

MPOUM
UPL12020005

Modificació Puntual de POUM

Modificació de l'article 204, 205 i 207.7 del Pla d'ordenació urbanística d'Olot, en relació a l'admissió d'aparcaments privats en el Nucli Antic.

PROMOTOR
AJUNTAMENT D'OLOT

REDACTOR
Quim Gallart i Figueras, arquitecte

Olot, ABRIL de 2020

MEMÒRIA INFORMATIVA.....	5
1. ANTECEDENTS.....	5
2. ÀMBIT	5
3. PROMOCIÓ.....	5
4. SITUACIÓ RESPECTE DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT	6
<i>“Art. 204 Limitacions a l'accés rodat</i>	<i>6</i>
<i>“Art. 205 Condicions d'ús.....</i>	<i>6</i>
<i>“Art. 207 Condicions d'ordenació de l'edificació</i>	<i>7</i>
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	9
5. OBJECTE.....	9
6. MARC LEGAL. PROCEDÈNCIA.....	9
7. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	10
8. INFORME MEDIAMBIENTAL.....	11
9. MEMÒRIA SOCIAL.....	12
10. ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA.....	12
ESTUDIS ANALÍTICS	13
11. ESTAT DELS LOCALS EXISTENTS EN LES PLANTES BAIXES (PLÀNOLS A01 I A02 DE LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA).....	13
12. ESTUDI DE L'AMPLADA DEL CARRERS (PLÀNOL A03).....	21
13. ESTAT DE LA CIRCULACIÓ I DE LES ZONES D'APARCAMENT ACTUALS (PLÀNOL A04).....	22
14. ÀMBITS ZONALS (PLÀNOL A05)	22
NORMATIVA	24
15. NORMATIVA (PLÀNOL P01).....	24
<i>Art. 204 Limitacions a l'accés rodat</i>	<i>24</i>
<i>Art.205 Condicions d'ús.....</i>	<i>24</i>
<i>Art.207 Condicions d'ordenació de l'edificació</i>	<i>25</i>

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	27
PLÀNOL A01: ESTAT DELS LOCALS OBERTS/TANCATS E 1/1.500.....	27
PLÀNOL A02: PERCENTATGE DE LOCALS OBERTS E 1/1.500	27
PLÀNOL A03: ANÀLISI AMPLADES DELS CARRERS E 1/1.500	27
PLÀNOL A04: ANÀLISI DE LES ZONES D'APARCAMENT ACTUALS E 1/1.500	27
PLÀNOL A05: DIAGNOSI - ÀMBITS ZONALS E 1/1.500.....	27
PLÀNOL P01: PLÀNOL NORMATIU – ZONA AMB APARCAMENT ADMÈS E 1/1.500.....	27

MEMÒRIA INFORMATIVA

1. Antecedents

El vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal fou aprovat inicialment el dia 11 de juliol de 2002 (exposició al públic del 31 de juliol al 14 d'octubre del mateix any). La data d'aprovació provisional fou el 27 de març de 2003, essent la definitiva el 18 de juny de 2003. En data 25 de setembre de 2003, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va donar conformitat validar al text refós (DOGC, 2 de febrer de 2004, número 4061).

En data 29 de setembre de 2005, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament la modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal al nucli històric MPOUM-2 (DOGC, 14 de març de 2006). En virtut d'aquest document es va fer una primera modificació de l'article 204 POUM sobre l'admissió de garatges públics o privats, així com aquelles altres activitats que requereixin l'accés de vehicles automòbils, a l'interior de l'edificació en el teixit urbà del nucli antic. La present modificació proposa una nova revisió més restrictiva de l'esmentat article 204.

2. Àmbit

L'àmbit de la modificació puntual de POUM abasta la part del teixit del nucli antic, majoritàriament qualificada d'intensitat 1, dins la zona 6 "zones de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria del centre històric". A més de l'entorn més proper ordenat com a zones 6.2. En tot cas aquest perímetre resta delimitat, en sentit horari, pels carrers o places: c/ Esgleiers, c/ Verge del Portal, c/ del Carme, plaça del Carme, c/ del pare Antoni Soler, c/ de l'escultor Llimona, avinguda de l'Onze de Setembre, c/ del Bisbe Lorenzana, c/ Hospici, plaça Mora, c/ de Sant Tomàs, c/ de Sant Esteve i c/ del Rector Ferrer.

3. Promoció

El promotor de la present modificació puntual és l'Ajuntament d'Olot.

4. Situació respecte del planejament urbanístic vigent

La regulació de l'admissió de garatges públics o privats, així com aquelles altres activitats que requereixin l'accés de vehicles automòbils, a l'interior de l'edificació en el teixit urbà del nucli antic es troba en l'**article 204** de la Secció Segona (zones de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria), del Capítol 2 (*zones del nucli antic*), del títol V (*reglamentació detallada del sòl urbà*), de la normativa urbanística del POUM. En aquesta mateixa secció es determinen les condicions d'ús (art.205) i la regulació de les obertures a la planta baixa (art.207.7) els quals es veuren afectats. A continuació es transcriuen els articles citats:

“Art. 204 Limitacions a l'accés rodat

*Els garatges públics o privats així com aquelles altres activitats que requereixin l'accés de vehicles automòbils a l'interior de l'edificació només s'admetran quan puguin tenir accés directe, o les parcel·les confrontin amb algun dels següents carrers o places perimetrals, a no ser que per qüestions d'accessibilitat i configuració de l'espai públic aquest accés no sigui possible: Ronda i carrer de St. Bernat, Placeta Campdenmàs, **Esgleiers**, Macarnau, c/ del Roser, Bisbe Guillamet, Bisbe i Matas, Galwey, Mulleras, A. Llopis, Hospici, Lorenzana, Valls Nous, Crivillers (fins a Pia Almoina), Pia Almoina, Alfons V, Valls Vells, Proa, Passeig de la Muralla, Mont Carmel, Pare A. Soler.*

Dins del perímetre definit per aquests carrers, s'estableix limitació de l'accés rodat i no s'admetran els garatges públics o privats ni les activitats que requereixen l'accés de vehicles a l'interior de l'edificació.”

“Art. 205 Condicions d'ús

Els usos permesos són:

- *Ús dominant:*

Habitatge: tipus 1a) Habitatge unifamiliar i 1.b) Habitatge plurifamiliar

A la zona 6.1. no es permetran els habitatges en planta baixa, però s'admetran locals auxiliars a l'habitatge.

S'admetrà l'habitatge en planta baixa per a la qualificació 6.1HP i 6.2HP, en aquelles ubicacions assenyalades al plànol 1N de la documentació gràfica de la Modificació Puntual POUM 2003-Nulci Històric d'Olot, en cas que aquests estiguessin adaptats a persones amb disminució física i es destinin a aquest col·lectiu.

- *Usos compatibles:*

*Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hotel·ler; Comerç: tipus 4.a) Comerç petit ; Oficines i serveis; Restauració; Recreatiu: exclusivament el tipus 7.a) Recreatiu tipus I; Industrial: exclusivament el tipus 9.a) Indústria- taller; **Aparcament**; Educatiu; Sanitari; Assistencial; Esportiu; Cultural; Associatiu; Administratiu; Religios; Serveis urbans*

- *Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal)*

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. 207 Condicions d'ordenació de l'edificació

.../...

7. Obertures a la planta baixa

El nombre de forats ve determinat per l'amplada de façana:

Les façanes de fins a 5 m. d'amplada disposaran d'una sola obertura.

Les façanes d'amplada compresa entre els 5 m i els 7,50 m. podran disposar de fins a dues obertures.

Les façanes d'amplada compresa entre els 7,50 m i els 15 m. podran disposar de fins a tres obertures.

L'alçada màxima del forat és de 2,80 m., l'amplada màxima és de 3,60 m. i la separació mínima respecte de la mitgera o entre forats successius és de 0,70 m.

Quan l'ús de la planta baixa sigui comercial, la seva superfície sigui superior a 100 m², i formi cantonada, els tancaments regularan respecte de les façanes de manera que deixin practicable un cancell de 2 x 3 m".

.../...

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

5. Objecte

L'actual POUM identifica i enumera algunes vies situades, bàsicament al perímetre del centre històric, però també en algun carrer de penetració al recinte, on és admesa la possibilitat de fer garatges públics o privats o activitats que requereixin l'accés de vehicles automòbils a l'interior de l'edificació que hi afronta.

L'objecte de la present modificació del pla és el revisar la llista de vies on és pugui fer efectiu l'accés rodat a l'interior dels immobles i destinar a aparcament la planta baixa.

6. Marc Legal. Procedència.

El marc legal que regula les determinacions, contingut i tramitació d'aquesta Modificació puntual de POUM del municipi d'Olot, a banda del mateix Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, està format per la següent legislació urbanística de caràcter general:

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme consolidat amb les modificacions introduïdes posteriorment.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU).

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.

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

D'acord amb l'article 76.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, correspon de formular els plans d'ordenació urbanística municipal als ajuntaments; i d'acord amb l'article 96 de la mateixa llei, la modificació de

qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

L'article 4 del POUM contempla que només es podrà modificar el planejament quan la variació de les seves determinacions no alteri la coherència entre previsions i ordenació, i s'haurà de fonamentar en un estudi que justifiqui la no incidència de la mateixa modificació en les previsions generals.

També és lícita la modificació de l'ordenació urbanística en aplicació del caràcter estatutari del dret de propietat, que significa que el seu contingut serà en cada moment el que derivi de l'ordenació urbanística, ja que es pot establir per llei. Això comporta que les facultats pròpies del domini hagin de ser concretades per l'ordenació vigent en cada moment, perquè l'únic límit ve determinat per la congruència de les solucions triades amb les directrius del planejament, el respecte dels estàndards legals i la seva adequació a les dades objectives en què es fonamenta.

7. Justificació de la conveniència i oportunitat

L'inexorable envelliment del teixit edificat del nucli antic ha de comportar la reforma, rehabilitació o restitució de les edificacions malmeses. Per fer efectives aquestes actuacions, l'administració ha de regular les determinacions que, en cada moment, són vàlides per a la seva impulsió, procurant mantenir la preponderància del vianant a l'espai públic i tenint cura del valor patrimonial de l'edificació en el seu conjunt -circumstàncies úniques a la ciutat-. En l'actualitat, alguns dels carrers del Nucli Antic apartats dels eixos comercials més potents permeten el pas de vehicles de forma més assídua que en el centre. Amb tot, aquesta circulació no s'acaba traduint en estacionaments privats per l'escassetat de trams en els quals la normativa urbanística ho permet. En alguns d'aquests carrers amb el trànsit actiu, on la majoria de les plantes baixes resten tancades, s'obre la possibilitat d'aprofitar-les, admeten la permissivitat de l'aparcament dins l'edificació. De manera directa, aquesta mesura, donaria una empenta a la promoció de les esmentades actuacions de reforma interior, millorant el parc d'habitatges i l'aparcament del centre històric, sense desvirtuar la qualitat ambiental del nucli com a eix comercial i zona oberta als vianants.

En el marc de "+B Sumem des dels Barris", el 2017, a la ciutat d'Olot, es va impulsar el Pla Integral d'Accions de Millora (PIAM) del Nucli Antic amb l'objectiu de servir de full de ruta per a la regeneració urbana integral del barri. Es tracta d'un programa d'accions amb un desenvolupament a llarg termini amb vista a millorar i resoldre les problemàtiques del centre històric d'Olot. Segons aquest estudi el Nucli Antic d'Olot presenta les dinàmiques pròpies d'un centre històric: residents, veïnatge, comerç de proximitat, espai públic, habitatge, circulació de vehicles, manca d'aparcament... Un dels riscos dels centres històrics, en termes generals, és el buit. Així, el buit residencial, comercial o d'usos de l'espai porta a un risc evident de degradació. D'entre les línies d'acció del PIAM hi ha la de "millora dels accessos i aparcament", en el sentit que, tot i que el centre històric és i ha de ser una zona on el vianant és el principal actiu, existeix un cert desordre pel que fa als usos del vehicle privat, dins el recinte, que cal millorar. També es posa de manifest la manca d'aparcament per als residents del barri i més tenint en compte el potencial de creixement de la població resident o la rehabilitació dels edificis actuals en desús. Així els objectius d'aquesta línia d'acció impliquen millorar i ordenar la mobilitat dins el Nucli Antic i els accessos i ampliar els aparcaments per a residents.

Les línies d'acció encetades a través del PIAM, així com la voluntat municipal d'atendre aquesta avinentesa de millora i de recuperació del teixit històric possibiliten, respectivament, l'oportunitat i la conveniència de la redacció de la present modificació.

Les determinacions contingudes en aquesta modificació de POUM no alteren la coherència entre previsions i ordenació, a més, la solució triada és congruent amb les directrius del planejament, el respecte dels estàndards legals i la seva adequació a les dades objectives en què es fonamenta.

Donat l'interès públic, tal com estableix el POUM i el DL 1/2005, procedeix la present modificació puntual del POUM.

8. Informe mediambiental

Als efectes del que preveu l'article 70 del reglament de la Llei d'urbanisme, la present modificació puntual, que afecta únicament el redactat de l'article 150 de les normes

urbanístiques del POUM, en cap cas conté aspectes i elements ambientalment rellevants ni genera actuacions que tinguin incidència en el medi ambient, per la qual cosa no hi figura cap determinació en aquest sentit.

9. Memòria social

La MPOUM tampoc conté la memòria social donat que no s'incideix en els aspectes d'avaluació i justificació de les necessitats socials d'accés a l'habitatge per l'abast tècnic i limitat de la modificació. Tampoc, per les previsions contemplades, en aspectes consubstancials de l'equitat de gènere, que facin necessària la dita memòria.

10. Estudi de la mobilitat generada

Tot i la revisió dels punts del centre històric on és admès l'aparcament públic o privat, la repercussió en la mobilitat generada és insignificant, atès que en tots aquests carrers i places, en l'actualitat, ja era possible la circulació rodada convivint amb el passeig dels vianants i concorda amb les determinacions del Pla de Mobilitat Urbana i Sostenible de la ciutat, aprovat pel Ple de l'Ajuntament d'Olot el 19 de maig de 2016. Així, no es considera necessària la incorporació del document relacionat a l'article 71 del reglament de la Llei d'urbanisme.

ESTUDIS ANALÍTICS

11. Estat dels locals existents en les plantes baixes (plànols A01 i A02 de la documentació gràfica).

Aquest primer estudi -febrer de 2019- es tradueix, gràficament, en la ubicació dels diferents locals existents al nucli antic, diferenciant les plantes baixes actives de les que no generen activitat. En el primer paquet es marquen les entrades o aparadors dels establiments oberts o en obres de reforma; a l'altra banda hi ha els locals tancats, les entrades dels edificis, les parets cegues o les obertures de garatges.

L'anàlisi de la situació i estat dels locals existents en les plantes baixes ha permès corroborar quins són els eixos comercials més actius en aquesta part del nucli antic d'Olot. També, ha posat en evidència els sectors més freds en aquest sentit, amb pocs locals actius coincidint amb algunes de les zones més degradades des d'un punt de vista constructiu i social. Sigui per la seva proximitat a l'anell transitat perimetral, en aquestes branques més apartades s'hi observa la presència d'alguns garatges particulars.

El llistat que segueix, representa el percentatge de metres lineals d'aparador dels locals oberts i/o tancats, respecte de la totalitat de façana del carrer o tram de carrer:

Carrer/Plaça	Estat del local	Longitud			
Plaça Pia Almoina	01 Local obert	35,10	45,96%	Local obert/potencial	45,96%
Plaça Pia Almoina	03 Local tancat	6,98	9,14%	Sense local	54,04%
Plaça Pia Almoina	04 Sense local	25,80	33,78%		
Plaça Pia Almoina	05 Garatge	8,49	11,12%		
		76,37	100,00%		100,00%
Plaça Palau	01 Local obert	35,10	43,49%	Local obert/potencial	43,49%
Plaça Palau	03 Local tancat	27,08	33,56%	Sense local	56,51%
Plaça Palau	04 Sense local	14,86	18,41%		
Plaça Palau	05 Garatge	3,66	4,54%		
		80,70	100,00%		100,00%
Plaça Mora	01 Local obert	30,63	66,56%	Local obert/potencial	66,56%

Plaça Mora	03 Local tancat	6,42	13,95%	Sense local	33,44%
Plaça Mora	04 Sense local	8,97	19,49%		
Plaça Mora	05 Garatge	0,00	0,00%		
		46,02	100,00%		100,00%
Plaça Major	01 Local obert	93,76	71,20%	Local obert/potencial	71,20%
Plaça Major	03 Local tancat	31,10	23,62%	Sense local	28,80%
Plaça Major	04 Sense local	6,82	5,18%		
Plaça Major	05 Garatge	0,00	0,00%		
		131,68	100,00%		100,00%
Plaça del Rector Ferrer	01 Local obert	27,65	34,42%	Local obert/potencial	34,42%
Plaça del Rector Ferrer	03 Local tancat	45,33	56,44%	Sense local	65,58%
Plaça del Rector Ferrer	04 Sense local	7,34	9,14%		
Plaça del Rector Ferrer	06 Equipament	115,38	0,00%		
		80,32	100,00%		100,00%
Plaça del Conill	01 Local obert	13,08	41,98%	Local obert/potencial	41,98%
Plaça del Conill	03 Local tancat	5,57	17,88%	Sense local	58,02%
Plaça del Conill	04 Sense local	12,51	40,15%		
Plaça del Conill	05 Garatge	0,00	0,00%		
		31,16	100,00%		100,00%
Plaça del Carme	01 Local obert	24,19	48,34%	Local obert/potencial	48,34%
Plaça del Carme	03 Local tancat	7,74	15,47%	Sense local	51,66%
Plaça del Carme	04 Sense local	18,11	36,19%		
Plaça del Carme	06 Equipament	26,11	52,18%		
		50,04	152,18%		100,00%
Plaça Campdenmàs	01 Local obert	3,97	3,38%	Local obert/potencial	3,38%
Plaça Campdenmàs	03 Local tancat	20,78	17,70%	Sense local	96,62%
Plaça Campdenmàs	04 Sense local	88,79	75,61%		
Plaça Campdenmàs	05 Garatge	3,89	3,31%		
		117,43	100,00%		100,00%
Plaça 11 de setembre	01 Local obert	16,34	26,95%	Local obert/potencial	26,95%
Plaça 11 de setembre	03 Local tancat	29,95	49,41%	Sense local	73,05%
Plaça 11 de setembre	04 Sense local	14,33	23,64%		
Plaça 11 de setembre	05 Garatge	0,00	0,00%		
		60,62	100,00%		100,00%
Passeig de la Muralla	01 Local obert	16,87	100,00%	Local obert/potencial	100,00%

Passeig de la Muralla	03 Local tancat	0,00	0,00%	Sense local	0,00%
Passeig de la Muralla	04 Sense local	0,00	0,00%		
Passeig de la Muralla	05 Garatge	0,00	0,00%		
		16,87	100,00%		100,00%
Passatge del Tura	01 Local obert	0,00	0,00%	Local obert/potencial	0,00%
Passatge del Tura	03 Local tancat	0,00	0,00%	Sense local	100,00%
Passatge del Tura	04 Sense local	28,67	49,26%		
Passatge del Tura	06 Equipament	29,53	50,74%		
		58,20	100,00%		100,00%
c/ Proa	01 Local obert	29,84	20,66%	Local obert/potencial	20,66%
c/ Proa	03 Local tancat	54,40	37,66%	Sense local	79,34%
c/ Proa	04 Sense local	49,72	34,42%		
c/ Proa	05 Garatge	10,50	7,27%		
c/ Proa	06 Equipament	34,83	24,11%		
		144,46	124,11%		100,00%
c/ Nou de Sant Antoni	01 Local obert	7,43	9,66%	Local obert/potencial	9,66%
c/ Nou de Sant Antoni	03 Local tancat	37,48	48,74%	Sense local	90,34%
c/ Nou de Sant Antoni	04 Sense local	31,99	41,60%		
c/ Nou de Sant Antoni	05 Garatge	0,00	0,00%		
		76,90	100,00%		100,00%
c/ Mont Carmel	01 Local obert	22,79	38,71%	Local obert/potencial	38,71%
c/ Mont Carmel	03 Local tancat	12,23	20,77%	Sense local	61,29%
c/ Mont Carmel	04 Sense local	20,07	34,09%		
c/ Mont Carmel	05 Garatge	3,79	6,44%		
		58,88	100,00%		100,00%
c/ Major	01 Local obert	139,31	80,94%	Local obert/potencial	80,94%
c/ Major	03 Local tancat	24,52	14,25%	Sense local	19,06%
c/ Major	04 Sense local	8,28	4,81%		
c/ Major	05 Garatge	0,00	0,00%		
		172,11	100,00%		100,00%
c/ Lliberada Ferrarons	01 Local obert	13,27	10,06%	Local obert/potencial	10,06%
c/ Lliberada Ferrarons	03 Local tancat	21,69	16,44%	Sense local	89,94%
c/ Lliberada Ferrarons	04 Sense local	96,94	73,50%		
c/ Lliberada Ferrarons	05 Garatge	0,00	0,00%		
		131,90	100,00%		100,00%

c/ dels Valls Vells	01 Local obert	16,47	22,18%	Local obert/potencial	22,18%
c/ dels Valls Vells	03 Local tancat	4,94	6,65%	Sense local	77,82%
c/ dels Valls Vells	04 Sense local	33,29	44,84%		
c/ dels Valls Vells	05 Garatge	19,54	26,32%		
		74,24	100,00%		100,00%
c/ dels Valls Nous	01 Local obert	25,89	13,49%	Local obert/potencial	13,49%
c/ dels Valls Nous	03 Local tancat	9,41	4,90%	Sense local	86,51%
c/ dels Valls Nous	04 Sense local	125,57	65,43%		
c/ dels Valls Nous	05 Garatge	31,04	16,17%		
		191,91	100,00%		100,00%
c/ dels Sastres	01 Local obert	96,66	35,41%	Local obert/potencial	35,41%
c/ dels Sastres	03 Local tancat	97,14	35,59%	Sense local	64,59%
c/ dels Sastres	04 Sense local	79,17	29,00%		
c/ dels Sastres	06 Equipament	9,52	3,49%		
		272,97	103,49%		100,00%
c/ dels Esглеiers	01 Local obert	23,18	22,10%	Local obert/potencial	22,10%
c/ dels Esглеiers	03 Local tancat	16,50	15,73%	Sense local	77,90%
c/ dels Esглеiers	04 Sense local	65,20	62,17%		
c/ dels Esглеiers	05 Garatge	0,00	0,00%		
		104,88	100,00%		100,00%
c/ del Pati	01 Local obert	13,23	38,82%	Local obert/potencial	38,82%
c/ del Pati	02 Local en obres	4,59	13,47%	Sense local	61,18%
c/ del Pati	03 Local tancat	14,26	41,84%		
c/ del Pati	04 Sense local	2,00	5,87%		
c/ del Pati	06 Equipament	32,62	95,72%		
		34,08	195,72%		100,00%
c/ del Pare Antoni Soler	01 Local obert	26,68	13,70%	Local obert/potencial	13,70%
c/ del Pare Antoni Soler	03 Local tancat	92,38	47,45%	Sense local	86,30%
c/ del Pare Antoni Soler	04 Sense local	60,46	31,05%		
c/ del Pare Antoni Soler	05 Garatge	15,18	7,80%		
c/ del Pare Antoni Soler	06 Equipament	40,86	20,99%		
		194,70	120,99%		100,00%
c/ del Carme	01 Local obert	66,96	59,65%	Local obert/potencial	59,65%
c/ del Carme	03 Local tancat	27,33	24,35%	Sense local	40,35%
c/ del Carme	04 Sense local	17,97	16,01%		

c/ del Carme	05 Garatge	0,00	0,00%		
		112,26	100,00%		100,00%
c/ del Bisbe Lorenzana	01 Local obert	63,53	34,37%	Local obert/potencial	34,37%
c/ del Bisbe Lorenzana	03 Local tancat	64,09	34,67%	Sense local	65,63%
c/ del Bisbe Lorenzana	04 Sense local	38,46	20,81%		
c/ del Bisbe Lorenzana	05 Garatge	18,77	10,15%		
		184,85	100,00%		100,00%
c/ de Serra Ginesta	01 Local obert	185,23	64,88%	Local obert/potencial	64,88%
c/ de Serra Ginesta	03 Local tancat	54,87	19,22%	Sense local	35,12%
c/ de Serra Ginesta	04 Sense local	45,40	15,90%		
c/ de Serra Ginesta	05 Garatge	0,00	0,00%		
		285,50	100,00%		100,00%
c/ de Santa Magdalena	01 Local obert	41,36	35,17%	Local obert/potencial	35,17%
c/ de Santa Magdalena	03 Local tancat	29,01	24,67%	Sense local	64,83%
c/ de Santa Magdalena	04 Sense local	47,23	40,16%		
c/ de Santa Magdalena	05 Garatge	0,00	0,00%		
		117,60	100,00%		100,00%
c/ de Santa Cristina	01 Local obert	13,78	29,86%	Local obert/potencial	29,86%
c/ de Santa Cristina	03 Local tancat	0,00	0,00%	Sense local	70,14%
c/ de Santa Cristina	04 Sense local	32,37	70,14%		
c/ de Santa Cristina	05 Garatge	0,00	0,00%		
		46,15	100,00%		100,00%
c/ de Sant Tomàs	01 Local obert	38,14	38,18%	Local obert/potencial	38,18%
c/ de Sant Tomàs	03 Local tancat	37,09	37,13%	Sense local	61,82%
c/ de Sant Tomàs	04 Sense local	24,67	24,69%		
c/ de Sant Tomàs	05 Garatge	0,00	0,00%		
		99,90	100,00%		100,00%
c/ de Sant Roc	01 Local obert	26,91	49,39%	Local obert/potencial	49,39%
c/ de Sant Roc	03 Local tancat	17,43	31,99%	Sense local	50,61%
c/ de Sant Roc	04 Sense local	10,14	18,61%		
c/ de Sant Roc	05 Garatge	0,00	0,00%		
		54,48	100,00%		100,00%
c/ de Sant Ignasi	01 Local obert	58,54	85,05%	Local obert/potencial	85,05%
c/ de Sant Ignasi	03 Local tancat	0,00	0,00%	Sense local	14,95%
c/ de Sant Ignasi	04 Sense local	10,29	14,95%		

c/ de Sant Ignasi	05 Garatge	0,00	0,00%		
		68,83	100,00%		100,00%
c/ de Sant Esteve	01 Local obert	90,21	67,92%	Local obert/potencial	67,92%
c/ de Sant Esteve	03 Local tancat	28,49	21,45%	Sense local	32,08%
c/ de Sant Esteve	04 Sense local	14,12	10,63%		
c/ de Sant Esteve	06 Equipament	45,54	34,29%		
		132,82	134,29%		100,00%
c/ de les Carnisseries	01 Local obert	7,93	12,10%	Local obert/potencial	12,10%
c/ de les Carnisseries	03 Local tancat	32,73	49,93%	Sense local	87,90%
c/ de les Carnisseries	04 Sense local	24,89	37,97%		
c/ de les Carnisseries	05 Garatge	0,00	0,00%		
		65,55	100,00%		100,00%
c/ de la Verge del Portal	01 Local obert	27,09	21,04%	Local obert/potencial	21,04%
c/ de la Verge del Portal	03 Local tancat	16,37	12,71%	Sense local	78,96%
c/ de la Verge del Portal	04 Sense local	69,06	53,63%		
c/ de la Verge del Portal	05 Garatge	16,26	12,63%		
		128,78	100,00%		100,00%
c/ de la Presó Vella	01 Local obert	37,18	33,27%	Local obert/potencial	33,27%
c/ de la Presó Vella	03 Local tancat	37,25	33,33%	Sense local	66,73%
c/ de la Presó Vella	04 Sense local	37,32	33,40%		
c/ de la Presó Vella	05 Garatge	0,00	0,00%		
		111,75	100,00%		100,00%
c/ de la Parra	01 Local obert	8,76	14,70%	Local obert/potencial	14,70%
c/ de la Parra	03 Local tancat	10,31	17,30%	Sense local	85,30%
c/ de la Parra	04 Sense local	40,54	68,01%		
c/ de la Parra	05 Garatge	0,00	0,00%		
		59,61	100,00%		100,00%
c/ de la Llosa	01 Local obert	25,41	31,68%	Local obert/potencial	31,68%
c/ de la Parra	03 Local tancat	0,00	0,00%	Sense local	68,32%
c/ de la Llosa	04 Sense local	41,88	52,21%		
c/ de la Llosa	05 Garatge	12,92	16,11%		
		80,21	100,00%		100,00%
c/ de l'Om	01 Local obert	86,43	88,71%	Local obert/potencial	88,71%
c/ de l'Om	03 Local tancat	0,00	0,00%	Sense local	11,29%
c/ de l'Om	04 Sense local	11,00	11,29%		

c/ de l'Om	05 Garatge	0,00	0,00%		
		97,43	100,00%		100,00%
c/ de l'Hospici	01 Local obert	24,70	32,67%	Local obert/potencial	32,67%
c/ de l'Hospici	03 Local tancat	25,60	33,86%	Sense local	67,33%
c/ de l'Hospici	04 Sense local	15,55	20,57%		
c/ de l'Hospici	05 Garatge	9,76	12,91%		
		75,61	100,00%		100,00%
c/ de l'escultor Llimona	01 Local obert	0,00	0,00%	Local obert/potencial	0,00%
c/ de l'escultor Llimona	03 Local tancat	54,25	100,00%	Sense local	100,00%
c/ de l'escultor Llimona	04 Sense local	0,00	0,00%		
c/ de l'escultor Llimona	05 Garatge	0,00	0,00%		
		54,25	100,00%		100,00%
c/ de l'Aigua	01 Local obert	15,91	18,26%	Local obert/potencial	42,49%
	02 Local en obres	21,12	24,24%		
c/ de l'Aigua	03 Local tancat	33,02	37,89%	Sense local	57,51%
c/ de l'Aigua	04 Sense local	10,98	12,60%		
c/ de l'Aigua	05 Garatge	6,11	7,01%		
c/ de l'Aigua	06 Equipament	17,33	19,89%		
		87,14	119,89%		100,00%
c/ de Fontfreda	01 Local obert	8,89	20,33%	Local obert/potencial	20,33%
c/ de Fontfreda	03 Local tancat	21,91	50,11%	Sense local	79,67%
c/ de Fontfreda	04 Sense local	7,92	18,12%		
c/ de Fontfreda	05 Garatge	5,00	11,44%		
c/ de Fontfreda	06 Equipament	15,72	35,96%		
		43,72	135,96%		100,00%
c/ de Ferrarons	01 Local obert	56,60	79,88%	Local obert/potencial	79,88%
c/ de Ferrarons	03 Local tancat	10,26	14,48%	Sense local	20,12%
c/ de Ferrarons	04 Sense local	4,00	5,64%		
c/ de Ferrarons	05 Garatge	0,00	0,00%		
		70,86	100,00%		100,00%
c/ de Clivillers	01 Local obert	56,08	19,79%	Local obert/potencial	19,79%
c/ de Clivillers	03 Local tancat	128,50	45,36%	Sense local	80,21%
c/ de Clivillers	04 Sense local	93,30	32,93%		
c/ de Clivillers	05 Garatge	5,44	1,92%		
		283,32	100,00%		100,00%

c/ de Cendrada	01 Local obert	14,13	16,33%	Local obert/potencial	16,33%
c/ de Cendrada	03 Local tancat	0,00	0,00%	Sense local	83,67%
c/ de Cendrada	04 Sense local	58,30	67,38%		
c/ de Cendrada	05 Garatge	14,09	16,29%		
		86,52	100,00%		100,00%
c/ d'Alfons V	01 Local obert	24,35	37,25%	Local obert/potencial	37,25%
c/ d'Alfons V	03 Local tancat	14,36	21,97%	Sense local	62,75%
c/ d'Alfons V	04 Sense local	26,66	40,78%		
c/ d'Alfons V	05 Garatge	0,00	0,00%		
		65,37	100,00%		100,00%
c/ Bonaire	01 Local obert	39,63	28,88%	Local obert/potencial	28,88%
c/ Bonaire	03 Local tancat	49,15	35,81%	Sense local	71,12%
c/ Bonaire	04 Sense local	48,46	35,31%		
c/ Bonaire	05 Garatge	0,00	0,00%		
		137,24	100,00%		100,00%
c/ Bellaire	01 Local obert	108,46	58,71%	Local obert/potencial	58,71%
c/ Bellaire	03 Local tancat	27,82	15,06%	Sense local	41,29%
c/ Bellaire	04 Sense local	44,53	24,11%		
c/ Bellaire	06 Equipament	3,92	2,12%		
		184,73	100,00%		100,00%
c/ Baix del Tura	01 Local obert	21,59	15,27%	Local obert/potencial	15,27%
c/ Baix del Tura	03 Local tancat	59,21	41,88%	Sense local	63,30%
c/ Baix del Tura	04 Sense local	30,29	21,42%		
c/ Baix del Tura	06 Equipament	13,99	9,90%		
		141,38	88,47%		78,58%
c/ Baix de Maduixa	01 Local obert	32,56	45,95%	Local obert/potencial	45,95%
c/ Baix de Maduixa	03 Local tancat	17,60	24,84%	Sense local	54,05%
c/ Baix de Maduixa	04 Sense local	20,70	29,21%		
c/ Baix de Maduixa	05 Garatge	0,00	0,00%		
		70,86	100,00%		100,00%
c/ Alt Maduixa	01 Local obert	56,12	36,09%	Local obert/potencial	36,09%
c/ Alt Maduixa	03 Local tancat	35,38	22,76%	Sense local	63,91%
c/ Alt Maduixa	04 Sense local	48,31	31,07%		
c/ Alt Maduixa	05 Garatge	15,67	10,08%		
		155,48	100,00%		100,00%

c/ Alt del Tura	01 Local obert	25,77	42,29%	Local obert/potencial	42,29%
c/ Alt del Tura	03 Local tancat	14,73	24,17%	Sense local	57,71%
c/ Alt del Tura	04 Sense local	20,44	33,54%		
c/ Alt del Tura	05 Garatge	0,00	0,00%		
		60,94	100,00%		100,00%
c/ Aigua	01 Local obert	23,05	20,21%	Local obert/potencial	20,21%
c/ Aigua	03 Local tancat	6,84	6,00%	Sense local	79,79%
c/ Aigua	04 Sense local	66,25	58,08%		
c/ Aigua	05 Garatge	17,93	15,72%		
		114,07	100,00%		100,00%
Avinguda de l'11 de setembre	01 Local obert	39,39	33,88%	Local obert/potencial	33,88%
Avinguda de l'11 de setembre	03 Local tancat	44,19	38,01%	Sense local	66,12%
Avinguda de l'11 de setembre	04 Sense local	24,99	21,49%		
Avinguda de l'11 de setembre	05 Garatge	7,70	6,62%		
		116,27	100,00%		100,00%

12. Estudi de l'amplada del carrers (plànol A03)

Amb l'objectiu d'acabar de concretar de si algun carrer és apte per possibilitar l'entrada i gir dels cotxes per decidir la seva prioritat en aquesta normativa, s'han establert uns intervals de colors en funció de l'amplada de cada via. Del resultat s'observa la coincidència, amb poques excepcions, que els trams més amples són els que, en l'actualitat, ja hi ha ubicats garatges en la planta baixa, mentre que en els àmbits més comercials aquesta magnitud es manté per sota de la meitat de la forquilla.



13. Estat de la circulació i de les zones d'aparcament actuals (plànol A04)

En aquesta part de l'anàlisi, s'han superposat en un mateix plànol els diversos paràmetres sobre circulació i aparcament privat que es poden aplicar a aquesta part del nucli antic. D'una banda s'han tramats els carrers als quals, segons la normativa urbanística actual, s'admeten els garatges a l'interior dels fronts edificables. També s'ha cregut oportú assenyalar els aparcaments dissuasius i de pagament pròxims a l'entorn. Diferenciant quatre intervals, s'han pintat, de més clar a més fosc, els carrers i places on actualment hi ha practicats accessos per a l'aparcament privat de les finques. Finalment s'han afegit els sentits de circulació en les vies en què el trànsit rodat és permès.

Aquest plànol es complementa perfectament amb el de l'anàlisi de locals, observant que, efectivament, a les zones on hi ha menys activitat comercial és on s'ha aprofitat per destinat les plantes baixes a l'aparcament privat, completant la xarxa amb les zones admeses.

14. Àmbits zonals (plànol A05)

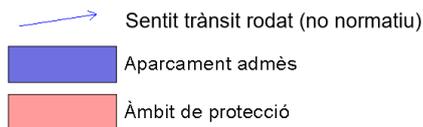
A partir de l'encreuament dels diversos punts de vista analitzats, es proposa establir dos àmbits zonals diferenciats en funció de l'activitat comercial o la necessitat d'aparcament, com a motors d'impulsió i regeneració de la qualitat ambiental i del teixit urbà del nucli antic.

El un primer nivell s'assenyalen els espais públics, carrers o places, que s'han de protegir i potenciar com a eixos comercials del nucli antic. Es tracta dels eixos vertebradors:

- Plaça Rector Ferrer-c/ de Sant Esteve-plaça Major-c/ Major-c/ del Carme-plaça del Carme, juntament amb les vies que hi incideixen perpendicularment fins a la travessia c/ Lliberada Ferrarons – c/ Alfons V.
- Plaça Rector Ferrer-c/ dels Sastres-Plaça Campdenmàs i les vies que hi incideixen perpendicularment fins a la travessia c/Nou de Sant Antoni.

- Plaça de l'Àngel-c/Bellaire-Plaça Pia Almoina i totes les vies que hi incideixen perpendicularment
- Plaça de l'Àngel-c/ de l'Hospici.
- Plaça Major-Serra Ginesta.

En contrast amb l'anterior paràgraf, se situen les vies o espais en què els seus fronts poden admetre aparcaments en planta baixa. Això és, establint una sortida immediata per a cada branca amb circulació que penetra des dels perímetres del nucli, d'aquesta manera, els vehicles podran accedir als seus aparcaments o es podran acostar a les proximitats del centre comercial.



NORMATIVA

15. Normativa (plànol P01)

Punt únic: Es modifiquen els articles 204, 205 i 207.7 de les normes urbanístiques, d'acord amb el plànol normatiu P1, tal com segueix:

Art. 204 Limitacions a l'accés rodat

Els garatges públics o privats així com aquelles altres activitats que requereixin l'accés de vehicles rodats a l'interior de l'edificació només s'admetran quan puguin tenir accés directe o les parcel·les confrontin amb algun dels següents carrers o places perimetrals, a no ser que per qüestions d'accessibilitat, configuració de l'espai públic, conflicte amb la preponderància del vianant o detriment del valor patrimonial de l'edifici, aquest accés no sigui possible: Ronda i carrer de St. Bernat, c/Verge del Portal (des de la Casa Pujador – no inclosa- fins a la Plaça de Campdenmàs), c/ Alt Maduixa (entre el c/ Esглеiers i el c/ Bonaire), Esглеiers, Macarnau, c/ del Roser, Bisbe Guillamet, Bisbe i Matas, Galwey, Mulleras, A. Llopis, Clivillers (des de la casa del marquès –inclosa- fins al carrer Valls Nous), Valls Nous, c/Cendrada, c/Santa Magdalena, c/ Llosa, c/Valls Vells, c/Pare A. Soler.i c/Bisbe Lorenzana (a partir de l'Escola d'Art i Superior de Disseny fins l'avinguda de Girona).

Dins del perímetre definit per aquests carrers, s'estableix limitació de l'accés rodat i no s'admetran els garatges públics o privats ni les activitats que requereixen l'accés de vehicles a l'interior de l'edificació.

Art.205 Condicions d'ús

Els usos permesos són:

Ús dominant:

Habitatge: tipus 1a) Habitatge unifamiliar i 1.b) Habitatge plurifamiliar

A la zona 6.1. no es permetran els habitatges en planta baixa, però s'admetran locals auxiliars a l'habitatge.

S'admetrà l'habitatge en planta baixa per a la qualificació 6.1HP i 6.2HP, en aquelles ubicacions assenyalades al plànol 1N de la documentació gràfica de la Modificació Puntual POUM 2003-Nulci Històric d'Olot, en cas que aquests estiguessin adaptats a persones amb disminució física i es destinin a aquest col·lectiu.

- Usos compatibles:

Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hotel·ler; Comerç: tipus 4.a) Comerç petit ; Oficines i serveis; Restauració; Recreatiu: exclusivament el tipus 7.a) Recreatiu tipus I; Industrial: exclusivament el tipus 9.a) Indústria- taller; Educatiu; Sanitari; Assistencial; Esportiu; Cultural; Associatiu; Administratiu; Religios; Serveis urbans

- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal)

Magatzem

Aparcament (només serà admès en planta soterrani o planta baixa).

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.207 Condicions d'ordenació de l'edificació

.../...

"7. Obertures a la planta baixa

El nombre de forats ve determinat per l'amplada de façana:

Les façanes de fins a 5 m. d'amplada disposaran d'una sola obertura.

Les façanes d'amplada compresa entre els 5 m i els 7,50 m. podran disposar de fins a dues obertures.

Les façanes d'amplada compresa entre els 7,50 m i els 15 m. podran disposar de fins a tres obertures.

L'alçada màxima del forat és de 2,80 m., l'amplada màxima és de 3,60 m. i la separació mínima respecte de la mitgera o entre forats successius és de 0,70 m.

Quan l'ús de la planta baixa sigui comercial, la seva superfície sigui superior a 100 m², i formi cantonada, els tancaments regularan respecte de les façanes de manera que deixin practicable un cancell de 2 x 3 m.

.../...

Mentre no es redacti un Pla Especial del Nucli Antic, quan, degut a l'ús de la planta baixa o soterrani destinades a aparcament, sigui necessari practicar obertures a la façana en planta baixa, es compliran les exigències genèriques establertes en aquest article sobre el nombre de forats. Amb tot, només es permetrà que un d'aquests forats sigui destinat a l'entrada o sortida dels vehicles, la resta seran envidriats. Les fusteries, materials d'acabat i posició de la persiana, seran adients per la zona i supervisats pels Serveis Tècnics de l'Ajuntament d'Olot.

Olot, a 6 abril de 2020

Quim Gallart i Figueras

arquitecte col·legiat núm. 23662/4

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànol A01: Estat dels locals oberts/tancats E 1/1.500

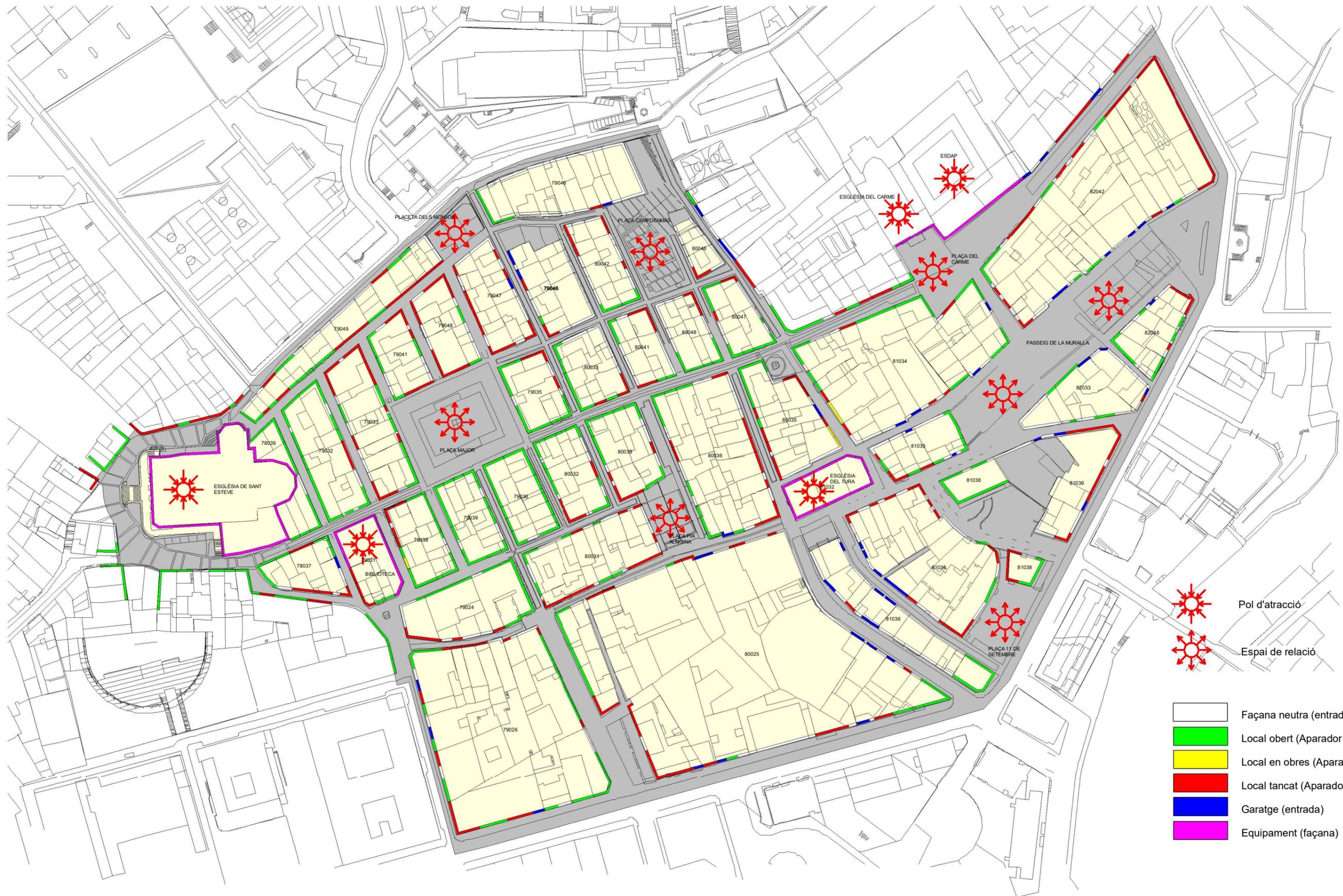
Plànol A02: Percentatge de locals oberts E 1/1.500

Plànol A03: Anàlisi amplades dels carrers E 1/1.500

Plànol A04: Anàlisi de les zones d'aparcament actuals E 1/1.500

Plànol A05: Diagnosi - Àmbits zonals E 1/1.500

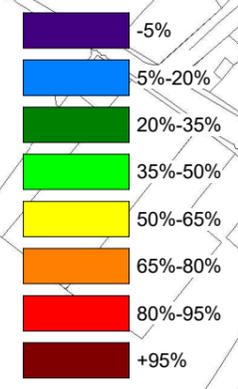
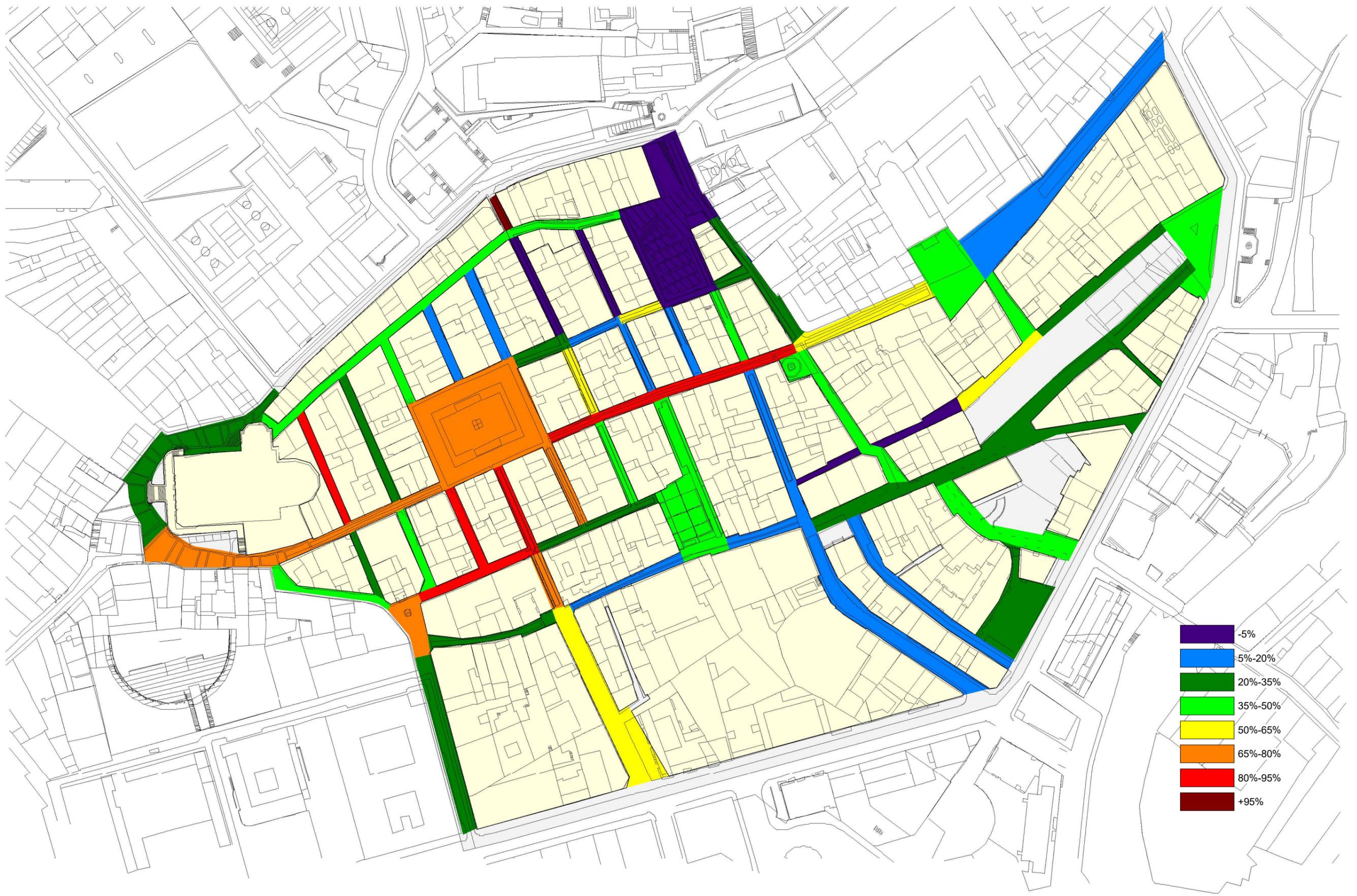
Plànol P01: Plànol normatiu – Zona amb aparcament admès E 1/1.500

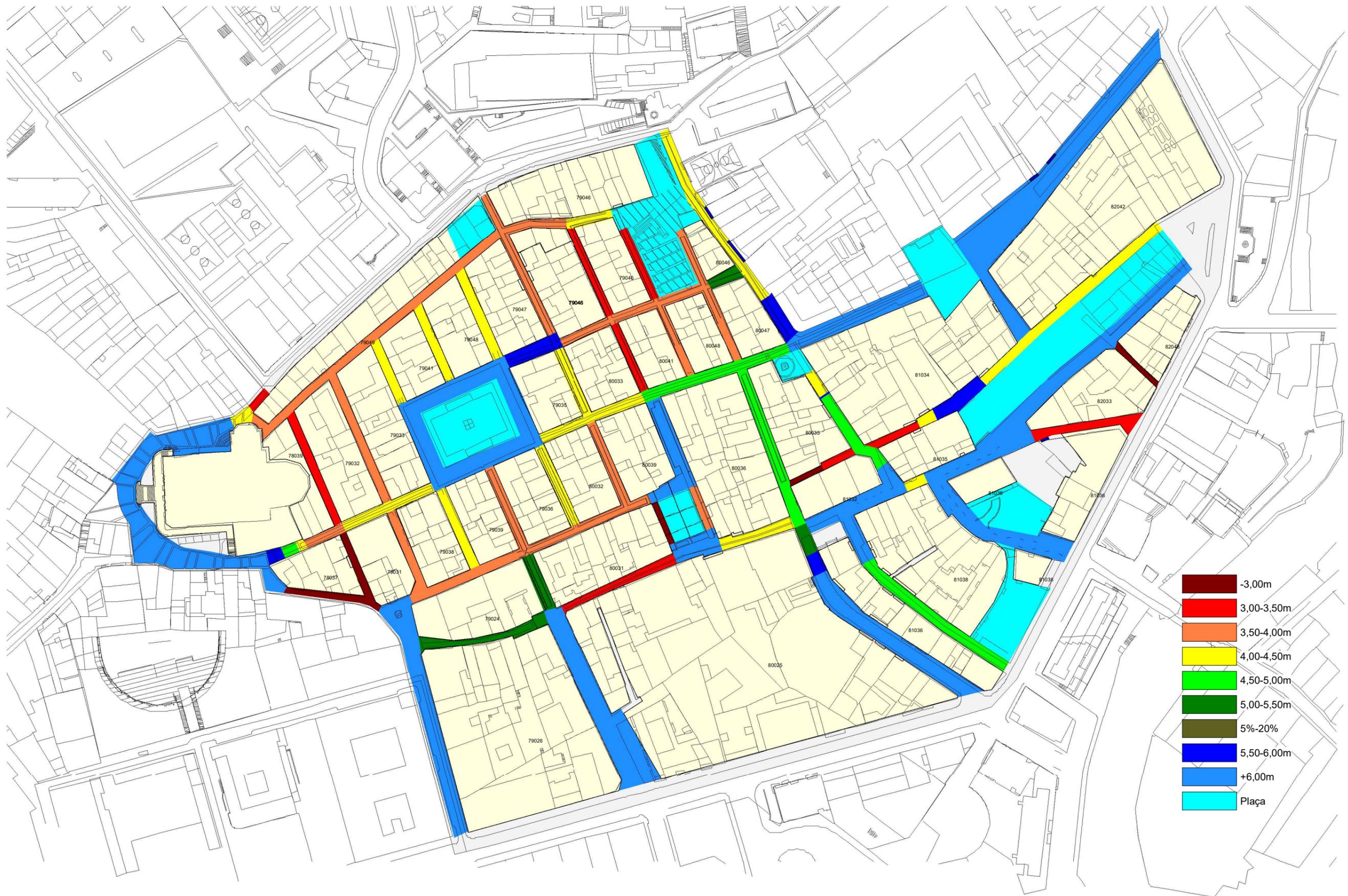


-  Pol d'atracció
-  Espai de relació

-  Façana neutra (entrada habitatges / mur cec)
-  Local obert (Aparador / entrada)
-  Local en obres (Aparador / entrada)
-  Local tancat (Aparador / entrada)
-  Garatge (entrada)
-  Equipament (façana)







- 3,00m
- 3,00-3,50m
- 3,50-4,00m
- 4,00-4,50m
- 4,50-5,00m
- 5,00-5,50m
- 5%-20%
- 5,50-6,00m
- +6,00m
- Plaça

MPOUM - ADMISSIÓ D'APARCAMENTS AL NUCLI ANTIC

Referència: UPL120200005

AJUNTAMENT D'OLOT

Promotor

ANÀLISI AMPLADES DELS CARRERS

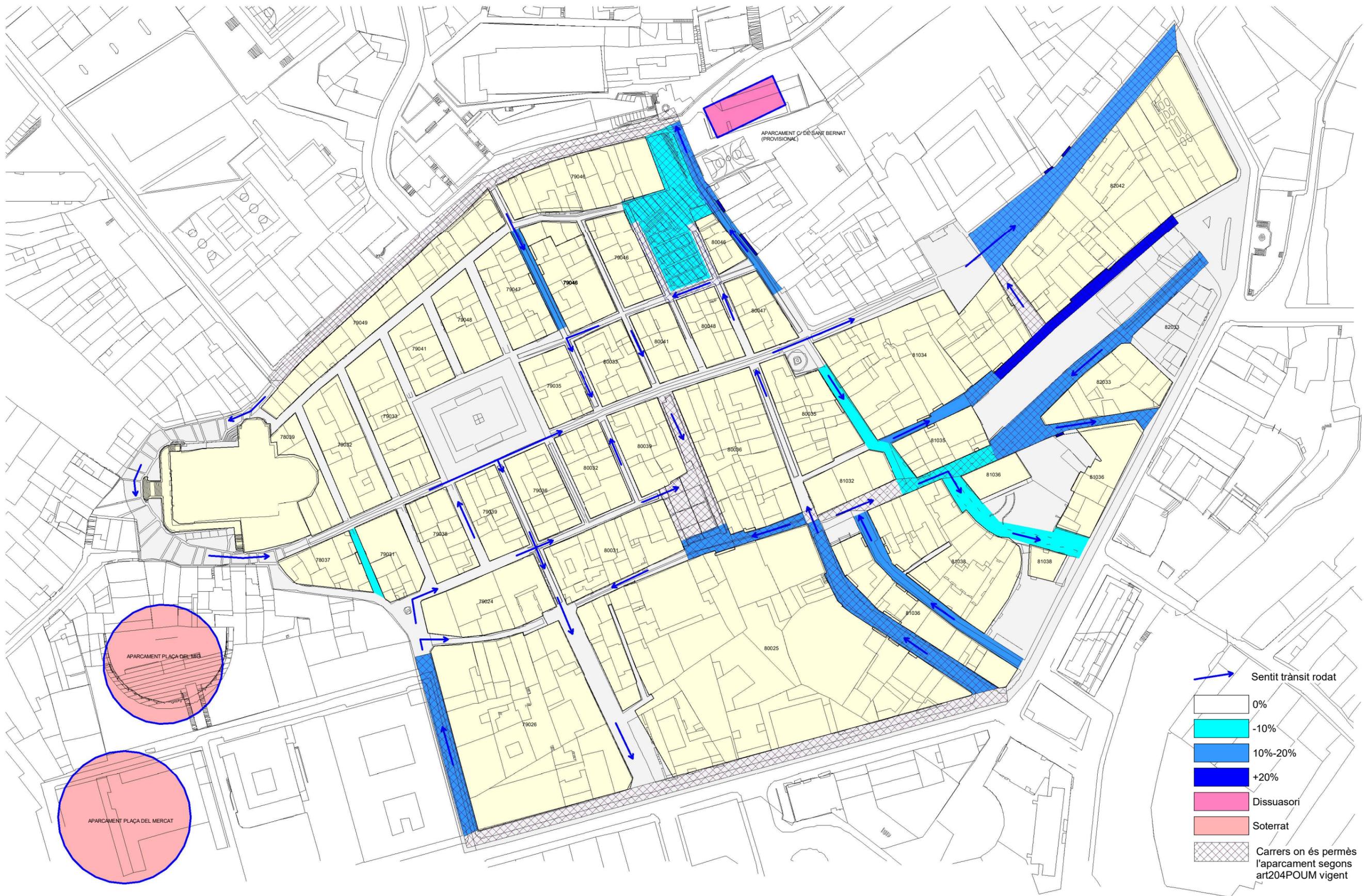
ESC1 : 1500 (DIN-A3)

QUIM GALLART i FIGUERAS, arquitecte

arquitecte



A03
 ABRIL 2020
 07/04/2020 9:32:17



MPOUM - ADMISSIÓ D'APARCAMENTS AL NUCLI ANTIC

Referència: UPL1202000005

AJUNTAMENT D'OLOT

Promotor

ANÀLISI ZONES D'APARCAMENT ACTUALS

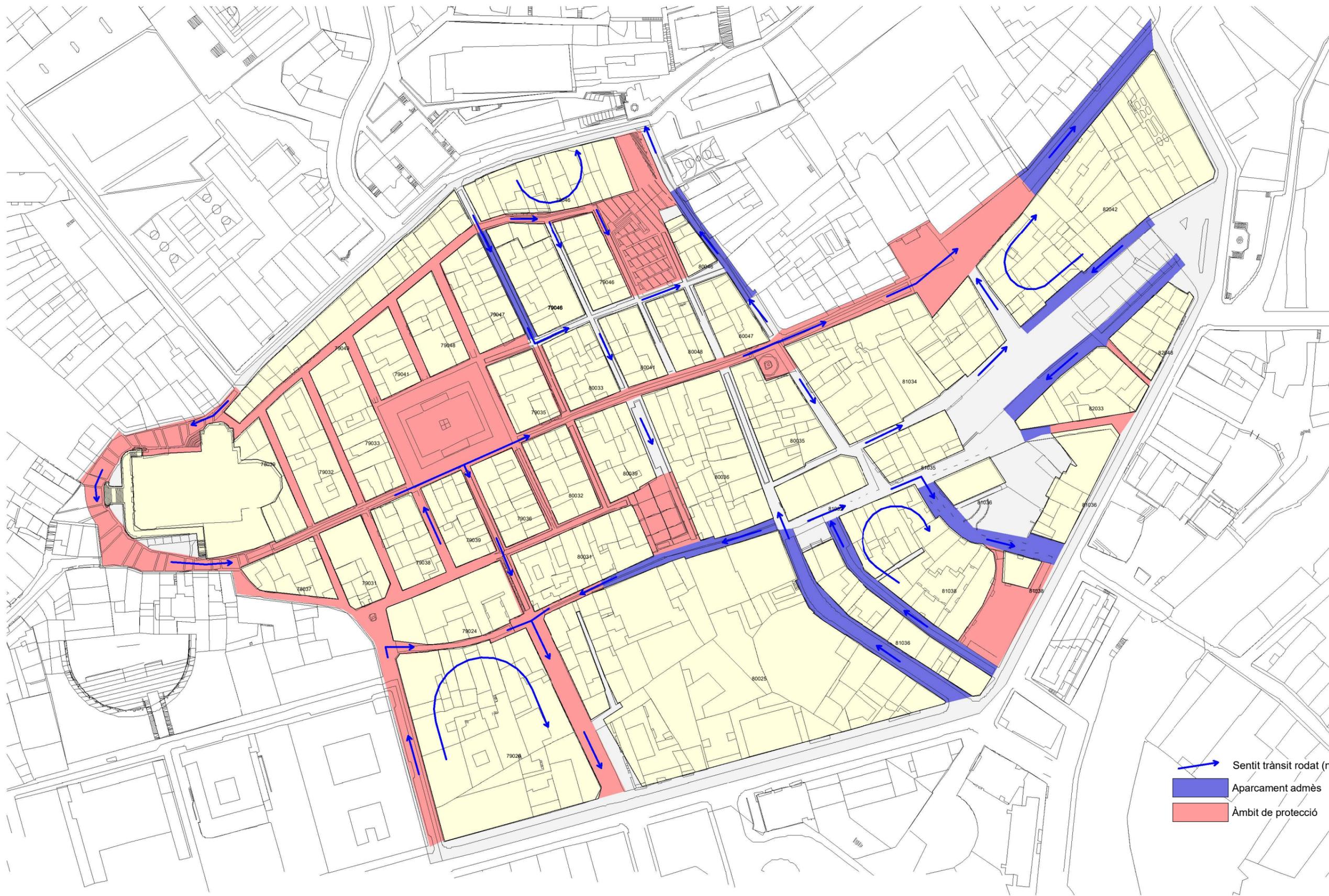
ESC1 : 1500 (DIN-A3)

QUIM GALLART i FIGUERAS, arquitecte

arquitecte



A04
 ABRIL 2020
 07/04/2020 9:32:19



-  Sentit trànsit rodat (no normatiu)
-  Aparcament admès
-  Àmbit de protecció

MPOUM - ADMISSIÓ D'APARCAMENTS AL NUCLI ANTIC

Referència: UPL1202000005

AJUNTAMENT D'OLOT

Promotor

DIAGNOSI - ÀMBITS ZONALS

ESC1 : 1500 (DIN-A3)

QUIM GALLART i FIGUERAS, arquitecte

arquitecte



A05
 ABRIL 2020
 07/04/2020 9:32:22

