



---

**PLA DE MILLORA URBANA  
DE L'ESTACIÓ D'AUTOBUSOS**

---

P M U - 6

OLOT, SETEMBRE 2006



## PLA DE MILLORA URBANA DE L'ESTACIÓ D'AUTOBUSOS

### ÍNDEX

ÍNDEX.....	2
I. MEMÒRIA INFORMATIVA.....	3
1. ÀMBIT .....	3
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT .....	3
3. PROMOCIÓ .....	4
4. EL TERRITORI.....	4
5. PLANEJAMENT VIGENT.....	5
II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA .....	5
6. OBJECTE.....	5
7. PROCEDÈNCIA .....	6
8. JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ I ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT .....	6
9. QUADRES NUMÈRICS .....	7
10. INFORME MEDIAMBIENTAL .....	8
III. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ .....	8
11. ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ D'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT .....	8
12. DELIMITACIÓ POLÍGONS D'ACTUACIÓ.....	9
13. SÒLS DE CESSIÓ I D'EXPROPIACIÓ .....	9
14. ENDERROCS: .....	10
IV. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER .....	10
V. PLA D'ETAPES .....	10
VI. MEMÒRIA SOCIAL .....	10
VII. NORMATIVA .....	11
VIII. ÍNDEX DE PLÀNOL .....	14



## PLA DE MILLORA URBANA DE L'ESTACIÓ D'AUTOBUSOS

### I. MEMÒRIA INFORMATIVA

#### 1. ÀMBIT

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana s'emplaça entre els carrers del Bisbe Lorenzana, Castella i Llobera, carrer del Fluvià i la prolongació del carrer Secretari Daunis, espai que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot ha reservat per a estació d'autobusos.

Actualment l'àmbit està ocupat per l'actual estació d'autobusos, les cotxeres, les oficines, el bar i l'aparcament d'autobusos en superfície i de cotxes en el subsòl.

La superfície de l'àmbit és de, segons les bases topogràfiques de l'Ajuntament, 4.527 m<sup>2</sup>sl.

#### 2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Els sòls, objecte d'aquesta pla de millora urbana, són propietat dels següents titulars:

Núm. finca UTM	propietari
81101305	Ajuntament d'Olot
81101305 - bis	Ajuntament d'Olot
81101306	Ajuntament d'Olot
81101307	Emilia Compte Casadellà
81101308	Josep Compte Codina
81101309	Fc. Xavier Bassols i Ammetller
81101310	Xavier i Josep Vergés Guinart (PX.SA)
81101312	Ampurdan SA (TEISA)
81101314	Gestora Urbanística Olotina SA (GUOSA)
8102704	Ajuntament d'Olot
vialitat	Ajuntament d'Olot



### 3. PROMOCIÓ

Donat l'interès públic de la proposta, l'Ajuntament d'Olot promou el present Pla de Millora Urbana.

### 4. EL TERRITORI

Els sòls objecte d'aquest pla s'inclouen en el sòl urbà consolidat, i provenen de les antigues hortes del carrer Clivillers, dins el recinte emmurallat de la ciutat que arribava fins al Riu Fluvià.

El projecte d'enllaç de Carreteres per unir la carretera de Vic i la de la Girona, provocà el trencament de l'estructura dels horts que ocupaven aquest buit urbà entre la Vila Nova i el Riu, i el traçat dels carrers Mulleras, del Bisbe Lorenzana i l'Avinguda 11 de Setembre, conformant els nous solars amb façanes que seguirien el nou traçat d'aquests carrers i que es convertirien en un espai cèntric, atractiu i ben comunicat de la ciutat. Això va significar prendre el relleu al tradicional eix del carrer Sant Rafel, Major i el Carme.

La consolidació del carrer Lorenzana a partir del primer terç del segle XX, convertí aquest eix en un centre econòmic i de serveis, atesa la seva posició respecte la ciutat i la bona connexió viària amb la resta de sectors urbans.

El teixit urbà residencial només restà trencat per l'antic convent dels Caputxins i l'edifici de la Teisa, que es servia d'aquesta posició central i ben comunicada. Les hortes del Convent es mantingueren fins els anys vuitanta, i fou precisament aquest buit urbà i les edificacions obsoletes el que justificà la necessitat d'una transformació radical d'aquest sector que fou iniciada amb el Pla Especial de Renovació Urbana aprovat definitivament el 8 de març de 1989.

Això també va significar la implantació prevista de la nova estació d'autobusos amb les limitacions d'espais i accessos que ara es volen resoldre i completar, atès que la connexió amb els nous barris de la ciutat a la banda Est i amb del Vial Sant Jordi, es resolgué amb el nou Pont sobre el Fluvià, permeten un accés directe entre l'Estació d'autobusos i el nou eix urbà.



## 5. PLANEJAMENT VIGENT.

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot, aprovat definitivament el 18 de juny de 2003 i en text refós el 25 de setembre de 2003 (DOGC 2 de febrer de 2004, número 4061), que classifica l'àmbit com a sòl urbà consolidat.

El POUM 2003 inclou els sòls objecte d'aquest Pla dins els sistemes de comunicacions viàries qualificant-los com a estació d'autobusos (clau 2.5), que de conformitat amb l'article 104 del POUM, són terrenys destinats a l'estacionament dels autobusos interurbans així com a les instal·lacions o edificacions necessàries per a la prestació de serveis als passatgers, que es regularan mitjançant un pla especial.

L'àmbit fou objecte del PERI de la Ronda Fluvià aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 8 de Març de 1989 ( DOG núm. 1202 de 4/10/1989), que fixà l'ordenació de l'edificació residencial de l'entorn i delimità uns polígons d'actuació, repartint així els aprofitaments i les cessions per a l'obtenció dels sòls destinats a estació d'autobusos.

D'aquest polígons s'aprovaren i desenvoluparen els núms. 3 i 6 , que permeté la construcció de l'estació actual i el seu accés des de el carrer del Bisbe Lorenzana i al Vial Sant Jordi.

El POUM 2003 recull els aprofitaments de les zones residencials i en els seu articulat determina la vigència de l'ordenació de les illes qualificades com a zones en procés de renovació urbana, clau 8.2.1, i els classifica com a sòl urbà consolidat donant per fet que els sòls de l'estació ja son de titularitat pública en desenvolupament dels polígons d'actuació del planejament especial anterior, fet que no es així. Pel que ens trobem davant d'una discordança en la documentació del POUM.

## II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 6. OBJECTE

L'objecte del pla de millora urbana és regular les edificacions en els sòls destinats a estació d'autobusos, així com l'ocupació del subsòl, en desenvolupament de l'article 104 del POUM i en base al projecte constructiu redactat per la Direcció General de Ports i Transports.



Corregir la discordança entre el POUM 2003, que inclou l'àmbit en el sòl urbà consolidat i reconeix l'edificabilitat de les zones residencials de l'entorn de l'àmbit fixades en el PERI de la Ronda Fluvià, considerant els polígons d'actuació ja executats i recollint la divisió poligonal pendent de desenvolupar per l'obtenció dels sòls.

## 7. PROCEDÈNCIA

L'article 104 del POUM determina per al sòls qualificats com a estació d'autobusos, clau 2.5, per a la regulació de les instal·lacions o edificacions necessàries per a la prestació de serveis als passatgers la redacció d'un pla especial.

La legislació vigent aplicable és el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, DOGC num 4436 de 28 de juliol de 2005, i el decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme, DOGC num 4022 de 2 de desembre de 2003.

La Llei recull en l'article 68 la possibilitat de redactar plans de millora urbana, per a completar o acabar la urbanització així com per regular la composició volumètrica. L'article 79.1.b de l'esmentada Llei determina dins les competències dels ajuntaments l'aprovació definitiva dels plans de millora urbana que afecten llur terme municipal i que són promoguts d'acord amb les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística municipal.

Donat l'interès públic de la proposta i conforme al que estableix el POUM i el DL 1/2005, procedeix la redacció del present Pla de Millora Urbana.

## 8. JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ I ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT

El POUM d'Olot es redactà al 2003, qualificant l'àmbit d'estació d'autobusos, però deixant indefinit la delimitació i regulació d'aquests sòls, pendent de definir-se un cop redactat el projecte d'obra.

A l'octubre del 2005, la Direcció General de Ports i Transports va redactar el projecte d'obra, definint els sòls realment necessaris per aquest ús, les edificacions, i l'ocupació del subsòl. Conseqüentment l'àmbit del pla de millora urbana coincideix amb el projecte d'obra, definint així el límit entre els sòls qualificats d'estació d'autobusos i els de vial.

El projecte proposa concentrar al centre de la parcel·la les edificacions, substituint les actuals i alliberant així les edificacions veïnes existents. A l'entorn es proposen les diferents parades dels autobusos protegides amb una marquesina.

Com a resultat de la proposta es fixen uns paràmetres màxims d'ocupació de l'edificació:

- L'ocupació màxima de l'edificació serà del 30% dels sòls qualificats d'estació d'autobusos, per edificacions destinades a usos directament lligats a l'estació d'autobús: guixetes, banys, vestidors, oficines, bar, petit comerç.....
- L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 10m, alçada molt inferior a les edificacions veïnes.
- Donades les característiques de la urbanització dels sòls, les necessitats d'aparcament directament relacionades amb els servei i les del centre de la ciutat, s'ocupa pràcticament la totalitat del soterrani amb aparcament de cotxes.

Pel que fa als sòls no ocupats per l'edificació aquest s'urbanitzaran segons les necessitats de l'ús, com a vial, no admetent-se una urbanització que pugui dificultar la maniobrabilitat dels autobusos i els accessos dels usuaris . S'admeten dins aquests sòls els accessos als aparcaments del subsòl del sòl qualificat com a estació d'autobusos.

Tanmateix no es poden admetre els accessos als habitatges de l'entorn perquè dificultarien l'ús, només es podran admetre aquells que actualment ja son existents.

El projecte de l'estació proposa una rampa adjunta al bloc residencial amb front al carrer bisbe Lorenzana (aprofitament residencial del polígon d'actuació 4), creant un perjudici pel que fa a la façana, al no poder tenir aparadors comercials en aquesta façana. Conseqüentment el bloc es recularà en planta baixa del pla de façana generant un porxo i facilitant així, la circulació del vianants. Com a compensació es permetran cossos volats tan oberts com tancats sobre els sòls qualificats d'estació d'autobusos, clau 2.5, amb un màxim del 50% de la superfície de façana i un vol màxim d'un metre.

## 9. QUADRES NUMÈRICS

QUALIFICACIÓ	CLAU	M <sup>2</sup> SL	%
estació d'autobusos	2.5	4.527,00	100

### PARAMETRES URBANÍSTICS

	PMU		PROJECTE	
OCUPACIÓ	1.358m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl	30%	1.110m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl	24,5%
OCUPACIÓ DEL SUBSÒL	4.527,00	100%	3.854,00	85,1%
ALÇADA MÀXIMA EDIFICACIÓ	10m		9m+(1m estructura)	



## 10. INFORME MEDIAMBIENTAL

L'actuació que es proposa complementa determinacions fixades al POUM i no suposa una alteració ni introdueix determinacions que puguin tenir implicacions de caràcter mediambiental.

### III. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

#### 11. ANTECEDENTS i JUSTIFICACIÓ D'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

El pla de Millora desenvolupa l'àmbit de la nova estació partint d'un planejament aprovat anteriorment, el PERI de la Ronda Fluvià, que fou aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 8 de Març de 1989 ( DOG núm. 1202 de 4/10/1989). Aquest Pla Especial delimita diversos Polígons d'Actuació on s'havia de fer la reparcel·lació per repartir equitativament les càrregues de la cessió d'aquells terrenys destinats a l'estació d'autobusos. D'aquest polígons s'aprovaren i desenvoluparen els nùms. 3 i 6 , que permeté la construcció de l'estació actual i el seu accés des del carrer del Bisbe Lorenzana i al Vial Sant Jordi. Però resten pendents d'execució els polígons 1, 2, 4 i 5, encara que aquest últim no es fa necessària per l'execució del projecte constructiu de l'estació.

El Pla Especial de la Ronda Fluvià també establia que els terrenys es cedien gratuïtament, mitjançant la reparcel·lació corresponent, i fixava les edificabilitats resultants, sense perjudici del repartiment proporcional de les cessions corresponents a cada propietari dins l'àmbit de cada polígon reparcel·lable.

El nou POUM 2003, determina el sòl privat edificable, recollint la ordenació i edificabilitats potencials establertes en el PERI de la Ronda Fluvià, i els qualifica en dues situacions: com a zona en procés de renovació urbana ( clau 8.2.1) aquelles finques que mantenen la ordenació i sostres del Pla Especial citat i aprovat definitivament; i com a zona en procés de renovació urbana ( clau 8.2.1) per els terrenys del Polígon de Reparcel·lació núm. 1 del PERI de la Ronda Fluvià, en el que s'assenyala una nova ordenació, tot mantenint els sostres del planejament anterior però modificant les alineacions i accessos a l'espai de l'estació d'autobusos, per la prolongació del carrer Secretari Daunis i també per disposar dels accessos a l'aparcament soterrani.





En tots els casos, es tracta d'un sòl urbà no consolidat pendent de cedir i urbanitzar. El POUM 2003, en canvi, els considera dins el sòl urbà consolidat, no els inclou en cap Polígon d'Actuació i determina la vigència exclusivament de l'ordenació de les illes amb planejament de desenvolupament aprovat clau 8.2.1, donant per fet que els sòls de l'estació ja son de titularitat pública en desenvolupament dels Polígons d'Actuació del planejament especial anterior, cosa que no es així.

Per tant , existeix una discordança entre el POUM 2003 , en la seva documentació gràfica i les vigències del planejament especial anterior, atès que el nou planejament ordena i qualifica els terrenys per la nova estació d'autobusos, però en un sòls que tenen la condició de sòl urbà no consolidat, en els que s'havia de mantenir vigent una divisió poligonal per l'obtenció efectiva del sòl públic, en relació als sostres potencials reconeguts, que es mantenen i justifiquen aquesta cessió gratuïta i obligatòria. En conseqüència, el present PMU ha de recollir la divisió poligonal ja establerta en el PERI de la Ronda Fluvià pendent de desenvolupar.

## 12. DELIMITACIÓ POLÍGONS D'ACTUACIÓ

El present Pla recull la divisió poligonal establerta en el PERI de la Ronda Fluvià pendent de desenvolupar, reconeixent l'error material del POUM 2003.

Queden vigents els polígons d'actuació 1, 2, 4 i 5 del PERI de la Ronda Fluvià, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 8 de Març de 1989 ( DOG núm. 1202 de 4/10/1989).

Pel que fa al polígon d'actuació 5, encara que els sòls de cessió no són estrictament necessaris per l'execució de les obres de construcció de l'estació d'autobusos, sí que serà convenient que es desenvolupi simultàniament ja que comparteix mur i alguna construcció adossada a aquest mur amb el límit del polígon d'actuació 4. Per altra banda aquests sòls de cessió podran ser utilitzar durant el desenvolupament de l'obra. seran utilitzats per material.

## 13. SÒLS DE CESSIÓ I D'EXPROPIACIÓ

Per tal d'obtenir els sòls destinats a estació d'autobusos s'haurà de desenvolupar els polígons d'actuació, 1, 2 i 4 del PERI de la Ronda Fluvià, obtenint els sòls de cessió.

Caldrà expropiar els sòls destinat a espai privat no edificable del polígon 4, amb una superfície, segons les bases municipals de 324m<sup>2</sup>sl, i 84,9m<sup>2</sup>sl, inclosos en el polígon d'actuació 1.



#### 14. ENDERROCS:

Per tal d'executar el planejament i obtenir els sòls lliures d'edificació per l'execució del projecte constructiu de l'estació d'autobusos caldrà enderrocar les actuals cotxeres, propietat d'Ampurdan SA i l'edifici de serveis de l'estació, propietat de GUOSA.

També caldrà l'enderroc de part de l'edificació que dona front al carrer del Fluvià que ocupa els sòls de cessió del polígon d'actuació 2.

#### IV. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Serà necessari l'expropiació de 409,8 m<sup>2</sup>sl, dels quals 324,94m<sup>2</sup>sl pertanyen a la finca 8101307 i 84,86m<sup>2</sup>sl a la finca 8101307, destinats a estació d'autobusos, que el planejament anterior el destinava a zona residencial de densificació urbana, no edificable. El valor aproximat d'aquesta expropiació es de 298.334 €uros.

La resta de sòls s'obtidran per cessió.

Caldrà indemnitzar l'actual nau destinada a cotxeres, propietat de la concessionària d'autobusos, així com l'enderroc de la part posterior de l'edificació del Carrer Castellà i Llovera núm. 3, que es troba en situació de volum disconforme per ampliació de l'estació d'autobusos ( Clau 2.5)

El pressupost d'execució per contracte del projecte constructiu de l'estació d'autobusos és de 4.867.132 €.

#### V. PLA D'ETAPES

El PMU serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació.

#### VI. MEMÒRIA SOCIAL

El present pla de millora urbana té com objecte per a o acabar així com per regular la composició volumètrica completar la urbanització en desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i no té implicacions respecte les reserves d'habitatge protegit.



## VII. NORMATIVA

### TÍTOL I Disposicions Generals

#### Art 1. Àmbit

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana s'emplaça entre els carrers del Bisbe Lorenzana, Castella i Llobera, carrer del Fluvià i la prolongació del carrer Secretari Daunis, i coincideix amb el projecte constructiu d'obres de l'estació d'autobusos redactat per la Direcció General de Ports i Transports.

#### Art 2. Contingut

El present pla de millora urbana consta de memòria, normativa i plànols, de caràcter normatiu.

#### Art 3. Acompliment del Pla de Millora Urbana

El contingut normatiu del present pla de millora urbana 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 PMU

El Pla de Millora Urbana serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació.

#### Art 5. Gestió de la modificació puntual del POUM

El present pla de millora urbana recull la divisió poligonal establerta en el PERI de la Ronda Fluvià pendent de desenvolupar.

Queden vigents els polígons d'actuació 1,2,4 i 5 del PERI de la Ronda Fluvià.

### Títol II Règim Urbanístic Del Sòl

#### Art 6. Qualificació del Sòl

La qualificació del sòl a l'àmbit objecte del present pla de millora urbana és d'estació d'autobusos, clau 2.5, dins els sistemes de comunicacions viàries.



Títol III Normes d'edificació i ús :

Art 7. Titularitat

Els sòls destinats a estació d'autobusos seran de titularitat pública.

Art 8. Règim d'ús

S'admeten els usos i edificacions directament lligades a l'estació d'autobús: guixetes, banys, vestidors, oficines, bar, petit comerç.....i aparcament tan en superfície com en el subsòl.

Art 9. Condicions d'edificació:

- a) L'ocupació màxima serà el 30% del sòl qualificat d'estació d'autobusos.
- b) L'alçada màxima de l'edificació serà de 10m.

Art 10. Ocupació del subsòl

Serà ocupable en subsòl la totalitat de l'àmbit qualificat d'estació d'autobusos.

Art 11. Tractament de l'espai no ocupat per l'edificació

L'espai no ocupat per l'edificació serà urbanitzat segons les necessitats al destí pel que està reservat.

S'admetran rampes i accessos al subsòl per a l'aparcament comunitari.

No s'admeten accessos als habitatges ni als aparcaments privats.

Art 12. Voladissos

Es permetran cossos volats tan oberts com tancats en la façana al bloc residencial amb front al carrer bisbe Lorenzana (aprofitament residencial del polígon d'actuació 4) sobre els sòls qualificats d'estació d'autobusos, clau 2.5, amb un màxim del 50% de la superfície de façana i un vol màxim d'un metre.



Disposició transitòria

S'admeten aquells accessos a les edificacions i als aparcaments privats amb front al sòl qualificat com a estació d'autobusos, existent a partir de l'aprovació del present pla de millora urbana.

Olot, setembre de 2006

**Eulàlia Mata Dumenjó, Arquitecta**  
Directora de l'àrea d'urbanisme

**Llorenç Panella i Soler, Arquitecte**  
Cap de planejament urbà  
Barri vell i patrimoni arquitectònic.



## VIII. ÍNDEX DE PLÀNOL

### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- i 1. SITUACIÓ
- i 2. EMPLAÇAMENT I ÀMBIT
- i 3. TOPOGRÀFIC I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- i 4. PLANEJAMENT VIGENT: ZONIFICACIÓ
- i 5. PLANEJAMENT VIGENT: ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
- i 6. PERI RONDA FLUVIÀ. POLÍGONS D'ACTUACIÓ
- i 7. SERVEIS: ELECTRICITAT (BASSOLS)
- i 8. SERVEIS: ELECTRICITAT (FECSA)
- i 9. SERVEIS: GAS
- i 10. SERVEIS: SANEJAMENT
- i 11. SERVEIS: AIGUA POTABLE
- i 12. SERVEIS: TELEFONIA

### PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- p 1. ZONIFICACIÓ
- p 2. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. PLANTA
- p 3. POLÍGONS D'ACTUACIÓ
- p 4. OBTENCIÓ DE SÒLS

### PLÀNOLS ANNEXES

- A 1. PROJECTE. PLANTA
- A 2. PROJECTE. PLANTA SOTERRANI
- A 3. PROJECTE ALÇATS



## PLÀNOLS