



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

SR//2003 / 008011 / G / 00094/2292963

Data: 8 de abril de 2005
RV:/
RN: 2003 / 008011 / G / 00094/

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: 03655/17.369/2005
Data: 11/04/2005 14:26:31

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 5 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. a.*

Roser Clariana i Selva

AJUNTAMENT D'OTOT

Núm. Registre: E2005003408
Data Registre: 18/04/2005
Hora Registre: 12:45:32

REGISTRE D'ENTRADA





MP/PS

Exp: 2003/8011/G/94

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 Pere Bahí i Alsina, que actua en representació de l'entitat Faig Verd, 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, en el sentit de:

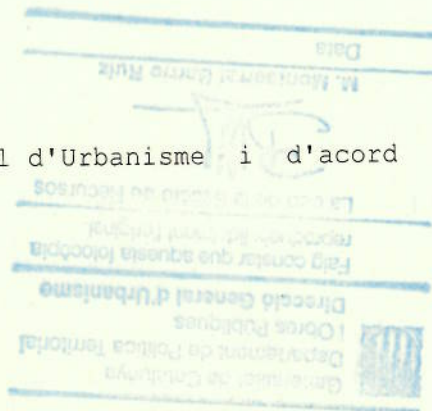
Primer.- **MODIFICAR** l'article 280.7 de la normativa en el sentit d'afegir la possibilitat d'ocupació del subsòl de l'espai lliure d'illa en la zona 10.1 fins a una fondària de 16m. en el cas d'edificacions de tres plantes d'alçada.

Segon.- **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, - **5 ABR. 2005**

Joaquim Nadal i Farreras
 Conseller de Política Territorial
 i Obres Públiques





Expedient: 2003 / 008011 / G / 00094
Assumpte Pla d'ordenació urbanística municipal
Municipi: Olot
Comarca: Garrotxa

Proposta de resolució del recurs d'alçada interposat pel senyor Pere Bahí i Alsina, que actua en representació de l'entitat Faig Verd, 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:

Les finques situades als carrers Berga Boada, 5 i 7, i Montsalvatge, 17, 19 i 21, es qualifiquen de zona d'eixample, clau 10.1, en la que es permet construir amb una fondària màxima de 12 m. i en planta baixa més 2 plantes pis; determinació que comporta una pèrdua d'edificabilitat respecte del previst anteriorment.

Per evitar perjudicis, interessa es modifiqui la zonificació i que s'assigni la clau 10.2.

En segon lloc, qüestiona que el planejament només permeti fer soterrani i aparcaments en una part del solar quan faltin aparcaments. Concretament, sol·licita que es pugui ocupar el 100% del subsòl.

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.

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: L'entitat recurrent és propietària d'uns terrenys ubicats als carrers Berga Boada núms. 5 i 7 i Montsalvatge, núms. 7, 19 i 21 d'Olot, que es qualifiquen pel Pla d'ordenació urbanística municipal impugnada d'eixample urbà intensitat 1, clau 10.1, la regulació de la qual es conté a l'article 280 de la normativa.

Concretament, aquesta zona 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 d'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 de la present litis.

En la present via, el recurrent s'oposa al tractament atorgat que comporta la reducció de les alçades previstes pel Pla general de 1982 perquè aquesta actuació comporta que part de les finques de l'entorn quedin en situació de volum disconforme.

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 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, 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.



En canvi, el Pla d'ordenació urbanística municipal impugnat redueix l'aprofitament en 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, en operacions de renovació d'àrees internes, reemplenat de buits urbans i especialment en la valoració del centre ciutat.

Ahora i segons el document de criteris, objectius i solucions generals del planejament el pla propugna, respecte del 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 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 comporta la previsió de l'edificació amb uns gèlids i volumetria determinats així com l'establiment d'uns espais no edificables o jardins que es corresponen amb les preexistències; tractament que resulta degudament motivat en la memòria del Pla de la qual es desprèn que el planejament pretén, en la mesura del possible, l'adequació de la zonificació a la realitat existent.

En aquest sentit, la determinació de l'alçada màxima i el número de plantes, que el planejament estableix en funció de l'amplada del carrer (article 280.2 de la normativa), constitueix una determinació que té per objecte racionalitzar l'ordenació i comptabilitzar dit



aprofitament i la protecció del paisatge urbà que en l'eixampla adquireix una especial configuració.

Aquesta determinació, 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 i en tot cas es considera coherent amb els objectius del Pla.

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

D'acord amb les anteriors consideracions, entenem que procedeix mantenir l'alçada prevista perquè aquest paràmetre s'ha determinat en planta baixa més 2 plantes pis en funció de la secció del carrer al qual confronten les edificacions.

CINQUÈ: La segona qüestió plantejada pel recurrent fa referència als aparcaments, a la necessitat d'aquests i a la regulació del subsòl de la zona 10.1.

Concretament s'oposa a l'article 280.7 de la normativa urbanística que comporta en el cas que ens ocupa que l'establiment d'aparcaments en el subsòl només pot comprendre en aquesta zona una part de la parcel·la i no el 100% com succeeix en la zona 10.2 (article 281.7 de la normativa).

De l'anàlisi de la situació i de l'estudi dels antecedents resulta que, amb caràcter general, el Pla general de 1982 no permetia una ocupació del 100% del subsòl de les parcel·les. En les zones d'edificació aïllada l'ocupació de l'edificació en subsòl era compresa dins l'ocupació màxima permesa per cada zona o subzona que en les zones d'ús residencial no era en cap cas superior al 40% de l'ocupació de la parcel·la, incloses les zones d'edificació aïllada plurifamiliar.

El POUM impugnat, quant a les zones d'edificació aïllada, segueix el mateix criteri que el Pla que revisa. Quant a les zones d'edificació entre mitgeres estableix una modulació de l'ocupació del subsòl en funció del nombre de plantes de l'edificació i la zona que es tracta. Aquesta proporcionalitat respon a la possibilitat de que en planta soterrani es puguin preveure les places d'aparcament necessàries pel nombre de plantes pis destinades als habitatges admesos, especialment en el cas dels habitatges plurifamiliars.

Aquesta modulació s'efectua atorgant ocupacions iguals a les de la planta baixa en zones suburbanes ocupades en la major part dels casos per habitatges unifamiliars, fins a ocupació del 100% en les zones on es permeten alçades superiors, passant per ocupacions intermèdies a les zones en què es pretenen el manteniment i increment de la



vegetació i l'arbrat en els espais lliures de parcel·la de determinades zones (Nucli històric, conservació de l'estructura urbana, eixample urbà històric, etc.).

El POUM parteix de la consideració que els espais lliures de parcel·la possibiliten i garanteixen la presència de la vegetació, en especial dels arbres a l'interior de la ciutat dins d'àmbits extensos de sòl urbà en els que predominen les edificacions. Els arbres i els vegetals són en molt casos elements a conservar perquè contribueixen en gran mesura a millorar el medi ambient urbà, ensems que els paviments permeables sobre els que estan plantats possibiliten la infiltració de les aigües de pluja tot disminuït la necessitat de desguàs, afavoreixen la recàrrega d'aquífers, i doten d'humitat necessària per al creixement i desenvolupament de la vegetació sense necessitat de sistemes de reg artificial.

En les zones en què és permesa la construcció d'una planta soterrani més enllà de l'ocupada per la planta baixa, de les que l'anterior pla n'obligava a enjardinar la coberta del soterrani, s'ha constatat, tal com manifesta l'Ajuntament en l'informe emès en la present via, en relació al recurs núm. 93, interposat contra l'aprovació definitiva del POUM d'Olot, que en realitat no s'enjardinen sinó que acaben pavimentades, o amb petites jardineres en les que en cap cas els gruixos de terra vegetal que poden contenir permeten el creixement d'arbres comparable amb la dels que estan plantats a terra.

En aquest sentit, la regulació del POUM referent a l'ocupació del 100% del subsòl de la parcel·la no respon únicament a una necessitat generalitzada en les zones d'edificació entre mitgeres sinó que l'ocupació del subsòl ha d'estar modulada en funció de les necessitats dels usos de les plantes superiors i de la conveniència de conservar i facilitar la presència de la vegetació en el context urbà.

No obstant l'anterior, donada la necessitat d'aparcaments, especialment en la zona central de la ciutat i en l'eixample; necessitat que fins i tot va donar lloc a la presentació de diverses al·legacions en el període d'informació pública, tenint en compte els interessos generals i d'acord amb el que disposa la corporació municipal en l'informe del recurs núm. 93, sobre aquesta mateixa qüestió procedeix modificar l'article 280.7 de la normativa i afegir la possibilitat d'ocupació del subsòl de l'espai lliure d'illa en la zona 10.1 fins a una fondària de 16 m. en el cas d'edificacions de tres plantes d'alçada.

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 Pere Bahí i Alsina, que actua en representació de l'entitat Faig Verd, 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, en el sentit de:



1) MODIFICAR l'article 280.7 de la normativa en el sentit d'afegir la possibilitat d'ocupació del subsòl de l'espai lliure d'illa en la zona 10.1 fins a una fondària de 16 m. en el cas d'edificacions de tres plantes d'alçada.

2) CONFIRMAR en tots els altres termes els acords impugnats.

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