

Aprovació inicial .....  
Reclamacions .....  
Aprovació provisional ..... **2.8. JUNY 2012** .....  
Aprovació definitiva .....  
B.O.P. ....

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Girona en  
sessió de data **04 OCT 2012**  
La secretària **04 OCT 2012**  
**Sònia Bofarull i Serrat**

**MPOUM-34**

UPL12012000004

**Modificació Puntual de POUM  
a l'àmbit de la  
PLAÇA DEL MERCAT D'OLOT**

JUNY 2012



## **ÍNDEX**

---

ÍNDEX.....	2
I MEMÒRIA INFORMATIVA.....	3
1.- Àmbit.....	3
2.- Promoció .....	3
3.- Estructura de la propietat.....	4
4.-Planejament vigent.....	4
II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA .....	6
4.- Objecte .....	6
5.- Marc legal. Procedència .....	8
6.- Justificació i oportunitat.....	9
7.- Solució adoptada i qualificació urbanística.....	13
8.- Quadres comparatius .....	13
9.- Informe mediambiental .....	14
III MEMÒRIA D'EXECUCIÓ .....	14
IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER .....	15
V PLA D'ETAPES .....	15
VI MEMÒRIA SOCIAL.....	15
VII NORMATIVA .....	15
ÍNDEX DE PLÀNOL.....	18
VIII PLÀNOLS .....	19

## **I MEMÒRIA INFORMATIVA**

### **1.-Àmbit**

La present modificació puntual de POUM afecta únicament el sòl públic de l'actual Plaça del Mercat d'Olot i part del subsòl, delimitat pels carrers d'Antoni Llopis, del Rengle, Mulleras i Plaça de l'Hospital.

La superfície de l'àmbit , que es correspon amb sòl públic i el de la Plaça del Mercat, es de **2.613,38**. L'àmbit inclou el subsòl que es regula sota rasant i el sòl sobre rasant.

Aquest sòl està ocupat per la Plaça del mercat d'Olot, amb les seves instal·lacions i serveis. El conjunt edificat també inclou una cafeteria, la Oficina del centre d'Iniciatives Turístiques d'Olot CIT, un petit quiosc de diaris i revistes, un centre comercial de petit format ( Supermercat). La planta primera està ocupada en la seva totalitat per un aparcament públic, i la planta soterrani està ocupada en part per un aparcament públic i en part , pels serveis i instal·lacions vinculades al mercat.



la Plaça del mercat d'Olot i el seu entorn

### **2.- Promoció**

La present modificació puntual de POUM és promoguda per l'Ajuntament d'Olot.

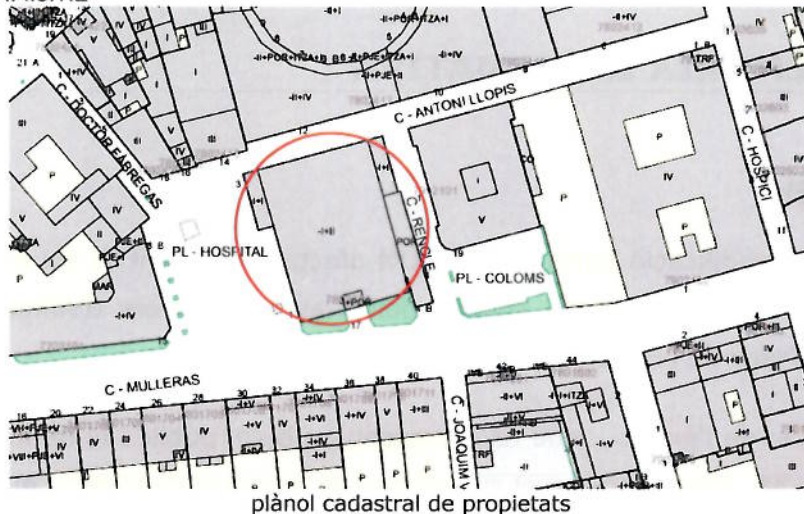
### **3.- Estructura de la propietat**

El sòl inclòs a l'àmbit de la MPOUM està format majorment per una única parcel·la en sòl urbà i l'espai viari que envolta la finca urbana edificada:

parcel·la, situació	titular	UTM /Cadastral	Sup. Cadastral	Ocupació actual edificada
C/ Mulleras 17 Plaça Hospital 1-3	Ajuntament d'Olot	7802101DG5770S	1.723 m2.	1.420,02.- m2.



ÀREA D'URBANISME



plànol cadastral de propietats

#### 4.- 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) que contempla aquest sòl dins el sòl urbà consolidat com a zona per activitats econòmiques segons perímetres reguladors (clau 19).

També li és d'aplicació la modificació puntual del poum **MPOUM-8** aprovada definitivament el 17/06/2009 ( DOGC núm. 5530 de 21/12/2009). Entre altres determinacions i relatiu a la zonificació clau 19, es varen ampliar les condicions d'ús.

Els usos admesos en les d'activitats econòmiques clau 19, i amb la MPOUM-8 vigent són:

- o Us dominant:

Tots els compresos dins l'ús general terciari.( activitats comercials i de serveis)

- o Ús compatibles:

Residencial: 3a) Residencial especial i 3d) hoteler

Habitatge ( exclusivament els ja existents)

**Comerc:** tots els tipus: 4a) comerç petit; 4b) comerç mitjà o 4c) comerç gran.

Oficines i serveis

Restauració

Recreatiu : tots els tipus 7a) recreatiu tipus I i 7b)recreatiu tipus II

Serveis tècnics i mediambientals

Educatiu

Sanitari

Assistència

Esportiu

Cultural

Associatiu

Administratiu

Religiós

Serveis urbans

Lleure

Indústria tipus c. Únicament s'admeten les plaques solars fotovoltaïques ubicades sobre les cobertes de les naus industrials



ÀREA D'URBANISME

- Ús complementaris (vinculat a un altre ús principal):
  - Oficines i serveis
  - Aparcament
  - Magatzem
  - Taller de reparació de vehicles
  - Serveis tècnics mediambientals: únicament s'admeten els centres de transformació d'energia elèctrica ET o CTE vinculats directament als usos dominants.
- Ús incompatibles:
  - Els usos restants.

Atenent la condició del Mercat Municipal com equipament públic, sense perjudici de la zonificació que li assigna el poum clau 19, cal contemplar l'article 120 del POUM, en relació als Equipaments Comunitaris i com equipament actual, que determina que : *"Els equipaments existents o en execució a aquest Pla quedaran destinats al mateix tipus d'equipament que contenen, sense perjudici de la seva possible transformació, en un altre tipus d'equipament mitjançant un acord raonat de l'Ajuntament "*

I també cal contemplar la modificació puntual del poum **MPOUM-17**, de modificació puntual de diferents articles de les Normes Urbanístiques del POUM, aprovada definitivament el 10/11/2010 ( DOGC núm. 5799 de 19/01/2011). Entre altres determinacions i relatiu a les condicions generals d'edificació dels equipaments, es varen completar els criteris generals del POUM per aquestes condicions:

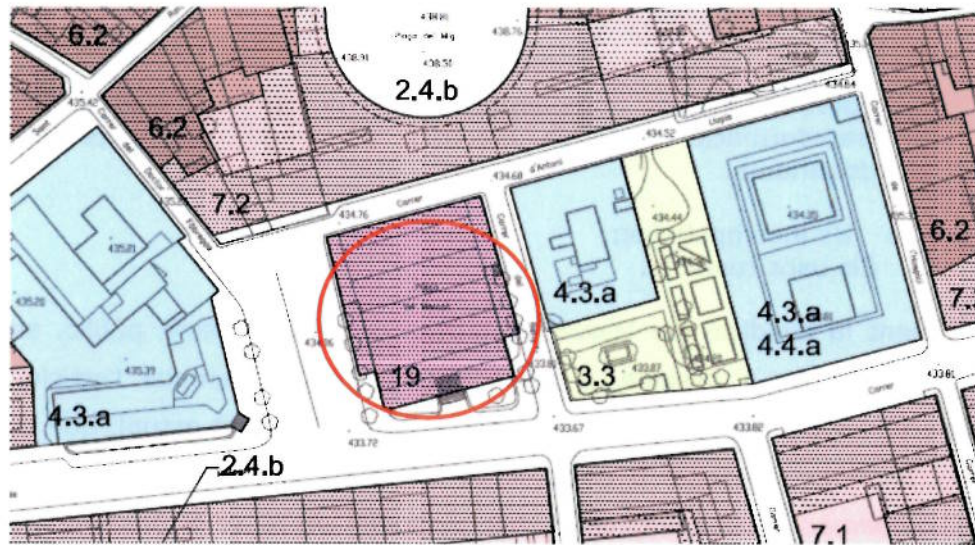
**Art. 121 . Condicions d'edificació**

**En sòl urbà**

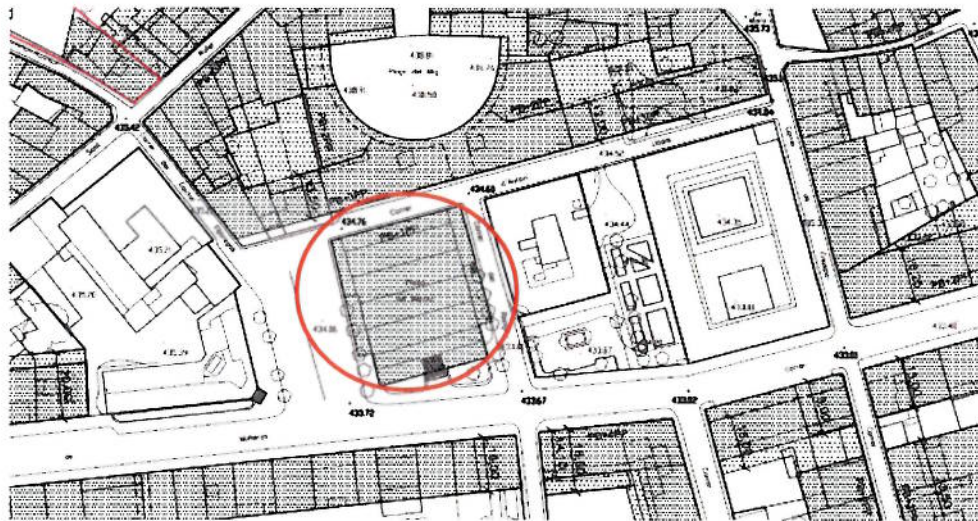
En el sòl urbà, el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació correspondran als de la zona de les que envoltin l'emplaçament de l'equipament, o bé en cas de trobar-se encastat dins una única zona urbana, regiran les corresponents a aquesta.

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 envoltant a les condicions d'integració i adequació a les característiques del seu entorn urbà i no resultin ultrapassats els índex màxims d'edificabilitat corresponents a la zona col·lateral menys intensa.



zonificació del poum per la plaça del Mercat : clau 19 ( plànol 2.25)



ordenació de l'edificació : alineació de la màxima ocupació  
i altura reguladora de pb + 1 pp ( plànol 3.25)

## II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 2.- Objecte

La present modificació té per objecte ajustar la normativa urbanística a la voluntat de materialitzar una Nova Plaça de Mercat, amb la construcció d'un nou mercat municipal. Es creu necessari i convenient que dins el sistema d'equipaments comunitaris es reculli expressament el de Mercat Municipal per poder oferir més possibilitats a les necessitats d'espais, usos i volums que requereix una construcció o equipament d'aquesta mena.

### ÀREA D'URBANISME

A més de les característiques pròpies d'un Mercat Municipal, en l'edifici existent ara també s'hi localitzen diverses activitats i serveis que es volen mantenir i potenciar, per seguir disposant d'un edifici singular, que garanteixi i dinamitzi l'activitat econòmica i comercial del centre de la ciutat, que integri nous usos i representi un nou impuls comercial i social per Olot.

#### Objectiu concret:

- Disposar en aquesta illa , d'una normativa urbanística, zonificació i condicions d'ordenació de l'edificació més ajustades a les necessitats i característiques d'un nou edifici atès que les limitacions de la zonificació actual no ho permeten.



La Plaça del Mercat Municipal actual



el mercat del Rengle i el portal al Barri Vell



### 3.- Marc legal. Procedència

La legislació vigent aplicable és el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme ( DOGC num 5686 de 5 d'agost de 2010), i la Llei 3/2012 , del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme. I També Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, de 24 de juliol de 2006) .

En l'article 38 de la Llei 3/2012 que modifica el 96 de la LLUC, estableix:

“ Art 96. Modificació de les figures del planejament urbanístic

*La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents (...)* ”

El decret Llei 1/2009 de 22 de desembre d'Ordenació dels Equipaments Comercials (DOG núm. 5534 de 28/12/2009) , defineix els diferents establiments comercials possibles i entre els de caràcter col·lectiu, contempla i considera el Mercat Municipal com un establiment comercial col·lectiu de titularitat pública.

El vigent POUM, en l'article 4, 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 present modificació no implica cap disminució de sòls públics ni els usos que el poum ja contempla com a existents en aquesta illa, ni per l'ús concret de comerç que el poum assenjala com a compatible en aquesta illa, amb la zonificació actual.

L'article 100 de la LLUC regula els casos en que una modificació de Pla comporta un increment de sòls d'espais lliures i reserves per a equipaments. Atès que la present modificació augmenta precisament el sòl d'equipament públic, i no significa la transformació d'usos, atès que en la zonificació vigent ja contempla els tipus d'usos comercials i d'altres , no és necessària l'obligació d'incorporació de reserva mínima de zones verdes, espais lliures i equipaments públics.

L'article 97.1, de la LLUC també determina:

*“ Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la..”*



#### ÀREA D'URBANISME

La present modificació no implica un canvi a nivell global que alteri els criteris i objectius generals del POUM, atés que el que es pretén es donar major viabilitat a la construcció de la nova Plaça del Mercat amb altres serveis i activitats que també si localitzen ara , precisament per a potenciar un dels objectius del poum en mantenir un establiment comercial de dinamització del centre de la ciutat.

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

### **4.- Justificació i oportunitat**

#### **Justificació :**

Actualment el Mercat Municipal ofereix diversos serveis de caràcter eminentment comercial, però la construcció existent dels anys 70, construïda sobre els antics fonaments del primer mercat, a arribat a la fase final de la seva vida útil, ha esdevingut un edifici obsolet, que malgrat les reformes puntuals que ha tingut al llarg del temps, ara ja no pot afrontar el seu futur sense una actuació profunda en les seves instal·lacions, serveis i infraestructures.

Tanmateix, la seva viabilitat , a part de la implicació de diferents agents començant pels propis placers actuals, constata la necessitat d'un ajust urbanístic que reculli les necessitats del nou edifici, i permeti la seva implantació segons l' aplicació dels nous paràmetres d'edificació, usos i ocupació del sòl i del subsòl.



el Mercat en una postal dels anys 80



el mercat actual

L'àmbit de la present modificació es situa en una illa amb un edifici i activitats consolidades que tenen una presència tradicional en el paisatge urbà i genera una activitat a la zona, que es vol millorar, potenciar i diversificar, per esdevenir un punt i motor econòmic, una referència urbana augmentada i un vertader espai públic funcional i dinamitzador de la pròpia zona i com entrada al Barri Vell.

Aquest equipament públic, que ja ho es ara, no ha estat recollit com a tal en el vigent POUM, tal com altres equipaments ho son de forma expressa. Si bé es cert que en el poum es fa un reconeixement als equipaments existents, com seria el cas, i que determina clarament que estaran destinats al mateix tipus d'equipament que contenen. ( art. 120 del poum) .

Però això resulta una contradicció amb la zonificació establerta com de **zona d'activitats econòmiques clau 19**. Aquesta zonificació si que recull com a usos dominants tots els compresos dins l'ús general terciari, definit com aquell que compren les activitats comercials i de serveis ( art. 176.3 del poum). I així es zonifiquen diversos terrenys en el sòl urbà i urbanitzable per tal que s'hi puguin implantar les activitats econòmiques permeses.

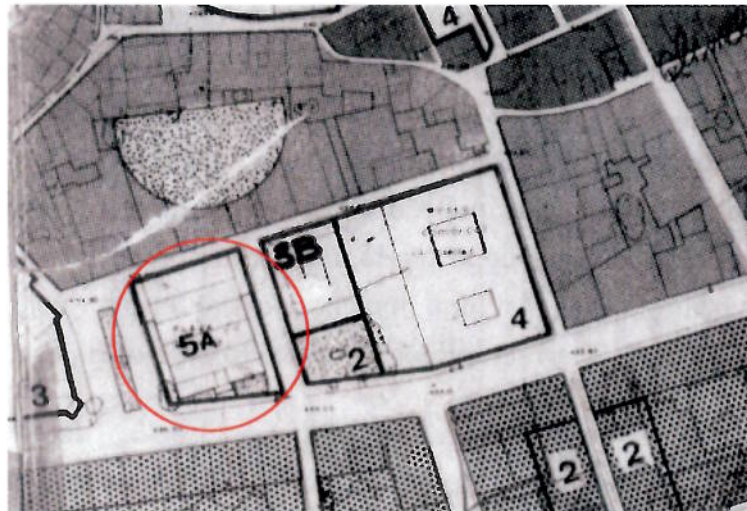
Ara bé, a part que la clau 19 es una zonificació pensada per desenvolupar majorment activitats privades en terrenys privats, la normativa urbanística contemplada en les condicions d'edificació, està del tot pensada per edificacions o naus "Standard" amb una altura limitada per l'alçada reguladora màxima de 6.50 m, pels edificis de nova construcció.

Aquesta alçada màxima permesa en la zona clau 19, que te assenyalat el Mercat actual, ja fa inviable la implantació d'un nou edifici que contingui la plaça del mercat, un supermercat, altres activitats comercials o de restauració, tal com s'hi localitzen ara. Les alçades habituals en mercats i supermercats, fa que resulti impossible disposar de dues plantes sense superar l'altura de 6,50. Cal dir que en l'actualitat, l'edifici te 13 metres d'altura.

Per tant, la construcció d'un nou edifici que pugui acollir les activitats i usos actuals, requereix una altura superior a la que permet la zonificació actual. També cal assenyalar que l'activitat d'un Mercat Municipal junt amb altres activitats en el mateix edifici, requereixen unes superfícies que no només impliquen un volum sobre rasant sinó una ocupació generosa i flexible del subsòl, sense perdre el caràcter d'espai públic de tot l'entorn de l'edificació.

#### ÀREA D'URBANISME

Resulta un fet constatable i coherent que el Pla General anterior, de 1982, si recollia en sòl urbà aquest Mercat Municipal com **equipament comunitari públic d'abastament, subministrament i serveis , clau 5a A**, ( art. 90 dels tipus d'equipaments en el PGO 1982), i amb més ocupació que l'assenyalada en el poum de 2003, atès que l'alineació arribava fins al carrer Mulleras. En la definició de la clau 5a, s'hi contemplava expressament els mercats i d'altres centres d'abastiment i els serveis tècnics municipals. No existia el concepte d'establiment comercial.



Zonificació en el PGO 1982 : Equipament Comunitari 5 a)  
equipaments d'abastament, subministrament i serveis: Mercats i d'altres centres d'abastament.

Tot i que la **clau 19** possibilita l'ús comercial, està pensada per a desenvolupar-hi activitats econòmiques terciàries en general, però no expressament la d'un Mercat Municipal. Aquest tipus d'activitat i serveis comercials, sobretot de productes alimentaris, esdevé un equipament singular i tradicional, i de caràcter i titularitat pública, com han estat la major part dels Mercats Municipals. A Olot, a més, hi està afegit el Mercat del Rengle, on s'ofereixen els productes de la terra més propers, i també en el mercat s'hi efectuen activitats complementàries de caràcter social, cultural i turístic. Amb tot, és més propi i real considerar aquest edifici com un equipament comunitari públic i no com un genèric edifici d'activitats econòmiques o comercials.

Ja hem citat que la Llei d'ordenació d'Equipaments Comercials de Catalunya, es distingeix dins els establiments comercials col·lectius el de **Mercat Municipal**, i de titularitat pública. També és molt rellevant remarcar que en la sistematització del planejament urbanístic, a l'hora de desenvolupar les figures de planejament, la Direcció general d'Urbanisme va plantejar unificar i utilitzar els "**Codis d'identificació en el planejament urbanístic**" a l'any 2008.

I precisament pel sistema d'equipaments comunitaris, disposa del codi identificador E3 : **administratiu/proveïment**, i en la seva definició determina que inclou els **mercats públics**, escorxadors, centres administratius de les diferents institucions estatals,

ÀREA D'URBANISME  
l'autonòmica o la local, com els ajuntaments, les administracions d'hisenda, els consells comarcals, etc. Per contra el vigent poum d'Olot, dins els equipaments comunitaris s'hi distingeix l'Equipament cultural, religiós i administratiu clau 4.4, que contempla entre d'altres, els **centres administratius** però no els de proveïment o d'abastament públic.

### **Oportunitat:**

L'Ajuntament d'Olot està estudiant la viabilitat de la construcció d'un nou mercat municipal, després d'haver avaluat prèviament la reforma integral de l'edifici. Es disposa d'un avantprojecte de reforma del Mercat Municipal d'Olot d'abril de 2011, que reflecteix els condicionants i limitacions de l'opció de la seva reforma. També es disposa de "l'Estudi de viabilitat per a la construcció del nou mercat d'Olot", d'octubre de 2011, on es constaten uns requisits inicials per a una nova Plaça de Mercat Municipal, i la oportunitat de la seva execució partint de la oferta comercial que pot oferir i acollir. Entre aquests requisits es planteja que cal una modificació del POUM, per requalificar el solar a equipament públic, que permeti projectar un edifici amb més possibilitats.

Per tant està plenament justificada una modificació del POUM, en el sentit de requalificar el sòl del Mercat Municipal com d'Equipament Públic, recollint aquest ús explícitament com establiment comercial i que permetrà projectar un nou edifici atenent les seves necessitats funcionals, tal com ja es contempla en el vigent article 121 que regula les condicions d'edificació pels nous equipaments.



el Mercat municipal en una postal de finals dels anys 70



La Plaça del Mercat el 2012

A partir de considerar viable la construcció d'una nova plaça del Mercat Municipal d'Olot, l'Ajuntament ha iniciat el procés d'arribar a tenir un projecte, a partir d'un concurs d'idees per a la definició arquitectònica bàsica de l'edifici de la nova Plaça del Mercat, i com a premissa essencial, la millor implementació de l'edifici en el sòl actual, el seu paper en la trama urbana, relació amb el paisatge urbà i integració a l'entorn més immediat. I una part d'aquests conceptes, han de sortir i poder-se aplicar, a partir de les condicions d'ordenació de l'edificació que es proposin en aquesta MPOUM.

## 5.- Solució adoptada

Respecte l'únic punt enumerat com objectiu concret d'aquest document i a la vista dels criteris, anàlisi i justificació de la proposta, la present modificació puntual del POUM proposa:

- La modificació de la qualificació del sòl que te l'actual edifici del Mercat Municipal. Es qualifica d'equipament comunitari cultural, religiós, administratiu i de proveïment, 4.4 a.
- Adequar el tipus d'equipament comunitari a aquesta finalitat amb la compatibilitat de les diferents activitats associades, complementàries o coexistents amb la del Mercat Municipal , afegint l'ús terciari d'establiment comercial col·lectiu de titularitat pública i altres establiments comercials o de restauració **en règim de concessió administrativa**.
- Ordenar l'edificació i usos sobre rasant i sota rasant en plantes soterrani, i mantenir el nombre de plantes actuals ( pb+ 1 pp), amb una alçada reguladora màxima adequada a l'equipament públic i l'entorn.

La present modificació de POUM manté la mateixa possibilitat actualment vigent en la zona clau 19, de l'ús dominant general terciari ( activitats comercials i de serveis) compatible amb comerç de tot tipus , el de restauració, Associatiu i Cultural . No es regula l'ús d'aparcament en tant el propi POUM determina la reserva d'aparcaments en les edificacions i la previsió mínima de places d'aparcament obligatoris en funció dels diferents usos ( art. 196-199 del poum).

Es modifica la ordenació del perímetre regulador amb la delimitació de la màxima ocupació sobre rasant i sota rasant, atenent les construccions existents a l'entorn. Aquest perímetre s'ajusta a les necessitats del programa funcional bàsic, segons els diferents usos del nou edifici que consten a l'Avantprojecte de la nova Plaça del Mercat d'Olot.

## 6.- Quadres comparatius dels paràmetres urbanístics

Sistemes / zones	clau	M2 Superfícies de sòl ÀMBIT MPOUM		
		POUM 2003	MPOUM – 34	
			Sobre rasant	sota rasant
Xarxa viària	2.1	870,52	558,47	-----
Equipament comunitari públic	4.4 a	Es pot mantenir l'existent ( art. 120 poum)	2.054,91	2,613,38
Zona activitats econòmiques	19	1.742,86	-----	-----
total		2.613,38	2.613,38	2.613,38

La MPOUM-34 suposa un augment de sòls qualificats com equipament públic  
 Es manté la superfície de sòl de titularitat pública.

**Paràmetres urbanístics :**

Paràmetres	Ordenació de l'edificació	
	POUM 2003 Clau 19	MPOUM – 34 Clau 4.4a Sobre rasant    sota rasant
Ocupació màxima	1742,86	2.054,91            2,613,38
Edificabilitat : M2 sostre	3.485,72	Segons programa Funcional a desenvolupar en el projecte d'edificació ( art 121 del POUM)
Alçada màxima	6,50 7,50 a carener	<b>11 m.</b> ----
Nombre de plantes	Pb + 1 pp	Pb + 1pp            ----

**7.- Informe mediambiental**

L'únic objectiu de la present modificació és el de regular la transformació del mercat actual per un nou mercat municipal, amb un edifici notablement inferior en altura respecte l'existent ( - 2 metres ), pel que significarà una disminució de l'impacte ambiental que representa el volum actual en el paisatge urbà i a l'entorn més immediat de les construccions perimetrals que l'envolten.

El present document és doncs respectuós i favorable pel medi ambient, perquè manté una illa urbana consolidada disminuint l'altura màxima permesa per la nova construcció, respecte de l'altura de l'edifici actual.

**III MEMÒRIA D'EXECUCIÓ****III.1.- Sistema d'actuació i Cessions.**

Els sòls objecte de la present modificació son de titularitat pública i mantenen aquesta titularitat pel que no es fa necessari cap cessió ni l'expropiació de sòls, pel que no es delimiten polígons d'actuació.

**III.2.- Avaluació de la mobilitat obligada.-**

La present Modificació puntual del POUM no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions en el sistema de mobilitat ordenat pel planejament. El sòl està completament urbanitzat i ja disposa d'una via de comunicació principal de connexió amb la resta de vialitat urbana.

## **IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

---

Donat que no es proposen nous sòls de cessió ni una transformació dels usos actuals, recollits com a terciaris per la clau 19, i preexistents en el POUM vigent( art. 120) , no es fa necessari cap estudi econòmic i financer pel desenvolupament de la MPOUM. En qualsevol cas, es disposa de "l'Estudi de viabilitat per a la construcció del nou mercat d'Olot", que explicita la necessitat d'aquesta modificació.

## **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 té per objecte l'estudi dels sòls públics actuals del Mercat Municipal i reconvertits al sistema equipament comunitari públics , pel que no té implicacions a efectes de producció d'habitatge protegit.

## **VII NORMATIVA**

---

### **TÍTOL I Disposicions Generals**

#### **Art .1 Àmbit**

La present modificació de POUM afecta solament el sòl urbà que es delimita als seus efectes, entre els carrers Antoni Llopis, del rengle, Mulleras i Plaça de l'Hospital .

#### **Art .2 Contingut**

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols, de caràcter normatiu.

#### **Art .3 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. I sense perjudici de complimentar el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials ( DOGC núm. 5534 de 28/12/2009).

#### **Art .4 Vigència i aplicació de la modificació puntual del POUM**

La Modificació puntual del POUM serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació.

### **TÍTOL II Règim urbanístic del sòl**

#### **Art. 5 Qualificació del sòl**

La qualificació del sòl a l'àmbit objecte de la present modificació es la d'equipament comunitari cultural, religiós, administratiu i de proveïment , de titularitat pública **(clau 4.4.a)** del plànol 1P

#### **Art. 6 tipus d'equipament**

Amb l'objectiu de completar els tipus d'equipaments inclosos en la clau 4 del sistema d'equipaments comunitaris del POUM, es modifica parcialment l'article 119.4 que quedarà redactat de la següent manera: (...)

4. Equipaments culturals, religiosos, administratius i de proveïment. (4.4):  
Són els terrenys destinats a biblioteques, museus, centres culturals i cívics, esglésies, centres administratius i Mercats municipals públics. Els mercats públics, com un tipus d'establiment comercial poden incloure també altres establiments comercials i de restauració en **règim de concessió administrativa.**

El Mercat Municipal donarà compliment a l'article 5.b.3 de la Llei 1/2009 del 22 de desembre, d'Ordenació dels equipaments comercials, en el sentit que cap de les empreses o grup d'empreses que l'explotin pugui ocupar més del 60% de la superfície de venda del conjunt del mercat.

### **TÍTOL III Normes d'edificació**

#### **Art.7 condicions d'edificació**

- a) El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada i sobre les rasants actuals dels carrers que delimiten l'illa.
- b) La ocupació màxima sobre rasant ve determinada per les alineacions de l'edificació definides al plànol 2P.
- c) La ocupació màxima sota rasant ve determinada per les alineacions de l'edificació definides al plànol 2P i a partir de les separacions mínimes respecte dels edificis confrontants de 5,5 m del carrer Antoni Llopis, de 3 m. del carrer del rengle , de 1 m. de la vorada del carrer Mulleras i del límit del aparcament soterrani a la plaça de l'Hospital. La part superior sobre la planta sotarasant s'urbanitzarà com a plaça pública o sistema viari segons correspongui a l'espai de l'àmbit de la MPOUM.



- d) L'alçada màxima de l'edificació es de 11 m. en el punt mig de la façana de la Plaça de l'Hospital, a partir de la rasant entre el carrer Mulleras i l'Antoni Llopis tal com s'assenyala al plànol 3P de perfils de l'edificació.
- e) No s'admeten cossos volats sobre els espais públics. S'admeten els elements constructius permesos en caràcter general per el tipus d'ordenació segons alineacions de vial. A la façana de la Plaça de l'Hospital s'admet un cos volat obert i cobert del tipus marquesina, porxo, visera o similar, sempre que estigui formant part de l'edifici principal, fins una volada màxima de 3 metres i una altura com a màxim igual a la de l'edifici principal.

**Art. 8 sostre d'ús comercial.**

El sostre màxim destinat a ús comercial de l'establiment comercial en règim de concessió administrativa, a situar en la planta soterrani -1 serà de 2.800.- m2 de superfície construïda, atenent la classificació i la definició d'establiment comercial que determina la llei 1/2009 del 22 de desembre, d'Ordenació dels equipaments comercials. Aquesta superfície podrà ser parcialment discontinua a situar en diferents plantes que la principal del subsòl. La superfície màxima de venda de l'establiment comercial serà de 2.100 m2, atenent la classificació i les definicions que assenyala la Llei 1/2009, en relació als espais accessibles al públic.

**DISPOSICIÓ ADDICIONAL ÚNICA. Correspondència de la modificació de la MPOUM-34 i el POUM vigent.**

- a. L'article 6, modifica l'article 119.4 del POUM
- b. La zonificació a l'àmbit d'aquesta MPOUM substitueix la del plànol 2.25 del POUM
- c. La ordenació de l'edificació a l'àmbit d'aquesta MPOUM substitueix la del plànol 3.25 del POUM.

Olot, JUNY de 2012

**Llorenç Panella i Soler, arquitecte**

Cap de Planejament urbà

Barri Vell i Patrimoni arquitectònic.

**AJUNTAMENT D'OLOT**  
SECRETARIA

Aprovació inicial .....

Reclamacions .....

Aprovació provisional ..... **28 JUNY 2012** .....

Aprovació definitiva .....

B. O. P. ....



## ÍNDEX DE PLÀNOL

---

### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- o **i 01** SITUACIÓ i ÀMBIT.
- o **i 02** ZONIFICACIÓ PLANEJAMENT VIGENT POUM 2003
- o **i 03** ALINEACIONS i RASANTS POUM 2003
- o **i 04** TOPOGRÀFIC i CADASTRAL. E: 1/1.000
- o **i 05** PLAÇA MERCAT . Plantes estat actual
- o **i 06** PLAÇA MERCAT . Alçats estat actual

### PLÀNOLS de PROPOSTA

- o **P 01** QUALIFICACIÓ DEL SÒL .PROPOSTA DE ZONIFICACIÓ
- o **P 02** PROPOSTA ALINEACIONS I RASANTS
- o **P 03** ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. PERFILS REGULADORS.
- o **P 04** ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. SECCIÓ.