

**MODIFICACIÓ PUNTUAL UPL 1201800009 DEL POUM D'OLOT**

Relativa a la modificació del PA 01.01 i espai confrontant per a la implantació d'un equipament cultural.

Ajuntament d'Olot

Ramon Fortet. Arquitecte

2018

**MODIFICACIÓ PUNTUAL UPL 1201800009 DEL POUM D'OLOT**

Relativa a la modificació del PA 01.01 i espai confrontant per a la implantació d'un equipament cultural.

Ajuntament d'Olot

Ramon Fortet. Arquitecte

2018



MODIFICACIÓ PUNTUAL - UPL 12018000009  
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'OLOT

Relativa a la modificació del PA 01.01 del POUM i espai confrontant per a la implantació d'un equipament cultural.

**ÍNDEX**

MEMÒRIA DE LA MODIFICACIÓ

1. Dades Preliminars
2. Objectius i criteris de la modificació.
3. Proposta de modificació.
4. Avaluació econòmica i financera.

NORMES URBANÍSTIQUES

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

01. Situació. 1/ 2.000
02. Ortofoto.
03. Àmbit de la modificació. 1/ 1.000
04. Topografia i propietats. 1/ 1.000
05. POUM vigent. Sòl urbà. Qualificació (Sèrie 2) 1/ 1.000.
06. POUM vigent. Sòl urbà. Alineacions. (Sèrie 3) 1/1.000
07. POUM vigent. Sòl urbà. Catàleg de Béns Protegits. (Sèrie 6) 1/ 1.000
08. Fitxa del Catàleg de Béns Protegits del POUM vigent
  
09. POUM modificat. Sòl urbà. Qualificació (Sèrie 2) 1/ 1.000.
10. POUM modificat. Sòl urbà . Alineacions. (Sèrie 3) 1/1.000
11. POUM vigent i modificat. Sòl urbà. Superfícies. 1/1.000
12. POUM modificat. Sòl urbà . Catàleg de Béns Protegits. (Sèrie 6) 1/ 1.000
13. Fitxa del Catàleg de Béns Protegits del POUM vigent

**MEMÒRIA**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL UPL 1201800009**  
**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'OLOT**  
**Relativa a la modificació del PA 01.01 del POUM i espai confrontant per a la implantació d'un equipament cultural.**

## **MEMÒRIA**

### ÍNDEX DE LA MEMÒRIA

#### 1.- DADES PRELIMINARS

- 1.1. Promoció i redacció
- 1.2. Objecte.
- 1.3. Contingut, documentació, i tramitació. Legislació urbanística aplicable
- 1.4. Avaluació ambiental estratègica de les modificacions puntuals de planejament.

#### 2.- OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ.

- 2.1. Situació actual
  - Descripció de l'àmbit
  - Característiques i ús actual dels terrenys i edificació
- 2.2. Propietat
- 2.3. Planejament vigent. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot.
- 2.4. Projecte de creació d'un nou museu del volcans
- 2.5. Edifici de Can Marcé

#### 3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

- 3.1. Descripció i justificació.
- 3.2. Comparació aprofitament urbanístic
- 3.3. Comparació de superfícies per a espais lliures públics
- 3.4. Documents del POUM vigent que es modifiquen

#### 4. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.

#### ANNEX A LA MEMÒRIA

## MODIFICACIÓ PUNTUAL UPL 1201800009

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'OLOT  
Relativa a la modificació del PA 01.01 del POUM i espai confrontant per a la implantació d'un equipament cultural.

### MEMÒRIA

#### 1. DADES PRELIMINARS

##### 1.1. Promoció i redacció

Aquest document que conté la modificació puntual del vigent pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona, el dia 18 de juny de 2003, i en data 25 de setembre el Text Refós ( DOG del dia 2-02-2.004), ha estat promogut per l'Ajuntament d'Olot, i redactat per Ramon Fortet, arquitecte.

##### 1.2. Objecte

La modificació té per a objecte una nova ordenació urbanística dels terrenys compresos dins l'àmbit del **PA 01.01 del POUM vigent** per a la implantació d'un **equipament cultural**.

##### 1.3. Contingut, documentació, i tramitació. Legislació urbanística aplicable.

Aquest document de modificació puntual es tramita d'acord amb allò que determinen els articles 76, 78 i 83 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, per a la tramitació dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, amb l'especificitat que es determina al Reglament de la Llei d'Urbanisme; així com de llurs modificacions posteriors. En aquest cas, l'aprovació inicial i provisional correspon a l'Ajuntament d'Olot i l'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

D'acord amb l'article 117.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, el procés de tramitació de la modificació dels plans s'ha de subjectar al mateix procediment que la formació de la figura del planejament que es modifica, i s'hi especifica que deixen de ser obligatòries, l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i la informació pública de l'avanç, segons articles 101 b) i 101 c) de l'esmentat reglament.

Pel que fa al contingut i a la justificació de les modificacions es compleixen els requisits que s'estableixen en l'esmentat text legal als articles 96 a 100 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, així com de l'article 118 "Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic", del Reglament d'aquesta llei, que estableix, per als casos en que no s'augmenta la intensitat d'edificació:

"118.1. Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- c) (...)
- d) (...)

118.2 El sostre destinat a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris de titularitat pública no computa als efectes de l'aplicació dels requeriments d'increment de les reserves per a espais lliures i equipaments que estableixen els apartats 2 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme.

118.3 (...)

118.4 Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

En relació al planejament general d'aplicació en l'àmbit, es té en consideració el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot, i l'article 4 de les seves Normes Urbanístiques en referència a les modificacions del mateix pla d'ordenació, en el sentit que les modificacions proposades no alteren la coherència amb l'ordenació general aprovada, de manera que no fan necessària una revisió del planejament.

#### **1.4. Avaluació ambiental estratègica de les modificacions puntuals de planejament.**

##### **Disposicions aplicables**

La Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015 de simplificació de l'activitat administrativa que estableix que:

1. Mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, d'acord amb les regles contingudes en la present disposició.

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

(...)

##### **Determinacions de la Llei 6/2009, de 28 d'abril d'avaluació ambiental de plans i projectes.**

L' Article 7 Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental, de l'esmentada llei estableix que:

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

- a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixen modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

c) 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.

d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixen modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, **llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.**

e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

##### **Característiques del document**

La modificació puntual de les previsions del POUM aprovat i avaluat ambientalment, que es proposa en aquest document té les següents característiques:

- Respecte del planejament vigent la modificació no produeix variacions fonamentals de les seves estratègies, directrius i propostes o de la seva cronologia, ni pot produir diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

- La modificació no estableix el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

- La modificació no estableix una diferent classificació ni qualificació del sòl no urbanitzable.

La present modificació del pla d'ordenació urbanística municipal afecta exclusivament el sòl urbà, i en aplicació d'allò establert a la lletra d) del punt 1 de l'article 7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril d'avaluació ambiental de plans i projectes, no està subjecte a avaluació ambiental.

## 2. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ.

### 2.1. Situació actual

#### Descripció de l'àmbit

Els terrenys compresos dins l'àmbit d'aquesta modificació estan situats al vessant nord del Puig del Roser, confrontant amb el carrer Macarnau. La major part estan compresos dins el PA 01 01 del vigent POUM d'Olot, i els restants són els compresos entre aquest polígon d'actuació i el carrer Pintor Domenge.

#### Característiques i ús actual dels terrenys i edificació

La superfície total dels terrenys inclosos dins l'àmbit d'aquesta modificació és de 4.452 m<sup>2</sup>, suma de la superfície dels terrenys compresos dins el PA 01.01 que tenen una extensió de 4.125 m<sup>2</sup> i els de la resta d'àmbit, 327 m<sup>2</sup>.



Esquerra, vista dels terrenys des del carrer del Roser. Dreta, vista des del carrer Macarnau

Els terrenys compresos dins el PA 01 01 són terrenys vacants, buits, oberts, resultat de l'enderroc de les edificacions anteriorment existents. Des de la cota més alta del Puig del Roser s'estenen en suau pendent descendent pel vessant nord del puig. Limiten a l'est, amb el carrer Macarnau, al sud amb el carrer del Roser, i a l'oest a la part posterior de les finques del carrer del Roser.

Els terrenys de la resta de l'àmbit limiten pel sud amb els del PA 01 01, i confronten amb el carrer Macarnau i el carrer Pintor Domenge, per l'est i pel nord respectivament; es corresponen amb els horts i jardins, situats a la part posterior de l'edificació existent a la finca núm. 34 del Carrer del Roser.

### 2.2. Propietat del sòl

Les finques compreses dins l'àmbit de la modificació són les següents:

1. - La totalitat de la finca cadastral 7606202DG5770N0001IH  
Carrer del Roser 22  
Propietat de l'Ajuntament d'Olot

2.- Part de la finca de referència cadastral 7606209DG5770N0001WH  
Carrer Roser 34

Es límits d'aquestes finques es dibuixen sobre la topografia al plànol 04 de la documentació gràfica.

### 2.3. Planejament vigent. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot.

El planejament municipal vigent és el POUM aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona, el dia 18 de juny de 2003. ( DOG del dia 2-02-2.004).

Els terrenys compresos dins l'àmbit de la modificació estan classificats pel POUM com a sòl urbà. Els compresos dins el P.A: 01 01, tenen el caràcter de no consolidat, amb les condicions d'ordenació de les edificacions, usos i gestió establertes específicament a la fitxa del polígon que es reproduïx al full següent.

La resta de terrenys de l'àmbit, no inclosos al PA: 01 01, tenen la consideració de sòl urbà amb les següents qualificacions urbanístiques i superfícies (m<sup>2</sup>):

Vialitat	82,98
Espais lliures	161,64
Zona 6.2	7,15
Zona 7.2	75,23
<b>Total</b>	<b>327,00</b>

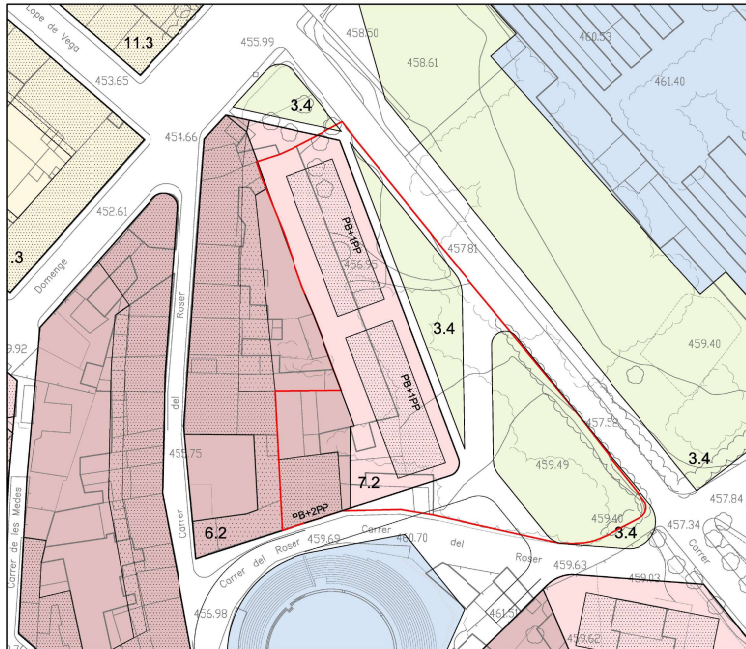
Pràcticament el 75 % de la seva superfície es troba qualificada com a espais de domini públic, el 25% restant, amb la qualificació urbanística com a zones 6.2 i 7.2, són terrenys actualment no edificables per formar part de l'espai lliure de parcel·la de la finca ja edificada a la qual pertanyen. (Veure plànols 05 i 06 de la documentació gràfica )

#### Quadre resum de superfícies (m<sup>2</sup>) . POUM Vigent

	Vialitat	Espais lliures	Equipament	Zones 6.2 i 7.2	Total
PA 01 01	791,00	1.312,00	0,00	2.022,00	4.125,00
Resta d'àmbit	82,98	161,64	0,00	82,38	327,00
<b>Total àmbit</b>	<b>873,98</b>	<b>1.473,64</b>	<b>0,00</b>	<b>2.104,38</b>	<b>4.452,00</b>



## POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A: 01.01



Nom:

**Plaça de braus**

Extensió:

**4.125 m2**

Quadre de característiques:

Sostre màx. edificable	Sòl privat	Sostre privat de cessió	Espais lliures	Vialitat	Equip. inst. tèc.	Sòl públic	Núm. habitatges
------------------------	------------	-------------------------	----------------	----------	-------------------	------------	-----------------

2.034	2.022		1.312	791		2.103	
-------	-------	--	-------	-----	--	-------	--

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons a qualificació urbanística.

En el projecte de reparcel·lació es reservarà el sòl que correspon al 20% del sostre edificable per a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Modalitat, compensació bàsica.

## Catàleg de béns protegits

El Catàleg de béns protegits del vigent POUM identifica una de les edificacions anteriorment existents, la casa de Can Marcé, situada al carrer del Roser, 22 com a bé cultural. És objecte de la fitxa 44 del Catàleg. S'hi inclou com exemple de la tipologia popular dels casals olotins del segle XVIII, pel que es contemplaven les actuacions de conservació i consolidació, havent de mantenir la façana amb la formalització i composició en la data de la catalogació. Essent un dels casals més significatius d'aquesta època fou inclòs en el Catàleg de Béns protegits del 1989, i va mantenir la seva catalogació en el del POUM de 2003.

Pel fet que estava inclòs dins el catàleg del 1989 tenia la consideració de BCIL, per haver adquirit aquesta condició per la disposició Addicional Primera de la LLEI 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, en el sentit que els béns immobles que en el moment de l'entrada en vigor d'aquella llei estiguessin inclosos en catàlegs de patrimoni cultural incorporats en plans urbanístics passen a tenir, llevat que siguin béns culturals d'interès nacional, la consideració de béns culturals d'interès local i queden inclosos en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català.

(Veure plànol i fitxa a la documentació gràfica, fulls 07 i 08 )

## 2.4. Projecte de creació d'un nou museu del volcans

1.- L'actual Museu dels Volcans d'Olot es va inaugurar l'any 1991, cinc anys després de la creació del Jardí Botànic de Vegetació Natural Olotina al Parc Nou d'Olot (1986) i nou anys després de la declaració del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa (1982). És la secció de Ciències Naturals del Museu de la Garrotxa, i està específicament dedicat al coneixement del vulcanisme i els ecosistemes de la comarca.

Si bé el Museu dels Volcans d'Olot, durant dècades ha estat fonamentalment un centre difusor i dinamitzador de la història natural de la Garrotxa, en especial de la història geològica relacionada amb el vulcanisme, es troba actualment en la necessitat d'adaptar-se a la nova generació d'equipaments museogràfics, amb tecnologia audiovisual, immersiva i interactiva, i d'ampliar els continguts amb la màxima qualitat, per tal de fer-los més atractius al públic en general, en la línia de les concepcions museístiques actuals.

L'adaptació a les noves concepcions museístiques requereix una superfície i dimensions dels diferents espais molt superiors a les que l'actual edificació que ocupa el museu pot proporcionar. Les característiques de l'edifici, on està ubicat, i del seu entorn, la Torre Castanys i el Parc Nou d'Olot, fan difícil, si no impossible, la continuïtat del museu en el mateix emplaçament.

El clos on es troba el Museu dels Volcans havia estat una finca particular en la qual, a mitjans segle XIX, hi fou edificada una torre destinada a residència dels propietaris, envoltada per la vegetació autòctona característica del pla de la Moixina - petits bosquets de roure, prats, fonts - que constituïen el seu jardí, fins l'any 1932, quan Sabina Sureda la va llegar a l'Hospital de Sant Jaume d'Olot. Posteriorment fou adquirida per l'Ajuntament el 1943, i oberta al públic.

L'edifici, és obra de l'arquitecte Josep Fontserè i Mestre (Barcelona, 1829-1897), arquitecte conegut i reputat pels projectes del parc de la Ciutadella o el mercat del Born a Barcelona. És una construcció de planta quadrada que s'alça sobre un petit turonet al bell mig del parc, amb el que forma una unitat. És una de les principals mostres de l'arquitectura noucentista de la ciutat, que ha estat i continua essent una de les imatges identificatives d'Olot. L'edificació ja fou amplificada en planta baixa fa unes dècades per a ser destinada a cafeteria. Però una nova ampliació de l'edificació ja no és viable sense lesionar greument els valors protegits, com tampoc pot admetre una reforma substancial dels espais interiors sense malmetre la seva estructura interior que respon a la seva tipologia arquitectònica original de residència senyorial particular. Per aquestes raons l'edifici de la Torre Castanys, i el parc on està ubicat el Museu dels Volcans estan compresos dins el catàleg de béns protegits del vigent POUM.

### 2.- L'Espai Cràter.

L'anàlisi i la planificació estratègica impulsada per l'Ajuntament d'Olot entre els anys 2014 i 2015 - anàlisi realitzat per Innopro Consulting l'any 2014 i àmpliament validat pels agents interns i externs - va determinar tres eixos com a actius claus per al desenvolupament econòmic i social d'Olot i la Garrotxa al segle XXI:

- Protecció i aprofitament sostenible d'un patrimoni i un medi natural singular
- Reconeixement i impuls de la tradició industrial innovadora
- Laboratori viu de formació, atracció i retenció de talent:

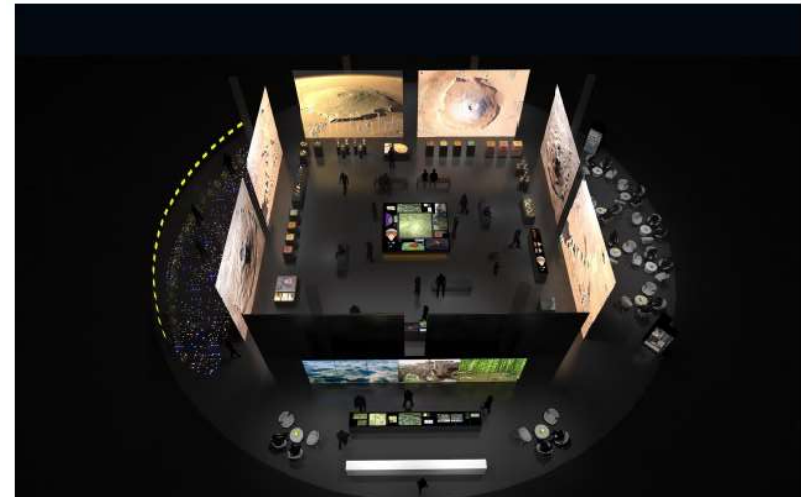
Fruit de l'anàlisi i la planificació estratègica comarcal i de la transformació del Museu dels Volcans sorgeix el projecte de l'Espai Cràter. Es concep amb la voluntat de dotar la ciutat d'Olot, i per extensió la Garrotxa, d'una atracció emblemàtica que, a través de la innovació tecnològica i de suports informatius immersius i interactius, ofereixi als visitants experiències d'aprenentatge i

coneixement en l'àmbit de la vulcanologia i la descoberta del patrimoni cultural, natural i socioeconòmic de la Garrotxa.

L'operació plantejada per l'Ajuntament d'Olot, amb el suport institucional explícit de la resta de corporacions de la comarca, del Consell Comarcal, del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa, del Consorci de l'Alta Garrotxa i de l'Associació Turisme Garrotxa, proposa la creació d'un espai expogràfic de referència a Catalunya i a la Península Ibèrica en l'àmbit de la vulcanologia, integrat per dos focus complementaris d'atracció :

-- Un centre museogràfic de nova generació equipat amb tecnologia audiovisual, immersiva i interactiva, i amb continguts de màxima qualitat.

-- El mateix patrimoni natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa, amb especial accent sobre el Volcà Montsacopa i el seu cràter estrombolià, situat a escassos 500 metres de l'edifici museogràfic, com a exponent natural, i a l'abast més immediat del visitant, del paisatge geològic descrit a l'espai d'interpretació anterior.



Avantprojecte museístic

### 3. Impacte, capacitat transformadora sostenibilitat econòmica i ambiental

El projecte d'Espai Cràter, implica una operació transformadora i d'un important impacte econòmic, ambiental i social per a la ciutat, però, fonamentalment per a la comarca de la Garrotxa. De fet, la demanda real de productes d'ecoturisme com l'Espai Cràter té índexs de creixement molt importants en països desenvolupats. Mentre que el turisme mundial creix a l'entorn del 4,3%, el turisme de natura i sostenible ho fa entre el 10% i el 30%, segons dades de l'OMT (Organització Mundial del Turisme).

En aquests termes, es distingeixen diferents nivells d'impacte:

- Pol d'atracció de visitants a la zona.
- Gestió sostenible dels visitants al territori:

- Generador d'ocupació directe
- Inductor d'activitat econòmica
- Impacte urbanístic i millora de l'entorn urbà d'Olot (Revitalització del Nucli Antic).

Disposar d'un centre interpretatiu de referència en l'àmbit de la vulcanologia constituirà un important factor per a l'atracció de visitants a la zona, tant des d'un punt de vista del turisme familiar o de Natura (ecoturista) com des del punt de vista del segment escolar i professional.

En aquests moments, la xifra de visitants, al Museu del Volcans, amb tècniques d'exposició museística convencionals, se situa a l'entorn de les 21.000 persones l'any, el que porta a pensar que una posada en escena de caràcter avantguardista com la que planteja l'Espai Cràter pot contribuir a incrementar notablement aquesta xifra. La singularitat de l'experiència, combinada, per exemple, amb la possibilitat de trepitjar a pocs metres un volcà com el Montsacopa, entre d'altres, pot generar suficient interès per decantar la decisió de visita a la Zona Volcànica en detriment d'altres pols turístics propers, amb els seus conseqüents impactes econòmics positius per a la ciutat i la comarca.

En estudis preliminars, s'han estimat xifres potencials de visitants a l'Espai Cràter de prop de 200.000 persones, el 50% de les quals correspondrien a la població resident fins a dues hores de distància d'Olot (amb una taxa de penetració del 1,5%) i el 50% a turistes-viatgers de l'àrea d'influència (Costa Brava, Barcelona i Pirineus, amb taxes de penetració d'un 1%).

#### 5.- Ubicació

El criteri que ha guiat l'Ajuntament per a trobar un emplaçament a l'Espai Cràter, amb coherència amb el plantejament del projecte, ha estat el d'integració dels dos focus complementaris d'atracció: el centre museogràfic i un element ben representatiu del patrimoni natural d'Olot, el volcà Montsacopa.

El terreny de Can Marcé, finca situada al Puig del Roser, fent cantonada entre el carrer del mateix nom i el carrer Macarnau, que és de propietat municipal, s'ha considerat idoni per a l'emplaçament del nou projecte en estar situat a pocs centenars de metres del Montsacopa. Per altra banda, la proximitat al centre urbà facilita que l'operació produeixi un cert impacte econòmic en el centre de la ciutat

#### 6.- Característiques de l'edificació prevista.

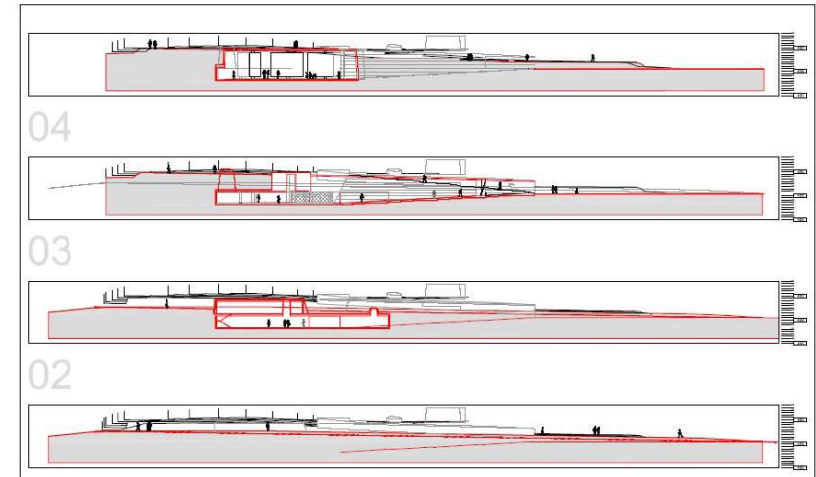
En ordre a visualitzar l'Espai Cràter amb una proposta arquitectònica fou redactat un avantprojecte per l'equip d'arquitectes Saeta Estudi, així com un avantprojecte museogràfic realitzat per EXITDESING, durant l'any 2016.

Per a desenvolupar la proposta arquitectònica, l'avantprojecte de l'Espai Cràter parteix de l'essència del vulcanisme com a fenomen que relaciona l'interior de la terra amb l'atmosfera exterior, com a recorregut entre allò soterrat i l'emergència visible a l'exterior.

L'avantprojecte de l'edificació planteja un recorregut invers per a les persones que volen aprofundir en el coneixement i estudi del vulcanisme; proposant un endinsament en el terreny amb l'objectiu que aquest trànsit cap a les profunditats suposi una primera experiència global pel visitant: "Soterrar-se conscientment i voluntàriament a la base del volcà Montsacopa per situar-se mentalment més a prop del vulcanisme i els coneixements relacionats."

En aquest context, la major part de l'espai interior de l'edificació proposada es previst que es desenvolupi a cota inferior del nivell dels carrers perimetrals, carrer del Roser i carrer Macarnau, amb la finalitat que no competeixi mai amb les arquitectures perimetrals preexistents en general, ni en particular amb el volum geometria troncocònica de la Plaça de Braus.

L'edifici desapareix pràcticament del terreny sense implementar volums edificats identificables com a tals, i únicament formalitza un gran turó volcànic circular i altres volums de menor escala que constitueixen la part visible de l'edificació.



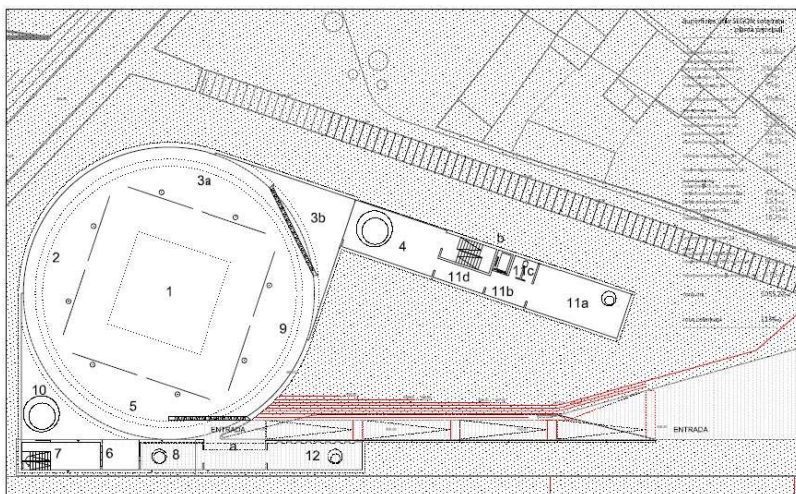
Seccions longitudinals de l'edificació.

#### Exterior de l'edificació

D'acord amb la proposta presentada, l'edifici es previst que consti d'un accés principal clarament identificable des de qualsevol punt de l'espai públic definit dins de la parcel·la. Es preveu formalitzar amb una rampa longitudinal alineada amb el carrer Macarnau, protegida per una marquesina, que baixarà buscant l'interior de la terra fins arribar a la cota d'entrada a l'equipament. Aquesta rampa d'accés tindrà uns 40 metres de longitud, amb un pendent màxim del 6%, i estarà definida, a la banda esquerra, per una gran escultura amb contingut museogràfic que simularà la història de la terra i per un mur natural de gabions i vegetació, a la banda dreta, cap al jardí lateral.

L'avantprojecte preveu també un accés secundari, que dona resposta a la necessitat normativa d'una segona sortida d'emergència protegida. En planta, es localitza simètricament oposada a l'accés-sortida principal, i s'alinea amb el carrer de vianants sud-est

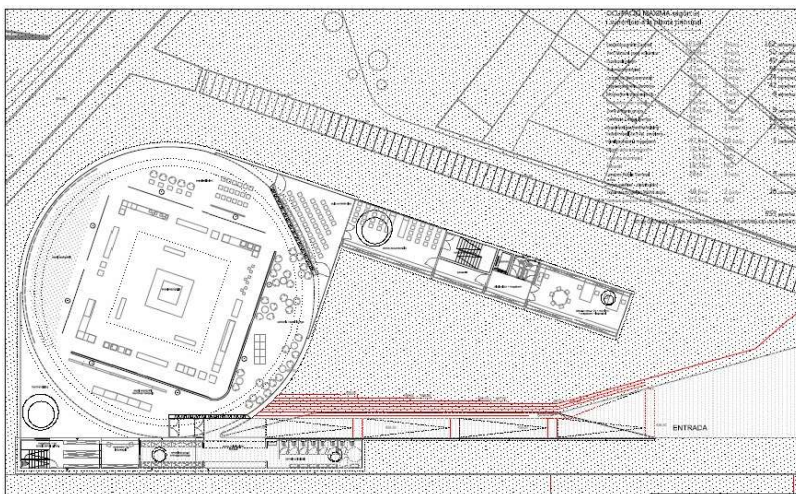




Planta soterrani principal. Sostre construït 1.134 m2. Sostre construït total plantes 1.459 m2.

#### Interior de l'edificació

A la part inferior de la rampa, l'avantprojecte planteja un vestíbul previ exterior, parcialment cobert, des del qual s'accedirà al vestíbul de l'edifici. L'interior de l'Espai Cràter, d'acord amb l'avantprojecte, es configura a través d'una planta circular i volumetria troncocònica de grans dimensions (30 metres de diàmetre per 7-8 metres regular d'alçada), amb clares connotacions dins l'imaginari volcànic. En aquest únic espai es concentraran els continguts expogràfics, d'acord amb projecte museogràfic.



Planta soterrani principal. Distribució i estimació de l'ocupació.

La capacitat màxima de l'edificació s'estima a l'avantprojecte en 500 persones, entre personal del propi centre i visitants.

#### 2.5. Edifici de Can Marcé

En data 1 de setembre de 2015, l'Arquitecte Municipal Cap de Planejament i Barri Vell, va emetre un informe per a considerar i justificar la conveniència i necessitat d'enderroc de l'edifici situat al carrer del Roser núm. 22, atès l'estat ruïnós que presentava aquesta construcció per les seves patologies estructurals i funcionals, per la degradació continuada en el temps, i la manca d'intervenció per part de la propietat, que havia significat durant molts anys un perill d'ensorrament parcial, i de desprendiments de les parts visibles de façanes i de coberta, que afectaven tant la via pública com les propietats veïnes.

Després de nombrosos requeriments que s'havien iniciat l'any 2003 i que comportaren també execucions d'obres parcials realitzades subsidiàriament per part de l'Ajuntament d'Olot davant la ineficàcia dels requeriments i inactivitat de la propietat dels edificis, l'Ajuntament d'Olot, va adquirir finalment, poc temps abans de la data de l'informe tècnic, la finca de Can Marcé, adquisició motivada, en part, per la necessitat d'acabar amb la inactivitat de la propietat, i en part per la possible implantació sobre aquests terrenys d'un nou centre d'interpretació dels Volcans de la Garrotxa.

L'esmentat informe tècnic municipal considerarà injustificada una rehabilitació integral de l'edifici del núm. 22 pel seu elevat cost, atès que requeria en qualsevol cas un enderroc total o quasi total de l'edificació existent a causa del seu mal estat de conservació, i perquè aquesta actuació s'hauria de contemplar amb coneixement del programa funcional, en aquells moments incert, del projecte municipal a portar a terme sobre la recent propietat municipal de Can Marcé.

Amb l'acord municipal conseqüent a l'informe tècnic de l'1 de setembre de 2015, i l'enderroc de l'edifici del núm. 22 del carrer del Roser es venia a posar punt final a tot un seguit d'anteriors informes i requeriments municipals a la propietat, respecte de les construccions existents als números 22 i 24 del carrer del Roser, i que havia durat dotze anys. (Veure informe enderroc edifici del Roser 22 dels SSTT municipals a l'Annex a la Memòria),

Amb tot, en el projecte d'enderroc de l'edifici hi consta un aixecament planimètric complet i exacte del seu estat poc abans de l'enderroc, i molt detallat en la seva façana principal amb els elements a preservar, la composició i materials de les obertures, així com la documentació gràfica corresponent. Pel que es proposa a consideració de l'ajuntament que el seu enderroc fos condicionat al manteniment i preservació dels materials petris de la façana principal (brancals, llindes i altres carreus de cantonada que puguin aparèixer), pel fet d'estar inclòs l'edifici en el patrimoni cultural de la ciutat, i se'n pogués disposar en cas que es plantegés la seva possible reconstrucció o integració en el nou conjunt arquitectònic del futur Parc dels Volcans a realitzar.

### 3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

#### 3.1 Descripció i justificació.

Atenent les consideracions efectuades als capítols anteriors, i els objectius que s'hi proposen, en aquest document es contempla una modificació de l'ordenació del planejament vigent amb els següents criteris:

1.-Delimitació dels terrenys destinats a equipament cultural formant una illa dins l'àmbit de la modificació, per tal de garantir la permeabilitat per als vianants en els recorreguts entre el centre urbà i els equipaments ja existents en aquell sector ( cementiri, llar d'infants, escola del Morrot) i l'accés al volcà Montsacopa al cap damunt del carrer Pintor Domenge.

2. Concepció del nou equipament com una edificació bàsicament soterrada, amb manteniment de l'actual percepció d'espai lliure dels terrenys de Can Marcé, establint una limitació en els cossos emergents, per tal d'evitar que l'aparició de volums d'edificació provoqui una sensació de proximitat excessiva, i d'interferència visual i funcional entre els tres equipaments: la plaça de braus, el nou equipament cultural i el cementiri municipal.

3. Qualificació d'espai lliure públic i vialitat dels terrenys compresos entre la finca de Can Marcé i el carrer Pintor Domenge, parcialment ja destinats a sistemes en el planejament vigent, per a permetre una millora de les condicions de visibilitat, i seguretat a l'encreuament dels carrers Macarnau, Pintor Domenge i Morrot, així com per a proporcionar obertura i accessibilitat als terrenys destinats a nous espais lliures i equipament públic. Amb la finalitat d'adquirir aquests terrenys es delimita un nou polígon d'actuació urbanística, el PA 01.16, a executar per expropiació.

4. Pel fet que els terrenys compresos dins el Polígon d'actuació 01.01 del POUM, els límits del qual es corresponien amb els de la finca de Can Marcé, ja han estat adquirits per l'Ajuntament d'Olot i que en aquesta modificació es destinen íntegrament a sistemes urbanístics públics, s'anul·la aquell polígon d'actuació per resultar actualment innecessari.

5. Les superfícies destinades als diferents sistemes urbanístics que resulten de la modificació són les següents (m2):

POUM Modificat	Vialitat	Espais lliures	Equipament	Zones 6.2 i 7.2	Total
PA 01 16	135,62	183,38	0,00	0,00	319,00
Resta d'àmbit	784,50	1.623,58	1.724,92	0,00	4.133,00
Total àmbit	<b>920,12</b>	<b>1.806,96</b>	<b>1.724,92</b>	<b>0,00</b>	<b>4.452,00</b>

6. L'edifici de Can Marcé, havent perdut definitivament el valor que es protegia, després de ser enderrocat, i atenent les consideracions que es formulen al punt 2,5 anterior, es proposa, que almenys siguin conservats determinats elements que han estat desmuntats amb l'enderroc. Es tracta dels brancals i llinda de pedra del portal de l'entrada principal, la qual porta esculpida la inscripció "Jaume Serra 1790 ", així com la resta de brancals i llindes de les obertures de la façana al carrer del Roser.

#### 3.2. Comparació aprofitament urbanístic. Sostre edificable (m2).

##### Planejament vigent :

PA 01 01		
4.125,00 m2 de superfície parcel·la x 0,40 m2/m2 =		2.034,00
Resta àmbit (Zona 6.2 i 7.2)		
82,00 m2 de superfície parcel·les x 0,00 m2/m2 =		0,00
Suma		<b>2.034,00</b>

##### Planejament modificat proposat

PA 01 16		
332,00 m2 de superfície parcel·la x 0,00 m2/m2 =		0,00
Resta àmbit		
622,00 m2 de superfície parcel·les x 0,00 m2/m2 =		0,00
Suma		<b>0,00</b>

Aquesta modificació puntual del pla general comporta una disminució del sostre potencial edificable en relació al planejament que es modifica, de **2.034,00 m2**

#### 3.3. Comparació de superfícies per a espais lliures públics. (m2)

Superfície espais lliures POUM vigent	1.473,64
Superfície espais lliures modificació POUM	1.806,96
Increment de superfície d'espais lliures:	<b>333,32</b>

La modificació comporta, per una banda, incrementar la superfície qualificada d'espais lliures dins el sòl urbà, en 333,32 m2, i una disminució del sostre edificable potencial de **2.034,00 m2**; i un augment de sòl destinat a equipament públic de 1.724,92 m2.

#### 3.4. Documents del POUM vigent que es modifiquen

Aquesta modificació puntual del POUM d'Olot, comporta la modificació dels següents documents:

##### Normes urbanístiques

- Incorporació d'una nova disposició addicional, a les Normes Urbanístiques del POUM vigent, la vuitena, que estableix condicions complementàries específiques d'ordenació de

l'edificació de la zona d'equipament cultural de Can Marcé, i d'urbanització de l'espai lliure confrontant.

- Anul·lació del PA 01.01 del POUM.
- Inclusió d'un nou polígon d'actuació PA 01.16

#### Plànols.

En l'àmbit d'aquesta modificació puntual es modifiquen els plànols de les sèries:

Qualificació urbanística del sòl urbà (sèrie 2).  
Alineacions i rasants del sòl urbà (sèrie 3)  
Catàleg de Béns i Paisatges (sèrie 6)

#### Catàleg de Béns Protegits

Es modifica la fitxa núm. 44 "Edifici carrer del Roser, 22", del Catàleg de Béns Protegits. Conservant el mateix número de fitxa se'n modifica el títol, que és "Elements de l'edifici del carrer del Roser, 22", i una part del seu contingut per tal d'adaptar-la a la situació actual de la finca.

## 4. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

### 4.1. Dades per a l'estimació dels costos d'urbanització i adquisició dels terrenys compresos dins l'àmbit de la modificació.

#### 1. Superfícies dels terrenys a urbanitzar i a adquirir

- 1.a Superfície viària a urbanitzar: 920,12 m<sup>2</sup>
- 1.b Superfície d'espai lliure a sistematitzar : 1.806,96 m<sup>2</sup>
- 1.c Superfície terrenys a adquirir: 319,00 m<sup>2</sup>

#### 2. Costos unitaris d'urbanització i adquisició

- 2.a Cost unitari per m<sup>2</sup> d'urbanització de l'espai viari: 96 €/m<sup>2</sup>
- 2.b Cost unitari per m<sup>2</sup> d'arranjament d'espai lliure públic: 12 €/m<sup>2</sup>
- 2.c Cost unitari per m<sup>2</sup> d'adquisició de sòl: 100 €/m<sup>2</sup>

### 4.2. Avaluació estimativa dels costos d'urbanització i adquisició

Costos d'urbanització de l'espai viari: 920,12 m <sup>2</sup> x 96 €/m <sup>2</sup> =	88.331,52
Costos arranjament d'espai lliure públic : 1.806,96 m <sup>2</sup> x 12 €/m <sup>2</sup> =	21.683,52
Cost d'adquisició de sòl: 319,00 m <sup>2</sup> x 100 €/m <sup>2</sup> =	31.900,00
<b>Suma costos estimats</b>	<b>141.915,04</b>

### 4.3. Finançament de les actuacions.

Els costos de les obres d'urbanització i d'adquisició de terrenys compresos dins l'àmbit d'aquesta modificació del POUM formen part dels costos totals estimats per a la realització del projecte Espai Cràter que pugen a 4.697.755 €, IVA inclòs.

El projecte Espai Cràter fou presentat a la convocatòria del Pla d'Obres Feder de Catalunya 2014-2020, i ha estat inclòs com una de les operacions seleccionades en l'esmentat pla, segons resolució provisional de 15 de febrer de 2017.

La convocatòria del pla descarta l'elegibilitat de determinades despeses, com el cas de l'IVA, no obstant l'Ajuntament d'Olot s'ha compromès a assumir l'import restant amb recursos propis, i així ho certifica amb l'aprovació de la memòria presentada a l'organisme responsable de la gestió del pla.

La present modificació no altera per tant les previsions econòmiques i financeres del vigent POUM.

ANNEX A LA MEMÒRIA



Tema: PROJECTE ENDERROC EDIFICI CARRER DEL ROSER 22

El present informe és per a considerar i justificar la conveniència i necessitat d'enderroc de l'edifici situat al carrer del Roser núm. 22, atès l'estat ruïnós que presenta aquesta construcció per les seves patologies estructurals i funcionals, per la degradació continuada en el temps, i la manca d'intervenció i conservació per part de la propietat, que ha significat i significa un perill d'ensorrament parcial, i desprendiments de les parts visibles, tant de façanes com de coberta, que afectarien a la via pública, i als veïns col·lidants.

L'ajuntament d'Olot ha adquirit recentment aquesta finca que conté l'edifici actual, per disposar d'uns terrenys estratègics pel futur Parc dels Volcans, on es desenvoluparia el Centre de Interpretació dels Volcans de La Garrotxa i on es contemplaria la reconstrucció d'aquest edifici del carrer del Roser núm. 22.

Es evident que sense un projecte global i la ordenació de tot l'àmbit, ara resultaria injustificada una rehabilitació integral d'aquest edifici públic pel seu elevat cost, atès que implicaria una rehabilitació i adequació total amb enderroc pràcticament de la seva totalitat, atenent el seu estat actual, i perquè aquesta rehabilitació s'hauria de contemplar amb l'aplicació de la normativa derivada del CTE (incendis, accessibilitat, aïllaments etc.), en tractar-se que serà un equipament de pública concurrència.

I tot això no es pot portar a terme sense disposar d'un programa funcional definitiu que atorgués a aquest edifici la possibilitat de contenir una part del futur Centre del Parc dels Volcans (com per exemple les oficines, direcció, centre documentació, informació, etc) i que amb la seva reconstrucció si que es podrà donar resposta al programa funcional que s'estableixi.

REFERÈNCIES URBANÍSTIQUES

Planejament Vigent : POUM 2003 i Catàleg de Béns

La finca i terrenys amb l'edificació que conté, estan assenyalats com Sòl Urbà NO consolidat, segons el POUM vigent aprovat definitivament en data 18 de juny de 2003 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona i en data 25 de setembre el text refós ( DOG núm. 4061 de 2 de febrer de 2004).



El terrenys estan inclosos i són l'àmbit del Polígon d'Actuació P.A: 01.01 " Plaça de braus", per a desenvolupar edificis de caràcter residencial i, en part, destinats a Habitatges en règim de protecció oficial, tal com es determina en el P.A.

L'Edifici del carrer Roser núm. 22, està qualificat com de zona de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria (clau 6.2) que s'aplica a l'edifici existent de Can Marcé. Està inclòs en el catàleg de Bens del POUM, com a BCIL fitxa 44, com a exemple de la tipologia popular dels Casals Olotins del segle XVIII, i pel que es contemplaven les actuacions de conservació i consolidació, havent-ne de mantenir la façana amb la formalització i composició actuals, element més rellevant dels casals Olotins d'aquesta època i pel que es va incloure com a mostra d'aquesta tipologia urbana, en el catàleg de 1989 i mantenir en el vigent de 2003.

#### ANTECEDENTS DE LES PATOLOGIES

L'inici d'incidents en aquesta finca es remunta a l'any 2003, amb el despeniment de teules al carrer i l'incendi a l'interior de l'edifici del c/ Roser núm. 24 ( ja enderrocat) . Fets els requeriments a la propietat per tal de subsanar les deficiències i evitar nous perills a la via pública, i en no realitzar cap intervenció en el temps establert, es va ordenar a la Brigada Municipal que executés subsidiàriament els treballs mínims als efectes esmentats.

Al mateix temps s'havia advertit del despeniment de teules i material de l'edifici núm. 22 i es va constatar la degradació total de l'edifici contigu, el del carrer Roser núm. 24. Per la nul·la intervenció de la propietat i els perills que representaven els dos edificis, tant de caràcter físic com sanitari i ambiental, els STM van elaborar una proposta per l'enderroc de la casa al carrer núm. 24, el sanejament de la coberta del núm. 22 i diverses intervencions a les naus de la part posterior.

A l'informe dels STM de 13 de maig de 2003, ja s'informava de l'estat deficient del conjunt de construccions i es proposava l'enderroc total de l'edifici c/ Roser 24 juntament amb la nau del pati interior, i la reparació d'estructures i cobertes de la resta de construccions del c/ Roser 22. A tal efecte es va aprovar el projecte d'enderroc en JGL el 21/09/2005 per l'edifici del carrer Roser núm. 24, i que es va a portar a terme junt amb l'enderroc parcial de les naus a l'interior de l'illa.

Atesa la no intervenció per part de la propietat tal com s'havia plantejat l'any 2003, i la continuada degradació de l'edifici actual, l'any 2006 per part dels STM es va elaborar l'informe proposat per intervenir i aturar la degradació de la coberta del carrer Roser 22, que s'havia ensorrat parcialment, protegint-la amb una coberta provisional, enderrocar las parts posteriors a aquest edifici i que junt amb l'edifici principal havien significat la major part dels despeniments sobre la finca veïna, que va denunciar repetidament.

Aquesta intervenció a la coberta amb una col·locació de plaques provisionals, apuntalaments interiors dels forjats i els enderrocs dels afegits posteriors es va portar a terme el 2007 i es va procedir aregar amb paret les obertures en façana principal per evitar l'entrada de persones.

La col·locació de plaques sobre la coberta per evitar-ne mínimament una degradació per penetració de l'aigua bàsicament, era molt provisional i a precari, entre d'altres causes, perquè l'estat del tot deficient o inexistents de les llates, bigues i cabirons, n'impedièren una fixació sòlida permanent a llarg termini. I això va representar que degut a les fortes ventades a principis de l'any 2008, es van desprendre algunes plaques i varen volar sobre la finca veïna i sobre el terreny col·lindant, tal com consta a l'acte de la Policia Municipal de març de 2008. A tal efecte i amb caràcter d'urgència es va tornar a intervenir per una reposició mínima tot assenyalant i reiterant que la solució només es podia entendre com a provisional i a precari perquè les subjeccions no tenien les garanties d'una durabilitat a mig termini.

En data 25 d'octubre de 2010, la Policia Municipal va comunicar a l'Ajuntament la denúncia d'un particular que a causa de les fortes ventades unes plaques ondulades varen caure sobre el seu vehicle. Per part dels Serveis Tècnics Municipals, es va inspeccionar i constatar de nou que la fixació de plaques no era segura amb inclemències atmosfèriques extremes i que calia una reposició i repàs amb caràcter d'urgència. De nou, la nul·la intervenció de la propietat va comportar que l'Ajuntament actués subsidiàriament amb el contractista que va efectuar els treballs inicials amb un repàs de mínims per evitar altres perills i amb les màximes i extremes mesures de seguretat i els riscos que representa treballar en una teulada amb molt mal estat de la seva estructura i de certa alçada.

En el seguiment que es feia d'aquesta coberta per part dels STM es va constatar visualment a l'abril de 2012 que l'estat de la cornisa principal i laterals presentaven una degradació total i sobre la coberta i havia algunes plaques soltes despreses de la seva fixació. I Aquesta situació s'havia agreujat segons una nova inspecció visual en data de febrer 2014.

Amb les darreres ventades de gener de 2015, alguna de les plaques soltes de la coberta varen volar fins al carrer i algun material de la cornisa va caure sobre la finca del carrer Roser núm. 20.

#### INFORMES TÈCNICS DE DEFICIÈNCIES I PATOLOGIES

En data 12 de maig de 2003 es va informar sobre la necessitat immediata de retirar les teules soltes i altres materials de la coberta dels edificis 22-24 del carrer del Roser que podien caure sobre la via pública i finques veïnes. També es va proposar l'enderroc total de l'edifici del carrer Roser 24 i enderroc parcial de la nau en pati interior. A tal efecte es va requerir al propietari dels immobles que intervingués de forma immediata, tal com figura a la Resolució de 15 de maig de 2003, i que es va detallar a l'informe posterior de 31/07/2003, dels treballs a realitzar amb caràcter urgent i de manera subsidiària en no intervenir la propietat.

A l'informe d'intervenció de 25 de gener de 2006 dels treballs a realitzar en el conjunt de les edificacions en qüestió, que s'havien mantingut dempeus, es va concretar ja que la situació de la coberta de l'edifici Roser 22 s'havia agreujat perquè recentment s'havia desmantellat amb la retirada de part de teules provocant l'entrada d'aigua de pluja a totes les plantes, i en conseqüència, l'estructura del cos principal de l'edifici era en general deficient.

En data 30 de juny de 2006, l'arquitecte de Planejament urbà i barri Vell, que sotasigna aquest informe present, atès l'estat de conservació de l'edifici Roser 24, tal com ja s'havia assenyalat en informe anterior de 2003, i atesa la manca de intervenció per part del titular de l'immoble, havia continuat i augmentat la seva degradació. Amb tot, per evitar futurs perills, preveient que la propietat no intervindria en cap sentit sobre aquesta finca, es va justificar i proposar el seu enderroc.

En data 15/12/2006, l'arquitecte municipal de Foment i Patrimoni redactà informe de declaració de ruïna de les edificacions adossades a les façanes est i nord de l'edifici principal de la finca del carrer Roser 22, en base a l'estat de conservació molt deficient, i que atesa la total degradació dels elements constructius d'aquestes construccions adossades, les obres de reparació necessàries per assegurar l'estabilitat dels edificis, suposarien la seva total reconstrucció perquè presenten un esgotament de la majoria dels seus elements estructurals. En trobar-se es situació de ruïna tècnica, es va considerar innecessari valorar els supòsits de ruïna econòmica, i amb tot, es va proposar la declaració de l'estat ruïnós de les construccions adossades a l'edifici del carrer Roser núm. 22. Per l'edifici Principal, atesa la seva situació urbanística diferencial, ja s'havia redactat l'informe de les actuacions ( mínimes) necessàries per a garantir la seva estabilitat, en data 25/01/2006



## PATOLOGIES DE L'EDIFICI DEL CARRER ROSER NÚM. 22

L'estat de conservació de l'edifici, amb moltes deficiències a la coberta i a l'estructura, ja es va referenciar a l'informe de 25/01/2006, amb major justificació que a l'informe de 2003. I en tots els casos, es constataren patologies i deficiències per considerar els edificis en estat ruïnós, molt en particular per l'estat de la coberta, els sostres, l'estructura i tancaments en general. També es va considerar, que tot i les deficiències importants de l'estructura que comprometien clarament la solidesa de l'edifici, els possibles esfondraments es produïrien presumiblement cap a l'interior dels edificis desocupats, i no tant sobre la via pública o finques veïnes.

Aquesta situació de deficiències, amb un esgotament de la majoria dels seus elements estructurals, s'ha agreujat progressivament, tal com es pot constatar en la documentació gràfica adjunta, pel que l'edifici té una situació i consideració "de Facto" de ruïna física.

En concret, es constaten esfondraments a la coberta, que en un moment de intervenir en els repassos de la teulada, es va apuntalar en parts concretes per evitar el seu ensorrament total. També es constata la degradació total del seu interior amb runes acumulades pels esfondraments, esquerdes generalitzades tant a l'interior com a l'exterior, amb instal·lacions totalment obsoletes o inexistents, i en general cap condició d'habitabilitat o utilització per usos no residencials.

En el seu estat actual, una possible reutilització implica una intervenció integral amb la reconstrucció de la quasi totalitat de l'edifici, sense perjudici que presumiblement, una diagnosi més profunda detectes altres patologies o vicis ocults perquè es considera que aquesta construcció presenta un esgotament de la majoria dels seus elements estructurals i tancaments perimetrals, i que a més, s'han de considerar el compliment de les normatives bàsicament de seguretat contra incendis, estructurals, utilització, accessibilitat i salubritat, pel seu ús i destí d'edifici de pública concurrència, cosa que l'edifici actual no permet en el seu estat i que ens porta a la justificació del seu enderroc.

## CONCLUSIÓ

En tractar-se actualment d'un terreny i edifici municipals, cal plantejar i valorar les responsabilitats derivades per tenir un edifici en estat ruïnós amb els possibles i evidents perills pels desprendiments que es poden produir en qualsevol moment. També cal contemplar que en el transcurs del temps s'ha realitzat treballs de mínims, al marge dels costos recuperables. Però en l'estat actual, es considera que ja no es poden efectuar més treballs en aquesta construcció per l'esgotament de la majoria dels seus elements estructurals, i caldria una rehabilitació integral d'un cost molt elevat, i que a la pràctica també implicaria actuar amb enderrocs quasi totals i una reconstrucció de tot l'edifici, com ens demostra l'experiència en casals o altres edificis semblants amb les mateixes patologies o deficiències, on s'han portat a terme obres de rehabilitació i reutilització (Casal 11 de setembre 22, l'antic Ajuntament, el Cassés, per. ex.)

Ja s'ha expressat inicialment que l'adquisició dels terrenys i aquest edifici era una oportunitat i per la seva situació estratègica, com a punt de partida per a poder desenvolupar el futur projecte del Parc dels Volcans i el seu Centre de interpretació de la Zona Volcànica de La Garrotxa i els Volcans d'Olot.

Però sense disposar d'un projecte concret i un programa funcional particularitzat en aquest edifici del carrer Roser 22, no es creu convenient ni oportú efectuar cap més despesa que ja no seria amb un cost mínim, per evitar els perills d'esfondraments i riscos a la via pública o finques veïnes, i ara ja a càrrec dels pressupostos municipals, pel que es planteja el seu enderroc.

Amb tot, en el projecte d'enderroc presentat, es disposa d'una planimetria completa i exacta del seu estat actual i molt detallada en la seva façana principal com a element a preservar en la seva composició i materials de les obertures, així com la documentació gràfica corresponent. Pel que es proposa que es consideri el seu enderroc, condicionat al manteniment i preservació dels materials petris de la façana principal (brancals, llindes i altres carreus de cantonada que puguin aparèixer), per a disposar-ne en el moment de plantejar la seva reconstrucció, pel fet d'estar inclòs en el patrimoni cultural de la ciutat, quan es disposi d'un projecte global als efectes derivats del futur Parc dels Volcans, i el projecte concret l'incorpori o integri en el nou conjunt arquitectònic a realitzar.

El que informo als efectes oportuns i per justificar l'aprovació del projecte d'enderroc que es presenta i en conseqüència, poder executar l'enderroc de l'edifici al carrer Roser núm. 22.

Olot, 1 de setembre de 2015

  
L'arquitecte municipal,  
**Llorenç Panella i Soler**  
Cap de plaçament urbà i barri vell.



El volcà de Montsacopa | Can Marcé foto: 28/02/2014



DOCUMENTACIÓ GRÀFICA ANNEXA



LA COBERTA 16-09-2005



LA COBERTA 11-10-2013



LA COBERTA 28-02-2014



LA COBERTA ( despreniments ) 27-01-2015



FAÇANA POSTERIOR 26 MAIG 2015



DETALL FAÇANA POSTERIOR 26 MAIG 2015-09-01



PLANTA BAIXA 26 MAIG 2015

INTERIORS DIVERSOS 28 AGOST 2015







SOSTRES - FORJATS





INTERIORS



FAÇANA PRINCIPAL



FAÇANA EST



DETTALLA OBERTURES FAÇANA PRINCIPAL



**NORMES URBANÍSTIQUES**



MODIFICACIÓ PUNTUAL - UPL 12018000009  
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'OLOT

Relativa a la modificació del PA 01.01 del POUM i espai confrontant per a la implantació d'un equipament cultural

## NORMES URBANÍSTIQUES

**Disposició Addicional Vuitena.** Condicions complementàries específiques d'ordenació de l'edificació de la zona d'equipament cultural de Can Marcé, i d'urbanització de l'espai lliure confrontant.

Sens perjudici de les condicions que amb caràcter general s'estableixen a l'article 121 de les NN UU del POUM, per a les edificacions destinades a equipament en sòl urbà, les edificacions sobre els terrenys de Can Marcé destinats a equipament, respectaran les condicions següents:

1.- L'edificació es desenvoluparà principalment en forma soterrada sota la rasant del terreny. L'ocupació total màxima de l'edificació és del 70 %. Només s'admetrà un 10% d'ocupació sobre rasant. La coberta de les parts soterrades de l'edificació s'enjardinarà i s'integrarà amb l'espai lliure confrontant.

2.- Les obres de construcció de l'edificació destinada a equipament hauran de comportar les d'urbanització simultània dels espais lliures i vialitat confrontant.

3. L'entrada en servei de l'equipament requerirà la implantació prèvia de les mesures que es recomanen a l'estudi de la mobilitat generada, i que es tramita conjuntament amb aquesta modificació del POUM.

## FITXES DE CARACTERÍSTIQUES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ

### 1. Anul·lació del PA 01.01 del POUM.

### 2. Addició de la fitxa del nou polígon d'actuació PA 01.16, a l'Annex de les Normes Urbanístiques del POUM:

POLÍGON ACTUACIÓ PA 01.16 C/ Pintor Domenge

Superfície total del Polígon d'actuació: 319,00 m2

#### Objecte

El polígon d'actuació té per a objecte l'adquisició del sòl destinat a espais lliures i vialitat, necessari per a millorar les condicions de visibilitat, i seguretat de l'encreuament dels carrers Macarnau, Pintor Domenge i Morrot, així com per a proporcionar obertura i accessibilitat als terrenys destinats a nous espais lliures i equipaments públics.

#### Terrenys per a espais públics:

Els terrenys destinats a sistemes urbanístics derivats de la modificació són::

- Espais lliures	183,38 m2
- Vialitat	135,62 m2
- Total previsió	<b>319,00 m2</b>

#### Sistema d'actuació

El sistema d'actuació serà el d'expropiació.



**DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**