



ÀREA D'URBANISME
SECCIÓ DE PLANEJAMENT URBÀ I BARRI VELL



MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM 2003

“ EL CASSÉS “
(PLA DE DALT - OLOT)



AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

Aprovació inicial	16 JUNY 2005	}
Reclamacions 2		
Aprovació provisional	28 JUL 2005	}
Aprovació definitiva		
B.O.P.		

ÀREA D'URBANISME
SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

OLOT, JUNY 2005

**MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM 2003
MAS "EL CASSÉS"**



ÍNDEX

ÍNDEX.....2

I. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA3

ANTECEDENTS3

ÀMBIT3

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOCIÓ.....3

NORMATIVA DE REFERÈNCIA. PLANEJAMENT VIGENT.3

OBJECTE4

PROCEDÈNCIA.....4

JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT4

SOLUCIÓ ADOPTADA I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA5

QUADRES NUMÈRICS6

INFORME MEDIAMBIENTAL.....6

II. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ6

III. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER6

IV. PLA D'ETAPES.....7

V. NORMATIVA.....7

DOCUMENTACIÓ ANNEXE

- Informe tècnic-diagnosi estat de conservació "el Cassés"
- Reportatge Fotogràfic
- Informe de la Comissió Territorial de Patrimoni de Girona referent a la Modificació puntual del POUM 2003



MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM 2003 MAS "EL CASSÉS"

I. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

ANTECEDENTS

L'edifici conegut com a mas "El Cassés", és una construcció que segueix el prototipus de casa senyorial rural amb galeries porxades i la volumetria unitària que li confereixen un valor històric i tradicional.

Per part dels serveis tècnics municipals i altres tècnics s'han efectuat diversos estudis i diagnòstics de la seva degradació i patologies estructurals arribant sempre a la conclusió que les seves deficiències, molt acusades en algunes parts, fins a considerar-se ruïna física (annex I). Cal dir que la condició de protecció d'aquest edifici obliga a la seva conservació i rehabilitació. Es justifica doncs, la necessitat d'una actuació per aturar i resoldre aquesta mal estat de l'edifici.

D'altra banda, la possibilitat de la seva reutilització, atesa la seva dimensió i capacitat per contenir diferents usos, i la voluntat de intervenció per diferents agents o entitats que poden i volen afrontar una recuperació efectiva de l'edifici, fa necessari considerar l'actual planejament en relació a les expectatives de futur que es volen desenvolupar en el Mas El Cassés.

ÀMBIT

L'àmbit de la present modificació de POUM és l'edifici conegut com a "El Cassés", situat en una parcel·la amb front a la carretera de Ridaura i el carrer Càntir, del Pla de Dalt, de 316,47 m²sl. I els sòls ubicats davant de l'IES Garrotxa, entre l'IES i el SIGMA, de 368,03 m²sl

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOCIÓ

Els sòls, així com l'edificació objecte d'aquesta modificació puntual de POUM, són propietat de l'Ajuntament d'Olot, que promou la present modificació.

NORMATIVA DE REFERÈNCIA. PLANEJAMENT VIGENT.

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


El POUM 2003 per l'edifici i l'espai del seu entorn més immediat, assenyala una qualificació d'Equipament Comunitari del tipus Cultural, religiós i administratiu de titularitat pública (clau 4.4.a).

El mas "El Cassés" està inclòs en el Catàleg de Béns i Paisatges i figura en la fitxa 88 , tot assenyalant en les seves condicions de protecció que són preceptives les actuacions de conservació i consolidació i les actuacions de restauració, reutilització i/o rehabilitació no significaran en cap cas modificació ni alteració dels valors arquitectònics protegits com són el volum , les façanes, la coberta i l'estructura tipològica interna.

Pel que fa la parcel·la davant de l'IES Garrotxa, el POUM 2003 el qualificació com a àrea d'aparcament públic (clau 2.2.a).

OBJECTE

L'objecte d'aquesta modificació puntual del POUM a "El Cassés", és el d'assenyalar a la normativa urbanística la possibilitat de contemplar-hi diferents activitats i usos del tot compatible amb les seves característiques i espais, responent a les necessitats locals, i que puguin ser privades. Però també, excloure'l de la relació de béns catalogats, tot mantenint la obligatorietat de les actuacions de consolidació i conservació. Qualificar d'equipament públic els sòls davant de l'IES Garrotxa utilitzats actualment per usos complementaris lligats directament a l'equipament, equilibrant així la superfície de sòl destinat a equipament públic del barri del Pla de Dalt, i augmentant el sòl destinat a equipament.

29 SET. 2005


PROCEDÈNCIA

L'article 4 del POUM contempla que només es podrà ~~modificar~~ quan la variació de les seves determinacions no alteri la coherència entre previsions i ordenació, i s'haurà de fonamentar en un estudi que justifiqui la no incidència de la mateixa modificació en les previsions generals. Aquesta modificació puntual no altera substancialment les previsions d'equipament del barri, si no que augmenta un 368,03 m²sl que representa un 0,9% del sòl destinat a equipaments.

Conforme el que determina la legislació urbanística vigent, llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme, i la seva modificació, llei 10/2004, de 24 de desembre, per al foment de l'habitatge assequible, de sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, procedeix la present modificació puntual del POUM d'acord amb el que estableix l'article 94 de l'esmentada llei.

JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT

El POUM d'Olot reserva l'edifici del mas "El Cassés" per un equipament cultural, religiós i administratiu de titularitat pública (clau 4.4.a), i l'inclou en el catàleg de Béns protegits pels seus valors arquitectònics com són el volum, les façanes, la coberta i l'estructura tipològica interna.

El barri del Pla de Dalt, on s'ubica l'àmbit motiu de la modificació, té una superfície d'equipaments de 39.023 m²sl, repartits entre entre l'IES Garrotxa, l'Escola Pla de Dalt, el Consorci de medi ambient, SIGMA (sanitat i gestió del medi ambient) i el Cassés, pendent d'assignació d'ús concret. Per altra banda, l'equipament de l'IES Garrotxa dona un servei no només escolar, també cultural, ja que compta amb una biblioteca que dona servei al barri. Un cop avaluats els serveis que aquests equipament ofereixen, i donat que es garanteixen



119

les necessitats i serveis d'equipaments públics al barri del Pla de Dalt, s'ha cregut necessari reservar, una petita part, 316,47m²sl que representen un 0,8% del total, a un equipament on s'hi puguin ubicar, a més dels usos que preveu el POUM, l'ús sanitari assistencial. Pel es manté la qualificació de l'edifici com a equipament comunitari cultural religiós i administratiu (clau 4.4) i s'hi afegeix el d'equipament sanitari assistencial (clau 4.3).

Aquest passarà a titularitat privada degut als tractes que s'estan duent a terme des de la Corporació amb una entitat privada per tal de dur a terme l'ús assistencial.

Aquest equipament té un destí d'equipament pel barri, i no té el mateix caràcter que la reserva 24.062m²sl d'equipament sanitari-assistencial, que és una reserva pel nou hospital comarcal. Aquest equipament encara que proper en distància al barri, queda fora del Pla de Dalt, pel que s'ha ubicat en un punt de connexió viària,.

L'edifici de "El Cassés" es va introduir al catàleg de Béns protegits per tal de preservar els seus valors arquitectònics com són el volum, les façanes, la coberta i l'estructura tipològica interna. Un cop efectuada una valoració tècnica i considerar-se l'edifici en estat ruïnós, es fa necessària la seva rehabilitació immediata.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, fixa, en l'article 4, del Catàleg dels Béns Protegits, com a objectiu preferent pels béns i immobles la conservació, la consolidació i la restauració.

Sent aquesta la voluntat expressada per l'entitat que vol dur a terme l'ús d'interès local, s'exclou del catàleg de Bens protegits, garantint la preservació dels valors amb les obres de conservació i consolidació.

Per altra banda els valors arquitectònics que representa el Mas "El Cassés" queden representats en el Catàleg de Béns, amb altres element en millor estat de conservació. Entre els exemples més rellevants de l'arquitectura rural a Olot o de Casal senyorial rural d'Olot i la garrotxa podem citar: El Mas Ventós, Mas les Cols, Mas l'Eruga, Mas La Plana, Mas Paré, Mas Mas de Xexars i El Ventolà. De conformitat amb l'article 17.4 de la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català s'ha demanat informe al Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, Ens competent en aquesta matèria, que s'adjunta en la documentació annexa.

Es compensa la pèrdua d'equipament de titularitat pública englobant dins els sòls qualificats d'equipament escolar de titularitat pública 368,03 m²sl, que corresponen als sòls situats davant l'IES Garrotxa, i que actualment ja tenen una funció lligada a l'equipament per a usos complementaris. Amb aquest reajust s'augmenten 51,56 m²sl els sòls qualificats com a equipament públic pel barri.

Conseqüentment hi ha un augment de superfície de sòl destinada a equipaments de 368,03m²sl.

29 SET. 2005
Sònia Molero i Ferrat

SOLUCIÓ ADOPTADA I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Per tal de permetre la participació de les diferents entitats que intervindran en la rehabilitació i reutilització de "El Cassés" cal afegir l'ús Sanitari-Assistencial per les activitats que s'hi volen desenvolupar, a més de la titularitat privada. Per tant, l'equipament d'El Cassés queda qualificat amb la formulació de la present modificació, com a equipament comunitari Sanitari-Assistencial i equipament comunitari cultural, religiós i administratiu, **claus 4.3, 4.4 b**, excloent-te'l del catàleg de béns, sense perjudici de les actuacions de rehabilitació que s'hi portin a terme per garantir la seva conservació.

Els sòls ubicats davant del IES Garrotxa, queden qualificats com a equipament comunitari escolar públic, clau 4.1.a.

QUADRES NUMÈRICS

Quadre qualificacions POUM 2003		
	CLAU	superfície m2sl
Equipament cultural religiós i administratiu	4.4.a	316,47
Àrees d'aparcament	2.2a	368,03
total equipaments de titularitat pública		316,47
total equipaments de titularitat privada		0
total equipaments		316,47

Quadre qualificacions Modificació puntual POUM		
	CLAU	superfície m2sl
Equipament sanitari-assistencial i Equipament cultural religiós i administratiu	4.3.b 4.4.b	316,47
Equipament escolar	4.1.a	368,03
total equipaments de titularitat pública		368,03
total equipaments de titularitat privada		316,47
total equipaments		684,5

Quadre comparatiu		superfície m2sl
diferència de sòl d'equipament de titularitat pública		+ 51,56
diferència de sòl d'equipament de titularitat privada		+ 316,47
augment de sòl d'equipament		+ 368,03

INFORME MEDIAMBIENTAL

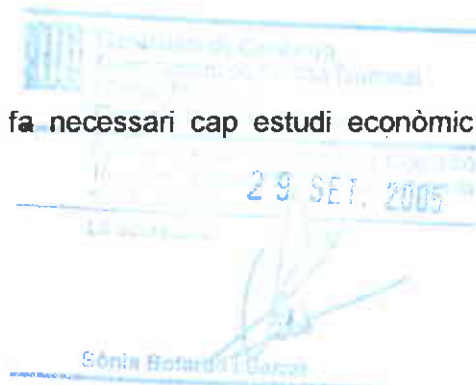
La present modificació no suposa cap canvi del objectius fixats al POUM, sinó facilitar-ne la seva execució, pel que no s'introdueixen implicacions de caràcter mediambiental.

II. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

La present modificació no suposa la cessió de sòls ni la seva urbanització, no es fa necessari la delimitació de cap polígon d'actuació.

III. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

L'objectiu de la modificació puntual de POUM no fa necessari cap estudi econòmic i financer.



Ajuntament d'Olot
 Plaça de Catalunya, 20
 17100 Olot (Girona)
 T. 972 21 11 00
 F. 972 21 11 01
 29 SET. 2005
 Sònia Botardit Garcia

IV. PLA D'ETAPES

El propi objectiu del pla no fa necessari cap previsió temporal en quan a la seva execució. La introducció dels nous usos, la compatibilitat de titularitat pública i privada així com la descatalogació, serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva de la present modificació del POUM.

V. NORMATIVA

TÍTOL I Disposicions Generals

Art 1. Àmbit

L'àmbit d'aplicació és l'edifici conegut com Mas "El Cassés", i els sòls contigus a l'IES Garrotxa, que es grafia en el plànol núm. 1 de la present modificació.

Art 2. Contingut

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols, de caràcter normatiu, i de la documentació annex referent a la diagnosi sobre l'estat de conservació del Cassés, reportatge fotogràfic i l'informe de la Comissió Territorial de Patrimoni de Girona referent a la Modificació puntual del POUM 2003.

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 del mas "El Cassés" objecte de la present modificació és equipament comunitari cultural, religiós i administratiu (clau 4.4) i Sanitari-Assistencial (clau 4.3), i la clau b determina la titularitat privada.

La qualificació del sòls contigus a l'IES Garrotxa és d'equipament comunitari escolar (clau 4.1) i la clau a que determina la titularitat pública.

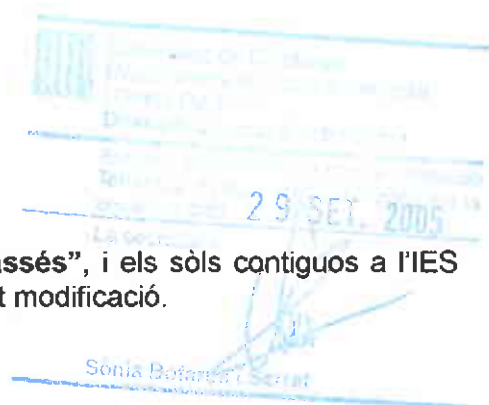
Títol III Normes d'edificació i ús a l'àmbit del mas "El Cassés"

Art 5. Obres permeses

- a. Seran preceptives les actuacions de consolidació i conservació.
- b. Es permetran obres de restauració, reutilització i rehabilitació.
- c. No es permetran obres d'ampliació, ni d'addició.

El tipus possible d'obres a realitzar queda definit a l'article 9, formes d'intervenció, del Catàleg de Béns protegits, del POUM.

Art 6. Garantia dels valors arquitectònics



La obres permeses en l'edificació garantirán:

- a. La preservació del volum, la coberta i les façanes amb la seva formalització arquitectònica així com els materials i textures emprats.
- b. No significaran la modificació ni alteració de la tipologia constructiva i configuració arquitectònica, així com una modificació substancial dels elements més característics de l'edifici, tant exteriors com interns.
- c. Les obres d'intervenció en els béns immobles respectaran les condicions ambientals, arquitectòniques i característiques del lloc o del seu entorn immediat.

Aquesta obligació es fa extensiva a la reconstrucció del Mas en el supòsit que durant les obres de rehabilitació es produís qualsevol despreniment o enderroc, total o parcial de l'edifici.

Art 7. Obres de conservació

Els propietaris estan obligats a conservar el Be en bon estat, tant de seguretat com de salubritat i ornamentació. L'Ajuntament podrà ordenar d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per a la conservació en les òptimes condicions quan els seus propietaris no en tinguin cura.

Art 8. Informes previs.

Les actuacions sobre "El Cassés" que es considerin necessàries hauran de plantejar-se amb un projecte específic que justifiqui la necessitat de l'actuació i garanteixi la conservació dels valors arquitectònics que conté i desenvolupi detalladament les característiques de l'actuació projectada. Aquest projecte haurà de comptar amb el vist-i-plau de la Comissió Tècnica del Patrimoni de la Generalitat de Catalunya i l'aprovació de l'Ajuntament d'Olot.

Olot, juny de 2005



 **Ajuntament d'Olot**
Urbanisme i Medi Ambient

 **Eulàlia Mata Dumenjó, Arquitecta**
Directora del servei d'urbanisme

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

AJUNTAMENT D'OLOT
SECRETARIA

Aprovació inicial 16 JUNY 2005
Reclusió 3
Aprovació provisional 28 JUL 2005
Aprovació definitiva
B.O.P.