



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

urbanisme

116

SR//2003 / 008011 / G / 00023/2314180

Data: 17 de juny de 2005
RV: /
RN: 2003 / 008011 / G / 00023/

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 (BCN-Av. J.
Tarradellas)

Número: 03655/32.051/2005
Data: 20/06/2005 10:57:18

Resistre 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 13 de juny 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

AJUNTAMENT D'OTLOT

Núm. Resistre: E2005005528
Data Resistre: 28/06/2005
Hora Resistre: 18:25:25

REGISTRE D'ENTRADA





Urbanisme

MP/PS

Exp: 2003/8011/G/23

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

AJUNTAMENT D'OLOT

Núm. Registre: E2005005528
 Data Registre: 29/06/2005
 Hora Registre: 18:27:11

REGISTRE D'ENTRADA

H E R E S O L T:

AJUNTAMENT D'OLOT

Núm. Registre: E2005005528
 Hora Registre: 18:27:11

REGISTRE D'ENTRADA

ESTIMAR EN PART el recurs d'alçada interposat per la senyora Maria Assumpció Bassols i Bassols, que actua en nom propi i en representació de la Comunitat de Propietaris del carrer Almogàvers, núm. 9 d'Olot, 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.- **ESTABLIR** el coeficient d'edificabilitat del futur Pla de remodelació, Almogàvers, PMU-10.02, en 1,52 m2sostre/m2sòl.

Segon.- **MODIFICAR** la normativa 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, **13 JUNY 2005**

Joaquim Nadal i Farreras
 Conseller de Política Territorial
 i Obres Públiques

Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Faig constar en aquesta fotocòpia
 reproduïda íntegrament l'original.
 La cap de la Secció de Recursos

 M. Montserrat Barrio Ruiz
 Data





Expedient: 2003 / 008011 / G / 00023
Assumpte Pla d'ordenació urbanística municipal
Municipi: Olot
Comarca: Garrotxa

Proposta de resolució del recurs d'alçada interposat per la senyora Maria Assumpció Bassols i Bassols, que actua en nom propi i en representació de la Comunitat de Propietaris del carrer Almogàvers núm. 9 d'Olot., 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:

Són propietaris de finques situades a l'avinguda Jaume II cantonada amb el carrer Almogàvers, les quals s'inclouen dins d'un àmbit de sòl urbà no consolidat, a desenvolupar mitjançant el Pla de millora urbana, PMU-10.2.

S'oposen a l'atorgament d'un aprofitament menor a l'actualment consolidat i a la situació de fora d'ordenació de la construcció existent.

Consideren injustificada l'actuació i, per evitar els perjudicis ocasionats, sol·liciten la qualificació de l'àrea de zona d'eixample urbà, clau 10.1, que és la zonificació que s'atorga a la resta de l'illa o subsidiàriament que s'excloquin les finques qüestionades de l'àmbit del Pla de millora urbana.

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: Els recurrents són propietaris d'uns terrenys i una edificació situats a l'illa delimitada pels carrers Jaume II, Mossèn Gelabert, Girona i Almogàvers d'Olot que el POUM impugnat classifica de sòl urbà no consolidat i inclou dins d'un àmbit de remodelació a desenvolupar mitjançant el Pla de millora urbana PMU-10.02, Almogàvers, la regulació del qual es conté a l'article 268 de la normativa urbanística.

Els objectius d'aquest àmbit són la creació d'un espai lliure, l'obertura de nova vialitat interior a l'illa i la reordenació de les edificacions i usos. Quant a la sistematització dels terrenys, el Pla preveu que els espais lliures es situïn a la cantonada dels carrers Jaume II i Almogàvers.

Els recurrents s'oposen al planejament definitivament aprovat perquè comporta una reducció de l'aprofitament respecte de l'anteriorment previst així com la situació de fora d'ordenació de l'edificació existent la qual es situa precisament en l'àrea on es determina la ubicació dels espais lliures.

QUART: El POUM qualifica de zona de reforma o remodelació urbana, clau 9, els terrenys ocupats o destinats inicialment a usos industrials però que per haver resultat en una posició urbana inadequada com a conseqüència del desenvolupament urbanístic de la ciutat, o que com a conseqüència de les modificacions i transformacions que han sofert els mateixos processos productius i que afecten les condicions topològiques i funcionals de les edificacions industrials, han deixat de ser idonis per a aquells usos industrials.

Aquesta zonificació es regula en l'article 251 i següents de la normativa urbanística. Concretament, en els indrets on s'atorga l'esmentada qualificació el Pla preveu un procés de canvi d'ús dels terrenys; actuació que comporta en general l'enderroc o substitució de les edificacions existents per realitzar determinades reformes urbanes que facilitin la inserció dels nous usos i edificacions en el context urbà i que alhora millorin la seva qualitat ambiental i funcional.



D'acord amb l'article 251, el POUM distingeix les operacions de reforma urbana que es refereixen a sòls qualificats específicament per a usos industrials en l'anterior planejament general vigent i les de remodelació urbana que es refereixen a sòls en els quals el planejament anterior compatibilitzava els usos industrials amb els residencials.

Quant a dites operacions de reforma es contempla a més de les millores de la vialitat, la previsió de nous espais lliures o equipaments públics que compensen globalment els increments de densitat de la població.

Aquests àmbits de reforma o remodelació urbana seran desenvolupats per un Pla de millora urbana; actuació que es contempla i regula a l'article 268 i següents de la normativa. Entre els paràmetres fonamentals aplicables al PMU-10.2 s'estableix l'edificabilitat en 1,42 m²sostre/m²sòl i la densitat d'un habitatge per cada 100 m² de la superfície de sostre edificable resultant. La tipologia d'ordenació de l'edificació prevista és l'edificació aïllada entre mitgeres o amb ordenació específica.

Pel que fa a l'àmbit qüestionat en la present via cal posar de relleu que la major part de l'illa, llevat dels fronts edificats de l'avinguda Jaume II, Gelabert i Girona, està actualment ocupada per naus i edificacions que han sofert rotacions en l'ús industrial i que actualment estan destinades a usos auxiliars, aparcaments i comercials.

Respecte del planejament anterior, el Pla general de 1982, preveia a l'interior de l'illa una plaça pública que no ha estat executada. Al voltant d'aquest espai es disposaven unes edificacions amb determinades condicions d'ordenació que s'ajustaven més al manteniment de les naus industrials, amb grans fondàries en planta baixa, que als usos residencials.

A la vista d'aquests antecedents, el POUM ha optat per modificar i millorar l'ordenació de l'àrea; ordenació però que no concreta sinó que estableix que la seva determinació es produirà en un futur a través d'un instrument de planejament derivat.

L'objectiu bàsic d'aquesta àrea de remodelació urbana és la creació d'un espai que, conjuntament amb el que provindrà del polígon d'actuació confrontant PA 10.10, articuli l'eixample de Sant Miquel amb el nucli històric i que constitueixi alhora un vestíbul urbà a la confluència de l'avinguda Jaume II amb el nou vial d'accés a la futura zona d'equipaments escolar del barri de Sant Miquel i al barri del Morrot situat més al nord. Per tant, es tracta de dotar aquesta gran illa de l'accessibilitat viària necessària en consonància amb l'ordenació de les noves edificacions i usos.

D'altra banda, s'ha de tenir en compte que un dels criteris bàsics consagrats en la memòria del Pla és la permeabilitat entre els diferents barris i l'establiment de connexions entre ells; actuació que cristal·litza amb la creació d'eixos que han de suportar i garantir la mobilitat urbana. És per aquest motiu que s'han de preveure eixos amb seccions adequades per tal que serveixin de distribuïdor o col·lector del trànsit originat per les diferents activitats



urbanes; objectiu que també persegueixen determinades zones d'espais lliures que funcionen en certa mesura com a corredors complementaris del teixit urbà.

D'acord amb les anteriors consideracions i tenint en compte l'ordenació de l'illa confrontant que configura el polígon d'actuació 10.10, entenem que el tractament atorgat pel planejament a les finques qüestionades és coherent amb els objectius plasmats a la memòria i respecta els interessos generals de facilitar la reconversió del teixit i millorar l'accessibilitat tot i que la concreció de l'ordenació la realitzarà el futur pla de millora urbana, el qual determinarà el destí específic de les edificacions existents i les pertinents fórmules de compensació mitjançant la corresponent reparcel·lació que tindrà en compte la presència d'una edificació i resituarà, si s'escau, el sostre.

Sens perjudici de l'anterior, s'ha de tenir en compte que la superfície de sostre edificable màxim que es preveu dins del Pla de millora urbana 10.02 resulta de 10.100 m², magnitud que es correspon amb el coeficient d'1,42 m²sostre/m²sòl.

Certament, aquest aprofitament és lleugerament inferior a l'aprofitament atorgat per l'anterior planejament general que permetia 10.849 m² de sostre.

L'Ajuntament d'Olot en el seu informe interessa incrementar l'índex d'edificabilitat fins a 1,52 m²sostre/m²sòl.

Aquest ajust permet mantenir els objectius fixats pel Pla i satisfer alhora els interessos generals. Així mateix, entenem que el canvi sol·licitat possibilitarà una millor compensació de les càrregues derivades del planejament i, en especial, el possible enderroc de la construcció existent.

Per més fer, entenem que la fixació d'un coeficient específic constitueix una determinació de caràcter local i, per tant, ha de prevaler, segons reiterada jurisprudència el criteri municipal manifestat en la present via, el qual continua respectant els interessos generals i essent coherent amb els objectius del Pla.

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 Maria Assumpció Bassols i Bassols, que actua en nom propi i en representació de la Comunitat de Propietaris del carrer Almogàvers núm. 9 d'Olot., 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) ESTABLIR el coeficient d'edificabilitat del futur Pla de remodelació, Almogàvers, PMU-10.02, en 1,52 m²sostre/m²sòl.



2) **MODIFICAR** la normativa d'acord amb l'anterior determinació.

3) **CONFIRMAR** en tots els altres termes els acords impugnats.

Barcelona, 13/6/15

La cap del Servei de Recursos

Roser Clariana i Selva

Vist i plau

El director general d'Urbanisme

Joan Llord i Corbella