



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

SR//2003 / 008011 / G / 00026/2317821

Data: 1 de juliol de 2005
RV: /
RN: 2003 / 008011 / G / 00026/

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

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

Número: 03638/34.806/2005
Data: 04/07/2005 14:26:36

Registre de sortida

Assumpte: Pla General d'Ordenació Urbana 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 28 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

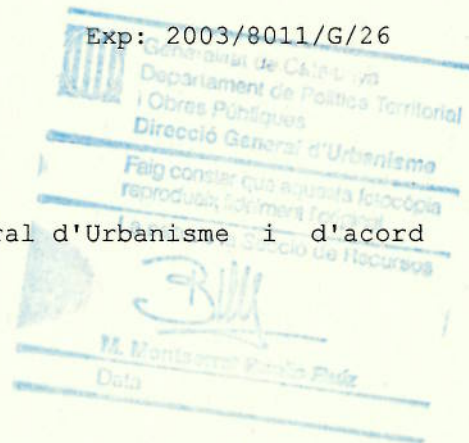
AJUNTAMENT D'OLOT
Núm. Registre: E2005005876
Data Registre: 08/07/2005
Hora Registre: 13:14:52
REGISTRE D'ENTRADA





MP/PS

Exp: 2003/8011/G/26



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

H E R E S O L T :

ESTIMAR el recurs d'alçada interposat pels senyors Francisco Javier i Ma Victòria Falguera Fortet, 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.- **MODIFICAR** l'ordenació de la cruïlla conformada pels carrers Bolós i Pare Roca tal com es delimita gràficament en plànol adjunt.

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

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, 28 JUNY 2005

Joaquim Nadal i Farreras
Conseller de Política Territorial
i Obres Públiques



22340

Expedient: 2003 / 008011 / G / 00026
Assumpte Pla General d'Ordenació Urbana
Municipi: Olot
Comarca: Garrotxa

Proposta de resolució del recurs d'alçada interposat pels senyors Francisco Javier i Ma Victòria Falguera Fortet, 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, els senyors referenciats a l'encapçalament interposen recurs d'alçada en el qual plantegen les qüestions següents:

Són propietaris d'una finca situada a la confluència dels carrers Bolós i Pare Roca que el Pla general anterior qualificava de zona de densificació urbana, zonificació que comportava un sostre de 2.440 m².

En canvi, el POUM qualifica l'àrea de zona d'eixample urbà, clau 10.2 i determina que una part de la finca quedi com espai privat no edificable amb la qual cosa permet un sostre de 1.839 m², el que representa una pèrdua important d'edificabilitat.

Concretament, manifesten la seva disconformitat amb la delimitació de l'espai lliure que al seu criteri és irracional perquè no es fonamenta en la realitat física existent i a més genera una situació de greuge comparatiu en relació al tractament atorgat a l'entorn.

Sol·liciten que es permeti l'edificació en tota la finca o alternativament que s'incrementi el gàlib edificatori atorgant més sostre amb l'addició d'una planta pis més.

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 els recurrents mitjançant conveni subscrit el 25 de maig de 2004, el qual va ser complementat el 21 d'octubre del mateix any.



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: Els recurrents són propietaris d'uns terrenys situats a la cruïlla dels carrers Pare Roca i Bolós d'Olot que el POUM impugnat qualifica de zona d'eixample urbà, d'intensitat 2, clau 10.2, la regulació de la qual es conté a l'article 281 i següents de la normativa urbanística.

Concretament, s'oposen al fet que una part de la finca es preveu com espai lliure de parcel·la quan en l'anterior Pla general de 1982 es preveia la possibilitat d'edificar la totalitat de la seva superfície d'acord amb la qualificació de densificació urbana. Per tant, qüestionen la pèrdua d'edificabilitat produïda tot i que finalment presenten una proposta alternativa d'ordenació que ha estat consensuada amb l'Ajuntament d'Olot mitjançant conveni subscrit el 25 de maig de 2004, el qual va ser posteriorment complementat el 21 d'octubre del mateix any.

En primer lloc, cal posar de manifest que l'establiment d'una zonificació constitueix una opció del planejament (articles 57 i 58 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme). En aquesta determinació, l'administració actuant gaudeix d'un ampli marge de discrecionalitat per a seleccionar la proposta i la solució tècnica que consideri més adient per a la satisfacció de l'interès general; decisió que, si bé s'ha de prendre entre un més o menys ampli ventall de possibilitats, ha de tenir en compte les peculiaritats del municipi i les característiques del seu teixit, facilitat de comunicació, etc, així com ha de considerar factors com la topografia, situació, funcionalitat, etc. (sentències del Tribunal Suprem de 22.2.94, 10.4.1, 24.1.96) que contribuiran a que la decisió adoptada permeti millorar les condicions de vida dels ciutadans. Així mateix, la decisió adoptada ha d'ésser lògica, racional, coherent i respectar els principis generals del dret.

El caràcter estatutari del dret de propietat significa que el seu contingut serà en cada moment, el que derivi de l'ordenació urbanística, essent doncs lícita la seva modificació donat que les facultats pròpies del domini seran concretades per l'ordenació vigent en cada moment perquè l'únic límit a l'ius variandi ve determinat per la congruència de les solucions triades amb les directrius del planejament, el respecte dels estàndards legals i la seva adequació a les dades objectives en que es fonamenta (sentències del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 5.6.03, 25.11.03, etc.).

En aquest aspecte, s'ha de tenir en compte que la Memòria és un document essencial del Pla perquè constitueix la manifestació de voluntat del planejament, la justificació del model de creixement, de l'establiment dels seus objectius i prioritats i la motivació de les seves principals determinacions.

En aquest sentit, la Memòria del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot anuncia que s'ha reconsiderat el tractament i les qualificacions de l'anterior Pla general adequant la reglamentació de les edificacions i els usos i corregint la desproporció entre les alçades i el nombre de plantes permeses i les amplades de carrer. Igualment, considera un objectiu fonamental proporcionar major amplitud als espais lliures per garantir un millor assoliment i separació entre façanes de les edificacions i l'ajust de les edificabilitats per tal d'adequar-se a les realment existents.

En el present supòsit, el POUM estableix un xamfrà de l'edificació entre els carrers Bolos i Pare Roca que sens perjudici de mantenir el caràcter privat de la totalitat de la finca dels recurrents, pretén establir un nou gàlib per a la futura edificació que substitueixi la casa aïllada existent. Aquesta reculada de la construcció té per objecte mantenir algun element arbori característic de l'actual jardí per tal de millorar el perfil urbà en un entorn molt central de la ciutat i junt a una de les seves principals vies.

De l'anàlisi de la situació resulta que certament com exposen els recurrents es produeix un tractament diferencial en la seva finca respecte les alineacions previstes en la resta de xamfrans de la cruïlla. Aquesta determinació, si bé és deguda a la voluntat de mantenir en la mesura del possible els espais lliures existents no és menys cert que aquest objectiu també pot ser assolit amb l'ordenació alternativa derivada del conveni subscrit entre els senyors Falguera i l'Ajuntament d'Olot en dates 24 de maig i 21 d'octubre de 2004.

En canvi, la proposta inicial plantejada que suposava afegir una planta àtic a l'edificació prevista per recuperar el sostre perdut no resulta adequada perquè l'àtic no és una solució contemplada en cap cas en el POUM.

En efecte, en virtut dels convenis ressenyats es redueix la longitud del xamfrà, circumstància que es tradueix en un augment del sostre edificable. Així mateix, els titulars del sòl es comprometen a cedir en concepte de vialitat l'espai no ocupat per l'edificació quan aquest espai en l'aprovació definitiva era de titularitat privada. Per tant, amb aquesta solució s'aconsegueix un millor servei a la col·lectivitat perquè s'augmenta la visibilitat de la cruïlla i alhora possibilita el manteniment d'algun element arbrat amb la qual cosa es tracta d'una ordenació que respecta els interessos generals i resulta a més coherent amb els objectius del planejament aprovat que pretén dignificar i millorar el perfil d'una cruïlla important de la ciutat.

D'acord amb les anteriors consideracions i donat que es tracta en aquest cas d'una determinació de caràcter local, en haver de prevaler segons reiterat criteri jurisprudencial el model establert per la corporació local, procedeix modificar l'ordenació de la cruïlla conformada pels carrers Bolós i Pare Roca tal com es delimita gràficament en plànol adjunt.



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 pels senyors Francisco Javier i Ma Victòria Falguera Fortet, 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 MODIFICAR l'ordenació de la cruïlla conformada pels carrers Bolós i Pare Roca tal com es delimita gràficament en plànol adjunt.

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

Barcelona, 28/6/15

La cap del Servei de Recursos

Roser Clariana i Selva

Vist i plau

El director general d'Urbanisme

Joan Llord i Corbella