



**Ajuntament d'Olot**

ÀREA D'URBANISME

**MPOUM-11**

**Modificació Puntual de POUM  
del nou parc de bombers d'Olot**

abril de 2009



## **ÍNDEX**

---

ÍNDEX .....	2
I MEMÒRIA INFORMATIVA .....	3
1.- Àmbit .....	3
2.- Estructura de la propietat.....	3
3.- Promoció.....	4
4.- Planejament vigent .....	4
II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	5
5.- Objecte.....	5
7.- Marc legal. Procedència.....	5
8.- Justificació i oportunitat .....	6
9.- Solució adoptada i qualificació urbanística .....	7
10.- Quadres numèrics .....	9
11.- Informe mediambiental.....	9
III MEMÒRIA D'EXECUCIÓ .....	9
IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....	10
V PLA D'ETAPES .....	10
VI MEMÒRIA SOCIAL .....	10
VII NORMATIVA .....	10
ÍNDEX DE PLÀNOL .....	12
VIII ANNEXE: CONVENI .....	13
IX PLÀNOLS.....	13



## I MEMÒRIA INFORMATIVA

---

### 1.- Àmbit

La present modificació puntual de POUM afecta tres àmbits:

- o Terrenys situats entre el carrer Estadi i el camp municipal de futbol de l'Olot, ubicats dins el sector de la Guardiola. La superfície de l'àmbit és, segons les bases topogràfiques de l'ajuntament, de 4.263m<sup>2</sup>sl.

L'àmbit no està ocupat per cap edificació i topogràficament és pràcticament pla.

- o Terrenys situats al carrer França, entre el camp de futbol i el mossos d'esquadra, actualment ocupats per l'heliport. La superfície de l'àmbit és, segons les bases topogràfiques de l'ajuntament, de 3.492m<sup>2</sup>sl.
- o Sòls situats entre el camp de futbol de les mates i l'actual edifici de bombers, a l'illa delimitada pels carrers de mestre vives, compositor Ventura, mestre Fall i alba rosa. La superfície de l'àmbit és, segons les bases topogràfiques de l'ajuntament, de 765m<sup>2</sup>sl.

Actualment són utilitzats com a pati del darrera de l'edifici de bombers.

### 2.- Estructura de la propietat

- o Els sòls de l'àmbit 1 són propietat municipal, provinents del projecte de reparcel·lació del pla parcial de la Guardiola, aprovada definitivament el 20 de febrer de 2008 (DOGC 7 març de 2008), i pendent d'inscripció. Actualment s'està urbanitzant el sector.
- o Els sòls de l'àmbit 2 són propietat de l'ajuntament d'Olot.
- o Els terrenys de l'àmbit 3 formen part dels cedits per l'ajuntament d'Olot a la direcció general de prevenció i extinció d'incendis i salvaments de la Generalitat de Catalunya. L'Ajuntament de Olot, en la sessió ordinària del dia 8 de desembre de 1981, va acordar oferir a la Generalitat de Catalunya l'ús d'una porció de 2.400 m<sup>2</sup> procedents de la finca "Les Mates" d'Olot, amb la finalitat que la Generalitat hi construís un nou Parc de Bombers. En la sessió del dia 1 de juliol de 1982, es va adoptar l'acord d'ampliar fins a 3.500 m<sup>2</sup> la superfície cedida i suprimir el camí de "Les Mates" que quedaria dins la parcel·la cedida. En la sessió del dia 11 de febrer de 1983, es va adoptar la transformació de la



## ÀREA D'URBANISME

cessió d'ús en cessió de domini amb una clàusula de reversió, a causa de les dificultats que manifestà la Direcció General de Prevenció i Extinció d'Incendis i Salvaments de la Generalitat de Catalunya per a la inscripció en el Registre de la Propietat sobre els terrenys cedits al ser únicament una cessió d'ús.

### **3.- Promoció**

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

### **4.- Planejament vigent**

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament el 18 de juny de 2003 i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC 2 de febrer de 2004, número 4061).

- o EL POUM inclou l'àmbit 1, en el sector de sòl urbanitzable delimitat, sector 12 "la guardiola", a desenvolupar mitjançant pla parcial. El 21 de desembre de 2006 (BOP 22 de gener de 2007), s'aprova definitivament el pla parcial de la guardiola.

Posteriorment es redacta una modificació de pla parcial, que afecta la normativa en general i l'ocupació d'algunes illes, no de la que ara és objecte de modificació. Aquesta modificació va ser aprovada definitivament el 29 de gener de 2009, resta pendent la seva publicació.

En data, 20 de febrer de 2008, s'aprova la reparcel·lació del sector que actualment es troba pendent d'inscripció.

El Pla Parcial, qualifica els sòls, en part, 4.257m<sup>2</sup>sl, com a equipament esportiu de titularitat pública (clau 4.2a), i 6m<sup>2</sup>sl espais de protecció i servitud, inclosos dins els sistema d'espais lliures (clau 3.4).

- o L'àmbit 2, és un sòl urbà consolidat, qualificat com a equipament comunitari de protecció i seguretat públiques (clau 4.5), que l'article 119 del POUM defineix com els terrenys reservats per a les edificacions i instal·lacions per als cossos de protecció pública i forces de seguretat, com les casernes de bombers, protecció civil, policia i altres.
- o L'àmbit 3, també son sòls urbans consolidats, qualificats com en l'àmbit 2, d'equipament comunitari protecció i seguretat públiques (clau 4.5).



## II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

---

### 5.- Objecte

Adequar el planejament per reubicar el nou parc de bombers d'Olot, actualment dins el sector industrial de les Mates, i situar-lo al sector de la Guardiola, en un sòl més ben connectats amb les principals vies urbanes de la ciutat.

Solucionar petits desajustos en el planejament dels sòls destinats a camp de futbol i zones esportives d'Olot.

### 6.- Marc legal. Procedència

La legislació urbanística vigent és el Decret Legislatiu DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436 de 28 de juliol de 2005), modificat pel Decret Llei DL 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990, de 18 d'octubre de 2007), desenvolupada pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, de 24-07-2006), que en l'article 94.1 determina:

*"La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació,....."*

Així com el mateix POUM, en l'article 4, contempla que només es podrà modificar el planejament quan la variació de les seves determinacions no alteri la coherència entre previsions i ordenació, i s'haurà de fonamentar en un estudi que justifiqui la no incidència de la mateixa modificació en les previsions generals.

La present modificació implica reajustos en les superfícies dels equipaments esportius, sense que hi hagi una disminució, sense que comporti un canvi de funcionalitat ni de localització dels equipaments en el territori.

La present modificació no implica un canvi a nivell global que alteri els criteris i objectius generals del POUM.

Donat l'interès públic, procedeix la present modificació puntual de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.



## 7.- Justificació i oportunitat

El departament de governació vol renovar el parc de bombers ubicada a la ciutat d'Olot. En un primer moment es va fer un projecte per enderrocar l'actual caserna i construir la nova en el mateix solar. Però un cop valorat el projecte per part de l'ajuntament es proposa reubicar-la en un altre solar més ben comunicat i amb més possibilitats.

La parcel·la destinada a nou parc de bombers encabirà l'heliport, l'edifici i espai a l'entorn per entrenament. A més la seva proximitat al parc i a l'espai esportiu permetrà que l'activitat surti dels seus límits i interrelacionar amb l'entorn. La resta de l'illa es manté com a esportiva, pensant en la possibilitat en un futur de reestudiar els accessos al camp de futbol o ubicar uns vestidors més grans així com incorporar oficines o magatzems pels clubs. Els sòls situats entre l'equipament destinat al nou parc de bombers i la zona verda, es qualifiquen com a espai lliure de protecció i servitud, clau 3.4, integrant-se a la franja de protecció del riu existent.

La proposta de nova caserna, incorpora l'heliport, pel que queda obsolet l'actual ubicat entre el camp de futbol del carrer França i la caserna mossos. Aquest s'ubicava ens sòls qualificats d'equipament comunitari de protecció i seguretat pública (clau 4.5). Per altra banda l'actual camp de futbol, dona servei a varis equips i clubs, que han sol·licitat l'ampliació de l'activitat incorporant un nou camp de futbol i vestidors. Es modifica el planejament i es qualifica els sòls de l'heliport com a equipament esportiu de titularitat pública.

El trasllat del parc de bombers permetrà que part de la parcel·la actual, l'espai no ocupat pròpiament per l'edifici de bombers, es requalifiqui i es destini a equipament esportiu, permetent així encaixar el camp de futbol actual, afectat parcialment per vial. Per altra banda no serà necessari l'enderroc de l'edifici de l'actual i podrà ser utilitzat per altres usos per la ciutat.

Pel que fa a les condicions d'edificació, el POUM d'Olot determina en l'article 121 que *"l'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals, a la integració urbana dins el sector en el què es localitzi i a les normes legals que regulin la construcció de cadascuna d'ells.*



*En sòl urbà; els nous equipaments en sòl urbà no ultrapassarà l'alçada permesa per als edificis de l'illa, o en cas de que formin illa independent, la dels edificis de l'entorn urbà on s'emplacen.*

*En sòl urbanitzable; el tipus d'ordenació de l'edificació serà aïllada. Els paràmetres d'ocupació, intensitat de l'edificació, i alçada de l'edificació no ultrapassaran el promig resultant dels permesos als sòls amb aprofitament urbanístic del sector on s'emplacen, o en cas de no estar inclosos dins de cada sector amb aprofitament, el que resulti del promig de les illes confrontants."*

Els sòls on s'ubica el nou parc de bombers, es troben dins un sector de sòl urbanitzable, amb pla parcial aprovat i en fase d'execució de les obres. La qualificació dels sòls del sector de planejament amb aprofitament son industrials i terciaris, pel que els paràmetres d'aquests son molt variables. Per altra banda, l'àmbit es troba apartat de les peces amb aprofitament del sector, i només connectat per un vial i zona verda, pel que tampoc té sentit agafar-los com a referència pels paràmetres urbanístics de l'illa d'equipaments.

L'equipament es troba en una illa independent, situada entre un sòls destinats a espais lliures al Nord, equipament esportiu al Sud i a l'Est, i l'illa de davant destinada a zona industrial aïllada d'intensitat 4, clau 16.4, parcialment edificada. Pel que l'entorn més immediat tampoc fixa uns paràmetres unívocs a seguir en la parcel·la d'equipament.

Conseqüentment, les condicions d'edificació seran les que determina l'article 121 del POUM quan defineix "l'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals, a la integració urbana dins el sector en el què es localitzi i a les normes legals que regulin la construcció de cadascuna d'ells.

## **8.- Solució adoptada i qualificació urbanística**

- Qualificar els sòls de l'àmbit 1 com a equipament comunitari de protecció i seguretat públiques de titularitat pública (clau 4.5a), per tal d'ubicar la nova parc de bombers. Els sòls que no es destinen a parc de bombers, entre l'equipament i la zona verda, s'integren a la zona verda com a espais de protecció i servitud.



ÀREA D'URBANISME

- Qualificar els sòls de l'àmbit 2, on s'ubicava l'heliport, d'equipament esportiu integrant-se a l'equipament existent.
- Qualificar el sòls de l'àmbit 3, com a equipament esportiu, permetent així encaixar al camp de futbol en els sòls qualificats com a tals, que actualment estan afectats de vials.

Per altra banda, donat l'entorn de la parcel·la on s'ubica el nou parc de bombers, es clarifica quina normativa serà d'aplicació pel que fa a les condicions d'edificació.



**9.- Quadres numèrics**

		CLAU	SUPERFÍCIES DE SÒL					
			POUM 2003		MPOUM		diferència	
			M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%
SISTEMES	equipament esportiu de titularitat pública	4.2a	4.257,0	49,96%	4.257,0	49,96%	-	0,00%
	equipament comunitari de protecció i seguretat públiques	4.5	4.257,0	49,96%	4.157,0	48,79%	- 100,0	-1,17%
	espais de protecció i servitud	3.4	6,0	0,07%	106,0	1,24%	100,0	1,17%
	TOTAL		8.520,0	100,00%	8.520,0	100,00%	-	0,00%

Conseqüentment la modificació de POUM manté la superfície de sòls destinats a sistemes. Es disminueix lleugerament, en 100m<sup>2</sup>, el sòl destinat a equipaments que passen a ser espais lliures, això es degut a que els sòls entre el nou parc de bombers i la zona verda s'incorporen al parc de protecció i servitud.

**10.- Informe mediambiental**

El present document no suposa cap modificació que tingui implicacions de caràcter mediambiental.

**III MEMÒRIA D'EXECUCIÓ**

Els sòls objecte de la present modificació son de titularitat pública. Per assolir els objectius no es fa necessari la cessió ni l'expropiació de sòls, pel que no es delimiten polígons d'actuació.

Pel que fa als sòls actualment ocupats pel parc de bombers quan deixin de tenir l'ús actual revertiran al municipi i tornaran a ser propietat de l'ajuntament d'Olot.

Els sòls per al nou parc seran cedits per l'ajuntament a la Generalitat de Catalunya, departament de governació, en les mateixes condicions que es van cedir els altres,



és a dir que revertiran en la ciutat en cas que deixin de tenir l'ús pel que han estat cedits.

## **IV ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

---

Donat que no es proposen nous sòls de cessió ni d'urbanització no es fa necessari cap estudi econòmic i financer pel desenvolupament de la MPOUM.

## **V PLA D'ETAPES**

---

La MPOUM serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació.

## **VI MEMÒRIA SOCIAL**

---

La present modificació no té implicacions a efectes de producció d'habitatge protegit.

## **VII NORMATIVA**

---

### TÍTOL I Disposicions Generals

#### **Art .1 Àmbit**

La present modificació de POUM afecta tres àmbits de la ciutat, delimitats en els plànols i02, i03 i i04.

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

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

Pel que fa als plànols annexes, aquests tenen caràcter informatiu.

#### **Art .3 Acompliment del POUM**

El contingut normatiu de la present modificació puntual del POUM s'ha d'entendre substitutori i complementari de les normes i plànols d'ordenació del POUM, que seran d'aplicació universal, sense que siguin excusables el seu incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat de referència en el present document.



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

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

Títol II Règim Urbanístic Del Sòl

**Art .5** Qualificació del Sòl

La qualificació del sòl a l'àmbit objecte de la present modificació queda definida en els plànols p.01, p.02 i p.03 i són:

- a) Sistema d'equipament comunitari de protecció i seguretat públiques de titularitat pública, clau 4.5a.
- b) Sistema d'equipaments esportius de titularitat pública, clau 4.2a.
- c) Sistema d'espais lliures. Sistema d'espais de protecció i servitud, clau 3.4.

Títol III Normes d'edificació i ús

Capítol 1: Sistemes d'equipaments

**Art .6** Condicions d'edificació dels sòls destinats a parc de bombers

L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals de l'equipament, al paisatge, a les condicions ambientals, a la integració urbana dins el sector en el què es localitzi i a les normes legals que regulin la construcció de cadascuna d'ells.

Olot, abril de 2009

Eulàlia Mata Dumenjó, arquitecta  
Cap d'àrea d'urbanisme



## **ÍNDEX DE PLÀNOL**

---

### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- i 01 SITUACIÓ / ÀMBIT
- i 02 PLANEJAMENT VIGENT. ZONIFICACIÓ. ÀMBIT 1
- i 03 PLANEJAMENT VIGENT. ZONIFICACIÓ. ÀMBIT 2
- i 04 PLANEJAMENT VIGENT. ZONIFICACIÓ. ÀMBIT 3
- i 05 TOPOGRÀFIC I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- i 06 FOTOGRAFIA AÈRIA

### PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- P 01 ZONIFICACIÓ. ÀMBIT 1
- P 02 ZONIFICACIÓ. ÀMBIT 2
- P 03 ZONIFICACIÓ. ÀMBIT 3

### PLÀNOLS ANNEXES

- ANNEX 1. ENCAIX PROJECTE NOU PARC DE BOMBERS
- ANNEX 2. PLANTA EMPLAÇAMENT PROJECTE NOU PARC DE BOMBERS
- ANNEX 3. SECCIÓ PROJECTE NOU PARC DE BOMBERS



## **VIII PLÀNOLS**

---