



Ajuntament d'Òdena

Plaça Major, 2
08711 Òdena
Tel.93 801 74 34
Fax 93 706 29 85
www.odena.cat
odena@odena.cat

cp/ef
Exp. núm.: Gest_804/2024
Decret núm. 1215/2025

DECRET ALCALDIA-PRESIDÈNCIA

Assumpte: Instrucció tècnica per a l'aplicació i la interpretació de la normativa del PGO en relació a les alçades mínimes de les plantes baixes per a la tramitació dels actes subjectes a llicència urbanística i a comunicació prèvia.

D'acord amb la providència d'alcaldia de data 22 d'octubre de 2024 que es planteja aprovar la instrucció tècnica per a l'aplicació i la interpretació de la normativa del PGO en relació a les alçades mínimes de les plantes baixes per a la tramitació dels actes subjectes a llicència urbanística i a comunicació prèvia.

Vist que en data 25 de setembre de 2025 s'emet l'informe tècnic-jurídic signat per la secretària-interventora, la Sra. Celsa Pérez Gil i l'arquitecta municipal, la sra. Roser Calafell Torras.

D'acord amb les atribucions que confereix l'article 53 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya,

RESOLC

Primer. Aprovar el text de la Instrucció tècnica per a l'aplicació i la interpretació de la normativa del PGO en relació a les alçades mínimes de les plantes baixes per a la tramitació dels actes subjectes a llicència urbanística i a comunicació prèvia, que s'adjunta com **annex** a aquest decret

Segon. Publicar el text de la instrucció tècnica en el Butlletí Oficial de la Província i al web municipal.

Tercer. Donar compte d'aquest decret en la propera sessió de Ple en la primera sessió que es celebri.

Òdena, 10 de desembre de 20205

L'alcalde

Jaume Xaus Regordosa

Davant meu,
La secretària interventora

Celsa Pérez Gil

Codi Validació: 77WCY5RQR7HZKF60989J9GCAY
Verificació: <https://odena.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 6



Jaume Xaus Regordosa (1 de 2)
Alcalde
Data Signatura: 11/12/2025
HASH: 44a03e048817c03e32701930cda797



Celsa Pérez Gil (2 de 2)
Secretària-Interventora
Data Signatura: 11/12/2025
HASH: 1666691136f10c32bee013c7a8f8a01





ANNEX

INSTRUCCIÓ TÈCNICA PER A L'APLICACIÓ I LA INTERPRETACIÓ DE LA NORMATIVA DEL PGO EN RELACIÓ A LES ALÇADES MÍNIMES DE LES PLANTES BAIXES

D'acord amb l'article 18 del PGO, les alçades lliures mínimes (per errada anomenades a l'article "alçàries útils mínimes") es regulen així:

Art. 18 - Planta baixa

Si no es diu el contrari, no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.

Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc i 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m². (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1)

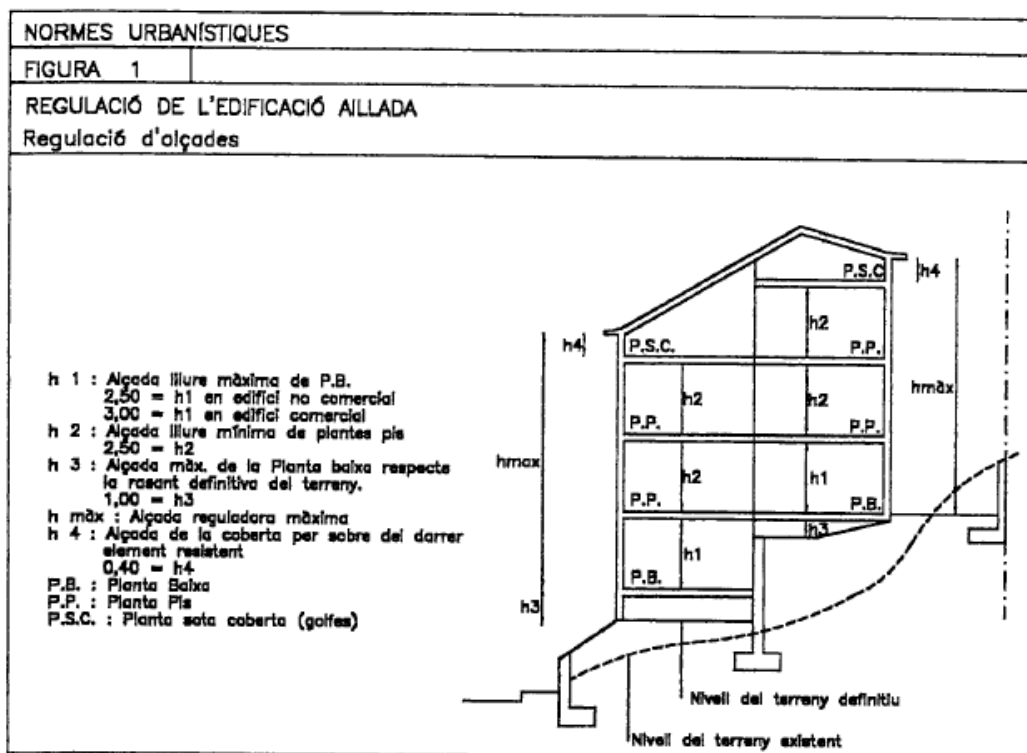
Veiem que l'article ens remet a les figures 1 i 2 de l'annex 1 per tal de concretar com aplicar aquesta alçada on s'indica que l'alçada lliure mínima (per errada establerta com a "màxima" en la figura 1) de la planta baixa serà de 2,50 m en edificis no comercials i 3,00 m en edificis comercials.

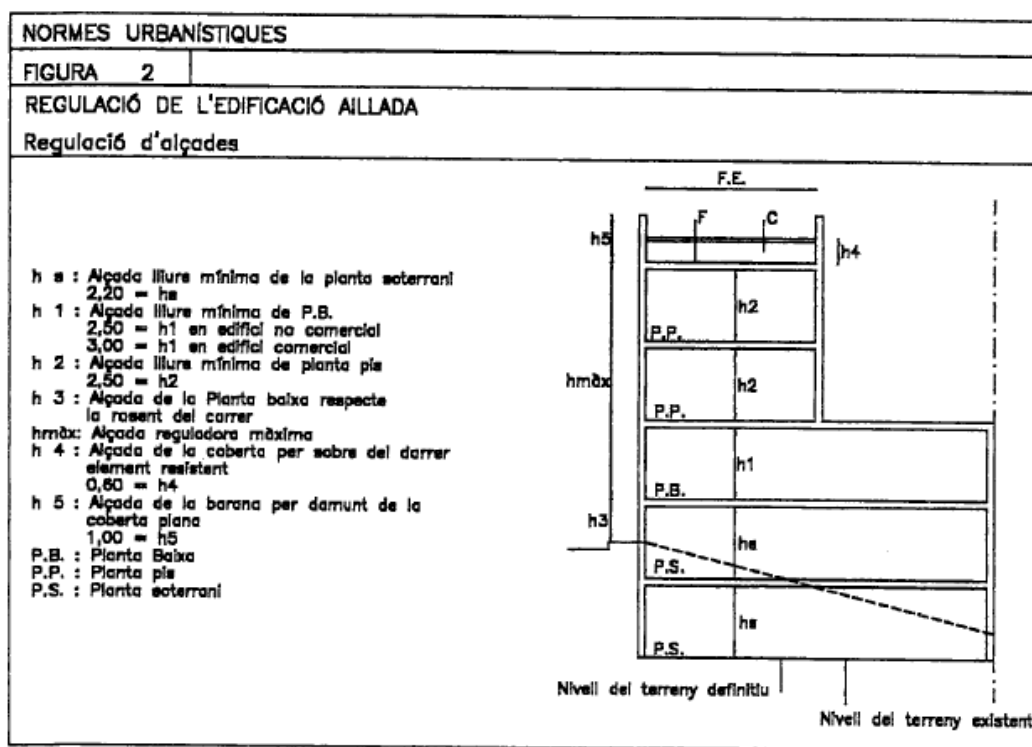




Ajuntament d'Odena

Plaça Major, 2
08711 Odena
Tel.93 801 74 34
Fax 93 706 29 85
www.odena.cat
odena@odena.cat





Es detecta una incongruència entre l'article i les figures, per tant, ens remetem a l'article 3 de contingut i interpretació del PGO per veure quina hauria de ser la interpretació, on s'estableix el següent:

2. Les presents normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi d'Odena i prevalen sobre els restants documents de la Revisió del Pla. En

el no previst per les Normes, s'estarà a la legislació urbanística d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

AJUNTA

3. Els documents d'aquesta Revisió de Pla General s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics.

La contradicció d'alçades detectada no té incidència ni en l'edificabilitat ni en la dotació d'equipaments públics, per tant hem d'acudir a una interpretació d'acord a la memòria així com a una interpretació sistemàtica i històrica de la norma.

D'entre els objectius i finalitats expressats a la memòria es destaca que: "...pel que fa als nuclis existents, s'ha pretès mantenir les determinacions bàsiques vigents...", amb base en aquesta premissa i fent una interpretació històrica de la norma, fem les següents consideracions:





Ajuntament d'Òdena

Plaça Major, 2
08711 Òdena
Tel.93 801 74 34
Fax 93 706 29 85
www.odena.cat
odena@odena.cat

Les normes urbanístiques del Pla general d'Òdena de l'any 1987 anteriors al planejament vigent, en la regulació de les plantes baixes en referència a les alçades lliures només d'establia el següent:

«Planta baixa: És la primera planta després de les plantes sòtan, no permetant-se el seu desdoblament en semisòtan i entresol.

*Els cossos retirats tres metres de l'alineació de façana hi seran permesos en planta baixa sempre que tinguin una **alçada lliure mínima de 2,50 m** per dalt i per baix.»*

Per altra banda, tant en la zona 6 de conservació històrica com en la zona 8 de densificació urbana extensiva, que correspon a les zones majoritàries del municipi, s'establia que l'alçada lliure de les plantes no seria inferior a 2,50 m. Per tant, ja en el planejament anterior es permetien realitzar tots els usos previstos en qualsevol planta amb una alçada lliure mínima de 2,50 m.

De fet, a l'any 2000 quan s'aprova la revisió del PGO, els nuclis principals del municipi ja estan consolidats pràcticament en la seva totalitat d'acord amb les alçades mínimes lliures previstes al planejament del 1986:



Per tant, fruit de l'anterior regulació, els diferents nuclis consolidats d'Òdena majoritàriament disposen de plantes baixes inferiors als 3 metres on segons el text literal de l'article 18 del PGO vigent, només seria possible la implantació d'usos residencials i comercials inferiors a 80 m². Aquesta interpretació limita enormement la possibilitat d'implantar activitats en les plantes baixes dels edificis existents, generant així una ciutat dormitori que no és cap dels objectius plantejats en la memòria del PGO.





Fent una interpretació sistemàtica del article 18 i les 2 figures que entren en contradicció, la normativa de l'actual PGO estableix la possibilitat de destinar a gran varietat d'usos les plantes baixes dels edificis, tant de nova planta com existents, que invita a interpretar que la voluntat del planificador era d'afavorir la màxima implantació d'aquests usos, mantenint així, en coherència amb l'expressat en la memòria i amb una interpretació històrica de la norma, les determinacions bàsiques del planejament precedent.

Així, si bé es cert que una gran àrea comercial requereix de més alçada per poder implementar entre d'altres els sistemes de climatització i ventilació necessaris, manca de sentit que es puguin implantar activitats comercials limitades a 80 m² i que en canvi no es pugui implantar cap altra activitat relacionada amb els usos previstos a la normativa urbanística, com serien oficines i serveis, i restaurants, entre d'altres.

Per tot plegat, es considera que davant la contradicció entre normativa (article 18) i figures 1 i 2, cal interpretar les limitacions urbanístiques d'alçada lliure mínima per a la implantació d'activitats prenent de base l'establert en els gràfics 1 i 2; tot permetent també aquelles activitats comercials petites menors de 80 m² amb una alçada lliure mínima de 2,5 m, d'acord amb establert a l'article 18 *in fine*.

En conclusió, quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçades útils mínimes permeses de la planta baixa seran de 2,5 m en tots els casos, excepte els locals comercials de més de 80 m² que serà de 3 m.

Sens perjudici de la interpretació anterior, les activitats i usos que es proposin, independentment que s'adaptin al planejament, només podran ser admissibles sempre que compleixin amb la resta de normativa que li sigui d'aplicació tant pel que fa a alçades lliures mínimes com les necessitats d'alçada que derivin de la correcta instal·lació i funcionament dels serveis i instal·lacions que li siguin necessaris per complir amb la normativa i ordenances vigents.

