

Núm. Referència: X2020023388
Núm. Expedient: UPL1202000007



MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ DE LA TRAMA URBANA CONSOLIDADA DEL MUNICIPI D'OLOT

OLOT, juliol 2020

Document signat electrònicament. Còpia impresa verificable amb el codi COVE:
62005d8f-27ce-4e08-be9e-5ceecc6f4ed8

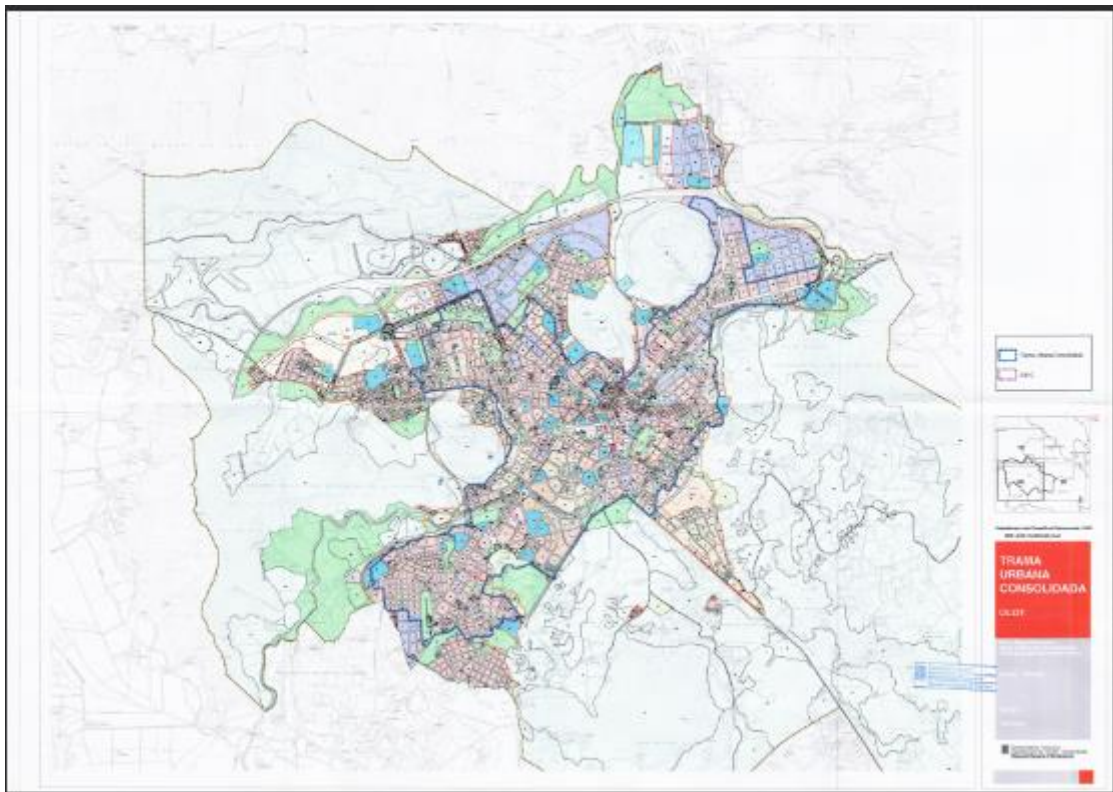
*Podeu visualitzar els documents electrònics referenciats en aquest document així com aquest mateix document a
www.Olot.cat/Tramits-On-Line utilitzant els codis de verificació COVE dels documents*

MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ DE LA TRAMA URBANA CONSOLIDADA DEL MUNICIPI D'OLOT, ESTABLERTA EN EL PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'EQUIPAMENTS COMERCIALS, APROVAT PEL DECRET 379/2006 DE 10 D'OCTUBRE, EN APLICACIÓ DEL DECRET 1/2009 DE 22 DE DESEMBRE, D'ORDENACIÓ DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.1. ANTECEDENTS

En data 17 de febrer de 2011, la Direcció General d'Urbanisme, (expedient 2010 /042203 /G) va aprovar la modificació de la Trama Urbana Consolidada (TUC) del municipi d'Olot, plànol que es reproduïx a continuació.



El Decret 379/2006 de 10 d'octubre, pel que s'aprova el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC), publicat en el DOG 4740 de 16 d'octubre, defineix com a trama urbana consolidada "les àrees a on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, resideix la població majoritàriament, la continuïtat dels edificis residencials plurifamiliars i les trames comercials insertes amb els usos residencials", i afegeix que s'ha d'entendre per trames comercials insertes amb els usos residencials, la distribució dels establiments comercials integrada amb els usos residencials dominants a la zona, amb la presència de locals situats als baixos dels edificis

Document signat electrònicament. Còpia impresa verificable amb el codi COVE:
62005d8f-27ce-4e08-be9e-5ceecc6f4ed8

Podeu visualitzar els documents electrònics referenciats en aquest document així com aquest mateix document a www.Olot.cat/Tramits-On-Line utilitzant els codis de verificació COVE dels documents

residencials o en edificacions independents sempre que configuren una ordenació urbanística unitària.

1.2. OBJECTE DE LA PRESENT MEMÒRIA

El municipi d'Olot, en tant que capital de comarca, ja disposava d'una delimitació de la TUC, vigent des de l'any 2006, i modificada per l'acord de la direcció General d'Urbanisme abans citat. En el període de temps transcorregut des de l'aprovació de la modificació fins avui, el municipi ha concretat i desenvolupat ordenacions i determinacions que afecten al planejament urbanístic de la ciutat, algunes d'elles amb clara relació als usos i activitats econòmiques que es podem desenvolupar.

És hora doncs de revisar i actualitzar la vigent TUC tot i adaptant-la a la nova planificació urbanística de la ciutat, d'acord amb el que disposa el DL 1/2009.

Aquesta memòria té per objecte la localització de la modificació de la Trama Urbana Consolidada que es proposa, així com la justificació de la seva oportunitat.

1.3. MARC LEGAL

El Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'Ordenació dels Establiments Comercials (DL-OEC), publicat al Diari Oficial de la 96606 Generalitat de Catalunya Núm. 5534 – 28.12.2009, estableix els mecanismes i procediments administratius mitjançant els quals es poden modificar les trames urbanes consolidades dels municipis, establertes en el PTSEC.

El Títol II del referit DL 1/2009, i pel que fa a la planificació i ordenació de l'ús comercial estableix, en el seu article 7, les àrees urbanes que s'inclouen en la TUC:

a) Els assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric i els seus eixamples on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, l'ús residencial és dominant i compatible amb l'ús comercial.

b) Les àrees residencials plurifamiliars contínues als assentaments a què fa referència l'apartat a), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials.

c) Les àrees residencials plurifamiliars no contínues amb les àrees a què fan referència els apartats a) i b), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials, sempre que tinguin una densitat bruta superior a quaranta habitatges per hectàrea.

d) Les àrees residencials unifamiliars contigües als assentaments o a les àrees a què fan referència les lletres a), b) i c), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent.

concretant que als efectes de les consideracions anteriors:

a) S'entén per àrees residencials el conjunt format per les zones d'aprofitament privat incloses en polígons d'actuació urbanística en sol urbà o en sectors en sol urbà o urbanitzable amb planejament urbanístic derivat aprovat i vigent, amb ús residencial dominant, i els sistemes que les vertebrèn, sempre que configuren una ordenació unitària que doni continuïtat al conjunt del teixit urbà residencial.

Document signat electrònicament. Còpia impresa verificable amb el codi COVE:
62005d8f-27ce-4e08-be9e-5ceecc6f4ed8

Podeu visualitzar els documents electrònics referenciats en aquest document així com aquest mateix document a www.Olot.cat/ Tramits-On-Line utilitzant els codis de verificació COVE dels documents

b) S'interpreta que existeix continuïtat quan es produeix la contigüïtat entre fronts de parcel·lació, vinculada a la confrontació d'ordenacions adjacents recolzades en un mateix vial.

L'article 8.3 del mateix DL 1/2009, i pel que fa a la modificació de la delimitació de les TUC que no s'efectuï a través d'una modificació de planejament, determina que per aquesta, s'ha de seguir el procediment següent:

a) L'Ajuntament, amb el tràmit previ d'informació pública pel termini d'un mes, ha de trametre l'acord del Ple relatiu a la proposta de delimitació de la trama urbana consolidada a la direcció general competent en matèria d'urbanisme per a la seva aprovació, juntament amb la documentació següent:

Memòria justificativa de la proposta.

Plànols a escala dels àmbits a incloure a la trama urbana consolidada.

Expedient administratiu de la tramitació de la proposta

b) La direcció general competent en matèria d'urbanisme ha de formular una sol·licitud d'informe a la direcció general competent en matèria de comerç adjuntant la documentació necessària per poder resoldre la sol·licitud.

Aquest informe és preceptiu i té caràcter vinculant en cas de ser desfavorable.

La documentació es considera completa, als efectes del termini previst a l'apartat d) una vegada s'hagi emès l'informe de la direcció general competent en matèria de comerç, que ha d'emetre informe en el termini màxim d'un mes. En cas que no s'emeti informe en el termini previst, es poden prosseguir les actuacions.

c) La delimitació s'aprova mitjançant resolució de la persona titular de la direcció general competent en matèria d'urbanisme, prèvia audiència, si s'escau, a l'Ajuntament corresponent, per un termini de quinze dies, en el cas que s'hi hagi d'introduir rectificacions.

En cas que les rectificacions introduïdes suposin una modificació substancial de la proposta informada per la direcció general competent en matèria de comerç, aquesta ha de tornar a emetre l'informe previst a l'apartat b).

d) El termini per aprovar la delimitació és de dos mesos a comptar des de la data de presentació de la sol·licitud amb la documentació completa. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi dictat i notificat la resolució, la delimitació s'entén efectuada en els termes previstos a la proposta formulada per l'Ajuntament.

e) La direcció general competent en matèria d'urbanisme ha de donar publicitat a la delimitació de les trames urbanes consolidades mitjançant la publicació al DOGC. Així mateix, s'ha de donar publicitat de la delimitació a través del portal de difusió telemàtica del planejament urbanístic.

Per altra banda, el mateix article 8.3 del DL 1/2009 indica que en el cas que una nova figura de planejament urbanístic estableixi l'ordenació detallada dels esmentats àmbits i especifiqui una nova delimitació de la trama urbana consolidada, la direcció general competent en matèria d'urbanisme, d'ofici, ha de dur a terme la modificació de la trama urbana consolidada, sempre que durant la tramitació del planejament la direcció general competent en matèria de comerç hagi emès l'informe que preveu l'article 10.5 del DL 1/2009 i no s'hagin produït modificacions en la regulació de l'ús comercial en relació amb la proposta que va ser objecte de l'esmentat informe.

Per últim el DL 1/2009 estableix que als sectors incorporats a la nova delimitació de la TUC no es podran obrir establiments comercials subjectes a llicència comercial fins que les obres d'urbanització dels mateixos es trobin executades.

1.4. LEGALITAT DE LES PROPOSTES DE MODIFICACIÓ

La proposta de modificació s'ajusta a les condicions establertes a l'article 7 i 8 del Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre, d'Ordenació dels Equipaments Comercials.

Document signat electrònicament. Còpia impresa verificable amb el codi COVE:
62005d8f-27ce-4e08-be9e-5ceecc6f4ed8

Podeu visualitzar els documents electrònics referenciats en aquest document així com aquest mateix document a www.Olot.cat/ Tramits-On-Line utilitzant els codis de verificació COVE dels documents

2. DESCRIPCIÓ DELS ÀMBITS DE LA MODIFICACIÓ DE LA TUC

2.1. ÀMBIT EN SÒL URBÀ

2.1.1 Polígon d'actuació 17.01

Tram de sòl urbà, amb façana a l'avinguda del Pla de Dalt que permet la continuació del front edificat al llarg de l'esmentada avinguda, enllaçant amb el sector de sòl urbanitzable delimitat 10 Mas de Xexàs.

La qualificació del Pla d'ordenació urbanística municipal és la de zona d'edificació plurifamiliar o unifamiliar (clau 11.3), on l'ús residencial és el dominant.

POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A: 17.01



Document signat electrònicament. Còpia impresa verificable amb el codi COVE:
62005d8f-27ce-4e08-be9e-5ceecc6f4ed8

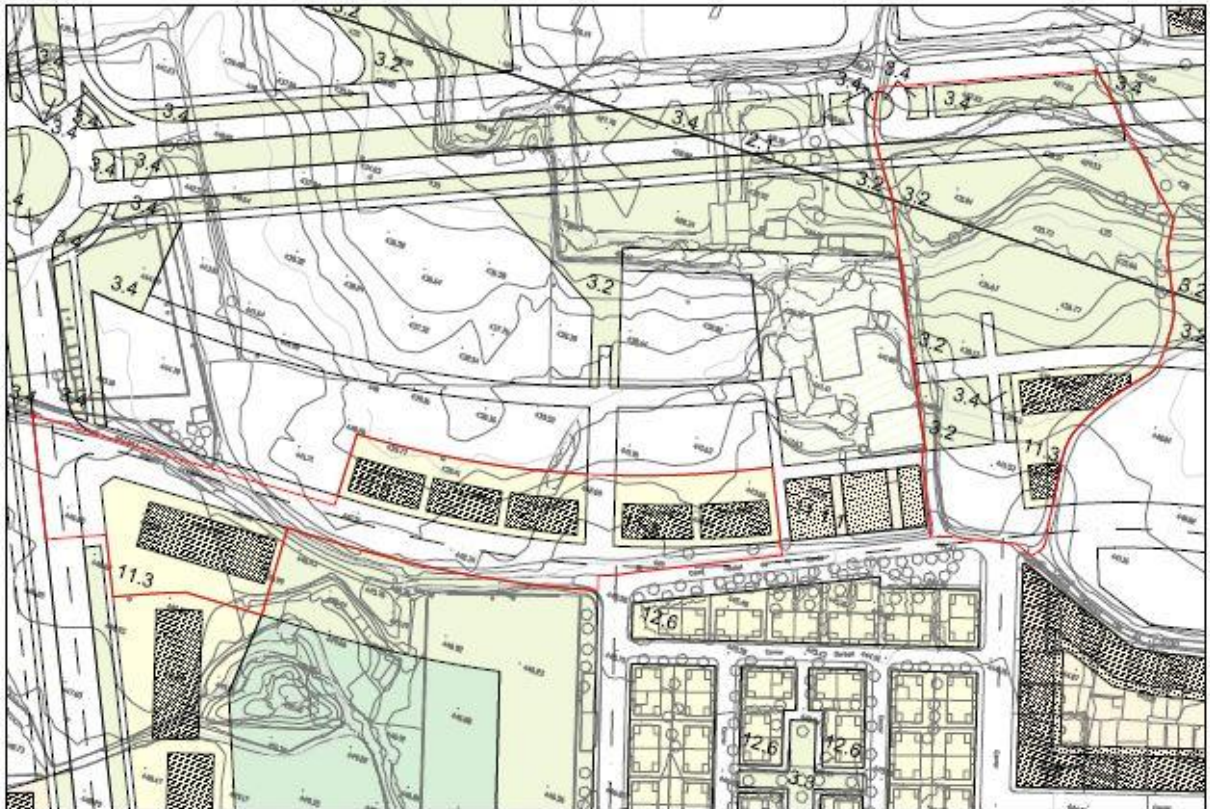
Podeu visualitzar els documents electrònics referenciats en aquest document així com aquest mateix document a
www.Olot.cat/Tramits-On-Line utilitzant els codis de verificació COVE dels documents

2.1.2 Polígon d'actuació 17.04.

Àmbit qualificat de sòl urbà, situat colindant a la part sud del sector de sòl urbanitzable 10 Mas de Xexàs, amb front al camí hostal de la corda.

La qualificació del Pla d'ordenació urbanística municipal és la de zona d'edificació plurifamiliar o unifamiliar (clau 11.3), on l'ús residencial és el dominant.

POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A: 17.04



2.2 ÀMBIT EN SÒL URBANITZABLE

El POUM d'Olot va establir diferents reserves de sòl urbanitzable delimitat (SUD) pel desenvolupament d'usos residencials i comercials. Aquest POUM va ser informat favorablement per la Direcció General de Comerç de la Generalitat pel que fa a les possibilitats d'implantació d'usos comercials.

Part d'aquest programa de creixement en el sòl urbanitzable es troba en procés de desenvolupament, i per aquest motiu es proposa que aquell sector urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials, s'incorpori dins l'àmbit de la nova TUC.

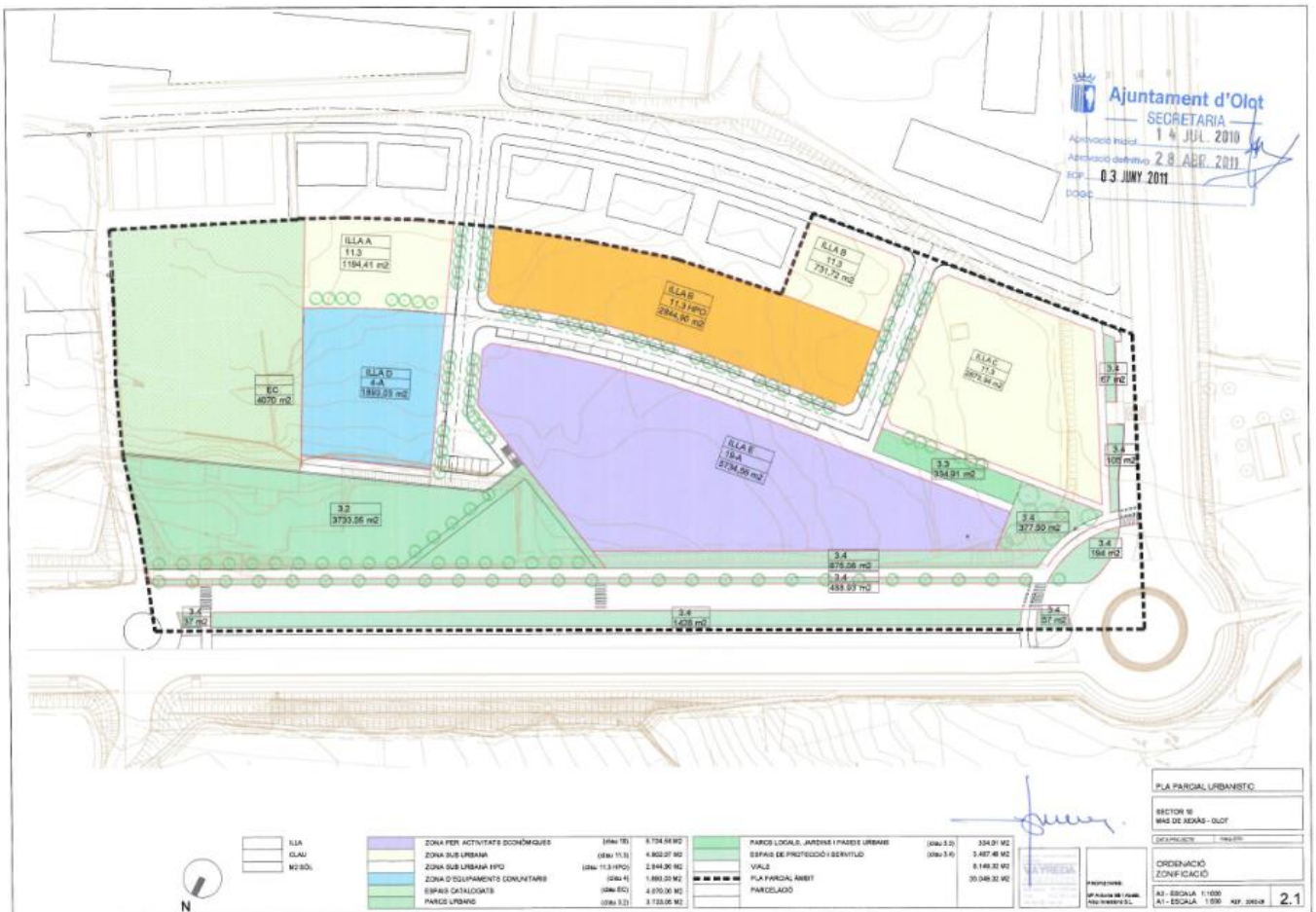
Document signat electrònicament. Còpia impresa verificable amb el codi COVE:
62005d8f-27ce-4e08-be9e-5ceecc6f4ed8

Podeu visualitzar els documents electrònics referenciats en aquest document així com aquest mateix document a www.Olot.cat/Tramits-On-Line utilitzant els codis de verificació COVE dels documents

El sector de SUD que es troba en aquesta situació és:

- **Sector 10 – Mas de Xexàs**

El sòl urbanitzable delimitat SUD-10 del POUM és objecte de desplegament mitjançant pla parcial, aprovat definitivament en data 28 d'abril de 2011, amb publicació al BOP núm., de data 03 de juny de 2011.



Les característiques i paràmetres del pla parcial són:

QUADRE COMPARATIU ENTRE LES DETERMINACIONS DEL POUM I DE LA PROPOSTA

En aquests quadres es comparen les superfícies que el pla destina als diferents usos i el sostre que els hi correspon, amb les que el POUM dibuixa als plànols concretament al plànol 4.6 i les que consten als quadres de Memòria descriptiva i justificativa, quadres 2.2.3 i 2.2.2.

Document signat electrònicament. Còpia impresa verificable amb el codi COVE: 62005d8f-27ce-4e08-be9e-5ceecc6f4ed8

Podeu visualitzar els documents electrònics referenciats en aquest document així com aquest mateix document a www.Olot.cat/Tramits-On-Line utilitzant els codis de verificació COVE dels documents

Calcula també, els percentatges de cada zona per poder-los comparar amb el que determina l'article 416.2 de les normes urbanístiques del POUM.

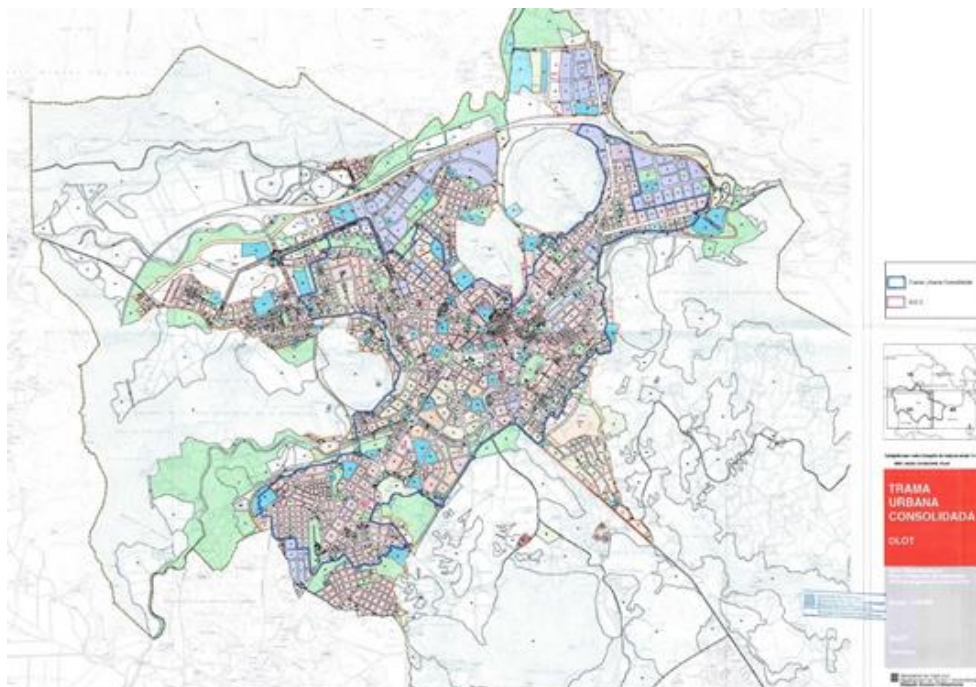
ZONES	PLA PARCIAL	POUM PLÀNOL	POUM QUADRES
Sòl residencial	Sòl	Sòl	
Suburbana 11.3	4.802,07		
Suburbana HPO 11.3-HPO	2.844,90		
Unifamiliar aïllada 12.2	0,00	9.031,00	12.949,00
Espais catalogats	4.070,00	4.062,00	
TOTAL	11.716,97 33,43% 67,14%	13.093,00 37,21% 63,83%	12.949,00 36,89% 64,02%
Activitats econòmiques Terciàries			
18.2	5.734,56	7.418,00	7.277,00
TOTAL	5.734,56 16,36% 32,86%	7.418,00 21,08% 36,17%	7.277,00 20,73% 35,98%
TOTAL ZONES	17.451,53 49,79% 100%	20.511,00 58,29% 100,00%	20.226,00 57,62% 100,00%

La present proposta d'ampliació de la TUC afecta a la totalitat del sector.

3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LA TRAMA URBANA CONSOLIDADA AL MUNICIPI D'OLOT

3.1 Perímetre de la modificació

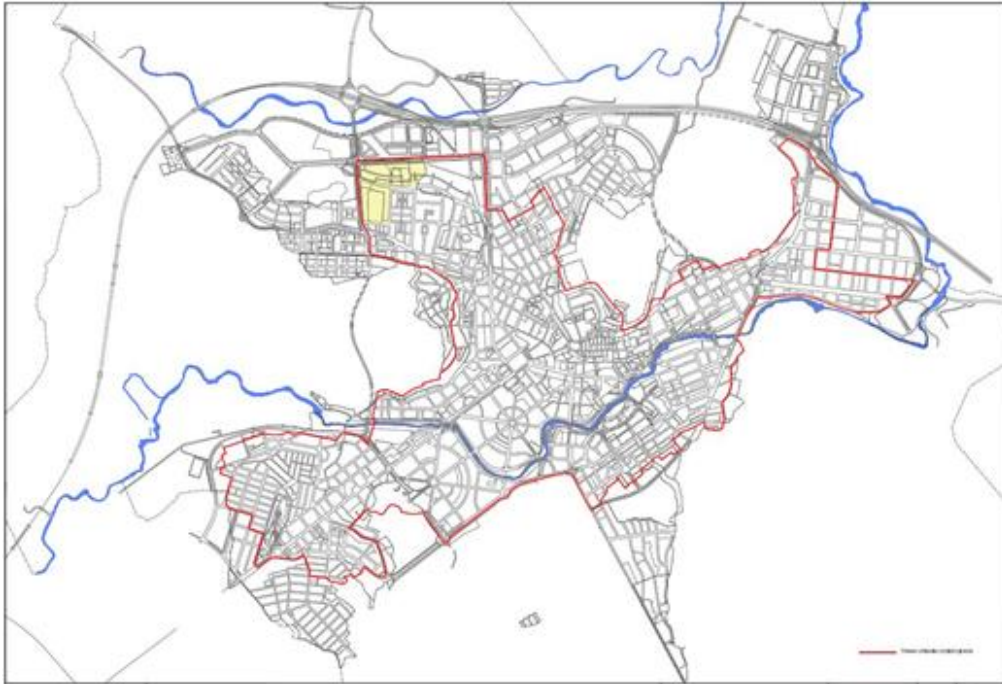
La present proposta de modificació de la trama urbana consolidada és la que figura en el plànol adjunt on es superposen la delimitació de la trama urbana consolidada actual, aprovada per la Direcció General d'Urbanisme de febrer del 2011, i la proposta de la seva modificació que es justifica en el present document.



ACTUAL

Document signat electrònicament. Còpia impresa verificable amb el codi COVE:
62005d8f-27ce-4e08-be9e-5ceecc6f4ed8

Podeu visualitzar els documents electrònics referenciats en aquest document així com aquest mateix document a www.Olot.cat/Tramits-On-Line utilitzant els codis de verificació COVE dels documents



PROPOSTA

Olot, 7 de juliol de 2020
}

62005d8f-27ce-4e08-be9e-5ceecc6f4ed8

Document signat electrònicament. Còpia impresa verificable amb el codi COVE:
62005d8f-27ce-4e08-be9e-5ceecc6f4ed8

Podeu visualitzar els documents electrònics referenciats en aquest document així com aquest mateix document a www.Olot.cat/Tramits-On-Line utilitzant els codis de verificació COVE dels documents