



ILLA CANTONADA M. TURINA , M. FALLA CTRA. LES TRIES

TEMA : Correcció errada material en el Text refós de 25 de setembre del POUM 2003 en relació al recollir l'informa d'urbanisme referent a mantenir vigent l'Estudi de detall finca ctra. Les Tries, Mestre Falla i Mestre Turina

INFORME TÈCNIC

Antecedents

En data 19 de novembre de 1998 fou aprovat definitivament un Estudi de Detall a l'illa compresa entre la ctra. de Les Tries, carrers Mestre Falla, Turina i Isaac Albéniz amb l'objectiu d'ordenar els volums de mitja illa per adequar-la a la implantació d'un ús comercial, oficines i magatzem (Can Manxa). No s'alterava la qualificació de l'illa establerta com a Densificació Urbana ni els usos permesos (habitatge plurifamiliar, hotel, comercial, oficines, recreatiu, cultural, esportiu, sanitari i industrial en la situació de combinat i contigu a la residència) segons el PGO 1982.

En el POUM aprovat inicialment el 11.07.2002 es recollia la totalitat de l'illa com a zona d'Eixampla urbà 10.2. la profunditat establerta per les plantes pis deixava part del magatzem construït en situació de volum disconforme. Entre els usos permesos en aquesta zona s'hi contemplen el de comerç petit i mitjà , i les oficines. L'ús de magatzem està considerat com a complementari vinculat a l'ús principal. Atès que en l'edifici de Can Manxa hi ha servei de venda directa de material de la construcció i de la indústria mecànica, l'ús principal de comerç i el seu magatzem complementari s'ajustarien al règim d'usos permesos en la zona 10.2.

En el poum aprovat provisionalment el 27.03.2003 es manté la mateixa qualificació que la del document aprovat inicialment.

Segons informe emès pels serveis tècnics de la Comissió Territorial d'urbanisme de Girona el 17.06.2003 amb relació a les omissions i errades materials detectades en el document del POUM aprovat provisionalment, entre d'altres s'assenyala per la illa de Can Manxa que fou objecte de la modificació de volums l'any 1998 per tal de fer possible la implantació d'una superfície de magatzem i venda en dues plantes , amb fondàries de totes dues plantes més pròpies de zones d'activitats econòmiques que no pas d'Eixampla (residencial), i es proposà mantenir l'ordenació específica en base la qual fou edificada aquesta part d'illa, es a dir, l'Estudi de Detall citat.

Segons informe emès pel Director tècnic de la Unitat de revisió del POUM a l'agost de 2003, sobre l'acompliment dels acords de la Comissió d'Urbanisme de Girona de 18.06.03, d'aprovació definitiva del POUM, i que estava condicionada a subsanar les contradiccions i errades materials detectades, es proposa de mantenir l'ordenació específica i l'admissió dels



usos aprovats en aquella modificació (estudi de detall). Tanmateix, aquesta materialització de la volumetria alternativa fou recollida gràficament en planta en els plànol d'alineacions i rasants (3.15) i en el plànol de zonificació (2.15) amb la qualificació de zona d'activitats econòmiques terciàries segons alineacions clau 19.

Situació urbanística contradictòria

S'ha detectat una contradicció entre les condicions d'edificació establertes en el POUM per a la zona 19 i els paràmetres derivats de contemplar l'estudi de Detall que, segons l'informe emès per la Comissió Territorial d'urbanisme de Girona, es va proposar mantenir i incorporar el text refós del POUM:

- L'Estudi de detall aprovat definitivament el 19.11.1998 regulava una ordenació de volums alternativa a l'establerta en el PGO 1982. Les profunditats edificables que s'unificaven en una sola per tot el volum fins a 20 metres de la línia de façanes llevat de la part col·lidant amb la zona residencial que es limitava a 14 m. en planta pis, i l'alçada reguladora es feia única pel volum principal sent de 11,63 m. L'estudi de detall mantenia la qualificació establerta en el PGO 1982, zona en densificació urbana, i mantenia els seus usos admesos, entre els que hi figuraven els d'habitatge plurifamiliar, comercial, oficines, etc.
- El text refós del POUM 2003, en el plànol d'alineacions i rasants 3.15 recollia en planta les alineacions i profunditats establertes a l'Estudi de Detall. En el planol de qualificació del sòl urbà 2.15, se li assigna la de zona d'activitats econòmiques terciàries segons alineacions clau 19. Això significa remetre a l'article 339.5 del POUM on es determina que l'alçada màxima de l'edificació és de 6,5 m i el punt més de la coberta no ultrapasi els 7,5m.. També s'ha de contemplar l'article 340 de condicions d'ús on no està contemplat l'habitatge plurifamiliar dins l'ús dominant o compatible.
- En conseqüència s'entra en contradicció amb la proposta de mantenir l'ordenació específica aprovada anteriorment (l'Estudi de Detall) ja que per la qualificació establerta al text refós, zona d'activitats econòmiques, no es pot materialitzar la volumetria, pel que fa a l'alçada, ni es mantenen els usos permesos.

Solució proposada

Vista la contradicció entre els usos i alçades reguladores de l'Estudi de Detall de 1998 per l'illa de Can Manxa, i els que es deriven de contemplar la qualificació atorgada en el text refós del POUM segons la clau 19, es proposa considerar i entendre que ens trobem davant d'un error material al recollir en la documentació del POUM les determinacions de l'Estudi de Detall, pel que es proposa corregir l'errada material afegint a l'ANNEX 2 de planejament i

ordenacions de Detall vigents, l'estudi de detall de Volums de l'illa de Can Manxa a tots els efectes, tant pels usos admesos com el sostre derivat de la ordenació volumètrica aprovada.

Documentació annexa

Com a documentació annexa a aquesta correcció d'errades, s'adjunta a l'expedient la següent documentació:

- Doc 1 Plànol 2, proposta d'ordenació de l'estudi de detall aprovat.
Plànol 3, ordenació pla general, proposta d'ordenació, volums de l'estudi de detall aprovat
- Doc 2 (1) Plànol 2.15, qualificació del sòl. POUM aprovat provisionalment
(2) Plànol 3.15, alineacions i rasants. POUM aprovat provisionalment.
- Doc 3 (3) Plànol 2.15, qualificació del sòl. text refós POUM 2003
(4) Plànol 3.15, alineacions i rasants. text refós POUM 2003.
- Doc 4 (5) Plànol 2.15, qualificació del sòl. Correcció error material.
(6) Plànol 3.15, alineacions i rasants. Correcció error material.

Olot, 19 d'octubre de 2007



Eulàlia Mata Dumenjó, arquitecta
Cap d'àrea d'urbanisme



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

25 OCT. 2007



Ajuntament d'Olot

EL SECRETARI ACTUAL

