

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

28 OCT. 2010



Ajuntament d'Olot

LA SECRETÀRIA,



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

OLOT, octubre 2010

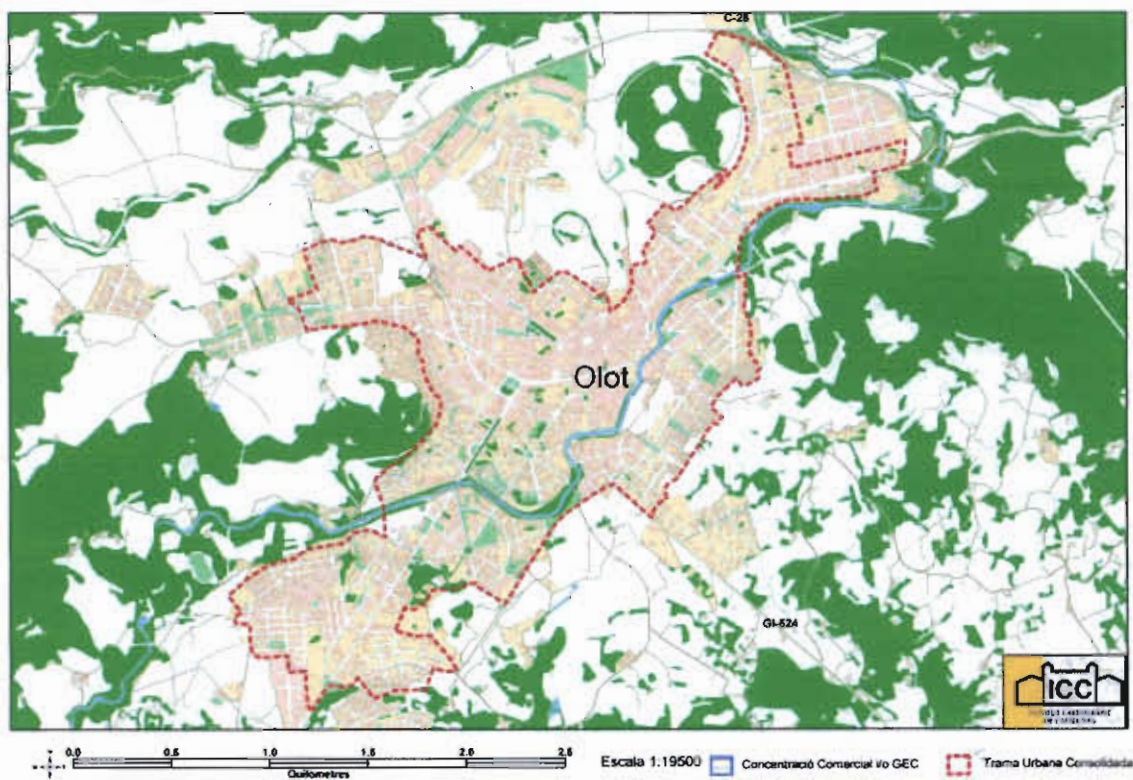


MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ DE LA TRAMA URBANA CONSOLIDADA DEL MUNICIPI D'OLOT, ESTABLERTA EN EL PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'EQUIPAMENTS COMERCIALS, APROVAT PEL DECRET 379/2006 DE 10 D'OCTUBRE, EN APLICACIÓ DEL DECRET 1/2009 DE 22 DE DESEMBRE, D'ORDENACIÓ DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.1. ANTECEDENTS

L'annex 2 del 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, estableix la delimitació gràfica de la Trama Urbana Consolidada (TUC) del municipi d'Olot, plànol que es reproduïx a continuació.



El mateix Decret defineix com a trama urbana consolidada "les àrees a on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, resideix la població majoritàriament, la continuïtat des 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 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 disposa d'una delimitació de la TUC, vigent des de l'any 2006. En el període de temps transcorregut des de l'aprovació de la TUC d'Olot 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 les modificacions de la Trama Urbana Consolidada que es proposen, 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 insents 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 insents 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 usos comercials inserits en els usos residencials, la distribució dels establiments comercials integrada amb els usos residencials dominants en una determinada zona, amb la presència de locals situats a les plantes baixes dels edificis o en edificacions independents, sempre que configuren una ordenació urbanística unitària.

b) S'interpreta que existeix continuïtat quan es produeix la contigüitat 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, 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 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 tomar 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

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

2. DESCRIPCIÓ DEL ÀMBITIS DE LA MODIFICACIÓ DE LA TUC

2.1. ÀMBITS EN SÒL URBÀ

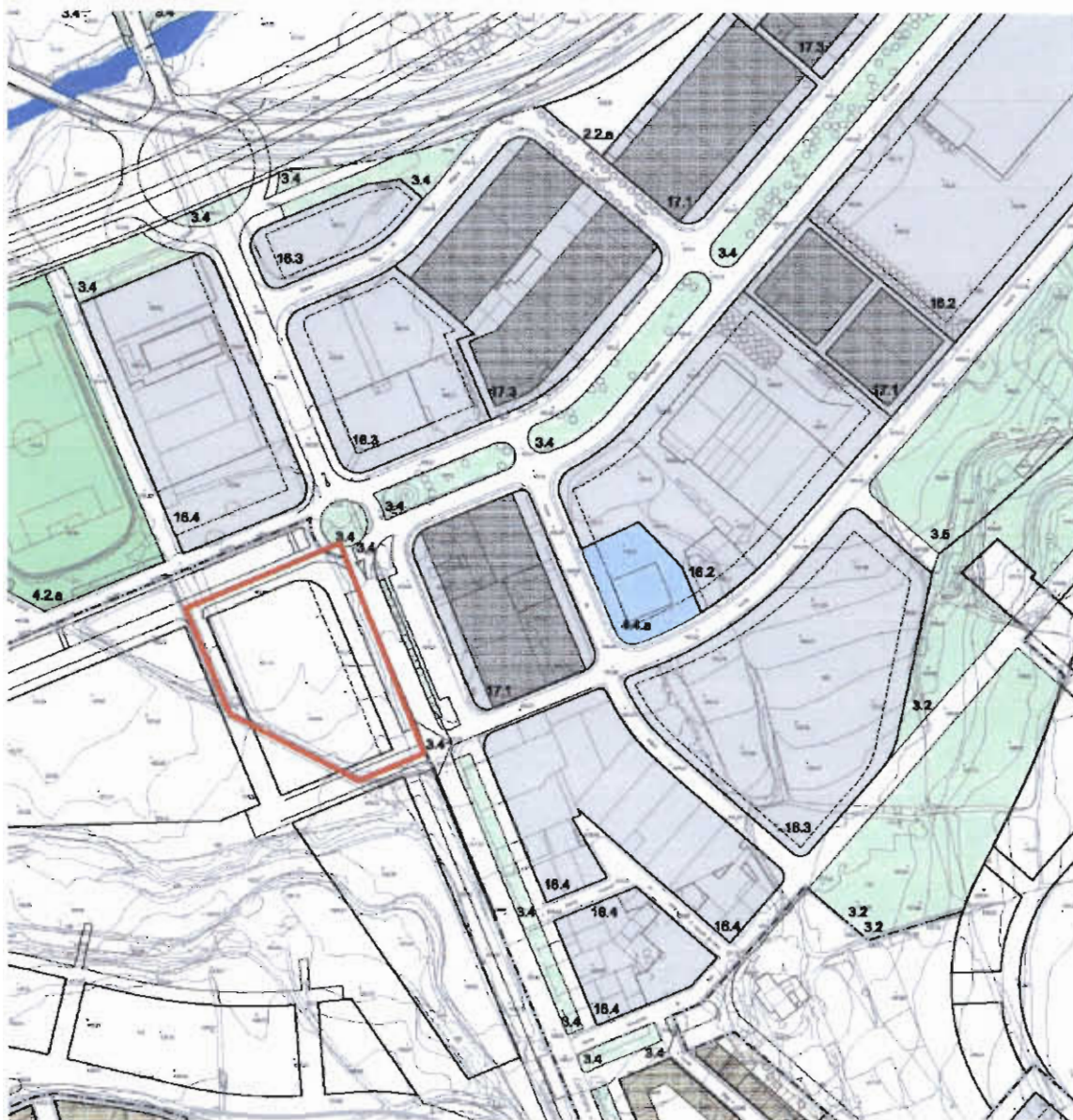
El POUM d'Olot classifica com a sòl urbà i qualifica com a zones d'edificació plurifamiliar o unifamiliar, a on l'ús residencial és el dominant i els usos comercials estan inscrits amb els usos residencials unes illes que limiten amb la TUC vigent.

El fet que aquestes illes siguin contigües a àrees urbanes de les mateixes característiques urbanístiques que es troben dins la TUC, es aconsella proposar-les per tal siguin incloses dins la referida TUC.

Els àmbits referits són:

1. Illa comercial situada a l'Avda. Sant Joan les Abadesses (2.1.4)
2. Dues illes situades entre el Carrer Lope de Vega i el PP El Serrat (2.1.5)
3. Illa Krater's – carretera de les Tries (2.1.8)

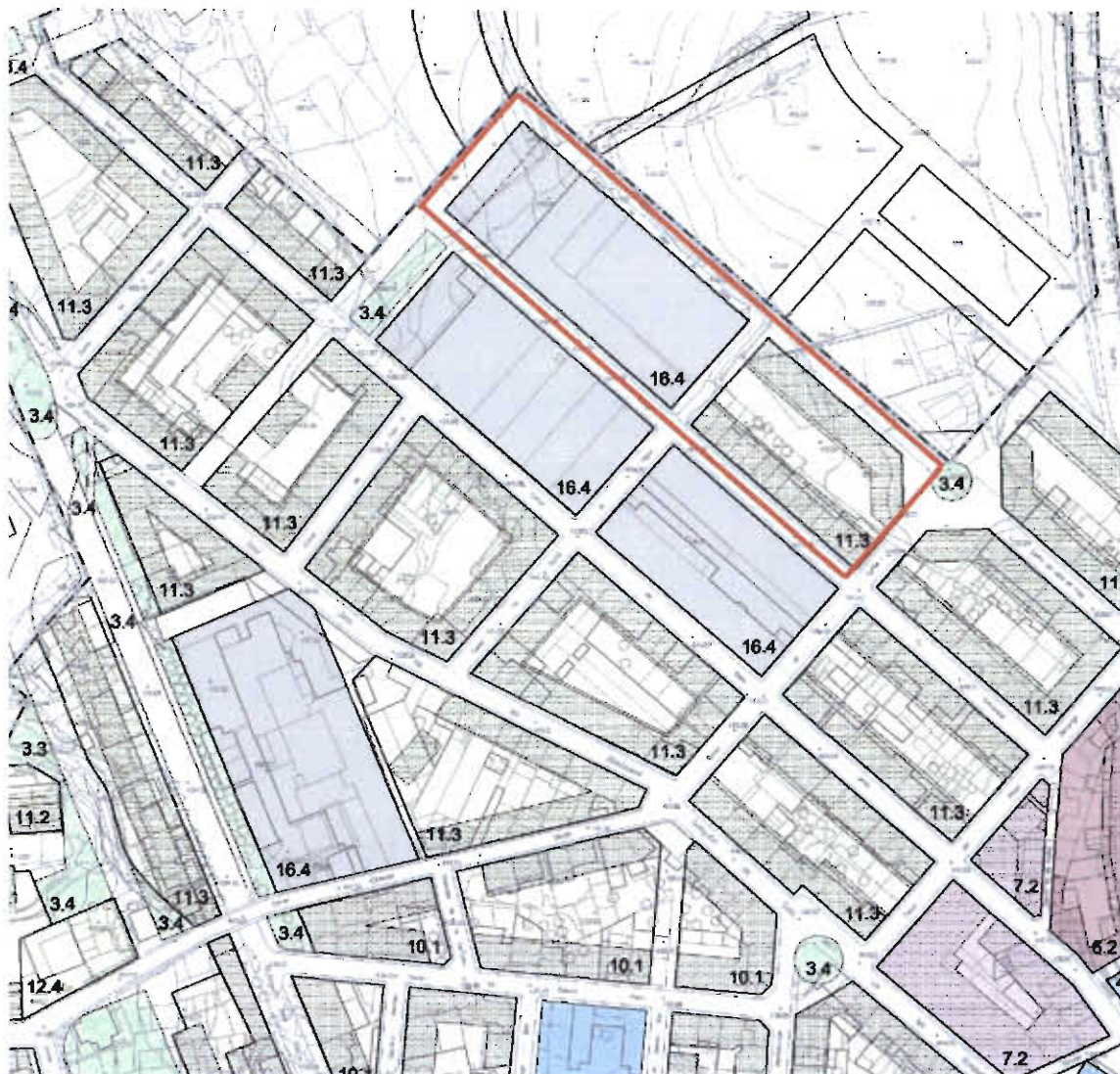
2.1.1 Illa que forma cantonada de l'Avda. Sant Joan les Abadesses amb l'Avda. Dr. Bartrina



Es tracta de l'illa que forma la cantonada sud-oest de la cruïlla Avda. Sant Joan – Av. Dr. Bartrina, en sòl urbà consolidat. El POUM qualifica aquesta illa com a Zona d'Activitats Econòmiques i en la mateixa es troben les instal·lacions d'un centre comercial d'alimentació (ALDI).

Donades les dimensions d'aquest illa i la seva situació actual, amb aquesta proposta es persegueix admetre instal·lacions de caràcter comercial amb espai pels aparcaments associats en aquesta porta a la ciutat.

2.1.2 Dues illes situades al carrer Lope de Vega

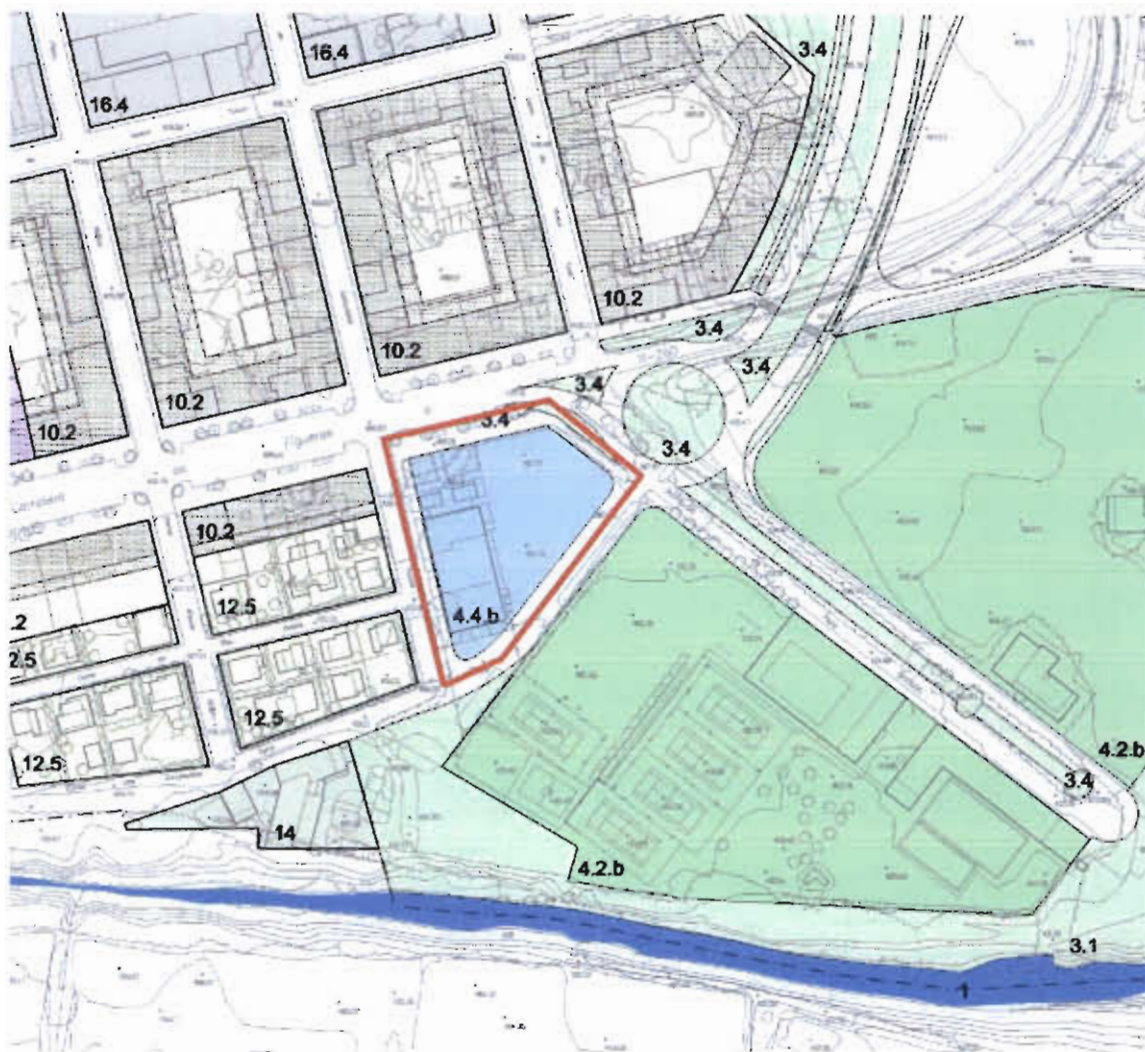


Es tracta de dues illes en sòl urbà consolidat, contínues a la TUC actual, amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic els usos admesos són el residencial, l'industrial i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials. Aquests sòl urbà es troba entre el límit actual de la TUC i el sector "El Serrat".

És probable que per raó de l'escala en què es va concretar la TUC actual aquestes dues illes restessin fora de la mateixa, doncs no es troba causa justificada per a la seva exclusió donat que les illes urbanes confrontants, amb la mateixa qualificació urbanística, es troben dins la TUC.

Donades aquestes circumstàncies i el fet que en aquesta mateixa memòria es demana la inclusió del sector El Serrat a la TUC, es considera justificat demanar la inclusió d'aquestes dues illes dins la nova TUC.

2.1.3 Illa "Krater's"



Es tracta d'una illa, en sòl urbà consolidat, que el POUM qualifica com a Equipament privat, contínua a la TUC, amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent.

Donada la seva situació urbana, usos admesos pel POUM, i el fet d'estar situada en continuïtat a la TUC, considerem que caldria incloure-la dins la nova delimitació.

2.2. ÀMBITS 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.

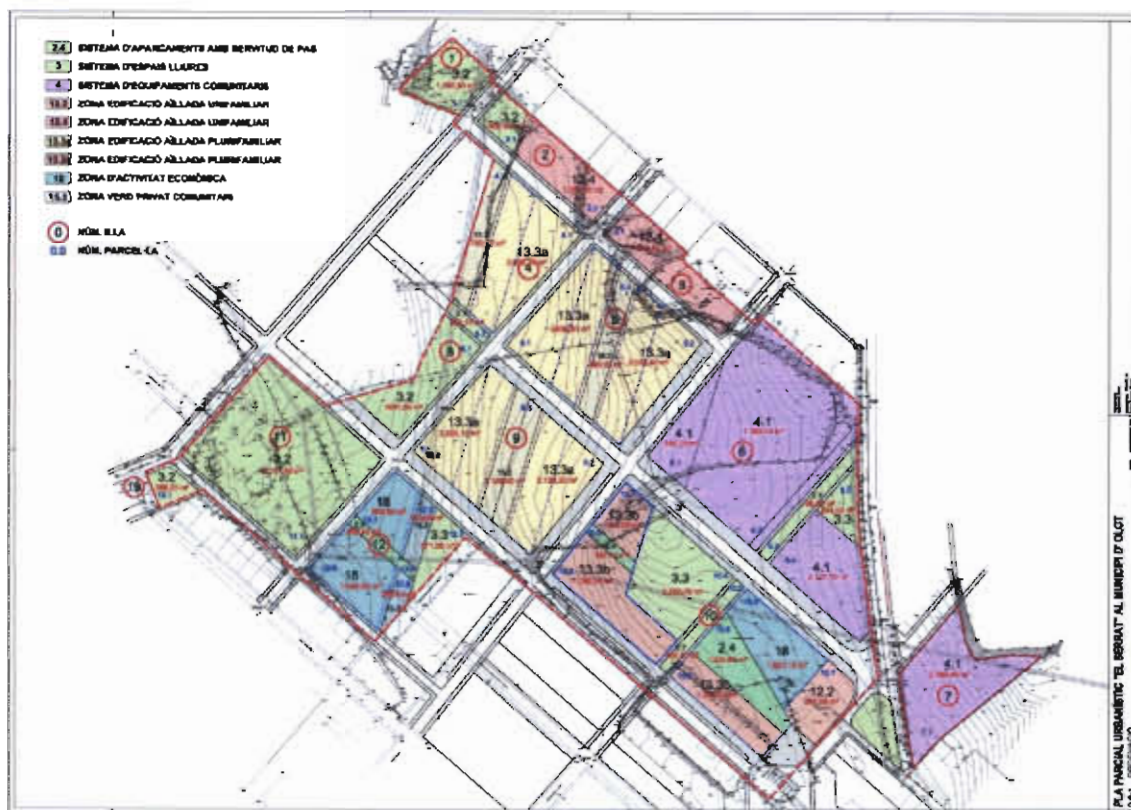
Part d'aquest programa de creixement en el sòl urbanitzable es troba en procés de desenvolupament, i per aquest motiu es proposa que aquells sectors urbanitzables amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials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

Els sectors de SUD que es troben en aquesta situació són:

- Sector 02 - El Serrat (2.2.1)
- Sector 11 - El Bosser (2.2.2)

2.2.1 Sector "El Serrat"

El sòl urbanitzable delimitat SUD-02 del POUM és objecte de desplegament mitjançant pla parcial, aprovat definitivament en data 18 de març de 2010, amb publicació al BOP núm. 71, de data 15 d'abril de 2010.



Les característiques i paràmetres del pla parcial són:

SUPERFÍCIE DEL SECTOR	75.238 m2	100,00 %
SÒL PÚBLIC	46.247 m2	61,47%
	VIALS	20.054 m2
	EQUIPAMENTS	12.996 m2
	ESPAIS LLIURES	13.197 m2
SÒL PRIVAT	28.991 m2	38,53%
	RESIDENCIAL	24.355 m2
	TERCIARI	4.636 m2
EDIFICABILITAT BRUTA SOSTRE EDIFICBLE		0,50 m2/m2
	RESIDENCIAL	26.268 m2
	ALTRES USOS	11.351 m2
DENSITAT		42 hab/ha
	NÚMERO HABITATGES	316 hab

La present proposta d'ampliació de la TUC afecta a la totalitat del sector a excepció de les illes que constitueixen els sistemes d'espais lliures situades a la perifèria, concretament les illes situades en el límit nord i oest del sector, segons l'ordenació establerta pel Pla parcial aprovat definitivament.

2.2.2. Sector "El Bosser"

El sòl urbanitzable delimitat SUD-11 del POUM s'ha desenvolupat com a Àrea Residencial estratègica (ARE) i serà objecte de desplegament mitjançant pla parcial.



Les característiques i paràmetres són:

SUPERFÍCIE DEL SECTOR	86.155 m2	100,00 %
SÒL PÚBLIC	57.164 m2	66,35 %
	VIALS	20.222 m2
	EQUIPAMENTS	1.480 m2
	ESPAIS LLIURES	35.462 m2
SÒL PRIVAT	28.890 m2	33,65 %
	RESIDENCIAL	23.111 m2
	TERCIARI	5.779 m2
EDIFICABILITAT BRUTA		0,70 m2/m2
SOSTRE EDIFICBLE		
	RESIDENCIAL	47.450 m2
	ALTRES USOS	12.858 m2
DENSITAT		50 hab/ha
	NÚMERO HABITATGES	431 hab

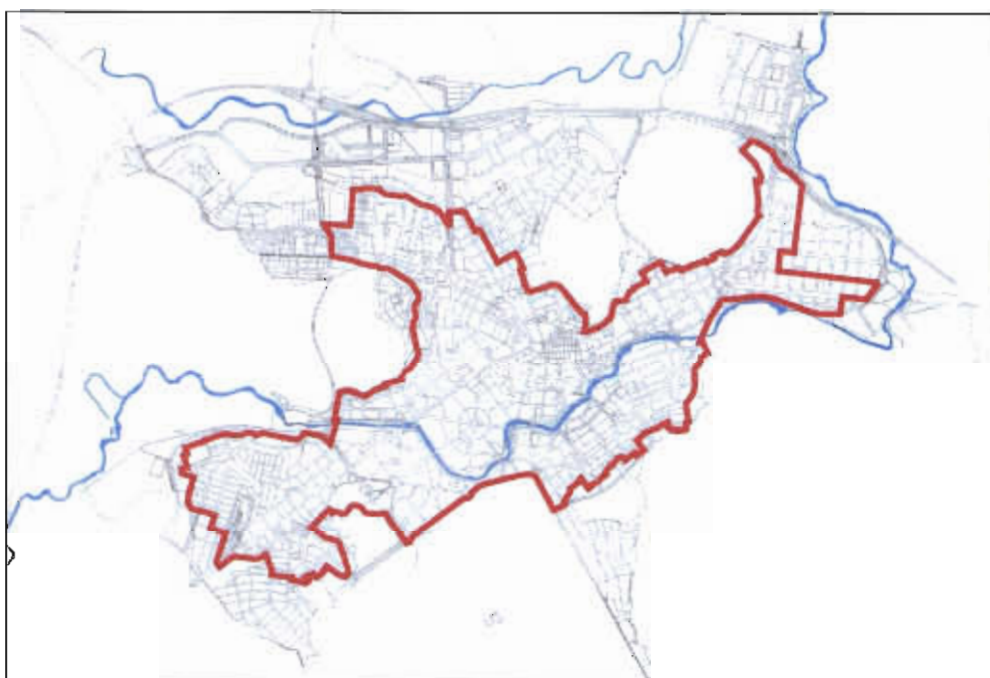
Aquest Pla parcial forma part del Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de les comarques Gironines, aprovat definitivament, que va ser informat favorablement per la Direcció General de Comerç.

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

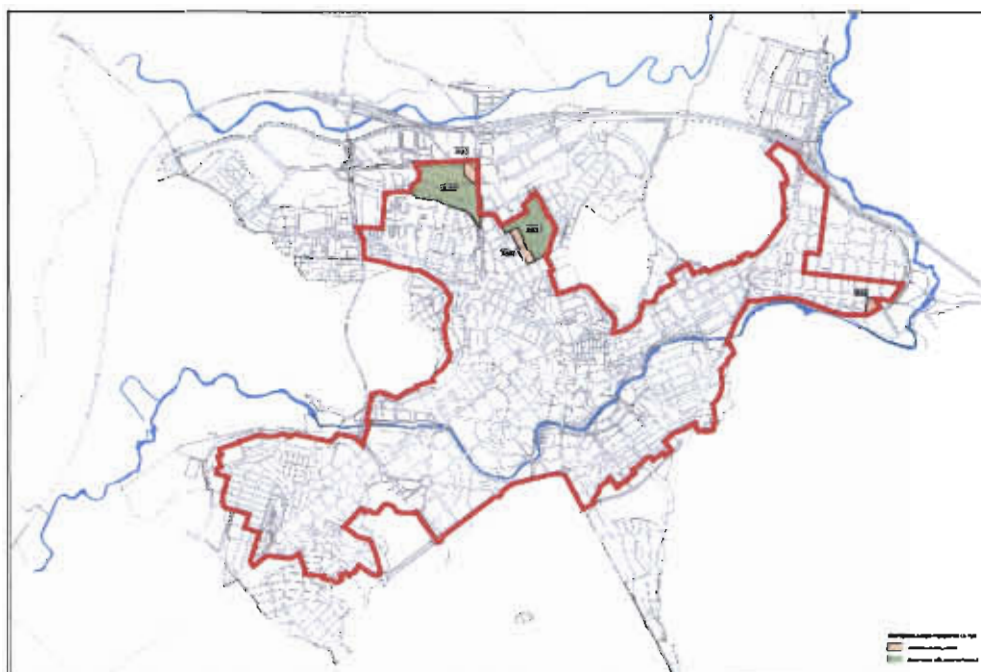
3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LA TRAMA URBANA CONSOLIDADA AL MUNICIPI D'OT

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, d'acord amb el PTSEC, i la proposta de la seva modificació que es justifica en el present document.



ACTUAL



PROPOSTA

Olot, octubre de 2010

Unitat de Projectes Estratègics

Xavier Canosa Magret
Arquitecte



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

28 OCT. 2010



Ajuntament d'Olot

LA SECRETÀRIA,

