

PLA DE MILLORA URBANA
HOTEL ESTACIÓ

OLOT

OCTUBRE 2009

ÍNDIX GENERAL

DOCUMENT 1 MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1 Àmbit d'actuació
- 2 Estructura de la propietat
- 3 Promoció
- 4 Equip tècnic redactor
- 5 Planejament vigent
- 6 El territori

DOCUMENT 2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 1 Marc legal. Procedència de la redacció del Pla Especial o del Pla Parcial
- 2 Objectius generals
- 3 Justificació de l'ordenació i la seva adequació al planejament vigent aplicable
- 4 Informe mediambiental
- 5 Quadres comparatius entre les determinacions previstes en el planejament i les de la proposta
- 6 Infraestructures i serveis
- 7 Justificació de les alineacions i rasants
- 8 Enderrocs i moviments de terres

DOCUMENT 3 MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ QUE SE'N DERIVA DEL PROJECTE

- 1 Gestió
- 2 Obres d'Urbanització

DOCUMENT 4 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

DOCUMENT 5 PLA D'ETAPES

DOCUMENT 6 NORMATIVA

DOCUMENT 7 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- 1 Situació / Àmbit
- 2 Planejament vigent
- 3 Topogràfic
- 4 Estructura de la propietat
- 5 Infraestructures i serveis existents

DOCUMENT 8 PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- 6 Zonificació
- 7 Ordenació de l'edificació
- 8 Execució del planejament
- 9 Alçats
- 10 Seccions

DOCUMENT 9 PLÀNOLS ANNEXOS

- 11 Perspectiva axonomètrica o altres sistemes de representació d'imatge del sector

DOCUMENT 10 ANNEX : DOCUMENTS REGISTRALS I CADASTRALS

DOCUMENT 11 ANNEX : FITXES DEL CATÀLEG DE BÉNS I PAISATGES

DOCUMENT 12 ANNEX : AVANTPROJECTE HOTEL ESTACIÓ

OLOT
PLA DE MILLORA URBANA HOTEL ESTACIÓ
C/ AVINGUDA ESTACIÓ, 2

1.1 ÀMBIT D'ACTUACIÓ

El Pla de Millora Urbana 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 defineixen gràficament la seva situació i el seu emplaçament.

L'àmbit d'actuació del present Pla de Millora Urbana té una superfície de 395 m2 i constitueix un solar que limita pel davant amb l'Avinguda Estació i en part amb l'Avinguda Santa Coloma; a l'esquerra fa mitgera amb una altra edificació; a la dreta forma una cruïlla entre l'Avinguda de l'Estació i el camí de la font de la Puda; i al fons, amb l'esmentat camí de la Puda o de Sant Roc.

1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La propietat del solar objecte del present Pla de Millora Urbana correspon amb una única finca el titular de la qual és la societat Bar Estació SL, amb CIF. G-17.425.950, amb domicili al C/ Avinguda de l'Estació, nº2, del municipi de Olot - 17800, de la província de Girona, i representada pel Sr. Dídac Pérez Cervantes amb NIF 40.601.327-W.

S'adjunta com document annex la nota simple informativa del Registre de la Propietat d'Olot sobre la finca.

1.3 PROMOCIÓ

El promotor del present Pla de Millora Urbana, que coincideix amb el propietari registral de la finca, és la societat Bar Estació SL, 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.

S'adjunta com document annex l'escriptura de compravenda de la societat Bar Estació SL.

1.4 EQUIP TÈCNIC REDACTOR

El present Pla de Millora Urbana 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).

1.5 PLANEJAMENT VIGENT

El present Pla de Millora Urbana es redacta segons allò disposat al Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (DL 1/2005, de 26 de juliol) i el seu Reglament (D 305/2006, de 18 de juliol). Tanmateix, es supedita a allò que estableix el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot, aprovat definitivament en data 18 de juny de 2003, i que va rebre conformitat en data 25 de setembre del mateix any.

L'esmentat Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot, qualifica el solar com a Edificació entre Mitgeres – Zona 11.3 – Suburbana d'intensitat 3, amb la següent regulació:

* Tipus d'ordenació: Edificació entre mitgeres.

* Regulació de l'ús: - Ús dominant:
Habitatge

- 1.a) Habitatge unifamiliar
- 1.b) Habitatge plurifamiliar. Limitat només a les parcel·les de les zones d'intensitat 1 i 3, que tinguin més de 8 m de façana.
- Usos compatibles:
- Residencial:
- 3.a) Residencial especial
- 3.b) Hoteler
- Comerç:
- 4.a) Comerç petit
- 4.b) Comerç mitjà, limitat a la zona d'intensitat 3, només en parcel·les que confronten amb vials de la xarxa urbana bàsica.
- Oficines i serveis, Restauració, Recreatiu tipus 7.a, Industrial tipus 9.a, Educatiu, Sanitari, Assistencial, Esportiu, Cultural, Associatiu, Administratiu, Religios.
- Usos complementaris vinculats a altres usos:
- Aparcament
- Magatzem

*** Condicions d'edificació:**

Alineacions i reculades : Les façanes s'alinearan necessàriament a l'alineació del vial tret casos especials senyalats als plànols.
No es permet reculament lateral respecte a les parets mitgeres però sí es permetrà el reculament de la façana que constitueixi el cap d'una filera.

Alçades i nombre màx. plantes: Suburbana d'intensitat 3 : 9.5m – PB+2PP

Intensitat neta d'edificació: L'índex d'intensitat neta d'edificació per cada parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la superfície d'aquesta.

Front mínim i parcel·la mínima: 6m.

Cossos volats:

- a) Cossos volats oberts : Els balcons podran volar 0.60m en carrers d'amplada entre 10/12m i 0.80m en carrers d'amplada superior a 12m.
- b) Cossos volats tancats i mig tancats : Es podran volar 0.80m en carrers d'amplada igual o superior a 12m. En projecció horitzontal no ocuparan més d'una tercera part de la longitud de façana.
- c) La longitud total dels cossos volats, en projecció horitzontal no ocuparà més de les dues terceres parts de l'amplada de la façana.

Fondària edificable: Coincideix en totes les plantes, segons plànols d'ordenació i no excedeix de 12 m, tret d'aquells casos que respecte a la alineació anterior consolidada es determina una mida superior.

Espai lliure d'illa : No s'hi permeten edificacions permanents.

Ocupació del sòl: El subsòl de la parcel·la ocupable per l'edificació en planta baixa podrà ser ocupat en planta soterrani.

*** Característiques de la coberta:** La coberta inclinada arrancarà de cada parament de façana des de línies horitzontals compreses dins un mateix pla horitzontal. Els plans horitzontals d'arrancada de coberta i el de la cara superior del darrer forjat es situaran com a màxim a la cota de l'alçada reguladora, i entre ells la diferència de cota no serà superior a 0.60 m.
En cas que el sostre de la darrera planta edificada sigui la mateixa teulada, la diferència de cotes entre la del paviment d'aquesta planta i la del pla d'arrancada de cobert serà, com a màxim de 3.10 m.
Quan el pla d'arrancada de coberta es situi a la cota d'alçada màxima el pendent no serà superior al 35%.

Per damunt dels plans de teulada només es permetrà la construcció d'un cos d'edificació quan les línies d'arrancada de coberta es situin 0.80 m o més per sota de la cota d'alçada reguladora màxima. Es permeten els cossos reculats 2 del pla de façana i 1 m de les parets mitgeres.

Es permeten els terrats plans i les cobertes planes.

Sobre les teulades només es permetran elements tècnics de les instal·lacions, lluernaris i elements decoratius de coberta.

1.6 EL TERRITORI

L'àmbit del Pla de Millora Urbana ocupa una extensió de 395 m² a una altitud de 445 m sobre el nivell del mar, i sobre un terreny amb pendents longitudinals mínimes a l'Avinguda Estació, a l'Avinguda Santa Coloma i al carrer posterior, i amb un pendent fort d'un 10% aproximadament a la testera, coincidint amb la connexió entre aquests dos últims carrers.

Actualment el solar està ocupat per una edificació destinada a magatzem en planta soterrani, a bar-restaurant en planta baixa, i a habitatge en planta primera. La superfície construïda de l'edificació és la següent:

PLANTA	ÚS	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (m ²)		
SOTERRANI	MAGATZEM		165.49	165.49
BAIXA	RESTAURANT	INTERIOR	242.75	255.75
		EXTERIOR (50%)	13.00	
PRIMERA	HABITATGE	INTERIOR	174.72	235.75
		EXTERIOR (50%)	61.03	
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TOTAL (m²)				656.99

El solar corresponent al present Pla de Millora Urbana es troba en sòl urbà consolidat i en un entorn urbà plenament urbanitzat i dotat d'infraestructures i serveis públics, grafiades al plànol n° 5 i que consisteixen en:

1. El subministrament d'aigua es realitza mitjançant canonades de subministrament de polietilè Ø63 mm per la vorera oest de l'avinguda Estació.
2. El subministrament elèctric es realitza mitjançant una línia de Baixa Tensió aèria que segueix al façana oest de l'avinguda Estació.
3. La línia telefònica passa soterrada per la vorera oest de l'Avinguda Santa coloma.
4. La línia de clavegueram segueix el traçat de l'Avinguda Santa Coloma amb una canonada que al tram que coincideix amb el solar que constitueix l'àmbit d'actuació del present PMU, és de Ø600 mm.

OLOT
PLA DE MILLORA URBANA HOTEL ESTACIÓ
C/ AVINGUDA ESTACIÓ, 2

2.1 MARC LEGAL. PROCEDÈNCIA DE LA REDACCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

La conveniència del present Pla de Millora Urbana ve donada per l'oportunitat de pal·liar el dèficit de places hoteleres vinculades al Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa i al seu entorn. Aquesta mancança d'allotjaments turístics a la zona és constatada per estudis realitzats per diferents entitats oficials, com l'Institut Municipal de Promoció de la Ciutat d'Olot (IMPC) i el Pla de Desenvolupament Turístic (Pladetur) realitzat l'any 2007. Segons dades de la Memòria anual de 2008 de l'Àrea de Turisme de IMPC, el nombre d'habitacions ofertes al municipi s'ha incrementat un 16,36% entre el 2007 i el 2008, any en què el sector hotelier disposa de 220 habitacions. Tanmateix, és freqüent que l'ocupació superi el 90% en dates concretes, i fins i tot s'arriba al 100% d'ocupació en alguns moments de l'any.

Segons aquestes dades, el turisme és un sector en expansió a la zona de la Garrotxa, i la creació d'equipaments hotelers és d'un gran interès públic, tant pel que fa a nivell social, com a nivell econòmic i turístic.

A més de la revitalització del teixit urbà que comporta la implantació d'un hotel, cal també esmentar la millora de l'entorn edificat que suposa la resolució de la cantonada entre l'Avinguda Santa Coloma i el camí de la Puda, que actualment es realitza amb un edifici baix que deixa al descobert una mitgera. L'ampliació de l'edifici existent dignificarà aquesta cantonada, que és un punt rellevant del municipi, ja que dóna façana a la Plaça Illa de Pasqua, al riu Fluvià i al Pont del Ferrer.

2.2 OBJECTIUS GENERALS

El present Pla de Millora Urbana *Hotel Estació*, té per objecte l'ordenació urbanística detallada del seu àmbit territorial per tal de fer possible l'ampliació de l'edifici existent per dotar al municipi d'un nou equipament hotelier. Cal dir que la viabilitat d'aquest projecte depèn de la conservació i aprofitament de les subestructures de l'edifici existent, ja que redueixen la inversió econòmica a realitzar, així com el termini per la realització de les obres.

Es pretèn determinar noves alineacions sense modificar el sostre edificable, de manera que es desplacen lleugerament les alineacions establertes pel POUM d'Olot perquè coincideixin amb les preexistències. Tanmateix, es definiran els paràmetres necessaris per resoldre la cantonada entre l'Avinguda Santa Coloma i el camí de la Puda per tal de dignificar-la i convertir-la en un element singular que doni referències dins del teixit urbà de l'entorn. Per últim, es resoldran les cessions obligatòries i l'urbanització dels espais públics resultants de la realització del Pla de Millora Urbana.

2.3 JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ I LA SEVA ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT

Tal com pot veure's al plànol nº 2 de planejament vigent, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot estableix una alineació de la façana a l'Avinguda Santa Coloma que no coincideix amb l'edificació actual i la fa recular 1.90 m, tot i que aquesta alineació no dóna continuïtat a cap línia de façana colindant.

Donat que la viabilitat del projecte depèn de la possibilitat de conservar les subestructures de l'edifici existent, el present Pla de Millora Urbana proposa mantenir l'alineació actual de l'Avinguda Santa Coloma excepte pel que fa al pati que actualment es troba davant del restaurant, que es cedeix com a sòl públic a la vorera oest de l'esmentada Avinguda Santa Coloma, donant lloc a l'ampliació de la vorera actual en 1,80 m. Respecte a la cantonada, el present Pla de Millora Urbana preveu refer l'edificació existent per tal de resoldre la connexió entre el camí de la Puda i l'Avinguda Santa Coloma, per solucionar el fort pendent amb que es resol actualment.

Aquesta readaptació del planejament consisteix en el reajustament de les alineacions vigents perquè coincideixin amb el traçat de les preexistències sense augmentar sostre edificable, de manera que no desvirtua les intencions del POUM d'Olot ni desafavoreix l'entorn, ja que no comporta cap gest traumàtic ni cap estrangulament del traçat. En canvi, fa possible la realització del projecte empresarial que permetria la dotació de places hoteleres al municipi. Les alineacions proposades poden veure's grafiades als plànols d'ordenació del document 8.

La redacció del present Pla de Millora Urbana, es considera imprescindible per la viabilitat del projecte d'ampliació de l'edifici existent, que donaria com a resultat una sèrie d'importants millores d'interés públic:

- Facilita la implantació d'un **nou equipament hotelier** que dinamitzarà la zona, revitalitzarà el teixit urbà i afavorirà l'activitat turística de la Garrotxa, especialment vinculada al Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa. Cal tenir en compte el benefici que suposa aquesta aportació per la ciutat i pel sector del turisme, que ha experimentat un desenvolupament molt rellevant en els últims anys, però que pateix una important manca de places hoteleres urbanes.

- La **dignificació d'una cantonada rellevant del municipi**, que actualment es resol amb un fort pendent i un edifici baix que deixa al descobert una mitgera. Es tracta de la Plaça Illa de Pasqua, que constitueix juntament amb el Pont del Ferrer un nus de comunicació entre l'Avinguda Santa Coloma i dos passeigs lineals protegits del municipi: el Passeig Barcelona i el Passeig de Sant Roc. S'adjunten les seves fitxes del Catàleg de Béns i Paisatges extretes del POUM d'Olot als annexos.

- L'**ampliació en 1.80 m de l'amplada actual de vorera** d'un tram de connexió entre l'Avinguda Santa Coloma i el Passeig Barcelona, d'interés històric, cultural i paisatgístic, mitjançant la cessió de 27.33 m2 actualment ocupats pel pati davant de l'edificació existent.

L'ordenació proposada cedeix a la via pública 20.10 m2 de la superfície edificable, 30.00 m2 de sòl privat destinat a pati i 77,55 m2 de parcel·la, tots a la part posterior del solar. En el cas de construir fins a l'alineació proposada pel POUM d'Olot, l'espai públic de pas al camí de la Puda es reduiria a poc més d'un metre. A més, suavitza el gir i el pendent entre la Plaça Illa de Pasqua i un dels marges del riu Fluvià. Aquesta intervenció **millorarà la viabilitat del camí de la Puda i la connexió amb les ribes del riu**, considerades espai d'interés pel paisatge, i afavorirà una de les actuacions per a l'ordenació de l'espai fluvial previstes al POUM d'Olot. Es tracta de l'obertura de la ciutat al riu, que comporta donar continuïtat a les infraestructures viàries que transcorren en paral·lel al riu i que donen suport a les edificacions i proporcionen una lectura de la ciutat evocadora del recorregut del riu.

Tal i com es desprèn dels quadres de superfícies adjunts en el present document l'aprofitament que preveu el POUM vigent atenent a les alineacions i el nombre de plantes possibles és de 726,87m2, dels quals 708,75m2 corresponen a l'edificabilitat interior, i 18,12m2 es corresponen als cossos volats permesos. Així doncs, és objectiu principal del PMU mantenir el mateix aprofitament urbanístic, per la qual cosa l'aprofitament permès que ve donat per les noves alineacions (tal i com es grafia en els plànols i es descriu en els quadres de superfícies) és de 726,87m2, dels quals 718,5m2 es corresponen amb l'edificabilitat interior i 8,37m2 es corresponen amb els cossos volats. Per tant l'aprofitament urbanístic del POUM vigent i el que resultarà de l'aplicació del PMU seran idèntics pel que fa a les plantes sobre rasant i inferior en el cas de la planta semisoterrani existent.

2.4 INFORME MEDIAMBIENTAL

Part descriptiva

El Text Refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2005, de 26 de juliol) i en concret l'article 68 en correspondència amb l'article 66, estableixen l'obligatorietat d'incloure a la documentació del Pla de Millora Urbana *la documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental*.

El present Pla de Millora Urbana no comporta implicacions de caràcter mediambiental, més enllà de millorar l'entorn edificat per mitjà de la renovació de les façanes. Tanmateix el seu àmbit territorial és de dimensions molt reduïdes, i afecta al que actualment és sòl privat en la seva totalitat.

Aquest Pla de Millora Urbana suposa la concreció de les operacions estratègiques per al desenvolupament de la zona, i no té implicacions de caràcter ambiental. En tot cas, es pot dir que suposa una millora del paisatge urbà.

Per tant, es determina, en relació a l'informe mediambiental, que el desenvolupament urbanístic d'aquest planejament no altera els condicionants del medi on s'insereix.

Anàlisi ambiental

L'àrea no presenta risc per a la seguretat i el benestar de les persones; no té concurrència de valors susceptibles de preservació, i no presenta elements de conservació especial per la seva fragilitat o singularitat que hagin estat prèviament identificats per les administracions competents.

2.5 QUADRES COMPARATIUS ENTRE EL POUM D'OLOT I EL PMU

2.5.1 Quadre comparatiu de paràmetres urbanístics

Paràmetres	POUM Olot	PMU proposat
Tipus d'ordenació	Edificació entre mitgeres	Edificació entre mitgeres
Ús	Dominant	Habitatge
	Compatible	Residencial, comercial, oficines i serveis, restauració, recreatiu 7.a), industrial 9.a), educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu, religiós
	Comp. Vinculat	Aparcament, magatzem
	Incompatible	Usos restants
A.R.M.	9,50 m (PB + 2PP)	9,50 m (PB + 2PP)
Front mínim	6 m	6 m
Alineacions	Vial o segons plànols POUM	Segons plànols alineació PMU
Fondària edificable	12 m	Segons plànols alineació PMU
Espai lliure d'illa	No es permet edificació permanent	No es permet edificació permanent
Ocupació subsòl	100% ocupació pl. Baixa	80% ocupació pl. Baixa
Ràfec	Gruix ≤0.20 m Volada ≤0.60 m	Gruix ≤0.20 m Volada ≤ 0.60 m respecte a alineacions principals del carrer

Paràmetres no modificats respecte al POUM d'Olot.

Paràmetres modificats respecte al POUM d'Olot.



2.5.2 Quadre comparatiu de sostre edificable

Superfície	POUM Olot			PMU proposat		
	Interior	Cossos volats	Total	Interior	Cossos volats	Total
Baixa	236.25	0.00	236.25	238.50	0.00	238.50
Primera	236.25	9.06	245.31	240.00	8.37	248.37
Segona	236.25	9.06	245.31	240.00	0.00	240.00
Total	708.75	18.12	726.87	718.5	8.37	726.87

2.5.3 Quadre comparatiu de sòl públic i privat

(sup. m2)	Solar	Sòl privat	Sòl de cessió
POUM	395.00	267.42	127.58
PMU	395.00	240.00	155.00

2.6 INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

Tal com s'ha especificat anteriorment, el solar objecte del present Pla de Millora Urbana es troba en sòl urbà consolidat i en un entorn urbà plenament urbanitzat i dotat d'infraestructures i serveis públics. Donat que no es necessita cap nou servei i que es mantenen les façanes i per tant les escomeses, no es preveu cap modificació ni ampliació de les infraestructures i serveis públics existents.

2.7 JUSTIFICACIÓ DE LES ALINEACIONS I RASANTS

Es reajusten les alineacions previstes pel POUM d'Olot, desplaçant-les lleugerament per tal de fer-les coincidir amb les preexistències, sense augmentar el sostre edificable.

Es mantenen les rasants de l'Avinguda Estació, l'Avinguda Santa Coloma i el camí de la Puda. Tan sols es modificaran les rasants de la cantonada entre l'Avinguda Santa Coloma i el camí de la Puda per tal de millorar la connexió entre aquests dos vials, ja que actualment presenta un fort pendent. La concreció d'aquesta solució haurà de definir-se al projecte d'urbanització.

2.8 ENDERROCS I MOVIMENTS DE TERRES

El present Pla de Millora Urbana permet els enderrocs i moviments de terres necessaris per tal de portar a terme les obres necessàries per condicionar les àrees de cessió a urbanitzar, i per adaptar a les noves alineacions el balcó de la planta primera i la cantonada entre l'Avinguda Santa Coloma i el camí de la Puda.

Una vegada aprovat el present PMU, caldrà aportar la justificació dels enderrocs i moviments de terres per tot allò referent a les obres d'urbanització dels espais de cessió.

**OLOT
PLA DE MILLORA URBANA HOTEL ESTACIÓ
C/ AVINGUDA ESTACIÓ, 2**

3.1 GESTIÓ

El present Pla de Millora Urbana preveu la cessió obligatòria i gratuïta de quatre àrees:

1. La cessió de 20,10 m2 de sòl edificable a la part posterior del solar, segons la fondària edificable màxima de 12 m definida pel POUM d'Olot.
2. La cessió de 30,00 m2 de sòl privat destinat a pati a la part posterior del solar.
3. La cessió de 77,55 m2 de la part posterior del solar, que passarien de ser zona verda i a millorar l'accessibilitat del camí de la Puda.
4. La cessió de 27,35 m2 de sòl actualment ocupat per un pati en planta baixa davant del restaurant existent, que suposa una ampliació de la vorera oest de l'Avinguda de Santa Coloma de 1.80 m respecte al seu traçat actual.

3.2 OBRES D'URBANITZACIÓ

En el cas de les cessions a realitzar a la zona posterior, el present Pla de Millora Urbana consolida alineacions de façana actual, i per tant la urbanització d'aquesta zona ja està resolta. El que s'ha d'urbanitzar és la zona ubicada a la vorera oest de l'Avinguda Santa Coloma, que té una superfície de 27,35 m2, i que ha de resoldre l'adaptació del pati actual a vorera, i la cantonada pel que fa a la seva adaptació a les noves façanes i al fort pendent actual. Grafiat al plànol 8 d'execució del planejament.

La urbanització dels espais de cessió a urbanitzar anirà a càrrec del promotor, de conformitat amb les indicacions de l'Ajuntament d'Olot.

DOCUMENT 4 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Per a la concreció estimativa de la viabilitat econòmica del present Pla de Millora urbana s'ha realitzat un càlcul de pressupost basat en el Manual per a l'obtenció del pressupost de referència d'execució material del Col.legi d'Arquitectes de Catalunya.

Pressupost d'Execució Material d'Urbanització: 1.386,17 €

El promotor disposa de mitjans econòmics suficients per tal de fer front a les obres d'urbanització ajudat, si cal, de crèdit privat, i del que n'és garantia el valor de la mateixa finca objecte del present Pla de Millora Urbana.

DOCUMENT 5 PLA D'ETAPES

Aquest Pla de Millora Urbana defineix que el termini màxim de la única etapa prevista es fixa en 4 anys, que s'iniciarà a partir de l'efectivitat del pla de millora, i que es fixa el termini d'un any per obtenir la concessió de la llicència d'obres i de tres anys per finalitzar-les, inclòs les obres d'urbanització dins l'àmbit del pla, que seran simultànies.

OLOT
PLA DE MILLORA URBANA HOTEL ESTACIÓ
C/ AVINGUDA ESTACIÓ, 2

Títol I. Disposicions generals

Art. 1. Disposicions comunes.

Zona suburbana d'intensitat 3 en Edificació entre Mitgeres.

Art. 2. Desenvolupament del Pla.

El present Pla de Millora Urbana desenvolupa les previsions dels planejaments de major jerarquia que el regulen proposant un lleuger desplaçament de les alineacions previstes al POUM d'Olot que permeti la conservació de l'edificació existent a l'àmbit territorial del PMU, per tal de fer possible la dotació d'un equipament hotelier al municipi sense que s'alterin els aprofitaments i càrregues urbanístiques.

Art. 3. Gestió del Pla.

El Pla de Millora Urbana serà executiu un cop publicada la seva aprovació definitiva, les determinacions de la qual seran llavors d'aplicació directa i immediata.

Els sòls determinats com a sòls de cessió als plànols del present PMU, són de cessió obligatòria i gratuïta, lliures de càrregues i gravàmens. La propietat haurà de fer-se càrrec de les obres d'urbanització dels espais de cessió a urbanitzar.

Art. 4. Àmbit.

El Pla de Millora Urbana 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 defineixen gràficament la seva situació i el seu emplaçament.

L'àmbit d'actuació del present Pla de Millora Urbana té una superfície de 395 m2 i constitueix un solar que limita pel davant amb l'Avinguda Estació i en part amb l'Avinguda Santa Coloma; a l'esquerra fa mitgera amb una altra edificació; a la dreta forma una cruïlla entre l'Avinguda de l'Estació i el camí de la font de la Puda; i al fons, amb l'esmentat camí de la Puda o de Sant Roc.

Art. 5. Contingut.

Determina les noves alineacions sense modificar el sostre edificable, de manera que es desplacen lleugerament les alineacions establertes pel POUM d'Olot perquè coincideixin amb les preexistències. Tanmateix, es definiran els paràmetres necessaris per resoldre la cantonada entre l'Avinguda Santa Coloma i el camí de la Puda per tal de dignificar-la i convertir-la en un element singular que doni referències dins del teixit urbà de l'entorn. Per últim, es resoldran les cessions obligatòries i l'urbanització dels espais públics resultants de la realització del Pla de Millora Urbana.

Art. 6. Acompliment del POUM.

Aquesta readaptació del planejament consisteix en el reajustament de les alineacions vigents perquè coincideixin amb el traçat de les preexistències sense augmentar sostre edificable, de manera que no desvirtua les intencions del POUM d'Olot ni desafavoreix l'entorn, ja que no comporta cap gest traumàtic ni cap estrangulament del traçat. En canvi, fa possible la realització del projecte empresarial que permetria la dotació de places hoteleres al municipi. I dona major amplitud al pas de la zona verda del camí de la font de la Puda. Les alineacions proposades poden veure's grafiades als plànols d'ordenació del document 8.

Art. 7. Vigència del PMU.

El present Pla de Millora Urbana es redacta segons allò disposat al Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (DL 1/2005, de 26 de juliol) i el seu Reglament (D 305/2006, de 18 de juliol). Tanmateix, es supedita a allò que estableix el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot, aprovat definitivament en data 18 de juny de 2003, i que va rebre conformitat en data 25 de setembre del mateix any.

Títol II. Règim Urbanístic del sòl

Art. 8. Plànols normatius.

El present Pla de Millora Urbana conté els següents plànols normatius: 6.1, 6.2, 7, 8, 9 i 10.

Art. 9. Classificació del sòl.

La classificació de l'àmbit del present Pla de Millora Urbana ve definit en el Pla General Municipal d'Ordenació d'Olot i correspon a la zona 11.3. Aquest Pla de Millora Urbana reajusta l'àmbit classificat com a zona 11.3 Suburbana d'intensitat 3 segons el plànol 6 (Zonificació).

Art. 10. Disposicions relatives a l'ordenació.

El tipus d'ordenació a l'àmbit del present PMU, correspon al d'edificació entre mitgeres formant files d'edificació amb façanes alineades al vial. Segons les noves alineacions referenciades amb color verd al plànol 6.1 de zonificació.

Art. 11. Usos permesos.

Els usos permesos són els permesos en el POUM, Art. 288 corresponent a les zones suburbanes.

Títol III. Normes d'edificació i ús

Capítol 1. Normes particulars del PMU

Art. 12. Alineacions i reculaments.

Les façanes s'alinearan segons es referència amb color verd als plànols d'ordenació 6.1, 6.2, 7 i 8 del present Pla de Millora Urbana

Art. 13. Ràfecs.

Són els elements volats construïts i de poc gruix que constitueixen la prolongació de la teulada. El cantell dels ràfecs no tindrà un gruix superior a 0,20 m i no volaran més de 0.60 m respecte a l'alineació de façana, tal i com queda regulat en l'article 153 del POUM. A la cantonada entre l'Avinguda Santa Coloma i el camí de la Puda, com a element singular especial, a efectes de crear una trobada favorable, aquest límit es podrà superar de tal manera que quedi emmarcat pel que permeten les prolongacions de les dues alineacions principals (Avinguda Santa Coloma i camí de la Puda), retallant-les amb un radi mínim de 3.00 m.

Art. 14. Cossos volats oberts.

Atès l'interés de conservar les subestructures de l'edificació actual, es mantindrà el balcó existent en el seu tram de l'Avinguda Estació, fins a l'alineació de façana de l'Avinguda Santa Coloma, el qual es troba a una alçada superior als 3,20m sobre la rasant de la voravia, tal i com estipula l'article 152 del POUM. No es permeten més cossos volats.

Art. 15. Elements que sobresurten del pla de façana.

Es permetrà una marquesina de construcció lleugera ubicada a l'entrada de l'edifici que tindrà la condició de cos volat ja que sobresurt de la façana, i que d'acord amb l'article 153 del POUM referent a viseres, se situa entre els 2,20 i els 3,20m. d'alçada sobre la voravia i el seu gruix no ultrapassa els 0,10m. La seva volada serà de 0,80m. atenent que la vorera en aquest tram de l'avinguda de Santa Coloma és de 4,5m. d'amplada, i la seva longitud no serà superior als 4m.

Art. 16. *Ocupació del subsòl.*

L'ocupació màxima del subsòl serà de 205.00 m², seguint les alineacions indicades al plànol 6.2 de zonificació del present Pla de Millora Urbana.

Títol IV. Disposicions addicionals.

Art. 17.

La franja de terreny compresa entre la llera del riu Fluvià i l'edifici actual quedarà lliure de qualsevol construcció.

Art. 18.

Les actuacions en l'edifici objecte del PMU hauran de tenir en compte assegurar l'estabilitat estructural per les avingudes de 500 anys així com les mesures de protecció passives.

Art. 19.

Les obertures existents o plantejades per sota del nivell de la planta baixa es projectaran amb algun tipus de tancament "hidràulic" amb la finalitat de reduir el risc d'inundació de la planta soterrani.

Art. 20.

Per a la resta de paràmetres de normes d'edificació seran d'aplicació els estipulats al vigent POUM d'Olot.

En cas de dubtes en la interpretació de les previsions del present Pla de Millora Urbana, i en tot allò no previst o insuficientment regulat s'aplicarà, amb caràcter subsidiari, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot.

Sant Joan de les Abadesses, Octubre de 2009

Sgt: Lluís Jordà i Sala, Arquitecte