

Expedient: 2022 / 078383 / G  
Assumpte: Modificació del POUM per a la delimitació i ordenació del P.A. 09.05 carrer Sant Cristòfor - Pont de Santa Magdalena  
Municipi: Olot  
Comarca: Garrotxa

**ACORD**

La Comissió de Territori de Catalunya, en la sessió de 4 d'abril de 2024, l'acta de la qual resta pendent d'aprovació en la propera sessió, adoptà, entre altres, l'acord següent:

L'expedient del 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, d'Olot, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

**Objecte**

Delimitar un polígon d'actuació urbanística discontinu que estableixi l'ordenació, les qualificacions, les condicions, els paràmetres urbanístics i els usos permesos per tal de possibilitar el desenvolupament de l'àmbit.

**Àmbit d'actuació i descripció de la proposta**

El text refós manté la proposta inicial, que es concreta en els aspectes següents:

La MPOUM abasta tres àmbits discontinus, amb una superfície total de 9.259,35 m<sup>2</sup>:

**Àmbit 1 Can Jombi.**

Illa delimitada pels carrers Sant Cristòfor, al nord, camí de la Creu, a l'est, Folch i Torres, al sud, i el riu Fluvià, a ponent, amb una superfície de 8.422,92 m<sup>2</sup> conformada per la suma dels terrenys delimitats pel vigent PMU 9.01 Sant Cristòfor, de 7.814,46 m<sup>2</sup>, 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 com a sistema d'espais lliures (608,46 m<sup>2</sup> de superfície). La titularitat és pública pel que fa als espais lliures del Parc de les Fonts, i pública i privada a la resta de l'àmbit.

Reordenar aquesta illa a partir de les propostes següents:

- Mantenir i incrementar (en funció l'edificabilitat o densitat d'usos resultants) les previsions de reserves d'espai públic (espais lliures i equipaments) establerts al PMU 9.01 més la peça provinent de les cessions del PPU Les Fonts.
- Concentrar els espais lliures a l'interior de l'illa, des de la part central fins a la part oest, on es vinculen directament amb el riu, i connectar-los a l'estructura viària perifèrica amb accessos oberts a cadascun dels carrers perimetrals, mantenint la continuïtat actual amb el Parc de les Fonts. Es qualifiquen com a sistema d'espais lliures parc urbà, clau 3.2.
- Reservar els 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.
- Distribuir l'edificació a la resta de l'illa:



Doc. original signat per:  
Maria De La Merce Albiol  
Nuñez 19/04/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat) fins al 19/04/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



076U2XJL1ZL2FRWP3VDX5N19CY8G5H8S

Data creació còpia:  
19/04/2024 12:43:58

Pàgina 1 de 10

- A la part nord-oest, mantenir l'antic edifici industrial Can Jombi, de titularitat pública, per tal de rehabilitar-lo, conservant la qualificació com a sistema d'equipaments, clau 4.4.a.
- A la part nord-est, mantenir la tipologia tradicional de cases de cos entre mitgeres al carrer Sant Cristòfor, amb la zona eixample urbà d'intensitat 3, clau 10.3, regulada al POUM, preveient la consolidació de l'edificació, únicament trencada per la discontinuïtat amb l'edifici de Can Jombi com a porta d'accés a l'espai lliure central.
- A la part sud-est, concentrar la resta d'aprofitament residencial mitjançant la tipologia volumètrica de blocs aïllats, per tal que es garanteixi la permeabilitat visual i d'accés lligada amb el Parc de les Fonts i la part alta del carrer Sant Cristòfor, el qual emmarca al fons l'església de Sant Esteve. S'adopta la mateixa zona clau 10.3.
- Potenciar l'àmbit com a pol d'atracció del barri, possibilitant els usos comercials lligats amb l'espai de lleure.
- Ubicar una peça d'aparcament sota rasant amb servitud de pas públic entre les edificacions previstes a l'est de l'illa, i qualificar-la amb la clau 2.4 prevista pel POUM dins el sistema de comunicacions viàries.
- Concentrar al sostre que el POUM preveu per a aquest àmbit, els sostres provinents dels canvis de qualificació a sòls públics dels àmbits 2 i 3, incrementar el sostre resultant per fer viable i equilibrada l'actuació, i destinar una part del sostre a ús comercial.
- Plantejar determinats ajustos en el sistema viari, per a l'eixamplament dels carrers Sant Cristòfor, camí de la Creu i Folch i Torres.

**Àmbit 2.**

Procurador de l'Abat. Terrenys anomenats del "procurador de l'Abat", situats a l'avinguda Onze de setembre, 9, de 346,13 m<sup>2</sup> de superfície i lliures d'edificació. La titularitat és pública.

Canviar la qualificació dels terrenys anomenats del procurador de l'Abat, situats a l'avinguda Onze de setembre, de zona en procés de renovació urbana, clau 8.2.1 a sistema d'espais lliures jardí urbà, clau 3.3.

**Àmbit 3.**

Cooperativa fabril. Terrenys ocupats per la nau coneguda com a "taller de Sants o cooperativa fabril", situats a la plaça Santa Magdalena, 2, de 490,30 m<sup>2</sup> de superfície. La titularitat és pública.

Canviar la qualificació dels terrenys ocupats per l'antiga fàbrica cooperativa fabril o taller de sants, situats a la plaça de Santa Magdalena, de zona en procés de renovació urbana, clau 8.2.1 a sistema d'equipaments públics cultural, religiós, administratiu, clau 4.4.a (que comprèn biblioteques, museus, centres culturals i cívics, esglésies i centres administratius).

Es mantenen els edificis catalogats i es preveu la seva recuperació amb destí a equipaments públics.

Els terrenys que comprenen els àmbits 2 i 3 i els sòls de cessió d'espais lliures del PPU Les Fonts passen de sòl urbà consolidat a sòl urbà no consolidat, que és la classificació que es manté a l'àmbit de l'actual PMU. És en aquest marc on es defineix el polígon discontinu PAU 09.05.

Tots els terrenys que canvien la qualificació d'aprofitament privat a sòl públic són de titularitat pública. En aquest sentit, convé esmentar que, d'acord amb la informació facilitada per l'ajuntament, a dia d'avui, la pràctica totalitat dels tres àmbits té titularitat pública, restant solament en propietat privada una finca corresponent a un habitatge existent.



Els terrenys dels àmbits 2 i 3 es destinen a sòl públic, mentre que mitjançant la modificació de zones verdes, els provinents de cessió del PP Les Fonts, situats dins l'àmbit 1, canvien la seva configuració i s'amplien per la part central i oest (confrontants amb el Fluvià) de l'àmbit, estenent-se fins als carrers perimetrals del mateix.

<b>Quadre de superfícies inicials</b>					
àmbit	Identificació	P vigent	clau	Sup (*) (m <sup>2</sup> )	Percent (%)
1	Can Jombi	-PMU St Cristòfor	PMU 9.01	7.814,46	84, 40
		-S Espais lliures PPU Les Fonts		608,46	6,57
2	Procurador de l'Abat	Z procés de renovació urb	8.2.1	346,13	3,74
3	Cooperativa fabril	Z procés de renovació urb	8.2.1	490,30	5,30
<b>total</b>				<b>9.259,35</b>	<b>100,00</b>
(*) s'adopten les superfícies resultants de l'aixecament topogràfic recent (2022)					

Segons s'exposa en el document, un dels objectius del POUM era recuperar l'espai fluvial del Fluvià, per la qual cosa es preveien diverses actuacions de renovació o de reforma urbana al llarg d'importants trams del mateix a desenvolupar mitjançant els plans de millora i polígons d'actuació delimitats al pla, entre els quals es troba el PMU 9.01 "Sant Cristòfor". L'obertura de la ciutat al riu s'articula tant mitjançant recorreguts transversals (amb espais públics) com paral·lels al Fluvià (amb continuïtat longitudinal).

En aquest marc, 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, plantejant una reestructuració urbana de gran abast amb l'illa delimitada pel PMU com a eix vertebrador de l'ordenació. Més tard, davant de les dificultats de gestió a causa del replanteig total del barri, es va optar per fer modificacions puntuals a l'interior de l'àmbit estricte del PMU, les quals tampoc han fructificat. No obstant això, 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 a l'àmbit d'aquesta MPOUM, essent majoritaris amb el 81,50%.

La conjuntura política i econòmica actual representa l'oportunitat de desencallar el procés de remodelació d'aquesta vora del riu, accentuant alhora el valor del patrimoni arquitectònic.

L'interès públic de la proposta rau en el fet que es tracta d'una actuació emmarcada en el procés de recuperació de l'espai fluvial del Fluvià en la qual es generen espais públics confrontants amb el Parc de les Fonts, es rehabiliten amb destinació a equipaments les antigues edificacions industrials situades al voltant del riu (Can Jombi i Cooperativa fabril) i s'articula 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 la superfície destinada a espais lliures i equipaments i el parc d'habitatges protegits en un percentatge significatiu.

La fitxa urbanística del Polígon d'actuació P.A: 09.05 Carrer Sant Cristòfor - Pont de Santa Magdalena comprèn les dades que es resumeixen a continuació:

<b>Polígon d'actuació P.A: 09.05 Carrer Sant Cristòfor - Pont de Santa Magdalena</b>	
Extensió	9.259,35 m <sup>2</sup>



Sostre màx edificable m <sup>2</sup> st	Sòl privat m <sup>2</sup>	Sostre privat de cessió AU	Espais lliures m <sup>2</sup>	Vialitat:	Equipaments comunitaris	Sòl públic:	Nombre d'habitatges
9.756,22m <sup>2</sup>	3.249,6m <sup>2</sup>	Art 43 TRLUC	3.338,74m <sup>22</sup>	1.036,79m <sup>2</sup>	1.634,15 m <sup>2</sup>	6.009,98m <sup>2</sup>	87
Edificabilitat bruta						1,05 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	
Qualificació urbanística de les zones					Zona d'eixample urbà d'intensitat 3 (clau 10.3),		
Tipus d'ordenació					Ordenació específica, segons paràmetres de la fitxa		
Sistema d'actuació					Expropiació		

El resultat resum de la proposta és el següent:

El sòl públic augmenta en 832,22 m<sup>2</sup>, en detriment del sòl d'aprofitament privat. Els espais lliures s'incrementen en 230,28 m<sup>2</sup>, els equipaments en 456,15 m<sup>2</sup> i la vialitat en 145,79 m<sup>2</sup>.

El sostre d'aprofitament privat augmenta en 1.741,83 m<sup>2</sup>st (de 8.535,69 m<sup>2</sup>st a 9.756,22 m<sup>2</sup>st, amb les concrecions següents: es redueix el sostre residencial en 258,17 m<sup>2</sup>st (de 8.535,69 m<sup>2</sup>st a 8.277,52 m<sup>2</sup>st), i s'incrementa el sostre comercial, que no estava previst, en 1.478,70 m<sup>2</sup>.

El nombre d'habitatges augmenta, de 85 a 87.

Quadre comparatiu:

		GLOBAL VIGENT		PROPOSTA		Reserves TRLUC	
		Suma m <sup>2</sup>	%	Proposta m <sup>2</sup>	%		
<b>General</b>	Sup àmbit m <sup>2</sup>	9.265,89		9.259,35			
	<b>Sup considerad</b>	<b>9.259,35</b>	<b>100,00</b>	<b>9.259,35</b>	<b>100,00</b>		
	Edif bruta m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	0,92		1,05			
	Edif neta m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	2,09		3,00			
	St resid màx m <sup>2</sup> st	8.535,69		8.277,52			
	St comercial m <sup>2</sup> st	0,00		1.478,70			
	<b>St total</b>	<b>8.535,69</b>		<b>9.756,22</b>			
	Sòl privat	4.081,89	44,08	3.249,67	35,10		
<b>Sistemes</b>	Esp lliures	3.108,46		3.338,74		40,34	>20m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> st
	Equip	1.178,00		1.634,15			
	Vialitat	891,00		1.036,79			
	<b>Sòl públic</b>	<b>5.177,46</b>	<b>55,92</b>	<b>6.009,68</b>	<b>64,90</b>		
<b>Habitatge</b>	Densitat per sostre m <sup>2</sup> st/hab	100,00		95,14			
	Densitat per superfície hab/ha	92,18		93,96			

4



Doc. original signat per:  
Maria De La Merce Albiol  
Nuñez 19/04/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat) fins al 19/04/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



076U2XJL1ZL2FRWP3VVDX5N19CY8G5H8S

Data creació còpia:  
19/04/2024 12:43:58

Pàgina 4 de 10

	Número habit	85,36 hab		87,00 hab		
<b>Reserves</b>	HPO	1.461,40 m <sup>2</sup> st		2.483,26 m <sup>2</sup> st	30%	2.483,26 m <sup>2</sup> st

Els plànols d'ordenació del sòl, del subsòl, d'alineacions i rasants i les seccions normatives concreten aquests aspectes de la proposta, mentre que els plànols no normatius es refereixen a la proposta volumètrica orientativa i les vistes de la volumetria proposada.

Atès que l'aixecament topogràfic recent evidencia un pendent descendent a l'àmbit 1 en sentit sud-nord i una diferència de cotes de l'ordre dels 6 m, es fixen gràficament els nivells o cotes d'implantació, el sòl edificable amb el nombre de plantes respecte al nivell 5,00 (plataforma comercial), i el sòl no edificable, distingint també el límit del gàlib edificable.

Respecte a les reserves HPO d'acord amb els requeriments de l'article 57.3 del TRLUC, malgrat que aquest pla no qualifica nou sostre per a l'ús residencial, es preveu una reserva de sòl corresponent al 30% de la totalitat de sostre residencial, el qual resulta 2.483,25 m<sup>2</sup>st i 28 habitatges, un 20% del qual (1.655,50 m<sup>2</sup>st, 19 habitatges) es destina a habitatges amb protecció oficial de règim general i el 10% (827,75 m<sup>2</sup>st, 9 habitatges) a concertat.

La proposta constitueix una modificació de l'ordenació del sistema urbanístic d'espais lliures prevista en el POUM, i en compliment de l'article 98 del TRLUC, s'aporta la justificació que es mantenen la superfície i la funcionalitat del sistema objecte de la modificació, tal com segueix:

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 m<sup>2</sup>), és superior a la suma de la reserva prevista en l'actual PMU 9.01 «Sant Cristòfor» i del fragment annexionat, el resultat de la qual és de 3.108,46 m<sup>2</sup>. Es destaca 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 m<sup>2</sup> de parc urbà i el vol de l'aprofitament en soterrani, 694,47 m<sup>2</sup> (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 concentració comporta la creació d'un lloc de trobada, ample i lliure.

A més, al document s'indica que la reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics prevista a l'article 100 es formalitza a la proposta en l'equivalent a 32,28 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial més 44,42 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre comercial.

Pel que fa a l'article 99.1 del TRLUC, s'aporta la documentació requerida pel cas d'increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment, en relació amb els aspectes següents: identitat del propietari, agenda per a l'execució immediata del planejament (on s'estima un període de 12 semestres des de l'aprovació inicial de la MPOUM fins acabar la urbanització, en dues fases d'urbanització) i avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.



Respecte al compliment de les reserves previstes pel POUM per al PMU 9.01 a l'article 260 de les NNUU (els terrenys destinats a espais lliures tindran una extensió no inferior al 37% del sòl qualificat de zona de Reforma Urbana clau 9), s'exposa que la MPOUM estén aquests terrenys dins l'àmbit estricte de l'actual PMU fins al 90,33% del sòl qualificat com a zona residencial.

En el document també s'expliquen els aspectes següents: no escau la tramitació d'avaluació ambiental, es justifica la no inundabilitat; respecte a la memòria social es fa una reserva de sòl corresponent al 30% de la totalitat del sostre qualificat per a l'ús residencial, una avaluació de l'impacte de gènere i dels col·lectius més desfavorits. Pel que fa a la mobilitat generada, s'exposa que les reduccions de densitat i de sostre residencial no generaran més mobilitat que la contemplada, i que el fet que el nou sostre comercial disposarà d'un aparcament suficient dins la seva superfície evitarà la saturació de les zones d'estacionament exteriors.

#### Planejament vigent

##### PLANEJAMENT TERRITORIAL

- Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament per acord de Govern GOV/157/2010 en data 14 de setembre de 2010 i publicat al DOGC en data 15 d'octubre de 2010

Pel que fa al sistema d'assentaments: tipologies de teixits, l'àmbit està incorporat en la categoria de nuclis històrics i les seves extensions d'Olot. L'estratègia de creixement és de desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal.

##### PLANEJAMENT URBANÍSTIC

- Pla general d'ordenació urbana municipal, POUM d'Olot, aprovat definitivament en data 18 de juny de 2003 i publicat al DOGC en data 2 de febrer de 2004.

Respecte a l'àmbit 1, el POUM classifica l'àmbit del PMU 9.01 "Sant Cristòfor" com a sòl urbà no consolidat, destinat a la renovació de l'illa a base de la substitució d'un teixit industrial obsolet en una un teixit residencial similar al del seu entorn urbà, i el regula en els articles 253 a 260 de les normes urbanístiques del POUM, amb les determinacions bàsiques següents:

PMU 9.01 "Sant Cristòfor"	
<b>Superfície total</b>	<b>7.821 m<sup>2</sup></b>
Objectius	1. Ampliació Parc urbà de Les Fonts 2. Creació de nova façana sobre el Parc 3. Obertura de l'accés de l'equipament del parc 4. Demolició de les plantes que sobrepassen el promig de les alçades del carrer Sant Cristòfor.
Condicions de sistematització	-Els terrenys destinats a espais lliures es preveuen als fronts dels carrers Folch i Torres, com a ampliació del Parc Urbà de Les Fonts i al costat de la intersecció de la Ronda de Les Fonts amb el carrer Sant Cristòfor. L'edificació es preveurà continua al llarg del perímetre de la nova illa.
Tipologia	Edificació entre mitgeres o amb ordenació específica
Condicions d'ordenació de l'edificació	Alçades màximes. Fronts sobre carrer Sant Cristòfor i Ronda Les Fonts, PB+3P. Altres fronts: menor alçada.



	Separacions. Reculada mínima de 7 m de les noves edificacions envers el mur que limita amb el Fluvià.
Edificabilitat neta màxima	1,10 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl Aplicat a la zona Reforma Urbana, clau 9
Condicions d'ús	Els permesos a l'Eixample urbà
Condicions de l'ús d'habitatge	1 hab/100 m <sup>2</sup> de sostre resultant HPO: reserva del 20% del sostre residencial
Cessions	-10% de l'aprofitament urbanístic -S d'espais lliures >37% de la superfície clau 9 -S viari >14% de la superfície clau 9

La resta de l'àmbit 1 te la classificació de sòl urbà consolidat i la qualificació de sistema d'espais lliures clau 3.3.

Àmbit 2. Te la classificació de sòl urbà consolidat, amb la qualificació de zona edificable en procés de renovació urbana clau 8.2.1.

Àmbit 3. Te la classificació de sòl urbà consolidat, amb la qualificació de zona edificable en procés de renovació urbana clau 8.2.1.

El catàleg de béns protegits del POUM comprèn els edificis següents situats dins l'àmbit de la MPOUM:

Fitxa 61 Edifici Masllorens. BCIL

Condicions de protecció: les actuacions tendents a la conservació de la façana seran preceptives. Es mantindran els elements compositius i ornamentals de la mateixa, així com els materials, textures i cromatisme emprats.

Fitxa 133 Cooperativa fabril. BCIL

Condicions de protecció: les actuacions de consolidació i conservació són preceptives. Les obres de reforma mantindran el volum actual i elements arquitectònics més característics a la façana sobre el Fluvià, on es respectarà la composició i materials, textures i cromatisme

En cap cas es permetrà l'increment de volum sense perjudici de les obres necessàries en rehabilitació de les cobertes actuals i les façanes no catalogades laterals i posteriors.

Modificació número 49 del POUM HPO carrer Sant Cristòfol. La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 13 de febrer de 2019 va acordar aprovar definitivament, supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós que havia d'incorporar diverses prescripcions.

L'objecte de la modificació era possibilitar la construcció d'habitatges de protecció oficial i amb aquest fi es proposava reduir l'àmbit del PMU, exclouent les finques del c/ Sant Cristòfor núm. 8 i núm. 12, propietat de l'INCASOL, i atorgant-les una nova qualificació adequada.

La present MPOUM pretén resoldre l'ordenació global de l'illa, així que substitueix aquest expedient pendent de la tramitació definitiva.

**Tramitació municipal**

Aprovació inicial:	ple	18-11-2021
Informació pública:	BOP núm. 237	14-12-2021
	Diari de Girona	08-12-2021

	Doc. original signat per: Maria De La Merce Albiol Nuñez 19/04/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a> fins al 19/04/2027	Data creació còpia: 19/04/2024 12:43:58
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica  CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ   076U2XJL1ZL2FRWP3VDX5N19CY8G5H8S	Pàgina 7 de 10

	WEB i tauler d'anuncis	Sí
Aprovació provisional:	ple	19-05-2022

Segons la documentació aportada, durant el termini d'exposició pública no es van presentar al·legacions.

El Ple de l'Ajuntament en sessió de 19 de gener de 2023 va verificar el primer text refós.

El Ple de l'Ajuntament en sessió de 11 de maig de 2023 va verificar el segon text refós.

El Ple de l'Ajuntament en sessió de 28 de setembre de 2023 va acordar aprovar la verificació del tercer 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.

### Informes

Agència Catalana de l'Aigua. Informe emès en data 11 d'abril de 2022 amb les conclusions següents:

1. Segons els resultats dels estudis hidrològics i hidràulics realitzats i dictaminats favorablement pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua, sobre els terrenys de l'àmbit 1 "Can Jombi" no es produeixen desbordaments en cas d'avingudes del Fluvià amb 500 anys de període de retorn i les noves zones destinades a us residencial i a volumetria específica no són inundables.
2. Els usos compatibles previstos a les edificacions existents, originàriament d'ús industrial, en els àmbits 1 de "Can Jombi" i de l'àmbit 2 "La Cooperativa fabril o Taller de sants" qualificades com a sistema d'equipaments (Clau 4.4), serien els administratius atès que no motivarien un ascens en l'ordre d'usos establerts legalment, d'acord amb l'informe emès sobre el "Projecte bàsic de rehabilitació i reforma de l'edifici de l'antiga cooperació a la plaça de Santa Magdalena, d'Olot" subscrit per la Direcció de Serveis de Coordinació de Patrimoni de l'Incasòl en data octubre de 2018. Per tant, no serien admissibles els destinats a biblioteques, museus, centres culturals i cívics, esglésies, considerats com a "usos de pública concurrència".
3. Es definirà constructivament la proposta d'anivellament del terrenys de la franja de zona verda, situada entre el límit sud i el carrer Josep M<sup>è</sup> Folch i Torres, la qual haurà d'integrar, sense modificar, el mur paral·lel al carrer que correspon a la infraestructura de protecció històrica del terrenys del marge dret del riu Fluvià, on hi havia edificat el conjunt industrial existent en l'àmbit.
4. Respecte el sanejament, el sector delimitarà una reserva de sòl i pressupost necessaris per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi en el sector d'acord amb allò informat en l'apartat de consideracions. No obstant això, si pot ser viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament, amb la conformitat expressa de l'ens gestor de la xarxa de sanejament en alta en base a l'estat de saturació de l'EDAR d'Olot, s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents.  
Tant si és viable la connexió a la xarxa de sanejament en alta com si s'ha d'optar per la construcció d'un sistema de sanejament autònom, caldrà incloure, en el projecte d'urbanització, el cost total de la solució global del sanejament d'acord amb l'article 120.1a) del TRLUC per tal que formi part de les despeses a assumir pel propietari.
5. El projecte d'urbanització es remetrà per informe a l'Agència Catalana de l'Aigua, que haurà de tramitar el promotor. En el supòsit que sigui viable la connexió a la xarxa de sanejament en alta, s'aportarà també l'informe favorable de l'ens gestor de la xarxa en base a l'estat de saturació de l'EDAR d'Olot.





Departament de Cultura. Direcció General de Patrimoni Cultural Informe emès en data 4 d'abril de 2022 amb caràcter favorable.

Direcció General de Comerç. Informe emès en data 9 de febrer de 2022 amb caràcter favorable.

No s'han incorporat nous informes en el tràmit del text refós.

#### **Normativa urbanística**

L'apartat de normativa urbanística comprèn 3 articles i una Disposició Transitòria.

#### **Justificació dels sistemes d'espais lliures i equipaments esportius d'acord amb l'article 98 del TRLUC**

##### Quantitativament

La superfície resultant global que es qualifica de sistema d'espais lliures en el polígon discontinu (3.338,74 m<sup>2</sup>), és superior a la suma de la reserva prevista en l'actual PMU 9.01 «Sant Cristòfor» i del fragment annexonat, el resultat de la qual és de 3.108,46 m<sup>2</sup>.

##### Qualitativament

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» i va quedar separada de la resta del parc de les Fonts pel carrer esmentat, mantenint un aspecte residual. L'opció d'afegir-la, permet dotar-la de valor qualitatiu, al mateix que temps que ajuda a engròssir la bossa de lleure prevista com a punt magnètic de l'ordenació.

En el document es destaca 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 m<sup>2</sup> de parc urbà i el vol de l'aprofitament en soterrani, 694,47 m<sup>2</sup> (equivalent a l'increment del 18%, respecte de les previsions inicials en aquest mateix perímetre), permet assolir una amplitud espacial en aquesta zona concreta encaminada a augmentar les opcions d'esplai i lleure, optimitzar l'efectivitat en relació amb les actuacions envers la perspectiva de gènere i reduir l'impacte sobre els col·lectius més desfavorits. En definitiva, aquesta concentració comporta la creació d'un lloc de trobada, ample i lliure per a totes les persones

La present modificació dona compliment un dels objectius del POUM, recuperar l'espai fluvial del Fluvià i, per tant, obrir la ciutat al riu mitjançant un seguit de recorreguts transversals (amb espais públics) i paral·lels al Fluvià, que garanteixen la seva continuïtat longitudinal. Amb les actuacions proposades, es generen espais públics confrontants amb el Parc de les Fonts, es rehabiliten amb destinació a equipaments les antigues edificacions industrials situades al voltant del riu (Can Jombi i Cooperativa fabril) i es millora la connexió entre elles, articulant el barri a partir d'aquest pol d'atracció.

#### **Fonaments de dret**

Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de



març; Llei 5/2020, del 29 d'abril; Llei 2/2021, del 29 de desembre; Llei 3/2023, del 16 de març), la Llei 16/2015, de 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, el Decret llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, el Decret llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, el Decret llei 18/2020, de 12 de maig, de mesures urgents en matèria d'urbanisme, fiances i ambiental, el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer i el Decret llei 24/2021, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades.

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Vist l'informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 20 de desembre de 2023.

Vista la proposta d'acord de la Secció de la Comissió de Territori de Catalunya de 4 d'abril de 2024;

**Acord**

La Comissió de Territori de Catalunya acorda:



-1 Aprovar definitivament el 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, promogut i tramès per l'Ajuntament d'Olot, d'acord amb la tramitació prevista a l'article 98 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme,.

-2 PUBLICAR aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

-3 COMUNICAR-HO a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió de Territori de Catalunya

Mercè Albiol i Núñez

	Doc. original signat per: Maria De La Merce Albiol Nuñez 19/04/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a> fins al 19/04/2027	Data creació còpia: 19/04/2024 12:43:58
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 10 de 10
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			
		076U2XJL1ZL2FRWP3VDX5N19CY8G5H8S	