



Data: 9 de novembre de 2004
RV: /
RN: 2003 / 008011 / G / 00103/

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

AJUNTAMENT D'OTOT

Núm. Registre: E2004009152
Data Registre: 17/11/2004
Hora Registre: 13:40:29

REGISTRE D'ENTRADA

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 5 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

Generalitat de Catalunya
Departament Política Territorial
i Obres Públiques
Av. de Josep Tarradellas, 2 (BCN)

Número: 00015 - 56429 / 2004
Data: 10/11/2004 Hora: 13:23:11

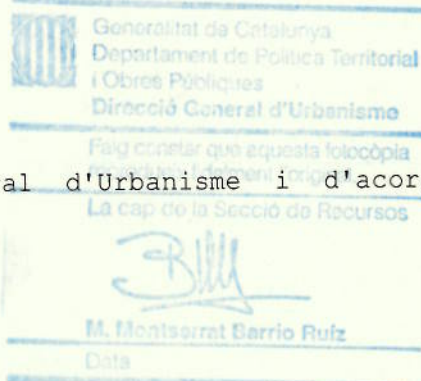
Registre de sortida





MP/PS

Exp: 2003/8011/G/103



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 EN PART el recurs d'alçada interposat pel senyor Francesc Álvarez Rubirola, que actua en nom i representació de la societat Baus, SA, 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 de l'illa delimitada pels carrers Pere Aubert, carretera de les Tries i passeig Joan Prat Forga tal com es delimita gràficament en plànol adjunt i establir per al seu desenvolupament un polígon d'actuació, PA 10.06, Pere Aubert, les característiques del qual són les següents:

Superfície	3.726 m2
Sostre edificable màxim segons la clau 10.2	9.709 m2
Sòl privat	2.985 m2
Espais lliures	528 m2
Vialitat	213 m2

Condicions d'edificació i usos: Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

La partió entre la zona 10.2 i la d'equipament compresa dins del polígon 10.16 serà objecte de regularització de manera que adopti una direcció ortogonal al carrer Prat Forga. Aquesta regularització comportarà també la del límit entre les dues zones que coincidirà amb el de la nova partió i permetrà l'acabament de l'edificació prevista a la zona 10.2 seguint les alineacions rectes de l'edificació. El sostre que correspon al polígon comprèn també el que es situarà sobre la finca un cop regularitzada la partió i els límits entre zones.

L'alçada prevista per cada planta inclou el gruix del seu forjat de sostre.

El front d'edificació que limita amb l'equipament regularà com a mínim un metre de la partió definitiva i tindrà la consideració de façana.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Sistema d'actuació:

Reparcel.lació. Modalitat, compensació bàsica.

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

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, - 5 NOV. 2004

Joaquim Nadal i Farreras
Conseller de Política Territorial
i Obres Públiques



21251

Expedient: 2003 / 008011 / G / 00103
Assumpte Pla d'ordenació urbanística municipal
Municipi: Olot
Comarca: Garrotxa

Proposta de resolució del recurs d'alçada interposat pel senyor Francesc Álvarez Rubirola que actua en nom i representació de la societat Baus, SA, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 18 de juliol i de 25 de setembre de 2003, pels qual 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 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'ordenació proposada per al polígon d'actuació PA 10.06, Pere Aubert, lesiona greument els seus interessos perquè s'afecta el rendiment d'una activitat industrial i, en especial, perquè comporta la demolició de les actuals instal·lacions del concessionari de Peugeot, el qual està plenament arrelat al municipi.

L'edificació existent està constituïda per una planta soterrani i una planta baixa amb gran profunditat i en canvi el POUM preveu menor profunditat i una alçada de PB + 3PP

Durant la tramitació de l'expedient ja es va expressar la conveniència de modificar la disposició volumètrica del POUM així com es van adquirir diverses finques per tal de poder facilitar la gestió i reordenar l'actuació sense lesionar a tercers, tot respectant els objectius del Pla.

Per tal de solventar la problemàtica generada pel POUM realitza una proposta d'ordenació alternativa que plasma gràficament en plànol annex al recurs, la qual consisteix bàsicament en: 1) no edificar el volum previst en l'alineació al carrer Pere Aubert sino mantenir la possibilitat de PB per tal de respectar les instal·lacions de la concessionària existent; 2) reduir la profunditat edificable del volum en front a l'avinguda de les Tries; 3) ampliar l'alçada a PB + 4PP del volum amb front a la zona verda del carrer Joan Prats Farga; 4) regularitzar els límits amb la zona d'equipaments i 5) permetre la construcció en règim de concessió de dues plantes soterrani destinades a aparcaments sota d'una part de l'àrea qualificada d'espais lliures.



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 realitza una proposta alternativa d'ordenació de l'àrea qüestionada, la qual ha estat consensuada amb el recurrent mitjançant un conveni subscrit en data 9 de juny 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 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 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, i l'art. 114 de la Llei 30/1992.

TERCER: L'entitat recurrent Baus, SA, és propietària d'uns terrenys ubicats a l'illa delimitada pels carrers Pere Aubert, carretera de les Tries i passeig Joan Prat Farga d'Olot que el POUM incorpora dins del Polígon d'actuació PA 10.06 i qualifica de zona d'eixample intensitat 2, clau 10.2, pel que fa a l'àrea susceptible d'aprofitament privat; i de sistema d'espais lliures, parcs locals, jardins i passeigs urbans, clau 3.3, i vialitat.

El recurrent en la present via s'oposa a l'ordenació establerta que comporta l'edificació de dos fronts lineals de PB + 3PP amb una profunditat de 12 m amb façana al carrer Pere Aubert i a la zona verda i un altre front de 16,20 m de profunditat i de PB + 5PP davant de la carretera de es Tríes, així com la possibilitat de construir en PB en part de l'espai interior d'illa. Concretament rebutja la volumetria prevista pel front del carrer Pere Aubert perquè comporta la demolició de les actuals instal·lacions de la concessionària de Peugeot.

En primer lloc cal assenyalar que el polígon d'actuació 10.06 prové, segons es desprèn de l'informe municipal emès en la present via, del reajustament de la delimitació poligonal aprovada en desenvolupament del planejament anterior el qual tenia per objectiu la reparcel·lació de les propietats afectades per la cessió d'un espai lliure públic i d'una zona d'equipaments; zonificacions que manté el POUM on la posició de la zona verda es situa com a continuació de la zona verda pública existent amb l'objectiu d'assolir un passeig urbà que discorrerà des de la carretera de la Canya fins al riu Fluvià.

La qüestió de fons plantejada pel recurrent és la distribució de l'aprofitament i concretament la volumetria assignada.



En aquest aspecte cal tenir en compte que la qualificació dels terrenys i, en concret, els paràmetres que els són aplicables, entre d'altres la fondària edificable, que en definitiva determinen l'aprofitament d'aquells, constitueix una opció del planejament en virtut de la qual el planificador tria l'alternativa que considera més adient per a satisfer les demandes de la col·lectivitat, tenint en compte també la utilització racional del sòl. En aquesta decisió planificadora intervenen factors com: situació, topografia, accessibilitat, entorn circumdant, etc, que contribuiran a que la solució adoptada permeti millorar les condicions de vida dels ciutadans perquè l'interès comú general prima sobre els particulars i privats. Tanmateix és important considerar que la decisió ha d'ésser lògica, racional i proporcional i causar els menors perjudicis possibles.

En el present supòsit la recurrent interessa no edificar les tres plantes pis previstes en front al carrer Pere Aubert, on només realitzaria una PB, ajustar lleugerament la fondària de les edificacions en front de la carretera de les Tries i passar el sostre de les plantes pis eliminades sobre l'edificació que confronta amb la zona verda i el passeig Prat Farga augmentant la seva alçada de PB + 3PP a PB + 4PP i la profunditat de 12 m a 15,2.

De l'anàlisi de la situació resulta que el POUM, com el Pla general d'ordenació de 1982, estableix les mateixes condicions d'alçada i fondària pel que fa a les edificacions del carrer Pere Aubert i de la carretera de les Tries i que en tot cas es tracta de paràmetres màxims que no és necessari exhaurir.

No obstant l'anterior i per tal de facilitar la gestió així com en un intent de compatibilitzar els interessos generals amb els de la propietat, que aporta escriptures en virtut de les quals resulta que és titular de tots els terrenys inclosos en el polígon d'actuació, es va signar en data 9 de juny de 2004 un conveni entre la corporació municipal i l'entitat BAUS, SA en virtut del qual es proposa una ordenació consensuada, la qual consisteix bàsicament en: una edificació de PB front al carrer Pere Aubert, una altra edificació de PB + 5PP en front a la carretera de les Tries i una tercera construcció de PB + 3PP front a la zona verda. Aquesta ordenació, que es creu convenient acceptar, es delimita gràficament en plànol adjunt i pel que fa a les condicions del polígon d'actuació 10.06, Pere Aubert, són les següents:

Superfície	3.726 m2.
Sostre edificable màxim segons la clau 10.2	9.709 m2
Sòl privat	2.985 m2
Espais lliures	528 m2
Vialitat	213 m2

Condicions d'edificació i usos: Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

La partió entre la zona 10.2 i la d'equipament compresa dins del polígon 10.16 serà objecte de regularització de manera que adopti una direcció ortogonal al carrer Prat Farga. Aquesta regularització comportarà també la del límit entre les dues zones que coincidirà amb el de la nova partió i permetrà l'acabament de l'edificació prevista a la zona 10.2 seguint les alineacions rectes de l'edificació. El sostre que correspon al polígon comprèn també el que es situarà sobre la finca un cop regularitzada la partió i els límits entre zones.,



L'alçada prevista per cada planta inclou el gruix del seu forjat de sostre.,

El front d'edificació que limita amb l'equipament regularà com a mínim un metre de la partió definitiva, i tindrà la consideració de façana.

Sistema d'actuació:
Reparcel·lació. Modalitat, compensació bàsica.

L'ordenació incorporada en la present via conjunta els interessos generals de manteniment dels espais lliures i vialitat i els dels particulars que interessin una redistribució de l'aprofitament privat per tal de mantenir les preexistències d'una instal·lació comercial, que alhora donà lloc a una ordenació amb un aprofitament més racional, tot reduïnt lleugerament el sostre total edificable.

QUART: Pel que fa a la petició de permetre la construcció en règim de concessió administrativa de dues plantes soterrani destinades a aparcaments sota la zona qualificada d'espais lliures, clau 3.3, cal assenyalar que aquesta situació no es considera en el conveni subscrit amb l'ajuntament i que ha donat lloc a una nova ordenació de l'àrea; ordenació a la qual el recurrent ha prestat la seva conformitat, amb la qual cosa entenem que aquesta al·legació esdevé obsoleta i superada pels nous fets.

No obstant l'anterior d'acord amb l'establert a l'article 116 de la normativa urbanística cal recordar que en aquest tipus d'espais lliures no es permeten altres usos que els de lleure, passeig o joc. A més dites zones, s'estableixen com inedificables, i en elles només s'admeten les construccions o instal·lacions vinculades al seu destí d'espai lliure. Per tant, el planejament no preveu cap tipus d'aprofitament en el seu subsòl; possibilitat que sí que es contempla, en canvi, en la zona 2.4.

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

ESTIMAR EN PART el recurs d'alçada interposat pel senyor Francesc Álvarez Rubirola que actua en nom i representació de la societat Baus, SA, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 18 de juliol i de 25 de setembre de 2003, pels qual es va aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot i, en conseqüència,

-1 MODIFICAR l'ordenació de l'illa delimitada pels carrers Pere Aubert, carretera de les Tries i passeig Joan Prat Farga tal com es delimita gràficament en plànol adjunt i establir per al seu desenvolupament un polígon d'actuació, PA 10.06, Pere Aubert, les característiques del qual són les següents:

Superfície	3.726 m2.
Sostre edificable màxim segons la clau 10.2	9.709 m2



Espais lliures 528 m²
Vialitat 213 m²

Condicions d'edificació i usos: Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

La partió entre la zona 10.2 i la d'equipament compresa dins del polígon 10.16 serà objecte de regularització de manera que adopti una direcció ortogonal al C Prat Farga. Aquesta regularització comportarà també la del límit entre les dues zones que coincidirà amb el de la nova partió i permetrà l'acabament de l'edificació prevista a la zona 10.2 seguint les alineacions rectes de l'edificació. El sostre que correspon al polígon comprèn també el que es situarà sobre la finca un cop regularitzada la partió i els límits entre zones,.

L'alçada prevista per cada planta inclou el gruix del seu forjat de sostre,.

El front d'edificació que limita amb l'equipament regularà com a mínim un metre de la partió definitiva, i tindrà la consideració de façana.

Sistema d'actuació:
Reparcel·lació. Modalitat, compensació bàsica.

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

Barcelona

29/10/4

La cap del servei de Recursos

Roser Clariana i Selva

Vist i plau
El director general d'Urbanisme

Joan Llord i Corbella