



40

Data: 15 de abril de 2005

RV:/

RN: 2003 / 008011 / G / 00076/

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

Número: 03655/18.423/2005

Data: 15/04/2005 12:28:21

Registre de sortida

Il·lm. Sr. Alcalde President
 Ajuntament d'Olot
 Passeig Bisbe Guillaumet, 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 14 d'abril de 2005 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 *p.c.*

Roser Clariana i Selva

AJUNTAMENT D'OLOT

Núm. Registre: E2005003559
 Data Registre: 22/04/2005
 Hora Registre: 12:35:14

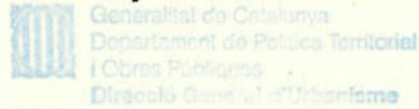
REGISTRE D'ENTRADA





MP/PS

Exp: 2003/8011/G/76



Faig constar que aquesta fotocòpia
reproduïa l'original.

La comissió 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 EN PART el recurs d'alçada interposat pel senyor Joaquim Coch i Plana, 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, en el sentit de:

Primer.- **MODIFICAR** l'ordenació de l'àrea delimitada pels carrers Sant Bernat i Verge de Portal, davant la plaça Camp d'en Mas, tal com es delimita gràficament en plànol adjunt i **DETERMINAR** que per al seu desenvolupament s'haurà de tramitar un Pla de millora urbana, l'objectiu del qual és la creació d'un aparcament i la construcció d'uns volums destinats a habitatges, les característiques del qual són les següents:

Pla de millora urbana 01.04. Plaça Camp d'en Mas

- Extensió de l'àmbit 1851 m²
- Sostre màxim edificable sobre rasant 2776 m²
- Sòl privat (clau 8.3) 1286 m²
- Sòl públic 565 m²
- El sostre global destinat a aparcament, sobre o sota rasant, no serà inferior al sostre total edificable sobre rasant.

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, 14 ABR. 2005

Joaquim Nadal i Farreras
Conseller de Política Territorial
i Obres Públiques



Expedient: 2003 / 008011 / G / 00076
Assumpte Pla d'ordenació urbanística municipal
Municipi: Olot
Comarca: Garrotxa

Proposta de resolució del recurs d'alçada interposat pel senyor Joaquim Coch i Plana, 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:

La finca de la seva propietat situada al carrer Sant Bernat núm. 32 es qualifica d'edifici d'aparcaments, clau 2.3., quan en l'aprovació inicial constituïa zona de renovació de l'estructura urbana, clau 8.2.2. Considera que l'afectació per aparcaments li ocasiona perjudicis i greuges comparatius respecte d'altres finques, a més, posa de relleu que a les rodalies hi ha altres terrenys destinats a tal fi.

D'altra banda, entén que el carrer Sant Bernat té una problemàtica molt complexa. Tot i així, estima que la solució hauria de passar necessàriament per la redacció d'un planejament derivat que tingui present el principi d'equitatiu repartiment de beneficis i càrregues.

Finalment, sol·licita el retorn a la qualificació de l'aprovació inicial.

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 a l'ordenació de l'àrea qüestionada.



QUART: Com sigui que la proposta elaborada per aquesta Direcció General d'Urbanisme establí una ordenació de l'àrea diferent de la plantejada pel recurrent s'ha procedit, de conformitat amb els articles 112 i 113 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, a donar-li trasllat de la mateixa per tal que pogués realitzar al·legacions. En aquest tràmit, l'interessat ha comparegut a l'expedient i ha manifestat:

- 1) El seu desacord amb la denominació de l'àmbit del Pla de Millora Urbana establert.
- 2) La necessitat d'ajustar el perímetre de l'actuació.
- 3) Les alçades màximes que haurien d'assolir les edificacions i
- 4) els perjudicis que li causa el canvi de qualificació atorgat en l'aprovació definitiva quan seria més adient la de zona 8.2.2 tal com resultava de l'aprovació inicial.

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: El recurrent és propietari d'uns terrenys ubicats al carrer Sant Bernat núm. 32 d'Olot que el Pla d'ordenació urbanística municipal definitivament aprovat qualifica de sistema de comunicacions viàries, espais per edificis d'aparcaments, clau 2.3., la regulació del qual es conté a l'article 102 de la normativa urbanística.

Concretament s'oposa a la zonificació atorgada perquè li origina perjudicis així com considera que es genera greuge comparatiu respecte d'immobles confrontants. Per més fer, entén que s'ha produït indefensió perquè en l'aprovació inicial els terrenys es qualificaven de zona de renovació de l'estructura urbana i edificatòria, clau 8.2.2.

QUART: Pel seu caràcter procedimental procedeix, en primer lloc recordar que segons ha reconegut reiterada i constant doctrina jurisprudencial, les modificacions o canvis introduïts tant per l'òrgan competent que ha d'atorgar l'aprovació provisional com pel que ha d'atorgar l'aprovació definitiva, que fan exigible l'obertura d'un nou tràmit d'informació pública, en garantia del dret dels administrats, han de ser qualificats com a substancials, és a dir, han de preveure un nou esquema de planejament i alterar de forma important o essencial les línies o criteris bàsics del planejament (article 5 del reglament



parcial de la Llei 2/2002 i sentències del Tribunal Suprem de 3.5.90, 28.2.90, 23.3.93, 2.6.93 i del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 14.6.96, 9.6.00 i 28.11.02).

En el present supòsit, recordem que l'article 5 del text reglamentari abans esmentat recull el criteri jurisprudencial que ha anat interpretant els articles 130 i 132 del Reglament de Planejament tot i que introdueix matisacions i distincions en referir-se als canvis substancials del planejament general i del derivat.

Entre els canvis que es consideren substancials en el planejament general, l'article 5 es refereix en l'apartat b) a l'adopció de nous criteris respecte de la classificació i qualificació de sòl; aspecte que no resulta aplicable al cas que ens ocupa perquè el canvi de qualificació introduït es limita a una part d'una illa que passa de 8.2.2. a 2.3. Per tant, es tracta d'un canvi aïllat que no exigeix l'obertura d'una nova informació pública. Així mateix per la seva escassa entitat tampoc es requereix que es reflecteixi l'ajust en l'acord d'aprovació següent, en aquest cas en l'aprovació provisional, tot i que en l'esmentat acord d'11 de juliol de 2002 es té en compte l'informe general de les al·legacions presentades durant el termini d'informació pública, que s'assumeix.

De l'anàlisi de la situació resulta que el canvi produït no constitueix una modificació substancial perquè ni es refereix a augment o disminució d'usos principals o compatibles ni a augments o disminucions de cessions, ni a reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, ni a superfície de classe de sòl o índex d'edificabilitat.

Per tant, no es vulnera en absolut el procediment legalment establert, no essent necessària l'obertura d'un nou termini d'informació pública. En segon lloc, cal destacar que, tal com posa de relleu l'Ajuntament d'Olot en l'informe emès en la present via, les demandes dels habitants i associacions veïnals en relació a la necessitat de més aparcaments, expressades durant la tramitació del pla, s'han traduït en una previsió de major extensió d'aquests espais en el document definitiu del Pla d'ordenació urbanística municipal, que es van concretar en l'aprovació provisional en una part de l'àrea objecte de recurs que comprèn tant els terrenys dels recurrents com d'altres titulars i fins i tot cal tenir en compte que una part ja és actualment de propietat municipal.

Per més fer només resta assenyalar que no s'ha produït indefensió perquè en la present via s'han pogut formular les al·legacions oportunes així com tampoc es pot qüestionar el pla per una suposada manca d'informació i participació pública perquè en qualsevol cas i tal com consta a l'expedient l'Ajuntament va donar àmplia difusió del planejament des dels propis serveis municipals, a través dels mitjans de comunicació, mitjançant l'elaboració d'una pàgina web i a través de diferents reunions i trobades, amb la totalitat de les associacions de veïns d'Olot.

CINQUÈ: Segons l'article 102 de la normativa urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal per a la construcció dels edificis destinats a aparcaments en el perímetre establert en els plànols d'ordenació s'ha de redactar un Pla especial que defineixi l'alçada de l'edificació, que no pot ultrapassar el promig de les alçades permeses



a les zones confrontants, les característiques dels accessos i les condicions de composició arquitectònica i materials de les façanes.

En primer lloc cal assenyalar que la qualificació dels terrenys 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 cal tenir en compte que dins del sistema de comunicacions el Pla preveu tant els espais i instal·lacions reservats per a garantir la mobilitat de les persones i de les mercaderies com les àrees de protecció, essent els elements més importants d'aquest sistema de comunicacions viàries, segons la memòria, la pròpia xarxa viària la qual comprèn també altres elements vinculats com són, entre d'altres, les àrees i edificis d'aparcaments.

La necessitat de previsió d'aparcaments col·lectius en l'àmbit que ens ocupa és important per la seva situació al centre d'Olot. Aquest fet, tal com expressa l'Ajuntament en l'informe emès en la present via, adquireix especial rellevància en determinats punts de la corona de l'eixample de la Pia Almoina on sorgeix la necessitat de previsió d'aparcaments col·lectius concentrats com a conseqüència de la impossibilitat de poder satisfer les demandes dels residents en els propis edificis d'habitatges d'aquest eixample, els quals no poden admetre garatges degut a l'escassa secció dels carrers que dificulten la maniobra dels vehicles i impedeixen la coexistència del trànsit rodat i de vianants. Aquesta situació també és deguda a la tipologia de les edificacions i de la parcel·lació històrica conformada per parcel·les estretes i de poca dimensió que no resulten aptes per a l'establiment de garatges particulars dins de les edificacions.

Per aquest motiu i tenint en compte que el Pla preveu alhora el manteniment de l'eixample de la Pia Almoina com una part viva de la ciutat, esdevé necessària la creació d'aparcaments col·lectius, els quals s'han de situar en els llocs on es pugui complir la doble condició de no estar allunyats del centre i de tenir accés rodat. El fet de donar-se en l'àrea objecte de recurs aquestes circumstàncies han comportat el seu destí a aparcaments de l'àrea qüestionada i la seva zonificació com a 2.3.

D'altra banda, recordem que durant la tramitació del Pla s'han produït demandes dels habitants i associacions veïnals d'aquest eixample, en relació a la necessitat de més aparcaments; petició que va cristal·litzar amb la qualificació atorgada que respon als objectius i criteris plasmats en la Memòria, amb la qual cosa la decisió del planejament és coherent i racional i té en compte la seva funcionalitat atesa la situació dels terrenys, i la topografia perquè la diferència de cotes entre la part nord -carrer Sant Bernat- i la part sud -pati dels carmelites- comporta un desnivell que permetria l'establiment d'una edificació destinada a aparcament sense necessitat d'efectuar obres molt complexes (excavació i murs de contenció).



No obstant l'anterior, s'ha de tenir en compte també la posició de les finques respecte de l'entorn urbà immediat: les de la banda nord qualificades de renovació urbana, clau 8, i les de la banda sud de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria, clau 6; situació que pot donar lloc a un cert greuge comparatiu pel menor aprofitament assignat a la finca del recurrent quan gaudeix de característiques posicionals similars. Per aquest motiu es creu convenient modificar l'ordenació de l'àrea tal com proposa l'Ajuntament d'Olot en el seu informe.

Aquesta proposta planteja una actuació que combina la creació d'un aparcament amb la construcció d'uns volums destinats a habitatges i es qualifica els terrenys d'aprofitament privat com a zona de renovació Urbana no Desenvolupada (clau 8.3).

Per tal de garantir l'execució de l'aparcament suficient per cobrir la demanda d'aquesta àrea del nucli, s'estableix la condició de que el sostre global destinat a aparcament, sobre o sota rasant, no serà inferior al sostre total edificable sobre rasant.

Aquesta ordenació, que es delimita en plànol adjunt, s'haurà de desenvolupar mitjançant un Pla de millora urbana les característiques del qual són les següents:

Pla de millora urbana 01.04. Plaça Camp d'en Mas

- Extensió de l'àmbit	1851 m ²
- Sostre màxim edificable sobre rasant	2776 m ²
- Sòl privat (clau 8.3)	1286 m ²
- Sòl públic	565 m ²

De l'anàlisi de la situació resulta que la nova ordenació conjumina els interessos generals i un dels objectius fonamentals del planejament, com és l'establiment d'un aparcament en una de les àrees més centrals de la vila, i els dels particulars que gaudeixen d'un aprofitament més racional i proporcional amb l'atorgat a les finques de l'entorn.

Finalment, només resta assenyalar que amb l'alternativa plantejada en la present via, s'aconsegueix un major equilibri de beneficis i càrregues d'acord amb el principi consagrat a l'article 7 de la Llei 2/2002 perquè amb l'ordenació establerta es compatibilitza l'ús públic dels aparcaments que es configura com una necessitat de la col·lectivitat, especialment al nucli central de la població i l'aprofitament que generarà la construcció de volums destinats a habitatges.

SISE: Pel que fa a les al·legacions formulades en el tràmit d'audiència de la proposta elaborada per aquesta Direcció General d'Urbanisme cal efectuar les següents consideracions:

1. Pel que fa al canvi de qualificació entre l'aprovació inicial i provisional ja ha estat objecte d'anàlisi en el fonament quart.



2. Respecte a la denominació del Pla de Millora Urbana que el recurrent considera que hauria d'esser substituït pel de Verge Portal- Sant Bernat enloc de Plaça Camp d'en Mas, entenem que és una determinació de caràcter local i que no pot ser esmenada en la present via i menys quan constitueix una qüestió menor i fins i tot merament semàntica.
3. La modificació de l'àmbit interessat és segons el recurrent per tal de que l'actuació compregui la totalitat de la seva finca.

En aquest sentit cal assenyalar que la finca en cap moment la identifica amb claredat quan li correspon a ell la carrega de la prova. No obstant això, es tracta d'un lleuger ajust que en qualsevol cas és inferior al 5%. Per tant, si s'escau, dit ajust podria realitzar-se en el futur Pla de Millora Urbana el qual disposarà d'una base topogràfica més detallada.

4. Finalment i pel que fa a les alçades del PMU 01.04 que el recurrent interessa que siguin de PB+3PP serà aquest instrument el que les defineixi i en tot cas han de correspondre al resultat de l'aplicació de les condicions d'ordenació fixades per a aquest instrument de planejament derivat.

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 Joaquim Coch i Plana, 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, en el sentit de:

1- MODIFICAR l'ordenació de l'àrea delimitada pels carrers Sant Bernat i Verge de Portal, davant la plaça Camp d'en Mas, tal com es delimita gràficament en plànol adjunt i **DETERMINAR** que per al seu desenvolupament s'haurà de tramitar un Pla de millora urbana, l'objectiu del qual és la creació d'un aparcament i la construcció d'uns volums destinats a habitatges, les característiques del qual són les següents:

Pla de millora urbana 01.04. Plaça Camp d'en Mas

- Extensió de l'àmbit 1851 m²
- Sostre màxim edificable sobre rasant 2776 m²
- Sòl privat (clau 8.3) 1286 m²
- Sòl públic 565 m²
- El sostre global destinat a aparcament, sobre o sota rasant, no serà inferior al sostre total edificable sobre rasant.



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

Barcelona, 10/3/5

La cap del Servei de Recursos

Roser Clariana i Selva

Vist i plau

El director general d'Urbanisme

Joan Llord i Corbella