



Data: 22 de abril de 2005

RV: /

RN: 2003 / 008011 / G / 00098/

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

72

-----  
 AJUNTAMENT D'OLOI  
 -----  
 Núm. Registre: E2005003765  
 Data Registre: 28/04/2005  
 Hora Registre: 12:36:54  
 -----  
 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 20 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

Roser Clariana i Selva

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

Número: 03655/20.143/2005

Data: 22/04/2005 00:00:00

-----  
 Registre de sortida  
 -----





MP/PS

Exp: 2003/8011/G/98

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

Faig constar que aquesta còpia  
 reproduïda és autèntica

La Comissió

M. Mont...  
 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:**

**DESESTIMAR** el recurs d'alçada interposat pel senyor Ramon Pujol Serrat, que actua en la seva condició d'administrador de l'entitat Construccions Bonavista Ramon Pujol, 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, sens perjudici d'**INDICAR** que per resolució del titular del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de 5 d'abril de 2005 s'ha procedit a **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.

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, **20 ABR. 2005**

Joaquim Nadal i Farreras  
 Conseller de Política Territorial  
 i Obres Públiques







21722

Expedient: 2003 / 008011 / G / 00098  
Assumpte Pla d'ordenació urbanística municipal  
Municipi: Olot  
Comarca: Garrotxa

Proposta de resolució del recurs d'alçada interposat pel senyor Ramon Pujol Serrat, que actua en la seva condició d'administrador de l'entitat Construccions Bonavista Ramon Pujol 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:

És propietari d'un solar situat al carrer Sant Pere Màrtir núm. 42-48 que es qualifica d'eixample urbà intensitat 1, clau 10.1.

En aquesta zona la ocupació del subsòl s'ha de correspondre amb la part de parcel·la ocupable en planta baixa que en aquest cas és de 18 m.; mesura que considera insuficient per resoldre els diferents problemes tècnics d'accessos i rampes als aparcaments. En canvi, en les zones d'eixample intensitat 2 es permet l'ocupació del 100% del subsòl amb la qual cosa es dona una situació de greuge comparatiu que no considera justificada i menys si es té en compte la necessitat d'aparcaments.

Per tant, sol·licita que en la zona 10.1 es pugui ocupar el subsòl en un 100%.

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.

TERCER: L'entitat recurrent és propietària d'un solar situat a l'illa delimitada pels carrers Sant Pere Màrtir, Montsalvatge, Bisbe Guillamet i Xavier Bolós, que el POUM d'Olot impugnat qualifica d'eixample urbà, clau 10.1, la regulació de la qual es conté a l'article 280 de la normativa.

Concretament, s'oposa a l'establert pel punt 7 de l'esmentat precepte que comporta que l'establiment d'aparcaments en el subsòl només pot comprendre una part de la parcel·la i no el 100% com succeeix en la zona 10.2 (article 281.7). Considera que es generen perjudicis innecessaris i greuge comparatiu i que la regulació establerta és de difícil compliment si es tenen en compte una sèrie de condicionants tècnics entre ells, rampa, accessos i escales.

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 que 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 per què 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, contra el 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 l'Ajuntament d'Olot en l'informe emès en relació al recurs núm. 93, i tenint en compte la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 5 d'abril de 2005, procedeix modificar l'article 280.7 de la normativa i possibilitar l'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.

Aquesta determinació però no millora les condicions del recurrent perquè l'alçada i profunditat que li assigna el POUM amb aquesta modificació coincideix.

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

**DESESTIMAR** el recurs d'alçada interposat pel senyor Ramon Pujol Serrat, que actua en la seva condició d'administrador de l'entitat Construccions Bonavista Ramon Pujol 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, sens perjudici d'**INDICAR** que per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 5 d'abril de 2005, s'ha procedit a:



- **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.

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