

**MPOUM**  
**UPL12018000012**

## **Modificació Puntual de POUM**

Modificació de l'article 150 del Pla d'ordenació urbanística d'Olot, en relació als terrats plans al pla d'arrencament de la coberta en zones d'habitatges entre mitgeres.

**PROMOTOR**  
**AJUNTAMENT D'OLOT**

**REDACTOR**  
Quim Gallart i Figueras, arquitecte

Olot, NOVEMBRE de 2018



<b>MEMÒRIA INFORMATIVA .....</b>	<b>5</b>
1. ANTECEDENTS .....	5
2. ÀMBIT.....	5
3. PROMOCIÓ .....	5
4. SITUACIÓ RESPECTE DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT.....	5
<b>MEMÒRIA JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>7</b>
5. OBJECTE .....	7
6. MARC LEGAL. PROCEDÈNCIA. ....	8
7. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT .....	9
8. INFORME MEDIAMBIENTAL .....	9
9. MEMÒRIA SOCIAL .....	9
10. ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA .....	10
11. NORMATIVA.....	10



# **MEMÒRIA INFORMATIVA**

## **1. Antecedents**

El vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal fou aprovat inicialment el dia 11 de juliol de 2002 (exposició al públic del 31 de juliol al 14 d'octubre del mateix any). La data d'aprovació provisional fou el 27 de març de 2003, essent la definitiva el 18 de juny de 2003. En data 25 de setembre de 2003, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va donar conformitat validar al text refós (DOGC 2 de febrer de 2004, número 4061).

La present modificació incideix en la regulació de les característiques de les cobertes per a l'edificació entre mitgeres establerta en l'article 150 de la normativa urbanística del POUM.

## **2. Àmbit**

L'afectació abasta el conjunt de tot el territori municipal en general i, en particular, les zones urbanístiques amb edificació entre mitgeres on l'ús d'habitatge es considera dominant.

## **3. Promoció**

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

## **4. Situació respecte del planejament urbanístic vigent**

La regulació de les característiques de les cobertes per a l'edificació entre mitgeres es troba en l'article 150 del títol IV (disposicions comunes de l'ordenació de l'edificació i els usos) de la normativa urbanística del POUM; Capítol 2 (disposicions relatives a l'ordenació de l'edificació), Secció Segona (normes generals per a l'edificació entre mitgeres).

En els apartats 4 i 5 de l'esmentat article, es disposen les determinacions específiques sobre els terrats plans en cobertes inclinades.

## **Art. 150 Característiques de les cobertes**

1. La coberta inclinada arrancarà de cada parament de façana des de línies horitzontals compreses dins un mateix pla horitzontal.

Els plans horitzontals d'arrancada de coberta i el de la cara superior del darrer forjat es situaran com a màxim a la cota de l'alçada reguladora màxima, i entre ells la diferència de cota no serà en cap cas superior a 0,60 m.

En cas que el sostre de la darrera planta edificada sigui la mateixa teulada, la diferència de cotes entre la del paviment d'aquesta planta i la del pla d'arrancada de coberta serà, com a màxim de 3,10 m.

2. Quan el pla d'arrancada de coberta se situï a la cota de l'alçada màxima el pendent no serà superior al 35%, si no es fixa expressament en les normes de la zona.

3. Quan el pla d'arrancada de coberta se situï per sota de la cota de l'alçada màxima reguladora, es permetrà un pendent de teulada superior, sense que en cap cas la línia del carener ultrapassi la cota que correspondria en aplicació del pendent de teulada permès sobre el pla horitzontal d'arrancada de coberta a l'alçada reguladora màxima, ni l'angle diedre que formin els vessants de la teulada amb un pla horitzontal resulti superior a 30°.

4. Pel damunt dels plans de la teulada, que és únic per cada vessant, només es permetrà la construcció d'un cos d'edificació quan les línies d'arrancada de coberta se situïn 0,80 m. o més, per sota de la cota de l'alçada reguladora màxima. En aquest cas es permeten els cossos reculats 2,00 m. del pla de cada façana i 1 metre de les parets mitgeres. També s'hauran de separar de les línies de plec de la teulada: dels plecs convexos, una separació mínima en cada punt, igual a la seva distància de la línia del carener; dels aiguafons, una separació mínima en cada punt, igual a la seva distància a la façana; aquestes separacions es prendran en projecció vertical i sobre línies paral·leles a cada façana.

5. Respectant les mateixes separacions que s'estableixen per als cossos al punt anterior, també s'admetran els terrats plans o cobertes planes, tret de les zones del centre històric. A les de renovació urbana només s'admetrà en els casos en què així ho estableixi el pla de desenvolupament corresponent.

6. *S'admeten amb caràcter general aquests tipus de coberta per als cossos d'edificació de planta baixa situats a l'interior de l'illa, per als que el pla preveu una fondària edificable major que la de les plantes pis. La coberta plana també s'admet amb les condicions previstes al punt anterior, i amb les que s'especifiquin en cada zona. Les cobertes planes i terrats tindran una alçada no superior a 0,40 m.*

*Sobre aquestes cobertes s'admetran baranes que no podran sobrepassar els 0,90 m. sobre el paviment; quan no confrontin amb espais públics es permetran una alçada superior, fins a 1,80 m. si es construeixen amb materials lleugers*

7. *Sobre la teulada només es permetran:*

a) *Els elements tècnics de les instal·lacions; tret d'aquells que tanquin un volum, com les caixes d'ascensor i d'escaleres, i les torres de climatització.*

b) *Els lluernaris, remats decoratius de coberta.*

## **MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

### **5. Objecte**

En el moment de tramitar aquesta modificació puntual del POUM, en determinades zones d'edificació entre mitgeres i, en referència al pla de la coberta, s'equiparen les condicions i distàncies de separació entre els cossos reculats i els terrats plans o cobertes planes. A diferència dels primers, que sobresurten del pla esmentat i a una certa distància des de l'espai públic poden ser visibles, els terrats plans, deprimits respecte d'aquell pla, resten dissimulats. A fi i efecte d'una millora en l'asolellament i ventilació d'aquests espais oberts, així com de la qualitat dels mateixos, es proposa reduir la distància que els separa de les partions amb espais d'àmbit públic, sempre que el tram de coberta inclinada, que separa el terrat del carrer, mantingui les condicions acceptables normativament per actuar com a element de protecció i seguretat.

## 6. Marc Legal. Procedència.

El marc legal que regula les determinacions, contingut i tramitació d'aquesta Modificació puntual de POUM del municipi d'Olot, a banda del mateix Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, està format per la següent legislació urbanística de caràcter general:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 i per la Llei 7/2011 (en endavant TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU).
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica

D'acord amb l'article 76.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, correspon de formular els plans d'ordenació urbanística municipal als ajuntaments; i d'acord amb l'article 96 de la mateixa llei, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

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.

També és lícita la modificació de l'ordenació urbanística en aplicació del caràcter estatutari del dret de propietat, que significa que el seu contingut serà en cada moment el que derivi de l'ordenació urbanística, ja que es pot establir per llei. Això comporta que les facultats pròpies del domini hagin de ser concretades per l'ordenació vigent en cada moment, perquè l'únic límit 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 què es fonamenta.



## **7. Justificació de la conveniència i oportunitat**

A la vista de les expectatives optimistes pel que fa a l'evolució de l'economia al nostre país, així com el consegüent augment de la demanda d'habitatges després de l'estancament dels darrers anys, qualsevol iniciativa en la millora de la qualitat dels futurs immobles es convertirà en un motor d'impulsió de creixement del parc residencial.

La voluntat municipal d'atendre aquesta demanda desemboca en la proposta d'ajustar alguns dels paràmetres urbanístics fixats per la normativa vigent i la conjuntura urbanística actual possibiliten **l'oportunitat i la conveniència de** la redacció de la present modificació.

Les seves determinacions contingudes en aquesta modificació de POUM no alteren la coherència entre previsions i ordenació, a més, la solució triada és congruent amb les directrius del planejament, el respecte dels estàndards legals i la seva adequació a les dades objectives en què es fonamenta.

Donat l'interès públic i conforme al què estableix el POUM i el DL 1/2005, es planteja la present modificació puntual del POUM.

## **8. Informe mediambiental**

Als efectes del que preveu l'article 70 del reglament de la Llei d'urbanisme, aquesta modificació puntual, que afecta únicament el redactat de l'article 150 de les normes urbanístiques del POUM, en cap cas conté aspectes i elements ambientalment rellevants ni genera actuacions que tinguin incidència en el medi ambient, per la qual cosa no hi figura cap determinació en aquest sentit.

## **9. Memòria social**

La MPOUM tampoc conté la memòria social donat que no s'incideix en els aspectes d'avaluació i justificació de les necessitats socials d'accés a l'habitatge per l'abast tècnic i

limitat de la modificació. Tampoc, per les previsions contemplades, en aspectes consubstancials de l'equitat de gènere, que facin necessària la dita memòria.

## **10. Estudi de la mobilitat generada**

Per la mateixa definició i contingut del present expedient, tampoc és necessària la incorporació del document relacionat a l'article 71 del reglament de la Llei d'urbanisme, donat que no afecta a la circulació ni a la vialitat.

## **11. Normativa**

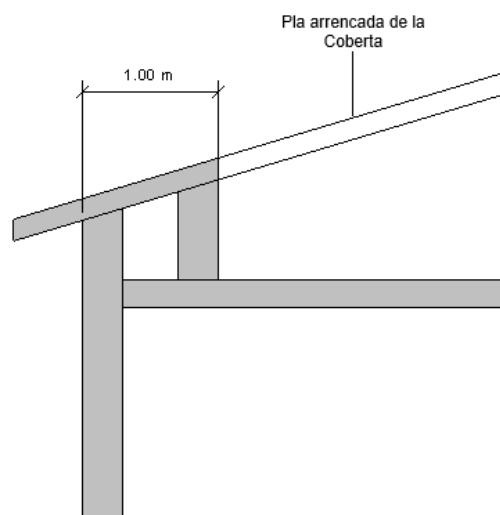
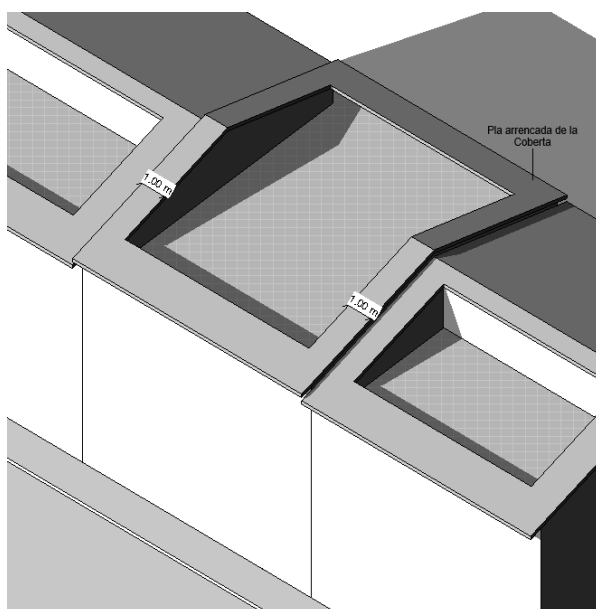
Es modifiquen els apartats 4 i 5 de l'article 150 de les normes urbanístiques, tal com segueix:

### ***Art. 150 Característiques de les cobertes***

- 1. La coberta inclinada arrancarà de cada parament de façana des de línies horitzontals compreses dins un mateix pla horitzontal. Els plans horitzontals d'arrancada de coberta i el de la cara superior del darrer forjat es situaran com a màxim a la cota de l'alçada reguladora màxima, i entre ells la diferència de cota no serà en cap cas superior a 0,60 m. En cas que el sostre de la darrera planta edificada sigui la mateixa teulada, la diferència de cotes entre la del paviment d'aquesta planta i la del pla d'arrancada de coberta serà, com a màxim de 3,10 m.*
- 2. Quan el pla d'arrancada de coberta se situï a la cota de l'alçada màxima el pendent no serà superior al 35%, si no es fixa expressament en les normes de la zona.*
- 3. Quan el pla d'arrancada de coberta se situï per sota de la cota de l'alçada màxima reguladora, es permetrà un pendent de teulada superior, sense que en cap cas la línia del carener ultrapassi la cota que correspondria en aplicació del pendent de teulada permès sobre el pla horitzontal d'arrancada de coberta a l'alçada reguladora màxima, ni l'angle diedre que formin els vessants de la teulada amb un pla horitzontal resulti superior a 30°.*

4. Pel damunt dels plans de la teulada, que és únic per cada vessant, només es permetrà la construcció d'un cos d'edificació quan les línies d'arrancada de coberta se situïn 0,80 m. o més, per sota de la cota de l'alçada reguladora màxima **En aquest cas es permeten els cossos reculats 1,00 m. del pla de cada façana i 1 metre de les parets mitgeres.** També s'hauran de separar de les línies de plec de la teulada: dels plecs convexos, una separació mínima en cada punt, igual a la seva distància de la línia del carener; dels aiguafons, una separació mínima en cada punt, igual a la seva distància a la façana; aquestes separacions es prendran en projecció vertical i sobre línies paral·leles a cada façana.

5. Respectant les mateixes separacions que s'estableixen per als cossos al punt anterior, també s'admetran els terrats plans o cobertes planes. **Quan aquests espais restin deprimits respecte del pla de la coberta la seva reculada es podrà reduir a 1,00 metre del pla de cada façana i 1,00 metre de les parets mitgeres.** Als efectes exclusius de la seguretat, es podran instal·lar elements de protecció vers el tram de coberta que separa de l'espai públic. Aquests seran lleugers i diàfans, no essent admesos els tancaments opacs.



6. S'admeten amb caràcter general aquests tipus de coberta per als cossos d'edificació de planta baixa situats a l'interior de l'illa, per als que el pla preveu una fondària edificable

*major que la de les plantes pis. La coberta plana també s'admet amb les condicions previstes al punt anterior, i amb les que s'especifiquin en cada zona. Les cobertes planes i terrats tindran una alçada no superior a 0,40 m.*

*Sobre aquestes cobertes s'admetran baranes que no podran sobrepassar els 0,90 m. sobre el paviment; quan no confrontin amb espais públics es permetran una alçada superior, fins a 1,80 m. si es construeixen amb materials lleugers*

*7. Sobre la teulada només es permetran:*

*c) Els elements tècnics de les instal·lacions; tret d'aquells que tanquin un volum, com les caixes d'ascensor i d'escalas, i les torres de climatització.*

*d) Els lluernaris, remats decoratius de coberta.*

Olot, a 6 de novembre de 2018

Quim Gallart i Figueras

arquitecte col·legiat núm. 23662/4