

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
MUNICIPAL d'OLOT EN L'ÀMBIT DE CAN VERA**

Maig 2018

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
MUNICIPAL d'OLOT EN L'ÀMBIT DE CAN VERA**

Esteve Corominas Noguera /arqt.
Joan Carles Roquè/arqt.
LAND urbanisme i projectes SLP – maig 2018

ÍNDEX

1 MEMÒRIA	3
1.1 Objecte d'aquest document	3
1.2 Àmbit d'actuació.....	4
1.3 Antecedents	4
1.4. Sol·licitud d'innecessarietat de l'avaluació ambiental estratègica	5
1.5 Promoció i redacció.....	5
1.6 Estructura de la propietat.....	5
1.7 Certificació registral del domini de finques i càrregues	7
1.8 Qualificació urbanística actual	10
1.9 Marc legal.....	12
1.10 Criteris i objectius de la modificació.....	12
1.11 Proposta d'ordenació de la modificació del POUM	13
1.12 Justificació del sòl destinat a espais lliures i equipaments en compliment de l'establert als articles 98, 99 i 100 de la Llei d'urbanisme	14
1.13 Delimitació del polígon d'actuació urbanística "PAU Can Vera".....	14
1.14. Quadre resum de les superfícies i edificabilitats resultants.....	15
1.15. Justificació de les mesures adoptades per una mobilitat sostenible.....	16
1.16 Justificació de la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats (art. 97.1 del TRLU)	16
2 MEMÒRIA SOCIAL	17
3 INFORME AMBIENTAL	18
4. NORMATIVA	19
5 AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA i COMPARATIVA DEL RENDIMENT ECONÒMIC RESULTANT DE LA NOVA ORDENACIÓ.	23
6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	29
7. AGENDA i PLA D'ETAPES	32
8. PLÀNOLS	33

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'OTOT EN L'ÀMBIT DE CAN VERA



1 MEMÒRIA

1.1 Objecte d'aquest document

L'objecte d'aquesta modificació puntual del POUM, es la reordenació urbanística de l'àmbit que ocupa actualment l'edifici de Can Vera, una antiga indústria tèxtil que va cessar la seva activitat l'any 2008.

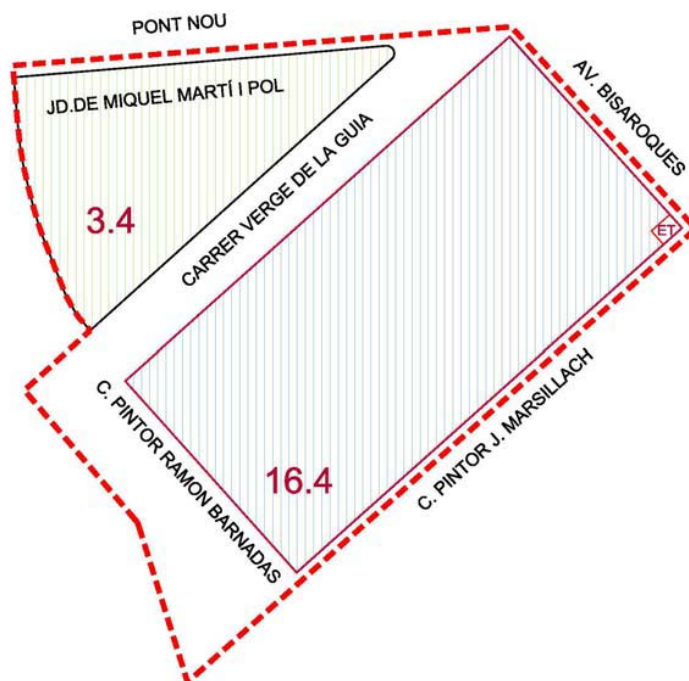
Aquest edifici en desús està situat en mig d'una zona residencial urbana en el barri de Les Fonts, per lo qual, es planteja en aquesta modificació del POUM, el canvi d'ús de industrial a residencial, i la reordenació del seu entorn urbà.

En aquest mateix àmbit, l'Ajuntament d'Olot ja va tramitar una modificació puntual del POUM amb les mateixes finalitats, que va esser aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 22 de desembre de 2011, modificació que va esser posteriorment anul·lada per la sentència 556/2015 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en data 8 juliol de 2015, entre altres qüestions per no disposar de cap "estudi, informe o document ambiental".

Aquesta modificació te per objecte per tant, tornar a plantejar el canvi d'ús d'aquestes instal·lacions en desús i obsoletes, així com la reordenació del seu entorn, d'acord amb els criteris ja establerts per l'Ajuntament en l'anterior expedient, i procedir a la seva tramitació, corregint e incorporant els aspectes contemplats en la sentència esmentada.

1.2 Àmbit d'actuació

La present Modificació puntual del POUM d'Olot afecta la totalitat de l'illa a on es troben les antigues instal·lacions industrials de Can Vera, i l'illa contigua a on es troben els jardins Miquel Martí i Pol, amb una superfície total de 9.775,00 m².



1.3 Antecedents

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'OLOI (POUM) es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 18 de juny de 2003.

En data 22 de desembre de 2011, la Comissió d'urbanisme de Girona va aprovar definitivament la "Modificació puntual del POUM (MPOUM-29) en el Sector de Millora Urbana "CAN VERA", que proposa aquest canvi d'ús, de industrial a residencial/terciari i indicant que aquesta modificació s'havia de plantejar en un context urbà en transformació que afectava també al desenvolupament dels sectors pròxims que el POUM delimitava. En concret la Modificació "...hauria de repercutir en el Sector de Millora Urbana Sant Cristòfol, i a la revisió de la traça i característiques que hauria de tenir la Ronda de les Fonts, en el cas en que desapareguin les instal·lacions de Can Vera, de forma que es pogués prolongar la Ronda fins l'avinguda Biseroques–Pont Nou. Aquesta intervenció sobre l'estructura urbana significaria una millora substancial en la xarxa viària general, i a l'hora una millora en la qualitat de l'espai urbà pròxim."

Aquesta modificació puntual (MPOUM-29) va ésser anul·lada per la sentència 556/2015 del TSJC en data 8 juliol de 2015,

L'esmentada sentència estima la demanda únicament en l'aspecte de no haver sotmès l'expedient a avaluació ambiental, o en el seu cas, de resolució expressa de no haver de sotmetre-li segons la resolució corresponent del Departament de Medi Ambient.

Concreta la resolució:

En ausencia de estudio, informe o documento ambiental alguno, la Modificación impugnada ha de reputarse nula de pleno derecho, por vulneración de lo previsto en los arts. 59.1.f) TRLU {"1. Los planes de ordenación urbanística municipal se

formalizan, salvando lo que establece el apartado 2, mediante los documentos siguientes: f) La documentación medioambiental adecuada y, como mínimo, el informe medioambiental}, y 96 TRLU {"La modificación de cualquiera de los elementos de una figura de planeamiento urbanístico se sujeta a las mismas disposiciones que rigen la formación, con las excepciones que se establezcan reglamentariamente (...)"}).

1.4. Sol·licitud d'innecessarietat de l'avaluació ambiental estratègica

Atès l'abast i contingut d'aquesta modificació que s'emplaça dins la trama urbana consolidada del barri de les Fonts d'Olot i afecta únicament a un àmbit del sòl urbà, es va considerar que no tenia efectes significatius sobre el medi ambient, i a tal efecte, es va procedir a sol·licitar a l'òrgan ambiental que determinés que aquesta modificació del POUM no tenia efectes significatius sobre el medi ambient, i que per tant, no havia d'esser objecte d'Avaluació Ambiental Estratègica (AAE).

En aquest sentit, la disposició addicional vuitena, de la "Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica", regula les regles aplicables per a l'avaluació ambiental de plans i programes, i en el seu apartat e, determina que l'òrgan ambiental pot procedir a determinar que les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes, no tenen efectes significatius sobre el medi ambient:

e) L'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència. Per a obtenir aquesta declaració, el promotor, en la fase preliminar de l'elaboració de la modificació, ha de presentar una sol·licitud en què justifiqui les circumstàncies descrites. El termini per a adoptar i notificar la declaració és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. La manca de resolució expressa té efectes desestimatoris

En data 9 de febrer de 2018, l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental va emetre una resolució en aquest sentit, i en la que no es considera que aquesta Modificació puntual pugui comportar efectes significatius sobre el medi ambient; Informe que s'adjunta com annex 1.

1.5 Promoció i redacció

La present modificació puntual de planejament la promou i tramita l'Ajuntament d'Olot, a petició del Sr. Josep M^a Ginesta Roura com a propietari de les finca que ocupaven les antigues instal·lacions de Can Vera, i ha estat redactada per l'equip tècnic de LAND urbanisme i projectes SLP, dirigit per Esteve Corominas/arqt. i Joan Carles Roquè/arqt.

1.6 Estructura de la propietat

1.6.1 Propietaris actuals:

La propietat del sòl, objecte d'aquesta modificació puntual del POUM, atinent les finques incloses en l'àmbit d'actuació i d'acord amb la informació cadastral, es la següent:

Modificació puntual del POUM en l' àmbit de Can Vera

Finca referència cadastral: 8403201DG5780S0001DT

Propietat de NOU PROMOTORA SAU.

Qualificació urbanística: Zona 16.4 Industrial

Superfície de la finca = 4.985,28 m²

Finca referència cadastral 8403202DG5780S0001XT:

Propietat de Hijos de Jose Bassols, SA

Serveis tècnics - Transformador

Superfície de la finca = 16,70 m²

Finca "Parc urbà Martí i Pol"

Propietat de l'Ajuntament d'Olot

Zona 3.4 – Espais lliures

Superfície de la finca = 2.053,00 m²

Vialitat:

Propietat de l'Ajuntament d'Olot

Superfície de vials = 2.720,02 m²



1.6.2 Propietaris o titulars d'altres drets reals en els cinc anys anteriors:

En compliment d'allò que s'estableix a l'art. 99 del TRLUC, i donat que la present MPOUM-29 comporta la transformació dels usos anteriorment establerts i un increment del sostre edificable, la present Memòria relaciona la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors al inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.

Finca referència cadastral: 8403201DG5780S0001DT

Propietari actual: NOU PROMOTORA SAU., per compra d'aquesta finca en escriptura atorgada pel notari de Barcelona Sr. Vicente Pons Llacer, el 19 abril 2016, a GIRONES DE DESARROLLOS URBANOS SL, a través de l'administrador concursal d'aquesta darrera societat.

Modificació puntual del POUM en l' àmbit de Can Vera

Propietari anterior: GIRONES DE DESARROLLOS URBANOS SL, per compra en escriptura atorgada pel notari de Barcelona Sr. Gerardo Conesa Martínez, el 27 desembre 2006.

La resta de finques són del mateix titular que fa cinc anys.

1.7 Certificació registral del domini de finques i càrregues

En compliment d'allò que s'estableix a l'art. 99 del TRLUC, s'incorpora a la present Memòria la certificació expedida pel Registre de la Propietat d'Olot de les finques incloses en l'àmbit d'aquesta modificació del POUM.

Finca referència cadastral: 8403201DG5780S0001DT
Titular: NOU PROMOTORA SAU

Les altres finques propietat de l'Ajuntament d'Olot i corresponents a espais lliures i vialitat, i la finca que conté el centre de transformació elèctrica de HIJOS DE JOSE BASSOLS SA (cadastral 8403202DG5780S0001XT) no estan inscrites en el registre de la propietat.



CERTIFICACIÓN



DON SEBASTIAL DEL REY BARBA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL PARTIDO DE OLOT, PROVINCIA DE GIRONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA,

CERTIFICO: Que a la vista de la precedente instancia, presentada con el número 1021, del Diario 99, he examinado, en lo que ha sido necesario, los libros del Archivo a mi cargo, de los cuales resulta:

I.- FINCA NUMERO 10665 DE OLOT:

CODIGO UNICO REGISTRAL: 17004000140636

REFERENCIA CATASTRAL: 8403201DG5780S0001DT

A) DESCRIPCION:

URBANA: Porción de terreno de cinco mil seis metros, cuarenta decímetros cuadrados de cabida superficial, sita en el término municipal de esta ciudad, sobre parte de la cual hay un edificio Industrial, que se compone de una nave de cien metros de fondo por un ancho de veinte metros en su límite Oeste y veinticinco metros en el Este; otra nave de treinta y tres metros de fondo por nueve metros de ancho y una sala destinada a almacén de trece metros, cincuenta centímetros de fondo por quince metros de ancho, todo ello en planta baja, la cual tiene una superficie construida de tres mil trece metros cuadrados; y además sobre la planta baja un entresuelo de trece metros, cincuenta centímetros de fondo por quince metros de ancho, o sea, doscientos dos metros, cincuenta decímetros cuadrados encima de la sala destinada a almacén; y de una planta piso de superficie construida quinientos ochenta y siete metros cuadrados en la fachada Oeste y otra planta piso de superficie construida seiscientos metros cuadrados en la fachada Este. Además, sobre la porción de terreno que figura como no edificado y ocupando toda el área del mismo que se halla construido un edificio Industrial de estructura metálica y tejado de Rocalla, el cual se compone de planta baja, destinada a sala de máquinas, que tiene una superficie construida de mil novecientos noventa y tres metros, cuarenta decímetros cuadrados; planta entresuelo destinada a servicios, portería y enfermería, que tiene una superficie construida de doscientos noventa y ocho metros cuadrados; y una planta superior, destinada en parte a almacén y en parte a sala de máquinas, que tiene una superficie construida de mil novecientos noventa y tres metros, cuarenta decímetros cuadrados. Linda en junto: al Este, con la calle Ivo Pascual y su prolongación en una longitud de unos cien metros; al Oeste, la calle de la Virgen de la Guía, en una longitud de unos cien metros; al Norte, con la calle de las Bisarques, en una longitud de cincuenta metros, seis centímetros; y al Sur, con la Plazoleta de la Virgen de la Salud y la calle sin nombre, en una longitud de cincuenta metros, seis centímetros.

B) TITULO DE PROPIEDAD:

Pertenece esta finca a **NOU PROMOTORA SAU**, según consta en la escritura de compraventa de fecha diecinueve de abril del año dos mil dieciséis, autorizada por el notario de Barcelona, don Vicente Pons Llacer, número 576 de su protocolo, que causó la inscripción 12ª, de fecha tres de agosto de dos mil dieciséis.

C) CARGAS:

La finca de referencia se encuentra **AFECTA:**

1) A un embargo a favor del **AJUNTAMENT D'OLOT**, en reclamación de seis mil trescientos treinta y dos euros con treinta y un céntimos principal, de mil doscientos sesenta y seis euros con cuarenta y cuatro céntimos de recargo de apremio, de doscientos euros de costas e intereses presupuestados y de trescientos veinte euros con ochenta y dos céntimos de intereses de demora, en méritos del expediente administrativo de apremio número REXE2012002826, seguido en las Oficinas de Recaudación Ejecutiva del Ajuntament d'Olot, en virtud de diligencia de once de julio del año dos mil trece y mandamiento de diecinueve de septiembre del año dos mil trece, que causó la anotación letra A), de fecha veinticinco de septiembre del año dos mil trece, a cuyo margen obra nota del mismo día, acreditativa de haber sido expedida la CERTIFICACION DE CARGAS de la finca. PRORROGADO en la anotación letra C) siguiente.

2) Al pago, durante el plazo de cinco años, de la liquidación que, en su caso, pueda girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que resulta de la nota al margen de la anotación A), de fecha veinticinco de septiembre del año dos mil trece.

3) A un embargo a favor del **AJUNTAMENT D'OLOT**, en reclamación de seis mil doscientos dos euros con cuarenta y un céntimos principal, de mil doscientos cuarenta euros con cuarenta y ocho céntimos de recargo de apremio, de cero euros de costas hasta la fecha, de doscientos euros de costas e

Art. 225 de la Ley Hipotecaria. La libertad o gravamen de los bienes inmuebles. Derechos reales. Ley Hipotecaria. 1940.
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos facultados para inscribir.
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro Mercantil será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles. Los derechos y gravámenes inscritos en el Registro.

intereses presupuestados y de ciento treinta y nueve euros con treinta y cuatro céntimos de intereses de demora, en méritos del expediente administrativo de apremio número REXE2012002826, seguido en las Oficinas de Recaudación Ejecutiva del Ajuntament d'Olot, en virtud de diligencia de doce de diciembre del año dos mil trece y mandamiento de veintinueve de enero del año dos mil catorce, que causó la anotación letra B), de fecha cinco de febrero del año dos mil catorce, a cuyo margen obra nota del mismo día, acreditativa de haber sido expedida la CERTIFICACION DE CARGAS de la finca.

4) Al pago, durante el plazo de cinco años, de la liquidación que, en su caso, pueda girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que resulta de la nota al margen de la anotación B), de fecha cinco de febrero del año dos mil catorce.

5) Al pago, durante el plazo de cinco años, de la liquidación que, en su caso, pueda girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que resulta de la nota al margen de la inscripción 12ª, de fecha tres de agosto del año dos mil dieciséis.

6) PRORROGADO el embargo de la precedente anotación letra A) a favor del AJUNTAMENT D'OLOT, en virtud de providencia dictada por la Tesorera del Ajuntament d'Olot el catorce de septiembre de dos mil diecisiete, y mandamiento de igual fecha, según resulta de la anotación letra C), de fecha veinticinco de septiembre de septiembre de dos mil diecisiete.

Todo lo dicho está conforme con los asientos relacionados, sin que exista ningún otro documento pendiente de despacho presentado en el Libro Diario de operaciones de este Registro, relativo a dichas fincas, por lo que expido la presente en un folio del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, números C16A14862305, en Olot a catorce de diciembre de dos mil diecisiete.



Queda prohibida la incorporación de los datos de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción DGRN 17-02-1998)

Que, a los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

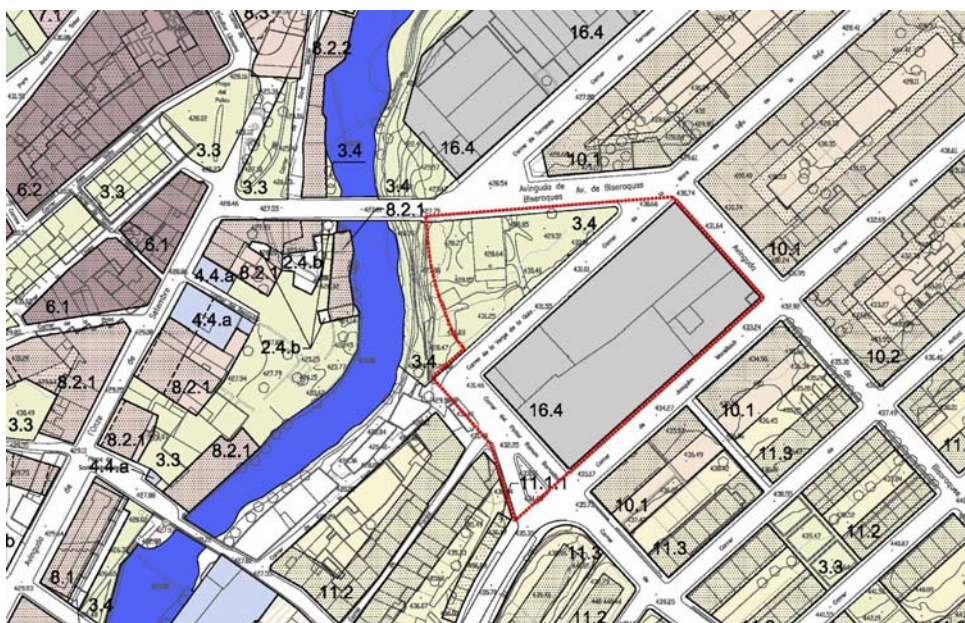
3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la presentación de estos servicios.

1.8 Qualificació urbanística actual

La referència urbanística d'aquesta 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 l'àmbit objecte de la present Modificació puntual dins el sòl urbà consolidat, i qualifica la finca que ocupa actualment l'edifici de Can Vera com a "Zona d'Indústria Aïllada" (clau 16.4) per a l'ús industrial i magatzems.

La illa que actualment ocupen aquestes instal·lacions industrials obsoletes, limita al nord-oest amb el carrer Verge de la Guia, al nord-est amb l'Av. Biseroques, al sud-est amb el carrer Pintor J. Marsillach, i al sud-oest amb el carrer Pintor R. Barnades.



La resta de finques incloses dins l'àmbit que abasta aquesta modificació puntual, estan qualificades de "Sistema d'espais lliures, zones verdes" (clau 3.4) o de "Sistema de comunicacions viàries" (clau 2).

Els paràmetres urbanístics que es desprenen de l'ordenació establerta pel POUM en aquest àmbit són els següents:

Superfície total àmbit delimitat:	9.775,00 m ²
Sòl públic:	4.773,00 m ²
Espais Lliures:	2.053,00 m ²
Vialitat:	2.720,00 m ²
Sòl privat:	5.002,00 m ²
Coef. edificabilitat net Zona 16.4:	1 m ² /m ²
Sostre edificable màxim:	5.002,00 m ²

Les condicions d'edificació de la Zona 16.4 (art. 325 de les Normes del POUM), es reproduïxen a continuació:

1. Superfície mínima de parcel·la, i front mínim:
La superfície mínima de parcel·la és de 1.500 m²
El front mínim és de 20 m.

Modificació puntual del POUM en l' àmbit de Can Vera

2. **Ocupació:**
És la que resulta de respectar les separacions establertes als plànols, i a l'apartat corresponent d'aquestes normes, i com a màxim és del 85 %. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies.
3. **Edificabilitat:**
El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient d' 1m²/m² a la superfície de la parcel·la
4. **Volum màxim edificable:**
El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 6,0 m³/m²s.
5. **Alçada màxima.**
L'alçada màxima serà de 18,20 m.
6. **Separacions:**
*La separació mínima respecte a les edificacions d'ús residencial és de 6,50 m.
Els cossos o part de l'edificació que es construeixin a una alçada superior als sis metres s'hauran de separar de tots els límits de la parcel·la una distància igual a la mida en que ultrapassi aquella alçada, amb un mínim de tres metres.
Les edificacions respectaran les separacions dels límits de parcel·la que es grafien als plànols d'alineacions.*
7. **Cossos i elements volats:**
No s'admeten cossos volats sobre els espais públics. S'admeten els elements constructius admesos amb caràcter general per al tipus d'ordenació segons alineacions de vial. Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.
8. **Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.**

Les condicions d'us de la Zona 16.4 (art. 327 de les Normes del POUM), son les següents:

Ús dominant:

Tots els compresos dins l'ús general industrial

Usos compatibles:

Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i bens d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.

Magatzem.

Logístic.

Estació de servei.

Aparcament.

Servei viari.

Tallers de reparació de vehicles.

Serveis urbans.

Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal)

Oficines i serveis.

Aparcament.

Magatzem.

Serveis urbans: únicament s'admeten els centres de transformació d'energia elèctrica ET o CTE vinculats directament als usos dominants residencials o industrials.

Usos incompatibles:

Els usos restants.

La densitat d'establiments se la Zona 16.4 (art. 328 de les Normes del POUM), es:

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.

1.9 Marc legal

La modificació puntual del POUM s'emmarca dins la legislació urbanística actualment vigent, que en determina les condicions i tramitació d'aquest expedient:

Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost (en endavant TRLU)

Decret 64/2014, de 13 de maig, pel que s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

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.

El TRLU determina que les modificacions de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic s'ha de subjectar a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

Donat que es tracta d'una remodelació urbana, amb transformació d'usos i amb increment de sostre edificable residencial, s'haurà de preveure una nova reserva per a espais lliures i equipaments, en aplicació del que precisen els articles 96. 99 i 100 del TRLU

El vigent POUM d'Olot contempla que aquest 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.

La present modificació que afecta a la nova ordenació i usos dels terrenys actualment ocupats per les antigues instal·lacions industrials de Can Vera, manté la coherència que exigeix el planejament general, no incideix en les previsions generals del mateix, i reforça l'estructura de sistemes urbanístics d'aquesta zona de la ciutat.

Donat l'objectiu i característiques de la proposta i conforme el que estableix la legislació urbanística vigent, es considera procedent la present modificació puntual del POUM.

1.10 Criteris i objectius de la modificació

L'objecte de la modificació puntual del POUM a l'àmbit de Can Vera es el de reordenar la finca que ocupaven les antigues instal·lacions de Industries Vera, actualment obsoletes i en desús, i aprofitar el seu enderroc per a obrir un nou vial d'enllaç entre el carrer Terrassa i la Ronda de les Fonts.

La modificació planteja d'inici seguir els mateixos criteris de l'anterior modificació que ja va tramitar i aprovar l'Ajuntament, i que va esser anul·lada per la sentència 556/2015 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en data 8 juliol de 2015, per defectes de documentació i tramitació.

L'antic edifici industrial en desús està situat en mig d'una zona residencial urbana en el barri de Les Fonts, per lo qual, es planteja en aquesta modificació puntual del POUM el canvi d'ús, de industrial a residencial, i la reordenació del seu entorn urbà.

La transformació d'aquest sòl industrial comportarà l'enderroc de l'edificació existent, lo qual facilita que es pugui afectar una part del terreny ocupat actualment per aquesta antiga edificació industrial, i es proposi obrir aquest nou vial per a facilitar l'accés directe des del carrer Terrassa fins enllaçar amb la Ronda de les Fonts.

La modificació comportaria per tant, la remodelació de tota aquesta part baixa del barri de les Fonts i propera al riu Fluvià, amb una millor continuïtat de la trama viària i de l'accessibilitat a aquest àmbit urbà, i la reordenació i ampliació del parc Martí i Pol

actualment existent entre la Avgda. Biseroques i el carrer Verge de la Guia, a tocar el riu Fluvià.

L'edificació residencial es situaria en la part de la finca actualment ocupada per la instal·lació industrial, més propera al carrer Pintor Marsillach, i donant continuïtat urbana a les illes residencials properes

1.11 Proposta d'ordenació de la modificació puntual del POUM

La modificació proposada comporta la reordenació d'un àmbit central de sòl urbà de la ciutat, i se situa dins la trama urbana consolidada.

Per una part, la nova ordenació modifica l'estructura viària d'aquest àmbit urbà, eliminant una part del carrer Verge de la Guia per a substituir-lo per aquest nou vial d'enllaç entre el carrer Terrassa i la Ronda de les Fonts, amb una ocupació de sòl per a vialitat de superfície molt similar.

Per altra part, la modificació comporta la substitució de la zonificació destinada a usos industrials per a l'ús d'habitatge, amb una major concordança amb l'entorn residencial del barri de les Fonts a on s'ubica. Aquesta modificació a usos residencials comporta implícitament d'acord amb l'establert a l'article 100.3 del TRLU un increment dels espais lliures i equipaments.

Ordenació bàsica

La Modificació puntual planteja una nova ordenació viària en base a connectar la Ronda Les Fonts amb l'Avinguda Biseroques-Pont Nou, en ampliar l'espai lliure existent del parc Martí i Pol amb el que resulta de la implantació del nou sostre residencial i per a altres usos, l'ordenació d'aquest aprofitament urbanístic, i la reserva de sòl per a un nou equipament públic.

Aprofitament urbanístic

En relació als aprofitaments urbanístics resultants sobre rasant, aquests es situen en dues illes, amb una qualificació i ordenació de l'edificació similar a la de les illes veïnes, amb blocs lineals, de 11 m de fondària, en illa oberta. La superfície total de sòl qualificat d'Eixample Urbà és de 2.931,46 m².

La Modificació puntual estableix per aquesta edificació que pugui acollir activitats econòmiques compatibles i complementaries amb la residència/habitatge.

Ordenació del subsòl

El subsòl de les dues illes qualificades de Zona d'Eixample urbà (Clau 10.1) i de l'espai situat entre elles, s'ordena d'acord amb les determinacions establertes en la normativa del POUM per aquesta zona, i preveient que es pugui ocupar la totalitat de les dos illes i l'espai entre elles qualificat d'Espai d'aparcaments sota rasant amb servitud de pas públic (Clau 2.4).

Edificabilitat i sostres resultants

L'edificabilitat bruta que correspon a la totalitat de l'àmbit objecte de Modificació del POUM és de 0,86275 m²/m², el que representa un sostre màxim de 8.433,40 m². amb una volumetria de blocs lineals amb illa oberta i una alçada corresponent a planta baixa i tres plantes pis.

El resum de superfícies es desglossa en l'apartat següent d'aquesta memòria.

Vialitat, espais lliures i equipament

L'estructura viària de la nova ordenació completa i relliga la xarxa viària amb les vies urbanes pròximes i completa la traça de la Ronda Les Fonts. La superfície de sòl destinada a vialitat és de 2.854,27 m²

La Modificació puntual ordena i destina 3.490,95 m² de sòl per a espais lliures (dels quals 2.053,00 ja existeixen), i 333,32 m² de nou sòl per a equipaments, i els situa de forma que es completi i reforci el sistema d'espais lliures, d'equipaments i la xarxa viària que neix de l'ordenació del sòl urbà continu.

El sòl destinat a espais lliures es situa de forma que complementi l'existent dels jardins Martí i Pol, i el sòl destinat a equipaments es situa al final de cases situada entre el carrer Pardal i carrer Font de la Salut, de manera que pugui complementar la funcionalitat dels espais lliures.

1.12 Justificació del sòl destinat a espais lliures i equipaments en compliment de l'establert als articles 98, 99 i 100 de la Llei d'urbanisme

El text refós de la Llei d'urbanisme, en els casos de modificacions puntuals que comportin un increment de sostre edificat, increment de densitat de l'ús residencial, increment de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos, determina quines cessions de sistemes urbanístics i quines cessions d'aprofitament hauran d'efectuar els propietaris de les parcel·les afectades.

Aquesta Modificació puntual ordena 8.433,40 m² de sostre per a nous usos que distribueix de la següent manera:

7.207,60 m² de nou sostre residencial (85,46%)

1.225,80 m² de sostre per a altres usos (14,53%)

En aplicació de l'article 100.3 del Text Refós de la LUC, s'ha d'ordenar sòl per a destinar a espais lliures i equipaments en una quantia que com a mínim ha de ser de 22,5 m² per cada 100 m. de sòl residencial i de 7,50 m² per cada 100 m. de sostre per a altres usos:

$7.207,60 \text{ m}^2 \text{ de nou sostre residencial} / 100) \times 22,50 \text{ m}^2 = 1.621,71 \text{ m}^2$

$1.225,80 \text{ m}^2 \text{ de sostre per a altres usos} / 100) \times 7,50 \text{ m}^2 = 91,94 \text{ m}^2$

es a dir que s'ha d'ordenar un mínim de 1.713,65 m² de sòl per a destinar-los a espais lliures i equipaments. Sense comptar la superfície de sòl (2.053 m²) ja qualificat pel POUM com a sistema d'Espais lliures.

La nova ordenació proposada preveu:

1.437,95 m² de nou sòl per a espais lliures

333,32 m² de nou sòl per a equipaments

el que suposa un total de 1.771,27 m², donant així compliment a les reserves que estableix l'article 100.3 del TRLU.

1.13 Delimitació del polígon d'actuació urbanística "PAU Can Vera"

Pel desenvolupament urbanístic d'aquest àmbit es delimita el polígon d'actuació urbanística de sòl urbà no consolidat, PAU Can Vera, i quina fitxa i paràmetres urbanístics s'incorporen també al final de la normativa d'aquesta modificació puntual.

El polígon té com a objectiu, procedir a la reordenació de la parcel·la que ocupa l'antiga fàbrica de Can Vera, i facilitar l'obertura del vial que ha d'enllaçar el carrer Terrassa amb la Ronda de les Fonts.

El seu àmbit així com les alineacions dels vials es fixen en el plànol 6 Zonificació.

Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són els següents:

Superfície total: 9.775,00 m²

Espais lliures: 3.490,95 m²

Equipaments: 333,32 m²

Vialitat: 2.854,27 m²

Modificació puntual del POUM en l' àmbit de Can Vera

- 10.1 Zona d'Eixample urbà: 2119,66 m²
- 10.1(HPO) Zona d'Eixample urbà: 541,20 m²
- 10.1(HPPC) Zona d'Eixample urbà: 270,60 m²

Pel desenvolupament d'aquest polígon d'actuació urbanística, es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, seguint el que s'estableix als articles 130 a 134 del TRLU



1.14. Quadre resum de les superfícies i edificabilitats resultants.

	POUM 2003		Modificació POUM	
Superfície total àmbit	9.775,00 m²	%	9.775,00 m²	%
Sistemes				
Vialitat (clau 2.1)	2.720,00 m ²	27,83%	2.854,27 m ²	29,20%
Espais lliures (clau 3.3)	2.053,00 m ²	21,00%	3.490,95 m ²	35,71%
Equipament (clau 2.4)			333,32 m ²	3,41%
Total sòl públic	4.773,00 m²	48,83%	6.678,54 m²	68,32%
Zones				
Zona indústria (Clau 16.4)	5.002,00 m ²			
Zona Eixample (Clau 10.1)			2.119,66 m ²	
Zona Eixample (Clau 10.1-HPO)			541,20	
Zona Eixample (Clau 10.1-HPPC)			270,60	
Zona servitud pas públic (Clau 2.4)			165,00 m ²	
Total sòl privat	5.002,00 m²	51,17%	3.096,46 m²	31,68%
Edificabilitat				
Sostre Industrial	5.002,00 m ²			
Sostre Residencial-habitatge			7.207,60 m ²	85,46%
Sostre Serveis - comercial			1.225,80 m ²	14,54%
Total sostre edificable	5.002,00 m²		8.433,40 m²	100,00%

Tipologia d'habitatges	sostre	%	nº habitatges
Sostre habitatge lliure	5.042,80 m2	69,97%	62
Sostre habitatge protecció oficial	1.443,20 m2	20,02%	18
Sostre habitatge preu concertat	721,60 m2	10,01%	8
Sostre total habitatge	7.207,60 m2	100,00%	88

1.15. Justificació de les mesures adoptades per una mobilitat sostenible

Aquesta modificació puntual del POUM, no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, i per tant, i d'acord amb l'establert a l'art. 3.1b del D 344/2006, no s'ha de incorporar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada. La modificació per les seves escasses dimensions no es troba tampoc dins els supòsits regulats en els apartats 3.2 i 3.3 de l'esmentat Decret 344/2006, d'avaluació de la mobilitat generada.

Tanmateix, l'actuació facilita l'obertura d'un nou vial a l'interior de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística no previst en l'ordenació del POUM, el qual facilitarà la millora de la mobilitat de cotxes i vianants dins aquest entorn urbà, i l'ordenació d'aquest àmbit de renovació urbana.

També i a efectes de facilitar una mobilitat més sostenible, aquesta modificació puntual preveu un àmbit de 210,90 m2 dins la parcel·la privada per a càrrega i descàrrega de mercaderies en suport a l'ús comercial que pugui implantar-se, tot i que la superfície destinada a l'ús comercial no superarà els 900 m2 totals de superfície de venda.

La normativa d'aquesta modificació puntual preveu també la reserva de les places mínimes d'aparcament per a bicicletes, motocicletes i turismes que preveu l'esmentat D 344/2006.

1.16 Justificació de la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats (art. 97.1 del TRLU)

Les explicacions contingudes en aquesta memòria raonen i justifiquen la necessitat, oportunitat i conveniència de l'actuació urbanística proposada, i l'interès privat de la mateixa.

La concurrència dels interessos públics i privats és una constant habitual en el desenvolupament de l'urbanisme al nostre país. Per una part l'interès públic municipal de posar les bases per facilitar la creació de llocs de residència, llocs de treball, comerç o altres al municipi, han de coincidir amb l'interès privat de les empreses o particulars que han de dur a terme aquestes tasques.

En aquest cas, l'interès públic rau també en la renovació urbana d'aquest àmbit ocupat per una indústria obsoleta situada dins un àmbit eminentment residencial, i que permetrà l'obertura d'un nou vial que millorarà la connectivitat de l'àmbit de Les Fonts i la qualitat urbana de tot aquest entorn, amb l'eliminació del trànsit de vehicles industrials, i l'increment dels espais lliures i equipaments.

2 MEMÒRIA SOCIAL

L'escassa dimensió i abast d'aquesta modificació puntual, no altera les determinacions globals de la memòria social del POUM, ni pot tenir incidència en les polítiques d'habitatge generals de la ciutat. No obstant aquesta Modificació puntual del POUM comporta un necessari ajust en les determinacions del planejament vigent pel que fa a les polítiques d'habitatge dins l'àmbit d'aquest polígon d'actuació urbanística.

L'aplicació en aquest sector de les determinacions contingudes a l'article 57.3 del TRLU garanteixen la creació de sòl per habitatges de protecció pública.

La modificació fixa per a aquest polígon d'actuació que el 30% del sostre residencial resultant es destini a la construcció d'habitatges protegits, el 20% dels quals s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, i el 10% a habitatge de preu concertat.

	sostre	
Sostre total	8.433,40 m2	100%
Sostre residencial	7.207,60 m2	85,46%
Sostre altres usos	1.225,80 m2	14,54%
Sostre per habitatge protegit	2.164,80 m2	30,03%
Regim general	1.443,20 m2	20,02%
Preu concertat	721,60 m2	10,01%

Els habitatges protegits i lliures, els usos no residencials i el conjunt de sistemes públics conformaran la nova ordenació d'aquest sector. L'ordenació proposada es motiva pels principis de cohesió social i diversitat d'usos, a partir dels quals s'ha de garantir una major riquesa de relacions entre els components socials de la zona urbana a on s'actua.

Cohesió social que es preveu facilitar a partir de la diversitat en la composició de les tipologies d'habitatges, en la definició dels espais urbans, i en la diversificació de les activitats productives que s'hi preveuen.

Pel que fa a la participació de l'administració en el desenvolupament del sector, el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en favor de l'ajuntament d'Olot es concretarà en el procés de reparcel·lació d'acord amb el que estableix el TRLU, i podrà atendre proporcionalment a les diferents qualificacions i tipologies, segons les circumstàncies de demanda d'habitatges sota qualsevol règim de protecció pública, interès públic i general, que concorrin en el moment de la reparcel·lació, sense perjudici dels coeficients d'homogeneïtzació que correspongui aplicar i els ajustos necessaris per evitar l'adjudicació de finques en proindivís.

3 INFORME AMBIENTAL

Atès l'abast i contingut d'aquesta modificació que s'emplaça dins la trama urbana consolidada del barri de les Fonts d'Olot i es refereix únicament a un àmbit del sòl urbà, es considera que no té efectes significatius sobre el medi ambient, i en aquest sentit ja es va pronunciar l'òrgan ambiental (OTAA), que ja va determinar que aquesta modificació del POUM no tenia efectes significatius sobre el medi ambient, i que per tant, no havia d'ésser objecte d'Avaluació Ambiental Estratègica.

De fet, la disposició addicional vuitena, de la *"Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica"*, regula les regles aplicables per a l'avaluació ambiental de plans i programes, i en el seu apartat 6.c estableix que no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general, les modificacions de planejament urbanístic que es refereixen només a sòl urbà, ... *"sempre que no estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural."*

Aquesta modificació del POUM abasta únicament un àmbit de sòl urbà urbanitzat des de fa més de 50 anys, i comporta la seva reordenació a partir de l'enderroc d'unes instal·lacions industrials en desús i obsoletes, per a substituir-les per a nova edificació residencial similar al seu entorn urbà.

La substitució de l'ús industrial permetrà eliminar el trànsit de vehicles industrials en aquest entorn residencial, i donarà una major continuïtat urbana entre els àmbits residencials existents a ambdós costats d'aquest polígon, el que facilitarà els recorreguts per a vianants, i la protecció i el confort urbà que proporciona la continuïtat de la trama de l'eixample residencial.

La proposta de renovació urbana d'aquest àmbit urbà comporta també un increment important de la superfície de sòl destinat a espais lliures i equipaments urbans.

L'ordenació final resultant, comporta de fet una millora de les condicions mediambientals d'aquest àmbit urbà, al incrementar en més d'un 75% la superfície actualment existent destinada a espais lliures, al destinar una tercera part (1.602,94 m²) del sòl ocupat per les actuals instal·lacions industrials com a espais lliures.

La incidència mediambiental sobre l'entorn més proper es produirà únicament durant les obres de reurbanització i de nova vialitat del polígon d'actuació, i de construcció dels edificis residencials, amb unes obres similars a les que s'efectuen en qualsevol àmbit de construcció urbana de la ciutat.

Es considera per tant, que la modificació proposada no produeix efectes negatius sobre el medi ambient, sinó que al contrari, permetrà adaptar millor l'ordenació d'aquest àmbit a les condicions ambientals del seu entorn residencial urbà.

La modificació en aquest sentit, s'adequa a l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, i als criteris i directrius establertes respectivament als arts. 3 i 9 del TRLU, per aquesta finalitat.

Esteve Corominas Noguera /arqt.
Joan Carles Roquè /arqt
Land urbanisme i Projectes SLP
Olot, maig 2018

4.- NORMATIVA

TÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1 Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquesta modificació correspon al delimitat al plànol 2 "Topogràfic i Àmbit d'actuació" de la present "Modificació puntual de POUM a l'àmbit de Can Vera"

Art. 2 Contingut.

La present modificació consta de memòria, normativa, plànols d'informació i plànols normatius de qualificació i zonificació del sòl amb alineacions i rasants, 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 la del mateix POUM.

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.

TÍTOL 2. GESTIÓ URBANÍSTICA. "PAU CAN VERA"

Art. 6 Delimitació del Polígon d'Actuació Urbanística "PAU Can Vera"

1.- Es delimita el Polígon d'actuació urbanística de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de procedir a la reordenació de la parcel·la que ocupa l'antiga fàbrica de Can Vera, i facilitar l'obertura del vial que ha d'enllaçar el carrer Terrassa amb la Ronda de les Fonts.

El seu àmbit així com les alineacions dels vials es fixen en el plànol 6 "Zonificació".

2.- Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són els següents:

Superfície total: 9.775,00 m²

Sistemes urbanístics públics:

Espais lliures: 3.490,95 m²

Equipaments: 333,32 m²

Vialitat: 2.854,27 m²

Zones d'aprofitament privat:

10.1 Zona d'Eixample urbà d'intensitat 1: 2.119,66 m²

10.1(HPO) Zona d'Eixample urbà-habitatge protecció oficial: 541,20 m²

10.1(HPPC) Zona d'Eixample urbà-habitatge preu concertat: 270,60 m²

3.- Cessions obligatòries: El Polígon d'actuació està subjecte a la cessió a l'Ajuntament dels terrenys corresponents als sistemes públics ordenats dins aquest àmbit, i que corresponen a les següents superfícies:

Vialitat: 2.854,27 m²

Espais lliures: 3.490,95 m²

Equipaments: 333,32 m²

El Polígon d'actuació està subjecte també a la cessió a l'Ajuntament del 15% de l'aprofitament urbanístic.

La determinació i cessió dels terrenys de cessió d'aquest 15% de l'aprofitament urbanístic, i la cessió efectiva dels terrenys per a sistemes, es durà a terme amb l'aprovació definitiva i l'inscripció en el registre de la propietat del projecte de reparcel·lació corresponent.

4.- Sistema d'actuació: Es fixa per a la seva gestió, el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

5.- Fitxa urbanística: S'adjunta la fitxa d'aquest polígon al final d'aquesta normativa.

TÍTOL 3. SISTEMES URBANÍSTICS

Art. 7 Regulació dels sistemes

1.- Dins l'ordenació del àmbit del PAU Can Vera, conformen els sistemes urbanístics públics, els terrenys destinats a la xarxa viària urbana que s'inclouen dins el "sistema de comunicacions", els terrenys destinats al parc local, que s'inclouen dins el "sistema d'espais lliures", i els terrenys destinats a equipaments locals que s'inclouen dins el "sistema d'equipaments comunitaris".

2.- Aquests sistemes urbanístics, es regularan pel que es disposa al Títol III – Sistemes urbanístics, de les Normes Urbanístiques del POUM d'Olot.

3.- Els terrenys destinats a equipaments locals, s'inclouran dins els tipus d'equipaments definits en l'art. 119.4 com a equipaments culturals, religiosos i administratius.

TÍTOL 4. ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT

Art. 8 Àmbit i qualificació urbanística.

Les zones d'aprofitament privat comprenen els àmbits previstos per a l'edificació residencial i altres usos compatibles, i venen grafiades en el plànol 6 "Zonificació".

Dins l'àmbit d'aprofitament privat es distingeixen tres zones:

10.1 Zona d'Eixample urbà d'intensitat 1

10.1(HPO) Zona d'Eixample urbà-habitatge protecció oficial

10.1(HPPC) Zona d'Eixample urbà-habitatge preu concertat

Art. 9 Condicions d'edificació

1.- Les condicions d'ordenació de l'edificació son les que amb caràcter general fixen les Normes urbanístiques del POUM per a la zona d'Eixample Urbà (clau 10.1), establertes a l'art. 280 i corresponents de la normativa del POUM.

L'ordenació de l'edificació correspon a les alineacions que s'assenyala en la present modificació, formant barres d'edificació en illa oberta, i amb una alçada reguladora màxima de 12,50 m. que serà la que correspon a edificacions de planta baixa i tres plantes pis. Les plantes baixes podran ocupar el 100% de la parcel·la, sense que es superi el sostre màxim establert en la present modificació puntual.

2.- Edificabilitat: L'aprofitament urbanístic privat, es durà a terme dins l'àmbit qualificat com a 10.1 Zona d'Eixample urbà, i en les seves diferents subzones, d'acord amb els següents paràmetres:

Edificabilitat màxima total per a usos residencials: 7.207,60m²

Edificabilitat màxima per habitatges lliures: 5.042,80 m²

Nombre màxim d'habitatges lliures: 60

Edificabilitat màxima per hab. protecció oficial règim general: 1.443,20 m²

Nombre màxim hab. protecció oficial règim general: 16

Modificació puntual del POUM en l' àmbit de Can Vera

Edificabilitat màxima per hab. protecció preu concertat: 721,60 m²

Nombre màxim habitatges protecció preu concertat: 8

Edificabilitat màxima per a altres usos: 1.225,80 m²

Per damunt de les alineacions fixades en el plànol de zonificació, es podran ubicar cossos volats, d'acord amb la regulació establerta en l'esmentat art. 280 de la normativa del POUM.

Art. 10 Condicions d'ús

Els usos admesos són els que el POUM estableix per a la zona d'Eixample Urbà (clau 10).

En les plantes baixes es permeten els usos de les Zones per Activitats Econòmiques Terciàries en edificació aïllada (clau 18).

En l'àmbit qualificat com Zona d'Eixample urbà-habitatge protecció oficial (clau 10.1-HPO), s'admet únicament l'ús d'habitatge de protecció oficial, dels quals un mínim del 20% serà en règim de protecció oficial de règim general o altres modalitats, i el 10% restant en règim de preu concertat. .

Art. 11 Condicions d'aparcament

S'estableix l'obligatorietat de reservar dins la parcel·la, el mínim de places d'aparcament següents:

Aparcament per a bicicletes:

Ús d'habitatge: 2 places per cada 100 m² sostre o fracció

Ús comercial: 1 plaça/100 m² sostre o fracció

Ús d'oficines: 1 plaça/100 m² sostre o fracció

Equipaments públic: 1 plaça/100 m² sostre o fracció

Zones verdes: 1 plaça/100 m² de sòl

Aparcament per a turismes:

Ús d'habitatge: 1 plaça per habitatge

Aparcament per a motocicletes:

Ús d'habitatge: 0,5 places per habitatge

Art. 12 Residus enderroc edificació existent

Els residus d'enderroc que es generin en el desmuntatge de les edificacions existents, i en particular els residus amb fibrociment, si n'hi ha, s'hauran de gestionar en instal·lacions degudament autoritzades d'acord amb la normativa sectorial vigent en matèria de residus i de prevenció i control ambiental de les activitats.

POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A.U. Can Vera



Nom:

P.A.U. Can Vera

Extensió:

9.775,00 m²

Quadre de característiques:

Sostre màx. edificable	Sòl privat	Sostre privat de cessió	Espais lliures	Vialitat	Equip. Inst. tèc.	Sòl públic	Num. habitatges
8,433,40	3.096,46	15% ap. urb.	3.490,95	2.854,27	333,32	6.678,54	88

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística

Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

5 AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA I COMPARATIVA DEL RENDIMENT ECONÒMIC RESULTANT DE LA NOVA ORDENACIÓ.

D'acord amb l'art. 99.1.c, s'estableix a continuació una avaluació econòmica de la viabilitat i rendibilitat de l'operació, i en la que es justifica en termes comparatius el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent, i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació econòmica té caràcter d'un estudi previ estimatiu i no vinculant. El càlcul precís dels costos, indemnitzacions i valors de finques es realitzaran en els corresponents projectes d'urbanització i de reparcel·lació.

5.1 AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA

5.1.1 Estimació del cost econòmic de les actuacions previstes

En el quadre adjunt s'estimen els costos d'urbanització de l'ordenació prevista en aquesta modificació puntual, obtinguts a partir del cost unitari d'obres d'urbanització similars.

Actuació	Superfície (m ²)	parcial (€)	Totals (€)
Obertura carrer	2.730,20	507.134,65	
Urbanització espais lliures	3.419,30	85.482,50	
Subtotal urbanització		592.617,15	592.617,15
Enderroc i reposicions			100.000
Total costos urbanització			692.617,15
Projectes i gestió			69.261,71
Total cost execució (sense Iva)			761.878,86

5.1.2 Avaluació de la viabilitat econòmica.

En el quadre adjunt s'estima la repercussió dels costos d'urbanització. Atès que el 15% de l'aprofitament urbanístic de cessió a l'Ajuntament està lliure de càrregues, es repercuteixen el costos únicament sobre el 85% restant d'aprofitament privat.

La repercussió en la tipologia de zona residencial de blocs plurifamiliars, es dona en relació al sostre edificable, que és la referència majorment utilitzada en aquest producte.

Sostre total edificable: 8.433,40 m²

Sostre d'aprofitament privat: 85%(8.433,40) = 7.168,39 m²

Cost estimat obres urbanització: 761.878,86 €

Valor de repercussió: 761.878,86 / 7.168,39 = 106,28 €/ m² sostre

Es considera que aquests costos de repercussió estimats de 106,28 €/ m², són assumibles per a desenvolupar la promoció, i estan amb línia amb els valors actuals de mercat immobiliari, atès el valor i posició de les finques resultants.

5.2 COMPARATIVA DEL RENDIMENT ECONÒMIC DERIVAT DE L'ORDENACIÓ VIGENT, I EL QUE RESULTA DE LA NOVA ORDENACIÓ

5.2.1 Valor estimat dels terrenys d'aprofitament privat, a resultes d'aquesta modificació puntual del POUM

La valoració s'efectua d'acord amb l'establert en el RD. 1492/2011 de 24 d' octubre (Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo del R.D.L. 2/2008), en que en el seu article 22 (valoración en situación de suelo urbanizado no edificado) disposa:

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, ... , se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia ... , el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad

Dicho coeficiente K. que tendrá con carácter general un valor de 1,40....".

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo. "

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Essent:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

Modificació puntual del POUM en l' àmbit de Can Vera

G = Costes de urbanització pendents de materialització y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

Valor de mercat en venda

Com a valor de venda per habitatges a l'any 2018, s'ha agafat com a valor el promig entre diferents fonts de referència, atès la reduïda dimensió del mercat immobiliari en l'entorn immediat:

- a) L'estudi realitzat pel Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària i el Gremi de Promotors de Girona dels vuit municipis principals de la província de Girona.

El valor estimat es el del valor promig donat per les darreres dates recollides (juny 2017) en la zona 2 de OLOT.

PREUS DE MERCAT

	OBRA NOVA					SEGONA MÀ				
	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5
BANYOLES	2.238	2.100	1.367	950		1.662	1.357	1.055	795	
BLANES	2.850	2.400	1.817	1.325		2.442	1.742	1.437	1.100	
FIGUERES	1.887	1.476	1.256	842		1.887	1.493	1.195	717	
GIRONA	3.216	2.633	2.000	1.150		2.555	2.143	1.484	1.150	
LLORET	3.450	2.352	1.650	1.200		3.115	1.828	1.164	1.008	
OLOT	3.135	2.044	1.683	1.240		2.350	1.653	1.382	894	
PALAMÓS	5.025	3.027	2.735	2.150		3.600	2.607	2.185	1.777	
ROSES	4.101	2.859	2.088	1.443		3.388	2.278	1.830	1.197	
SALT	2.108	1.650	1.450	1.050		1.707	1.341	944	668	
ST. FELIU DE GUIXOLS	4.150	3.410	2.460	1.840		3.775	2.758	1.663	1.133	
STA. COLOMA DE FARNERS	1.553	1.495	1.300	1.075		1.437	1.319	1.100	933	

* PREU EN EUROS / M2 ÚTIL

Així doncs, el preu promig del m2 útil estimat es de 2.044 €/m2 útil. Aplicant un factor de correcció de 0,72 per fer la conversió de superfície útil a superfície construïda amb espais comuns inclosos, obtindríem un preu/m2 construït de:

$$2.044 \text{ € m}^2/\text{útil} \times 0,72 = 1.471,68 \text{ €/m}^2 \text{ construït}$$

- b) A partir d'un l'estudi de mercat de promocions que es poden considerar de valor similar, s'ha obtingut un valor promig de venda dels habitatges de 1.449 €/m2 construït.

L'estudi de mercat s'adjunta com ANNEX 1, en aquest document

- c) A partir dels dos valors obtinguts anteriorment, s'adopta el promig d'ambdós com a Valor de Mercat per valorar l'edificabilitat de les parcel·les que formen part del polígon objecte d'aquesta valoració.

$$(1.471,68 + 1.449) / 2 = 1.460 \text{ €/m}^2 \text{ construït}$$

Cost de la Construcció

En quant al cost unitari per m2 de construcció per habitatges plurifamiliars, s'aplica el que consta en les revistes especialitzades com EMEDOS amb el preus del 1er trimestre de 2018 que per habitatges plurifamiliar entre mitgeres "habitatges 75 m2 - calidad media", estableix un valor del preu unitari del cost de construcció material de 635,96 €/m2.

A aquest valor del cost de construcció material, cal afegir el còmput de les despeses generals, benefici industrial, honoraris professionals, tributs i demés despeses necessàries per a la construcció de l'immoble (art. 22.2 Reglament de valoracions de la Ley del suelo), que es calculen en el 30% del cost d'execució material, i es desglossen a continuació:

Cost execució material:	635,96 €/m2
Despeses necessàries 30%:	<u>190,79 €/m2</u>
Cost total const.:	826,75 €/m2

Despeses necessàries % sobre cost construcció	
Estudis topogràfics i geotècnics	0,10%
Honoraris projecte	4,80%
H. Direcció d'obra. Arqt. i Arqt. tècnic	3,50%
H. altres tècnics	0,60%
Seguretat i salut	1,50%
Llicència d'obres i Ll. primera ocupació	3,10%
Taxa de residus i altres	0,20%
inspeccions i OCT	0,40%
Declaració obra nova i divisió horitzontal	1,10%
Assegurança desenal i varis	1,20%
gestió administrativa i contractació	7,50%
Benefici industrial	6,00%
Total despeses	30,00%

Valor de repercussió sobre parcel·la urbanitzada

Determinats els valors anteriors, es procedeix a fer el càlcul del valor de repercussió amb la incorporació de les deduccions dels costos corresponents.

Valor de repercussió habitatges lliures:

$$VRS = VV/K - Vc$$

$$Vv = 1.460 \text{ €/m2st}$$

$$Vc = 826,75 \text{ €/m2}$$

$$Vrs = 1.460 / 1,4 - 826,75 = \mathbf{216,11 \text{ €/m2st.}}$$

Valor de repercussió habitatges protecció preu concertat:

Preu màxim venda m2 útil HPPC = 1.576,64 €/m2 útil

Preu venda m2 construït = 2.183,04 x 0,72 = 1.571,79 €/m2 const.

$$Vv = 1.460 \text{ €/m2st (el valor s'equipara a l'habitatge lliure)}$$

$$Vc = 826,75 \text{ €/m2}$$

$$Vrs = 1.460 / 1,40 - 826,75 = \mathbf{216,11 \text{ €/m2st.}}$$

Valor de repercussió habitatges protecció oficial:

Preu màxim venda m2 útil HPO = 1.576,64 €/m2 útil

Preu venda m2 construït = 1.575,64 x 0,78 = 1.229 €/m2 const.

$$Vv = 1.229 \text{ €/m2st}$$

$$Vc = 826,75 \text{ €/m2}$$

$$Vrs = 1.229 / 1,25 - 826,75 = \mathbf{156,45 \text{ €/m2st.}}$$

Modificació puntual del POUM en l' àmbit de Can Vera

Valor de repercussió del sostre comercial:

$$VRS=VV/K--Vc$$

$$Vv = 850 \text{ €/m}^2\text{st}$$

$$Vc= 455 \text{ €/m}^2$$

$$Vrs= 850 / 1,4 - 455 = \mathbf{152,14 \text{ €/m}^2\text{st}}$$

Valor del sòl urbanitzat

Sostre edificable habitatge lliure: 69,97% (7.207,60 m²) = 5.042,80 m²

Sostre edificable habitatge HPO: 20,02% (7.207,60 m²) = 1.443,20 m²

Sostre edificable habitatge HPPC: 10,01% (7.207,60 m²) = 721,60 m²

Vrs hab. lliure: 216,11 €/m²st.

Vrs hab. HPO: 156,45 €/m²st

Vrs hab. HPPC: 216,11 €/m²st

Vrs sostre comercial = 182,14 €/m²st

Valor sòl hab. lliure: 5.042,80 m² x 216,11 €/m² = 1.089.799,51 €

Valor sòl hab. HPO: 1.443,20 m² x 156,45 €/m² = 225.788,64 €

Valor sòl hab. HPPC: 721,60 m² x 216,11 €/m² = 155.944,97 €

Valor sòl comercial: 1.225,80m² x 182,14 €/m² = 186.493,21 €

Total 1.658.026,33 €

A aquest valor del sòl urbanitzat, se l'hi han de descomptar els costos d'urbanització que corresponen a l'esmentada finca per al desenvolupament d'aquesta modificació puntual

Costos urbanització

El cost d'urbanització es calcula també a partir del valor que consta a la revista especialitzada EMEDOS amb el preus del 1er trimestre de 2018 que per un carrer de 16 m. d'amplada estableix un cost lineal de 2.068,44 €. Es pot considerar en aquest cas que els costos dels serveis urbanístics i urbanització del vial de 14 m. del projecte serà similar, lo que representa un cost unitari de 2.068,44€ / 14 = 147,75 €/m².

Atès que el cost del moviment de terres preliminar es pot fixar en 15 €/m² de vial, i els costos de planejament, gestió i projecte d'urbanització en 20 €/m², en resulta un cost d'urbanització de 182,75 €/m²

El cost de la vialitat serà:

$$2.854,27 \text{ m}^2 \times 182,75 \text{ €/m}^2 = 521.617,84 \text{ €}$$

S'estima un cost per a l'arranjament dels nous espais lliures i la reordenació dels espais ja existents de:

$$3.490,95 \text{ m}^2 \text{ de sòl} \times 25 \text{ €/m}^2 = 87.273,75 \text{ €}$$

Cost enderroc nau industrial existent: 100.000 €

El cost total d'urbanització serà:

$$\text{Cost total} = 521.617,84 + 87.273,75 + 100.000 = 708.891,59 \text{ €}$$

Valor residual estimat dels terrenys d'aprofitament privat, a resultes d'aquesta modificació puntual del POUM:

El valor residual del sòl sense urbanitzar pel nou ús residencial, s'estima en :

$$1.658.026,33 \text{ €} - 708.891,59 \text{ €} = \mathbf{949.134,74 \text{ €}}$$

5.2.2 Valor estimat dels terrenys d'aprofitament privat, abans de la modificació puntual del POUM

La valoració s'efectua també d'acord amb l'establert en el RD. 1492/2011 de 24 d' octubre (Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo del R.D.L. 2/2008), en aquest cas per a una parcel·la industrial i sense costos d'urbanització addicionals.

Valor de mercat en venda

Com a valor de venda per sòl industrial a l'any 2018, s'ha agafat com a valor el promig entre diferents fonts de referència, atès la reduïda dimensió del mercat immobiliari en l'entorn immediat:

$$V_v = 1.043,92 \text{ €/m}^2\text{st}$$

Cost de la construcció

En quant al cost unitari per m² de construcció per habitatges plurifamiliars, s'aplica el que consta en les revistes especialitzades com EMEDOS amb el preus del 1er trimestre de 2018 que per habitatges plurifamiliar entre mitgeres "habitatges 75 m² - calidad media", estableix un valor del preu unitari del cost de construcció material de 635,96 €/m².

A aquest valor del cost de construcció material, cal afegir el còmput de les despeses generals, benefici industrial, honoraris professionals, tributs i demés despeses necessàries per a la construcció de l'immoble (art. 22.2 Reglament de valoracions de la Ley del suelo), que s'estimen en el 25% del cost d'execució material:

Cost execució material:	500,53 €/m ²
Despeses necessàries 25%:	<u>125,13 €/m²</u>
Cost total const.:	625,66 €/m ²

Valor de repercussió sobre parcel·la urbanitzada

Determinats els valors anteriors, es procedeix a fer el càlcul del valor de repercussió amb la incorporació de les deduccions dels costos corresponents.

Valor de repercussió sòl industrial:

$$VRS = V_v / K - V_c$$

$$V_v = 1.043,92 \text{ €/m}^2\text{st}$$

$$V_c = 625,66 \text{ €/m}^2$$

$$Vrs = 1.043,92 / 1,4 - 625,66 = 120 \text{ €/m}^2\text{st}.$$

Valor estimat del sòl urbanitzat amb l'ús industrial, abans de la modificació puntual del POUM

$$\text{Valor estimat del sòl industrial: } 4.985,28 \text{ m}^2 \times 120 \text{ €/m}^2 = \mathbf{598.233,6 \text{ €}}$$

Esteve Corominas Noguera/arqt.
Joan Carles Roquè/arqt
Land urbanisme i Projectes SLP
Olot, maig 2018

6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

6.1. Criteris i objectius

Aquest apartat es redacta en compliment de l'article 59.3.d del TRLU, que en relació a la documentació que han de contenir els plans d'ordenació urbanística municipal, estableix en l'apartat d:

"... un informe de sostenibilitat econòmica, que 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."

Els objectius d'aquest document són:

- Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius:

El desenvolupament d'aquesta modificació Pla parcial urbanístic no altera l'equilibri socioeconòmic previst al POUM pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial, ja que incorpora mol pocs habitatges dins un barri residencial molt consolidat, i en substitució d'unes instal·lacions obsoletes i en desús des de fa anys, tal com es justifica en l'apartat següent.

- Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions:

Per l'avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions, es considera la relació entre les aportacions impositives de les edificacions resultants i les despeses de manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

En l'apartat següent i en compliment de l'article esmentat es fa una valoració dels nivells mínims d'IBI necessaris per a garantir la sostenibilitat de l'actuació.

6.2 Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius:

Com s'ha esmentat abans, l'escassa dimensió de la modificació puntual dins el nucli urbà del municipi d'Olot, no altera l'equilibri socioeconòmic previst al POUM pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial, ja que incorpora mol pocs habitatges dins un barri residencial molt consolidat, i en substitució d'unes instal·lacions obsoletes i en desús des de fa anys.

El POUM destina 624.396 m² a zones industrials i activitats econòmiques, de les quals aquesta modificació puntual n'elimina 4.850 m² de sostre industrial (obsoleta i en desús des de fa més de 10 anys), i incrementa en 2.000 m² el sòl destinat a serveis.

L'eliminació d'aquest sostre industrial obsolet representa menys del 0,8% del sostre industrial del POUM del municipi, i la seva escassa dimensió i la seva posició dins un barri residencial consolidat, fa difícilment substituïble per noves instal·lacions industrials, que necessiten de major superfície i facilitats logístiques.

Com es sabut, el sector serveis va agafant paulatinament un major pes en l'activitat econòmica del país, i en especial del municipi d'Olot que té un terme municipal molt petit, en detriment del sector industrial que es desplaça cap als polígons industrials dels municipis limítrofs, i es considera que en aquesta substitució que l'increment de sostre de serveis pràcticament comportarà el mateix nombre de llocs de treballs nous al municipi.

Pel que respecta als nous usos residencials, donada l'escassa quantia dels habitatges revistos i de la nova població que acolliran, i donat que s'inclouen dins

un barri residencial consolidat, es considera que aquest sostre de nova construcció destinat a serveis o altres activitats productives (locals comercials, oficines i altres usos admesos), donarà cobertura a les necessitats generades pels nous habitatges i cobrirà a més la demanda futura que es generi en el seu entorn..

Es considera que els estàndards reals del barri, dins els òptims per municipis mitjans en el que s'inclou el comerç quotidià i el comerç de bens més duradors, i que es situen entre 1,4 m² i 2 m² de sostre per habitant resident, cobreixen les demandes que pugui generar la població que resulti de la nova ordenació.

6.3. Impacte en les finances públiques del desenvolupament de la nova ordenació.

6.3.1 Ingressos i despeses:

Les despeses del sector les podem agrupar en els següents apartats:

- Manteniment de serveis, vialitat i espais lliures (incloent l'enllumenat públic, neteja i vigilància).

Els ingressos associats al sector són els següents:

- Cessió d'aprofitament urbanístic
- Impost sobre construccions i obres (ICIO).
- Impost sobre bens immobles (IBI)
- Impost d'activitats econòmiques (IAE)

Per tal d'avaluar l'impacte de l'actuació en les finances públiques hem partit dels següents supòsits:

- La cessió d'aprofitament urbanístic, que s'obté lliure de càrregues d'urbanització, s'incorporarà al patrimoni de sòl i habitatge.
- La urbanització dels sòls d'espais lliures i vialitat inclosos en l'àmbit s'imputa íntegrament als propietaris de l'aprofitament privat del polígon.
- Finalment el manteniment d'infraestructures, serveis i espais lliures haurà d'ésser suportat per l'IBI que generi la pròpia actuació.

6.3.2 Ingressos extraordinaris generats pel desenvolupament de la modificació puntual del POUM.

El desenvolupament de l'ordenació prevista, comportarà la cessió del sol corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del polígon, sense costos d'urbanització.

Atenent als valors de repercussió abans estimats en l'apartat anterior, el valor total estimat de l'aprofitament urbanístic es de 1.658.026,33, i per tant el valor estimat del 15% de l'aprofitament urbanístic que correspon a l'Ajuntament serà de 248.703,95 €.

6.3.3 Despeses de manteniment:

Per avaluar la sostenibilitat econòmica del manteniment a efectes de l'IBI és té en compte la totalitat de les infraestructures en relació a la totalitat del sostre edificable. Per avaluar el cost de manteniment mig s'ha considerat una despesa de 1,20 €/m² any per neteja i manteniment de zones verdes i de 2,10 €/m² per manteniment del viari i enllumenat públic.

En el quadre següent es resumeixen els costos anuals previstos:

Costos manteniment previstos

Sistema	Amidament	unitat	€/unitat	Parcial
Espai lliure	3.490,95	[m2]	1,20 €	4.189,14 €
Vialitat	2.854,27	[m2]	2,10 €	5.993,96 €
TOTALS	6.345,22			10.183,10 €

El cost total previst de manteniment es de 10.183,10 €/any, que si es reparteix entre els m2 del sostre total, comportarà unes repercussions unitàries de:

$$10.183,10 \text{ €/any} / 8.433,40 \text{ m}^2 \text{ sostre} = 1,21 \text{ €/m}^2 \text{ i any}$$

Aquest cost de manteniment implica una repercussió mitjana de **1,21 €/m²**, per m² de sostre edificable.

6.3.4 Avaluació de les despeses en relació al IBI

A continuació es calcula el nivell mínim d'IBI necessari per afrontar el manteniment de les infraestructures i serveis. El valor cadastral de la parcel·la edificada s'ha estimat en base a la mostra de les existents en l'entorn immediat i amb qualificació similar.

Repercussió vcad parcel·la urbanitzada	218,36	€/m ² sòl
Repercussió mitjà vcad parcel·la edificada	459,02	€/m ² sòl
Tipus ordenances fiscals	0,8396%	
Quota parcel·la urbanitzada	1,833	€/m ² sòl
Quota mitjana parcel·la edif.	3,854	€/m ² sòl
Repercussió costos mant.	1,21	€/m ² sòl

De les repercussions calculades i d'acord amb el supòsit anterior, es desprèn que les quotes d'IBI seran de 1,833 €/m² de sòl pels solars sense edificar, que un cop edificats passarà a uns 3,854 €/m² de sòl.

Els costos de manteniment representen un 31,39% de la quota de l'IBI de les parcel·les edificades, percentatge que està entre el 30 i el 40% de l'IBI que s'estableixen com a valors de referència, pel manteniment de les infraestructures i serveis. Es constata doncs, que s'assoleix l'equilibri.

6.4 Conclusions

- El desenvolupament de l'ordenació prevista en aquesta modificació puntual, no altera l'equilibri socioeconòmic previst al POUM pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial.
- El balanç econòmic dels ingressos per cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic és favorable per la hisenda municipal.
- Els costos de manteniment de les infraestructures i espais lliures poden ser suportats per l'IBI que genera el sector.
- Per tant, es conclou que l'actuació, tindrà un impacte positiu sobre les finances de l'Ajuntament

7. AGENDA i PLA D'ETAPES

7.1 Sistema d'actuació.

Aquest polígon d'actuació urbanística "PAU Can Vera" es desenvoluparà pel sistema de Reparcel·lació en la modalitat de Compensació Bàsica, seguint el que s'estableix als articles 130 a 134 del TRLU.

7.2 Pla d'etapes

Es fixa un pla d'etapes de dos anys a partir de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació puntual del POUM, per a l'aprovació del Projecte d'urbanització i Projecte de Reparcel·lació del PAU, i un termini de quatre anys més per a l'execució de les obres d'urbanització.

Dins la primera etapa i en el moment de l'aprovació definitiva del projecte de Reparcel·lació caldrà cedir els sòls destinats a vials, espais lliures i equipaments.

També es cediran a favor de l'Ajuntament, i en el mateix moment de l'aprovació definitiva del projecte de Reparcel·lació, els terrenys corresponents al 15% d'aprofitament urbanístic del polígon.

En la segona etapa i a partir de l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització s'executaran les obres d'urbanització del vial prolongació de la Ronda Les Fonts i dels espais lliures.

En aplicació de l'article 68.2.h del RLU els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no podran ser superiors a dos anys per a l'inici, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i tres anys per a la finalització, des de la data de concessió de la llicència d'obres.

7.3 Cessions de sòl

La present modificació contempla les cessions obligatòries de sòl destinades a vialitat, espais lliures i equipament, segons es concreta en el plànol de zonificació i en els quadres de característiques d'aquesta Memòria de la Modificació puntual.

El TRLU estableix que les cessions gratuïtes de sòl destinades a sistemes es faran a favor de l'ajuntament, lliures de càrregues, gravàmens, llogaters i ocupants i degudament urbanitzades.

El projecte de Reparcel·lació determinarà els terrenys corresponents al 15% d'aprofitament urbanístic del polígon, que es cediran en el moment de l'aprovació definitiva de l'esmentat projecte.

En compliment de l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, l'ajuntament d'Olot es compromet a rebre la totalitat de sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres del present sector en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió de l'acta de cessió corresponent.

Si transcorregut aquest termini l'ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.

Esteve Corominas Noguera/arqt.
Joan Carles Roquè/arqt
Land urbanisme i Projectes SLP
Olot, maig 2018

8. PLÀNOLS

- 1 Situació
- 2 Topogràfic i àmbit d'actuació
- 3 Cadastre
- 4 Planejament vigent
- 5.1 SE - Aigua
- 5.2 SE Sanejament
- 5.3 SE Electricitat MT
- 5.4 SE Electricitat BT
- 5.5 SE Gas
- 5.6 SE Enllumenat
- 5.7 SE Telefonía
- 5.8 SE Previsió serveis
- 6 Zonificació
- 7 Esquema d'ordenació
- 8 Seccions de l'edificació
- 9 Alineacions i rasants
- 10 Perfils
- 11.1 Serveis Aigua
- 11.2 Serveis Sanejament
- 11.3 Electricitat MT
- 11.4 Electricitat BT
- 11.5 Gas
- 11.6 Enllumenat
- 11.7 Telecomunicacions
- 11.8 Previsió serveis