



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

Data: 30 de novembre de 2004

RV: /

RN: 2003 / 008011 / G / 00091 /

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques (BCN-Av. J.
Tarradellas)

Número: 03659/60.856/2004

Data: 02/12/2004 10:41:21

Registre de sortida

Il·lm. Sr. Alcalde President
Ajuntament d'Olot
Passeig Bisbe Guillemet, 10
17800 Olot
Garrotxa

Assumpte: Pla d'ordenació urbanística municipal de Olot .

De conformitat amb l'article 58 de la Llei 30/1992 de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú adaptada a la Llei 4/1999, us notifico la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 26 de novembre de 2004 adoptada en relació a aquest expedient, contra la qual es pot interposar el recurs que s'indica en la pròpia resolució.

La cap del Servei de Recursos

Roser Clariana i Selva

AJUNTAMENT D'OLOT

Núm. Registre: E2004009706
Data Registre: 13/12/2004
Hora Registre: 11:03:46

REGISTRE D'ENTRADA





MP/PS

Exp: 2003/8011/G/91
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Feu constar que aquesta fotocòpia
 reproduïu fidelment l'original.
 La direcció de la Secció de Recursos
 M. Montserrat Barrio Ruiz
 Data

Vista la proposta de la Direcció General d'Urbanisme i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen,

H E R E S O L T :

ESTIMAR el recurs d'alçada interposat pel senyor Lluís Colom Pagès, que actua en representació d'Edificacions Garrotxa 2000, SL, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 18 de juliol i 25 de setembre de 2003, pels quals es va aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot i, en conseqüència:

Primer.- **MODIFICAR** l'ordenació del polígon d'actuació PA 01.04, illa del Teatre-carrer Dolors, tal com es delimita gràficament en plànol adjunt i **ESTABLIR** per a aquest les següents característiques:

Superfície	1.695 m2
Sostre màxim edificable	2.696 m2
Sòl privat	659 m2
Vialitat	1.036 m2
Sòl públic	1.036 m2

Condicions d'edificació i usos:

- Les que corresponen segons la qualificació urbanística. L'alçada de l'edificació que forma cantonada amb el carrer Sant Rafel tindrà una alçada màxima de 14,40 (planta baixa més 4 plantes pis). La quarta planta pis adoptarà la solució arquitectònica en galeria o badiu, i els tancaments de les obertures hauran de recular un mínim de 2m., en tot el perímetre exterior, segons s'estableixen en les normes de la zona on està compresa. La construcció de l'aparcament soterrani previst a la part central de l'illa (més enllà de la fondària de 20m. respecte l'alineació de l'illa existent), serà objecte de projecte i construcció conjunta amb la part inclosa en el polígon d'actuació limítrof, amb accesos unificats del passeig Bisbe Guillaumet-Firal, i el projecte també inclourà la urbanització de la superfície. El projecte d'aparcament i d'urbanització preveurà la plantació arbòria a tot el llarg de límit amb els jardins privats existents al costat oest. Mentre no es desenvolupi el PA 01.05 contigu, l'accés de vehicles a





l'aparcament vinculat als habitatges es podrà verificar a través del carrer dels Dolors.

Sistema d'actuació:

- Reparcel.lació modalitat compensació bàsica.

Segon.- **MODIFICAR** la normativa i plànols d'ordenació corresponents d'acord amb les determinacions anteriors.

Contra aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu, de conformitat amb allò que es preveu a l'article 115.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i als articles 10, 14 i 25 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de rebre la notificació, sense perjudici que es pugui interposar qualsevol altre recurs que es consideri oportú.

Barcelona, 26 NOV. 2004

Joaquim Nadal i Farreras
Conseller de Política Territorial
i Obres Públiques



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

Expedient: 2003 / 008011 / G / 00091
 Assumpte Pla d'ordenació urbanística municipal
 Municipi: Olot
 Comarca: Garrotxa

Proposta de resolució del recurs d'alçada interposat pel senyor Lluís Colom Pagès, que actua en representació d'Edificacions Garrotxa 2000, SL, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 18 de juliol i de 25 de setembre de 2003, pels quals es va aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot.

ANTECEDENTS DE FET

PRIMER: La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 18 de juliol i de 25 de setembre de 2003, adoptà els acords de referència.

SEGON: Contra els acords esmentats, el senyor referenciat a l'encapçalament interposa recurs d'alçada en el qual planteja les qüestions següents:

L'entitat és propietària d'unes finques ubicades al carrer dels Dolors, que es qualifiquen de zona de rehabilitació de l'estructura urbana edificatòria, clau 6.2, i espais d'aparcaments sota rasant amb servitud de pas públic, clau 2.4b, i parc local, clau 3.3.

Per facilitar la gestió del subsòl proposa que part del parc local es qualifiqui d'aparcaments sota rasant, clau 2.4, amb la possibilitat d'edificar en el subsòl una part en la que es deixaria l'estructura preparada per a la construcció de la futura ampliació del teatre Principal.

En un altre escrit proposa un lleuger desplaçament de la zona 2.4 cap a l'oest tot i que es realitzaria un tractament arbrat entre l'espai públic i el darrera de les cases del carrer Sant Ferriol. Així mateix, interessa que l'accés a l'aparcament es pugui realitzar a través del carrer Dolors.

TERCER: De conformitat amb el que disposa l'apartat 2 de l'article 112 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, s'ha donat audiència a l'Ajuntament d'Olot, el qual ha comparegut a l'expedient i ha emès el corresponent informe en el qual aporta una solució alternativa d'ordenació de l'àrea qüestionada, consensuada amb el recurrent mitjançant conveni subscrit el 28 de maig de 2004.





FONAMENTS DE DRET

PRIMER: El present recurs d'alçada compleix els requisits legals d'admissibilitat exigits pels arts. 107, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i 16.4 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme i per tant, és procedent conèixer les qüestions de fons que s'hi plantegen.

SEGON: La resolució del present recurs correspon al conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb l'article 16.4 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, i l'art. 114 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre.

TERCER: Edificacions Garrotxa 2000, SL, es refereix en el seu escrit de recurs a uns terrenys que confronten amb el carrer dels Dolors, que ocupen una part important de l'espai interior de l'Illa del Teatre, que el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot impugnada incorpora dins de l'àmbit del polígon d'actuació PA 01.04. Aquests terrenys estan qualificats en part com a zona de rehabilitació de l'estructura urbana, clau 6.2; zonificació que es correspon amb la part edificable sobre rasant. La resta de terrenys es qualifiquen d'espais d'aparcaments sota rasant amb servitud de pas públic, clau 2.4b, i de parcs locals, jardins i passeigs urbans, clau 3.3.

El recurrent mostra la seva disconformitat amb l'ordenació aprovada i planteja dues alternatives per tal de facilitar la gestió.

De l'anàlisi de la situació resulta que els terrenys qualificats com a parcs i jardins locals, clau 3.3, tenen una forma allargassada són d'amplada variable, d'entre 6 a 10 m., i es localitzen entre l'àrea qualificada d'aparcaments i les parts posteriors de les finques que confronten amb el carrer Sant Ferriol, essent aquests terrenys una reserva de sòl vegetal sobre terreny no edificat on el planejament té per objectiu crear un filtre visual natural entre el nou espai accessible al públic a l'interior de l'illa configurat per la part sobre rasant dels aparcaments i els darreres de les edificacions amb façana al carrer Sant Ferriol.

Dites façanes posteriors procedeixen d'ordenacions diferents a l'actual i presenten unes característiques que no responen a les exigibles per als espais públics i, entre d'altres aspectes, no compleixen les determinacions del Reglament de planejament.

Per altra banda, resulta que l'accés als aparcaments públics soterranis, previstos dins del polígon, de gestió privada segons l'informe municipal emès en la present via, no es poden realitzar des del carrer dels Dolors com es sol·licita perquè no ho permet l'article 204 de la normativa, a causa de la seva estretor i el seu caràcter peatonal. Així doncs, l'accés s'ha



d'efectuar des del passeig Bisbe Guillamet o del Firal, per la part que forma part del polígon d'actuació veí, el PA 01.05.

Pel que fa a les alternatives d'ordenació plantejades pel recurrent, cal assenyalar que ambdues tenen per objecte obtenir una amplada de l'aparcament subterrani que resulti estructural i econòmicament viable, tot i que incideixen en terrenys de tercers.

No obstant l'anterior, amb posterioritat a la interposició del recurs, concretament el 28 de maig de 2002, Edificacions Garrotxa 2000, SL, propietari únic dels terrenys del polígon, i l'Ajuntament d'Olot han subscrit un conveni en virtut del qual es preveu millorar l'ordenació del polígon. En concret, es proposa suprimir la franja de zona verda situada a l'oest de l'actuació per manca de funcionalitat atès la seva configuració i escassa amplada. Aquests terrenys continuen essent no edificables i es qualifiquen d'aparcaments; situació que contribueix a millorar notablement la funcionalitat d'aquests i a fer més viable l'actuació.

Aquesta nova ordenació es considera que facilita la gestió i satisfà millor els interessos generals perquè no podem pas oblidar que la situació del polígon al centre de la ciutat esdevé essencial, essent de gran importància la creació d'espais destinats a aparcaments en un àrea deficitària.

Per més fer, no s'incrementa el sostre edificable i es manté la funcionalitat de l'espai públic dels terrenys qualificats de 2.4b, els quals poden tenir un tractament arbrat així com s'incideix en aspectes locals en els que ha de prevaler el model dibuixat per la corporació local.

Conseqüentment i d'acord amb el conveni subscrit, es modifica l'ordenació del polígon d'actuació PA 01.04, illa del Teatre- carrer Dolors, tal com es delimita en plànol adjunt i s'estableixen per al seu desenvolupament les següents característiques:

Superfície	1.695 m ²
Sostre màxim edificable	2.696 m ²
Sòl privat	659 m ²
Vialitat	1.036 m ²
Sòl públic	1.036 m ²

Condicions d'edificació i usos:

- Les que corresponen segons la qualificació urbanística. L'alçada de l'edificació que forma cantonada amb el carrer Sant Rafel tindrà una alçada màxima de 14,40 (planta baixa més 4 plantes pis). La quarta planta pis adoptarà la solució arquitectònica en galeria o badiu, i els tancaments de les obertures hauran de recular un mínim de 2 m., en tot el perímetre exterior, segons s'estableixen en les normes de la zona on està compresa. La construcció de l'aparcament soterrani previst a la part central de l'illa (més enllà de la fondària de 20 m. respecte l'alineació de l'illa existent), serà objecte de projecte i construcció conjunta amb la part inclosa en el polígon d'actuació limítrof, amb accessos unificats del passeig Bisbe Guillamet-Firal, i el projecte també inclourà la



urbanització de la superfície. El projecte d'aparcament i d'urbanització preveurà la plantació arbòria a tot el llarg de límit amb els jardins privats existents al costat oest. Mentre no es desenvolupi el PA 01.05 contigu, l'accés de vehicles a l'aparcament vinculat als habitatges es podrà verificar a través del carrer dels Dolors.

Sistema d'actuació:

- Reparcel·lació modalitat compensació bàsica

Per tot això, aquesta Direcció General d'Urbanisme proposa al conseller de Política Territorial i Obres Públiques l'adopció de la resolució següent:

ESTIMAR el recurs d'alçada interposat pel senyor Lluís Colom Pagès, que actua en representació d'Edificacions Garrotxa 2000, SL, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 18 de juliol i de 25 de setembre de 2003, pels quals es va aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot i, en conseqüència::

-1 MODIFICAR l'ordenació del polígon d'actuació PA 01.04, illa del Teatre-carrer Dolors, tal com es delimita gràficament en plànol adjunt i **ESTABLIR** per a aquest les següents característiques:

Superfície	1.695 m2
Sostre màxim edificable	2.696 m2
Sòl privat	659 m2
Vialitat	1.036 m2
Sòl públic	1.036 m2

Condicions d'edificació i usos:

- Les que corresponen segons la qualificació urbanística. L'alçada de l'edificació que forma cantonada amb el carrer Sant Rafel tindrà una alçada màxima de 14,40 (planta baixa més 4 plantes pis). La quarta planta pis adoptarà la solució arquitectònica en galeria o badiu, i els tancaments de les obertures hauran de recular un mínim de 2 m., en tot el perímetre exterior, segons s'estableixen en les normes de la zona on està compresa. La construcció de l'aparcament soterrani previst a la part central de l'illa (més enllà de la fondària de 20 m. respecte l'alineació de l'illa existent), serà objecte de projecte i construcció conjunta amb la part inclosa en el polígon d'actuació limítrof, amb accessos unificats del passeig Bisbe Guillemet-Firal, i el projecte també inclourà la urbanització de la superfície. El projecte d'aparcament i d'urbanització preveurà la plantació arbòria a tot el llarg de límit amb els jardins privats existents al costat oest. Mentre no es desenvolupi el PA 01.05 contigu, l'accés de vehicles a l'aparcament vinculat als habitatges es podrà verificar a través del carrer dels Dolors.

Sistema d'actuació:

- Reparcel·lació modalitat compensació bàsica



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

-2 MODIFICAR la normativa i plànols d'ordenació corresponents d'acord amb les determinacions anteriors.

Barcelona, 26/4/4

La cap del Servei de Recursos

Roser Clariana i Selva

Vist i plau

El director general d'Urbanisme

Joan Llord i Corbella