

AVANTPROJECTE
HOTEL ESTACIÓ
C/ AVINGUDA ESTACIÓ, 2

OLOT

JUNY 2009

ÍNDEX GENERAL

DOCUMENT 1 MEMÒRIA

- 1 Dades preliminars
- 2 Informació prèvia
- 3 Objecte i descripció general del projecte
- 4 Prestacions de l'edifici

DOCUMENT 2 PLÀNOLS

- 1 Situació
- 2 Estat actual
- 3 Proposta

OLOT
AVANTPROJECTE. HOTEL ESTACIÓ
C/ AVINGUDA ESTACIÓ, 2

1 DADES PRELIMINARS

1.1 OBJECTE DEL PROJECTE

L'objecte del present avantprojecte és l'avaluació gràfica i escrita de la possibilitat de realitzar les obres necessàries per portar a terme la reforma i ampliació d'un edifici existent en testera per a la nova implantació d'un hotel al C/ Avinguda Estació, nº2, d'Olot.

1.2 PROMOTOR

El promotor d'aquest projecte és la societat Bar Restaurant L'Estació, amb NIF. G-17.425.950, amb domicili al C/ Avinguda de l'Estació, nº2, del municipi de Olot - 17800, de la província de Girona, representada pel Sr. Dídac Pérez Cervantes amb NIF 40.601.327-W.

1.3 EQUIP TÈCNIC REDACTOR

El present projecte està redactat per l'arquitecte **Lluís Jordà i Sala**, col·legiat amb el nº. 15146/7 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya i amb domicili professional al carrer Pere Rovira, 16 2º-3ª de Sant Joan de les Abadesses (Girona).

1.4 EMPLAÇAMENT

El projecte s'emplaça al carrer Avinguda Estació nº2, del municipi d'Olot, capital de la comarca de La Garrotxa, Girona.

En el plànol nº1.1 es defineix gràficament la ubicació de la situació i l'emplaçament.

1.5 ANTECEDENTS

El projecte es durà a terme en un sector amb una tipologia d'ordenació que correspon a edificació entre mitgeres. Actualment hi ha una edificació existent en la parcel·la, es tracta d'un edifici de planta semisoterrani, planta baixa i planta primera. Aquest edifici, en testera, dóna façana a dos carrers amb diferència de cota.

S'ha generat un avantprojecte per avaluar la possibilitat de reformar i ampliar l'edificació existent per implantar un hotel respectant les normatives vigents del municipi d'Olot.

2.1 Estat actual. Descripció del solar

L'altitud de la població i, per tant, la de l'edifici, és de 445 m. sobre el nivell del mar.

El solar on es porta a terme el projecte es troba ubicat al nº2 del Carrer Avinguda Estació, donant façana a dos carrers, de manera que genera un edifici en testera. El solar té una superfície de 395 m² i, actualment, ja està edificat.

L'esmentat solar té pendents longitudinals poc pronunciades, i un fort pendent transversal d'aproximadament 15%, que es concreta en la cantonada que fa la connexió entre l'Avinguda Santa Coloma i el camí de la Puda. A l'edifici existent, aquest pendent transversal es resol mitjançant entrada a planta baixa per l'Avinguda Santa Coloma, i entrada a planta semisoterrani pel camí de la Puda. Grafiat en el plànol de topografia nº 2.

L'edifici existent és de forma sensiblement triangular, donant testera a dos carrers, tal i com es pot veure en el plànol d'emplaçament nº 1 i de topografia nº 2. La façana principal, de dimensió 29.19mts, dóna al carrer Avinguda de l'Estació i a l'Avinguda Santa Coloma, la façana posterior, de dimensió 31.04mts, dóna al camí de la Puda i, finalment, el costat que fa mitgera té una dimensió de 10.51mts, amb una superfície d'ocupació de 268.54m². L'edifici existent té una superfície total construïda de 656.99M², desglossada amb una superfície de 165.49m² en planta soterrani, de 255.75m² en planta baixa i de 235.75m² en planta primera.

2.2 Condicionaments ambientals i microclimàtics

L'edificació està situada a una altitud d'uns 445m. sobre nivell del mar i es troba ubicada en un indret en el que atenent al que especifica el CTE-HE, per a l'estalvi d'energia, correspon a la zona D1, o de alta severitat climàtica a l'hivern i baixa severitat climàtica a l'estiu, segons taula, en funció de la diferència d'alçada que existeix entre la localitat i la capital de la seva província.

Tipus de clima Mediterrani d'Alta Muntanya:

Es tracta d'una zona amb :

- Mínimes fredes.
- Nevades no habituals.
- Vents normals.
- Situació poc exposada.

3 OBJECTE I DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

3.1 Definició dels objectius

L'objectiu principal del projecte consisteix en reformar i ampliar l'edifici existent per tal d'ubicar-hi un hotel, de manera que es conservi l'edificació existent en planta semisoterrani i planta baixa, amb un programa similar a l'actual excepte pel que fa a la incorporació a planta baixa de la recepció de l'hotel.

Per una altra banda, el projecte vol millorar les façanes de l'edificació i refer la connexió entre l'Avinguda Santa Coloma i el camí de la Puda, que actualment es resol amb un fort pendent.

3.2 Criteris funcionals i compositius

El principal condicionant que ha afectat la del projecte ha estat la idea de mantenir les plantes semisoterrani i baixa, i generar un nou volum on encabir dues plantes, per donar resposta a les necessitats del programa plantejat.

A nivell funcional, el projecte s'adapta al programa de la propietat, així doncs, es proposa la reforma i ampliació de la planta primera i la construcció la planta segona, on es distribueixen les diferents habitacions de l'hotel, i la planta sotacoberta com a magatzem, sobre la base existent de l'edifici actual que es destinarà a espais comunitaris del nou ús hoteler.

La planta soterrani, cota -2.98, mantindrà l'ús actual de bodega i magatzem de queviures. La planta baixa, cota +0.00, mantindrà un espai dedicat a la restauració, bar-restaurant, per donar abast a les necessitats de l'hotel i oferir un servei extern, i ubicarà un nou espai de recepció. La planta primera, cota +3.38 i la planta segona, cota +6.26, ubicaran les habitacions de l'hotel. I finalment, la planta sotacoberta, cota +9.14, estarà destinada a magatzem i instal.lacions, permetent l'accessibilitat per manteniment.

En la cantonada es disposa el nucli vertical de comunicació, format per una escala, un ascensor, un espai d'estada amb vistes i un petit espai per magatzem, tot conformant un espai tancat i donant accés a la zona d'habitacions.

En cada planta hi haurà 8 habitacions, de les quals 2 seran individuals i 6 dobles, on una és adaptada a minusvàlids, formant un total de 16 habitacions en tot l'hotel. Aquestes estan distribuïdes de tal manera que 4 habitacions per planta donen a cada façana i generen dues franges que deixen un espai entremig destinat a la circulació. Les habitacions consten de la zona d'entrada i de lavabo, a la primera part, i de la zona dormitori, a la part posterior en contacte amb la façana per gaudir d'il.luminació i de ventilació natural.

3.3 Superfícies útils i construïdes

El projecte fa incidència en un total de 636.94 m2 de superfície construïda, distribuïts de la següent manera:

ÀMBIT REFORMA

| | |
|------------------|---------|
| Planta soterrani | 4.47m2 |
| Planta baixa | 57.02m2 |

ÀMBIT OBRA NOVA

| | |
|---------------------|----------|
| Planta primera | 240.00m2 |
| Planta segona | 240.00m2 |
| Planta sota coberta | 95.45m2 |

TOTAL CONSTRUÏDA 636.94m2

Una vegada executada la totalitat de l'obra, atenent les preexistències, l'obra de reforma i l'obra nova, la superfície total construïda de l'edificació és de 990.96m2 i la superfície total útil de l'edificació és de 785.18m2, desglossat de la següent manera:

PLANTA SOTERRANI -2.98

| | |
|---------|--------|
| Càmeres | 7.24m2 |
|---------|--------|

| | |
|---|----------------------------|
| Escala | 8.63m ² |
| Bodega | 3.61m ² |
| Garatge | 60.31m ² |
| Caldera | 6.95m ² |
| Magatzem | 16.91m ² |
| | TOTAL ÚTIL |
| | 103.65m² |
| | TOTAL CONSTRUÏDA |
| | 158.27m² |
| <u>PLANTA BAIXA +0.00</u> | |
| Cuina | 17.03m ² |
| Office | 15.74m ² |
| Bar-restaurant | 65.66m ² |
| Serveis | 11.21m ² |
| Menjador 1 | 31.03m ² |
| Menjador 2 | 28.02m ² |
| Recepció | 16.23m ² |
| | TOTAL ÚTIL |
| | 184.92m² |
| | TOTAL CONSTRUÏDA |
| | 238.50m² |
| <u>PLANTA PRIMERA +3.38</u> | |
| Habitació ind. 1 | 17.08m ² |
| Habitació doble 2 | 20.32m ² |
| Habitació doble 3 | 20.33m ² |
| Habitació doble 4 | 23.03m ² |
| Habitació doble 5 | 20.12m ² |
| Habitació doble 6 | 20.57m ² |
| Habitació doble 7 | 22.39m ² |
| Habitació ind. 8 | 16.16m ² |
| Recorregut | 18.95m ² |
| Nucli comunicacions | 23.13m ² |
| | TOTAL ÚTIL |
| | 202.08m² |
| | TOTAL CONSTRUÏDA |
| | 240.00m² |
| <u>PLANTA SEGONA +6.26</u> | |
| Habitació ind. 9 | 17.08m ² |
| Habitació doble 10 | 20.32m ² |
| Habitació doble 11 | 20.33m ² |
| Habitació doble 12 | 23.03m ² |
| Habitació doble 13 | 20.12m ² |
| Habitació doble 14 | 20.57m ² |
| Habitació doble 15 | 22.39m ² |
| Habitació ind. 16 | 16.16m ² |
| Recorregut | 18.95m ² |
| Nucli comunicacions | 23.19m ² |
| | TOTAL ÚTIL |
| | 202.14m² |
| | TOTAL CONSTRUÏDA |
| | 240.00m² |
| <u>PLANTA SOTA COBERTA +9.14</u> | |
| Traster/magatzem | 78.60m ² |
| | TOTAL ÚTIL |
| | 78.60m² |
| | TOTAL CONSTRUÏDA |
| | 95.45m² |

Les superfícies útils de cada una de les estances venen grafiades en els plànols de la sèrie nº3, corresponents a les plantes de la proposta.

4 PRESTACIONS DE L'EDIFICI

4.1 COMPLIMENT DE LA LOE I DEL CTE

Les solucions adoptades en el projecte tenen com a objectiu assegurar que l'edifici ofereixi prestacions adequades per garantir els requisits bàsics de qualitat que estableix la Llei 38/99 d'ordenació de l'edificació.

En compliment de l'article 1 del Decret 462/1971 del Ministerio de la Vivienda, "Normas sobre redacción de proyectos y dirección de obras de edificación", i de conformitat amb l'apartat 1.3 de l'annex del Codi Tècnic de l'Edificació, es fa constar que en el projecte s'han observat les normes sobre la construcció vigents.

4.2 REQUISITS BÀSICS DE SEGURETAT (CTE)

4.2.1 SE Seguretat Estructural

La resistència i l'estabilitat seran les adequades perquè no es generin riscos indeguts, de forma que es mantingui la resistència i l'estabilitat enfront de les accions i influències previsibles durant les fases de construcció i usos previstos dels edificis, i que una incidència extraordinària no produeixi conseqüències desproporcionades respecte a la causa original i es faciliti el manteniment previst.

L'aptitud al servei serà conforme amb l'ús previst de l'edifici, de forma que no es produeixin deformacions inadmissibles.

4.2.2 SI Seguretat en cas d'Incendi

Es limitarà el risc de propagació de l'incendi pel seu interior.

Es limitarà el risc de propagació de l'incendi pel seu exterior, tant en l'edifici considerat com a d'altres edificis.

L'edifici disposarà dels mitjans d'evacuació adequats perquè els ocupants puguin abandonar-lo o arribar a un lloc segur dins del mateix en condicions de seguretat.

L'edifici disposarà dels equips i instal·lacions adequats per fer possible la detecció, el control i l'extinció de l'incendi, així com la transmissió de l'alarma als ocupants.

Es facilitarà la intervenció dels equips de rescat i d'extinció d'incendis.

L'estructura portant mantindrà la seva resistència al foc durant el temps necessari perquè es puguin complir les anteriors exigències bàsiques.

4.2.3 SU Seguretat d'utilització

Es limitarà el risc previsible de presència inadequada d'aigua o humitat en l'interior dels edificis i els seus tancaments com a conseqüència de l'aigua procedent de precipitacions atmosfèriques, d'escorrenties, del terreny o de condensacions, disposant mitjans que impedeixin la seva penetració o, si s'escau, permetin l'evacuació sense producció de danys.

L'edifici disposarà dels espais i mitjans per extreure els residus ordinaris generats per ells d'acord amb el sistema públic de recollida de tal manera que es faciliti l'adequada separació en origen dels esmentats residus, la recollida selectiva dels mateixos i la seva posterior gestió.

L'edifici disposarà de mitjans perquè els seus recintes es puguin ventilar adequadament, eliminant els contaminants que es produeixen de forma habitual durant l'ús normal dels edificis, de

forma que s'aporti un cabal suficient d'aire exterior i es garanteixi l'extracció i expulsió de l'aire viciat pels contaminants.

Per tal de limitar el risc de contaminació de l'aire interior de l'edifici i de l'entorn exterior de façanes i patis, l'evacuació dels productes de combustió de les instal·lacions tèrmiques es produirà, amb caràcter general, per la coberta de l'edifici, amb independència del tipus de combustible i de l'aparell que s'utilitzi, d'acord amb la reglamentació específica sobre instal·lacions tèrmiques.

L'edifici disposarà de mitjans adequats per a subministrar a l'equipament higiènic previst aigua apta per al consum de forma sostenible, aportant cabals suficients per al seu funcionament, sense alteració de les propietats d'aptitud per al consum i impedit els possibles retorns que puguin contaminar la xarxa.

Els equips de producció d'aigua calenta amb sistemes d'acumulació i els punts terminals d'utilització tindran unes característiques tal que evitin el desenvolupament de gèrmens patògens.

Els edificis disposaran de mitjans adequats per a extreure les aigües residuals generades en ells de forma independent o conjunta amb les precipitacions atmosfèriques i amb les esorrenties.

4.3 REQUISITS BÀSICS D'HABITABILITAT (CTE)

4.3.1 HS Higiene, salut i protecció del medi ambient

Es limitarà el risc previsible de presència inadequada d'aigua o humitat en l'interior dels edificis i els seus tancaments com a conseqüència de l'aigua procedent de precipitacions atmosfèriques, d'esorrenties, del terreny o de condensacions, disposant mitjans que impedeixin la seva penetració o, si s'escau, permetin l'evacuació sense producció de danys.

L'edifici disposarà dels espais i mitjans per extreure els residus ordinaris generats per ells d'acord amb el sistema públic de recollida de tal manera que es faciliti l'adequada separació en origen dels esmentats residus, la recollida selectiva dels mateixos i la seva posterior gestió.

L'edifici disposarà de mitjans perquè els seus recintes es puguin ventilar adequadament, eliminant els contaminants que es produeixen de forma habitual durant l'ús normal dels edificis, de forma que s'aporti un cabal suficient d'aire exterior i es garanteixi l'extracció i expulsió de l'aire viciat pels contaminants. Per tal de limitar el risc de contaminació de l'aire interior de l'edifici i de l'entorn exterior de façanes i patis, l'evacuació dels productes de combustió de les instal·lacions tèrmiques es produirà, amb caràcter general, per la coberta de l'edifici, amb independència del tipus de combustible i de l'aparell que s'utilitzi, d'acord amb la reglamentació específica sobre instal·lacions tèrmiques.

L'edifici disposarà de mitjans adequats per a subministrar a l'equipament higiènic previst aigua apta per al consum de forma sostenible, aportant cabals suficients per al seu funcionament, sense alteració de les propietats d'aptitud per al consum i impedit els possibles retorns que puguin contaminar la xarxa.

Els equips de producció d'aigua calenta amb sistemes d'acumulació i els punts terminals d'utilització tindran unes característiques tal que evitin el desenvolupament de gèrmens patògens.

Els edificis disposaran de mitjans adequats per a extreure les aigües residuals generades en ells de forma independent o conjunta amb les precipitacions atmosfèriques i amb les esorrenties.

4.3.2 HE Estalvi d'energia

L'edifici disposarà d'una envoltant que limiti adequadament la demanda energètica necessària per aconseguir el benestar tèrmic en funció de el clima de la localitat, de l'ús de l'edifici i del règim d'hivern i d'estiu, així com per les seves característiques d'aïllament i inèrcia, permeabilitat a l'aire i exposició a la radiació solar, reduint el risc d'aparició d'humitats de condensació superficials i

intersticials que puguin perjudicar les seves característiques i tracten adequadament els ponts tèrmics per a limitar les pèrdues o guanys de calor i evitar problemes higrotèrmics als mateixos.

L'edifici disposarà d'instal·lacions tèrmiques apropiades destinades a proporcionar el benestar tèrmic dels seus ocupants, regulant el rendiment de les mateixes i dels seus equips. Aquesta exigència es desenvolupa actualment en el vigent Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis, RITE, i la seva aplicació quedarà definida en el projecte de l'edifici.

L'edifici disposarà d'instal·lacions d'il·luminació adequades a les necessitats dels seus usuaris i eficaces energèticament disposant d'un sistema de control que permeti ajustar l'encesa a l'ocupació real de la zona, així com d'un sistema de regulació que optimitzi l'aprofitament de la llum natural, en les zones que reuneixin unes determinades condicions.

Una part de les necessitats energètiques tèrmiques derivades de la demanda d'ACS o de climatització de piscina coberta, segons CTE HE 4, es cobrirà mitjançant la incorporació en l'edifici de sistemes de captació, emmagatzematge i utilització d'energia solar de baixa temperatura adequada a la radiació solar global del seu emplaçament i a la demanda d'aigua calenta de l'edifici. Els valors derivats d'aquesta exigència tenen consideració de mínims, sense perjudici de valors que puguin ser establerts per les administracions competents i que contribueixin a la sostenibilitat, atenent a les característiques pròpies de la seva localització i àmbit territorial.

Si l'edifici està inclòs en l'àmbit d'aplicació del CTE HE 5 incorporarà sistemes de captació i transformació d'energia solar en energia elèctrica per procediments fotovoltaics per a ús propi o subministrament en xarxa. Els valors derivats d'aquesta exigència bàsica tindran la consideració de mínims, sense perjudici de valors més estrictes que puguin ser establerts per les administracions competents i que contribueixin a la sostenibilitat, atenent a les característiques pròpies de la seva localització i àmbit territorial.

4.3.3 HR Protecció enfront del soroll

L'edifici es projectarà, construirà, utilitzarà i mantindrà de manera que els elements constructius que conformin els seus recintes tinguin unes característiques acústiques adequades per:

- * reduir la transmissió del soroll aeri,
- * reduir la transmissió del soroll d'impactes,
- * reduir la transmissió de vibracions de les instal·lacions pròpies de l'edifici, i
- * per limitar el soroll reverberant dels recintes.