



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

SR/2003 / 008011 / G / 00020/2295135

GL Data: 15 de abril de 2005

RV: /

RN: 2003 / 008011 / G / 00020 /

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

Número: 03659/18.422/2005

Data: 15/04/2005 12:27:40

Registre de sortida

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

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 22 de març 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'OLOT

Núm. Registre: E2005003561
Data Registre: 22/04/2005
Hora Registre: 12:39:39

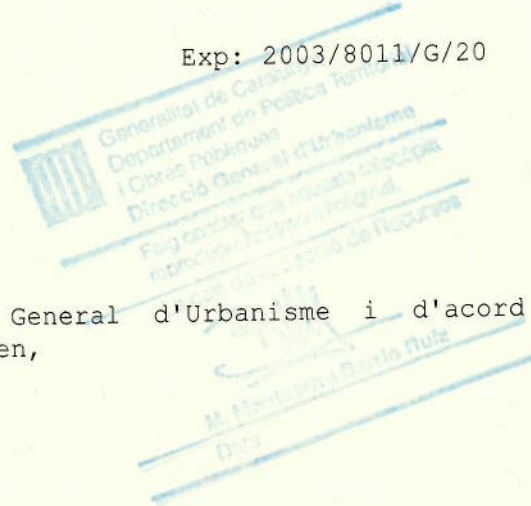
REGISTRE D'ENTRADA





MP/PS

Exp: 2003/8011/G/20



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 el recurs d'alçada interposat pel senyor Francesc Tarré i Sala, 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'àrea delimitada pels carrers Sant Bernat i Verge del Portal, davant la plaça Camp d'en Mas, tal com es delimita gràficament en plànol adjunt i **DETERMINAR** que per al seu desenvolupament s'haurà de tramitar un Pla de millora urbana, l'objectiu del qual és la creació d'un aparcament i la construcció d'uns volums destinats a habitatges, les característiques del qual són les següents:

Pla de millora urbana 01.04. Plaça Camp d'en Mas

- Extensió de l'àmbit 1851 m2
- Sostre màxim edificable sobre rasant 2776 m2
- Sòl privat (clau 8.3) 1286 m2
- Sòl públic 565 m2
- El sostre global destinat a aparcament, sobre o sota rasant, no serà inferior al sostre total edificable sobre rasant.

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, 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, **22 MARÇ 2005**

Joaquim Nadal i Farreras
Conseller de Política Territorial
i Obres Públiques



21139

Expedient: 2003 / 008011 / G / 00020
Assumpte Pla d'ordenació urbanística municipal
Municipi: Olot
Comarca: Garrotxa

Proposta de resolució del recurs d'alçada interposat pel senyor Francesc Tané i Sala, 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) La finca de la seva propietat situada al carrer Verge del Portal ha sofert modificacions substancials que han quedat soscrites del tràmit d'informació pública. Concretament en l'aprovació inicial es qualificava de zona de renovació de l'estructura urbana, clau 8.2.2, amb planta baixa més tres plantes pis i, en canvi, en l'aprovació definitiva passa a zona 2.3., zona d'edificis per a aparcaments.
- b) Amb aquest canvi, a més de vulnerar els articles 130 i 132 del reglament de planejament i 5 del reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, es conculquen els drets fonamentals d'informació i participació pública
- c) La implantació de l'aparcament és arbitrària per la manca de motivació i justificació.

Finalment, sol·licita que l'àrea delimitada pels carrers Sant Bernat, Verge del Portal i Plaça Camp d'en Mas es qualifiqui de residencial o subsidiàriament s'accepti una proposta mixta de zona 6.2. amb les plantes inferiors destinades a aparcament públic o privat.

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 4 de juny 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'uns terrenys ubicats al carrer Verge del Portal, en l'angle occidental de la gran illa del Carme, els quals limiten amb el carrer Sant Bernat i Verge del Portal, davant de la Plaça Camp d'en Mas. Aquests terrenys es qualifiquen de sistema de comunicacions viàries, espais per a edificis d'aparcaments, clau 2.3., la regulació del qual es conté a l'article 102 de la normativa urbanística. Segons aquest precepte es tracta d'edificis per a aparcaments en terrenys de titularitat pública o privada, que en el cas que aquesta titularitat no s'indiqui en el Pla es podrà determinar a través de Pla especial.

En la present via, el recurrent s'oposa a la qualificació atorgada perquè és arbitrària i mancada de justificació així com considera que ha suposat una modificació substancial respecte del previst en l'aprovació inicial, sense la corresponent obertura d'un nou termini d'informació pública. En aquesta fase, els terrenys constituïen zona de renovació de l'estructura urbana i edificatòria, en procés de renovació urbana, clau 8.2.2.

QUART: En primer lloc, i pel seu caràcter procedimental, procedeix recordar que, segons ha reconegut reiterada i constant doctrina jurisprudencial, les modificacions o canvis introduïts tants per l'òrgan competent que ha d'atorgar l'aprovació provisional com pel que ha d'atorgar l'aprovació definitiva, que fan exigible l'obertura d'un nou tràmit d'informació pública, en garantia del dret dels administrats, han de ser qualificats com a substancials, és a dir, han de preveure un nou esquema de planejament i alterar de forma important o essencial les línies o criteris bàsics del planejament (article 5 del reglament parcial de la Llei 2/2002 i sentències del Tribunal Suprem de 3.5.90, 28.2.90, 23.3.93, 2.6.93 i del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 14.6.96, 9.6.00 i 28.11.02).

En el present supòsit, recordem que l'article 5 del text legal abans esmentat recull el criteri jurisprudencial que ha anat interpretant els articles 130 i 132 del Reglament de Planejament tot i que introdueix matisacions i distincions en referir-se als canvis substancials del planejament general i del derivat.

Entre els canvis que es consideren substancials en el planejament general, l'article 5 es refereix en l'apartat b) a l'adopció de nous criteris respecte de la classificació i qualificació



de sòl; aspecte que no resulta aplicable al cas que ens ocupa perquè el canvi de qualificació introduït es limita a una part d'una illa que passa de 8.2.2. a 2.3. Per tant, es tracta d'un canvi aïllat que no exigeix l'obertura d'una nova informació pública. Així mateix per la seva escassa entitat tampoc es requereix que es reflecteixi l'ajust en l'acord d'aprovació següent, en aquest cas en l'aprovació provisional, tot i que en l'esmentat acord d'11 de juliol de 2002 es té en compte l'informe general de les al·legacions presentades durant el termini d'informació pública, que s'assumeix.

De l'anàlisi de la situació resulta que el canvi produït no constitueix una modificació substancial perquè ni es refereix a augment o disminució d'usos principals o compatibles ni a augments o disminucions de cessions, ni a reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, ni a superfície de classe de sòl o índex d'edificabilitat.

Per tant, no es vulnera en absolut el procediment legalment establert, no essent necessària l'obertura d'un nou termini d'informació pública. En segon lloc, cal destacar que, tal com posa de relleu l'Ajuntament d'Olot en l'informe emès en la present via, les demandes dels habitants i associacions veïnals en relació a la necessitat de més aparcaments, expressades durant la tramitació del pla, s'han traduït en una previsió de major extensió d'aquests espais en el document definitiu del Pla d'ordenació urbanística municipal, que es van concretar en l'aprovació provisional en una part de l'àrea objecte de litis que comprèn tant els terrenys dels recurrents com d'altres titulars i fins i tot cal tenir en compte que una part ja és actualment de propietat municipal.

Per més fer només resta assenyalar que no s'ha produït indefensió perquè en la present via s'han pogut formular les al·legacions oportunes així com tampoc es pot qüestionar el pla per una suposada manca d'informació i participació pública perquè en qualsevol cas i tal com consta a l'expedient l'Ajuntament va donar àmplia difusió del planejament des dels propis serveis municipals, a través dels mitjans de comunicació, mitjançant l'elaboració d'una pàgina web i a través de diferents reunions i trobades, amb la totalitat de les associacions de veïns d'Olot.

CINQUÈ: La qüestió de fons plantejada pel recurrent és la seva oposició al tractament atorgat a la finca de la seva propietat, que es qualifica pel planejament definitivament aprovat de sistema de comunicacions viàries, espais per a edificis d'aparcaments, clau 2.3.

Segons l'article 102 de la normativa urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal per a la construcció dels edificis destinats a aparcaments en el perímetre establert en els plànols d'ordenació s'ha de redactar un Pla especial que defineixi l'alçada de l'edificació, que no pot ultrapassar el promig de les alçades permeses a les zones confrontants, les característiques dels accessos i les condicions de composició arquitectònica i materials de les façanes.

En primer lloc cal assenyalar que 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 cal tenir en compte que dins del sistema de comunicacions el Pla preveu tant els espais i instal·lacions reservats per a garantir la mobilitat de les persones i de les mercaderies com les àrees de protecció, essent els elements més importants d'aquest sistema de comunicacions viàries, segons la memòria, la pròpia xarxa viària, la qual comprèn també altres elements vinculats com són, entre d'altres, les àrees i edificis d'aparcaments.

La necessitat de previsió d'aparcaments col·lectius en l'àmbit que ens ocupa és important per la seva situació al centre d'Olot. Tal com expressa l'Ajuntament en l'informe emès en la present via, aquest fet adquireix especial rellevància en determinats punts de la corona de l'eixample de la Pia Almoïna on sorgeix la necessitat de previsió d'aparcaments col·lectius concentrats com a conseqüència de la impossibilitat de poder satisfer les demandes dels residents en els propis edificis d'habitatges d'aquest eixample, els quals no poden admetre garatges degut a l'escassa secció dels carrers que dificulten la maniobra dels vehicles i impedeixen la coexistència del trànsit rodat i de vianants. Aquesta situació també és deguda a la tipologia de les edificacions i de la parcel·lació històrica conformada per parcel·les estretes i de poca dimensió que no resulten aptes per a l'establiment de garatges particulars dins de les edificacions.

Per aquest motiu i tenint en compte que el Pla preveu alhora el manteniment de l'eixample de la Pia Almoïna com una part viva de la ciutat, esdevé necessària la creació d'aparcaments col·lectius, els quals s'han de situar en els llocs on es pugui complir la doble condició de no estar allunyats del centre i de tenir accés rodat. El fet de donar-se en l'àrea objecte de recurs aquestes circumstàncies han comportat el seu destí a aparcaments i la seva zonificació com a 2.3.

D'altra banda, recordem que durant la tramitació del Pla s'han produït demandes dels habitants i associacions veïnals d'aquest eixample, en relació a la necessitat de més aparcaments; petició que va cristal·litzar amb la qualificació atorgada que respon als objectius i criteris plasmats en la memòria, amb la qual cosa la decisió de planejament és coherent i racional i té en compte la seva funcionalitat atesa la situació dels terrenys, i la topografia perquè la diferència de cotes entre la part nord -carrer Sant Bernat- i la part sud -pati dels carmelites- comporta un desnivell que permetria l'establiment d'una edificació destinada a aparcament sense necessitat d'efectuar obres molt complexes (excavació i murs de contenció).

No obstant l'anterior, s'ha de tenir en compte també la posició de les finques respecte de l'entorn urbà immediat: les de la banda nord qualificades de renovació urbana, clau 8, i les de la banda sud de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria, clau 6; situació que pot donar lloc a un cert greuge comparatiu pel menor aprofitament assignat a la finca del recurrent quan gaudeix de característiques posicionals similars. Per aquest motiu es creu



convenient modificar l'ordenació de l'àrea 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 el recurrent i la corporació municipal el 4 de juny de 2004.

D'acord amb els termes de dit conveni s'admet una actuació que combina la creació d'un aparcament amb la construcció d'uns volums destinats a habitatges.

Es qualifiquen els terrenys d'aprofitament privat com a zona de Renovació Urbana no Desenvolupada (clau 8.3).

Per tal de garantir l'execució de l'aparcament suficient per cobrir la demanda d'aquesta àrea del nucli, s'estableix la condició de que el sostre global destinat a aparcament, sobre o sota rasant, no serà inferior al sostre total edificable sobre rasant.

Aquesta ordenació, que es delimita en plànol adjunt, s'haurà de desenvolupar mitjançant un Pla de millora urbana, les característiques del qual són les següents:

Pla de millora urbana 01.04. Plaça Camp d'en Mas

- Extensió de l'àmbit	1851 m ²
- Sostre màxim edificable sobre rasant	2776 m ²
- Sòl privat (clau 8.3)	1286 m ²
- Sòl públic	565 m ²

La nova ordenació conjumina els interessos generals i un dels objectius fonamentals del planejament, com és l'establiment d'un aparcament en una de les àrees més centrals de la vila, i els dels particulars que gaudeixen d'un aprofitament més racional i proporcional amb l'atorgat a les finques de l'entorn. Així mateix, la modificació portada a terme en la present via constitueix un aspecte d'incidència merament local amb la qual cosa i, d'acord amb el criteri jurisprudencial, ha de prevaler el model dibuixat per l'Ajuntament d'Olot.

Finalment, només resta assenyalar que amb l'alternativa plantejada en la present via, que ha estat consensuada amb l'Ajuntament d'Olot i fins i tot acceptada per altres propietaris afectats, s'aconsegueix un major equilibri de beneficis i càrregues d'acord amb el principi consagrat a l'article 7 de la Llei 2/2002 perquè amb l'ordenació establerta es compatibilitza l'ús públic dels aparcaments que es configura com una necessitat de la col·lectivitat, especialment al nucli central de la població i l'aprofitament que generarà la construcció de volums destinats a habitatges.

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 Francesc Tarrè i Sala, 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'àrea delimitada pels carrers Sant Bernat i Verge de Portal, davant la plaça Camp d'en Mas, tal com es delimita gràficament en plànol adjunt i **DETERMINAR** que per al seu desenvolupament s'haurà de tramitar un Pla de millora urbana, l'objectiu del qual és la creació d'un aparcament i la construcció d'uns volums destinats a habitatges, les característiques del qual són les següents:

Pla de millora urbana 01.04. Plaça Camp d'en Mas

- Extensió de l'àmbit 1851 m2
- Sostre màxim edificable sobre rasant 2776 m2
- Sòl privat (clau 8.3) 1286 m2
- Sòl públic 565 m2
- El sostre global destinat a aparcament, sobre o sota rasant, no serà inferior al sostre total edificable sobre rasant.

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

Barcelona, 29/10/4

La cap del Servei de Recursos

Roser Clariana i Selva

Vist i plau

El director general d'Urbanisme

Joan Llorc i Corbella