



Data: 10 de octubre de 2005

RV: /

RN: 2003 / 008011 / G / 00019/

II·Im. 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: 03655/50.216/2005
 Data: 11/10/2005 11:10:43

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 6 d'octubre 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. Registre: E2005008350
 Data Registre: 18/10/2005
 Hora Registre: 10:41:25

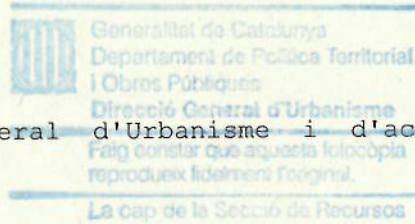
REGISTRE D'ENTRADA





MP/PS

Exp: 2003/8011/G/19



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:

M. Montserrat Barrio Ruiz
 Data

ESTIMAR EN PART el recurs d'alçada interposat pel senyor Ramon Alentorn i Rossell, 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 del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot, en el sentit de:

Primer.- **MODIFICAR** l'àmbit del polígon d'actuació PA 01.03, carrers Secretari Daunis-Fontanella, tal com es delimita gràficament en plànol adjunt.

Segon.- **MODIFICAR** la normativa i plànols d'ordenació 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, - 6 OCT. 2005

Joaquim Nadal i Farreras
 Conseller de Política Territorial
 i Obres Públiques

AJUNTAMENT D'OLOT

 Núm. Registre: E2005008350
 Data Registre: 18/10/2005
 Hora Registre: 10:41:25

REGISTRE D'ENTRADA





22462

Expedient: 2003 / 008011 / G / 00019
Assumptes Pla d'ordenació urbanística municipal
Municipi: Olot
Comarca: Garrotxa

Proposta de resolució del recurs d'alçada interposat pel senyor Ramon Alentorn i Rossell, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 18 de juliol i de 25 de setembre de 2003, relatius a l'aprovació definitiva del 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:

1. És propietari de les finques situades al carrer Fontanella núm. 6 i 8. Concretament aquesta darrera queda inclosa dins del polígon d'actuació PA 01.03 i afectada per l'ampliació del carrer Secretari Daunis. Segons la fitxa de característiques del polígon l'espai lliure de la parcel·la pot ser ocupat en planta soterrani sempre que s'asseguri l'acabament enjardinat de la coberta d'aquesta planta.

Com sigui que a la finca núm. 6, que ha estat recentment rehabilitada, no es pot efectuar cap planta soterrani en la part ja ocupada per l'edificació, interessa ubicar aparcaments en el subsòl de l'espai lliure i, d'altra banda, posa de relleu que aquesta petició ja es va efectuar en el període d'informació pública; al·legació que va ser acceptada en l'aprovació provisional tot i que malauradament no es va recollir en el POUM.

2. Les finques situades amb front a l'avinguda Galícia, cantonada Avinguda d'Aragó es qualifiquen de zona 12.1 quan el que li correspondria seria la zona 12.6.
3. En l'illa delimitada pels carrers Sant Joan de les Abadesses, Pintor Domenge, Bisbe Serra i Mirador, qualificada de zona de conservació i d'implantació de l'estructura urbana edificatòria, clau 7.2, l'alçada assignada de PB+2PP hauria d'ésser de PB+3PP.



4. La darrera finca de la seva propietat, situada junt a la carretera de Riudaura, s'inclou dins de l'àmbit del polígon d'actuació 18.1. Concretament s'oposa a la tipologia prevista de vivendes de PB+1PP perquè fa econòmicament inviable l'actuació la qual seria més adient amb la zonificació d'11.3 en lloc de l'11.2 prevista pel planejament definitivament aprovat.

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: El recurrent és propietari de diverses finques ubicades al terme municipal d'Olot que resulten afectades pel POUM impugnat.

Pel que fa a les finques amb front al carrer Fontanella núm. 6 i 8 el POUM només inclou aquesta darrera dins l'àmbit del polígon d'actuació PA 01.03, Secretari Daunis-Fontanella, la finalitat del qual és l'ampliació de la secció del carrer Secretari Daunis. Concretament la zona susceptible d'aprofitament privat es qualifica de zona de conservació i colmatació de l'estructura urbana, clau 7.2, la regulació de la qual es conté a l'article 215 i següents de la normativa.

En aquesta àrea es permet una edificació de PB+3PP amb un gàlib determinat gràficament. La resta queda con espai lliure de parcel·la. Segons consta a la fitxa de característiques del polígon el subsòl de l'espai lliure de parcel·la pot ser ocupat en planta soterrani, sempre que s'asseguri l'acabament enjardinat de la coberta d'aquesta planta.



El recurrent en el seu escrit interessa que el tractament del subsòl es faci extensiu també a l'espai lliure d'edificació de l'altra finca de la seva propietat, és a dir al núm. 6 del carrer Fontanella, també qualificada de zona 7.2 i en canvi exclosa del polígon d'actuació.

A aquest respecte s'observa que l'article 216 de la normativa urbanística que regula l'ocupació del subsòl de la zona 7.2 determina que només s'admet una ocupació del subsòl fins a la fondària edificable o fins als 18m quan aquesta sigui inferior.

En el cas que ens ocupa el POUM preveu una fondària de 20m. i, per tant, d'acord amb la normativa aplicable en la finca del carrer Fontanella núm.6 només es pot construir en planta soterrada dins dels 20m. assenyalats.

De l'anàlisi de la situació resulta que amb aquestes condicions difícilment es podrà fer un aparcament en el subsòl de la finca núm.6 ja que aquesta està edificada i recentment rehabilitada ocupant tota la fondària.

En segon lloc, en tractar-se d'una única propietat si s'atorga el mateix tractament a l'espai lliure d'edificació d'ambdues finques, la núm.6 i la núm.8, s'aconsegueix un millor rendiment del possible aparcament a realitzar en el subsòl.

D'altra banda s'ha de tenir en compte que es tracta d'una àrea molt cèntrica del nucli i que els aparcaments, segons la memòria del POUM, són un dels objectius del pla en aquest punt precisament pel dèficit existent.

Per més fer, entenem que la petició formulada, que incideix en l'aprofitament constitueix, en aquest cas, una determinació de caràcter local i d'acord amb reiterat criteri jurisprudencial ha de prevaler el model establert per l'Ajuntament, el qual en la present via ha informat favorablement la pretensió del recurrent. Igualment cal assenyalar que la modificació proposada respecta els interessos generals, és coherent amb els objectius de la memòria i és més racional perquè unifica els accessos de vehicles de les dues finques, amb la qual cosa contribueix a establir una millor compensació respecte de l'enderroc de l'edificació i la cessió de la part afectada per vialitat de la finca corresponent al núm.8.

D'acord amb les anteriors consideracions procedeix modificar l'àmbit del polígon d'actuació PA 01.03 incloent-hi part de la finca del carrer Fontanella núm. 6 tal com es delimita gràficament en plànol adjunt i determinar que la seva superfície és de 1299 m2.

QUART: Respecte a la propietat del recurrent situada en el front de l'avinguda Galícia, junt a la cantonada amb l'avinguda Aragó, s'interessa un canvi de qualificació. Concretament es pretén que de zona d'edificació aïllada unifamiliar, clau 12.1, passi a 12.6.



Aquesta propietat s'inclou dins del polígon d'actuació PA 02.01, Avda. Galícia, el qual té com a objectiu una cessió per a vialitat, per l'eixamplament de la susdita avinguda i l'establiment d'una zona verda en la confluència dels dos eixos esmentats, concretament junt a l'avinguda Aragó que constitueix un eix bàsic de l'eixample Malagrida en el que s'insereix l'illa qüestionada.

De l'anàlisi de la situació resulta que els terrenys qüestionats estan sense edificar i s'emplacen en una illa on predominen les cases unifamiliars aïllades que es corresponen amb les condicions edificatòries de la zona 12.1, especialment pel que fa a la parcel·lació configurada per parcel·les de gran tamany, ja que la parcel·la mínima de la zona és segons l'article 294 de la normativa urbanística de 1750 m².

En canvi les condicions d'ordenació de la subzona 12.6 es contenen en l'article 295 i es corresponen amb les existents, com a resultat de la parcel·lació, promoció i construcció unitària inicial i de les fixades o que es fixin, en el seu cas, en normes específiques.

En el supòsit que ens ocupa no existeix cap construcció en els terrenys objecte de recurs i d'acord amb les determinacions del polígon d'actuació PA 02.01 l'edificabilitat s'aplica sobre la superfície inicial del sòl, és a dir, computen els espais de cessió, amb la qual cosa poden resultar 2 parcel·les amb un sostre total de 1.101 m². Aquesta ordenació és coherent amb el tractament atorgat a tota l'illa i amb la realitat dels fets que ha donat lloc a la qualificació assignada en raó de les preexistents i la parcel·lació existent que es correspon amb parcel·les de considerable superfície.

Per més fer, la clau 12.6 sol·licitada s'atorga a altres illes consolidades per l'edificació de l'eixample Malagrida amb diferents característiques a la qüestionada en la present via.

Finalment només resta posar de relleu que l'assignació d'una zonificació concreta i d'un aprofitament constitueix una determinació fonamental del planejament en la que l'administració actuant gaudeix d'un ampli marge de discrecionalitat i que, en el cas que ens ocupa, aquesta determinació es correspon amb un aspecte d'interès local i com a tal ha de prevaler el model establert per l'ajuntament el qual no s'ha demostrat que sigui ni irracional ni arbitrari.

CINQUÈ: En l'illa delimitada pels carrers Sant Joan de les Abadesses, Pintor Domenge, Bisbe Serra i Mirador, que es qualifica de zona de colmatació de l'estructura urbana, clau 7.2, el recurrent s'oposa a l'alçada assignada de PB + 2PP al tram del carrer Pintor Domenge entre l'avinguda Sant Joan de les Abadesses i el carrer Bisbe Serra, perquè al seu criteri hauria d'ésser de PB + 3PP.

De l'anàlisi de la situació resulta que segons l'article 215.2 de la normativa urbanística l'alçada de l'edificació serà semblant a la de les edificacions existents tenint en compte unes regles que han donat l'esmentat paràmetre de PB + 2PP.



En el present supòsit s'observa que l'alçada atorgada de PB + 2PP és la que es correspon amb l'edificació actual, la qual coincideix amb l'assignada a la resta de l'illa i amb la de totes les illes que l'envolten. D'altra banda i tal com exposa l'ajuntament d'Olot en el seu informe la fondària de les plantes és superior a la permesa per l'anterior Pla general.

En segon lloc cal tenir en compte que la memòria, com a document essencial del pla, perquè plasma la voluntat del planejador en l'establiment de les seves determinacions, disposa 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 del document de l'any 1982, la reconsideració de la qualificació de determinades illes de l'eixample popular, com el 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 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 a 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 de zona 7.2 i a l'assignació de l'alçada de PB + 2PP.

En aquest sentit, la determinació de l'alçada màxima i el número de plantes, que el planejament estableix en l'esmentada zona 7.2 en funció de la mitjana de les alçades de les façanes dels edificis existents en relació a la seva amplada (article 215.2 de la normativa), constitueix una determinació que té per objecte racionalitzar l'ordenació i comptabilitzar dit aprofitament i la protecció del paisatge urbà que en l'eixample adquireix



una especial configuració.

Aquesta determinació constitueix, també com en el casos anteriors, una determinació de caràcter local i no resulta incoherent amb el tractament atorgat a les illes adjacents en les que l'alçada màxima també es fixa en PB + 2PP.

A més el paràmetre fixat és congruent amb els objectius de la memòria del Pla i, per tant, procedeix el seu manteniment.

SISE: La darrera al·legació presentada fa referència a uns terrenys ubicats junt a la carretera de Ridaura que el POUM impugnat inclou dins de l'àmbit del polígon d'actuació PA 18.01, carretera de Ridaura 1. Concretament es qüestiona la zonificació assignada, zona suburbana, clau 11.2 perquè atorga una alçada de PB + 1PP quan a criteri del recurrent s'hauria de qualificar l'indret d'11.3 i permetre una alçada de PB + 2PP que faria més viable l'actuació.

La qualificació d'11.2 atorgada i l'alçada de PB + 1PP es correspon segons l'article 285 de la normativa amb aquelles àrees que s'han consolidat en la seva major part a partir d'un tipus edificatori constituït per habitatges unifamiliars entre mitgeres, de baixa alçada i amb jardí, de promoció individual o conjunta a format de fileres d'edificació.

Aquesta zonificació s'atorga a l'àrea qüestionada que constitueix el límit del creixement de la ciutat en la vessant nord-oest, junt al barri de les Planoles, barri que majoritàriament està consolidat amb planta baixa i per això s'assigna majoritàriament la clau 11.1. Entre aquesta àrea i el polígon d'actuació 18.1 hi ha un àmbit que es situa també junt a la carretera de Ridaura que es qualifica de zona d'edificació aïllada plurifamiliar, clau 13.2, que es correspon amb indrets les condicions d'edificació i parcel·lació dels quals s'ajusten amb les aprovades amb les llicències d'obres i exhaureixen volum, ocupació i sostre. A l'extrem d'aquesta àrea, que recull les preexistències, es situa el polígon qüestionat el qual configura el límit del sòl urbà i, per tant, el tractament atorgat de PB + 1 aconsegueix una ordenació coherent amb l'entorn circumdant constituït a l'oest per sòl no urbanitzable i a l'est amb el barri de les Planotes en el qual s'insereix, que s'ha desenvolupat amb molt baixa densitat i alçada.

Aquests aspectes de coherència i racionalitat així com el desenvolupament sostenible i contingut figuren com a objectius bàsics de la memòria i per aquest motiu, en no demostrar-se la irracionalitat del tractament atorgat pel POUM, procedeix el seu manteniment.

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 pel senyor Ramon Alentorn i Rosell, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 18 de juliol i de 25 de setembre de 2003, relatius a l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot, en el sentit de:

-1 MODIFICAR l'àmbit del polígon d'actuació PA 01.03, carrers Secretari Daunis-Fontanella, tal com es delimita gràficament en plànol adjunt.

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

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

Barcelona, 6/10/05

La cap del Servei de Recursos

Roser Clariana i Selva

Vist i plau
El director general d'Urbanisme

Joan Llord i Corbella