



Ajuntament d'Olost

Estudi de programació de la zona d'equipaments de Cal Maqueda / Cal Argimón

Memòria

Redacció

Roser Llopis i Martí

Arquitecta

Servei d'Equipaments i Espai Públic

Gener 2025



EQUIPAMENTS I ESPAI PÚBLIC



**Diputació
Barcelona**

**Àrea d'Infraestructures
i Territori**

**És un treball del Servei d'Equipaments i
Espai Públic de la Diputació de Barcelona,
en col·laboració amb els Serveis Tècnics de
l'Ajuntament d'Olost**

Redacció:

Roser Llopis i Martí
arquitecta

Servei d'Equipaments i Espai Públic
Desembre 2024

ÍNDEX

- 1. OBJECTIUS**
- 2. ANTECEDENTS**
- 3. OBJECTIUS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE**
- 4. DESCRIPCIÓ DE LA FINCA**
 - 4.1 Situació i descripció general**
 - 4.2 Planejament vigent**
 - 4.3 Construccions existents**
- 5. EL PROGRAMA FUNCIONAL**
- 6. PROPOSTES D'IMPLANTACIÓ**
 - 6.1 Alternativa A**
 - 6.2 Alternativa B**
 - 6.3 Alternativa C**
- 7. ANNEXES**

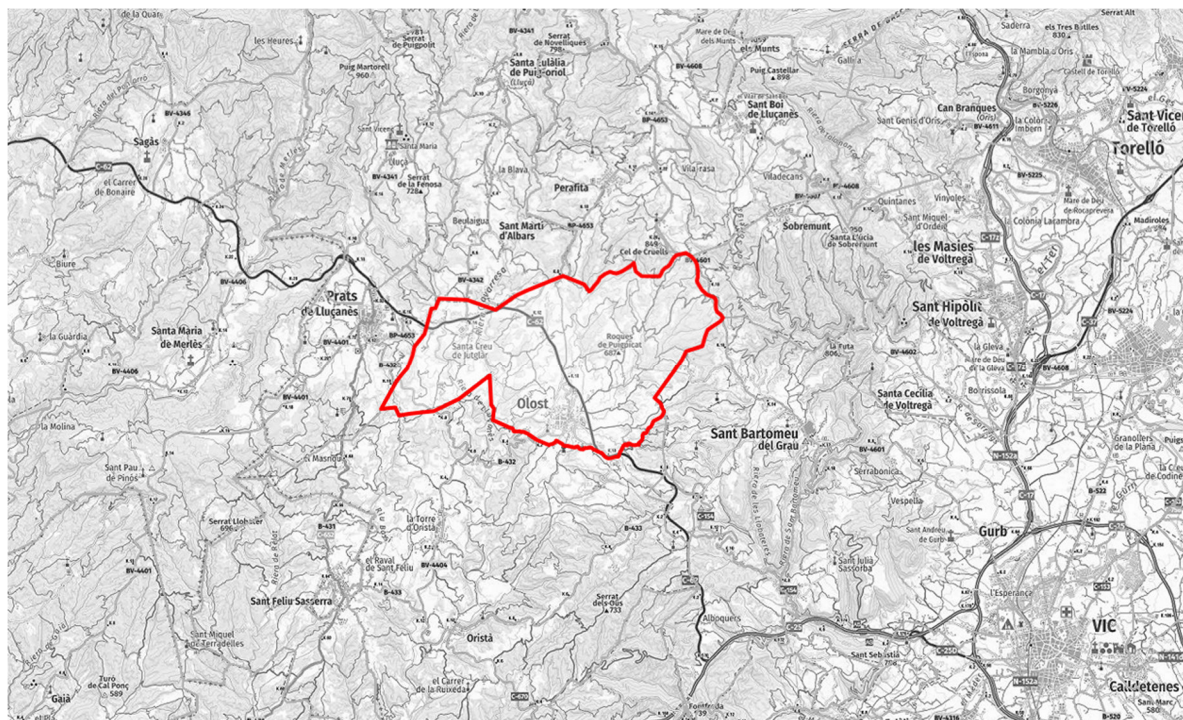
1. OBJECTIUS

L'objectiu del present treball es proposar un programa funcional per la finca de Cal Maqueda / Can Argimon i oferir diverses alternatives d'implantació, que s'adeqüin a les necessitats del municipi i del consistori, valorades tècnicament i econòmicament.

L'objectiu del treball es també facilitar la presa de decisions a l'equip de govern, prèviament a fer qualsevol actuació i/o inversió.

2. ANTECEDENTS

Olost és un municipi de la comarca d'Osona amb una població de 1.216 habitants (01.01.2023). Compta amb una extensió de 27,07km² i es troba a una altitud mitjana de 669m. El terme municipal es envoltat pels termes de Sant Martí d'Albars, Perafita i Sant Boi de Lluçanès al nord, Sobremunt i Sant Bartomeu del Grau a l'est, Oristà al sud, i Prats del Lluçanès a l'oest.



Font: SITMUN

L'any 2022 l'arquitecta municipal va emetre un informe de valoració de l'immoble situat al Passeig Doctor Lleopart 8 i el carrer Girona 3, amb l'objectiu de determinar la necessitat i idoneïtat d'aquest bé per tal que l'Ajuntament l'adquirís. Actualment, l'immoble objecte de l'informe es de propietat municipal i està format per 3 unitats cadastrals.

L'àmbit de la finca forma part de l'antiga fàbrica tèxtil de Cal Maqueda o també coneguda com a fàbrica Argimon. La superfície total de les finques adquirides es de 6.019m² segons cadastre i existeix una edificació sense ús i en procés de degradació a la part nord, amb una superfície construïda de 1.012m² segons cadastre.

El present document vol definir el programa funcional necessari per un nou equipament municipal amb una sala polivalent i proposar alternatives d'implantació, fent-ne una valoració econòmica aproximada i contrastant-ne avantatges i inconvenients.

3. OBJECTIUS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE

El 25 de setembre de 2015 va ser aprovada per l'Assemblea General de Nacions Unides l'Agenda 2030 de Desenvolupament Sostenible, amb els objectius d'erradicar la pobresa, lluitar contra la desigualtat i la injustícia, i posar fre al canvi climàtic, entre altres. Aquesta agenda marcarà l'acció global pel desenvolupament fins a l'any 2030 i, conjuntament amb la resta d'agendes globals, configura un full de ruta d'actuació connectat entre si per a assolir un objectiu comú: el desenvolupament mundial sostenible.

L'Agenda 2030 és una agenda integral i multidimensional —referida a les tres dimensions del desenvolupament sostenible (l'econòmica, la social i l'ambiental)— i d'aplicació universal, i es desplega mitjançant un sistema de 17 objectius de desenvolupament sostenible, a través dels quals es proposa abordar els grans reptes globals, des de la lluita contra la pobresa o el canvi climàtic fins a l'educació, la salut, la igualtat de gènere, la pau o les ciutats sostenibles. Cada ODS inclou diferents metes (en total 169) que contribueixen al compliment de l'objectiu.

El present estudi s'ha treballat tenint en compte els següents ODS:



Objectiu 3: Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones de totes les edats. Es tracta protegir la vida humana i aconseguir una qualitat de vida millor per a tothom. Aquest ODS ens commina a prevenir i combatre les malalties transmissibles, noves i emergents, i totes les que, sense ser transmissibles, causen la major part de la mortalitat prematura, de del càncer fins a les afeccions coronàries. Cal enfortir també, les mesures pel control del tabac, així com intensificar la prevenció i el tractament de l'abús de substàncies addictives. Així mateix, ens demana treballar per disminuir substancialment les morts i malalties causades per productes químics i per la pol·lució de l'aire, l'aigua i el sòl, així com els accidents de trànsit.



Objectiu 5: Aconseguir la igualtat de gènere i empoderar totes les dones i nenes. Es tracta d'erradicar la violència i la discriminació contra les dones, així com assegurar que tenen les mateixes oportunitats que els homes en tots els àmbits de la vida. Aquest ODS també ens impulsa a treballar per a la igualtat de dones i homes en l'àmbit laboral i a combatre la discriminació salarial, així com promoure la conciliació de la vida personal, familiar i laboral. Cal treballar pel reconeixement i el repartiment de les cures i del treball a l'esfera familiar. Finalment, també s'ha de vetllar per la participació plena i efectiva de les dones, i per la igualtat d'oportunitat en el lideratge de la vida pública.



Objectiu 11: Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilents i sostenibles. Es tracta de situar les ciutats al centre del desenvolupament en un món cada vegada més urbanitzat. Les ciutats han d'esdevenir capdavanteres en la generació de sistemes humans perdurables i de qualitat i han de garantir la seguretat i els mínims d'una vida digna per a tota la ciutadania: un habitatge en condicions i assequible, els serveis bàsics, l'educació i la sanitat, però també la mobilitat (amb una bona planificació), espais verds de qualitat i una vida comunitària activa. Les ciutats han de planificar el seu desenvolupament d'una forma sostenible i participativa, i han de vetllar per la protecció de patrimoni cultural i natural, assegurar la integració territorial i aportar respostes integrals i resilents als riscos derivats del canvi climàtic i altres possibles desastres o crisis.

4. DESCRIPCIÓ DE LA FINCA

4.1 Situació i descripció

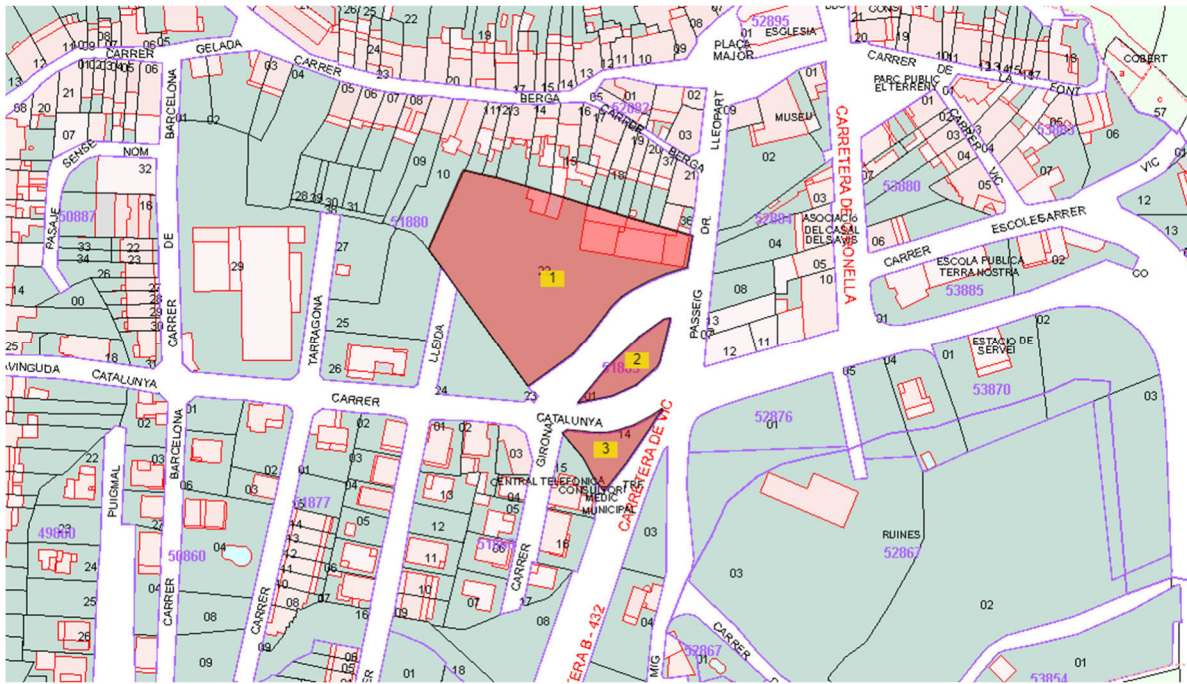
La finca de Cal Maqueda / Can Argimon està situada molt propera al nucli antic d'Olost, i delimita amb el Passeig del Doctor Lleopart a l'est i l'Avinguda de Catalunya al sud. A la part nord contacta amb els patis privats dels habitatges situats al carrer de Berga i pel costat oest amb parcel·les privades.



Fotoplànol. Font SITMUN

L'àmbit municipal està format per 3 unitats cadastrals (veure annex 1):

- Referència cadastral 5188022DG2458N0001HQ, amb una superfície cadastral de 5.064m² i unes edificacions amb una superfície construïda total de 1.012m².
- Referència cadastral 5186301DG2458N0001ZQ, amb una superfície cadastral de 474m².
- Referència cadastral 5186014DG2458N0001UQ, amb una superfície cadastral de 481m².



Parcel·lari. Font: Cadastre

La topografia de les parcel·les presenta una pendent descendent de nord a sud. A la part alta se situen les edificacions existents, corresponents a l'antiga fàbrica tèxtil de Cal Maqueda i annexes.



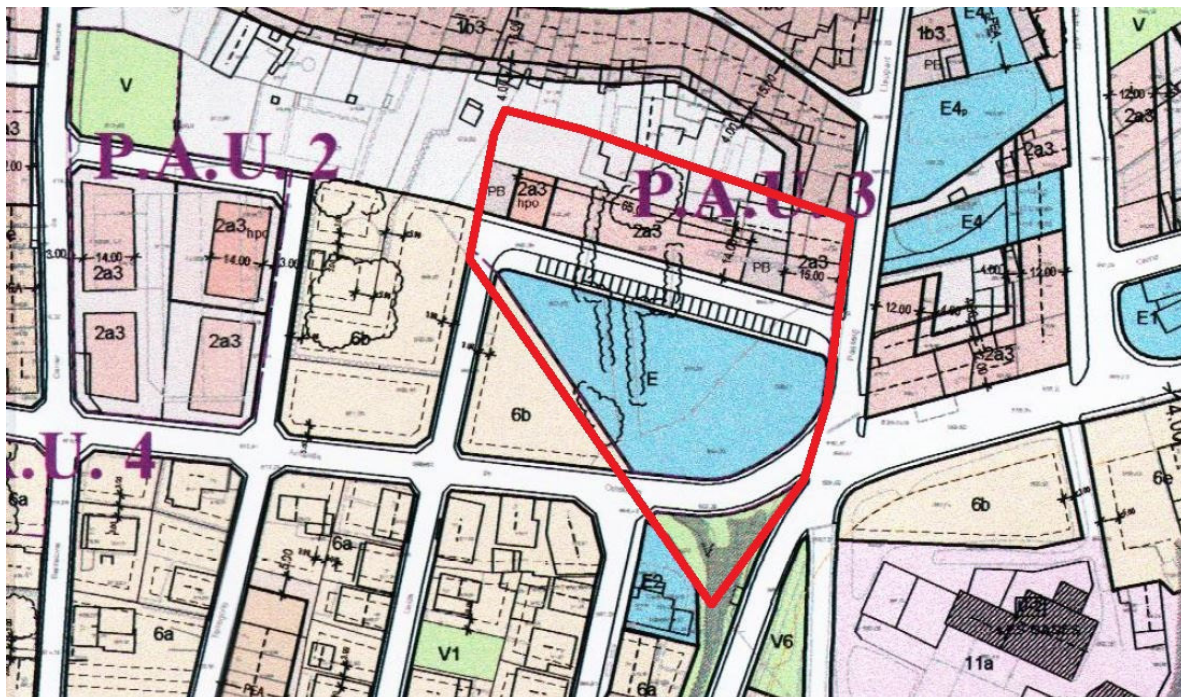
Fotografia aèria. Font: Ajuntament d'Olost



Fotografia aèria. Font: Ajuntament d'Olost

4.2 Planejament vigent:

Segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olost, aprovat definitivament el 20 d'octubre del 2010, les parcel·les objecte de l'estudi es troben en sòl urbà no consolidat, dins del Polígon d'Actuació Urbanística 3 "Argimon" (PAU 3).



Plànol d'ordenació. Font: RPUC

Les determinacions del Polígon d'Actuació Urbanística preveuen la obertura d'un vial que enllaça amb el carrer de Lleida, que actualment acaba en cul-de-sac i el Passeig del Doctor Lleopart. Les qualificacions urbanístiques es destinen a:

- Vials: 1.325m² (18,60%)
- Zona verda: 488m² (6,85%)
- Equipaments: 2.697m² (37,86%)
- Zona de cases entre mitgeres, plurifamiliar 2a3 – 2a3 HPO: 2.614m² (36,69%)

S'adjunta, a l'annex 2, la fitxa del Polígon d'Actuació Urbanística 3 "Argimon".

4.3 Construccions existents:

Al costat nord de la finca existeix unes construccions ens desús i en clar procés de degradació, corresponents a l'antiga fàbrica tèxtil de Cal Maqueda i annexes. El conjunt edificatori està format per tres volums principals.



Fotografia aèria. Font: Ajuntament d'Olost

El volum situat a l'est, amb façana al carrer Doctor Lleopart, és un volum rectangular de planta baixa i primera, amb coberta a dues aigües de teula àrab. Sembla que l'edificació estava destinada a dos habitatges, amb accés des del carrer Lleopart. No s'ha pogut accedir al seu interior, però exteriorment sembla que el seu estat de conservació és acceptable.



Edifici amb accés des del passeig Doctor Lleopart

Els altres dos volums formaven l'antiga fàbrica tèxtil de Cal Maqueda. El volum central està en ruïna. El volum situat a l'oest té dues plantes, la inferior amb una estructura de formigó armat en forma d'arcs successius i un forjat de bigues metàl·liques i volta catalana o bé de bigues de fusta i encadellat ceràmic. A la planta superior hi ha un antic habitatge, amb una part de la coberta de teula ja caiguda.



Exterior antiga fàbrica



Volum central en ruïna



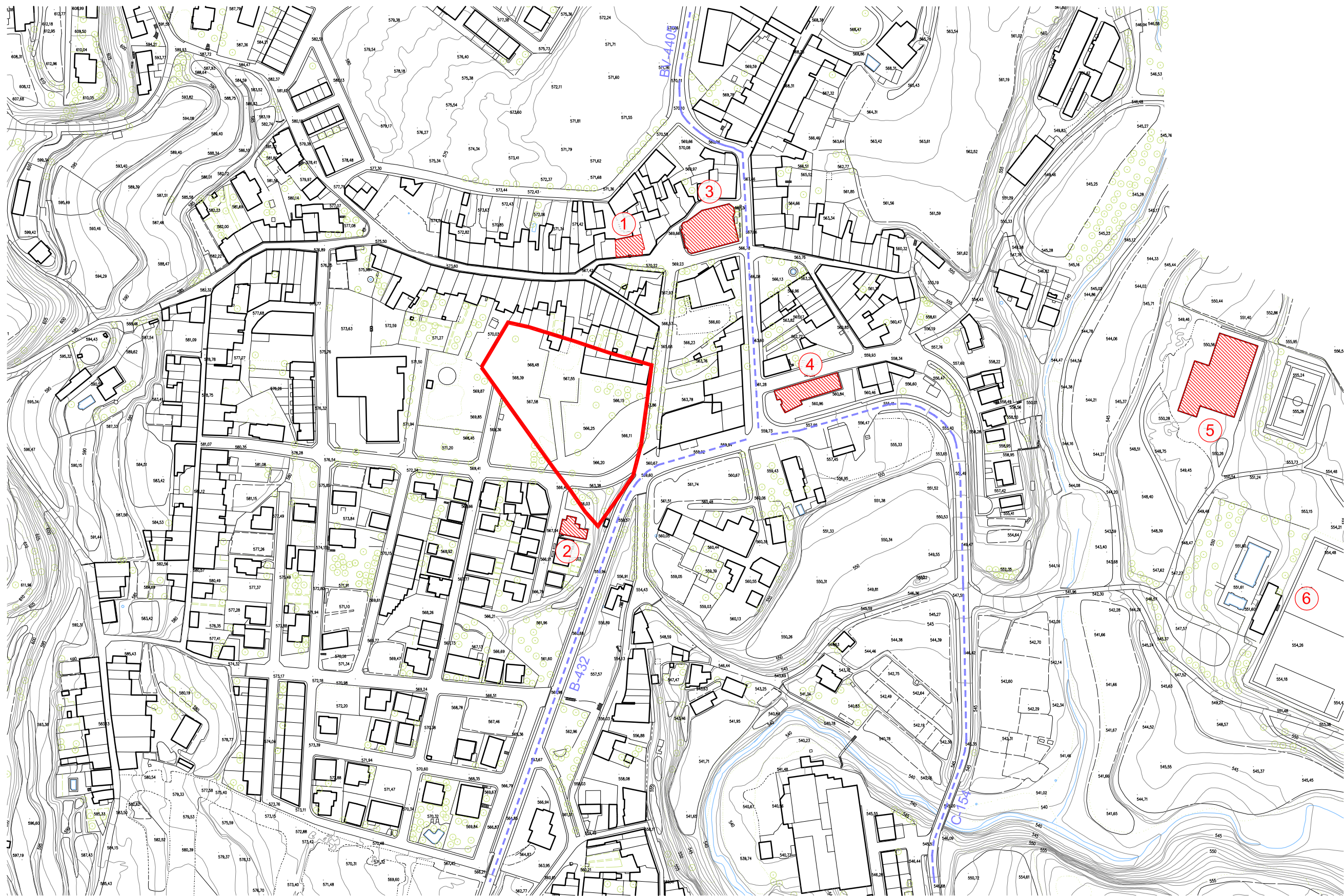
Interior antiga fàbrica



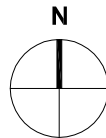


Interior antiga fàbrica





1. AJUNTAMENT
2. CONSULTORI MÈDIC
3. ESGLÉSIA DE SANTA MARIA
4. CENTRE CÍVIC, BIBLIOTECA I ESPAI PEROT ROCAGUINARDA
5. PAVELLÓ MUNICIPAL
6. ZONA ESPORTIVA



Diputació
Barcelona



Ajuntament
d'Olost

Estudi
**ESTUDI DE PROGRAMACIÓ DE LA ZONA
D'EQUIPAMENTS DE CAL MAQUEDA / CAL
ARGIMÓN**

Localització

-

Municipi i comarca
Olost, Lluçanès

Propietat i promotor
Ajuntament d'Olost

La tècnica redactora

Roser Llopis i Martí
Arquitecta, SEEP

Aprovació municipal

Gestió

Servei d'Equipaments i Espai Públic

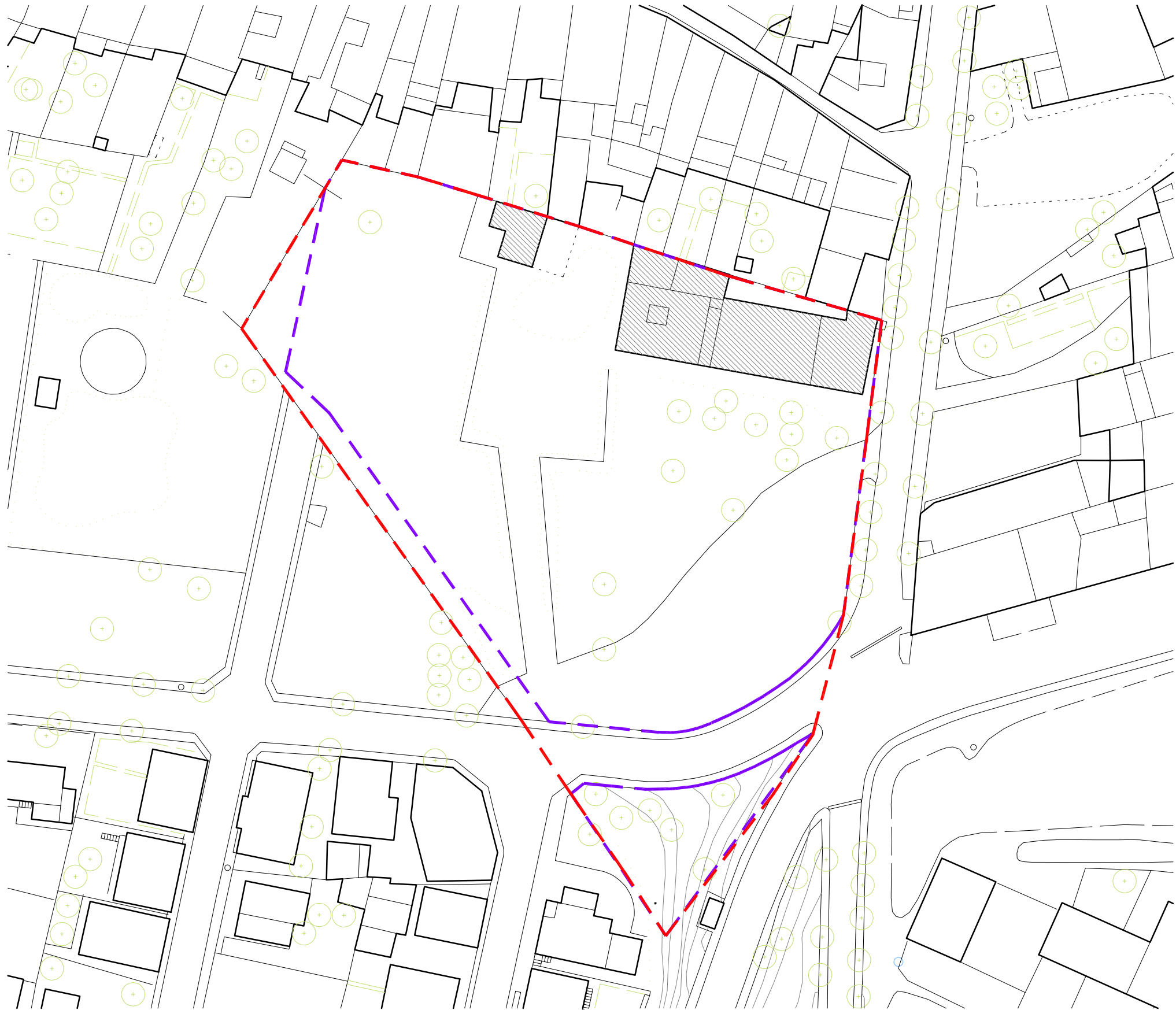
Plànol
EMPLAÇAMENT

Arxiu
emplaçament.dwg

Data
gener 2025

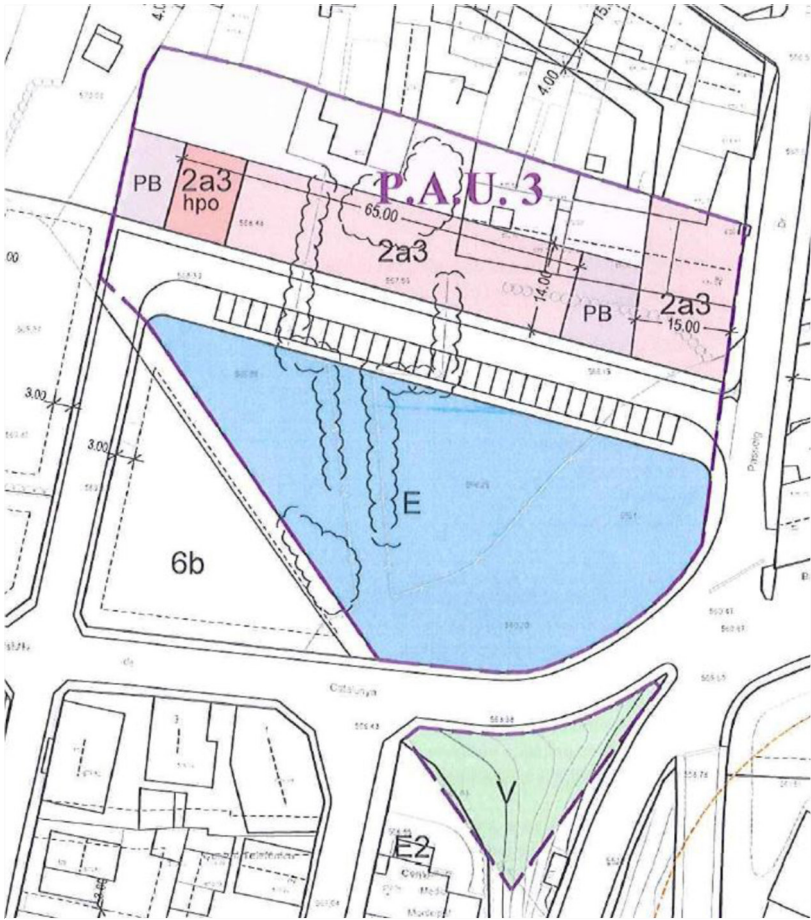
Escala (A3)
1:2500

Número
01

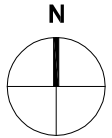


ÀMBIT ESTUDI

ÀMBIT POLÍGON ACTUACIÓ URBANÍSTICA 3 "ARGIMON"



ORDENACIÓ URBANÍSTICA



Diputació
Barcelona



Ajuntament
d'Olost

Estudi
**ESTUDI DE PROGRAMACIÓ DE LA ZONA
D'EQUIPAMENTS DE CAL MAQUEDA / CAL
ARGIMÓN**

Localització

-

Municipi i comarca
Olost, Lluçanès

Propietat i promotor
Ajuntament d'Olost

La tècnica redactora

Roser Llopis i Martí
Arquitecta, SEEP

Aprovació municipal

Gestió

Servei d'Equipaments i Espai Públic

Plànol
ESTAT ACTUAL

Arxiu
alternatives.dwg

Data
gener 2025

Escala (A3)
1:750

Número
02

5. EL PROGRAMA FUNCIONAL

La voluntat municipal es destinar la finca de Cal Maqueda / Can Argimon als següents usos:

- Un equipament amb una sala polivalent amb una capacitat al voltant de les 200 persones.
- Una reserva d'habitatge protegit o bé pisos tutelats.
- Un espai públic amb zona verda
- Una zona d'aparcament

Actualment Olost compta amb una sala polivalent a l'espai Perot Rocaguinarda (antigues escoles), amb una capacitat d'unes 100 persones. Hi ha una segona sala de mida similar al nucli de Santa Creu. Es necessita però una sala amb més capacitat i on s'hi puguin alternar diverses activitats.



Sala polivalent a l'espai Perot Rocaguinarda

El programa funcional de l'equipament polivalent s'ha confeccionat a partir de les voluntats municipals i segons els estàndards del Pla d'Equipaments Culturals de Catalunya (PECCat 2010-2020).

Pels municipis de menys de 3.000 habitants, com és el cas d'Olost, el PECCat assigna un Equipament polivalent cultural i comunitari (EPCC):

Taula 31. Quadre resum de l'assignació d'equipaments per trams municipals

Trams municipals		Arxiu municipal	Biblioteca pública	Centre cultural	Espai escènic	Espai d'arts visuals
< 3.000				EPCC		
3.000 - 5.000				BF	CCP «CAP»	
5 - 15.000	5 - 10.000					
	10 - 15.000			CCP 1	E1	
5 - 15.000	15 - 30.000	AM	BL			
	30 - 50.000			CCP 2	E2	AV1
> 50.000			BCU-SL	CCP 3	E3	AV2

Font: Pla d'Equipaments Culturals de Catalunya 2010-2020

L'Equipament polivalent cultural i comunitari (EPCC) és la unitat mínima definida dins el PECCat i desenvolupada en el context d'una programació específica i adreçada als municipis de menys de 3.000 habitants. Aquest espai es pot crear de bell nou o conformar a partir de dotacions preexistents (locals socials, espais bibliotecaris, equipaments educatius o esportius, etc.).

Es tracta d'un equipament amb espais comunitaris altament polivalents, d'accés a la informació i coneixement i de trobada i lleure, que poden funcionar sense dotació de personal amb perfil tècnic especialitzat. No exigeixen programacions regulars ni oferta d'activitats continuada, però sí uns mínims de dies i hores d'obertura setmanals. Son equipaments de titularitat pública però la gestió es pot orientar a la concertació amb col·lectius organitzats del teixit social local.

El programa proposat pel PECCat per aquesta tipologia d'equipament és la següent:

Taula 44. Característiques dels centres culturals polivalents comunitaris

Espais	Bàsic	Ampliat (m²)
Acollida	40	60
Accés a informació i coneixement	60	100
Sala polivalent	100	150
Logística	50	50
Superfície útil neta	250	360
Superfície construïda	325	468

En el cas de municipis de 3.000 a 5.000 habitants, el PECCat proposa un Centre Cultural Polivalent, amb el següent programa funcional:

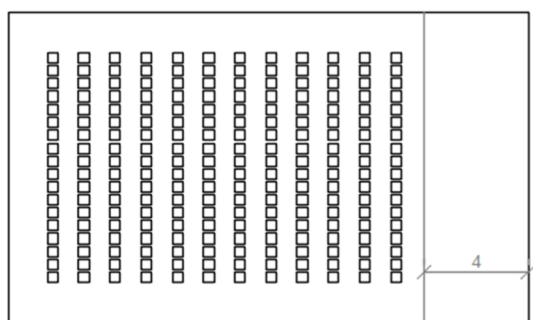
Grups funcionals i espais	Sup. útil unitat	Unitats	Sup. útil total
Tipologia elemental			650
Recepció, espai social, exposició			151
Vestíbul recepció	35	1	35
Taulell recepció	8	1	8
Magatzem annex	6	1	6
Serveis sanitaris repartits	8	4	32
Espai social	30	1	30
Espai expositiu	40	1	40
Sala polivalent			252
Sala polivalent			
amb escenari integrat	175	1	175
Cabina de control	15	1	15
Magatzem de proximitat	25	1	25
<i>dimmers</i>	9	1	9
Camerinos	10	2	20
Serveis i dutxes	4	2	8
Coordinació			18
Despatx coordinació	18	1	18
Tallers i sales de reunions i entitats			150
Aules-tallers petites	30	1	30
Aules-tallers mitjanes	60	2	120
Logística i locals tècnics			79
Local neteja i manten. central	10	1	10
Locals neteja repartits	4	2	8
Magatzem general	20	1	20
Locals tècnics diversos	41	1	41
Superfície construïda estimativa			880

Per confeccionar el programa teòric pel nou equipament polivalent d'Olost s'han tingut en consideració els programes funcionals proposats pel PECCat així com les voluntats expressades per l'Ajuntament d'Olost.

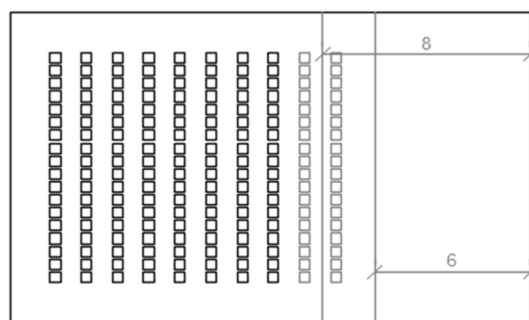
Es proposa un equipament amb tres paquets funcionals: la zona de recepció, la de la sala polivalent i els seus annexes, i la logística:

ESPAIS DE PROGRAMA		Sup. útil
EQUIPAMENT POLIVALENT OLOST		449
1. Recepció		81
1.1 Vestíbul recepció		35
1.2 Taulell recepció		8
1.3 Magatzem annex		6
1.4 Serveis sanitaris (4x8m2)		32
2. Sala polivalent		317
2.1 Sala polivalent amb escenari integrat		240
2.2 Cabina de control		15
2.3 Magatzem de proximitat		25
2.4 Dimmers		9
2.5 Camerinos amb serveis i dutxes (2x14m2)		28
3. Logística i locals tècnics		51
3.1 Local neteja i manteniment central		10
3.2 Locals tècnics - instal·lacions		41
TOTAL CONSTRUÏDA (+ 40%)		629

La sala es dimensiona de 240m² per tal que tingui una capacitat d'unes 200 persones, però cal dir que aquesta ocupació variarà en funció de l'ús. La sala ha de ser plana, i amb l'escenari desmuntable, per tal de flexibilitzar els usos.



CONFERÈNCIA - 216 CADIRES
240m²



ESPECTACLE ESCÈNIC - 180 CADIRES (escenari 6m)
240m²

exemples de capacitat segons ús per sala de 240m²

En total l'equipament a implantar té una superfície útil de programa de 449m², que suposaran uns 629m² construïts. Cal dir que és molt recomanable que en el projecte es tingui en compte la possible ampliació futura de l'equipament, per exemple amb aules polivalents o despatxos per entitats.

6. PROPOSTES D'IMPLANTACIÓ

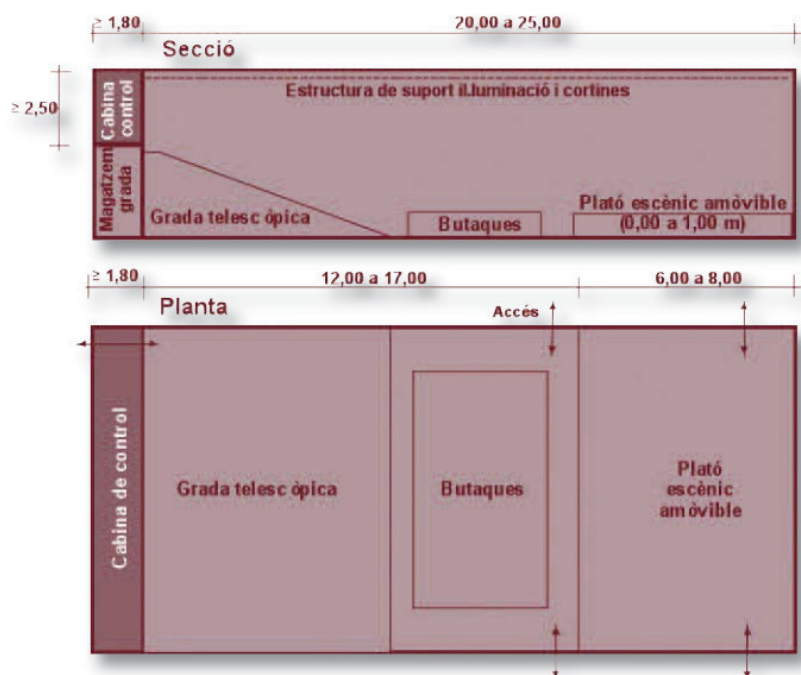
A continuació s'analitzen els possibilitats d'implantació dels diversos usos, tenint en compte les implicacions urbanístiques de cada opció. També s'adjunta la implantació esquemàtica de l'equipament polivalent per a cada alternativa. Cada una de les alternatives presentades, es detalla amb avantatges, inconvenients i costos orientatius de construcció.

Pel que fa a l'**equipament polivalent** cal tenir en compte els següent criteris:

- **Accessos:** el centre ha de disposar d'un accés fàcilment identificable i ben connectat amb el centre urbà del municipi. És important que l'accés principal s'hi accedeixi des d'un espai públic de qualitat. Cal un segon accés logístic rodat (per a petits camions) per l'entrada de material (decorats, instruments, cadires, etc), i que tingui connexió directa amb la sala polivalent. És molt recomanable també un accés intern independent.
- **Vestíbul:** Serà un espai diàfan i sense racons, amb una alçada del vestíbul mínima 4m. Des del vestíbul s'ha de poder accedir directament a la sala polivalent, al nucli de lavabos i amb el paquet de zones internes (camerinos, magatzem, etc).
- **Sala polivalent:** ha ser un espai rectangular i diàfan, lliure de pilars i amb una alçada mínima de 6m. De volum únic i terra pla, amb l'escenari desmuntable, per permetre la màxima flexibilitat d'usos. Si cal es pot instal·lar una grada retràctil fina a mitja sala.

Tenint en compte la ocupació màxima que pot acollir la sala polivalent (0,25m²/persona segons CTE per persones de peu) caldrà preveure l'amplada suficient de sortides d'evacuació a l'exterior.

Secció i planta
esquemàtiques
de la sala de volum únic
de 200 espectadors



Font: PECCat

- Es recomana que l'equipament pugui ser ampliable en el futur, ja sigui per aules o tallers polivalents, despatxos per entitats, escola de música o bucs d'assaig, etc.

6.1 Alternativa 1

Aquesta alternativa parteix de la base de la no modificació del Pla d'Ordenació Urbana Municipal d'Olost, i seguir amb l'ordenació indicada pel PAU3. Aquesta opció implica enderrocar totes les edificacions existents a la finca.

En el cas, com tot sembla indicar, que la totalitat de les finques que constitueixen el PAU3 siguin de propietat municipal, entenem que procediria suprimir la delimitació del PAU a través del procediment establert a l'article 119 del TRLUC, tenint en compte que l'Ajuntament hauria d'assumir l'execució dels sistemes urbanístics inclosos a l'àmbit, com a titular únic de la propietat.

La distribució del sòl és la que s'indica per al Pla d'Actuació Urbanística 3 "Argimon":

- Zona residencial plurifamiliar (2a3): 2.614m² (inclou HPO)
- Zona d'equipaments: 2.697m²
- Zona verda: 488m²

La zona destinada a aparcament és d'aproximadament 345m², situada dins el nou vial que travessa la finca. Cal tenir en compte que caldrà adaptar la configuració del nou carrer al nou Codi d'Accessibilitat de Catalunya (D.209/2023).

El nou equipament polivalent:

El nou edifici polivalent se situa a la zona qualificada d'Equipaments, al sud del nou carrer i amb l'accés principal des del passeig del doctor Lleopart, que connecta amb el centre històric d'Olost.

El vestíbul i la sala polivalent se situen en contacte amb un nou espai públic, per tal de possibilitar actes entre l'interior i l'exterior i resoldre fàcilment l'evacuació de la sala en cas d'incendi. Es crea un accés intern i de logística al costat oposat, aquest últim amb la possibilitat d'accés rodat. Hi ha la possibilitat que en un futur es pugui ampliar l'equipament, compartint el mateix vestíbul principal i mantenint el bon funcionament dels usos.

Avantatges alternativa 1:

- No cal tramitar cap modificació del POUM.
- El funcionament del nou equipament polivalent és òptim.
- Permet tenir una reserva de sòl municipal amb aprofitament urbanístic.

Inconvenients alternativa 1:

- No es crea cap bossa d'aparcament, només la del nou vial.
- L'espai verd és de dimensions més reduïdes a la resta de les alternatives
- No es conserva l'edificació existent.

Estimació de costos:

Es donen tot seguit uns mòduls de construcció orientatius de PEC amb IVA inclòs per les diverses tipologies d'obra:

COSTOS ESTIMATS CONSTRUCCIÓ ALTERNATIVA 1			
	mòdul €/m ² (PEC IVA inclòs)	m ²	TOTAL
ENDERROC EDIFICACIÓ EXISTENT	80	990	79.200 €
EDIFICI POLIVALENT	2.200	610	1.342.000 €
EDIFICIS HABITATGE	1.600	4.727	7.563.200 €
PLAÇA	300	705	211.500 €
ZONA VERDA*	200	2.115	423.000 €
VIAL / APARCAMENT	250	1.325	331.250 €

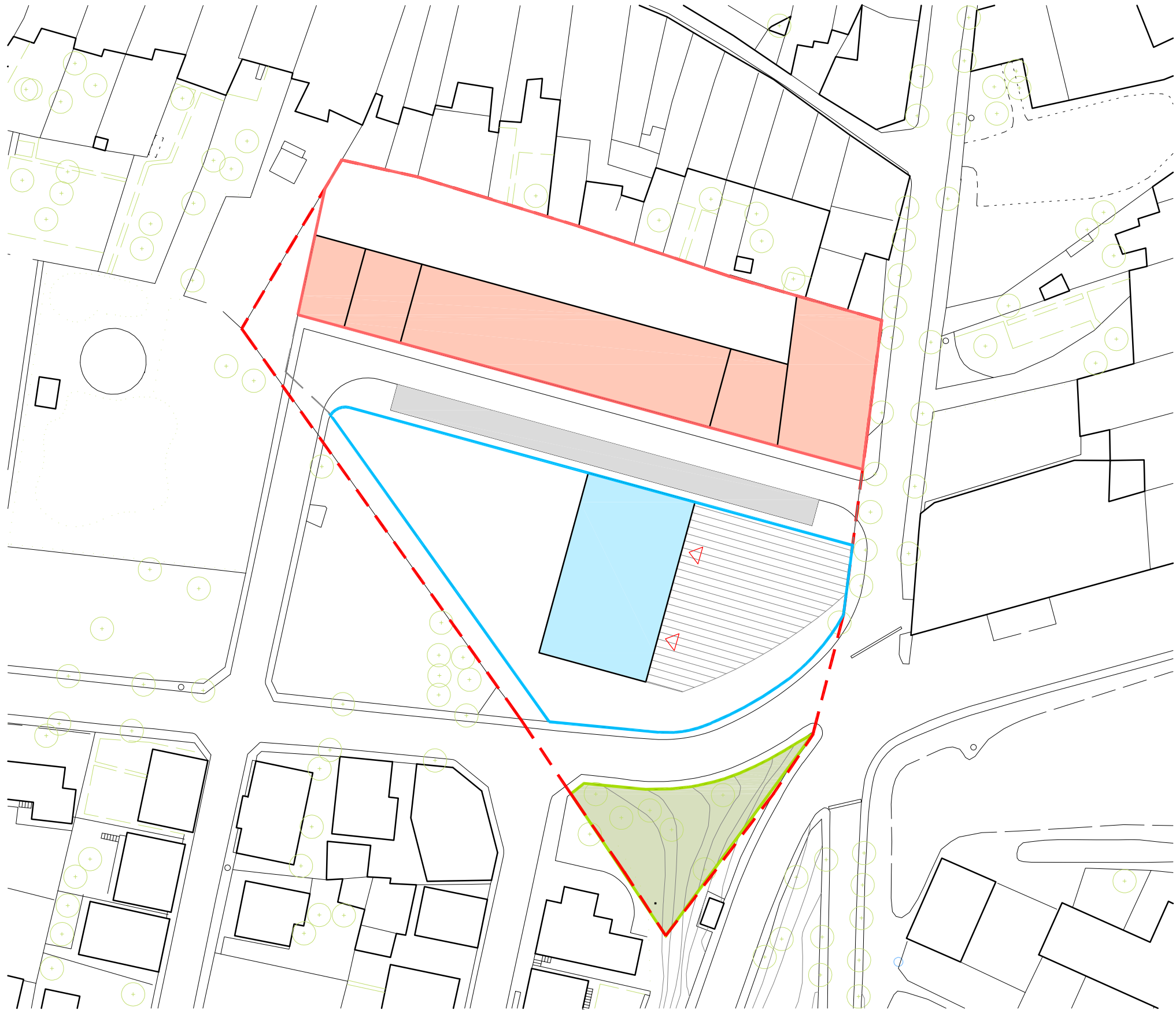
* inclou també la zona exterior no pavimentada de l'equipament

Aquests costos són estimatius i es concretarien en la redacció dels respectius projectes d'execució.

Caldrà preveure també:

- Aixecament topogràfic
- Estudis geotècnics
- Honoraris de redacció del projecte d'enderroc i dels successius projectes d'execució i plans de seguretat i salut.
- Honoraris de direcció d'obra, direcció d'execució, coordinació de seguretat i salut i control de qualitat.

Tot seguit s'adjunten els esquemes d'implantació d'aquesta alternativa:



ÀMBIT ESTUDI

ÀMBIT POLÍGON ACTUACIÓ URBANÍSTICA 3 "ARGIMON"

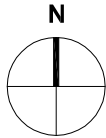
ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (2a3)
2.614m² (inclou HPO)

ZONA EQUIPAMENTS
2.697m²

ZONA VERDA
488m²

APARCAMENT (dins zona vials)
345m²

NOTA: caldrà adaptar el nou carrer a la nova normativa d'accessibilitat (D.209/2023)



Diputació
Barcelona



Ajuntament
d'Olost

Estudi
**ESTUDI DE PROGRAMACIÓ DE LA ZONA
D'EQUIPAMENTS DE CAL MAQUEDA / CAL
ARGIMÓN**

Localització

-

Municipi i comarca
Olost, Lluçanès

Propietat i promotor
Ajuntament d'Olost

La tècnica redactora

Roser Llopis i Martí
Arquitecta, SEEP

Aprovació municipal

Gestió

Servei d'Equipaments i Espai Públic

Plànol

**ALTERNATIVA 1
MANTENIR ORDENACIÓ URBANÍSTICA
VIGENT**

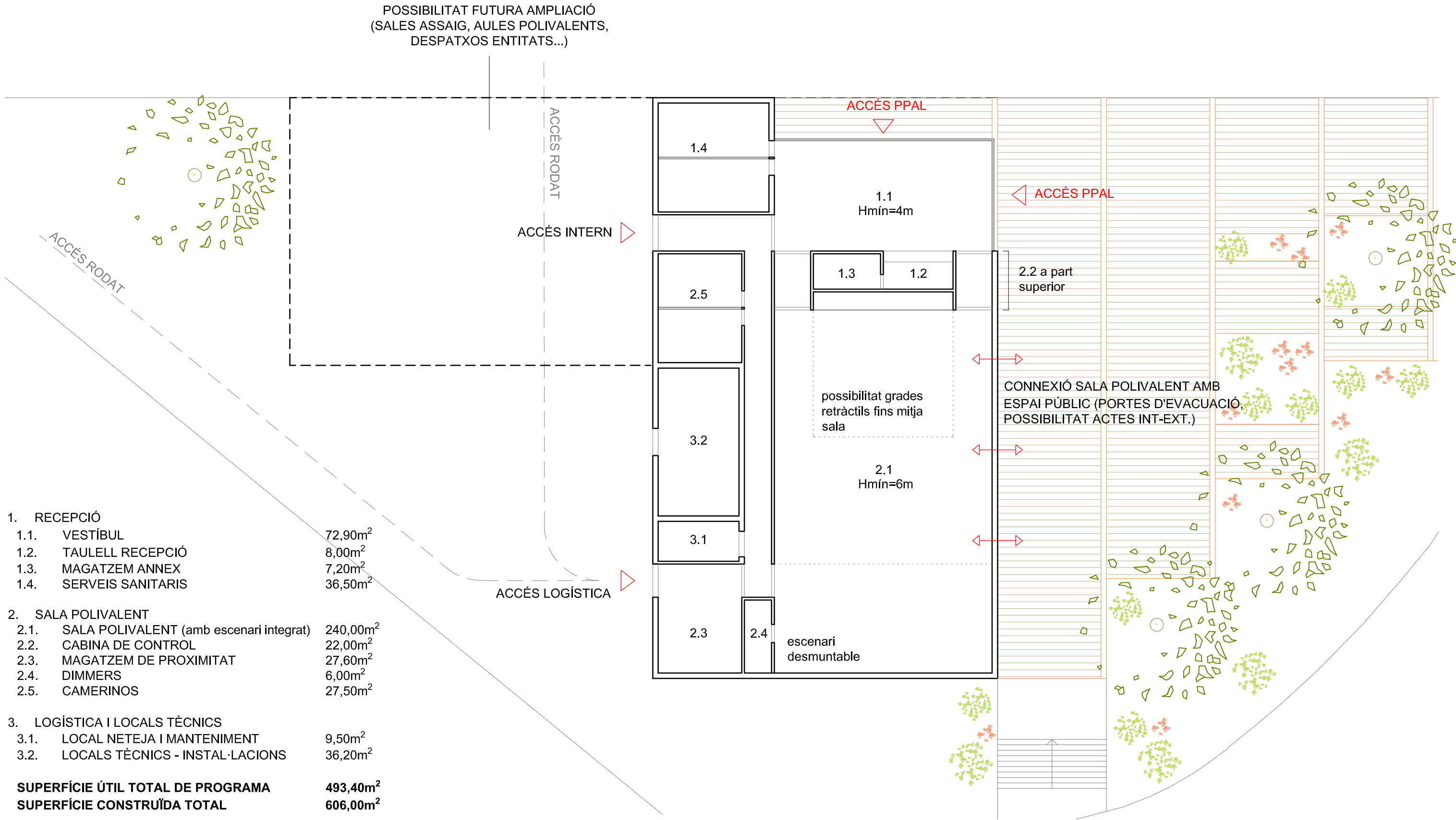
Arxiu
opció 1.dwg

Data

gener 2025

Escala (A3)
1:750

Número
03



Diputació
Barcelona



Ajuntament
d'Olost

Estudi
**ESTUDI DE PROGRAMACIÓ DE LA ZONA
D'EQUIPAMENTS DE CAL MAQUEDA / CAL
ARGIMÓN**

Localització

-

Municipi i comarca
Olost, Lluçanès

Propietat i promotor
Ajuntament d'Olost

La tècnica redactora

Roser Llopis i Martí
Arquitecta, SEEP

Aprovació municipal

Gestió

Servei d'Equipaments i Espai Públic

Plànol

**ALTERNATIVA 1
PROPOSTA SALA POLIVALENT**

Arxiu

opció 1.dwg

Data

gener 2025

Escala (A3)
1:200

Número
04

6.2 Alternativa 2

La segona alternativa parteix de la voluntat de col·locar tots els usos demanats per l'Ajuntament, augmentant significativament la zona verda. En aquesta opció es conserva la part de l'edificació existent que encara es conserva prou bé (edifici que contacta amb el passeig del Dr. Lleonart) o bé te unes característiques singulars que mereixen ser conservades (planta baixa del volum situat a l'oest corresponent a la part de l'antiga fàbrica de Cal Maqueda que no està en ruïna).

Cal dir que aquesta alternativa demana una modificació del Pla d'Ordenació Urbana Municipal d'Olost, ja que es modifica l'ordenació del PAU3. S'ha de tenir en compte doncs, que aquesta tramitació urbanística necessitarà de l'aprovació de la Comissió d'Urbanisme de les Comarques Centrals, que poden fer requeriments i/o modificacions del plantejament proposat.

Es recomana, en cas que l'Ajuntament s'inclini per aquesta opció, que es sol·liciti un DIES (Diagnosis i Estratègies d'actuació urbanística) al Servei d'Urbanisme de la Diputació de Barcelona, per estudiar prèviament la viabilitat de la proposta plantejada.

En aquesta opció es planteja la zona d'equipament a la part alta de la finca, el més propera al casc antic d'Olost, i la zona verda al seu davant, per afavorir sinèrgies entre els dos espais. Caldrà corroborar la reducció de la superfície destinada a sistema d'equipaments respecte a la que s'especifica a l'actual PAU3, per aquest motiu és important realitzar el DIES prèviament a la modificació de planejament.

Es planteja a la part superior de la finca, però més allunyada del passeig del Dr. Lleonart, la reserva de zona residencial que cobreixi l'habitatge protegit ja indicat en el PAU3.

A la part restant, es crea una bossa d'aparcament, a la qual s'hi podrà accedir des del nou carrer o bé des de l'avinguda de Catalunya. El nou carrer central, se situa una mica més al sud que el plantejat en l'actual PAU3, per tal de poder mantenir les edificacions existents per al nou equipament. Cal dir que aquesta desviació no permetria la connexió amb el nou carrer previst al PAU2, en cas que l'Ajuntament ho trobés convenient. El nou carrer es planteja amb prioritat pel vianant allà on contacta amb l'equipament, on puntualment es pogués tallar el trànsit en cas d'esdeveniments concrets.

La distribució del sòl en aquesta opció és la següent:

- Zona residencial plurifamiliar (HPO): 995m²
- Zona d'equipaments: 2.068m²
- Zona verda: 2.236m²
- Aparcament (dins qualificació vial): 1.161m²

El nou equipament polivalent:

El nou edifici polivalent ocupa la planta baixa del cos oest de l'antiga fàbrica de Cal Maqueda i es construeix amb obra nova el cos central, que es destina a la sala polivalent, ja que es necessita d'un espai lliure de pilars i elements constructius.

El vestíbul i la sala polivalent se situen en contacte amb un nou espai públic, per tal de possibilitar actes entre l'interior i l'exterior i resoldre fàcilment l'evacuació de la sala en cas d'incendi. Cal dir que la disposició de la sala en aquesta opció no permetria la instal·lació d'una grada retràctil. La part de l'antiga fàbrica, degut a l'estructura de crugies de poca llum, es destina a les peces més petites annexes.

Hi ha la possibilitat que en un futur es pugui ampliar l'equipament, compartint el mateix vestíbul principal i mantenint el bon funcionament dels usos.

Es proposa conservar també l'edificació en contacte amb el passeig del Doctor Lleopart de planta baixa i pis, tot i que pels seus condicionants morfològics no es pot destinar a l'equipament de la sala polivalent. Un possible ús futur seria com a equipament complementari per les entitats del poble.

Avantatges alternativa 2:

- Conservació de part de l'edificació de la fàbrica existent, amb cert valor arquitectònic.
- Creació d'una gran zona verda en contacte amb el nou equipament.
- Creació d'una bossa d'aparcament al centre urbà.

Inconvenients alternativa 2:

- Cal una modificació del POUM, on caldrà verificar que es pugui reduir la superfície destinada a equipament respecte el PAU.
- No es permet la connexió amb el carrer previst al PAU 2.

Estimació de costos:

Es donen tot seguit uns mòduls de construcció orientatius de PEC amb IVA inclòs per les diverses tipologies d'obra:

COSTOS ESTIMATS CONSTRUCCIÓ ALTERNATIVA 2			
	mòdul €/m ² (PEC IVA inclòs)	m ²	TOTAL
ENDERROC EDIFICACIÓ EXISTENT	80	560	44.800 €
EDIFICI POLIVALENT	2.200	890	1.958.000 €
EDIFICIS HABITATGE	1.600	695	1.112.000 €
PLAÇA	300	980	294.000 €
ZONA VERDA	200	1.780	356.000 €
VIAL / APARCAMENT	250	1.520	380.000 €

Aquests costos son estimatius i es concretarien en la redacció del respectius projectes d'execució.

Caldrà preveure també:

- Honoraris per la Modificació del Pla General d'Ordenació Municipal d'Olost.
- Estudi topogràfic
- Estudis geotècnics
- Aixecament complet de l'edificació existent i estudi de patologies.
- Honoraris de redacció dels successius projectes d'execució i plans de seguretat i salut.

- Honoraris de direcció d'obra, direcció d'execució, coordinació de seguretat i salut i control de qualitat.

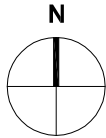
Tot seguit s'adjunten els esquemes d'implantació d'aquesta alternativa:



ÀMBIT ESTUDI

ÀMBIT POLÍGON ACTUACIÓ URBANÍSTICA 3 "ARGIMON"

- ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR HPO
995m²
- ZONA EQUIPAMENTS
2.068m²
- ZONA VERDA
2.236m²
- APARCAMENT (dins zona vials)
1.161m²



Diputació
Barcelona



Ajuntament
d'Olost

Estudi
**ESTUDI DE PROGRAMACIÓ DE LA ZONA
D'EQUIPAMENTS DE CAL MAQUEDA / CAL
ARGIMÓN**

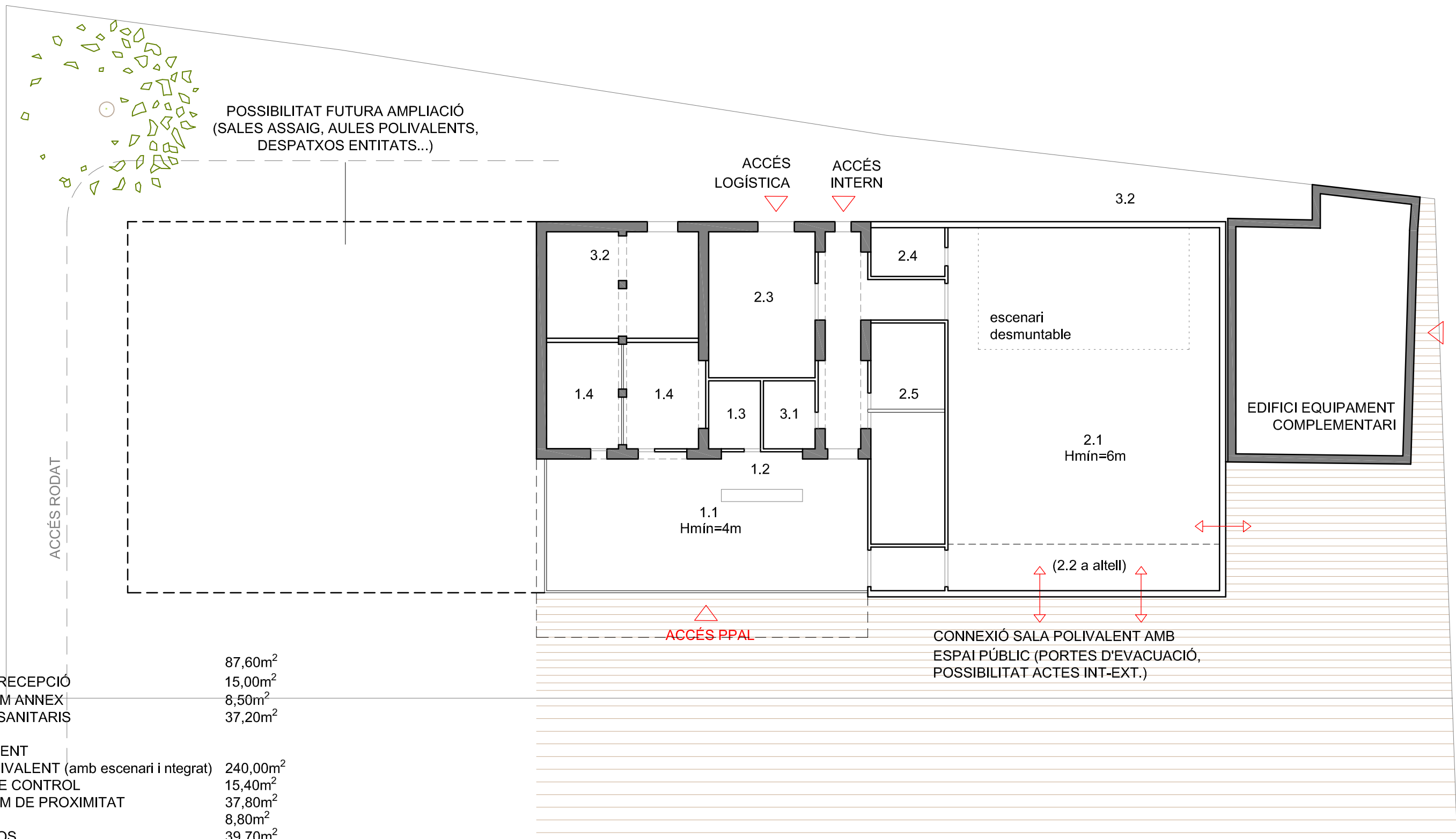
Localització
-
Municipi i comarca
Olost, Lluçanès
Propietat i promotor
Ajuntament d'Olost

La tècnica redactora
Roser Llopis i Martí
Arquitecta, SEEP
Gestió
Servei d'Equipaments i Espai Públic

Aprovació municipal

Plànol
**ALTERNATIVA 2
MODIFICACIÓ ORDENACIÓ URBANÍSTICA
VIGENT - CONSERVAR PART EDIFICACIÓ**
Arxiu
opció 2.dwg

Data
gener 2025
Escala (A3)
1:750
Número
05



1.	RECEPCIÓ	
1.1.	VESTÍBUL	87,60m ²
1.2.	TAULELL RECEPCIÓ	15,00m ²
1.3.	MAGATZEM ANNEX	8,50m ²
1.4.	SERVEIS SANITARIS	37,20m ²
2.	SALA POLIVALENT	
2.1.	SALA POLIVALENT (amb escenari i ntegrat)	240,00m ²
2.2.	CABINA DE CONTROL	15,40m ²
2.3.	MAGATZEM DE PROXIMITAT	37,80m ²
2.4.	DIMMERS	8,80m ²
2.5.	CAMERINOS	39,70m ²
3.	LOGÍSTICA I LOCALS TÈCNICS	
3.1.	LOCAL NETEJA I MANTENIMENT	8,50m ²
3.2.	LOCALS TÈCNICS - INSTAL·LACIONS	39,20m ²

SUPERFÍCIE ÚTIL TOTAL DE PROGRAMA 537,70m²
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TOTAL 629,00m²

6.3 Alternativa 3

La tercera alternativa parteix de la voluntat de col·locar tots els usos demanats per l'Ajuntament, augmentant significativament la zona verda. En aquesta opció però no es conserva cap part de l'edificació existent.

Cal dir que aquesta alternativa demana una modificació del Pla d'Ordenació Urbana Municipal d'Olost, ja que es modifica l'ordenació del PAU3. S'ha de tenir en compte doncs, que aquesta tramitació urbanística necessitarà de l'aprovació de la Comissió d'Urbanisme de les Comarques Centrals, que poden fer requeriments i/o modificacions del plantejament proposat.

Es recomana, en cas que l'Ajuntament s'inclini per aquesta opció, que es sol·liciti un DIES (Diagnosis i Estratègies d'actuació urbanística) al Servei d'Urbanisme de la Diputació de Barcelona, per estudiar prèviament la viabilitat de la proposta plantejada.

En aquesta opció es planteja la zona d'equipament a la part alta de la finca, el més propera al casc antic d'Olost, i la zona verda al seu davant, per afavorir sinèrgies entre els dos espais. Caldrà corroborar la reducció de la superfície destinada a sistema d'equipaments respecte a la que s'especifica a l'actual PAU3, per aquest motiu és important realitzar el DIES prèviament a la modificació de planejament.

Es planteja a la part superior de la finca, però més allunyada del passeig del Dr. Lleopart, la reserva de zona residencial que cobreixi l'habitatge protegit ja indicat en el PAU3.

A la part restant, es crea una bossa d'aparcament, a la qual s'hi podrà accedir des del nou carrer o bé des de l'avinguda de Catalunya. El nou carrer central se situa en la mateixa posició que la proposada en l'actual PAU 3, i permetria la connexió amb el nou carrer previst al PAU2, en cas que l'Ajuntament ho trobés convenient. El nou carrer es planteja amb prioritat pel vianant allà on contacta amb l'equipament, on puntualment es pogués tallar el trànsit en cas d'esdeveniments concrets.

La distribució del sòl en aquesta opció és la següent:

- Zona residencial plurifamiliar (HPO): 772m²
- Zona d'equipaments: 1.358m²
- Zona verda: 2.155m²
- Aparcament (dins qualificació vial): 1.050m²

El nou equipament polivalent:

L'accés al nou edifici polivalent se situa al passeig del doctor Lleopart, al màxim proper al centre del nucli urbà, amb un espai públic previ d'entrada. La sala polivalent se situa en contacte amb la nova zona verda, per tal de possibilitar actes entre l'interior i l'exterior i resoldre fàcilment l'evacuació de la sala en cas d'incendi.

Es crea un accés intern i de logística al costat oposat, allà on se situen totes les peces de serveis i logística, amb possibilitat d'accés rodat.

Hi ha la possibilitat que en un futur es pugui ampliar l'equipament, tot i que hauria de tenir un accés independent amb un vestíbul propi.

Avantatges alternativa 3:

- Nou equipament amb molt bona connexió des del centre urbà d'Olost.

- Creació d'una gran zona verda en contacte amb el nou equipament.
- Creació d'una bossa d'aparcament al centre urbà.
- Es permet la connexió amb el carrer previst al PAU 2.

Inconvenients alternativa 3:

- Cal una modificació del POUM, on caldrà verificar que es pugui reduir la superfície destinada a equipament respecte el PAU.
- No es conserven les edificacions existents.

Estimació de costos:

Es donen tot seguit uns mòduls de construcció orientatius de PEC amb IVA inclòs per les diverses tipologies d'obra:

COSTOS ESTIMATS CONSTRUCCIÓ ALTERNATIVA 3			
	mòdul €/m ² (PEC IVA inclòs)	m ²	TOTAL
ENDERROC EDIFICACIÓ EXISTENT	80	990	79.200 €
EDIFICI POLIVALENT	2.200	605	1.331.000 €
EDIFICIS HABITATGE	1.600	680	1.088.000 €
PLAÇA	300	1.300	390.000 €
ZONA VERDA	200	2.570	514.000 €
VIAL / APARCAMENT	250	1.620	405.000 €

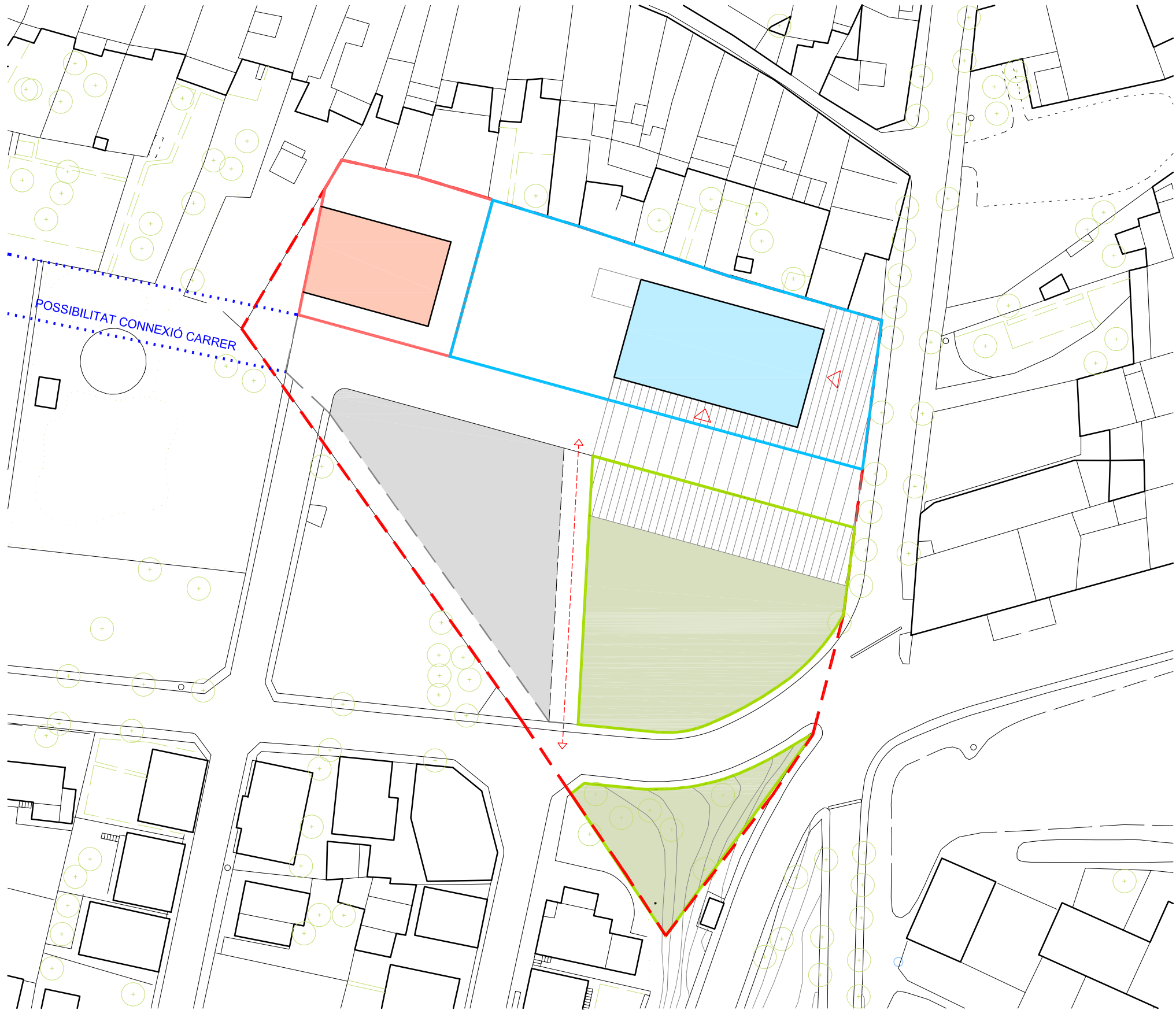
* inclou també la zona exterior no pavimentada de l'equipament

Aquests costos són estimatius i es concretarien en la redacció dels respectius projectes d'execució.

Caldrà preveure també:

- Honoraris per la Modificació del Pla General d'Ordenació Municipal d'Olost.
- Estudi topogràfic
- Estudis geotècnics
- Honoraris de redacció del projecte d'enderroc i dels successius projectes d'execució i plans de seguretat i salut.
- Honoraris de direcció d'obra, direcció d'execució, coordinació de seguretat i salut i control de qualitat.

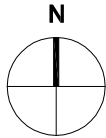
Tot seguit s'adjunten els esquemes d'implantació d'aquesta alternativa:



ÀMBIT ESTUDI

ÀMBIT POLÍGON ACTUACIÓ URBANÍSTICA 3 "ARGIMON"

- ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR HPO
772m²
- ZONA EQUIPAMENTS
1.358m²
- ZONA VERDA
2.155m²
- APARCAMENT (dins zona vials)
1.050m²



Diputació
Barcelona



Ajuntament
d'Olost

Estudi
**ESTUDI DE PROGRAMACIÓ DE LA ZONA
D'EQUIPAMENTS DE CAL MAQUEDA / CAL
ARGIMÓN**

Localització

-

Municipi i comarca
Olost, Lluçanès

Propietat i promotor
Ajuntament d'Olost

La tècnica redactora

Roser Llopis i Martí
Arquitecta, SEEP

Aprovació municipal

Gestió

Servei d'Equipaments i Espai Públic

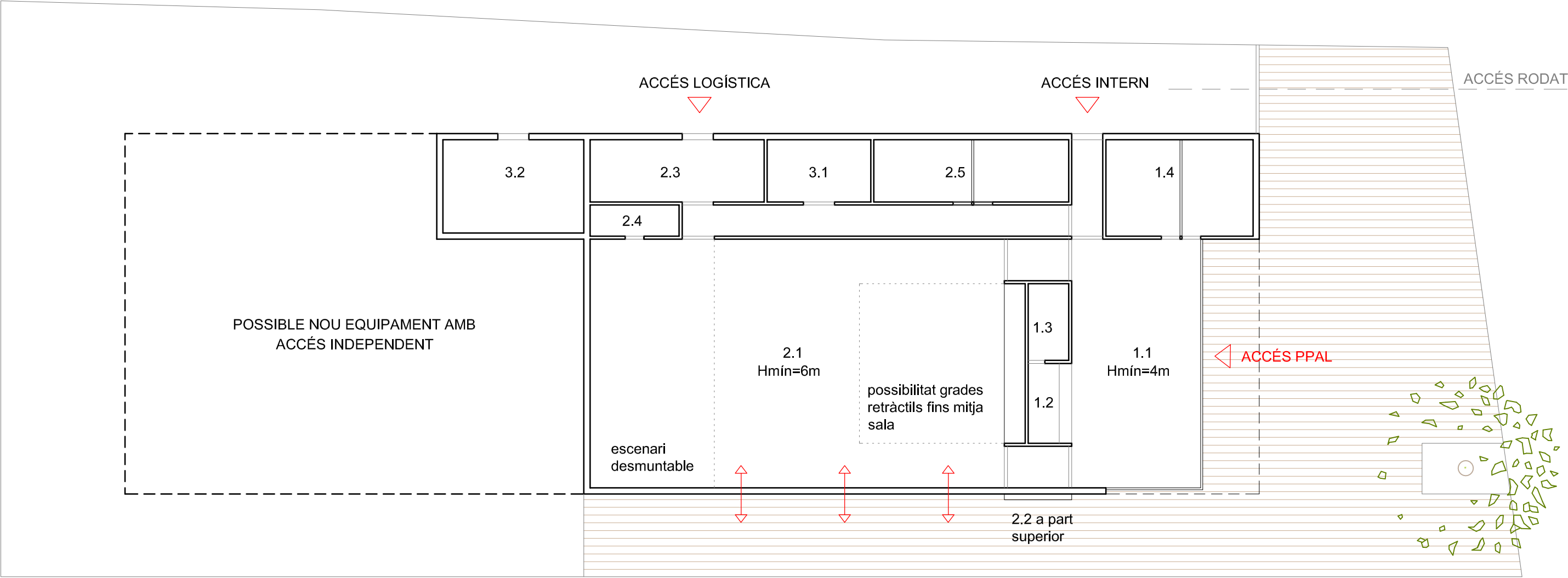
Plànol
**ALTERNATIVA 3
MODIFICACIÓ ORDENACIÓ URBANÍSTICA
VIGENT - TOT OBRA NOVA**

Arxiu
opció 3.dwg

Data
gener 2025

Escala (A3)
1:750

Número
07



1.	RECEPCIÓ	
1.1.	VESTÍBUL	74,60m ²
1.2.	TAULELL RECEPCIÓ	8,00m ²
1.3.	MAGATZEM ANNEX	7,20m ²
1.4.	SERVEIS SANITARIS	33,00m ²

2.	SALA POLIVALENT	
2.1.	SALA POLIVALENT (amb escenari integrat)	240,00m ²
2.2.	CABINA DE CONTROL	23,80m ²
2.3.	MAGATZEM DE PROXIMITAT	25,20m ²
2.4.	DIMMERS	6,50m ²
2.5.	CAMERINOS	28,20m ²

3.	LOGÍSTICA I LOCALS TÈCNICS	
3.1.	LOCAL NETEJA I MANTENIMENT	15,00m ²
3.2.	LOCALS TÈCNICS - INSTAL·LACIONS	30,60m ²

SUPERFÍCIE ÚTIL TOTAL DE PROGRAMA	492,10m²
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TOTAL	570,00m²

 Diputació Barcelona	 Ajuntament d'Olost	Estudi ESTUDI DE PROGRAMACIÓ DE LA ZONA D'EQUIPAMENTS DE CAL MAQUEDA / CAL ARGIMÓN	Localització - Municipi i comarca Olost, Lluçanès Propietat i promotor Ajuntament d'Olost	La tècnica redactora Roser Llopis i Martí Arquitecta, SEEP Gestió Servei d'Equipaments i Espai Públic	Aprovació municipal	Plànol ALTERNATIVA 3 PROPOSTA SALA POLIVALENT Arxiu opció 3.dwg	Data gener 2025 Escala (A3) 1:200 Número 08

7. ANNEXES

ANNEX 1 – Fitxes del cadastre

ANNEX 2 – Fitxa Polígon d'Actuació Urbanística 3 “Argimon”

ANNEX 1

Fitxes del cadastre

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5188022DG2458N0001HQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PS DOCTOR LLEOPART 8
08516 OLOST [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superfície construída: 1.012 m²

Año construcción: 1900

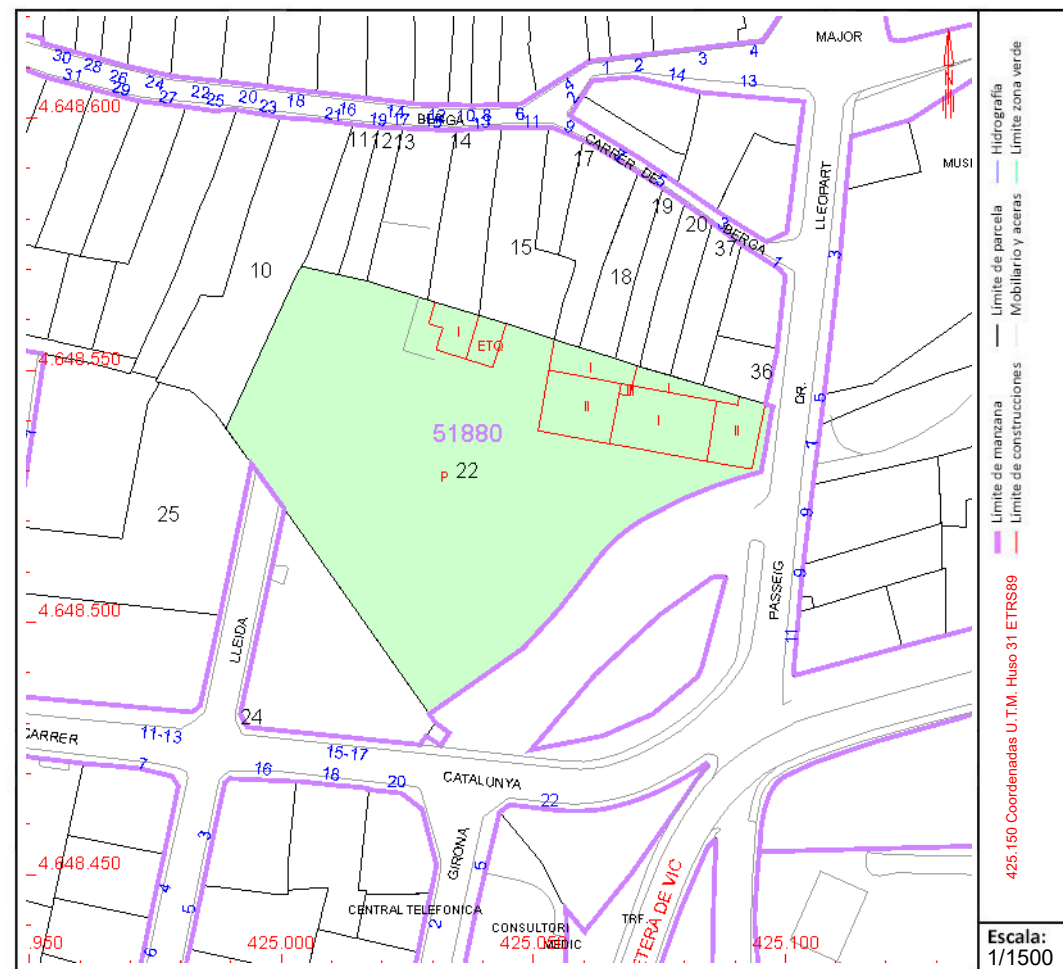
Construcción

PARCELA

Superficie gráfica: 5.064 m2

Participación del inmueble: 99,999900 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5186014DG2458N0001UQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL GIRONA 3 Suelo
08516 OLOST [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

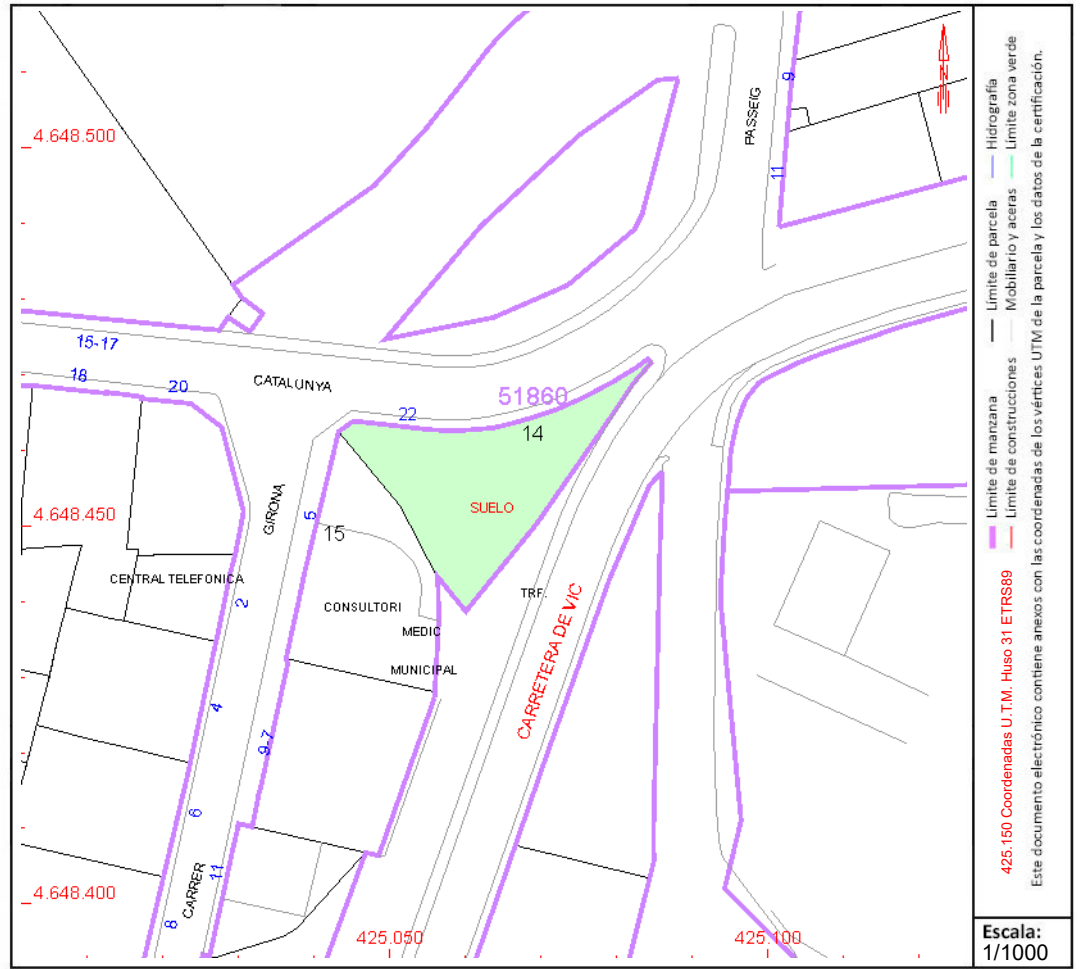
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 481 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5186301DG2458N0001ZQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV CATALUNYA Suelo
08516 OLOST [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

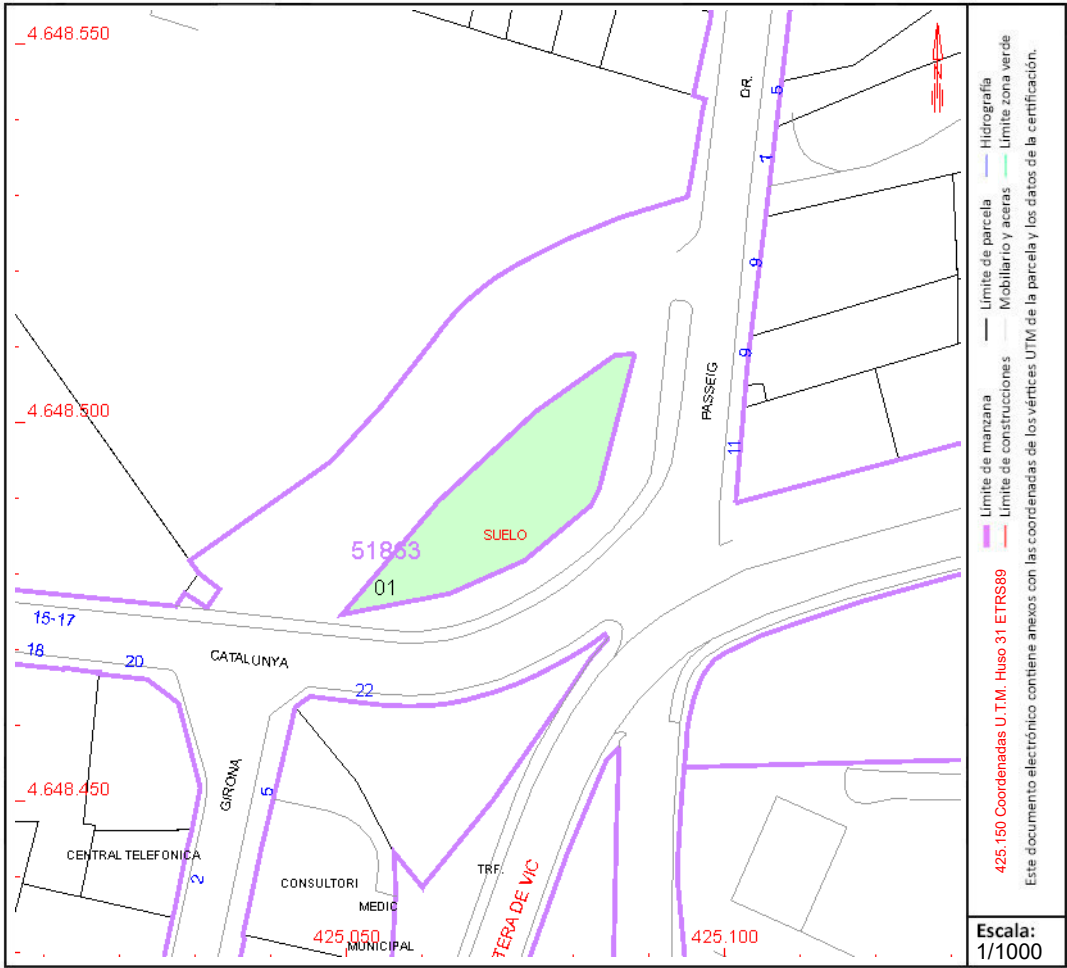
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 474 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

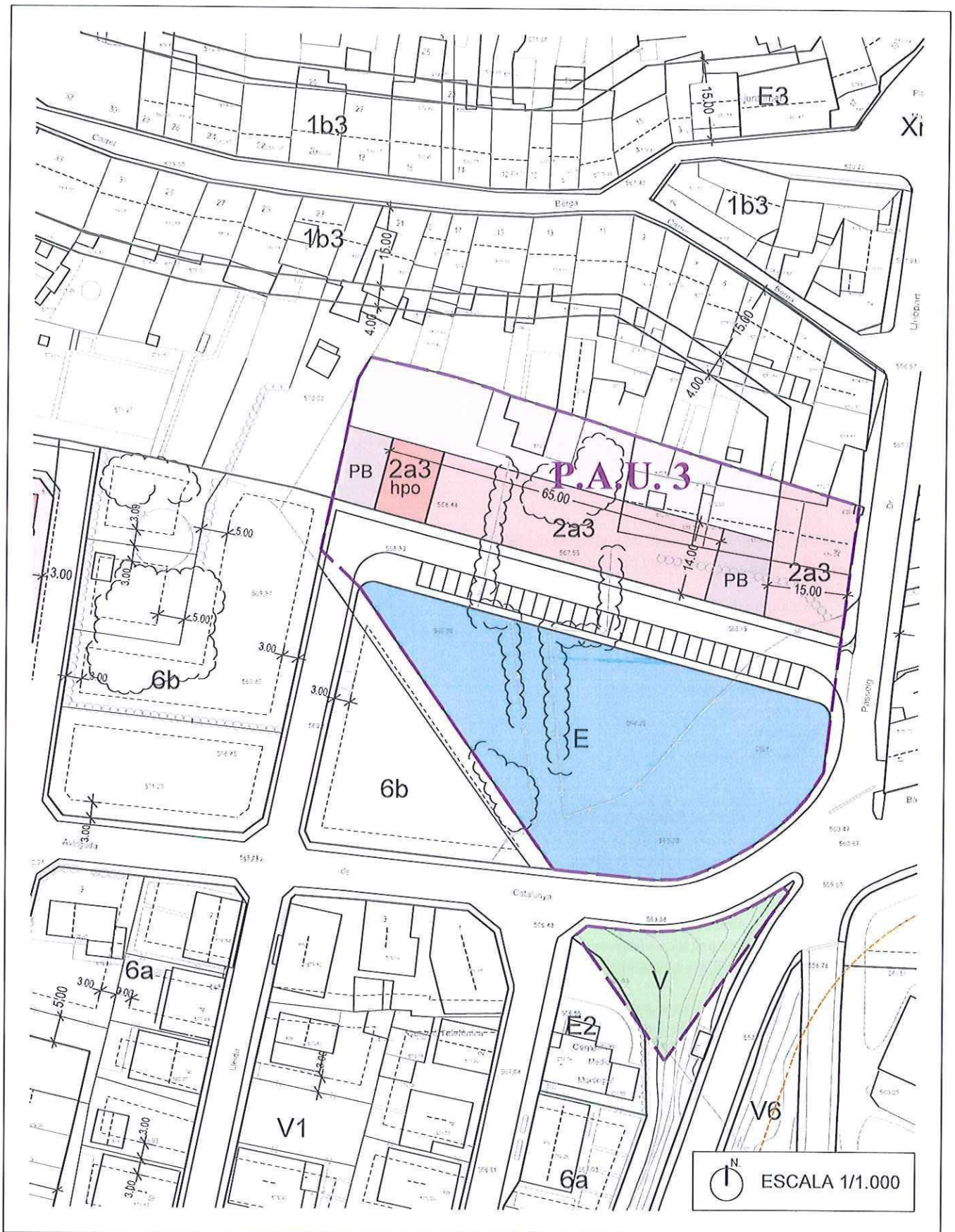
ANNEX 2

Fitxa del Polígon d'Actuació Urbanística 3 "Argimon"

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA 3
"ARGIMON"



Generalitat de Catalunya
Departament d'Urbanisme i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central





ÀMBIT

Comprèn els terrenys situats al bellmig del casc urbà, en l'indret de l'antic establiment industrial anomenat Argimon, llindants pel costat est amb el Carrer del Doctor Lleopart.

OBJECTIUS

La creació de sòl per a Equipament al bellmig del casc urbà.

Amb el seu desenvolupament es donarà una sortida al carrer Lleida i es completarà la trama urbana del casc antic.

DADES URBANÍSTIQUES

Superfície de l'àmbit	7.124 m ²
Edificabilitat bruta màxima	0,66 m ² sostre/m ² sòl
Sostre màxim edificable	4.727 m ²
Sostre mínim habitatges de protecció pública	435 m ²
Sostre màxim habitatges de renda lliure	3.917 m ²
Sostre comercial	375 m ²
Densitat bruta total	60,4 hab/ha
Densitat habitatges de protecció pública	5,7 hab/ha
Densitat habitatges de renda lliure	54,7 hab/ha
Número màxim d'habitatges	43 unitats
Nombre mínim habitatges de protecció pública	4 unitats
Nombre màxim habitatges de renda lliure	39 unitats
Sistema d'actuació	Reparcel·lació per compensació bàsica

DISTRIBUCIÓ DEL SÒL

Sòl públic	4.510 m ²	63,31 %
Vials	1.325 m ²	18,60 %
Zones verdes	488 m ²	6,85 %
Equipaments	2.697 m ²	37,86 %
Sòl privat	2.614 m ²	36,69 %
Clau 2a3-2a3hpo	2.614 m ²	36,69 %

ALTRES

- Se cedirà el 10 % de l'Aprofitament Urbanístic segons les disposicions de l'article 43 del D.L. 1/2005 i concordants del seu Reglament. Als efectes dels deures de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic, aquest polígon té per objecte la transformació del model urbanístic preexistent.
- Es reservarà, com a mínim, el sòl corresponent al 10 % del sostre qualificat com a ús residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública (10 % destinat a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial). L'altre 90 % com a màxim del sostre residencial, es destinarà a habitatge de renda lliure. La seva localització i quantificació definitiva serà concretada en el projecte de reparcel·lació corresponent.
- Els terminis d'inici i acabament dels habitatges de protecció pública, i d'acord amb l'article 68.2h del RLU, no poden ser superiors a 2 anys per l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
- La planta baixa de l'edifici amb front al passeig del Dr. Lleopart serà d'usos comercials.
- Mesures preventives i correctores mediambientals:
 - . Xarxa de clavegueram separativa en la urbanització.
 - . Obligat compliment del Codi Tècnic de l'Edificació i del Codi d'eficiència en les noves construccions.
 - . Utilització de sistemes de reg eficients i plantes de baix consum d'aigua en la urbanització de zones verdes.
 - . Regulació de l'aprofitament de les aigües de la pluja pel reg de jardins públics.
 - . Situació de nous contenidors amb facilitat d'accés per a una correcta gestió dels residus.
- Projectes d'urbanització:
 - . Disseny dels elements viaris de connexió a la carretera d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres "3.1-IC" i amb la "Instrucció per al disseny i projecte de rotondes" de la Generalitat de Catalunya.
 - . Inclouran l'obligació, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
 - . Haurà d'obtenir l'informe favorable vinculant de la Diputació de Barcelona, com a organisme responsable de la conservació i explotació de la carretera B-432.



**Diputació
Barcelona**

**Àrea d'Infraestructures
i Territori**

Servei d'Equipaments i Espai Públic

Edifici del Rellotge

Comte d'Urgell, 187, 4a

08036 Barcelona Tel. 934 022 122

www.diba.cat/seep

s.equipamentsep@diba.cat