



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

SR/G0829/2003 / 008011 / G / 00021/2268530

111

Data: 27 de desembre de 2004
 RV:/
 RN: 2003 / 008011 / G / 00021/

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

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

Número: 03659/65.229/2004
 Data: 28/12/2004 15:26:03

Registre de sortida

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 22 DE DESEMBRE 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'OTOT

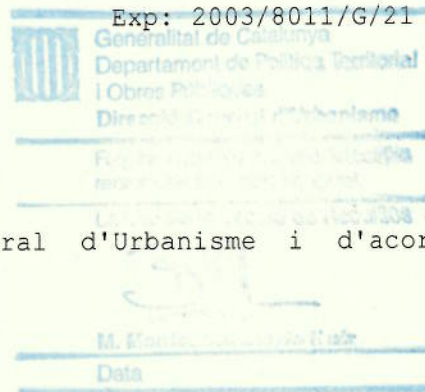
Núm. Registre: E2005000161
 Data Registre: 10/01/2005
 Hora Registre: 10:33:33

REGISTRE D'ENTRADA





MP/PS



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 Carlos Coromina i Codina, que actua en nom propi i en representació de la societat Passeig de Blay, 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 01.05, illa del Teatre-Passeig de Blay, tal com es delimita gràficament en plànol adjunt i **ESTABLIR** per a aquest les següents característiques:

Superfície	1.668 m2
Sostre màxim edificable	2.200 m2
Sòl privat	670 m2
Vialitat	820 m2
Equipaments	198 m2
Sòl públic	1.018 m2

Condicions d'edificació i usos:

- Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

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 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 del límit amb els jardins privats existents al costat oest.

El sostre edificable comprèn el que s'admet sota coberta.

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, 22 DES. 2004

Joaquim Nadal i Farreras
Conseller de Política Territorial
i Obres Públiques



Expedient: 2003 / 008011 / G / 00021
Assumpte Pla d'ordenació urbanística municipal
Municipi: Olot
Comarca: Garrotxa

Proposta de resolució del recurs d'alçada interposat pel senyor Carlos Coromina i Codina, que actua en nom propi i en representació de la societat Passeig de Blay, 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 interposà recurs d'alçada en el qual planteja les qüestions següents:

L'entitat és propietària d'uns terrenys situats a l'anomenada illa del Teatre que el Pla d'ordenació urbanística municipal incorpora dins del polígon d'actuació 01.05 als quals se'ls dona un aprofitament menor que l'atorgat al polígon d'actuació 01.04 que s'emplaça en la mateixa illa; tractament amb el que es mostra disconforme.

Finalitza sol·licitant la unificació d'edificabilitat, condicions i usos respecte del PA 01.04.

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 5 de novembre 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.

TERCER: Passeig de Blay, SL, es refereix en el seu escrit de recurs a uns terrenys que ocupen una part important de l'Illa del Teatre, que el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot impugnat incorpora dins de l'àmbit del polígon d'actuació PA 01.05. 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, de parcs locals, jardins i passeigs urbans, clau 3.3, i equipaments clau 4.4a.

El recurrent mostra la seva disconformitat amb l'ordenació aprovada perquè suposa un tractament diferent respecte de les condicions atorgades al polígon d'actuació veí, PA 01.04.

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.

Quant a les condicions d'edificació i usos cal posar de relleu que les cessions a realitzar són pràcticament iguals en els dos polígons qüestionats: 61% en el PA 01.04 i 60,3% en el



PA 01.05. I pel que fa a les condicions d'edificabilitat i usos, en atorgar-se a les àrees susceptibles d'aprofitament privat la zonificació 6.2 aquestes gaudeixen de característiques similars. Per tant, no es pot afirmar que es produeix greuge comparatiu entre ambdós polígons perquè la relació aprofitament privat-sòl públic respon a quasi la mateixa proporció 39-61 i 39,7-60,3, respectivament.

No obstant l'anterior, amb posterioritat a la interposició del recurs, concretament el 5 de novembre de 2004, Passeig de Blay, SL, propietari dels terrenys d'aquest polígon, i l'Ajuntament d'Olot han subscrit un conveni en virtut del qual es planteja una proposta que permet, d'una banda, millorar l'ordenació amb la previsió d'un espai d'aparcament i de l'altra, fer més viable l'actuació. En concret, es preveu 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.

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, 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 01.05, illa del Teatre- Passeig de Blay, tal com es delimita en plànol adjunt i s'estableixen per al seu desenvolupament les següents característiques:

Superfície	1.668 m ²
Sostre màxim edificable	2.200 m ²
Sòl privat	670 m ²
Vialitat	820 m ²
Equipaments	198 m ²
Sòl públic	1.018 m ²

Condicions d'edificació i usos:

- Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

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 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. El sostre edificable comprèn el que s'admet sota coberta.

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 Carlos Coromina i Codina, que actua en nom propi i en representació de la societat Passeig de Blay, 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 01.05, illa del Teatre-Passeig de Blay, tal com es delimita gràficament en plànol adjunt i **ESTABLIR** per a aquest les següents característiques:

Superfície	1.668 m ²
Sostre màxim edificable	2.200 m ²
Sòl privat	670 m ²
Vialitat	820 m ²
Equipaments	198 m ²
Sòl públic	1.018 m ²

Condicions d'edificació i usos:

- Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

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. El sostre edificable comprèn el que s'admet sota coberta.

Sistema d'actuació:

- Reparcel·lació modalitat compensació bàsica.



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

Barcelona, 22/12/14

La cap del Servei de Recursos

Roser Clariana i Selva

Vist i plau

El director general d'Urbanisme

Joan Llord i Corbella