



ÀREA D'URBANISME



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en la
sessió de data **28 GEN. 2009**

La secretària

[Signature]
Sònia Bofarull i Serrat



AJUNTAMENT D'OLOT

SECRETARIA

Aprovació inicial	23 OCT. 2008	} <i>[Signature]</i>
Reclamacions	2	
Aprovació provisional	18 DES. 2008	
Aprovació definitiva	28 GEN. 2009	
B.O.P.	11 MAR. 2009	

MPOUM-9

Modificació Puntual de POUM
Modificació de l'article 127 del Pla
d'ordenació urbanística municipal d'Olot,
en relació als usos en volums
disconformes.



ÍNDEX:

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA.

1. ANTECEDENTS.
2. ÀMBIT.
3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOCIÓ.
4. SITUACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL. PLANEJAMENT VIGENT.
5. OBJECTE.
6. MARC LEGAL. PROCEDÈNCIA.
7. JUSTIFICACIÓ.
8. INFORME MEDIAMBIENTAL.
9. MEMÒRIA SOCIAL.
10. ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA.
11. NORMATIVA.



MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA.

1. ANTECEDENTS.

El vigent Pla d'ordenació urbanística municipal fou aprovat inicialment el dia 11 de juliol de 2002, exposant-se al públic del 31 de juliol al 14 d'octubre de 2002, aprovant-se provisionalment el 27 de març de 2003 i definitivament el 18 de juny de 2003. En data 25 de setembre de 2003, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, n' aprovà el text refós i es publicà el 2 de febrer de 2004.

A nivell de regulació urbanística a Catalunya, es publiquen, entre l'aprovació inicial del POUM i la publicació de l'acord d'aprovació definitiva, les següents normes urbanístiques que incideixen en el citat POUM:

Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme. (Pàg. 5053) DOGC núm. 3600 - 21/03/2002.

Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme. (Pàg. 23450) DOGC núm. 4022 - 02/12/2003.

Amb posterioritat a l'executivitat del POUM, s'han aprovat les següents disposicions:

Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local. DOGC núm. 4291 - 30/12/2004.

Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. DOGC núm. 4436 - 28/07/2005.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. DOGC núm. 4682 - 24/07/2006.

Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. DOGC núm. 4990 - 18/10/2007.



La regulació dels usos en volums disconformes es troba en els expressats texts legals, en els articles següents:

A.- Apartats 4, 5 i 6 de l'article 102 de la Llei d'urbanisme:

"Article 102

Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme

4. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, s'hi han d'autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.

5. Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.

6. Les figures del planejament urbanístic han de contenir les disposicions pertinents per a resoldre totes les qüestions que les noves determinacions urbanístiques plantegin amb relació a les preexistents."

B.- Apartat 2.b) i darrer paràgraf de l'apartat 4 de l'article 119 del Reglament de la Llei d'urbanisme:

"Article 119

Efectes del planejament urbanístic sobre les construccions i els usos preexistents

119.2 Les construccions que siguin disconformes amb els paràmetres del nou planejament, però que no quedin fora d'ordenació, se subjecten al règim següent:

b) Es poden autoritzar els usos i activitats que siguin conformes amb el nou planejament.

119.4 .../... En la resta de casos de disconformitat, els usos preexistents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat."

La previsió que el POUM conté en relació als usos permesos en volums disconformes és la que contempla el seu article 127.

"Art. 127 Usos en les edificacions amb volum disconformes

En les edificacions amb volum disconforme s'hi admetran els usos existents. En les edificacions situades en zones d'edificació entre mitgeres s'hi permetrà el canvi d'ús per algun altre dels usos admesos a la zona on s'emplacin, si estan compreses dins de l'espai edificable, però en les edificacions situades a l'espai lliure d'illa només s'hi admetran els usos que tinguin caràcter provisional segons la definició de la Llei d'Urbanisme. Les activitats admeses que estiguin instal·lades dins l'espai edificable de l'illa podran ocupar les edificacions en volum disconforme existents dins de la mateixa parcel·la."



2. ÀMBIT.

La present modificació de la normativa abasta el conjunt de tot el territori municipal, i exclusivament als usos de les edificacions amb consideració de volum disconforme, en la zonificació d'entre mitgeres.

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOCIÓ.

Als efectes previstos en l'article 94 de la Llei d'urbanisme, la present modificació no suposa cap increment de sostre edificable, de les densitats, de la densitat de l'ús residencial ni transformació global dels usos anteriorment previstos, que faci necessari d'especificar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació.

El present expedient de modificació puntual de l'article 127 de la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal és d'iniciativa municipal, atesa la complexitat i diversificació de situacions que s'han de resoldre amb l'aplicació del citat article.

4. SITUACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL. PLANEJAMENT VIGENT.

La regulació actual de l'article 127 de la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal dels usos en les edificacions amb volum disconforme és la següent:

"Art. 127 Usos en les edificacions amb volum disconformes

En les edificacions amb volum disconforme s'hi admetran els usos existents. En les edificacions situades en zones d'edificació entre mitgeres s'hi permetrà el canvi d'ús per algun altre dels usos admesos a la zona on s'emplacin, si estan compreses dins de l'espai edificable, però en les edificacions situades a l'espai lliure d'illa només s'hi admetran els usos que tinguin caràcter provisional segons la definició de la Llei d'Urbanisme. Les activitats admeses que estiguin instal·lades dins l'espai edificable de l'illa podran ocupar les edificacions en volum disconforme existents dins de la mateixa parcel·la."

Parteix d'una regulació genèrica: ".../...En les edificacions amb volum disconforme s'hi admetran els usos existents.../...", d'aplicació a totes les zonificacions. A continuació, contempla una especialitat referida a la zonificació d'entre mitgeres, preveient: ".../... En les edificacions situades en zones d'edificació entre mitgeres s'hi permetrà el canvi d'ús per algun altre dels usos admesos a la zona on s'emplacin, si estan compreses dins de l'espai edificable, però en les edificacions situades a l'espai lliure d'illa



només s'hi admetran els usos que tinguin caràcter provisional segons la definició de la Llei d'Urbanisme. Les activitats admeses que estiguin instal·lades dins l'espai edificable de l'illa podran ocupar les edificacions en volum disconforme existents dins de la mateixa parcel·la.”

Aquesta especialitat remet quan a la seva aplicació a la regulació que dels usos provisionals en fa l'article 53 de la Llei d'urbanisme.

5. OBJECTE.

L'aplicació de la citada especialitat per a la zonificació d'entremetgeres de l'article 127 que s'ha efectuat fins a la data ha estat la de considerar que tot volum disconforme estava subjecte, en relació al canvi d'ús, al fet que el nou ús tingués el caràcter de provisional, en la definició que se'n fa a l'article 53 de la Llei d'urbanisme.

Aquesta interpretació genera situacions contradictòries com la d'acceptar que en edificis que superen la fondària edificable, es concedís per exemple l'activitat de bar musical (ús recreatiu, provisional, segons l'article 53 Lluç) i en canvi, es prohibís l'activitat de cafeteria (activitat de restauració i per tant, no provisional, segons l'article 53 Lluç). També la conflictivitat s'ha generat a conseqüència de l'impossibilitat d'enderroc de la part de volum disconforme, per afectar a altres propietaris de l'immoble (*ad exemplum*: planta baixa que és terrassa del primer pis), havent-ne de limitar l'accés a la part de volum disconforme per tal de possibilitar l'activitat permesa en l'espai o fondària edificable, mitjançant la construcció d'envans separadors que creen una disfuncionalitat que es considera desproporcionada en moltes de les situacions generades.

Mitjançant el present document es proposa aclarir el règim d'aplicació vigent als usos permesos en els edificis amb volum disconforme, modificant el contingut de l'article 127 del POUM, amb l'objectiu de concretar l'aplicació de la limitació que conté l'esmentat article a aquells edificis que es troben en la seva integritat en espai lliure d'illa, construïts de forma independent al de la resta d'edificació existent en la parcel·la, sense que la dita limitació sigui d'aplicació a la part de volum disconforme dels edificis que siguin construïts part en fondària edificable i part més enllà d'aquesta profunditat, de forma que l'edificació sigui formada per un sòl cos, encara que com s'ha expressat, part tingui la consideració de volum disconforme.



6. MARC LEGAL. PROCEDÈNCIA.

La normativa d'aplicació en la que es basa la present modificació del Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal és:

Article 94 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. DOGC núm. 4436 - 28/07/2005.

Articles 117, 118 i 119 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. DOGC núm. 4682 - 24/07/2006.

Article 4 del Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot, aprovat en data 25 de setembre de 2003 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

7. JUSTIFICACIÓ.

S'han de contemplar dues menes de construccions que es troben en situació de disconformitat amb el planejament:

- a) Aquelles que es troben construïdes en fondària edificable i també més enllà d'aquesta fondària edificable.
- b) Aquelles que es troben íntegrament construïdes més enllà de la fondària edificable, com a edificacions aïllades, sense connexió o continuïtat edificatòria amb la part d'edifici que es troba dins la profunditat edificable.

La limitació dels canvis d'ús en els edificis amb volum disconforme prevista a l'article 127 del vigent POUM, a la seva consideració de caràcter provisional segons la Llei d'urbanisme, ha comportat que determinats usos es prohibissin i altres s'admetessin. Així, s'ha concedit autorització per la instal·lació d'un bar musical i en canvi, s'ha denegat una cafeteria. És evident que aquesta contradicció provoca una legítima protesta per part del ciutadà que argumenta la situació de discriminació i inadequació a la normativa general.

A l'ensem, i també en aplicació del redactat actual, s'ha obligat als particulars que, si volien usar determinada edificació amb volum disconforme, la part d'edificació així considerada, hauria de tancar-se amb un envà per estar prohibit el seu ús, per no ser dels provisionals admesos.



La voluntat del redactor del POUM era la de limitar la utilització d'aquelles edificacions íntegrament situades en espai interior lliure de l'illa, sense cap connexió física a la resta d'edifici, anomenat principal.

Per tal d'aclarir la correcta aplicació de la limitació que contempla l'article 127 dels usos admesos en els volums disconformes en la zonificació d'entre mitgeres, es proposa la present modificació puntual del citat article 127 de les Normes urbanístiques del POUM que quedarà redactat de la següent manera:

"Art. 127 Usos en les edificacions amb volum disconformes

En les edificacions amb volum disconforme s'hi admetran els usos existents.

A la zona d'edificació entre mitgeres, en el cas d'edificacions part de les quals estiguin situades més enllà de la profunditat edificable, s'hi permetrà el canvi d'ús per algun altre dels usos admesos a la zona on s'emplacin.

A la mateixa zona entre mitgeres, per a les edificacions aïllades situades totalment a l'espai lliure d'illa, només s'admetran aquells canvis d'usos que tinguin caràcter provisional i que siguin admesos en el planejament per a la zona on s'ubiquin."

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 al redactat de l'article 127 de les normes del POUM, es refereix a edificacions que ja es troben construïdes i 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.

No conté tampoc la present modificació puntual 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, sense que s'incideixi tampoc, per les previsions contemplades, en aspectes consubstancials a l'equitat de gènere, que facin necessària la memòria social.

10. ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA.

Per la pròpia definició i contingut del present expedient, tampoc és necessari d'incorporar el document relacionat a l'article 71 del reglament de la Llei d'urbanisme, donat que no afecta a la circulació ni vialitat.



11. NORMATIVA.

"Article únic.-

Art. 127 Usos en les edificacions amb volum disconformes

En les edificacions amb volum disconforme s'hi admetran els usos existents.

A la zona d'edificació entre mitgeres, en el cas d'edificacions part de les quals estiguin situades més enllà de la profunditat edificable, s'hi permetrà el canvi d'ús per algun altre dels usos admesos a la zona on s'emplacin.

A la mateixa zona entre mitgeres, per a les edificacions aïllades situades totalment a l'espai lliure d'illa, només s'admetran aquells canvis d'usos que tinguin caràcter provisional i que siguin admesos en el planejament per a la zona on s'ubiquin.

Disposició Final.-

El present article substitueix l'anterior, a partir del mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya."

Olot, a 17 d'octubre de 2008.

Josep Coromina Vilarrasa
Lletrat d'urbanisme.


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

 Aprovat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la
 sessió de data **28 GEN. 2009**
 La secretària

[Signature]

Sònia Bofarull i Serret



AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

Aprovació inicial **23 OCT. 2008**
 Reclamacions **2**
 Aprovació provisional **18 DES. 2008**
 Aprovació definitiva **28 GEN. 2009**
 B.O.P. **11 MAR. 2009**