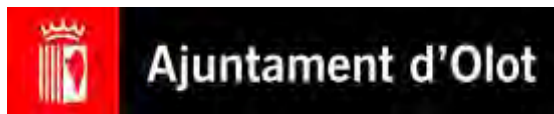


MPOUM
UPL1 202000012

Segon Text Refós de la Modificació Puntual de POUM

Delimitació i Ordenació del Polígon d'Actuació
discontinu P.A. 09.05 carrer Sant Cristòfor – Pont de
Santa Magdalena

PROMOTOR
AJUNTAMENT D'OLOT



REDACTOR
Quim Gallart i Figueras, arquitecte

Olot, AGOST de 2023

I.	MEMÒRIA INFORMATIVA.....	4
1.	PROMOCIÓ.....	4
2.	REDACCIÓ	4
3.	ANTECEDENTS.....	4
	<i>Antecedents previs.....</i>	<i>4</i>
	<i>Aprovació inicial.....</i>	<i>5</i>
	<i>Aprovació Provisional.....</i>	<i>7</i>
4.	DELIMITACIÓ DE L'ACTUACIÓ.....	13
	<i>Àmbit 1</i>	<i>14</i>
	<i>Àmbit 2</i>	<i>14</i>
	<i>Àmbit 3</i>	<i>14</i>
5.	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	15
6.	SITUACIÓ RESPECTE DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT	15
	<i>Fitxa urbanística àmbit 1: PMU 09.01</i>	<i>16</i>
	<i>Plànol ordenació vigent: àmbits 2 i 3</i>	<i>18</i>
	<i>Quadre de superfícies parcial i totals dels sectors que conformen el nou polígon discontinu P.A. 09.05</i>	<i>18</i>
II.	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	20
7.	OBJECTIU	20
8.	ANÀLISI URBANÍSTICA	20
9.	DOCUMENTACIÓ DE LA MPOUM.....	23
10.	MARC LEGAL. PROCEDÈNCIA.....	23
	<i>TRLUC</i>	<i>24</i>
11.	JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	27
12.	DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.....	29
	<i>Àmbit 1</i>	<i>29</i>
	<i>Àmbit 2</i>	<i>32</i>
	<i>Àmbit 3</i>	<i>33</i>
13.	COMPARATIVA DE SUPERFÍCIES.....	33
14.	QUADRE DE SUPERFÍCIES DETALLADA.....	33
15.	JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT I FUNCIONALITAT DELS ESPAIS LLIURES	34
	<i>Compliment dels estàndards legals.....</i>	<i>35</i>
	<i>Compliment de les reserves previstes al POUM</i>	<i>35</i>
16.	CODIFICACIÓ DE SISTEMES	36
III.	DOCUMENTACIÓ ESPECÍFICA.....	38
17.	IDENTITAT DE TOTS ELS PROPIETARIS.....	38
18.	AGENDA	39
19.	AVALUACIÓ ECONÒMICA	39
	<i>Aspectes legals</i>	<i>39</i>
	<i>Valoració.....</i>	<i>40</i>
IV.	CONSIDERACIONS VINCULADES	50

20.	INFORME MEDIAMBIENTAL.....	50
21.	JUSTIFICACIÓ DE LA NO INUNDABILITAT.....	51
22.	MEMÒRIA SOCIAL.....	53
	<i>Reserves.....</i>	54
	<i>Avaluació de l'impacte social i de gènere.....</i>	54
	<i>Avaluació de l'impacte sobre els col·lectius més desfavorits.....</i>	55
23.	MOBILITAT GENERADA	57
V. NORMES URBANÍSTIQUES		58
	ARTICLE PRIMER	58
	ARTICLE SEGON.....	58
	<i>Fitxa urbanística</i>	59
	<i>Ordenació específica.....</i>	59
VI. ANNEXES.....		66
	ANNEX I: FITXES DEL CATÀLEG.....	66
VII. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA		70
1.	PLÀNOLS D'INFORMACIÓ.....	70
	<i>Plànol i01: Situació i emplaçament – A3 E 1/10000.....</i>	70
	<i>Plànol i02: Ortofotomapa– A3 E 1/500.....</i>	70
	<i>Plànol i03: Vistes actuals– A3 E.....</i>	70
	<i>Plànol i04: Topogràfic – A3 E 1/500.....</i>	70
	<i>Plànol i05: Planejament vigent – A3 E 1/500.....</i>	70
2.	PLÀNOLS D'ORDENACIÓ.....	70
	<i>Plànol o01: Ordenació Sòl – A3 E 1/500.....</i>	70
	<i>Plànol o02: Ordenació Subsòl – A3 E 1/500.....</i>	70
	<i>Plànol o03: Alineacions i rasants – A3 E 1/500.....</i>	70
	<i>Plànol o04: Seccions normatives – A3 E 1/500.....</i>	70
3.	PLÀNOLS NO NORMATIUS	70
	<i>Plànol n01: Volumetria orientativa – A3 E 1/500.....</i>	70
	<i>Plànol n02: Vistes Volumetria orientativa (no normativa).....</i>	70
4.	ADAPTACIÓ SÈRIES POUM.....	70
	<i>Sèrie 2.25: Qualificació del sòl urbà.....</i>	70
	<i>Sèrie 3.25: Alineacions i rasants del sòl urbà.....</i>	70

I. MEMÒRIA INFORMATIVA

1. Promoció

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

2. Redacció

Aquest document ha estat redactat per l'arquitecte Quim Gallart i Figueras.

3. Antecedents

Antecedents previs

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 al text refós (DOGC, 2 de febrer de 2004, número 4061). El POUM delimita, entre altres, el polígon d'actuació PMU 9.01 «Sant Cristòfor», l'àmbit del qual resta inclòs en aquesta MPOUM discontinuament amb altres perímetres.

En data 13 de febrer de 2019, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament -supeditant la publicació al DOGC amb la presentació d'un text refós-, l'expedient de MPOUM número 49 en les finques del c/ Sant Cristòfol 8 i 12, l'objecte de la qual és el canvi de la qualificació urbanística de les finques del c/ Sant Cristòfol núm. 8 i núm. 12, propietat de l'INCASOL, per a excloure-les de l'àmbit del PMU 9.01 «Sant Cristòfor», i dotar-les d'una nova qualificació urbanística per a edificar habitatges de protecció oficial. La present MPOUM pretén resoldre l'ordenació global de l'illa, així que és substitutòria d'aquest expedient pendent de la tramitació definitiva.

Aprovació inicial

a) Al·legacions i informes preceptius en el procés d'informació pública.

En data 18 de novembre de 2021 el Ple de la Corporació d'Olot va aprovar inicialment la present MPOUM PA 09.05 carrer Sant Cristòfor – Pont de Santa Magdalena. En el procés d'exposició pública no s'ha registrat cap al·legació a termini. Tanmateix, l'Agència Catalana de l'Aigua, la Direcció General de Comerç del Departament de Treball de la Generalitat de Catalunya i la Direcció General del Patrimoni Cultural de Girona del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya han emès els informes que el mateix ajuntament havia sol·licitat.

D'altra banda, en el procés de revisió per part dels serveis tècnics de l'ajuntament, aquests han suggerit algunes modificacions respecte de la normativa urbanística, les alineacions del carrer Sant Cristòfor i l'àmbit d'aparcament en soterrani previst.

b) Informes preceptius

En aquest sentit, el Departament de Cultura entén que no ha d'informar respecte de la MPOUM atès que no afecta cap de les categories BCIL previstes a l'article 2.1.g del decret 276/2005. Amb tot, es valora la proposta favorablement, tant pel que fa a l'àmbit arquitectònic com arqueològic, considerant que el document presentat esmenta i reconeix els valors de les edificacions amb rellevància arquitectònica, alhora que l'ordenació les reforça i fa valdre.

La Direcció General de Comerç conclou que l'ordenació de l'ús comercial s'adequa a l'article 9 del Decret Llei 1/2209 pel que fa als criteris de localització i ordenació, emeten un informe favorable.

Pel que fa a l'ACA, d'acord amb les consideracions efectuades a l'informe, conclou que sobre els terrenys de l'àmbit 1 de la MPOUM no es produeixen desbordaments en cas d'avingudes del Fluvià amb 500 anys de període de retorn i les noves zones destinades a ús residencial no són inundables. Ara bé, informa que els usos compatibles per als equipaments previstos, qualificats com a 4.4.a, serien els administratius, no essent aptes els destinats a biblioteques, museus, centres culturals i cívics, esglésies, considerats com

a usos de pública concurrència. En aquest informe es demana també que es defineixi constructivament la proposta d'anivellament dels terrenys de la franja de zona verda situada entre el límit sud i el carrer Folch i Torres, la qual haurà d'integrar, sense modificar, el mur paral·lel al carrer que correspon a la infraestructura de protecció històrica dels terrenys del marge dret del riu Fluvià. Finalment, respecte del sanejament, proposa que el sector delimiti una reserva de sòl i pressupost necessari per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi, a menys que sigui viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament en alta.

El departament de Cultura demana que tots els projectes que es derivin de la modificació i afectin el subsòl s'han de fer amb control arqueològic i d'acord amb la normativa vigent sobre patrimoni arqueològic. L'ACA exigeix que el projecte d'urbanització resultant es remeti a l'Agència al qual s'adjuntarà, en el supòsit que sigui viable la connexió a la xarxa de sanejament en alta, l'informe favorable de l'ens gestor de la xarxa d'acord amb l'estat de saturació de l'EDAR d'Olot.

c) Esmenes incorporades en la MPOUM

A conseqüència dels informes descrits, dels suggeriments aportats pels serveis tècnics de l'ajuntament d'Olot i dels treballs topogràfics encarregats, la MPOUM incorpora els següents canvis, respecte del document aprovat inicialment:

- Es recull en la normativa les conclusions derivades de l'informe de l'ACA, quant als usos admesos als equipaments projectats. Tanmateix, no es delimita cap espai de reserva de sòl per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi, ja que es considera viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament en alta. Amb tot, s'inclou en les despeses d'urbanització la reserva econòmica en funció del nombre d'habitatges i superfície terciària, les quals ja estaven previstes.
- S'actualitzen les superfícies del sòl d'acord amb el topogràfic aixecat després de l'aprovació inicial.
- S'homogeneïtza la clau urbanística de les zones edificables, d'acord amb les zones i tipus d'ordenació establertes al POUM.

- Es modifica l'alineació del front que delimita amb el carrer Sant Cristòfor, eixamplant i regularitzant la secció, optimitzant-la per millorar les condicions de ventilació, d'il·luminació i assolellament de les noves edificacions i les existents. També la preservació de la intimitat.
- S'ajusta l'àmbit d'ocupació en soterrani destinat a aparcament per permetre la total capacitat de les reserves exigides en el POUM pel nombre de vivendes i superfície comercial projectades (s'acompanya una proposta no normativa de distribució).
- Derivat del punt anterior, en coherència amb el POUM, es qualifica de sistema d'aparcaments sota rasant amb servitud de pas públic (clau 2.4) el vol d'aquest aparcament amb espai públic a la seva superfície.

En qualsevol cas, no s'ha modificat el sostre residencial, comercial, ni el nombre d'habitatges. Pel que fa als espais lliures, malgrat reduir la superfície destinada a parc urbà (3.2) estrictament, aquesta reserva continua essent superior a la suma de zona verda existent o prevista prèviament a la delimitació d'aquest pla. A més, s'ha incrementat en 404,48 m² el sòl públic, situat al vol de l'aparcament soterrani, com a sistema 2.4, la qual cosa significa, als efectes pràctics, que l'àrea de lleure i esbarjo s'ha eixamplat.

Així, d'acord amb l'article 112 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, s'entén que aquests canvis no suposen modificacions substancials respecte de la MPOUM aprovada inicialment, ja que en cap cas s'està replantejant el model d'ordenació quant a l'emplaçament de les zones i sistemes, els quals mantenen la seva posició amb petites variacions de superfícies.

Aprovació Provisional

En data 19 de maig de 2022 el Ple de la Corporació d'Olot va aprovar provisionalment la present MPOUM PA 09.05 carrer Sant Cristòfor – Pont de Santa Magdalena, tramitant l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme per la seva aprovació definitiva.

a) Informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 28 de setembre de 2022, vist l'informe de proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions

efectuades, va acordar suspendre la tramitació prevista a l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost relatiu al canvi de zonificació de zones verdes i esportives, fins que, mitjançant un text refós, verificat pel mateix òrgan que ha aprovat provisionalment l'expedient, i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

1. Caldrà preveure la qualificació específica de reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública. Així mateix, caldrà completar l'apartat de Memòria social de manera que es reflecteixi com contribueix aquesta previsió amb les necessitats socials d'accés a l'habitatge en el municipi.

2. D'acord amb l'informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua, caldrà preveure una reserva de sòl per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi en aquest àmbit.

3. Caldrà adaptar la memòria i les sèries corresponents dels plànols del POUM per tal que hi constin la supressió del PMU 09.01 i la incorporació del PA 09.05.

4. S'haurà de suprimir la referència a la zona clau 11.4.

5. Caldrà refer la normativa proposada d'acord amb els aspectes següents: la normativa hauria de configurar-se en dos articles, de manera que en el primer es disposi que es deixen sense efecte els articles 253 a 260 i la fitxa que regulen el PMU 09.01, i en el segon es disposi que es crea el PA 09.05, a la fitxa del qual s'hauran d'incorporar les disposicions específiques a l'apartat de condicions.

6. En aplicació del Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques en el que respecta al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE, cal que censureu totes les dades de caràcter personal incloses en el projecte tècnic que l'Ajuntament ha tramès, sens perjudici que aquestes dades estiguin incloses en l'expedient administratiu per tal de complir amb el que requereix l'article 99 TRLU.

7. Cal completar l'expedient administratiu amb certificació única acreditativa que les aprovacions inicial, provisional i del text refós s'han adoptat amb l'assistència d'un terç del

nombre legal de membres que prescriu l'article 112.2 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril. I si els acords s'han adoptat amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació que prescriu l'article 114.3 de l'esmentat Decret legislatiu, amb l'especificació dels membres de la Corporació presents en la votació i el nombre de vots a favor i de vots en contra de la proposta.

b) Modificació de l'expedient a causa dels requeriments de la CTU

A la vista de cada un dels requisits enumerats, i mantenint l'ordre, es procedeix a la modificació del projecte de la forma següent:

1. Es modifica el plànol d'ordenació o.01 per qualificar específicament la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública. Aquesta reserva es localitza tota a les edificacions que afronten amb el carrer Sant Cristòfor. Així mateix, es completa l'apartat de Memòria social per reflectir la contribució d'aquesta previsió amb les necessitats socials d'accés a l'habitatge en el municipi.
2. Per resoldre aquest escenari, en data 10 d'octubre de 2022, l'Ajuntament d'Olot va sol·licitar al Consell Comarcal de la Garrotxa un informe -el qual s'adjunta a l'expedient- sobre l'estat de saturació de l'EDAR d'Olot, per a la connexió al sistema de sanejament públic en alta d'Olot del Polígon d'Actuació discontinu P.A 09.05 carrer de Sant Cristòfol – Pont de Santa Magdalena. Aquest informe conclou que, *«atesa la tipologia d'aigua residual generada prevista (domèstica), al poc cabal relatiu que suposarà per l'EDAR d'Olot (augment de menys d'un 0,25% tenint en compte un cabal d'entrada mitjà de 14.250 m³/dia), així com a la previsió de construcció de l'EDAR de l'Alt Fluvià i ampliació de Sant Joan les Fonts»* és viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament en alta d'Olot, amb la condició, entre altres, que les connexions a clavegueram en alta es realitzin segons els preceptes de l'ordenança d'abocament de la Garrotxa A la vista de l'informe. Així doncs, apel·lant a la possibilitat que preveia l'ACA (informe preceptiu en l'aprovació inicial) en cas de conformitat expressa de l'ens gestor de la xarxa de sanejament en alta d'acord amb l'estat de saturació de l'EDAR d'Olot, s'opta per la connexió del sector al sistema públic de sanejament, amb el pagament de la taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents.

3. S'adjunta, a la documentació gràfica, les sèries corresponents dels plànols adaptats del POUM.
4. S'ha suprimit qualsevol referència a la zona clau 11.4
5. S'ha refet l'apartat V referent a la normativa, en la forma que s'indica a l'informe de la CTU. Les condicions de l'edificació s'incorporen a la fitxa urbanística (Apartat II.13).
6. S'elimina tota referència a dades personals incloent-les com a separata a l'expedient administratiu.

c) Altres modificacions oportunes

En el procés de revisió del document s'han detectat unes anomalies les quals són procedents de resoldre.

La MPOUM preveu el reculament de la planta tercera, respecte de la resta edificable, per permetre una amplada de 10 metres vers les alineacions del front oposat del carrer, a l'efecte d'assegurar de les condicions d'il·luminació i assolellament. Aquesta condició urbanística no és possible a la finca on s'ubica la façana catalogada com a BCIL núm.61 Masllorens, ja que aquesta presenta una alçada de PB+3. Per resoldre la situació s'afegeix a la fitxa de la MPOUM una disposició transitòria, en virtut de la qual, es permet excepcionalment edificar tota la planta tercera mentre es mantingui la condició de protecció.

D'altra banda, la MPOUM preveu un sostre màxim de 10.277,52 m²st, dels quals 2.000 m²st es destinen a l'ús comercial com a ús dominant a la planta baixa de la plataforma comercial, a partir de la qual arranca el vol de les edificacions que afronten amb el carrer Folch i Torres. Doncs bé, resulta que una part d'aquest sostre no és efectiu ni computable als efectes de l'ús, ja que es destina a l'aparcament vinculat a l'activitat ubicat al subsòl de la zona qualificada de 2.4a «Espais d'aparcaments sota rasant amb servitud de pas públic»- Així doncs, el sostre màxim admès per a l'ús dominant comercial és de 1.478,70 m²st, quedant com a sostre màxim del sector 9.756,22 m²st. El sostre destinat a l'ús dominant residencial es manté em 8.277,52 m²st.

Verificació del primer text refós

El Ple de l'Ajuntament en sessió de 19 de gener de 2023 va acordar aprovar la verificació del primer text refós de la Modificació del POUM per a la delimitació i ordenació del P.A. 09.05 carrer Sant Cristòfor-Pont de Santa Magdalena, tramitant l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme.

a) Informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 23 de març de 2023 va adoptar l'acord següent:

Emetre informe sobre la Modificació del POUM per a la delimitació i ordenació del P.A. 09.05 carrer Sant Cristòfor-Pont de Santa Magdalena, promoguda i tramesa per l'Ajuntament d'Olot, en el sentit que cal mantenir la suspensió de la tramitació prevista a l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost relatiu la canvi de zonificació de zones verdes i esportives, fins que, mitjançant un text refós, verificat pel mateix òrgan que ha aprovat provisionalment l'expedient, i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

1. Cal preveure una reserva de sòl per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi en aquest àmbit; a banda de la reserva pressupostària, de conformitat amb l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, emès en data 11 d'abril de 2022.
2. Caldrà incorporar les sèries corresponents als plànols del POUM modificats.
3. Caldrà completar la documentació del MUC amb les taules de l'estàndard i cal que l'arxiu vectorial (CAD) estigui georeferenciat i que tingui només les capes de l'estàndard del MUC.

b) Modificació de l'expedient a causa dels requeriments de la CTU

A la vista de cada un dels requisits enumerats, i mantenint l'ordre, es procedeix a la modificació del projecte de la forma següent:

1. A fi i efecte de donar compliment a la reserva exigida a l'informe de l'ACA, s'afegeix a la normativa urbanística (article primer) la doble clau 3.2-SSTT «Parcs Urbans – Serveis Tècnics», per incorporar l'ús de serveis tècnics mediambientals determinats a l'article 177.3.15 POUM. Aquesta qualificació només afecta l'àmbit grafiat als plànols d'ordenació de l'àmbit 1 i no altera el còmput de superfície destinat a espais lliures. La seva funció és la ubicació d'una depuradora en cas que es comprovi que no resulta viable abocar a l'EDAR municipal les aigües residuals generals al sector. També per incloure qualsevol dels serveis tècnics mediambientals determinats en l'article 177.3.15 POUM.
2. S'incorporen les sèries corresponents als plànols del POUM modificats.
3. Es completa la documentació del MUC amb les taules de l'estàndard i l'arxiu vectorial (CAD) estigui georeferenciat amb només les capes de l'estàndard del MUC.

Verificació del segon text refós

El Ple de l'Ajuntament en sessió 11 de maig de 2023 va acordar aprovar la verificació del segon text refós de la Modificació del POUM per a la delimitació i ordenació del P.A. 09.05 carrer Sant Cristòfor-Pont de Santa Magdalena, tramitant l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme.

- a) Informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 16 de juny de 2023 va adoptar l'acord següent:

Mantenir la suspensió de la tramitació prevista a l'article 98 del text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost relatiu al canvi de zonificació de zones verdes i esportives, amb relació a la modificació del POUM per a la delimitació i ordenació del P.A. 09.05 carrer Sant Cristòfor-Pont de Santa Magdalena, promoguda i tramesa per l'Ajuntament d'Olot, fins que, mitjançant un text refós, verificat pel

mateix òrgan que ha aprovat provisionalment l'expedient, i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

1.Caldrà qualificar amb la doble clau proposada, 3.2-SSTT «Parcs urbans-serveis tècnics», únicament els terrenys estrictament necessaris per a la previsió del sistema de depuració del sector. Així mateix, caldrà que la doble clau proposada es refereixi estrictament a sistema de depuració i s'excloquin de la seva regulació la resta de serveis tècnics mediambientals.

a) Modificació de l'expedient a causa dels requeriments de la CTU

A la vista del requisits exigit es procedeix a la modificació dels apartats I.3, II.12, II.15 i V.1 d'aquest projecte de la forma següent:

Es redueix l'àmbit que delimita el sistema qualificat amb la doble clau identificada com a 3.2-5.4 «Parcs urbans-serveis tècnics», únicament els terrenys estrictament necessaris per l'emplaçament de les construccions i instal·lacions bàsiques adscrites als serveis de depuració del sector. A la vista que l'edifici industrial de Can Jombi no està inclòs en cap catàleg de protecció i que és previst que l'ús que ocupa actualment –seu i magatzem de la brigada local- es traslladi properament restant vacant, es proposa concentrar aquesta superfície adjacent a la façana sud-oest de dit immoble a tocar el riu Fluvià. Així mateix, la regulació de la doble clau proposada es refà referint-se estrictament a sistema de depuració, excloent la resta de serveis tècnics mediambientals.

4. Delimitació de l'actuació

Les dades topogràfiques i de superfícies s'han extret de l'aixecament topogràfic recentment encarregat a l'empresa TOPOLOT i realitzat durant el primer trimestre de l'any 2022.

Els límits de la present modificació puntual de POUM abasta tres àmbits de terrenys amb discontinuïtat espacial, amb una superfície total de **9.259,35 m²**.

Àmbit 1

- Superfície de **8.422,92 m²** de superfície conformada per la suma dels terrenys delimitats per l'actual PMU 9.01 «Sant Cristòfor» de 7.814,46 m² de superfície i d'una part dels terrenys de cessió gratuïta procedents del Pla Parcial Les Fonts (aprovat definitivament el 26 de setembre de 2001), qualificats actualment d'espais lliures (608,46 m² de superfície).

Àmbit 2

- Terrenys anomenats «del procurador de l'Abat», situats a l'avinguda Onze de setembre, 9, en sòl urbà consolidat qualificat com a zona edificable «En procés de renovació urbana» clau 8.2.1 de 346,13 m².

Àmbit 3

- Terrenys ocupats per la nau coneguda com a «taller de Sants o cooperativa fabril», situats a la plaça Santa Magdalena, 2, en sòl urbà consolidat qualificat a zona edificable «En procés de renovació urbana» clau 8.2.1 de 490,30 m².

QUADRE DE SUPERFÍCIES INICIALS					PA 09.05
Àmbit	Identificació	Planejament actual	Clau	Sup (m2)	%
1	Can Jombi	PMU 9.01 Sant Cristòfor	PMU 9.01	7.814,46	84,40%
		Zona verda PP Les Fonts		608,46	6,57%
2	Procurador de l'abat	Zona en procés de renovació urbana	8.2.1	346,13	3,74%
3	Cooperativa fabril	Zona en procés de renovació urbana	8.2.1	490,30	5,30%
		Superfície total		9.259,35	100,00%



5. Estructura de la propietat

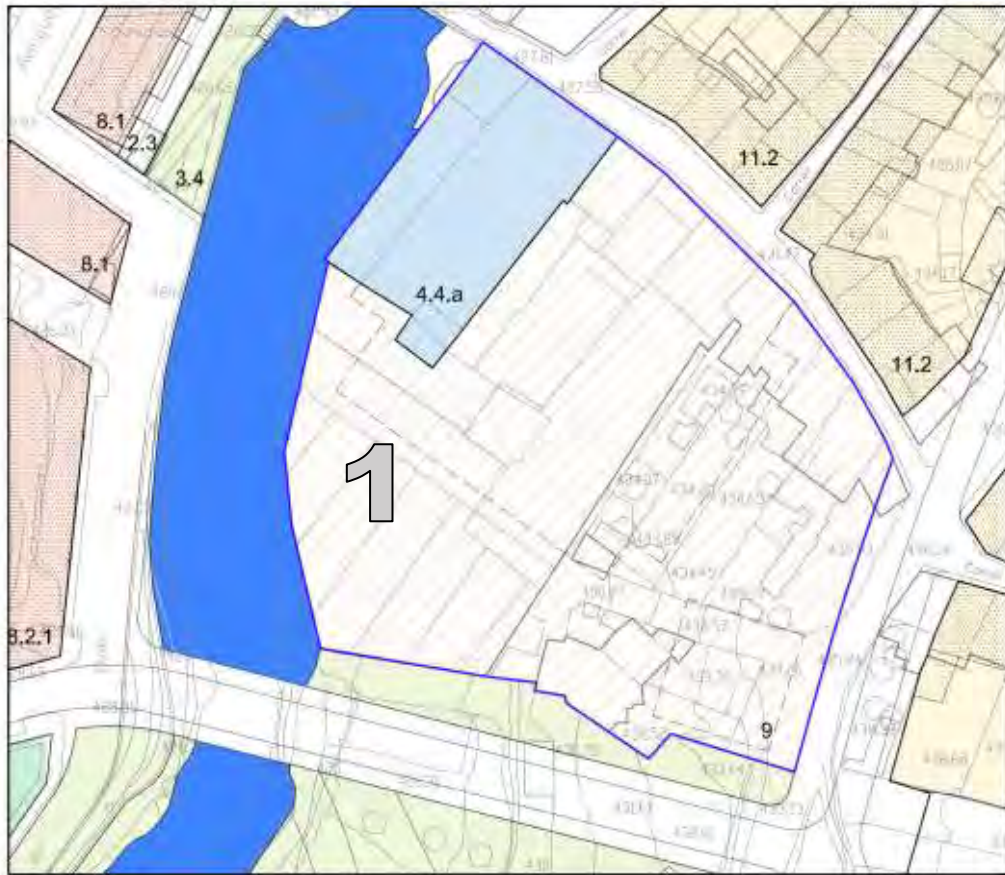
En aplicació del Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques en el que respecta al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE, el detall de l'estructura de la propietat en el moment de l'aprovació inicial del document que requereix l'article 99 TRLUC s'inclou en l'expedient administratiu.

6. Situació respecte del planejament urbanístic vigent

La major part de l'àmbit 1 de l'actuació és sòl urbà no consolidat, ja que coincideix amb els límits del vigent PMU 9.01 «Sant Cristòfor» la resta és espai lliure clau 3.3; Els terrenys inclosos en els àmbits 2 i 3 estan situats en sòl urbà consolidat qualificat com a zona edificable «En procés de renovació urbana» clau 8.2.1.

Fitxa urbanística àmbit 1: PMU 09.01

P.M.U. : 09.01



Nom:

Sant Cristòfor

Extensió:

7.821 m2

Quadre de característiques:

Sol remodel. urbana	Sostre màxim edificable	Sol privat	Espais lliures	Valtat	Equip. inst. féc.	Sol públic	Núm. habitatges
6.643	7.307	3.252	2.500	891		3.391	73

Condicions d'edificació i usos:

L'edificació s'ordenarà segons el tipus d'edificació aïllada, entre mitgeres o amb ordenació específica. Les condicions d'ordenació per a l'àmbit qualificat com a Zona de Reforma urbana (9) s'estableixen a l'art. 256 de la normativa.

S'ordenaran els usos dels terrenys i de les edificacions d'entre els permesos per a la zona d'Exempla Urbà.

Les condicions d'ús de l'habitatge s'estableixen a l'article 259 de la normativa.

Pel que fa a les condicions d'edificació per a l'equipament (clau 4.4.a) s'estableixen a l'article 121 de la normativa.

Convenis-Recursos d'alçada relacionats:

Convenis nº48-69

SECCIÓ PRIMERA. PMU ST. CRISTÒFOR (PMU 9.1)

Art. 253 Objectius de la reforma

Els objectius que el POUM determina per aquest àmbit són:

- 1. Ampliació del Parc Urbà de Les Fonts.*
- 2. Creació d'una nova façana urbana sobre el Parc.*
- 3. L'obertura d'accés de l'equipament del parc.*
- 4. La demolició de les plantes que ultrapassen la mitjana de les alçades del carrer Sant Cristòfol.*

Art. 254 Sistematització dels terrenys

Els nous terrenys destinats a espais lliures es preveuran pels fronts dels carrers Folch i Torras, constituint l'ampliació del Parc Urbà de Les Fonts, i al costat de la intersecció de la Ronda Les Fonts amb el c. St. Cristòfor.

L'edificació es preveurà contínua al llarg del perímetre de la nova illa.

Art. 255 Tipus d'ordenació de l'edificació

Edificació entre mitgeres, o amb ordenació específica.

Art. 256 Condicions d'ordenació de l'edificació

1. Alçada:

Els fronts d'illa sobre el c. St. Cristòfor i la Ronda Les Fonts, no ultrapassaran l'alçada equivalent a PB+ 3PP.

Les edificacions de tot el front sobre l'ampliació del Parc Urbà de Les Fonts tindran una alçada inferioren dos metres a la cota de la cornisa d'arrancada de teulada de la torre del cos d'escales de Can Jombi.

Les edificacions del front d'illa sobre el Fluvià mantindran l'alçada existent.

Les edificacions que es puguin plantejar fora de l'illa es preveuran en planta baixa.

2. Separacions:

Les noves edificacions regularan com a mínim set metres respecte del mur que limita amb el Fluvià.

Art. 257 Edificabilitat màxima

La superfície de sostre màxim edificable és la que resulta d'aplicar el coeficient d' 1,10 m2/m2 a la superfície total del sòl qualificat com Zona de Reforma Urbana, (9) dins l'àmbit del PMU.

Art. 258 Condicions d'ús

El PMU ordenarà els usos dels terrenys i de les edificacions d'entre els permesos per a la zona d'Eixampla Urbà.

Art. 259 Condicions de l'ús d'habitatge.

- 1. El nombre màxim d'habitatges és el que resulta d'aplicar la proporció d'un habitatge per cada 100 m2 a la superfície de sostre edificable resultant.*
- 2. El pla de millora urbana reservarà per a habitatges de protecció oficial el 20% del sostre edificable destinat a usos residencials.*

Art. 260 Cessions obligatòries i gratuïtes

Les cessions obligatòries i gratuïtes dins l'àmbit del PMU són:

El 10 % de l'aprofitament.

Els terrenys destinats a espais lliures, i tindran una extensió no inferior al 37 % del sòl qualificat com Zona de Reforma Urbana (9).

Els terrenys de cessió destinats a places, eixamplament de vialitat i altres elements del sistema de comunicacions viàries, i tindran una extensió no inferior al 14 % del sòl qualificat com Zona de Reforma Urbana (9).

Plànol ordenació vigent: àmbits 2 i 3



Quadre de superfícies parcial i totals dels sectors que conformen el nou polígon discontinu

P.A. 09.05

	ÀMBIT 1			ÀMBIT 2		ÀMBIT 3		GLOBAL VIGENT		
	PMU 9.01	Z.V. PP FONTS	SUMA	Procurador de l'abat		Nau dels Sants		Suma	Unitats	%
	Valors		Unitats	Valors	Unitats	Valors	Unitats			
Superfície àmbit s/POUM	7.821,00	608,46	m ²	346,13 m ²		490,30 m ²		9.265,89 m ²		
Superfície Considerada	7.814,46	608,46	m²	346,13 m²		490,30 m²		9.259,35 m² 100,00%		
Edificabilitat bruta	0,94		m ² st/m ² sòl	2,13 m ² st/m ² sòl		1,00 m ² st/m ² sòl		0,92 m ² st/m ² sòl		
Edificabilitat neta	1,10		m ² st/m ² sòl	2,13 m ² st/m ² sòl		1,00 m ² st/m ² sòl		2,09 m ² st/m ² sòl		
Sostre Residencial	7.307,00		m ² st	738,39 m ² st		490,30 m ² st		8.535,69 m ² st		
Sostre Comercial	0,00		m ² st	0,00 m ² st		0,00 m ² st		0,00 m ² st		
Sostre Total	7.307,00		m²st	738,39 m²st		490,30 m²st		8.535,69 m²st		
Sòl Privat	3.252,00		m ²	346,13 m ²		490,30 m ²		4.081,89 m ² 44,08%		
Espais lliures	2.500,00	608,46	m ²	0,00 m ²		0,00 m ²		3.108,46 m ²		
Equipament	1.178,00		m ²	0,00 m ²		0,00 m ²		1.178,00 m ²		
Vialitat	891,00		m ²	0,00 m ²		0,00 m ²		891,00 m ²		
Sòl Públic	4.569,00	608,46	m ²	0,00 m ²		0,00 m ²		5.177,46 m ² 55,92%		
Densitat (per sostre)	100,00		m ² st/hab	100,00 m ² st/hab		100,00 m ² st/hab		100,00 m ² st/hab		
Densitat (Per superfície)	93,51		hab/Ha	213,33 hab/Ha		100,00 hab/Ha		92,18 hab/Ha		
Número	73,07		hab	7,38 hab		4,90 hab		85,36 hab		
HPO	1.461,40		m ² st	m ² st		m ² st		1.461,40 m ² st		
AU	730,7		m ² st	m ² st		m ² st		730,70 m ² st		

L'edificabilitat neta del sector PMU 9.01 es determina a l'article 257 NNUU POUM (Secció primera. PMU Sant Cristòfor (PMU 9.01).

La densitat d'habitatges del sector PMU 9.01 es determina a l'article 259.1 NNUU POUM (Secció primera. PMU Sant Cristòfor (PMU 9.01).

Les reserves d'habitatge protegit del sector PMU 9.01 es determinen a l'article 259.2 NNUU POUM (Secció primera. PMU Sant Cristòfor (PMU 9.01).

L'Aprofitament Urbanístic del sector PMU 9.01 (10%) es determina a l'article 260 NNUU POUM (Secció primera. PMU Sant Cristòfor (PMU 9.01).

La superfície considerada és la resultant de l'aixecament topogràfic.

**En gris i cursiva les dades deduïbles, no determinades directament pel POUM.*

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

7. Objectiu

L'objectiu d'aquesta MPOUM és el de **delimitar un polígon d'actuació urbanística discontinu** que ha d'establir les condicions, paràmetres urbanístics i usos permesos, així com determinar de les zones i sistemes, mitjançant la qual delimitació sigui viable executar l'ordenació prevista amb una distribució justa entre els propietaris de les càrregues i beneficis que se'n derivin.

Aquest polígon discontinu abasta els tres àmbits descrits amb la finalitat urbanística de:

- Identificar i fixar l'ordenació dels àmbits 2 i 3 segons la seva funció urbanística actual, qualificant-les com a sistemes públics: els terrenys de l'àmbit 2 com a espai lliure i els de l'àmbit 3 com a equipament.
- Reordenar l'àmbit 1 d'acord amb les següents consideracions:
 - Mantenir i incrementar -en funció l'edificabilitat o densitat d'usos resultats- les previsions de reserves d'espai públic (espais lliures i equipaments) establerts al PMU 9.01 i la franja provinent del pla parcial Les Fonts.
 - Sumar al sostre edificable establert al PMU 9.01 el provinent dels àmbits 2 i 3, la major part del qual es destina a l'ús residencial.
 - Incrementar el sostre resultant per fer viable i equilibrada l'operació.
 - Destinar una part del sostre total per a ús comercial.

8. Anàlisi urbanística

Per a l'ordenació de l'àmbit discontinu es reconeixen les premisses i voluntats següents:

- Reconèixer la funció urbanística actual dels espais que ocupen els àmbits 2 i 3, com a espai lliure i equipament, respectivament.

- Reconeixement del Parc fluvial
 - Donar el màxim de continuïtat espacial i visual del Parc de les Fonts cap a l'interior d'illa. Així, l'interior d'illa no s'ha de comportar com un atzucac on el parc queda reclòs, ja que aquest s'ha d'entendre com a parc fluvial al llarg de tota la traça urbana del riu Fluvià. En tot cas l'espai lliure, el qual forma part d'aquest parc fluvial, s'ha de concebre com un pol d'atracció i lloc de referència dels barris adjacents
 - El riu, com a protagonista del parc fluvial, s'ha de viure de cara, procurant la màxima relació amb la seva traça.

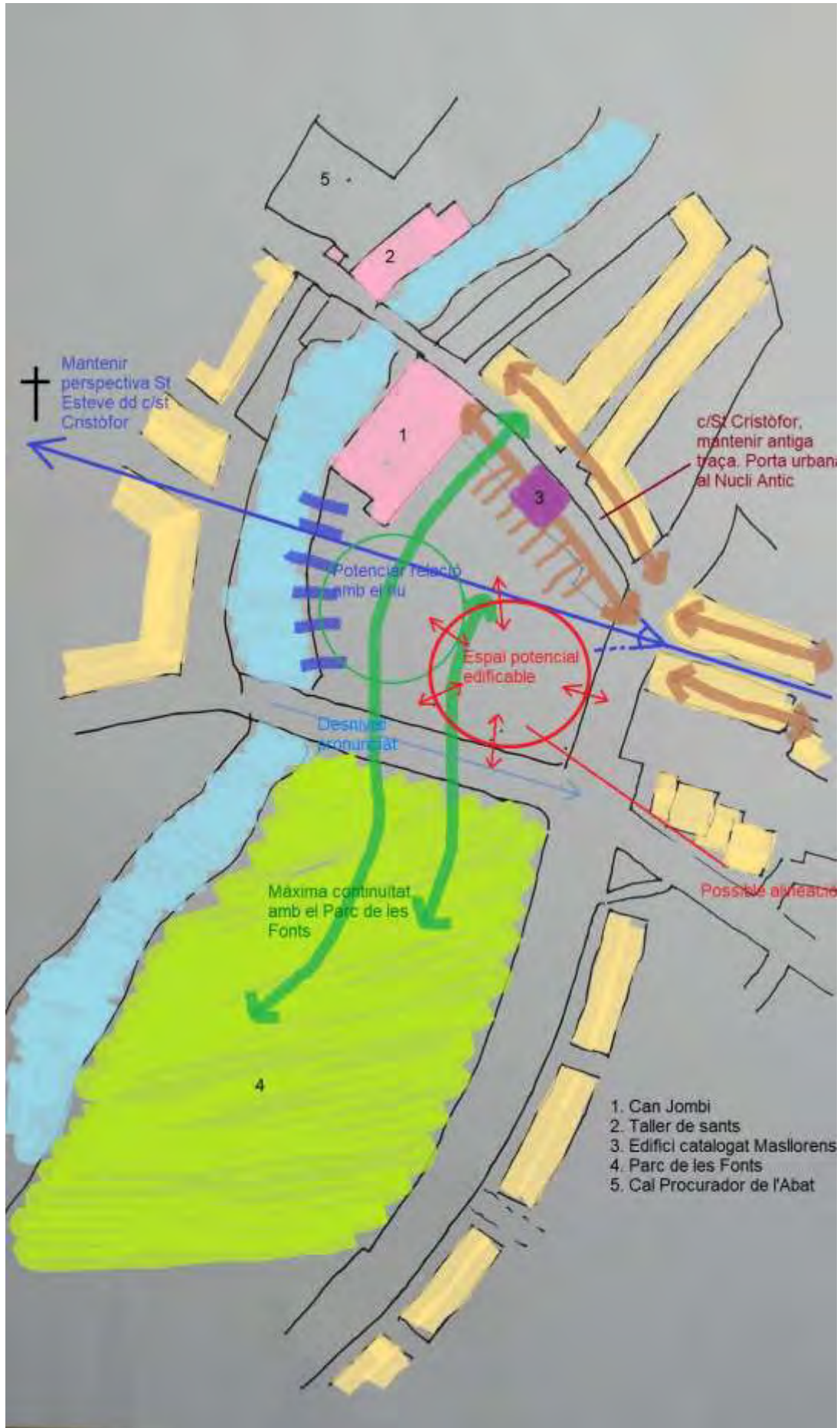
- Reconeixement de la traça del Carrer Sant Cristòfor
 - L'estructura, la traça i la volumetria de la part baixa del carrer Sant Cristòfor es reconeix com a antiga traça d'entrada a Olot i porta del Nucli Antic. Tanmateix, es tracta d'un carrer amb una secció escassa per l'alçada de les edificacions que hi afronten.

- Identificació del patrimoni arquitectònic
 - Existència de l'edifici Masllorens al carrer Sant Cristòfor, inclosa en el catàleg de béns i paisatges de l'ajuntament d'Olot (BCIL fitxa 61)¹.
 - Les antigues edificacions industrials en desús com a equipaments potencials, entre les quals la cooperativa fabril inclosa en el catàleg de béns i paisatges de l'ajuntament d'Olot (BCIL fitxa 133)².

- Perspectives i paisatge
 - Destacar la vista sobre Sant Esteve que ofereix la part alta del carrer Sant Cristòfor.

¹ Veure Fitxa a l'annex I

² Veure Fitxa a l'annex I



9. Documentació de la MPOUM

El present document està format pels següents documents:

1. Memòria descriptiva
2. Memòria justificativa: document que justifica l'oportunitat de la Modificació puntual, i que inclou la justificació del manteniment de la superfície i funcionalitat dels espais lliures.
3. Normes Urbanístiques
4. Documentació específica: Agenda, avaluació econòmica sobre la rendibilitat de l'operació.
5. Consideracions vinculades: Justificació mediambiental, de mobilitat generada i memòria social amb avaluació de l'impacte social i de gènere i sobre els col·lectius més desfavorits.
6. Normativa Urbanística
7. Annexos

Annex I: Fitxes BCIL

Annex II: Plànol inundabilitat
8. Plànols d'informació i ordenació

10. 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 posteriorment (en endavant, TRLUC o DL 1/2010).
- 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.
- DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- *Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (en endavant LSR)

TRLUC

➤ Formulació del pla

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.

➤ **Procediment**

Les modificacions puntuals objecte d'aquest document s'efectuen d'acord amb el que estableix l'article 96 del DL 1/2010, que diu el següent:

« (...) 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 reglamentàriament i les particularitats següents:

a) (...).

b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, se subjecten al procediment que estableix l'article 98 i en cas de manca de resolució definitiva dintre de termini s'entén denegada la modificació.

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

➤ **Justificació**

L'article 97.1 del DL 1/2010 estableix que *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».*

➤ **Tramitació**

Així, l'article 98 «Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius» determina que:

« (...) 1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. (...)»

2. La Comissió de Territori de Catalunya aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent.

➤ Documentació complementària

L'article 99.1 disposa la documentació específica a incorporar en les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment.

➤ Reserves i cessions

L'article 100.4.b determina que si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 del mateix article, respectivament.

Així de l'apartat 1 d'aquest article es transcriuen les reserves següents:

« Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, (...) en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos».

➤ Reserves d'habitatge protegit

L'art. 57.3 determina que «Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova

implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús» (...)

➤ Aprofitament urbanístic

D'acord amb l'article 40.1.b. TRLUC «*Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat, en els supòsits regulats per l'article 43, tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector o del polígon d'actuació urbanística, referit a llurs finques, excepte (...) en els supòsits de modificació del planejament urbanístic general que estableix l'article 43.1.*

Així, el 43.1 TRLUC especifica que «*Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents: (c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic*».

11. Justificació de la conveniència i oportunitat

A la memòria del POUM vigent s'esmenta com a objectiu del pla la recuperació de l'espai fluvial del Fluvià, preveient certes operacions de renovació o de reforma urbana al llarg d'importants trams a desenvolupar mitjançant els plans de millora i polígons d'actuació delimitats al pla -entre els quals el sector objecte d'aquesta MPOUM-, que han d'afavorir l'articulació de la part nova del centre urbà al voltant d'un eix potent de composició urbana portador d'identitat a la ciutat. Aquesta obertura de la ciutat al riu s'ha de formalitzar a partir de conformar recorreguts transversals -passeigs, places o espais lliures públics- que facilitin l'accés i l'obertura visual de la ciutat cap a l'espai lliure fluvial i de donar continuïtat a les infraestructures viàries que transcorren en el sentit paral·lel al riu i que donen suport a les edificacions i proporcionen una lectura de la ciutat més evocadora.

En aquest sentit, l'any 2008, l'Institut Català del Sòl va promoure el concurs d'idees per a la redacció del Pla de Millora Urbana 09.01 «Sant Cristòfor» plantejant una reestructuració urbana de gran abast amb l'illa delimitada pel PMU com a eix vertebrador de l'ordenació, la qual abastava la trama viària amb la creació d'un parc central, una zona d'equipaments i la volumetria de l'edificació dels barris perifèrics. Més tard, davant de les dificultats de gestió a causa del replanteig total de barri i la seva estructura, es va optar per fer modificacions puntuals a l'interior de l'àmbit estricte del PMU, les quals tampoc han fructificat. Amb tot, al llarg dels anys, tant l'Institut Català del Sòl com l'Ajuntament d'Olot han anat adquirint la major part de les finques incloses en el sector -fins al 76,60% del sòl-, amb la voluntat de fer realitat els objectius establerts al POUM per aquest àmbit. A més, són titulars del 100% del sòl que s'afegeix discontinuament en virtut d'aquesta MPOUM, essent majoritaris amb el 81,50%.

D'altra banda, segons el Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya (COAC), durant el primer trimestre de l'any 2021, a les comarques gironines, s'ha incrementat el volum edificat un 16% respecte de l'any passat, motivant aquesta recuperació els projectes d'obra nova, els quals han augmentat prop d'un 50% respecte del mateix període (Diari de Girona, 8 de juliol de 2021).

Així, la conjuntura política i econòmica representa l'**oportunitat** de la modificació puntual per a desencallar el procés de remodelació d'aquesta vora del riu, fent un pas endavant vers la consecució dels objectius del POUM, a més de posar accent a la valoració del patrimoni arquitectònic. L'oportunitat va lligada a la **conveniència** de materialitzar l'**interès públic general** del parc fluvial, de la rehabilitació de les antigues edificacions industrials situades al voltant del riu (Can Jombi i Cooperativa fabril) donant-les una sortida com a equipaments públics i l'**interès particular** articulament el barri a partir d'aquest pol d'atracció, creant un espai de trobada i obtenint superfície per a noves activitats comercials. L'actuació urbanística permet, a més, augmentar el parc d'habitatges protegits en un percentatge significatiu.

La proposta, doncs, dóna compliment a l'establert a l'article 97.1 del DL 1/2010 sobre la conveniència i justificació per raons d'utilitat pública i d'interès social de la present modificació puntual. Respectant, a més, les determinacions de l'article 98.1 en el sentit que l'actuació garanteix el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes

objecte de la modificació, ja que fins i tot s'incrementa l'àrea d'espais lliures i el sostre destinat a equipaments públics.

Cal esmentar que les determinacions contingudes en aquesta modificació de POUM no alteren la coherència entre previsions i ordenació, i 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.

12. Descripció de la proposta de modificació

La modificació puntual del POUM es concreta en:

Àmbit 1

Reordenació de l'illa delimitada pel carrer Sant Cristòfor, al nord, camí de la Creu, a l'est, carrer Folch i Torres, al sud, i el riu Fluvià, a ponent, a partir de les següents propostes resultants de l'anàlisi urbanística descrit a l'apartat 8:

- Concentració dels espais lliures a l'interior de l'illa vinculats directament amb el riu Fluvià i connectats a l'estructura viària perifèrica amb accessos oberts a cada un dels carrers perimetrals. Aquests espais lliures es classifiquen amb la clau 3.2 «Parc Urbà».
- Reserva de terrenys estrictament necessaris per a la previsió del sistema de depuració del sector, qualificats amb la doble clau 3.2-5.4 «Parcs urbans-serveis tècnics» i situats adjacents a la façana sud-oest de Can Jombi a tocar el riu Fluvià.
- Recuperació i rehabilitació l'antic edifici industrial de Can Jombi com a equipament públic, per als usos englobats en la clau 4.4.a descrita en el POUM.
- Potenciació l'àmbit com a pol d'atracció del barri, possibilitant els usos comercials lligats amb l'espai de lleure.
- Ubicació dels usos residencials acumulats al perímetre de l'àmbit en forma d'U amb tres interrupcions formals. Aquesta distribució, lineal i trencada alhora, permet concentrar el màxim d'espai lliure a l'interior de l'illa, mantenir la característica

morfològica del carrer Sant Cristòfor com a via d'accés a la ciutat i possibilitar la permeabilitat visual i d'accés des de la part alta del carrer Sant Cristòfor -el qual emmarca al fons l'església de Sant Esteve-, així com la continuïtat de pas lligada amb el parc de les Fonts. Per aquesta tipologia es defineixen les condicions urbanístiques d'acord amb les especificacions del POUM per a ordenació específica (Eixample urbà – intensitat 3 10.3).

Vistes de la proposta volumètrica de referència (no normativa)



Vista des de l'angle Nord-est de l'àmbit 1



Vista des de l'angle Sud-oest de l'àmbit 1



Vista des de l'angle Nord-est de l'àmbit 1



Accés a l'espai central des del carrer Folch i Torres



Visual des de la part alta del c/Sant Cristòfor (amb edifici pont o sense)

Àmbit 2

- Qualificació com a espai lliure dels terrenys anomenats «procurador de l'Abat», situats a l'avinguda Onze de Setembre, 11, actualment destinats a usos residencials privats. Aquests espais lliures es classifiquen amb la clau 3.3 «Jardí Urbà».

Àmbit 3

- Qualificació com a equipament públic amb la clau 4.4.a dels terrenys ocupats per l'antiga fàbrica «Cooperativa Fabril o Taller de Sants», situats a la plaça de Santa Magdalena, actualment destinats a usos residencials privats.

13. Comparativa de superfícies

		GLOBAL VIGENT			PROPOSTA			
		Suma	Unitats	%	Proposta	Unitats	%	Reserves TRILUC
General	Superfície àmbit s/POUM	9.265,89 m ²			9.259,35 m ²			
	Superfície Considerada	9.259,35 m ²		100,00%	9.259,35 m ²		100,00%	
	Edificabilitat bruta	0,92 m ² st/m ² sòl			1,05 m ² st/m ² sòl			
	Edificabilitat neta	2,09 m ² st/m ² sòl			3,00 m ² st/m ² sòl			
	Sostre Residencial	8.535,69 m ² st			8.277,52 m ² st			
	Sostre Comercial	0,00 m ² st			1.478,70 m ² st			
	Sostre Total	8.535,69 m²st			9.756,22 m²st			
	Sòl Privat	4.081,89 m ²		44,08%	3.249,67 m ²		35,10%	
Sistemes	Espais lliures	3.108,46 m ²			3.338,74 m ²			40,34
	Equipament	1.178,00 m ²			1.634,15 m ²			>20m ² sòl/100m ² sstre
	Vialitat	891,00 m ²			1.036,79 m ²			
	Sòl Públic	5.177,46 m ²		55,92%	6.009,68 m ²		64,90%	
Habitatges	Densitat (per sostre)	100,00 m ² st/hab			95,14 m ² st/hab			
	Densitat (Per superfície)	92,18 hab/Ha			93,96 hab/Ha			
	Número	85,36 hab			87,00 hab			
Reserves	HPO	1.461,40 m ² st			2.483,26 m ² st			30,0% 2.483,26 m ² st

14. Quadre de superfícies detallada

Distribució del sòl

Àmbit	Sòl Total	Sòl Privat	Espais lliures	Vialitat	Equipaments comunitaris	Sòl Públic
-------	-----------	------------	----------------	----------	-------------------------	------------

TOTAL	9.259,35	3.249,67	3.338,74	1.036,79	1.634,15	6.009,68	64,90%
ÀMBIT 1	8.422,92	3.249,67	2.992,61	1.036,79	1.143,85	5.173,25	55,87%
ÀMBIT 2	346,13	0,00	346,13	0,00	0,00	346,13	3,74%
ÀMBIT 3	490,30	0,00	0,00	0,00	490,30	490,30	5,30%

Aprofitament privat

Zona	Sostre màx. Edificable	Sòl Privat	Sostre Residencial Màx	Sostre Comercial	Sup Aparcament en soterrani (2.4)	Sup Aparcament en soterrani	Edificabilitat neta
------	------------------------	------------	------------------------	------------------	-----------------------------------	-----------------------------	---------------------

TOTAL	9.756,22	3.249,67	8.277,52	1.478,70	757,22	1.323,04	3,00
ÀMBIT 1	9.756,22	3.249,67	8.277,52	1.478,70	757,22	1.323,04	3,00

ÀMBIT 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ÀMBIT 3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

15. Justificació del manteniment i funcionalitat dels espais lliures

La proposta garanteix i, fins i tot millora, el manteniment i funcionalitat de la superfície destinada a espais lliures del sector, donant compliment a l'article 98 LUC:

- El perímetre delimitat incorpora una franja de zona verda situada al llarg i al marge del carrer Folch i Torres la qual prové de les cessions derivades de la gestió urbanística del pla parcial «Les Fonts». Aquesta superfície, actualment sòl urbà consolidat, va quedar separada de la resta de parc de les Fonts en urbanitzar el carrer esmentat, mantenint un aspecte residual. L'opció d'afegir-la, permet dotar-la de valor qualitatiu, al mateix que temps que ajuda a engrossir la bossa de lleure prevista com a punt magnètic de l'ordenació.



- La superfície resultant global que es qualifica de sistema d'espais lliures en el polígon discontinu (3.338,74 m²), és superior a la suma de la reserva prevista en l'actual PMU 9.01 «Sant Cristòfor» i del fragment annexionat, el qual resultat és de 3.108,46 m². Destacar que és a l'àmbit 1 on es concentra la major part de l'àrea

reservada a espai públic. En aquest sentit, la suma dels 2.992,61 m² de parc urbà i el vol de l'aprofitament en soterrani, 694,47 m² (equivalent a l'increment del 18%, respecte de les previsions inicials en aquest mateix perímetre), permet una amplitud espacial en aquesta zona concreta encaminada a augmentar les opcions d'esplai i lleure, optimitzar l'efectivitat amb relació a les actuacions envers la perspectiva de gènere i reduir l'impacte sobre els col·lectius més desfavorits. En definitiva, aquesta acumulació comporta la creació d'un lloc de trobada, ample i lliure, per a totes les persones.

Compliment dels estàndards legals

D'acord amb l'article 100.1 de la LUC i, atès que la modificació situada en sòl urbà comporta un increment de sostre edificable, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.

La reserva prevista d'espais públics equival a 32,28 m² per cada 100 m² de sostre residencial més 44,42 m² per cada 100 m² de sostre comercial.

Compliment de les reserves previstes al POUM

L'article 260 de les NNUU del POUM, estableix per l'actual PMU 9.01 que els terrenys destinats a espais lliures tindran una extensió no inferior al 37% del sòl qualificat de zona de Reforma Urbana (9).

La present modificació puntual estén aquests terrenys dins l'àmbit estricte de l'actual PMU fins al 90,33% del sòl qualificat de zona residencial.

Espais lliures

Àmbit	Qualificació	Clau	Superfície Espais Lliures	% Respecte Àmbit	m2/100 m2st residencial	m2/100 m2st altres usos	Sup/Sup residencial
TOTAL			3.338,74	36%	32,28	45,16	102,74%
ÀMBIT 1	Parc Urbà	3.2	2.872,61	36%			92,09%
	Parc Urbà- SSTT	3.2-5.4	120				

ÀMBIT 2	Parc Local	3.3	346,13	100%			
ÀMBIT 3		0,00	0,00	0%			

16. Codificació de sistemes

Els sistemes urbanístics modificats mantenen la codificació establerta en el POUM vigent. En tot cas i, d'acord amb la Secció Tercera del Capítol 4, Títol V, del POUM, les condicions d'ordenació de les edificacions són les que determinen específicament les normes establertes en aquesta MPOUM, els plànols d'ordenació i alineacions.

III.DOCUMENTACIÓ ESPECÍFICA

L'article 99.1. LUC determina que «*Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:*

a) *La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.*

b) *La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha de ser proporcionat a la magnitud de l'actuació. 49. Títol i article modificats per l'art. 40 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. 118*

c) *Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata».*

17. Identitat de tots els propietaris

En aplicació del Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques en el que respecta al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE, la identitat dels propietaris i la titularitat de les finques dels cinc anys

anteriors a l'inici del procediment de modificació, juntament amb les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat, s'inclou en l'expedient administratiu.

18. Agenda

L'article 89.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme expressa que «Correspon al pla d'etapes l'establiment de les previsions temporals d'execució del pla a què es refereix l'article 83 d'aquest Reglament. L'objectiu doncs d'aquest document és el de constatar l'impacta de la transformació urbanística sobre l'àmbit i la seva sostenibilitat econòmica».

Per a l'execució d'aquest pla s'estima un període de 12 semestres des de l'inici (aprovació inicial MPOUM –novembre de 2021-) fins a acabar l'actuació (àmbit completament urbanitzat), en què el 50% de les despeses d'urbanització (que inclou les despeses de gestió) es produiran al llarg de l'any 2023 (primera fase d'urbanització) i la resta durant 2028, coincidint amb la segona fase del procés d'urbanització. Les primeres vendes de parcel·les (20%) s'han de materialitzar a principis de l'any 2023 i la resta quan l'actuació estarà completament urbanitzada i pendent d'edificar.

Data de la valoració	set-21		Major i millor ús	1a Residència amb comercial i aparcament		
Inici de l'actuació	mes	any	Fi de l'actuació	mes	any	semestres
Delimitació polígon	1	2023		12	2028	12
	11	2022				
Caix Flow VENDES	Primeres vendes	%	mes	any	semestres	
	Últimes vendes	30%	1	2025	F1	4
		70%	12	2028	F2	12
Caix Flow DESPESES	Primers pagaments	%	mes	any	semestres	
	Últims pagaments	50%	9	2023	S1	1
		50%	12	2028	S2	12

19. Avaluació econòmica

Aspectes legals

L'article 89.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, especifica que «El document d'avaluació econòmica de la promoció, del qual forma part el pressupost de les obres d'urbanització i dels serveis previstos pel pla, consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla. En el

cas que el sistema d'actuació previst sigui el d'expropiació, l'avaluació econòmica també ha de contenir el càlcul estimatiu del cost de l'expropiació».

La present modificació puntual determina el sistema d'expropiació per la gestió del polígon delimitat, d'acord amb el que estableix l'article 115 LUC, regulat per l'article 146 i següents de la mateixa Llei. (...) *«La causa de l'expropiació, per tant, és l'execució del planejament urbanístic en el marc d'un sector de planejament urbanístic derivat, tractant-se, per tant, d'un supòsit d'expropiació per raons urbanístiques, de conformitat amb el que disposa l'article 110.1.a) del LUC en el que s'aplica el sistema d'actuació per expropiació, mitjançant el procediment de taxació conjunta».*

D'acord amb l'article 34.1 b) i 34.2 b) del LSR, la data en què les valoracions han d'estar referides, és el moment d'exposició del projecte de taxació conjunta, d'acord amb els articles 113 LUC i l'article 211 del RLU. Serà doncs en el moment d'incoar l'expedient de taxació conjunta en què es farà la valoració dels costos d'expropiació.

Valoració

Malgrat l'expressat en els paràgrafs anteriors d'aquest apartat, la valoració inserida en aquest document s'elabora en el marc de l'equidistribució de beneficis i càrregues del sector reparcel·ladori, entenent que és el criteri de partida més just per conèixer la rendibilitat i repartiment del sector, atès que es valoren tant els drets com els deures dels participants.

En aquest sentit, l'article 89.1 RLU especifica que *«El document d'avaluació econòmica d'una promoció, del qual forma part el pressupost de les obres d'urbanització i dels serveis previstos en un polígon, consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució d'aquest».*

a) Moment a referir la valoració

L'article 31 RLU, determina que l'inici d'un expedient de reparcel·lació s'entén produït per ministeri de la llei amb l'aprovació definitiva del polígon d'actuació urbanística a executar per aquest sistema o bé pel pla urbanístic que conté aquesta delimitació. Tanmateix, l'article 34.2.a (LSR), estableix que les valoracions en règim d'equidistribució de càrregues

i beneficis s'han de referir a la data d'iniciació del procediment d'aprovació de l'instrument que les motiva. Pendent de l'inici de l'expedient de reparcel·lació, la data de valoració s'ha pres al moment de redactat la MPOUM, sens perjudici que pugui ser revisada en la reparcel·lació.

Així doncs, s'agafen com a valors econòmics els darrers què es disposa (IPC i deute públic de l'estat) publicats el mes **d'agost de 2021**.



Evolución de tasas del IPC y algunos tipos de referencia del mercado hipotecario en los doce últimos meses									
agosto 2021									
Mes	IPC mensual	IPC interanual	Estimación IPC I/p	Conjunto +3 España	Conjunto 1-9 Eurozona	Deuda 2-5	Estimación Deuda 5	Mibor	Euribor
septiembre 2020	0,2	-0,4	0,9	1,700	1,610	-0,133	-0,062	-0,415	-0,415
octubre 2020	0,5	-0,8	0,8	1,663	1,610	-0,232	-0,069	-0,466	-0,466
noviembre 2020	0,2	-0,8	0,7	1,661	1,580	-0,302	-0,089	-0,481	-0,481
diciembre 2020	0,2	-0,5	0,7	1,562	1,540	-0,356	-0,119	-0,497	-0,497
enero 2021	0,0	0,5	0,7	1,558	1,520	-0,362	-0,140	-0,505	-0,505
febrero 2021	-0,6	0,0	0,7	1,565	1,500	-0,397	-0,149	-0,501	-0,501
marzo 2021	1,0	1,3	0,7	1,571	1,490	-0,369	-0,180	-0,487	-0,487
abril 2021	1,2	2,2	0,7	1,480	1,440	-0,383	-0,227	-0,484	-0,484
mayo 2021	0,5	2,7	0,7	1,507	1,480	-0,350	-0,251	-0,481	-0,481
junio 2021	0,5	2,7	0,7	1,527	1,430	-0,332	-0,265	-0,484	-0,484
julio 2021	-0,5	2,0	0,7	1,485	1,430	-0,308	-0,275	-0,491	-0,491
agosto 2021	0,5	3,3	0,8	1,450	1,629	-0,338	-0,290	-0,490	-0,490

Datos en porcentajes

Fuente: INE, Banco de España, BCE y elaboración propia

b) Referències econòmiques

Institut d'Estadística Nacional	TLRn nominal anual	-0,338%
Banc d'Espanya	IPC interanual	3,3%
Annex IV RVLS	prima de risc PR (primera residència)	8,82% ⁽¹⁾
	prima extra de risc PRplus	0,00%

¹⁾ Considerant el % mitjà del sostre destinats als usos principals: primera residència, comercial i

c) Ingressos

- Valors de repercussió

Els valors de repercussió (VRS) per a cada tipologia, d'acord amb l'article 22.2 del LSR s'obtenen aplicant el mètode residual estàtic, essent el resultat de restar els costos de construcció a la relació entre el valor de venda de cada una i un coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals (variable en funció de la dinàmica constructiva de la zona).

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Per a conèixer aquests valors en detall es contrasta l'estudi de mercat realitzat amb les dades al respecte publicades en revistes especialitzades, gremi de promotors i constructors (GIPCE) o de la mateixa Generalitat de Catalunya.

- Estudi de mercat

Per fer l'estudi de mercat s'ha pres 12 valors vàlids de promocions amb característiques similars. Prèviament, s'ha descartat els extrems. Resultant un valor en venda de 2.495,01 €/m²st

Font	Localització	Nombre plantes	Sup construïda	€/m2st	Valor venda	Valors considerats
Habitacilia	Pou del Glaç	B+4	108	310.000,00	2.870,37 €	2.870,37 €
		B+4	108	315.000,00	2.916,67 €	
		B+4 (4 Hab)	122	355.000,00	2.909,84 €	
Idealista	Avda Reis Catòlics	B+2	63	170.000,00	2.698,41 €	2.698,41 €
		B+2	89	230.000,00	2.584,27 €	2.584,27 €
		B+2	106	245.000,00	2.311,32 €	2.311,32 €
		B+2	118	255.000,00	2.161,02 €	
		B+2	119	275.000,00	2.310,92 €	2.310,92 €
Idealista	verge de Núria	B+2	70	185.000,00	2.642,86 €	2.642,86 €
		B+2	89	215.000,00	2.415,73 €	2.415,73 €
		B+2	92	225.000,00	2.445,65 €	2.445,65 €
Fotocasa	Passeig de Sant Roc	B+5	77	198.000,00	2.571,43 €	2.571,43 €
		B+5	101	248.000,00	2.455,45 €	2.455,45 €
		B+5	101	231.000,00	2.287,13 €	2.287,13 €
		B+5	101	237.000,00	2.346,53 €	2.346,53 €
						2.495,01 €



Pou del Glaç



Avda Reis Catòlics



Verge de Núria



Passeig
Sant Roc

- Referències publicades

A fi i efecte de contrastar els valors de mercat resultants, s'ha consultat la publicació de l'Agència Tributària de Catalunya sobre Valors bàsics dels immobles urbans 2022.

Els valors de les construccions, segons el seu ús, tipologia, qualitat o localització, s'obtenen del número 181 de la publicació «EME DOS, Agenda de la construcció» corresponent al 3r trimestre de 2021, el cost per m2 d'execució material segona les categories establertes al quadre de coeficients del valor del Reial decret 1020/1993.

Aquest dossier estableix per a Olot (zona A10) i per una localització dins el marc de la ciutat, similar a la valorada (4a), els següents valors de repercussió:

Sòl residencial per habitatges plurifamiliars	288 €/m ² st
Sòl destinat a usos comercials	227 €/m ² st
Sòl sota rasant destinat a aparcament en soterrani	29 €/m ² st

- Valors de repercussió considerats

Habitatges lliures

En el cas dels habitatges lliures s'ha aplicat a la següent taula el valor mitjà de venda sortint de l'estudi de mercat. El resultat final coincideix amb el determinat al document de referència citat en l'apartat anterior.

Volumetria Específica - PB+3/4			V.E
Vvu	Preu venda (útil)		3.371,63
VM	Preu venda (construït)	74,00%	2.495,01
PEM	Pressupost Execució material		800,00
Ss*	Seguretat i salut	2,00%	16,00
BI*	Benefici industrial	19,00%	152,00
PEC	Preu Contracta (PEC=Cc+Ss+BI)		968,00
Dh*	Honoraris totals (%PEM)	5,00%	40,00
Dt*	Tasses i llicències (%PEM)	4,00%	32,00
Cc	Cost de construcció		1.040,00
Dp*	Despeses de promoció (%PEC)	2,00%	19,36
Dg	Despeses de gestió (%PEC)	10,00%	96,80
Cg	Despeses generals (Dp+Dn+Dv+Di)		116,16
b	Benefici promotor (%Vv)	12,00%	404,60
Dt	Despesa total (Dt=Cc+Dg+b)		1.560,76
Ci	Cost total ECO (Ci=Cc+Cg)		1.560,76
F	RDLS15	$F = (VM / K) - \Sigma Ci$	287,40

Habitatges de protecció pública

Per a assolir el valor de repercussió del sòl destinat a aquest tipus de promoció s'han contemplat els preus de referència establerts per la Generalitat de Catalunya a Olot (zona B), considerant el màxim valor possible del 15% per la modalitat HPP i rebaixant el valor màxim dels HPC per assimilar-los (lleugerament per sota, als efectes de la competitivitat) al valor dels habitatges lliures.

HPP				HPP				HPC				HPC			
Vvu	Preu venda (útil)		1.998,29	Vvu	Preu venda (útil)		2.183,04	Vvu	Preu venda (útil)		2.183,04	Vvu	Preu venda (útil)		2.183,04
VM	Preu venda (construït)	74,00%	1.365,00	VM	Preu venda (construït)	74,00%	1.883,30	VM	Preu venda (construït)	74,00%	1.883,30	VM	Preu venda (construït)	74,00%	1.883,30
PEM	Pressupost Execució material		547,00	PEM	Pressupost Execució material		785,25	PEM	Pressupost Execució material		785,25	PEM	Pressupost Execució material		785,25
Ss*	Seguretat i salut	2,00%	10,94	Ss*	Seguretat i salut	2,00%	15,71	Ss*	Seguretat i salut	2,00%	15,71	Ss*	Seguretat i salut	2,00%	15,71
BI*	Benefici industrial	19,00%	103,93	BI*	Benefici industrial	19,00%	149,20	BI*	Benefici industrial	19,00%	149,20	BI*	Benefici industrial	19,00%	149,20
PEC	Preu Contracta (PEC=Cc+Ss+BI)		661,87	PEC	Preu Contracta (PEC=Cc+Ss+BI)		950,15	PEC	Preu Contracta (PEC=Cc+Ss+BI)		950,15	PEC	Preu Contracta (PEC=Cc+Ss+BI)		950,15
Dh*	Honoraris totals (%PEM)	5,00%	27,35	Dh*	Honoraris totals (%PEM)	5,00%	39,26	Dh*	Honoraris totals (%PEM)	5,00%	39,26	Dh*	Honoraris totals (%PEM)	5,00%	39,26
Dt*	Tasses i llicències (%PEM)	4,00%	21,88	Dt*	Tasses i llicències (%PEM)	4,00%	31,41	Dt*	Tasses i llicències (%PEM)	4,00%	31,41	Dt*	Tasses i llicències (%PEM)	4,00%	31,41
Cc	Cost de construcció		711,10	Cc	Cost de construcció		1.020,83	Cc	Cost de construcció		1.020,83	Cc	Cost de construcció		1.020,83
Dp*	Despeses de promoció (%PEC)	2,00%	13,24	Dp*	Despeses de promoció (%PEC)	2,00%	19,00	Dp*	Despeses de promoció (%PEC)	2,00%	19,00	Dp*	Despeses de promoció (%PEC)	2,00%	19,00
Dg	Despeses de gestió (%PEC)	10,00%	66,19	Dg	Despeses de gestió (%PEC)	10,00%	95,02	Dg	Despeses de gestió (%PEC)	10,00%	95,02	Dg	Despeses de gestió (%PEC)	10,00%	95,02
Cg	Despeses generals (Dp+Dn+Dv+Di)		79,42	Cg	Despeses generals (Dp+Dn+Dv+Di)		114,02	Cg	Despeses generals (Dp+Dn+Dv+Di)		114,02	Cg	Despeses generals (Dp+Dn+Dv+Di)		114,02
b	Benefici promotor (%Vv)	0,00%	0,00	b	Benefici promotor (%Vv)	0,00%	0,00	b	Benefici promotor (%Vv)	0,00%	0,00	b	Benefici promotor (%Vv)	0,00%	0,00
Dt	Despesa total (Dt=Cc+Dg+b)		790,52	Dt	Despesa total (Dt=Cc+Dg+b)		1.134,84	Dt	Despesa total (Dt=Cc+Dg+b)		1.134,84	Dt	Despesa total (Dt=Cc+Dg+b)		1.134,84
Ci	Cost total ECO (Ci=Cc+Cg)		790,52	Ci	Cost total ECO (Ci=Cc+Cg)		1.134,84	Ci	Cost total ECO (Ci=Cc+Cg)		1.134,84	Ci	Cost total ECO (Ci=Cc+Cg)		1.134,84
F	RDLS15	F = (VM / K) - ΣCi	220,59	F	RDLS15	F = (VM / K) - ΣCi	260,19	F	RDLS15	F = (VM / K) - ΣCi	260,19	F	RDLS15	F = (VM / K) - ΣCi	260,19
comprovació amb habitatge protegit - zona B (olot)								comprovació amb habitatge protegit - zona B (olot)							
	Vvu	Vvc (74%)*	%Vvc**	F (màx)	VM	Vvu	Vvc (74%)*	%Vvc**	F		Vvu	Vvc (74%)*	%Vvc**	F	
HPPespec	1.817,18	1.344,71	15,00%	201,71		HPPespec	1.817,18	1.344,71	15,00%	201,71	HPPespec	1.817,18	1.344,71	15,00%	201,71
HPP	1.998,29	1.478,73	15,00%	221,81		HPP	1.938,32	1.434,36	15,00%	215,15	HPP	1.938,32	1.434,36	15,00%	215,15
HPC	2.183,04	1.615,45	20,00%	323,09	704,46	HPC	2.183,04	1.615,45	20,00%	323,09	HPC	2.183,04	1.615,45	20,00%	323,09

<https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/preus-maxims-de-venda-i-renda-dels-habitatges-protegits-en-segones-i-posteriors-transmissions/>

Superfície comercial

Per manca d'un estudi de mercat i atesa la similitud de preus en la tipologia d'habitatges, entre el mercat real i la publicació de l'ATC, s'han considerat els valors establerts en aquesta publicació.

Ús aparcament sota rasant

També s'ha considerat el valor publicat a l'ATC.

- Resum

La següent taula resum reflecteix el valor en venda en funció dels valors de repercussió considerats i el sostre determinat pel pla per a les diferents tipologies:

INGRESSOS INICIALS (Valor de Repercussió Inicial Ponderat) - Mètode de càlcul Valor Residual Estàtic				
Zona	Tipologia	Sostre	VR Unitari (€/m2st)	Valor en venda (€)
10.3	Aparcament en soterrani	757,22	29,00	21.959,38
	Volumetria específica	5.794,26	287,40	1.665.255,07
Com	Comercial	1.478,70	227,41	336.269,00
HPO	Habitatge Protegit General HPP	1.655,50	220,59	365.182,18
HPC	Habitatge Concertat HPC	827,75	260,19	215.375,89
VRS	Ingressos inicials	9.756,22	247,69	2.604.041,52

El sostre valorat com a aparcament soterrani no compta als efectes de sostre total, ja que està directament vinculat a la zona 10.3. Només es considera per a la valoració d'aquesta mateixa zona.

- Ingressos

Els ingressos previstos són de:

2.604.041,52 €

d) Despeses a considerar

CÀRREGUES INICIALS IMPUTABLES AL POLÍGON D'ACTUACIÓ

Concepte		Vol/Sup	Preu unitari	Parcial (€)	TOTAL (€)
Enderrocs	Varis ja executats (can Jombi)	3.829,74	53,00	202.976,03	202.976,03
	Finques camí Creu	4.953,21	19,36	95.914,71	95.914,71
	Cases de St Cristófor				
	Edifici Procurador de l'Abat			33.570,39	33.570,39
Urbanització	Enderroc finca GUOSA			15.000,00	15.000,00
	Placeta Procurador Abat (executada)			27.321,87	27.321,87
	Sistema viari	279,47	180,00		
	Sistema Espai Lliure - part dura	1.103,35	160,00	548.646,67	548.646,67
Cànon i compromisos	Sistema Espai Lliure - parcs i jardins ui	2.992,61	80,00		
	Imprevistos		20%	128.912,28	128.912,28
Gestió	ACA (depuradora)	1,00	54.221,42	54.221,42	54.221,42
	Honoraris, despeses administratives...			165.937,07	165.937,07

DU+DG Total Despeses d'urbanització i de Gestió 1.272.500,44 €

Les despeses d'enderroc de les finques pendents d'enderrocar i les d'urbanització, resulten dels pressupostos estimats o obtinguts dels projectes provisionals en redacció.

La quota de la taxa de connexió al sanejament en alta a favor de l'ACA està calculada en funció del nombre d'habitages i la superfície d'ús terciari, d'acord amb l'article 5.2 del DL 3/2008 de 25 de juny pel qual s'aprova el text refós de la llei de taxes i preus de la Generalitat de Catalunya.

En el còmput de les despeses es consideren els enderroc necessaris per executar el pla, en referència a les construccions que, d'una manera o altra, són incompatibles amb aquest.

No s'inclouen les despeses d'adquisició i indemnitzacions de les finques existents, siguin compatibles o no amb el planejament, amb la finalitat de repartir les adjudicacions només subjectes al sòl aportat i les despeses referides.

Les despeses a considerar ascendeixen a la quantitat de:

1.272.500,44 €

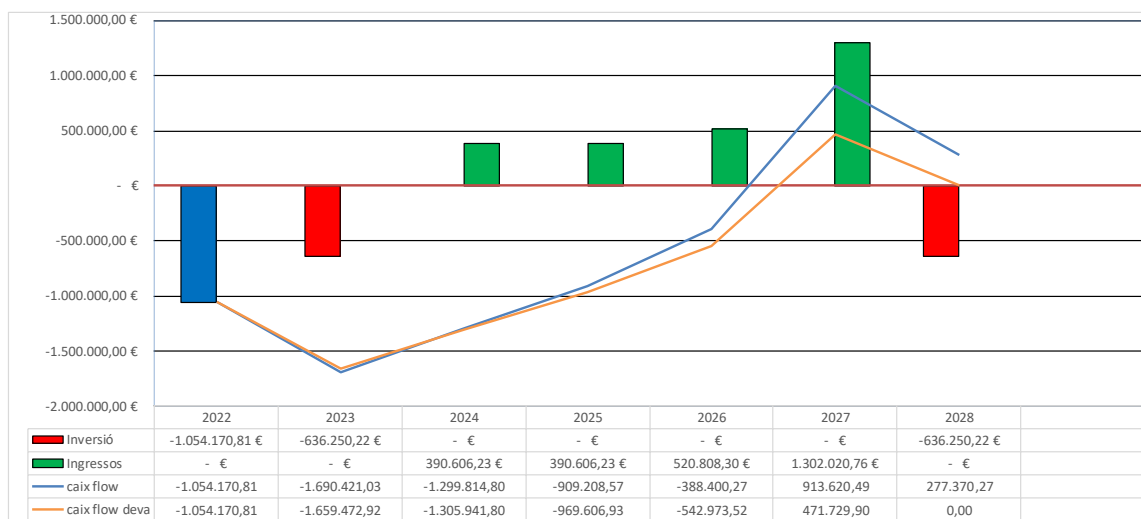
e) Rendiment del pla

- Caix flow

Any	inversió		Ingressos		Diferència	Caix flow	Dif devaluada	Caix flow
2022	100%	- 1.054.170,81 €	0%	- €	-1.054.170,81	-1.054.170,81	-1.054.170,81	-1.054.170,81
2023	50%	- 636.250,22 €	0%	- €	-636.250,22	-1.690.421,03	-605.302,11	-1.659.472,92
2024	0%	- €	15%	390.606,23 €	390.606,23	-1.299.814,80	353.531,12	-1.305.941,80
2025	0%	- €	15%	390.606,23 €	390.606,23	-909.208,57	336.334,87	-969.606,93
2026	0%	- €	20%	520.808,30 €	520.808,30	-388.400,27	426.633,42	-542.973,52
2027	0%	- €	50%	1.302.020,76 €	1.302.020,76	913.620,49	1.014.703,41	471.729,90
2028	50%	- 636.250,22 €	0%	- €	-636.250,22	277.370,27	-471.729,90	0,00
	100%	- 2.326.671,25 €	100%	2.604.041,52 €	277.370,27 €			

VAN	NOMINAL	911.373,66 €
	REAL	1.054.170,81 €

TIR	62,98%
-----	--------



Gràfic del càlcul dinàmic aplicant la Taxa Real

f) Resum final

RESUM DELS VALORS ECONÒMICS			
Inici estudi (Inici redacció figures de planejament i/o gestió)	mes/any	1	2023
Final estudi (darrera parcel·la venuda)	mes/any	12	2028
Nombre de períodes (semestres)	semestres		12
Fòrmula de càlcul			
Art. 22 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, Reglament devaloracions de la Llei de sòl			
Valor net del sòl (VSo)	Valor brut del sòl (VS)	Valor de repercussió sòl (VRS)	
$VSo=VS - G \times (1+i)$	$VS= \sum Ei \times VRSi$	$VRS=(VM/K)-\sum Ci$	
VS Valor del sòl brut	Ei Edificabilitat bruta per a cada ús	VM Valor en venda	
G Despeses totals	VRSi Valor de repercussió de cada tipologia	Ci costos construcció	
i Tipus d'actualització = TLR3nominal		K Ponderació despeses generals (120-150)	
TLR3nominal = TLR3real +PR + PRplus			
Valors econòmics			
Deute públic de l'estat en mercat secundaris de 2 a 6 anys	set-21		-0,338%
Index de Preus al Consum (IPC)	set-21		3,300%
Prima de risc (O/ECO/805/2003)			8,635%
Prima Extra de risc (conjuntura econòmica actual)			0,000%
Ponderació despeses generals (K)			1,35
Tipus d'actualització i = TLR3nominal			8,297%
Tipus d'actualització i = TLR3real			5,113%
Valor en venda de reparcel·lació			
$VVR= VSB + DT$			
Valor en venda esperat			2.604.041,52 €
Rendiment			
$R= [VV - DT] - G$			
TIR LEGAL			62,98%
Cost Financer			234.173,12 €
Rendiment (Benefici + Despeses financeres)			1.054.170,81 €
Valor Residual del sòl			113,79 €/m²sòl

El rendiment econòmic resulta:

Taxa interna de retorn **TIR: 62,98%**

Valor residual brut: **1.054.170,81 €**

Valor unitari residual: **113,79 €/m²sòl**

IV. CONSIDERACIONS VINCULADES

20. Informe mediambiental

Les modificacions puntuals, objecte d'aquest document, quant a tramitació ambiental, es regeixen per l'article 70 del reglament de la Llei d'urbanisme i la Llei 6/2009, d'avaluació ambiental de plans i programes, que a l'article 7.1 determina el següent:

« (...) són objecte d'avaluació ambiental les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació, en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica, tot i que se'n pot declarar la no-subjecció si, per les característiques i per la poca entitat que tenen, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient (...)»

En aplicació d'aquest article es dedueix que la MPOUM no es troba en cap cas de tramitació d'avaluació ambiental, ja que aquesta modificació no comporta canvi de classificació del sòl ni admissió de nous usos ni increment d'intensitats. També podem deduir que per la poca entitat de la modificació i pel fet de tractar-se de sòl urbà, que no produirà efectes significatius al medi ambient, ja que no afecta la instal·lació pròpia del crematori, el qual ja existeix, sinó a la mera ampliació de la sala de cerimònies. És a dir, a causa d'aquesta MPOUM, no s'incrementen els contaminants procedents de les incineracions, per la qual cosa no hi figura cap determinació en el sentit mediambiental.

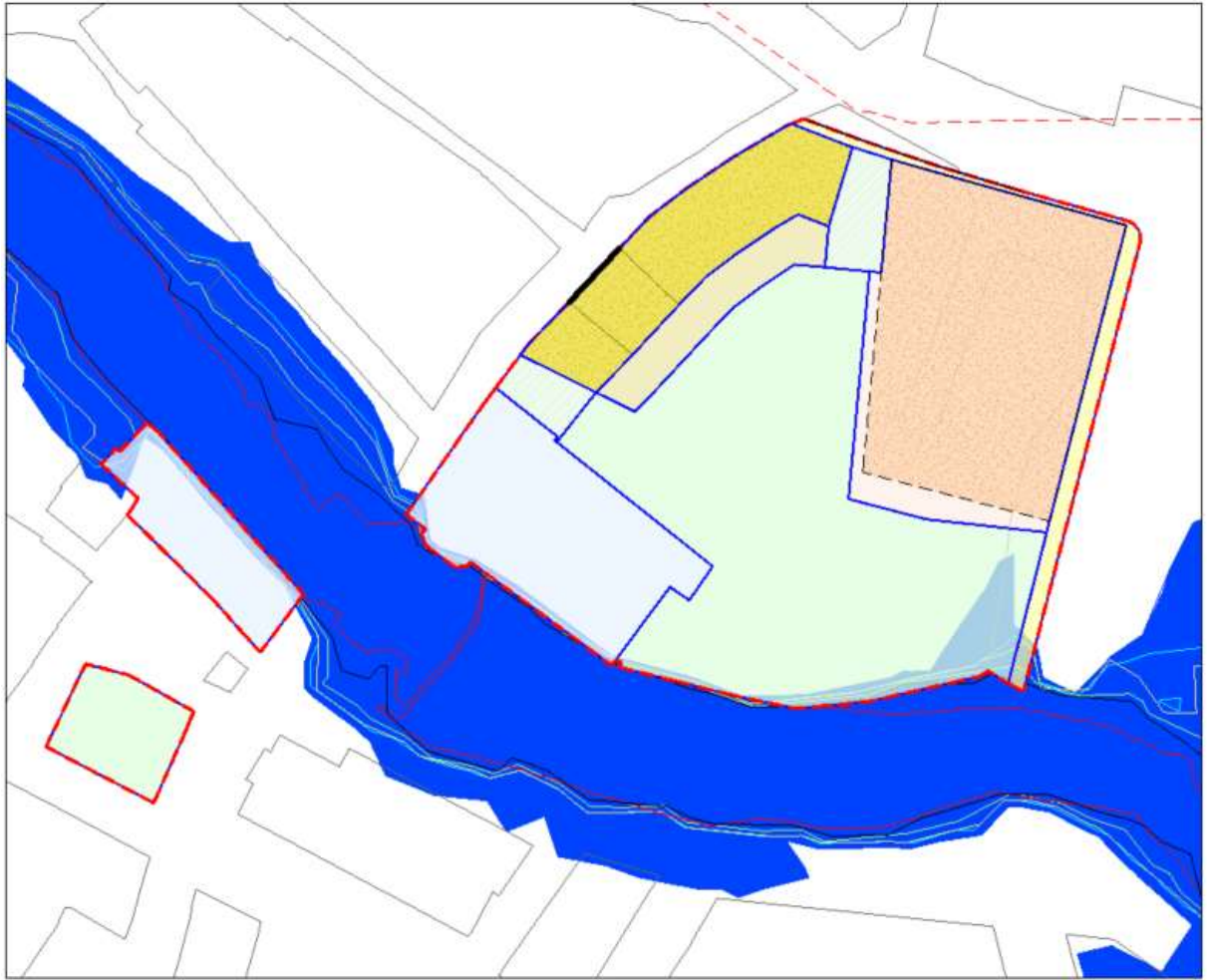
La modificació no afecta significativament altres plans i programes vigents i tampoc incideix negativament en la legislació comunitària en matèria ambiental.

L'àmbit d'estudi no afecta cap Espai d'Interès Natural protegit segons el Decret 328/92, cap zona humida de l'Inventari de Zones Humides de Catalunya, cap espai de Xarxa Natura 2000, cap Hàbitat d'Interès Comunitari, cap geozona de l'Inventari d'Espais d'Interès Geològic, ni cap forest d'Utilitat Pública. Tampoc no estem dins de zones amb risc d'inundació o zones potencialment inundables.

21. Justificació de la no inundabilitat

El Pla de Gestió del Risc d'Inundació (PGRI) aprovat per Reial Decret 126/2018, de 9 de març en compliment del Reial Decret 903/2010, de 9 de juliol, que transposa la Directiva 2007/60/CE de 23 d'octubre, relativa d'avaluació i gestió de riscos d'inundació és el document que inclou les mesures de prevenció, la gestió i la millora de la resiliència davant d'episodis d'inundacions. En aquest context, l'Agència Catalana de l'Aigua està realitzant els treballs de revisió del segon cycle de Gestió del Risc d'Inundació del districte de conca fluvial de Catalunya, l'àmbit del qual inclou la conca del Fluvià. Els resultats de la primera fase, d'Avaluació Preliminar del risc d'Inundació (APRI), aprovada per resolució del director de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 3 de maig de 2019, determinen que el riu Fluvià, al seu pas per Olot correspon a un tram amb risc d'inundació (Codi ES100040_10), de l'Àrea amb Risc Potencial Significatiu d'Inundació (ARPSI) de la conca del Fluvià (Codi ES100040), en el qual la materialització d'aquest risc es pot considerar probable. Els resultats dels estudis hidrològics i hidràulics duts a terme en la segona fase d'elaboració dels Mapes de Perill i Risc d'Inundació (MAPRI), dictaminats favorablement pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua en la sessió de data 16 de juliol de 2020, mostren que, amb caràcter general la superfície dels terrenys dels àmbits 1 i 3 delimitats a la MPOUM i, en concret, les noves zones d'ús residencial previstes, no són inundables en el supòsit de riuada del riu Fluvià amb una recurrència de 500 anys de període de retorn.

Així mateix, es dedueix de la informació gràfica aportada en l'annex II (plànol indicatiu de les crescudes dels rius Fluvià i la riera de Riudaura interpretat pels SSTT de l'ajuntament d'Olot segons les dades i documents tramitats per ACA). En aquest plànol es determina que en cap cas el sector pot patir inundacions per pujades sobtades del riu Fluvià, llevat de la cantonada sud-oest en el període de retorn de 500 anys. Aquesta punta és inundable a causa de l'orografia actual, ja que es tracta d'una fondalada, reducte del procés d'urbanització del carrer Folch i Torres. Així, l'ordenació establerta en aquesta MPOUM preveu el seu anivellament a la mateixa cota que la resta de parc, evitant-ne la inundabilitat.



- Període d'inundabilitat 10 anys
- Període d'inundabilitat 50 anys
- Període d'inundabilitat 100 anys
- Període d'inundabilitat 500 anys

En el mateix sentit es manifesta l'Agència Catalana de l'Aigua quan, en l'informe emès en la tramitació d'informació pública de l'aprovació inicial de la present MPOUM, es determina que els àmbits de la modificació puntual ocupen terrenys de la zona de policia dels marges del riu Fluvià que estableix l'article 6 del Text refós de la Llei d'Aigües (RD 1/2001, de 20 de juliol) i que les edificacions industrials existents s'ubiquen al límit de la zona de flux preferent descrita en el Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per Reial Decret 849/1986 i modificat pel Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre.

L'informe conclou que sobre els terrenys de l'àmbit 1 de la MPOUM no es produeixen desbordaments en cas d'avingudes del Fluvià amb 500 anys de període de retorn i les noves zones destinades a ús residencial no són inundables. Amb tot, l'Agència demana que es defineixi constructivament la proposta d'anivellament dels terrenys de la franja de zona verda situada entre el límit sud i el carrer Folch i Torres, la qual haurà d'integrar, sense modificar, el mur paral·lel al carrer que correspon a la infraestructura de protecció històrica dels terrenys del marge dret del riu Fluvià.

22. Memòria social

Segons la memòria del Pla Local d'Habitatge d'Olot, aprovat l'any 2010, a diferència de molts altres municipis, la ciutat d'Olot tradicionalment ha desenvolupat polítiques públiques d'habitatge. Amb tot, fins a l'any 2005 la producció d'habitatge protegit es va realitzar en la seva major part per la iniciativa privada, situant el municipi, segons dades del Pacte Nacional de l'Habitatge, entre les ciutats que major percentatge havia assolit, fins al punt de situar-se entre els quinze primers dels més de 200 municipis amb més de 5.000 habitants. No succeïa el mateix quant a la producció d'habitatge protegit de promoció pública en què ocupava el lloc 152.

El període 2004-2010 coincideix amb els nous plans quadriennals d'habitatge estatal i català. Concretant-se nous enfocaments en política d'habitatge en els quals aposta clarament per un tractament més integral de les polítiques dirigides a ampliar el mercat de lloguer, establint ajudes per a col·lectius socialment desprotegits i intentant apropar al ciutadà la política d'habitatges donant un clar protagonisme. En aquest context, l'Ajuntament d'Olot s'afegeix ràpidament al nou enfocament acordant, el 2005, el desplegament del Programa de Barris i de la Política d'Habitatge i creant l'Oficina Local

d'Habitatge i Rehabilitació. També coincideix amb aquest període la redacció i aprovació del citat Pla Local d'Habitatge per al període 2010 a 2016.

Així, el primer objectiu determinat a la proposta «executiva» del PLH d'Olot era el de fer possible l'accés de la població a un habitatge digne i adequat a les seves necessitats, d'acord amb el Pacte Nacional, preveient a mitjà termini una oferta suficient d'habitatges per a la població en general. En aquest sentit, una de les cinc línies estratègiques incorporades al Pla s'enfocava a gestionar els diferents sectors urbanístics en sòl urbà que eren susceptibles de ser desenvolupats a mitjà termini. Un d'ells (A6) era el PMU 09.01. de Sant Cristòfor. Ara, amb la redacció, tramitació i aprovació del present instrument de MPOUM, es pot consumir dita línia estratègica amb la incorporació de 28 habitatges al còmput del parc d'habitatge de protecció pública. Aquest nombre acosta, en el marc de l'escenari baix que està seguint la ciutat d'Olot des del punt de vista de creixement de la població, a complir la prescripció disposada per l'horitzó 2028 (vint anys després de l'entrada en vigor de la Llei del dret a l'habitatge) d'un 15% del total d'habitatges principals existents destinats a polítiques socials.

Reserves

El nou planejament preveu les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública a què fa referència l'article 57.3 LUC, per a les modificacions de POUM. Així, malgrat que aquest pla no qualifica nou sostre per a l'ús residencial preveu una reserva de sòl corresponent al 30% de la totalitat de sostre qualificat per a aquest, un 20% del qual es destina a habitatges amb protecció oficial de règim general i el 10% de concertat.

Reserva d'habitatges protegits

Sostre Residencial Total	St. Res. nova implantació	Reserva HPO (20%)	Sostre HPO	Núm. habitatges HPO	Reserva HPC (10%)	Sostre HPC	Núm. habitatges HPC
8.277,52	0,00	20%	1.655,50	19	10%	827,75	9

Avaluació de l'impacte social i de gènere

Els informes d'impacte de gènere són un dels mecanismes per determinar de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere, per garantir, entre d'altres, el dret a la igualtat efectiva de gènere en l'àmbit col·lectiu. La seva finalitat és integrar la perspectiva de

gènere a actuacions concretes, analitzant les possibles diferències de gènere en cada cas. Estan regulats per la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes i la seva incorporació a la Llei d'urbanisme es produeix a través de la disposició addicional divuitena. El principal factor d'impacte de gènere d'una actuació urbanística és la seva incidència en la seguretat de l'espai públic, llegit com la facilitat de generar situacions de risc per delinqüència o per accident, i entès com un risc que es pot percebre amb diferent mesura en funció de l'edat, del grup social i del gènere. La generació de cantonades amb menor visibilitat, carrerons sense sortida o trams llargs i tancats de carrer amb poca activitat, o simplement un enllumenat insuficient, són figures urbanes poc adequades des del punt de vista de la seguretat. També ho són els carrers amples i sense obstacles, que fomenten l'excés de velocitat i faciliten l'impacte entre vehicles o d'aquests amb vianants i bicicletes, o la presència de vegetació frondosa.

En aquest sentit, l'ordenació proposada està pensada per tal que el disseny urbà que en resulti ofereixi un espai obert, lluminós, sense atzucacs i segur per la circulació i relació entre les persones, tal com s'exposa en l'apartat anterior. Així l'espai lliure resultant es concentra en la gran bossa central connectada directament i visualment envers el perímetre edificat, en la qual es pot inscriure un cercle de diàmetre 36,6 m amb un escanyament de 24,35 m. A més, l'amplada entre edificacions se situa a partir de 7 metres de separació.

Avaluació de l'impacte sobre els col·lectius més desfavorits

Entenem per col·lectius més desfavorits aquells grups de persones que per raó de la seva condició física, cultural, social o qualsevol altre tret diferencial puguin tenir un gaudi desigual de l'espai col·lectiu, bé per una situació de risc, o per una dificultat afegida. De forma semblant a l'impacte de gènere, els col·lectius amb major risc per la seva seguretat per abús, menyspreu o tracte desigual han de trobar en l'espai col·lectiu el marc per una vida digna i amable. Les mateixes mesures que són bones per minimitzar la diferència de gènere ho són per als col·lectius més desfavorits.



En particular, les mesures de mobilitat sostenible inclouen, entre altres, la supressió de barreres arquitectòniques en favor de les persones amb mobilitat reduïda, la qual cosa en el projecte no es pot resoldre al seu interior a causa de l'excessiu desnivell existent entre el parc i el camí de la Creu (6,00 m), resolen l'accessibilitat a través de les vies perimetrals que permeten la connexió a cada un dels espais definits. Com s'ha dit en l'apartat de gènere el disseny urbà que es proposa ofereix un espai obert, lluminós i segur per la circulació i relació entre les persones.

23. Mobilitat generada

En virtut de la present MPOUM, el sector delimitat redueix tant la densitat d'habitatges (de 98,49 a 92,16 hab/Ha), com el sostre residencial vigent (de 8.525,34 a 8.277,52 m²st), no generant més mobilitat de la que era contemplada. D'altra banda la ubicació d'un nou centre comercial d'uns 1.500 m² construïts, malgrat l'increment de moviment motoritzat potencial, disposa obligatòriament d'un aparcament suficient dins la seva superfície, evitant la saturació de les zones d'estacionament exteriors.

V. NORMES URBANÍSTIQUES

La present modificació no altera l'articulat normatiu vigent del Pla general d'ordenació d'Olot, pel que fa a les zones edificables. En tot cas i, d'acord amb la Secció Tercera del Capítol 4 (Títol V) del POUM, estableix les condicions d'ordenació específica relatives a clau 10.3 per al PA 09.05, seguint les normes generals per a l'edificació amb volumetria específica disposades a la Secció Quarta del Capítol 2 del Títol IV.

Quant als sistemes previstos, en caràcter general, la proposta es remet a la normativa urbanística establerta al POUM, que regula els sistemes viari (clau 2) i el sistema d'equipaments comunitaris (clau 4), articles 92 al 106, 107 al 118 i 119 al 122, respectivament.

Així, En virtut de la present modificació puntual:

Article primer

S'afegeix la doble clau 3.2-5.4 "Parcs Urbans – Serveis Tècnics", per l'emplaçament de les construccions i instal·lacions bàsiques adscrites als serveis de depuració del sector, enumerades com a 5.4 de l'article 123 POUM. Aquesta qualificació, la qual es concentra en el perímetre grafiat als plànols d'ordenació de l'àmbit 1, no altera el còmput de superfície destinat a espais lliures.

Article segon

Es deixen sense efecte els articles 253 a 260 del POUM, així com la fitxa que regula el PMU 09.01 «Sant Cristòfor».

Article tercer

Es crea la fitxa per al Polígon d'Actuació PA 09.05, en la qual s'incorporen les disposicions específiques d'ordenació de l'edificació i usos.

Fitxa urbanística

POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A: 09.05 C/ Sant Cristòfor - Pont de Santa Magdalena

Nom:

PA 09.05 Carrer de Sant Cristòfor - Pont de Santa Magdalena

Extensió:

9.259,35 m²

Quadre de característiques:

Sostre màx. Edificable	Sòl Privat	Sostre Privat de cessió (A.U.)	Espais Lliures	Vialitat	Equipaments comunitaris	Sòl Públic	Núm. habitatges
9.756,22	3.249,67	Art 43 TRLUC	3.338,74	1.036,79	1.634,15	6.009,68	87
Edificabilitat bruta						1,05	m ² st/m ² sòl

Condicions d'edificació i usos:

La qualificació urbanística de les zones previstes és la de **zona d'eixample urbà d'intensitat 3 (clau 10.3)**, regulada a la Secció Tercera (Capítol 4 del Títol V) de les NNUU. El tipus d'ordenació de l'edificació és el **d'ordenació específica**, d'acord amb els paràmetres establerts en aquesta fitxa.

Sistema d'actuació:

Expropiació

Sistemes urbanístics

Ordenació de l'edificació i usos

L'ordenació específica es determina a partir de perímetres reguladors de l'edificació, fixació de l'alçada màxima i nombre de plantes i de les cotes de referència de la planta baixa. Per a les parcel·les que afronten amb el carrer Sant Cristòfor i camí de la Creu, s'assigna una alineació obligatòria a vial.

a) *Condicions de l'edificació*

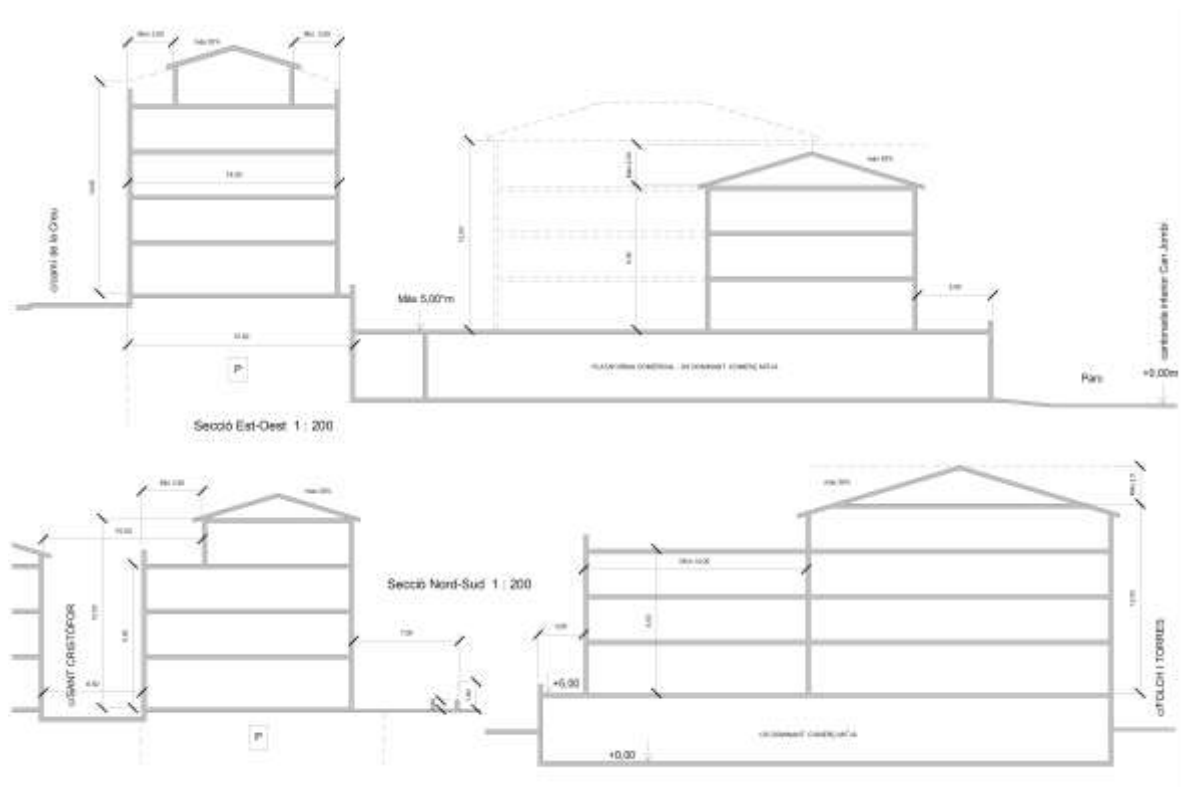
- Alineacions, separacions i reculaments

Les alineacions obligatòries, separacions mínimes i/o reculaments respecte del perímetre edificable són les grafiades al plànol o.3 «alineacions i rasants».

- Alçades i nombre de plantes

L'alçada màxima ve determinada pel nombre de plantes establert al plànols d'ordenació (o.1) i les rasants estipulades al plànol d'alineacions i rasants (o.3) amb aquests paràmetres

- PB plataforma comercial 5,00 m. (*respecte del nivell 0,00* del parc –cantonada sud Can Jombi-*)
- PB+2PP* = 9,50 m. (*respecte de la plataforma comercial*)
- PB+3PP* = 12,50 m. (*respecte de la plataforma comercial*)
- PB+2PP+3PP(75%)** = 12,50 m. (*respecte de les rasants al carrer Sant Cristòfor, aplicant la normativa per edificacions entremitgeres establerta al POUM*)
- PB+3PP+4PP(50%)** = 14,00 m. (*respecte de la PB referida a la rasant establerta al plànol o.03 –camí de la Creu-*)



Per a les edificacions alineades a vial, s'estarà el prescrit als articles 134.1 i 150.3 del POUM en referència a les edificacions entremetgeres, amb la salvetat que, quan el pla d'arrancada de coberta se situï per sota de la cota de l'alçada màxima reguladora, no es permetrà un pendent de teulada superior al 30%, el qual és el pendent màxim admès.

Per a la resta d'edificacions s'estarà el disposat als articles 134.2 i 163 POUM en referència a les edificacions aïllades, recalcant que la teulada tindrà un pendent màxim del 30% i arrancarà com a màxim de la línia de coronament de cada façana a una alçada no superior a la màxima. El punt més alt de la teulada no ultrapassarà els 2,50 m. sobre l'alçada màxima permesa.

- Volumetria addicional opcional

En el cas d'una promoció única en tot el front del camí de la Creu, es podrà cobrir el pas previst entre els edificis (projecció de l'eix de la part alta del carrer Sant Cristòfor contra el front edificat al camí de la Creu) amb 1,5 plantes (3PP+50%4PP), deixant un forat mínim de tres plantes d'alçada. La seva amplada està acotada al plànol d'alineacions i rasants (o.3).

Si s'opta per incorporar aquesta volumetria opcional, el seu sostre no incrementarà, en cap cas, el que resultaria d'aplicar els criteris de l'apartat b), el qual es redistribuirà en el volum resultant.

- Front mínim i parcel·la mínima

L'amplada mínima de façana permesa per a les edificacions amb alineació obligada a carrer (plànol d'alineacions i rasants o.3) serà de 8 m. Per a la resta s'estableix una parcel·la única i indivisible.

- Ocupació màxima de les parcel·les

Per a les edificacions amb alineació obligada a carrer (plànol d'alineacions i rasants o.3), es fixa un paràmetre del 100% d'ocupació en planta baixa i plantes pisos, respecte del perímetre edificable. Per a la resta s'estableix una ocupació màxima del 70%.

L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosa al perímetre.

- Cossos volats.

a) Cossos volats oberts. Els balcons podran volar, respecte del perímetre regulador establert: En carrers o amplada entre edificacions de 10m a 12m, 0,60m. En carrers o amplada entre edificacions de més de 12m, 0,80m.

b) Cossos volats tancats i mig tancats. En carrers o amplada entre edificacions de 12 m. o més d'amplada es podran construir cossos volats tancats o mig tancats d'una dimensió màxima de vol de 0,80m ,respecte del perímetre regulador establert. En projecció horitzontal aquests cossos no ocuparan més d'una tercera part de la longitud de façana.

c) La longitud total del cossos volats, en projecció horitzontal no ocuparà més de les dues terceres parts de l'amplada de la façana.

- Espai lliure d'illa o parcel·la

L'espai no ocupat per l'edificació segons el que estableixen les condicions d'ordenació, tindrà el caràcter d'espai privat, lliure d'edificació.

El nivell de l'espai lliure resultant, en cap cas, se situarà per damunt de la cota de la planta baixa de l'edifici, així en casos d'escalonament de les edificacions resultants, aquests espais també s'escalonaran.

- Parets de tanca

Les parets de tanca dels espais lliures privatis seran opaques fins a un màxim de 0,60 m, fins a una alçada total d'1,80 m podran ser tancats amb un element de reixa o amb plantes de jardí.

b) Sostre edificable

El sostre màxim edificable per a les edificacions amb alineació obligada a carrer (plànol d'alineacions i rasants o.3) ve definit pel nombre de plantes segons el gàlib edificable i l'ocupació dins de cada perímetre. Per a la resta (ús residencial situat al vol de la plataforma comercial) s'estableix un sostre màxim destinat a l'ús principal de 2.581,08 m²st/m²sòl.

c) Nombre d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges lliures és el que resulta d'aplicar la proporció d'un habitatge per cada 100 m² a la superfície de sostre edificable resultant, considerant que el 30% del sostre residencial s'ha de reservar a habitatges de protecció pública amb una ràtio d'un habitatge per cada 90 m² de superfície construïda.

d) Regulació d'usos

L'ús dominant és el d'**Habitatge plurifamiliar**, amb els següents usos compatibles i complementaris, amb les excepcions de la planta destinada a plataforma comercial.

- Ús dominant: Habitatge plurifamiliar
- Usos compatibles: Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler. Comerç: tipus 4.a). Comerç petit i mitjà, Oficines i serveis Restauració.

Educatiu. Sanitari. Assistencial. Esportiu. Cultural. Associatiu. Administratiu. Religios. Serveis urbans.

- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal, tant en planta baixa com soterrani): Aparcament (en soterrani únicament a la zona marcada en els plànols d'ordenació o02 «ordenació del subsòl»). Magatzem.
- Usos incompatibles: Els usos restants

A la planta destinada a plataforma comercial seran permesos:

- Ús dominant: Comercial petit o mitjà (segons POUM); petit equipament comercial –PEC- i mitjà equipament comercial –MEC- (segons el DL 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials).
- Usos compatibles: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler. Comerç: tipus 4.a). Comerç petit, tipus 4.b). Comerç mitjà. Oficines i serveis Restauració. Educatiu. Sanitari. Assistencial. Esportiu. Cultural. Associatiu. Administratiu. Religios. Serveis urbans.
- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal, tant en planta baixa com soterrani): Aparcament. Magatzem.
- Usos incompatibles: Els usos restants

e) Aparcament

Pel que fa a la previsió d'aparcaments, s'estarà en tot allò que disposen els arts 194 i ss de la Subsecció II-Secció Tercera-Capítol 3-Títol IV del POUM. Aquesta reserva de places d'aparcament es concentrarà preferentment en l'espai qualificat expressament en planta soterrani (plànol o.02) i al subsòl de la plataforma comercial, complementàriament també és possible a les plantes baixes dels edificis i en la superfície dels espais privatis.

Podran ser causes d'exempció de les previsions d'aparcament les descrites a l'article 199 del POUM.

Disposició transitòria

Per a la finca coneguda com a edifici Masllorenç, el qual té la façana principal catalogada com a BCIL (Fitxa núm.61), es permet transitòriament l'alineació fins a carrer de la planta tercera. En el cas hipotètic que la part protegida perdés els valors arquitectònics i es

descatalogués, l'alineació d'aquesta planta serà la normativa per a la resta de les edificacions que afrontem amb el carrer Sant Cristòfor, quedant l'hipotètic volum incrementat en planta tercera en situació de disconforme.

Olot, agost de 2023)

Quim Gallart i Figueras, arquitecte col·legiat núm. 23662/4

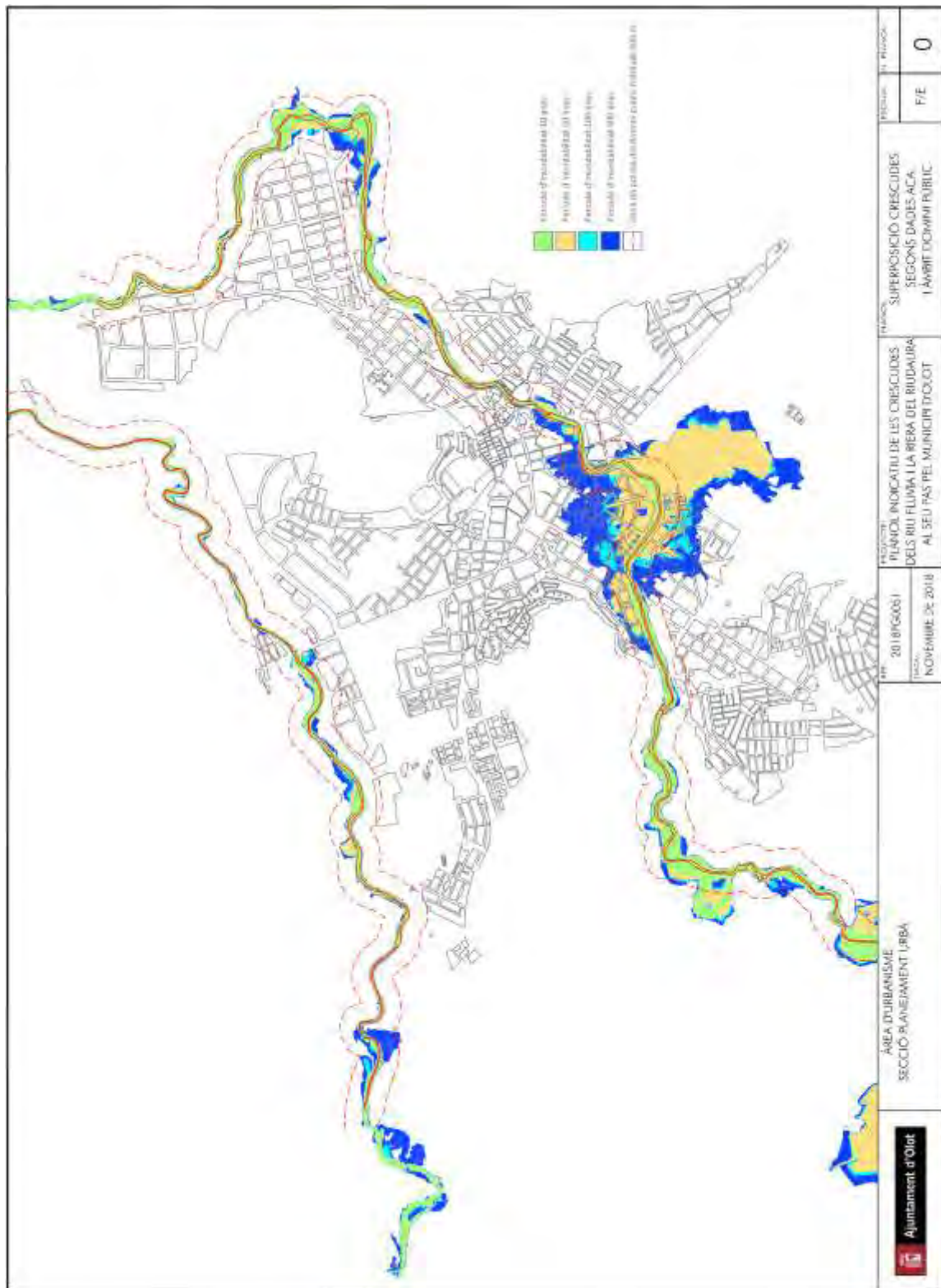
VI. ANNEXES

ANNEX I: FITXES DEL CATÀLEG

Ajuntament d'Olot		EDIFICI ANTIGA COOPERACIÓ - 133	
Catalleg			
LOCALITAT	Plaça Santa Magdalena, 2	CODI CADENA	82036-07, part III PLANA
ADREÇA	Siglo XVII, XVIII, edificis al XIX	IBEX-REGIONS	
TÍTOL	Reestructura industrial	IBEX-URBIC	
AUTOR			Registral INCASOL
DESCRIPCIÓ-URBANÍSTICA		INDRECCIO	P. E. Viny Vells
QUADRANT	Edifici després d'arrencada en P.E.	USOS FINANCIS	Edifici PE
HEFECTUARI	Segona arrencada P.E.	IBEX	Preservat d'urbanització, escala Barro (P.E.)
OCCUPACIÓ ANTERA		EDIFICI	Planta de càrrega
INDRECCIO	Edifici industrial antic	COBERTA	Trau i teix e dues vessants
USUACTUAL	Taller artesanal d'investigació religiosa	ESTAT DE CONSERVACIÓ	Regular en general i califants les figures
DESCRIPCIÓ-SPEDICA			
<p>Edifici industrial que resta a la vora del nucli Fluvial i mostra de molts anys d'història (activitat industrial i pre-industrial (sobretot malmes, fariners, tallers de sants, fabricues textils, etc...). L'edifici de la plaça Santa Magdalena, de un volum simple amb una façana principal sobre el sòl en la que, destaca la doble línia de finestrals acobats amb un arc rebaixat als baixos, entre d'altres referències al modernisme.</p>			
VALORACIÓ			
<p>Te interès com a exemple de l'evolució de l'arquitectura industrial a la vora del nucli Fluvial, i que aprofitava la seva altura a través del canal per abastir la xarxa en edificis i tallers, i la producció d'energia.</p>			
<p>CONDICIONS DE PROTECCIÓ</p> <p>Son preceptives les actuacions de consolidació i conservació. Les obres de reforma mantindran el volum actual i els elements arquitectònics més característics a la façana sobre el nucli Fluvial, on es respectarà la seva composició, tal com els materials, textures i colorats.</p> <p>En cap cas es permetrà l'increment de volum en ajustats edificis sense perjudici de les obres necessàries en el cas d'actuar en la rehabilitació de les obres actuals i les façanes no catalogades com a tipològiques.</p>			
CLASSIFICACIÓ	1445L-INDRECCIO	INDRECCIO	ESTATS PROTEGUTS
BCIL	PARCIAL	X	X
		CATÀLEG DE BENS I PAISATGES FITXES	
		PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, AJUNTAMENT D'OLOT, 2003. Text Ratós	



ANNEX II: INUNDABILITAT



VII. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

Plànol i01: Situació i emplaçament – A3 E 1/10000

Plànol i02: Ortofotomapa– A3 E 1/500

Plànol i03: Vistes actuals– A3 E

Plànol i04: Topogràfic – A3 E 1/500

Plànol i05: Planejament vigent – A3 E 1/500

2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Plànol o01: Ordenació Sòl – A3 E 1/500

Plànol o02: Ordenació Subsòl – A3 E 1/500

Plànol o03: Alineacions i rasants – A3 E 1/500

Plànol o04: Seccions normatives – A3 E 1/500

3. PLÀNOLS NO NORMATIUS

Plànol n01: Volumetria orientativa – A3 E 1/500

Plànol n02: Vistes Volumetria orientativa (no normativa)

4. ADAPTACIÓ SÈRIES POUM

Sèrie 2.25: Qualificació del sòl urbà

Sèrie 3.25: Alineacions i rasants del sòl urbà



01 Situació 1 : 20000



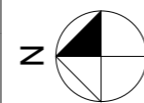
Emplaçament 1 : 10000



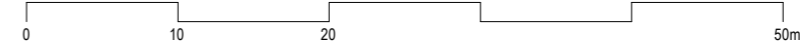


CARRER SANT CRISTÒFOR - PONT DE SANTA MAGDALENA
3rTR MPOUM PA 09.05

AJUNTAMENT D'OLOT
Promotor



ORTOFOTOMAPA
ESC 1 : 500 (DIN-A3)



Quim Gallart i Figueras
arquitecte

i02

AGO23
12/9/2023 17:37:53
UPL1 202000012



1 - c/Folch i Torres



2 - camí de la Creu



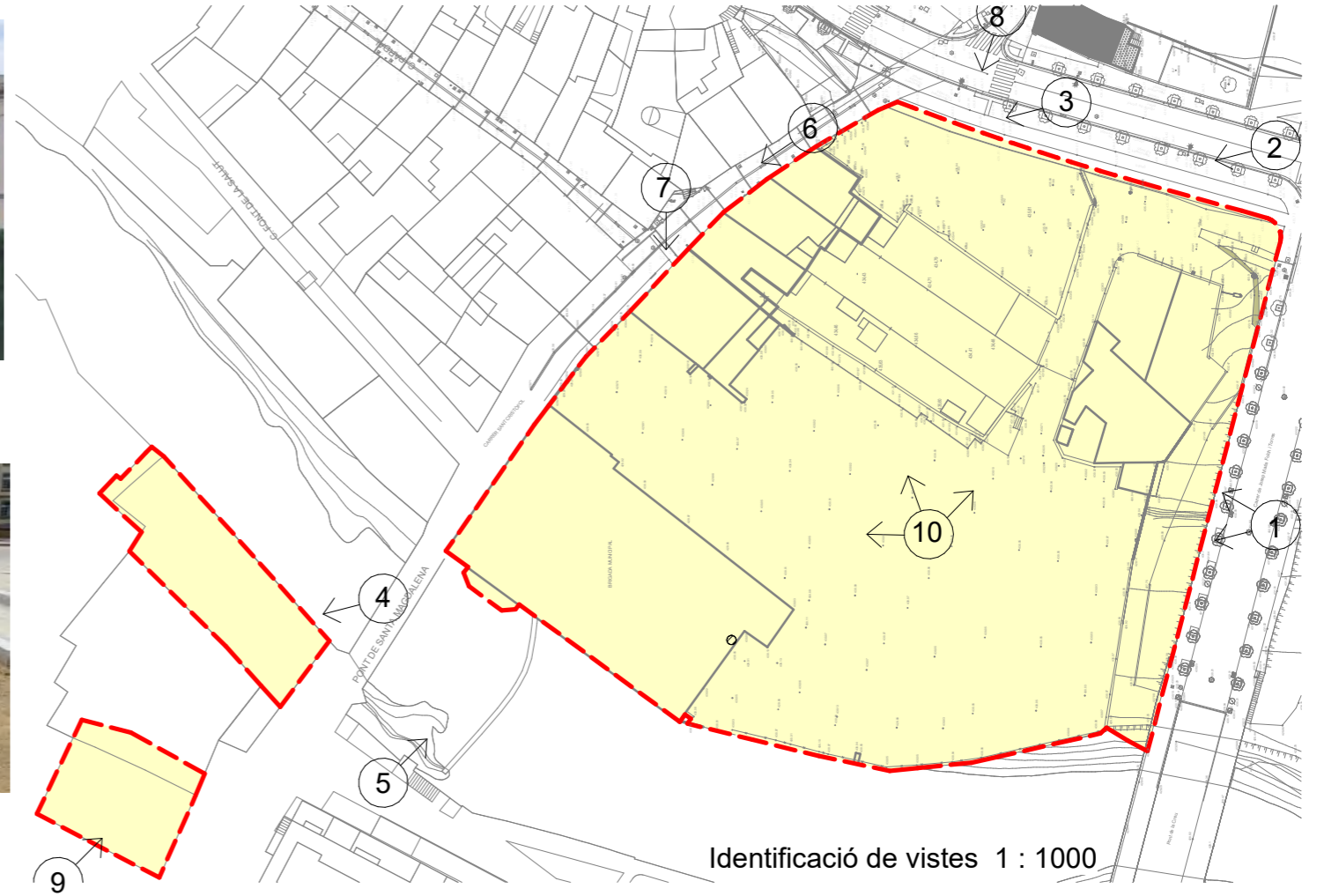
3 - camí de la Creu



4 - Cooperativa fabril (taller de sants)



5 - Can Jombi



6 - carrer Sant Cristòfor



9 - Plaça Sta Magdalena (procurador de l'abat)



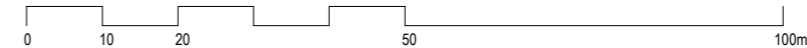
7 - edifici Masllorens

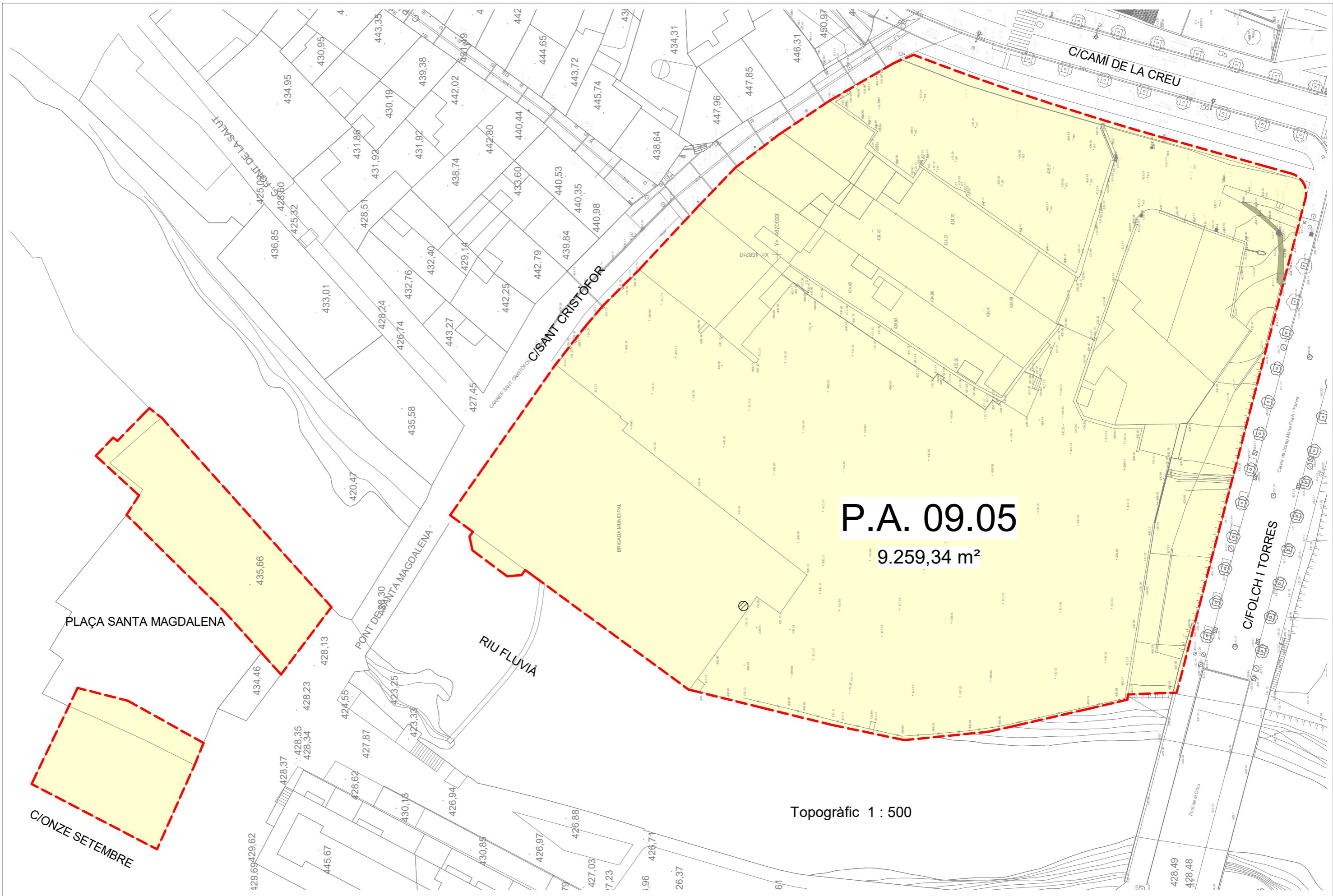


8 - Ésglésia Sant Esteve



9 - Interior de l'illa del PMU 90.01 Sant Cristòfor





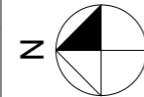
P.A. 09.05

9.259,34 m²

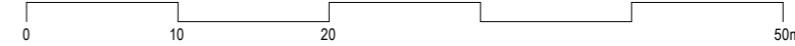
Topogràfic 1 : 500

CARRER SANT CRISTÒFOR - PONT DE SANTA MAGDALENA
3rTR MPOUM PA 09.05

AJUNTAMENT D'OLOT
Promotor



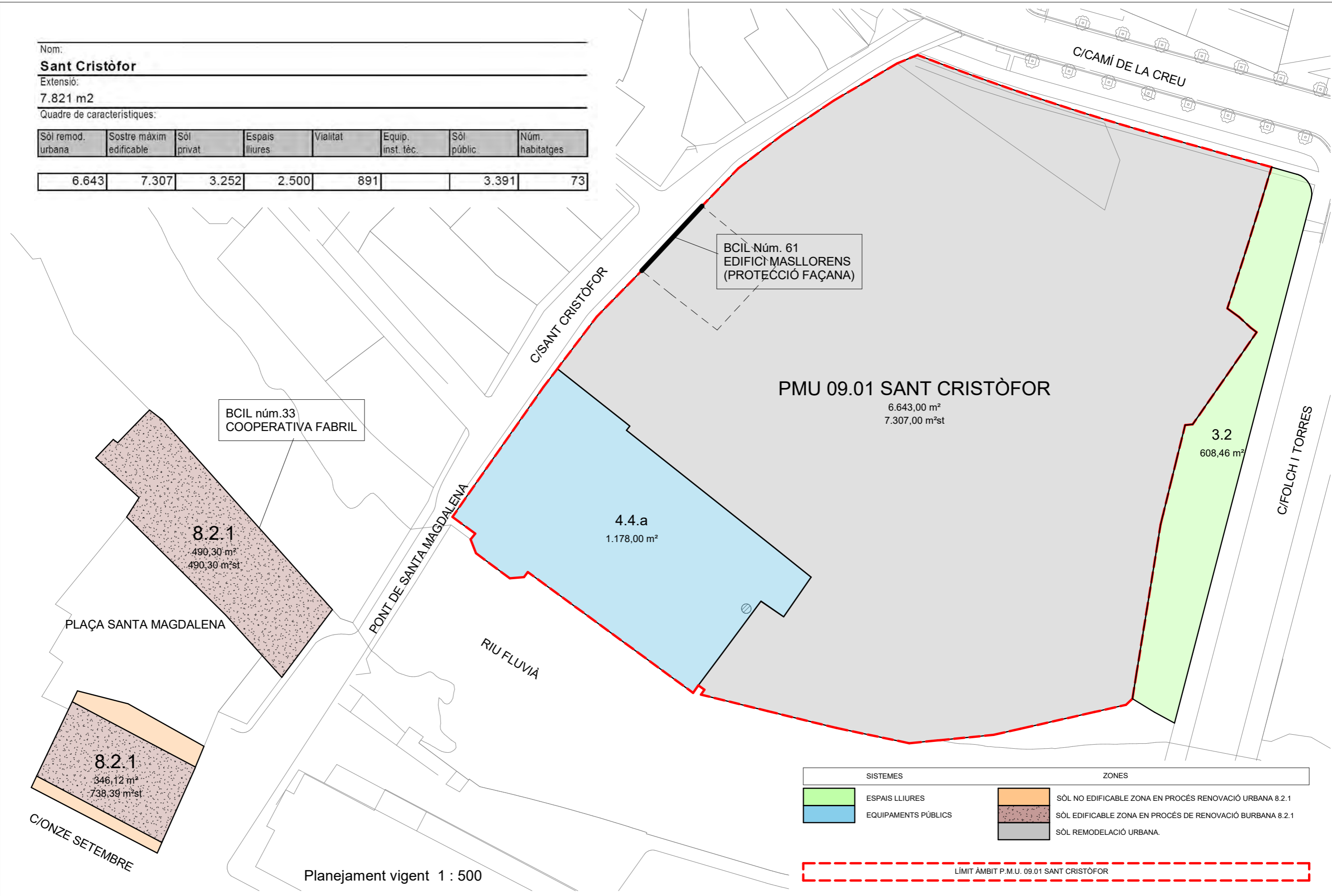
TOPOGRÀFIC
ESC 1 : 500 (DIN-A3)



Quim Gallart i Figueras
arquitecte

i04
AGO23
12/9/2023 17:38:25
UPL1 202000012

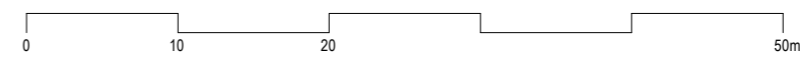
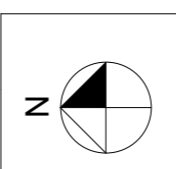
Nom: Sant Cristòfor							
Extensió: 7.821 m²							
Quadre de característiques:							
Sòl remodel. urbana	Sostre màxim edificable	Sòl privat	Espais lliures	Vialitat	Equip. inst. tèc.	Sòl públic	Núm. habitatges
6.643	7.307	3.252	2.500	891		3.391	73



SISTEMES		ZONES	
	ESP AIS LLIURES		SÒL NO EDIFICABLE ZONA EN PROCÉS RENOVACIÓ URBANA 8.2.1
	EQUIPAMENTS PÚBLICS		SÒL EDIFICABLE ZONA EN PROCÉS DE RENOVACIÓ URBANA 8.2.1
			SÒL REMODELACIÓ URBANA.

LÍMIT ÀMBIT P.M.U. 09.01 SANT CRISTÒFOR

Planejament vigent 1 : 500



POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A: 09.05 Carrer Sant Cristòfor - Pont de Santa Magdalena

Nom:
PA 09.05 Carrer de Sant Cristòfor - Pont de Santa Magdalena

Extensió:
9.259,35 m²

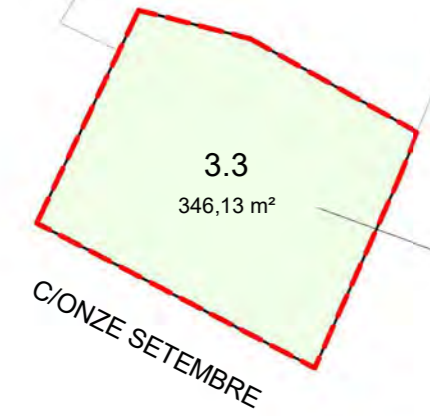
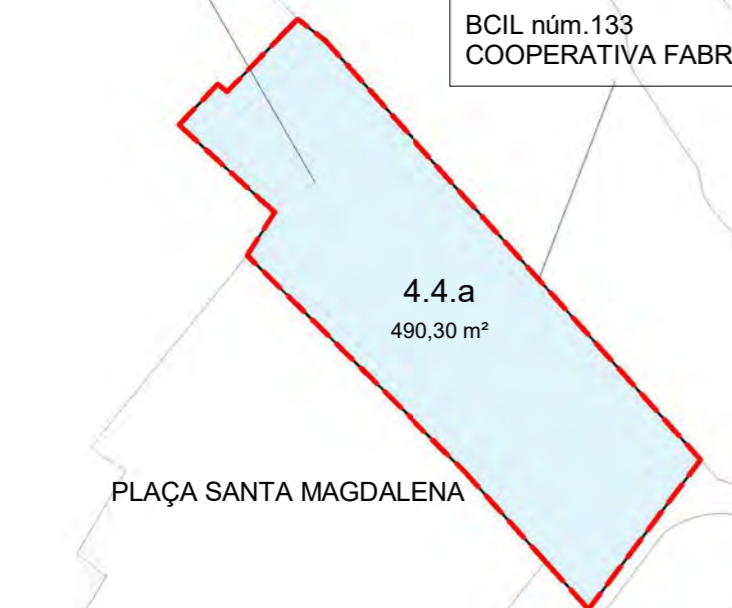
Quadre de característiques:

Sostre màx. Edificable	Sòl Privat	Sostre Privat de cessió (A.U.)	Espais Lliures	Vialitat	Equipaments comunitaris	Sòl Públic	Núm. habitatges
9.756,22	3.249,67	Art 43 TRLUC	3.338,74	1.036,79	1.634,15	6.009,68	87
Edificabilitat bruta						1,05	m ² st/m ² sòl

BCIL Núm. 61
EDIFICI MASLLORENS
(PROTECCIÓ FAÇANA)

ÀMBIT 3
Sup sòl = 490,30 m²sòl
Sup EqP = 490,30 m²sòl

BCIL núm. 133
COOPERATIVA FABRIL



ÀMBIT 2
Sup sòl = 346,13 m²sòl
Sup E.L.L. = 346,13 m²sòl



ÀMBIT 1
Sup sòl = 8.422,92 m²sòl
Sup E.L.L. = 2.992,61 m²sòl
Sup EqP = 1.143,85 m²sòl
Sup V = 1.036,79 m²sòl
St Res = 8.277,52 m²st
St Com = 1.478,70 m²st
Sòl Pk (sot) = 2.080,26 m²

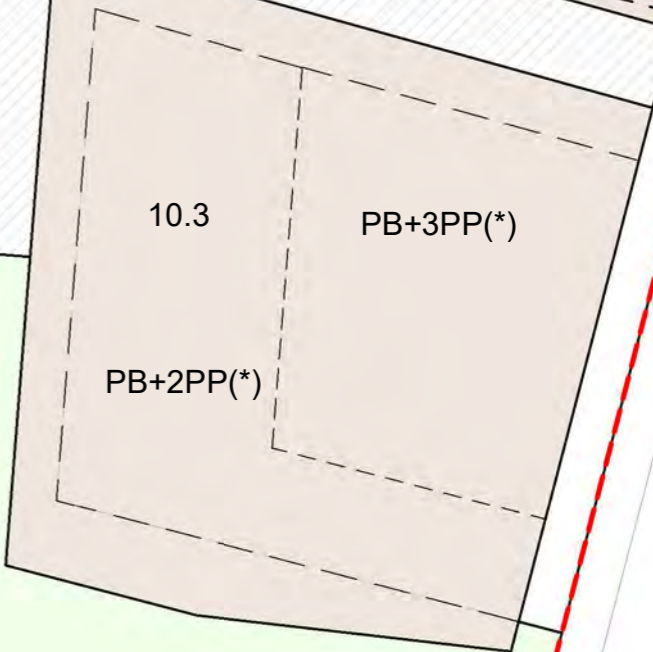
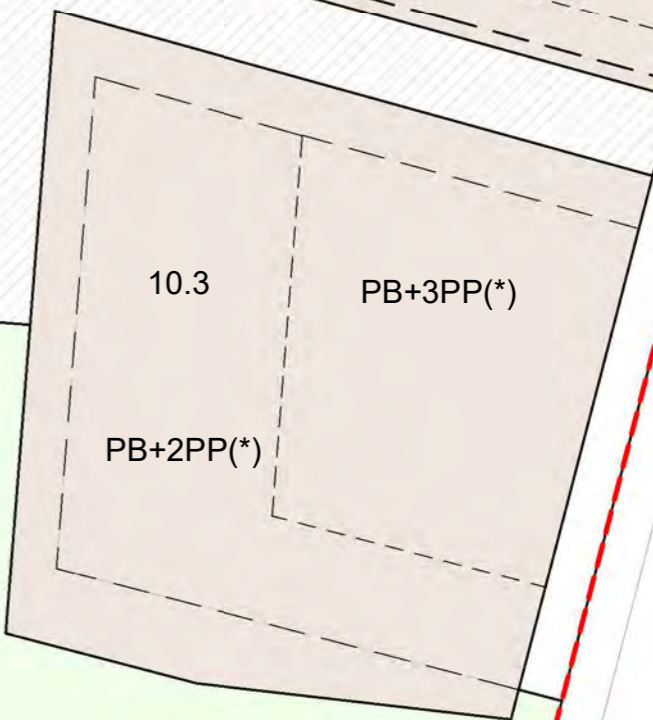
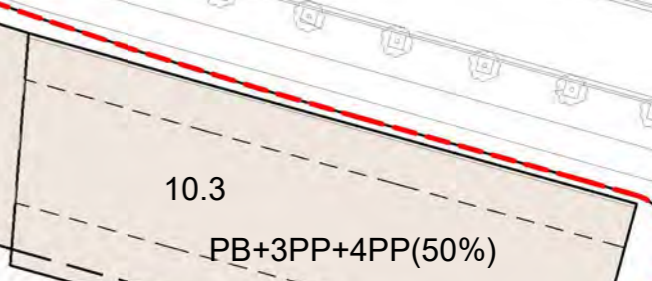
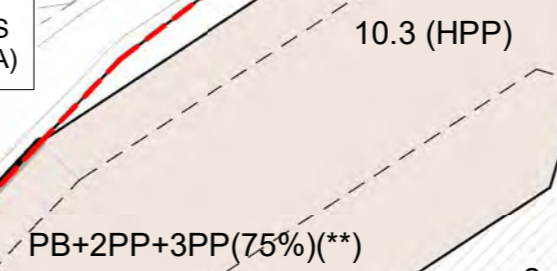
ÀMBIT 1
8.422,92 m²

3.2
2.872,61 m²

3.2-5.4
122,00 m²

2.4a
757,22 m²

2.1
279,57 m²

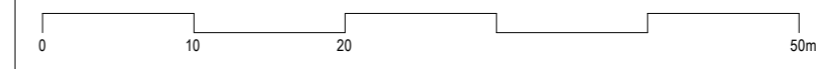
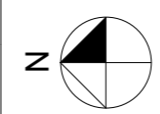


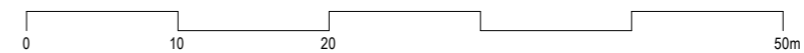
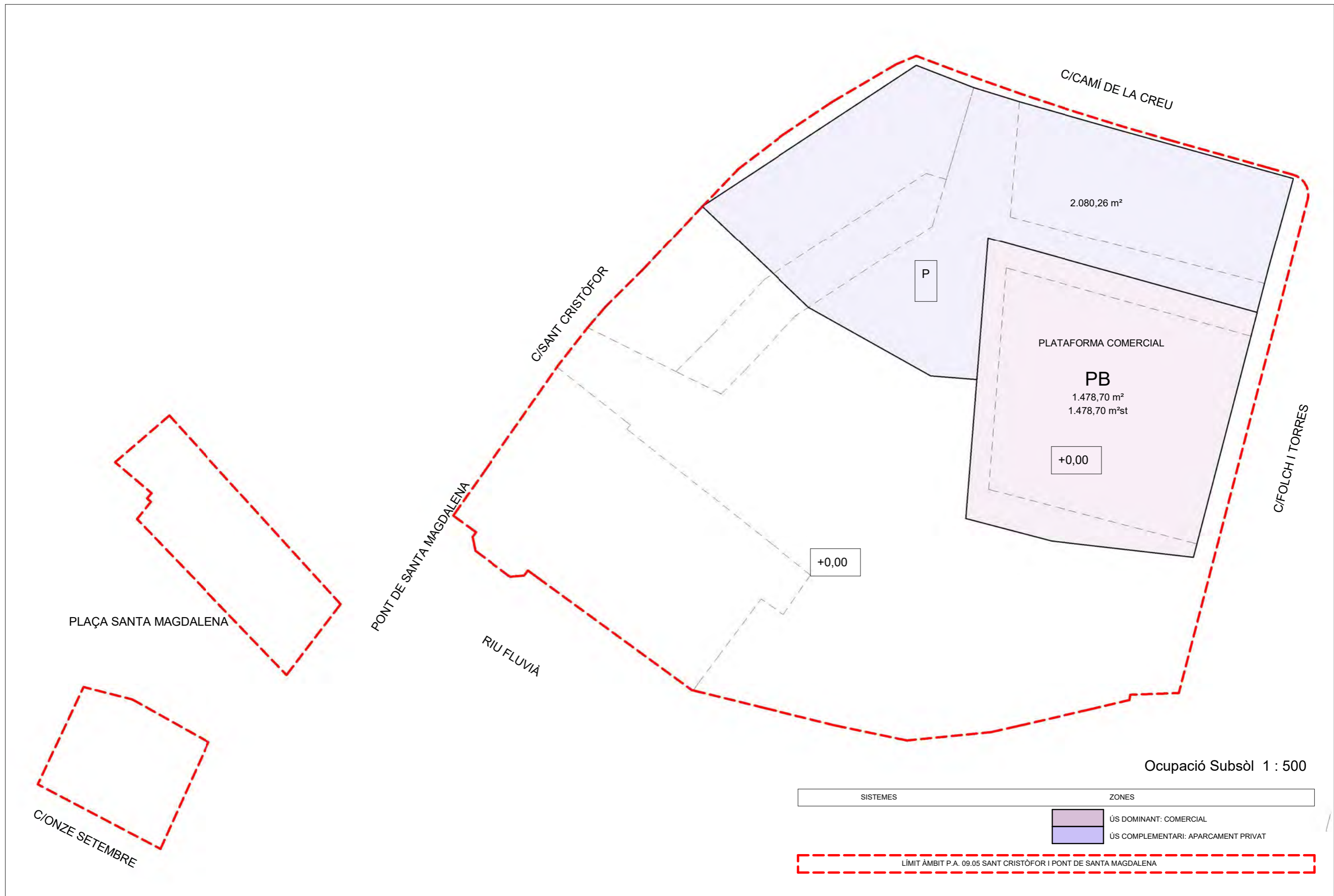
SISTEMES		ZONES	
	ESP AIS LLIUERS		SÒL NO EDIFICABLE ZONA 10.3
	EQUIPAMENTS PÚBLICS		SÒL EDIFICABLE ZONA 10.3
	VIALITAT		LÍMIT GALIB EDIFICABLE
	APARCAMENT SOTA RASANT - SERVITUD PAS PÚBLIC		

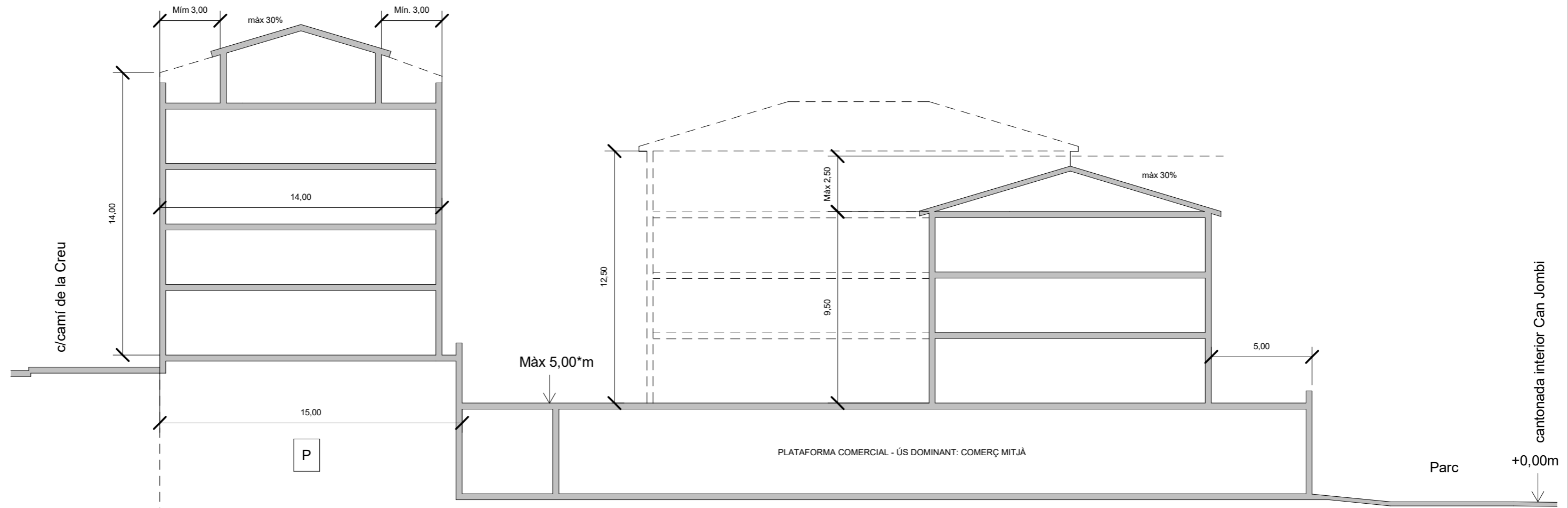
LÍMIT ÀMBIT P.A. 09.05 SANT CRISTÒFOR I PONT DE SANTA MAGDALENA

(*) nombre de plantes respecte del nivell 5,00 (plataforma comercial)
(**) nombre de plantes respecte del nivell del carrer

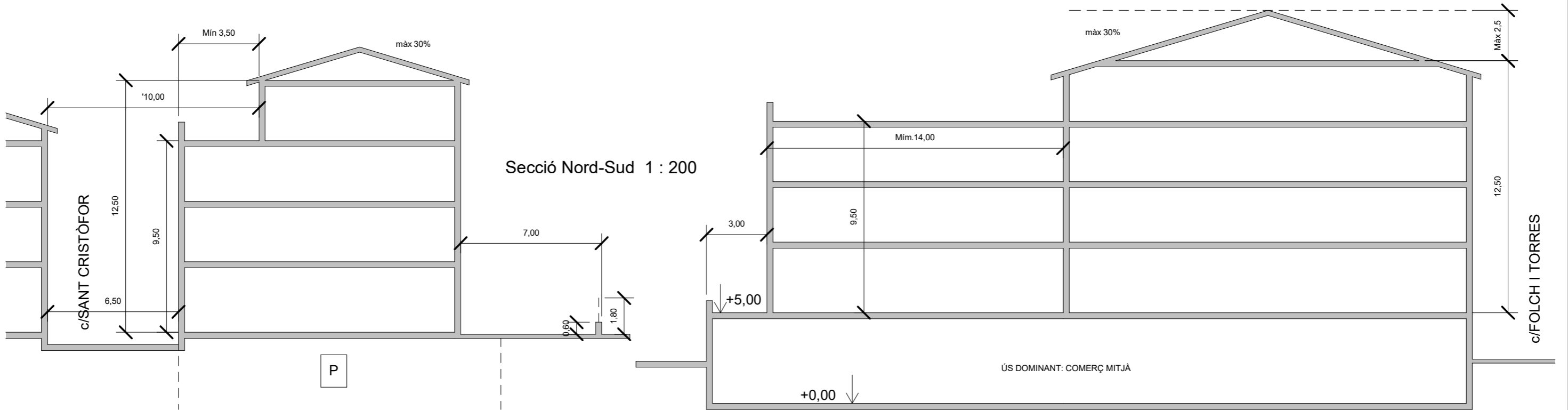
Proposta Ordenació 1 : 500



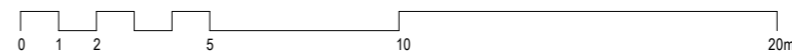


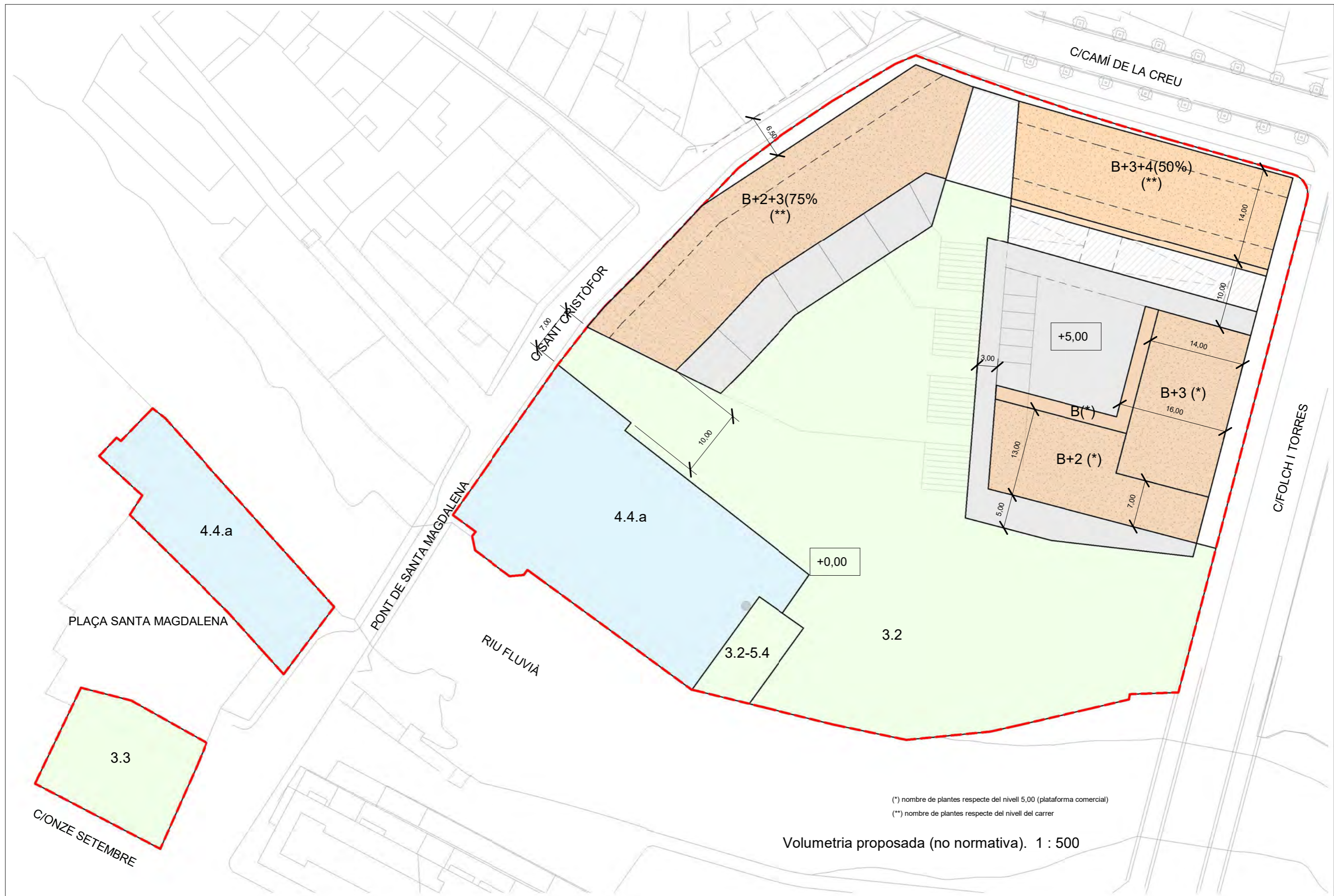


Secció Est-Oest 1 : 200



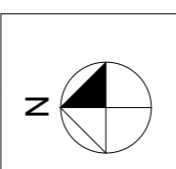
Secció Nord-Sud 1 : 200





(*) nombre de plantes respecte del nivell 5,00 (plataforma comercial)
 (**) nombre de plantes respecte del nivell del carrer

Volumetria proposada (no normativa). 1 : 500

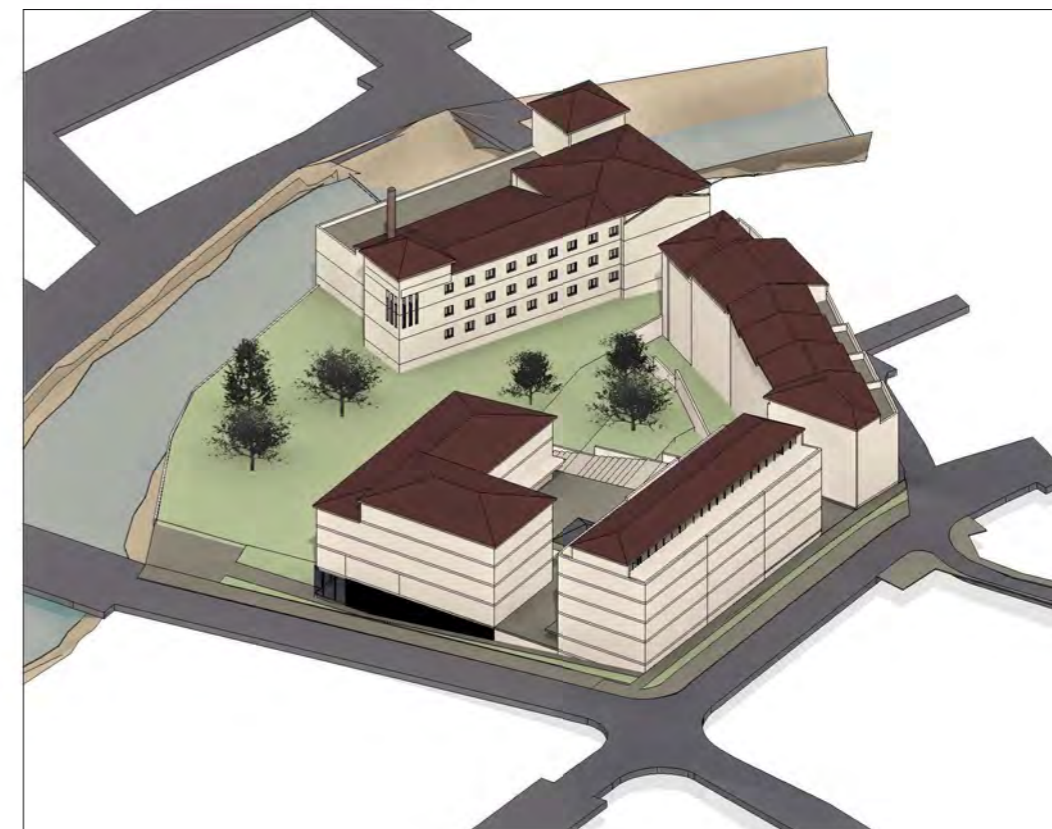




Vista aèria angle Nord-est



Baixada St.Cristòfor 1 : 2



Vista aèria angle Sud-est



Vista entrada des de part baixa c/St.Crsitòfor 1 : 1



Accés sud - c/Folch i Torres 1 : 2



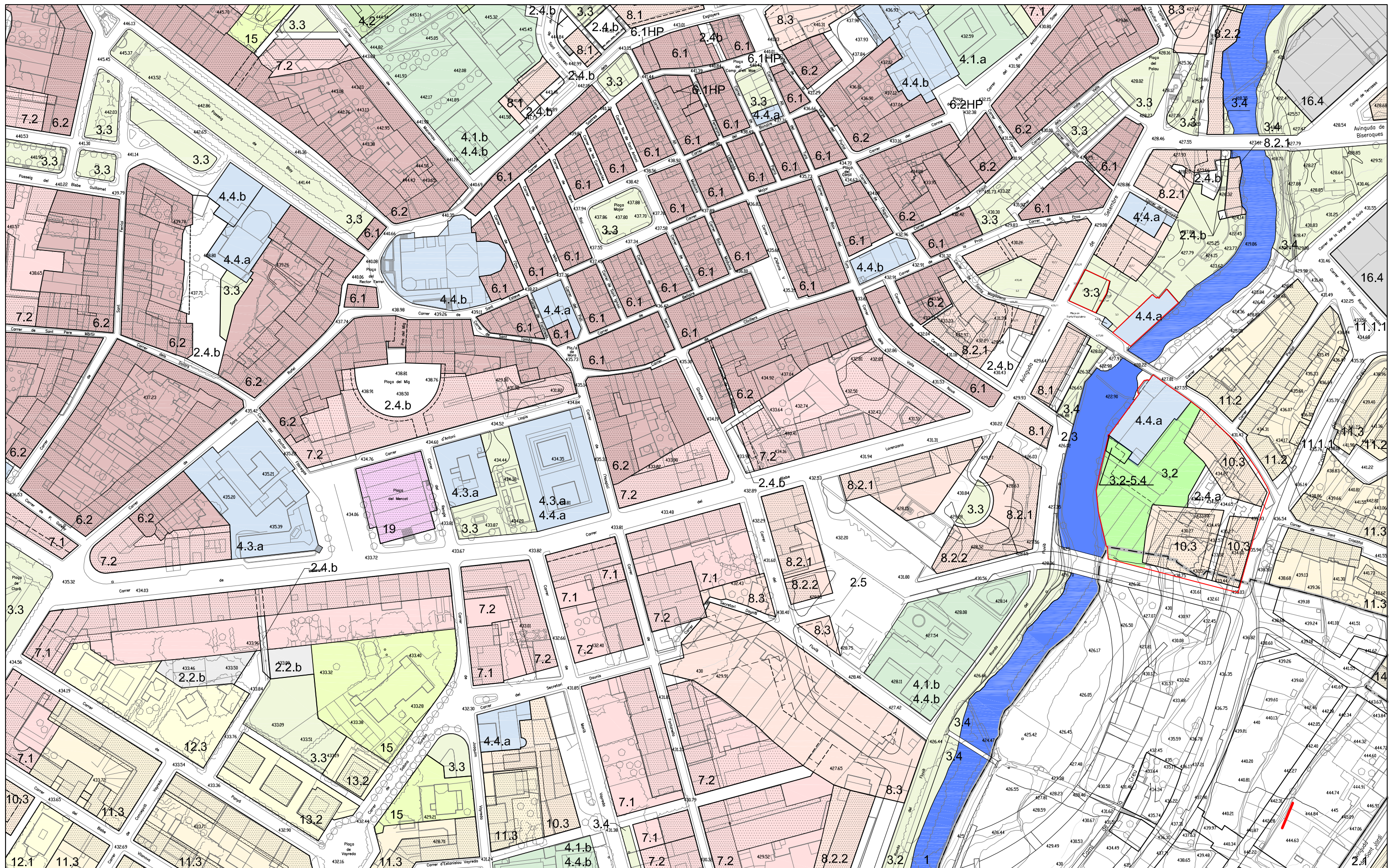
Vista central des d'accés nord - c/St. Cristòfor 1 : 2



Accés per c/St.Cristòfor 1 : 1



Cantonada Sud-Oest (peu pla) 1 : 2



SISTEMES URBANÍSTICS

1 - XARXA HÍDRICA
2 - SISTEMA DE COMUNICACIONS VIÀRIES
3 - ESPAIS LLIBRES, ZONES VERDES
4 - EQUIPAMENTS
5 - INFRAESTRUCTURES DELS SERVEIS URBANÍSTICS

ZONES DE SÒL URBÀ

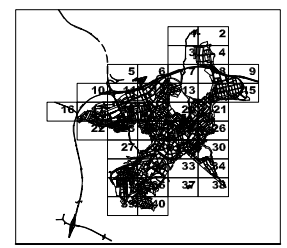
6 - ZONES DE REHABILITACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA I EDIFICATÒRIA DEL CENTRE HISTÒRIC
7 - ZONES DE CONSERVACIÓ I D'IMPLEMENTACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA EDIFICATÒRIA
8 - ZONES DE RENOVACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA
9 - ZONA DE REFORMA URBANA
10 - ZONA D'EIXAMPLA URBÀ

11 - ZONA SUBURBANA
12 - ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR
13 - ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR
14 - VOLUMETRIA CONSOLIDADA
15 - VERD PRIVAT

16 - ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA
17 - ZONA D'INDÚSTRIA SEGONS ALINEACIONS
18 - ZONA D'ACTIVITATS ECONÒMiques TERCIÀRIES EN L'EDIFICACIÓ AÏLLADA
19 - ZONA D'ACTIVITATS ECONÒMiques TERCIÀRIES SEGONS ALINEACIONS

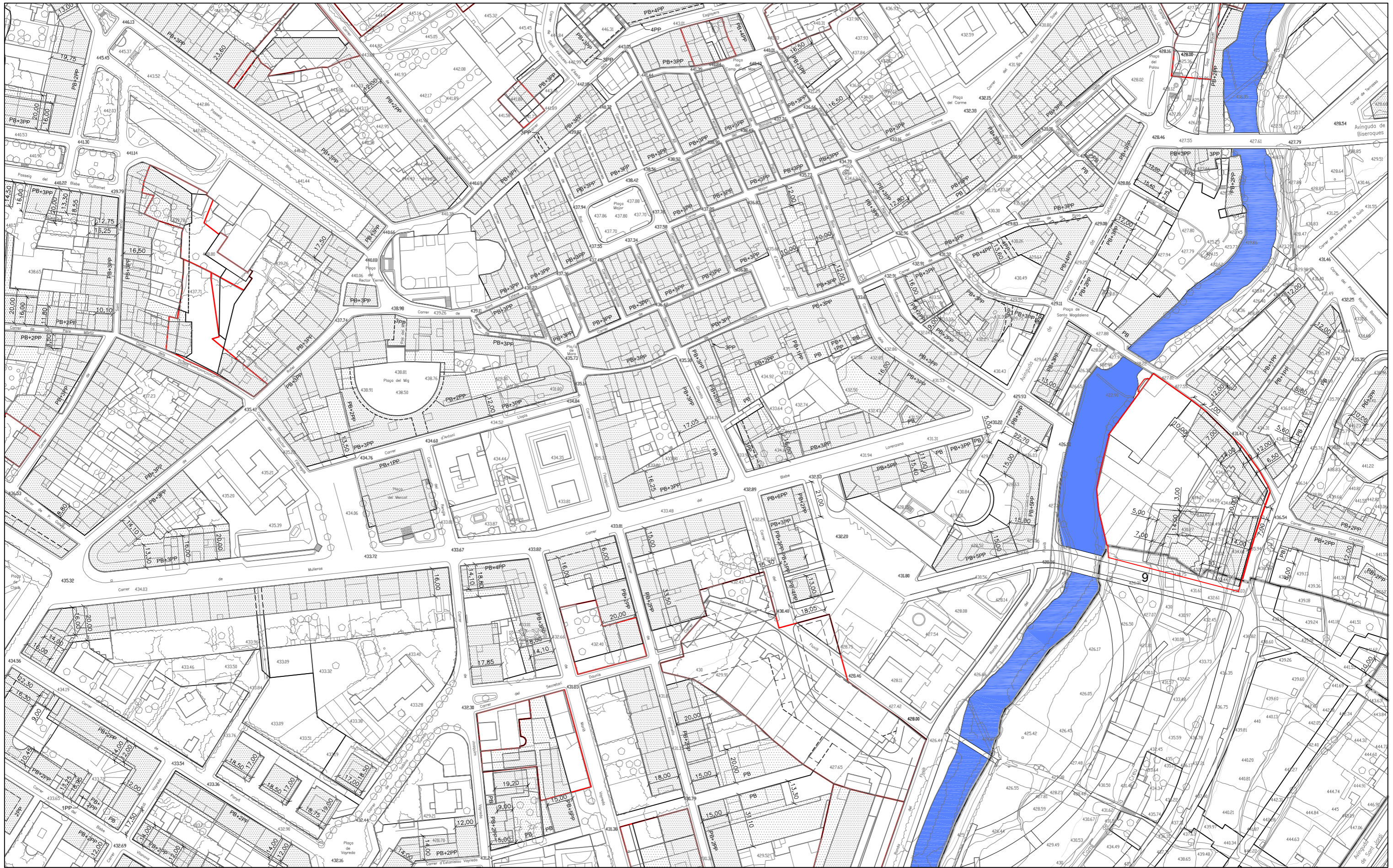
-+- Limit terme municipal
 - - - Limit sòl urbà
 — Limit sòl urbanitzable

Escala: 1/2000



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL.
AJUNTAMENT D'OLOT. 2006 Text Refós

QUALIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ. 2.25



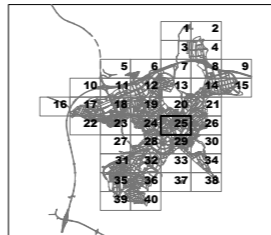
ALINEACIONS

ALINEACIÓ D'ILLA
Ocupació PLANTA BAIXA
Ocupació PLANTA PIS

RASANTS

450 COTA TERRENY
451 COTA RASANT

- +— Límit terme municipal
 - - - Límit sòl urbà
 - Límit sòl urbanitzable
 - Límits P.A. i P.M.U.
- Escala: 1/2000
- 0 10 20 30 40 50



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL.
AJUNTAMENT D'OLOT. 2006 Text Refós