

Pla Especial Urbanístic d'Usos i Activitats al Nucli Antic d'Olot

[Ajuntament d'Olot]

PLA D'USOS DEL NUCLI ANTIC D'OLOT



març de 2025



Pla Especial Urbanístic d'Usos i Activitats al Nucli Antic d'Olot

[Ajuntament d'Olot]

PLA D'USOS DEL NUCLI ANTIC D'OLOT

CONTINGUT DEL PLA ESPECIAL

Document I

MEMÒRIA

Document II

NORMATIVA

ANNEX A LA NORMATIVA

- Annex 1. Quadre resum per a l'aplicació de les condicions d'emplaçament de les diferents activitats regulades en el present Pla especial
- Annex 2. Cens d'activitats per a l'aplicació de les condicions 1a, 1b i 2 dels diferents epígrafs regulats en el present Pla especial

Document III

PLÀNOLS

Plànols d'Informació

Anàlisi morfològic

Anàlisi de les activitats

Plànols d'Ordenació

Document IV

ANNEXOS

Annex A. Anàlisi qualitatiu de l'espai públic en relació a les activitats al nucli antic d'Olot

Annex B. Memòria del Procés Participatiu

Projecte: Pla Especial Urbanístic d'Usos i Activitats

Emplaçament: Nucli Antic d'Olot
Olot (Garrotxa)

Promotor: AJUNTAMENT D'OLOT
Passeig Ramon Guillaumet, 2
17800 OLOT

Regidories: Estanis Vayreda, Promoció de la ciutat

Gemma Canalias, Ocupació, Empresa, Formació, Comerç,
Turisme i Talent

Jordi Güell, Habitatge i Urbanisme

Redacció PEU: SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS:

Directora per la regeneració del Nucli Antic

Itziar González Virós

Tècnic GIS

Jordi Marguí

Andreu Fontfreda

Consorci DINAMIG

Montse Fina

Carla Figueres

SIGMA

David Llongarriu

Alicia Culebres

SERVEIS EXTERNS:

Taller d'Estudis i Serveis d'Estratègies Urbanes, SLP

Pere Mogas, arquitecte

Glòria Bardají, advocada

Arnau Berenguer, arquitecte

Col·laboració Annex A: Un parell d'arquitectes

Data redacció: març 2025

Superfície: 14'31 ha

Habitants: 3.679 habitants

Locals: 616 locals

Activitats: 283 activitats existents

Document I

MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ	3
2. ÀMBIT DEL PLA D'USOS.....	4
3. ANTECEDENTS	5
4. OBJECTE DEL PLA D'USOS	8
5. MARC LEGAL.....	8
5.1 Marc General. La Directiva Europea sobre els serveis en el mercat interior. Directiva 2006/123/CE.....	8
5.1.1 Marc Jurídic.....	8
5.1.2 La Directiva de Serveis i el planejament urbanístic. L'ordenació territorial i urbanística i la protecció del medi ambient com a raons per a justificar la regulació de la implantació d'activitats.....	10
5.1.3 El Pla d'usos del Nucli Antic d'Olot com a instrument urbanístic per a regular la implantació d'establiments.	11
5.2 Normatives urbanístiques i sectorials.	12
6. ANÀLISI I DIAGNOSI ESTAT ACTUAL	14
6.1 Les característiques urbanístiques de l'àmbit de referència. Morfologia Urbana.	14
6.2 El planejament urbanístic vigent	15
6.3 La població i els habitatges a l'àmbit de referència.....	17
18	
6.4 Anàlisi i diagnosi de les activitats.	18
6.4.1 Procedència i límits de la informació de les activitats existents.....	18
6.4.2 Classificació de les activitats segons SIGMA	18
6.4.3 Concordança de les activitats segons els usos establerts a la normativa del POUM.....	19
6.4.4 Estudi general de les activitats a l'àmbit de referència	20
6.4.5 Estudi de les activitats segons els usos	20
6.4.6 Plantes baixes sense activitat. Potencial per a nous establiments	21
6.5 L'espai públic com a generador d'activitat.....	22
6.6 Incidència dels allotjaments turístics en la qualitat ambiental	23
6.7 Problemes de convivència ciutadana i activitats comercials irregulars.....	23
6.8 Conclusions finals	24
7. CRITERIS I OBJECTIUS.....	25
7.1 Objectius del Pla d'usos.....	25
7.1.1 Objectius estratègics	25
7.1.2 Objectius específics	25
7.2 Delimitació de l'àmbit d'actuació. Zones de Regulació.....	26
7.2.1 Delimitació de les zones de regulació del Pla d'usos (ZR)	26
7.3 Quadres resum segons Zones de Regulació.....	28
7.4 Tractament del Pla d'usos per a cada tipus d'establiment.	29
7.5 Instruments tècnics de regulació	29
8. INFORME AMBIENTAL I AVALUACIÓ ECONÒMICA.....	31
8.1 Informe ambiental	31
8.2 Informe de sostenibilitat econòmica	31
8.2.1 Gestió del pla d'usos	32
8.2.2 Sostenibilitat econòmica.....	32

Document I

MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ



Figura 1.1. Plànol d'Olot de l'any 1854. Font: web de l'Ajuntament d'Olot.

En el marc dels treballs per a la regeneració del Nucli Antic d'Olot i a partir de la diagnosi participada i proposta d'accions del PIAM del Nucli Antic (2020) es creu necessari iniciar els treballs d'un inventari de plantes baixes i locals al Nucli Antic que reculli les seves característiques físiques i d'accessibilitat.

L'objectiu principal és prevenir l'atorgament de llicències amb règim de comunicat que després no puguin ajustar-se als requeriments físics i d'accessibilitat de les llicències d'activitat, generant inconvenients als qui l'han sol·licitat.

D'altra banda i en segon lloc, i a partir de la diagnosi del PIAM i d'altres documents de diagnosi de les problemàtiques comercials al Nucli Antic, es veu necessari una estratègia que reguli a través d'un Pla d'Usos, les activitats econòmiques, determinant quins usos no son compatibles amb l'ús residencial dels edificis i quines cal limitar per tal d'evitar el monocultiu comercial i l'empobriment de la qualitat de l'oferta i la pèrdua en la diversitat comercial necessària per a garantir el comerç de proximitat i qualitat de vida al Nucli Antic.

L'elaboració d'aquest Inventari de locals en planta baixa i de les seves problemàtiques, així com la del Pla d'Usos del Nucli Antic han de contribuir a poder actuar de forma estratègica i preventiva en la regeneració d'uns espais comercials, veïnals i relacionals com son les plantes baixes del Nucli Antic.

Per la qual cosa, i atès el que estableix l'article 73.1 de la vigent Llei d'urbanisme, el regidor delegat d'Urbanisme, va proposar a la Junta de Govern Local de data **27/06/2024** (BOPG de 01/07/2024), l'adopció de l'**acord de suspensió**, pel termini d'un any, de l'atorgament de llicències i/o comunicats i altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, per a la instal·lació o l'ampliació de les activitats que es vulguin implantar en tot l'àmbit del nucli antic d'Olot, que es grafia en el plànol adjunt (vegis figura 1.2).



Figura 1.2. Plànol de l'àmbit de suspensió de llicències al nucli antic d'Olot. Font: BOPG de data 01/07/2024 i Ajuntament d'Olot.



L'àmbit urbà d'actuació suma dues condicions que cal tenir present i que a la vegada es repercuteixen de forma mútua. El Nucli Antic és el Centre històric i patrimonial de la ciutat d'Olot. I el Nucli Antic és un barri amb les dinàmiques pròpies de barri: residents, veïnatge, comerç de proximitat, espai públic, habitatge...

Un dels riscos dels centres històrics en termes generals és el buit i, el buit residencial, comercial, o d'usos de l'espai, que sovint porta a un risc evident de degradació. Es pot dir que la vida de veïns, comerços, activitat econòmica, carrers i places... exerceix de control social (en el sentit no punitiu, sinó d'implicació comunitària en l'acompanyament i cura del barri i els seus habitants) de l'àmbit urbà. Per això és imprescindible considerar les condicions de vida i les activitats en aquest centre, a més de coincidir de forma generalitzada que cal millorar-les així com consolidar i atreure nova població. Per això no és únicament l'habitatge el factor (molt important i necessari) sinó tota una sèrie de condicions des d'una mirada transversal i tenint en compte les diferents etapes vitals i la diversitat.

3. ANTECEDENTS

La voluntat i necessitat de millorar les condicions residencials del barri vell d'Olot han portat a la redacció de diferents documents de planejament i de projectes d'intervenció concrets per afrontar-ne la millora.

Cronològicament, els plans i projectes desenvolupats redactats que han tingut un major impacte en el parc construït al nucli històric són els següents:

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot (2003)
- Projecte d'Intervenció Integral del Nucli Històric d'Olot (2004 – 2009)
- Pla espacial per a la delimitació d'àrees de tanteig i retracte, 2005
- Modificació puntual del POUM al nucli antic d'Olot, MPOUM-2 (2006)
- Contracte de Barri (2010)
- Modificació puntual del POUM Barri Vell – Nucli històric d'Olot, MPGM-14 (2011)
- Pla integral d'accions de millora (PIAM) Nucli Antic (2017-2018)

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot, 2003

Estableix una sèrie de zones de Rehabilitació, Conservació i Renovació de l'Estructura Urbana i Edificatòria al nucli antic i delimita diversos polígons d'actuació per a l'execució del planejament.

Projecte d'Intervenció Integral del Nucli Històric d'Olot (Llei de Barris), 2004 – 2009

Es comença la implementació del Programa de millora urbana del nucli antic d'Olot, en el marc del Programa de barris i àrees d'atenció especial (Llei de Barris). La inversió prevista va ser de 7,4 M€, la meitat a càrrec de la Generalitat i l'altre meitat a càrrec de l'Ajuntament d'Olot. El nucli antic d'Olot va rebre finançament en la primera convocatòria del programa que va permetre realitzar actuacions fins l'any 2009.

A partir d'aquest projecte es van portar a terme un gran nombre d'intervencions al nucli antic, algunes de les actuacions urbanes més significatives de les quals varen ser:

- Creació de la plaça de Campdenmàs amb l'enderroc de tota l'illa d'edificis interior. S'hi va habilitar un equipament públic, i a l'est s'hi varen construir habitatges i aparcaments subterranis.
- Allargament del passeig de la Muralla fins a la plaça Palau.
- Rehabilitació de l'illa del Carme amb la creació d'un espai lliure a l'interior d'illa i la compra de l'antiga fàbrica de Can Sacrest
- Creació dels jardins de la Vila Vella que permetia concloure la construcció del passeig fluvial, a la plaça de Santa Magdalena.

- Creació de la nova plaça de les Monges que s'obria entre els carrers dels Sastres i Esgleiers, a l'altura del carrer Alta Maduixa.
- Construcció de noves promocions d'habitatges amb protecció oficial i privades
- Implementació d'ajudes per a la rehabilitació del parc privat.
- Millora de la pavimentació i canvi d'il·luminació del conjunt del nucli

Pla especial per a la delimitació d'àrees de tanteig i retracte, 2005

L'any 2015 es va desenvolupar un pla especial que estableix el dret de tanteig i retracte municipal sobre 21 edificis del nucli antic. Aquests edificis s'ubiquen a l'entorn de la plaça de Campdenmàs i del carrer Valls Vells.

Modificació puntual del POUM al nucli antic d'Olot, (MPOUM-2) 2006

Es redacta amb la voluntat d'ajustar el planejament a allò establert al Projecte d'Intervenció Integral del Nucli Històric d'Olot.

- Introducció del codi HP a les claus urbanístiques residencials amb reserva d'habitatges de protecció pública.
- Canviar el sistema de gestió de compensació a cooperació als polígons d'actuació 1.02, 1.13 i 1.14.
- Delimitar àrees de tanteig i retracte en les zones d'influència d'actuacions d'iniciativa pública.
- Delimitar una àrea on aplicar l'obligació d'edificar per part de la propietat.
- Regular la densitat residencial, que s'estableix en 60 m² per habitatge, en relació amb el sostre construït, amb una superfície útil mínima per habitatge de 35 m².

Contracte de Barri, (2010)

Correspon a la proposta de continuïtat de la Llei de Barris, amb una nova inversió de 2,1 M€. En aquesta segona etapa es va preveure una major atenció a les intervencions desvinculades de l'acció urbanística, i per tant les actuacions urbanístiques es van centrar en 2 intervencions:

- Espai de relació i accessibilitat entorn de la Plaça Campdenmàs. Creació d'un àrea completa de joc i esbarjo per infants i joves, així com d'una àrea d'aparcament.
- Espai de relació i jocs infantils al passeig de la Muralla.

En el marc del contracte de barris s'ha posat un especial interès en la dinamització i millora dels edificis residencials i en la intervenció comunitària

- Rehabilitació i dinamització dels locals en planta baixa.
- Rehabilitació dels elements comuns de les edificacions. Programa d'ajudes específiques a la rehabilitació dels elements comuns dels edificis situats al quadrant NE del sector (illes a l'entorn de la Plaça Campdenmàs). Paral·lelament, incorporació de tot l'àmbit del Barri vell (segons el projecte inclòs a la Llei de Barris) com un àrea d'especial consideració per a la rehabilitació.
- Actuacions en programes per a la millora social, urbanística i econòmica. Aquells amb una major incidència en el parc construït seran:
- Convivència i veïnatge. Es pretén dotar d'instruments de bones pràctiques de convivència en l'àmbit d'actuació més a petita escala que hi ha, les comunitats de veïns.
- Dinamització comunitària. Es proposa seguir la línia marcada amb les actuacions que deriven del Projecte d'Intervenció Integral de dinamització de gent gran, d'espais públics, del consell de barri i del Pati Obert.

Modificació puntual del POUM Barri Vell – Nucli històric d'Olot (MPOUM-14), 2011

Aquesta modificació puntual del POUM està integrada per dues modificacions independents:

- Ajust de l'ordenació de l'edificació entorn a la plaça de les Monges. Ha permès eliminar la previsió d'un vial que prolongui el carrer Nou de Sant Antoni.
- Reordenació de la plaça de Campdenmàs per a la millora de l'emplaçament previst per al nou equipament. S'elimina la reserva prevista per a HPP.

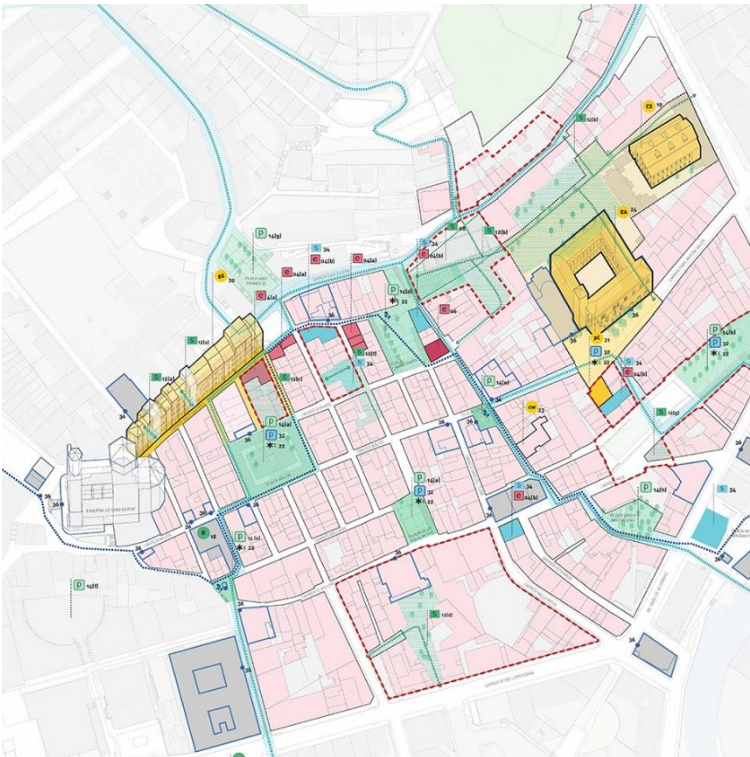


Figura 3. Imatge de les Accions de Millora del Nucli Antic del PIAM

Font: Ajuntament d'Olot

Pla integral d'accions de millora (PIAM) Nucli Antic

El PIAM, actualment en execució, planteja una estratègia global d'intervenció al nucli antic que aborda 4 grans temàtiques:

- Habitatge i inclusió
- Patrimoni i identitat
- Convivència i connectivitat
- Diversitat d'usos

ACCIONS DE MILLORA

El PIAM preveu 3 grans directrius estratègiques a partir de les quals es defineixen les Línies d'Actuació i les Propostes d'Accions. Les actuacions vinculades a l'habitatge i la millora dels locals i que determinen el marc d'aquest projecte són les següents:

Directriu estratègica D1 VIURE AL NUCLI ANTIC

Línia d'Actuació L1 Afavorir la rehabilitació, renovació i l'accés a l'habitatge digne i la mobilització de pisos buits.

- Estudi d'habitatge
- Identificació i captació d'habitatge per a la seva mobilització
- Experiència pilot de rehabilitació públic-privada
- Impuls a la rehabilitació, mobilització i diferents modalitats de gestió dels habitatges i locals buits
- Residència d'estudiants

Directriu estratègica D2. NOVA CENTRALITAT AL NUCLI ANTIC

Línia d'Actuació L8 Dinamitzar els locals buits

- Estudi Locals en desús i Pla de dinamització

Directriu estratègica D3. RECONÈIXER EL NUCLI ANTIC

Línia d'Actuació L10 Millora del paisatge del Nucli Antic

- Pla d'ajudes a la conservació i rehabilitació de façanes en col·laboració públic-privat

4. OBJECTE DEL PLA D'USOS

En base a l'anàlisi que conté el present document, a la diagnosi participativa de l'estat actual del barri, a la concreció de les seves necessitats i inquietuds, a l'estudi de percepció de l'espai públic, i a les possibilitats tècniques reals que ofereix l'instrument urbanístic de planejament, el Pla d'usos té com a finalitat principal la de la **regulació de la relació entre l'activitat d'un establiment i el seu emplaçament des d'una vessant urbanística**, per tal de:

- a. Influir, preservar i millorar la qualitat ambiental de l'espai públic en general i del carrer en particular, entès com a artèria de la qual s'alimenten les activitats de les plantes baixes dels edificis, però també entès com l'escenari de la convivència veïnal i de l'expressió política i cultural de la ciutadania.
- b. Equilibrar en el territori els emplaçaments de les activitats per tal que aquestes puguin satisfer les necessitats generals del barri i impedir les acumulacions excessives d'aquelles que generen distorsions en la convivència entre veïns i usuaris.

5. MARC LEGAL

El present Pla Especial de caràcter urbanístic s'emmarca en un complex i complet marc legal que acull des de la normativa comunitària de serveis fins a la normativa sectorial sobre cadascuna de les activitats que regula.

5.1 Marc General. La Directiva Europea sobre els serveis en el mercat interior. Directiva 2006/123/CE

5.1.1 Marc Jurídic

El Tractat de la Unió Europea i més concretament, el seu article 14.2 regula un espai sense fronteres interiors. Per tal d'assolir aquest Mercat Europeu de Serveis s'estableixen com a drets fonamentals de l'operador que es desplaça dins de la Unió Europea per exercir una activitat de serveis, la llibertat d'establiment i la llibertat de prestació de serveis.

Aquestes llibertats venen, a més, recollides i regulades als articles 43 a 49 de l'esmentat Tractat i no es conceptuen com a llibertats amb caràcter absolut atès que es limiten per raons d'interès general relatives a l'exercici dels poders públics, l'ordre públic, la seguretat pública i la salut pública i tot un conjunt de béns jurídics que són susceptibles de protecció en col·lisió amb la llibertat d'establiment.

En desenvolupament del Tractat de la Unió, s'han anat aprovant diverses directives sectorials, entre elles, en data 12 de desembre de 2006, la Directiva 2006/123/CE relativa als serveis dels mercats interiors que té com a objectiu establir de forma real i efectiva la llibertat d'establiment i de prestació de serveis en el mercat dels serveis, removen els obstacles i impediments fins aleshores existents amb que s'han trobat les esmentades llibertats fonamentals consagrades al Tractat.

La lliure prestació de serveis consisteix en el respecte del dret dels prestadors a prestar serveis en un Estat membre diferent d'aquell en el qual estiguin establerts. Tanmateix, la Directiva de serveis exclou del seu àmbit d'aplicació una sèrie d'activitats, entre d'altres, els serveis no econòmics d'interès general, els financers, els serveis i xarxes de comunicacions electròniques, els de l'àmbit del transport, el de les empreses de treball temporal, els sanitaris, els audiovisuals, les activitats de joc que impliquen apostes de valor monetari en jocs d'atzar, les vinculades a l'exercici de l'autoritat pública, els serveis socials, els de seguretat privats, els prestats per notaris i agents judicials designats mitjançant un acte oficial de l'administració. Tampoc s'aplicarà a la fiscalitat.

Per això, i com a principi general, la Directiva estableix que no caben procediments d'autorització que condicionin la llibertat d'establiment. Altrament, també regula les situacions que poden modular aquest principi general, que vénen determinades per la concurrència de certes condicions, anomenades triple test:

- 1) L'absència de criteris discriminatoris.
- 2) la necessitat d'existència d'una raó imperiosa d'interès general.

3) que l'objectiu perseguit no es pugui aconseguir mitjançant una mesura menys restrictiva, en concret, perquè un control a posteriori es produiria massa tard per ser realment eficaç.

Els règims d'autorització que en el seu cas s'estableixin hauran de basar-se en criteris clars que delimitin la facultat d'apreciació de les autoritats competents per tal de reduir la discrecionalitat i evitar l'arbitrarietat. En síntesi, aquests criteris hauran de ser no discriminatoris, estar justificats en una raó imperiosa d'interès general, ser proporcionats, clars inequívocs, objectius, coneguts i fets públics amb antelació, transparents i accessibles.

De totes les condicions d'aquest triple test, és la relativa a la concurrència de raons imperioses d'interès general la que es converteix en element clau del model regulatori previst en la Directiva de Serveis. Aquest concepte recull un llistat que cal entendre'l obert: l'ordre públic, la seguretat pública, la seguretat vial, la protecció civil, la salut pública, la preservació de l'equilibri financer del règim de seguretat social, la protecció dels consumidors, dels destinataris de serveis dels treballadors, les exigències de la bona fe en les transaccions comercials, la lluita contra el frau, la protecció del medi ambient i de l'entorn urbà (inclosa la planificació urbana i rural), la sanitat animal, la propietat intel·lectual i industrial, la conservació del patrimoni històric i artístic nacional i els objectius de la política social i cultural.

Així mateix, hi ha una sèrie de requisits als quals no es podrà supeditar l'accés a una activitat de serveis o el seu exercici en els respectius territoris, com ara els basats directament o indirecta en la nacionalitat o el domicili social en les societats, entre d'altres. Tampoc no és permesa l'aplicació, cas per cas, d'una prova econòmica consistent a supeditar la concessió de l'autorització a que es mostri l'existència d'una necessitat econòmica o d'una demanda en el mercat.

Hi ha altres requisits que, malgrat no estar prohibits, cal avaluar-los per comprovar si se supedita l'accés a una activitat de serveis o el seu exercici al seu compliment, com puguin ser: establir límits quantitatius o territorials en funció de la població o d'una distància geogràfica mínima entre prestadors, obligació del prestador d'adoptar una forma jurídica particular, un capital mínim o una qualificació professional, prohibició de disposar de diversos establiments en un mateix territori nacional, tenir un nombre mínim de treballadors, de respectar tarifes obligatòries mínimes o màximes i l'obligació que el prestador realitzi altres serveis específics.

Des de l'aprovació de la Directiva de Serveis, totes les administracions públiques han hagut d'adaptar la seva normativa atès que, d'una banda, s'havien de simplificar els procediments i tràmits aplicables a l'accés a una activitat de serveis i al seu exercici; i de l'altra, que calia fer el necessari perquè els prestadors i destinataris poguessin accedir fàcilment a la informació per mitjà de finestretes úniques.

En tractar-se d'una Directiva horitzontal, l'obligació de transposició per part dels Estats membres es torna molt més complexa, ja que la Directiva es refereix a matèries que a vegades són competència de l'Estat i altres de les Comunitats Autònomes i, en molts casos compartides per diversos legisladors i també participades pel poder normatiu de les entitats locals en allò que es refereixi a serveis i activitats del seu interès.

En l'àmbit estatal, l'inici del procés de transposició de la Directiva de Serveis per part del govern espanyol es va iniciar amb l'aprovació de la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i al seu exercici; llei de caràcter general, horitzontal i transversal que té per objecte establir les disposicions necessàries per facilitar el lliure establiment, la lliure circulació de prestadors de serveis, simplificant els procediments i fomentant un nivell adequat de qualitat en els serveis. És una llei bàsica i general en el context del sistema normatiu, reproduceix íntegrament i de forma pràcticament literal les disposicions de la Directiva de Serveis, incloses les referides a la llibertat d'establiment dels prestadors de serveis, sense cap desenvolupament normatiu i, per tant, sense efectuar una transposició formal de la normativa.

L'operació de transposició de la Directiva de serveis es va completar per part de l'Estat amb altres dues lleis, la coneguda com a Llei Òmnibus, llei 25/2009 de 22 de desembre de modificació de diverses lleis per a la seva adaptació a la llei 17/2009, com ara la llei reguladora de bases de règim local i la llei de règim jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú, i la llei 1/2010, d'1 de març, de reforma de la llei 7/1996 de 15 de gener del comerç minorista.

En l'àmbit autonòmic, les diferents Comunitats Autònomes, inclosa Catalunya, han aprovat lleis sectorials de transposició de la Directiva de Serveis. Finalment, també en l'àmbit local, els ens locals han hagut de fer un gran esforç atès que són Administracions amb més competència en la normativa afectada.

5.1.2 La Directiva de Serveis i el planejament urbanístic. L'ordenació territorial i urbanística i la protecció del medi ambient com a raons per a justificar la regulació de la implantació d'activitats.

El considerant novè de la Directiva de Serveis estableix que aquesta només s'aplica als requisits que afecten l'accés a una activitat o al seu exercici. Per tant, no seria d'aplicació a requisits que responen a una sèrie de normes de caràcter general i imperatives que han de ser respectables tant pels prestadors en l'exercici de la seva activitat econòmica com pels particulars en la seva capacitat privada. Entre aquestes prescripcions estan les normes de trànsit rodat, normes de construcció i, en concret, les relatives a l'ordenació del territori, urbanisme i ordenació rural, així com la regulació de les sancions administratives imposades per no complir les esmentades normes.

En principi, per tant, la resposta a la qüestió sobre l'aplicació de la Directiva de Serveis a l'urbanisme tindria una fàcil resposta i és que no li és d'aplicació. Tanmateix, això és una simplificació que no respon a la realitat per multitud de raons.

En primer lloc, l'urbanisme està indubtablement present en al Directiva de Serveis, atès que la protecció del medi ambient i l'entorn urbà, inclosa la planificació urbana i rural, constitueixen raons imperioses d'interès general que tenen una doble missió : justificar en el seu cas l'establiment del règim excepcional de l'autorització i legitimar l'excepció de la regla del silenci positiu, establint un règim diferent que impedeixi l'obtenció de l'autorització per accedir a l'establiment d'una activitat de serveis.

En segon lloc, cal tenir en compte que fins i tot en el cas d'activitats excloses de l'àmbit d'aplicació, la pròpia Directiva de Serveis assenyala que els Estats membres no poden utilitzar la regulació d'aquestes activitats per restringir la lliure prestació de serveis, sortejant d'aquesta manera les normes establertes en la Directiva.

Cal reiterar que la Directiva de Serveis s'ha de llegir a la llum de la doctrina que ha anat conformant el Tribunal de Justícia de la Unió Europea, en la seva tasca d'interpretació de les normes del Tractat. Així, per exemple, el Tribunal ha posat de manifest que el reconeixement de les llibertats econòmiques no és incompatible amb la possibilitat d'introduir per part dels Estats membres excepcions a aquelles sempre i quan s'apliquin de manera no discriminatòria, que estiguin justificades per raons imperioses d'interès general, que siguin adequades per garantir la realització de l'objectiu que persegueixen i que no vagin més enllà del necessari per assolir l'esmentat objectiu.

Igualment, el concepte de "raó imperiosa d'interès general" contingut en la Directiva de Serveis, s'ha anat conformant amb la jurisprudència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea. La definició d'aquest concepte clau és una qüestió essencial, atès que la seva concurrència justificarà que es puguin posar restriccions a l'exercici de les llibertats econòmiques.

En l'àmbit urbanístic, en conseqüència, les úniques normes urbanístiques que justificarien restriccions a la implantació d'establiments de serveis són les referides a la protecció de l'entorn urbà, inclosa la planificació urbana i rural, i també les referides a la protecció del medi ambient. Però també les raons imperioses d'interès general que s'al·leguin han de ser adequades per a la realització de l'objectiu que han de perseguir. Així, la protecció de l'entorn urbà i el medi ambient han de tenir, entre d'altres objectius, el d'aconseguir un desenvolupament sostenible. En conseqüència, és necessari procurar un desenvolupament equilibrat i sostenible, especialment mitjançant el reforç de la cohesió econòmica i social. Igualment, cal una adequada política mediambiental.

Des del Tractat d'Amsterdam, la política de medi ambient cobra una importància encara més gran dins de les polítiques comunitàries. En l'execució de les polítiques i activitats comunitàries han de ser integrades les exigències de la protecció del medi ambient, especialment, en allò relatiu a la promoció des desenvolupament sostenible. Es comencen a incloure, llavors, disposicions sectorials que insisteixen especialment en la connexió de la política de medi ambient amb l'ordenació del territori i amb l'ús del sòl.

La recerca d'un equilibri entre el desenvolupament econòmic i el respecte al medi ambient s'ha anat incorporant a diverses normatives internacionals. El desenvolupament sostenible és el concepte nuclear del Dret Ambiental del nostre temps, entès com el desenvolupament que satisfà les necessitats del present sense posar en perill la capacitat de les generacions futures per satisfer les seves pròpies necessitats. El desenvolupament sostenible inclou no només un desenvolupament econòmic respectuós amb el medi ambient i que conservi per a les generacions futures els recursos actuals, sinó també un desenvolupament territorial equilibrat.

En un àmbit més proper, la normativa urbanística més recent, tant l'estatal (Real Decreto 2/2008, de 20 de juny, Text Refós de la Ley del Suelo), com l'autonòmica (Text Refós de la Llei d'Urbanisme) parteixen des d'una nova perspectiva, distinta a la tradicional, que implica un punt de vista diferent de l'urbanisme, fonamenta sobretot en el dret a un medi ambient adequat.

La legislació urbanística reitera en nombroses ocasions expressions que insisteixen en aquesta idea : ús racional dels recursos naturals; protecció del medi ambient, prevenció i reducció de la contaminació; mesures de conservació i millora de la natura, la flora i la fauna i la protecció del paisatge, domicili lliure de soroll i altres immissions contaminants.

El Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme determina com a un dels principis generals de l'actuació urbanística que "El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com a la utilització racional del territori i del medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures (article 3). Així mateix, "les Administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics" (article 9).

D'altra banda, l'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic està actualment integrada en el procediment d'elaboració dels instruments de planejament urbanístic que hi estiguin sotmesos d'acord amb la legislació en matèria d'avaluació de plans i programes (article 86bis TRLUC).

El planejament urbanístic esdevé, per tant, un instrument idoni per regular l'ordenació dels usos, inclosos els comercials, els de pública concurrència i altres sense que el reconeixement de la llibertat d'establiment en suposi un obstacle a priori, sempre que aquesta planificació es faci dins de certs límits, sense incórrer en excessos, és a dir, que existeixi un interès general; que concorrin motius urbanístics, com ara la preservació del cas antic, problemes d'accessibilitat, estacionament i serveis requerits per a la implantació de determinades activitats; la necessitat d'equilibrar els usos de pública concurrència i altres amb l'existència d'un teixit urbà que ha d'estar, també, al servei dels residents; que es justifiqui la intervenció del planejament urbanístic limitant-se a qüestions d'ubicació territorial, usos permesos, usos exclosos etc, i finalment que es doni la proporcionalitat entre la raó urbanística, en virtut de la qual s'adopta determinada previsió i la mesura adoptada per aconseguir la seva satisfacció.

Altra novetat de la Directiva de Serveis és l'exigència als Estats membres d'un procés d'autoavaluació per determinar si ens els seus ordenaments jurídics respectius se supedita l'accés a una activitat de servei o al seu exercici al compliment d'una sèrie de requisits no discriminatoris, com a límits quantitatius o territorials i, concretament, límits fixats en funció de la població o d'una distància mínima entre prestadors o el compliment d'una densitat màxima, per exemple.

Aquests requisits, cas de donar-se, hauran de ser en tot cas no discriminatoris, ni directa ni indirectament, en funció de la nacionalitat; hauran d'estar justificats per una raó imperiosa d'interès general; hauran de ser adequats per garantir la realització de l'objectiu perseguit i que no vagin més enllà del necessari per aconseguir aquest objectiu, de manera que no puguin ser substituïts per altres mesures menys restrictives que permetin obtenir el mateix resultat.

Per tant, s'instaura el principi de proporcionalitat, en virtut del qual únicament es podrà recórrer a l'establiment d'un règim d'autorització quan una altra mesura menys restrictiva sigui insuficient per garantir el control dels poders públics.

D'una banda, si bé correspon a l'Administració que invoca una raó imperiosa d'interès general per justificar una restricció a la llibertat d'establiment i la lliure prestació de serveis i demostrar que la seva normativa és apropiada i necessària per assolir l'objectiu legítim perseguit, aquesta càrrega de la prova no pot arribar fins el punt d'exigir que es mostri de forma positiva que cap altra mesura imaginable permetria assolir aquest objectiu en les mateixes condicions.

5.1.3 El Pla d'usos del Nucli Antic d'Olot com a instrument urbanístic per a regular la implantació d'establiments.

La prohibició de supeditar l'accés a una activitat de serveis o al seu exercici en un territori des d'un vessant estrictament econòmic o una demanda de mercat no afecta als requisits de planificació que no siguin de naturalesa econòmica sinó que protegeixin objectius de raons imperioses d'interès general. Per tant, en cap cas va contra la Directiva Europea, la planificació urbana i rural que tingui com a objectiu la protecció del medi ambient i l'entorn urbà i que incorpori restriccions a la llibertat d'establiment, sempre que siguin proporcionades i no discriminatories.

El Pla d'usos estableix, per la seva pròpia naturalesa, determinades condicions a la implantació d'activitats però aquestes no constitueixen cap discriminació, ni tan sols indirecta, basada en la nacionalitat; es fonamenten i justifiquen en raons d'interès general, particularment, la protecció del medi ambient i l'ordenació del territori; i a més són adequades per garantir la realització dels objectius perseguits i no van més enllà del necessari per assolir-los. Les restriccions que es contenen en el Pla d'usos es fonamenten en criteris com la convivència ciutadana, la demografia, la densitat de població, la relació entre població flotant i la residencial, l'optimització de la utilització dels espais públics, el medi ambient i la mobilitat.

Així, mitjançant el Pla Especial d'Usos s'afronta la regulació de les activitats de concurrència pública i altres, amb l'obligació de garantir el manteniment de l'equilibri entre la llibertat en la prestació de serveis i altres béns jurídicament protegibles, com la convivència ciutadana, l'ús equilibrat dels espais públics, el paisatge urbà i el medi ambient. En aquest àmbit es considera que no es pot establir una llibertat absoluta ja que aquests béns jurídics necessiten ser protegits per part dels poders públics.

La relació equilibrada entre l'ús del sòl i l'urbanisme i el respecte al medi ambient constitueix avui dia una prioritat per a qualsevol territori per assolir l'objectiu del desenvolupament sostenible. En l'actualitat, el model de sostenibilitat que s'hauria de plantejar no pot prescindir de les limitacions que permeten protegir el medi ambient. Entre aquestes limitacions, cal destacar la necessitat de planificar i gestionar el desenvolupament sostenible.

En el Pla d'usos s'actua sobre una trama urbana heterogènia però alhora molt particular, tenint en compte que es tracta d'una trama urbana molt concreta, pròpia de nuclis històrics a l'entorn de la plaça Major i amb un carrer de molta dinàmica comercial (carrer Major). Cal, per tant, assolir una distribució coherent i equilibrada en el territori de les activitats i, per tant, cal establir un equilibri que distribueixi els usos en el territori i garanteixi la seva sostenibilitat mediambiental, amb l'objectiu de respectar la vida dels residents.

En aquest sentit, **el Pla Especial ordena la incidència i els efectes urbanístics, mediambientals i sobre el patrimoni urbà que les activitats produeixen en el territori**, mitjançant la regulació de la seva intensitat i les condicions físiques del seu desenvolupament en funció de densitats, distàncies, tipus de via urbana i altres circumstàncies anàlogues.

Tant en casos d'admissió de l'ús amb condicions com en el de no admissió es tracta de regulacions restrictives en la implantació d'activitats fonamentades en la protecció mediambiental i l'ordenació del territori, de zones amb evident complexitat des del punt de vista de convivència d'usos, espai públic i ciutadans, amb la finalitat de la recerca d'un equilibri en la seva coexistència.

Aquestes eines limitadores cal considerar-les adequades en ordre a la consecució dels objectius que es persegueixen i no van més enllà del que és estrictament necessari per a assolir-los ja que no responen en cap cas a raons de política econòmica, comercial ni turística.

5.2 Normatives urbanístiques i sectorials.

El marc legal que regula les determinacions, contingut i tramitació d'aquest pla especial està format per la següent legislació urbanística de caràcter general:

ÀMBIT ESTATAL

- Llei 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis.
- Llei 14/2013, de 27 de setembre, de suport a emprenedors i la seva internacionalització.
- Llei 20/2013, de 9 de desembre, de garantia de la unitat de mercat.
- Real Decret Llei 8/2014, de 4 de juliol, d'aprovació de mesures urgents per al creixement, la competitivitat i l'eficiència.
- Reial Decret 127/2015, de 27 de febrer, pel que s'integren els centres de finestra única empresarial i la finestra única de la Directiva de Serveis en els Punts d'Atenció a l'Emprenedor.

ÀMBIT CATALÀ

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la **Llei d'urbanisme** (en endavant, TRLUC), i modificacions de la Llei 3/2012, en endavant TRLU.

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'urbanisme**, en endavant RLU.
- Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels **equipaments comercials**.
- Llei 20/2009, del 4 de desembre, de **prevenció i control ambiental de les activitats**.
- Llei 11/2009, del 6 de juliol, de regulació administrativa dels **espectacles públics i les activitats recreatives**.
- Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el **Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives**.
- Llei 3/2010, del 18 de febrer, de **prevenció i seguretat en matèria d'incendis** en establiments, activitats, infraestructures i edificis.
- Llei 16/2009, del 22 de juliol, dels **centres de culte**.
- Llei 2/2014, de 27 de gener, de **mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic**.
- Llei 3/2015, d'11 de març, de **mesures fiscals, financeres i administratives**.
- Llei 16/2015, de 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.
- Llei 5/2017, de del 28 de març, de **mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic** i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radio tòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni.
- Decret 137/2008, de 8 de juliol, pel qual s'aprova la **classificació catalana d'activitats econòmiques 2009** (CCA-E-2009)
- Decret 240/2004, de 30 de març, d'aprovació del **catàleg de jocs i apostes** autoritzats a Catalunya i dels criteris aplicables a la seva planificació, modificat per darrer cop pel Decret 116/2020, de 6 d'octubre.
- Decret 37/2010, de 16 de març, d'aprovació del **Reglament de salons recreatius i de joc**.
- Decret 86/2012, de 31 de juliol, d'aprovació del **Reglament dels jocs del bingo**.
- Decret 204/2001, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de casinos de joc**.

En l'art. 67.3 del TRLUC determina la possibilitat d'aprovar plans especial urbanístics no previstos en el planejament urbanístic general amb la finalitat, entre d'altres, d'establir les limitacions d'ús que siguin necessàries per a assolir la finalitat que els justifica.

Els articles 92 al 94 del RLU, estableixen les determinacions i documentació d'un pla especial: memòria descriptiva i justificativa, plànols d'informació i d'ordenació i l'adequada la naturalesa i finalitat el pla; també l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada segons la legislació corresponent.

La seva tramitació requereix l'aprovació inicial i provisional per part del Ple de l'Ajuntament, amb el tràmit d'informació pública pel termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.

Amb l'aprovació inicial, l'Ajuntament acordarà la suspensió de la tramitació de llicències urbanístiques que contradiguin les seves disposicions, en els àmbits que s'identifiquin gràficament. El termini màxim serà d'un any.

L'acord d'aprovació provisional del Pla Especial s'ha d'adoptar en el termini màxim de dos mesos des de l'acabament del període d'informació pública i des de la data d'aquesta aprovació s'ha de trametre en el termini de 10 dies l'expedient complet a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, que és l'òrgan a qui correspon resoldre l'aprovació definitiva del Pla Especial.

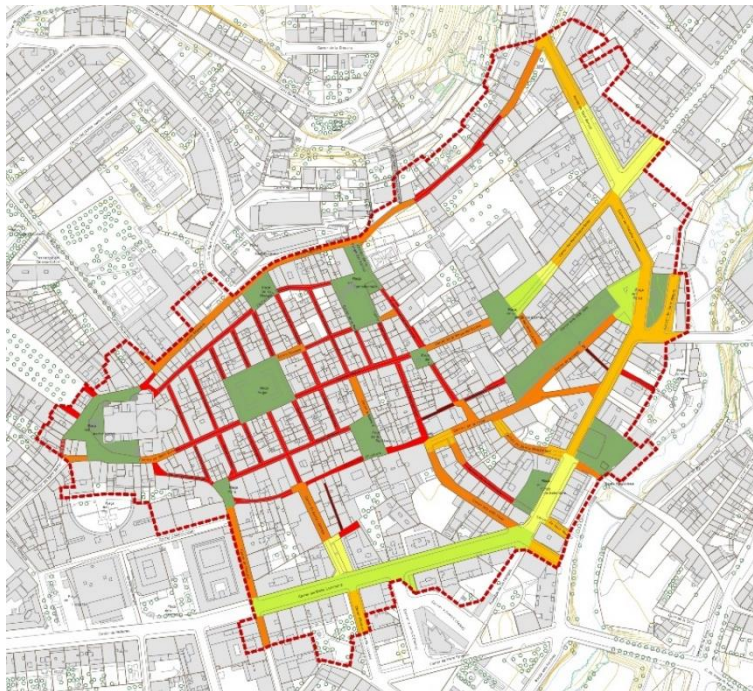


Figura 6.1. Plànol de les amplades de vial. Font: elaboració pròpia (vegis plànol am-01)

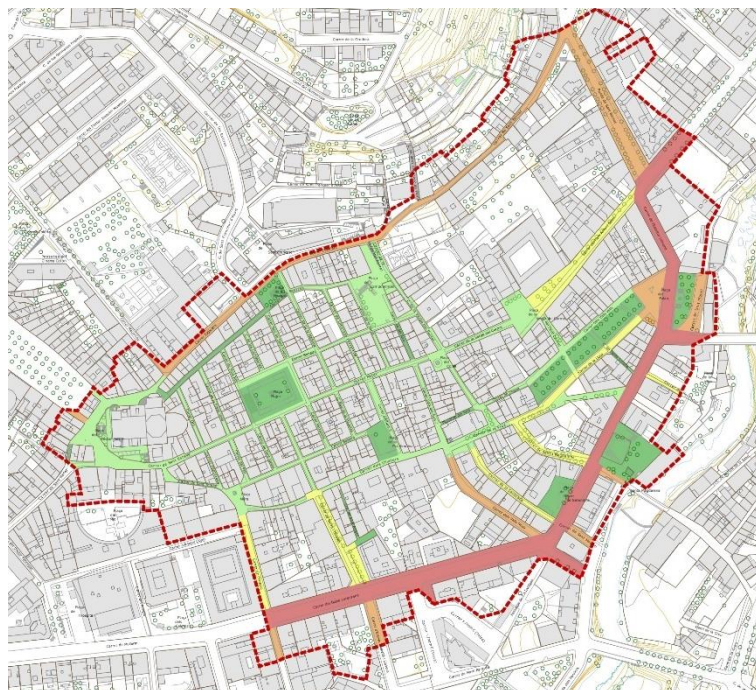


Figura 6.2. Plànol de la tipologia i ús dels vials. Font: elaboració pròpia (vegis plànol am-02)

6. ANÀLISI I DIAGNOSI ESTAT ACTUAL

6.1 Les característiques urbanístiques de l'àmbit de referència. Morfologia Urbana.

La pròpia morfologia de la trama urbana condiona notablement els efectes que les activitats de pública concurrència tenen en la seva població resident. En aquest sentit, i fruit de l'anàlisi realitzat, se n'han determinat les principals característiques de l'àmbit d'estudi, que es detallen a continuació:

- La trama urbana que forma part de l'àmbit de regulació d'aquest Pla Especial es caracteritza principalment per unes illes tancades, formant una xarxa ortogonal de carrers estrets i una successió de places que estructuren l'espai públic de l'entorn.
- L'àmbit queda emmarcat per eixos que representen importants vies a una escala de ciutat, però que alhora fan variar lleugerament les característiques d'aquesta malla homogènia, tant a nivell formal com funcional.
 - A l'extrem nord-est, la plaça del Rector Ferrer, culminació del carrer Sant Rafael, en continuïtat amb els carrers d'Esgleiers i de Sant Bernat representen el límit natural del nucli històric d'Olot, tant pel canvi de morfologia urbana dels teixits adjacents, com per el salt de cota que s'inicia en l'ascensió al volcà de Montsacopa.
 - A l'extrem oest, el node d'equipaments i espai públic que conformen el Mercat i Museu de la Garrotxa, amb dinàmiques urbanes significativament diferents, defineix el límit de l'àmbit a través dels carrers d'Antoni Llopis i de l'Hospici.
 - A l'extrem sud-est, el caràcter d'avinguda del carrer del Bisbe Lorenzana i l'avinguda Onze de Setembre enfatitzen el canvi d'escala entre la trama del nucli antic i el barri adjacent.
 - A l'extrem est, la Plaça del Palau i la Ronda de Sant Bernat acaben de tancar l'anella viària que emmarca l'àmbit incorporant en el seu interior la gran illa del Carme i el passeig de la Muralla.
- Dins l'àmbit de referència es poden distingir dos grans zones en que el teixit urbà i la morfologia de la seva vialitat difereixen sensiblement.
 - Per una banda ens trobem la zona amb les estructures urbanes i edificatòries més antigues del nucli històric, constituïda per una part central, o Eixample d'Alou, traçada en quadricula i els creixements lineals al llarg dels carrers d'accés a aquesta part central. En aquesta zona els vials es caracteritzen per ser estrets, no superant els 8 m d'amplada, i en la majoria dels casos situant-se entre els **3 m i els 5 m** d'amplada. A més la trama viària presenta una densitat molt elevada, **0,8323 Km de façana per Ha**. Aquesta característica determina, al marge de la dimensió parcel·laria, una capacitat elevada d'encabir establiments amb front a la via pública.
 - Per l'altra l'entorn del nucli històric amb les zones de colmatació i renovació urbana i edificatòria del conjunt del Nucli Antic. Es caracteritza per illes molt més grans i una vialitat que en la majoria dels casos està per sobre dels 8 m, arribant a als 15 m en les grans avingudes. Aquesta morfologia urbana determina que la densitat de la trama viària sigui de **0,4078 Km de façana per Ha**, molt inferior a la part central del nucli antic.
- El fet de tenir una densitat de població elevada (257,08 habitants/Ha), fa que la proporció o estàndard de zones verdes per habitant sigui bastant reduïda. Si comptabilitzem només l'àmbit de regulació tenim un valor de **1,68 m²/hab**. Si hi afegim la superfície no executada prevista en l'interior de l'Illa del Carme la xifra arriba fins als **3,10 m²/hab**; lluny però dels òptims recomanats de 6,00 m² d'espai verd per habitant¹.

En tot cas, per tal d'entendre la configuració de l'espai públic d'aquest entorn, cal destacar que bona part dels carrers que envolten les places, malgrat estar qualificats com a sistema viari, són peatonals o de plataforma única amb prioritat invertida, i actuen com a complement a l'espai destinat específicament a zona verda.

Entendre aquestes singularitats, ajudarà a què el Pla d'usos actuï d'una manera més acurada sobre aquest entorn urbà.

¹ "La ciudad de los ciudadanos". Hernandez Aja.

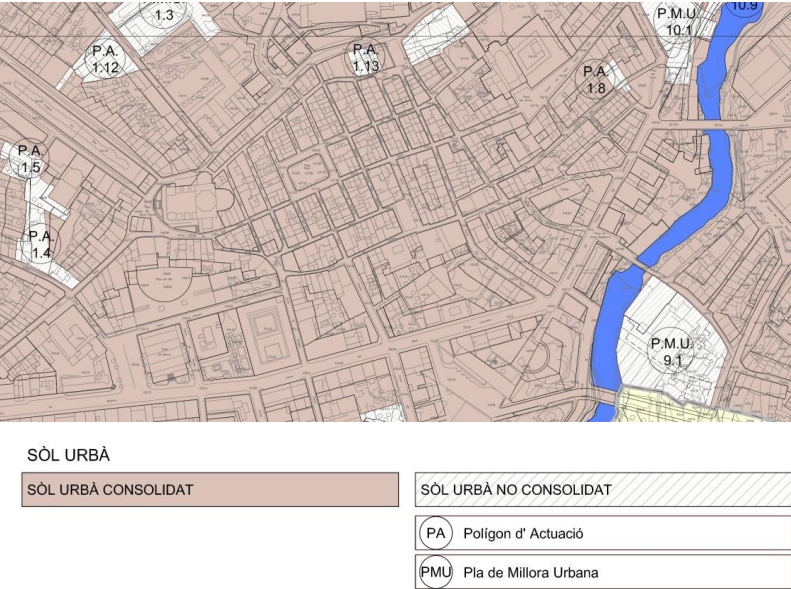


Figura 6.3. Plànol del règim del sòl del planejament vigent.

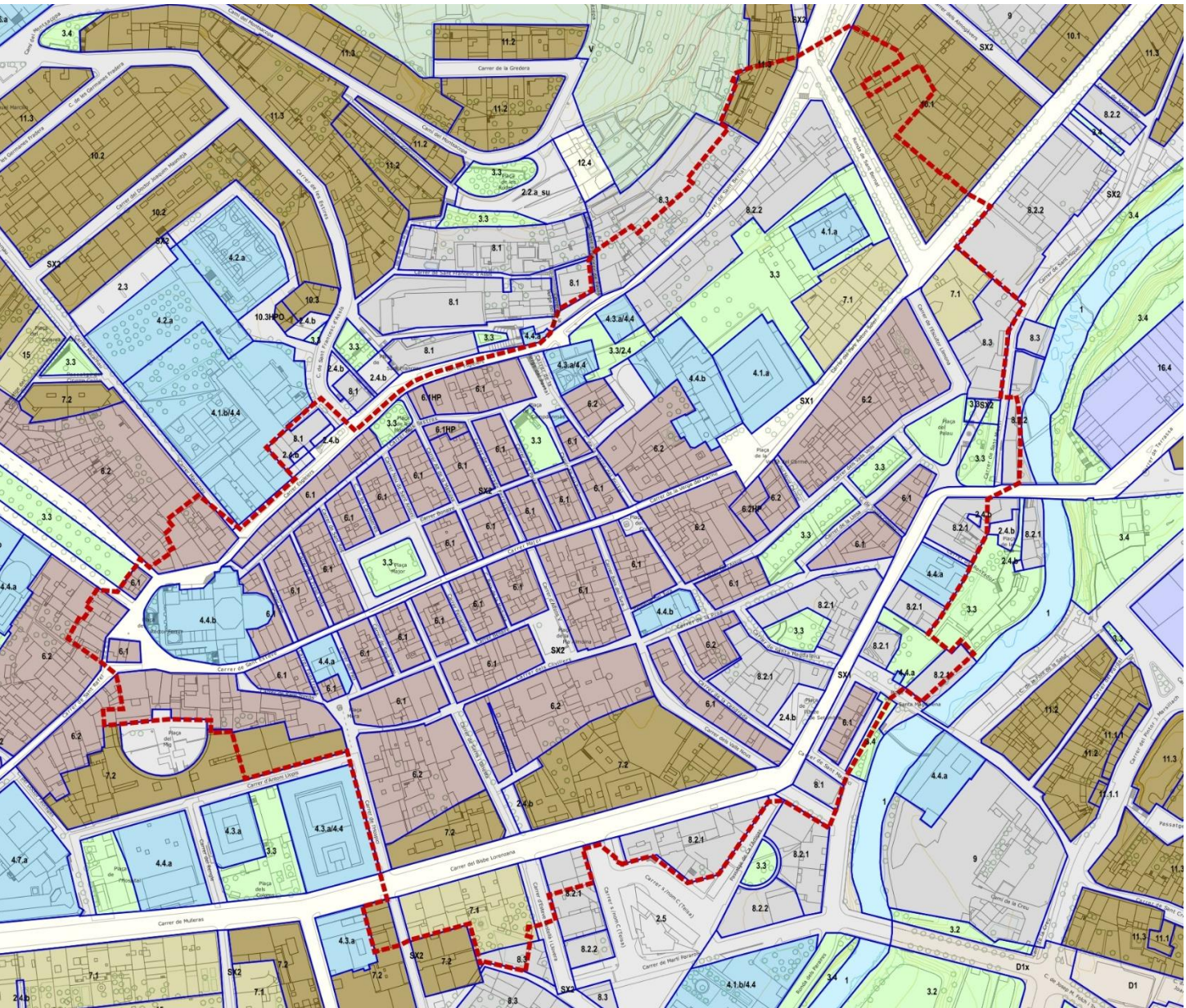
Font: Ajuntament d'Olot

ZONES DE SÒL URBÀ	
6 - ZONES DE REHABILITACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA I EDIFICATÒRIA DEL CENTRE HISTÒRIC	11 - ZONA SUBURBANA
7 - ZONES DE CONSERVACIÓ I D'IMPLEMENTACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA EDIFICATÒRIA	12 - ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR
8 - ZONES DE RENOVACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA	13 - ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR
9 - ZONA DE REFORMA URBANA	14 - VOLUMETRIA CONSOLIDADA
10 - ZONA D'EIXAMPLA URBÀ	15 - VERD PRIVAT

6.2 El planejament urbanístic vigent

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot (**POUM**), aprovat definitivament el 25 de setembre de 2003, classifica la majoria de les illes del Nucli Antic com a sòl urbà consolidat, a excepció d'alguns immobles inclosos dins polígons d'actuació; i qualifica la majoria de les illes com a **zona de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria del centre històric (clau 6)**, a excepció d'aquells edificis destinats a equipaments, i d'algunes illes qualificades com a zona de conservació i d'implementació de l'estructura urbana edificatòria (clau 7) o com a zona de renovació de l'estructura urbana (**clau 8**):

La regulació d'aquestes zones (claus 6, 7 i 8) es troba als articles 201 i següents de les Normes Urbanístiques (NNUU) del POUM d'Olot; que proposen diferents condicions d'ordenació de l'edificació i dels patis interiors d'illa per a cada tipologia.



A) Per a les **zones de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria del centre històric** (clau 6), l'article 206 de les NNUU preveu que el **tipus d'intervenció** permès amb caràcter general és el de rehabilitació de les edificacions existents, tret de les construccions més recents, i de les que no presentin valors propis o ambientals a protegir, en les que es permetrà la renovació o substitució.

Aquestes condicions d'intervenció en les edificacions del Nucli Antic, de conformitat amb l'article 209 de les NNUU del POUM, hauran d'ésser desenvolupades mitjançant la tramitació d'un Pla Especial del Nucli Antic. Fins que no es tramiti aquest Pla Especial del Nucli antic, continua vigent el **Pla Especial de Rehabilitació del Nucli Antic, aprovat definitivament el 8 d'octubre de 1986**, pel que fa a les condicions d'habitabilitat, cromatisme i textura de les façanes, tipus de tancaments i rètols, i altres elements sobre la via pública.

D'acord amb l'article 207.2 de les NNUU, en les obres de gran rehabilitació o en cas de substitució de l'edificació existent no es permetrà disminuir l'alçada lliure entre forjats de les plantes pis ni incrementar el nombre de plantes pis; però si determinades plantes pis de l'edificació existent no tenen l'alçada mínima lliure exigible es permetrà incrementar l'alçada total de l'edifici fins l'alçada que resulti d'adaptar les plantes que incompleixen a l'alçada mínima lliure.

B) Per a les **zones de conservació i d'implementació de l'estructura urbana edificatòria** (clau 7) i les **zones de renovació de l'estructura urbana** (clau 8), les NNUU del POUM no limiten la realització d'obres de rehabilitació, que només s'hauran d'ajustar a les condicions d'ordenació de l'edificació fixades per a cada zona.

C) A més a més, el POUM d'Olot incorpora un **Catàleg de Béns Protegits**, en el qual s'inclouen diverses edificacions del Nucli Antic. Per a aquestes edificacions, les fitxes del Catàleg fixen determinades condicions de rehabilitació, conservació i consolidació que s'hauran de respectar necessàriament en les intervencions que es realitzin, com per exemple, l'obligació de mantenir els volums existents o de no modificar la façana.

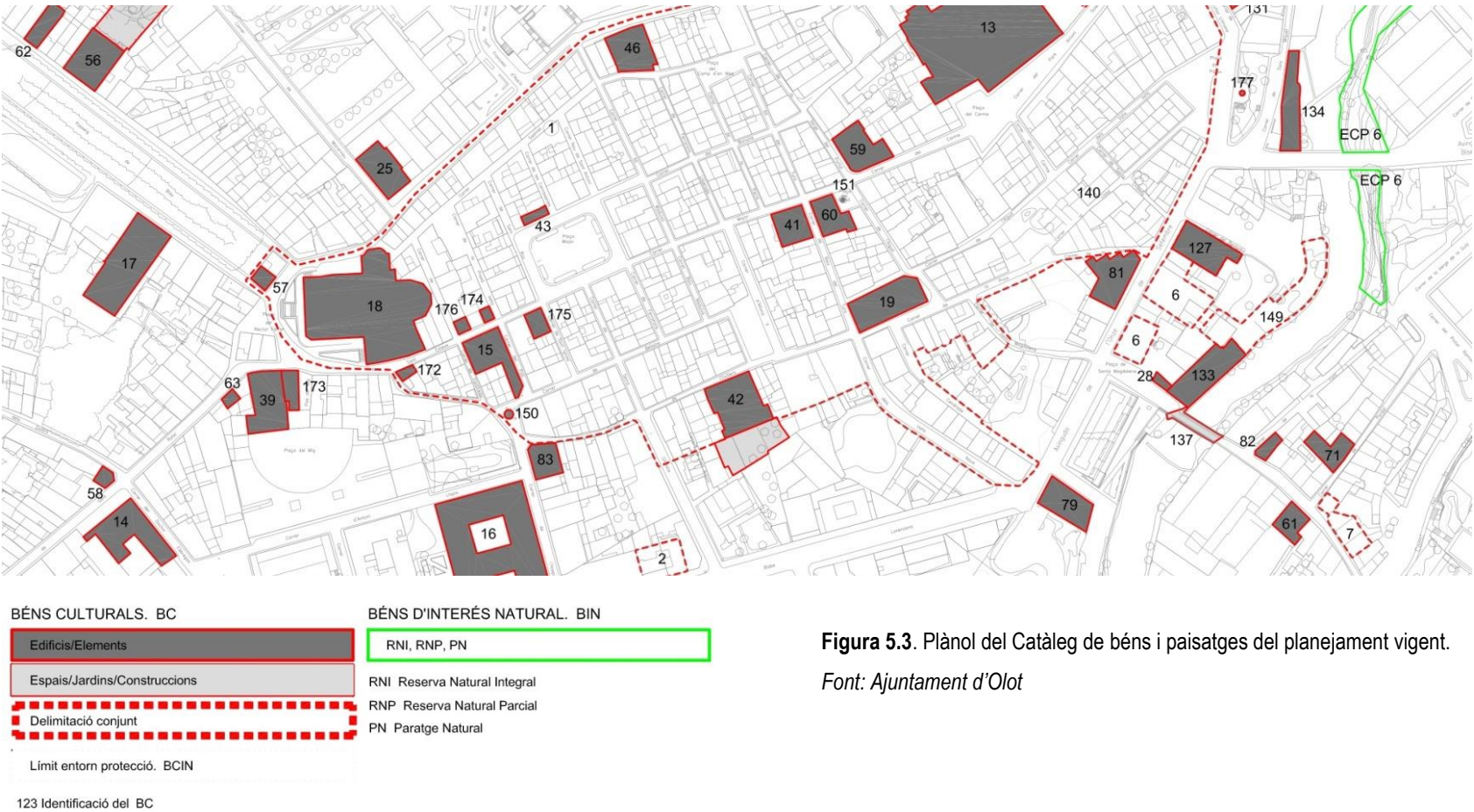


Figura 5.3. Plànol del Catàleg de béns i paisatges del planejament vigent.
Font: Ajuntament d'Olot



Figura 6.4. Plànol de la Modificació puntual del POUM al nucli històric.
Font: Ajuntament d'Olot

Posteriorment, s'han aprovat algunes Modificacions del POUM d'Olot que modifiquen alguns dels paràmetres urbanístics de les zones 6, 7 i 8:

- **Modificació puntual del POUM al nucli històric**, aprovada definitivament el 29 de setembre de 2005. Aquesta modificació va delimitar quatre àrees de tanteig i retracte a la ciutat (actualment no vigents, ja que el dret de tanteig es pot establir màxim pel termini de 12 anys conforme l'article 172.2.b del TRLU), va establir una densitat màxima d'habitatges per finca i una superfície útil mínima per habitatge al Nucli Antic, i va requalificar algunes parcel·les del Nucli Antic d'Olot com a **zona de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria del Centre Històric per habitatge protegit (clau 6HP)**, tot determinant operacions de renovació i transformació dels edificis existents en aquestes zones 6HP.
- Modificació del POUM de diferents articles de les NNUU, aprovada definitivament el 10 de novembre de 2010, que modifica les alçades mínimes i màximes per planta de les edificacions a les zones 6 i 7 del POUM.
- Modificació puntual del POUM Plaça Campdenmàs, aprovada definitivament el 29 de juny de 2011, que reordena l'espai de transició entre la plaça Campdenmàs i l'illa del Carme. Es situen dos blocs que ordenen la cantonada entre el carrer Verge del Portal i Sant Bernat articulats per la zona verda, permetent la creació d'un nou equipament cultural i reserves habitatge protegit.
- Modificació del POUM articles 204, 205 i 207.7 aparcaments privats en el nucli antic, aprovada definitivament el 20 de juliol de 2022, que regula determinades condicions per a la implantació de garatges i aparcaments a l'interior de les edificacions del Nucli Antic.
- Algunes altres modificacions del POUM que delimiten alguns PMU i PAU, però que no modifiquen la normativa urbanística d'aplicació al Nucli Antic.

Per tant, amb caràcter general, **el planejament urbanístic municipal vigent permet la realització d'obres de rehabilitació edificatòria en el Nucli Antic d'Olot**, amb les úniques especificitats i restriccions abans comentades, i sempre d'acord amb els paràmetres urbanístics aplicables a cada zona i amb les restriccions imposades pel Catàleg de Béns Protegits.

6.3 La població i els habitatges a l'àmbit de referència.

El conjunt de l'àmbit objecte de regulació presenta una densitat de població resident notablement més alta que a la resta d'Olot. Mentre que al conjunt de la ciutat trobem un valor de 64,43 hab/ha, a l'àmbit del Pla d'Usos la xifra s'enfila fins als **257,08 hab/ha**. Si ens fixem en la part central del nucli històric aquesta xifra s'eleva als **292,19 hab/ha**.

Pel què fa a la distribució territorial de la població, s'han analitzat les densitats d'habitants per a cadascuna de les illes de l'àmbit. En la distribució s'observa que la densitats no són homogènies. Les illes de dimensions més reduïdes, pròpies del nucli històric, tenen densitats molt més elevades que les illes molt més grans de l'entorn. Així doncs en la part central del nucli les densitats oscil·len entre els 400 hab/ha i els 1.500 hab/ha, mentre que en l'entorn la majoria dels casos estan per sota dels 300 hab/ha.

Segons les dades proporcionades per l'Ajuntament d'Olot en l'àmbit del Pla d'Usos hi ha un total 1.461 habitatges, dels quals 1.070 es poden considerar llars ja que consten de persones empadronades. Aquestes xifres impliquen que un 26,76% dels habitatges de l'àmbit estan buits, xifra que augmenta fins al **31,17%** si s'analitza la part central del nucli antic. En aquest sentit, cal dir que un dels principals problemes de nucli històric és la presència d'edificis totalment desocupats o infrautilitzats combinat amb el mal estat de l'edificació. En l'Estudi per a la rehabilitació, captació i mobilització d'habitatges i locals al Nucli Antic d'Olot² se'n fa un anàlisi i diagnòstic molt acurats amb les seves pertinents propostes. Tot i que el tractament de l'habitatge i les seves deficiències no és objecte del present Pla d'Usos, sí que és important les repercussions que l'estat de conservació i desocupació dels edificis tingui en els locals buits amb potencial per acollir activitats, tal i com ja s'apunta en l'esmentat estudi.

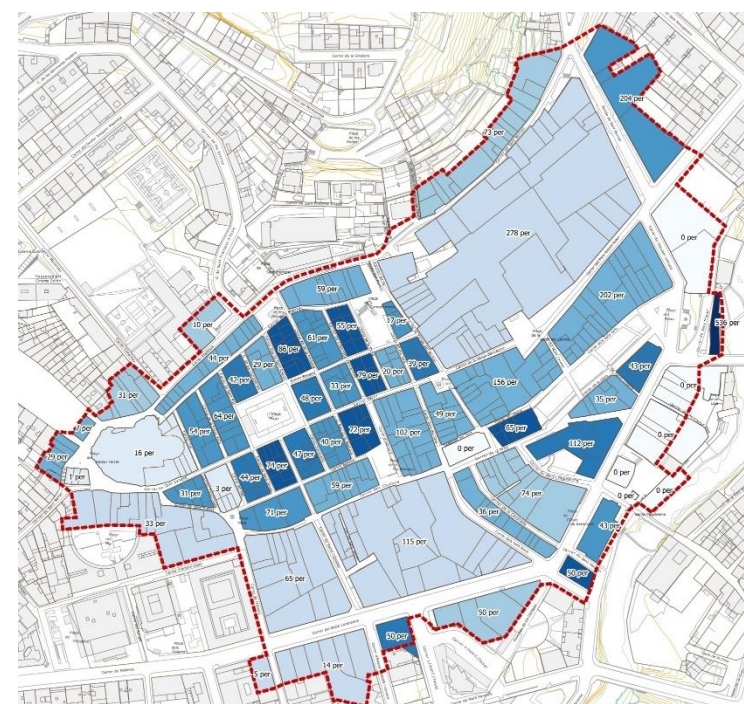


Figura 6.5. Plànol de la densitat d'habitants. Font: elaboració pròpia amb dades de Ajuntament d'Olot

² "Estudi per a la rehabilitació, captació i mobilització d'habitatges i locals al Nucli Antic d'Olot". Celobert (febrer de 2021)



Figura 6.6. Edificis deshabitats per estat de conservació. Font: Celobert, Estudi per la rehabilitació, captació i mobilització d'habitatges i locals al Nucli Antic d'Olot

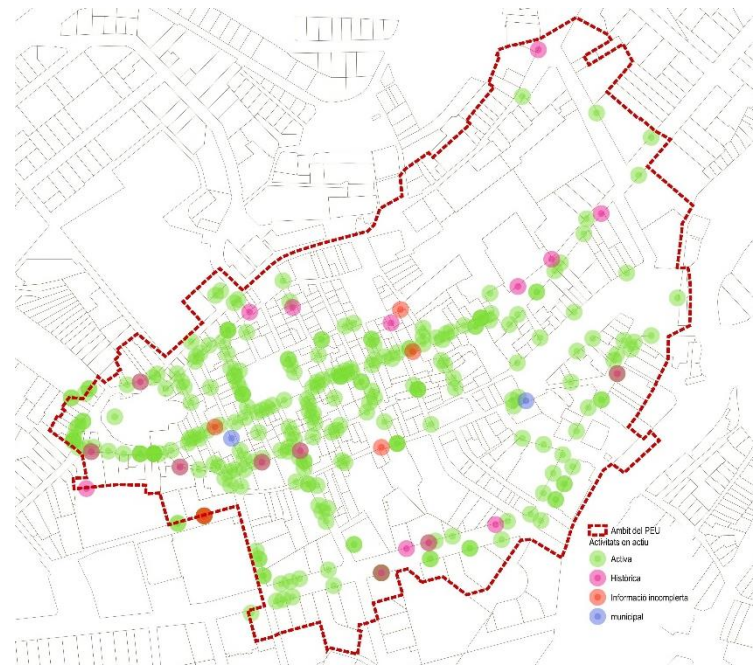


Figura 6.7. Activitats en actiu segons SIGMA. Font: elaboració pròpia amb dades de SIGMA

6.4 Anàlisi i diagnosi de les activitats.

6.4.1 Procedència i límits de la informació de les activitats existents.

Per a l'anàlisi i diagnosi de la situació actual, s'han utilitzat les dades existents en les bases de dades de l'organisme de control de l'Ajuntament d'Olot [SIGMA], depurades i actualitzades recentment en motiu de la redacció del Pla d'Usos.

És possible, per tant, que hi puguin haver petites variacions durant el transcurs de la redacció del present document, ja sigui per rectificacions fruit del treball diari dels tècnics, per algun possible cessament dels establiments o per algun canvi en la seva activitat.

També es detecta que en determinats casos puntuals l'objecte de la llicència vigent no es correspon exactament amb la naturalesa de l'establiment i l'activitat que s'hi desenvolupa, en tot cas, l'anàlisi que se'n fa retrata de manera fiable la realitat del teixit urbà actual i, a més, la normativa ja habilita els mecanismes necessàries per corregir aquestes circumstàncies durant el seu període de vigència.

La informació proporcionada per SIGMA està estructurada en base a una sèrie de camps. Per determinar les activitats en actiu s'ha filtrat de la base de dades el camp "ESTAT" on es determina les que són: actives, històriques, amb informació incompleta, en obres i municipals. Un cop filtrades ens dona que dins l'àmbit hi ha un total de **320 locals amb activitats en actiu** en planta baixa i planta pis. La base de dades també permet discriminar aquells locals que contenen activitats complementàries o relacionades amb una activitat principal, de tal manera que si es descarten els locals complementaris tenim un total de **283 activitats** en l'àmbit del Pla d'Usos, de les quals 228 són planta baixa i 54 en planta pis.

És important destacar que en la classificació d'activitats proporcionada per SIGMA també hi ha inclosos els establiments turístics, en concret 20 Habitatges d'Ús Turístic (HUT's) i una Pensió. Aquest tipus d'activitats no són objecte de la regulació del present Pla d'Usos i per tant si es descarten en el còmput d'activitats tindríem un total de **262 activitats en actiu**, de les quals 227 són en planta baixa i 35 en planta pis.

6.4.2 Classificació de les activitats segons SIGMA

La base de dades proporcionada per SIGMA s'estructura en base a categories establertes de manera jeràrquica de la següent manera: GRUP, SUBGRUP i DESCRIPCIÓ. El grup s'estructura a partir de 4 categories: Comercial, Industrial, Serveis i Taller artesanal.

En el següent quadre es poden veure les activitats principals de l'àmbit classificades segons tipus de Grup i Subgrup:

ACTIVITATS	Total		
Comercial	98	Serveis	181
Alimentació	30	Administratiu	44
Altres	7	Altres	14
Automoció i carburants	1	Bellesa i estètica	23
Equipaments per a la llar	11	Docents	7
Equipaments per a la persona	43	Emmagatzematge (no alimentació)	2
Lleure i cultura	6	Entitats i polivalents	7
Industrial	1	Espectacles públics i recreatives	2
Fusteria, del suro i de mobles	1	Establiments de restauració	33
		Establiments de turisme	21
		Establiments esportius	2
		Establiments financers	3
		Establiments musicals	1
		Establiments sanitaris	22
		Taller artesanal	3
		No alimentació	3
		Total general	283

6.4.3 Concordança de les activitats segons els usos establerts a la normativa del POUM

El règim dels establiments s'ha de realitzar en concordança i com a desenvolupament de la regulació del règim d'usos establerts a les Normes Urbanístiques de les zones qualificades pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot (aprovat definitivament el 25 de setembre de 2003), situades a l'àmbit del present Pla especial i que es corresponen amb les següents:

- clau 6 [Zones de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria del centre històric]
- clau 7 [Zones de conservació i colmatació de l'estructura urbana i edificatòria]
- clau 8 [Zones de renovació de l'estructura urbana]

El Capítol 3 de la normativa del POUM d'Olot 2003 estableix les disposicions relatives als usos i les activitats. En l'article 177 "Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos específics" es detallen els usos per a les zones i sistemes en les diferents categories del sòl, a efectes de regular la seva implantació. El Pla defineix els següents usos:

Habitatge, Habitatge rural, Residència, Comerç, Oficines i serveis, Restauració, Recreatiu, Magatzem, Industrial, Logístic, Estació de servei, Aparcament, Serveis viaris, Serveis tècnics i mediambientals, Tallers de reparació de vehicles, Educatiu, Sanitari, Assistencial, Esportiu, Cultural, Associatiu, Administratiu, Religios, Cementiri, Serveis urbans, Lleure, Agrícola, Ramader, Forestal i ecològic-paisatgístic.

Atès que l'objecte del Pla Especial és regular la relació entre l'establiment i el seu emplaçament des de la perspectiva urbanística, s'ha procedit a classificar les activitats existents en base a l'agrupació dels usos establerts a la normativa del POUM d'Olot 2003 i de la seva permissibilitat com a usos **dominants**, **compatibles** o **complementaris** que s'estableixen per a les categories de sòl de **clau 6**, **clau 7** **clau 8**.

En la classificació de les activitats també s'ha cregut important mantenir les definicions establertes a l'organisme de control de les activitats de l'Ajuntament d'Olot [SIGMA]. Així doncs s'ha procedit a fer una fusió entre les dues classificacions, establint en primer lloc els grans grups segons el règim d'usos del POUM per després incorporar els subgrups provinents de SIGMA i les seves descripcions.

En concret els grups i epígrafs que es regularan són els següents:

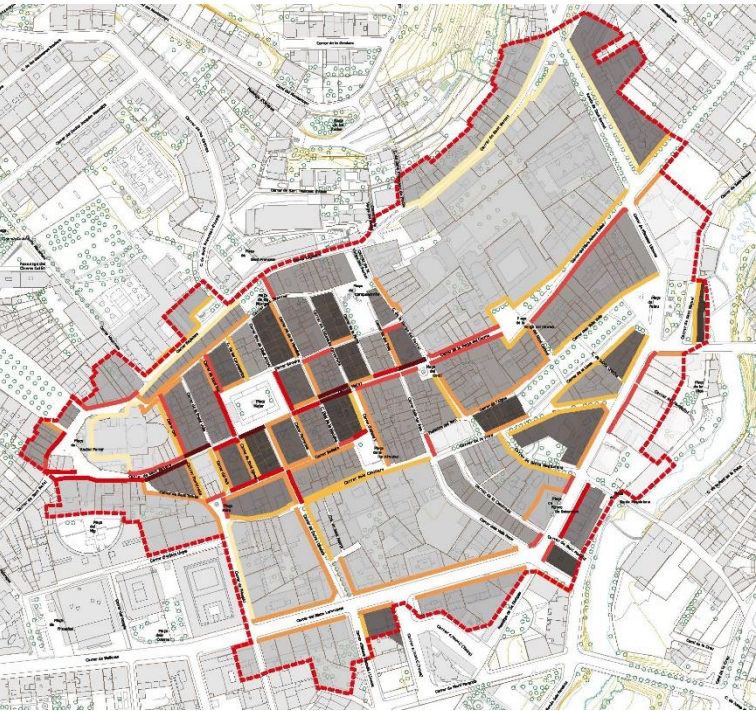


Figura 6.8. Densitat d'activitats per km lineal de façana. Font: elaboració pròpia amb dades de SIGMA

4	COMERÇ	7	RECREATIU
4.1	Alimentació	7.1	Activitats musicals
4.2	Equipaments per a la llar	9	INDUSTRIAL
4.3	Equipaments per a la persona	9.1	Taller artesanal
4.4	Lleure i cultura	12	APARCAMENT
4.5	Altres	12.1	Aparcament vehicles motoritzats
5	OFICINES I SERVEIS	16	EDUCATIU
5.1	Administratiu	16.1	Establiments docents
5.2	Serveis personals	17	SANITARI
5.3	Establiments financers	17.1	Establiments sanitaris
5.5	Altres	19	ESPORTIU
6	RESTAURACIÓ	19.1	Establiments esportius
6.1	Establiments de restauració	20	CULTURAL
6.2	Restauració amb activitat comercial complementària	20.1	Espectacles públics
		20.2	Activitats culturals
		21	ASSOCIATIU
		21.1	Entitats i polivalents
		23	RELIGIÓS
		23.1	Centre de culte

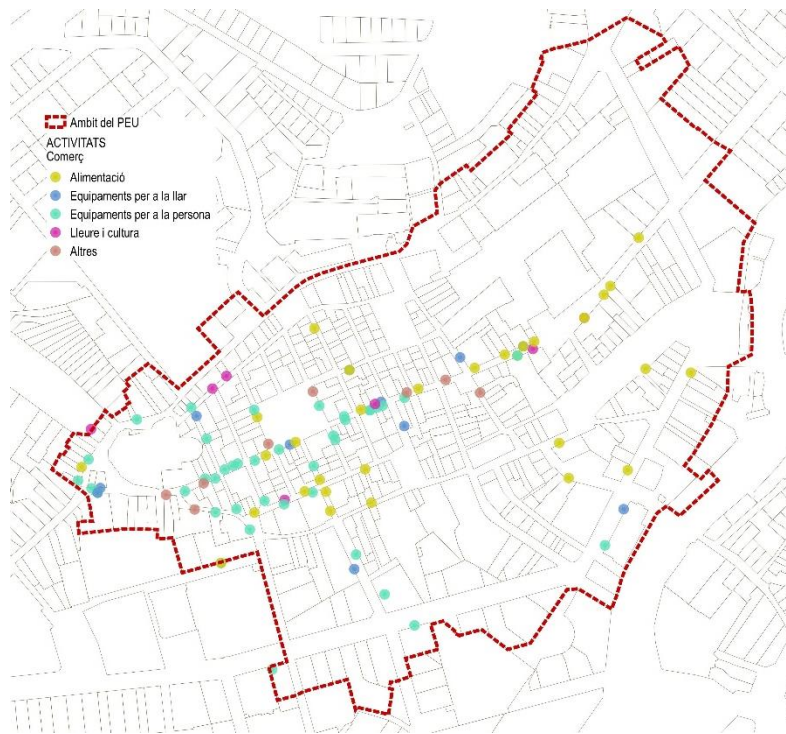


Figura 6.9. Activitats comercials Font: elaboració pròpia amb dades de SIGMA

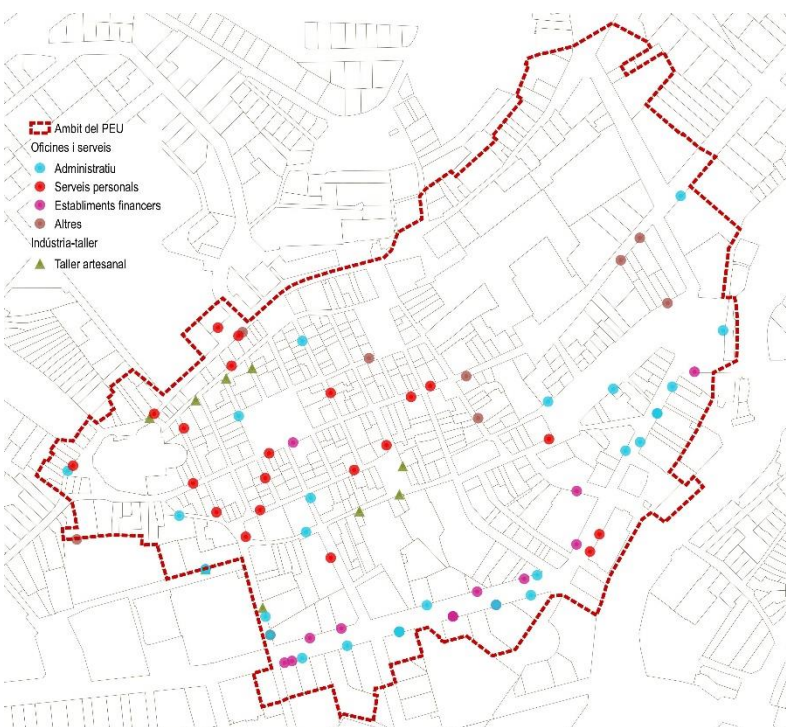


Figura 6.10. Activitats d'Oficines i Serveis / Indústria-taller. Font: elaboració pròpia amb dades de SIGMA

6.4.4 Estudi general de les activitats a l'àmbit de referència

Tal i com ja s'ha comentat en l'apartat 6.4.4. dins l'àmbit del Pla d'Usos es localitzen 299 establiments en actiu que representen 262 activitats principals. Aquest xifra representa una densitat d'establiments en funcionament de 18,32 act/Ha.

Aquells establiments que tenen una incidència més directa en l'espai públic són els situats en planta baixa, en aquest cas la xifra és de 227 activitats que representen una densitat de 18,31 activitats per Km lineal de façana.

Si fem l'anàlisi de les dades distingint entre la zona més central del nucli històric i l'entorn les diferències són prou evidents. En el cas del nucli més històric la densitat d'activitats és de 28,56 act/Ha, més del doble que la de l'entorn que se situa en les 11,08 act/Ha. La diferència també és notable si comparem la densitat d'activitats en planta baixa per Km lineal de façana, que en el cas de la part central és de **30,86 act/Km** mentre que en l'entorn és de **21,91 act/Km**. Aquestes diferències evidencien que el nucli històric, amb una trama urbana més densa i una vialitat majoritàriament d'ús peatonal, és l'àmbit més propici a la incorporació d'activitats.

Si ho analitzem des de la perspectiva de l'estructura viària, l'eix del carrer Major, en continuïtat amb els carrers de Sant Esteve i de la Verge del Carme, és el que presenta una acumulació més gran d'activitats. Aquest eix vertebrador del nucli antic s'inicia a la plaça del Rector Ferrer, donant continuïtat a l'eix comercial del carrer de Sant Rafael, passant per la plaça Major, centre neuràlgic del nucli antic, i acabant a la plaça de la Verge del Carme, amb l'església i el claustre del Carme, on paulatinament va disminuint la densitat d'activitats.

6.4.5 Estudi de les activitats segons els usos

Per tal d'entendre la distribució territorial de les activitats dins l'àmbit d'estudi és interessant fer l'anàlisi distingint els establiments en funció dels usos que s'estan prestant. Aquest exercici permet establir relacions entre tipologies d'ús i detectar aquells punts on hi ha una acumulació excessiva d'una mateixa activitat o per contra buits dins la trama urbana amb mancances d'algun tipus d'activitats, tots ells factors que influeixen en la vida diària de veïns i usuaris.

Les **activitats comercials** representen un **37,40%** del total d'activitats amb **98 comerços actius**. És el tipus d'activitat amb més presència en l'àmbit que encara s'accentua més si comparem només els establiments en planta baixa, representant el **42,73% del total d'activitats en planta baixa**.

Si analitzem la seva distribució dins l'àmbit ens trobem una clara concentració en l'arteria vial central que representen els carrers de Sant Esteve, Major i de la Verge del Carme. Aquest eix comercial té tanta potencia que concentra la majoria de comerços, desdibuixant la resta de vials que a mesura que s'allunyen d'aquesta centralitat van perdent oferta comercial.

Si aprofundim en l'anàlisi del tipus de comerços, ens trobem en una distribució lleugerament diferent entre aquells que són equipaments per a la llar i la persona i els que són comerços alimentaris. Així doncs, tots aquelles activitats comercials per les persones i la llar estan molt més concentrades en la part inicial de l'eix comercial (plaça del Rector Ferrer i c/ de Sant Esteve i inici c/ Major), donant continuïtat al carrer de Sant Rafael, arteria comercial de la ciutat que acumula establiments del mateix tipus. Per contra, els comerços alimentaris, tot i que la seva distribució és una mica més homogènia dins l'àmbit, tenen una alta densitat en la part final de l'eix central (carrer i plaça de la Verge del Carme i carrer del Pare Antoni Soler).

El següent gran grup amb més presència en l'àmbit són les **oficines i serveis** que representen el **29,39% del total d'activitats** amb **77 establiments en actiu**. La distribució d'aquest grup d'activitats és molt més dispersa a nivell territorial, s'ha de tenir en compte que dins la classificació les subcategories són molt heterogènies, trobant des d'activitats administratives, més pròpies de plantes pis, fins a establiments amb prestació de serveis personals i electrònics molt vinculats a plantes baixes.

Si fem l'anàlisi desgranant les subcategories s'evidencia que en l'anella viària que conformen el carrer Bisbe de Lorenzana i l'avinguda Onze de Setembre es concentren pràcticament totes les activitats de tipus **administratiu d'oficines, despatxos professionals i d'organismes públics**. Aquest tipus d'activitats realment tenen molt poca incidència en l'espai públic ja sigui perquè estan ubicades en plantes pis o entresol, o bé perquè els locals en planta baixa són molt opacs en el front a vial.

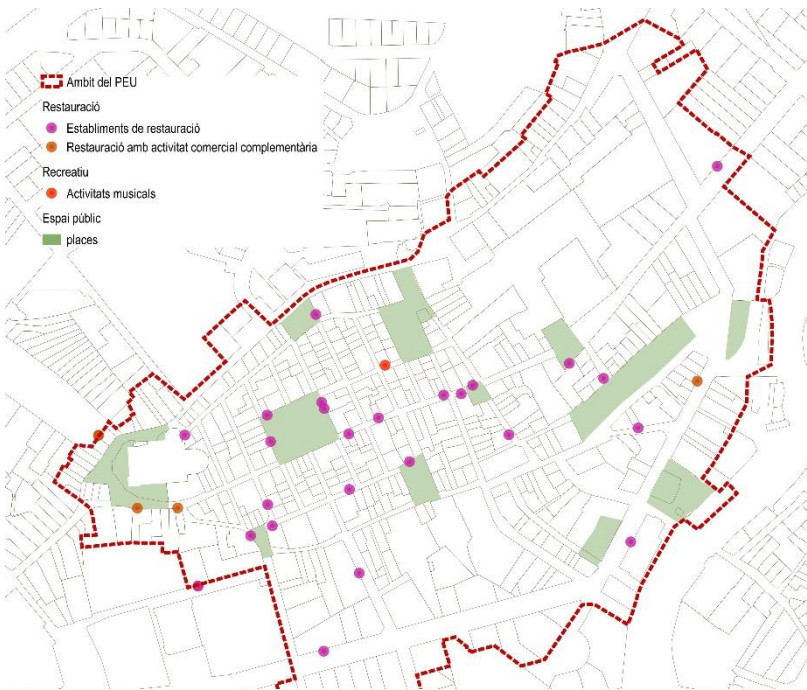


Figura 6.11. Activitats de Restauració i recreatives amb les places
Font: elaboració pròpia amb dades de SIGMA

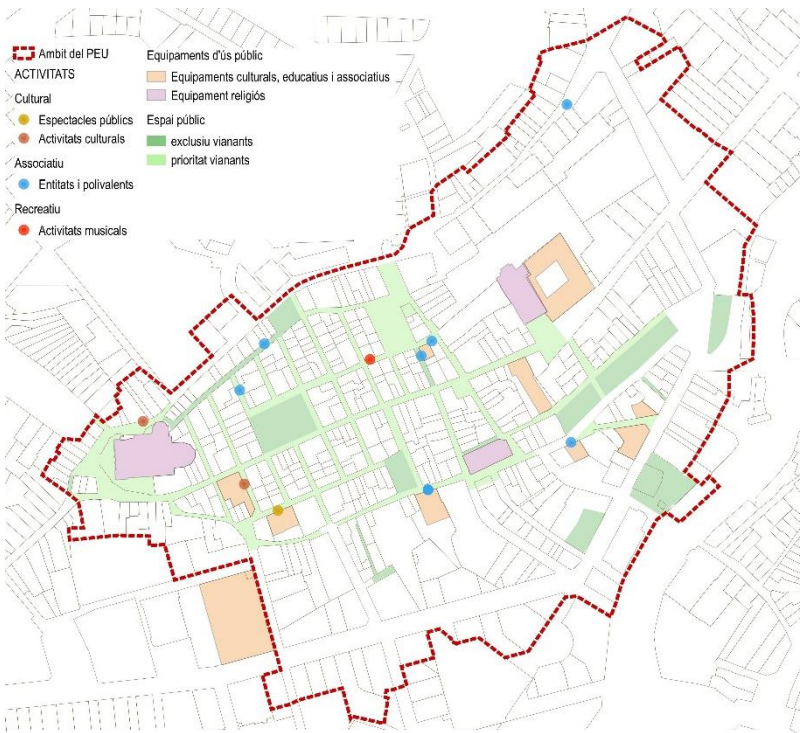


Figura 6.12. Activitats Culturals i Associatives relacionades amb els equipaments i l'espai públic
Font: elaboració pròpia amb dades de SIGMA

De la resta d'activitats d'aquest grup, tot i tenir una distribució més o menys uniforme dins el nucli central del casc històric, es detecta una alta densitat d'establiments de serveis personals, sobretot de perruqueries i centres d'estètica.

Dins d'un altre grup però relacionat amb la prestació de serveis hi trobem la categoria de l'**Indústria-taller**, exemplificat amb els tallers artesanals. Tot i ser activitats amb molt poca presència, actualment representen el **3,44%** del total d'activitats amb només **9 establiments**, històricament s'han situat en punts específics i estratègics del nucli històric que avui dia es continuen mantenint a dures penes. En concret es concentren al carrer dels Sastres i en l'entorn de la plaça de la Pia Almoina.

L'últim grup amb forta implantació dins l'àmbit és el de les **activitats de Restauració** amb **33 establiments en actiu** que representen un **12,60%** del total d'activitats existents. Si ve la seva implantació està força estesa dins l'àmbit trobem més densitat d'establiments a l'entorn de places i esponjaments en el teixit del nucli històric. Aquest fet no és casual ja que en la majoria de casos la restauració va vinculada a l'apropiació de l'espai públic a través de les terrasses i aquest fet només es pot produir en espais que tinguin les dimensions òptimes.

La resta de grups tenen escassa representativitat en l'àmbit de referència si els comparem amb el grup d'activitats analitzades amb anterioritat. A destacar una certa mancança d'espais culturals més enllà de pols d'atracció com el museu de la Garrotxa, situat al límit de l'àmbit, o l'Escola d'Art d'Olot, al claustre de la Verge del Carme. Si que es detecta una certa presència de teixit associatiu que seria bo de potenciar per tal d'enriquir la vida del barri i les dinàmiques vinculades a l'espai públic.

En el següent quadre es relacionen el nombre d'activitats classificades segons usos:

USOS	Activitat principal			Local complementari			Total locals actius
	Baixa	Pis	Total	Baixa	Pis	Total	
4 COMERÇ	97 act 42,73%	1 act 2,86%	98 act 37,40%	21	4	25	123 locals
5 OFICINES I SERVEIS	60 act 26,43%	17 act 48,57%	77 act 29,39%	3	1	4	81 locals
6 RESTAURACIÓ	31 act 13,66%	2 act 5,71%	33 act 12,60%	4		4	37 locals
7 RECREATIU	1 act 0,44%	0 act 0,00%	1 act 0,38%			0	1 locals
9 INDUSTRIAL (tallers)	8 act 3,52%	1 act 2,86%	9 act 3,44%			0	9 locals
16 EDUCATIU	4 act 1,76%	2 act 5,71%	6 act 2,29%	1	1	2	8 locals
18 ASSISTENCIAL	1 act 0,44%	1 act 2,86%	2 act 0,76%				2 locals
21 SANITARI	11 act 4,85%	7 act 20,00%	18 act 6,87%		2	2	20 locals
19 ESPORTIU	2 act 0,88%	1 act 2,86%	3 act 1,15%			0	3 locals
20 CULTURAL	2 act 0,88%	2 act 5,71%	4 act 1,53%			0	4 locals
21 ASSOCIATIU	6 act 2,64%	1 act 2,86%	7 act 2,67%				7 locals
23 REILIGIÓS	4 act 1,76%	0 act 0,00%	4 act 1,53%			0	4 locals
TOTAL	227 act 86,64%	35 act 13,36%	262 act 100,00%	29	8	37	299 locals

6.4.6 Plantes baixes sense activitat. Potencial per a nous establiments

Per tal d'entendre les dinàmiques relacionals que s'estableixen entre les activitats i l'espai públic és de vital importància l'estudi dels locals en planta baixa que són els que realment incideixen en la millora de la qualitat urbana. En aquest sentit l'*Estudi per a la rehabilitació, captació i mobilització d'habitatges i locals al Nucli Antic d'Olot* realitzat per Celobert l'any 2021 ja deixava entreveure l'alt percentatge de locals buits i en mal estat al nucli antic d'Olot. Aprofundint en aquest aspecte el despatx d'arquitectura "Un Parell d'Arquitectes" ha realitzat un treball de camp exhaustiu per tal de determinar l'ús de les plantes baixes en l'àmbit de referència, diferenciant entre les plantes baixes que tenen locals desocupats i aquelles que tenen altres usos incompatibles amb l'activitat comercial o de pública concurrència, com els habitatges o els garatges (veure Annex A).

Les dades del treball de camp realment són reveladores mostrant una alt percentatge de locals buits o amb usos diferents de les activitats comercials i terciàries en plantes baixes. Es localitzen aproximadament uns 191 locals buits que representen un **34,60%** del total d'establiments en planta baixa amb potencial d'activitats. Si

ens fixem només en la part central de l'àmbit, que es correspon amb el nucli més històric d'Olot, la xifra encara és més alarmant arribant a un **41,48% de locals buits**.

Aquesta informació ens permet confirmar l'enorme potencial de noves activitats en l'àmbit del Pla d'Usos. Així doncs aquest parc de locals buits existent s'hauria de veure com una oportunitat per incentivar la implantació de nous establiments que dinamitzin i potenciïn la vida del barri, aconseguint un equilibri òptim d'usos a través de la regulació del present Pla Especial.

6.5 L'espai públic com a generador d'activitat

L'espai públic és l'espai primordial on s'estableixen les relacions entre col·lectius i persones d'edats i procedències diverses. És l'espai on s'ha de propiciar la diversitat d'usos per tal de garantir una correcta cohesió i dinamisme urbà. Més encara en el cas del Nucli Antic, on conflueixen interessos, activitats i usuaris molt diversos i on la densa trama urbana posa encara més en valor les places i esponjaments del teixit com a espais relacionals.

Varis projectes i estudis van en la línia de regenerar, millorar i dinamitzar l'espai urbà del nucli antic d'Olot i, tot i no ser objecte del present Pla Especial, no es poden obviar a l'hora d'establir les regulacions de les activitats, intrínsecament lligades a l'espai públic.

En aquest sentit el PIAM (Pla Integral d'Accions de Millora) estableix que el Nucli Antic requereix de noves centralitats a les actuals que donin un caràcter més cohesionat, atractiu i dinàmic al conjunt, a partir de diversificar les activitats comercials, socials, econòmiques i ciutadanes. La intenció és reconduir la situació actual de desequilibri entre un desplaçament de l'activitat cap a un extrem de l'àmbit i el deteriorament de l'altre, aconseguint nous nodes d'activitats d'usos públic i privats que actuïn com a pols d'atracció.

En el desenvolupament d'aquesta acció del PIAM l'equip "Un Parell d'Arquitectes" ha redactat el **Pla de millora de places i placetes de proximitat**, en que estableix tot una sèrie de millores per tal de posar en valor i potenciar l'estructura de places i placetes del casc històric, i compensar la predominança de l'eix principal carrer Major – plaça del Carme. L'objectiu del Pla de Millora és conduir a una millora de l'espai públic del nucli antic, per fomentar l'estada i els usos ciutadans de qualsevol edat, posant en valor les singularitats i atractius del centre de la ciutat d'Olot. El Pla desgrana millores transversals i actuacions més específiques de naturalesa diversa. Són d'especial rellevància per la redacció del present Pla Especial les següents millores transversals plantejades:

- **Plantes baixes:** Fomentar l'activitat comercial i de serveis del nucli antic a partir de les places.
- **Apropiació:** Apadrinar cada plaça per una entitat, vinculant un espai públic amb un lloc de trobada interior

La clau del Pla de Millora és entendre les places com àmbits estratègics que permetin vehicular accions de noves centralitats, entre elles la dinamització de les activitats vinculades a les plantes baixes. En base a l'experiència i coneixement de l'entorn del nucli antic, l'equip d'"Un Parell d'Arquitectes" ha continuat treballant en el desenvolupament d'aquestes accions. Ha proposat una documentació de suport a la redacció del present Pla d'Usos (veure Annex A) que ha de servir per dinamitzar les activitats del nucli vell, proposant tractaments específics per cada plaça tenint en compte l'entorn i les preexistències, entenent el nucli vell com un tot.

Així doncs el document, en base a les places del nucli antic, proposa una sèrie d'àmbits centrats en potenciar certes activitats per tal de dinamitzar l'espai urbà. Potenciar activitats ja existents o que històricament han sigut part de la vida del barri per tal de crear diversos pols d'atracció de temàtiques diferents que permetin generar una nova xarxa de connexions. Els àmbits que es plantegen són els següents:

- **Entorn Sant Esteve:** àmbit d'*Equipament personal*
- **Entorn Plaça Major:** àmbit de *Gastronomia i Equipament personal*
- **Entorn plaça de les Monges i Campdenmàs:** àmbit de *Despatxos, Associacionisme i Tallers*
- **Entorn plaça Móra:** àmbit *Cultural*
- **Entorn plaça de la Pia Almoina:** àmbit *Associacionisme i Tallers*
- **Entorn Illa del Carme:** àmbit *Alimentació Km0, Belles arts i Resiliència*

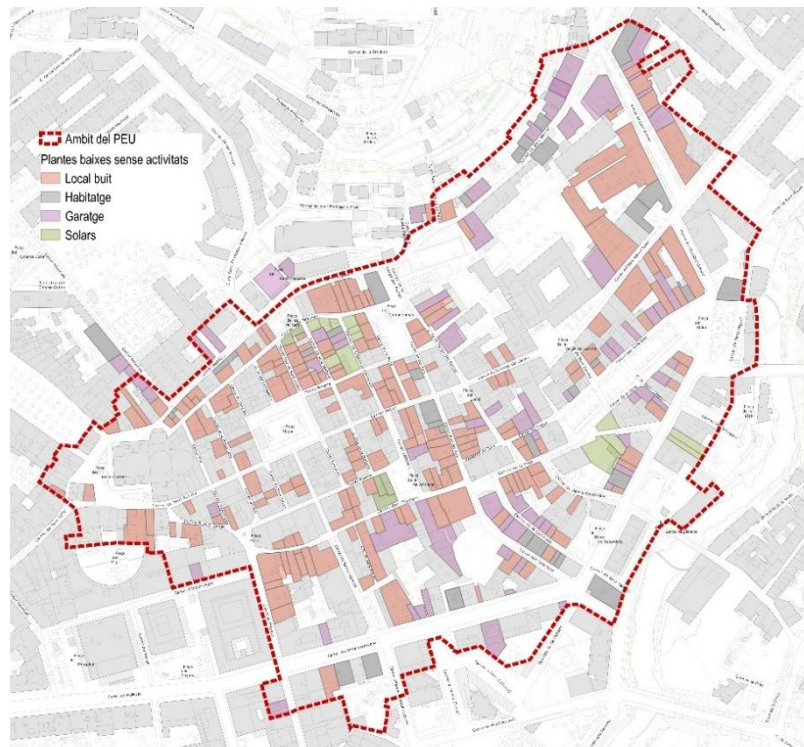


Figura 6.13. Plantes baixes sense activitat Font: elaboració pròpia amb dades de "Un Parell d'Arquitectes"

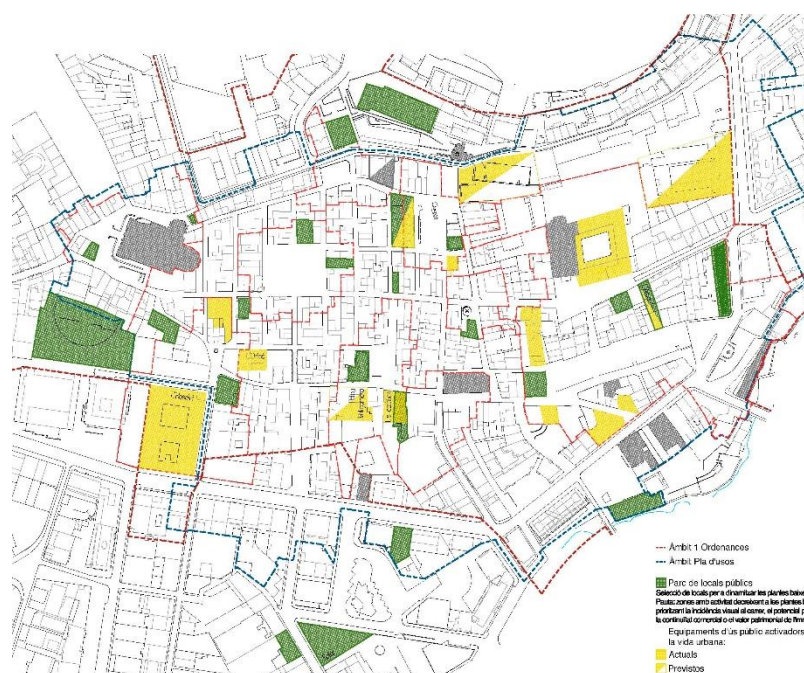


Figura 6.14. Proposta de parc de locals públics i equipaments d'ús públic Font: "Un Parell d'Arquitectes"

Per tal d'arribar a aquest objectiu es proposa crear un parc de locals públics que serveixi per dinamitzar les plantes baixes, incidint en aquelles zones amb activitat decreixent, prioritzant la incidència visual al carrer i el potencial per restablir la continuïtat comercial. La intenció és apadrinar cada plaça amb locals o equipaments d'ús públic que complementin els que ja són existents i donin un nou impuls a la vida del barri.

Tot aquest treball i estudi exhaustiu ha de servir per fixar línies propositives del present Pla Especial i sobretot delimitar els entorns urbans amb característiques diferenciades per la seva singularitat i intensitat de les activitats. Així doncs el recull de totes aquestes sensibilitats ha de permetre definir amb precisió les Zones de regulació (ZR) i les Àrees de Tractament Específic (ATE) tal i com s'aborda en capítols posteriors.

6.6 Incidència dels allotjaments turístics en la qualitat ambiental

Aquestes implantacions han generat, en la majoria dels casos que hem analitzat en d'altres municipis, un augment de la població flotant en detriment de la resident, i poden produir alteracions en la convivència veïnal. Les alteracions que comporten aquest tipus d'activitats són les següents:

Canvi de model social. La vida urbana d'un determinat entorn està estretament lligada a la implicació que tenen els seus veïns i veïnes, a través de diverses institucions cíviques, culturals, artístiques i recreatives de gran arrelament popular. L'augment de la població flotant, pot produir la pèrdua progressiva de certs valors socials dels barris.

Qualitat ambiental. Sovint algunes modalitats d'allotjament turístic porten associats certs problemes de convivència (sorolls, molèsties...) degut principalment a la incompatibilitat d'horaris de la població flotant respecte a la resident, la diferent dinàmica quotidiana, així com la falta d'adaptació d'una persona que acaba d'arribar, i que tindrà una estada limitada dins la comunitat de veïns.

Pèrdua de l'habitatge disponible. L'augment dels habitatges d'ús turístic, com també els Albergs de joventut, fa disminuir la oferta d'habitatge per a la població estable, i, en conseqüència, un augment del preu de mercat.

Monopolització de l'oferta comercial i de pública concurrència. La presència d'un elevat percentatge de població flotant porta associada un determinat tipus de comerç i/o activitats de pública concurrència que pot anar en contra de les necessitats que en tinguin els seus residents.

En el cas de l'àmbit del present Pla d'Usos aquests condicionants no suposen actualment una especial problemàtica. Tal i com s'observa en el plànol de la figura 6.15 actualment hi ha poca presència d'Habitatges d'Ús Turístic, en concret 20, que es concentren sobretot en l'entorn de l'església de Sant Esteve. Tot i això s'ha d'estar amatent a la possible proliferació d'aquests establiments per tal d'evitar les alteracions ja descrites.

6.7 Problemes de convivència ciutadana i activitats comercials irregulars

En el marc de l'economia global, les realitats associades al que anomenem "economia criminal" (blaqueig de capital, tràfic de persones, tràfic de drogues, etc.) necessita sovint de l'aparença de legalitat i d'un "establiment" a peu de carrer on poder desenvolupar logísticament alguna de les seves principals activitats delictives.

Aprofitant la simplificació dels processos administratius del règim dels comunicats, sovint s'inicien activitats "aparents" que són tan sols un "aparador" però no una activitat econòmica "real". Les activitats que actualment més sovint trobem (a través de múltiples inspeccions i altres supervisions de l'administració), associades aquestes dinàmiques són "supermercats" o botigues de comestibles, botigues de complements per a la telefonia i electrònica, centres d'estètica, botigues de patinets, perruqueries, alguns restaurants-bar entre d'altres. Aquestes botigues a més, sovint tenen baixa afluència de persones però tot i així poden pagar elevats preus de lloguer, arribant el cas, d'estar tancades en els horaris comercials habituals. Aquest fenomen és canviant i és important no caure en el parany d'associar-lo a cap col·lectiu en concret. Més enllà del què o qui, allò que ens ha de preocupar a l'hora d'elaborar un Pla Especial d'usos i activitats és garantir que no es produeixi una reiteració de la mateixa oferta de productes que disminueixi la diversitat i qualitat del conjunt de les plantes baixes i locals dels barris. Per això, i tenint en compte que aquest document urbanístic ha de ser revisat periòdicament, s'han elaborat mapes específics que puguin justificar de manera objectiva que en aquest moment i donada la disminució important d'habitatge que s'ha anat produint al Nucli antic d'Olot per la degradació de les seves edificacions, aquest augment i repetició d'activitats recurrents té un efecte d'entorn de progressiu buidament d'afluència veïnal que no ajuda a garantir la cohesió comunitària a l'espai públic.

Ens estem referint al que alguns estudis realitzats per l'arquitecta responsable de la Regeneració del Nucli Antic d'Olot, Itziar González Virós, a diversos municipis de Catalunya (Lloret de Mar 2004, Ciutat Vella 2010, Vic 2024, Olot 2025) han evidenciat i que és la relació que hi ha entre la degradació de la qualitat ambiental i de

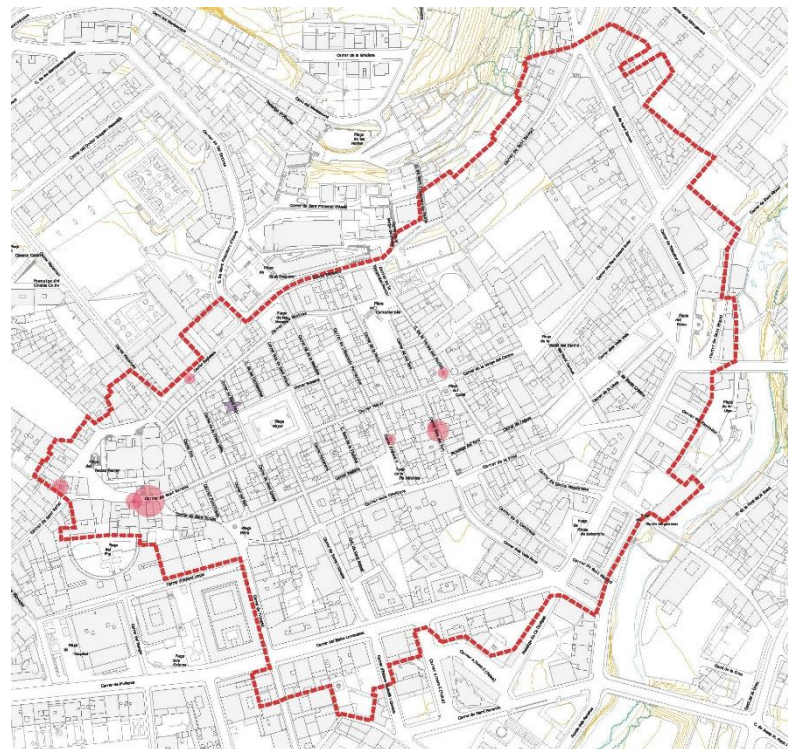


Figura 6.15. Establiments turístics (Hut's i Pensió) Font: elaboració pròpia amb dades de SIGMA

seguretat en l'espai públic i les activitats "irregulars" que tenen lloc en alguns establiments privats. La importància de les plantes baixes com a espais lliures que, tot i ser privats, tenen vocació d'estar oberts al públic és el que ens porta a buscar una metodologia per a determinar de manera no arbitrària quines són les activitats que més propicien i afecten a la qualitat de convivència del seu espai públic immediat al que afronten.

Per a la determinació dels epígrafs a prohibir durant 4 anys, s'ha realitzat una "cartografia d'incidències" on s'han situat d'una banda, les incidències policials de problemes de convivència ciutadana a l'espai públic i d'altra banda, les activitats comercials irregulars. La confluència de les dues bases de dades ens ha determinat quines activitats no estan aportant qualitat de vida al Nucli antic en aquests moments i que per tant, són algunes de les que es proposa prohibir o condicionar. Conscients que la vigència d'aquest Pla d'usos coincidirà amb els treballs de regeneració del Nucli antic d'Olot i que en 4 anys, moltes de les actuals dinàmiques de degradació física i social de l'entorn s'estaran revertint i augmentant el nombre d'habitants i demanda d'oferta comercial a les plantes baixes, s'anirà mantenint anualment l'elaboració d'aquesta cartografia per garantir que la seva prohibició segueix essent necessària.

6.8 Conclusions finals

En bases a les anteriors consideracions, anàlisis i reflexions entorn a les activitats existents en el nucli antic d'Olot, atenent a les seves circumstàncies singulars i a les conseqüències de les seves dinàmiques sobre l'espai públic i la societat podem concloure d'una manera resumida i sistemàtica que:

- a) D'acord amb l'anàlisi morfològic i d'estructura urbana de l'àmbit del Pla d'Usos s'identifiquen dos grans àrees amb característiques diferents: Nucli històric amb les edificacions més antigues i l'entorn del nucli històric amb àmbits de renovació urbana.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot (POUM) qualifica les illes de l'àmbit del Pla d'Usos amb les claus 6, 7 i 8. En el cas del nucli històric les illes estan qualificades amb la **clau 6. Zona de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria del centre històric**. En les cas de l'entorn del nucli les illes estan qualificades de **clau 7. Zona de conservació i d'implementació de l'estructura urbana edificatòria** i **clau 8. Zona de renovació de l'estructura urbana**.
- c) La classificació de les activitats es determina en concordança amb les definicions establertes a l'organisme de control de les activitats de l'Ajuntament d'Olot [SIGMA] en base a l'agrupació dels usos establerts a la normativa del POUM d'Olot 2003 i de la seva permissibilitat com a usos **dominants, compatibles o complementaris** per a les categories de sòl de **clau 6, clau 7 i clau 8**.
- d) Segons dades proporcionades per SIGMA en l'àmbit hi ha un total de **320 locals amb activitats en actiu** en planta baixa i planta pis que representen **262 activitats** un cop descomptats els locals complementaris i els establiments turístics. Aquestes activitats suposen una densitat de **18,31 act/Ha** (28,56 act/Ha en el nucli històric) i **27,19 activitats en planta baixa per Km lineal de façana** (30,86 act/Km en el nucli històric).
- e) L'eix principal del carrer Major – Plaça del Carme és el que presenta una acumulació més gran d'activitats. En l'anàlisi de les activitats segons els usos s'aprecia que la **distribució no és homogènia** en el territori. Pel contrari, els altres dos eixos comercials històrics carrer dels Sastres i carrer Clivillers són els que estan pràcticament sense cap activitat comercial.
- f) Les **activitats comercials** són les que tenen més presència i es concentren majoritàriament en l'arteria principal del carrer Major – Plaça del Carme. Es localitza una **alta densitat d'establiments comercials d'alimentació** a la part final de l'eix principal, entorn del carrer i plaça de la Verge del Carme i carrer del Pare Antoni Soler, que va en detriment d'una distribució equilibrada de les activitats.
- g) Concentració d'activitats de tipus **administratiu d'oficines, despatxos professionals i d'organismes públics** en l'anella viària formada per el carrer del Bisbe Lorenzana i l'avinguda Onze de Setembre amb la conseqüent pèrdua de relació amb l'espai públic.
- h) Alta densitat d'establiments de **serveis personals** en la part central del nucli històric, sobretot de **perruqueries i centres d'estètica**, que no beneficia l'equilibri dels diferents usos i pot derivar una disminució de la qualitat ambiental dels espais urbans.
- i) Disminució progressiva d'activitats de tipus **tallers artesanals**. Els pocs que es detecten continuen vinculats a localitzacions històricament pròpies d'aquests establiments com el carrer dels Sastres i la plaça de la Pia Almoina.
- j) **Activitats de restauració** molt vinculades a places i esponjaments del teixit urbà.

- k) Mancança d'**espais culturals** a petita escala però amb certa presència de **teixit associatiu** que s'hauria de potenciar per tal d'enriquir la vida del barri i les dinàmiques de l'espai públic.
- l) Detecció d'edificis totalment desocupats o infrautilitzats i un alt percentatge de locals buits combinat amb el mal estat de l'edificació. Un **34,60%** del total d'establiments en planta baixa estan buits (**41,31%** en la part central del nucli antic). Això significa que l'àmbit del Pla d'Usos té un **alta capacitat potencial per admetre noves activitats**.
- m) Incorporació en el Pla d'Usos de les **estratègies de regeneració urbana del Nucli Antic** centrades en potenciar noves polaritats vinculades a les places i la promoció de l'especialització d'activitats. Aquestes singularitats han d'ajudar a la definició i regulació de les Zones i les Àrees de Tractament Específic del present Pla Especial.
- n) Dinàmiques de degradació física i social del barri associades a **activitats comercials irregulars**. En base a una "**cartografia d'incidències**" s'han creuat les incidències policials de problemes de convivència ciutadana a l'espai públic i les activitats comercials irregulars per tal de determinar quines activitats no estan aportant qualitat de vida al Nucli antic i que per tant el Pla Especial haurà de condicionar o prohibir.

7. CRITERIS I OBJECTIUS

7.1 Objectius del Pla d'usos

7.1.1 Objectius estratègics

L'objectiu fonamental del Pla d'usos és el d'**equilibrar els usos residencials, comercials i terciaris** a l'àmbit del Nucli Antic d'Olot per mitjà de la regulació de les activitats comercial i de concurrència pública i, en un ventall més ampli, de totes aquelles activitats que s'inclouen com a compatibles en les determinacions dels usos de zona del Pla general que li són d'aplicació, tenint sempre en compte les repercussions sobre l'espai i el paisatge urbà. Es persegueix així el manteniment de la massa residencial del districte en el seu àmbit de referència i la convivència equilibrada entre els diferents usos urbans.

S'estableix també com a objectiu estratègic la **preservació i potenciació del comerç** en els àmbits on tradicionalment han estat hegemònics i han donat singularitat i dinamisme propi al barri.

7.1.2 Objectius específics

Els objectius específics pel que fa a les activitats dels establiments comercials i de concurrència pública i altres activitats al Nucli Antic d'Olot són:

- La regulació normativa en coherència amb les particularitats de la trama urbana pel que fa a les activitats i en relació a la conjuntura global del municipi d'Olot.
- La regulació normativa en atenció a la millora de la qualitat urbana, atenent a la íntima relació entre els usos de les plantes baixes dels edificis que configuren carrers i places i la seva afectació a l'espai públic. En aquest sentit el document del Pla d'Usos incorpora criteris d'ordenació específica d'espais urbans singulars amb una "vocació" pròpia en relació a determinades activitats.
- La regulació normativa amb coordinació a les directrius de l'**Àrea de Conservació i Rehabilitació (ACR)**
- La regulació normativa en base a instruments urbanístics singularitzats per a cadascuna de les àrees amb problemàtiques pròpies i diverses:
 - ✓ Divisió de l'àmbit de referència en Zones de Regulació (ZR) a efectes de l'aplicació de la normativa del Pla d'usos.
 - ✓ Proposta de singularització i delimitació d'entorns urbans amb característiques diferenciades (àrees de tractament específic; ATE), per la seva singularitat i intensitat de les activitats.

7.2 Delimitació de l'àmbit d'actuació. Zones de Regulació

7.2.1 Delimitació de les zones de regulació del Pla d'usos (ZR)

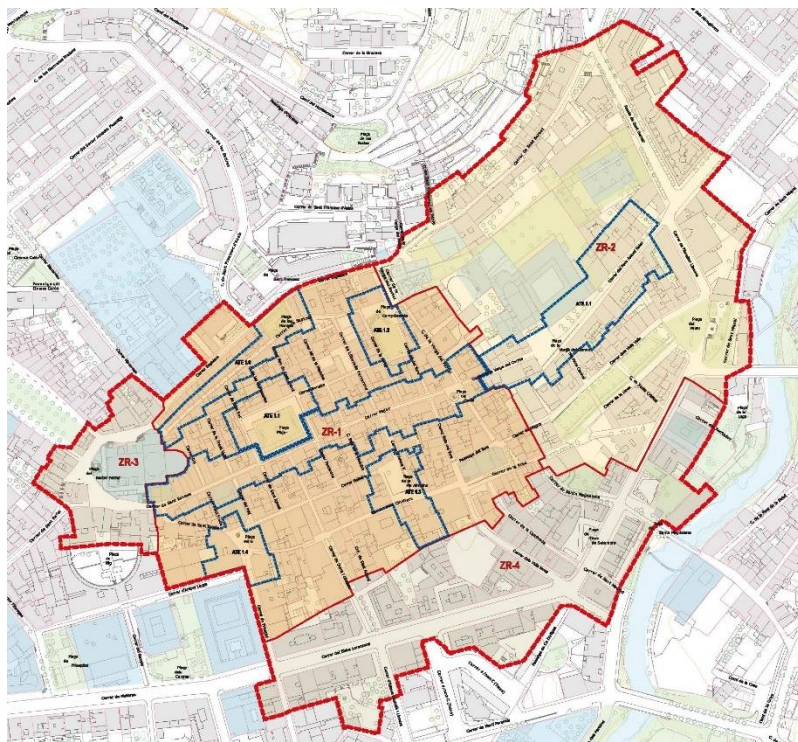


Figura 7. Zones de Regulació Font: elaboració pròpia

En l'apartat corresponent a l'anàlisi de l'estructura urbana del l'àmbit del Pla d'Usos es localitzaven dos grans àrees amb característiques similars a nivell de morfologia urbana. Dins aquestes àrees es poden determinar i afinar sectors amb característiques més homogènies segons la seva estructura parcel·laria, les característiques físiques dels seus carrers i la tipologia de les seves edificacions. En línies generals la delimitació de les zones s'ha establert en base a eixos vials incorporant els dos fronts a carrer segons estructura parcel·laria. El creuament d'aquestes dades amb les de les característiques de la població i les activitats que s'hi desenvolupen serveix per delimitar les quatre Zones de Regulació. En alguns casos, dins les Zones de Regulació, es proposa delimitar Àrees de Tractament Específic (ATE) d'acord amb la singularització i delimitació d'entorns urbans amb característiques diferenciades normalment vinculades a places.

■ ZR-1. Zona de Regulació 1. Vila Nova

Àrea urbana provinent del teixit més antic del casc històric anomenat la Vila Nova amb una superfície de 5,12 Ha. La seva morfologia urbana es caracteritza per carrers estrets, parcel·lació densa amb edificació ocupant la totalitat de l'illa. Presenta un alt grau d'intensitat d'activitats amb un total de 145 establiments principals que representen el 55,43% del total d'activitats del Pla d'Usos. Inclou la trama compresa entre el límit nord de l'àmbit del Pla d'Usos, seguint els carrers d'Esgleiers i Sant Bernat; a l'est seguint els carrers de la Verge del Portal i de l'Aigua amb les seves dues façanes; al nord incorporant els dos fronts dels carrers de Clivillers i de la Proa; a l'oest seguint el carrer d'Antoni Llopis i les parcel·les posteriors a l'església de Sant Esteve.

Aquesta zona conté al seu interior cinc àrees de tractament específic:

✓ ATE1.1. Plaça Major.

Àrea centrada en la plaça Major amb una superfície de 0,28 Ha. Comprèn totes les parcel·les amb front de façana a la plaça exceptuant la façana nord amb front a la projecció del carrer Major. L'objectiu és promoure l'especialització de l'àrea per a activitats gastronòmiques i de restauració. En el cas de les parcel·les passants que donen a un altre vial només es permetrà l'accés a l'activitat permesa des de la façana situada a la plaça.

✓ ATE1.2. Plaça de Campdenmàs.

Àrea centrada en la plaça de Campdenmàs amb una superfície de 0,21 Ha. Comprèn totes les parcel·les amb front de façana a la plaça. A l'entorn de l'àmbit actualment es localitzen locals associatius com "Esplais de la Garrotxa" al carrer dels Sastres, i l'Associació Cultural "AOAPIX" i l'Ateneu popular "Mala Petja" en un dels extrems de la plaça de Campdenmàs. L'objectiu és promoure l'especialització de l'àrea per aquest tipus d'activitats d'associacionisme vinculant també la promoció de despatxos professionals i enfortint el teixit d'entitats del barri activador de les dinàmiques urbanes. Al mateix temps aquesta àrea és la única del Pla d'Usos en que es permetrà la implantació d'activitats musicals de manera controlada segons condicionants explicats en la normativa del present Pla Especial. En el cas de les parcel·les passants que donen a un altre vial només es permetrà l'accés a l'activitat permesa des de la façana situada a la plaça.

✓ ATE1.3. Plaça de la Pia Almoina.

Àrea centrada en la plaça de la Pia Almoina amb una superfície de 0,25 Ha. Comprèn totes les parcel·les amb front de façana a la plaça. L'objectiu és promoure l'especialització de l'àrea per a activitats culturals i associatives combinat amb tallers artesanals. L'Associació Els Catòlics amb el teatre Pere Serrat és un dels espais significatius de la plaça, que també compta amb un parell de tallers artesanals. L'àrea s'ha d'entendre com un àmbit d'oportunitat ja que compta amb un solar de grans dimensions a front de la plaça i amb el Palau Vallgornera, edifici a rehabilitar i amb possibilitats de convertir-se en equipament d'ús públic.

✓ ATE1.4. Plaça Móra

Àrea centrada en la plaça Móra amb una superfície de 0,19 Ha. Comprèn totes les parcel·les amb front de façana a la plaça. L'objectiu és promoure l'especialització de l'àrea per a activitats culturals ja que la proximitat a equipaments tant significatius com el Museu de la Garrotxa, a l'edifici de l'Hospici, la biblioteca Marià Vayreda o l'Orfeó el converteixen en un espai idoni. A més la presència de dos grans edificis buits reforcen l'àmbit com a espai d'oportunitat.

✓ ATE1.5. Carrer Major

Àrea definida per l'eix del carrer Major amb una superfície de 0,83 Ha. Comprèn totes les parcel·les amb front de façana al carrer de Sant Esteve i carrer Major fins l'inici del carrer de la Verge del Carme en cantonada amb la plaça del Conill. És la zona amb més densitat d'activitats de tot l'àmbit del Pla d'Usos, amb un caràcter eminentment comercial que tradicionalment ha donat singularitat i dinamisme al barri i a tota la ciutat. L'objectiu d'aquesta àrea és mantenir i potenciar el seu caràcter com a eix comercial, preservant aquells establiments històrics i promovent l'especialització de les activitats d'equipaments per a la llar i les persones, mantenint un correcte equilibri d'usos.

✓ ATE1.6. Carrer dels Sastres

Àrea definida per l'eix del carrer dels Sastres amb una superfície de 0,29 Ha. Comprèn les parcel·les amb front de façana al carrer dels Sastres i a la plaça de les Monges. Històricament aquest arteria ha estat vinculada als tallers artesanals que paulatinament han anat perdent presència amb un increment notable de locals en desús. L'objectiu és promoure l'especialització de l'àrea per a aquest tipus d'activitats, com obradors i tallers-botiga, que permetin establir un nou eix comercial-cultural i combatre el deteriorament urbà amb la dinamització dels espais en desús. En el cas de les parcel·les passants que donen a un altre vial només es permetrà l'accés a l'activitat permesa des de la façana situada al carrer dels Sastres i a la plaça de les Monges.

■ **ZR-2. Zona de Regulació 2. Illa del Carme - Muralla**

Àrea urbana adjacent al casc històric que engloba l'illa del Carme i els entorns del passeig de la Muralla i la plaça del Palau. És la zona de regulació més extensa, amb una superfície de 5,39 Ha, i està formada per teixits urbans molt més heterogenis que el nucli històric amb illes de més dimensió. La trama urbana és menys densa amb múltiples esponjaments del teixit fruit d'actuacions urbanes ja executades i amb grans espais de transformació pendents de realitzar, com la de l'illa del Carme que ha de permetre l'obertura de l'interior d'illa amb la creació d'un espai lliure. Inclou la trama compresa entre el carrer de Sant Bernat des de la plaça de Campdenàs al límit nord, l'anella viària des de la Plaça del Palau passant pel carrer de l'Escultor Llimona i la Ronda de Sant Bernat al límit est, part de l'avinguda Onze de Setembre al sud i el límit de la ZR-1 corresponent a la Vila Nova a l'oest.

Presenta una baixa densitat d'activitats amb un total de 38 d'establiments principals que representen el 14,50% del total d'activitats existents en l'àmbit del Pla d'Usos i una densitat molt baixa, amb només 7,05 act/Ha. Les activitats sobretot es concentren al voltant de la plaça de la Verge del Carme com a culminació de l'eix comercial del carrer Major. Al tractar-se d'un àmbit amb forta capacitat de transformació i amb un alt potencial d'implantació de noves activitats, és d'especial interès la seva regulació per tal d'aconseguir una distribució equilibrada i coherent dels usos i activitats. A més, la ubicació al límit est de l'àmbit també li aporta una posició estratègica com a porta d'entrada al nucli antic, potenciada per la possible remodelació de les antigues fàbriques de Can Sacrest i Fàbregas com a noves polaritats i espais d'oportunitat.

Aquesta zona conté al seu interior una àrea de tractament específic:

✓ ATE2.1. Plaça de la Verge del Carme.

Àrea definida per la continuació de l'eix del carrer Major al seu pas per la Plaça de la Verge del Carme fins a la ronda de Sant Bernat amb una superfície de 0,72 Ha. Comprèn les parcel·les amb front de façana al carrer Verge del Carme, a la plaça de la Verge del Carme i al carrer del Pare Antoni Soler. La confluència del final de l'eix comercial provinent del carrer Major amb la centralitat que representen l'església i el convent del Carme configuren un caràcter propi i singular a aquest àmbit. Prenent com a punt central de dinàmica urbana l'Escola d'Art i Superior de Disseny d'Olot, l'objectiu d'aquesta àrea és potenciar la mixtura d'activitats promovent els establiments comercials d'alimentació i restauració de proximitat i Km0, per tal de generar un nou espai de centralitat dins el barri. Actualment a l'entorn ja existeixen establiments que van en aquesta línia com la cooperativa l'Artiga, Can Morera, la Fogaina entre d'altres.

▪ **ZR-3. Zona de Regulació 3. Sant Esteve**

Àrea urbana que es correspon amb part del nucli més històric vinculat a l'entorn de l'església de Sant Esteve i la plaça del Rector Ferrer amb una superfície de 0,79 Ha. Aquest àmbit representa la porta d'entrada al nucli antic on conflueixen el carrer de Sant Rafael i el passeig de l'Escultor Miquel Blay. Està formada per un teixit dens i comprèn totes les parcel·les amb front de façana a plaça del Rector Ferrer. Presenta una alta densitat d'activitats amb 30,26 act/Ha, sobretot vinculades a l'arteria comercial que representa la culminació del carrer de Sant Rafael. L'objectiu d'aquesta àrea és el de mantenir aquest caràcter comercial, promovent els establiments d'equipament personal, i prevenir una excessiva acumulació d'altres activitats que posés en risc les condicions actuals.

▪ **ZR-4. Zona de Regulació 4. Lorenzana – Onze de Setembre**

Àrea urbana que delimita l'entorn més perimetral del nucli antic amb una superfície de 3 Ha. L'eix central d'aquest àmbit el formen les parcel·les a banda i banda del carrer del Bisbe de Lorenzana fins a la plaça Onze de Setembre i les parcel·les del costat est de l'avinguda Onze Setembre. L'àmbit es complementa amb els vials transversals d'accés al casc històric. Aquesta àrea es caracteritza per vials més amples i illes de grans dimensions on l'edificació no ocupa la seva totalitat. A nivell d'activitats presenta una alta concentració en l'anella viària que representen el carrer de Bisbe Lorenzana i l'avinguda Onze de Setembre, sobretot de tipus administratiu i d'oficines. Es localitzen un total de 55 activitats que representen de les quals 33 són de tipus Oficines i Serveis. L'objectiu d'aquesta àrea és equilibrar els usos prevenint l'excessiva acumulació d'activitats d'un mateix tipus i promoure la mobilització de plantes baixes desocupades en els carrers d'accés al nucli històric tenint en compte les repercussions sobre l'espai i el paisatge urbà.

El reconeixement de les àrees homogènies expressades anteriorment permeten configurar el plànol de zones del Pla d'usos on s'hi aplicaran diferents criteris d'implantació territorial (condicions d'emplaçament) de les activitats (*vegis el plànol d'ordenació O-01 del present PE*).

7.3 Quadres resum segons Zones de Regulació

			habitatges existents	densitat d'habitatges	població	habitatges	percentatge	habitatges	percentatge	densitat de	Planta	Densitat	Planta	Total	Densitat total	Locals complementaris	Locals		
Zones de Regulació (ZR)		superfície	s/padró	htg/Ha	empadronada	[llars]	llars	buits	habitatges buits	població	Baixa	activitats PB	Pis	activitats	activitats	a activitats principals	buits en PB	% locals buits	
ZR-1	Vila Nova	5,1243 Ha	762 htg	148,70 hab/Ha	1.640 per	527	69,16%	235	30,84%	320,05 per/Ha	130	25,37 act/Ha	15	145 act	28,30 act/Ha	20 en PB	7 en PP	138	47,92%
ZR-2	Illa del Carme - Muralla	5,3890 Ha	379 htg	70,33 hab/Ha	1.571 per	320	84,43%	59	15,57%	291,52 per/Ha	38	7,05 act/Ha	0	38 act	7,05 act/Ha	5 en PB	0 en PP	32	42,67%
ZR-3	Sant Esteve	0,7930 Ha	69 htg	87,01 hab/Ha	89 per	45	65,22%	24	34,78%	112,23 per/Ha	22	27,74 act/Ha	2	24 act	30,26 act/Ha	2 en PB	1 en PP	8	25,00%
ZR-4	Lorenzana - Onze Setembre	3,0042 Ha	251 htg	83,55 hab/Ha	379 per	178	70,92%	73	29,08%	126,16 per/Ha	37	12,32 act/Ha	18	55 act	18,31 act/Ha	2 en PB	0 en PP	13	25,00%
TOTAL PLA USOS		14,3106 Ha	1.461 htg	102,09 hab/Ha	3.679 per	1.070	73,24%	391	26,76%	257,08 per/Ha	227	15,86 act/Ha	35	262 act	18,31 act/Ha	29 en PB	8 en PP	191	34,60%

		Activitat principal		Zones de Regulació							
USOS		Total		ZR-1		ZR-2		ZR-3		ZR-4	
4	COMERÇ	98 act	37,40%	66 act	45,52%	14 act	9,66%	10 act	6,90%	8 act	5,52%
5	OFICINES I SERVEIS	77 act	29,39%	30 act	20,69%	10 act	6,90%	4 act	2,76%	33 act	22,76%
6	RESTAURACIÓ	33 act	12,60%	22 act	15,17%	5 act	3,45%	4 act	2,76%	2 act	1,38%
7	RECREATIU	1 act	0,38%	1 act	0,69%	0 act	0,00%	0 act	0,00%	0 act	0,00%
9	INDUSTRIAL (tallers)	9 act	3,44%	8 act	5,52%	0 act	0,00%	1 act	0,69%	0 act	0,00%
16	EDUCATIU	6 act	2,29%	2 act	1,38%	1 act	0,69%	0 act	0,00%	3 act	2,07%
18	ASSISTENCIAL	2 act	0,76%	1 act	0,69%	0 act	0,00%	0 act	0,00%	1 act	0,69%
21	SANITARI	18 act	6,87%	5 act	3,45%	2 act	1,38%	3 act	2,07%	8 act	5,52%
19	ESPORTIU	3 act	1,15%	1 act	0,69%	2 act	1,38%	0 act	0,00%	0 act	0,00%
20	CULTURAL	4 act	1,53%	3 act	2,07%	0 act	0,00%	1 act	0,69%	0 act	0,00%
21	ASSOCIATIU	7 act	2,67%	5 act	3,45%	2 act	1,38%	0 act	0,00%	0 act	0,00%
23	REILIGIÓS	4 act	1,53%	1 act	0,69%	2 act	1,38%	1 act	0,69%	0 act	0,00%
TOTAL		262 act	100,00%	145 act	55,34%	38 act	14,50%	24 act	9,16%	55 act	20,99%

7.4 Tractament del Pla d'usos per a cada tipus d'establiment.

Les principals característiques de la regulació del Pla d'Usos es podrien resumir en els següents punts:

- Es delimiten quatre zones de regulació (ZR), amb les seves àrees de tractament específic (ATE) corresponents, per tal que reflecteixin les especificitats dels diferents àmbits del teixit urbà.
- Es classifiquen les diferents activitats regulades pel Pla d'usos en base al codi normatiu dels usos permesos a les zones urbanístiques vinculades al seu àmbit, i a l'agrupació d'activitats en base a les seves característiques homogènies o bé per l'agrupació sectorial si aquestes així ho regulen (Establiments de concurrència pública o bé de caràcter industrial).
- En general, el Pla d'Usos regula les condicions d'emplaçament d'aquestes activitats en base a les prioritats establertes en les ATE, a la repercussió negativa de l'acumulació d'algunes d'aquestes en la convivència i la diversitat necessària del barri de caràcter residencial, i la proporcionalitat de les activitats en base a les necessitats reals dels residents.
- El Pla d'usos instrumentalitza la regulació amb una sistemàtica flexible i adaptable en cada moment a les dinàmiques i realitats que es vagin produint i detectant, amb la possibilitat de la seva revisió periòdica i amb la actualització permanent de les activitats existents.

7.5 Instruments tècnics de regulació

Els instruments tècnics de regulació deriven bàsicament dels establerts en la pràctica d'altres Plans d'usos existents a Catalunya que es basen en la densitat, les distàncies i les admissións o no dels establiments en un determinat àmbit territorial o teixit urbà. La regulació no fa referència explícita a les característiques de la instal·lació de cada activitat ja que això forma part de la seva pròpia regulació sectorial, sinó que, donat que es tracta d'un instrument urbanístic derivat, incideix només en les seves condicions d'emplaçament en el teixit urbà.

En resum els instruments emprats són els derivats d'aquests tres conceptes:

A. PER SITUACIÓ RELATIVA

SITUACIÓ EN RELACIÓ A L'ESPAI PÚBLIC.

- ✓ **Situació en relació a l'espai públic en front l'accés de l'establiment.** Les ZR i les ATE serveixen com a referent territorial d'aplicació de les condicions d'emplaçament. La ubicació de qualsevol dels establiments sempre es podrà relacionar amb la seva pertinença en una de les 4 ZR o bé en la inclusió a l'interior de les ATE delimitades. Un establiment forma part de una d'aquestes ZR o ATE si hi té el seu accés principal confrontant segons el plànol d'ordenació del Pla especial.

SITUACIÓ EN RELACIÓ A L'HABITATGE.

- ✓ **Prohibicions d'establiments on existeixi contigüïtat amb l'habitatge.** Condicionants establerts pel propi pla general d'Olot o bé a través de la condició (**condició 5**) que estableix que l'establiment només pot estar situat en planta pis a excepció dels espais necessaris per a la seva accessibilitat des del carrer.

SITUACIÓ EN RELACIÓ A ALTRES ESTABLIMENTS.

- ✓ **Distàncies mínimes entre establiments de la mateixa classificació.** S'estableixen distàncies mínimes de 50 m (**condició 1a**) o de 100 m (**condició 1b**) per a establiments que pertanyin al mateix grup d'activitat en funció dels objectius del Pla especial.
- ✓ **Densitat màxima d'establiments de la mateixa classificació en cercles de radi 50 m.** S'estableixen densitats màximes dins d'un cercle de radi 50 metres (**condició 2**) d'establiments que pertanyin al mateix grup d'activitat en funció dels objectius del Pla especial.
- ✓ **Amplària mínima de carrer.** El carrer disposarà d'una amplària mínima (**condició 3**) mesurada en metres en el front de façana de l'accés principal del local o establiment.

B. PER EMPLAÇAMENT ZONAL

✓ **Zones de regulació del Pla d'usos (ZR)**

Les característiques de les zones establertes i la determinació del seu paper específic dins el conjunt de l'àmbit s'expliciten a l'apartat 7.2.1 de la present memòria.

✓ **Àrees de tractament específic (ATE). Excepcions en la regulació d'alguns epígrafs en determinades àrees incloses en l'interior d'una ZR.**

Les característiques de les ATE establertes i la determinació del seu paper específic dins el conjunt del Nucli antic s'expliciten a l'apartat 7.2.1 de la present memòria.

C. PER CONDICIONS ESPECÍFIQUES DELS ESTABLIMENTS.

- ✓ **Limitació de la dimensió d'un establiment.** L'aplicació d'aquesta condició (**condició 7**) suposa que l'establiment disposarà d'un aforament màxim per a 150 persones.
- ✓ **Doble porta d'accés**

D. ALTRES CONDICIONANTS

- ✓ **Activitats complementàries.** S'entén com **activitats complementàries** les regulades en aquest Pla especial que s'ubiquin dins de l'àmbit dels establiments comercials, esportius, culturals i associatius. Per a què les activitats complementàries quedin exemptes del compliment de les determinacions sobre condicions d'emplaçament que estableix aquest Pla especial, hauran d'ajustar-se condicions específiques que en gramatitzin aquesta complementarietat de l'activitat principal.

- ✓ **Supeditació a l'ARE.** Aquesta condició (**condició 4**) limita la ubicació de l'establiment a aquells espais habilitats a través de l'execució de les "Actuacions de Rehabilitació Edificatòria en el medi urbà" (ARE) regulades a la Disposició Addicional Cinquena del TRLUC i que s'hagin delimitat per l'Ajuntament d'Olot dins del seu pla estratègic de rehabilitació del Nucli Històric.
- ✓ **Supeditació a altres regulacions.** Establiments que estan subjectes (**condició 6**) al compliment de regulacions establertes en el planejament general o derivat d'aplicació.

8. INFORME AMBIENTAL I AVALUACIÓ ECONÒMICA

8.1 Informe ambiental

L'avaluació ambiental de Plans i Programes ve regulada per la legislació urbanística catalana (DL 1/2010; modificat per la Llei 3/2012; i el seu Reglament, D 305/2006, de 18 de juliol), en desenvolupament de la Directiva europea 2001/42/CE, sobre avaluació ambiental de plans i programes.

D'acord amb aquesta legislació el Pla especial, al tractar-se d'un planejament derivat de caràcter sectorial i que no té incidència en el sòl no urbanitzable, no entra dins els supòsits obligatoris d'avaluació ambiental estratègica ni tampoc els d'avaluació d'impacte ambiental que es reserva a l'execució d'obres.

En el present document no resulta procedent l'avaluació ambiental. Amb tot, val a dir que la regulació que conté el present Pla especial millora les condicions de la qualitat ambiental del medi urbà on actua.

Es tracta d'una regulació de caràcter redistributiu que precisament té com a objectiu el de permetre l'equilibri i la convivència entre els diferents usos a la ciutat, la qual cosa es planteja com una millora de la realitat existent i de la seva evolució i no com un plantejament estratègic de canvi de model que pugui afectar negativament les condicions ambientals del medi.

8.2 Informe de sostenibilitat econòmica

A l'article 69.1 de la TRLLU "Determinacions i documentació dels plans especials urbanístics" s'especifica que:

1. Els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, **a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin.**

A l'article 92.2 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme es determina que els plans especials urbanístics no previstos pel pla d'ordenació urbanística municipal han de justificar la necessitat de llur formulació i llur compatibilitat amb el planejament urbanístic general. A aquests efectes, es consideren compatibles amb el planejament urbanístic general, i no requereixen la seva modificació prèvia:

a) Els plans especials urbanístics que estableixin determinacions de protecció del patrimoni cultural, del paisatge i dels valors ambientals concurrents, o que estableixin les limitacions d'usos necessàries per ordenar la incidència i els efectes urbanístics, ambientals i sobre el patrimoni urbà que les activitats produeixen sobre el territori, sempre que no alterin els usos principals establerts pel planejament general.

La Llei d'urbanisme determina que els instruments que han de contemplar un estudi econòmic són: els plans d'ordenació urbanística municipal que han considerar únicament un informe de sostenibilitat econòmica (art. 59.3,d), no així els programes d'actuació urbanística municipal (art. 61.1,d) o els plans parcials urbanístics (art. 66.1,d) on es considera necessari realitzar **una avaluació econòmica justificant la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la**

implantació i prestació dels serveis necessaris. Als plans de millora urbana se'ls apliquen les mateixes prescripcions que als plans parcials exceptuant en el que respecta a les cessions de sistemes.

Per als plans especials no s'especifica que hagin d'incorporar una avaluació econòmica o un informe de sostenibilitat econòmica i s'entén per tant que en funció del tipus de pla tindria sentit o no realitzar-lo. Els objectius generals del present PE tenen a veure principalment amb assolir o mantenir una mixtura d'usos equilibrada a la ciutat, planteja l'equilibri de les activitats comercials i de concurrència pública existents, la preservació de la qualitat de l'espai públic i atendre a la diversitat morfològica dels teixits urbans. En aquest sentit l'objectiu general del Pla és doncs el **d'equilibrar els usos residencials i d'activitats econòmiques per mitjà de la regulació de les condicions d'implantació dels establiments comercials i de concurrència pública.**

D'aquesta forma el Pla estableix zones específiques de regulació. Dintre d'aquestes zones el PE no delimita cap polígon d'actuació urbanística i no s'especifiquen de forma directa beneficis o càrregues relacionades amb indemnitzacions, expropiacions, afectacions, costos d'urbanització o qualsevol altra càrrega. Per tant, no hi ha cap element que justifiqui l'elaboració d'una avaluació econòmica.

8.2.1 Gestió del pla d'usos

La gestió del Pla d'usos d'acord amb les noves regulacions establertes i la necessitat de controlar els processos d'altres i baixes dels diferents establiments comportarà un seguit d'actuacions que en garanteixin l'èxit. En aquest sentit caldrà:

- Realitzar un cens de totes les activitats existents a la data d'aprovació del Pla d'usos.
- Creació d'una oficina per a la resolució de les al·legacions al cens.
- Creació del Manual Operatiu específic per a determinar els procediments reglats d'aplicació de la Normativa del PE
- Disseny d'una aplicació informàtica que faciliti la gestió del Pla d'usos. Aquesta aplicació caldrà integrar-la en la nova aplicació corporativa de llicències per a tècnics i ciutadans.

8.2.2 Sostenibilitat econòmica

La posada en marxa del conjunt d'actuacions per a la gestió del Pla d'usos representarà unes despeses per a l'administració que no superaran les ja establertes en la seva gestió actual. La capacitat tècnica i econòmica del Districte resulta suficient per a fer front a aquestes noves exigències.

Olot, març de 2025