



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

SR/G0829/2003 / 008011 / G / 00044/2261302

Data: 30 de novembre de 2004
RV: /
RN: 2003 / 008011 / G / 00044/

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

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

Número: 03659/60.846/2004
Data: 02/12/2004 10:37:45

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 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: E2004009670
Data Registre: 10/12/2004
Hora Registre: 12:51:58
REGISTRE D'ENTRADA





MP/PS

Exp: 2003/8011/G/44

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

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 Direcció General d'Urbanisme
 Faj com a que no es pot fotocopia
 reproduir sense el seu consentiment
 La cap de la Secció de Recursos

H E R E S O L T :

M. Montserrat Barrio Ruiz

ESTIMAR EN PART el recurs d'alçada interposat per la senyora Teresa Fortet Barnola, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 18 de juliol i 25 de setembre de 2003, d'aprovació definitiva amb prescripcions i conformitat amb el text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot, en el sentit de:

Primer.- **AJUSTAR** l'àmbit edificable de la zona d'eixample urbà d'intensitat 1, clau 10.1, corresponent a la finca propietat de la recurrent situada a la confluència dels carrers Bisbe Guillamet i Montsalvatge, tal com es delimita gràficament en plànol adjunt.

Segon.- **MODIFICAR** la normativa i plànols d'ordenació d'acord amb la determinació anterior.

Tercer.- **CONFIRMAR** en tots els altres termes els acords objecte de recurs.

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





Expedient: 2003 / 008011 / G / 00044
Assumpte Pla d'ordenació urbanística municipal
Municipi: Olot
Comarca: Garrotxa

Proposta de resolució del recurs d'alçada interposat per la senyora Teresa Fortet Barnola, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 18 de juliol i 25 de setembre de 2003, d'aprovació definitiva amb prescripcions i conformitat amb el text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot.

ANTECEDENTS DE FET

PRIMER: La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessions indicades, adoptà els acords de referència.

SEGON: Contra els acords esmentats, la senyora referenciada a l'encapçalament interposa recurs en el qual planteja les qüestions següents:

Disconformitat amb la previsió d'un espai no edificable en el front del carrer Montsalvatge, en una illa que segons el planejament anterior constituïa densificació urbana.

L'actual determinació del Pla d'ordenació urbanística municipal comporta una pèrdua d'edificabilitat que no resulta motivada.

Sol·licita qualificar la totalitat de la façana del carrer Montsalvatge com eixampla, clau 10.1 edificable o alternativament si es manté la inedificabilitat de part d'aquest front demana que es permeti construir en planta baixa més 3 plantes pis.

TERCER: De conformitat amb el que disposa l'apartat 2 de l'article 112 de la Llei 30/1992, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, s'ha donat audiència a l'Ajuntament de Olot, el qual ha comparegut a l'expedient i ha formulat les al·legacions que ha considerat oportunes.

FONAMENTS DE DRET



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

PRIMER: El present recurs d'alçada compleix els requisits legals d'admissibilitat exigits pels arts. 107 i 114 de la Llei 30/1992, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i l'article 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: La recurrent és propietària d'uns terrenys ubicats a la confluència dels carrers Bisbe Guillaumet i Montsalvatge que el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot qualifica de zona d'eixampla urbà d'intensitat 1, clau 10.1, la regulació de la qual es conté a l'article 280 i següents de la normativa urbanística. Aquesta zona es correspon al tipus d'edificació entre mitgeres alineades a vial o reculada formant barres d'edificació en illes obertes o tancades en les quals el planejament preveu un espai de parcel·la no ocupable per l'edificació, espais que es grafien en els plànols i que tenen caràcter de jardí privat o espai lliure d'edificació.

L'àrea qualificada d'eixampla urbà es correspon amb àrees de creixement urbà que s'han desenvolupat properes al nucli històric, estenent-se al llarg de les noves carreteres d'accés traçades a finals del segle XIX i començament del XX i que estan ocupades fonamentalment per edificacions destinades a habitatges, en diferents intensitats, però també a altres usos urbans. El Pla d'ordenació urbanística municipal distingeix els primers creixements segons els plans d'eixamples urbans històrics i, entre d'altres, considera l'àrea al voltant de la plaça Balmes, que és on es situen els terrenys objecte del present recurs.

Concretament, la recurrent s'oposa a l'espai lliure assignat que dona front al carrer Montsalvatge perquè suposa una pèrdua d'aprofitament respecte del previst pel Pla general de 1982.

QUART: La qualificació dels terrenys i l'assignació d'un aprofitament concret 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 privatis. Tanmateix és important considerar que la decisió ha d'ésser lògica, racional i proporcional i causar els menors perjudicis possibles.

En el present supòsit, es constata que, certament, el Pla general de 1982 qualificava l'illa qüestionada de zona de densificació urbana i establia una alçada màxima de les edificacions de planta baixa més 3 plantes pis. Així mateix es preveia un desenvolupament de l'edificació en illa tancada.

En canvi, el Pla d'ordenació urbanística municipal impugnat redueix l'aprofitament de l'illa en establir una ordenació oberta i fixar l'alçada màxima de planta baixa més 2 plantes pis.

En aquest sentit, la memòria, com a document essencial del pla, perquè plasma la voluntat del planejador en l'establiment de les seves determinacions, disposa diverses línies d'actuació, entre elles, operacions de renovació d'àrees internes, reemplenat de buits urbans i especialment en la valoració del centre ciutat. Alhora i segons el document de criteris, objectius i solucions generals del planejament el pla propugna, respecte el document de l'any 1982, la reconsideració de la qualificació de determinades illes de l'eixample popular, com el de Sant Miquel i de la plaça Balmes i proposa corregir la desproporció entre el nombre de plantes i determinades amplades de carrers.

En efecte, en l'eixample popular es tracta, segons l'informe municipal emès en la present via, d'adequar la qualificació zonal i la reglamentació de l'edificació a la realitat de la tipologia edificatòria. En aquest punt, recordem que tant l'eixample popular com el de Sant Miquel provenen de plans urbanístics històrics que han donat com a resultat parcel·lacions en les que encara es produeix un equilibri entre les edificacions i els espais lliures de parcel·la i que presenten unes característiques edificatòries diferenciades dins del conjunt de sòls edificats qualificats anteriorment com densificació urbana,

No obstant això, les condicions de les construccions que deriven de l'esmentada qualificació de densificació urbana no s'han adequat sempre a les especificitats d'aquests eixamples i en alguns casos s'ha comprovat que no garanteixen el manteniment de les característiques urbanístiques d'adequada proporció entre les alçades de les edificacions i l'amplada del carrer, l'existència de jardins privats i la presència de tipologies edificatòries d'interès ambiental.

Per tal de superar aquesta situació i garantir una millor qualitat ambiental i arquitectònica, d'acord amb el principi de sostenibilitat consagrat per l'article 3 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, el Pla ha optat per esmenar les desproporcions detectades en els eixamples i per aproximar les alçades màximes i l'ocupació màxima de les parcel·les a les realment existents; adequació que en el cas de la finca propietat del recurrent ha donat lloc a la qualificació d'eixample urbà, intensitat 1, clau 10.1.



Aquesta zonificació certament comporta la disminució d'una planta d'edificació. És a dir, el planejament ha tingut en compte les preexistències en un intent d'assolir un creixement contingut més adient amb les necessitats actuals.

Així mateix, el manteniment de les preexistències ha comportat la delimitació d'un espai lliure no edificable en front al carrer Montsalvatge; espai que sens perjudici del seu manteniment en tot cas, i tal com resulta de l'informe municipal emès en la present via, podria ajustar-se per tal de permetre una façana més coherent amb la longitud de façana dels edificis existents del mateix front de carrer.

D'altra banda, recordem que l'aprofitament atorgat, tot i que representa una disminució del previst pel planejament anterior, suposa l'exercici de l'anomenat ius variandi que és una facultat inherent al planejament. Aquesta possibilitat ha estat degudament motivada tal com resulta dels criteris de la Memòria del Pla i, per tant, la determinació del planejament qüestionada es considera coherent amb els objectius del Pla.

Per més fer, recordem que es tracta d'una determinació de caràcter local en la que, malgrat les al·legacions en contra formulades, es respecten els interessos generals i que el tractament atorgat de reducció de l'edificabilitat és comú en tota la zona d'eixample i especialment en les illes confrontants que es configuren majoritàriament com a illes obertes amb espais lliures d'edificació i amb menors alçades.

Finalment, només resta assenyalar que, tot i l'anterior ajust, no procedeix ni la delimitació d'un front continu edificable en el carrer Montsalvatge, pels arguments anteriorment esgrimits, ni l'increment de l'alçada prevista de planta baixa més 2 plantes pis a planta baixa més 3 plantes pis, perquè l'alçada màxima de planta baixa més 2 plantes pis és atorgada majoritàriament a l'entorn i l'assignació d'aquest paràmetre s'ha fixat pel planejament en funció de la secció dels carrers (article 280.2 de la normativa).

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 per la senyora Teresa Fortet Barnola, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 18 de juliol i 25 de setembre de 2003, d'aprovació definitiva amb prescripcions i conformitat amb el text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot, en el sentit de:

-1 AJUSTAR l'àmbit edificable de la zona d'eixample urbà d'intensitat 1, clau 10.1, corresponent a la finca propietat de la recurrent situada a la confluència dels carrers Bisbe



Guillamet i Montsalvatge, tal com es delimita gràficament en plànol adjunt.

-2 MODIFICAR la normativa i plànols d'ordenació d'acord amb la determinació anterior.

-3 CONFIRMAR en tots els altres termes l'acord impugnat.

Barcelona, 26/11/14

La cap del Servei de Recursos

Roser Clariana i Selva

Vist i plau

El director general d'Urbanisme

Joan Llord i Corbella