



**MPOUM 57**  
**UPL1 2023000014**

**Modificació Puntual de POUM 2003**  
**Carrer del Roser, 20-24**



## ÍNDEX

### I. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

- ÀMBIT
- PROMOCIÓ I REDACCIÓ
- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- ANTECEDENTS NORMATIUS
- PLANEJAMENT VIGENT
- OBJECTE
- MARC LEGAL. PROCEDÈNCIA
- JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT
- PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
- AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA DE LES MODIFICACIONS PUNTUALS DE PLANEJAMENT

### II. MEMÒRIA D'EXECUCIO

### III. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

### IV. PLA D'ETAPES

### V. MEMÒRIA SOCIAL

### VI. NORMATIVA

### ANNEX 1: REPORTATGE FOTOGRÀFIC VOLUMS SECUNDARIS

### ANNEX 2: INFORME ENDERROC I DECLARACIÓ DE RUÏNA SITUAT AL CARRER DEL ROSER, 22 (FITXA 44 DEL CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS 2003)

## I. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

### ÀMBIT

L'àmbit de la modificació puntual es correspon a les dues parcel·les urbanes contigües situades al carrer del Roser, número 20 i número 24, que es situen confrontant a l'equipament municipal de la Plaça de Braus i adjacent a l'equipament municipal de l'Espai Cràter.

### PROMOCIÓ I REDACCIÓ

La present modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot està promoguda per l'Ajuntament d'Olot i redactada pels Serveis Tècnics Municipals de l'Àrea de Territori.

### ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

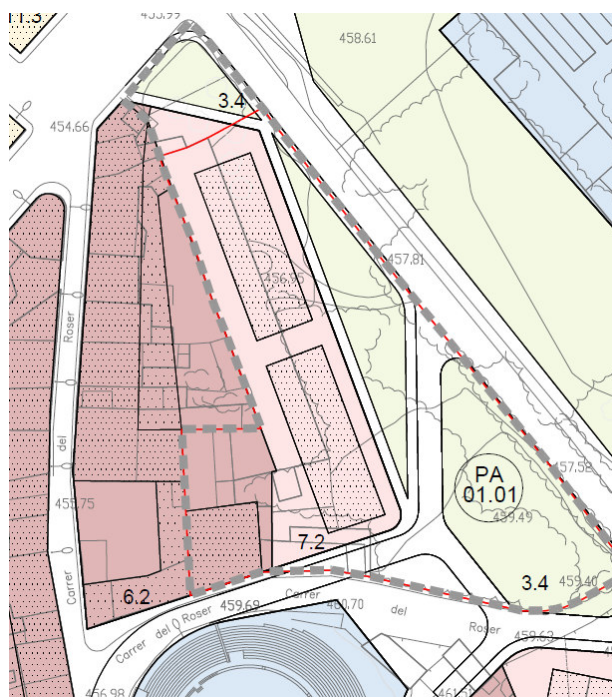
La finca cadastral 7606204DG5770N0001EH situada al carrer del Roser núm. 20, i la finca cadastral 7606203DG5770N0001JH situada al carrer del Roser núm. 24, són de la mateixa propietat privada. La superfície total d'ambdues parcel·les és de 801,92m<sup>2</sup> i la superfície construïda total dels volums edificatoris en ambdues parcel·les és de 1.345,73m<sup>2</sup>.



## ANTECEDENTS NORMATIUS

### POUM 2003

L'àmbit de la modificació estava situada en sòl urbà consolidat qualificat de *Zones de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria (clau 6.2)*. La finca veïna situada a l'est es trobava afectada pel Polígon d'Actuació PA 01.01 on es preveia la qualificació de *Zones de conservació i colmatació de l'estructura urbana i edificatòria (clau 7.2)* amb gàlib edificatori destinat a dos edificis residencials, tres zones d'espais lliures (3.4) confrontant al carrer Macarnau, i la casa catalogada objecte de la fitxa 44 del catàleg de béns protegits.



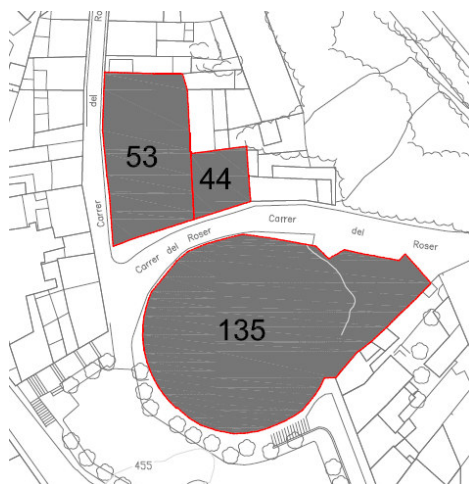
Plànol sèrie 2.19 Ordenació – no vigent



Plànol sèrie 3.19 Alineacions i rasants - no vigent

### CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS POUM 2003

El conjunt d'edificacions de l'àmbit de la modificació es va incloure de nou l'any 2003 al Catàleg de Béns protegits a la fitxa 53 Can Serra. La fitxa 44 adjacent corresponia a una edificació catalogada a l'anterior planejament la qual fou declarada ruïna i enderrocada l'any 2015. La fitxa 135 correspon a la Plaça de Braus d'Olot, actual equipament municipal.



Plànol sèrie 6 Catàleg.



Fitxa 44 del catàleg de béns protegits: la també anomenada “Can Marcé”, fou inclosa en el Catàleg de béns protegits l’any 1989, i es va mantenir la seva catalogació en el POUM de 2003.

Ajuntament d'Olot		EDIFICI CARRER DEL ROSER NÚM 22 - 44	
Catàleg			
LOCALITZACIÓ	Carrer del Roser núm 22	CODI CADASTRAL	79062-02
ÈPOCA	1780	DADIS REGISTRALS	
ESTIL	Tipologia popular barroca	REGIM JURÍDIC	
AUTOR		Propietat de Teresa Pujol Isen	
DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA		PROTECCIÓ	BCIL
QUALIFICACIÓ	Sòl urbà, zona rehabilitació E Ed.	USOS PERMESOS	Segons POUM
EDIFICABILITAT	L'existent	SERVIS	Tots
DESCRIPCIÓ GENERAL	Habitatge plurimil·lar entre mitgers	ESTRUCTURA	Murs de càrrega i voltes
TIPOLÒGIA	PB+ZPP	COBERTA	Teula àrab a dues vessants
US ACTUAL	Habitatges	ESTAT DE CONSERVACIÓ	Miça
DESCRIPCIÓ ESPECÍFICA			
<p>Facana plantejada amb tres eixos verticals de composició, amb bató situat a la 1a planta i sobre eix central. Les obertures de la planta baixa i primera es troben definides per bancals i dintel·les de pedra. Sobre el dintel de la porta d'entrada figura la inscripció "Jaume Serra 1790". La coberta de teula àrab presenta els colls de fusta viats.</p>			
VALORACIÓ			
Té interès com a mostra de les tipologies urbanes del segle XVIII			
CONDICIONS DE PROTECCIÓ			
<p>Mantindrà la façana amb la formalització arquitectònica i composició actual. Sobre aquest edifici seran preceptives les actuacions de conservació i consolidació.</p>			
CLASSIFICACIÓ	NIVELL PROTECCIÓ	ELEMENTS PROTEGITS	
BCIL	PARCIAL	Voltes	Facana
		Coberta	Elementes Constructius Elements Especials Elements Naturals
		X	X
		CATÀLEG DE BÉNS I PAISATGES FITXES	
		PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL. AJUNTAMENT D'OLOI. 2003 Text Refes	

Fitxa 53 del catàleg de béns protegits: conjunt d'edificacions anomenat Can Serra, que es va incloure de nou al POUM de 2003 per donar continuïtat edificatòria al carrer del Roser amb l'edifici catalogat Can Marcé fitxa 44.

Ajuntament d'Olot		CAN SERRA - 53	
Catàleg			
LOCALITZACIÓ	Carrer del Roser núm 20	CODI CADASTRAL	79062-03/04
ÈPOCA	Segles XIX - XX	DADIS REGISTRALS	
ESTIL	Arquitectura rural popular	REGIM JURÍDIC	
AUTOR		Propietat de Rafael Serra Estada	
DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA		PROTECCIÓ	
QUALIFICACIÓ	Zona de rehabilitació E Ed.	USOS PERMESOS	Els del POUM
EDIFICABILITAT	L'existent	SERVIS	Tots
DESCRIPCIÓ GENERAL	Habitatge	ESTRUCTURA	Murs de càrrega
TIPOLÒGIA	Plurimil·lar	COBERTA	A dues aigües tots els volums
US ACTUAL	Habitatges	ESTAT DE CONSERVACIÓ	En general bo
DESCRIPCIÓ ESPECÍFICA			
<p>Són conjunt d'edificacions a partir d'un patró, tancaït per un primer volum edificat amb façana al carrer del Roser que dona accés al pati central on es localitza l'edifici principal. La composició de volums és molt simple i les obertures ordenades seguint el model de l'arquitectura rural popular.</p>			
VALORACIÓ			
Conjunt amb valor d'arquitectura rural popular en el sud del Roser.			
CONDICIONS DE PROTECCIÓ			
<p>Són preceptives les actuacions de conservació i consolidació. Les obres de rehabilitació ho realitzada mantindran les característiques tipològiques i composicionals de les façanes dels edificis actuals. Es mantindrà la formalització arquitectònica amb com a materials textures i volums. Resten prohibides les obres d'adobitx.</p>			
CLASSIFICACIÓ	NIVELL PROTECCIÓ	ELEMENTS PROTEGITS	
BCIL	TIPOLÒGICA	Voltes	Facana
		Coberta	Elementes Constructius Elements Especials Elements Naturals
		X	X
		CATÀLEG DE BÉNS I PAISATGES FITXES	
		PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL. AJUNTAMENT D'OLOI. 2003 Text Refes	



## DECLARACIÓ DE RUÏNA EDIFICI C. DEL ROSER, 22.

FITXA 44 CATÀLEG BÉNS PROTEGITS POUM 2003 (INCLOSA AL CATÀLEG DE BÉNS DEL 1989).

En data 1 de setembre de 2015, l'arquitecte municipal va emetre un informe per a considerar i justificar la conveniència i necessitat d'enderroc de l'edifici situat al carrer del Roser, número 22, atès l'estat ruïnós que presentava aquesta construcció per les seves patologies estructurals i funcionals, per la seva 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 per part de 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 terrenys municipals 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 número 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 situació 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 número 22 del carrer del Roser, i que 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 22i 24 del carrer del Roser, i que havia durat dotze anys.

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. Es proposà la preservació d'elements petris (brancals, llindes i carreus) a les dependències municipal per una futura reutilització.



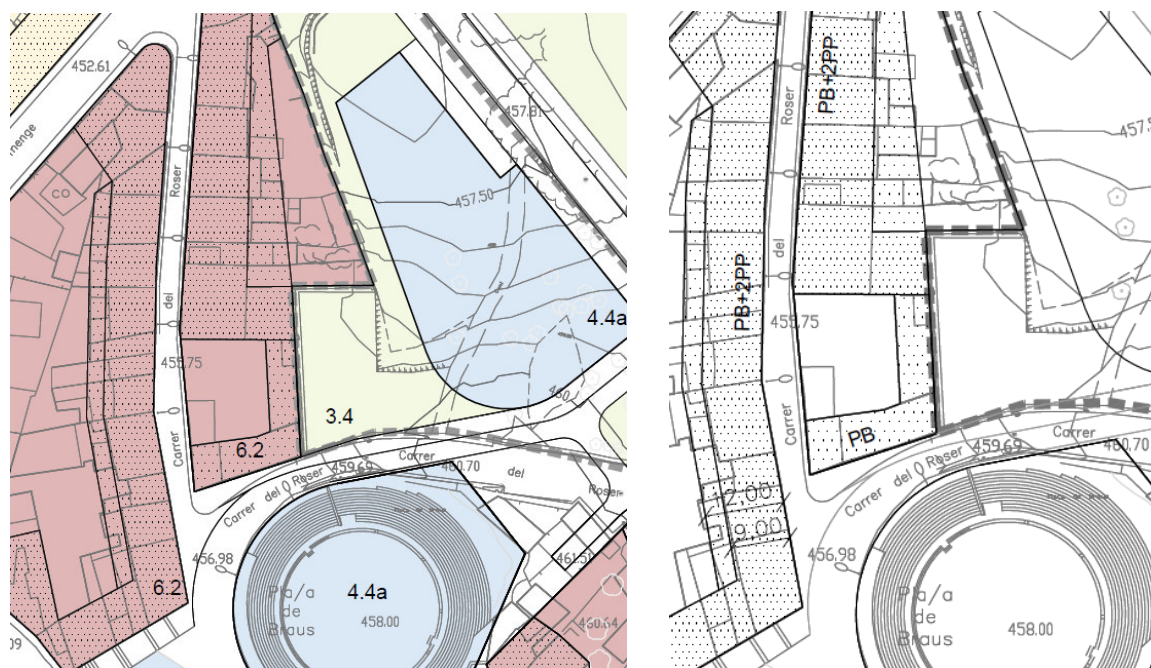
Detall fotografies edifici fitxa 44. (Veure informe enderroc edifici del carrer del Roser número 22, annex 2).

## PLANEJAMENT VIGENT

El planejament municipal vigent és el POUM d'Olot aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió del dia 18 de juny del 2003, i va donar la seva conformitat al seu Text Refós el dia 25 de setembre de 2003 (DOGC 02.02.2004) i, en el cas que ens ocupa, la **Modificació puntual de POUM núm. 48, PA 01.01 i Espai confrontant per a la implantació d'un Equipament Cultural**, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió del dia 13 de febrer del 2019 (DOGC 11.04.2019).

La finca situada a l'est, i objecte de la modificació puntual número 48, es va transformar urbanísticament amb un canvi d'ús passant de residencial a equipament cultural (clau 4.4a), i amb canvis en la configuració viària (clau 2.1) i espais lliures (clau 3.4). Aquest nou equipament cultural és l'actual Museu dels Volcans d'Olot que va rellevar l'antic de l'any 1991. La concepció del nou equipament museístic va ser d'una edificació bàsicament soterrada, amb manteniment de la percepció d'espai lliure on es va enderrocar Can Marcé, limitant els cossos emergents i apostant per les visuals que connecten amb l'equipament actualment també cultural Plaça de Braus.

Les dues finques urbanes objecte de la present modificació puntual estan situades en sòl urbà consolidat qualificat de *Zona de rehabilitació de les estructures edificatòries lineals* (clau 6.2) i incloses en la fitxa 53 del catàleg de béns a protegir del 2003, tal i com s'ha exposat anteriorment. Les condicions d'ordenació venen determinades als plànols d'ordenació sèrie 2.19 i sèrie 3.19 vigents segons MPOUM 48 i les determinacions establertes als articles 202 i fins el 209 del POUM.



Plànol sèrie 2.19 i plànol sèrie 3.19. vigent.







## **OBJECTE**

La modificació puntual té per objecte una nova ordenació urbanística de l'àmbit que afecta a les finques situades al carrer del Roser, números 20 i 24 per a l'adequació a l'entorn immediat entre dos equipaments públics i ampliar el sistema d'espais lliures en aquest punt de connexió d'ambdós equipaments.

Per aconseguir aquest objectiu es proposa la modificació de la fitxa 53 del Catàleg de béns protegits mantenint el volum principal de l'habitatge i exclouent els volums secundaris i disconformes (garatges i volums afegits de mala qualitat) els quals passaran a ampliar el sistema d'espais lliures. Aquest nou espai lliure (qualificat de clau 3.4) serà objecte d'un projecte d'urbanització integrat al disseny de l'actual l'espai exterior de l'equipament cultural Espai Cràter, Museu dels Volcans d'Olot.

## **MARC LEGAL. PROCEDÈNCIA**

DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010), consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC 6077, de 29.2.2012), per les Lleis 7/2011, del 27 de juliol, Llei 2/2014, del 27 de gener, Llei 3/2015, de l'11 de març i Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres, per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica i pels Decret Llei 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables i Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.(DOGC núm. 4682, de 24 de juliol de 2006) i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, consolidats per les successives modificacions legals.

Els articles 96 a 100 del TRLU estableixen la determinacions necessàries per procedir a una modificació de les figures de planejament urbanístic, en aquest cas del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Per altra part la modificació que es proposa no es troba en cap dels supòsits contemplats a l'article 97 del TRLU, sobre justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic que comporti fer-ne una valoració negativa.



## JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT

L'any 2003 el POUM d'Olot va qualificar, les dues finques de sol urbà consolidat situades al carrer del Roser, número 20 i 24, de *Zona de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria (clau 6.2)* i les va incloure de nou en el catàleg de Béns protegits en la fitxa 53 "Can Serra" i així donar continuïtat al carrer del Roser conjuntament amb la finca anomenada "Can Marcé" en la fitxa 44 (BCIL des de l'any 1989).

L'any 2015 es va emetre informe de declaració de ruïna i posterior enderroc de l'immoble catalogat amb la fitxa 44 del catàleg de béns protegits, la també anomenada "Can Marcé".

L'any 2019 s'aprovà definitivament la Modificació puntual de POUM, número 48, per la implantació d'un Equipament Cultural, l'Espai Cràter, Museu dels Volcans d'Olot. En aquesta modificació es va qualificar l'àmbit de l'immoble enderrocat per ruïna "Can Marcé" de *Sistema de zones d'espai lliures (clau 3.4)* -adjacent a la finca de Can Serra- i va acabar formant part de l'espai lliure exterior que conforma el nou Museu dels Volcans. L'Espai Cràter o Museu dels Volcans és una edificació bàsicament soterrada i que així van preservar les visuals d'aquests espais lliures existents entre els dos equipaments culturals (Museu de Volcans i Plaça de Braus).

L'any 2023 coincideixen la voluntat per part de la propietat de rehabilitar l'immoble del carrer del Roser, números 20 i 24, i per altra banda, la voluntat de l'Ajuntament d'Olot de resoldre la deficient comunicació del recorregut cap a l'accés al Museu dels Volcans des de el Passeig d'en Blay passant per la Plaça del Puig del Roser (Arxiu municipal i Comarcal).





## PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Atenent les consideracions efectuades als capítols anteriors, i els objectius que s'hi proposen, en aquest document es contempla una modificació de l'ordenació urbanística del carrer del Roser, 20-24 amb els següent criteris:

- Qualificació d'espai lliure públic del terreny que es delimita entre el carrer del Roser i enfront de l'equipament de la Plaça de Braus. Es genera un eixamplament i obertura en un punt topogràficament complex que millora el recorregut de ciutadans i visitants provinents del centre urbà, Passeig d'en Blay i passant per la Plaça del Puig del Roser (Arxiu Municipal i comarcal) i fins l'accés del Museu dels Volcans, Espai Cràter.
- Modificació de la fitxa 53 Can Serra atesa la afectació de sistema d'espais lliures excloent els volums secundaris (en part disconformes i de construcció molt precària), tot mantenint la protecció de les façanes del volum principal "Can Serra". (Veure reportatge fotogràfic en Annex I).
- Per la rehabilitació del volum principal es proposa la regulació de la coberta mantenint el gàlib existent dels pendents laterals i passar a una coberta de dos aigües per tal de recuperar la tipologia de coberta tradicional pròpia de la arquitectura rural popular.
- L'àmbit que s'incrementa qualificat de sistema d'espais lliures conforma una continuació de l'actual espai lliure de Museu dels Volcans Espai Cràter, amb un enjardinament i urbanització que seguirà un disseny integrador a l'actual.
- Millorar l'ordenació de l'entorn urbà en l'àmbit de la modificació arrel dels canvis esdevinguts els últims anys. A través de l'espai públic es resol la complexa topografia de l'actual cantonada al carrer del Roser, s'ordena i es facilita l'accessibilitat del recorregut peatonal des del centre urbà.
- Mantenir la qualificació urbanística de l'àmbit de *Zona de rehabilitació de les estructures edificatòries lineals (clau 6.2)*.
- La superfície destinada a sistema d'espai lliure s'incrementa en 101,02m<sup>2</sup> i la superfície de sostre existent es redueix en 338,34m<sup>2</sup>.

**Quadre comparatiu:**

<b>QUALIFICACIONS 2003</b>					
	<b>Clau</b>	<b>Superfície sòl (m2)</b>		<b>Superfície sostre (m2)</b>	
Zones de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria	<b>6.2</b>	801,92	*	1.345,73	**
Catàleg de béns protegits	<b>Fitxa 53</b>				
<b>Total:</b>	<b>Total:</b>	<b>801,92</b>		<b>1.345,73</b>	
<b>QUALIFICACIONS MPOUM 2024</b>					
	<b>Clau</b>	<b>Superfície sòl (m2)</b>		<b>Superfície sostre (m2)</b>	
Zones de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria	<b>6.2</b>	700,90		1.007,39	***
Catàleg de béns protegits	<b>Fitxa 53</b>				
Zones d'espai lliures	<b>3.4</b>	101,02			
<b>Total:</b>	<b>Total:</b>	<b>801,92</b>		<b>1.007,39</b>	
(*) = Superfície gràfica comprovada per GIS.					
(**) = Superfície existent total, incloent s/r i 159,16m2 disconforme.					
(*** ) = Superfície PS+PB+2PP volum principal catalogat.					

**Documents del POUM vigent que es modifiquen**

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

**Plànols:**

Qualificació urbanística del sòl urbà (sèrie 2)  
Alineacions i rasants del urbà (sèrie 3)

**Catàleg de Béns protegits**

Es modifica la fitxa número 53 "Can Serra" del catàleg de béns a protegir. Conservant el mateix número de la fitxa es modifica i part del seu contingut per tal d'adaptar-la a la proposta de la modificació puntual i adquirir els terrenys destinats a espais lliures i integració de l'entorn.



## **AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA DE LES MODIFICACIONS PUNTUALS DE PLANEJAMENT**

La present modificació puntual no suposa cap canvi del objectius fixats al POUM, sinó facilitar-ne la seva execució, pel que no s'introdueixen implicacions de caràcter mediambiental.

### Característiques del document

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 puntual no estableix un 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.

## **II. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ**

La present modificació suposa la cessió de sòls destinats a sistema d'espais lliures i la seva posterior urbanització integrada a l'entorn immediat, la qual es durà a terme en el marc del conveni urbanístic que signarà la propietat i l'Ajuntament d'Olot.

## **III. AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA i COMPARATIVA DEL RENDIMENT ECONÒMIC RESULTANT DE LA NOVA ORDENACIÓ.**

D'acord amb l'art. 99.1.c, s'estableix a continuació una avaluació econòmica de la viabilitat i rendibilitat de l'operació, i en la que es justifica en termes comparatius el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent, i el que resulta de la nova ordenació.



Acompanya la present modificació puntual el conveni urbanístic de cessió d'espais lliures signat en data 14 de març. La cessió de zona verda té una superfície de 100,02m<sup>2</sup> i comportarà l'enderroc del volum secundari edificatori de 736,29m<sup>3</sup>. L'Ajuntament portarà a terme les obres d'enderroc i urbanització amb un disseny integrador com a continuació de l'espai adjacent del Museu del Volcans, Espai Cràter.



#### Estimació de costos:

Volum edificatori a enderrocar: 736,29 m<sup>3</sup>

Cost unitari per m<sup>3</sup> d'enderroc de característiques similars: 25,27 €/m<sup>3</sup>

Costos enderroc: 736,29 m<sup>3</sup> x 25,27 €/m<sup>3</sup> = 18.606,05 €

Superfície de terrenys a urbanitzar: superfície d'espai lliure: 101,02 m<sup>2</sup>

Cost unitari per m<sup>2</sup> d'arranjament d'espai lliure públic: 200,00 €/m<sup>2</sup>

Costos arranjament d'espai lliure públic: 101,02 m<sup>2</sup> x 200 €/m<sup>2</sup> = 20.204,00€

Suma de costos estimats: 38.810,05€

#### Finançament de les actuacions

Els costos de les obres d'enderroc i arranjament de la superfície destinada a sistema d'espais lliures compresos dins l'àmbit d'aquesta modificació de POUM no alteren les previsions econòmiques i financeres del vigent POUM.

#### **COMPARATIVA DEL RENDIMENT ECONÒMIC DERIVAT DE L'ORDENACIÓ VIGENT, I EL QUE RESULTA DE LA NOVA ORDENACIÓ**

#### **Valor estimat de terreny d'aprofitament privat, a resultes d'aquesta modificació puntual del POUM**

La valoració s'efectua d'acord amb l'establert en el RD. 1492/2011 de 24 d' octubre (Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo del R.D.L. 2/2008), en que en el seu article 22 (valoración en situación de suelo urbanizado no edificado) disposa:



1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

Siendo:

*VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.*

*Ei= Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

*VRSi= Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable*

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

Siendo:

*VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*

*Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*

*K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad*

*Dicho coeficiente K. que tendrá con carácter general un valor de 1,40....".*

*Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo. "

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)$$

Essent:

*VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.*

*VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.*

*G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.*

*TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.*

*PR = Prima de riesgo en tanto por uno.*

*La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la pròpia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.*

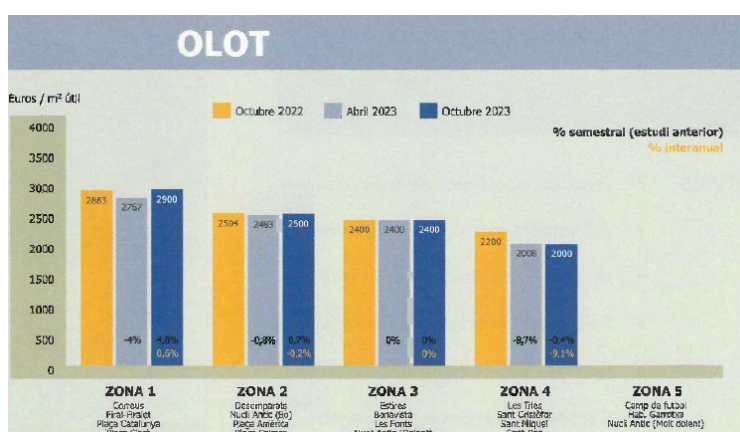
## Valor de mercat en venda

Com a valor de venda dels habitatges a l'any 2023, s'ha agafat l'estudi realitzat pel Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària i el Gremi de Promotors de Girona dels vuit municipis principals de la província de Girona.

El valor estimat es el del valor promig donat per les darreres dates recollides (octubre 2023) en la zona 1 de OLOT.

Així doncs, el preu promig del m2 útil estimat es de 2.900 €/m2 útil. Aplicant un factor de correcció de 0,8 per fer la conversió de superfície útil a superfície construïda amb espais comuns inclosos, obtindríem un preu/m2 construït de:

$$2.900 \text{ € m}^2/\text{útil} \times 0,20 = \mathbf{2.320,00\text{€/m}^2 \text{ construït}}$$



## Cost de la Construcció

En quant al cost unitari per m2 de construcció per habitatges plurifamiliars, s'aplica el que consta en les revistes especialitzades com BEC (Boletín Económico de la Construcción) amb el preus del 4r trimestre de 2023 que per edifici plurifamiliar de renda normal entre mitgeres, estableix un valor del preu unitari del cost de construcció material sobre rasant i sense benefici industrial a la província de Girona de 1.024,50 €/m2.

A aquest valor del cost de construcció material, cal afegir el còmput de les despeses generals, benefici industrial, honoraris professionals, tributs i demés despeses necessàries per a la construcció de l'immoble (art. 22.2 Reglament de valoracions de la Ley del suelo), que es calculen en el 20% del cost d'execució material.

Cost execució material: 1.024,50 €/m2

Despeses necessàries 20%: 204,90m2

**Cost total construcció: 1.229,40 €/m2**





### Valor de repercussió sobre parcel·la urbanitzada

Determinats els valors anteriors, es procedeix a fer el càlcul del valor de repercussió amb la incorporació de les deduccions dels costos corresponents. Valor de repercussió habitatges lliures:

$$VRS = VV/K - Vc$$

$$Vv = 2.320,00 \text{ €/m}^2\text{st}$$

$$Vc = 1.229,40 \text{ €/m}^2$$

$$Vrs = 2.320,00/1,4 - 1.229,40 = 1.657,14 - 1.229,40 = 427,74 \text{ €/m}^2\text{st.}$$

### Valor del sòl urbanitzat

Sostre edificable habitatge lliure: = 1.007,39 m<sup>2</sup>

Vrs hab. lliure: 427,74 €/m<sup>2</sup>st.

Valor sòl hab. lliure: 1.007,39 m<sup>2</sup> x 427,74 €/m<sup>2</sup> = 430.900,00 €

### Costos d'urbanització

A aquest valor del sòl urbanitzat, no se l'hi han de descomptar els costos d'urbanització i arranament de la zona verda que dona front a la parcel·la i al carrer del Roser atès que les obres les executarà l'Ajuntament d'Olot tal i com es recull en els pactes signats en el mateix Conveni de Cessió de Zona Verda.

### Valor residual estimat dels terrenys d'aprofitament privat, a resultes d'aquesta modificació puntual del POUM:

El valor residual del sòl sense urbanitzar per l'ús residencial amb els canvis proposats en la seva catalogació i reordenació, **s'estima en 430.900,00€.**

### **Valor estimat dels terrenys d'aprofitament privat, abans de la modificació puntual del POUM**

La valoració s'efectua també a partir dels mateixos criteris de l'apartat anterior, amb l'edificabilitat inicial que atorga el POUM abans d'aquesta MPOUM, i sense els costos d'urbanització que comporta aquesta MPOUM.

Edificabilitat inicial del POUM (sostre edificat existent descomp. sup disconf.) = 1.186,57m<sup>2</sup>

#### **Valor de mercat en venda:**

S'estimen els mateixos valors de l'apartat anterior:

2.900 € m<sup>2</sup>/útil x 0,20 = 2.320,00€/m<sup>2</sup> construït

#### **Cost de la construcció**

Cost construcció: 1.229,40 €/m<sup>2</sup>

#### **Valor de repercussió habitatges lliures:**

$VRS = Vv/K - Vc$

$Vv = 2.320,00 \text{ €/m}^2\text{st}$

$Vc = 1.229,40 \text{ €/m}^2$

$Vrs = 2.320,00/1,4 - 1.229,40 = 1.657,14 - 1.229,40 = 427,74 \text{ €/m}^2\text{st}$ .

### **Valor estimat del sòl abans de la modificació puntual del POUM**

L'edificabilitat inicial que atorga el POUM abans d'aquesta MPOUM, es la de l'edificabilitat existent amb un sostre de 1.186,57m<sup>2</sup>, que es pot rehabilitar o substituir. Donada la volumetria i distribució de l'edificació actual, es fa molt difícil l'aprofitament d'aquest mateix volum construït, per a una nova redistribució com a edifici d'habitatges plurifamiliar. El seu valor per tant, es veurà reduït amb l'aplicació d'un coeficient reductor de 0,60 que reflecteix aquest menor aprofitament per la dificultat de les obres de rehabilitació i redistribució dels volums actuals segons les limitacions derivades de la catalogació actual.

El valor del sòl abans de la MPOUM serà per tant, el de la seva edificabilitat (1.186,57m<sup>2</sup>) multiplicada pel valor de repercussió, i al que s'haurà d'aplicar un coeficient de depreciació de 0,60 per la dificultat de l'execució de les obres de rehabilitació i redistribució i aprofitament dels volums actuals atenent a les limitacions derivades de la catalogació actual.

#### **Valor residual estimat dels terrenys abans de la MPOUM:**

1.186,57m<sup>2</sup> x 427,74 €/m<sup>2</sup> x 0,60 = **304.526,07 €**



#### **IV. PLA D'ETAPES**

La nova ordenació urbanística de l'àmbit que afecta a les dues finques urbanes serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva de la present modificació puntual del POUM i la seva posterior publicació i es preveu un termini de desenvolupament de dos anys a partir de la seva executivitat.

#### **V. MEMÒRIA SOCIAL**

La present modificació puntual té per objecte la una nova ordenació urbanística de l'àmbit que afecta a les finques situades al carrer del Roser, números 20 i 24 per l'esponjament de l'espai públic entre els dos equipaments adjacents i ampliar el sistema d'espais lliures en aquest punt de connexió d'ambdós equipament. Així mateix, per aconseguir aquest nou espai públic cal enderrocar uns volums secundaris tot disminuint els sostre edificat actual, pel que no té implicacions a efectes de producció d'habitatge protegit.

## VI. **NORMATIVA**

### TÍTOL I Disposicions Generals

#### **Art 1.** Àmbit

L'àmbit de la modificació puntual es correspon a les dues parcel·les urbanes contigües situades al carrer del Roser, número 20 i número 24, que es situen en el punt d'articulació de dos equipaments públics, i que es grafia en el plànol núm. i.-01, i.-03, i.-04 de la present modificació.

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

La present modificació puntual consta de memòria completada amb dos annexes i plànols de caràcter normatiu. S'acompanya del document amb còpia del conveni urbanístic de Cessió de Zona Verda, destinat a sistema d'espai lliures (clau 3.4) i signat en data 14 de març de 2023.

#### **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.

### Títol II Règim Urbanístic Del Sòl

#### **Art 4.** Qualificació del Sòl

La qualificació del sòl a l'àmbit de les dues parcel·les urbanes contigües situades al carrer del Roser, número 20 i número 24, en la present modificació és la que és correspon a la zona de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria (zona clau 6.2) segons els plànols de la sèrie 2 i sèrie 3 de la present modificació puntual de POUM i que es grafia en els plànols núm. P1 i P2 respectivament.

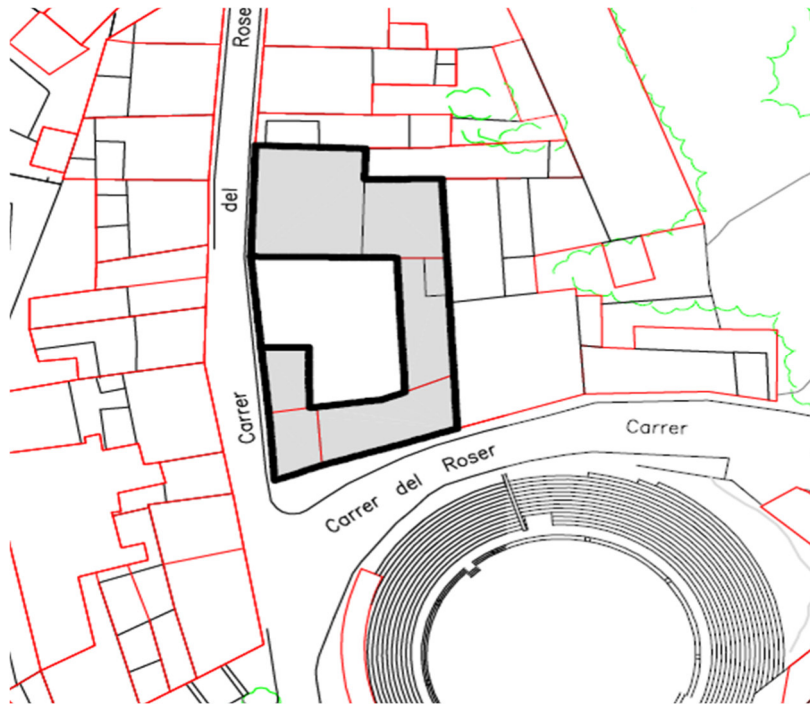
Olot, març de 2024



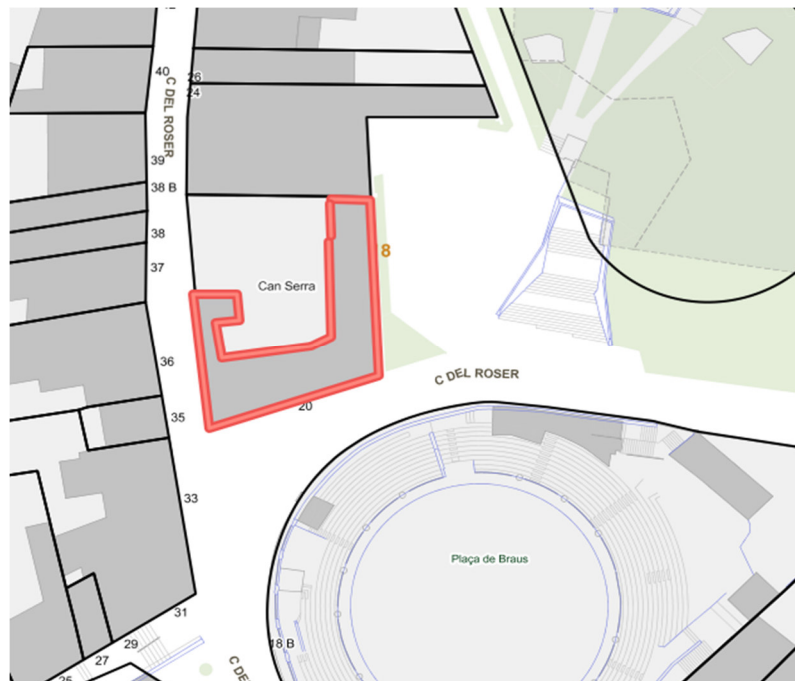
**ANNEX 1**

**REPORTATGE FOTOGRÀFIC VOLUMS SECUNDARIS**

## REPORTATGE FOTOGRÀFIC VOLUMS SECUNDARIS



Detall de la fitxa 53 del catàleg de béns a protegir.



Àmbit del reportatge fotogràfic.





Vista general i detalls obertures de la façana carrer del Roser, 20 (davant Plaça de Braus)





Vista façana lateral del carrer del Roser, 20.

Vista façana mitgera des de espai Plaça de Braus i exterior de l'Espai Cràter







Fig. 1: Volum disconforme i porxo de fusta il·legalment implantat





Fig. 2: Esquerre i a baix: volum secundari catalogat i disconforme en plantes pis







Fig. 3: volum secundari catalogat i disconforme en plantes pis





Fig. 4: volums secundaris catalogats (dreta disconforme en planta pis)



Fig. 5: volums secundaris catalogats - garatges





Fig. 6: interior i exterior: volums secundaris catalogats - garatges





Fig. 7: detall interior i exterior : volums secundaris catalogat-garatges







Fig. 8 i 9: detall exterior i interior: volum secundari catalogat al costat dels garatges



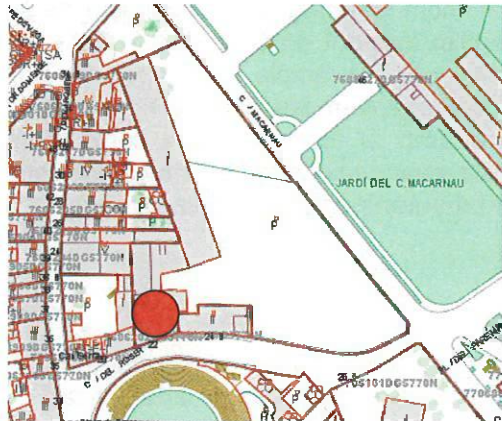


**ANNEX 2**

INFORME D'ENDERROC I DECLARACIO DE RUÏNA SITUAT AL CARRER DEL ROSER, 22  
(FITXA 44 DEL CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS 2003)



ÀREA D'URBANISME  
SECCIÓ DE PLANEJAMENT URBÀ I BARRI VELL  
**INFORME**



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, atés 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·lindants.

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, atés 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 despreniment 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 despreniment 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 despreniments 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 a cegar 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, atés 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 realitzar 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 Casses, 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 planejament urbà i barri vell.



El volcà de Montsacopa i 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



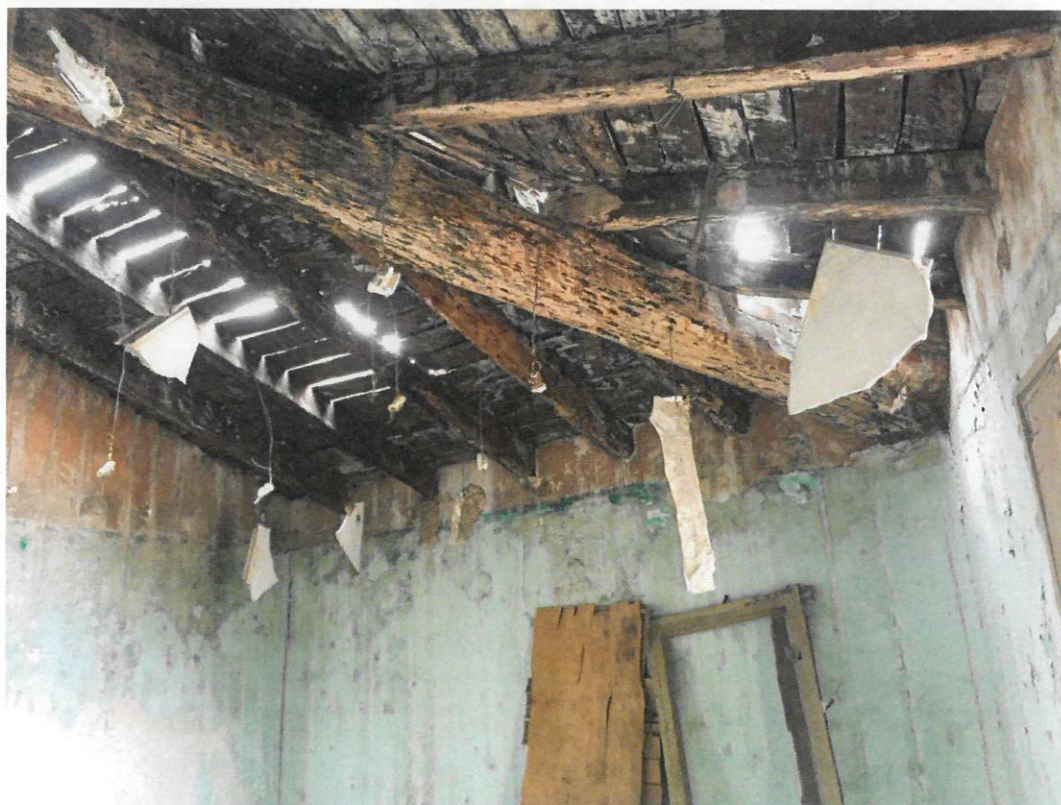
DETALL FAÇANA POSTERIOR 26 MAIG 2015-09-01





PLANTA BAIXA 26 MAIG 2015

INTERIORS DIVERSOS 28 AGOST 2015



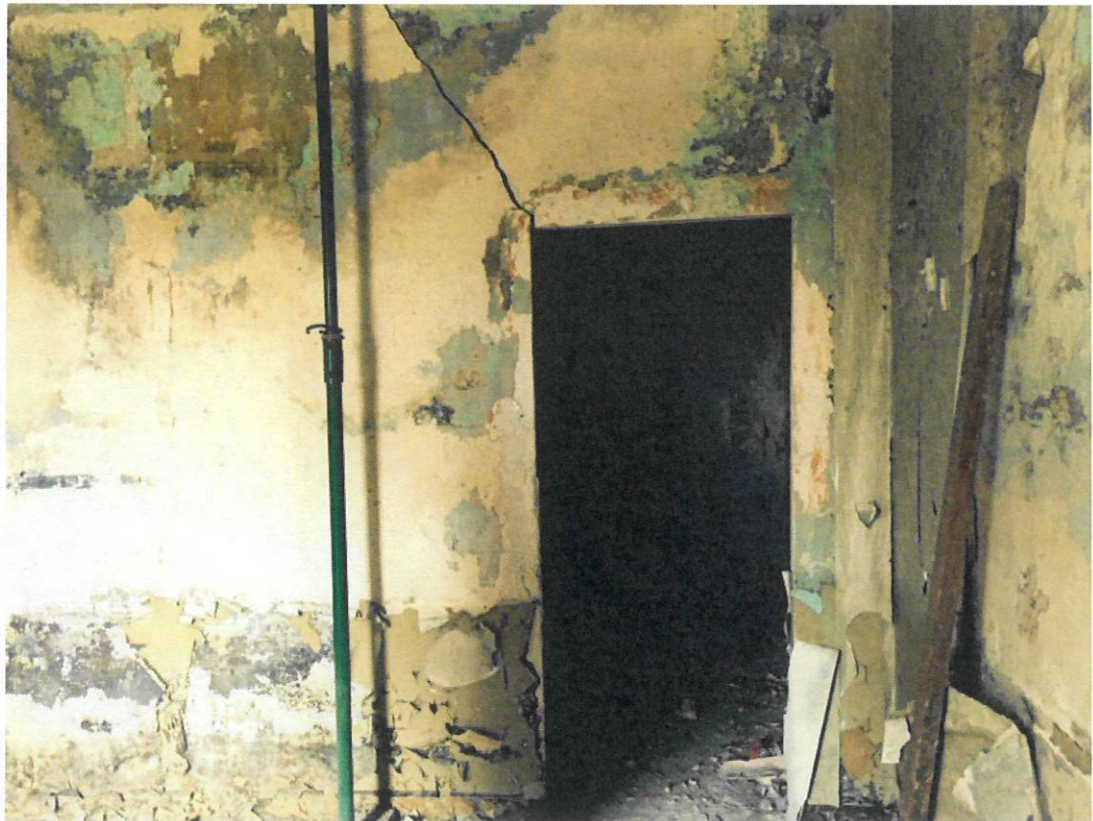




SOSTRES - FORJATS

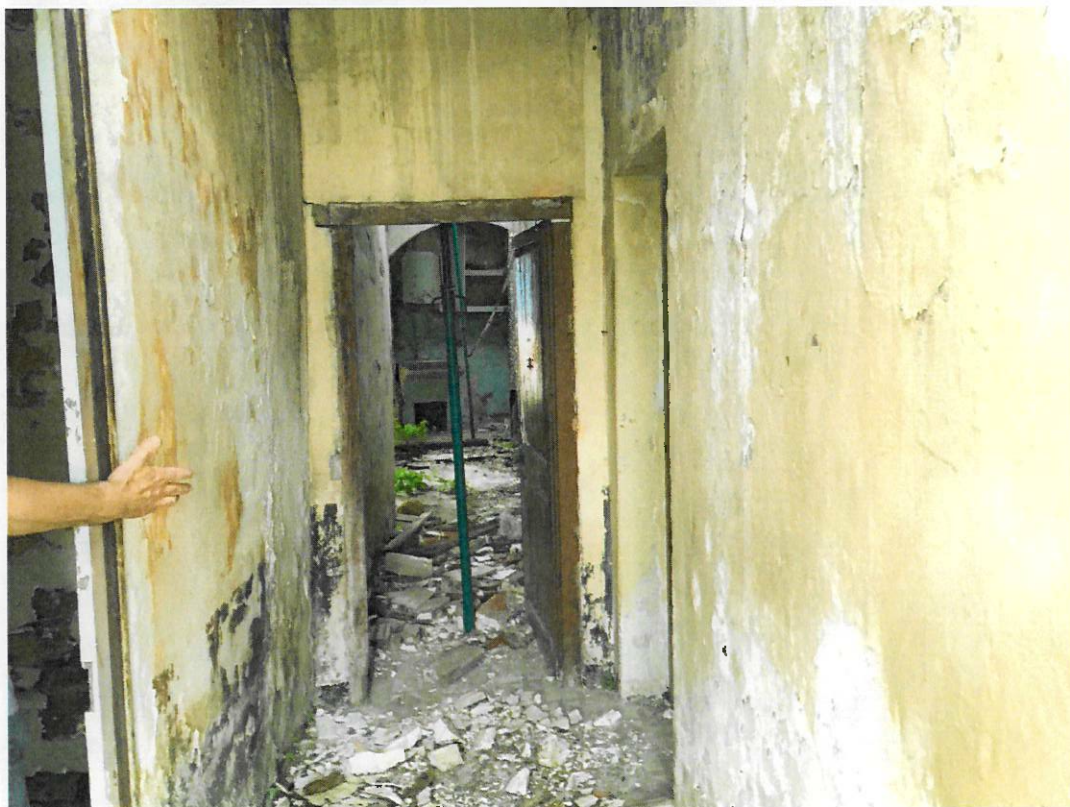








## INTERIORS







FAÇANA PRINCIPAL



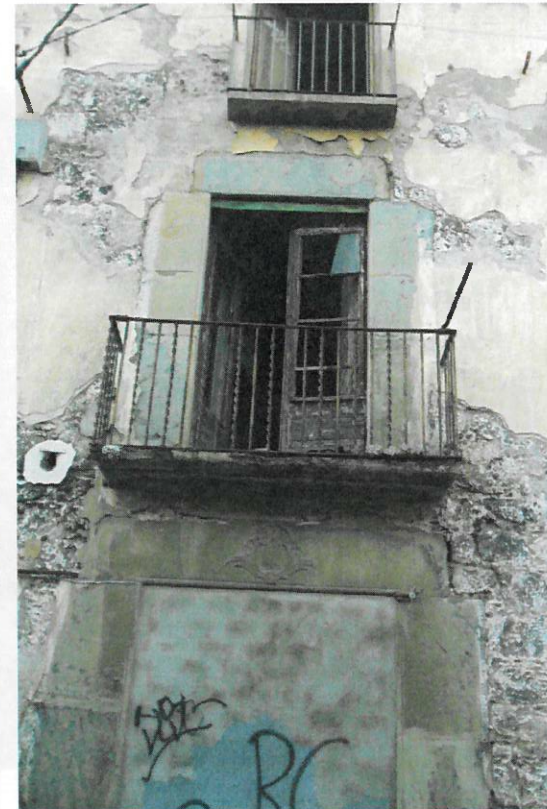
FAÇANA EST







DETTALLA OBERTURES FAÇANA PRINCIPAL





## **PLÀNOLS**

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM 2024. MPOUM-57