



Data: 7 de juliol de 2006
RV: /
RN: 2003 / 008011 / G / 00015/

II·Im. Sr. Alcalde - President
Ajuntament d'Olot
Passeig Bisbe Guillamet, 10
17800 Olot
Garrotxa

AJUNTAMENT D'OTOT

Núm. Registre: E2006005534
Data Registre: 13/07/2006
Hora Registre: 11:36:34

REGISTRE D'ENTRADA

Assumpte: Pla General d'Ordenació 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 30 de juny de 2006 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 (RCN-Av. J.
Tarradellas)

Número: 03655/40.081/2006
Data: 10/07/2006 08:44:34

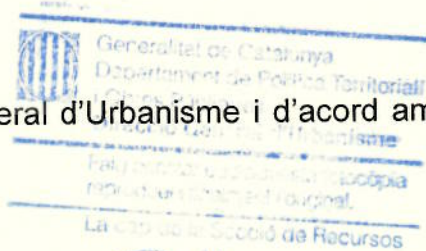
Registre de sortida





JG/PS

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



HE RESULT:

ESTIMAR EN PART el recurs d'alçada interposat pel senyor Francesc Rovira Bach i d'altres, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 18 de juliol i 25 de setembre de 2003, d'aprovació definitiva amb prescripcions i conformitat amb el text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot, en el sentit de:

Primer.- **QUALIFICAR** l'àmbit que es delimita gràficament en plànol adjunt, i que correspon amb la part de les propietats dels recurrents que donen front al carrer Garbí, de zona d'edificació aïllada unifamiliar, intensitat 2, clau 12.2.

Segon.- **MODIFICAR** els plànols d'ordenació corresponents d'acord amb l'anterior determinació.

Tercer.- **CONFIRMAR** en tots els altres termes els acords impugnats.

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.

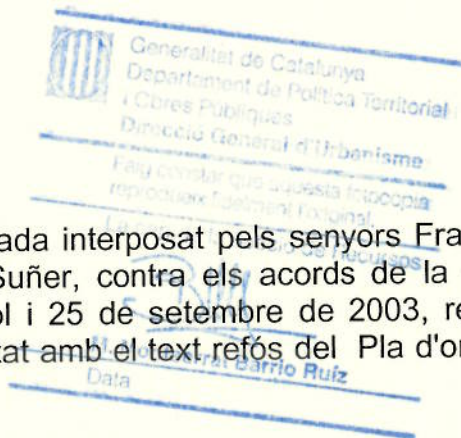
Barcelona, 30 JUNY 2006

Joaquim Nadal i Farreras
 Conseller de Política Territorial
 i Obres Públiques





Expedient: 2003 / 008011 / G / 00015
Assumpte Pla General d'Ordenació
Municipi: Olot
Comarca: Garrotxa



Proposta de resolució del recurs d'alçada interposat pels senyors Francesc Rovira Bach, Joan Rigat Funtané i Joan Saurina Suñer, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 18 de juliol i 25 de setembre de 2003, relatius a l'aprovació definitiva amb prescripcions i conformitat amb el text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot.

ANTECEDENTS DE FET

PRIMER: La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en les sessions indicades, adoptà els acords de referència.

SEGON: Contra els acords esmentats, els senyors referenciats a l'encapçalament, interposen recurs en el qual plantegen les qüestions següents:

Els terrenys de la seva propietat situats al sector Batet es qualifiquen de zona 12.1, essent la parcel·la mínima de 1750 m².

Consideren que es produeix un greuge comparatiu en relació amb les finques col·lidants que es corresponen amb la clau 12.2, on la parcel·la mínima és de 800m².

D'altra banda manifesten que anteriorment s'havia signat un conveni amb l'Ajuntament en virtut el qual es preveia per tot l'indret una parcel·la mínima de 800m²

Així mateix entenen que la determinació del planejament és irracional, i que vulnera els principis de confiança legítima, bona fe i igualtat així com suposa una vinculació singular.

Finalment sol·liciten es permeti l'edificació amb les condicions establertes al conveni.

TERCER: De conformitat amb el que disposa l'apartat 2 de l'article 112 de la Llei 30/1992, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, s'ha donat audiència a l'Ajuntament de 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 i 114 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.

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: Els recurrents són propietaris de diverses finques situades entre els carrers Garbí i Gregal del barri de Batet d'Olot que el POUM impugnat qualifica d'edificació aïllada unifamiliar, zona d'intensitat 1, clau 12.1, la regulació de la qual es conté a l'article 291 i següents de la normativa urbanística.

D'acord amb l'article 294 de l'esmentat text per a aquesta subzona es fixen, entre d'altres determinacions, les següents condicions d'edificació: superfície mínima de parcel·la 1750m², ocupació màxima 20% i edificabilitat neta 0,30 m²/m²s.

En la present via es qüestiona el tractament atorgat als terrenys perquè en les finques confrontants, que es qualifiquen de zona d'intensitat 2, clau 12.2, es permet una parcel·la mínima de 800m², situació que consideren irracional i en tot cas improcedent perquè a més de causar greus perjudicis no té en compte un conveni signat amb l'Ajuntament d'Olot el 21.12.89.

En concret interessen l'establiment d'una zonificació que els permeti un aprofitament similar al de la resta d'illes de Batet.

QUART: La qualificació dels terrenys i l'assignació d'un aprofitament concret 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 aquest aspecte, la memòria, com a document essencial del pla (sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 26.5.03), perquè plasma la voluntat del planificador en l'establiment de les seves determinacions, disposa diverses línies d'actuació. Pel que fa al POUM d'Olot, estableix com a prioritàries les operacions de renovació d'àrees internes, i el reempenat de buits urbans i, especialment, promou la valoració del centre ciutadà i l'eixample.



De l'anàlisi de la situació resulta que amb la qualificació atorgada, clau 12.1, en la propietat dels recurrents és possible efectuar parcel·lacions que permeten, a més dels habitatges existents que confronten amb el carrer Gregal, un altre habitatge en les parcel·les que donen front al carrer Garbí.

D'altra banda es constata que la qualificació qüestionada es correspon amb la realitat dels fets i amb la tipologia de les edificacions existents ja que es tracta d'habitatges unifamiliars aïllats vinculats amb uns jardins que disposen d'una superfície superior als 1750m².

No obstant això es comprova que certament en les illes confrontants el planejament ha optat per qualificar-les amb la clau 12.2 amb la qual cosa es poden desenvolupar amb parcel·les mínimes de 800m², una ocupació màxima del 20% i una edificabilitat neta de 0,40 m²s/m²s.

Com sigui que el canvi de zonificació interessat pretén l'equiparació de condicions d'edificació amb la resta de sòls de l'entorn i, en especial, amb la parcel·lació de les finques ubicades a l'altre front del carrer Garbí, tenint en compte que l'Ajuntament d'Olot ha informat favorablement la unificació de la qualificació mitjançant informe de data 28.1.06, es creu convenient qualificar l'àmbit que es delimita gràficament en plànol adjunt i que es correspon amb el front del carrer Garbí de zona d'edificació aïllada unifamiliar, intensitat 2, clau 12.2.

La present modificació, que respecta els interessos generals i és coherent amb els objectius del POUM referits a la millora de l'eixample, es justifica també perquè es tracta, en aquest cas, d'una determinació de caràcter local en la que, d'acord amb reiterada jurisprudència, ha de prevaler el criteri de la corporació local; criteri que és, a més, el més adient amb el tractament atorgat a l'entorn més immediat de l'extrem sud-est del Barri de Batet on es preveuen tipologies de ciutat jardí amb parcel·les de 800m².

Sens perjudici de l'anterior cal posar de relleu que la nova qualificació no resulta justificada per a la totalitat de les propietats qüestionades, concretament pels terrenys que confronten amb el carrer Gregal i amb la carretera vella de Batet, perquè la realitat dels fets es correspon en aquest punt amb parcel·les grans que, llevat d'una, estan consolidades per l'edificació.

Per tant, 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 pel senyor Francesc Rovira Bach i d'altres, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 18 de juliol i 25 de setembre de 2003, d'aprovació definitiva amb prescripcions i conformitat amb el text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot, en el sentit de:

- 1) **QUALIFICAR** l'àmbit que es delimita gràficament en plànol adjunt, i que correspon amb la part de les propietats dels recurrents que donen front al carrer Garbí, de zona d'edificació aïllada unifamiliar, intensitat 2, clau 12.2.



- 2) **MODIFICAR** els plànols d'ordenació corresponents d'acord amb l'anterior determinació.
- 3) **CONFIRMAR** en tots els altres termes els acords impugnats.

Barcelona,

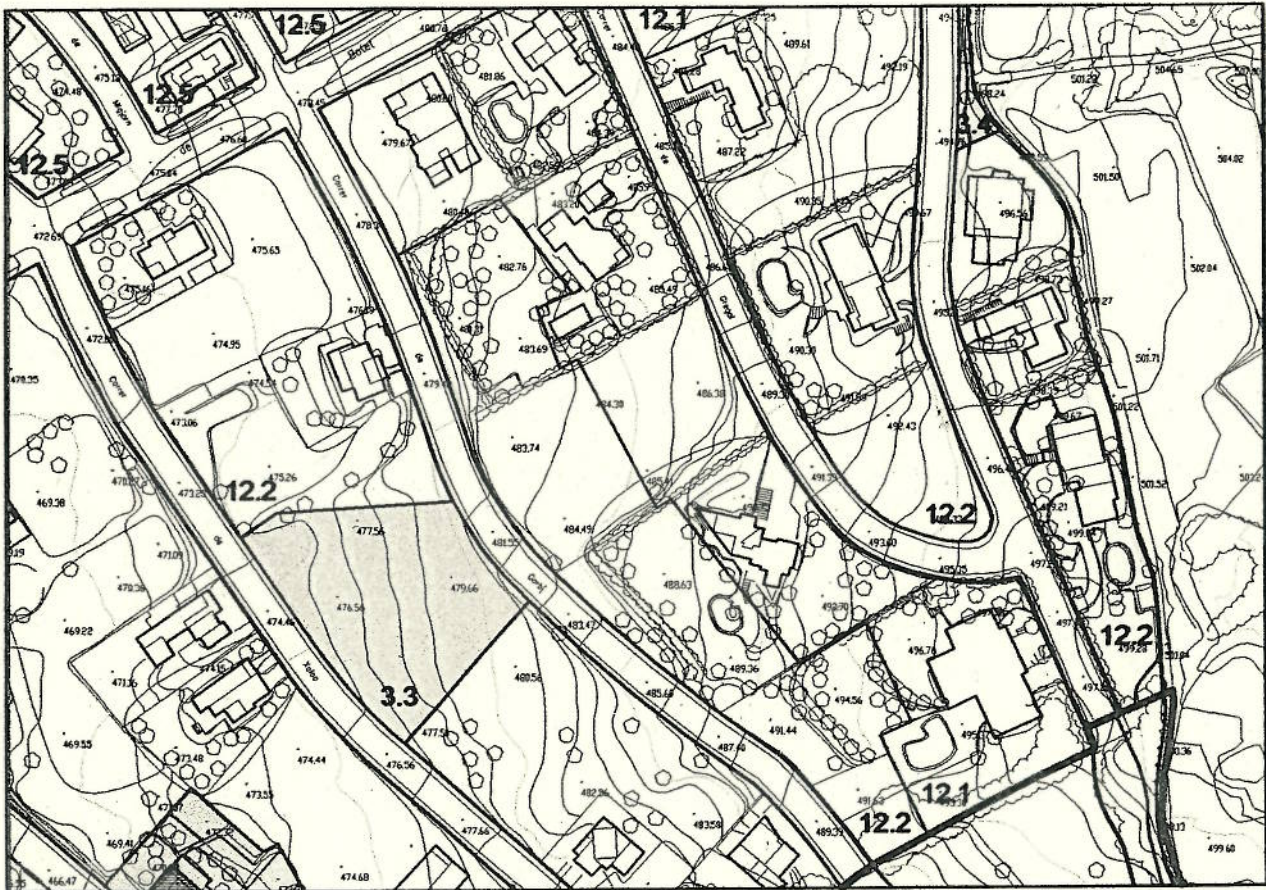
La cap del Servei de Recursos

Roser Clariana i Selva

Vist i plau
El director general d'Urbanisme

Joan Llord i Corbella





ESCALA 1/2000



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Direcció General d'Urbanisme

Servei de Recursos

2003/008011/G/00015

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'OLOT

NÚM. RECURS : 2003/008011/G/00015
RECURRENT : FRANCESC ROVIRA BACH
JOAN RIGAT FUNTANÉ
JOAN SAURINA SUÑER