

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTARIA
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PA-13.03
OLOT
TEXT APROVACIÓ INICIAL

PROMOTOR:
OLOT MEATS, SA

REDACTOR
PROJECTES ARQUITECTURA I URBANISME
CANOSA – DíEZ, SLP

INDEX DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ GENERAL

- 1.1 ANTECEDENTS
- 1.2 PROMOCIÓ, ADMINISTRACIÓ ACTUANT I REDACCIÓ
- 1.3 OBJECTE, BASES LEGALS I JUSTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ
- 1.4 CONTINGUT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
- 1.5 DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE
- 1.6 CARACTERISTIQUES URBANÍSTIQUES DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

2. PROPIETARIS, INTERESSATS I FINQUES APORTADES

- 2.1 RELACIÓ D'INTERESSATS A LA REPARCEL·LACIÓ
- 2.2 RELACIÓ DE LES FINQUES INCLOSES EN EL PA 13.03
- 2.3 FINQUES APORTADES AL PROCÉS REPARCEL·LATORI
- 2.4 DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES AL PROCÉS REPARCEL·LATORI
- 2.5 CARREGUES I SUBRROGACIONS REALS
- 2.6 AGRUPACIÓ INSTRUMENTAL
- 2.7 DRET DE REALLOTJAMENT

3. DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS EN LA REPARCEL·LACIÓ

- 3.1 VALOR DELS DRETS TEÒRICS
- 3.2 VALOR DEL SÒL URBANITZAT (VS) I DE L'AU DE CESSIÓ
- 3.3 QUANTIFICACIÓ DE LES DESPESES
- 3.4 PAGAMENT COSTOS D'URBANITZACIÓ

4. ADJUDICACIÓ I VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

- 5.1 VALOR URBANÍSTIC DEL SÒL
- 5.2 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS
- 5.3 CRITERIS D'ADJUDICACIÓ
- 5.4 VALOR DE REPARCEL·LACIÓ PER PREMUTA PER OBRES D'URBANITZACIÓ

ADJUDICACIÓ DE DRETS

DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

QUADRES I DADES DE LA REPARCEL·LACIÓ

1. DADES CADASTRALS, REGISTRALS I SUPERFÍCIES TOPOGRÀFIQUES
2. PARÀMETRES URBANÍSTICS DE L'ORDENACIÓ
3. ESTIMACIÓ DE DESPESES
4. APORTACIÓ: DRETS
5. RELACIÓ DE FINQUES APORTADES
6. PARCEL·LES ADJUDICADES

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

PLÀNOLS

Plànols d'informació

- 1 EMPLAÇAMENT
- 2 SITUACIÓ SOBRE ORTOFOTO
- 3 TOPOGRAFIC – CADASTRAL
- 4 PLANEJAMENT VIGENT
- 5 FINQUES APORTADES
- 6 FINQUES ADJUDICADES

ANNEX I NOTES SIMPLS REGISTRALS I ALTRES TÍTOLS

ANNEX II CONVENI URBANÍSTIC

ANNEX III TAXACIÓ VALOR RESIDUAL SÒL (CATSA)

ANNEX IV DELIMITACIÓ FINQUES COORDENADES UTM

MEMÒRIA DE LA REPARCEL·LACIÓ

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

PAU 13.03 - OLOT

1. INTRODUCCIÓ GENERAL

1.1 OBJECTE

Aquest projecte de reparcel·lació desenvolupa la gestió del polígon d'actuació urbanística PA 13.03, delimitat per la Modificació de POUM d'Olot MPPOUM-53, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en data 26 d'abril de 2021 i publicat l'acord en data 18 de juny de 2021 (DOGC 8437).

Aquesta modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbana Municipal (MPPOUM-53) d'Olot tenia per objecte replantejar les condicions d'edificació i gestió de l'illa urbana industrial limitada per l'Avinguda Europa, el carrer Itàlia, el carrer de França i el carrer Grècia, al polígon industrial de Pla de Baix, reforçar el sistema d'espais lliures i aparcaments de la zona situada al nord del carrer França, modificar l'ordenació del PAU 13.02 Carrer de França i delimitar el nou PA 13.03 objecte de la present reparcel·lació.

1.2 PROMOCIÓ, ADMINISTRACIÓ ACTUANT I REDACCIÓ

Actuen com a promotors de la present reparcel·lació voluntària la societat OLOT MEATS, S.A – CIF A-17080532, amb domicili social a l'Avinguda Europa núm. 8 d'Olot i la societat NOEL ALIMENTARIA SA – CIF A-17014713- amb domicili social al Pla de Begudà de Sant Joan les Fonts (arrendatària amb opció de compra de la finca aportada Ap-1)

El present projecte ha estat redactat per la societat professional PAU,CD, SLP (COAC 70381) representada per l'arquitecta Núria Díez Martínez (COAC 20601/6)

1.3 OBJECTE, BASES LEGALS I JUSTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ

Aquest Projecte de reparcel·lació té per objecte el concretar l'adjudicació de les parcel·les resultants del procés urbanístic als propietaris afectats i la cessió dels sòls qualificats de sistemes a l'Ajuntament d'Olot, d'acord amb les determinacions del planejament municipal vigent (MPPOUM-53).

En virtut d'aquest projecte s'estableix el repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivades de l'ordenació del polígon d'actuació urbanística PA-13.03 "Avinguda Europa", especificant les finques resultants que han de ser adjudicades a títol de cessió a l'Ajuntament d'Olot, les que s'adjudiquen als propietaris inclosos dins l'àmbit reparcel·ladori, així com l'afecció de les finques al pagament de les despeses d'urbanització i les altres despeses del projecte.

Aquest projecte de reparcel·lació es redacta d'acord amb la normativa continguda al DL 1/2010, d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (LUC) modificada per la Llei 3/2012, de 12 de febrer, i al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), i compleix els objectius que la mateixa fixa.

Les determinacions del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (LS), s'han adoptat també com a bases legals de referència, així com el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl (RLS).

El procediment administratiu per la seva aprovació ve regulat, a més de les disposicions de règim local que li siguin d'aplicació en quan a competències per atorgar l'aprovació, a l'article 164 del RLUC atès que es tracta d'una Reparcel·lació voluntària:

- a) Formulació d'escriptura pública amb proposta de reparcel·lació.
- b) Sense necessitat d'aprovació inicial, l'Ajuntament d'Olot ha de sotmetre la proposta a informació pública per un termini d'un mes, dins dels qual s'ha de concedir audiència als interessats, amb citació personal.
- c) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finament del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén desestimat per silenci negatiu el projecte de reparcel·lació.
- d) Un cop aprovat definitivament, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si s'escau, la formalització corresponent.

L'escriptura pública de reparcel·lació voluntària es pot complementar amb un apoderament especial a favor d'una o més persones propietàries o gestores per tal que, en representació de la comunitat de reparcel·lació, puguin desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a una junta de compensació.

L'apoderament ha de fixar un termini de mandat, coincident previsiblement amb el necessari per a l'execució de les determinacions del planejament i de les previsions del projecte d'urbanització, ha d'incorporar un pressupost orientatiu al respecte i, també, unes regles de funcionament del conjunt de poderdants per facilitar i garantir la fiscalització de les tasques dels apoderats o apoderades.

Llevat que es tracti d'un apoderament unipersonal, els apoderats o apoderades es poden configurar bé com a junta d'apoderats, amb president o presidenta i secretari o secretària, o bé com a conjunt de delegats d'actuació indistinta i solidària o bé conjunta i mancomunada.

Si els apoderats o apoderades són diversos, l'apoderament ha d'expressar la persona física que, en representació de tots, ha de ser la interlocutora amb l'administració actuant.

L'aprovació de l'apoderament es produeix amb la del projecte de reparcel·lació i la seva comunicació al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores dona lloc a la seva inscripció. En aquest cas, no cal la constitució d'una junta de compensació. La revocació del poder atorgat per qualsevol dels poderdants comporta la necessitat de constituir una junta de compensació.

Per a l'accés al Registre de la Propietat del projecte, s'emetrà la certificació expedida per l'òrgan competent del compliment de les condicions d'eficàcia anteriorment assenyalades, així com la certificació de la fermesa en via administrativa de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació com estableix l'article 152 del RLU.

1.4 CONTINGUT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

El present Projecte de Reparcel·lació s'ajusta en els seus documents i continguts a les prescripcions dels articles 130 i següents del RLU.

Els documents que integren el present Projecte de Reparcel·lació són els següents:

- Memòria
- Relació de propietaris, interessats i descripció de finques aportades
- Criteris de valoració i adjudicació
- Adjudicació de drets

Quadres i dades
Compte de liquidació provisional.
Plànols.

La Memòria del present Projecte de Reparcel·lació engloba els diferents apartats de l'article 144 del RLU i conté:

Introducció general, que conté a més dels antecedents, les bases legals i la justificació de l'actuació, els següents aspectes:

- Descripció de la unitat reparcel·lable, amb la superfície i límits de la mateixa.
- Situació urbanística dels terrenys objecte de la reparcel·lació, amb indicació de l'estat actual i de les determinacions específiques del projecte a executar.

La relació de propietaris, interessats i situacions de les finques aportades, que conté:

- La descripció de les finques afectades, tant des del punt de vista de la realitat de fet (naturalesa, superfície, descripció) com des del punt de vista registral, amb indicació de la seva superfície, descripció, titular, títol d'adquisició, inscripció, drets i càrregues.
- La relació de titulars dominicals, amb l'enumeració dels mateixos amb relació a les finques de les quals són propietaris o sobre les que incideixen els seus drets, amb especificació del títol d'adquisició.

Els criteris per a la definició dels drets i obligacions dels interessats en la reparcel·lació:

- Criteris de definició i valoració dels drets i càrregues dels afectats i valoració de les aportacions a la reparcel·lació.
- Criteris de valoració de les parcel·les resultants.
- Criteris de valoració de les indemnitzacions per bens o drets que hagin d'extingir-se com a conseqüència de l'ordenació.
- Criteris d'adjudicació de les parcel·les resultants.

La proposta d'adjudicació de les parcel·les resultants, conté:

- Una relació de les parcel·les resultants.
- La proposta d'adjudicació de les parcel·les resultants, amb virtut dels criteris d'adjudicació exposats i d'acord amb els drets de cada participant a la reparcel·lació.
- La descripció de les parcel·les adjudicades d'acord amb les exigències de la legislació hipotecària, especificant les seves càrregues.
- El títol d'adjudicació i la titularitat individual o pro-indivís de cada finca.
- La descripció de les edificacions que es mantenen sobre les finques resultants.

El Compte de Liquidació Provisional, determina l'aportació financera que ha d'imposar-se sobre les diferents parcel·les resultants en concepte de costos de l'actuació. Inclou, en el cas que es donin aquestes circumstàncies, les indemnitzacions financeres com a conseqüència de drets, edificacions, construccions o plantacions que hagin d'extingir-se o destruir-se per l'execució del planejament i, les compensacions que procedeixin per diferències d'adjudicació i que hagin de compensar-se en metàl·lic, d'acord amb el que disposa la legislació vigent.

Els Plànols contenen les determinacions gràfiques indispensables de suport al text, referides, entre d'altres aspectes, a la situació, delimitació del polígon, finques aportades, ordenació que s'executa, parcel·les resultants, adjudicació de les parcel·les i superposició de la informació i adjudicació.

1.5 DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

L'àmbit de la unitat reparcel·lable es correspon amb el delimitat com PA "Avinguda Europa" en la MPPOUM-53. La seva extensió superficial és de 43.514,26 m², dels quals:

- 38.644,96 m² es corresponen amb el sòl qualificat industrial situat a l'illa limitada al nord per l'Avinguda Europa, a l'est pel carrer Italia, al sud pel carrer França i a l'oest pel carrer Grecia. En aquesta illa industrial s'ubiquen les instal·lacions de NOEL ALIMENTARIA, SAU i d'OLOT MEATS, SA
- 4.849,30 m² es corresponen amb el sòl qualificat per sistemes urbanístics (aparcaments i espais lliures) situat al sud del carrer França.



Correspon a aquest polígon PA-13.03 l'execució de les obres d'urbanització dels aparcaments situats al sud del carrer França i de condicionament de l'espai lliure i la cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament d'Olot dels terrenys que el planejament general destina a usos públics així com el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que li otorga la modificació puntual del POUM, lliure de càrregues d'urbanització, en virtut del que disposa els articles 44 i 45 de la LUC. Atès que les dues parcel·la d'aprofitament privat ja estan consolidades, en aplicació de l'article 43.3 de la LUC l'aprofitament urbanístic de cessió gratuïta a l'administració actuant es substituirà pel seu equivalent econòmic.

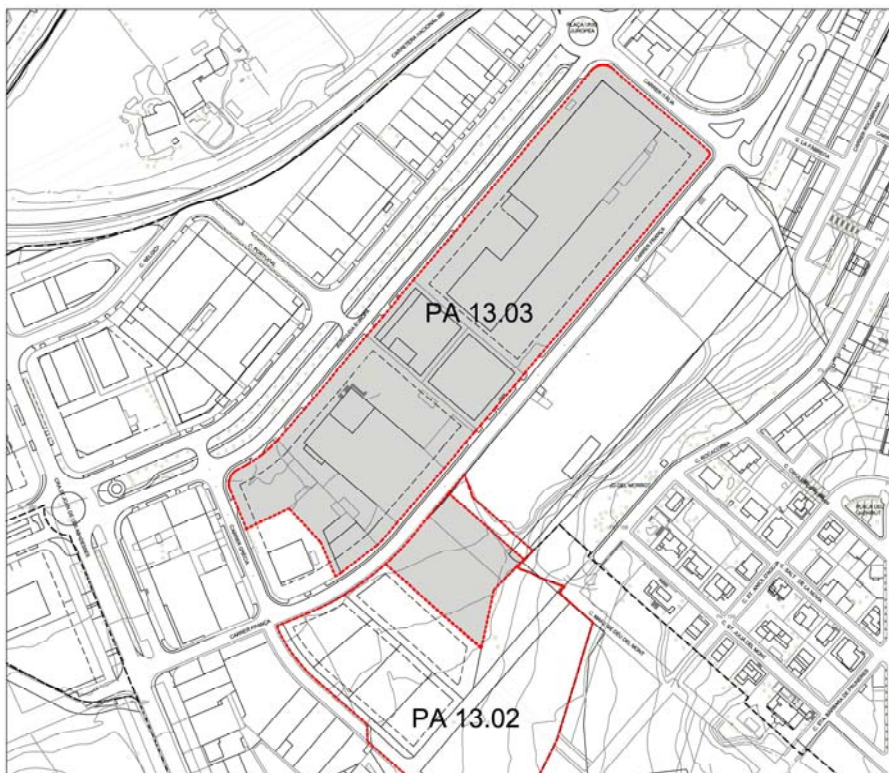
L'increment d'edificabilitat del PA-13.03 respecte a l'anterior ordenació és de 3.573,05 m² sostre

Dins de l'àmbit territorial del PA-13.03 no hi ha plantacions ni altres instal·lacions que tinguin dret a ser indemnitzades.

1.6 CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

Les característiques urbanístiques de la unitat reparcel·lable PA-13.03 "Avinguda Europa" són les següents:

POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A: 13.03



Nom:

Avinguda Europa

Extensió:

43,514,26 m²

Quadre de característiques:

Sòl privat	Sòl privat de cessió	Sostre màx. edificable	Volum màx. edificable	Espais lliures	Vialitat Aparcaments públics	Equip. inst. tèc.	Sòl públic
38.664,96		38.664,96		382,00	1.489,10		1.871,10

Condicions d'edificació i usos: Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

Condicions de gestió: Les que es regulen en les Normes Urbanístiques de la MPPOU.53

Servituds i càrregues: Les que es determinen en les Normes Urbanístiques de la MPPOU.53

Condicions àrea d'aparcament: Les que es determinen en les Normes Urbanístiques de la MPPOU.53

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Modalitat compensació bàsica

Àmbit:

Es correspon amb l'àmbit PAU "Avinguda Europa" delimitat en la present MPPOUM-53

Extensió: 43.514,26 m²

Característiques:

Sòl privat industrial (clau 16.5): 38.664,96 m²

Sostre edificable: 38.664,96 m²

Espais lliures: 382,00 m²

Aparcaments (clau 2.2) 4.467,30 m²

Sup. aparcament públic (clau 2.2a): 1.489,10 m²

Sup. aparcament privat (clau 2.2b): 2.978,20 m²

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons qualificació urbanística

Condicions de gestió

Està subjecte a la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic industrial i al 15% del valor del sòl de la parcel·la que es qualifica d'àrea d'aparcament privat. Donat que la cessió de sòl corresponent a l'aprofitament urbanístic, per raons d'impossibilitat material, no es poden formalitzar dins l'àmbit de l'illa industrial, es substituirà per l'equivalent del seu valor econòmic, que es destinarà a conservar o ampliar el patrimoni públic del sòl.

Caldrà procedir a la redacció del Projecte de Reparcel·lació, per tal de formalitzar les cessions obligatòries i distribuir els beneficis i carregues, i a l'execució de les obres d'urbanització de l'espai destinat a aparcaments.

Sistema d'actuació: Compensació bàsica

Servituds i càrregues

Les carregues d'urbanització dels carrers inclosos en el PA 13.02 que corresponien a les parcel·les P1 i P2, com a carregues transferides les assumiran íntegrament els titulars de drets que corresponguin a aquestes finques i que s'establiran en el procés reparcel·latori.

Es mantindrà la servitud de pas existent d'un col·lector públic d'aigües pluvials que travessa l'illa industrial des del carrer França a l'Avinguda Europa, coincidint amb el límit sud-oest de la parcel·la cadastral 7213913DG5771S0001XK, segons reflecteix el plànol 7-1.2 del POUM – Serveis urbanístics: Aigües residuals.

Àrea per aparcament

1. L'àrea per a parcament ordenada en la MPPOUM-53 es qualifica, dins el Sistema de Comunicacions viaries (Clau 2), amb la Clau 2.2a que expressa la titularitat pública d'1/3 de la superfície total (1.489,10 m²) i amb la clau 2.2b la titularitat privada de 2/3 de la superfície total (2.978,20 m²).
2. La seva regulació la estableix l'article 102 de les NNUU del POUM:
 1. Constitueixen aquest element del sistema de comunicacions aquells terrenys de titularitat pública o privada, oberts al públic, destinats a l'estacionament de vehicles. a l'aire lliure.

2. *A les àrees d'aparcament l'edificació només és possible, com a màxim en plantes soterrani. No obstant s'admeten petites construccions de fins a 3,5 metres d'alçada vinculades a les instal·lacions de control, manteniment i serveis.*
3. *Quan estiguin compreses dins àmbits de parcs del sistema urbà o parcs urbans les àrees d'aparcament es pavimentaran amb sistemes permeables i el dotaran d'arbrat.*
4. *Segons la seva titularitat pública o privada, s'identifiquen en les plànols amb el sub-codi "a" o "b", respectivament.*
3. *La distribució física de les parcel·les resultants corresponents al sòl públic i al sòl privat d'aquesta àrea d'aparcament, en la proporció que determina la MPPOUM-53, s'assenyala en el plànol d'ordenació i es delimitarà detalladament en el projecte de reparcel·lació del PA 13.03.*
4. *El tractament d'aquest espai el concretarà el projecte d'urbanització que procurarà per un tractament tou dels paviments i per l'ordenació de l'arbrat dins aquesta àrea.*

Zona d'indústria aïllada d'intensitat 5 (clau 16.5)

Condicions d'edificació

1. *Superfície mínima de parcel·la, i front mínim.*
La superfície mínima de parcel·la és l'existent..
2. *Ocupació.*
L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació, en plantes soterrani i en plantes sobre rasant, és del 75%. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, edificacions auxiliars, aparcaments i zona enjardinada.
3. *Edificabilitat neta - Sostre edificable:*
L'edificabilitat neta és d'1 m² de sostre per m² de sòl
El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient de 1,00 m²/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 la triple condició de sostre màxim edificable, d'ocupació màxima i d'alçada reguladora màxima.
5. *Alçada màxima.*
L'alçada màxima serà de 14 m.
El punt més alt de la coberta no ultrapassarà en més d'1,50 m l'alçada màxima.
6. *Separacions.*
Alineacions de vials i parcel·la confrontant : les assenyalades als plànols de la MPPOUM-53
7. *Cossos i elements volats.*
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. *Elements tècnics:*

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 casetes destinades a les companyies distribuïdores de serveis, com gas o energia elèctrica, que requereixin d'accés lliure per les empreses subministradores es podran ubicar al límit de la parcel·la amb accés directa des de la vorera del carrer, no sobrepassaran l'alçada de 2,70m i s'integraran a la tanca de la parcel·la.

Edificacions auxiliars

S'admeten elements per a la protecció de les zones d'aparcament i de carrega i descarrega que es separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada, i amb un màxim del 10 % de l'espai lliure de parcel·la.

S'admeten altres edificacions auxiliars, que de manera justificada siguin necessàries, que computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la que es podran construir en la franja situada entre les alineacions de vials i els gàlils d'ocupació establerts per a l'edificació principal.

L'alçada màxima de les edificacions auxiliars serà de 3m. i aquestes es separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada. De manera justificada, els molls de carrega i descarrega podran superar aquesta alçada fins un màxim de 5m.

La caseta de control accessos, que es podrà situar en línia de façana, no sobrepassant l'alçada de 2,70m i s'integrarà a la tanca de la parcel·la.

Quan estigui justificada la seva necessitat per que la rasant del carrer es situí per sobre del nivell d'accés a la planta, s'admet la construcció de passarel·les volades d'accés a l'edificació, que connectin les escales exteriors amb aquest cos principal edificat, passarel·les que en cap cas tindran una amplada superior a 3m.

Tanques

Les tanques podran ser opaques, d'obra fins una alçada màxima de 0,50 m. i fins a 2 m. les tanques seran de reixa o filat metàl·lic, o plantacions vegetals.

Condicions d'ús

1. Ús dominant:

Tots els compresos dins l'ús general industrial

2. 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.

Aparcament.

3. 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.

4. Usos incompatibles:

Els usos restants.

Densitat d'establiments

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima, sense perjudici que en cada un d'ells es pugin desenvolupar els usos dominants, compatibles i complementaris previstos en l'article anterior.

Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

- 1. Es determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament que per l'ús industrial i de magatzem que es fixa en un lloc per 100 m² de superfície construïda*
- 2. En les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre sobre el construïts del 50%, es destinarà l'espai suficient per a les places d'aparcament que es disposa en les Normes de POUM ja sigui:
 - a l'interior de l'edifici o en terrenys privats (inclòs el pati d'illa) del mateix solar o de parcel·les adjacents, donant prioritat a les situacions a l'interior dels edificis o en terrenys edificables,*
 - a l'espai extern a la Subzona 16.5 que la MPPPOUM-53 destina a aparcaments vinculats a aquesta subzona.**Aquesta condició s'haurà de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència.**
- 3. L'àrea de sòl qualificat com a sistema d'aparcaments públics i privats Clau 2.2.a/b i situada a l'Avinguda Europa, es vincula a l'illa industrial qualificada com a zona Clau-16.5. Aquesta àrea d'aparcaments es destinarà exclusivament a turismes. En funció dels interessos públics, en relació a les necessitats d'aparcament de l'àrea esportiva contigua, l'àrea d'aparcaments podrà ser objecte de regulació horària segons conveni.*

2. PROPIETARIS, INTERESSATS I FINQUES APORTADES

2.1 RELACIÓ D'INTERESSATS A LA REPARCEL·LACIÓ.

En compliment d'allò disposat als articles 129 i següents de la LUC i 145 i següents del RLUC, es consideren interessats les següents persones:

1. Integren la comunitat de reparcel·lació tots els propietaris de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació.
2. A més dels propietaris o propietàries de les finques afectades, es consideren persones interessades en un expedient de reparcel·lació les persones titulars dels drets que puguin resultar afectats per la resolució, i també les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició.

Les persones propietàries de finques compreses en el polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació són:

Propietari núm : 1	Prat & Rebugent, SL Propietari:
CIF	B-17691890
Adreça	Carrer Panyó, núm. 20 – 17800 Olot
Finca aportada	Ap-1
Finca registral	15415 d'Olot
Finca cadastrals	7213913DG5771S0001XK
Propietari núm : 2	Olot Meats, S.A (anteriorment Escorxador de la Garrotxa SA
CIF	A-17080532
Adreça	Avinguda Europa, núm 8 - 17800 Olot
Finca aportada	Ap-2 / Ap-3 / Ap4 / Ap-7
Finca registral	15608 / 15561 / 35441 d'Olot
Finca cadastral	7213912DG5771S0001DK / 7213905DG5771S0001MK / 7213910DG5771S0001KK / 7213909DG5771S0001DK 7310112DG5771S0001RK
Propietari núm : 3	Edistribuciones Redes Digitales, SLU
CIF	B-82846817
Adreça	Calle de la Ribera del Loira, 60 - 28042 Madrid
Finca aportada	Ap-5

Finca registral	No figura inscrita
Finca cadastral	7310109DG5771S0001RK

Propietari núm : 4	Ajuntament d'Olot
---------------------------	--------------------------

CIF	P1712100E
Adreça	Passeig Bisbe Guillemet, núm. 10 – 17800 Olot
Finca aportada	Ap-6
Finca registral	35440 d'Olot
Finca cadastral	7310111DG5771S0001KK.

Les persones titulars dels drets i interessos legítims que puguin resultar afectats per la resolució:

Consten com a titulars de drets que puguin resultar afectats per la resolució en el present projecte de reparcel·lació voluntaria del polígon d'actuació urbanística PA-13.03 "Avinguda Europa", les següents persones:

Titular núm. 1	Ramon Alentorn Rossell
-----------------------	-------------------------------

NIF	37.666.212D
Adreça	Mas Can Piteu -17178 La Vall d'en Bas

Com a propietari de la finca 9477 que resulta de l'agrupació entre altres de la finca registral 1943, situada fora de l'àmbit del PA 13-03 Avinguda d'Europa, es predi dominant sobre la servitud de pas sobre les finques registrals número 15415 - **finca aportada número 1**, 15608 – **finca aportada número 2**, 33601 – **finca aportada número 4**, del present projecte de reparcel·lació.

Els arrendataris:

Titular núm :1	Noel Alimentaria SAU
-----------------------	-----------------------------

CIF	A-17014713
Adreça	Pla de Begudà -17857 Sant Joan les Fonts

Com a arrendatari amb opció de compra de la finca registral 15415, **finca aportada número 1** del present projecte de reparcel·lació.

Els titulars de possibles drets de real·lotjament:

No hi ha cap habitatge afectat pel desenvolupament del polígon d'actuació PA-13.03.

Administració actuant:

L'administració urbanística actuant és l'Ajuntament d'Olot.

2.2 RELACIÓ DE FINQUES INCLOSES EN EL PA 13.03

Les finques cadastrals incloses en el PA 13.03 Avinguda Europa són les següents:

FINCA INCLOSA	TITULARS	DADES CADASTRALS	
		REF. CADASTRAL	SUP. CADASTRAL
1	PRAT&REBUGENT SL	7213913DG5771S0001XK	19.981,00
2	OLOT MEATS SA	7213912DG5771S0001DK	2.513,00
3	OLOT MEATS SA	7213905DG5771S0001MK	2.474,00
4	OLOT MEATS SA	7213910DG5771S0001KK	11.621,00
		7213909DG5771S0001DK	2.080,00
5	EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SL	7310109DG5771S0001RK	14,00
6	AJUNTAMENT D'OLOT	7310111DG5771S0001KK	1.502,00
7	OLOT MEATS SA	7310112DG5771S0001RK	3.348,00

Les finques registrals incloses en el PA 13.03 Avinguda Europa són les següents:

FINCA INCLOSA	TITULARS	DADES REGISTRALS				
		TOMO	LLIBRE	FOLI	FINCA	SUP. REGISTRAL
1	PRAT&REBUGENT SL	1.074	373	64	15.415	19.943,60
2	OLOT MEATS SA	1.084	379	106	15.608	2.500,00
3	OLOT MEATS SA	1.079	377	96	15.561	2.494,25
4	OLOT MEATS SA (ESCORXADOR DE LA GARROTXA SA)	1.764	770	111	33.601	13.506,60
5	EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SL	No inscrita				
6	AJUNTAMENT D'OLOT	1.885	835	167	35.440	1.501,60
7	OLOT MEATS SA	1.885	835	170	35.441	3.347,70

La superfície de les finques incloses en el PA 13.03 Avinguda Europa són les següents:

FINCA INCLOSA	TITULARS	SUPERFICIE TOPOGRÀFIC	
		m2	%
1	PRAT&REBUGENT SL	19.978,60	45,913%
2	OLOT MEATS SA	2.491,36	5,725%
3	OLOT MEATS SA	2.469,90	5,676%
4	OLOT MEATS SA	13.710,80	31,509%
5	EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SL	14,30	0,033%
6	AJUNTAMENT D'OLOT	1.501,60	3,451%
7	OLOT MEATS SA	3.347,70	7,693%
TOTAL SÒL PRIVAT "PA 13-03"		43.514,26	100,000%


2.3 RELACIÓ DE FINQUES APORTADES AL PROCÉS REPARCEL·LATORI

La Modificació puntual del POUM número 53, suposa un increment de sostre de 3.573,05 m² respecte a l'ordenació anterior. Aquest increment d'aprofitament urbanístic no és homogeni entre les finques incloses, com es pot veure al Quadre 5 de la Memòria:

FINCA	TITULARS	SÒL APORTAT (m2)	EDIF. ABANS MP*	SOSTRE ABANS MP*	EDIF. MP-POUM	SOSTRE MP-POUM	INCREMENT SOSTRE
Ap-1	PRAT&REBAGENT SL	19.978,60	0,75	14.983,95	1,00	19.978,60	4.994,65
Ap-2	OLOT MEATS SA	2.491,36	1,00	2.491,36	1,00	2.491,36	0,00
Ap-3	OLOT MEATS SA	2.469,90	1,00	2.469,90	1,00	2.469,90	0,00
Ap-4	OLOT MEATS SA	13.710,80	0,75	10.283,10	1,00	13.710,80	3.427,70
5	EDIST. REDES DIGITALES SL	14,30	1,00	14,30	1,00	14,30	0,00
Ap-6	AJUNTAMENT D'OLOT	1.501,60	1,00	1.501,60	0,00	0,00	-1.501,60
Ap-7	OLOT MEATS SA	3.347,70	1,00	3.347,70	0,00	0,00	-3.347,70
TOTAL		57.225,06		45.375,01		52.375,76	3.573,05

* Sostre edificable màxim abans de la Modificació puntual de POUM -53

 Parcel·les amb increment de sostre edificable

 Parcel·les amb pèrdua de sostre edificable

 Parcel·les excloses del procés parcel·latori

Per tant, s'ha de tenir en compte que l'ordenació de la MPPOUM-53 determina:

- Que les finques inicials 2 i 3 propietat de Olot Meats SA, no veuen modificat el seu aprofitament urbanístic per la Mp-POUM-53. No obstant, es mantenen dintre del procés reparcel·latori únicament a efectes d'agrupar-se amb la finca inicial 4, també d'Olot Meats SA, per constituir una única finca registral per coherència amb l'activitat industrial instal·lada que és única i es desenvolupa en les tres finques registrals.
- Que la finca inicial 5 propietat de Edistribució de Redes Digitales no veuen modificat el seu aprofitament urbanístic per la Mp-POUM-53 i per tant, s'exclouen del procés reparcel·latori.
- Que la finca inicial 1 propietat de Prats&Rebagent SL i la finca 4 propietat d'Olot Meats SA augmenten el sostre edificable respecte al palanejament anterior, ja que incrementen la seva edificabilitat neta de 0,75 a 1m²st/m²sòl.

- Que les finques inicils 6 de l'Ajuntament d'Olot i 7 de la societat Olot Meats, ambdues provinents de l'anterior PA 13.02 Carrer de França, deixen de tenir aprofitament privat per destinar-se a sistemes amb la nova ordenació, i per tant, els seus propietaris han de ser indemnitzats pels propietaris beneficiats.
- Que s'haurà de cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament el 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic de conformitat amb el que preveu l'article 99.3 de la Llei d'urbanisme de Catalunya. Com les parcel·les industrials d'aprofitament privat estan consolidades per l'edificació i no es pot materialitzar la cessió de l'AU en parcel·les resultants, el seu valor serà substituït pel seu equivalent econòmic per part dels propietaris beneficiats.

2.4 DESCRIPCIÓ FINQUES APORTADES AL PROCÉS REPARCEL·LATORI

FINCA INICIAL	NÚM. Ap1
----------------------	-----------------

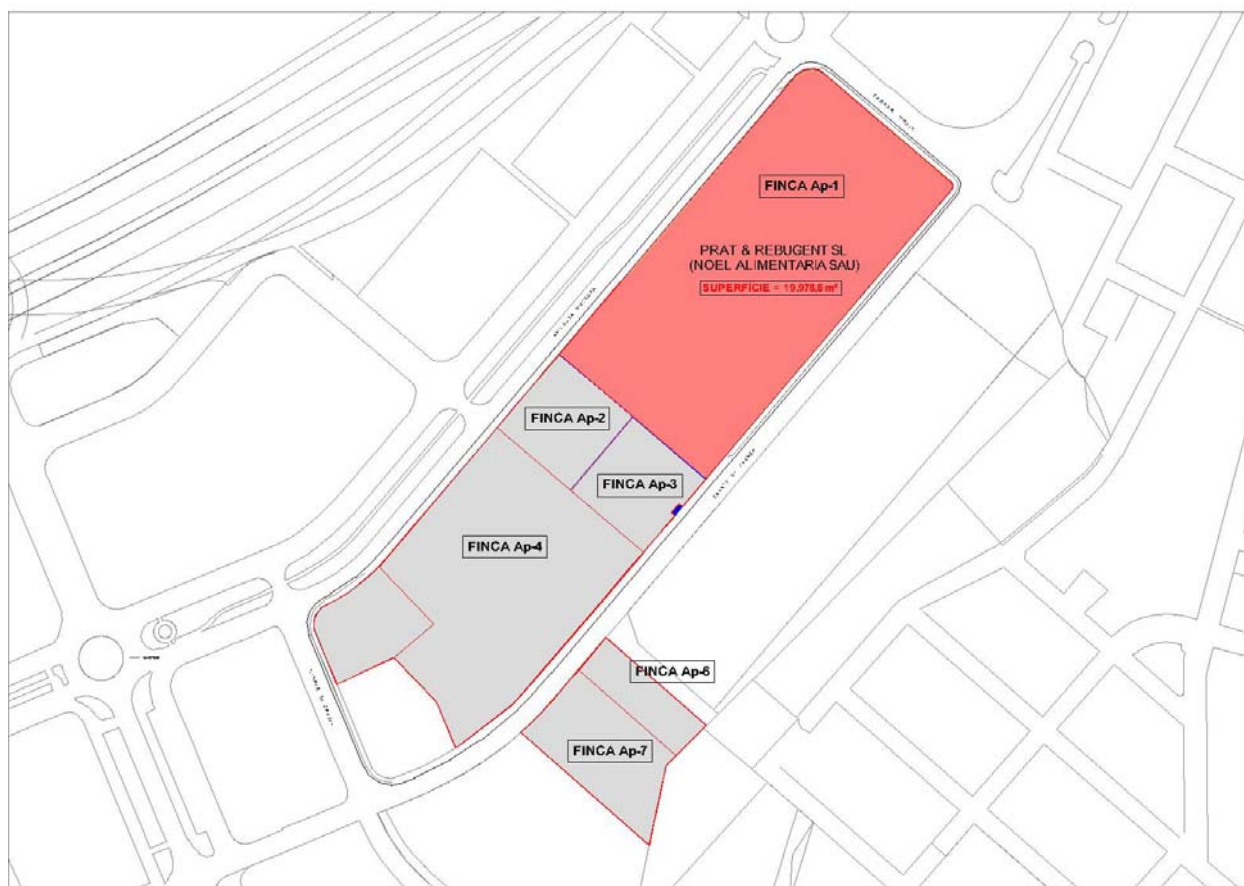
TITULARS

Prat & Rebugent, SL

PARCEL·LA SEGONS TOPOGRÀFIC

Sup. Inclosa PAU-13.03

19.978,60 m²



planta baja de dos mil cuatrocientos cuarenta y siete metros, noventa y cinco decímetros cuadrados destinados a almacén y una planta piso de quinientos ochenta y seis metros, noventa y dos decímetros cuadrados destinados a almacén. Radican en una porción de terreno que comprende las parcelas catorce, quince, dieciséis, diecisiete, dieciocho, diecinueve, veinte y veintiuno, que tiene una superficie de **diecinueve mil novecientos cuarenta y tres metros, sesenta decímetros cuadrados**. Linda en junto: frente Avinguda Europa; derecha finca número doce de la Avinguda Europa; izquierda, calle Itàlia; y fondo, calle França.

Títol:

Pertenece esta finca a la entidad **PRAT&REBUGENT SL**, según consta en escritura pública de escisión de fecha 31 de julio del año 2002, por el notario de Olot Manuel Faus Pujol, número 1419 de su protocolo, inscrita al Tomo 1074, Libro 373, Folio 62, inscripción 3a.

Declarada obra nueva mediante escritura otorgada en Olot, ante el notario Don Angel Arregu Laborda, con protocolo 1803, el día 15 de junio de 2006, según la inscripción 4a, de fecha 13 de julio de 2006, al Folio 64, Libro 373, Tomo 1074 del Archivo.

Càrregues:

1. A la servidumbre constituida en la escritura autorizada por el Notario de Olot Don Francisco de P.Llach.Puig el nueve de junio de mil novecientos sesenta y cuatro, de la que es predio dominante la finca registral núm. 1.943, obrante al folio 166, del tomo 464, libro 87 de Olot, en los siguientes términos: La finca de este número queda afecta a un derecho de paso a favor del resto de la finca, registral núm. 1.943, dejándose constituida a tales efectos la correspondiente servidumbre, en virtud de cuyos termino, dicho de paso, de una anchura de tres metros, y siguiendo el curso deñalado por las propietarias del predio sirviente, permitirá a los titulares de la finca dominante, tener salida hasta la carretera de Sant Juan de las Abadesas. Si tuviere lugar la urbanización de dicha finca, quedará sin efecto la servidumbre constituida a favor del resto de finca matriz. Resulta de la Inscrpcion 1ª, de fecha 25 de noviembre de 1.964, de la finca 5.548, obrante el folio 148, del libro 148, tomo 682, libro 162 de esta ciudad.

Por Procedencia de la Finca de Oot Nº 5548. Inscrpcion 1ª, Tomo: 682, Libro: 162, Folio: 148. Fecha 25/11/1964

2. Al arrendamiento con derecho de opción de compra constituido a favor de la compañía mercantil NOEL ALIMENTARIA, SAU en la escritura autorizada por el Notario de Olot, Don Ángel Arregu Laborda, el día diecisiete de octubre de deis mil catorce, número 1842 de protocolo, en los siguientes términos:

"Primero.- Objeto: 1.1.- La arrendadora, Prat & Rebugent, S.L., cede en arrendamiento a la arrendataria, Noel Alimentaria, SAU, la finca de este número. Tercero.- Renta: 3.1.- La renta convenida para este arrendamiento es de veinticinco mil euros mensuales. Sexto - Duración: 6.1.- El presente contrato tendrá una duración de diez años, a contar desde el día uno de noviembre de dos mil catorce. Decimosexto. OPCION DE COMPRA: 16.1.- La Propiedad concede a la arrendataria, vinculado al arrendamiento convenido y durante la duración de éste un derecho de opción de compra sobre esta finca, que la arrendataria acepta. 16.2.- El ejercicio de la opción de compra podrá ser sólo dentro de los últimos cuatro meses del año décimo. 16.4.- El precio de la compra, impuestos aparte, será de tres millones ochocientos noventa y cinco mil euros, de conformidad con lo establecido en el contrato. Resulta de la inscripción 7ª de fecha dieciocho de noviembre de dos mil catorce.

Afeccions: Lliure d'afeccions

OBSERVACIONS:

Es sol·licita al Registre de la Propietat la inscripció de la major cabuda de 35,00 m² corresponents a la diferència entre la superfície real de 19.978,60 m², que resulta de la medició feta sobre la nova topografia, i l'actual superfície registral de 19.943,60 m²

La totalitat de la finca s'aporta com a **finca Ap1** al projecte de reparcel·lació voluntaria del polígon d'actuació PA-13.03 "Avinguda Europa" del terme municipal d'Olot.

TRASLLAT DE CÀRREGUES

Es sol·licita al Registre de la Propietat:

- 1 la cancel·lació de la servitud de pas a favor de la finca registral 1943, per quan s'ha donat compliment a la condició inscrita respecte que el predi sirvent està urbanitzat i per tant l'accés a a la carretera de Sant Joan les Fonts de les Abadesses es pot realitzar actualment per la vialitat pública existent.*
- 2 La inscripció de la servitud de pas d'un col·lector públic d'aigües plujanes que travessa l'illa industrial des del carrer França a l'Avinguda Europa, coincidint amb el límit sud-oest de la parcel·la, segons reflecteix el plànol 7-1.2 del POUM d'Olot – Serveis urbanístics: Aigües residuals.*

La resta de càrregues són compatibles amb el procés i, pel principi de subrogació real, aquestes seran traslladades a les finques de resultat adjudicades.

FINCA APORTADA

NÚM. Ap2

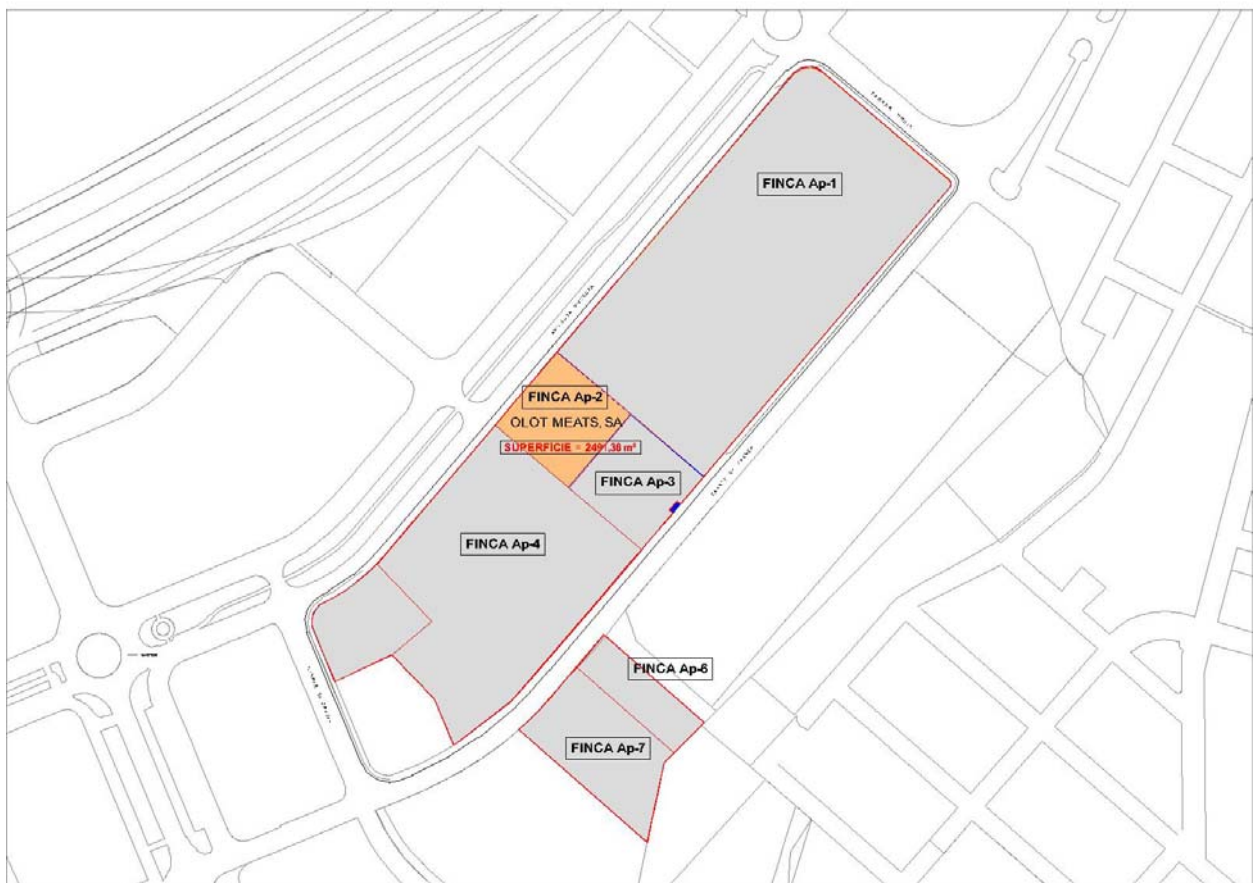
TITULARS

OLOT MEATS, S.A

PARCEL·LA SEGONS TOPOGRÀFIC

Sup. Inclosa PA-13.03

2.491,36 m²



*Pertenece esta finca a la entidad **OLOT MEATS SA**, según consta en escritura pública de compraventa de fecha veinticuatro de Agosto del año dos mil veinte, por el notario de Olot Don Angel Arregui Laborda, número 1423 de su protocolo; inscrita en el tomo 1084, libro 379, folio 106, inscripción 2ª.*

Càrregues:

1 A la servidumbre constituïda en la escritura autoritzada por el Notario de Olot Don Francisco de P. Llach Puig el nueve de junio de mil novecientos sesenta y cuatro, de la que es predio dominante la finca registral número 1.943, obrant al folio 166. Del tomo 464, libro 87 de Olot, en los siguientes terminos: La finca de este numero queda afectada a un derecho de paso a favor del resto de la finca matriz, registral número 1.943, dejandose constituïda a tales efectos la correspondiente servidumbre, en virtud de cuyos terminos, dicho paso, de una anchura de tres metros, y siguiendo el curso señalado por las propietarias de dicho sirviente, permitirá a los titulares de la finca dominante, tener salida a la carretera de Sant Juan de las Abasesas. Si tuviera lugar la urbanización de esta finca, quedará sin efecto la servidumbre constituïda a favor del resto de finca matriz. Resulta de la Inscripción 1ª, de fecha veinticinco de Noviembre de mil novecientos sesenta y cuatro, de la finca 5.548, obrante al folio 148, del tomo 682, libro 162 de esta ciudad.

Por Procedencia de la Finca Nº: 8/15566, Asiento de Inscripción 1 Con Fecha 10/02/1986, Tomo: 1079, Libro: 377, Folio: 109, Titulo Concesion Resolutoria , Que Procedía de la Finca Nº: 8/15550, Asiento de Inscripción 1 Con Fecha 18/04/1995, Tomo: 1078, · Libro: 376, Folio: 154, Titulo Agrupacion , Que Procedía de la Finca de Olot Nº: 5548. Inscripcion: 1. Tomo: 682. Libro: 162. Folio: 148. Fecha: 25/11/1964.

Afeccions:

2 Al pago, durante el plázo 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 inscripcion 2ª. Fecha: 08/10/2020

OBSERVACIONS:

Es sol·licita al Registre de la Propietat la inscripció de la menor cabuda de 8,64 m² corresponents a la diferència entre la superfície real de 2.491,36 m², que resulta de la medició feta sobre la nova topografia, i l'actual superfície registral de 2.500,00 m²

La totalitat de la finca s'aporta com a **finca Ap1** al projecte de reparcel·lació voluntaria del polígon d'actuació PA-13.03 "Avinguda Europa" del terme municipal d'Olot.

TRASLLAT DE CÀRREGUES

Es sol·licita al Registre de la Propietat:

1 la cancel·lació de la servitud de pas a favor de la finca registral 1943, per quan s'ha donat compliment a la condició inscrita respecte que el predi sirvent està urbanitzat i per tant l'accés a a la carretera de Sant Joan les Fonts de les Abadesses es pot realitzar actualment per la vialitat pública existent.

La resta de càrregues són compatibles amb el procés i, pel principi de subrogació real, aquestes seran traslladades a les finques de resultat adjudicades.

FINCA APORTADA

NÚM. Ap3

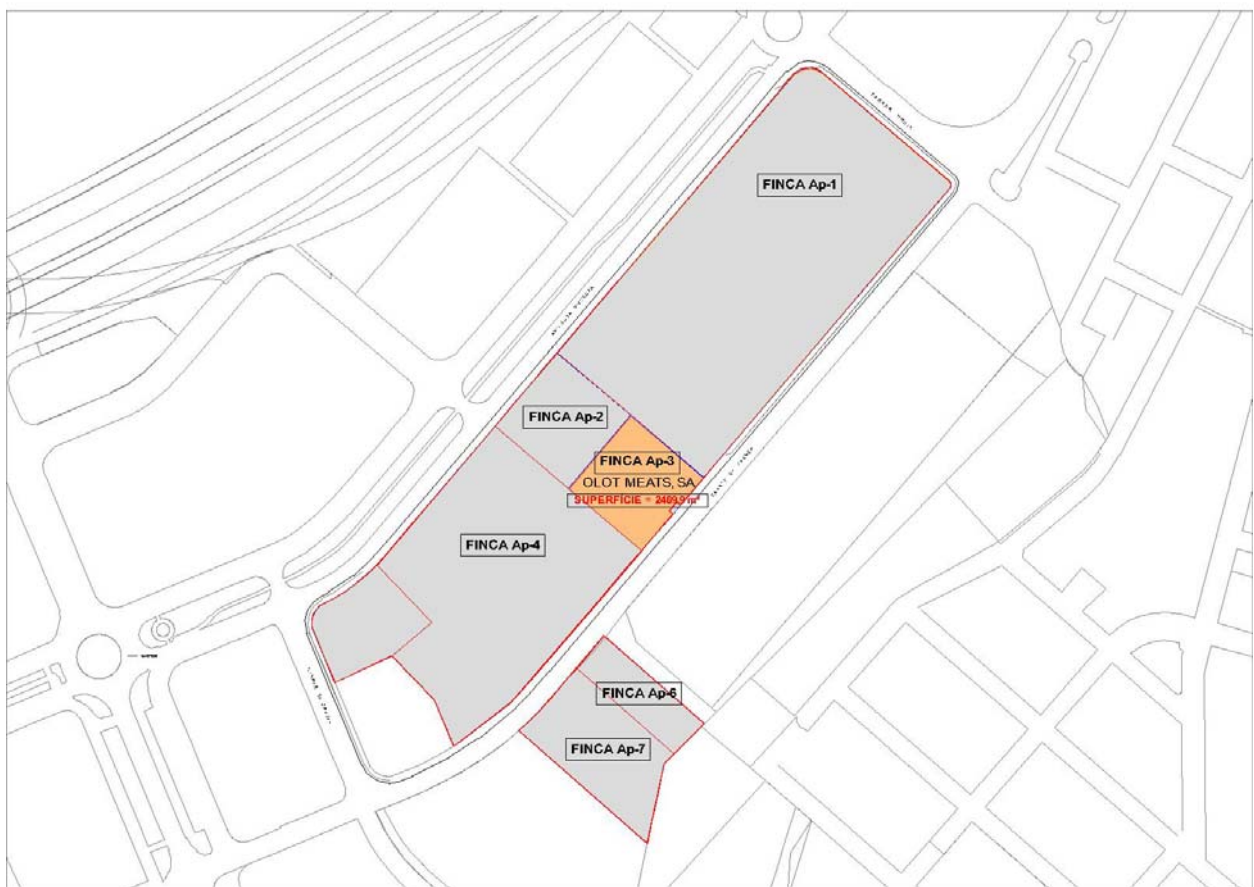
TITULARS

OLOT MEAT, S.A

PARCEL·LA SEGONS TOPOGRÀFIC

Sup. Inclosa PA-13.03

2.469,90 m²



Prat-Rebugent, SL; izquierda, parcel·la 10 del Catastro, de Escorxador La Garrotxa, SA; y al fondo, con parcel·la 12 del Catastro de Jacint Xuclà Pascual.

Títol:

*Pertenece esta finca a la entidad **OLOT MEATS SA**, según consta en escritura pública de compraventa de fecha cinco de Agosto del año dos mil veinte por notario de Olot Don Arturo Sancho Rodriguez, numero 1074 de su protocolo*

Càrregues: Lliure

Afeccions:

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 6ª

OBSERVACIONS:

Es sol·licita al Registre de la Propietat la inscripció de la menor cabuda de 24,35 m² corresponents a la diferència entre la superfície real de 2.496,90 m², que resulta de la medició feta sobre la nova topografia, i l'actual superfície registral de 2.494,25 m²

La totalitat de la finca s'aporta com a **finca Ap3** al projecte de reparcel·lació voluntaria del polígon d'actuació PA-13.03 "Avinguda Europa" del terme municipal d'Olot.

TRASLLAT DE CÀRREGUES

Les afeccions i càrregues són compatibles amb el procés i, pel principi de subrogació real, aquestes seran traslladades a les finques de resultat adjudicades.

FINCA APORTADA

NÚM. Ap4

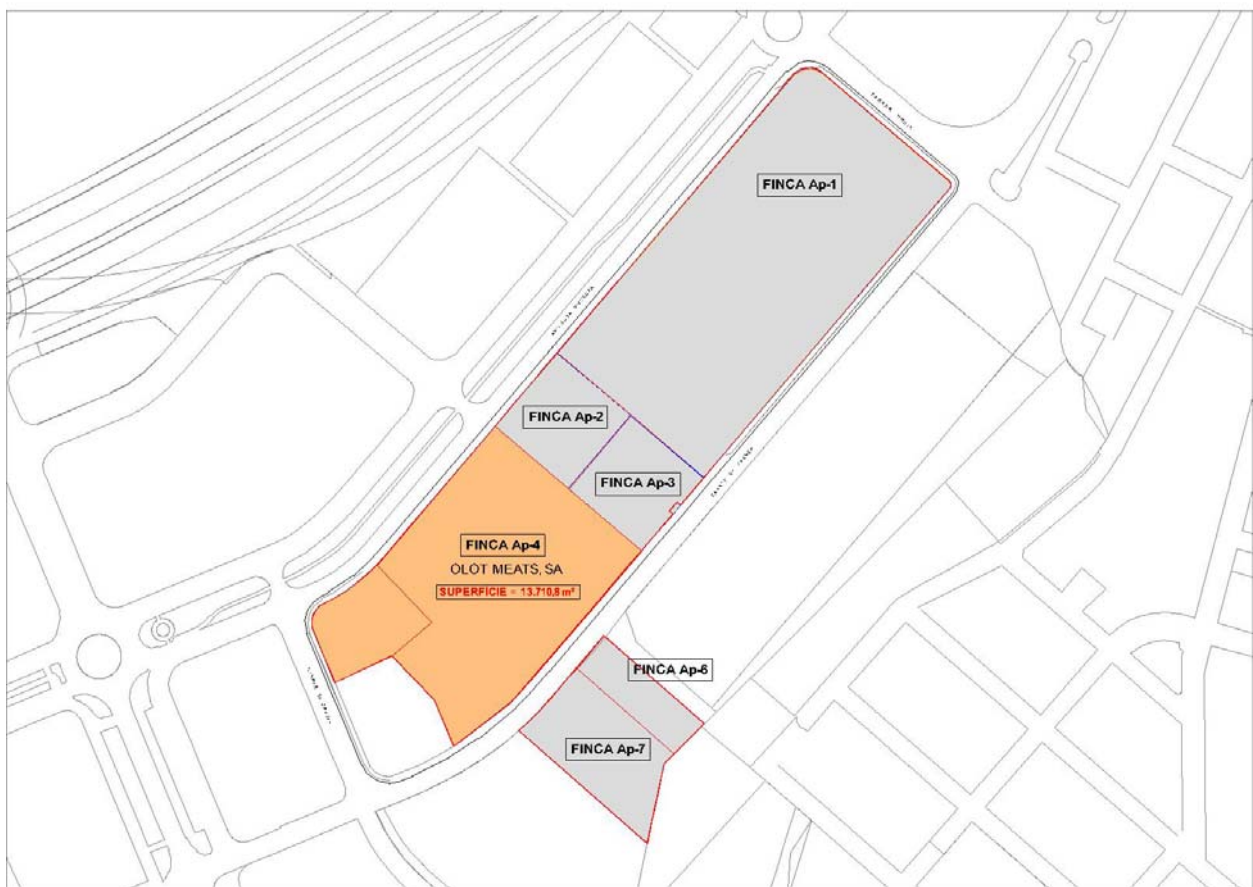
TITULARS

OLOT MEATS SA (anteriorment ESCORXADOR DE LA GARROTXA, S.A)

PARCEL·LA SEGONS TOPOGRÀFIC

Sup. Inclosa PA-13.03

13.710,80 m²




DADES CADASTRALS

7213910DG5771S0001KK

11.621,00 m²

7213909DG5771S0001DK

2.080,00 m²



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CADASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CADASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7213910DG5771S0001KK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV EUROPA 8
17800 OLOT [GIRONA]


Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 4.653 m²
Año construcción: 1984

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	100001	3.300
OFICINA	100001	448
ALMACEN	100002	713
ALMACEN	100003	192

PARCELA

Superficie gráfica: 11.621 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 4 de Junio de 2021



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CADASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CADASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7213909DG5771S0001DK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV EUROPA 6
17800 OLOT [GIRONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 472 m²
Año construcción: 2010

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	100001	472

PARCELA

Superficie gráfica: 2.080 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 4 de Junio de 2021

DADES REGISTRALS

Inscripció: Tom 1764, llibre 770 d'Olot, foli 111, Finca número 33.601 del RP d'Olot

Identificador Unico de Finca Registral: CRU:17004000633596

Superficie Registral

13.506,60 m²

Descripció finca

URBANA, Edificació en término de esta ciudad de Olot, Avenida Europa, número ocho, polígono Pla de Baix, destinada a nave industrial, formada por dos cuerpos de edificio separados, uno de superficie total construida tres mil setecientos cuarenta y ocho metros, setenta decímetros cuadrados, compuesto de planta baja de tres mil trescientos metros cuadrados, destinado a matadero, con sus correspondientes salas, cámaras frigoríficas, cuadras y anexos y planta piso de cuatrocientos cuarenta y ocho metros, setenta decímetros cuadrados, destinada a oficinas y sala de máquinas, comunicándose ambas plantas interiormente mediante dos escaleras y el otro cuerpo de edificio sólo de planta baja de ciento treinta y dos metros, treinta y cinco decímetros cuadrados de superficie total construida, destinado a garajes y anexos.

Radica en una porción de terreno de superficie trece mil quinientos seis metros, sesenta decímetros cuadrados. Linda en junto vista desde la Avenida Europa: por su frente, dicha Avenida Europa; izquierda entrando, finca número doce de la Avenida Europa; derecha, parte con calle Grecia y parte con finca de la calle França, número cinco y fondo, parte con finca de la calle França, número cinco, parte con la calle França.

Títol:

Pertenece esta finca a la entidad **ESCORXADOR DE LA GARROTXA SA**, según consta en escritura pública de agrupacion de fecha dos de Julio del año dos mil siete por el notario de Olot don Angel Arregui Laborda, número 1473 de su protocolo, inscrita al tomo 1764, libro 770, folio 111, inscripción 1^a.

Càrregues:

1 *A la servidumbre constituida en la escritura autorizada por el Notario de Olot Don Francisco de P.Llach Puig el nueve de Junio de mil novecientos sesenta y cuatro, de la que es predio dominante la finca registra! número 1.943, obrante al folio 166, del tomo 464, libro 87 de Olot, en los siguientes términos: La finca de este número queda afecta a un derecho de paso a favor del resto de la finca matriz, registral número 1.943, dejándose constituida a tales efectos la correspondiente servidumbre.en virtud de cuyos términos; dicho paso, de una anchura de tres metros, y siguiendo el curso señalado por las propietarias del predio sirviente, permitirá a los titulares de la finca dominante, tener salida hasta la carretera de San Juan de las Abadesas. Si tuviere lugar la urbanización de esta finca, quedará sin efecto la servidumbre cónstituida a favor del resto de finca matriz. Resulta de la inscripción 1^a, de.fecha veinticinco de Noviembre de mil novecientos sesenta y cuatro, de la finca 5.548, obrante al folio 148, del tomo 682, libro 162 de esta ciudad. Por Procedencia de la FincaNº: 8/18524, Asiento de Inscripción 1 Con Fecha 19/07/1990, Tomo: 1219, Libro: 454, Folio: 166, Título Agrupacion , Que Procedía de la Finca Nº: 8/15591, Asiento de Inscripción 1 Con Fecha 06/03/1986, Tomo: 1083, Libro: 378, Folio: 145, Título Otros, Que Procedía de la Finca Nº: 8/15550, Asiento de Inscripción 1 Con Fecha 18/04/1995, Tomo: 1078,- Libro: 376,*

*Folio: 154, Titulo Agrupacion , Que Procedía de la Finca de Olot Nº: 5548. Inscripcion: 1.
Tomo: 682. Libro: 162. Folio: 148. Fecha: 25/11/1964. Fecha: 03/09/2007*

Afeccions: LLiure

OBSERVACIONS:

Es sol·licita al Registre de la Propietat la inscripció de la major cabuda de 204,20 m² corresponents a la diferència entre la superfície real de 13.710,80 m², que resulta de la medició feta sobre la nova topografia, i l'actual superfície registral de 13.506,60 m²

Es fa constar que la societat Escorxador de la Garrotxa SA, és la denominació anterior de la societat Olot Meats SA, com es pot comprovar amb el número de CIF

La totalitat de la finca s'aporta com a **finca Ap4** al projecte de reparcel·lació voluntaria del polígon d'actuació PA-13.03 "Avinguda Europa" del terme municipal d'Olot.

TRASLLAT DE CÀRREGUES

Es sol·licita al Registre de la Propietat:

- 1 la cancel·lació de la servitud de pas a favor de la finca registral 1943, per quan s'ha donat compliment a la condició inscrita respecte que el predi sirvent està urbanitzat i per tant l'accés a a la carretera de Sant Joan les Fonts de les Abadesses es pot realitzar actualment per la vialitat pública existent.*

FINCA APORTADA

NÚM. Ap6

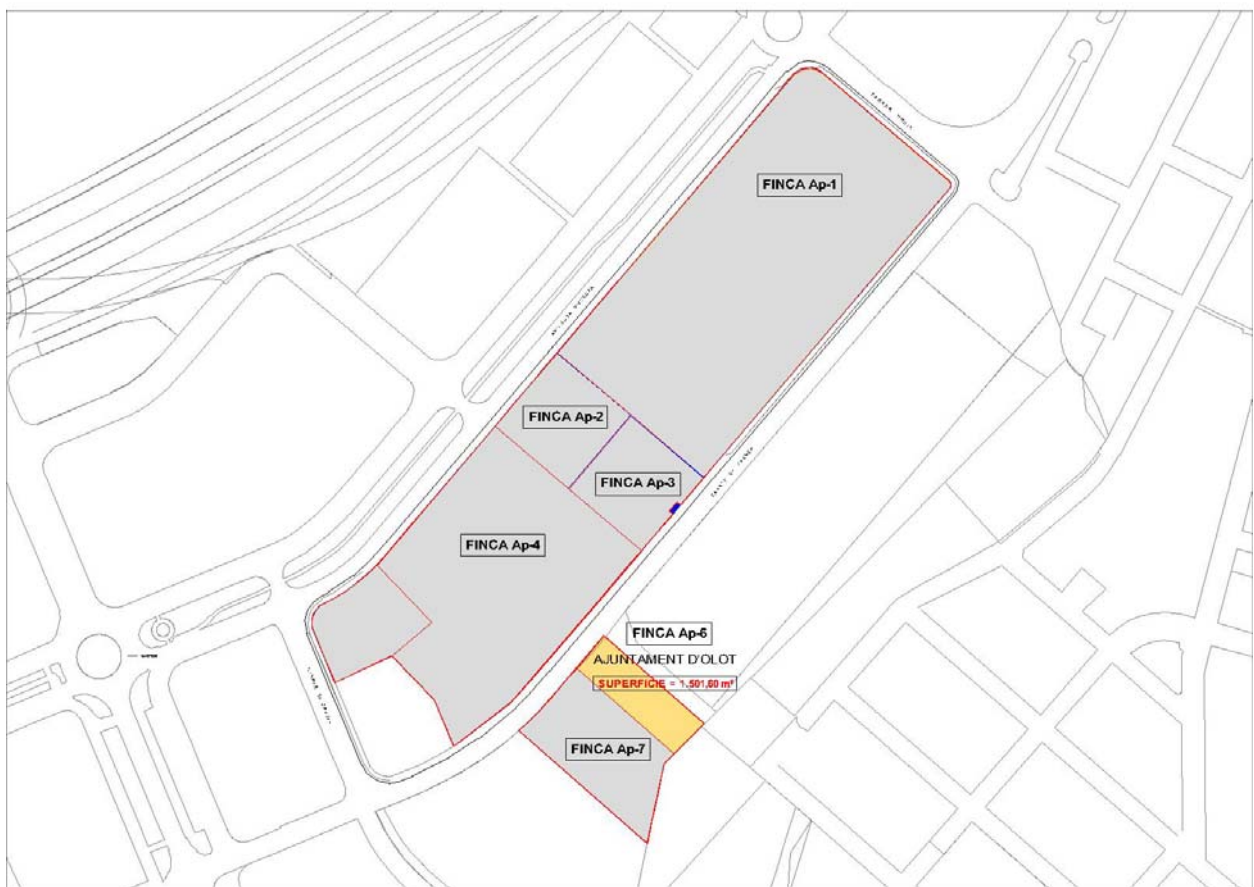
TITULARS

AJUNTAMENT D'OLOT

PARCEL·LA SEGONS TOPOGRÀFIC

Sup. Inclosa PA-13.03

1.501,60 m²



DADES CADASTRALS

7310111DG5771S0001KK

1.502,00 m²



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CADASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7310111DG5771S0001KK

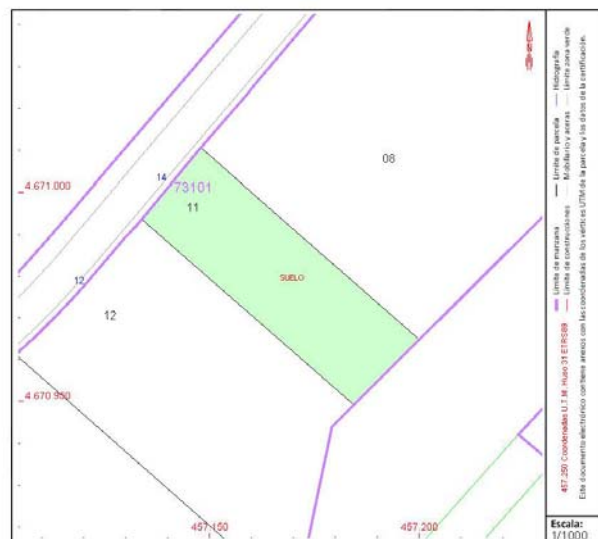
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL. FRANÇA 14 Suelo
17800 OLOT (GIRONA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.502 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 4 de Junio de 2021

DADES REGISTRALS

Inscripció: Tom 1885, llibre 835 d'Olot, foli 167, finca número 35.440 del RP d'Olot

Identificador Unico de Finca Registral: CRU 170044000695501

Superficie Registral

1.501,60 m²

Descripció finca

URBANA. Parcela señalada P-1 en el plano de fincas adjudicadas del proyecto de reparcelación del polígono P.A. 13.02 "Carrer de França" de esta ciudad. De forma regular con una superficie de mil quinientos un metros y sesena decímetros cuadrados. Limita: al Norte y al Este con espacio libre público del polígono; al Sur, con parcel·la P-2 del mismo polígono; y Oeste, con la calle de França. Calificación urbanística : Zona industrial, clave 16.3

Títol:

Pertenece esta finca al **AJUNTAMENT D'OLOT**, según consta en certificación administrativa de reparcelación de fecha veintinueve de noviembre del año dos mil doce por el Ajuntament d'Olot, número de expediente, inscrita al tomo 1885, libro 835, folio 167, inscripción 1ª

Adjudicació per cessió obligatòria i gratuïta en concepte de 10% d'aprofitament urbanístic, del projecte de reparcel·lació del polígon P.A. 13.02 "Carrer de França" del municipi d'Olot.

Càrregues:

Té una afecció al pago de 15.898,37€, IVA incluido, de la cuenta de liquidación provisional y a 0,5417% de la cuenta de liquidación definitiva, pel coeficiente que supera el 10% del aprovechamiento urbanístico del polígono.

Afeccions: Lliure

OBSERVACIONS:

La totalitat de la finca s'aporta com a **finca Ap6** al projecte de reparcel·lació voluntaria del polígon d'actuació PA-13.03 "Avinguda Europa" del terme municipal d'Olot.

TRASLLAT DE CÀRREGUES

Les afeccions i càrregues són compatibles amb el procés i, pel principi de subrogació real, aquestes seran traslladades a les finques de resultat adjudicades.

FINCA APORTADA

NÚM. Ap7

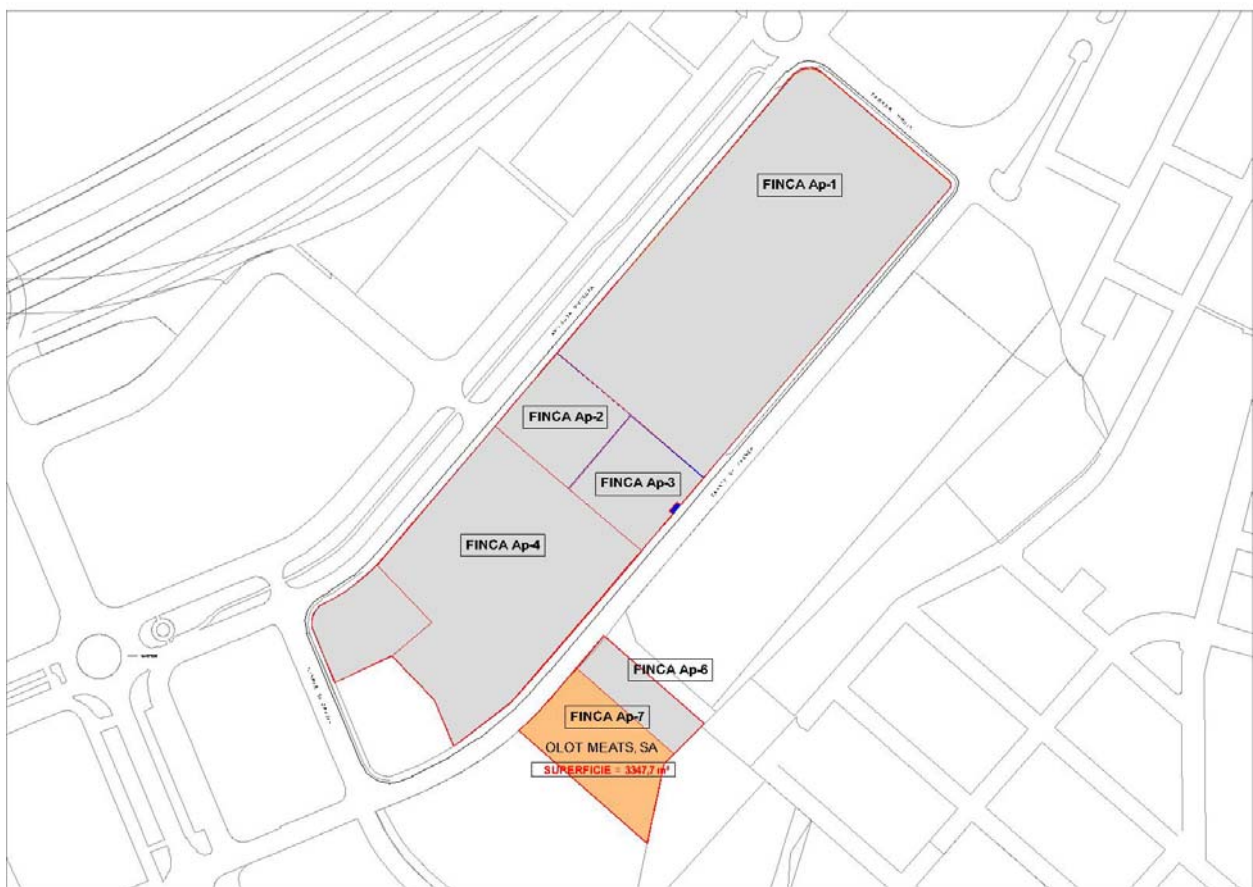
TITULARS

OLOT MEATS, S.A

PARCEL·LA SEGONS TOPOGRÀFIC

Sup. Inclosa PA-13.03

3.347,70 m²



DADES CADASTRALS

7310112DG5771S0001RK

3.348,00 m²



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CADASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7310112DG5771S0001RK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL FRANÇA 12 Suelo
17800 OLOT (GIRONA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.348 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 4 de Junio de 2021

DADES REGISTRALS

Inscripció: Tom 1885, llibre 835 d'Olot, foli 170, finca número 35.441 del RP d'Olot

Identificador Unico de Finca Registral: 17004000695518

Superficie Registral

3.347,70 m²

Descripció finca

URBANA, Parcela señalada P-2 en el plano de fincas adjudicadas del proyecto de reparcelación del polígono P.A. 13.02 "Carrer de França" de esta ciudad. De forma irregular con una superficie de tres mil trescientos cuarenta y siete metros y setenta decímetros cuadrados. Limita: al Norte, con parcela P-1 del mismo polígono, al Sur con parcela P.3 del mismo polígono; al Este con espacio libre público del polígono; y al Oeste con la calle França. Calificación urbanística: Zona industrial, clave 16.3

Títol:

Pendent d'inscripció de la permuta.

Càrregues:

Té una afecció al pago de 259.161,00€, IVA incluido, de la cuenta de liquidación provisional y a 25,9790% de la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación del polígono de actuación PA 13.02 Carrer de França.

Afeccions: Lliure

OBSERVACIONS:

La totalitat de la finca s'aporta com a **finca Ap7** al projecte de reparcel·lació voluntaria del polígon d'actuació PA-13.03 "Avinguda Europa" del terme municipal d'Olot.

TRASLLAT DE CÀRREGUES

Les afeccions i càrregues són compatibles amb el procés i, pel principi de subrogació real, aquestes seran traslladades a les finques de resultat adjudicades.

2.5 CARREGUES I SUBROGACIONS REALS

Tal com s'ha exposat a l'apartat 2.3 d'aquesta Memòria s'han de procedir a cancel·lar les servituds de pas sobre les finques registrals número 15415 - **finca aportada número 1**, 15608 – **finca aportada número 2**, 33601 – **finca aportada número 4**, del present projecte de reparcel·lació, a favor del predi dominant de la finca registral 1943, ara inclosa en la finca registral 9477.

La resta de càrregues i afeccions afecten en igual forma les finques resultants, en virtut del principi de subrogació real.

2.6 AGRUPACIO INSTRUMENTAL

Es procedirà a l'agrupació instrumental de totes les finques incloses en el procés reparcel·latori –excepte la finca inicial 5- per posteriorment procedir a descriure les finques resultants amb les seves corresponents adjudicacions i afeccions urbanístiques.

Les càrregues que per raó de les finques inicials afectin a la present agrupació, no s'estendran a les finques resultants de les inicials que no estiguessin gravades, i gravaran només per subrogació real a les resultants que s'adjudiquin per raó d'inicials amb càrregues; tot això sens perjudici d'aquelles càrregues que es declarin incompatibles.

2.7 DRET DE REALLOTJAMENT

Les persones ocupants legals d'habitatges afectats per l'execució del planejament, que constitueixen el seu domicili legal i habitual, tenen dret a ser reallotjades en les condicions que estableix la legislació urbanística (LUC i RLU) i la normativa d'habitatge.

Dintre de l'àmbit del PA-13.03 no hi ja cap habitatge afectat per l'ordenament urbanístic, i per tant no es preveu cap reallotjament dintre del polígon.

3. DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS EN LA REPARCEL·LACIÓ

Les finques amb aprofitament privat incloses en el PA 13.03 Avinguda Europa són finques que tenen la condició de solar per estar totalment urbanitzades i la major part d'elles edificades. L'objectiu de la Mp-POUM-53 que ordena i delimita el polígon, com s'ha exposat anteriorment, és la compensació econòmica a càrrec de les finques que augmenten el seu aprofitament urbanístic amb la nova ordenació (Ap-1 i Ap-4) a favor de les finques que el perden per estar qualificades com a sistemes (Ap-6 i Ap-7). Aquestes finques són finques resultants del desenvolupament de l'anterior PA 13.02 Carrer de França, i reparcel·lació inscrita registralment.

Així mateix les finques que incrementen el seu aprofitament hauran d'assumir proporcionalment les despeses d'urbanització –urbanització dels espais lliures i aparcament públics- i la cessió obligatòria i gratuïta del 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic de la MP-POUM a l'administració actuant, l'Ajuntament d'Olot.

3.1 VALOR DELS DRETS TEÒRICS

Els criteris de valoració de l'aprofitament urbanístic es realitzaran d'acord amb el que estableix el Reial Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (LS); i pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl (RLS)

L'article 24.1 de la LS, determina que per valorar el sòl urbanitzat que no està edificat s'ha de considerar ús i edificabilitat atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística. D'aquest valor, se n'ha de descomptar, si s'escau, el valor dels deures i càrregues pendents per poder realitzar l'edificabilitat prevista.

Les finques incloses en el PA 13.03 amb aprofitament privat industrial es troben urbanitzades i parcialment edificades. Per tant, el valor de les variacions d'aprofitament urbanístic es taxarà tenint en compte que es tracten de parcel·les urbanitzades.

Les parcel·les que provenen de l'anterior PA 13.02 Carrer de França amb reparcel·lació inscrita resten pendent d'urbanitzar. El valor de les càrregues urbanístiques per poder materialitzar l'edificabilitat prevista estan estimades en el compte de liquidació provisional del corresponent Projecte de Reparcel·lació i inscrites en el Registre de la Propietat. Aquestes càrregues urbanístiques es traslladaran proporcionalment a les finques amb increment d'edificabilitat per l'ordenació vigent respecte a l'anterior planejament (Ap-1 i Ap-4).

Segons l'article 22.1 del RLU el valor del sòl urbanitzat no edificat en euros per metre quadrat de sòl (VS), s'obté aplicant l'edificabilitat de cada ús en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (E) pel valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent en euros per metre quadrat de sostre (VRS):

$$VS = E_i * VRS_i$$

3.2 VALOR DEL SÒL URBANITZAT (VS) I DE L'AU DE CESSIÓ

La formulació i obtenció dels valors de repercussió del sòl en euros per metre de sostre edificable per a la tipologia industrial aïllada inclosa en el polígon d'actuació PA 13.03 Avinguda

d'Europa s'ha obtingut de l'informe de taxació efectuat per l'empresa CATSA, que s'adjunta com a Annex III en el present document.

El valor de repercussió dels sòl qualificat com a sistema d'aparcament privat s'ha estimat en un 20% del valor residual de la tipologia industrial, prenen com a criteri els emprats en la publicació de la Agència Tributària de Catalunya sobre els "Valors bàsics d'immobles urbans 2021":

"A les parcel·les no edificables d'ús privatiu se'ls ha d'assignar, a l'hora de valorar-les, una edificabilitat fictícia de 0,2 m² sostre per m² sòl de l'ús de la zona de l'entorn."

VRS indústria (clau 16.5)	= 153,98 €/m ²
VRS aparcament privat (clau 2.2b)	= 30,80 €/m ²

A partir d'aquests valors s'ha obtingut el valor del sòl urbanitzat no edificat (VS) –Veure Quadre 4 de la Memòria-

Ingressos	(Zona 16.5)	(Zona 2,2b)	
Sòl d'aprofitament privat		2.978,20	2.978,20
Sostre edificable objecte de reparcel·lació	3.573,05		3.573,05
Valor repercussió del sòl urbanitzat no edificat (VRS)	153,98	30,80	
Valor del sòl urbanitzat no edificat VS	550.178,24	91.728,56	641.906,80

Tal com estableix l'article 99.3 de la LUC, els propietaris han de cedir gratuïtament a l'administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament d'Olot de la Selva, el sòl corresponent al 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic lliure de càrregues de la Mp-POUM-53 que delimita aquest polígon d'actuació urbanística.

Aquesta cessió de l'increment d'AU, en aplicació de l'article 43.3 de la LUC, es substituirà pel seu equivalent econòmic, atès que les parcel·les d'aprofitament privat es troben edificades i no és possible la cessió de terrenys sense edificar. Tal com s'ha exposat, aquest cost serà assumit per les parcel·les que obtenen benefici de la nova ordenació (Ap-1 i Ap-4) proporcionalment a l'increment rebut

15% increment AU de cessió= 15% 641.906,80 € = 96.286,02€
--

3.3 QUANTIFICACIÓ DE LES DESPESES

La quantificació de les despeses es relacionen al Quadre 3 de la Memòria i a continuació es transcriuen:

3.3.1 Cost de la urbanització (D.U.)

Els propietaris que veuen incrementat l'edificabilitat de les seves parcel·les han d'assumir el següents costos d'urbanització:

- Els que corresponen a les obres d'urbanització d'adequació dels terrenys destinats a aparcament públic i espais lliures es fixa en el corresponent projecte d'urbanització del PA 13.03
- Els que corresponen a les càrregues urbanístiques del PA 13.02 que han d'assumir les finques procedents d'aquest polígon –Ap6 i Ap7- que eren edificables a l'anterior planejament i que ara es destinen a sistemes.

OBRES D'URBANITZACIÓ	Base imposable	21% IVA	Total amb IVA
Obres d'Urbanització PA 13.3	370.148,02 €	77.731,08 €	447.879,10 €
Obres d'Urbanització PA 3.02	227.321,79 €	47.737,58 €	275.059,37 €
Total	597.469,81 €	125.468,66 €	722.938,47 €

Aquesta quantitat és provisional, pendent de la liquidació definitiva de les obres d'urbanització.

3.3.2 Despeses de gestió (D.G.)

D'acord amb el que estableix el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament, també aniran a càrrec dels adjudicataris les despeses següents:

- Despeses de gestió per a la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística.
- Despeses de gestió per a la direcció i control de les obres. Compren els honoraris de redacció del projecte d'Urbanització, estudi de seguretat i salut i direcció de les obres.
- Despeses generals d'administració i de llicències, taxes, notaris, publicacions, i honoraris del registrador.

DESPESES DE GESTIÓ	Base	21%IVA	Total
Planificació i Gestió Urbanística	24.541,00 €	5.153,61 €	29.694,61 €
Modificació puntual de POUM	12.741,00 €	2.675,61 €	15.416,61 €
Redacció Reparcel·lació	10.500,00 €	2.205,00 €	12.705,00 €
Taxacions	1.300,00 €	273,00 €	1.573,00 €
PU i Direcció d'Obres	26.692,00 €	5.605,32 €	32.297,32 €
Projecte d'urbanització i direcció d'obres	26.692,00 €	5.605,32 €	32.297,32 €
Despeses Generals	20.000,00 €	4.200,00 €	24.200,00 €
Registe, notari, taxes, publicacions	20.000,00 €	4.200,00 €	24.200,00 €
Total	71.233,00 €	14.958,93 €	86.191,93 €

Algunes quantitats són estimatives, pendent de la liquidació definitiva de la gestió del procés urbanístic.

3.3.3 Cost de les indemnitzacions i compensacions

D'acord amb l'establert a l'article 126.1.f) de la LUC, el projecte de reparcel·lació ha de tenir en compte les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es pugin conservar, a més de les càrregues incompatibles amb l'execució del planejament i que, per aquesta raó, s'hauran d'enderrocar, eliminar o cancel·lar, així com, si s'escau, les indemnitzacions per trasllat d'ocupants; valorant-se amb independència del sòl i abonant-se el seu import als propietaris interessats, amb càrrec al projecte, en concepte de despeses d'urbanització.

En aquest polígon d'actuació PA 13.03 Avinguda d'Europa, hi ha dos finques aportades (Ap-6 i Ap-7) que per formar part de l'anterior PA 13.02 Carrer de França, amb reparcel·lació inscrita per amb les obres d'urbanització pendent d'execució. Aquestes dues finques estan afectades amb les càrregues urbanístiques derivades del PA 13.02. Per una altra banda, com ja s'ha exposat, aquestes dues parcel·les no poden materialitzar l'edificabilitat atorgada al PA 13.02 pel planejament anterior per quan la modificació de planejament general MP-POUM-53 les qualifica com a sistemes. Els propietaris de les parcel·les hauran de ser indemnitzat per l'edificabilitat que han perdut descomptant les càrregues urbanístiques del PA 13.02 que al ser assumides per les finques amb increment d'edificabilitat de la MP-POUM 53 ja no assumeixen.

INDEMNITZACIONS (DI)	Sostre(m2)	VRS (€/m2)	Valor (€)
Finca Ap-6 - Ajuntament d'Olot-			218.077,22 €
Valor sostre	1.501,60	153,98	231.216,37 €
Despeses sense IVA PA13.02			-13.139,15 €
Finca Ap-7 -Olot Meats SA-			301.296,21 €
Valor sostre	3.347,70	153,98	515.478,85 €
Despeses sense IVA PA13.02			-214.182,64 €
Total			519.373,43 €

3.3.4 Despeses (G)

DESPESES	BASE	21%IVA	TOTAL
OBRES D'URBANITZACIÓ	597.469,81 €	125.468,66 €	722.938,47 €
DESPESES DE GESTIÓ	71.233,00 €	14.958,93 €	86.191,93 €
INDEMNITZACIONS	519.373,43 €	0,00 €	0.00 €
TOTAL DESPESES (G)	1.188.076,24 €	140.427,59 €	809.130,40 €

3.4 PAGAMENT COSTOS D'URBANITZACIÓ

La legislació vigent preveu que es puguin realitzar pagaments dels costos d'urbanització, mitjançant lliurament de terrenys a favor de l'òrgan urbanístic actuant. Així la LUC i el seu reglament estableixen que en les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que és pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables situats dins o fora del polígon d'actuació.

En aquest polígon d'actuació no és possible el pagament dels costos d'urbanització amb terrenys edificables, atès que totes les parcel·les industrials resultants estan edificades.

4 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

4.1 VALOR URBANÍSTIC DEL SÒL

El valor de l'aprofitament urbanístic és igual a la diferència entre els drets i les obligacions, o el que és equivalent, els ingressos menys les despeses previstes.

L'objectiu d'aquesta unitat reparcel·lable és la equidistribució dels beneficis (increment d'edificabilitat) i càrregues (despeses urbanístiques) entre els propietaris afectats.

FINCA	TITULARS	SÒL APORTAT (m2)	INCREMENT SOSTRE (m2)	VRS (€/m2)	VALOR DRETS REPARC (€)	VALOR DRETS REPARC (%)
1	PRAT&REBUGENT SL	19.978,60	4.994,65	153,98	769.076,21	59,302%
2	OLOT MEATS SA	2.491,36	0,00			
3		2.469,90	0,00			
4		13.710,80	3.427,70	153,98	527.797,25	40,698%
7		3.347,70	-3.347,70	153,98	-515.478,85	
6	AJUNTAMENT D'OLOT	1.501,60	-1.501,60	153,98	-231.216,37	
TOTAL		43.514,26	3.573,05		550.178,24	100,000%

A l'Ajuntament d'Olot se li adjudicaran els terrenys destinats a sistemes d'aparcaments públics i espais lliures, i es compensarà dineràriament l'increment d'aprofitament urbanístic, de cessió obligatòria i gratuïta.

ADJUDICACIÓ DE DRETS

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

PAU 13.03 - OLOT

En el present document es procedeix a valorar, relacionar i adjudicar les parcel·les resultants de l'ordenació del polígon d'actuació urbanística PA 13.3 Avinguda d'Europa, d'acord amb les determinacions de la MP-POUM 53.

L'Adjudicació s'efectua en base als criteris indicats en el present projecte, i la pèrdua d'aprofitament s'indemnitza econòmicament. Es defineixen les parcel·les resultants, incloent-hi en aquesta relació les finques d'ús públic que corresponen a l'Ajuntament d'Olot destinades a sistema d'aparcament i espais lliures públics.

La descripció de cadascuna d'aquestes parcel·les, en forma de fitxes individualitzades per a cada finca resultant, s'incorpora al document del Projecte de Reparcel·lació. Aquesta descripció inclou l'expressió de l'aprofitament urbanístic que l'hi correspon, a més dels requisits establerts a la legislació hipotecària per a la seva inscripció al Registre de la Propietat, la indicació dels titulars als que s'adjudica, amb referència a les finques aportades i, en el seu cas, les compensacions en metàl·lic corresponents a les càrregues, gravamens, condicions, substitucions i demés drets que puguin afectar-les.

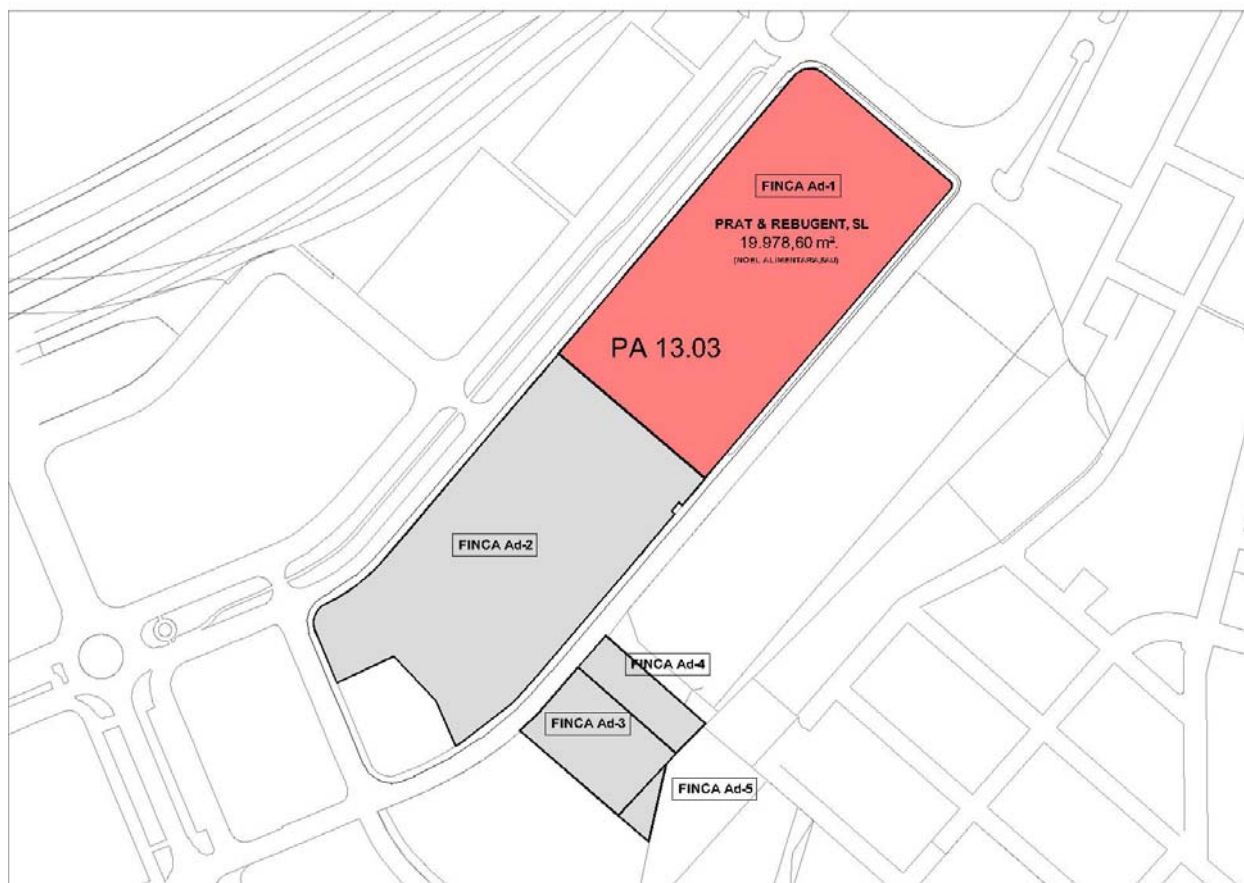
En base a les característiques de les parcel·les resultants i dels criteris de ponderació resulten les següents finques i les unitats d'aprofitament que a cada una correspon:

ADJUDICATARI : PRAT&REBUGENT

100% ple domini

RÈGIM URBANÍSTIC

Superfície	19.978,60 m ² sòl
Qualificació	Zona d'industrial intensitat 5 (clau 16.5)
Nombre activitats	1 industria aïllada

**DADES REGISTRALS:****Descripció finca :**

URBANA: Edificació en terme d'Olot, Polígon Industrial "Pla de Baix", nau magatzem amb una superfície de cinc mil cinc-cents metres quadrats que ubica maquinària de producció i emmagatzemant de matèries primes i productes acabats, i cent setanta-sis metres quadrats

del porxo a on es troba la zona de càrrega i descàrrega. Adossada a aquesta edificació, existeix una altra formada de planta baixa i planta pis; la planta baixa té una superfície de dos-cents vuitanta-vuit metres quadrats i es destina a taller de reparació, sala de màquines, habitació de servei elèctric i lavabos; i la planta pis té una superfície de dos-cents seixanta-quatre metres quadrats i es destina a dependències de comptabilitat, recepció, sala de juntes i lavabo. Adossada a les anteriors hi ha una nau de superfície total tres mil trenta-quatre metres amb vuitanta-set decímetres quadrats, formada per una planta baixa de dos mil quatre-cents quaranta-set metres noranta-cinc decímetres quadrats destinats a magatzem i una planta pis de cinc-cents vuitanta-sis metres noranta-dos decímetres quadrats destinats a magatzem. Radiquen en una porció de terreny que compren les parcel·les 14-15-16-17-18-19-20 i 21, que té una superfície de DINOU MIL NOU-CENTS SETANTA-VUIT METRES AMB SEIXANTA DECÍMETRES QUADRATS (19.978,60m²). Limita en conjunt: al Nord, carrer D, avui carrer Itàlia; al Sud, finca resultant número 2 de "OLOT MEATS, S.A."; a l'Est, carrer 1, avui carrer França; i a l'Oest, carrer 2, avui Avinguda Europa.

Càrregues:

Per a la seva procedència de la finca registral 15415 –finca aportada Ap-1 del Projecte de Reparcel·lació:

1. A l'arrendament amb dret d'opció de compra constituït a favor de la Mercantil "NOEL ALIMENTÀRIA, S.A.U.", en escriptura autoritzada pel Notari d'Olot, Don Àngel Arregui Laborda, el dia 17 d'octubre de 2014, número 1.842 de protocol, en els termes següents:

"Primer.- Objecte: 1.1.- L'arrendadora, Prat & Rebugent, S.L., cedeix en arrendament a l'arrendatària, Noel Alimentaria, SAU, la finca d'aquest número. Tercer.- Renda: 3.1.- La renda convinguda pel seu arrendament és de vint-i-cinc mil euros mensuals. Sisè - Termini: 6.1.- El present contracte tindrà una durada de deu anys, a comptar des del dia un de novembre de dos mil catortze. Decimosisè. OPCIO DE COMPRA: 16.1.- La Propietat concedeix a l'arrendatària, vinculat a l'arrendament convingut i druant la durada d'aquest un dret d'opció de compra sobre aquesta finca, que la arrendatària accepta. 16.2.- L'exercici de la opció de compra podrà ser només dintre dels darrers quatre mesos de l'any dècim. 16.4.- El preu de la compra, impostos a part, serà de tres millions vuit-cents noranta i cinc mil euros, de conformitat amb allò establert en el contracte. Resulta de la inscripció 7^a de data 18 de novembre de 2014.

2. Servitud de pas d'un col·lector públic d'aigües plujanes que travessa l'illa industrial des del carrer França a l'Avinguda Europa, coincidint amb el límit sud-oest de la parcel·la, segons reflecteix el plànol 7-1.2 del POUM d'Olot – Serveis urbanístics: Aigües residuals.

Afeccions: Lliure d'afeccions

DRETS ADJUDICATS:

Li correspon un percentatge del 59,3023% del total dels drets que s'adjudiquen en aquest Projecte de Reparcel·lació PA13.03 Avinguda d'Europa

COMPTE DE LIQUIDACIÓ

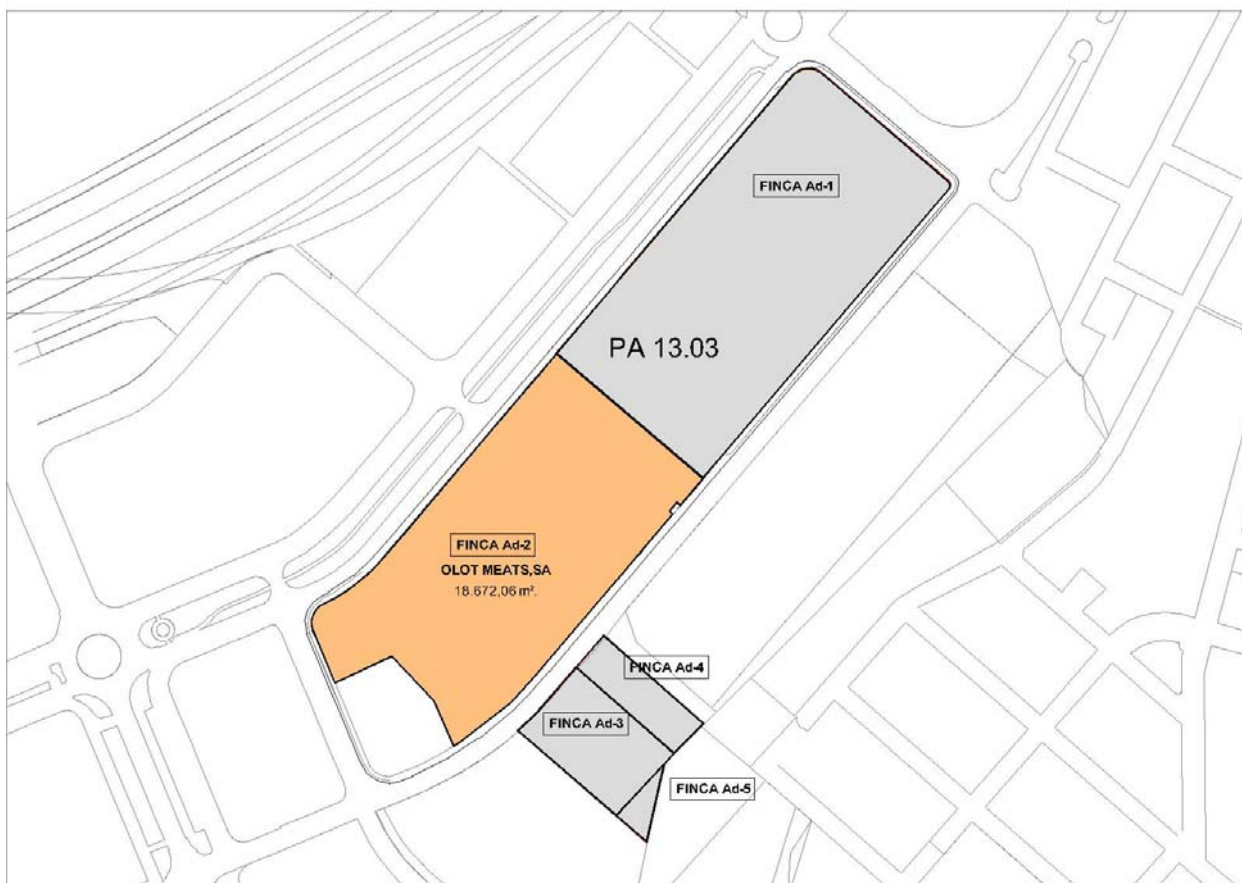
1. Afecta al pagament de 681.817,00 €, IVA inclòs, del compte de liquidació provisional, i al percentatge del 59,3023% del compte de liquidació definitiva del PA13.03 Avinguda d'Europa, d'acord amb els drets adjudicats.
2. Afecta al pagament de 163.116,62 €, IVA inclòs del compte de liquidació provisional del i del percentatge del 15,7274% del compte de liquidació definitiva del polígon d'actuació urbanística PA13.02 Carrer de França.

ADJUDICATARI : OLOT MEATS SA

100% ple domini

RÈGIM URBANÍSTIC

Superfície	18.672,06 m ² sòl
Qualificació	Zona d'industrial intensitat 5 (clau 16.5)
Nombre activitats	1 industria aïllada

**DADES REGISTRALS:****Descripció finca :**

URBANA: Porció de terreny situada a l'Avinguda Europa números 8-10 d'Olot, polígon Pla de Baix, amb una superfície solar de DIVUIT MIL SIS-CENTS SETANTA-DOS METRES AMB SIS DECÍMETRES QUADRATS (18.672,06m²). En el seu interior hi ha les següents edificacions: a)

Edificació destinada a nau industrial, formada per dos cossos d'edifici separats, un de superfície total construïda tres mil set-cents quaranta-vuit metres, setanta decímetres quadrats, format de planta baixa de tres mil tres-cents metres quadrats, destinat a escorxador, amb les seus corresponents sales, cambres frigorífiques, quadres i annexes i planta pis de quatre-cents quaranta-vuit metres, setanta decímetres quadrats, destinada a oficines i sala de màquines, comunicant-se ambdues plantes interiorment mitjançant dues escales i l'altre cos de només planta baixa de cent trenta-dos metres, trenta-cinc decímetres quadrats de superfície total construïda, destinat a garatges i annexes; b Nau industrial amb altell per oficines. La planta baixa té una superfície construïda de mil vuit-cents quaranta-vuit metres quadrats i la planta altell de dos-cents un metres, vuitanta-dos decímetres quadrats. En el total, la superfície construïda és de dos mil quaranta-nou metres vuitanta-dos decímetres quadrats i la superfície que ocupa l'edifici dins de la parcel·la és de mil vuit-cents quaranta-vuit metres quadrats. Limita en junt, vist des de l'Avinguda Europa: pel seu front, l'esmentada Avinguda Europa; esquerra, entrant, finca resultant número 1, de PRAT & REBUGENT, S.L."; dreta, part amb carrer Grècia i part amb finca del carrer França, número cinc; i fons, part amb la finca del carrer França, número cinc, part amb el carrer França.

Càrregues: Lliure

Afeccions:

Per la seva procedència de la finca registral 15.608 (finca aportada Ap-2 del Projecte de Reparcel·lació):

- 1. Al pagament, durant el termini de cinc anys, de la liquidació que, si s'escau, pugui girar-se per l'impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, que resulta de la nota al marge de la inscripció 2ª. Data: 08/10/2020*

DRETS ADJUDICATS:

Li correspon un percentatge del 40,6977% del total dels drets que s'adjudiquen en aquest Projecte de Reparcel·lació del PA13.03 Avinguda d'Europa

COMPTE DE LIQUIDACIÓ

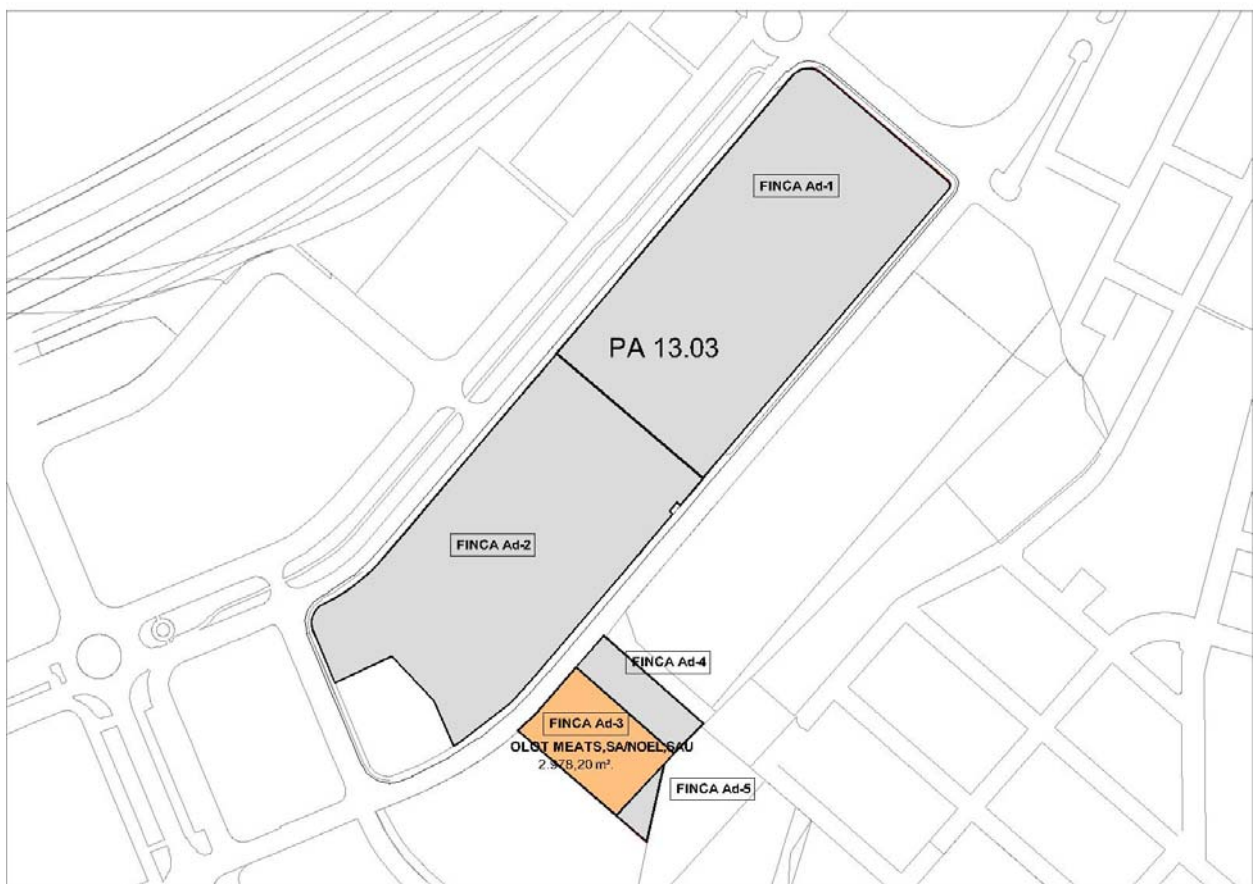
1. Afecta al pagament de 166.617,28 €, IVA inclòs, del compte de liquidació provisional, i al percentatge del 40,6977% del compte de liquidació definitiva del PA13.03 Avinguda d'Europa, d'acord amb els drets adjudicats.
2. Afecta al pagament de 111.942,76 €, IVA inclòs del compte de liquidació provisional i del percentatge del 10,7933% del compte de liquidació definitiva del polígon d'actuació urbanística PA13.02 Carrer de França.

ADJUDICATARI : NOEL ALIMENTARIA SAU
 OLOT MEATS SA

59,3023% ple domini
 40,6977% ple domini

RÈGIM URBANÍSTIC

Superfície	2.978,20 m ² sòl
Qualificació	Sistema d'aparcaments privat (clau 2.2.b)



DADES REGISTRALS:

Descripció finca :

URBANA, Porció de terreny situat al carrer de França número 12 d'Olot, destinat a sistema d'aparcaments privats dintre del polígon d'actuació urbanística PA 13.03 Avinguda d'Europa. De forma rectangular amb una superfície de DOS MIL NOU-CENTS SETANTAT-VUIT METRES I VINT DECÍMETRES QUADRATS (2.978,20m²). Limita: al Nord amb parcel·la Ad-4 del polígon PA 13.03 destinada a sistema d'aparcaments públics; a l'Est, amb parcel·la Ad-5

del mateix polígon PA 13.03 destinada a sistema d'espais lliures; al Sud, amb parcel·la P-3 del polígon d'actuació PA 13.02 Carrer de França; i a l'Oest amb el carrer de França.

Càrregues: Lliure

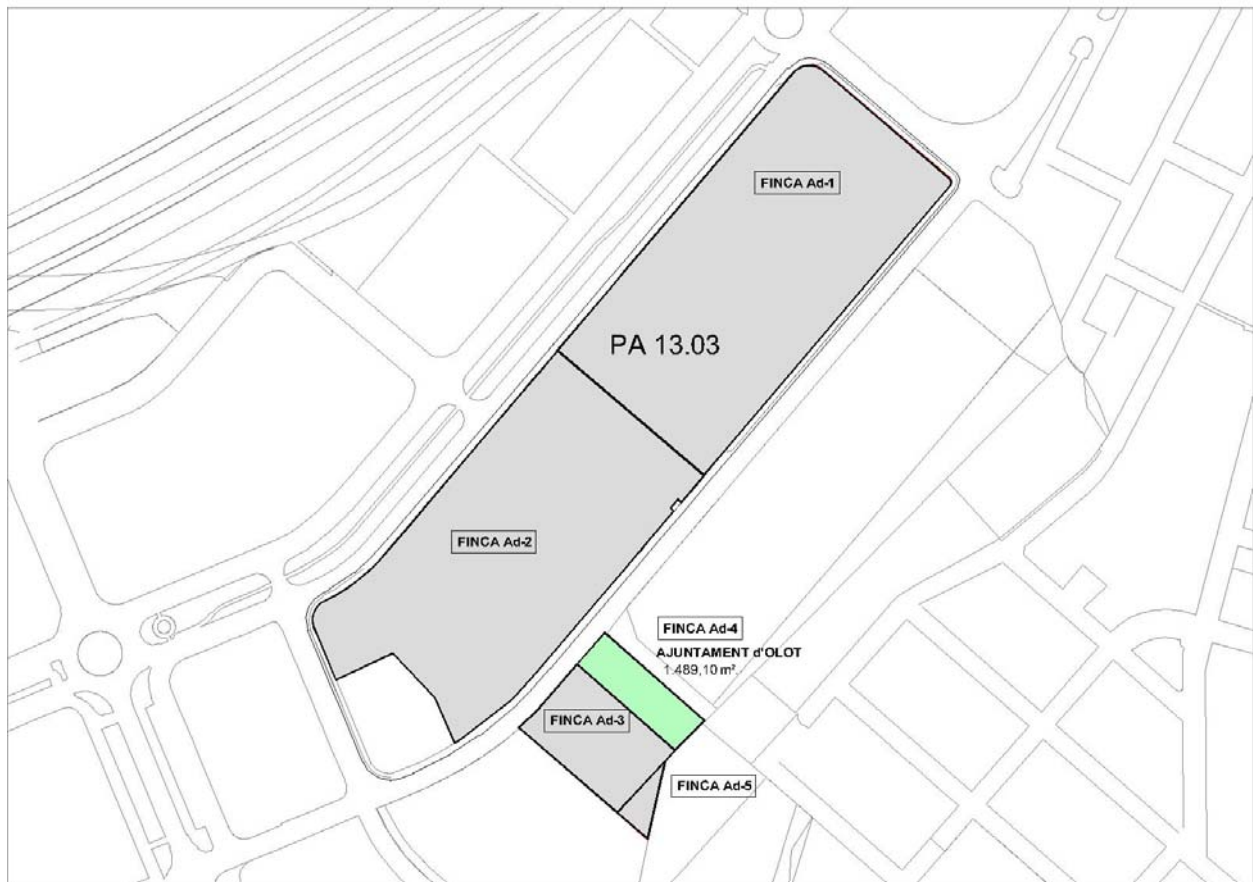
Afeccions: Lliure

ADJUDICATARI : AJUNTAMENT D'OLOT

100% ple domini

RÈGIM URBANÍSTIC

Superfície	1.489,10 m ² sòl
Qualificació	Sistema d'aparcaments públics (clau 2.2.b)

**DADES REGISTRALS:****Títol :**

ADJUDICACIÓN el 100% de la parcela por cesión obligatoria y gratuita del proyecto de reparcelación del polígono de actuación urbanística PA13.03 Avinguda d'Europa.

Descripció finca :

URBANA: Porció de terreny situat al carrer de França número 14 d'Olot destinat a sistema d'aparcaments públics dintre del polígon d'actuació urbanística PA 13.03 Avinguda d'Europa.

De forma rectangular amb una superfície de MIL QUATRE-CENTS VUITANTA-NOU METRES I DEU DECÍMETRES QUADRATS (1.489,10 m²). Limita: al Nord i a l'Est amb espai públic; al Sud amb parcel·la Ad-3 del polígon PA 13.03 destinada a sistema d'aparcaments privats; i a l'Oest, amb el carrer de França.

Càrregues: Lliure

Afeccions: Lliure

PARCEL·LA

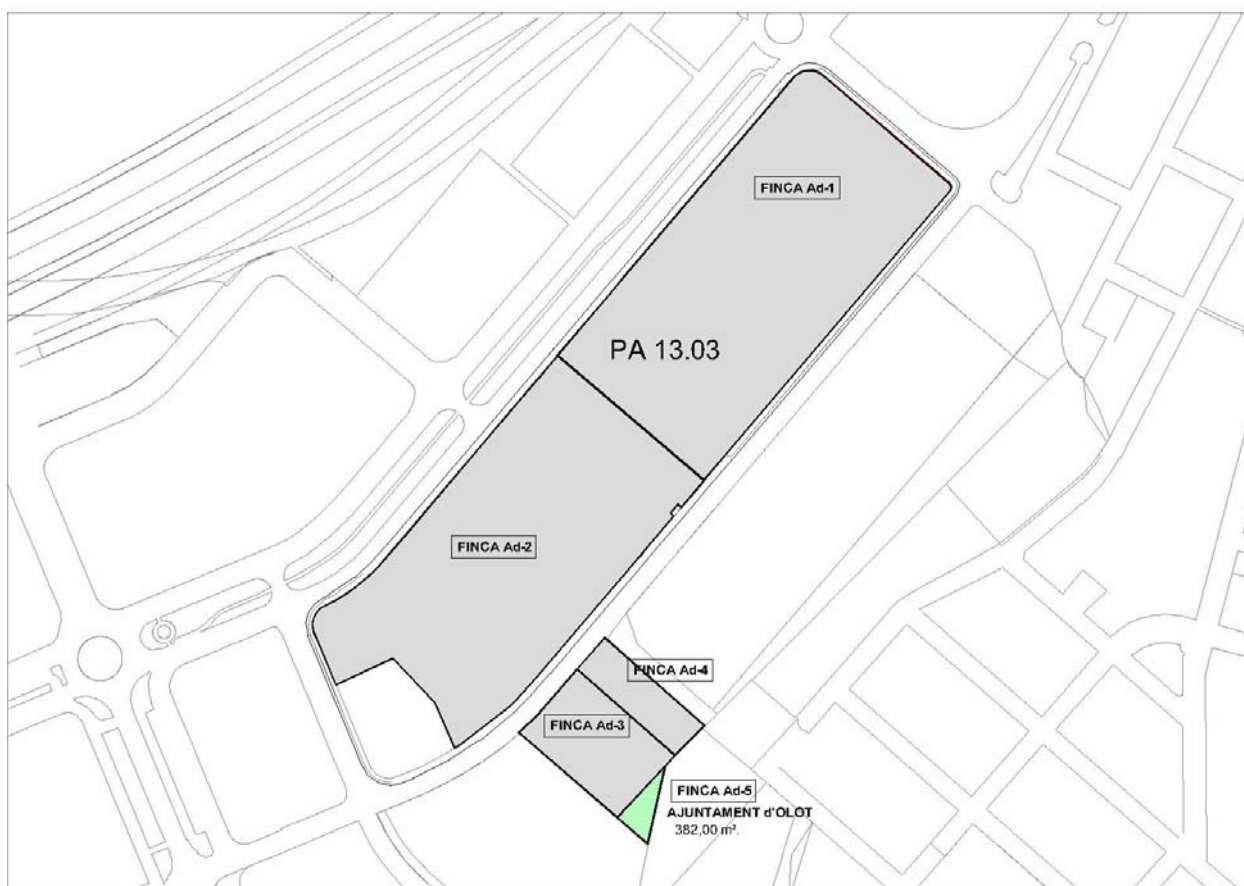
Ad-5

ADJUDICATARI : AJUNTAMENT D'OLOT

100% ple domini

RÈGIM URBANÍSTIC

Superfície	382,00 m ² sòl
Qualificació	Sistema d'espais lliures (clau 3)



DADES REGISTRALS:

Títol :

ADJUDICACIÓN el 100% de la parcela por cesión obligatoria y gratuita del projecte de reparcelación del polígono de actuación urbanística PA13.03 Avinguda d'Europa.

Descripció finca :

URBANA: Porció de terreny situat al carrer de França número 14 d'Olot destinat a sistema d'espais lliures dintre del polígon d'actuació urbanística PA 13.03 Avinguda d'Europa. De forma triangular amb una superfície de TRES-CENTS VUITANTA-DOS METRES QUADRATS (382,00 m²). Limita: al Nord i Est amb espai; al Sud, amb parcel·la P-3 del polígon d'actuació PA 13.02 Carrer de França; i a l'Oest, amb parcel·la Ad-3 del polígon PA 13.03 destinada a sistema d'aparcaments privats.

Càrregues: Lliure

Afeccions: Lliure

QUADRES DE LA REPARCEL·LACIÓ

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

PAU 13.03 - OLOT

QUADRES DE LA REPARCEL·LACIÓ

A continuació es relacionen els quadres de dades, característiques, valoracions, drets i adjudicacions de la present Reparcel·lació :

1. DADES CADASTRALS, REGISTRALS I SUPERFÍCIES TOPOGRÀFIQUES
2. PARÀMETRES URBANÍSTICS DE L'ORDENACIÓ
3. ESTIMACIÓ DE DESPESES
4. APORTACIÓ: DRETS
5. RELACIÓ DE FINQUES APORTADES
6. RELACIÓ DE FINQUES ADJUDICADES

POLÍGON D'ACTUACIÓ PA 13-03 Avinguda d'Europa

QUADRE núm.1

DADES CADASTRALS, REGISTRALS I SUPERFÍCIES TOPOGRÀFIQUES DE LES FINQUES INCLOSES EN EL PA13.03

FINCA INCLOSA	TITULARS	DADES CADASTRALS		DADES REGISTRALS					SUPERFÍCIE TOPOGRÀFIC	
		REF. CADASTRAL	SUP. CADASTRAL	TOMO	LLIBRE	FOLI	FINCA	SUP. REGISTRAL	m2	%
Ap-1	PRAT&REBUGENT SL	7213913DG5771S0001XK	19.981,00	1.074	373	64	15.415	19.943,60	19.978,60	45,913%
Ap-2	OLOT MEATS SA	7213912DG5771S0001DK	2.513,00	1.084	379	106	15.608	2.500,00	2.491,36	5,725%
3	OLOT MEATS SA	7213905DG5771S0001MK	2.474,00	1.079	377	96	15.561	2.494,25	2.469,90	5,676%
4	OLOT MEATS SA	7213910DG5771S0001KK 7213909DG5771S0001DK	11.621,00 2.080,00	1.764	770	111	33.601	13.506,60	13.710,80	31,509%
5	EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SL	7310109DG5771S0001RK	14,00				No inscrita		14,30	0,033%
6	AJUNTAMENT D'OLOT	7310111DG5771S0001KK	1.502,00	1.885	835	167	35.440	1.501,60	1.501,60	3,451%
7	OLOT MEATS SA	7310112DG5771S0001RK	3.348,00	1.885	835	170	35.441	3.347,70	3.347,70	7,693%
TOTAL SÒL APORTAT AL "PA 13-03"									43.514,26	100,000%
TOTAL SÒL PUBLIC "PA 13-03"									0,00	0,000%
SUPERFÍCIE TOTAL "PA 13-03"									43.514,26	100,000%

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
POLÍGON D'ACTUACIÓ PA 13-03 Avinguda d'Europa

QUADRE núm. 2
CARACTERISTIQUES DE L'ORDENACIÓ

13.03	43.514,26 m2sòl	100,00%
Sòl públic inicial	0,00 m2sòl	0,00%
Sòl privat inicial	43.514,26 m2sòl	100,00%

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Sòl públic final	1.871,10 m2sòl	4,30%
Sistema d'espais lliures (clau 3.4)	382,00 m2sòl	0,88%
Sistema d'aparcament públic (clau 2.2a)	1.489,10 m2sòl	3,42%

Sòl privat final	41.643,16 m2sòl	95,70%
Zona industrial (clau 16.5)	38.664,96 m2sòl	88,86%
Zona aparcament privat (clau 2.2b)	2.978,20 m2sòl	6,84%

Sostre total	38.664,96 m2 st	
Zona industrial (clau 16.5)	38.664,96 m2 st	

Aprofitament urbanístic de cessió gratuïta (AU)	15% increment d'aprofitament	
--	-------------------------------------	--

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
POLÍGON D'ACTUACIÓ PA 13-03 Avinguda d'Europa**

**QUADRE núm. 3
ESTIMACIÓ DESPESES**


DESPESES	Base imposable	21% IVA	Total amb IVA
OBRES D'URBANITZACIÓ (DU)			
Obres d'Urbanització PA 13.03	370.148,02 €	77.731,08 €	447.879,10 €
Obres d'Urbanització PA 13.02	227.321,79 €	47.737,58 €	275.059,37 €
Total	597.469,81 €	125.468,66 €	722.938,47 €
DESPESES DE GESTIÓ (DG)			
Planificació i Gestió Urbanística	24.541,00 €	5.153,61 €	29.694,61 €
Modificació puntual de POUM	12.741,00 €	2.675,61 €	15.416,61 €
Redacció Reparcel·lació	10.500,00 €	2.205,00 €	12.705,00 €
Taxacions	1.300,00 €	273,00 €	1.573,00 €
PU i Direcció d'Obres	26.692,00 €	5.605,32 €	32.297,32 €
Projecte d'urbanització i direcció d'obres	26.692,00 €	5.605,32 €	32.297,32 €
Despeses Generals	20.000,00 €	4.200,00 €	24.200,00 €
Registe, notari, taxes, publicacions	20.000,00 €	4.200,00 €	24.200,00 €
Total	71.233,00 €	14.958,93 €	86.191,93 €
INDEMNITZACIONS (DI)			
Finca Ap-6 - Ajuntament d'Olot-	218.077,22 €		
Valor sostre 1.501,60 153,98	231.216,37 €		
Despeses sense IVA PA13.02	-13.139,15 €		
Finca Ap-7 -Olot Meats SA-	301.296,21 €		
Valor sostre 3.347,70 153,98	515.478,85 €		
Despeses sense IVA PA13.02	-214.182,64 €		
Total	519.373,43 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL DESPESES	1.188.076,24 €	140.427,59 €	809.130,40 €

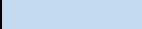
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
POLÍGON D'ACTUACIÓ PA 13-03 Avinguda d'Europa


QUADRE núm.4
APORTACIÓ : DRETS

FINCA	TITULARS	SÒL APORTAT (m2)	EDIF. ABANS MP*	SOSTRE ABANS MP*	EDIF. MP-POUM	SOSTRE MP-POUM	INCREMENT SOSTRE	VALOR DRETS REPARC (%)
Ap-1	PRAT&REBUGENT SL	19.978,60	0,75	14.983,95	1,00	19.978,60	4.994,65	59,3023%
Ap-2	OLOT MEATS SA	2.491,36	1,00	2.491,36	1,00	2.491,36	0,00	
Ap-3	OLOT MEATS SA	2.469,90	1,00	2.469,90	1,00	2.469,90	0,00	
Ap-4	OLOT MEATS SA	13.710,80	0,75	10.283,10	1,00	13.710,80	3.427,70	40,6977%
5	EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SL	14,30	1,00	14,30	1,00	14,30	0,00	
Ap-6	AJUNTAMENT D'OLOT	1.501,60	1,00	1.501,60	0,00	0,00	-1.501,60	
Ap-7	OLOT MEATS SA	3.347,70	1,00	3.347,70	0,00	0,00	-3.347,70	
TOTAL		43.514,26		35.091,91		38.664,96	3.573,05	

* Sostre edificable màxim abans de la Modificació puntual de POUM -53

 Parcel·les amb increment de sostre edificable

 Parcel·les amb pèrdua de sostre edificable

 Parcel·les excloses del procés parcel·latori

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
POLÍGON D'ACTUACIÓ PA 13-03 Avinguda d'Europa

QUADRE núm.5
RELACIÓ DE FINQUES APORTADES

FINCA	TITULARS	SÒL APORTAT (m2)	INCREMENT SOSTRE	VALOR DRETS REPARC (%)	VRS (€/m2)	VALOR DRETS REPARC (€)
Ap-1	PRAT&REBUGENT SL	19.978,60	4.994,65	59,3023%	153,98	769.076,21
Ap-2	OLOT MEATS SA	2.491,36	0,00		153,98	0,00
Ap-3	OLOT MEATS SA	2.469,90	0,00		153,98	0,00
Ap-4	OLOT MEATS SA	13.710,80	3.427,70	40,6977%	153,98	527.797,25
Ap-6	AJUNTAMENT D'OLOT	1.501,60	-1.501,60		153,98	-231.216,37
Ap-7	OLOT MEATS SA	3.347,70	-3.347,70		153,98	-515.478,85
TOTAL		43.499,96	3.573,05			550.178,24

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
POLÍGON D'ACTUACIÓ PA 13-03 Avinguda d'Europa

QUADRE núm.6
RELACIÓ FINQUES ADJUDICADES

FINCA ADJUDICADA	SUPERFÍCIE (m2sòl)	QUALIFICACIÓ	INCR SOSTRE m2 st	DRETS %
Ad-1	19.978,60	Zona industrial (16.5)	4.994,65	59,3023%
Ad-2	18.672,06	Zona industrial (16.5)	3.427,70	40,6977%
Ad-3	2.978,20	Aparcament privat (2.2b)		
Total Sòl privat	41.628,86		8.422,35	100,0000%
Ad-4	1.489,10	Aparcament públic (2.2a)		
Ad-5	382,00	Espais lliures (3)		
Total sòl públic	1.871,10			
Total PA 03.04	43.499,96			

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

PAU 13.03 - OLOT

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

1. CONCEPTE DE COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

El Compte de Liquidació Provisional conté, al mateix temps que la enumeració de totes les parcel·les adjudicades (amb exclusió dels terrenys destinats a apacament i espai lliure públic), les quantitats de signe positiu o negatiu que resulten dels següents conceptes, d'acord amb l'article 120 de la LUC i concordants:

- Despeses de les obres d'urbanització.
- Despeses de Projectes
- Despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de Reparcel·lació
- Indemnitzacions (positives o negatives).
- Compensacions en metàl·lic : per diferències d'aprofitament (ja sien per excés o per defecte).
- Compensacions substitutòries per quanties de drets inferiors al 15% de la parcel·la mínima edificable.

El Compte de Liquidació Provisional serà, per tant, el resum d'un conjunt de càlculs comptables que podran englobar-se dins de l'anàlisi econòmic-financer.

Despeses totals

Pel que fa al conjunt de les despeses a considerar, a més de les obres d'urbanització, el present projecte de reparcel·lació ha valorat els treballs tècnics, les indemnitzacions així com una previsió per les despeses registrals, de gestió, etc.. L'import global de tots aquests conceptes, considerant separadament l'I.V.A., és el que figura al quadre següent.

Distribució de les despeses.

D'acord amb l'art. 100.5 del RLU, les despeses repercutibles al polígon s'han de distribuir entre els propietaris en proporció al valor de les finques adjudicades a la reparcel·lació. Segons la legislació vigent, el percentatge de càrregues que han d'assignar als propietaris inclosos dins el sector és del 100%, atès que l'aprofitament urbanístic de cessió a l'administració actuant és lliure de càrregues.

En els quadres adjunts s'indica el número de cada parcel·la, el seu aprofitament, la base de participació en els costos i l'aportació total.

Compensacions en metàl·lic.

Els propietaris que no reben parcel·la adjudicada percebran una compensació econòmica.

2. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.

Una vegada fixats els diferent conceptes, urbanització, indemnitzacions per obres, instal·lacions que hagin d'enderrocar-se o desaparèixer, i compensacions, i de conformitat amb els arts. 83.f i 100 del RLU, i d'acord amb el contingut dels quadres precedents, l'aportació financera que ha d'imputar-se a cada parcel·la resultant és la que figura en el quadre del Compte de Liquidació Provisional, conjuntament amb la indicació del seu titular.

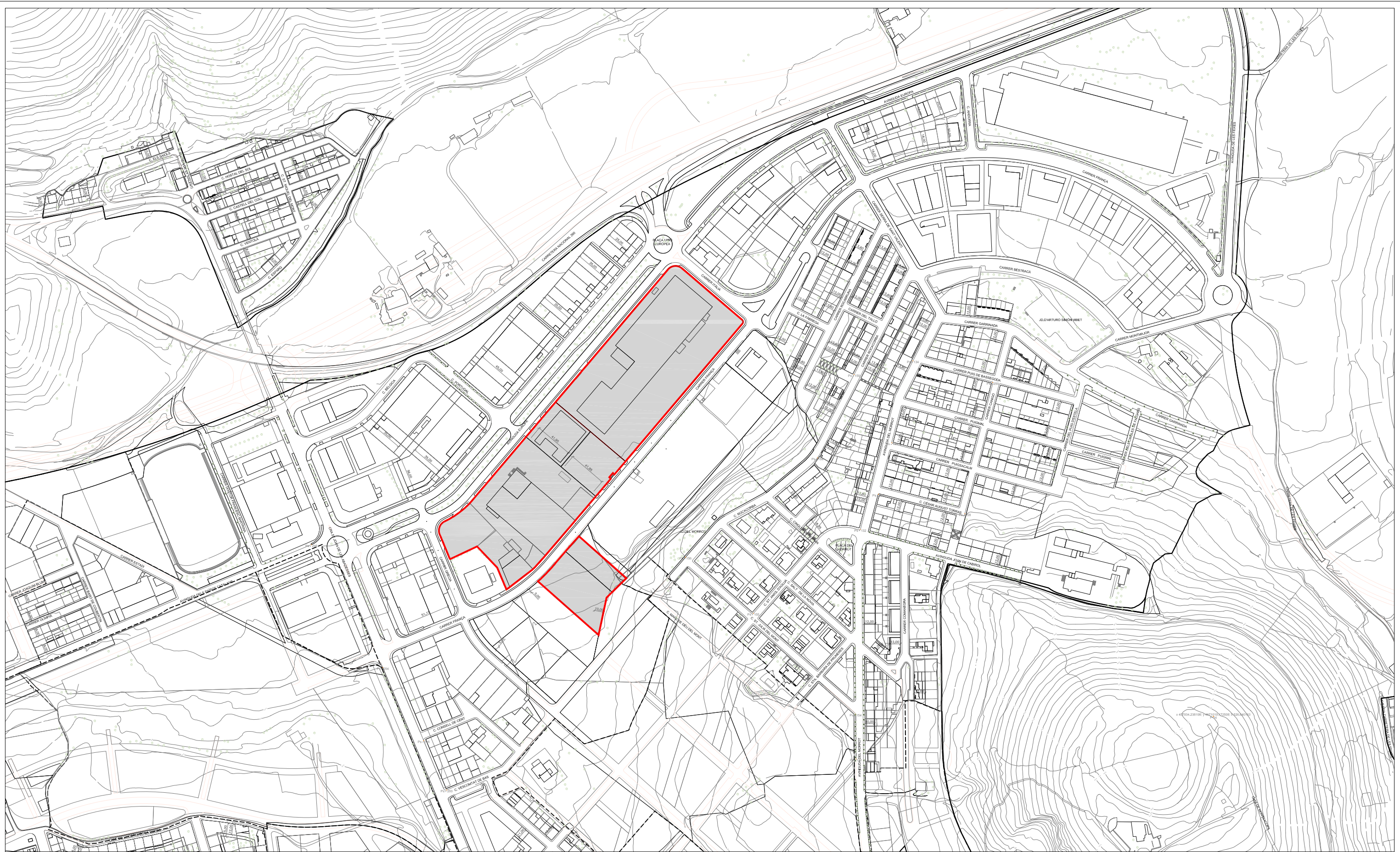
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
POLÍGON D'ACTUACIÓ PA 13-03 Avinguda d'Europa

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

FINCA Aportada	TITULARS	ADJUDICACIONS				DESPESES PA 13.03		INDEMNITZ. PA 13.03		AU PA 13.03		PARTICIP DESPESES (%)	LIQUIDACIÓ PROVISIONAL PA 13.03			PARTICIP DESPESES (%)	DESPESES PA 13.02			DESPESES PA 13.02 + PA 13.03		
		Parcel·la adjudicada	Qualificació	Superfície (m2 sòl)	%	Base €	21%IVA €	Contribució €	A percebre €	Contribució €	A percebre €		Base €	IVA €	Total €		Base €	21%IVA €	Total €	Base €	21%IVA €	Total €
Ap-1	PRAT&REBUGENT SL (Noel Alimentaria SAU)	Ad-1	16.5	19.978,60	100,0000%	261.749,24	54.967,34	308.000,56		57.099,86	59,3023%	626.849,66	54.967,34	681.817,00	15,7274%	134.807,12	28.309,50	163.116,62	761.656,78	83.276,84	844.933,62	
		Ad-3	2.2.b	2.978,20	59,3023%																	
Ap-2/Ap-3 Ap-4/Ap-6	OLOT MEATS SA	Ad-2	16.5	18.672,06	100,0000%	179.631,78	37.722,68	211.372,87	-301.296,21	39.186,16	40,6977%	128.894,60	37.722,68	166.617,28	10,7933%	92.514,67	19.428,09	111.942,76	221.409,27	57.150,77	278.560,04	
		Ad-3	2.2.b	2.978,20	40,6977%																	
TOTAL PROPIETARIS PRIVATS					441.381,02	92.690,02	519.373,43	-301.296,21	96.286,02	0,00	100,0000%	755.744,26	92.690,02	848.434,28	26,5207%	227.321,79	47.737,59	275.059,38	983.066,05	140.427,61	1.123.493,66	
Ap-6 AU	AJUNTAMENT D'OLOT	Ad-4	2.2.a	1.489,10	100,0000%				-218.077,22		-96.286,02	0,0000%	-314.363,24	0,00	-314.363,24				-314.363,24	0,00	-314.363,24	
		Ad-5	3	382,00	100,0000%																	
TOTAL ADMINISTRACIÓ ACTUANT					0,00	0,00	0,00	-218.077,22	0,00	-96.286,02	0,0000%	-314.363,24	0,00	-314.363,24	0,0000%	0,00	0,00	0,00	-314.363,24	0,00	-314.363,24	
					441.381,02	92.690,02	519.373,43	-519.373,43	96.286,02	-96.286,02	100,0000%	441.381,02	92.690,02	534.071,04	26,5207%	227.321,79	47.737,59	275.059,38	668.702,81	140.427,61	809.130,42	

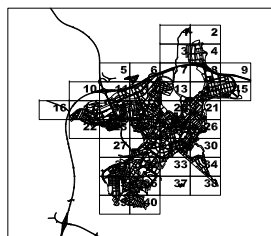
PLÀNOLS

**POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
PAU 13.03 - OLOT**



 Àmbit PA 13.03

Promoció:
NOEL ALIMENTARIA. SAU
OLOT MEATS, SL
Redacció:
PAU-CD, SLP
Juny 2021



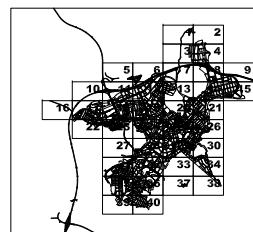
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTARIA
POLÍGON D'ACTUACIÓ "AVINGUDA EUROPA"
PA 13.03

EMPLAÇAMENT 01



Àmbit PA 13.03

Promoció:
NOEL ALIMENTARIA. SAU
OLOT MEATS, SL
Redacció:
PAU-CD, SLP
Juny 2021

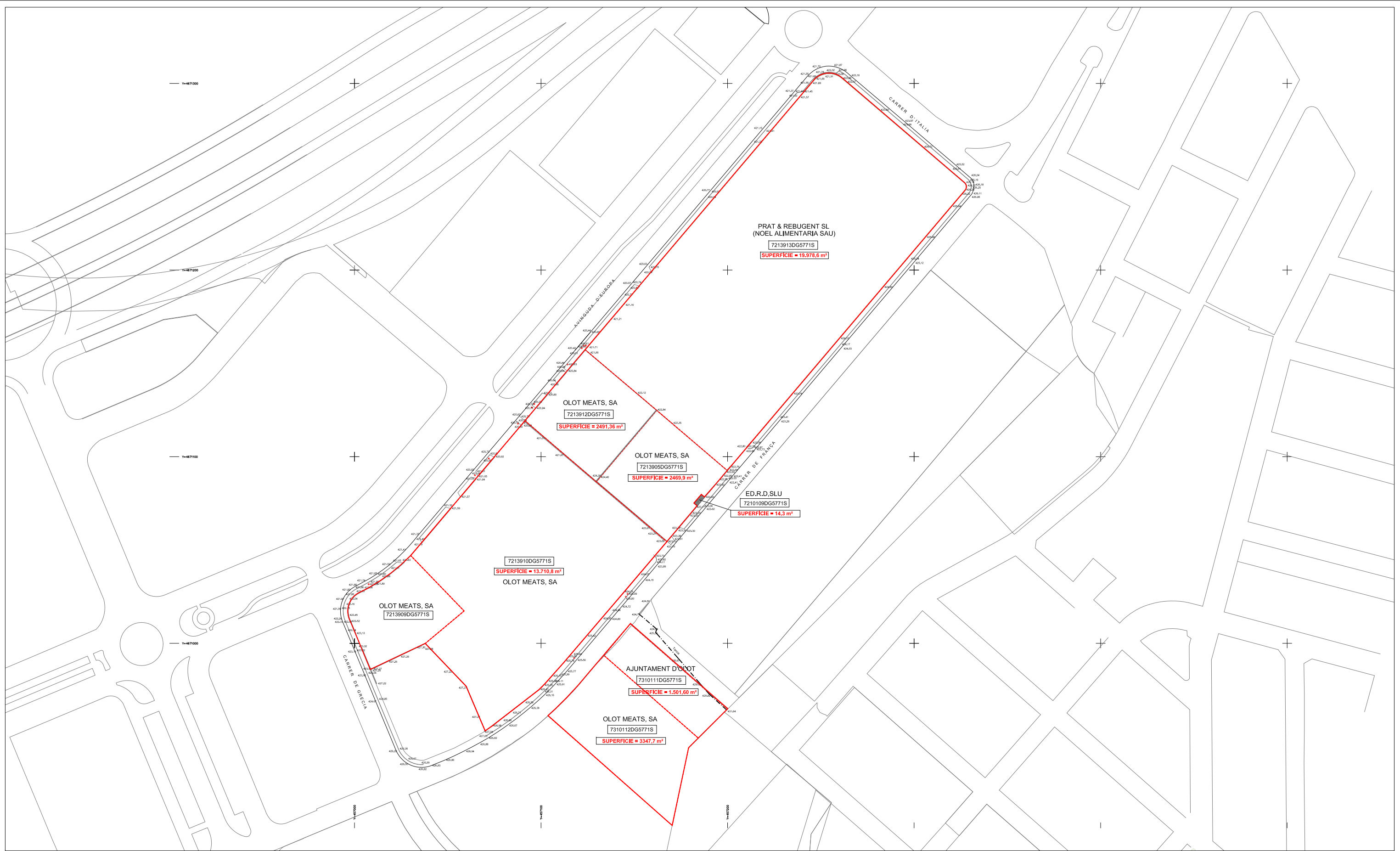


PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTARIA
POLÍGON D'ACTUACIÓ "AVINGUDA EUROPA"

PA 13.03

SITUACIÓ SOBRE ORTOFOTO

02



— LÍMITS PARCEL·LES REALS
- - - LÍMITS CADASTRALS

Referència cadastral
Superfície amidament

ESCALA (ORIGINAL) 1:1000
COORDENADES UTM ETRS89 31N

AIXECAMENT TOPOGRÀFIC

Servets d'Enginyeria en Topografia
Bat. Mh. 11 Tel: 972.72.23.30
17860. Sant Joan de les Abadesses
agn@agtop.cat www.agtop.cat

PARCEL·LES ILLA POLÍGON INDUSTRIAL PLA DE BAIX

MUNICIPI: OLOT

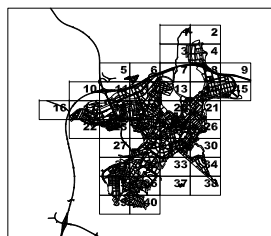
Topogràfic	ESCALA: 1/1000	REF: 20-119
MARC CAPARRÓS CAMPS Enginyer Tècnic en Topografia Col. 4977	DATA: 19-06-2020	PLANOL: 1.1

▭ Àmbit PA 13.03

Promoció:
NOEL ALIMENTARIA. SAU
OLOT MEATS, SL

Redacció:
PAU-CD, SLP

Juny 2021

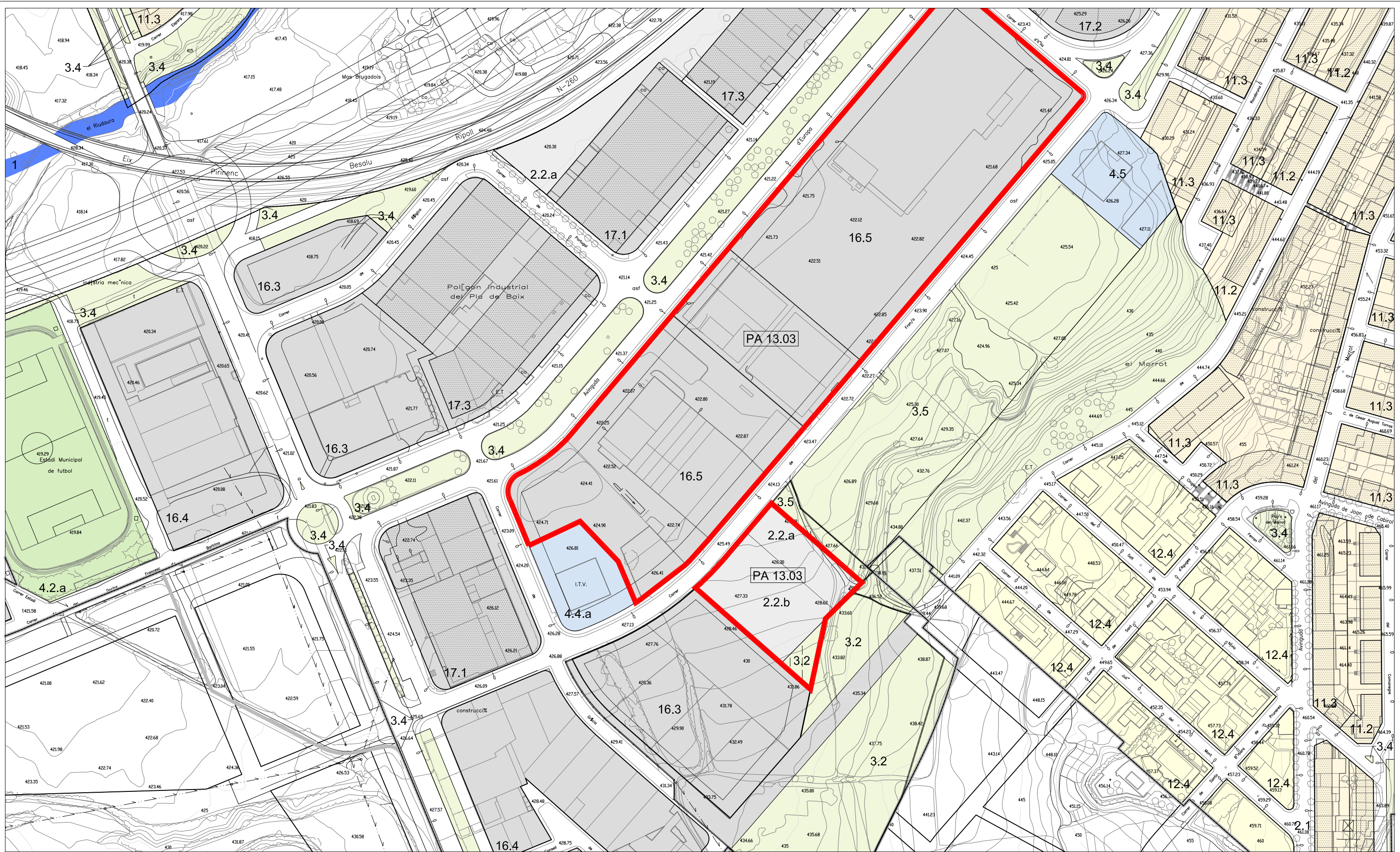


PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA
POLÍGON D'ACTUACIÓ "AVINGUDA EUROPA"

PA 13.03

TOPOGRAFIA / CADASTRE

03



SISTEMES URBANÍSTICS


1 - XARXA HÍDRICA
2 - SISTEMA DE COMUNICACIONS VIÀRIES
3 - ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES
4 - EQUIPAMENTS
5 - INFRAESTRUCTURES DELS SERVEIS URBANÍSTICS

ZONES DE SÒL URBÀ

6 - ZONES DE REHABILITACIÓ DE L'ESTRUCTURA
7 - ZONES DE CONSERVACIÓ I D'IMPLEMENTACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA EDIFICATÒRIA
8 - ZONES DE RENOVACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA
9 - ZONA DE REFORMA URBANA
10 - ZONA D'EXAMPLA URBÀ

11 - ZONA SUBURBANA
12 - ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR
13 - ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR
14 - VOLUMETRIA CONSOLIDADA
15 - VERD PRIVAT

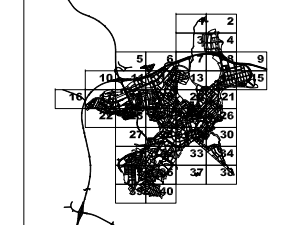
16 - ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA
17 - ZONA D'INDÚSTRIA SEGONS ALINEACIONS
18 - ZONA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES TERCIÀRIES EN L'EDIFICACIÓ AÏLLADA
19 - ZONA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES TERCIÀRIES SEGONS ALINEACIONS

 Àmbit PA 13.03

Promoció:
NOEL ALIMENTARIA. SAU
OLOT MEATS, SL

Redacció:
PAU-CD, SLP

June 2021



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA
POLÍGON D'ACTUACIÓ "AVINGUDA EUROPA"**

PA 13.03

QUALIFICACIÓ SÒL URBÀ - MpPOUM-53

04

ANNEX I NOTES SIMPLES REGISTRALS

Lluís Pau i Gratacòs, advocat, proveït de DNI nº 40.280.861H, amb domicili a efectes de notificacions al carrer Terme, 23 17820 Banyoles, lluispau@lluispauadvocat.com telf 649819888, compareix i com millor en dret procedeixi,

DIU

Que, actua en nom i representació de les companyes mercantils Olot Meats, SA (CIF A 17080532), Noel Alimentaria, SAU (CIFA17014713) i Espai per a Serveis SL (CIF B55139638).

Que, les societats indicades son propietàries de diferents finques situades dins l'àmbit delimitat pels PAU 13.02 "Carrer de França" i 13.03 "Avinguda d'Europa" resultants de la Modificació Puntual del POUM – 53 aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 26 d'abril de 2021, copia del qual s'adjunta.

Que, el sistema d'actuació dels àmbits esmentats es el de reparcel.lació pel que amb la finalitat de redactar el corresponent projecte reparcel.latori interessa li sigui lliurada, de conformitat amb l'article 131.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, certificació de titularitat i càrregues de totes les finques incloses dins els àmbits indicats i que son les següents:

En l'àmbit del PA 13.03:

1.NOEL ALIMENTARIA SA

Dades registrals: Finca 15.415 Inscrita al Registre de la Propietat d'Olot al Tom 1074, Llibre 373, Foli 62.

2.OLOT MEATS, S.A

Dades registrals: Finca 33601, inscrita en el Resgistre de la Propietat d'Olot al Tom 1764, Llibre 770, inscripció 1ª.

3.OLOT MEATS, SA

Dades registrals: Finca 15561, inscrita al Registre de la Propietat d'Olot al Tom 1079, Llibre 377, Foli 96.

4.OLOT MEATS, SA

Dades registrals: Finca 15608 ,inscrita al registre de la Propietat d'Olot al Tom 1084, Llibre 379, Foli 106 .

En l'àmbit del PA 13.02:

6.AJUNTAMENT D'OLOT

Dades registrals: Finca nº35.440 Inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot al Tom 1885, Llibre 835, Foli 167.

7.ESPAIS PER A SERVEIS, S.L

Dades registrals: Finca nº35.441 inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot al Tom 1885, Llibre 835, Foli 170.

Que de conformitat i als efectes previstos a l'article 131 del Reglament de la Llei d'Urbanisme interessa se li lliuri la certificació indicada i s'estengui al marge de cada finca la nota expressiva de que les indicades finques son objecte de reparcel.lació i que la data d'iniciació de l'expedient reparcel.latori es el 26 d'abril de 2021 , data en la que es va aprovar definitivament la Modificacio Puntual del POUM – 53 i la delimitació dels dos poligons.

En la seva virtut,

SOL.LICITA Que es tingui per presentat el present escrit i document acompanyati en el seu meri es lliuri la certificació de titularitat i càrregues de les finques referenciades.

Olot, a 12 de maig de 2021.

PAU
GRATACOS
LLUIS -
40280861H

Firmado digitalmente
por PAU GRATACOS
LLUIS - 40280861H
Fecha: 2021.05.11
21:45:23 +02'00'

Lluís Pau i Gratacòs

Sr. REGISTRADOR DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT D'OLOT

CU: 40
Expedient:2021 / 073892 / G

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 26 d'abril de 2021, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

Objecte

La Modificació núm. 53 del POUM, promoguda i tramesa per l'Ajuntament d'Olot té per objecte replantejar les condicions d'edificació i gestió de l'illa urbana industrial limitada per l'avinguda Europa, el carrer Itàlia, el carrer de França i el carrer Grècia, al polígon industrial de Pla de Baix, modificar l'ordenació del PAU Carrer de França i reforçar el sistema d'espais lliures i aparcaments de la zona situada al nord del carrer França.

L'objecte del text refós és donar compliment a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 15 de març de 2021, referent a la suspensió de l'aprovació definitiva de la Modificació núm. 53 del POUM, promoguda i tramesa per l'Ajuntament d'Olot, que en condicionava l'aprovació al compliment d'un seguit de prescripcions mitjançant un text refós verificat pel Ple municipal.

Tramitació municipal

El Ple de l'Ajuntament en sessió de 25 de març de 2021, va acordar aprovar la verificació del text refós de la Modificació núm. 53 del POUM de la Modificació núm. 53 del POUM.

Cal fer esment que en data 23 d'abril de 2021 el senyor Manuel Alentorn, el qual havia presentat escrit d'al·legacions durant la tramitació municipal i posteriorment havia tramès un escrit a la Comissió en l'anterior sessió en què es va valorar per primer cop l'expedient, ha presentat un nou escrit reafirmant-se en les al·legacions presentades anteriorment considerant que la MPOUM 53 és discrecional, que només beneficia 2 empreses alimentàries i que no s'ajusta al POUM vigent.

Al respecte cal reiterar que, d'acord amb l'article 23.5 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, el tràmit d'informació pública és el tràmit previst en el qual es poden presentar les al·legacions o suggeriments, així com els informes o documents que es considerin oportú aportar en relació amb l'instrument o expedient sotmès a informació pública, d'acord amb l'article 23.5 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. Conseqüentment, l'escrit d'al·legacions extemporani s'incorpora a l'expedient, però no procedeix resoldre'n el contingut.

Informes

No s'han incorporat nous informes en el tràmit del text refós

1



Doc. original signat per:
Sonia Bofarull Serrat
27/04/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat
d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0140M4U7H8LZY6TE0H0I9N153SYJVE8N

Data creació còpia:
27/04/2021 11:41:45

Data caducitat còpia:
27/04/2024 00:00:00

Pàgina 1 de 6

Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 15 de març de 2021 va adoptar l'acord següent:

"1. Suspènre la resolució definitiva de la Modificació núm. 53 del POUM, promoguda i tramesa per l'Ajuntament d'Olot, fins que mitjançant un text refós verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient s'esmenin els aspectes assenyalats a la part valorativa."

Aquests aspectes es resumeixen a continuació:

En l'expedient no s'aclareix com es gestiona l'aprofitament municipal de la parcel·la de propietat municipal (P1) de l'illa ja reparcel·lada PA.13.02 d'acord amb el que determina la Llei.

Si s'ha subscrit algun conveni urbanístic, sigui de planejament o de gestió, entre l'ajuntament i el promotor cal que formi part de l'expedient i que hagi seguit l'oportuna tramitació, de conformitat amb els articles 8.3 del TRLU i 26 del RLU.

Respecte a la qualificació de sistema viari/aparcament amb titularitat compartida pública/privada de gran part de les dues de les parcel·les (1 i 2) de l'illa ja reparcel·lada PA.13.02, avui qualificades amb la clau 16.3, en l'ordenació proposada no queda clarament definit quina part serà la corresponent al sistema públic i quina la part privada.

Les inconcrecions observades en el document es refereixen a:

- Els plànols d'informació i d'ordenació no abasten la totalitat de l'àmbit objecte de la modificació.
- No obstant es proposi modificar el PA 12.03 Carrer França" i es delimiti un nou polígon, PAU 13.03 "Avinguda Europa", no s'aporten les fitxes dels dos polígons resultants.
- Pel que fa a l'apartat de normativa urbanística continguda en el projecte tècnic, cal que reculli únicament els articles de les NNUU del POUM que es modifiquen i no una normativa pròpia de la modificació.
- A l'apartat 14 de la memòria descriptiva i justificativa s'esmenta que de les tres parcel·les actualment qualificades com a clau 17.1, l'única que no és propietat d'OLOI MEATS, SL és d'EDISTRIBUCION REDES DIGITALES,SLU, de 14,30m2 de superfície. Si bé la Modificació indica que reconeix el seu ús actual i la qualifica de serveis tècnics, aquesta qualificació no consta en la documentació gràfica.

	Doc. original signat per: Sonia Bofarull Serrat 27/04/2021	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat	Data creació còpia: 27/04/2021 11:41:45
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Data caducitat còpia: 27/04/2024 00:00:00
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 2 de 6
			
		0140M4U7H8LZY6TE0H09N153SYJVE8N	

Normativa

L'apartat de normativa comprèn 8 articles.

Descripció de la proposta

El text refós manté la proposta inicial, que es formalitza en la creació d'un nou polígon, PAU 13.03 "Avinguda Europa", i en la modificació del polígon vigent PAU 13.02 "Carrer França".

Per tal de complir l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, s'han incorporat les determinacions, esmenes o modificacions següents:

Pel que fa a l'aclariment sobre la gestió de l'aprofitament municipal de la parcel·la de propietat municipal (P1) de l'illa ja reparcel·lada PA.13.02, a l'informe jurídic-tècnic-jurídic de data 25 de març de 2021 que forma part de l'expedient es manifesten els aspectes següents:

"Es delimita un polígon d'actuació en el que en fase de gestió urbanística es resoldran els dubtes que planteja la Comissió. Avançar, a efectes informatius, que l'àmbit geogràfic que es qualifica com a industrial amb les noves determinacions, conté la regulació de parcel·la mínima. D'acord a la normativa general, en cas de no poder-se adjudicar en la reparcel·lació una parcel·la, es compensarà econòmicament. I també econòmicament es compensarà la pèrdua d'edificabilitat."

"L'informe dels serveis tècnics municipals confeccionat en data 20 de gener de 2021 en contestació a la única al·legació presentada en el termini d'exposició al públic de l'expedient, dona resposta a les consideracions contingudes en l'acord de la Comissió Territorial, amb el següent contingut:

En la contesta a la primera de les al·legacions:

"L'àmbit de la Modificació present té la classificació de sòl urbà amb la qualificació d'industrial, així contemplat en la darrera revisió de l'actual Pla d'ordenació urbanística municipal. No s'altera la classificació i s'efectua una transferència d'aprofitament urbanístic amb la delimitació d'un polígon d'actuació, pel repartiment de beneficis i càrregues, que seran distribuïts en el projecte de reparcel·lació corresponent."

Aquests aspectes es reflecteixen també a l'Informe de sostenibilitat econòmica, on s'inclou el punt següent:

"L'estudi econòmic de la present MPPUOM-53 fa una estimació del valor del 15% d'aprofitament urbanístic del polígon, que es cedirà econòmicament a l'administració local i es destinarà a conservar o ampliar el patrimoni públic del sòl.

La valoració final d'aquesta cessió obligatòria es farà en el procés reparcel·latori que desenvolupi el polígon PA-13.03 pel sistema de compensació bàsica, si bé l'administració local es reserva la potestat de fer una taxació externa sobre aquesta valoració en el cas en que ho consideri necessari. D'igual manera es preveurà la indemnització que correspongui a l'ajuntament per la pèrdua de sostre industrial en la parcel·la P1 de PA13.02, a quantificat



en el projecte de reparcel·lació corresponent, i que es destinarà a la finalitat prevista en el patrimoni municipal de sòl."

Finalment, convé esmentar que:

- A la fitxa del PAU 13.02 "Carrer França", regulada a l'article 6 de la normativa de la MPOUM i que també forma part de la part gràfica de la POUM, es disposa el següent:

"Condicions de gestió

(...) Les carregues d'urbanització dels carrers inclosos en el PA 13.02 que corresponien a les parcel·les P1 i P2, com a carregues transferides les assumeixen íntegrament les societats NOEL ALIMENTARIA, SAU i OLOT MEATS, SA."

- A la fitxa del PAU 13.03 "Avinguda Europa", regulada a l'article 7 de la normativa de la MPOUM i que també forma part de la part gràfica de la POUM, es disposa el següent:

"Servituds i càrregues

Les carregues d'urbanització dels carrers inclosos en el PA 13.02 que corresponien a les parcel·les P1 i P2, com a carregues transferides les assumiran íntegrament els titulars de drets que corresponguin a aquestes finques i que s'establiran en el procés reparcel·la tori."(...)

Respecte al conveni urbanístic a què es fa referència a l'acord, al mateix informe jurídic-tècnic-jurídic es manifesta el següent:

"(...) és cert que existeix un document signat el dia 13 de maig del 2020, i que recull aspectes previs i relacionats amb la gestió urbanística que en cap cas atempten a la potestat de planejament manifestada en els acords municipals presos. Tal com s'ha esmentat anteriorment, en la tramitació del corresponent projecte d'equidistribució, caldrà tenir en compte qualsevol conveni que doni lloc a ser tramitat. S'hi fa esment en la memòria de planejament aprovada i en cap cas interfereix en la potestat de planejament, contenint aspectes únicament de gestió. I es tramitarà en la fase que pertoca, que no és la de planejament sinó la de gestió. A aquests efectes, deixar anotat que caldrà també modificar la reparcel·lació de la resta de polígon 13.02, amb respecte de la qual els dos únics propietaris que hi formen part, han sol·licitat a la Corporació un canvi del sistema d'actuació de reparcel·lació per cooperació tal com és regulat actualment per compensació, únicament als efectes de portar a terme les obres d'urbanització. Tema que no pot ser resolt fins a l'executivitat de la present figura de planejament."

En relació amb la qualificació de sistema viari/aparcament amb titularitat compartida pública/privada de gran part de les dues de les parcel·les (1 i 2) de l'illa ja reparcel·lada PA.13.02, es defineixen i es grafien les parts corresponents al sistema públic i a la part privada:

S'ordenen un total de 4.467,30 m² de sòl que la MPPPOUM-53 qualifica de sistema viari (clau 2.2) destinat a aparcaments de titularitat pública (clau 2.2a) i privada (clau 2.2b). Dels drets resultants de l'ordenació d'aquest espai d'aparcaments, un terç seran de titularitat pública (1.489,10 m² i els restants dos terços seran de titularitat privada (2.978,20 m²).



Doc. original signat per:
Sonia Bofarull Serrat
27/04/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0140M4U7H8LZY6TE0H0I9N153SYJVE8N

Data creació còpia:
27/04/2021 11:41:45

Data caducitat còpia:
27/04/2024 00:00:00

Pàgina 4 de 6

Pel que fa a les inconcrecions observades en el document:

Els plànols d'informació i d'ordenació abasten la totalitat de l'àmbit objecte de la modificació:

- la totalitat de la zona qualificada per a usos industrials, situada a l'illa urbana limitada per l'Avinguda Europa, el carrer Itàlia, el carrer de França i el carrer Grècia, al polígon industrial de Pla de Baix, afectant a un total de sis parcel·les urbanes amb una superfície, segons amidament recent, de 38.664,96 m²
- la totalitat del PA 13.02 de 27.743 m²

S'aporten les fitxes dels dos polígons resultants, PA 12.03 Carrer França" i el nou polígon, PAU 13.03 "Avinguda Europa".

L'apartat de normativa urbanística continguda en el projecte tècnic, recull únicament els articles de les NNUU del POUM que es modifiquen.

A la documentació gràfica s'hi fa constar la qualificació de la parcel·la d'EDISTRIBUCION REDES DIGITALES,SLU, de 14,30 m² de superfície, que s'incorpora a la clau 16.5, sense incrementar aprofitament.

Valoració de l'expedient

Havent vist i analitzat la documentació tramesa, es considera que s'han complimentat correctament les prescripcions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 15 de març de 2021.

Normativa urbanística

L'apartat de normativa urbanística comprèn 8 articles.

Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març; Llei 5/2020, del 29 d'abril); la Llei 16/2015, de 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, el Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, el Decret Llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge i el Decret Llei 18/2020, de 12 de maig, de mesures urgents en matèria d'urbanisme, finances i ambiental.

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.



Doc. original signat per:
Sonia Bofarull Serrat
27/04/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0140M4U7H8LZY6TE0H0I9N153SYJVE8N

Data creació còpia:
27/04/2021 11:41:45



Data caducitat còpia:
27/04/2024 00:00:00

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

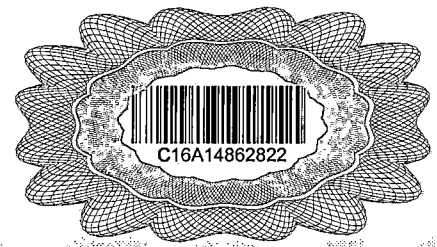
- 1 Aprovar definitivament la Modificació núm. 53 del POUM, promoguda i tramesa per l'Ajuntament d'Olot.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

	Doc. original signat per: Sonia Bofarull Serrat 27/04/2021	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat	Data creació còpia: 27/04/2021 11:41:45
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Data caducitat còpia: 27/04/2024 00:00:00
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 6 de 6
			
		0140M4U7H8LZY6TE0H0I9N153SYJVE8N	



CERTIFICACIÓN



DONA BEATRIZ BALLESTEROS PANIZO, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL PARTIDO DE BANYOLES y ACCIDENTAL DE OLOT, PROVINCIA DE GIRONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA,

CERTIFICO: Que a la vista de la precedente instancia suscrita por Lluís Pau Gratacòs, abogado, con D.N.I., 40280861H, relativa al "PAU 13.02 Carrer de França y 13.03 Avinguda d'Europa", resultantes de la Modificación Puntual del POUM - 53", firmada electrónicamente el 12 de mayo de 2021, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del RD 1093/1997 de 4 de julio, en relación con el artículo 131.2 del Decreto 305/2006 de 18 de julio, presentada con el número 547 del Diario 102, he examinado, en lo que ha sido necesario, los libros del Archivo a mi cargo, de los cuales resulta:

I.- FINCA NUMERO 15415 DE OLOT:

CRU: 17004000190402.

A) DESCRIPCION:

URBANA: Edificación en término de esta ciudad, polígono industrial Pla de Baix; nave almacén con una superficie de cinco mil quinientos metros cuadrados que ubica la maquinaria de producción y almacenaje de materias primas y productos acabados, y ciento setenta y seis metros cuadrados del porche donde se emplaza la zona de carga y descarga. Adosada a esta edificación, existe otra compuesta de planta baja y planta piso. La planta baja tiene una superficie de doscientos ochenta y ocho metros cuadrados y se destina a taller de reparación, sala de máquinas, cuarto de servicio eléctrico y aseos; y la planta piso tiene una superficie de doscientos sesenta y cuatro metros cuadrados y se destina a dependencias de contabilidad, recepción, sala de juntas y aseo. Adosada a las anteriores existe una nave de superficie total de tres mil treinta y cuatro metros, ochenta y siete decímetros cuadrados, formada por una planta baja de dos mil cuatrocientos cuarenta y siete metros, noventa y cinco decímetros cuadrados destinados a almacén y una planta piso de quinientos ochenta y seis metros, noventa y dos decímetros cuadrados destinados a almacén. Radican en una porción de terreno que comprende las parcelas catorce, quince, dieciséis, diecisiete, dieciocho, diecinueve, veinte y veintiuno, que tiene una superficie de diecinueve mil novecientos cuarenta y tres metros, sesenta decímetros cuadrados. Linda en junto: frente, Avinguda Europa; derecha, finca número doce de la Avinguda Europa; izquierda, calle Itàlia; y fondo, calle França.

B) TITULO DE PROPIEDAD:

Pertenece esta finca a la entidad **PRAT & REBAGENT SL**, según consta en escritura pública de escision de fecha treinta y uno de julio del año dos mil dos por el notario de Olot Manuel Faus Pujol, número 1419 de su protocolo, inscrita al tomo 1074, libro 373, folio 62, inscripción 3ª.

Declarada la obra nueva mediante escritura otorgada en Olot, ante el Notario Don Angel Arregu, Laborda con protocolo 1803, el día 15 de Junio de 2006, según la Inscripción 4ª, de fecha 13 de Julio de 2006, al Folio 64, del Libro 373, Tomo 1074 del Archivo.

C) CARGAS:

La finca de referencia está afecta:

1). A la servidumbre constituida en la escritura autorizada por el Notario de Olot Don Francisco de P. Llach Puig el nueve de Junio de mil novecientos sesenta y cuatro, de la que es predio dominante la finca registral número 1.943, obrante al folio 166, del tomo 464, libro 87 de Olot, en los siguientes términos: La finca de este número queda afecta a un derecho de paso a favor del resto de la finca matriz, registral número 1.943, dejándose constituida a tales efectos la correspondiente servidumbre, en virtud de cuyos términos, dicho paso, de una anchura de tres metros, y siguiendo el curso señalado por las propietarias del predio sirviente, permitirá a los titulares de la finca dominante, tener salida hasta la carretera de San Juan de las Abadesas. Si tuviere lugar la urbanización de esta finca, quedará sin efecto la servidumbre constituida a favor del resto de finca matriz. Resulta de la inscripción 1ª, de fecha veinticinco de Noviembre de mil novecientos sesenta y cuatro, de la finca 5.548, obrante al folio 148, del tomo 682, libro 162 de esta ciudad.

Por Procedencia de la Finca de Olot Nº: 5548. Inscripción: 1. Tomo: 682. Libro: 162. Folio: 148. Fecha: 25/11/1964.

2) Al arrendamiento con derecho de opción de compra constituido a favor de la compañía mercantil NOEL ALIMENTARIA, SAU., en la escritura autorizada por el Notario de Olot, Don Ángel Arregui Laborda, el día diecisiete de octubre de dos mil catorce, número 1842 de protocolo, en los siguientes términos: "Primero.- Objeto: 1.1.- La arrendadora, Prat & Rebugent, S.L., cede en arrendamiento a la arrendataria, Noel Alimentaria, SAU, la finca de este número. Tercero.- Renta: 3.1.- La renta convenida para este arrendamiento es de veinticinco mil euros mensuales. Sexto.- Duración: 6.1.- El presente contrato tendrá una duración de diez años, a contar desde el día uno de noviembre de dos mil catorce. Decimosexto.- OPCION DE COMPRA: 16.1.- La Propiedad concede a la arrendataria, vinculado al arrendamiento ~~convenido y durante la duración de éste~~ un derecho de opción de compra sobre esta finca, que la arrendataria acepta. 16.2.- El ejercicio de la opción de compra podrá ser sólo dentro de los últimos cuatro meses del año décimo. 16.4.- El precio de la compra, impuestos aparte, será de tres millones ochocientos noventa y cinco mil euros, de conformidad con lo establecido en el contrato. Resulta de la inscripción 7ª de fecha dieciocho de noviembre de dos mil catorce.

II.- FINCA NUMERO 33601 DE OLOT:

CRU: 17004000633596

A) DESCRIPCION:

URBANA: Edificación en término de esta ciudad de Olot, Avenida Europa, número ocho, polígono Pla de Baix, destinada a nave industrial, formada por dos cuerpos de edificio separados, uno de superficie total construida tres mil setecientos cuarenta y ocho metros, setenta decímetros cuadrados, compuesto de planta baja de tres mil trescientos metros cuadrados, destinado a matadero, con sus correspondientes salas, cámaras frigoríficas, cuadras y anexos y planta piso de cuatrocientos cuarenta y ocho metros, setenta decímetros cuadrados, destinada a oficinas y sala de máquinas, comunicándose ambas plantas interiormente mediante dos escaleras y el otro cuerpo de edificio sólo de planta baja de ciento treinta y dos metros, treinta y cinco decímetros cuadrados de superficie total construida, destinado a garajes y anexos. Radica en una porción de terreno de superficie trece mil quinientos seis metros, sesenta decímetros cuadrados. Linda en junto vista desde la Avenida Europa: por su frente, dicha Avenida Europa; izquierda entrando, finca número doce de la Avenida Europa; derecha, parte con calle Grecia y parte con finca de la calle França, número cinco y fondo, parte con finca de la calle França, número cinco parte con la calle França.

B) TITULO DE PROPIEDAD:

~~Pertenece esta finca a la entidad~~ **ESCORXADOR DE LA GARROTXA SA**, según consta en escritura pública de agrupación de fecha dos de Julio del año dos mil siete por el notario de Olot don Angel Arregui Laborda, número 1473 de su protocolo, inscrita al tomo 1764, libro 770, folio 111, inscripción 1ª.

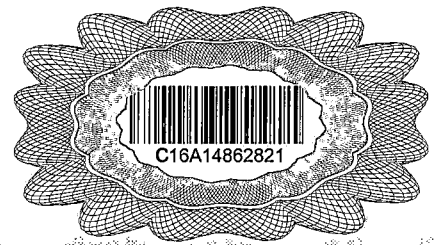
C) CARGAS:

1) ~~A la servidumbre~~ constituida en la escritura autorizada por el Notario de Olot Don Francisco de P. Llach Puig el nueve de Junio de mil novecientos sesenta y cuatro, de la que es predio dominante la finca registral número 1.943, obrante al folio 166, del tomo 464, libro 87 de Olot, en los siguientes términos: La finca de este número queda afecta a un derecho de paso a favor del resto de la finca matriz, registral número 1.943, dejándose constituida a tales efectos la correspondiente servidumbre, en virtud de cuyos términos; dicho paso, de una anchura de tres metros, y siguiendo el curso señalado por las propietarias del predio sirviente, permitirá a los titulares de la finca dominante, tener salida hasta la carretera de San Juan de las Abadesas. Si tuviere lugar la urbanización de esta finca, quedará sin efecto la servidumbre constituida a favor del resto de finca matriz. Resulta de la inscripción 1ª, de fecha veinticinco de Noviembre de mil novecientos sesenta y cuatro, de la finca 5.548, obrante al folio 148, del tomo 682, libro 162 de esta ciudad. Por Procedencia de la Finca Nº: 8/18524, Asiento de Inscripción 1 Con Fecha 19/07/1990, Tomo: 1219, Libro: 454, Folio: 166, Título Agrupación, Que Procedía de la Finca Nº: 8/15591, Asiento de Inscripción 1 Con Fecha 06/03/1986, Tomo: 1083, Libro: 378, Folio: 145, Título Otros, Que Procedía de la Finca Nº: 8/15550, Asiento de Inscripción 1 Con Fecha 18/04/1995, Tomo: 1078, Libro: 376, Folio: 154, Título Agrupación, Que Procedía de la Finca de Olot Nº: 5548. Inscripción: 1. Tomo: 682. Libro: 162. Folio: 148. Fecha: 25/11/1964.

Fecha: 03/09/2007



CERTIFICACIÓN



III.- FINCA NUMERO 15561 DE OLOT:

CRU: 17004000192895

A) DESCRIPCION:

URBANA: Porción de terreno situada en el término municipal de esta ciudad, de figura cuadrangular, que comprende la parcela número 13 del Polígono Industrial Pla de Baix, con una superficie de dos mil cuatrocientos noventa y cuatro metros, veinticinco decímetros cuadrados. En su interior radica un edificio destinado a nave industrial con altillo para oficinas. La planta baja tiene una superficie construida de mil ochocientos cuarenta y ocho metros cuadrados y la planta altillo de doscientos un metros, ochenta y dos decímetros cuadrados. En total, la superficie construida es de dos mil cuarenta y nueve metros, ochenta y dos decímetros cuadrados y la superficie que ocupa el edificio dentro de la parcela es de mil ochocientos cuarenta y ocho metros cuadrados. En junto, linda: al frente, con la calle de França, donde está señalada con el número trece; derecha entrando, parcela 13 del Catastro, de Prat & Rebugent SL; izquierda, parcela diez del Catastro, d' Escorxador de la Garrotxa SA; y al fondo, parcela doce del Catastro de Jacint Xucía Pascual.

B) TITULO DE PROPIEDAD:

Pertenece esta finca a la entidad **OLOT MEATS SA**, Según consta en escritura pública de compraventa de fecha cinco de Agosto del año dos mil veinte por el notario de Olot Don Arturo Sancho Rodríguez, número 1074 de su protocolo.

Declarada la obra nueva mediante escritura otorgada en Olot, ante el Notario Manuel Faus Pujol con protocolo 435 el día 21 de Febrero de 2006, según la inscripción 3ª, de fecha 9 de Marzo de 2006, al Folio 96, del Libro 377, Tomo 1079 del Archivo.

C) CARGAS:

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 6ª.

IV.- FINCA NUMERO 15608 DE OLOT:

CRU: 17004000193359

A) DESCRIPCION:

URBANA: PARCELA NUMERO DOCE. - Porción de terreno situada en el término municipal de esta ciudad, de figura casi cuadrangular, y que comprende la parcela número doce del Polígono Industrial Pla de Baix, de esta ciudad, y de dos mil quinientos metros cuadrados de superficie. Linda: Noreste, parte con las parcelas números catorce, quince y trece; al Noroeste, parte con la parcela número catorce y con la Avenida de Europa; al Sureste, parte con la parcela número diez y parte con la número once, al Suroeste con la Avinguda de Europa y con la parcela número diez.

B) TITULO DE PROPIEDAD:

Pertenece esta finca a la entidad **OLOT MEATS SA**, Según consta en escritura pública de compraventa de fecha veinticuatro de Agosto del año dos mil veinte por el notario de Olot Don Angel Arregui Laborda, número 1423 de su protocolo, inscrita en el tomo 1084, libro 379, folio 106, inscripción 2ª.

C) CARGAS:

1) A la servidumbre constituida en la escritura autorizada por el Notario de Olot Don Francisco de P Llach Puig el nueve de Junio de mil novecientos sesenta y cuatro, de la que es predio dominante la finca registral número 1.943, obrante al folio 166, del tomo 464, libro 87 de Olot, en los siguientes términos: La finca de este número queda afectada a un derecho de paso a favor del resto de la finca matriz, registral número 1.943, dejándose constituida a tales efectos la correspondiente servidumbre, en virtud de cuyos términos, dicho paso, de una anchura de tres metros, y siguiendo el curso señalado por las propietarias del predio sirviente, permitirá a los titulares de la finca dominante, tener salida hasta la carretera de San Juan de las Abadesas. Si tuviere lugar la urbanización de esta finca, quedará sin efecto la servidumbre constituida a favor del resto de finca matriz. Resulta de la inscripción 1ª, de fecha veinticinco de Noviembre

de mil novecientos sesenta y cuatro, de la finca 5.548, obrante al folio 148, del tomo 682, libro 162 de esta ciudad.

Por Procedencia de la Finca Nº: 8/15566, Asiento de Inscripción 1 Con Fecha 10/02/1986, Tomo: 1079, Libro: 377, Folio: 109, Título Concesion Resolutoria , Que Procedía de la Finca Nº: 8/15550, Asiento de Inscripción 1 Con Fecha 18/04/1995, Tomo: 1078, Libro: 376, Folio: 154, Título Agrupacion , Que Procedía de la Finca de Olot Nº: 5548. Inscripción: 1. Tomo: 682. Libro: 162. Folio: 148. Fecha: 25/11/1964.

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 inscripción 2ª.

Fecha: 08/10/2020

V.- FINCA NUMERO 35440 DE OLOT:

CRU: 17004000695501

A) DESCRIPCION:

URBANA PARCELA P-1. Parcela señalada P-1 en el plano de fincas adjudicadas del proyecto de reparcelación del polígono P.A. 13.02 calle de França, de esta ciudad. De forma regular con una superficie de mil quinientos un metros y sesenta decímetros cuadrados. Limita: al Norte y al Este con espacio libre público del polígono; al Sur, con parcela P-2 del mismo polígono; y Oeste, con la calle de França. Calificación urbanística: Zona industrial, clave 16.3.

B) TITULO DE PROPIEDAD:

Pertenece esta finca al AJUNTAMENT D'OLOT, Según consta en certificación administrativa de reparcelación de fecha veintinueve de Noviembre del año dos mil doce por el Ajuntament D'olot, número de expediente, inscrita al tomo 1885, libro 835, folio 167, inscripción 1ª.

C) LIBRE DE CARGAS:

VI.- FINCA NUMERO 35441 DE OLOT:

CRU: 17004000695518

A) DESCRIPCION:

URBANA PARCELA P-2. Parcela señalada P-2 en el plano de fincas adjudicadas del proyecto de reparcelación del polígono P.A. 13.02 calle de França, de esta ciudad. De forma irregular con una superficie de tres mil trescientos cuarenta y siete metros y setenta decímetros cuadrados. Limita: al Norte, con parcela P-1 del mismo polígono, al Sur con parcela P-3 del mismo polígono; al Este con espacio libre público del polígono; y al Oeste con la calle França. Calificación urbanística: Zona industrial, clave 16.3.

B) TITULO DE PROPIEDAD:

Pertenece esta finca a la entidad ESPAIS PER A SERVEIS SL, Según consta en escritura pública de compraventa de fecha trece de Diciembre del año dos mil doce por el notario de Girona María Belén Mayoral del Barrio, número 2164 de su protocolo, inscrita al tomo 1885, libro 835, folio 170, inscripción 2ª.

C) LIBRE DE CARGAS

VII.- CANCELACIONES:

Como circunstancia previa a la expedición de la certificación han sido canceladas las cargas caducadas.

VIII.- NOTA MARGINAL:

Que al margen de la descripción de las fincas relacionadas en virtud de la precedente instancia, han sido extendidas notas acreditativas de haber sido expedida la presente certificación.

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 los folios del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.



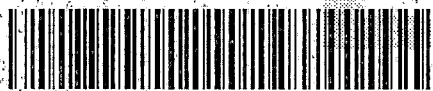
CERTIFICACIÓN



ADVERTENCIAS

- 1.- A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a los mismos, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral.
- 2.- La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.
- 3.- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible.
- 4.- Únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó o para otras compatibles.
- 5.- Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso gratuita.
- 6.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).
- 7.- En caso de que esta información hubiera sido obtenida telemáticamente, el usuario receptor de la misma se acoge a las condiciones de la Política de Privacidad expresadas en la Web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, publicadas a través de la página web www.registradores.org.
- 8.- 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.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por BEATRIZ BALLESTEROS PANIZO registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE BANYOLES a día veinte de mayo del dos mil veintiuno.



(*) C.S.V. : 217004126925E312

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas..).

ANNEX II

CONVENI URBANÍSTIC



A la ciutat d'Olot, el 13 de maig de 2020

REUNITS

Per una part, el senyor JOSEP BERGA i VAYREDA, com a Alcalde-President de l'ajuntament d'Olot, assistit per la senyora MARIA GLÒRIA GOU i CLAVERA, secretària general de la Corporació, qui dona fe de l'acte.

Per altra part, el Senyor JOAN BARTOMEU AGUSTÍ i ALFARA, empresari, major d'edat, casat, amb domicili a aquesta, carrer Andrea, número 13; amb DNI número 40.277.279-R, en nom i representació de la companyia mercantil "ESPAIS PER A SERVEIS, SOCIEDAD LIMITADA", amb domicili social a Olot, carrer del Compositor Pep Ventura, número 71, constituïda per temps indefinit en virtut d'escriptura pública autoritzada davant el Notari d'Olot senyor Angel Arregui Laborda el dia 28 de maig de 2012, número 992 de protocol, inscrita en el Registre Mercantil de Girona al Volum, 2874, Foli 65, Full GI-52.752 i amb CIF B55139638.

El senyor JOAN BARTOMEU AGUSTÍ i ALFARA intervé com a persona física representant a la mercantil "ESPAIS PER A SERVEIS, SOCIEDAD LIMITADA", en exercici del seu càrrec d'Administrador únic, nomenat per terme indefinit en la pròpia escriptura de constitució de societat limitada, a bans esmentada. Manifesta que les seves facultats són vigents.

I per altra part el senyor XAVIER ROCA i MASMITJÀ, major d'edat, casat, empresari, veí de Porqueres, Urbanització Casellas d'Avall, 49, amb DNI número 40.341.554-Z. Actua en representació de l'entitat mercantil de la Mercantil "OLO MEATS, S.A.", amb domicili a Olot, Polígon Industrial Pla de Baix, Avinguda Europa, 8; constituïda per temps indefinit amb la denominació "Escorxador de la Garrotxa, S.A." en escriptura autoritzada pel Notari d'Olot, Sr. Manuel Faus Pujol el dia 22 d'octubre de 1984; adaptada a la legislació vigent, en escriptura autoritzada pel Notari d'Olot, Sr. Manuel Faus i Pujol el dia 25 de Maig de 1992; modificada la seva denominació a l'actual en escriptura autoritzada pel Notari de Banyoles, Sr. José Maria Martínez Palmer, el 15 d'abril de 2013, número 360 de protocol; ampliat el seu capital social en escriptura formalitzada davant el Notari d'Olot senyor Angel Arregui Laborda el dia 30 de març de 2016, número 690 de protocol. Inscrita en el Registre Mercantil de Girona, al volum 1313, foli 97, full GI-5890. C.I.F. A17080532.

El senyor XAVIER ROCA i MASMITJÀ intervé com a persona física representant a la mercantil "CÀRNIQUES CELRÀ, S.L.U.", i com a Secretari del Consell d'Administració de la Societat "OLO MEATS, S.A." càrrec pel que fou nomenat per un termini de cinc anys, en virtut dels acords adoptats per la Junta General Universal celebrada el dia 12 de juliol de 2017, elevat a públic en escriptura autoritzada pel Notari d'Olot senyor Angel Arregui Laborda el 27 de novembre de 2017, número 2.772 de Protocol, còpia autèntica de la qual que va causar la inscripció 39a. en el Registre Mercantil.

MANIFESTEN

Primer.-

L'ajuntament d'Olot és propietari de la següent finca:

DESCRIPCIÓ: "Urbana. Parcel·la assenyalada P-1 en el plànol de finques adjudicades del projecte de reparcel·lació del polígon P.A. 13.02 "Carrer de França" del municipi d'Olot. De forma regular amb una superfície de 1.501,60 metres quadrats. Limita al nord i a l'est amb espai lliure públic del polígon, al sud amb parcel·la P-2 del mateix polígon, i oest amb el carrer França."

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Zona Indústria (clau 16.3).

TÍTOL: adjudicació per cessió obligatòria i gratuïta en concepte de 10% d'aprofitament urbanístic, del projecte de reparcel·lació del polígon P.A. 13.02 "Carrer de França" del municipi d'Olot. Inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot, al volum 1885, llibre 835 d'Olot, foli 167, finca registral número 35.440.

CÀRREGUES URBANÍSTIQUES: Té una afecció al pagament de 15.898,37€, IVA inclòs, del compte de liquidació provisional i a 0,5417% del compte de liquidació definitiva, pel coeficient que supera el 10% d'aprofitament urbanístic del polígon. Es troba pendent d'urbanització.

Té la referència cadastral 7310111DG5771S0001KK:

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7310111DG5771S0001KK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIDAD:
CL FRANÇA 14 Suelo
17800 OLOT (GIRONA)

USO DESTINADO:
Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE SUAVIZACIÓN:
100,000000

PARCELA CATASTRAL

LOCALIDAD:
CL FRANÇA 14
OLOT (GIRONA)

SUPERFICIE CONSTRUYIBLE:
0

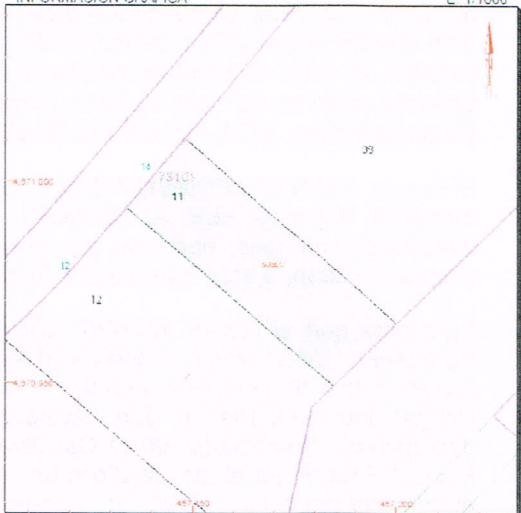
SUPERFICIE REALIZADA EN LA ÚLT. TIPO DE USOS:
1.502

USO DESTINADO:
Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E 1/1000

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Viernes 24 de Abril de 2020

— 457,200 Coordenadas UTM (Muro 31 ETRS89)
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Molinos y aceñas
— Límite zona verde
— topografía

Segon.-

La societat Espais per a Serveis, SL, és titular en ple domini de la següent finca:

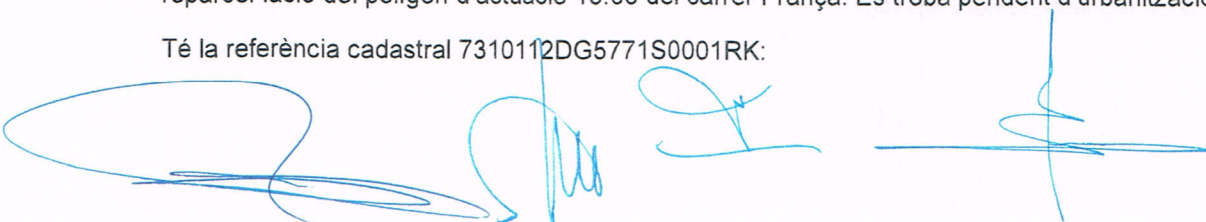
DESCRIPCIÓ: "Urbana. Parcel·la assenyalada P-2 en el plànol de finques adjudicades del projecte de reparcel·lació del polígon P.A. 13.02 "Carrer de França" del municipi d'Olot. De forma irregular amb una superfície de 3.347,70 metres quadrats. Limita al nord, amb parcel·la P-1 del mateix polígon, al sud amb parcel·la P.3 del mateix polígon, a l'est amb espai lliure públic del polígon i a l'oest amb el carrer França."

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Zona Indústria (clau 16.3)

TÍTOL: Pertany a Espais per a Serveis, SL en virtut d'escriptura de compra-venda atorgada en data de 13 de desembre de 2012 davant la Notaria de Girona senyora Maria Belen Mayoral del Barrio número de protocol 2164 i prové del projecte reparcel·latori del PA 13.02 C/ de França segons resulta de certificació administrativa de l'Ajuntament d'Olot de data 29 de novembre de 2012. Inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot, al volum 1885, llibre 835 d'Olot, foli 170, finca registral número 35.441.

CÀRREGUES URBANÍSTIQUES: afecta al pagament de 259.161,00€, IVA inclòs, del compte de liquidació provisional i a 25,9790% del compte de liquidació definitiva del projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació 13.03 del carrer França. Es troba pendent d'urbanització.

Té la referència cadastral 7310112DG5771S0001RK:



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7310113DG5771S0001DK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

UBICACIÓN:
CL FRANÇA 10 Suelo
17800 OLOT (GIRONA)

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: ..

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): ..

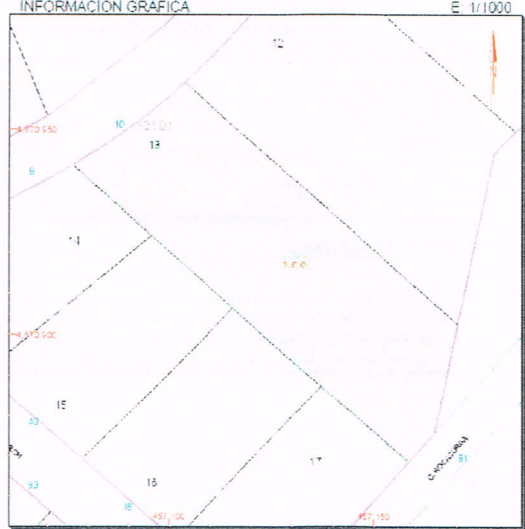
PARCELA CATASTRAL

UBICACIÓN:
CL FRANÇA 10
OLOT (GIRONA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): .. SUPERFICIE DE LA PARCELA (m²): 3,348 USO DE LA PARCELA: Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

457,000 Límite de Montaña
457,000 Límite de Manzana
457,000 Límite de Parcela
457,000 Límite de Construcción
457,000 Molinillo y accesos
457,000 Límite zona verde
457,000 Hidrografía

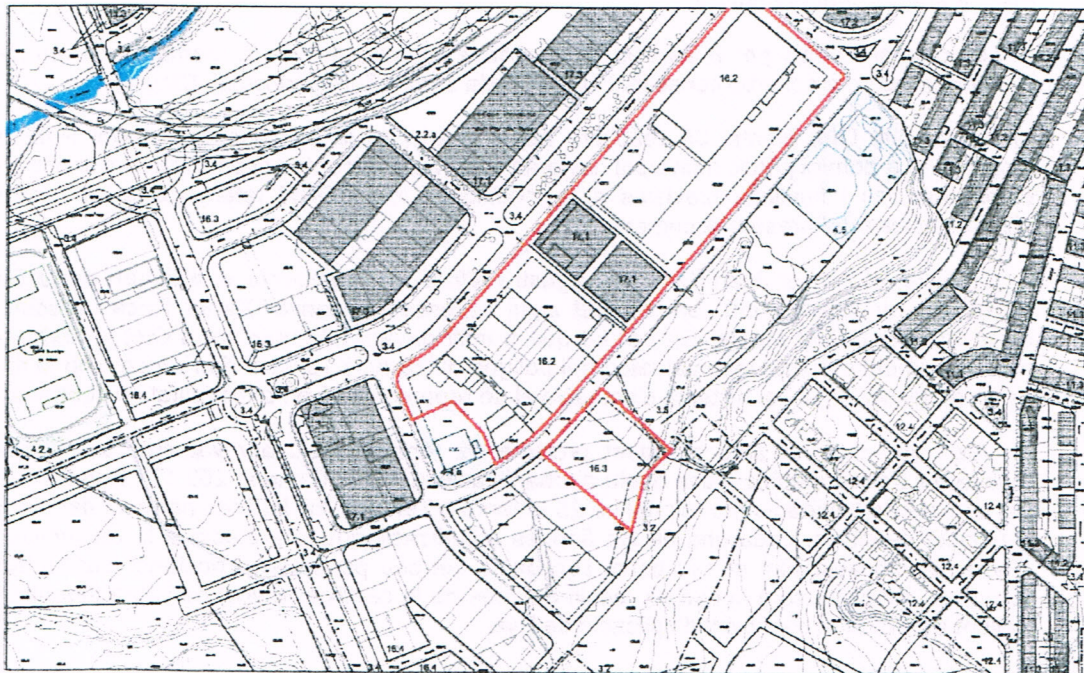
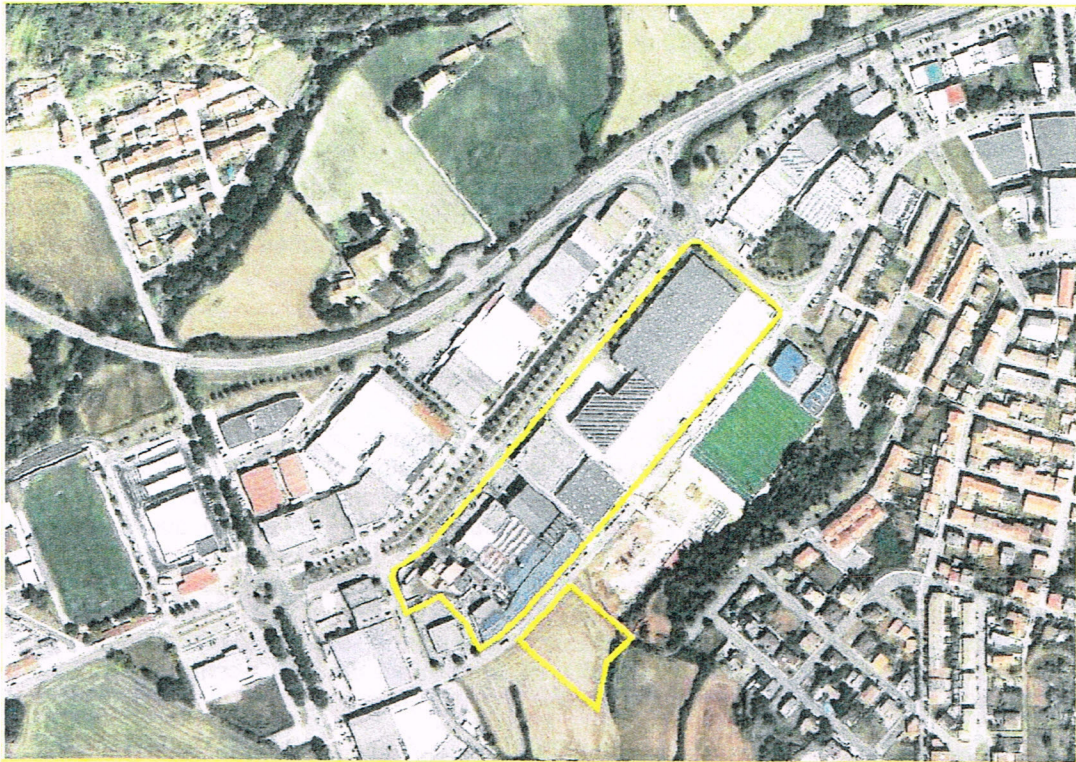
Viernes, 24 de Abril de 2020

Quart.-

Que les companyies mercantils Olot Meats, S.A. i Noel Alimentaria, SAU han assumit davant l'Ajuntament d'Olot la iniciativa de tramitació d'una proposta de modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot que implica la delimitació d'un nou Polígon d'Actuació discontinu que inclou i afecta per una part, la totalitat de la zona qualificada per a usos industrials situada a la illa urbana delimitada per l'Avinguda d'Europa, el C/ d'Itàlia, el C/ de França i el C/ Grècia i per altra la fracció central de l'illa ordenada per el Polígon d'Actuació 13.02 situada al sud del carrer de França que ja fou objecte de reparcel·lació tramitada pel sistema de cooperació, aprovada per l'Ajuntament i inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot, en l'àmbit en la que s'hi troben emplaçades les finques de resultat P-1, P-2 i P-3 indicades i descrites anteriorment.

S'acompanyen com a annex inseparable del present document els plànols de l'àmbit discontinu proposat i les finques afectades.

(Four blue ink signatures are present here)



Cinquè.- Que, d'acord amb el projecte de modificació del planejament proposada i referit en el manifest anterior, l'àmbit discontinu proposat afecta en la seva totalitat les finques de resultat P-1 i P-2 en preveure's la seva qualificació com a sistema viari aparcaments i espais lliures juntament amb la finca de resultat col·lindant P-8 titularitat de l'Ajuntament d'Olot, si bé la finca



de resultat P-3 queda exclosa de l'àmbit conservant la seva classificació de sol urbà pendent d'urbanitzar i la seva qualificació de Zona Industrial, Clau 16.3.

Sisè.- Que atès que no es d'interès de la societat Espai per a Serveis SL, en la seva condició de titular de la parcel·la de resultat P-2, participar en el futur procés d'equidistribució de càrregues i beneficis que es derivarà de l'execució de la modificació del planejament proposada per Olot Meats, SA i Noel Alimentaria SAU, de mutu acord amb Olot Meats, SA estan interessats en modificar el projecte de reparcel·lació del Polígon PA 13.02 carrer de França a l'efecte d'alterar la titularitat de les parcel·les de resultat P-2 i P-3 respectivament atès que son col·lidants i tenen idèntica superfície tècnica i registral: 3.347,77 m2.

I amb aquests antecedents

CONVENEN

I.- En el projecte de reparcel·lació voluntària i econòmica que es tramitarà per a gestionar la futura delimitació poligonal discontinua que contingui la proposta modificació puntual del planejament, es compensarà econòmicament la finca titularitat de l'Ajuntament d'Olot descrita en l'antecedent primer. Seran les entitats Olot Meats i Noel Alimentaria SAU, qui en la proporció que els correspongui d'acord amb el respectiu percentatge de participació reparcel·latòria, es faran càrrec de la dita compensació econòmica, incloent l'obligació de sufragar també les despeses de la urbanització que la descrita finca titularitat de la corporació té amb respecte al polígon d'actuació 13.02 del carrer França. Sens perjudici de la resta d'obligacions urbanístiques que dimanin de l'expedient de modificació i en compliment de les prescripcions de la normativa urbanística de caràcter general d'aplicació.

II.- Les societats Espais per a Serveis, SL representada pel senyor Joan Bartomeu Agustí i Alfara i Olot Meats, SA representada pel senyor Xavier Roca i Masmitjà, en virtut del present atorguen la seva expressa conformitat per a tramitar davant l'Ajuntament d'Olot i aprovar la modificació de la reparcel·lació amb modalitat de cooperació del Polígon d'Actuació 13.02 C/ de França amb la següent finalitat:

a) La societat Espais per a Serveis SL resultarà adjudicatària de la parcel·la de resultat P-3 classificada com a sol urbà consolidat i qualificada com a Zona Industrial, Clau 16.3.

b) La societat Olot Meats, SA resultarà adjudicatària de la parcel·la de resultat P-02 per tal d'afectar-la a domini públic municipal, sistema viari, aparcaments i espais lliures d'acord amb les determinacions i finalitats previstes a la modificació del POUM referenciada en l'apartat de Manifestacions del present document.

A tal efecte, el senyor Joan Bartomeu Agustí i Alfara, en representació d'Espais per a Serveis, SL faculta tan àmpliament com en dret sigui necessari al senyor Xavier Roca i Masmitjà, en representació d'Olot Meats, SA per tal que tramiti davant l'Ajuntament d'Olot la corresponent modificació del projecte reparcel·ladori del polígon d'Actuació 13.02 c/ de França amb la finalitat i sentit exposats en ser el sistema d'actuació el de reparcel·lació amb modalitat de cooperació.

II.- Ates que d'acord amb el vigent projecte de reparcel·lació aprovat ambdues finques de resultat es troben afectes a una quota d'urbanització idèntica, d'import 259.171 Euros IVA inclòs, del compte de liquidació provisional i a 25 enters i 9.790 deu mil·lèsimes per cent del compte de liquidació definitiva, cada una de les finques adjudicada quedarà afecta a la respectiva quota d'urbanització assumint el seu titular l'obligació del seu pagament i posterior cancel·lació. La liquidació definitiva serà la que en resulti després de la certificació final de l'obra urbanitzadora i havent actualitat el coeficient d'aplicació de l'IVA.

III.- La totalitat de les despeses derivades de la redacció del projecte de modificació del projecte reparcel·ladori i de la seva inscripció registral seran assumides per les companyies mercantils signants a parts iguals.

IV.- El present conveni caldrà ser aprovat i tramitat davant l'Ajuntament d'Olot, essent condició suspensiva i resolutòria el resultat que pugui donar-se en l'acord municipal corresponent.



I en prova de conformitat, es signa el present, en el lloc i data que figuren a l'encapçalament.

JOSEP BERGA i VAYREDA,

Alcalde

JOAN BARTOMEU AGUSTÍ i ALFARA, en
representació de la mercantil "ESPAIS PER A
SERVEIS, SOCIEDAD LIMITADA",

XAVIER ROCA i MASMITJÀ, en representació
de la mercantil "CÀRNIQUES CELRÀ, S.L.U."
i de la mercantil "OLOT MEATS, S.A."

MARIA GLÒRIA GOU i CLAVERA,

Secretària de l'Ajuntament

ANNEX III

TAXACIÓ CATSA



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

Firmado por: Jordi Mateo Cubota
Fecha: 21/06/2021 14:44:17

INFORME DE TASACIÓN

SUELO INDUSTRIAL

Nº Expediente: 2021-033402-00-01

Ref Cliente: PART-2021060205

Emplazamiento
Avenida EUROPA, D', Nº 14

Término Municipal
17800 - OLOT

Provincia
Girona



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Que, D. MARTA ESPAÑOL MUNTANER, ARQUITECTA, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por PAU-CD, SLP, referenciado con nº 2021-033402-00-01 cuya redacción, atendiendo a su finalidad, no se ajusta a la presente normativa de valoración de bienes inmuebles, pero se ha realizado según los principios, procedimientos, métodos y definiciones de la Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003, modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de marzo de 2008, y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método de Comparación establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Valor de Mercado del Suelo Industrial en Avenida Europa, D', Nº 14 de Olot, Girona y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad OLOT, son detallados a continuación

DATOS REGISTRALES

Denominación	Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Idufir
Ámbito MPPOUM						

VALORES DE TASACIÓN

El inmueble no ha sido visitado, se encuentra actualmente en uso y que a fecha de hoy, tienen un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

153,98 (CIENTO CINCUENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS.)

VALOR DE TASACION

FINCA	DESCRIPCION	SUPERFICIE (m ²)	V. TOTAL (€)
0000000000	Ámbito MPPOUM	1,00	153,98
TOTAL			153,98

Titular Registral: El documento de la MPPOUM describe el régimen de tenencia y ocupación de cada una de las fincas incluidas en el ámbito.

El objeto del presente informe es, exclusivamente, establecer el valor unitario de suelo industrial finalista.

ADVERTENCIAS ESPECÍFICAS

[MER3-A1]Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

OBSERVACIONES

Observaciones:

- El objeto del presente informe es el cálculo del Valor Unitario de Repercusión del suelo industrial urbanizado, en el ámbito de la Modificación Puntual del POUM de Olot (MPPOUM-53) "Ordenació illa industrial situada en l'àmbit del Polígon Industrial Pla de Baix".
- El presente informe actualiza al expediente con número de CATSA 3171/2019, de 15/05/2019.

Este certificado consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

CATSA no se responsabiliza de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del valor de tasación dado se deberá deducir, en su caso, tantas cargas y gravámenes como puedan recaer sobre el bien tasado exceptuando aquellas que son de obligada comprobación según la ECO/805/2003.

Nº Expediente: 2021-033402-00-01
Ref Cliente: PART-2021060205

El presente certificado se emite con fecha 21 de Junio de 2021

El inmueble no ha sido visitado

Fecha límite de validez: 21 de Diciembre de 2021

El técnico abajo firmante asegura que este informe se ha realizado cumpliendo los requisitos de incompatibilidad y secreto establecidos en el R.D.775/1997.

Tasador
Marta Español Muntaner
(Arquitecta Col. Nº 26712-0)

Representante de la sociedad
Jordi Mateo Cubota

Firma



Sello y firma



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

INFORME DE TASACIÓN DE SOLARES Y OTROS TERRENOS SUELO INDUSTRIAL

Nº EXPEDIENTE: 2021-033402-00-01
REF.CLIENTE: PART-2021060205

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

1.1. SOLICITANTE

PAU-CD, SLP
17003 - Girona

1.2. FINALIDAD

Valor de Mercado

La presente tasación, atendiendo a su finalidad, se ha realizado en desacuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003., modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de marzo de 2008, pero sí se ha realizado según sus principios, procedimientos, métodos y definiciones.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

2.1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

VALOR UNITARIO DE REPERCUSIÓN DE SUELO INDUSTRIAL URBANIZADO

2.2. DIRECCIÓN

PROVINCIA: Girona
MUNICIPIO: OLOT
CODIGO POSTAL: 17800
DIRECCIÓN: Avenida EUROPA, D', Nº 14

El objeto del presente informe es el cálculo del Valor Unitario de Repercusión del suelo industrial urbanizado, en el ámbito de la Modificación Puntual del POUM de Olot (MPPPOUM-53) "Ordenació illa industrial situada en l'àmbit del Polígon Industrial Pla de Baix".

El ámbito incluye la manzana industrial delimitada por la Avenida Europa, la calle Itàlia, la Calle França y la calle Grècia, así como dos parcelas industriales Resultantes del Proyecto de Reparcelación del PA.13.12 (finca 1 y finca 2) situadas al sur de la calle França.

COORDENADAS GEOGRÁFICAS: LATITUD 42.191807 - LONGITUD 2.481014



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

2.3. DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de OLOT

Unidad	Finca Registral
Industrial Nave	
Nave	---

3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

3.1. COMPROBACIONES REALIZADAS

Comprobación Planeamiento Urbanístico

3.2. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Planeamiento urbanístico vigente
Plano de situación
Plano urbanístico
Documentación catastral
Boletín Económico de la Construcción

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1. LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO:

TIPO DE NUCLEO: Municipio autónomo, cabecera comarcal de la Garrotxa.

ACTIV.PRINCIPAL: Sector industrial (textil, metalúrgica, alimentaria, de pieles, de madera y papel, y del mueble) y servicios. Se conserva la agricultura (tubérculos, cereales, maíz y forraje para las manadas bovinas) y la explotación forestal.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA:

NIVEL DE RENTA El nivel de renta de la población es medio

OCUPAC.LABORAL La población se ocupa mayoritariamente en las labores propias de la actividad del núcleo.

POBLACIÓN:

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2018: 34.486 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2017, es: Creciente

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN:

La población, tanto de hecho como de derecho, experimenta un incremento en épocas vacaciones



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

4.2. ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS:

ANTIGÜEDAD: Media (35 años aproximadamente).
CALIDAD EDIFICACIONES: Media.
CARACTER PREDOMINANTE: Residencial.
CARACTERÍS. TERRITORIALES: Urbano central.
CONSOLIDACIÓN: Media (entre un 50% y un 75%).
NIVEL DE OCUPACIÓN: Medio.
NIVEL DE RENTA: Medio.
ORDENACIÓN: Entre-medianeras.
RENOVACIÓN: Lenta.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA:

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Existe.
ALUMBRADO PÚBLICO: Existe.
PAVIMENTACIÓN: Existe.
RED DE GAS CANALIZADO : Existe.
RED DE SANEAMIENTO: Existe.
RED DE TELÉFONO: Existe.
SUMINISTRO ELÉCTRICO: Existe.

EQUIPAMIENTO:

ASISTENCIAL: Suficiente.
COMERCIAL: Suficiente.
DEPORTIVO: Suficiente.
ESCOLAR: Suficiente.
LÚDICO: Suficiente.
ZONAS VERDES: Media.

COMUNICACIONES:

ACCESIBILIDAD: Autovía y carreteras
AUTOBÚS: Existe.
ESTACIONAMIENTO: Medio.
FERROCARRILES: Carece.
METRO: Carece.
TAXI: Existe.

OTRAS CARACTERÍSTICAS: El entorno del ámbito valorado es industrial, en donde también hay equipamientos comerciales (Mercadona, Aldi), caserna de los Mossos d'Esquadra, instalaciones deportivas (Campo de fútbol UEO).

Está anexo a la autovía A-260.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

SUPERFICIES:

Medida: - - - m² Catastral: 43.553 m² Registral : - - - m² Proyecto : 1 m² Adoptada : 1 m²

5.1. DESCRIPCIÓN

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE: La Modificación Puntal afecta a una superficie total de 43.514,26 m², si bien se adopta como superficie de suelo la unidad, al ser objeto del presente informe el valor unitario de repercusión del uso industrial del ámbito.

El ámbito incluye las siguientes parcelas catastrales: 7310109DG5771S0001RK, 7213909DG5771S0001DK, 7213912DG5771S0001DK, 7310112DG5771S0001RK, 7213910DG5771S0001KK, 7213913DG5771S0001XK, 7310111DG5771S0001KK y 7213905DG5771S0001MK.

5.2. INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: Si bien está pendiente de desarrollo el Polígono de Actuación (PAU13.03), el objeto del presente informe es el valor unitario de repercusión de suelo de uso industrial finalista, con condición de solar y susceptible de obtener licencia municipal de obras.

6 SITUACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:

PLANEAMIENTO VIGENTE: - POUM, aprobado el 18/06/2003 y publicado en DOGC el 02/02/2004.

- Modificación del POUM (MPPPOUM-8) de suelo industrial, aprobada definitivamente el 04/11/2009 y publicada en DOGC el 21/12/2009.

- Modificación del POUM (MPPPOUM-18) "Àmbit del polígon d'actuació 13.2 carrer França" aprobada definitivamente el 22/12/2010 y publicada en DOGC el 01/03/2011.

- Modificación del POUM (MPPPOUM-53) "Ordenació illa industrial situada en l'àmbit del Polígon Industrial Pla de Baix" aprobada inicialmente el 20/09/2020.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo Urbano No Consolidado.

La Modificación del POUM delimita un Polígono de Actuación (PAU13.03 "Avinguda Europa"), si bien el objeto del presente informe es el valor unitario de repercusión de suelo de uso industrial finalista, con condición de solar.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICABILIDAD:

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Clave 16.5. Zona Industrial Aislada - Intensidad 5

PARCELA MÍNIMA: La superficie mínima de la parcela es la existente

OCUPACIÓN: 75%

EDIFICABILIDAD: 1 m²/m²

VOLUMEN: El resultante de aplicar los parámetros de edificabilidad, ocupación y altura máxima.

ALTURA MÁXIMA: 14 m.

El punto mas alto de la cubierta no superará mas de 1,5m esta altura

RETRANQUEOS: Los definidos en los planos de la MPPPOUM-53.

OTROS CONDICIONANTES: - Todos los elementos técnicos imprescindibles para el proceso industrial estarán sometidos a una autorización especial.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

- Se admite un único establecimiento por parcela mínima.
- 1 plaza de aparcamiento cada 100m² de superficie construida.

USO CARACTERÍSTICO: Uso general Industrial

USOS COMPATIBLES: Comercio (al por mayor), almacén, logística y aparcamiento.

USOS COMPLEMENTARIOS: Vinculados al usos principal: Oficinas y servicios, aparcamiento, almacén y servicios urbanos.

USOS PROHIBIDOS: El resto.

7 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

7.1. TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) : El documento de la MPPUUM describe el régimen de tenencia y ocupación de cada una de las fincas incluidas en el ámbito.
El objeto del presente informe es, exclusivamente, establecer el valor unitario de suelo industrial finalista.

Ocupante:

Título de ocupación: Otros

8 NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

NIVEL I

9 ANÁLISIS DE MERCADO

9.1. OFERTA

El nivel de la oferta de naves de similares características ubicadas en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo que se valora es de nivel medio.

9.2. DEMANDA

El nivel de la demanda de naves de similares características ubicadas en el entorno próximo que se valora es de nivel medio.

9.3. INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

El intervalo de variación, en valores unitarios, de naves de similares características ubicadas en el entorno próximo al terreno que se valora oscila entre 650 euros/m² y 900 euros/m².



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

9.4. EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La posible Revalorización del Inmueble que se valora a corto plazo presenta una tendencia estable.

COMPARABLES (€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
4800621000009	POMPEU FABRA, Nº 5, SANT PERE DE TORELLÓ, SANT PERE DE TORELLO	08572	Nave Aislada	O	1.800	135,00	1,020
4800621000010	TORNERS, Nº 18, SANT PERE DE TORELLÓ, SANT PERE DE TORELLO	08572	Nave Aislada	O	624	122,60	0,990
4800621000011	PAÏSOS CATALANS, DELS, Nº 70, OLOT	17800	Nave	O	6.722	294,55	0,850
4800621000012	TRIES, DE LES, Nº S/N, OLOT	17800	Nave	O	859	220,02	0,900
4800621000013	ALEMANYA, Nº 87, FIGUERES	17600	Nave	O	7.919	112,51	1,070
4800621000014	MIGJORN, Nº 4, VILAMALLA	17469	Nave	O	4.233	136,07	1,060
Valor homogeneizado por m ² , Agrupación 1							153,98 €

10 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

10.1. MÉTODO DE CÁLCULO APLICADO

Comparación, Residual Estático.

El método de valor de mercado se basa en la comparación de las características del inmueble a tasar con los de los testigos seleccionados.

Las características que se comparan son: Ubicación, superficie, características, fecha de obtención de los datos, etc. En base a esta comparación se calcula el coeficiente de homogenización que aparece en el cuadro de testigos.

Para determinar el valor de repercusión unitario del suelo urbanizado industrial incluido en el ámbito de la Modificación Puntual del POUM de Olot (MPPPOUM-53) "Ordenació illa industrial situada en l'àmbit del Polígon Industrial Pla de Baix" se adoptaran los referentes metodológicos del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

A modo de comprobación del valor obtenido, se ha aportado el anterior estudio de mercado de parcelas industriales para calcular el Valor por Comparación de terrenos industriales. Atendiendo a que la edificabilidad de la Clave 16.5. Zona Industrial Aislada - Intensidad 5 es 1m²/m², se adopta también como referencia de superficie de suelo la unidad. No ha sido posible obtener información en el entorno, por eso se ha hecho un estudio de mercado con muestras de zonas equivalentes.

En la determinación del valor de venta de los testigos aportados en el estudio de mercado del informe, se ha considerado un porcentaje de reducción un 10% respecto al precio ofertado en los diferentes portales inmobiliarios.

Se comprueba que el valor unitario obtenido por ambos métodos de cálculo es coincidente.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

PROMOCIÓN INMOBILIARIA MAS PROBABLE:

El objeto del presente informe es el cálculo del Valor Unitario de Repercusión del suelo industrial, por lo que se adopta como techo edificable, a efectos de cálculo, la unidad.

VALOR DE REPERCUSIÓN POR APLICACIÓN DEL RDL 7/2015 Y RD 1492/2011

En aplicación de estas normas, el primer paso para determinar el valor de tasación consiste en determinar la situación básica del suelo a valorar, de acuerdo con el artículo 21.3 del RDL 7/2015.

"Artículo 21 - Situaciones básicas del suelo

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

(.../...)

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente."

De acuerdo con este artículo, considerando que el supuesto de tasación es el suelo urbanizado finalista, que dispone de todos los servicios básicos y se encuentra integrado en la trama urbana, su situación básica es la de Suelo Urbanizado.

La valoración del suelo se determinará mediante la aplicación de los valores de repercusión del suelo correspondientes a los usos y edificabilidades de acuerdo con el artículo 37.2 del RDL 7/2015 y el artículo del RD 1492/2011:

"Artículo 37 - Valoración en el suelo urbanizado

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido"



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

"Artículo 19 - Valoración en situación de suelo urbanizado

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento."

El uso y la edificabilidad de referencia son los establecido para el ámbito por el documento de la MPPPOUM:

Clave 16.5. Zona Industrial Aislada - Intensidad 5, con una edificabilidad de 1 m²/m² y los parámetros que se ha detallado en la anterior Situación Urbanística.

El artículo 22 del RD 1492/2011 determina:

"1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$VS = \text{sumatorio } (E_i \times VRS_i)$

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:

$VRS = (Vv/K) - Vc$

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, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

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."

La primera variable que se debe obtener es el valor de venta de la tipología industrial.

Para ello se ha estudiado un mercado de naves industriales del entorno comparable, identificando los parámetros adecuados para realizar la homogenización de los testigos.

Si se analiza la evolución de precios de compraventa en el mercado local en los dos últimos años, se puede comprobar como la evolución positiva experimentada en el 2019, se ha visto truncada por la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, cuya gestión ha conllevado una ralentización generalizada de la economía y, por tanto, también del sector inmobiliario. Este hecho podría conllevar, independientemente de su duración, una disminución de la demanda en algunos mercados inmobiliarios, así como de los precios actuales a corto plazo. Por este motivo, en aplicación del principio de prudencia, se ha aplicado reducción adicional sobre los precios actuales de oferta para la determinación del valor residual del suelo.

El procedimiento seguido en el cálculo del valor por comparación ha consistido en identificar la cualidades y características que influyen en el valor de los testigos: localización relativa respecto al núcleo urbano, tipología, superficie construida y antigüedad, centrandó la búsqueda en testigos de obra nueva o de reciente construcción en buen estado de conservación y una calidad constructiva media.

Una vez analizado el segmento del mercado inmobiliario de comparables y con la información concreta de ofertas firmes, se ha obtenido los precios actuales de compraventa al contado de estos inmuebles.

Se han seleccionado entre los precios obtenidos después del análisis anterior, una muestra representativa, a la cual se ha aplicado el procedimiento de homogenización necesario, identificando y eliminando o corrigiendo los precios que pueden contener elementos especulativos.

El valor resultante asignado al producto inmobiliario previsto se obtiene neto de gastos de comercialización.

Del estudio de mercado realizado se deduce un valor unitario medio (vv) para naves industriales de 767,79 euros/m².

A continuación, se detalla el estudio de mercado de la tipología prevista como producto de venta finalista.

No ha sido posible obtener información en el entorno, por eso se ha hecho un estudio de mercado con muestras de zonas equivalentes.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

10.2. ESTUDIO DE MERCADO DE LA TIPOLOGÍA PREVISTA

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P. TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
4800621000015	PLA DE NIUBO, Nº 15, CAMPDEVANOL, CAMPDEVÀNOL	17530 Nave	O	350	681,43	1,150
4800621000016	BANYETA NOVA, Nº 17, PALOL DE REWARDIT *DISEMINADO*, PALOL DE REWARDIT	17843 Nave	O	1.333	675,17	1,070
4800621000017	RAL, Nº 18, BASCARA, BÀSCARA	17483 Nave	O	315	612,70	1,150
4800621000019	ELS MORRALS, Nº 6, LLOCALOU, VALL DE BIANYA (LA)	17858 Nave	O	300	900,00	0,990
4800621000020	C, Nº S/N, PONT-XETMAR, CORNELLÀ DEL TERRI	17844 Nave	O	1.245	566,02	1,150
4800621000021	MAS D'EN FONSO, Nº 12, FORQUES (LES), VILAFANT	17740 Nave	O	4.257	845,67	1,010

Valor homogeneizado por m² , Industrial

767,79 €

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN:

CONCEPTO	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Superficie	0,98	1,00	0,98	0,98	1,00	1,06
Infraestructura de la Parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidad	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	0,98
Anexos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie de la Parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad Nave	1,02	1,01	1,01	1,01	1,01	1,02
Entorno Industrial	1,15	1,06	1,15	1,00	1,14	0,95

USOS Y EDIFICABILIDAD:

USO CONSIDERADO	APROV.URBAN. (m ²)	EDIFICABILI. (m ²)	CONST.S/PLAN. (m ²)	UNIDADES
Industrial Nave				
Nave	---	1,00	1,00	---

De acuerdo con la finalidad de la tasación (obtención del valor unitario de repercusión del suelo industrial urbanizado), la edificabilidad adoptada es la unidad.

COSTES Y GASTOS NECESARIOS DE CONSTRUCCIÓN:

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m ²)	VALOR TOTAL (€)
Costes construcción(INave)	485,97	485,97
Gastos construcción	74,09	74,09
TOTAL	560,06	560,06



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

VALOR DE MERCADO PARA LA HIPOTESIS DE EDIFICIO TERMINADO DE LA PROMOCION INMOBILIARIA MAS PROBABLE:

USO CONSIDERADO	EDIFICABILIDAD (m ²)	VALOR UNITARIO (€/m ²)	VALOR TOTAL (€)
Industrial Nave	1,00	767,79	767,79
TOTAL			767,79

BENEFICIO DEL PROMOTOR Y VALOR DE MERCADO DEL TERRENO:

ELEMENTO	B° PROMOTOR (%)	REPERCUSION (€/m ²)	TOTAL RESIDUAL (€)
TERRENO	7,00	153,98	153,98

El coste de la edificación considerado es el de la construcción por contrata, resultante de sumar al coste de ejecución material de la obra, sus gastos generales y el beneficio industrial del promotor.

El coste de ejecución por contrata que se aplica en el presente informe se obtiene del número 326 (Segundo Trimestre de 2021) de la revista especializada "Boletín económico de la Construcción" para la tipología de nave Industrial, para la zona geográfica de Girona (descuento del 7%). Según esta publicación el coste de construcción por contrata con los gastos del promotor que indica el artículo 22 (Vc) incluidos, es de 485,97 euros/m².

El coeficiente K pondera la totalidad de los gastos y el beneficio empresarial normal de la actividad fe la promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Para esta valora se adopta el valor de 1,20, que es la que se ha adoptado en el cálculo anterior.

$$VRSi = (767,79/1,20) - 485,97 = 154 \text{ euros/m}^2$$

11 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	SUPERFICIE(m ²)	V. UNITARIO(€/m ²)	V. TOTAL(€)
Ámbito MPPPOUM	1,00	153,98	153,98
VALOR TOTAL			153,98

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CIENTO CINCUENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

12 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

CONDICIONANTES:

No existen para el caso concreto de este informe

ADVERTENCIAS GENERALES:

No existen para el caso concreto de este informe

ADVERTENCIAS ESPECÍFICAS

[MER3-A1]Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

13 OBSERVACIONES

Observaciones:

- El objeto del presente informe es el cálculo del Valor Unitario de Repercusión del suelo industrial urbanizado, en el ámbito de la Modificación Puntual del POUM de Olot (MPPOUM-53) "Ordenació illa industrial situada en l'àmbit del Polígon Industrial Pla de Baix".
- El presente informe actualiza al expediente con número de CATSA 3171/2019, de 15/05/2019.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

14 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Nº Expediente: 2021-033402-00-01

Ref Cliente: PART-2021060205

El presente informe se emite con fecha 21 de Junio de 2021 y consta de 13 páginas

Fecha límite de validez: 21 de Diciembre de 2021

El inmueble no ha sido visitado

El técnico abajo firmante asegura que este informe se ha realizado cumpliendo los requisitos de incompatibilidad y secreto establecidos en el R.D.775/1997.

Tasador
Marta Español Muntaner
Arquitecta Col. Nº 26712-0

Firma

Representante de la Sociedad
Jordi Mateo Cubota



Sello y firma

15 DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

ANEXOS

- PLANO DE SITUACIÓN (2 Hojas)
- BEC-MAYO-N326 (3 Hojas)
- 7213905DG5771S0001MK (4 Hojas)



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: PLANO DE SITUACIÓN

2021-033402-00-01



Fotografía aérea



Plano de provincia

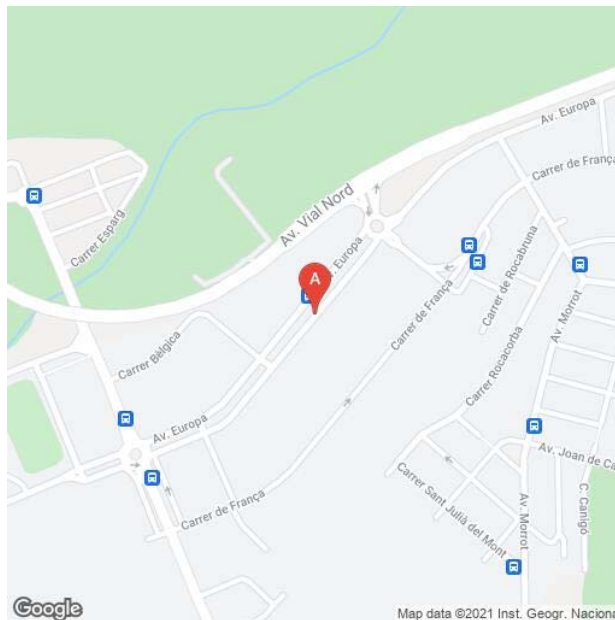
Avenida EUROPA, D', Nº 14 de Olot (Girona)



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462



Plano de municipio



Plano de entorno

Avenida EUROPA, D', Nº 14 de Olot (Girona)



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: AJUNTAMENT D'OLOT

2021-033402-00-01



AJUNTAMENT D'OLOT
Àrea d'Urbanisme

Edicte d'aprovació inicial d'una modificació puntual del POUM

El Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària celebrada el dia 24 de setembre de 2020, va adoptar, entre d'altres, l'acord d'aprovar inicialment la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal a l'àmbit del polígon industrial del Pla de Baix, redactada per Xavier Canosa – Núria Díez en data setembre de 2020, disposant l'obertura d'un termini d'informació pública d'UN MES mitjançant la inserció del corresponent edicte en el Butlletí Oficial de la Província, en un diari de major difusió, en el tauler d'anuncis i al web de la Corporació, d'acord amb els arts. 85 i 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

Aquest expedient podrà ser examinat al web de l'Ajuntament www.olor.cat.

L'Alcalde,

Josep Berga i Vayreda

Olot, 1 d'octubre de 2020

Document signat per JOSEP BERGA VAYREDA - DNI (SIG)
en data 01/10/2020



Signat per:
Diputació de Girona

Num. BOP 197 · Num. edicte 7135 · Data 13-10-2020 · CVE BOP-2020_0_197_7135 · Pag. 1-1 · <https://ddgi.cat/bop>

Butlletí Oficial de la Província de Girona

BOP



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01





COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01



CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ

MEMÒRIA

ASPECTES GENERALS

1. Objecte.
2. Iniciativa i redacció.
3. Àmbit de l'actuació.
4. Marc legal.

MEMÒRIA INFORMATIVA

5. Estructura de la propietat.
6. Identitat de les finques incloses en l'àmbit d'actuació
7. Planejament vigent.
8. Normativa de referència vigent.

MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

9. Motius per a la modificació del POUM
10. Proposta d'ordenació i gestió
11. Normativa urbanística
12. Cessions obligatòries conseqüència de la MPPPOUM-53
13. Condicions de gestió i pla d'etapes.
14. Justificació i conveniència de la Modificació del POUM
15. Condicions de gestió i pla d'etapes.
16. Quadres de característiques comparades

MEMÒRIA SOCIAL

17. Justificació

MEMÒRIA AMBIENTAL

18. Justificació

MEMÒRIA DE MOBILITAT

19. Justificació

MEMÒRIA ECONÒMICA

20. Introducció
21. Avaluació econòmica de la MPPPOUM-53
22. Informe de sostenibilitat econòmica.

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

- Art. 1. Abast
- Art. 2. Contingut.

TÍTOL II. DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES

- Art. 3. Modificació de l'art. 130 de les NNUU del POUM
- Art. 4. Zona d'Indústria Aïllada d'Intensitat 5 (16.5)
- Art. 5. Modificació del PAU 13.02 Carrer França
- Art. 6. PAU 13.03 "Avinguda Europa"



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01



PLÀNOLS

Plànols d'Informació

- 1.01. Situació
- 1.02. Qualificació sòl urbà - POUM Vigent.
- 1.03. Estructura de la Propietat
- 1.04. Topografia

Plànols d'Ordenació

- 0.01. Delimitació de l'àmbit d'actuació MPPPOUM-53
- 0.02. Qualificació sòl urbà MPPPOUM-53
- 0.03. Alineacions i rasants sòl urbà MPPPOUM-53
- 0.04. Delimitació polígons d'actuació MPPPOUM-53



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462



MEMÒRIA

ASPECTES GENERALS

1. Objecte

L'objecte de la present Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbana Municipal (MPPPOUM-53) d'Olot es adaptar l'illa urbana limitada per l'Avinguda Europa, el carrer Itàlia, el carrer de França i el carrer Grècia, al polígon industrial de Pla de Baix, per tal d'adequar les condicions urbanístiques del planejament vigent a l'actual situació en la que s'han concentrat, en la pràctica totalitat d'aquest àmbit territorial, activitats econòmiques directament vinculades a la indústria càmia.

2. Iniciativa i redacció

La iniciativa de la present proposta de MpPOUM és de l'empresa NOEL ALIMENTARIA, SAU, amb domicili social al Pla de Beguda s/n, de Sant Joan les Fonts i de l'empresa OLOT MEATS, S.A, amb domicili social a l'Avinguda Europa núm. 8 d'Olot.

Tal i com s'estableix en l'art.41 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Llei 3/2012 de 22 de febrer) es modifica l'art. 101.3 del TRLU, i referint-se a les modificacions dels planejaments urbanístics municipals determina que:

“La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les”

En conseqüència les societats referides estan legalment facultades per proposar la MPPPOUM-53, si be es l'Ajuntament d'Olot qui assumeix aquesta iniciativa i actua com a promotora de la mateixa.

La redacció de la MPPPOUM-53 ha estat contractada a l'empresa PAU-CD S.L.P., (PROJECTES D'ARQUITECTURA I URBANISME CANOSA-DÍEZ, SLP), representada pels arquitectes Xavier Canosa Magret i Núria Díez Martínez, amb domicili al carrer Emili Grahit nº 62 de Girona.

3. Àmbit de l'actuació

La modificació proposada afecta a una superfície total de 43.514,26 m2:

- la totalitat de la zona qualificada per a usos industrials, situada a l'illa urbana limitada per l'Avinguda Europa, el carrer Itàlia, el carrer de França i el carrer Grècia, al polígon industrial de Pla de Baix, afectant a un total de sis parcel·les urbanes amb una superfície, segons amidament recent, de 38.664,96 m2
- dues parcel·les de l'illa industrial ordenada en el PA.13.02 situada al sud del carrer de França, amb una superfície total de 4.849,30 m2, segons consta en la relació de finques adjudicades del Projecte de reparcel·lació del PA.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

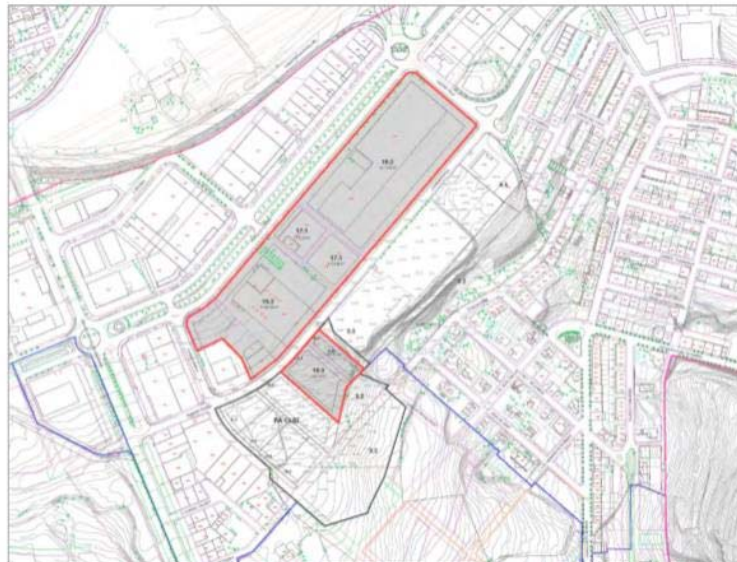
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01



Àmbit de la MPPPOUM-53 sobre foto aèria



Àmbit de la MPPPOUM-53 sobre base cartogràfica POUM



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462



Finques de l'aixecament topogràfic

4. Marc legal

DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010), consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC 6077, de 29.2.2012), per les Lleis 7/2011, del 27 de juliol, Llei 2/2014, del 27 de gener, Llei 3/2015, de l'11 de març i Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres, per 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 i pels Decret Llei 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables i Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, de 24 de juliol de 2006) i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, consolidats per les successives modificacions legals.

Els articles 96 a 100 del TRLU estableixen la determinacions necessàries per procedir a una modificació de les figures de planejament urbanístic, en aquest cas del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Per altra part la modificació que es proposa no es troba en cap dels supòsits contemplats a l'article 97 del TRLU, sobre justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic que comporti fer-ne una valoració negativa.



MEMÒRIA INFORMATIVA

5. Estructura de la propietat - Finques cadastrals.

La proposta de MPPPOUM-53 afecta a set parcel·les cadastrals, de les quals cinc es troben en l'illa industrial del polígon Pla de Baix i dues en l'àmbit del PAU 13.02 "Carrer França".

En l'àmbit de l'illa industrial del polígon industrial Pla de Baix:

1. Parcel·la cadastral 7213913DG5771S0001XK, de superfície cadastral 19.981 m2. De l'amidament tècnic fruit de l'aixecament topogràfic recentment realitzat del que s'aporta certificat tècnic la superfície real de la parcel·la és de 19.978,60 m2.



2. Parcel·la cadastral 7213910DG5771S0001KK, de superfície cadastral 11.621 m2.





COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01

 **Ajuntament d'Olot**

Aquesta parcel·la cadastral núm. 2 està agrupada amb la parcel·la núm. 3, cadastral 7213909DG5771S, en virtut d'escriptura pública se data 2 de juliol de 2007, registral Tom 1764, Llibre 770, Finca 33.601 del RP d'Olot, inscripció 1ª. Segons consta en el Certificat Topogràfic adjunt la superfície d'aquestes dues finques cadastrals és de 13.710,80 m²

3. Parcel·la cadastral 7213909DG5771S0001DK, de superfície cadastral 2.080 m².



Aquesta parcel·la cadastral núm. 3 està agrupada amb la parcel·la núm. 2, cadastral 7213910DG5771S, en virtut d'escriptura pública se data 2 de juliol de 2007, registral Tom 1764, Llibre 770, Finca 33.601 del RP d'Olot, inscripció 1ª. Segons consta en el Certificat Topogràfic adjunt la superfície d'aquestes dues finques cadastrals és de 13.710,80 m².

4. Parcel·la cadastral 7213905DG5771S0001MK, de superfície cadastral 2.474 m². De l'amidament tècnic, fruit de l'aixecament topogràfic recentment realitzat del que s'aporta certificat tècnic, la superfície real de la parcel·la és de 2.469,90 m².



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462



5. Parcel·la cadastral 7213912DG5771S0001DK, de superfície cadastral 2.513 m². De l'amidament tècnic fruit de l'aixecament topogràfic recentment realitzat del que s'aporta certificat tècnic la superfície real de la parcel·la és de 2.491,36 m².



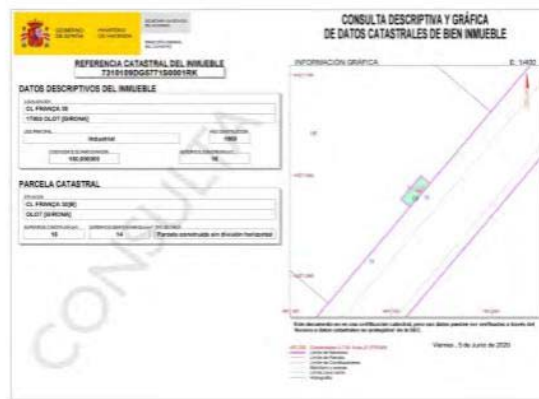
6. Parcel·la cadastral 7210109DG5771S0001RK, de superfície cadastral 14 m². De l'amidament tècnic fruit de l'aixecament topogràfic recentment realitzat del que s'aporta certificat tècnic la superfície real de la parcel·la és de 14,30 m².



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01



En l'àmbit de l'illa industrial del polígon industrial PA.13.02:

- Parcel·la cadastral 7310111DG5771S0001KK, de superfície cadastral 1.502 m2. Es correspon amb la finca núm. 1, adjudicada en el procés reparcel·lador del PA 13.02, de superfície 1.501,60 m2



- Parcel·la cadastral 7310112DG5771S0001RK, de superfície cadastral 3.348 m2. Es correspon amb la finca núm. 2 adjudicada en el procés reparcel·lador del PA 13.02, de superfície 3.347,70 m2



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01



6. Identitat de les finques incloses en l'àmbit d'actuació

D'acord amb el que s'estableix a l'article 99.1a. del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya es relaciona a continuació la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de la present MPPPOUM-53, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil.



En l'àmbit de l'illa industrial del polígon industrial Pla de Baix:

1. PRAT & REBUGENT,SL, amb CIF. B-17691890, titular de la parcel·la industrial, cadastral 7213913DG5771S0001XK que te arrendada a NOEL ALIMENTARIA, SAU.

Any d'adquisició: 31.01.2002



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01

 **Ajuntament d'Olot**

Titol: Escissió
Dades registrals: Tom 1074, Llibre 373, Foli 62, Finca 15.415 del RP d'Olot
Arrendament: Lloguer amb opció de compra en favor de Noel alimentària, SAU, de data 17 d'octubre de 2014
Servitud: Existeix una servitud de pas d'un col·lector públic d'aigües pluvials que travessa l'illa industrial des del carrer França a l'Avinguda Europa, coincidint amb el límit sud-oest d'aquesta, segons reflecteix el plànol 7-1.2 del POUM – Serveis urbanístics: Aigües residuals.

2. OLOT MEATS, S.A, amb CIF A-17080532, titular d'una única parcel·la registral formada per les parcel·les industrials: cadastral 7213910DG5771S0001KK i cadastral 7213909DG5771S0001DK.

Any d'adquisició: 02.07.2007
Titol: Agrupació
Dades registrals: Tom 1764, Llibre 770, Finca 33.601 del RP d'Olot, inscripció 1ª.

3. OLOT MEATS, S.A, amb CIF A-17080532, titular de la parcel·la industrial, cadastral 7213905DG5771S0001MK.

Any d'adquisició: 2020.
Títol d'adquisició: compravenda:
Dades registrals: Finca 15561, inscrita al Registre de la Propietat d'Olot al Tom 1079, Llibre 307, Foli 96.

4. OLOT MEATS, S.A, amb CIF A-17080532, titular de la parcel·la industrial, cadastral 7213912DG5771S0001DK.

Any d'adquisició: 2020
Títol d'adquisició: compravenda
Dades registrals: Inscrita al registre de la Propietat d'Olot al Tom 1084, Llibre 379, Foli 105, Finca 15608.

5. EDISTRIBUCION REDES DIGITALES, SLU, titular de la parcel·la destinada a serveis tècnics, cadastral 7310109DG5771S0001RK.

Aquesta finca no figura inscrita en el Registre de la propietat d'Olot.

En l'àmbit de l'illa industrial del polígon industrial PA.13.02:

6. AJUNTAMENT D'OLOT, titular de la parcel·la industrial, cadastral 7310111DG5771S0001KK.

Aquesta finca es correspon amb la parcel·la P1 que fou adjudicada a l'Ajuntament en virtut del Projecte de reparcel·lació del PAU 13.02, aprovat en data 11/10/2012, per cessió obligatòria i gratuïta en concepte de 10% d'aprofitament urbanístic

Any d'adquisició: 2012
Titol: Reparcel·lació aprovada definitivament el 11 d'octubre de 2012
Dades registrals: Finca nº35.440 Inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot al Tom 1885, Llibre 835, Foli 167.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462



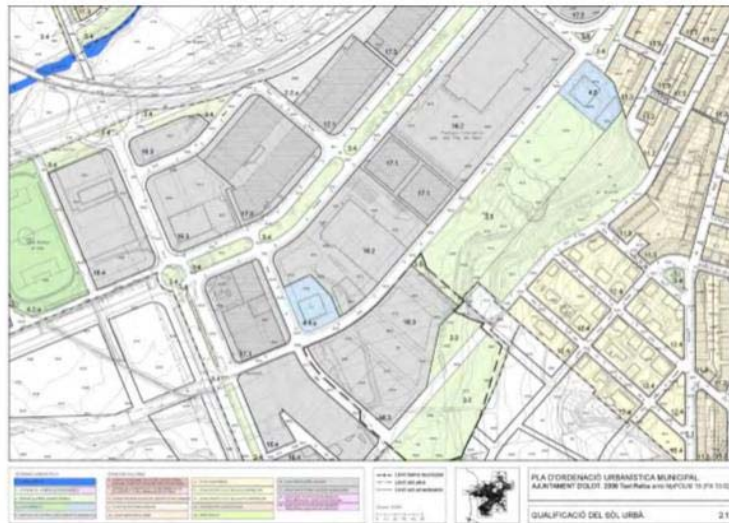
7. ESPAIS PER A SERVEIS, S.L, amb CIF B-55139638, titular registral de la parcel·la industrial, cadastral 7310112DG5771S0001RK, que fou adquirida per OLOT MEATS, SA en data 15 de maig de 2020.

Aquesta finca es correspon amb la núm. 2, adjudicada en el Projecte de reparcel·lació del PAU 13.02, aprovat en data 11/10/2012. Actualment està en tràmit de permuta, segons Conveni de 15/05/2020, per la Finca núm. 3 del PAU 13.02 propietat de la societat Olot Meats, S.A.

Títol d'adquisició: Compravenda
Any d'adquisició: 2012
Dades registrals: Finca nº35.441 inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot al Tom 1885, Llibre 835, Foli 170.

7. Planejament vigent

El planejament urbanístic vigent és el 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 2 de febrer de 2004, número 4061).



La MPPPOUM-53 afecta a un àmbit total de 43.514,26 m² que es correspon en part al Polígon Pla de Baix i en part al Polígon c/ França.

En l'àmbit de l'illa industrial del polígon industrial Pla de Baix:

La present MPPPOUM-53 afecta a la totalitat de les parcel·les industrials situades a l'illa, amb una superfície de 38.664,96 m², que es corresponen:

- amb la part d'illa qualificada pel POUM com a Zona d'Industrial Aïllada – Intensitat 2 (Clau 16.2), de superfície 33.689,40 m²

 **Ajuntament d'Olot**

- amb la part d'illa qualificada pel POUM com a Zona d'Industrial segons perímetres reguladors (Clau 17.1), de superfície 4.975,56 m²

El POUM fou modificat puntualment (MPPPOUM-08 aprovada definitivament el 23.10.2009) en diferents aspectes normatius que afecten al sòl industrial, amb l'objectiu de recuperar els paràmetres urbanístics provinents dels planejaments derivats que els van desenvolupar, per tal de reduir les situacions d'indústries disconformes amb el planejaments vigent. En concret, pel que fa a les condicions d'edificació modifica:

- per les zones 16.2, 16.3 i 17.1, fixa la quantia del volum màxim edificable en 6m³/m² i l'ocupació màxima en el 60%
- per la zona 17.1 fixa l'alçada reguladora màxima en 7.5 m



Ambit de la MPPPOUM-53 sobre l'ordenació vigent

En l'àmbit de l'illa industrial del polígon industrial PA 13.02 "Carrer França":

El POUM fou modificat puntualment en l'àmbit de Polígon d'actuació (MPPPOUM-18 aprovada definitivament en data 22/12/2010 i publicada el 01/03/2011) establint les següents característiques i condicions:

PA Carrer de França

Extensió: 27.743 m²

Característiques:

- Sòl privat: 14.318 m²
- Sostre edificable: 14.318 m²
- Espais lliures: 10.384 m²
- Vialitat: 3.041 m²

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons qualificació urbanística

 **Ajuntament d'Olot**

Els accessos rodats no es podran efectuar des del carrer Vescomtat de Bas – Rocacorba.

A més dels usos relacionats a la Zona 16.3, també s'admetran els establerts a la modificació puntual de Pla General, d'aprovació definitiva amb data 11.07.91.

En el projecte de reparcel·lació s'admetran ordenacions alternatives, respectant en qualsevol cas, l'ocupació màxima, el nombre màxim d'establiments i el volum màxim brut.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació, Modalitat cooperació

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



Ambit de la MPPPOUM-18

Posteriorment, en data 11/10/2012, es va aprovar el Projecte de reparcel·lació i les finques resultants han estat inscrites en el Registre de la propietat, les cessions de sòl per sistemes i l'aprofitament urbanístic estan formalitzades i resta pendent la redacció, aprovació i execució de les obres d'urbanització.



Finques adjudicades en la Reparcel·lació del PAU 13.02

La MPPPOUM-53 únicament afecta a les parcel·les núm. 1 i 2 del PAU 13.02, amb una superfície total de 4.849,30 m², que el POUM qualificada com a Zona d'Indústria Aïllada – Intensitat 3 (Clau 16.3),

CARACTERÍSTIQUES DEL POUM VIGENT

Així, en el seu conjunt, les principals característiques que el POUM estableix per a les finques incloses en l'àmbit de la MppPOU són les següents:

	ZONA 16.2 PLA DE BAIX	ZONA 16.3 P.A. C/ FRANÇA	ZONA 17.1 PLA DE BAIX	TOTAL ÀMBIT MppPOUM
SUPERFICIE	33.689,40 m ²	4.849,30 m ²	4.975,56 m ²	43.514,26 m ²
EDIFICABILITAT NETA SOSTRE MÀXIM	0,75 m ² /m ² 25.267,05 m ²	1,00 m ² /m ² 4.849,30 m ²	1,00 m ² /m ² 4.975,56 m ²	0,807 m ² /m ² 35.091,91 m ²
OCUPACIÓ MÀXIMA	60 %	60 %	75 %	61,7 %
ALÇADA EDIFICACIÓ	14 – 15,5 m	9 – 10 m	7,5 m	
VOLUM MÀXIM	6 m ³ /m ²	6 m ³ /m ²	Industrial	
US DOMINANT	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial

De manera individualitzada, els paràmetres urbanístics que afecten a cada una de les parcel·les industrials incloses en la present MppPOUM són:

	Clau	PARAMETRES INDIVIDUALITZATS		
		SUPERFICIE SÒL	SOSTRE	OCUPACIÓ
PRAT & REBUGENT SL (NOEL ALIMENTARIA, SAU)	16.2	19.978,60 m ²	14.983,95 m ²	11.987,16 m ²
OLOT MEATS, SA	16.2	13.710,80 m ²	10.283,10 m ²	8.226,48 m ²
OLOT MEATS, SA	17.1	2.491,36 m ²	2.491,36 m ²	1.868,52 m ²
OLOT MEATS, SA	17.1	2.469,90 m ²	2.469,90 m ²	1.852,42 m ²
EDISTRIBUCIÓ REDES DIGITALS, SLU	17.1	14,30 m ²	14,30 m ²	10,72 m ²
AJUNTAMENT OLOT	16.3	1.501,60 m ²	1.501,60 m ²	900,97 m ²
ESPAIS PER A SERVEIS, S.L (OLOT MEATS, SA)	16.3	3.347,70 m ²	3.347,70 m ²	2.008,62 m ²
TOTALS		43.514,26 m²	35.091,91 m²	



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01



8. Normativa de referència vigent.

Les Normes urbanístiques vigents referides a aquestes tres zones són les següents:

ZONES D'INDUSTRIA AÏLLADA (CLAU 16)

Art. 310. Definició

Correspon a aquelles àrees destinades a la ubicació d'indústries i magatzems en edificacions aïllades.

En funció de les condicions d'ordenació de l'edificació es distingeixen als plànols les següents subzones que s'identifiquen amb el codi que s'indica per a cadascuna:

- Indústria aïllada d'intensitat 1 (16.1)
- Indústria aïllada d'intensitat 2 (16.2)
- Indústria aïllada d'intensitat 3 (16.3)
- Indústria aïllada d'intensitat 4 (16.4)

INDUSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 2 (Clau 16.2)

Art. 315. Condicions d'edificació

- Superfície mínima de parcel·la, i front mínim.
La superfície mínima de parcel·la és de 4.000 m².
El front mínim és de 40 m.
- Ocupació.
L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació és del 60%. La part no ocupada es destinarà a càrrega i de càrrega de mercaderies, aparcaments i zona enjardinada.
- Edificabilitat.
El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient de 0,75 m²/m² a la superfície de la parcel·la.
- Volum màxim edificable.
El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 6,0 m³/m²s.
- Alçada màxima.
L'alçada màxima serà de 14 m. El punt més alt de la coberta no ultrapassarà en més d'1,50 m l'alçada màxima.
- Separacions.
Alineacions de vials i espais lliures: 10 m.
Altres límits de parcel·la: 5 m.
- Cossos i elements volats.
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.
Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneïes, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.

Art. 316. Edificacions auxiliars

S'admetran elements oberts per a la protecció de les zones d'aparcament que es separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada, i amb un màxim del 10% de l'espai lliure de parcel·la. S'admeten altres edificacions auxiliars amb una alçada màxima de 3,00 metres que computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la que es podran situar a una distància no inferior a la seva alçada en relació a tots els límits de parcel·la.

Art. 317. Tanques

Les tanques podran ser opaques, d'obra fins una alçada màxima de 0,50 m. Fins a 2 m. les tanques seran de reixa o filat metàl·lic, o plantacions vegetals.

Art. 318. Condicions d'ús

- Us 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.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01

Ajuntament d'Olot

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.

Art. 319. Densitat d'establiments

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

INDUSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 3 (Clau 16.3)

Art. 320. Condicions d'edificació

- 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.
- Ocupació.
És la que resulta de respectar les separacions als límits de parcel·la. En cap cas l'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ultrapassarà el 60 %. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments, pas de vehicles i zona enjardinada en el seu cas.
- 3. Edificabilitat.
El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient d'1 m²/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 m³/m²s.
- 5. Alçada màxima.
L'alçada màxima serà de 9 m. al perímetre de l'edificació i 10 m. el punt més alt de la coberta.
- 6. Separacions.
Alineacions de vials i espais lliures: 10 m. (o la grafiada als plànols d'alineacions)
Altres límits de parcel·la: 5 m.
- 7. Agrupació de parcel·les.
Mitjançant projecte d'edificació unitari, a sol·licitud dels propietaris interessats, i respectant les restants condicions d'ordenació i usos, l'edificació de dues parcel·les contigües es podran construir adossades respecte del límit comú.
- 8. Cossos i elements volats.
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.
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.

Art. 321. Edificacions auxiliars

No s'admeten les edificacions auxiliars.

Art. 322. Tanques

Les tanques podran ser opaques, d'obra fins una alçada màxima de 0,60 m. Fins a 2 m. les tanques seran de reixa o filat metàl·lic, o plantacions vegetals.

Art. 323. Condicions d'ús

- Us 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 béns 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

Art. 324. Densitat d'establiments

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima. No obstant en parcel·les de superfície superior a 2.000 m² s'admet un nombre d'establiments igual al que resulti d'aplicar la proporció de tres establiments per cada 2.000 m² de parcel·la, dins l'edificació amb un mínim de 400 metres de sostre construït en planta baixa cadascun. Els accessos als establiments s'efectuaran des de l'interior de la parcel·la



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01



ZONES INDUSTRIALS SEGONS PERÍMETRES REGULADORS. (17)

ART. 325. Definició

Correspon a aquelles àrees destinades a la ubicació d'indústries i magatzems en edificacions agrupades entre mitgeres, alineats o no a la via pública, formant barres, segons els perímetres grafiats als plànols d'alineacions de l'edificació.

En funció de la superfície mínima de parcel·la es distingeixen als plànols les següents subzones que s'identifiquen amb el codi que s'indica per a cadascuna:

1. Zona industrial segons alineacions d'intensitat 1 (17.1)
2. Zona industrial segons alineacions d'intensitat 2 (17.2)
3. Zona industrial segons alineacions d'intensitat 3 (17.3)

Art. 326. Reculament de l'edificació

No es permetrà el reculament respecte de l'alineació fixada per a l'edificació pel front de la via pública, tret que es garanteixi per a la totalitat del front edificable de la barra. Es permetrà el reculament respecte dels restants fronts.

Art. 327. Condicions d'ordenació de l'edificació

- Superfície mínima de parcel·la i front mínim.

	Parcel·la mínima	Front mínim
Zona d'intensitat I	1.200	20
Zona d'intensitat II	800	16
Zona d'intensitat III	400	10

- Ocupació.

L'ocupació màxima de la parcel·la ve determinada per les alineacions de l'edificació grafiades als plànols. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies.

- Edificabilitat.

El sostre màxim edificable és el que resulta d'aplicar el coeficient d'1,0 m²/m² a la superfície de la parcel·la.

- Alçada màxima.

L'alçada màxima serà de 7,5 m.

- Cossos i elements volats:

No s'admeten cossos volats sobre els espais públics ni sobre els patis privats. S'admeten els elements constructius admesos amb caràcter general per al tipus d'ordenació segons alineacions de via.

- Elements tècnics.

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 instal·lacions que calgui construir a una alçada superior als 6,5 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.

Art. 328. Tanques

Les tanques es construiran segons el model que hagi estat aprovat en el planejament, o en defecte, segons l'ordenança que s'aprovi, seran unitàries per a totes les parcel·les d'una mateix front d'illa.

Art. 329. Condicions d'ús

- 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 béns 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.

APARCAMENTS

Art. 196. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta, en les reformes amb augment del nombre d'habitatges i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del 50%, es destinarà l'espai



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01



Ajuntament d'Olot

suficient per a les places d'aparcament que es disposa en les presents Normes ja sigui a l'interior de l'edifici o en terrenys privats (inclos el pati d'illa) del mateix solar o de parcel·les adjacents, donant prioritat a les situacions a l'interior dels edificis o en terrenys edificables, i s'haurà de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència.

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats a l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos concrets no estan especificats s'aplicarà per analogia l'assenyalat a l'esmentat article.
3. Mitjançant plans especials que comprenguin un sector urbà significatiu i amb suficient extensió, es podran ajustar les exigències d'aparcament als usos, edificis i carrers que conformin l'àmbit del pla especial, tot garantint els mínims determinats per aquest Pla.
4. Les condicions tècniques que han de reunir els locals destinats a aparcament vindran regulades per l'ordenança municipal corresponent així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

5.

Art. 197. Superfície d'aparcament

6. Es preveurà per cada unitat un lloc d'aparcament de 20 m² com a mínim (superfície útil) de comptant les superfícies destinades a serveis o instal·lacions, inclosos els accessos i la pròpia plaça d'aparcament.
7. Cada lloc d'aparcament tindrà unes dimensions mínimes de 2,30 x 4,80 m. i una alçada lliure mínima de 2,25 m; en aparcaments col·lectius amb un nombre de places superior a 5, un màxim del 20% del total de les places podrà tenir dimensions mínimes de 2,00 x 4,00 m.
8. En aparcaments col·lectius amb un nombre de places superior a 20, es preveuran espais addicionals per a l'estacionament de motocicletes, en la proporció d'una plaça reservada a les motos per cada 5 places destinades a vehicles que superin el límit esmentat dels 20 vehicles.

Art. 198. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

1. Aquest POUM determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos i dels sotres permesos a cada zona, tret de les zones de Rehabilitació de l'Estructura Urbana i Edificatòria del Centre Històric, (6); i de Conservació de l'Estructura Urbana i Edificatòria. (7.1), d'acord amb el detall següent:

a) Ús d'habitatge:

Una plaça per cada habitatge de superfície igual o inferior a 110 m² de superfície útil; dues places per cada habitatge de superfície superior a 110 m² de superfície útil.

b) Ús oficines i serveis (edificis públics o privats)

Una plaça cada 50 m² de superfície construïda, sempre que aquesta sigui superior a 100 m².

c) Ús comercial de superfície de venda total inferior a 700 m².

Una plaça per cada 50 m² de superfície construïda, sempre que la superfície de venda sigui superior a 100 m²

d) Ús comercial de superfície de venda total superior a 700 m²:

- Comerç mitjà: per establiments amb una superfície de venda entre 700 i 2000 m², reserva de 10 places per cada 100 m²

- Comerç gran: per establiments amb una superfície de venda superior a 2000 m², reserva de 14 places per cada 100 m²

e) Local sense ús determinat de més de 100m².

Una plaça cada 50m² de superfície construïda.

f) Ús hotel·ler:

Un lloc per cada 8 places

g) Ús recreatiu:

Una plaça cada 10 persones d'aforament, localitats o fracció, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 100 m²

h) Ús de restauració:

Una plaça per cada 50 m² de superfície construïda, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 100 m²

i) Ús industrial i de magatzem, de superfície total superior a 400 m². Un lloc per 100 m² de superfície construïda

j) Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m².

La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a l'ocupada per la zona de taller. En qualsevol cas es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.

k) Ús hospitalari:

Una plaça per cada 10 llits

l) Instal·lacions esportives i culturals:

Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.

- Quan una activitat comprenguin més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

- Quan de l'aplicació de les determinacions anteriors en resulti un nombre fraccionat de llocs, si la fracció és més petita que la meitat, es descomptarà, si és superior es preveurà un lloc de més.

Art. 199. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

1. Per causes de tamany o situació:

a) Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a deu places, sols serà obligatori la construcció de la primera planta soterrani. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà els tres nivells o l'equivalent de nou metres. En qualsevol cas, si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori es podrà despreciar el restant de places.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01



Ajuntament d'Olot

b) *Quan degut a les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana històrica en àrees o carrers de vianants o per tractar-se d'un edifici catalogat, es demostrí mitjançant un projecte, la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.*

c) *Quan les necessitats de major espai per aparcament es donin per obres de reforma, ampliació o addició d'edificacions existents de fins a dues plantes pis.*

2. *Per causes tècniques:*

De manera excepcional, quan per raons tècniques demostrables (aquífers, mètodes d'excavació o apuntalaments extraordinaris, etc...) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, l'Ajuntament, previ informe dels Serveis Tècnics Municipals, podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

3. *Altres causes:*

Excepcionalment es podran substituir totalment o parcial les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a l'exterior, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes el ho permetés o ho exigís. En aquest sentit, serà preceptiu l'informe dels serveis tècnics municipals.

4. *En cap cas l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà, si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places es produeixi per una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge molt reduït.*



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462



MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

9. Motius per la MPPPOUM-53

La recent implantació, en el Polígon industrial del Pla de Baix, de les activitats econòmiques relacionades amb l'indústria càrnia, s'ha dut a terme en base a les determinacions urbanístiques del vigent POUM d'Olot, que incorporava l'anterior ordenació del sector industrial redactat en el seu moment en base a unes determinacions d'edificació i usos en els que les indústries càrnies no tenien la consideració específica que precisen ni estaven subjectes a les normatives sectorials vigents en l'actualitat.

En l'àmbit de l'illa industrial del polígon industrial Pla de Baix:

En relació a la qualificació urbanística, dins aquesta illa del Pla de Baix el planejament general ordena dues situacions diferenciades:

- una destinada a acollir grans indústries i magatzems en edificacions aïllades (Zona 16.2), que el Pla situa als dos extrems de l'illa
- una destinada a indústries i magatzems de menors dimensions, en edificacions agrupades entre mitgeres (Zona 17.1), que el Pla situa en el centre de l'illa

En l'actualitat l'empresa OLOT MEATS, SA ubica les seves instal·lacions a cavall entre les zones amb clau 16.2 i 17.1, fet que provoca disfuncions al tenir que adaptar el seu programa de distribució d'activitats, ampliacions de les instal·lacions, etc, a unes condicions d'edificació pensades per a dues situacions urbanístiques diferenciades, amb determinacions que afecten a l'edificabilitat, ocupació, alçades de les edificacions o separacions als límits de parcel·la que les normes urbanístiques lògicament també diferencien.

Les instal·lacions de l'ALIMENTARIA NOEL, SAU ocupen les edificacions de l'antiga empresa CARTOLOTT. La impossibilitat d'adaptar aquestes instal·lacions a les noves activitats de l'empresa càrnia planteja, de forma imperativa, la necessitat de projectar una nova edificació per allotjar les instal·lacions que requereixen els processos de congelar i elaborar els productes que NOEL ALIMENTARIA,SAU fabrica.

Per aquests motius es planteja la necessitat de proposar una modificació puntual dels paràmetres urbanístics regulats en aquest àmbit d'actuació delimitat que facin possible tant la permanència d'aquesta activitat industrial específica com la de les ampliacions necessàries

Per altre banda el planejament general vigent estableix unes previsions mínimes de places d'aparcament obligatòries en funció de la superfície de sostre que s'edifiqui, i que per a les indústries i magatzems, de superfície total superior a 400 m² aquesta ràtio la fixa en un lloc per 100 m² de superfície construïda. La impossibilitat material de donar compliment a aquesta condició dins l'illa industrial del Pla de Baix, si s'opta per esgotar el sostre edificable que admet el Pla, fa que sigui necessari habilitar espais, fora de les pròpies parcel·les industrials, per destinar-los a aparcaments vinculats a les indústries càrnies situades al Polígon de Pla de Baix.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462



En l'àmbit de l'illa industrial del polígon industrial PA.13.02 "Carrer França":

Pel motiu exposat de manca de sòl, dins les parcel·les industrials de l'illa càrnia del Pla de Baix, i per donar compliment a la previsió de places d'aparcament obligatòries, la MPPPOUM-53 proposa ordenar un espai contigu, com àrea d'aparcaments privats situada al nord de l'illa càrnia i dins l'àmbit del PAU 13.02, que permeti ubicar les places d'aparcaments complementaris que no puguin situar-se dins les parcel·les industrials, permeten així donar compliment a la norma d'aparcaments que el POUM estableix per aquest usos industrials.

10. Proposta d'ordenació i gestió

10.1 Ordenació

En base als motius exposats es proposa les modificacions puntuals que afecten a la qualificació urbanística de l'illa industrial, ocupada principalment per indústries càrnies, i l'ordenació d'un nou espai destinat a on s'emplacen els terrenys que es destinen a sistemes urbanístics.



Àmbit de la MPPPOUM-53 i qualificacions proposades

En l'àmbit de l'illa industrial del polígon Pla de Baix:

En l'illa situada en el Polígon industrial de Pla de Baix es proposa unificar la zonificació de l'àmbit afectat de forma que es reguli per unes mateixes condicions d'edificació que permetran desenvolupar les activitats industrials existents amb millors condicions funcionals i a l'hora admetin les necessàries ampliacions d'aquestes activitats.

Amb aquesta finalitat es crea una nova subzona, dins la zona que el POUM qualifica per a les indústries aïllades, que sota la Clau 16.5:

- ordena i regula les activitats relacionades amb l'indústria càrnia que es troben implantades en la mateixa illa, en la subzona Clau 16.2, ampliant



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

 **Ajuntament d'Olot**

els paràmetres de l'edificabilitat neta i l'ocupació, traslladant el sostre edificables de les dues parcel·les situades en el PA 13.02

- unifica les qualificacions de forma que les dues parcel·les que es qualificaven de Zona 17.1 passin a ser regulades com les parcel·les contigües qualificades de Zona 16.5, donat que actualment són propietat d'Olot Meats, SA i que una d'elles ja està funcionalment ocupada i vinculada a les instal·lacions d'aquesta empresa. La nova zonificació, que agrupa a totes les parcel·les industrials de l'illa en una única subzona, ha de permetre una regulació urbanística homogènia per a totes elles donat que desenvolupen una mateixa activitat.
- als efectes de gestió es delimita un polígon d'actuació que inclou les parcel·les qualificades com a Zona d'Indústria Aïllada – Clau 16.5 i els nous sistemes urbanístics (aparcaments privats i espai lliure) situats al nord del carrer de França.

En l'àmbit de l'illa industrial del polígon industrial PA.13.02 "Carrer França":

La present MPPPOUM-53 afecta únicament a les dues parcel·les (parcel·les núm. 1 i 2 adjudicades en el Projecte de reparcel·lació aprovat), que segons l'ordenació vigent estan qualificades en Zona d'Indústria Aïllada d'Intensitat 3 (clau 16.3), i proposa:

- modificar l'àmbit del PAU excloent del mateix les dues finques que la MPPPOUM-53 ordena per a sistemes urbanístics vinculats a l'illa càrnia
- trasllat l'aprofitament urbanístic (m2 de sostre) de les dues parcel·les afectades, P1 i P2, a l'illa càrnia del polígon de Pla de Baix.
- ordenar com a sistemes urbanístics la totalitat d'aquests terrenys qualificant-los en la seva major extensió com a sistema viari – aparcaments , de titularitat privada, amb accés des de el carrer de França, i la resta de terrenys, situats al sud de la zona d'aparcaments, els qualifica com a espais lliures, de titularitat pública, completant els ja ordenats pel POUM al llarg del carrer Rocacorba.

10.2 Gestió

En relació al PA.13.02 "Carrer França"

La nova proposta d'ordenació afecta al PAU13.02 que no es troba totalment desenvolupat, al restar pendent la redacció i aprovació del projecte d'urbanització i l'execució de les obres.

La MPPPOUM-53 proposa excloure del l'àmbit del referit PAU les dues parcel·les, P1 i P2, i reduir en conseqüència l'àmbit territorial del mateix polígon, fet que comportarà la corresponent modificació del projecte de reparcel·lació, redacció i tramitació que assumeix l'Ajuntament d'Olot, i la redacció del projecte d'urbanització (que en data d'avui no s'ha redactat ni tramitat) adaptat al nou àmbit.



MPPPOUM-53 – Polígons d'actuació

En relació a l'illa càrnia: PA 13.03 "Avinguda Europa"

Per tal de garantir el correcte desenvolupament de les determinacions de la MPPOUM-53 i la justa distribució de les carregues i beneficis que es desprenen de la nova ordenació es delimita un nou polígon d'actuació (PA 13.03) que inclou les cinc parcel·les situades a l'illa industrial i les dues situades al sud del carrer França que es qualifiquen com a sistemes urbanístics.

Les carregues d'urbanització de la zona destinada a aparcaments i espais lliures, ordenats en la MPPOUM-53, les assumeixen íntegrament les societats NOEL ALIMENTARIA, SAU i OLOT MEATS, SA, així com les que les corresponguin a les parcel·les P1 i P2 del P.A 13.02, per la urbanització dels carrers inclosos en el mateix polígon.

11. Normativa urbanística proposada

En l'àmbit de l'illa industrial del polígon PA 13.03 "Avinguda Europa":

1. S'introdueix en l'Art. 310, que en funció de les condicions d'ordenació de l'edificació distingeix diferents subzones en la genèrica ZONA D'INDUSTRIA AÏLLADA (CLAU 16), una nova subzona Indústria aïllada d'intensitat 5 (Clau 16.5)
2. Es zonifica la part industrial de l'illa càrnia com a Zona d'Industrial Aïllada – Clau 16.5, destinada a indústries i magatzems en edificacions aïllades, a la que s'ha traslladat els sostres edificables de les parcel·les núm. 1 i 2 del PAU 13.02, restant amb les següents determinacions urbanístiques de caràcter general:



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01



	ZONA 16.5 PLA DE BAIX
SOL QUALIFICAT INDUSTRIAL . CLAU 16.5	38.664,96 m2
PARCEL·LA MINIMA	l'existent
EDIFICABILITAT NETA	1,00 m2/m2
SOSTRE MAXIM	38.664,96, m2
OCUPACIO MAXIMA	75 %
ALÇADA EDIFICACION	14 - 15.5 m
US DOMINANT	Industrial

La regulació detallada de les condicions d'ordenació, edificació, usos i aparcaments es detalla en el document normatiu de la present MPPOUM-53

3. Es delimita un nou polígon d'actuació PA 13.03 que inclou l'illa industrial situada al Pla de Baix i les terrenys qualificats per a sistemes urbanístics en la present MPPOUM-53 s'exclouen del PA 13.02 Carrer França. Les Normes de la MPPOUM-53 concreten les obligacions a que resten subjectes les finques incloses en el nou àmbit

En l'àmbit de l'illa industrial del polígon PA.13.02 "Carrer França":

1. Es modifica la delimitació del PA exclouen t'hi les dues parcel·les que la MPPOUM-53 qualifica per a aparcament i espais lliures.
2. Es mantenen les qualificacions ordenades en el POUM vigent per a la resta de parcel·les industrials
3. En relació a les noves determinacions del PA que es modifica, les Normes de la present MPPOUM-53 concreten les obligacions a que resten subjectes les finques incloses en el nou àmbit.

12. Cessions obligatòries conseqüència de la MpPOUM-53

D'acord amb el que determina el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, s'estableixen les quanties corresponents a les cessions obligatòries de sòl per a sistemes i aprofitament urbanístic, que es calculen en base:

- a l'increment de sostre edificable industrial resultant de la nova ordenació que es quantifica en 3.573,05 m2st
- al sòl qualificat d'aparcaments privats que es quantifica en 4.467,30 m2sl



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01



	SOSTRE APORTAT	SOSTRE PROPOSAT	INCREMENT SOSTRE
PRAT & REBUGENT SL (NOEL ALIMENTARIA, SAU)	14.983,95 m ²	19.978,60 m ²	4.994,65 m ²
OLOT MEATS, SA	10.283,10 m ²	13.710,80 m ²	3.427,70 m ²
OLOT MEATS, SA	2.491,36 m ²	2.491,36 m ²	es manté
EDISTRIBUCION REDES DIGITALES, SLU	14,30 m ²	14,30 m ²	es manté
OLOT MEATS, SA	2.469,90 m ²	2.469,90 m ²	es manté
AJUNTAMENT OLOT	1.501,60 m ²		es traslada
ESP AIS PER A SERVEIS, SL (OLOT MEATS, SA)	3.347,70 m ²		es traslada
TOTAL SOSTRE INDUSTRIAL	35.091,91 m²	38.664,96 m²	3.573,05 m²

	SÒL PROPOSAT
TOTAL SÒL APARCAMENTS	4.467,30 m²

12.1 Reserves per a sistemes urbanístics

Espais lliures (Art. 100.1 LUC)

Conseqüència de l'ordenació proposada en la MPPPOUM-53, s'estableix la previsió d'una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 5 m² per cada 100 m² de sostre industrial de nova creació.

Donat que l'increment de sostre edificable que es proposa és de 3.573,05 m², la quantia de la reserva de sòl per a sistemes urbanístics haurà de ser com a mínim de 178,65 m².

La proposta de MPPPOUM-53 ordena i qualifica com a sistema d'Espais lliures (Clau 3.2) una superfície de 382 m², superior a la mínima exigida, que situa en continuïtat amb l'ordenada pel POUM alineada amb el carrer Rocacorba i al sud de la zona destinada a aparcaments. Aquest sòl serà de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

Aparcaments

S'ordenen un total de 4.467,30 m² de sòl que la MPPPOUM-53 qualifica de sistema viari (Clau 2.2.b) destinat a aparcaments de titularitat privada.

12.2 Aprofitament urbanístic (Art. 99.3 LUC)

En base al que determina l'art. 99.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, s'estableix la quantia corresponent:

- a la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic industrial que la MPPPOUM-53 proposa:
Increment sostre industrial = 3.573,05 m²st
15% aprofitament urbanístic = 535,95 m² st



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462



- a la cessió del 15% del valor del sòl destinat a aparcaments d'ús privatiu
sòl qualificat d'aparcaments = 4.467,30 m2sl
15% aprofitament urbanístic = 670,09 m2sl

L'increment de sostre edificable industrial que resulta és de 3.573,05 m2 i la quantia de sòl a cedir en concepte d'aprofitament urbanístic seria e que correspon a 535,95 m2 de sostre.

Donat que la cessió de sòl corresponent a l'aprofitament urbanístic, per raons d'impossibilitat material, no es poden formalitzar dins l'àmbit d'actuació, es substituirà per l'equivalent del seu valor econòmic, tal i com admet la legislació urbanística vigent.

13. Condicions de gestió i pla d'etapes.

La present modificació no altera l'estratègia general del POUM; és en aquest sentit, que no es modifica l'Agenda del vigent POUM si be s'estableix que les obligacions de cessió de sòl per a sistemes d'espais lliures i la urbanització de la zona destinada a aparcaments es farà en el primer bienni a partir de l'executivitat de la present MPPPOUM-53.

En base al Conveni subscrit entre OLOT MEATS, SA, ESPAIS PER A SERVEIS, SL i l'AJUNTAMENT D'Olot el 15 de maig de 2020, l'Ajuntament d'Olot adquireix el compromís de modificar el Projecte de reparcel·lació del PA 13.02 per poder executar les determinacions de la MPPPOUM-53.

De les tres parcel·les, que el POUM vigent qualifica com a zona Clau 17.1, dues són propietat d'OLOT MEATS, SL, i la tercera propietat de EDISTRIBUCION REDES DIGITALES, SLU. En relació a aquesta última la MPPPOUM-53 reconeix el seu ús actual i la qualifica de Serveis Tècnics, determinant que no participarà en les carregues derivades de cessió de sòl per sistemes, aprofitament urbanístic ni obres d'urbanització que se'n derivin del desenvolupament del PAU 13.03 donat que manté l'ús actual i no incrementa el seu aprofitament urbanístic.

Les determinacions de la MPPPOUM- 53 s'executaran en un termini màxim de dos anys a partir de la seva aprovació definitiva i publicació al DOGC.

En relació al PA 13.02 caldrà la redacció, tramitació i aprovació de:

- la modificació del Projecte de reparcel·lació
- el Projecte d'Urbanització de la vialitat i condicionament dels espais lliures.

En relació al PA 13.03 caldrà la redacció, tramitació i aprovació de:

- el Projecte de reparcel·lació que formalitzarà les cessions obligatòries de sòl destinat a sistemes urbanístics i la distribució de beneficis i carregues entre els propietaris afectats.
- El Projecte d'urbanització de la zona destinada a aparcaments i dels espais lliures



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01



14. Justificació, conveniència i interès públic de la Modificació puntual del POUM

L'article 97.1 del TR de la Llei d'urbanisme estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La necessitat de la iniciativa es justifica per la concurrència dels interessos privats i públics d'ajust de les determinacions del planejament a la situació actual consolidada de l'activitat industrial i les necessitats plantejades en relació a les reserves per a aparcaments vinculats a l'activitat.

La conveniència i l'oportunitat, en relació als interessos públics, es concreta en la major dotació de sistemes urbanístics que ha de permetre la implantació d'una zona específica destinada a aparcaments, que també donarien servei complementari a les instal·lacions esportives existents al carrer de França, i l'ampliació del sistema d'espais lliures.

En relació a l'interès públic de la MPOUM-53, aquest rau en la nova ordenació d'un espai destinat a sistema d'aparcaments que ha de permetre ubicar els aparcaments requerits pel de la indústria i a l'hora cobrir una necessitat municipal, els caps de setmana i festius, de disposar d'una bossa d'aparcament públic pels espectadors i usuaris de les instal·lacions esportives contigües.

15. Quadres de característiques comparades

Les principals característiques de la proposta de MPPPOUM-53 són les següents:

	POUM VIGENT	POUM MODIFICAT
SUPERFÍCIE ÀMBIT	43.514,26 m ²	43.514,26 m ²
SÒL INDUSTRIAL – Clau 16.2	33.689,40 m ²	
SÒL INDUSTRIAL – Clau 16.3	4.849,30 m ²	
SÒL INDUSTRIAL – Clau 17.1	4.975,56 m ²	
SÒL INDUSTRIAL – Clau 16.5		38.664,96 m ²
APARCAMENTS – Clau 2.2b		4.467,30 m ²
ESP AIS LLIU RES – Clau 3.2		382 m ² ,00
CARACTERÍSTIQUES SÒL INDUSTRIAL		
EDIFICABILITAT NETA	0,813 m ² st/m ² sl	1,00 m ² st/m ² sl
SOSTRE MAXIM	35.195,62 m ² st	38.664,96 m ² st
OCUPACIÓ MÀXIMA	61,7 %	75 %

De manera individualitzada, els paràmetres urbanístics que resulten per a cada una de les parcel·les industrials serien:

	SÒL	SOSTRE
PRAT & REBUGENT,SL (NOEL ALIMEN TÀRIA)	19.978,60 m ²	19.978,60 m ²
OLOT MEATS	13.710,80 m ²	13.710,80 m ²
OLOT MEATS, SA	2.491,36 m ²	2.491,36 m ²
OLOT MEATS, SA	2.469,90 m ²	2.469,920 m ²



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01

 **Ajuntament d'Olot**

EDISTRIBUCION REDES DIGITALES, SLU	14,30 m ²	14,30 m ²
APARCAMENTS	4.467,30 m ²	
ZONA VERDA	382,00 m ²	
TOTALS	43.514,26 m ²	38.664,96 m ²

MEMORIA SOCIAL

16. Justificació

La present modificació no inclou la Memòria social donat que no afecta a les previsions d'habitatge que figuren en el POUM ja que en la zona industrial ordenada no s'admet l'ús d'habitatge.

MEMÒRIA AMBIENTAL

17. Justificació

Per les característiques de la present modificació i, als efectes del que es preveu a l'article 118.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, es considera que no es produeix repercussió ambiental en les noves previsions. La innecessarietat del procediment d'avaluació ambiental es basa en que la modificació afecta únicament a sòl urbà, no afecta per tant a Xarxa Natura 2000, i es tracta d'un cas contemplat en el supòsit 6.c. Primer de la Disposició Addicional Octava de la 21 de juliol, "de simplificació de l'activitat administrativa de Llei 16/2015, de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i impuls de l'activitat econòmica".

MEMÒRIA DE MOBILITAT

18. Justificació

D'acord amb l'apartat b de l'article 3.Àmbit d'aplicació del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, només requerirà incorporar aquest Estudi aquell "planejament urbanístic general i llurs revisions que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable".

La present Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot no es troba en aquest supòsit del Decret.

MEMÒRIA ECONÒMICA

19. Introducció

La present Modificació Puntual del POUM es refereix a la modificació d'una figura de planejament urbanístic general, i el seu objectiu es el d'adaptar les condicions d'edificació i aparcaments a les necessitats de l'illa càrnia existent.

L'article 59 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en el seu punt 1e), s'estableix que els plans d'ordenació urbanística municipal (o llurs modificacions) han de contenir l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar; en el mateix sentit, figura a l'article 76.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01



D'altre banda, segons es recull a l'article 59.3d) del TRLUC i a l'article 15.4 del Text Refós de la Ley de Suelo, l'informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents planejaments urbanístics i de les seves revisions o modificacions.

Així, l'objectiu d'aquesta Memòria econòmica es, mitjançant l'avaluació econòmica i financera de l'actuació ordenada en la MPPOUM-53, pronunciar-se sobre la seva viabilitat econòmica determinant la rendibilitat de l'operació urbanística tres justificat que els ingressos derivats de la nova ordenació podran compensar les càrregues de transformació urbanística imposades al PAU 13.03 "Avinguda Europa".

20. Avaluació econòmica i financera de la MPPOUM-53

L'avaluació econòmica i financera de la MPPOUM-53 justifica la viabilitat del planejament, amb l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, si fos el cas, i l'anàlisi de la seva viabilitat financera.

Per tal d'estimar la viabilitat econòmica-financera de l'ordenació urbanística que conté la present Modificació del POUM d'Olot procedim a analitzar els aspectes bàsics, que des del punt de vista econòmic, caracteritzen la present proposta urbanística com són :

- 1) els drets econòmics teòrics que genera la nova ordenació : Ingressos
- 2) les obligacions econòmiques que comporta : despeses
- 3) el rendiment econòmic de l'operació urbanística.

La diferència entre els ingressos i les despeses més el rendiment, per tal que l'ordenació urbanística sigui viable des del punt de vista econòmic i financer, ha de presentar un saldo positiu.

El coneixement dels drets teòrics i de les despeses totals en ha de permetre avaluar el valor urbanístic del sòl o valor residual en relació a l'actuació proposada en la present MPPOUM-53 d'Olot.

Drets teòrics

S'entén per drets teòrics el total d'ingressos que s'obtenen de la venda de parcel·les urbanitzades. Aquests ingressos s'estimen en funció dels aprofitaments urbanístics previstos (metres quadrats dels diferents tipus de sòl o sostre corresponents a les tipologies existents dins cada sector), i dels preus unitaris de venda (de sòl net o de repercussió segons les diferents tipologies ordenades) que seran els de mercat de l'indret on s'actua.

Així els drets teòrics es calculen a partir de les diferents superfícies de sòl i/o sostre i dels respectius valors, estimats de mercat, tant pel que fa a valor unitari de sòl net per a usos industrials o residencials, en edificació aïllada, aparellada i arreglerada, com per a valor de repercussió per a edificació plurifamiliar lliure i d'habitatge protegit.

Obligacions econòmiques

Amb obligacions econòmiques ens referim a les despeses inicials, aquelles que són necessàries per tal de poder materialitzar els aprofitaments urbanístics previstos per a cada un dels sectors ordenats. Aquestes despeses inicials a



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01

 **Ajuntament d'Olot**

considerar són els costos d'urbanització, les despeses de gestió i les indemnitzacions, cas que n'hi hagin.

- a) 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 tot l'àmbit d'actuació, en els plànols de la Modificació puntual del POUM i d'acord amb les característiques per aquest tipus d'urbanització s'executen.
- b) Les despeses de gestió són les generades per la redacció de projectes: Modificació del POUM, Projecte d'urbanització, Projecte de reparcel·lació, etc., per les direccions d'obra, i per la gestió de vendes. Així mateix, és consideren les despeses de liquidació de quotes i el cost de les diferents taxes, impostos, honoraris de notaris i de registradors, etc.
- c) El cost de les indemnitzacions, d'acord amb l'establert a la Llei d'Urbanisme de Catalunya, s'han de tenir en compte com a carregues en el desenvolupament de les propostes d'ordenació urbanística.

Rendiments

S'entén per rendiments la suma del cost financer, despeses sense les quals seria inviable qualsevol operació, i del benefici de l'operació urbanística.

Quant al cost financer, reconegut reiteradament per la jurisprudència com a un cost a tenir en compte en tot el procés, l'obtidrem a partir de la taxa lliure de risc. És a dir, el tipus d'interès que un inversor obtindrà per invertir durant un període en un actiu financer sense risc. A més del cost financer cal considerar el benefici de l'operació o taxa de risc. En qualsevol procés productiu, el procés de transformació del sòl també ho és, ha d'existir un diferencial positiu o benefici.

Valor urbanístic del sòl

Dins el present estudi econòmic resulta d'especial importància determinar el valor urbanístic del sòl, es a dir el valor del sòl en el seu estat actual, previ a l'operació de transformació urbanística que es projecta.

Les normes tècniques de valoració dels béns immobles de naturalesa urbana es regulen pel Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que estableix el mètode residual per obtenir el valor de repercussió del sòl, prenent com a punt de referència el valor de mercat.

El càlcul pel mètode residual parteix d'un concepte clau, l'aprofitament permès pel Pla. El planejament és l'instrument jurídic que defineix el que es pot fer - usos, edificabilitats, etc. - i el que s'hi ha de fer - obres d'urbanització, cessions, etc. - Per tant hem d'entendre l'aprofitament permès pel planejament, com la diferència entre els drets i les obligacions que ens defineix el propi planejament.

Aprofitament urbanístic = Drets – Obligacions

Aquesta diferència en termes econòmics entre drets i obligacions es concreta materialment en la diferència entre ingressos, que s'obtenen de la venda de parcel·les urbanitzades, i despeses, necessàries per a la seva obtenció. El resultat de la diferència és el valor d'aquest aprofitament, o sigui, el valor urbanístic del sòl.

Valor urbanístic del sòl = Ingressos – Despeses - Rendiment



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01



21. Avaluació econòmica i financera del PAU 13.03 "Avinguda Europa"

Característiques

D'acord amb els criteris abans establerts procedim a avaluar econòmicament la viabilitat del PAU "Avinguda Europa". Als efectes d'aquesta avaluació i d'acord amb les característiques del sector definides en la MPPPOUM-53, partim de la següent estimació:

	POUM VIGENT	MPPPOUM-53	INCREMENT SOSTRE
SUPERFICIE SECTOR	43.514,26 m ²	43.514,26 m ²	
ESPais LLIURES (2a)		382,00 m ²	
VIALS - APARCAMENTS		4.467,30 m ²	
SOL INDUSTRIAL	43.514,26 m ²	38.664,96 m ²	
SOSTRE MAXIM EDIFICABLE	35.195,62 m ²	38.664,96 m ²	3.573,05 m ²

Drets teòrics del sector

En relació al sòl qualificat d'industrial

La formulació i obtenció del valor de repercussió del sòl, en euros per metre quadrat de sostre edificable per a la tipologia industrial (Clau 16.5) inclosa en el polígon d'actuació urbanística, s'ha obtingut de la taxació feta per CATSA, en data 15 de maig de 2019, que s'adjunta com annex.

En base a la referida taxació s'ha pres com a referència un valor de repercussió del sòl industrial urbanitzat de 149,26 €/m². A partir d'aquest valor s'ha obtingut el valor del sòl urbanitzat (VS) del polígon PAU 13.03 "Avinguda Europa".

Als efectes de la present avaluació econòmica el càlcul dels drets teòrics es fa sobre l'increment d'aprofitament que la MPPPOUM-53 fa en relació a la situació del POUM vigent, es a dir sobre els 3.573,05 m² d'increment de sostre edificable industrial.

Increment sostre edificable	3.573,05 m ² st
Valor repercussió del sòl urbanitzat (VRS)	149,26 €/m ² st
Valor del sòl d'aprofitament privat urbanitzat del polígon (VS)	533.313,44 €

En relació al sòl qualificat d'aparcament privat

Al sòl qualificat d'aparcament (Clau 2.2.b), vinculat a la zona industrial (Clau 16.5) i d'ús privatiu se li assigna, a efectes de la seva valoració i d'acord amb un criteri força utilitzat en la valoració immobiliària, un valor unitari igual al 20% del valor de repercussió del sòl industrial.

Superfície de sòl destinat a aparcaments	4.467,30 m ² st
Valor repercussió del sòl urbanitzat (VRS)	29,85 €/m ² st
Valor del sòl d'aprofitament privat urbanitzat del polígon (VS)	133.348,90 €

En conseqüència els drets teòrics del PAU són 666.662,34 €

Despeses del sector

a) Cost de les obres d'urbanització



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01

 **Ajuntament d'Olot**

El cost corresponent a l'execució de les obres d'urbanització es determina en base a l'ordenació estimada de la zona destinada a aparcaments i espais lliures, única obra d'urbanització que la MPPPOUM-53 imputa al PAU-13.03, 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. Així, els costos d'execució material de les obres d'urbanització s'han estimat, per aquest tipus d'obra, en 70,00 €/m² per la urbanització de l'aparcament i 20,00 €/m² per a la urbanització dels espais lliures. A partir d'aquest valor unitari s'estima el cost de l'obra urbanitzadora en:

PAU 13.03		
APARCAMENT	4.467,30 m ² x 70,00 €/m ²	312.711,00 €
ESPAI LLIURE	382,00m ² x 20 €/m ²	7.640,00 €
TOTAL P.E.M.		320.351,00 €
TOTAL P.C. (sense iva)	P.E.M. x 1.19	381.217,69 €

b) Cost de les indemnitzacions.

Als efectes de la present avaluació de costos pel càlcul del valor urbanístic del sòl, i atenent a les característiques del sector, no s'estimen despeses en concepte d'indemnitzacions. En tot cas serà en el projecte de reparcel·lació a on s'haurà d'avaluar i justificar les indemnitzacions d'aquesta actuació en el cas que es produeixin.

c) Despeses de gestió

Les despeses de gestió representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de desenvolupament del polígon d'actuació. Aquestes despeses, en el cas del a PAU 13.03 són:

- Despeses per la redacció de la modificació del POUM
- Despeses de redacció del projecte de reparcel·lació.
- Despeses de redacció del projecte d'urbanització i direcció d'obres
- Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, per notaris, per registradors, etc.

El cost definitiu de les despeses de gestió el concretarà el projecte de reparcel·lació si bé, als efectes de la present avaluació de costos, s'estima com a despeses provisionals de gestió, i pel conceptes anteriorment exposats, la quantitat que correspon a 71.592,00 € que corresponen a:

- planejament urbanístic:	16.400 €
- projecte i direcció obres d'urbanització:	26.692 €
- projecte de reparcel·lació:	8.500 €
- despeses gestió (notaria, registre, ...)	20.000 €

d) Rendiments

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el cost financer de l'actuació urbanística és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. La taxa lliure de risc és de TLR = -0,075% d'acord amb la darrera publicació del Banc d'Espanya relatiu rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys:



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01

 **Ajuntament d'Olot**

PR = Prima de risc en tant per u.

Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV del RLU en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K, inclosa la mateixa prima de risc com a sumand de la totalitat de les despeses generals. En edificis industrials la prima de risc és PR= 14%.

e) Despeses per substitució de la cessió d'aprofitament urbanístic per l'equivalent del seu valor econòmic.

Donat que la cessió de sòl corresponent a l'aprofitament urbanístic, per raons d'impossibilitat material, no es poden formalitzar dins l'àmbit de l'illa industrial, es substituirà per l'equivalent del seu valor econòmic, tal i com admet la legislació urbanística vigent.

Així els propietaris del PAU:

- que rebin l'increment de sostre que ordena la MPPPOUM-53 hauran de fer la cessió del 15% d'aquest increment de l'aprofitament urbanístic, que es quantifica en 535,96 m2 de sostre i es valora en 79.997,02 €. a raó de 149,26 m2st.
- que se'ls s'adjudiqui la parcel·la destinada a aparcaments d'ús privatiu hauran de fer la cessió del 15% del valor d'aquest sòl, que correspon a 20.002,33 € equivalents a 670,09 m2sl de sòl a raó de 29,85 €/m2sl

En conseqüència les despeses en concepte de cessió d'aprofitament urbanístic del PAU 13.03 són 99.999,35 €

Despeses totals estimades del sector

El total de despeses imputables al sector PAU 13.03 "Avinguda Europa" son les que resulten de la suma de les despeses inicials (urbanització, indemnitzacions i gestió) i del rendiment :

$G = (\text{Costos urbanització} + \text{Despeses de gestió} + \text{Indemnitzacions}) \times (1 + \text{TLR} + \text{PR}) + \text{Despeses aprofitament urbanístic}$

$G = \text{Despeses Totals} = (320.351,00 \text{ €} + 71.592,00 \text{ €} + 0 \text{ €}) \times 1,065 + 99.999,35 \text{ €} = 417.419,29 \text{ €} + 99.999,35 \text{ €} = 517.418,64 \text{ €}$

Valor residual dels terrenys del PAU 13.03

El valor del sòl pel mètode del valor residual o aprofitament urbanístic és igual a la diferència entre els drets (ingressos) i les obligacions (despeses inicials més rendiment), o el que és equivalent, els ingressos totals previstos menys les despeses totals previstes. En el cas concret del PAU 13.03 el valor residual de sòl serà:

$VSo = VS - G \times (1 + \text{TLR} + \text{PR})$

En què:

VSo = valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

VS = valor del sòl urbanitzat, en euros (VRS).

G = costos d'urbanització i gestió pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = taxa lliure de risc en tant per u.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462



PR = prima de risc en tant per u.

$$VSo = 666.662,35 \text{ €} - 517.418,64 \text{ €} = 149.243,71 \text{ €}$$

Factor d'increment d'aprofitament (FIA)

Aquest factor resumeix, en termes econòmics, si l'increment de l'aprofitament és suficient com per fer viable l'actuació proposada.

$FIA = (\text{Valor del sòl transformat (VST)} - \text{Despeses totals (G)}) / \text{Valor del sòl inicial (VSI)}$

$$VSI = 35.091,91 \text{ m}^2\text{st} \times 149,26 \text{ €/m}^2 = 5.237.818,49 \text{ €}$$

$$VST = (38.664,96 \text{ m}^2\text{st} \times 149,26 \text{ €/m}^2\text{st}) + (4.467,30 \text{ m}^2\text{sl} \times 29,85 \text{ €/m}^2\text{sl}) =$$

$$5.771.131,93 \text{ €} + 133.348,90 \text{ €} = 5.904.480,83 \text{ €}$$

$$G = 517.418,64 \text{ €}$$

$$FIA = (5.904.480,83 \text{ €} - 517.433,59 \text{ €}) / 5.237.818,49 \text{ €} = 1,0285$$

Viabilitat econòmica i financera de l'actuació urbanística ordenada en la MPPPOUM-53 d'Olot

En conseqüència donat que la diferència entre els **drets totals teòrics** i les **despeses totals estimades** dona un balanç positiu es conclou que l'actuació urbanística ordenada a la MPPPOUM-53 es viable econòmica i financerament si bé el **factor d'increment d'aprofitament** indica que si bé l'actuació es situa en termes econòmics per sobre del llindar mínim admissible, està per sota del valor recomanable que l'experiència situa en 1,6 en actuacions de transformació urbana.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01



VIABILITAT ECONÒMICA DE LA MPPPOUM-53 D' OLOT		
Superfície de sòl industrial vigent (SIV)		43.514,26
Superfície de sòl industrial transformat (SIT)		43.514,26
Superfície de sòl per a aparcaments privats (SAP)		4.467,30
Sostre edificable vigent (StV)		35.091,91
Sostre edificable transformat (STT)		38.664,96
Increment de sostre (IST)		3.573,05
Valor inicial del sòl (vigent) - VSI		5.237.818,49
Valor del sòl corresponent a l'increment sostre		533.313,44
Valor del sòl aparcaments		133.348,91
Increment de valor del sòl MPPPOUM-53		666.662,35
Valor final del sòl (transformat) - VST		5.904.480,83
Costos d'urbanització		320.351,00
Despeses de gestió		71.592,00
Rendiment		25.476,29
Valor cessió aprofitament urbanístic		99.999,35
Despeses totals imputables al PAU (G)		517.418,64
Factor d'increment d'aprofitament (edificabilitat ponderada)	(VSF-G)/VSI	1,0285

En el present cas cal indicar que el potencial risc que s'assumeix, amb un factor d'increment d'aprofitament baix, resulta acceptable pels promotors donat que:

- els increments de sostre industrial ordenats vinculats als usos industrials consolidats, que representen un 10,18% respecte al sostre existent, són necessaris pel manteniment de les activitats econòmiques ja implantades, restant per tant pel consum propi i no oberts al mercat industrial local.
- la localització de l'actuació urbanística, complementaria a l'existent, permet valorar altres factors d'economia d'empresa, no estrictament urbanístics, que fan viable l'operació.
- la nova ordenació resol la necessitat de disposar del sòl per cobrir les necessitats d'espai destinar a aparcaments, vinculats a les empreses promotores, tal i com s'ordena en la present MPPPOUM-53.

21. Informe de sostenibilitat econòmica.

L'objecte de l'informe de sostenibilitat econòmica és 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.

És en aquest sentit, que l'informe de sostenibilitat econòmica es limita a ponderar exclusivament aquells aspectes més significatius amb transcendència econòmica, i a justificar que no tenen impacte respecte de les finances públiques de les



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462



Ajuntament d'Olot

administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i la prestació dels serveis necessaris.

En el cas de la present MPPPOUM-53 i per les seves característiques es pot afirmar que no es produeix cap variació significativa en l'equilibri econòmic que ja figurava al vigent POUM, atès que l'actuació proposada no suposa carrega alguna per l'administració local, donat que les càrregues urbanístiques derivades de les obligacions de la present modificació del POUM, afecten única i exclusivament als propietaris privats beneficiaris dels drets urbanístics.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01



NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Abast

La present Modificació Puntual del POUM, MPPPOUM-53, afecta la totalitat de l'illa urbana limitada per l'Avinguda Europa, el carrer Itàlia, el carrer de França i el carrer Grècia, al polígon industrial de Pla de Baix i a part de l'illa ordenada en el PA.13.02 situada al sud del carrer de França, que es destina a aparcaments.

Art.2. Contingut.

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols.

TÍTOL II. DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES

Art. 3. Modificació de l'art. 130 de les NNUU del POUM

ZONES D'INDUSTRIA AÏLLADA (CLAU 16)

Art. 310 Modificat. Definició

Correspon a aquelles àrees destinades a la ubicació d'indústries i magatzems en edificacions aïllades.

En funció de les condicions d'ordenació de l'edificació es distingeixen als plànols les següents subzones que s'identifiquen amb el codi que s'indica per a cadascuna:

- Indústria aïllada d'intensitat 1 (16.1)
- Indústria aïllada d'intensitat 2 (16.2)
- Indústria aïllada d'intensitat 3 (16.3)
- Indústria aïllada d'intensitat 4 (16.4)
- Indústria aïllada d'intensitat 5 (16.5)

Art. 4. Zona d'Indústria Aïllada d'Intensitat 5 (16.5)

ZONA D'INDUSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 5 (16.5)

Art. 4.1. Condicions d'edificació

1. Superfície mínima de parcel·la, i front mínim.
La superfície mínima de parcel·la és l'existent.
2. Ocupació.
L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació, en plantes soterrani i en plantes sobre rasant, és del 75%. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, edificacions auxiliars, aparcaments i zona enjardinada.
3. Edificabilitat neta - Sostre edificable:
L'edificabilitat neta és d'1 m2 de sostre per m2 de sòl
El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient de 1,00 m2/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 la triple condició de sostre màxim edificable, d'ocupació màxima i d'alçada reguladora màxima.
5. Alçada màxima.
L'alçada màxima serà de 14 m.
El punt més alt de la coberta no ultrapassarà en més d'1,50 m l'alçada màxima.
6. Separacions.
Alineacions de vials i parcel·la confrontant: les assenyalades als plànols de la MPPPOUM-53
7. Cossos i elements volats.
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. Elements tècnics:
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.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01



Art.4.2. Edificacions auxiliars

S'admetran elements oberts per a la protecció de les zones d'aparcament i de carrega i descarrega que es separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada, i amb un màxim del 10 % de l'espai lliure de parcel·la.

S'admeten altres edificacions auxiliars que computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la, com escales, ascensors, molls de carrega i descarrega coberts i casetes de control d'accessos, que es podran construir en la franja situada entre les alineacions de vials i els gàlils d'ocupació establerts per a l'edificació principal. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 5m i es separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada excepte la caseta de control accessos que es podrà situar en línia de façana.

Quan estigui justificada la seva necessitat per que la rasant del carrer es situï per sobre del nivell d'accés a la planta, s'admet la construcció de passarel·les volades d'accés a l'edificació, que connectin les escales exteriors amb aquest cos principal edificat, passant-les que en cap cas tindran una amplada superior a 3m.

Les tanques podran ser opaques, d'obra fins una alçada màxima de 0,50 m. Fins a 2 m. les tanques seran de reixa o filat metàl·lic, o plantacions vegetals.

Art.4.4. Condicions d'ús

1. Ús dominant:
Tots els compresos dins l'ús general industrial
2. 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.
Aparcament.
3. 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.
4. Usos incompatibles:
Els usos restants.

Art.4.5. Densitat d'establiments

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima, sense perjudici que en cada un d'ells es pugin desenvolupar els usos dominants, compatibles i complementaris previstos en l'article anterior.

Art.4.6. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

1. Es determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament que per l'ús industrial i de magatzem que es fixa en un lloc per 100 m² de superfície construïda.
2. En les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre sobre el construït del 50%, es destinarà l'espai suficient per a les places d'aparcament que es disposa en les Normes de POUM ja sigui:
 - a l'interior de l'edifici o en terrenys privats (inclòs el pati d'illa) del mateix solar o de parcel·les adjacents, donant prioritat a les situacions a l'interior dels edificis o en terrenys edificables,
 - a l'espai extern a la Subzona 16.5 que la MPPPOUM-53 destina a aparcaments vinculats a aquesta subzona.Aquesta condició s'haurà de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència.
3. L'àrea de sòl qualificat com a sistema d'aparcaments privats Clau 2.2.b i situada a l'Avinguda Europa, es vincula a l'illa industrial qualificada com a zona Clau-16.5. Aquesta àrea d'aparcaments es destinarà exclusivament a turismes. En funció dels interessos públics, en relació a les necessitats d'aparcament de l'àrea esportiva contigua, aquests aparcaments podran ser objecte de regulació horària segons conveni urbanístic.

Art. 5. Modificació del PAU 13.02 "Carrer França"

Es modifiquen les determinacions relatives al PAU 13.02 "Carrer de França"

PAU Carrer de França

Àmbit:

Es correspon amb l'àmbit del mateix Polígon, feta en la MPOUM-18 aprovada en data 23/10/2006, un cop excloses les parcel·les P1 i P2 resultants del Projecte de reparcel·lació aprovat en data 11/10/2012, tal i com es delimita en la present MPPPOUM-53.

Extensió: 22.893,70 m²

Característiques:

Sòl privat: 9.468,70 m²

Sostre edificable: 9.468,70 m²



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01



Espais lliures: 10.384,00 m²
Vialitat: 3.041,00 m²

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons qualificació urbanística

Els accessos rodats no es podran efectuar des del carrer Vescomtat de Bas – Rocacorba.

A més dels usos relacionats a la Zona 16.3, també s'admetran els establerts a la modificació puntual de Pla General, d'aprovació definitiva amb data 11.07.91.

Condicions de gestió

Caldrà procedir a una modificació del Projecte de Reparcel·lació, ajustant-lo al nou àmbit, i a l'execució de les obres d'urbanització.

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

Les carregues d'urbanització dels carrers inclosos en el PA 13.02, que corresponien a les parcel·les P1 i P2 les assumeixen íntegrament les societats NOEL ALIMENTARIA, SAU i OLOT MEATS, SA

Sistema d'actuació: Cooperació

Art. 6. PAU 13.03 "Avinguda Europa"

Àmbit:

Es correspon amb l'àmbit PAU "Avinguda Europa" delimitat en la present MPPPOUM-53.

Extensió: 43.514,26 m²

Característiques:

Sòl privat industrial (clau 16.5): 38.664,96 m²

Sostre edificable: 38.664,96 m²

Espais lliures: 382,00 m²

Aparcaments (clau 2.2b): 4.467,30 m²

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons qualificació urbanística

Condicions de gestió

Està subjecte a la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic industrial i al 15% del valor del sòl de la parcel·la que es qualifica d'àrea d'aparcament privat. Donat que la cessió de sòl corresponent a l'aprofitament urbanístic, per raons d'impossibilitat material, no es poden formalitzar dins l'àmbit de l'illa industrial, es substituirà per l'equivalent del seu valor econòmic, tal i com admet la legislació urbanística vigent.

Caldrà procedir a la redacció del Projecte de Reparcel·lació, per tal de formalitzar les cessions obligatòries i distribuir els beneficis i carregues, i a l'execució de les obres d'urbanització de l'espai destinat a aparcaments.

Sistema d'actuació: Compensació bàsica

Servituds i carregues

Les carregues d'urbanització dels carrers inclosos en el PA 13.02, que corresponien a les parcel·les P1 i P2 les assumeixen íntegrament les societats NOEL ALIMENTARIA, SAU i OLOT MEATS, SA, com a carregues transferides

Es mantindrà la servitud de pas existent d'un col·lector públic d'aigües pluvials que travessa l'illa industrial des del carrer França a l'Avinguda Europa, coincidint amb el límit sud-oest de la parcel·la cadastral 7213913DG5771S0001XK, segons reflecteix el plànol 7-1.2 del POUM – Serveis urbanístics: Aigües residuals.

Art. 7 Àrea per a aparcament

L'àrea per a parcament ordenada en la MPPPOUM-53 es qualifica, dins el Sistema de Comunicacions viàries (Clau 2), com a equipament privat (Clau 2.2b) que regula l'article 102 de les NNUU del POUM:

1. Constitueixen aquest element del sistema de comunicacions aquells terrenys de titularitat pública o privada, oberts al públic, destinats a l'estacionament de vehicles a l'aire lliure.
2. A les àrees d'aparcament l'edificació només és possible, com a màxim en plantes soterrani. No obstant s'admeten petites construccions de fins a 3,5 metres d'alçada vinculades a les instal·lacions de control, manteniment i serveis.
3. Quan estiguin compreses dins àmbits de parcs del sistema urbà o parcs urbans les àrees d'aparcament es pavimentaran amb sistemes permeables i el dotaran d'arbrat.
4. Segons la seva titularitat pública o privada, s'identifiquen en les plànols amb el sub-codi "a" o "b", respectivament.

Olot, setembre 2020

PAU-CD, SLP
Xavier Canosa – Núria Díez
arquitectes



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01



Ajuntament d'Olot



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462



PLÀNOLS

Plànols d'Informació

- I.01. Situació
- I.02. Qualificació sòl urbà - POUM Vigent.
- I.03. Estructura de la Propietat
- I.04. Topografia

Plànols d'Ordenació

- O.01. Delimitació de l'àmbit d'actuació MPPOUM-53
- O.02. Qualificació sòl urbà MPPOUM-53
- O.03. Alineacions i rasants sòl urbà MPPOUM-53
- O.04. Delimitació polígons d'actuació MMPOUM-53



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01





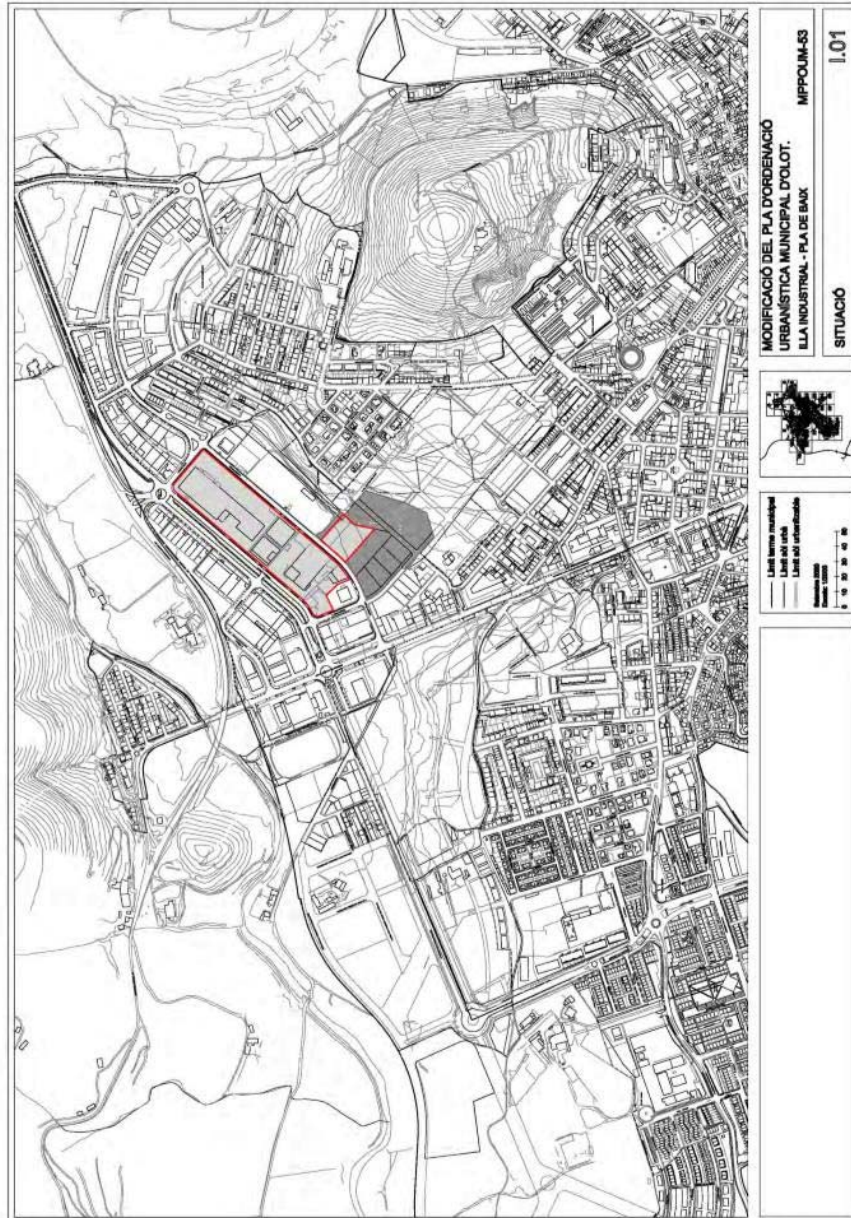
COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01





COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01





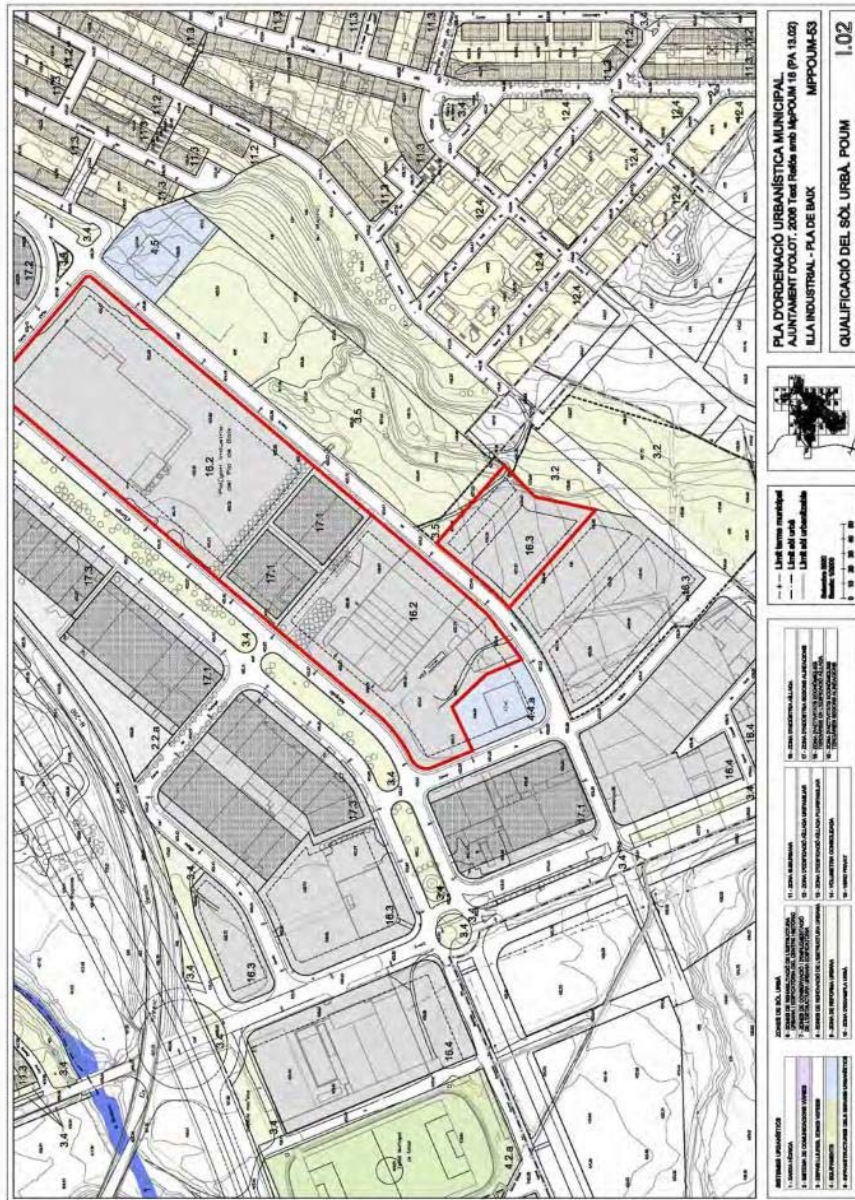
COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01





COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01

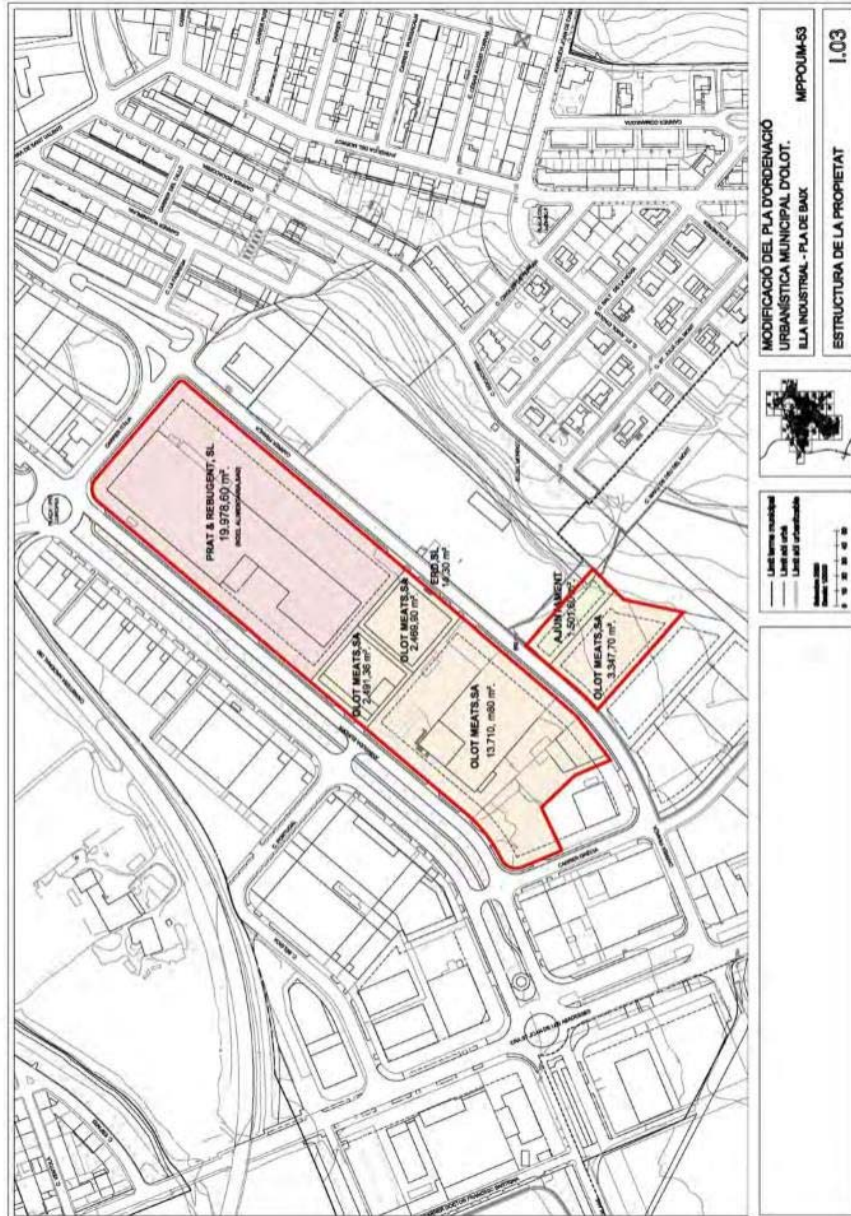




COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462





COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01





COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01





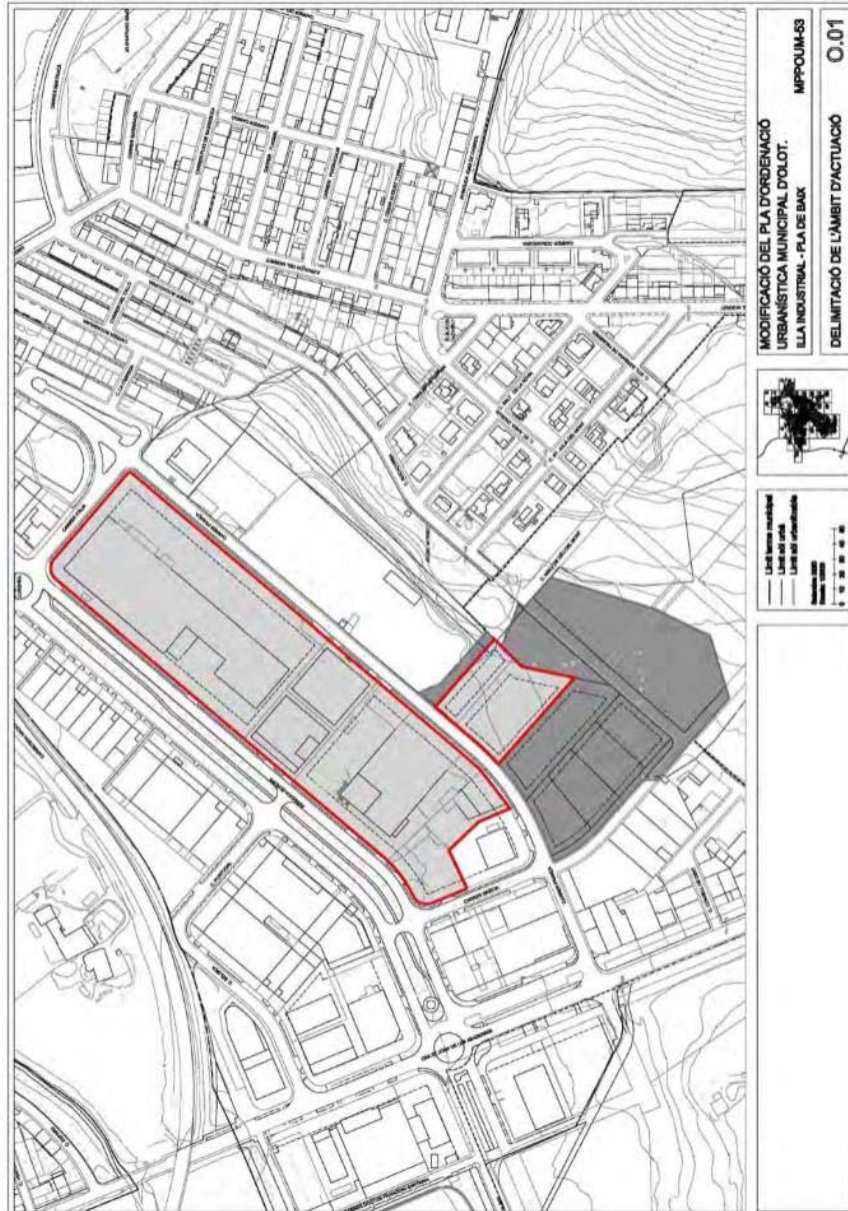
COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01





COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01





COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462





COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01





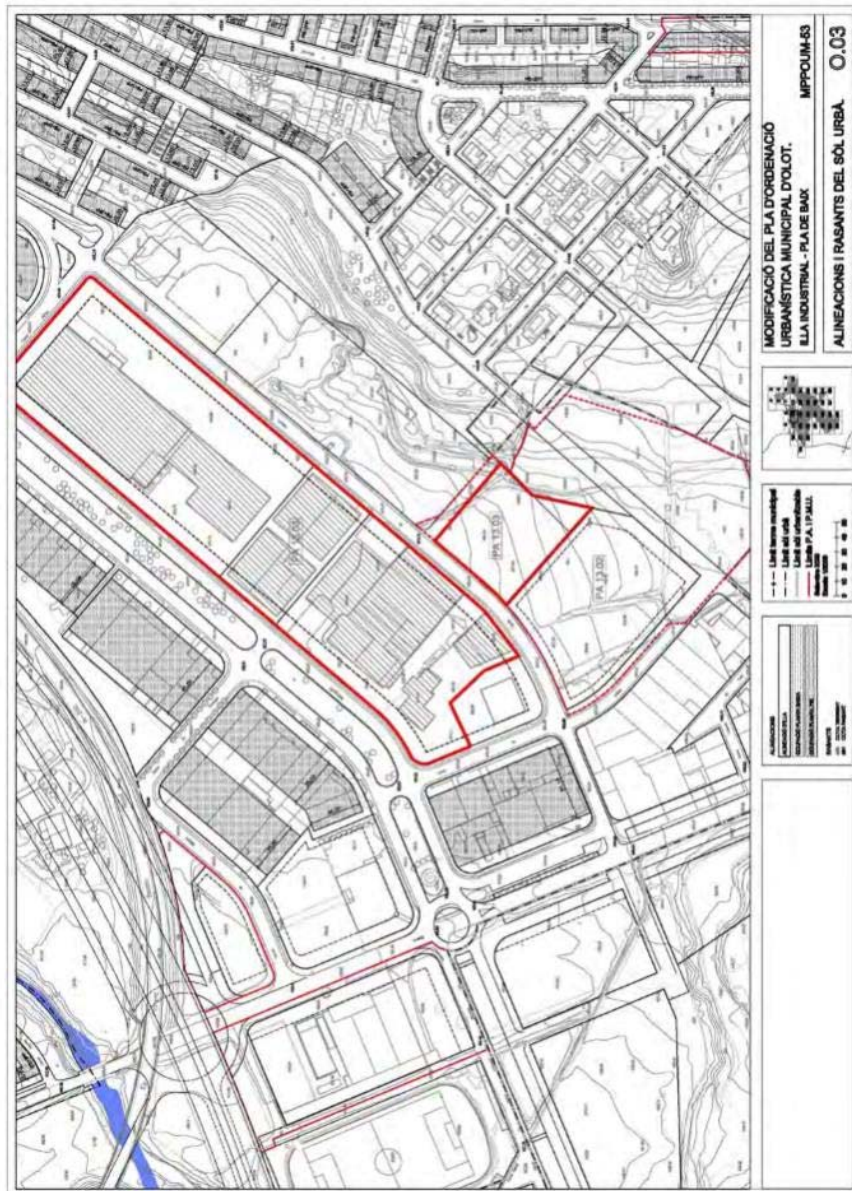
COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01





COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01





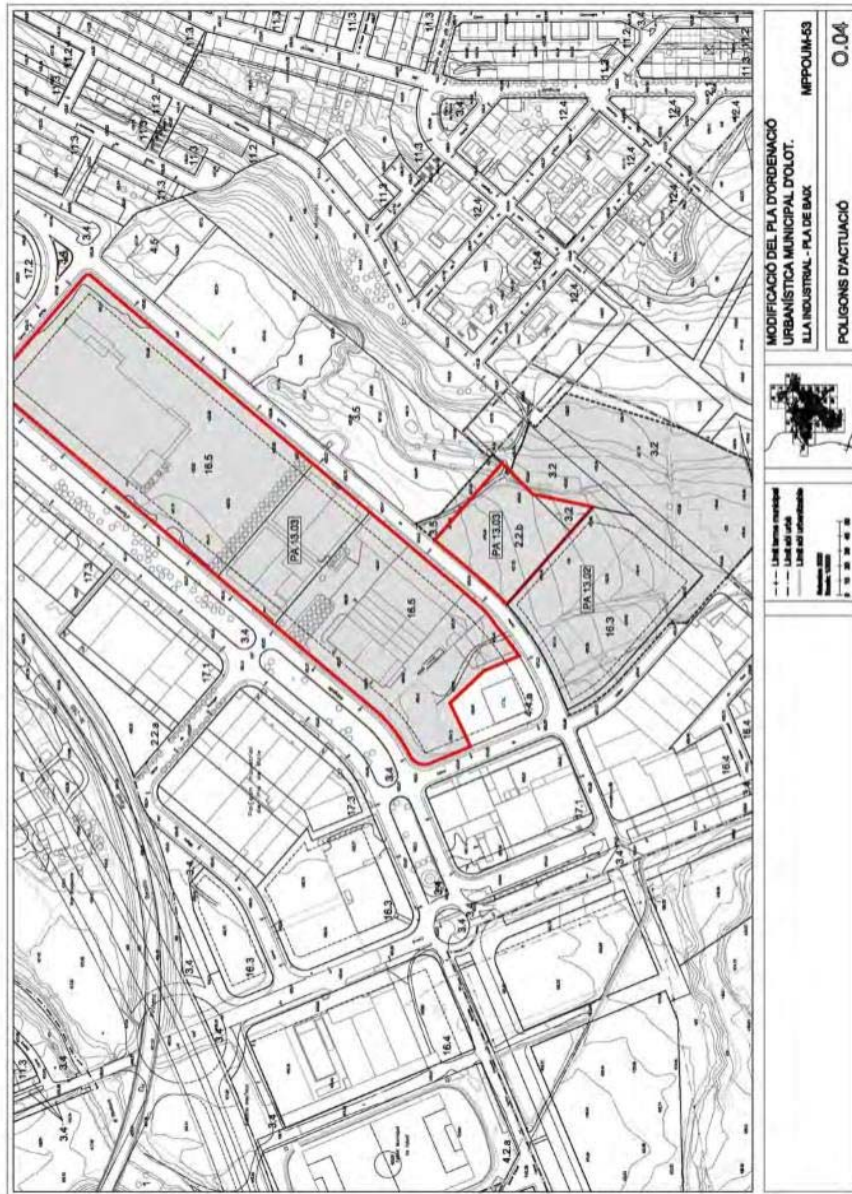
COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MPOUM 53 SIGNAT

2021-033402-00-01





COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: BEC-MAYO-N326

2021-033402-00-01

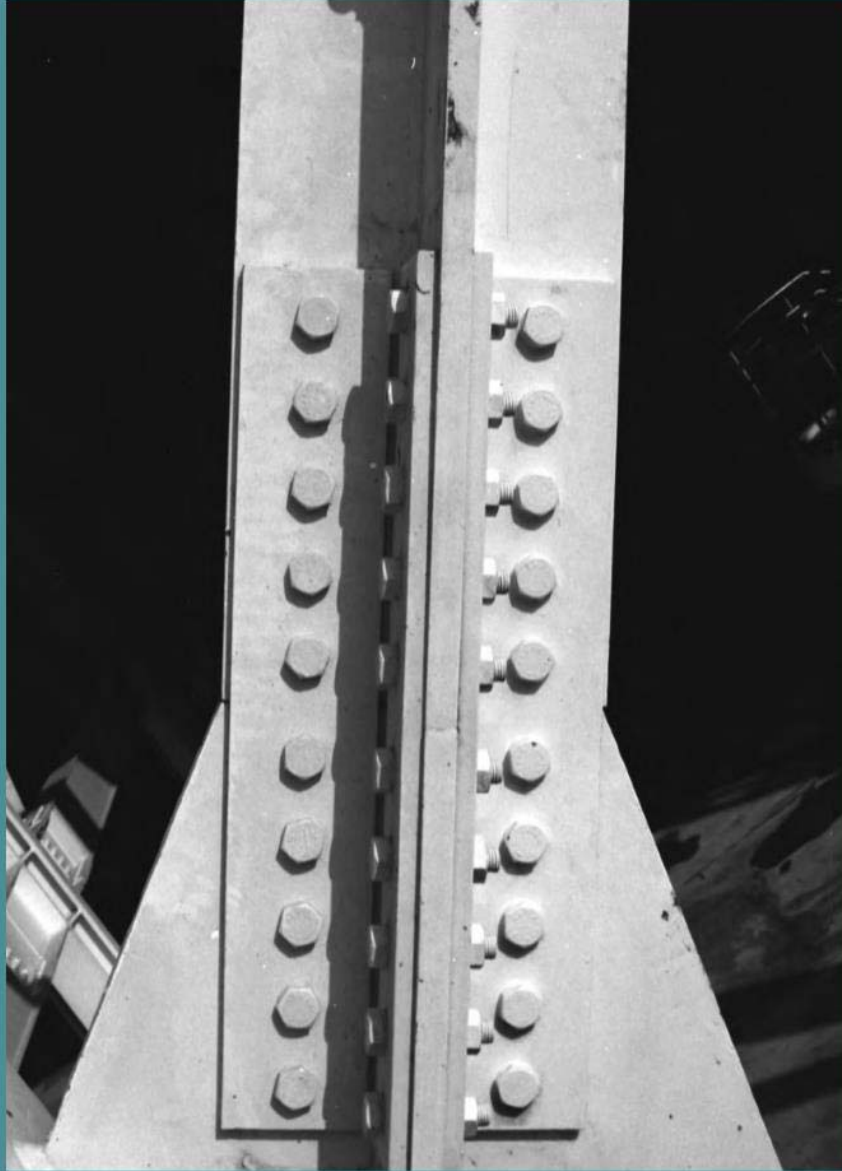
2

Nº 326

TRIMESTRE

AÑO LXXXII

2021



BOLETÍN ECONÓMICO
DE LA CONSTRUCCIÓN



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

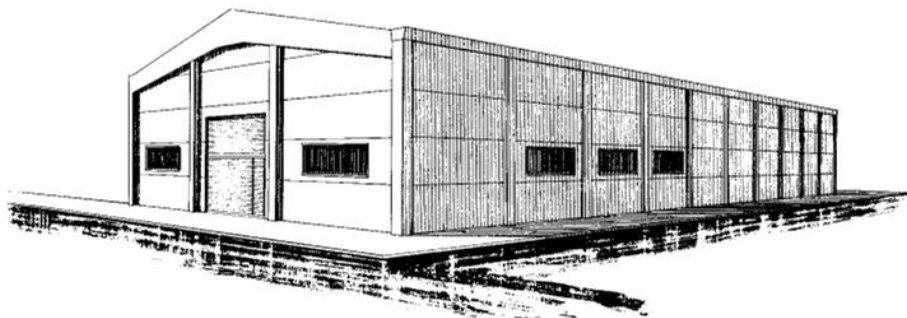
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

PRECIOS DE ELEMENTOS Y ACABADOS

1. Los cuadros de precios que forman este capítulo, se han creado con la idea de facilitar la toma de decisiones, al comparar entre sí las distintas características constructivas o calidades de acabados.
2. Todos los precios han sido calculados para obras de nueva planta y de un volumen medio, es decir, que la cantidad y diseño pueden influir notablemente en los mismos.
3. En cada uno de los precios se han incluido los gastos generales y beneficio industrial del contratista, pero no así los honorarios de Arquitecto y Aparejador.
4. Los criterios de medición que se han considerado, son los que se recomiendan en las Normas NTE.
5. Los precios por m² de edificios acabados corresponden a la Provincia de Barcelona, en el supuesto de que la ubicación de la obra sea en las restantes provincias catalanas, estos se deberán disminuir en los siguientes porcentajes:

6 a 8 %	GIRONA
8 a 10 %	TARRAGONA
12 a 15 %	LLEIDA
6. En los precios por m² de edificios acabados, el valor del Seguro Decenal y Control Técnico puede oscilar entre el 1,5% y el 3%, dependiendo del presupuesto de ejecución material y de la complejidad técnica de la construcción.
7. No se incluye I.V.A. (Impuesto sobre el Valor Añadido), no obstante, los tipos a aplicar son los siguientes:
 - (1) 10 % (tipo impositivo reducido) para las ejecuciones de obras consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista, y que tengan por objeto exclusivo la construcción o rehabilitación de viviendas.
 - (2) 21 % (tipo impositivo general) se aplicará a las ejecuciones de obra que no estén comprendidas en el apartado anterior.

NAVE INDUSTRIAL



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	5,25	Fontanería	4,26
Cimentación	31,79	Material sanitario y grifería	3,22
Estructura, pórticos y correas	97,08	Electricidad	23,72
Saneamiento	27,47	Vidriería	1,36
Albañilería gruesa	78,54	Pintura	2,65
» cubierta	53,64	Total	442,24
» solados	60,12	Seguridad y salud, 2 %	8,85
» acabados interiores	4,36	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,5 %	50,86
» ayudas a industriales	5,40	Total €/m²	501,95
Yesería y cielorrasos	26,72		
Cerrajería	4,79		
Carpintería exterior	9,75		
» interior	2,12		

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para la cimentación y red de albañales. - **Cimentación:** Zapatas rígidas de hormigón (1,20 m profundidad) en pilares y riostra perimetral de unión, cimentación corrida en paredes interiores zona oficinas. - **Estructura:** Pórticos hormigón armado con riostra-canal a ambos lados de la nave y viguetas de hormigón armado autorresistentes. - **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. - **Albañilería gruesa:** Placas prefabricadas de hormigón de 12 cm, sin acabados posteriores por ambas caras. Divisiones interiores: fábrica de ladrillo hueco de 10 cm. - **Albañilería cubierta:** Placa metálica grecada con aislamiento térmico incorporado, lucernarios (12 % superficie de la cubierta) de P.V.C. translúcido, incluyendo aspiradores estáticos. - **Albañilería solados:** Pavimento de hormigón de 15 cm con mallazo de 15.15-5 colocado sobre encachado de grava y acabado con grano de cuarzo de 3 mm de grueso, terrazo zona oficinas y gres en aseos. - **Albañilería acabados interiores:** Revoco y posterior alicatado en aseos, rodapié de mármol prefabricado en zona oficinas. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Yesería y cielorrasos:** Paredes a buena vista y placas lisas en cielorraso oficina y aislante térmico en cielorraso de la nave. - **Cerrajería:** Rejas perfiles laminado en frío en ventanas. - **Carpintería exterior:** De hierro en ventanas y puertas basculantes metálicas en acceso nave. - **Carpintería interior:** De madera en interior oficinas. - **Fontanería:** Aco metida en hierro y derivaciones en cobre, sólo agua fría. - **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, grifería calidad normal. - **Electricidad:** La necesaria para iluminación, no se ha contado la propia de la industria. - **Vidriería:** Luna de 3 mm (vidrio doble). - **Pintura:** Al plástico en interior oficinas y al esmalte sobre los elementos metálicos.

Se ha considerado que las oficinas ocupan un 6 % de la superficie de la nave.
Aparatos iluminación (200 Lux) supone un incremento de 4,27 €/m².

En caso de realizarse los cerramientos exteriores con bloques de hormigón hueco, a cara vista, de 20 cm de espesor, se deberá incrementar el precio en 4,16 €/m².



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: 7213913DG5771S0001XK

2021-033402-00-01



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7213913DG5771S0001XK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV EUROPA 14
17800 OLOT [GIRONA]
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 8.522 m²
Año construcción: 1985

Construcción		
Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1.00/01	5.270
OFICINA	1.1A/01	219
INDUSTRIAL	1.00/02	2.447
INDUSTRIAL	1.0/101	586

PARCELA

Superficie gráfica: 19.981 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo, 20 de Junio de 2021



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7213909DG5771S0001DK

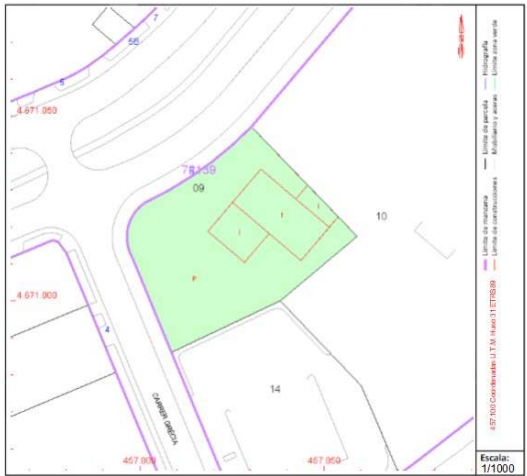
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV EUROPA 6
17800 OLOT [GIRONA]
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 472 m²
Año construcción: 2010

Construcción		
Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1.00/01	472

PARCELA

Superficie gráfica: 2.080 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo, 20 de Junio de 2021

ENTIDAD TASADORA: CATSA
 Fecha de referencia: 21/06/2021
 Fecha de parámetros: 19/06/2021
 Encargo recibido de:

Identificación del SUELO - Agrupación 1

Referencia catastral: 7310109DG5771S0001RK
 Domicilio: AVENIDA EUROPA, D', Nº 14
 Provincia: GIRONA
 Municipio: OLOT
 Código postal: 17800

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado	Suelo urbanizable no sectorizado	Suelo no urbanizable o rústico valorado
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% ÁMBITO	4 Porcentaje del ámbito valorado	1				
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 superficie parcela m ²	1				
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m ²	1				
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y Número de habitantes			3		
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar				4	
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros.

ANNEX IV

DEFINICIÓ FINQUES AMB COORDENADES UTM

