



VOLUMS DISCONFORMES AL C/CADAQUÉS nº 4,6 i 8, NO RECOLLIDA EN EL TEXT REFÓS POUM 2003

TEMA : Correcció d'error material al recollir l'al·legació referent a volums disconformes al carrer Cadaqués nº 4, 6 i 8, no recollida en el Text Refós POUM 2003.

INFORME TÈCNIC

Antecedents

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot s'inicià com a Revisió del Pla General del 1982, promogut per l'Ajuntament de la ciutat segons acord del consistori de data 27 de gener de 2000.

La seva aprovació inicial es realitzà l'11 de juliol de 2002, i la seva aprovació provisional el 27 de març de 2003. L'aprovació definitiva es va fer en data 18 de juny de 2003 i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC 2 de febrer de 2004, número 4061).

Posteriorment a l'aprovació inicial s'inicià un període d'exposició al públic. Les al·legacions presentades foren valorades i resoltes pels redactors del POUM i les determinacions contingudes s'incorporaren al document que s'aprovà provisionalment el 27 de març de 2003.

Amb nº de registre E2002007690 i nº d'al·legació 413, la sra. Ester Masegur Espuña amb NIF: 79295515-W, i els srs. Francesc Riol amb NIF: 12198739-E i Ramon Serrat amb NIF: 77912986-A, en nom propi i en representació dels veïns dels seus blocs, presentaren al registre general de l'ajuntament una al·legació referent a la seva disconformitat amb les determinacions del POUM pel que fa a l'alçada reguladora màxima fixada pels blocs de vivenda situats al C/Cadaqués 4,6 i 8.

El POUM, en l'aprovació inicial, qualificava aquests blocs com a zona residencial d'Eixample urbà d'intensitat 1 (clau 10.1), a la que corresponia per carrers d'una amplada de 12m una alçada reguladora màxima de 12,5m (PB+3PP).

Aquesta alçada no recollia la realitat existent dels blocs que són de PB+4PP que pertanyen a una promoció immobiliària de 3 blocs executats en tres fases, la primera de les quals havia acabat feia 3 anys i la última feia 1 any en el moment de realitzar l'al·legació.

En l'al·legació es demanava que es recollís l'alçada de PB+4PP dels blocs en el POUM, i aquesta al·legació fou resolta estimant-la, i així ho va aprovar el ple municipal en data 27 de març de 2003.

Però aquesta petició no fou recollida en el document aprovat definitivament, que sí que va modificar la qualificació urbanística coanviant de zona residencial d'Eixample urbà d'intensitat 1 (clau 10.1) a zona residencial d'Eixample urbà d'intensitat 2 (clau 10.2), fet que no resolva el problema perquè l'alçada reguladora màxima per a carrers de 12m també és de PB+3PP. Aquest fet no l'ha manifestat la propietat fins al moment, i no es va interposar cap recurs d'alçada a l'aprovació definitiva del POUM.



Situació urbanística contradictòria

Els serveis tècnics de l'àrea d'urbanisme han detectat una contradicció entre la resposta de l'al.legació nº413 interposada a la aprovació inicial del POUM, i aprovada al ple municipal en data 27 de març de 2003, que estimava la petició dels veïns, i les determinacions recollides en el Text refós del POUM 2003.

1. L'al.legació estimada sol.licita mantenir l'alçada màxima actual (PB+4PP) en els blocs del C/Cadaqués 4,6 i 8



2. En el plànol Alineacions i rasants del sòl urbà, 3.21, es grafia una alçada edificable a l'illa de PB+3PP als c/Cadaqués, c/Iu Pasqual i c/Volcà Croscat, i de PB+4PP al c/Terrassa.

Solució proposada

Vista la contradicció entre la resposta a l'al.legació nº413 que estimava recollir l'alçada existent de PB+4PP als blocs del C/Cadaqués nº4,6 i 8, i les determinacions del Text refós del POUM 2003, que estableixen una alçada de PB+3, es proposa considerar i entendre que ens trobem davant d'un error material al recollir la resposta de l'al.legació, i en conseqüència, es proposa corregir l'errada material en el plànol d'al.lineacions i rasants, 3.21 del text refós POUM 2003, grafiant una alçada de PB+4PP.

Documentació annexa

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

- Al·legació presentada amb nº registre: E2002007690
- Resposta a l'al·legació.
- Plànol1: Alineacions i rasants del sòl urbà. Text refós 2003.
- Plànol2: Alineacions i rasants del sòl urbà. Correcció d'errada:

Olot, 19 d'octubre de 2007


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



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

25 OCT. 2007



Ajuntament d'Olot

EL SECRETARI ACTUAL



Ester Masegur España amb el N.I.F.:79.295.515-W, actuant com a Presidenta de la Comunitat de Propietaris del carrer Cadaqués número 4, amb domicili al carrer Cadaqués número 4, 2-2ª de la ciutat d'Olot.

Francesc Riol Fernández amb el N.I.F.:12.198.739-E, actuant com a President de la Comunitat de Propietaris del carrer Cadaqués número 6, amb domicili al carrer Cadaqués número 6, 4-1ª de la ciutat d'Olot.

Ramon Serrat Tané amb el N.I.F.:77.912.986-A, actuant com a President de la Comunitat de Propietaris del carrer Cadaqués número 8, amb domicili al carrer Cadaqués número 8, 4-1ª de la ciutat d'Olot.

PRESENTEN:

Dins el termini d'informació al públic del Pla d'Ordenació d'Olot , i conforme a dret, les següents al·legacions

AJUNTAMENT D'OLOT

Nº Registre: E2002007690
Urbanística Municipal 14/2002
Hora Registre: 14:26:52

EXPOSEN:

REGISTRE D'ENTRADA

Que en el Pla General d'Ordenació Urbana vigent les finques situades al carrer Cadaqués número 4,6 i 8 són de PB+4PP i pertanyen a una promoció immobiliària de 3 blocs que s'ha executat en tres fases, la primera de les quals va acabar fa 3 anys i l'última va acabar fa 1 any.

En el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot , aprovat inicialment, aquesta zona queda redefinida com **EIXAMPLA URBÀ D'INTENSITAT 1 (10.1)** que per carrers d'una amplada de 12 m només es permet una alçada reguladora màxima de 12,5 m (PB+3PP).

Com a representants de tots els propietaris, que majoritàriament som gent jove, creiem:

1.- No entenem com es pot fer aquest canvi de qualificació urbanística tenint en compte que els pisos són acabats de fer i els propietaris, hem invertit tots els nostres estalvis i/o ens hem hipotecat per 20 anys.

2.- Aquests pisos tenen la qualificació HPO, són protegits per l'administració!!!

3.- En l'improbable cas que es mantingués la revisió proposada, totes les finques queden en volum disconforme amb la conseqüent problemàtica que això comporta: es taxaran per un valor molt inferior a l'actual, si es produís algun enderrocament parcial de les edificacions causat per explosions de gas, incendis, terratrèmols, defectes constructius,... no es podria tornar a construir l'edificació tal i com és actualment amb el perjudici que això suposa - Hem de tenir en compte que aquests edificis estan en règim de propietat en divisió horitzontal -.

4.- Majoritàriament l'illa està consolidada amb PB+4PP. Si el vostre objectiu era reduir edificabilitat a l'illa, creiem que genera molts menys perjudicis si únicament es baixa l'edificabilitat dels solars de l'illa que actualment no estan edificats.

5.- Com a representants de tots els propietaris estem indignats i ens sentim estafats.

Per això us

DEMANEM:

Que les finques abans esmentades, en la Revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, mantinguin l'edificabilitat actual per no causar-nos greus perjudicis econòmics i jurídics.

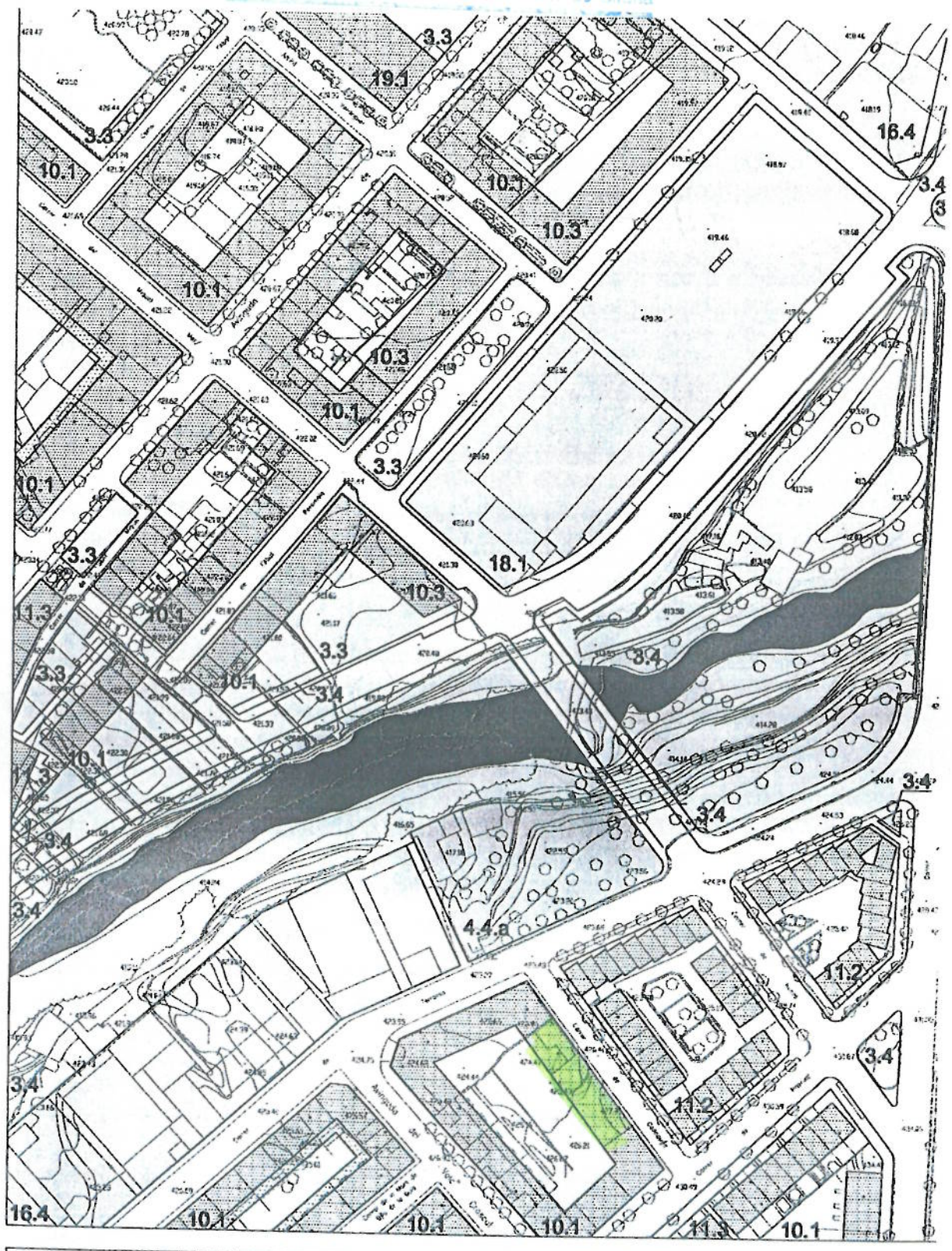
Ester Masegur Espuña

Francesc Riol Fernández

Ramon Serrat Tané

Olot , octubre de 2002

Il.lm Sr. Alcalde-President de l'Ajuntament d'Olot



SISTEMES URBANÍSTICS		ZONES DE SÒL URBÀ		
1 - XARXA URBÀNICA		6 - ZONES DE REHABILITACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA I EDIFICACIÓ DEL CENTRE HISTÒRIC	11 - ZONA SUBURBANA	16 - ZONA VERD PRIVAT
2 - SISTEMA DE COMUNICACIONS VIÀRIES		7 - ZONES DE CONSERVACIÓ I D'IMPLEMENTACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA EDIFICACIÓ	12 - ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR	17 - ZONA VERD PÚBLIC
3 - ESPAIS LLIBRES, ZONES VERDES		8 - ZONES DE RENOVACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA	13 - ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR	18 - ZONA VERD TERCIÀRIA
4 - EQUIPAMENTS		9 - ZONA DE REFORMA URBANA	14 - VOLUMETRIA CONSOLIDADA	19 - ZONA VERD DE PROTECCIÓ
5 - INFRAESTRUCTURES DELS SERVEIS URBANÍSTICS		10 - ZONA D'EXAMPLA URBÀ		



AJUNTAMENT D'OLOT

Sr./Sra. C. Propietaris c. Cadaqués, 4, 6 i 8 (Ester Massegú)
c. Cadaqués, 4, 2n 2a
17800 Olot

Exposició: 52003002679
Data Registre: 07/05/2003
Hora Registre: 13:23:39

REGISTRE DE SORTIDA

El Ple municipal de data 27 de març de 2003 va aprovar provisionalment el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que ara haurà d'aprovar definitivament la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

En relació al vostre escrit d'al·legacions número 413, registre d'entrada 7690 de data 14/10/2002, en el qual demana mantenir l'edificabilitat actual (PB+4PP), corresponent a la zona de/del c. Cadaqués 4-8 (Mas Bernat), us comunico que s'ha resolt així:

- Sentit de l'informe: **Estimada**

RAONAMENT TÈCNICOJURÍDIC

CONDICIONS ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ - Alçada de l'edificació i número de plantes

Considerant que els Criteris Generals que foren aprovats per l'Ajuntament i que han informat la redacció del POUM, pel que fa a les característiques de les edificacions i dels usos foren:

A. L'adequació entre la qualificació zonal i la realitat de la tipologia edificatòria o dels usos:

B. L'adequació de la reglamentació de l'edificació i dels usos en determinades zones.

Considerant que la materialització d'aquells criteris s'ha previst de la següent manera per tal de garantir la coherència en l'ordenació urbanística que el planejament ha de garantir:

1. Adequació de la qualificació zonal a la realitat dels usos.

2. Adequació de la qualificació zonal i de la reglamentació de l'edificació a la realitat de la tipologia edificatòria.

L'al·legació formulada ha estat estudiada i estimada, en funció de la metodologia exposada als punts anteriors per tal d'aplicar i concretar els criteris aprovats per l'Ajuntament en el document: Criteris Objectius i Solucions Generals de Planejament, segons consta en la documentació que integra el POUM.

L'aprovació provisional del POUM és un acte de tràmit contra el qual no es poden interposar cap mena de recurs. Serà la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona la que adoptarà l'acord d'aprovació definitiva contra el qual es pot interposar recurs



Ajuntament d'Olot

d'alçada davant del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

Olot, 17 d'abril de 2003

La secretària

M. Glòria Gou i Clavera

M. Glòria Gou i Clavera

14-5-03