



Data: 30 de novembre de 2004
RV: /
RN: 2003 / 008011 / G / 00024/

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: 03658/60.858/2004
Data: 02/12/2004 10:42:00

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: E2004009669
Data Registre: 10/12/2004
Hora Registre: 12:50:01

REGISTRE D'ENTRADA



MP/PS

Exp: 2003/8011/G/24

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 per la senyora Joana Mendieta Bosch, que actua en nom i representació de la senyora Maria Rosa Roca i Padrosa, 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:

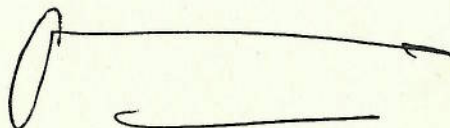
Primer.- **AJUSTAR** l'àmbit edificable de la zona suburbana intensitat 2, clau 11.2, situada a la cruïlla dels carrers Castanyer i Àngel Guimerà tal com es delimita gràficament en plànol adjunt.

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

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



21292

Expedient: 2003 / 008011 / G / 00024
 Assumpte Pla d'ordenació urbanística municipal
 Municipi: Olot
 Comarca: Garrotxa

Proposta de resolució del recurs d'alçada interposat per la senyora Joana Mendieta Bosch, que actua en nom i representació de la senyora Maria Rosa Roca i Padrosa, 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, la senyora referenciada a l'encapçalament interposa recurs d'alçada en el qual planteja les qüestions següents:

És propietària d'un habitatge situat al carrer Castanyer, 73, que el Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica de zona suburbana intensitat 2, clau 11.2.

L'aprofitament atorgat, en considerar el jardí com a espai lliure d'illa i determinar l'alçada màxima en planta baixa més 1 planta pis, redueix l'edificabilitat de l'anterior Pla general; pèrdua que no resulta compensada amb la incorporació de la finca dins d'un polígon o unitat d'actuació que facilitaria l'equidistribució.

Finalitza sol·licitant l'atorgament de la clau 11.3 i el manteniment de l'edificabilitat de l'anterior planejament per evitar que quedi fora d'ordenació la segona planta de l'habitatge.

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 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: La recurrent és propietària d'uns terrenys situats al carrer Castanyer i confrontants amb el Parc del Salt de les Bigues i l'equipament esportiu de la piscina municipal d'Olot que el Pla d'ordenació urbanística municipal impugnada qualifica de zona suburbana, intensitat 2, clau 11.2, la regulació de la qual es conté a l'article 285 i següents de la normativa urbanística.

Aquesta zona es correspon amb aquelles àrees que s'han consolidat en la seva major part a partir d'un tipus edificatori constituït per habitatges unifamiliars entre mitgeres, baixa alçada amb jardí, de promoció individual o conjunta, formant fileres d'edificació però també, en determinats casos, illes tancades resultat de les previsions del planejament general o derivat anterior.

L'ordenació correspon a façanes alineades a vial o reculades per a l'establiment de jardins. Concretament, la recurrent s'oposa a la zonificació atorgada perquè, en establir un jardí o espai lliure no edificable i l'alçada màxima de les edificacions en planta baixa més 1 planta pis, es produeix una reducció de l'aprofitament respecte del previst pel Pla general de 1982 i es deixa fora d'ordenació la segona planta de l'habitatge; actuació que considera que constitueix una vinculació singular que no resulta compensada ja que ni tan sols s'incorpora la finca dins d'un polígon d'actuació.

En primer lloc, cal posar de manifest que l'establiment d'una zonificació constitueix una opció del planejament (articles 57 i 58 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme). En aquesta determinació, l'administració actuant gaudeix d'un ampli marge de discrecionalitat per a seleccionar la proposta i la solució tècnica que consideri més adient per a la



satisfacció de l'interès general; decisió que, si bé s'ha de prendre entre un més o menys ampli ventall de possibilitats, ha de tenir en compte les peculiaritats del municipi i les característiques del seu teixit, facilitat de comunicació, etc, així com ha de considerar factors com la topografia, situació, funcionalitat, etc. (sentències del Tribunal Suprem de 22.2.94, 10.4.1, 24.1.96) que contribuiran a que la decisió adoptada permeti millorar les condicions de vida dels ciutadans. Així mateix, la decisió adoptada ha d'ésser lògica, racional, coherent i respectar els principis generals del dret.

El caràcter estatutari del dret de propietat significa que el seu contingut serà en cada moment, el que derivi de l'ordenació urbanística, essent doncs lícita la seva modificació donat que les facultats pròpies del domini seran concretades per l'ordenació vigent en cada moment perquè l'únic límit a l'ius variandi ve determinat per la congruència de les solucions triades amb les directrius del planejament, el respecte dels estàndards legals i la seva adequació a les dades objectives en què es fonamenta (sentències del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 5.6.03, 25.11.03, etc.).

En aquest aspecte, s'ha de tenir en compte que la Memòria és un document essencial del Pla perquè constitueix la manifestació de voluntat del planejament, la justificació del model de creixement, de l'establiment dels seus objectius i prioritats i la motivació de les seves principals determinacions.

En aquest sentit, la Memòria del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot anuncia que s'ha reconsiderat el tractament i les qualificacions de l'anterior Pla general adequant la reglamentació de les edificacions i els usos i corregint la desproporció entre les alçades i el nombre de plantes permeses i les amplades de carrer. Igualment, considera un objectiu fonamental proporcionar major amplitud als espais lliures per garantir un millor assoliment i separació entre façanes de les edificacions i l'ajust de les edificabilitats per tal d'adequar-se a les realment existents.

En el present supòsit es constata que totes les illes situades al nord del carrer Castanyer i a l'entorn del carrer Àngel Guimerà, amb el que limita la propietat qüestionada han estat objecte d'idèntica qualificació, és a dir, clau 11.2, amb la qual cosa no es produeix la invocada vinculació singular. L'ordenació aprovada, d'acord amb l'article 6 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, implica una simple limitació que defineix el contingut urbanístic de la propietat.

D'altra banda, entenem que en el cas de qualificar l'àrea com a zona 11.3 per tal de permetre una alçada de planta baixa més 2 plantes pis (article 289 de la normativa) es provocaria un impacte negatiu en l'ordenació del barri, tant pel que fa al volum de les edificacions com pel que fa a la situació prominent dels terrenys respecte de les illes



situades al nord i a l'est del parc urbà del Salt de les Bigues i de la zona d'equipaments esportius.

Per més fer, cal tenir en compte que les plantes pis existents per sobre de l'alçada màxima permessa no queden en situació de fora d'ordenació sinó en volum disconforme i com a tals es subjecten a les determinacions dels articles 102.4 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme i 125 de la normativa urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal.

En segon lloc i pel que fa a l'espai lliure de parcel·la que actualment es destina a jardí privat i que confronta amb la plaça al sud del Mas Ferrarons, per motius de racionalitat de l'ordenació i per tal d'aconseguir un major equilibri de beneficis i càrregues, entenem que pot ser objecte d'un ajust i reducció, tal com estableix la corporació municipal en l'informe emès en la present via, atesa l'escassa entitat de dit espai i l'existència d'una edificació sobre la parcel·la veïna que també confronta amb la plaça.

L'ajust plantejat suposa l'increment de l'aprofitament i la regularització del front edificable del carrer Castanyer i l'establiment d'alineacions uniformes de les fileres que es situen perpendiculars al carrer Àngel Guimerà.

D'acord amb les anteriors determinacions i donat que amb l'ajust proposat es millora l'ordenació que resulta més racional alhora que continua essent congruent amb els objectius i criteris del Pla plasmats a la Memòria, procedeix modificar l'ordenació de l'àrea qüestionada tal com es delimita gràficament en plànol adjunt.

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 Joana Mendieta Bosch, que actua en nom i representació de la senyora Maria Rosa Roca i Padrosa, 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 AJUSTAR l'àmbit edificable de la zona suburbana intensitat 2, clau 11.2, situada a la cruïlla dels carrers Castanyer i Àngel Guimerà tal com es delimita gràficament en plànol adjunt.





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

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

-3 CONFIRMAR en tots els altres termes els acords impugnats.

Barcelona, 26/11/04

La cap del Servei de Recursos

Roser Clariana i Selva

Vist i plau

El director general d'Urbanisme

Joan Llord i Corbella