



**AJUNTAMENT D'OLOT**  
**SECRETARIA**

Aprovació inicial ..... **20 MAIG 2010**

Reclamacions ..... <sup>1</sup>

Aprovació provisional ..... **22 JUL, 2010**

Aprovació definitiva ..... }

B.O.P. .... }



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

Aprovat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la  
 sessió de data **10 NOV. 2010**

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

**MPOUM-17**

**Modificació Puntual de diferents articles de  
les Normes Urbanístiques del POUM**

PROMOTOR:  
AJUNTAMENT D'OLOT

REDACTOR:  
Unitat de Projectes Estratègics

Olot, maig 2010



## CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

### I. MEMÒRIA

#### 1 MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1 ÀMBIT
- 2 PROMOCIÓ
- 3 PLANEJAMENT VIGENT

#### 2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 4 OBJECTE
- 5 PROCEDÈNCIA
- 6 JUSTIFICACIÓ
- 7 SOLUCIÓ ADOPTADA
- 8 INFORME MEDIAMBIENTAL

#### 3 MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

#### 4 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

#### 5 PLA D'ETAPES

#### 6 MEMÒRIA SOCIAL

#### 7 NORMATIVA



## I. MEMÒRIA INFORMATIVA

### 1. ÀMBIT

Aquesta modificació MPOUM-17 és d'aplicació general a les diferents zones previstes al POUM i, de manera específica, als àmbits especialment assenyalats a la normes urbanístiques.

### 2. PROMOCIÓ

El promotor de la present modificació puntual és l'Ajuntament d'Olot.

### 3. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament el 18 de juny de 2003 i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC 2 de febrer de 2004, número 4061).

## II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 4. OBJECTE

La present modificació puntual de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot (POUM) té tres objectius fonamentals:

- En primer lloc, adequar les NNUU del POUM a les previsions del Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges, tant pel que fa a l'alçada de les plantes pis com també a la superfície útil mínima dels habitatges.
- En segon lloc, completar els criteris generals del POUM en relació a la interpretació de les seves determinacions i per tal de resoldre possibles contradiccions documentals així com també per tal de completar els criteris generals del POUM en relació a les condicions d'edificació dels equipaments en el sòl urbà.
- En tercer lloc, clarificar determinats aspectes pel que fa les condicions d'edificació d'equipaments públics en fase de construcció.



## 5. PROCEDÈNCIA

L'article 4 del POUM contempla que només es podrà modificar el planejament quan la variació de les seves determinacions no alteri la coherència entre previsions i ordenació, i s'haurà de fonamentar en un estudi que justifiqui la no incidència de la mateixa modificació en les previsions generals.

La legislació vigent aplicable és el DECRET LEGISLATIU 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. DOGC núm. 4436 - 28/07/2005, el DECRET LLEI 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. DOGC núm. 4990 - 18/10/2007, així com les disposicions corresponents de la LLEI 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives. DOGC núm. 5537 - 31/12/2009

Donat l'interès públic de la present modificació, i conforme al que estableix el POUM i la legislació vigent, procedeix la present modificació puntual del POUM.

## 6. JUSTIFICACIÓ

La present modificació es limita a aclarir, ajustar i completar determinats articles del POUM i no comporta cap variació respecte les condicions d'edificació ni representa cap increment de sostre o de densitats ni tampoc afecta als sistemes urbanístics previstos al POUM.

### 6.1 En relació a la modificació de les alçades reguladores previstes al POUM.

**A).** El Decret d'Habitabilitat comporta una major alçada lliure de les plantes dels habitatges i el Codi Tècnic i la normativa sísmica un major gruix dels sostres. L'aplicació d'aquests paràmetres obliga a ajustar les alçades reguladores màximes (ARM) previstes al POUM per tal de fer possible l'acompliment dels següents condicionaments:

1. El Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, que en el seu annex 1, estableix:
  - *Apartat 2.7: Alçada mínima construïda. – Als edificis d'obra nova, l'alçada lliure entre forjats de plantes amb ús d'habitatge ha de ser com a mínim de 2,70 m.*
  - *Apartat 3.5: Alçada mínima habitable. – L'alçada lliure entre el paviment acabat i el sostre ha de ser com a mínim de 2,50 m.(...)*



La Disposició transitòria tercera de l'esmentat DL55/2009, estableix que cal procedir a l'adequació del planejament urbanístic i les ordenances d'edificació a les determinacions d'aquest Decret i determina:

1. *Tots els instruments de planejament urbanístic aprovats inicialment una vegada vigent aquest Decret s'han d'ajustar expressament a les determinacions que aquest estableix.*

2. *El règim transitori regulat en aquest precepte s'entén sens perjudici de la regulació específica sobre sostenibilitat i estalvi energètic que estableix l'apartat 3.2.b) i 3.2.c) de l'annex 1 d'aquest Decret.*

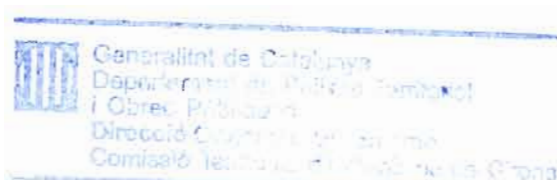
La Disposició transitòria quarta del mateix Decret 55/2009, estableix el termini per a l'aplicabilitat del requisit de l'alçada en supòsits de contradicció amb el planejament urbanístic i les ordenances municipals, i en aquest sentit determina:

*"Sens perjudici del que preveu la disposició anterior, en els casos en què l'alçada reguladora definida pel planejament urbanístic o les ordenances edificatòries municipals vigents a l'entrada en vigor d'aquest Decret no permeti el compliment de l'alçada mínima que preveu l'apartat 2.7 de l'annex 1, durant el període de tres anys prevaldrà l'alçada reguladora prevista al planejament i les ordenances. Un cop transcorregut el termini de tres anys sense que s'hagi produït la revisió o modificació del planejament urbanístic, s'aplicarà l'alçada reguladora que permeti el compliment de l'apartat 2.7 de l'annex 1 d'aquest Decret".*

2. El Real Decreto 314/2006, de 17 de març, Codi Tècnic de l'Edificació, en el seu document bàsic de seguretat estructural DB SE, estableix nous mètodes de càlcul i de previsió de càrregues i accions que comporten un augment dels gruixos de sostres, si més no, en els forjats de formigó, que és el tipus d'estructura més utilitzada en els edificis d'habitatge.
3. El Real Decreto 997/2002, de 27 de setembre, Norma de construcció sismoresistent NCSR-02, és d'aplicació en el càlcul d'estructures dels edificis situats a Olot, atès que la acceleració sísmica bàsica de la zona és superior 0,08g. Com a conseqüència de les exigències de la NCSR-02, i en funció del tipus d'estructura i el tipus de sòl on s'assenta l'edifici, és habitual que del càlcul del dimensionat dels sostres en resultin gruixos d'entre 30 i 35 cm.

**B).** Per altre banda, en el càlcul de l'alçada necessària de la planta baixa del edificis s'ha de tenir en compte:

1. Que, en la tipologia d'edificació residencial, a excepció de l'edificació aïllada unifamiliar, és característic l'ús de la planta baixa per a usos compatibles amb l'habitatge: comercial, oficines i serveis, recreatiu, etc. Que per la naturalesa d'aquestes activitats, moltes vegades requereixen d'espais de superfície gran, on l'alçada lliure es pot considerar desproporcionada si és inferior als 3,00 m.



2. Que és un fet que en els edificis actuals s'ha incrementat la dotació i complexitat de les seves instal·lacions d'acord amb el nivell de prestacions que ofereix la tecnologia, ja sigui per satisfer les exigències de la normativa o per millorar les condicions d'habitabilitat. Això comporta haver de preveure uns espais més amplis destinats als elements d'aquestes instal·lacions, que afecten l'alçada necessària dels edificis. En aquest sentit, es considera adequat poder disposar d'una alçada suplementària de 30 cm en cada planta que permeti construir un fals sostre o un terra tècnic.
3. Que, segons s'estableix a l'article 152.2 del POUM, en les zones d'ordenació entre mitgeres, l'alçada mínima a la que es permet construir cossos volats és de 3,20 m sobre la rasant de la vorera.

En conseqüència, es determinen les ARM a partir de considerar la següent alçada de cada planta:

- Planta baixa: 3,00 m (alçada lliure) + 0,30 m (fals sostre) + 0,40 m (sostre + paviment) = 3,70 m.
- Plantes pis: 2,50 m (alçada lliure) + 0,30 m (fals sostre) + 0,40 m (sostre + paviment) = 3,20 m.

L'ARM resultant corresponent al nombre màxim de plantes permeses és:

- B + 2: 10,10 m.
- B + 3: 13,30 m.
- B + 4: 16,50 m.
- B + 5: 19,70 m.

No es modifica l'ARM de 4,50 m permesa pel POUM en edificis d'una planta (articles 280.2, 281.2 i 289.2 POUM), a excepció de l'ARM dels edificis de la sub-zona 1.1 de l'article 289.2, que es fixa en 3,70 m.

Pel que fa als edificis de planta baixa i una planta pis, no es modifica l'ARM de 7,50 m permesa pel POUM en les zones 10 i 11 (articles 280.2, 281.2 i 289.2 POUM). Tampoc es modifica l'ARM de 6,50 m i 9,50 m de les zones 12 (art. 294.2). Sí es modifica l'ARM dels edificis de la zona 7.2 (art. 215.2), que es fixa en 7,50 m.

No es modifica l'ARM de 7,50 m mesurat al punt més alt de la coberta dels edificis en sòl no urbanitzable (art. 475.1 POUM), per considerar que permet aplicar els condicionants de la normativa tècnica esmentats.

No es modifiquen les ARM establertes pel POUM en les zones d'usos dominants industrials i terciaris (claus 16, 17, 18 i 19) per la mateixa raó.



## 6.2 En relació a la superfície mínima dels habitatges, prevista al POUM.

El DL55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, estableix les noves condicions d'habitabilitat a que hauran d'ajustar-se tant els habitatges usats o preexistents com els de nova construcció, en relació a la seva superfície útil mínima.

La Disposició addicional tercera de l'esmentat DL55/2009, estableix en relació a la divisió d'habitatges preexistents que:

*"En cas de divisió d'un habitatge usat o preexistent, un dels habitatges resultants ha de tenir, en qualsevol cas, una superfície útil mínima de 40m<sup>2</sup>. La resta ha de complir els apartats 1 (definicions) i 3 (condicions) de l'Annex 1"*

### Annex 1 – Apartat 3.1:

*"Tots els habitatges (de nova construcció) han de ser aptes per a l'ocupació de dues persones, ..... i tenir una superfície útil interior no inferior a 40 m<sup>2</sup>"*

### Annex 2 – Apartat 4.1:

*"La superfície útil mínima dels habitatges usats o preexistents és de 20 m<sup>2</sup>, excepte en el supòsit que preveu la disposició addicional tercera"*

### Annex 2 – Apartat 4.1:

*"Excepcionalment, s'admeten habitatges amb una superfície mínima d'entre 15m<sup>2</sup> i 20m<sup>2</sup> sempre que hagin estat construïts amb llicència d'obres sol·licitada abans de l'1 de febrer de 1984i que disposin de cèdula d'habitabilitat vigent obtinguda abans de l'entrada en vigor del DL55/2009"*

La Modificació Puntual del POUM a l'àmbit del Nucli Històric, MPOUM-2, aprovada per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme en data de 29 de setembre de 2005 (DOGC. 14/03/2006), tenia per objecte, entre d'altres motius, regular la superfície mínima dels habitatges, als efectes d'establir una densitat màxima per finca. En aquest sentit, es va establir per normativa, entre d'altres, una superfície útil mínima per habitatge de 35m<sup>2</sup>; per contra el Decret d'habitabilitat referit fixa la superfície útil mínima per habitatge de nova construcció en 40m<sup>2</sup>.

Per aquests motius es justifica la present modificació de les NNUU del POUM.

## 6.3 En relació als criteris generals d'interpretació,

Es ineludible que en el procés de desenvolupament d'un POUM apareguin dubtes en la interpretació d'aquest planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu.



A l'empara del que determina l'article 10 de Decret Legislatiu 1/2005, en relació a les regles d'interpretació del planejament urbanístic, es proposa completar els criteris generals del POUM d'Olot en relació a possibles dubtes d'interpretació de la seva normativa, recollint les determinacions de la legislació vigent, per tal de resoldre possibles contradiccions i, a la vegada, per tal de definir un criteri general en relació a les toleràncies en la delimitació dels sectors i àmbits de gestió (PAU, PMU, PP), tot concretant la prevalença dels percentatges de cessions dels respectius àmbits per sobre dels valors absoluts dels mateixos.

**6.4 En relació als criteris d'edificació dels equipaments en sòl urbà.**

L'actual normativa condiona l'alçada dels edificis destinats a equipaments en sòl urbà (Art. 121.1 de les NNUU) a equiparar-se amb l'alçada dels edificis veïns, en el cas de situar-se en una mateixa illa, o a l'alçada dels edificis de l'entorn en el cas que l'equipament formi illa independent.

Aquesta determinació genèrica no contempla situacions en que, per raó de la pròpia complexitat de l'equipament, per les seves especials característiques o per les seves necessitats funcionals, l'aplicació de la norma general exclou la possibilitat d'instal·lar nous equipaments o ampliar els existents.

Per aquests motius i amb l'objectiu de completar els criteris generals del POUM, es proposa modificar les determinacions normatives en relació a les condicions d'edificació dels equipaments en el sòl urbà.

**6.5 En relació a aclarir determinats aspectes pel que fa les condicions d'edificació de dos equipaments públics en fase de construcció.**

**6.5.1. Conjunt dotacional al Puig del Roser – MPOUM-3**

L'Ajuntament d'Olot va promoure la Modificació Puntual del POUM a l'àmbit del Puig del Roser, MPOUM-3, per tal de possibilitar la ubicació d'un equipament destinat a usos culturals i administratius en els solars entre la plaça de braus i el carrer del Roser, i urbanitzar com a espai lliure la superfície de la coberta, a nivell de la plaça de braus.

Per tal de possibilitar la ubicació d'un edifici públic es va qualificar aquest espai com a equipament comunitari, cultural, religiós i administratiu, Clau 4.4a, amb l'obligatorietat de destinar la coberta com a plaça urbana pública. Actualment s'està





completant en aquest àmbit la construcció de l'Arxiu Comarcal i Històric d'Olot i d'un equipament municipal.

A l'esmentada modificació, MPOUM-3, s'estableix que l'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals de l'equipament i que les seves condicions d'edificació caldrà estudiar-les en el propi projecte edificatori. D'altra banda i tal com indicàvem, es fixa l'obligatorietat del tractament de la seva coberta com a plaça pública davant la plaça de braus, i es determina que l'alçada del nou edifici públic no superarà, en general, la cota de la plaça de braus, però sense especificar aquesta referència numèrica.

Tenint en compte les necessitats funcionals de l'equipament i donades les característiques del seu projecte edificatori, i atenent a l'interès general, es proposa fixar de manera precisa la referència de l'alçada màxima, així com precisar el caràcter normatiu o indicatiu dels plànols que formen part de l'esmentada modificació.

## 7. SOLUCIÓ ADOPTADA

### 1. Modificar els articles 136, 207.2, 213.2, 215.2, 280.2, 281.2, 289.2 i 299.3 de les NNUU del POUM.

Per tal d'adequar-se a les previsions del Decret 55/2009 sobre les Condicions d'habitabilitat dels habitatges, del Codi Tècnic de l'edificació i de la norma sísmica NCSR-02 pel que fa a l'alçada de les plantes dels edificis destinats a habitatge.

### 2. Modificar l'article 11 de les NNUU de la MPOUM-2 Nucli Històric

Per ajustar-se a les determinacions de Decret 55/209, sobre les Condicions d'habitabilitat dels habitatges, pel que fa a superfície mínima dels habitatges de nova construcció i dels usats o preexistents.

### 3. Modificar l'article 7 de les NNUU del POUM.

Per tal de completar els criteris generals del POUM en relació la interpretació de les seves determinacions.

### 4. Modificar l'article 121 de les NNUU del POUM



Per tal de completar les determinacions del POUM en relació a les condicions d'edificació dels equipaments en el sòl urbà.

**5. Modificar els articles 2 i 6 de les NNUU de la MPOUM-3 Puig del Roser.**

Per a l'aclariment de les condicions d'edificació de l'equipament.

**8. INFORME MEDIAMBIENTAL**

La present modificació no comporta cap variació respecte l'ocupació del sòl, la volumetria els usos o altres aspectes que poguessin tenir afectacions ambientals, pel que no té implicacions de caràcter mediambiental.

**III. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ**

La present modificació puntual del POUM afecta a la normativa i no té implicacions en la gestió del pla.

**IV. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

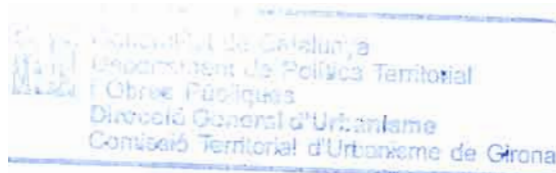
La present modificació puntual del POUM afecta a la normativa i no té repercussió a efectes financers.

**V. PLA D'ETAPES**

La MPOUM serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació.

**VI. MEMÒRIA SOCIAL**

La present modificació no té repercussions a efectes d'habitatge social.



VII. NORMATIVA

**TÍTOL I Disposicions Generals**

**Art.1 Contingut**

**Art. 2 Acompliment del POUM**

**Art. 3 Vigència i aplicació de la modificació puntual del POUM**

**Títol II Normes d'edificació i ús**

**Article 4. Alçada reguladora màxima dels edificis en zones residencials.**

**Article 5. Normes d'interpretació**

**Article 6. Condicions generals d'edificació dels equipaments.**

**Article 7. Modificació de la normativa del POUM per ajustar-se al Decret d'Habitabilitat.**

**Article 8. Modificació de la normativa de la MPOUM.-2 Nucli Històric per ajustar-se al Decret d'Habitabilitat.**

**Article 9. Modificació de la normativa de la MPOUM-3 Puig del Roser en relació a les condicions d'edificació de l'equipament.**

**TÍTOL I Disposicions Generals**

**Art.1 Contingut**

La present modificació consta de memòria i normativa urbanística.

**Art. 2 Acompliment del POUM**

El contingut normatiu de la present modificació puntual del POUM s'ha d'entendre substitutori i complementari de les normes i plànols d'ordenació del POUM, que seran d'aplicació universal, sense que siguin excusables el seu incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat de referència en el present document.

**Art. 3 Vigència i aplicació de la modificació puntual del POUM**

La MPOUM serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació.

**Títol II Normes d'edificació i ús**

**Article 4. Alçada reguladora màxima dels edificis en zones residencials.**

Amb l'objectiu d'adequar el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) d'Olot a les previsions del Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges, pel que fa a l'alçada útil de les plantes pis i, de manera paral·lela,



per tal de facilitar l'aplicació de les determinacions del Codi Tècnic de l'edificació i de la norma sísmica NCSR-02, es modifiquen els següents articles que fan referència a les alçades de les plantes dels edificis destinats a habitatge, que quedaran amb el redactat final que s'especifica.

#### **Art. 136 Plantes superiors a la planta baixa**

Afegir-hi un paràgraf referit a l'alçada lliure entre sostres.

##### **Art. 136 Plantes superiors a la planta baixa.**

Totes les plantes al damunt de la planta baixa són considerades plantes pis. L'alçada lliure entre el paviment acabat i el sostre ha de ser com a mínim de 2,50 m. En el cas de cambres higièniques, cuines i espais de circulació, aquesta alçada no serà inferior a 2,20 m. En el cas de cobertes inclinades, el valor mitjà de l'alçada mínima no ha de ser inferior a 2,50 m.

Als edificis d'obra nova, l'alçada lliure entre sostres de plantes amb ús d'habitatge ha de ser com a mínim de 2,70 m.

L'alçada regulador màxima s'especifica per a cada zona.

#### **Art. 207. Condicions d'ordenació de l'edificació**

Modificar el punt 2 de l'article, substituint 2,50m per 2,70m en el paràgraf segon

##### **Art. 207.2. Condicions d'ordenació de l'edificació**

###### **2. Alçades**

A la zona 6.1, l'alçada que correspon a l'edificació és la de l'edifici existent, o planta baixa més 3 PP en cas de que la de l'edifici existent sigui inferior a aquesta.

En les obres de gran rehabilitació o en cas de substitució de l'edificació existent no es permetrà disminuir l'alçada lliure entre forjats de les plantes pis encara que sigui superior a 2,70 m ni incrementar el nombre de plantes pis; però si determinades plantes pis de l'edificació existent no tenen l'alçada mínima lliure exigible es permetrà incrementar l'alçada total de l'edifici fins l'alçada que resulti d'adaptar les plantes que incompleixen a l'alçada mínima lliure. En cap cas el nombre màxim de plantes pis serà superior a tres.

#### **Art. 213. Condicions d'edificació**

Modificar el punt 2 de l'article, afegint un nou paràgraf que remet a la norma general en cas de substitució d'edificis.

##### **Art. 213.2. Condicions d'edificació**

###### **2. Alçada.**

L'alçada màxima permesa per a les edificació i el nombre màxim de plantes es correspon amb el de l'edificació existent, tret d'aquelles edificacions que per estar compreses entre d'altres amb major nombre de plantes, les Normes Específiques del Catàleg que corresponen al Conjunt, permeten augmentar-ne el nombre.

Quan les Normes Específiques permetin l'increment del nombre de plantes la seva alçada lliure podrà ser la mateixa que la de la planta immediatament



inferior, amb un màxim de 2,80 m. La teulada arrancarà a l'alçada del darrer forjat.

En cas de substitució d'edificis, les alçades es regiran per la norma general.

### **Art. 215. Condicions d'ordenació de l'edificació**

Modificar el punt 2 de l'article, ajustant les alçades als criteris esmentats.

#### **Art. 215.2 Alçada i nombre màxim de plantes.**

L'alçada de l'edificació serà semblant a la de les edificacions existents.

L'alçada màxima per cada tram d'alineació serà la mitjana de les alçades de les façanes dels edificis existents en relació a la seva amplada. Per a establir aquesta alçada s'ha procedit de la manera següent: la suma dels resultats de multiplicar cada amplada de façana per la seva alçada es dividirà per la llargada total de l'alineació de referència. En el càlcul no comptaran els solars no edificats ni tampoc els edificats en contraposició amb el PG 1966.

L'alçada definitiva, determinada a partir del nombre de plantes màxim permès resultant del càlcul fet, és el següent:

- 7,50 m en B + 1PP
- 10,10 m en B + 2PP
- 13,30 m en B + 3PP

El resultat d'aquest procediment per a cadascun dels fronts de carrers és el següent:

1. Carrer Macarnau:
  - Tram C/ Roser – Pintor Diumenge: PB + 1 PP
  - Tram C/ Roser – J. Masmitjà PB + 2 PP ( 10,10 m)
2. Carrer Lorenzana: PB + 3 PP
3. Carrer Mulleras:
  - Costat Nord: PB + 3 PP
  - Costat Sud, Tram Joaquim i Marià Vayreda: PB + 4 PP
4. Carrer Pare Roca, i retorns c/ Bolós i Galwey: PB + 3PP
5. Carrer St. Pere Màrtir, costat Nord: PB + 2 PP
6. Carrer Bofill i Mates : PB + 2 PP
7. Passeig Bisbe Guillamet, ambdós costats: PB + 3 PP
8. Carrer Mirador, ambdós costats: PB + 2 PP
9. Avinguda St. Joan de Les Abadesses: PB + 2 PP
10. Carrer Bisbe Serrra, costat sud: PB + 2PP
11. Carrer Pintor Domenge, tram Avinguda St. Joan – Bisbe Serra: PB + 2 PP
12. Carrer de les Medes: PB + 1PP
13. Carrer Bolós: entre Bisbe Guillament i Av. St. Joan de les A. : PB + 2 PP
14. Carrer Fontanella: PB + 2PP
15. Carrer Marià Vayreda: PB + 3 PP
16. Carrer Valls Nous: PB + 3PP
17. Carrer Antoni Llopis: PB + 3PP

### **Art. 280. Condicions d'ordenació de l'edificació**

Modificar el punt 2 de l'article, ajustant les alçades als criteris esmentats.



**Art. 280.2 Alçada i nombre de plantes.**

L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes es determinen en els plànols d'alineacions i rasants del POUM en funció de l'amplada del carrer.

Amplada de vial	Alçada reguladora màxima	Núm. màxim de plantes
menys de 6 m	4,50 m	PB
6 a menys de 8 m	7,50 m	PB + 1PP
8 a menys 12 m	10,10 m	PB + 2PP
12 m o més	13,30 m	PB + 3PP

Per raons de composició arquitectònica l'alçada reguladora màxima de l'edificació en aquelles parcel·les compreses en un front d'illa edificat en més del 50 % de la seva longitud a una alçada mitja superior en 3,20 m a la que resulti d'aplicar el quadre anterior, podrà incrementar-se en 3,20 m, corresponents a una planta més.

**Art. 281. Condicions d'ordenació de l'edificació**

Modificar el punt 2 de l'article, ajustant les alçades als criteris esmentats.

**Art. 281.2 Alçada i nombre de plantes.**

L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes es determinen en els plànols d'alineacions i rasants del POUM en funció de l'amplada del carrer.

Amplada de vial	Alçada reguladora màxima	Núm. màxim de plantes
menys de 6 m	4,50 m	PB
6 a menys de 8 m	7,50 m	PB + 1PP
8 a menys 10 m	10,10 m	PB + 2PP
10 a menys 14 m	13,30 m	PB + 3PP
14 a menys 25 m	16,50 m	PB + 4PP
25 m o més	19,70 m	PB + 5PP

Per raons de composició arquitectònica l'alçada reguladora màxima de l'edificació en aquelles parcel·les compreses en un front d'illa edificat en més del 50 % de la seva longitud a una alçada mitja superior en 3,20 m a la que resulti d'aplicar el quadre anterior, podrà incrementar-se en 3,20 m, corresponents a una planta més.

**Art. 289. Condicions d'edificació**

Modificar el punt 2 de l'article, ajustant les alçades als criteris esmentats.

**Art. 289.2 Alçades i nombre màxim de plantes.**

Suburbana d'intensitat 1: 4,50 m. PB. Sub-zona 1.1: 3,70 m. PB.

Suburbana d'intensitat 2: 7,50 m. PB+1PP.

Suburbana d'intensitat 3: 10,10 m. PB+2PP.

**Art. 299. Condicions d'edificació**

Modificar el punt 3 de l'article, ajustant les alçades als criteris esmentats.

**Art. 299.3 Alçada d'edificació.**



L'alçada màxima permesa és de 13,30 m, corresponent a planta baixa i tres plantes pis.

### **Article 5. Normes d'interpretació**

Amb l'objectiu de completar els criteris generals del POUM en relació a possibles dubtes d'interpretació de la seva normativa o per tal de resoldre possible contradiccions i per tal de definir un criteri general en relació a les toleràncies en la delimitació dels sectors i de concretar que la prevalença dels percentatges de cessions dels respectius àmbits per sobre dels valors absoluts dels mateixos, es modifica l'article 7 que quedarà redactat de la manera següent:

### **Art. 7. Interpretació del POUM**

Modificar el punt 1 de l'article, referit a la localització en sòl urbà, de manera que es manté igual el punt 1. el punt 2 actual, passa a punt 3, el punt 4 actual passa a punt 6 i el punt 5 actual passa a punt 7; l'actual punt 3 queda substituït pel nou punt 2 i s'afegeixen els nous punts 4, 5 i 8.

### **Art. 7. Interpretació del POUM**

1. Les determinacions del POUM i concretament aquestes Normes Urbanístiques, s'interpretaran d'acord amb el seu contingut, amb subjecció als objectius i finalitats expressats a la Memòria als que s'ha de referir la correcta interpretació de la Normativa d'aquest Pla General.
2. Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per Imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent als criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sol, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.
3. En la interpretació de les determinacions del POUM que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació prevaldran aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.
4. En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específica de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix territori i comportin diferents graus de preservació, s'ha de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori.
5. Les remissions de la Normativa del POUM a la legislació sectorial s'entendran ajustades a la que sigui vigent en el moment concret de la seva aplicació.



6. En tot allò no previst o insuficientment regulat en el planejament executiu que desenvolupi aquest POUM s'aplicarà, amb caràcter subsidiari, la Normativa Urbanística del POUM.
7. No obstant, en els casos en què la interpretació literal de les disposicions del POUM, resultin solucions que puguin atemptar contra l'esperit en general del Pla o que impedeixin l'acompliment del destí d'una determinada finca o que resultin situacions contradictòries tècnicament impossibles o absurdes, la Junta de Govern Municipal previ informe tècnic, podrà acordar la solució que estimi més adequada.
8. La delimitació de sectors, polígons d'actuació, zones i sistemes assenyalats pel POUM, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que es despleguin d'acord amb els criteris següents:
  - a. Una variació màxima de la superfície dels àmbits del cinc per cent (+- 5%).
  - b. Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general, a elements naturals o artificials d'interès quan així es justifiqui.
  - c. No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.
  - d. En cas de precisió o ajustament dels àmbits assenyalats a l'apartat a) prevaldran els paràmetres relatius sobre els absoluts pel que fa a les cessions d'espais o d'aprofitaments.

#### **Article 6. Condicions generals d'edificació dels equipaments.**

Amb l'objectiu de completar els criteris generals del POUM en relació a les condicions d'edificació dels equipaments en el sòl urbà es modifica parcialment l'article 121 que quedarà redactat de la manera següent:

#### **Art. 121. Condicions d'edificació**

Modificar el punt 1 de l'article, referit a la localització en sòl urbà.

#### **Art. 121. Condicions d'edificació**

(...)

##### **1. En sòl urbà**

En el sòl urbà, el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació correspondran als de la zona de les que envoltin l'emplaçament de l'equipament, o bé en cas de trobar-se encastat dins una única zona urbana, regiran els corresponents a aquesta.

L'ordenació de l'edificació per als equipaments de nova construcció i les ampliacions dels altres existents, d'acord amb aquests criteris, vindrà desenvolupada a través del corresponent projecte d'edificació.

Quan per raó de les especials característiques i necessitats funcionals de l'equipament, l'ordenació segons les condicions de la zona envoltant definida, no resulti adient a aquests, hom podrà admetre altres tipus d'ordenació referits a àmbits d'equipaments sencers





sempre i quan vingui convenientment resolta l'edificació i els espais envoltants a les condicions d'integració i adequació a les característiques del seu entorn urbà i no resultin ultrapassats els índexs màxims d'edificabilitat corresponents a la zona col·lateral menys intensa.  
(...)

**Article 7. Modificació de la normativa del POUM per ajustar-se al Decret d'Habitabilitat.**

Amb l'objectiu de donar compliment al DL55/2009, de 7 d'abril, sobre les Condicions d'Habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, s'incorpora com a "Disposició addicional sisena" del POUM la següent norma:

**DISPOSICIÓ ADDICIONAL SISENA del POUM**  
**Superfície útil mínima dels habitatges:**

- a. Tots els habitatges de nova construcció han de ser aptes per a l'ocupació de dues persones, i tenir una superfície útil interior no inferior a 40 m2.
- b. La superfície útil mínima dels habitatges usats o preexistents és de 20 m2, excepte en el supòsit que preveu la disposició addicional tercera del DL 55/2009
- c. Excepcionalment, s'admeten habitatges amb una superfície mínima d'entre 15m2 i 20m2 sempre que hagin estat construïts amb llicència d'obres sol·licitada abans de l'1 de febrer de 1984 i que disposin de cèdula d'habitabilitat vigent obtinguda abans de l'entrada en vigor del DL55/2009.
- d. En cas de divisió d'un habitatge usat o preexistent, un dels habitatges resultants pot complir l'annex 2 del DL 55/2009, però ha de tenir, en qualsevol cas, una superfície útil mínima de 40m2. La resta ha de complir els apartats 1 i 3 de l'Annex 1 del DL 55/2009

**Article 8. Modificació de la normativa de la MPOUM.-2 Nucli Històric per ajustar-se al Decret d'Habitabilitat.**

Es modifica l'article 11 de la normativa de la MPOUM-2 Nucli Històric, aprovada per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme en data de 29 de setembre de 2005 (DOGC. 14/03/2006) I, que resta redactada de la manera següent:

**Art. 2. Contingut**

- 1. La superfície mínima útil dels habitatges de nova construcció serà de 40m2st, sens perjudici del compliment obligatori dels nivells mínims d'habitabilitat i de les ordenances de l'edificació vigents en el terme municipal d'Olot.
- 2. En cas de divisió d'un habitatge usat o preexistent, un dels habitatges resultants pot complir l'annex 2 del DL 55/2009, però ha de tenir, en



qualsevol cas, una superfície útil mínima de 40m<sup>2</sup>. La resta ha de complir els apartats 1 i 3 de l'Annex 1 del DL 55/2009

**Article 9. Modificació de la normativa de la MPOUM-3 Puig del Roser en relació a les condicions d'edificació de l'equipament.**

Amb l'objectiu d'aclariment de les condicions d'edificació de l'equipament es modifiquen els articles següents de la normativa de la MPOUM-3 Puig del Roser, aprovada per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme en data de 15 de desembre de 2005 (publicat al DOGC. 28/04/2006), que quedaran amb el redactat final que s'especifica.

**Art. 2. Contingut**

S'especifica el caràcter normatiu del plànol de zonificació, exclusivament.

**Art. 2. Contingut**

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols; únicament té caràcter normatiu, el plànol 05 "Zonificació".

**Art. 6. Condicions d'edificació**

Es concreta la cota de referència de l'alçada màxima de l'equipament.

**Art. 6. Condicions d'edificació**

- b) La cara superior de la coberta de l'edifici formarà la plaça pública davant de la plaça de braus mantenint, en general, la seva cara superior a la cota de la plaça de braus, que correspon a cota (458,00) que és la de l'arena de la plaça de braus.

Per sobre d'aquesta alçada s'admetran, únicament, els remats, elements de mobiliari i/o instal·lacions i la barana perimetral de la plaça pública.

Olot, maig de 2010

Unitat de Projectes Estratègics  
Xavier Carroça Magret, Arquitecte



**AJUNTAMENT D'OLOT**

SECRETARIA

20 MAIG 2010

Aprovació inicial .....

Reclamacions ..... 1

22 JUL, 2010

Aprovació provisional .....

Aprovació definitiva .....

B. O. P. .... }  
}