



Data: 15 de novembre de 2004
RV: /
RN: 2003 / 008011 / G / 00039/

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

AJUNTAMENT D'OLOT

Núm. Registre: E2004009221
Data Registre: 19/11/2004
Hora Registre: 11:15:23

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 5 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

Generalitat de Catalunya
Departament Política Territorial
i Obres Públiques
Av. de Josep Tarradellas, 2 (BCN)

Número: 00015 - 57202 / 2004
Data: 15/11/2004 Hora: 16:05:53

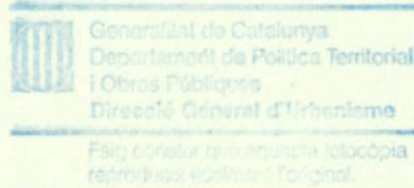
Registre de sortida





MP/PS

Exp: 2003/8011/G/39



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

M. Montserrat Barrio Rufa

Data

H E R E S O L T :

ESTIMAR el recurs d'alçada interposat pel senyor Josep Serra Trias, 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 i, en conseqüència:

Primer.- **MODIFICAR** l'ordenació de l'àmbit delimitat per l'avinguda Sant Joan de les Abadesses i els carrers Mirador, Berga i Boada i Montsalvatge, tal com es delimita gràficament en plànol adjunt i **DETERMINAR** que part dels terrenys s'incorporen dins de l'àmbit d'un polígon d'actuació urbanística les característiques del qual són les següents:

P.A.: 01.16

- | | |
|---|--------|
| 1. Extensió àmbit | 467 m2 |
| 2. Sostre màxim edificable | 907 m2 |
| 3. Sòl privat | 329 m2 |
| 4. Vialitat | 138 m2 |
| 5. Sistema d'actuació: | |
| - reparcel.lació, modalitat, compensació bàsica | |
| 6. Condicions d'edificació i usos: | |
| - les que consten en el plànol adjunt. | |

Caldrà deixar sense edificar els quatre metres més propers al vèrtex sud de la parcel.la fins que s'hagi regularitzat la partió amb la finca veïna.

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

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,





Expedient: 2003 / 008011 / G / 00039
Assumpte Pla d'ordenació urbanística municipal
Municipi: Olot
Comarca: Garrotxa

Proposta de resolució del recurs d'alçada interposat pel senyor Josep Serra Trias, 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:

- a) És propietari d'unes finques situades a la confluència de l'avinguda Sant Joan de les Abadesses amb el carrer Mirador en les que el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix una ordenació que deixa sense tancar l'illa i sense edificació el front del carrer Mirador. A més, a l'esmentat carrer s'estableix una línia de reculada de 4 m. amb la qual cosa, i respecte a les determinacions del Pla general d'ordenació de 1982, es produeix una notable reducció de l'aprofitament.
- b) Vulneració dels articles 7, 3 i 57 i 58 de la Llei 2/2002 i, en especial, del principi de distribució de beneficis i càrregues perquè no es delimita cap figura per a la reparcel·lació.

Finalment, sol·licita l'establiment d'una ordenació en illa tancada de forma que es recuperi una part de l'edificabilitat inicial així com la determinació d'un mecanisme per gestionar la cessió i urbanització de part de la finca afectada per la nova alineació del carrer Mirador a través del sistema d'expropiació.

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, consensuada amb el recurrent mitjançant conveni subscrit el 28 de maig de 2004.



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.

TERCER: El recurrent és propietari d'unes finques ubicades a la cantonada sud oest de l'encreuament de l'avinguda Sant Joan de les Abadesses i el carrer Mirador, les quals es qualifiquen pel Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot impugnat d'eixample urbà d'intensitat 1, clau 10.1, la regulació del qual es conté a l'article 280 de la normativa urbanística.

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 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 aquesta via el recurrent manifesta la seva oposició al tractament atorgat a les finques de la seva propietat perquè l'establiment d'una ordenació en illa oberta, i la fixació de les alçades i les alineacions del carrer Mirador suposen una reducció respecte de l'aprofitament previst per l'anterior Pla general de 1982 que qualificava dits terrenys com a densificació urbana. Així mateix s'oposa a la nova secció del carrer Mirador; secció que el Pla d'ordenació urbanística municipal incrementa fins a 10 m. front als 8m previstos pel planejament anterior.

QUART: 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, 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 2 plantes pis en front al carrer Mirador i de planta baixa més 3 plantes pis per la part que confrontava amb l'avinguda de Sant Joan de les Abadesses. Així mateix els terrenys resultaven afectats per una lleugera ampliació del carrer Mirador.

En canvi, el Pla d'ordenació urbanística municipal impugnat redueix l'aprofitament de l'illa en establir una ordenació oberta i fixar la profunditat màxima predominantment en 13 m. i l'alçada màxima de planta baixa més 2 plantes pis, tant pel front de l'avinguda Sant Joan de les Abadesses com pel del carrer Mirador.

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 que un dels criteris fonamentals és l'assumpció d'una política específica de creació de sòl residencial que afavoreixi les actuacions de certa densificació i qualificació urbanes en front a models uniformadors extensius. Aquesta política es recolza en 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. Alhora i segons el document de criteris, objectius i solucions generals del planejament el pla propugna, respecte el document de l'any 1982, la reconsideració de la qualificació de determinades illes dels eixamples 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, segons l'informe municipal emès en la present via, 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 certament comporta la disminució d'una planta d'edificació pel que fa al front de l'avinguda de Sant Joan de les Abadesses i el manteniment de l'espai lliure existent pel front del carrer Mirador. És a dir, el planejament ha tingut en compte les preexistències en un intent d'assolir un creixement contingut més adient amb les necessitats actuals, en un àrea on es produeix la transició de la trama de nucli antic a la d'eixample.



En efecte, no es pot pas oblidar que el carrer Mirador, que constitueix la prolongació del carrer Bolós, és la frontera entre ambdues zones i precisament en l'eixample s'ha tractat de superar la perpetuació de la tipologia derivada de la zona de densificació en les àrees que no s'havien consolidat com a tals.

De l'anàlisi de la situació resulta que si bé en l'illa delimitada per l'avinguda Sant Joan de les Abadesses i els carrers Mirador, Berga i Montsalvatge, es qualifica de zona 10 com les de l'entorn que pertanyen a l'eixample del voltant de la plaça Balmes, no és menys cert que per la seva configuració i dimensions podria permetre, com interessa el recurrent, una certa recuperació d'una part del sostre provinent del planejament anterior.

D'altra banda, cal recordar que, a més de la reducció d'edificabilitat, el Pla d'ordenació urbanística municipal preveu també l'increment de l'amplada del carrer Mirador, el qual passa a tenir una secció de 10 m.; secció que es considera convenient mantenir perquè l'alineació fixada és coherent amb la secció del carrer Bolós del qual és prolongació. Aquesta secció es correspon també amb l'amplada fixada per a altres carrers de l'entorn adjacent que també pertanyen a l'eixample i el seu establiment es justifica per facilitar la permeabilitat i per dotar al municipi d'infraestructures modernes i capaces d'assumir la seva transformació especialment en les zones d'eixample. No obstant això, cal tenir en compte que la vialitat incideix en una edificació existent amb la qual cosa es produeix un increment de les càrregues.

D'acord amb les anteriors consideracions, i tenint en compte que l'ordenació qüestionada, és un aspecte de caràcter local, es creu convenient acceptar la modificació de l'ordenació de l'illa qüestionada tal com proposa l'ajuntament d'Olot en el seu informe, proposta que ha estat consensuada amb el recurrent i que ha donat lloc al conveni subscrit entre aquest i la corporació municipal el 28 de maig de 2004.

La nova ordenació es delimita gràficament en plànol adjunt i consisteix en l'establiment de l'edificació en illa tancada, la qual s'haurà de portar a terme a través d'un polígon d'actuació, les característiques del qual són les següents:

P.A.: 01.16

1. extensió àmbit467 m²
2. sostre màxim edificable..... 907 m²
3. sòl privat 329 m²
4. vialitat 138 m²
5. sistema d'actuació:
 - reparcel·lació, modalitat, compensació bàsica
6. condicions d'edificació i usos:
 - les que consten en el plànol adjunt.

Caldrà deixar sense edificar els quatre metres més propers al vèrtex sud de la parcel·la fins que s'hagi regularitzat la partió amb la finca veïna.

L'ordenació de les edificacions de manera que tanquin l'illa, amb la consegüent modificació de les alineacions fa menys gravosa l'afectació i contribueix a la reducció dels costos d'eixamplament del carrer Mirador.



La proposta conjumina els interessos generals de manteniment de la xarxa viària amb característiques adients per a facilitar la permeabilitat de l'eixample en l'espai fronterer entre aquest i el nucli històric, i els dels particulars que gaudeixen d'un aprofitament més racional i proporcional amb el de les finques de l'entorn i, per tant, s'aconsegueix un més equitatiu repartiment de beneficis i càrregues.

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

ESTIMAR el recurs d'alçada interposat pel senyor Josep Serra Trias, 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 i, en conseqüència:

1- MODIFICAR l'ordenació de l'àmbit delimitat per l'avinguda de Sant Joan de les Abadesses i els carrers Mirador, Berga i Boada i Montsalvatge, tal com es delimita gràficament en plànol adjunt i **DETERMINAR** que part dels terrenys s'incorporen dins de l'àmbit d'un polígon d'actuació urbanística, les característiques del qual són els següents:

P.A.: 01.16

- 1 . extensió àmbit467 m2
- 2 . sostre màxim edificable..... 907 m2
- 3 . sòl privat 329 m2
- 4 . vialitat 138 m2
- 5 . sistema d'actuació:
 - reparcel·lació, modalitat, compensació bàsica
- 6 . condicions d'edificació i usos:
 - les que consten en el plànol adjunt.

Caldrà deixar sense edificar els quatre metres més propers al vèrtex sud de la parcel·la fins que s'hagi regularitzat la partió amb la finca veïna.

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

Barcelona, 5/11/4

La cap del Servei de Recursos

Roser Clariana i Selva

Vist i plau

El director general d'Urbanisme

Joan Llord i Corbella

