecta la totalitat de la parcel·la per ampliació de la vialitat en el sòl urbà, la present MPOUM-24, als efectes de l'aplicació de Llei estatal 8/2007 de 28 de maig, ha de considerar que ens troben amb una actuació de transformació urbanística de dotació per tractar-se d'una actuació aïllada sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dona lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment d'edificabilitat i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per a espais lliures i per a equipaments prevista al Text Refós de la Llei d'urbanisme. El poum determinava un sòl destinat a vialitat i franja d'espai lliure 3.4, per tant, s'ha de considerar que amb la nova ordenació, es parteix d'un aprofitament urbanístic 0, i la MPOUM significa augment d'aprofitament.

En aquest cas la DA2ª, en el seu apartat quart, determina que en aquestes actuacions de dotació les persones propietàries han de cedir el 15% del increment de l'aprofitament urbanístic que comporti la nova ordenació respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat. Donat que el sostre industrial que ordena la present MPOUM-24 (843,00 m2) és de nova implantació respecte al sòl sense aprofitament urbanístic, i no es pot considerar el sostre preexistent i materialitzat (1.084,20 m2), pel que en aquest cas si procedeix a la cessió d'aprofitament urbanístic a l'àmbit del PA. Aquesta cessió del 15 % del nou aprofitament es contempla i determina a la fitxa corresponent de la MPOUM P.A.07.03 , tal com estableix l'article 99.3 del text refós de la LLUC

b) Cessió relativa a espais lliures i equipaments

En relació al sòl destinat a espais lliures que la nova ordenació obliga, en compliment de l'art. 100.3 del DL 1/2010 Text Refós de la Llei d'Urbanisme la superfície de sòl que caldria qualificar de zones verdes, espais lliures i equipaments, és la que correspon a l'aplicar una quantia de 7,50m2 de sòl per cada 100m2 de sostre industrial de nova ordenació.

En aquest cas com que la referència al sostre de nova ordenació es fa en relació al planejament vigent, cal reservar sòl amb els fins indicats per la totalitat del sostre ordenat, el que suposa un total de 63,20 m2 (843m2 / 100m2 x 7,5m2).



En aplicació del que disposa l'art. 100.4 del DL 1/2010, donat que per les característiques de l'ordenació proposada no es possible materialment emplaçar en el mateix àmbit les superfícies de sòl destinades a espais lliures i equipaments, es substituiran aquestes reserves exigides per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament destinarà a nodrir un fons constituït per l'adquisició de sòl per a espais lliures o equipaments de nova creació.

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 96 de la LLUC que remet al que estableix l'art. 85 del DL 1/2010, Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



II. NORMATIVA URBANÍSTICA

La present modificació puntual del planejament general vigent. MPOUM-24 – PA-07.03, 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, 3.2, 3.4), i als articles 329 fins al 334, relatius a la Zona Industrial segons perímetres reguladors - Subzona d'intensitat 3 (Clau 17.3).

TÍTOL 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.-07.03.

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 Condicions de l'edificació i usos.

Les condicions d'edificació i usos de la zona qualificada d'Industrial segons alineacions – Intensitat 3 (Clau 17.4) es regiran pel que estableixen les Normes del POUM a excepció de l'edificabilitat que serà la que resulta de la relació entre sostre edificable (843,00 m²) i sòl net qualificat (617,85 m²) i que es fixa en 1,364 m²/m².

MPOUM-24 PA-07.03 Av. A. GAUDI
Text Refós

maig 2012

Art. 6 Obligacions.

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

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

17 MAIG 2012



Ajuntament d'Olot

LA SECRETÀRIA,

TÍTOL 2. DISPOSICIÓ ADDICIONAL

ÚNICA. Correspondència de la present modificació puntual MPOUM-24, amb el POUM vigent

- a) 2.1 de la present modificació substitueix el plànol **2.39, de Qualificació de sòl urbà** del POUM vigent.
- b) 2.2 de la present modificació substitueix el **plànol 3.39, d'Alineacions i rasants del sòl urbà** del POUM vigent.
- c) s'incorpora la fitxa dels PA de sòl urbà no consolidat **MODIFICACIÓ POUM P.A. 07.03**

Olot, Maig de 2012



Llorenç Panella i Soler
arquitecte municipal

Cap de planejament urbà i Barri Vell

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
- 6 OCT. 2011 - corresponent a l'expedient d'e MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AL PD 07.03 AV. ANTONI GAUDI
aprovat provisionalment per l'Ajuntament en
data 18 MAIG 2011

 Ajuntament
de la Molt Lloial Ciutat
d'Olot
Secretaria
Data

La Secretària



Catalunya
de Territori i Sostenibilitat
General d'Ordenació
Urbanisme
Arquitectura Territorial
de Catalunya