



VIGÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL DEL PG DE BARCELONA

TEMA: Correcció d'error material en la normativa del POUM pel que fa a vigència de la modificació Pla Especial del passeig de Barcelona.

INFORME TÈCNIC

Antecedents

El Pla General d'Olot aprovat definitivament el 18/02/1982 determinava que el desenvolupament de la zona adjacent al passeig de Barcelona s'havia d'efectuar mitjançant un pla especial. Entre els objectius bàsics d'aquest pla hi havia la reconversió dels usos existents, en gran part de tipus industrial, en usos terciari i residencial.

En data 04/07/1984 fou aprovat el Pla Especial del passeig de Barcelona. Aquest pla preveia la seva execució per fases segons polígons d'actuació.

Per a la delimitació d'un polígon que incorporés tots els terrenys de l'antiga Cooperació Fabril, tots ells d'un únic propietari, s'aprovà una modificació del Pla Especial (MPE) el dia 22/05/1996. Aquesta modificació del PE també estava motivada per la voluntat de conservar els dos edificis que donen front al passeig de Barcelona: edifici de la *sala gran* i edifici de les antigues oficines de la Cooperació. La conservació dels dos edificis, justificada en la memòria de la MPE, pel bon estat de les seves estructures i pels seus valors arquitectònics, es feia inviable amb l'aplicació del PE de 1984.

Planejament vigent

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot, aprovat definitivament el 18 de juny de 2003 i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC 2 de febrer de 2004, número 4061). En l'annex 2 del POUM es recullen les figures de planejament aprovades anteriorment que es mantenen vigents, on s'especifica que queda vigent *"la Modificació del Pla Especial del Passeig de Barcelona, aprovat definitivament el 22.05 96. Vigent exclusivament la regulació del usos de les illes 2, 3, 4 i 5 de la modificació."*

Pel que fa a les qualificacions, el POUM reconeix l'ús fixat a la modificació de pla especial i les adapta a les qualificacions del POUM, pel que s'ha assignat a la majoria d'illes del sector la qualificació de *zona d'eixampla urbà d'intensitat 3 (clau 10.3)*, mentre que l'edifici de la sala gran, amb ús principalment terciari, el qualificat com a *zona per activitats econòmiques segons perímetres reguladors (clau 19)*.

La volumetria de la modificació del Pla especial es recull en els plànols de qualificació i alineacions.

El POUM, tenia la voluntat de recollir les determinacions fixades en la modificació del pla especial.



Situació urbanística contradictòria.

El POUM reconeix els usos fixats en la MPE amb la qualificació, i afegeix en l'annex 2 l'aclariment que queda vigent la regulació del usos exclusivament en les illes 2, 3, 4 i 5 de la modificació, excloent la illa 1, perquè es va considerar que qualificant-la com zona per activitats econòmiques segons perímetres reguladors (clau 19), ja reconeixia les determinacions anteriors. Ara bé, la clau (clau 19) admet, com a ús dominant, l'ús general terciari i no s'admet l'ús d'habitatge (art. 340 POUM), però admet un únic establiment per parcel·la mínima de 400 m² (art. 341 POUM), limitació que no hi havia en la MPE. Actualment en l'edifici de l'illa 1, edifici anomenat de la sala gran, ja existeixen més de 15 establiments que quedarien en ús disconforme.

Pel que fa a la volumetria es reconeix la de la MPE en la documentació gràfica excepte en part de l'illa 1 i de l'illa 5.

Per tal de mantenir la vigència de la volumetria fixada el POUM recull en el plànols d'alineacions i rasants, 3.24, les alçades i profunditat que el pla especial determinava, menys en l'edifici de la sala gran, illa 1, que no ha especificat l'alçada, fruit més d'un error que d'una voluntat, i que en aplicació de la qualificació clau 19, que només permet una alçada màxima de 6,5m, deixa l'edifici existent en volum disconforme. Pel que cal recollir l'alçada del pla especial de planta baixa i pis. Cal tenir en compte que un dels raonaments que van portar a la redacció de la modificació de pla especial va ser justament mantenir la volumetria d'aquest edifici.

L'illa 5, està formada per dos volums un bloc lineal alineat a vial i un edifici aïllat amb una geometria específica. Al 2001 es va atorgar llicència al bloc aïllat de conformitat amb la modificació de pla especial. Aquesta construcció consta d'un cos principal quadrat i dues ales, que s'encaixen dins el perímetre regulador. El POUM però només va reconèixer el quadrat de l'edificació principal, creient que així recollia la volumetria de l'edifici existent, però s'oblidà les dues ales que ara quedarien en volum disconforme.

Per tot l'exposat l'edifici de la sala gran, que va ser objecte de la modificació del pla especial de la passeig Barcelona, amb l'objectiu de conservar la seva volumetria i destinar-lo a usos terciaris, tal i com s'ha recollit al POUM queda en situació de volum i ús disconforme, sense que això hagi estat per un canvi de voluntat si no per un error material, i l'edifici aïllat de l'illa 5 quedaria en volum disconforme, quan la voluntat era recollir l'edificació existent.

Solució proposada

Vista la contradicció entre la modificació de Pla Especial del Pg de Barcelona aprovat definitivament el 22 de maig de 1996, el volum edificat que segueix aquesta normativa, i la normativa del POUM, que no reconeix el volum ni les activitats existents, es proposa considerar i entendre que ens trobem davant d'un error material al recollir la modificació del pla especial en la documentació gràfica i escrita del POUM.

Conseqüentment, s'afegirà en l'annex 2 del POUM, referent al planejament anterior al POUM que es manté vigent, la vigència de la modificació de PE del Pg de Barcelona, tant a nivell d'us, volum, com de densitat d'activitats, quedant redactat de la següent manera:



"PE-29 Modificació del Pla Especial del Passeig de Barcelona, aprovat definitivament el 22.05 96. Vigent exclusivament la regulació del usos de les illes 1, 2, 3, 4 i 5 de la modificació, així com el volum, l'ús i la no limitació de la densitat d'establiments de l'illa 1"

Pel que fa a la volumetria de l'illa 1, s'afegirà l'alçada màxima permesa de planta baixa i pis, en els plànols d'alineacions i rasants, plànol 3.24.

Pel que fa a l'illa 5, es corregirà el plànol de qualificació i d'alineacions i rasants, 2.24 i 3.24, recollint el de la modificació de pla especial.

Documentació annexa

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

- Doc 1 Plànol 12, modificació del pla especial passegi de Barcelona, amb determinació de la volumetria edificada i la numeració de les illes.
- Doc 2 (1) Plànol 2.24, qualificació del sòl. Text refós 2003.
(2) Plànol 3.24, alineacions i rasants. Text refós 2003.
- Doc 3 (3) Plànol 2.24, qualificació del sòl. correcció error material.
(4) Plànol 3.24, alineacions i rasants. correcció error material.

Olot, 19 d'octubre de 2007

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



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

25 OCT. 2007



Ajuntament d'Olot

EL SECRETARI ACTUAL.