



**PLA DE MILLORA URBANA DE REHABILITACIO D'EDIFICI
DESTINAT A ALLOTJAMENT TURISTIC**
CARRER GIRONA 10-14 SANT FELIU DE GUIXOLS GIRONA

INDEX

I. MEMÒRIA

1.- INICIATIVA I OBJECTE DEL PMU

1.1.- Emplaçament i promotor

1.2.- Objecte

2.- ÀMBIT DE PLANEJAMENT i ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

3.- ESTAT ACTUAL

4.- PLANEJAMENT VIGENT

5.- OBJECTIUS I CONVENIÈNCIA DE LA REDACCIÓ DEL PMU.

DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

5.1.- Objectius i justificació del PMU

5.2.- Descripció de la proposta

6.- JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

7.- GESTIÓ

8.- DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL I DE MOBILITAT

II. NORMATIVA

III. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER I PLA D'ETAPES

IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- DGI Plànols d'informació
- DGP Plànols de proposta

I. MEMÒRIA

1.- INICIATIVA I OBJECTE DEL PMU

1.1.- Emplaçament i promotor

L'àmbit objecte d'aquest Pla de millora urbana està constituït pel edifici que s'identifica al plànol d'ordenació "003 Qualificacions en sol urba-A" del POUM ubicat al carrer Girona 10-14 xamfra amb carrer Joan Maragall 14 amb referència cadastral 2758601EG0225N0001SO i inscrit al Registre de la propietat de Sant Feliu de Guixols

Aquest Pla de millora urbana és promogut per la companyia Racó de Garbí SL, amb C.I.F B 55246888 i domicili al carrer Ponent 44 17244 Cassa de la Selva, Girona, la qual és la titular del solar objecte d'ordenació

1.2.- Objecte del PMU

El present PMU té per objecte:

- Justificar les actuacions necessàries per la rehabilitació i l'adequació del edifici existent destinat a Hotel actualment en desús en un Hotel de quatre estrelles, en el marc del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Feliu de Guixols.
- Tal com s'indica en l'article 99 de la Modificació puntual del POUM per a la requalificació urbanística de l'herència Anlló:
En les finques amb ús hotel·ler i que continua sent possible un canvi a altres usos admesos a la zona en què s'ubica. En cas que l'edificació estigui en situació de volum disconforme s'haurà de redactar un pla de millora urbana, per a l'adaptació de l'edificació a la tipologia edificatòria de l'entorn.

2.- ÀMBIT DE PLANEJAMENT I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

L'àmbit del pla de millora urbana es l'edifici esmentat anteriorment, que ocupa el 100% del solar.

La superfície segons catastro del sol es de 150 m².

Forma un xamfra amb una façana al carrer Girona de 16.33 ml i l'altre al carrer Joan Maragall de 11.23ml. m.

Les façanes esmentades tenen un desnivell desde el punt més alt -a un extrem del carrer Joan Maragall- fins al punt més baix al carrer Girona. La diferència d'aquest es de aproximadament 0.50 m.

En l'interior de l'illa el solar (edifici) amb una forma irregular es colindant pel carrer Joan Maragall amb finca 16-18 propietat de Jordavet SL i pel carrer Girona amb finca 8 amb un altre titular.

L'àmbit que ens ocupa esta format per una sola propietat amb les referències catastrals i de registre esmentades anteriorment.

3.- ESTAT ACTUAL

L'edifici objecte del PMU es una construcció del any 1965 segons catastro. formada per una planta soterrani, baixa , quatre plantes pisos i un atic amb terrassa.

Es un xamfra amb l'edificació ocupen la totalitat d'aquest.

Es troba a escassos metres de la Rambla del Portalet a prop de la platja.

L'ús d'aquest havia sigut el d'Hotel, malgrat que ha estat uns 15 anys aproximadament en desús.

Per tant per tornar a una activitat legalitzada es promou un projecte de gran rehabilitació per tal de adequarlo a la normativa i necessitats actuals amb el propòsit de convertirlo en un hotel de 4*.

Es un edifici amb una estructura de murs de carrega i forjats unidireccionals amb biguetes de formigó pretensades i autoportants.

La tipologia interior ja pensada com a allotjament turístic donara en el cas que ens ocupa facilitats en la redacció del projecte de rehabilitació

Les façanes, el que seria el volum de planta baixa i les 4 plantes pis es poden considerar planes amb uns balcons en voladiu. Com excepció d'això la façana del carrer Girona té un retranqueig cap al interior en tot el tram central de cada planta que forma una terrassa junt amb el balcó amb voladiu.

Totes les obertures d'obra de les finestres, les cantonades i el sòcol de l'edifici estan acabats amb un aplacat de pedra calcàrea que va formar uns enmarcats que es diferencien de la resta que es un acabat arrebossat i pintat.

Pel que fa a la planta atic s'entreveu que inicialment només hi havia el cos que formava el badalot d'escaleres i ascensor i que posteriorment si havien fet altres intervencions i una ampliació amb materials lleugers que no esta del tot consolidada.

El conjunt de l'edifici es una arquitectura típica d'una època que si per una banda amb el seu estil trenca amb l'arquitectura noucentista que conforma el caràcter formal de casc antic i eixample per altre banda la seva singularitat i l'intent de trencar amb aspectes formals d'arquitectures anteriors li dona un valor ja reconegut en la memòria urbana de la ciutat.

L'edifici en el seu emplaçament respecte l'ordenació vigent traçada sobre els antics camins de comunicació de la ciutat amb el territori exterior.

4.- PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és el POUM DE SANT FELIU DE GUÍXOLS aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme el 20/04/2006 i publicat el 18/07/2006, així com les posteriors modificacions puntuals. Al POUM del 2006 a l'illa objecte del pla de millora urbana, li correspon la qualificació Subzona clau 5b d'eixample decimonònic.

Qualificació urbanística Regulació de l'edificació al Sol urbà a la subzona clau 5b de l'Eixample decimonònic.

Les condicions de parcel·lació són les següents :

Parcel·la mínima : l'existent abans de l'aprovació inicial del POUM

Subdivisió de parcel·les : no s'admet

Addició de parcel·les : únicament s'admet si la nova edificació manté la divisió en la seva composició de façana.

Les condicions d'edificació són les següents :

Tipus d'ordenació : alineació a vial

Densitat : 1 hab/100m²

Paràmetres referits a l'illa :

Profunditat edificable : PB, 25 m per usos no residencials i 12 m per usos residencials ; pl. Pis, 12 m per a tots els usos.

Alçada reguladora màxima : 9'90 m

Accés al·l'edifici : s'admet un accés de vehicles per a cada façana de la parcel·la

Paràmetres referits a l'edificació :

Nombre màxim de plantes : PB+2 PP

Alçada lliure mínima : soterrani -2'20 m ; planta baixa, -2'50 m usos residencials i aparcament, 3 m per altres usos ; planta pis -2'50m

Entresolat de planta baixa : no s'admet

Sotacoberta : s'admet

Cossos sortints oberts a carrer i pati d'illa : segons l'art. 80 amb la limitació d'una amplada de 80 cm. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'art. 78.

Cossos sortints tancats : no s'admeten

Porxos : no s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.

Tractament de les façanes existents : la mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.

Composició de les façanes : la mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910, amb predomini d'alçada sobre amplada.

Material i color de la façana : arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.

Tipus, material i color de la coberta : inclinada amb teula àrab de color natural o plana.

Fusteria : no s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.

Usos admesos : habitatge, residencial comunitari, hotelier i altres.

En allò referent a la definició i regulació dels usos a una part de l'illa li correspon l'ús hotelier en categoria H2 ; a la resta els usos propis de la qualificació subzona clau 5b d l'Eixample decimonònic.

El 17 de desembre de 2012 la Comissió Territorial d'Urbanisme aprova la Modificació puntual del POUM per a la requalificació urbanística de l'herència Anlló.

Proposa unes modificacions que tenen com a objectiu en les Disposicions Transitòries les següents condicions:

Segona. Construccions, instal·lacions i usos amb volum disconforme.

Queden en situació de volum disconforme, les construccions, instal·lacions i usos autoritzats en el seu moment, de conformitat amb la normativa, que resultin disconformes amb les condicions bàsiques d'aquest POUM, sempre que no quedin fora d'ordenació.

.../...

Les construccions i instal·lacions que tinguin un volum disconforme es subjecten al règim descrit als apartats 4 i 5 de l'art. 108 del TRLU i a l'apartat 2 de l'art. 119 del RLU i, per tant, s'hi poden autoritzar obres de consolidació, rehabilitació i canvis d'ús, d'acord amb les condicions bàsiques d'aquest POUM.

D'acord amb el que disposa l'apartat c de l'art. 119.2 del RLU, el POUM pot regular els supòsits on el grau de disconformitat de la construcció existent vulnera les condicions bàsiques i en comporti la seva aplicació. En aquest sentit seran autoritzables :

- a) La consolidació parcial dels elements estructurals i/o dels tancaments, la reparació de les instal·lacions i dels serveis tècnics comunitaris i les obres menors en habitatges i locals.*

- b) Les obres d'ampliació o augment de volum, quan la disconformitat no es refereixi al tipus d'ordenació i l'augment de sostre s'ajusti a les condicions d'edificació de la zona i es limiti a la diferència entre el sostre existent i el sostre màxim edificable fixat pel POUM.
- c) Les obres de gran rehabilitació, entenent per gran rehabilitació el que disposa l'apartat a de l'art. 119.3 del RLU quan la disconformitat no es refereixi al tipus d'ordenació i la construcció existent no superi el 20% del sostre resultant d'aplicar la fondària i l'alçada reguladora o el coeficient d'edificabilitat, el nombre de plantes permeses o la densitat.
- d) Els canvis d'ús. Si s'han de fer obres per a la implantació del nou ús, només s'admetran si la construcció on s'ubica no és disconforme degut al tipus d'ordenació, no supera el 20% del sostre resultant d'aplicar la fondària i l'alçada reguladora o el coeficient d'edificabilitat, el nombre de plantes permeses o la densitat.
- e) Les obres de gran rehabilitació i les obres necessàries per a la implantació d'un nou ús, es podran autoritzar sense les limitacions fixades en els apartats c) i d) precedents, sempre que es compleixin de manera simultànea les següents condicions :
 - Que els usos existents a mantenir o els de nova implantació siguin el dotacional, l'hoteler o el de residencial comunitari, segons queden definits a les Normes Urbanístiques del POUM.
 - Que l'actuació a portar a terme es refereixi al conjunt de l'edifici.
 - Que la disconformitat no es refereixi al tipus d'ordenació.

En aquests casos s'haurà de redactar un pla de millora urbana, per a l'adaptació de l'edificació a l'estructura de l'entorn i a l'ambient urbà on estiguin situades, tal com es preveu en l'art. 27 d'aquestes Normes Urbanístiques.

Els usos preexistents establerts legalment abans del POUM i als quals no es poden aplicar les mesures de restauració de la realitat física alterada, es poden mantenir i poder ser objecte de canvis de titularitat, sempre que no siguin incompatibles amb les seves determinacions i s'adaptin als límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i de perill que estableixi per cada zona la nova reglamentació. Si l'adaptació comporta obres d'ampliació, aquestes no seran autoritzables.

.../...

Els terrenys on es situïn les construccions, instal·lacions o usos amb volum disconforme no podran parcel·lar-se o segregar-se.

5.- OBJECTIUS I CONVENIÈNCIA DE LA REDACCIÓ DEL PMU. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

5.1.- Objectius i justificació del PMU

Com s'ha assenyalat, els objectius d'aquest PMU consisteixen en desenvolupar i precisar els paràmetres d'aplicació al edifici existent, tenint en compte la seva qualificació com a 5b- H2.

L'objectiu d'aquest pla es el de definir el gàlib d'edificació així com altres aspectes relatius a la regulació de la composició volumètrica i formal del projecte a desenvolupar alhora també aplicable a tractaments i/o actuacions que es plantegin en el futur.

La formulació d'aquest pla es justifica, per tant, en la conveniència de concretar les conseqüències de l'aplicació dels esmentats paràmetres en l'àmbit específic del edifici esmentat.

En aquest sentit el Pla de millora, proposa mantenir l'edifici existent –pel que fa a planta baixa i les quatre plantes pisos i cenyir l'actuació a la planta atic , format per una part de terrasses, un cos de badalot d'escaleres i ascensor i un altre cos construït posteriorment a la llicència original, el qual no es considera prou consolidat per donar-li un valor arquitectònic.

Pel que fa al tipus d'ordenació l'edifici compleix amb la normativa del POUM ates que compleix amb l'ordenació d'aliniació de vial.

Pel que fa a la volumetria i en aplicació de les Disposicions transitories: Construccions, instal·lacions i usos amb volum disconforme (apartat C)

- c) Les obres de gran rehabilitació, entenent per gran rehabilitació el que disposa l'apartat a de l'art. 119.3 del RLU quan la disconformitat no es refereixi al tipus d'ordenació i la construcció existent no superi el 20% del sostre resultant d'aplicar la fondària i l'alçada reguladora o el coeficient d'edificabilitat, el nombre de plantes permeses o la densitat.*

SOSTRE COMPUTABLE

	APLICACIÓ POUM	ESTAT ACTUAL	PROJECTE
PL BAIXA	170,51 M2	170'51 M2	170.51 M2
PL PRIMERA	189,53 M2	189'53 M2	189.53 M2
PL SEGONA	189,53 M2	189'53 M2	189.53 M2
PL TERCERA	Retiran 3m 54,28 M2	189'53 M2	189.53 M2
PL QUARTA		189'53 M2	189.53 M2
PL ÀTIC		89'32 M2	52.90 M2
TOTAL	603,85 M2	1.017'95 M2	981'53 M2

- No es contemplen les superfícies de sostre sota rasant i balcons

Es pot comprovar segons quadre adjunt que la construcció existent no hi dona compliment i per tant s'ha de fer referència al (apartat e)

- d) *Les obres de gran rehabilitació i les obres necessàries per a la implantació d'un nou ús, es podran autoritzar sense les limitacions fixades en els apartats c) i d) precedents, sempre que es compleixin de manera simultànea les següents condicions :*
- *Que els usos existents a mantenir o els de nova implantació siguin el dotacional, l'hoteler o el de residencial comunitari, segons queden definits a les Normes Urbanístiques del POUM.*
 - *Que l'actuació a portar a terme es refereixi al conjunt de l'edifici.*
 - *Que la disconformitat no es refereixi al tipus d'ordenació.*

O sigui es proposa la redacció d'un pla de millora urbana que consideri l'integració i acceptació de l'edificació a l'estructura de l'entorn i a l'ambient urba .

5.2.- Descripció de la proposta

La proposta consisteix per una banda pel que fa a l'exterior mantenir el volum existent de planta baixa a planta quarta i modificar la volumetria del atic a la planta cinquena adaptant-la a les normatives corresponents.

A l'interior de l'edifici es manté la morfologia de l'estructura amb els dos murs de carrega existents però modifiquen la distribució mitjançant els corresponents estintolaments, etc.

Per tal de complir les normatives de accesibilitat i de seguretat contra incendi així com les condicions per un hotel de quatre estrelles s'enderroca una de les escales existents proposant-se una de nova adaptada.

A més a més s'ubica un nou ascensor també adaptat a més de rehabilitar l'existent.

Per tal d'ubicar lo descrit s'elimina una habitació per planta.

Actualment 7 habitacions per planta i 6 habitacions en el present projecte.

El total d'habitacions es de 24.

Per tant l'intervenció a efectes de pla de millora urbana podríem dir que queda circumscribit a les dos façanes que formen el xamfrà de Carrer Girona i Carrer Joan Maragall.

Així doncs pel que fa a la façana de Joan Maragall, aquesta es conserva íntegrament amb la seva composició actual tant pel que fa a les obertures de portes i finestres com en plans i materials de façana.

Només es proposa canviar la fusteria actual de fusta totalment deteriorada per una d'alumini. Així mateix es conserven els balcons i les baranes d'aquests que es proposa restaurar.

En quan a la façana del Carrer Girona, es proposa una petita intervenció a nivell formal en les plantes d'habitacions de la primera a la quarta.

Aquesta consisteix en eliminar el porxo que forma la façana de les habitacions centrals enrasant la façana tota en un sol pla. El tractament seguiria el mateix de l'edifici actual o sigui conservant els enmarcats i acabant els plans entre finestres amb l'arrebossat i pintat. En els planols d'estat actual s'indica l'obra enderrocar i l'aliniació de la façana proposada. Aquesta intervenció entenem que no altera la superfície computable de la planta, atès que s'ocupa el que representaria un espai que correspon a un porxo tancat a tres cares.

En quan a finestres i balcons s'aplicarà el mateix tractament que a la façana de Joan Maragall.

A la planta atic, es on es proposa una nova solució a lo existent, consistent en primer lloc a enderrocar tota l'obra actual, tant el cos de l'obra inicial com les posteriors intervencions esmentades.

Després reconstruir tot el badalot, apoiant tota l'edificació a la part posterior, o sigui apoiant-se en les mitgeres i separant-se de les dos façanes de carrer.

La superfície d'aquest practica el resultat de unir en un sol cos els accessos a la pròpia planta resultant de l'arribada de escales i ascensors.

La superfície del badalot proposat es de 52,90 m².

La justificació pel que fa a la normativa d'aquest volum edificat com a element admes en la darrera planta considerada com rehabilitació se li aplica l'alçada reguladora referin aquesta al art.13 d'aquest PMU.

Pel que fa a l'ocupació el PMU proposa mantenir part dels 89,32 m² coberts existents reduint el cos d'aquesta planta fins 52,90 m². Espai que per altre banda ve donat en l'unió en un sol espai de les 2 caixes d'escala i 2 ascensors. necessaris en l'aplicació de la normativa vigent per l'activitat que es preten.

O sigui una edificació maxima de 52, 90 m² en la planta atic.

En la part restant d'aquesta planta, o sigui la terrassa s'hi proposa una piscina i unes pergoles per tal de dotar de uns serveis ludics per els usuaris de l'instal.lacio hotelera.

Pel que fa a la piscina i en aplicació de la normativa es proposa un vas de aproximadament 3m x 2m o sigui una superfície de 6 m² amb una distancia no inferior a 1,5m de les partions existents. Art 15 PMU.

I en quan a les pèrgoles es projecten amb perfil·leria metalica amb una ocupació de 57,33 m² per sota dels 82,04 m² computables (60 % de la superfície de terrat) art 14 d'aquest PMU , tambe amb una distancia de separació no inferior a 1,5m respecte les partions existents.

Referenciat en el planol DGP 6

6.- JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

Aquest PMU es formula d'acord amb l'article 70 del Text refós de la Llei d'urbanisme. En aquest sentit, les seves finalitats i determinacions s'adeqüen a les previstes per a aquesta figura de planejament, en el sòl urbà consolidat, en els articles 70.1.b) del Text refós de la Llei d'urbanisme i 90.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme. En tot cas, el present PMU no altera els usos, els aprofitaments ni les càrregues urbanístiques previstes en el planejament general, ni tampoc no altera els paràmetres i condicions aplicables a la qualificació que té atribuïda el solar de conformitat amb el POUM per la requalificació de l'herència Anllo.

De conformitat amb el que estableix l'article 91.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aquest PMU conté els documents previstos en els articles 84 a 89 de mateix Reglament, llevat d'aquells que resulten innecessaris atenent a les finalitats i contingut del pla. En aquest sentit, al marge del què s'indica en altres apartats en relació amb els requisits de documentació, cal assenyalar que aquest PMU no incorpora informe ambiental ni estudi d'avaluació de la mobilitat generada, atès que no ho requereix tenint en compte que el seu objecte se cèntric al desenvolupament i concreció dels paràmetres urbanístics aplicables al solar en virtut del planejament general i del Pla especial de protecció del patrimoni vigents.

7.- GESTIÓ

Atès que el PMU té per objecte un àmbit de sòl urbà consolidat que té la condició de solar, la seva execució consistirà únicament en la rehabilitació de l'edificació, prèvia obtenció de la corresponent llicència municipal.

Es preveu per a l'edificació una única etapa amb un màxim de 2 anys de durada, a comptar des de la publicació de l'aprovació definitiva d'aquest PMU.

8.- DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL I DE MOBILITAT

Tal com ve referenciat en la Modificació Puntual del POUM per la requalificació de l'Herència Anlló.

El present PMU, que té per objecte el desenvolupament de la rehabilitació aplicable a un edifici ja construït en un solar urbà consolidat., no té per tant cap repercussió ambiental i, en conseqüència, no requereix la incorporació d'informe ambiental.

- Per altra banda, pel que fa a la mobilitat, aquest PMU no ha d'incorporar estudi d'avaluació de la mobilitat generada perquè no té com a objectiu els que determinen l'exigència del referit estudi d'acord amb el que estableix l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 6 de setembre.

9.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit que ens ocupa està format per una sola propietat, el titular és l'entitat EL RACO DE GARBÍ, S.L.U., CIF B55246888, domiciliada al C/ Ponent, 44 de Cassà de la Selva, CP 17244 (Girona), representada per la Sra. Rosanna Balari Bosch amb

DNI 77909893S, d'aquest té el 100% de la propietat sense càrregues ni gravàmens.

La referència catastral es 2758601EG022N0001SO

Amb les següents dades registrals en el registre de la propietat de Sant Feliu de Guixols.

Tomo 3341
Libro 616 de Sant Feliu de Guixols
Folio 20
Finca 4625.

II. NORMATIVA

Normes de caràcter general

Article 1. Naturalesa

Aquest pla de millora urbana, es redacta d'acord amb les disposicions del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme (L.U.), modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació del text refòs de la Llei d'Urbanisme, el Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006 de 18 de juliol), Decret 64/2014 de 13 de maig pel qual s'aprova el Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística i la legislació estatal de la Llei 2/2008 pel qual s'aprova el text refòs de la Llei del sòl, i d'acord amb les determinacions del Pla d'ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Sant Feliu i la modificació puntual del POUM per la requalificació urbanística de l'herència Anllò.

Article 2. Àmbit territorial

Constitueix l'àmbit territorial d'aplicació d'aquest pla de millora urbana el comprés per les finques delimitades en aquest document incloent-hi les precisions dels límits que es puguin ajustar en el projecte d'execució de l'edifici.

Article 3. Vigència

D'acord amb el que disposen els articles 94 i 106 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, aquest Pla de Millora entrarà en vigor el dia següent a la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província i la seva vigència serà indefinida en tant no es procedeixi a la seva modificació.

Article 4. Modificació d'aquest document

Quan les circumstàncies concurrents ho justifiquin, podran realitzar-se les corresponents modificacions d'aquest document, degudament descrites i justificades per tal de donar cabuda als nous requeriments observats. La tramitació es realitzarà d'acord amb els articles, 96, 97 i 99 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme.

Article 5. Obligatorietat de l'aplicació de les Normes

D'acord amb el que disposa l'article 106.2 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, aquest Pla de Millora Urbana obliga per igual a l'Administració i als particulars i obliguen a la seva observança.

Article 6 . Infraccions urbanístiques

La vulneració de les prescripcions contingudes en aquest document tindrà la consideració d'infracció urbanística tipificada segons el que preveu l'art. 211 de la L.U. i es sancionarà d'acord amb el estableixen els articles 219 i 220 de la L.U., sense perjudici de l'aplicació dels supòsits previstos en l'art. 217 de la L.U., de restauració de la realitat física o jurídica alterada.

Article 7. Criteris d'interpretació

En aplicació de l'article 10 de la L.U. els dubtes en la interpretació d'aquest document produïts per imprecisió o contradicció entre determinacions del propi document, es resoldran atenent als criteris de menor edificabilitat, de major dotació per espais públics i d'emajor protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes.

En el cas de conflicte irreductible, prevaldrà el que estableixi la documentació escrita llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el que caldrà atènyer-se a la superfície real.

Tots els conceptes utilitzats en la present normativa són els definits a la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, i, per tant, no s'ademtrà cap altra interpretació que les hi siguin contingudes.

Article 8. Règim del sòl

La classificació dels terrenys afectats pel present Pla de Millora Urbana és de sòl urbà consolidat, d'acord amb el que disposa l'art. 30 de la Llei d'Urbanisme, i com a tal, subjecte al que disposa l'art. 42 de la mateixa llei, referent als deures dels propietaris inclosos.

Article 9. Normes generals de les construccions

- 1) Les normes generals d'edifici, pel que fa a llicències i condicions mínimes de les construccions, es regularan segons el que disposa el Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de Sant Feliu de Guíxols i la modificació puntual del POUM per la requalificació urbanística de l'herència Anllò, i en el seu defecte per determinacions del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme.
- 2) Les condicions tècniques de les obres, en relació a les vies públiques es regiran segons el que determinen les ordenances municipals vigents i la normativa vigent, en tot allò que no contradigui el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Normativa reguladora

Article 10. Edificabilitat

L'edificabilitat màxima, fruit de la conservació del volum disconforme existent i segons es justifica en els plànols d'ordenació del Pla de Millora Urbana (DGP Plànols de proposta i al punt 5.1 justificació del PMU La superfície total resultant es de 981,53 m2 sobre rasant

Article 11. Nombre de plantes

S'estableixen un nombre de plantes de : planta baixa + quatre plantes pis + una planta àtic reculada 3 m de les façanes a vial.

Article 12. Alçada reguladora

Pel que fa a l'alçada reguladora s'estableix en 17,30m pels àmbits de l'edificació en planta baixa més quatre plantes pis comptant que la planta baixa esta aixecada respecte la rasant del carrer. i una alçada reguladora de 3'00 m més per la planta àtic.

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora serà el punt mig de la façana desplegada de tot el conjunt edificatori existent.

Referenciat al planol DGP 11

Article 13. Condicions de la planta àtic – elements admesos

El present Pla de Millora Urbana preveu la formació d'un cos d'edificació a la planta àtic, el Badalot, segons les característiques i condicions que figuren en el plànol d'ordenació DGP-6 i amb una superfície construïda màxima de 52,90m². L'alçada màxima d'aquesta construcció serà de 3m i es situarà reculada a una distància mínima de 5metres respecte del pla de les façanes

En aquesta planta s'ha admet la formació d'una pèrgola i la implantació d'una piscina, la regulació de les quals es concreta en els article 14 i 15 de la present normativa.

Article 14. Pérgoles

El Pla de Millora Urbana preveu la formació d'unes pèrgoles metàl·liques a la planta àtic, segons les característiques que figuren en el plànol d'ordenació DGP-6.

Aquestes pèrgoles, amb una ocupació màxima de 57,33m², es situaran reculades a una distància mínima d'1,50metres respecte del pla de les façanes, d'acord amb el que es preveu a l'article 70.5 de les NNUU del POUM

Article 15. Piscines en edificació aliniada a vial

El Pla de Millora Urbana preveu la implantació d'una piscina descoberta a la planta àtic, segons les característiques que figuren en el plànol d'ordenació DGP-6.

Aquesta piscina es situarà reculada a una distància mínima d'1,50metres de totes les partions, d'acord amb el que es preveu a l'article 84.2 de les NNUU del POUM

Article 16. Usos

En planta soterrani s'admetran tots els usos relacionats amb els serveis tècnics de l'activitat hotelera superior.

En la planta baixa a més de l'ús hotelier, també s'admetran usos comercials i els usos de serveis a les persones,

En les diferents plantes pis i planta àtic s'admetrà l'ús hotelier amb diferents tipus d'habitacions.

En planta àtic s'admetrà l'ús hotelier, l'ús de serveis a les persones i instal·lació de piscina.

Article 17. Criteris compositius

Aspectes generals

- Es mantenen les façanes actuals i les característiques de les obertures existents, també pel que fa a les noves obertures previstes, .
- Les condicions d'ordenació de les façanes a carrers, a pati interior i a mitgeres queden recollides en els plànols d'ordenació DGP-7, 8 i 9.

Acabats

- Tractament de la planta baixa i dels emmarcats de les obertures i cantonades: restauració de la pedra existent, fent-li un tractament de neteja a fi i efecte de recuperar el seu estat inicial.
- Plans de façana arrebossats: es restauraran de nou, revestint-los amb un material tipus Sate i acabat monocapa, amb un color dins la gamma a utilitzar per a la zona Clau 5, d'acord amb la normativa del POUM.
- Façanes a pati interior i mitgeres: tindran el mateix tractament que els plans de façana arrebossats que donen a carrer, amb el mateix color que aquells.
- Cos de coberta: acabat amb un polímer termoplàstic (marca Spazio- Deck N-15 o similar) amb acabat tipus fusta, de manera diferenciada a la resta de l'edificació, per tal de tractar el cos de badalot com un volum d'obra més lleuger.
- Finestres: seran d'alumini amb un color gris de la carta ral i perfil·leria oculta per tal d'aconseguir la major superfície de vidre possible.
- Baranes: es tractaran amb un acabat pintat de color gris, tipus oxiron.

Article 18. Regim general

En tot allò no regulat específicament en aquest capítol, seran d'aplicació les disposicions fixades en el POUM i en les seves modificacions puntuals posteriors.

III. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER I PLA D'ETAPES

En ser un àmbit ubicat en sol urbà consolidat i que té la condició de solar, no és necessari realitzar cap estudi econòmic financer específic. L'execució del planejament consisteix únicament en la rehabilitació de l'edificació i totes les despeses corresponents correran a càrrec del promotor.

Es preveu per a l'edificació una única etapa amb un màxim de 2 anys de durada, a comptar des de la publicació de l'aprovació definitiva d'aquest PMU.



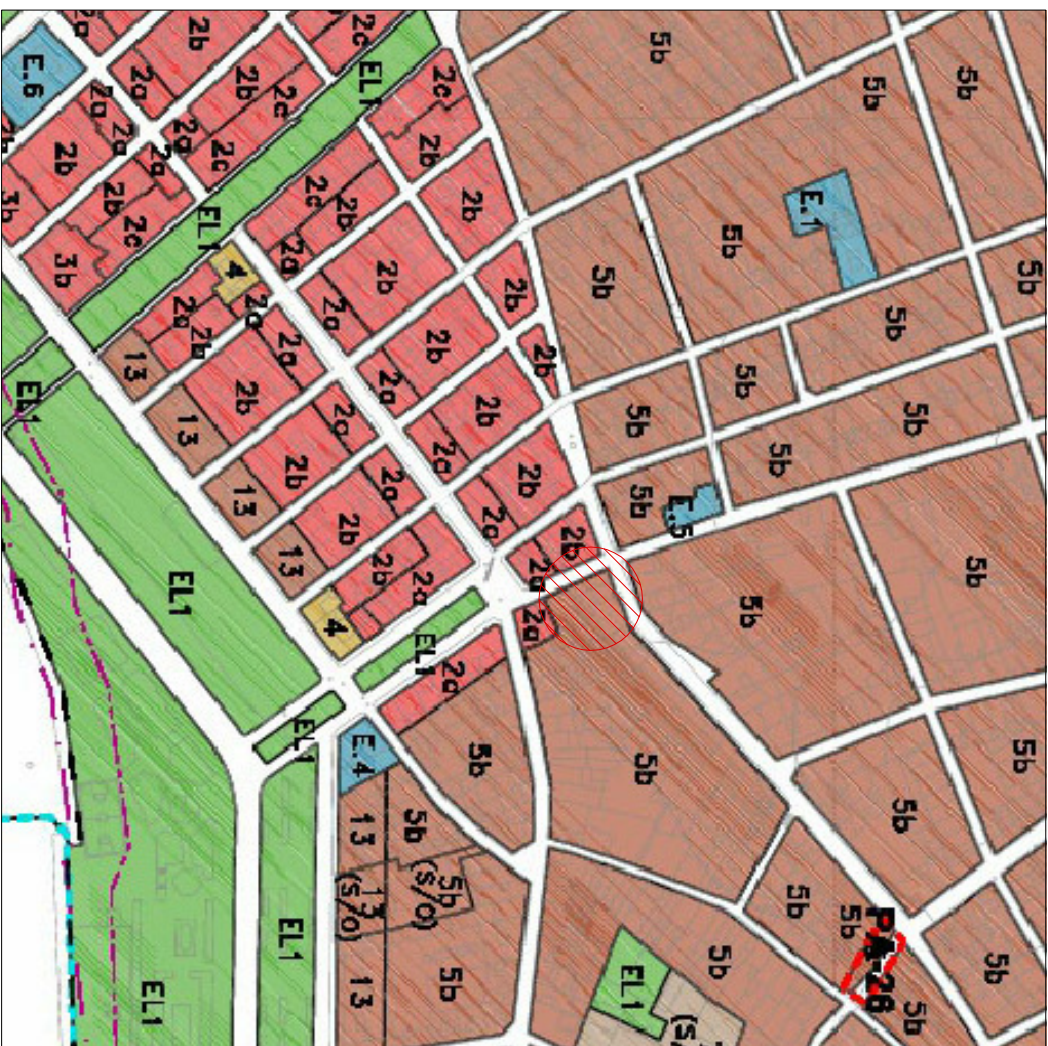
FONT: ICC VISSIR

E: 1/7.500 dina3			
ARQUITECTE		PROMOTOR	
EXPEDIENT 0216-ARQ04-916		ROSANNA BALERI BOSCH EL RACÓ DE GARBI SL	
FERRAN GELABERT ORIO		C/ ST. PERE 51 17220 ST. FELIU DE GUÍXOLS GIRONA	
A R Q		p r o j e c t e s d ' a r q u i t e c t u r a s l p	
TEL. 639 723 149 - 609274065		www.arqprojectes.com	
fgelabert@arqprojectes.com		AGOST 2016	

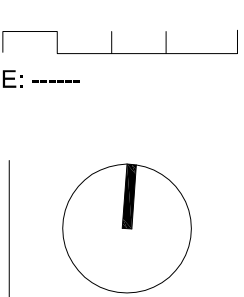
PLA DE MILLORA URBANA DE REHABILITACIO D'EDIFICI
DESTINAT A ALLOTJAMENT TURISTIC
CARRER GIRONA 10-14 SANT FELIU DE GUÍXOLS GIRONA

SITUACIÓ

DGI 0



QUALIFICACIO URBANISTICA	SOL URBA
Subzona clau 5b de l'Eixample decimonònic	H2



ARQUITECTE

PROMOTOR

PLA DE MILLORA URBANA DE REHABILITACIO D'EDIFICI

DESTINAT A ALLOTJAMENT TURISTIC

CARRER GIRONA 10-14 SANT FELIU DE GUIXOLS GIRONA

DGI 1

SITUACIO - QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

MAIG 2016

EXPEDIENT 0216-ARQ04-916

FERRAN GELABERT ORIOL

EL RACÓ DE GARBI SL

A
R
O

projectes d'arquitectura slp

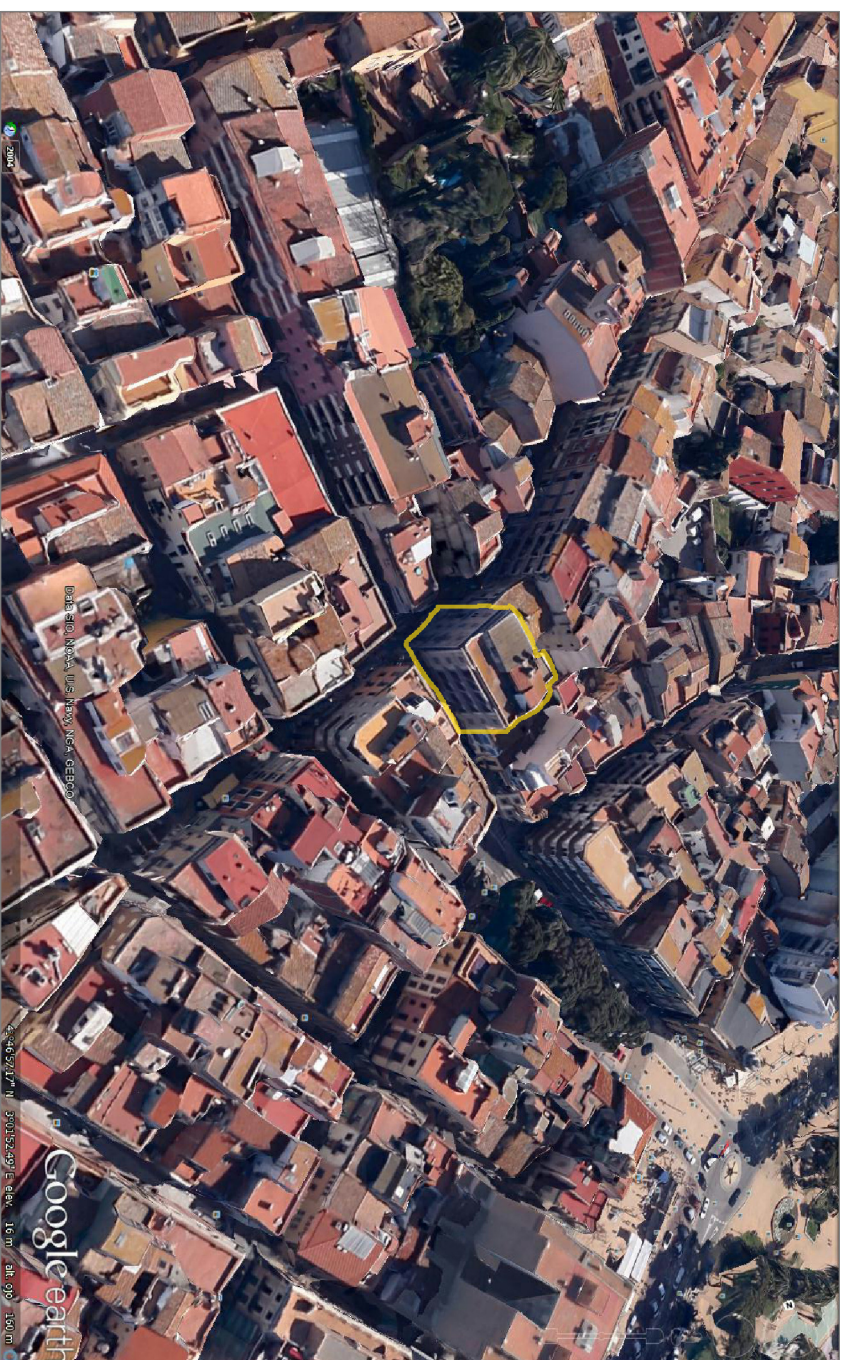
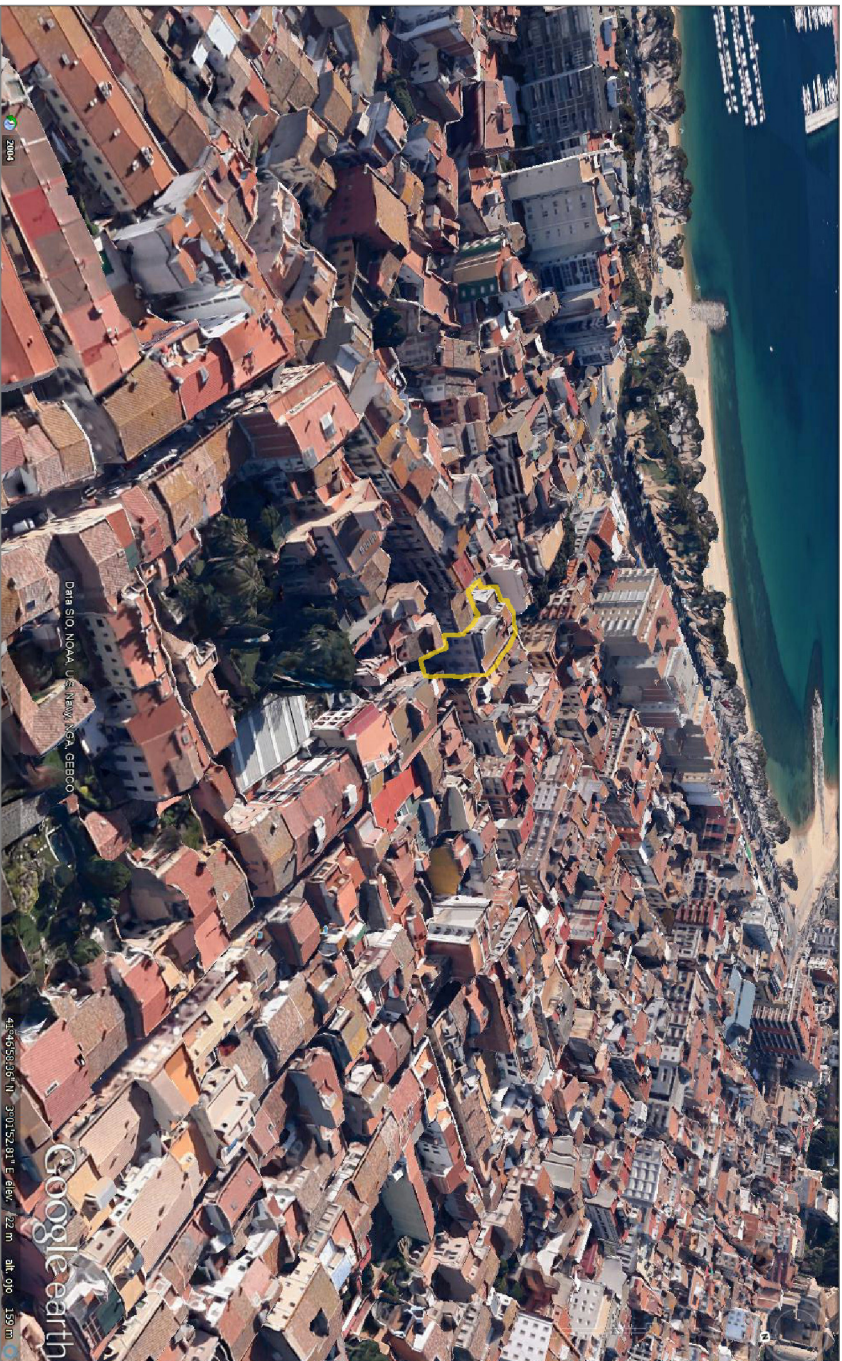
C/ST. PERE 51

17220 ST. FELIU DE GUIXOLS GIRONA

TEL. 639 723 149 - 609274065

www.arqprojectes.com

fgelabert@arqprojectes.com



EXPEDIENT 0216-ARQ04-916		ARQUITECTE FERRAN GELABERT ORIOL		PROMOTOR ROSANNA BALERI BOSCH EL RACÓ DE GARBI SL		PLA DE MILLORA URBANA DE REHABILITACIO D'EDIFICI DESTINAT A ALLOTJAMENT TURISTIC CARRER GIRONA 10-14 SANT FELIU DE GUIXOLS GIRONA AMBIT PLANEJAMENT VISTES GOOGLE		DG1 2	
-------------------------------------	--	--	--	---	--	--	--	------------------	--

[illegible]

EXPEDIENT 0216-ARQ04-916	ARQUITECTE	PROMOTOR	PLA DE MILLORA URBANA DE REHABILITACIO D'EDIFICI DESTINAT A ALLOTJAMENT TURISTIC CARRER GIRONA 10-14 SANT FELIU DE GUIXOLS GIRONA DG1 3	MAIG 2016
EL	FERRAN GELABERT ORIOL	ROSANNA BALERI BOSCH EL RACÓ DE GARBI SL	PLANEJAMENT - POU M VIGENT	



VISTES Carrer Girona



VISTES Carrer Joan Maragall



VISTES Badalot



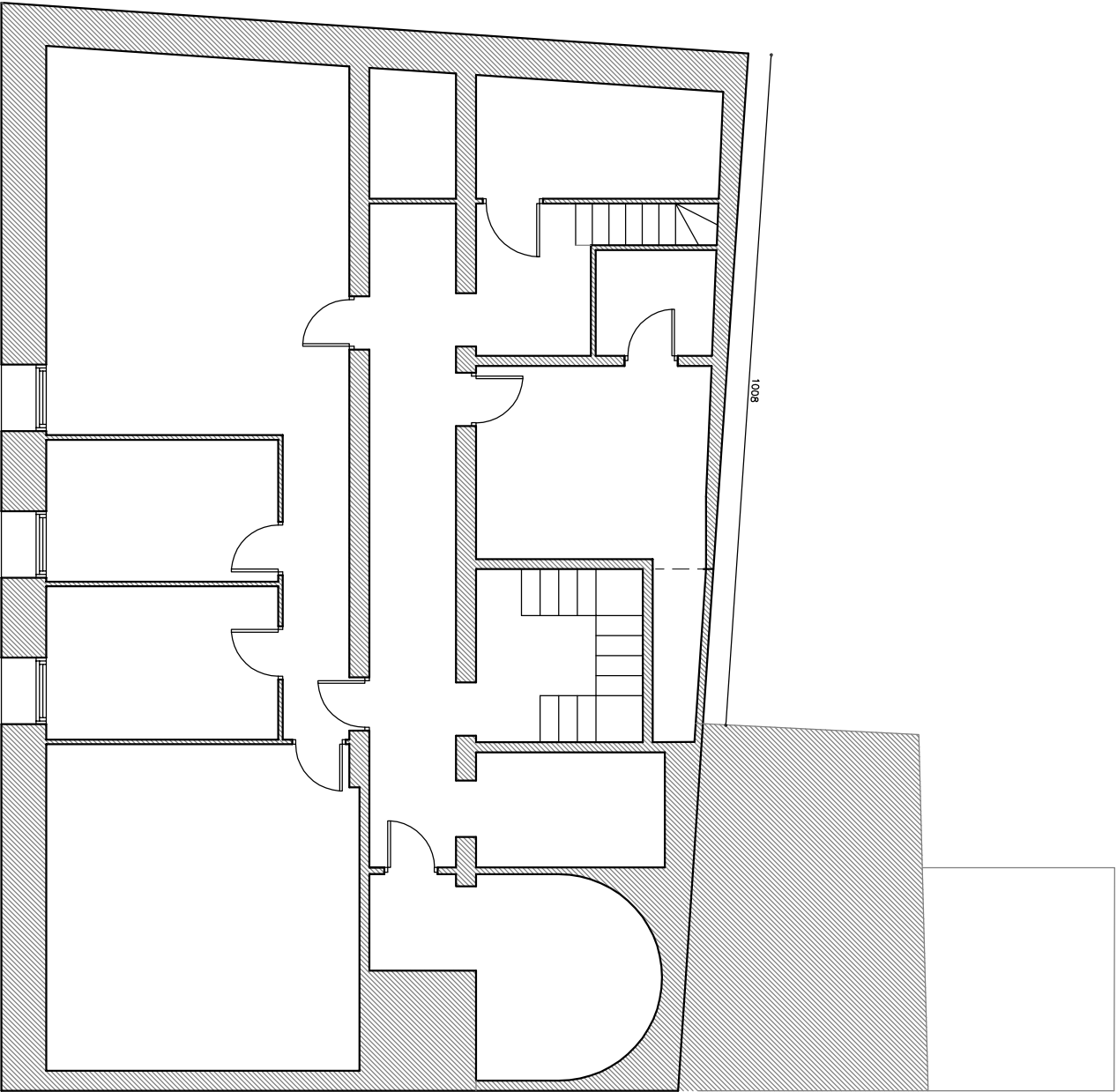
VISTA Mitgera Carrer Girona



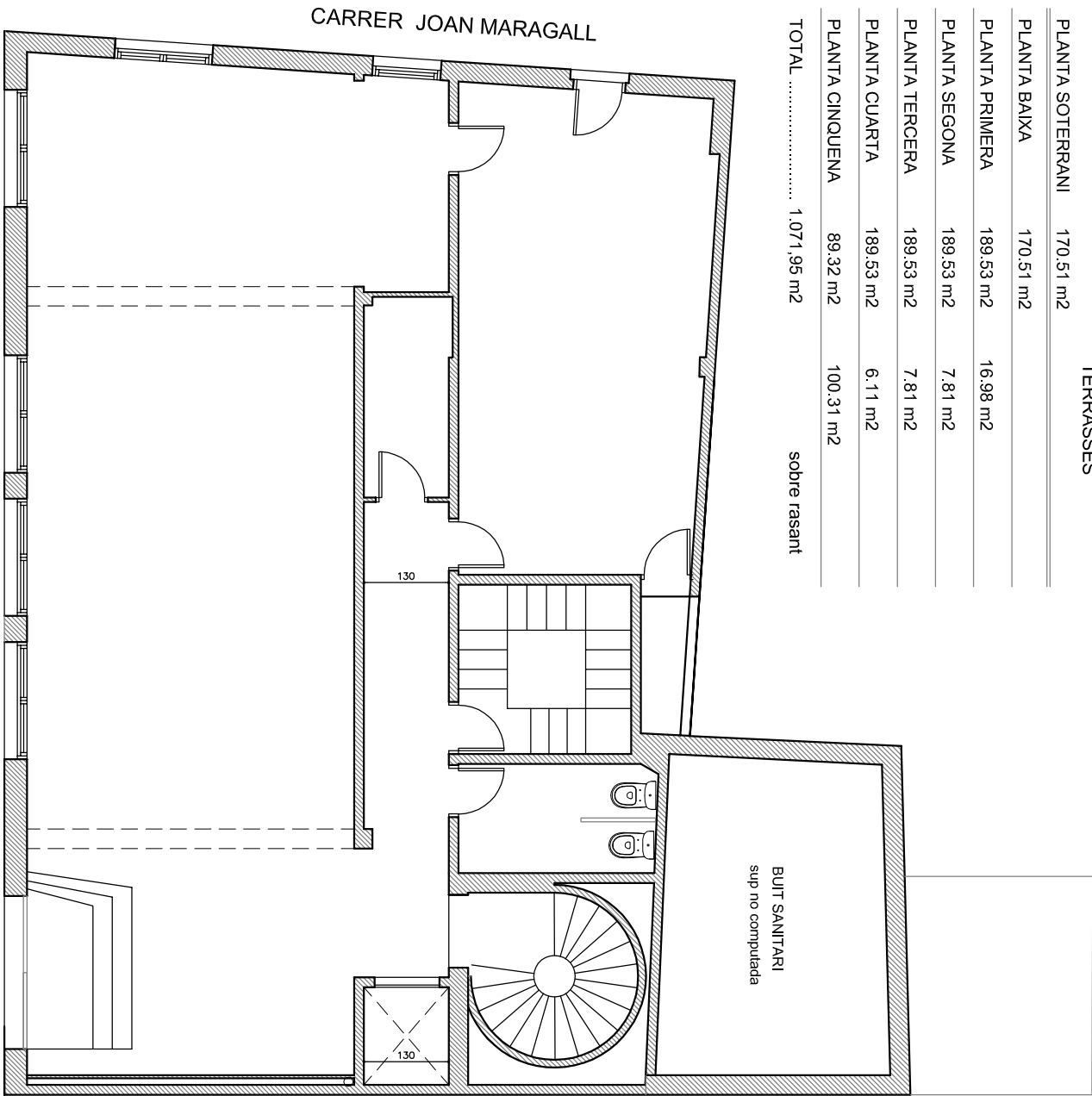
VISTA Mitgera Carrer Joan Maragall

ARQUITECTE PROMOTOR		PLA DE MILLORA URBANA DE REHABILITACIO D'EDIFICI DESTINAT A ALLOTJAMENT TURISTIC CARRER GIRONA 10-14 SANT FELIU DE GUIXOLS GIRONA DGI 4
EXPEDIENT 0216-ARQ04-916	FERRAN GELABERT ORIOL	

MARÇ 2016



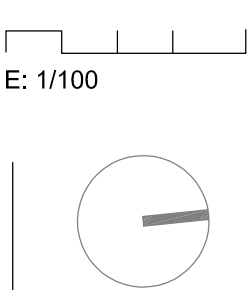
PLANTA SOTERRANI



CARRER GIRONA

PLANTA BAIXA

ESTAT ACTUAL		SUPERFICIE CONSTRUÏDA		BALCONS/ TERRASSES	
PLANTA SOTERRANI	170,51 m2				
PLANTA BAIXA	170,51 m2				
PLANTA PRIMERA	189,53 m2	16,98 m2			
PLANTA SEGONA	189,53 m2	7,81 m2			
PLANTA TERCERA	189,53 m2	7,81 m2			
PLANTA CUARTA	189,53 m2	6,11 m2			
PLANTA CINQUENA	89,32 m2	100,31 m2			
TOTAL	1.071,95 m2	sobre rasant			



ARQUITECTE

FERRAN GELABERT ORIOL

PROMOTOR

ROSANNA BALERI BOSCH
EL RACÓ DE GARBI SL

EXPEDIENT 0216-ARQ04-916

PLA DE MILLORA URBANA DE REHABILITACIO D'EDIFICI

DESTINAT A ALLOTJAMENT TURISTIC

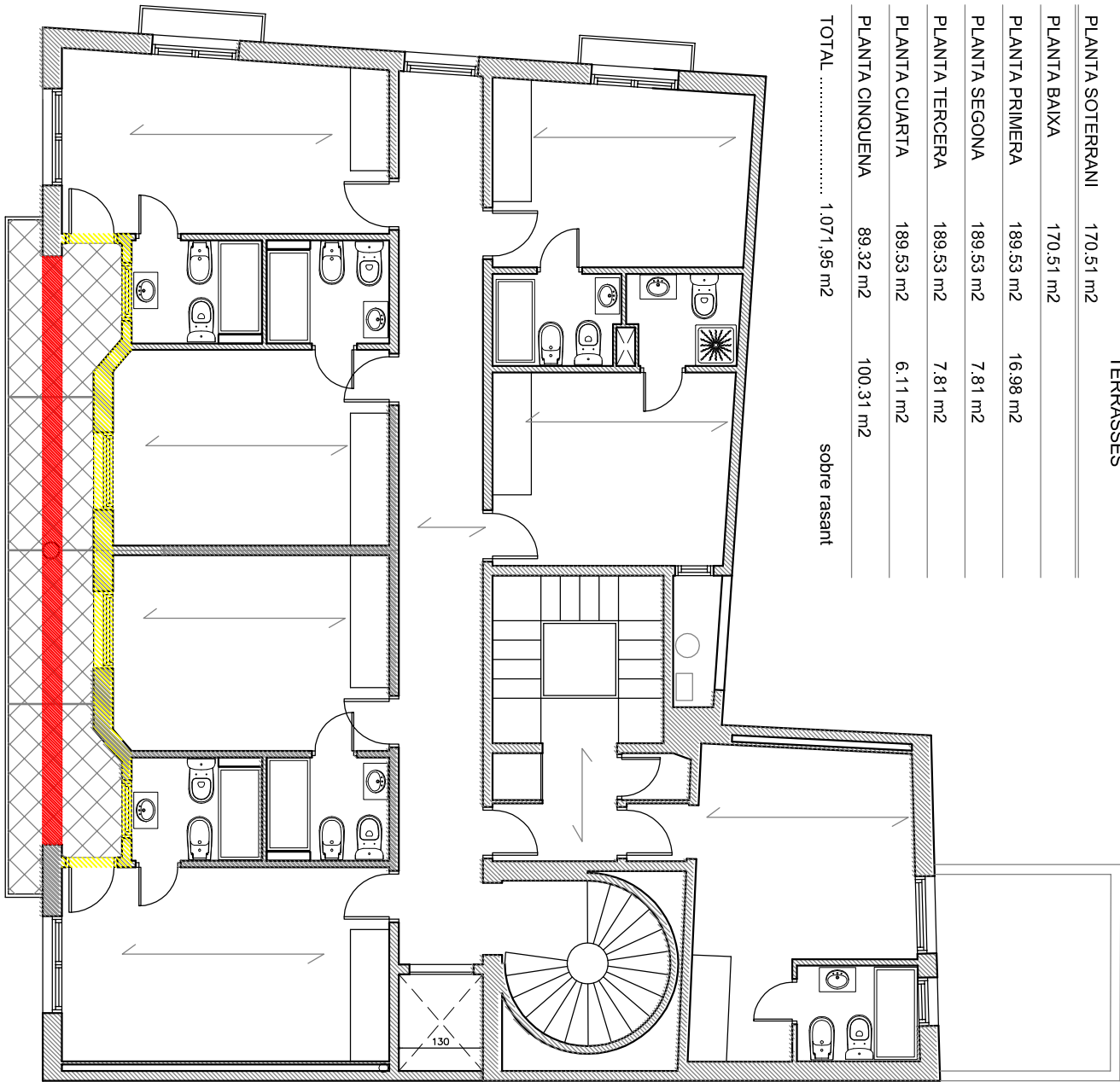
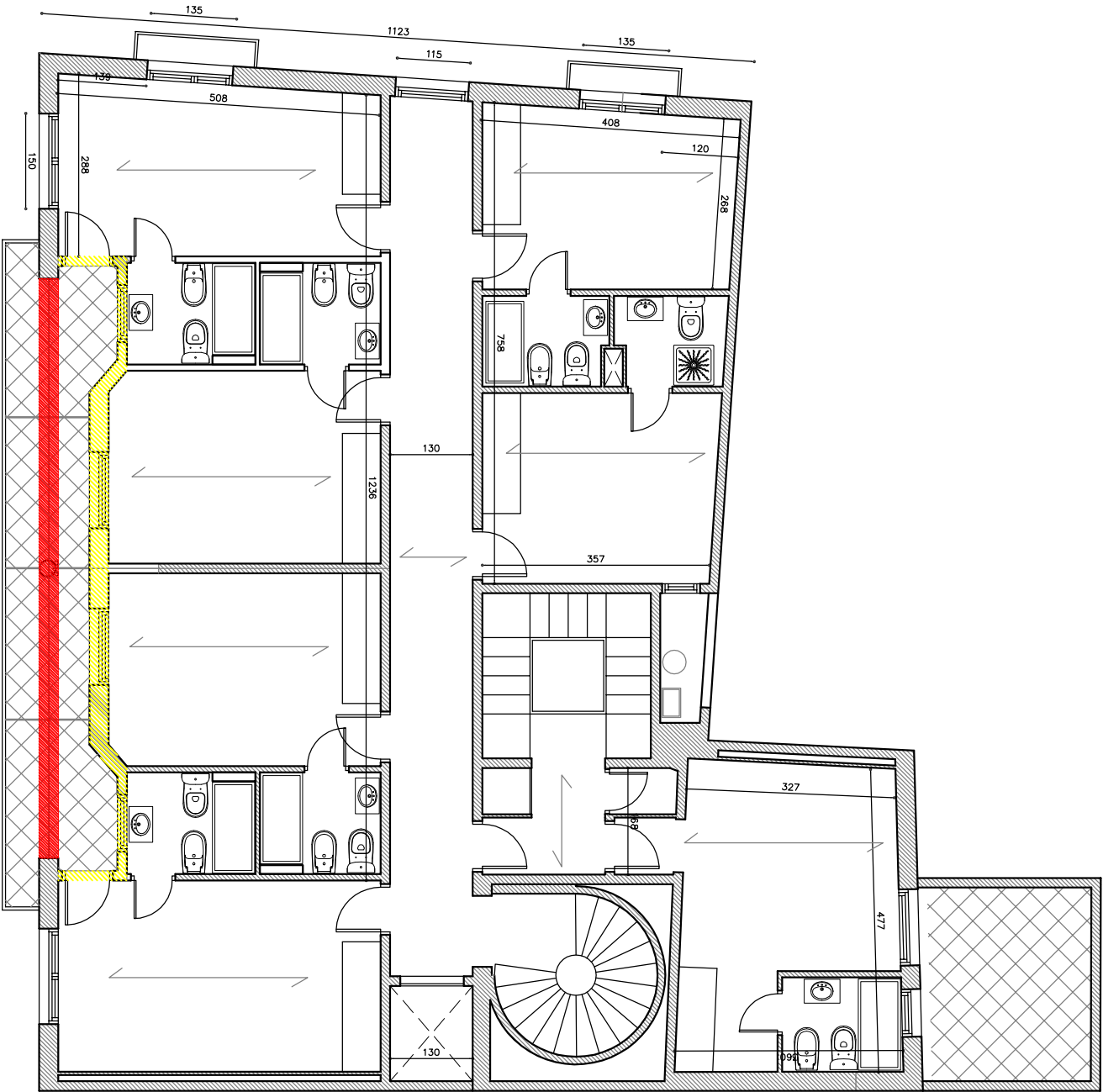
CARRER GIRONA 10-14 SANT FELIU DE GUIXOLS GIRONA

ESTAT ACTUAL

PLANTES SOTERRANI - BAIXA

DGI 5

MARÇ 2016

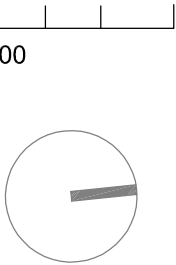


ESTAT ACTUAL		BALCONS/ TERRASSES
SUPERFICIE CONSTRUÏDA		
PLANTA SOTERRANI	170.51 m2	
PLANTA BAIXA	170.51 m2	
PLANTA PRIMERA	189.53 m2	16.98 m2
PLANTA SEGONA	189.53 m2	7.81 m2
PLANTA TERCERA	189.53 m2	7.81 m2
PLANTA CUARTA	189.53 m2	6.11 m2
PLANTA CINQUENA	89.32 m2	100.31 m2
TOTAL	1.071,95 m2	sobre rasant

PLANTA PRIMERA

PLANTA SEGONA

- ENDERROCS
- OBRA NOVA



EXPEDIENT 0216-ARQ04-916

ARQUITECTE

FERRAN GELABERT ORIOL

PROMOTOR

ROSANNA BALERI BOSCH
EL RACÓ DE GARBI SL

A R Q

p r o j e c t e s d ' a r q u i t e c t u r a s l p

C/ ST. PERE 51

17220 ST. FELIU DE GUIXOLS GIRONA

TEL. 639 723 149 - 609274065

www.arqprojectes.com

fgelabert@arqprojectes.com

PLA DE MILLORA URBANA DE REHABILITACIO D'EDIFICI
DESTINAT A ALLOTJAMENT TURISTIC
CARRER GIRONA 10-14 SANT FELIU DE GUIXOLS GIRONA

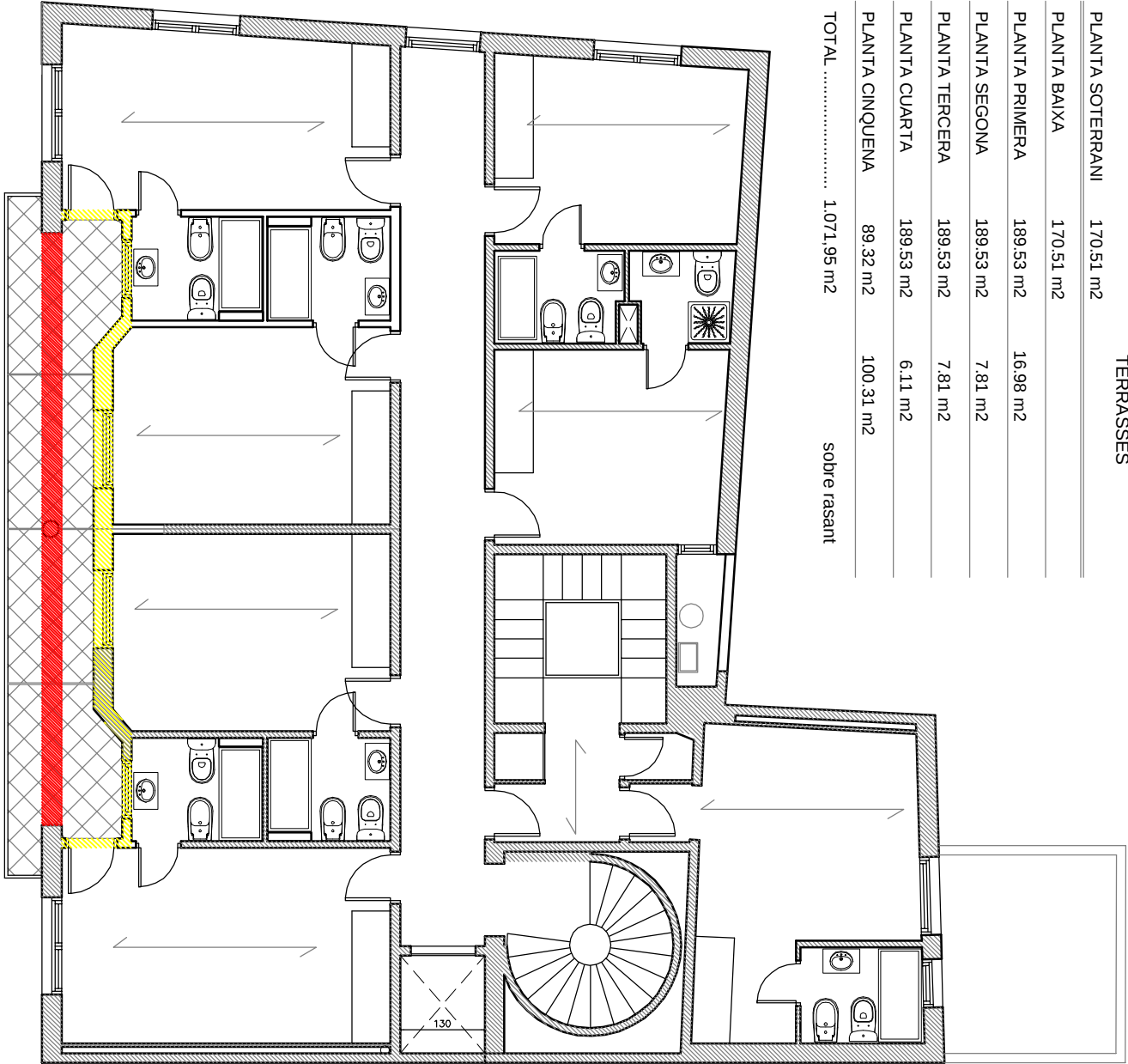
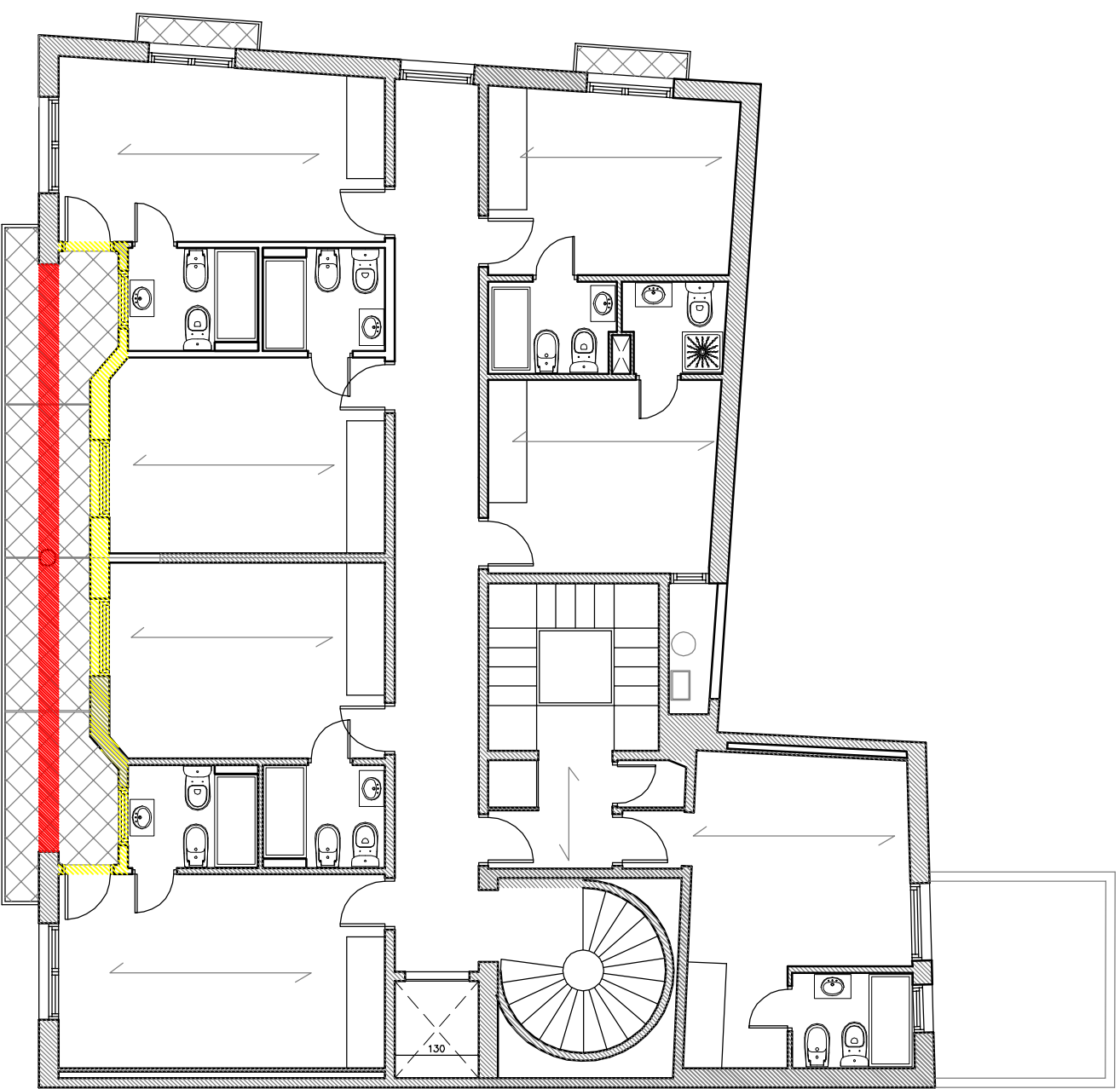
ESTAT ACTUAL

PLANTA PRIMERA- SEGONA

MODIFICACIO SISTEMA ENVOLVENT

DGI 6

MARÇ 2016

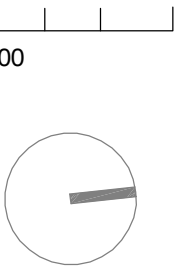


ESTAT ACTUAL		BALCONS/ TERRASSES
SUPERFICIE CONSTRUÏDA		
PLANTA SOTERRANI	170.51 m2	
PLANTA BAIXA	170.51 m2	
PLANTA PRIMERA	189.53 m2	16.98 m2
PLANTA SEGONA	189.53 m2	7.81 m2
PLANTA TERCERA	189.53 m2	7.81 m2
PLANTA CUARTA	189.53 m2	6.11 m2
PLANTA CINQUENA	89.32 m2	100.31 m2
TOTAL	1,071.95 m2	sobre rasant

PLANTA TERCERA

PLANTA CUARTA

- ENDERROCS
- OBRA NOVA



ARQUITECTE

PROMOTOR

EXPEDIENT 0216-ARQ04-916

FERRAN GELABERT ORIOL

ROSANNA BALERI BOSCH

EL RACÓ DE GARBI SL

ARQUITECTURA SLP

C/ ST. PERE 51

17220 ST. FELIU DE GUIXOLS GIRONA

TEL. 639 723 149 - 609274065

www.arqprojectes.com

fgelabert@arqprojectes.com

PLA DE MILLORA URBANA DE REHABILITACIO D'EDIFICI

DESTINAT A ALLOTJAMENT TURISTIC

CARRER GIRONA 10-14

SANT FELIU DE GUIXOLS GIRONA

ESTAT ACTUAL

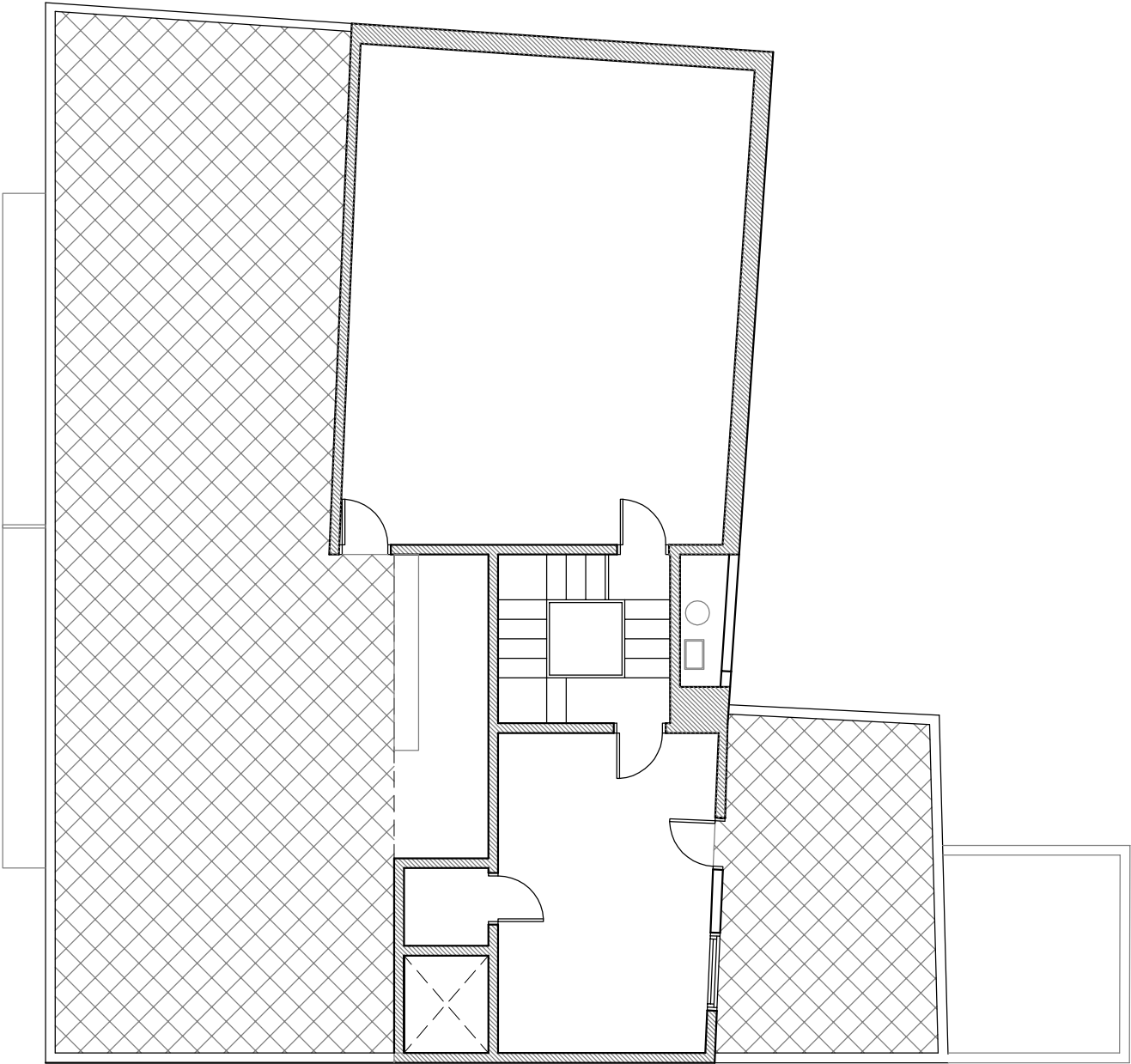
PLANTA TERCERA - CUARTA

MODIFICACIO SISTEMA ENVOLVENT

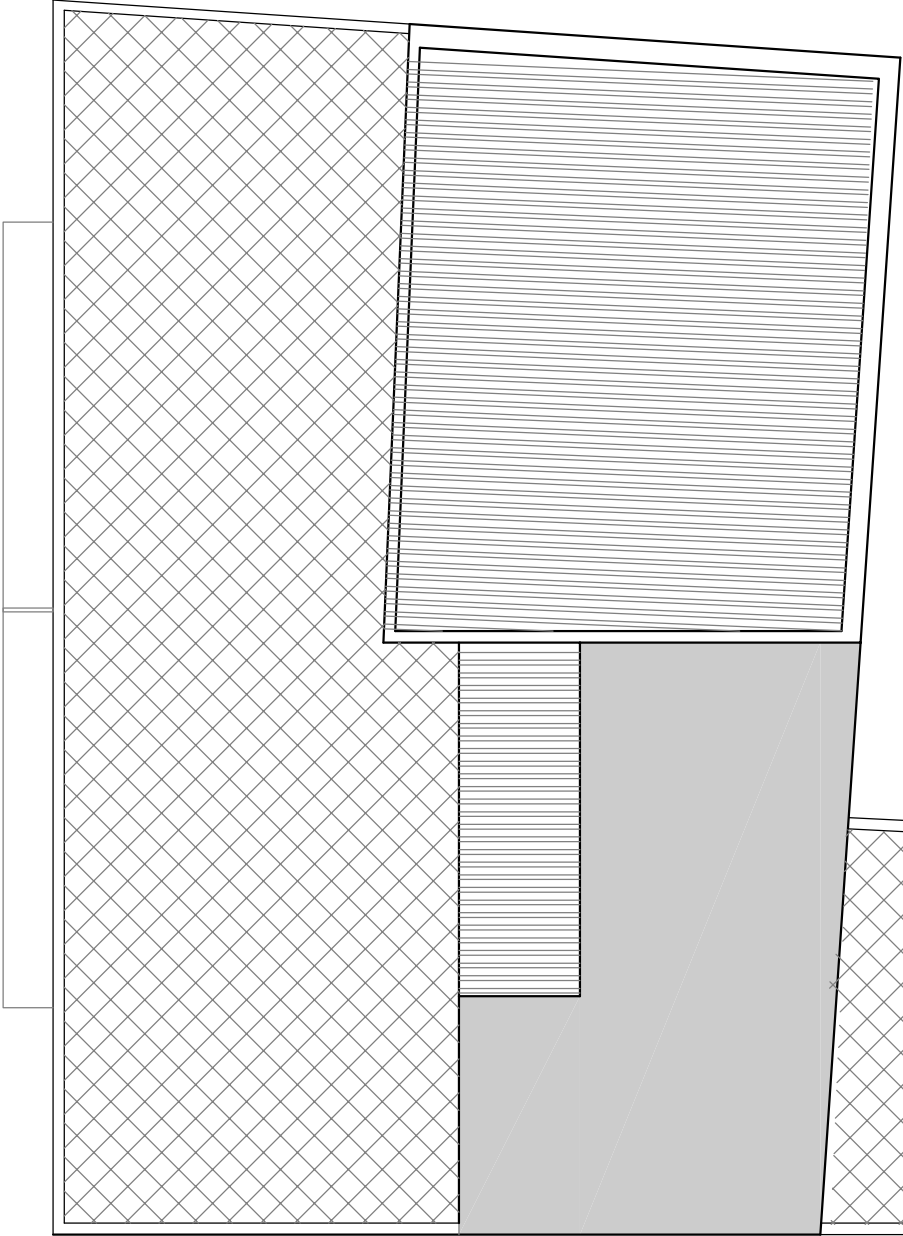
DGI 7

MARÇ 2016

ESTAT ACTUAL		BALCONS/ TERRASSES
SUPERFICIE CONSTRUÏDA		
PLANTA SOTERRANI	170.51 m2	
PLANTA BAIXA	170.51 m2	
PLANTA PRIMERA	189.53 m2	16.98 m2
PLANTA SEGONA	189.53 m2	7.81 m2
PLANTA TERCERA	189.53 m2	7.81 m2
PLANTA CUARTA	189.53 m2	6.11 m2
PLANTA CINQUENA	89.32 m2	100.31 m2
TOTAL	1.071,95 m2	sobre rasant



PLANTA CINQUENA

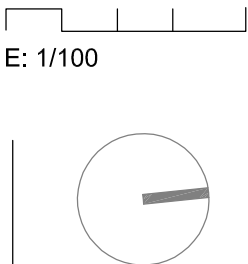


PLANTA COBERTA

E: 1/100	ARQUITECTE FERRAN GELABERT ORIOL	PROMOTOR ROSANNA BALERI BOSCH EL RACÓ DE GARBI SL	PLA DE MILLORA URBANA DE REHABILITACIO D'EDIFICI DESTINAT A ALLOTJAMENT TURISTIC CARRER GIRONA 10-14 SANT FELIU DE GUIXOLS GIRONA	DGI 8
EXPEDIENT 0216-ARQ04-916	ESTAT ACTUAL PLANTES CINQUENA - COBERTA			MARÇ 2016



ALÇAT C/ GIRONA

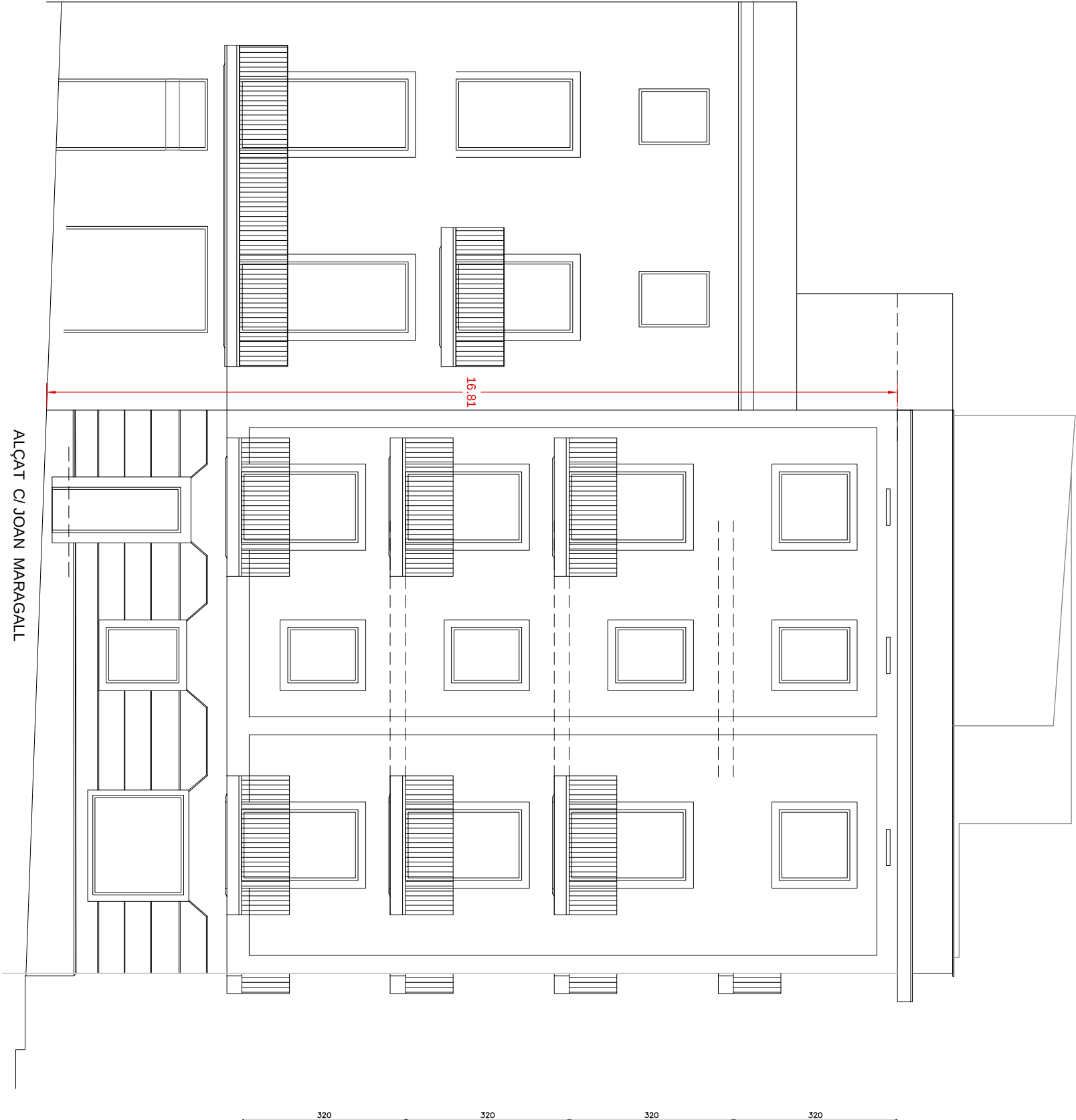


EXPEDIENT 0216-ARQ04-916		ARQUITECTE		PROMOTOR	
FERRAN GELABERT ORIOL		ROSANNA BALERI BOSCH		EL RACÓ DE GARBI SL	
C/ ST. PERE 51		17220 ST. FELIU DE GUIXOLS GIRONA		TEL. 639 723 149 - 609274065	
www.arqprojectes.com		fgelabert@arqprojectes.com		MARÇ 2016	

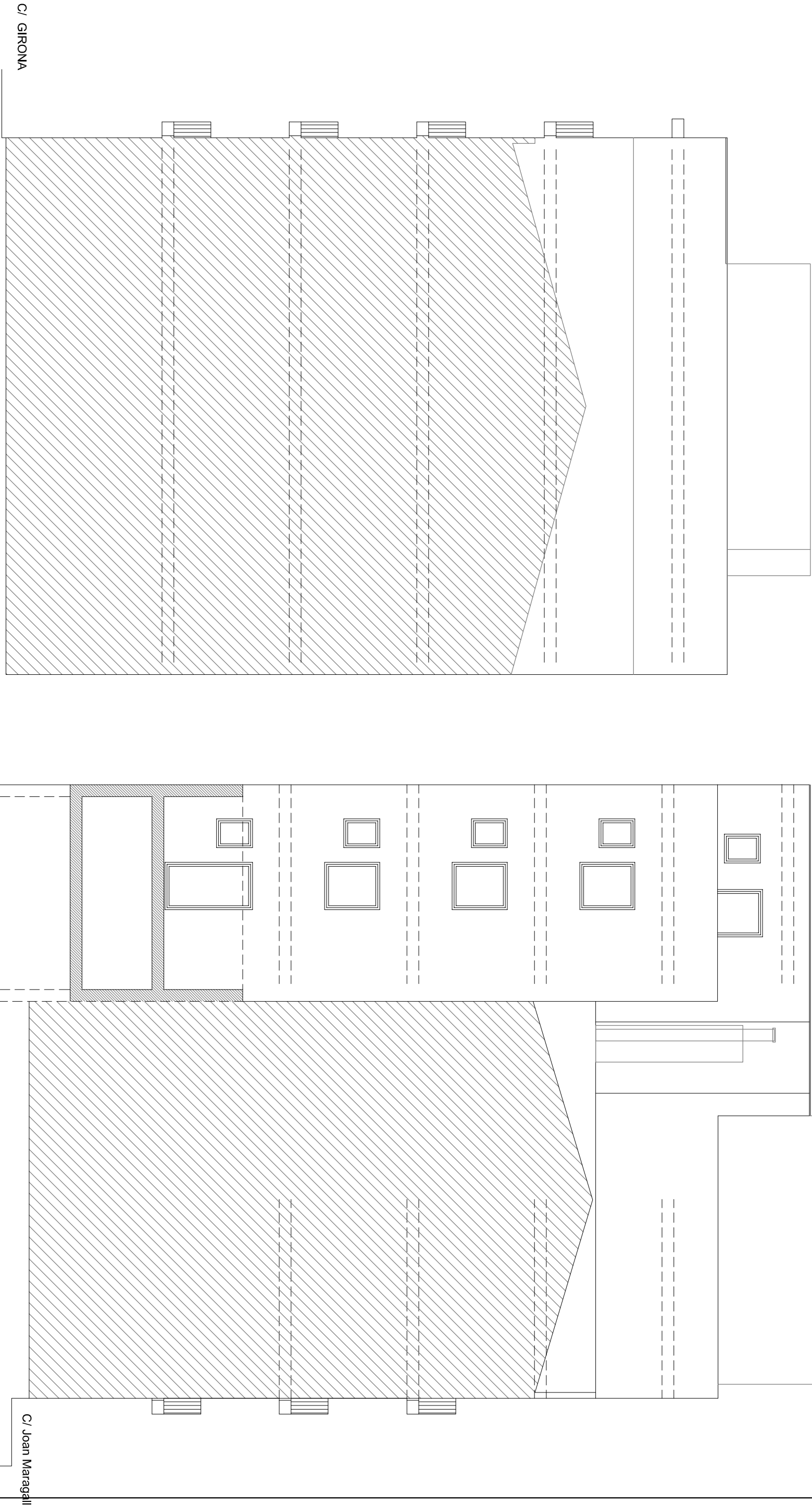
PLA DE MILLORA URBANA DE REHABILITACIO D'EDIFICI
DESTINAT A ALLOTJAMENT TURISTIC
CARRER GIRONA 10-14 SANT FELIU DE GUIXOLS GIRONA

DGI 9

ESTAT ACTUAL
ALÇAT Carrer GIRONA

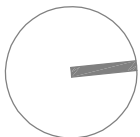


E: 1/100			PLA DE MILLORA URBANA DE REHABILITACIO D'EDIFICI DESTINAT A ALLOTJAMENT TURISTIC CARRER GIRONA 10-14 SANT FELIU DE GUIXOLS GIRONA		
ARQUITECTE FERRAN GELABERT ORIOL			ESTAT ACTUAL ALÇAT Carrer JOAN MARAGALL		
PROMOTOR ROSANNA BALERI BOSCH EL RACÓ DE GARBI SL			DG 10		
EXPEDIENT 0216-ARQ04-916			MARÇ 2016		



C/ GIRONA

C/ Joan Maragall



E: 1/100

ARQUITECTE

FERRAN GELABERT ORIOL

PROMOTOR

ROSANNA BALERI BOSCH
EL RACÓ DE GARBI SL

PLA DE MILLORA URBANA DE REHABILITACIO D'EDIFICI

DESTINAT A ALLOTJAMENT TURISTIC

CARRER GIRONA 10-14 SANT FELIU DE GUIXOLS GIRONA

DGI 11

ESTAT ACTUAL

ALÇAT PATI INTERIOR - MITGERES

MARÇ 2016

EXPEDIENT 0216-ARQ04-916

A R Q

p r o j e c t e s d ' a r q u i t e c t u r a s l p

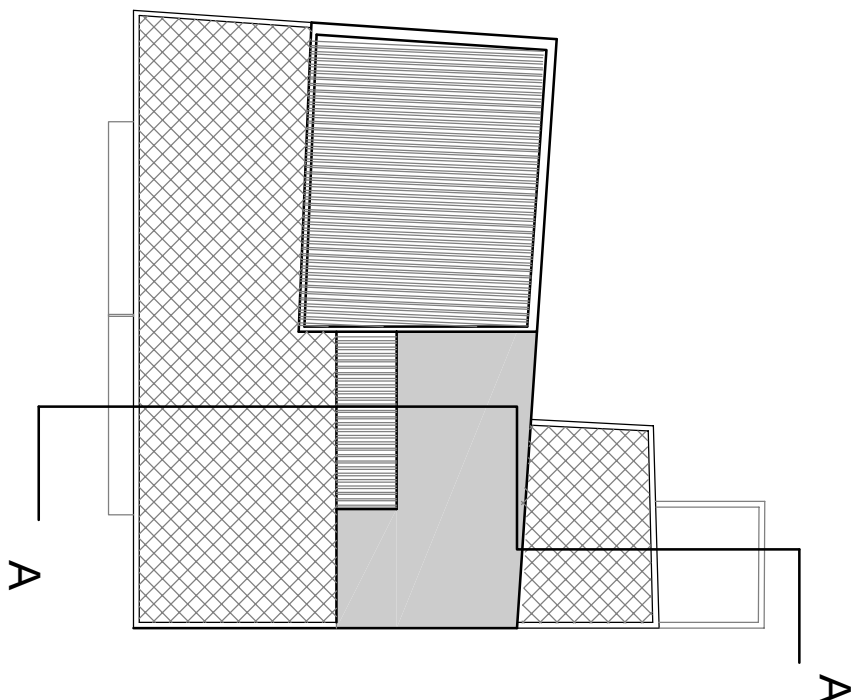
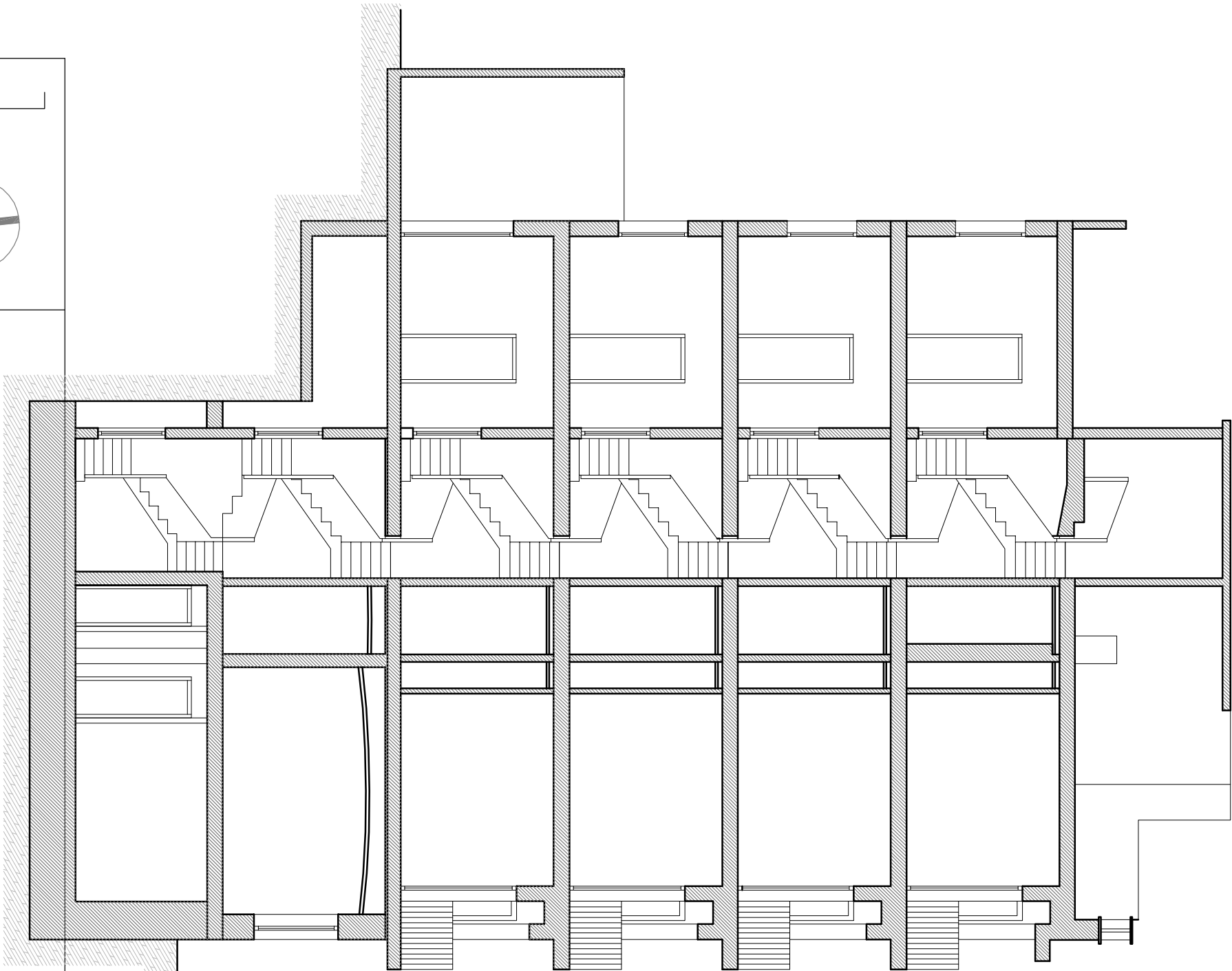
C/ ST. PERE 51

17220 ST. FELIU DE GUIXOLS GIRONA

TEL. 639 723 149 - 609274065

www.arqprojectes.com

fgelabert@arqprojectes.com

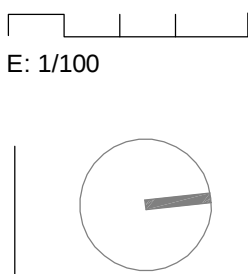


SECCIO AA

PLA DE MILLORA URBANA DE REHABILITACIO D'EDIFICI
DESTINAT A ALLOTJAMENT TURISTIC
CARRER GIRONA 10-14 SANT FELIU DE GUIXOLS GIRONA

DGI 12

ESTAT ACTUAL SECCIO



ARQUITECTE

FERRAN GELABERT ORIOL

PROMOTOR

ROSANNA BALERI BOSCH
EL RACÓ DE GARBI SL

EXPEDIENT 0216-ARQ04-916

A R Q

p r o j e c t e s d ' a r q u i t e c t u r a s l p

C/ ST. PERE 51

17220 ST. FELIU DE GUIXOLS GIRONA

TEL. 639 723 149 - 609274065

www.arqprojectes.com

fgelabert@arqprojectes.com

MAIG 2016



VISTA Carrer Girona

VISTA Carrer Joan Maragall

[illegible]



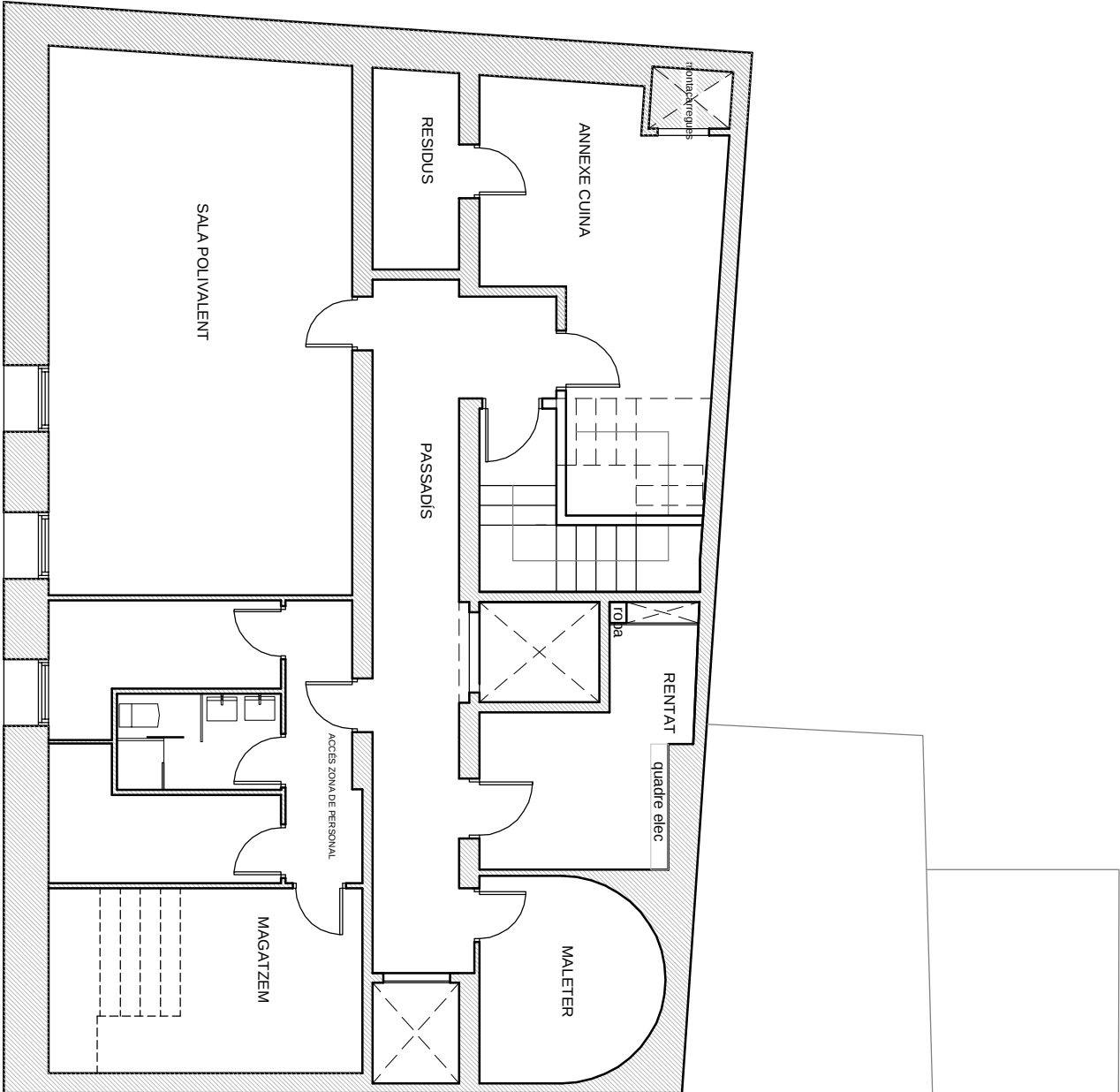
VISTA BADALOT



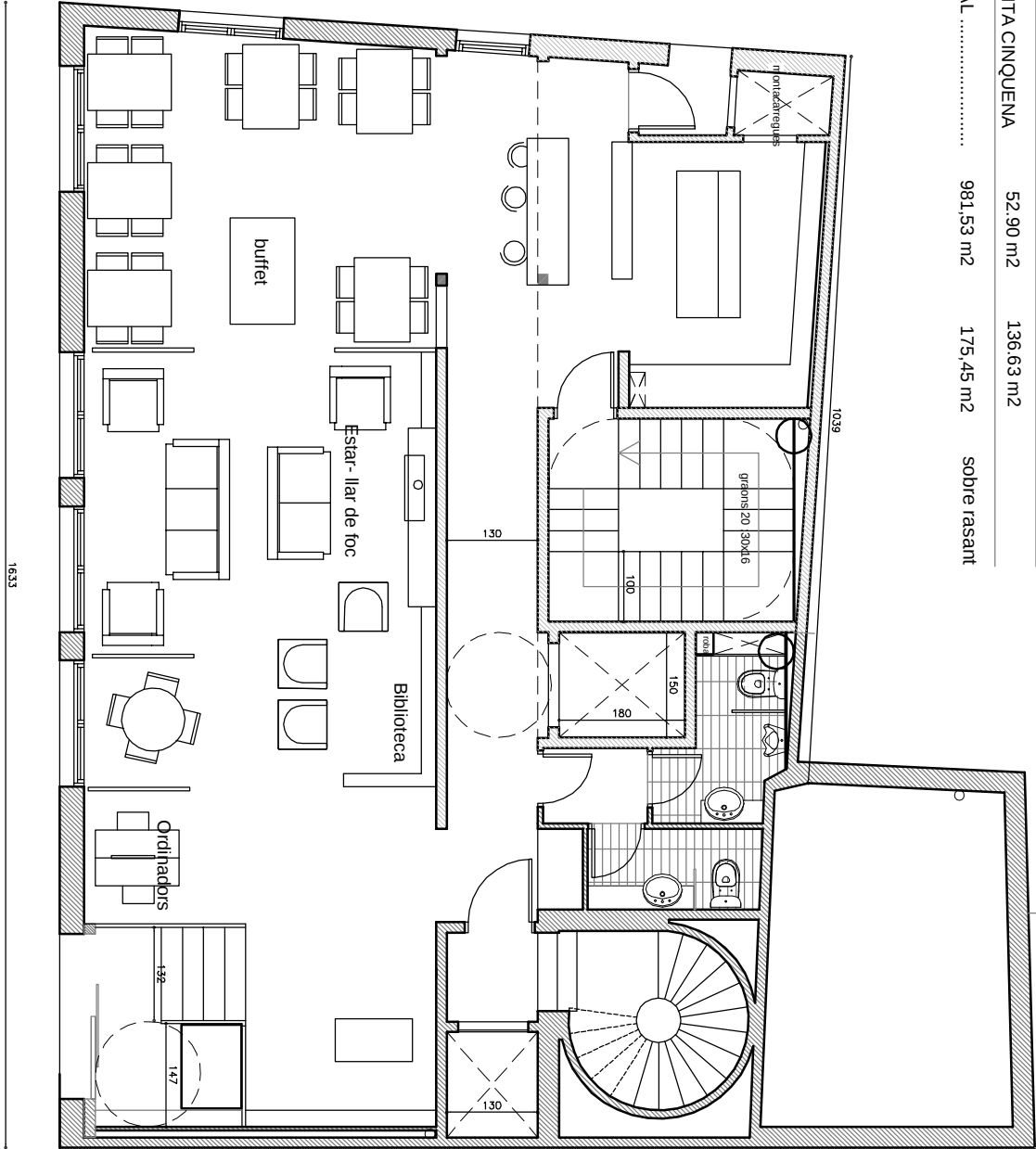
VISTA CONJUNT FAÇANES

			PLA DE MILLORA URBANA DE REHABILITACIO D'EDIFICI DESTINAT A ALLOTJAMENT TURISTIC CARRER GIRONA 10-14 SANT FELIU DE GUIXOLS GIRONA DGP 2 MARÇ 2016		
EXPEDIENT 0216-ARQ04-916		ARQUITECTE	FERRAN GELABERT ORIOL		
		PROMOTOR	ROSANNA BALERI BOSCH EL RACÓ DE GARBI SL		
A R Q		p r o j e c t e s d ' a r q u i t e c t u r a s l p		C/ ST. PERE 51 17220 ST. FELIU DE GUIXOLS GIRONA TEL. 639 723 149 - 609274065 www.arqprojectes.com fgelabert@arqprojectes.com	

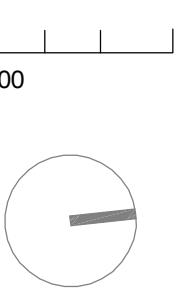
PROPOSTA	BALCONS	
SUPERFICIE CONSTRUÏDA	TERRASSES	
PLANTA SOTERRANI	170.51 m2	
PLANTA BAIXA	170.51 m2	
PLANTA PRIMERA	189.53 m2	16.98 m2
PLANTA SEGONA	189.53 m2	7.81 m2
PLANTA TERCERA	189.53 m2	7.81 m2
PLANTA CUARTA	189.53 m2	6.11 m2
PLANTA CINQUENA	52.90 m2	136.63 m2
TOTAL	981.53 m2	175,45 m2 sobre rasant



PLANTA SOTERRANI



PLANTA BAIXA



E: 1/100

ARQUITECTE
FERRAN GELABERT ORIOL

PROMOTOR
ROSANNA BALERI BOSCH
EL RACÓ DE GARBI SL

EXPEDIENT 0216-ARQ04-916

PLA DE MILLORA URBANA DE REHABILITACIO D'EDIFICI
DESTINAT A ALLOTJAMENT TURISTIC
CARRER GIRONA 10 SANT FELIU DE GUIXOLS GIRONA

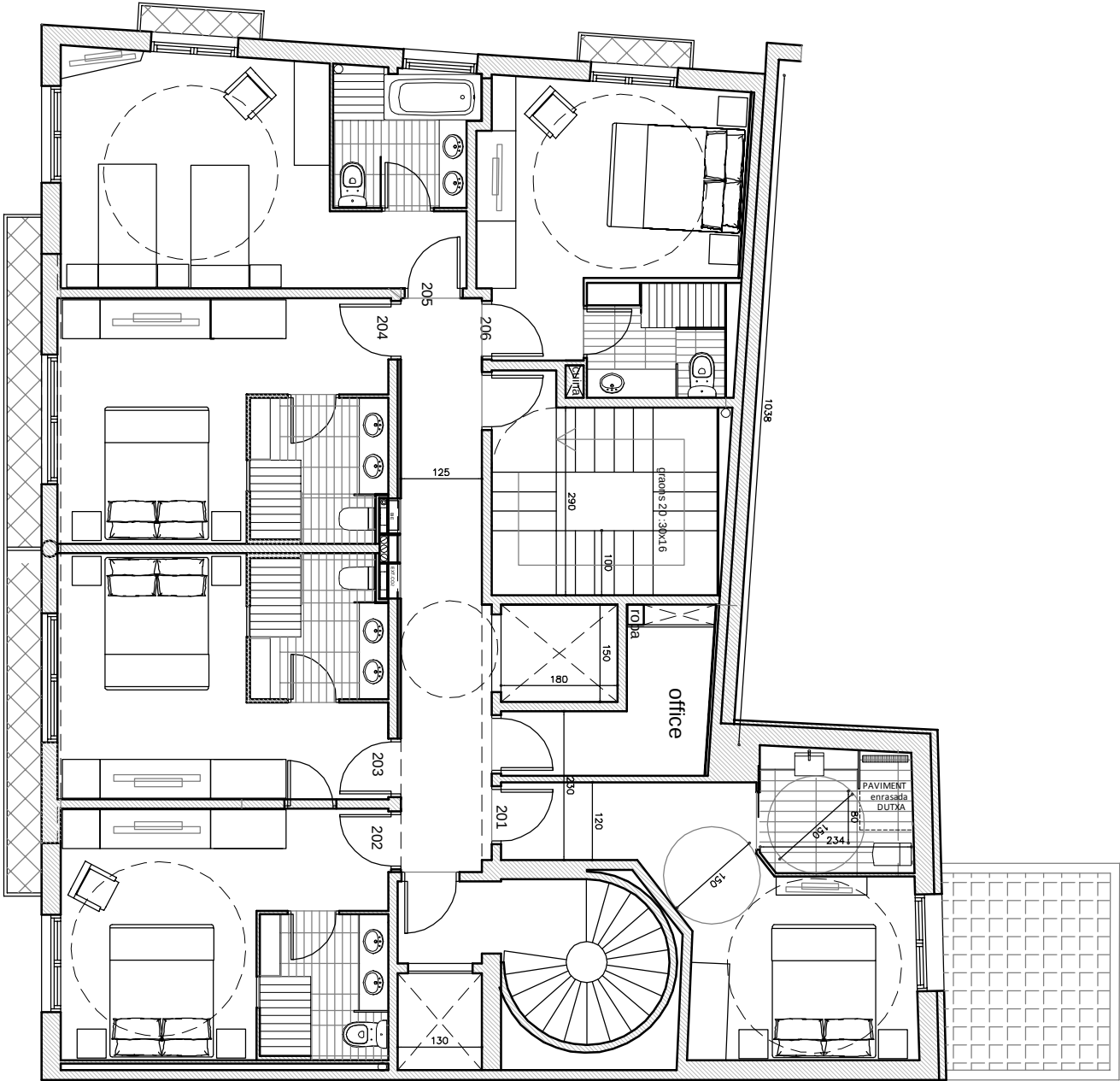
PLANTES SOTERRANI - BAIXA

Distribucio interior no vinculiant

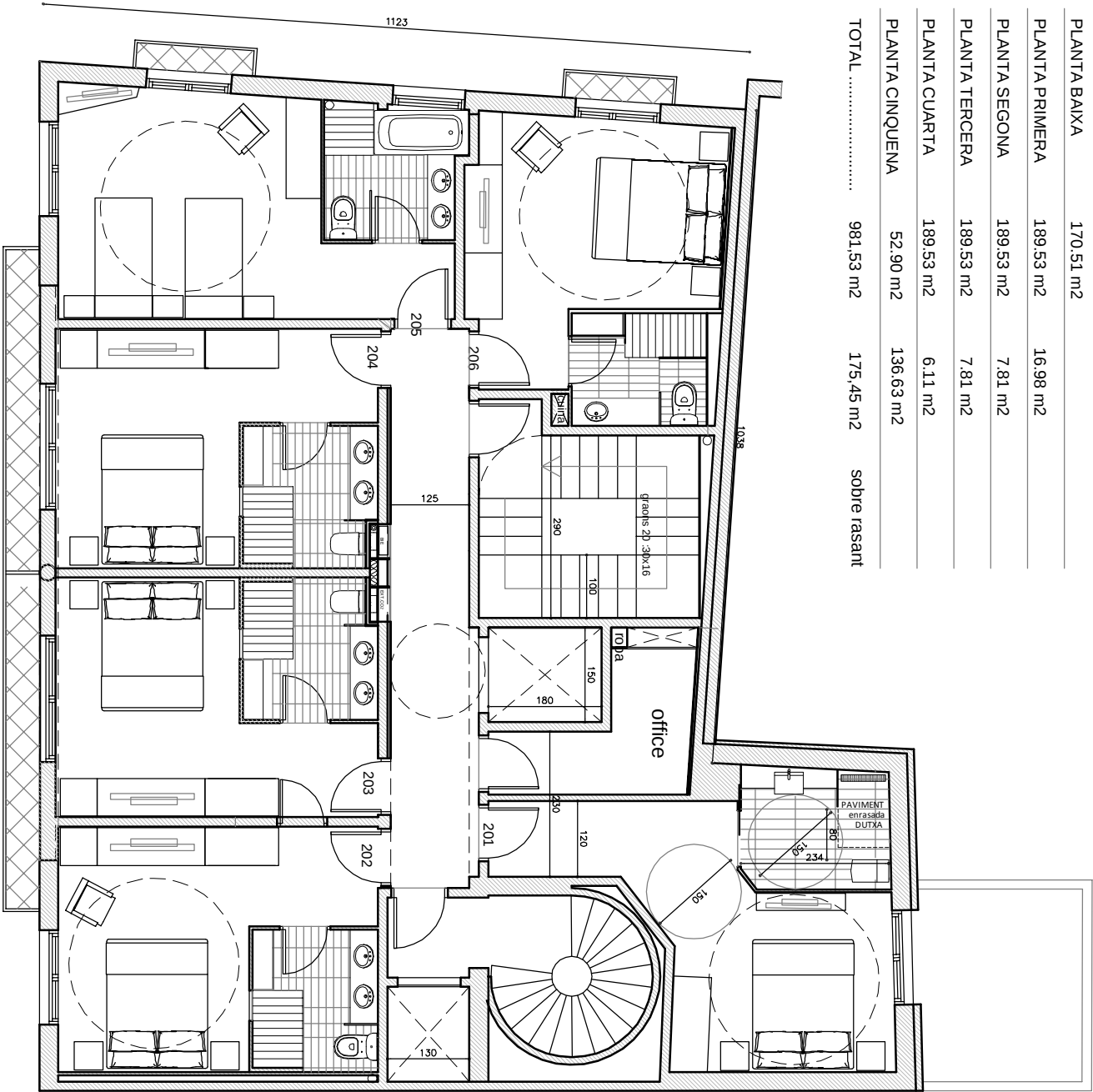
DGP 3

MAIG 2016

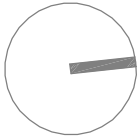
PROPOSTA	BALCONS	
SUPERFICIE CONSTRUÏDA	TERRASSES	
PLANTA SOTERRANI	170.51 m2	
PLANTA BAIXA	170.51 m2	
PLANTA PRIMERA	189.53 m2	16.98 m2
PLANTA SEGONA	189.53 m2	7.81 m2
PLANTA TERCERA	189.53 m2	7.81 m2
PLANTA CUARTA	189.53 m2	6.11 m2
PLANTA CINQUENA	52.90 m2	136.63 m2
TOTAL	981.53 m2	175.45 m2 sobre rasant



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGONA



E: 1/100

EXPEDIENT 0216-ARQ04-916

ARQUITECTE

FERRAN GELABERT ORIOL

PROMOTOR

ROSANNA BALERI BOSCH
EL RACÓ DE GARBI SL

A R Q

projects d'arquitectura slp

C/ST. PERE 51

17220 ST. FELIU DE GUIXOLS GIRONA

TEL. 639 723 149 - 609274065

www.arqprojectes.com

fgelabert@arqprojectes.com

PLA DE MILLORA URBANA DE REHABILITACIO D'EDIFICI
DESTINAT A ALLOTJAMENT TURISTIC
CARRER GIRONA 10 SANT FELIU DE GUIXOLS GIRONA

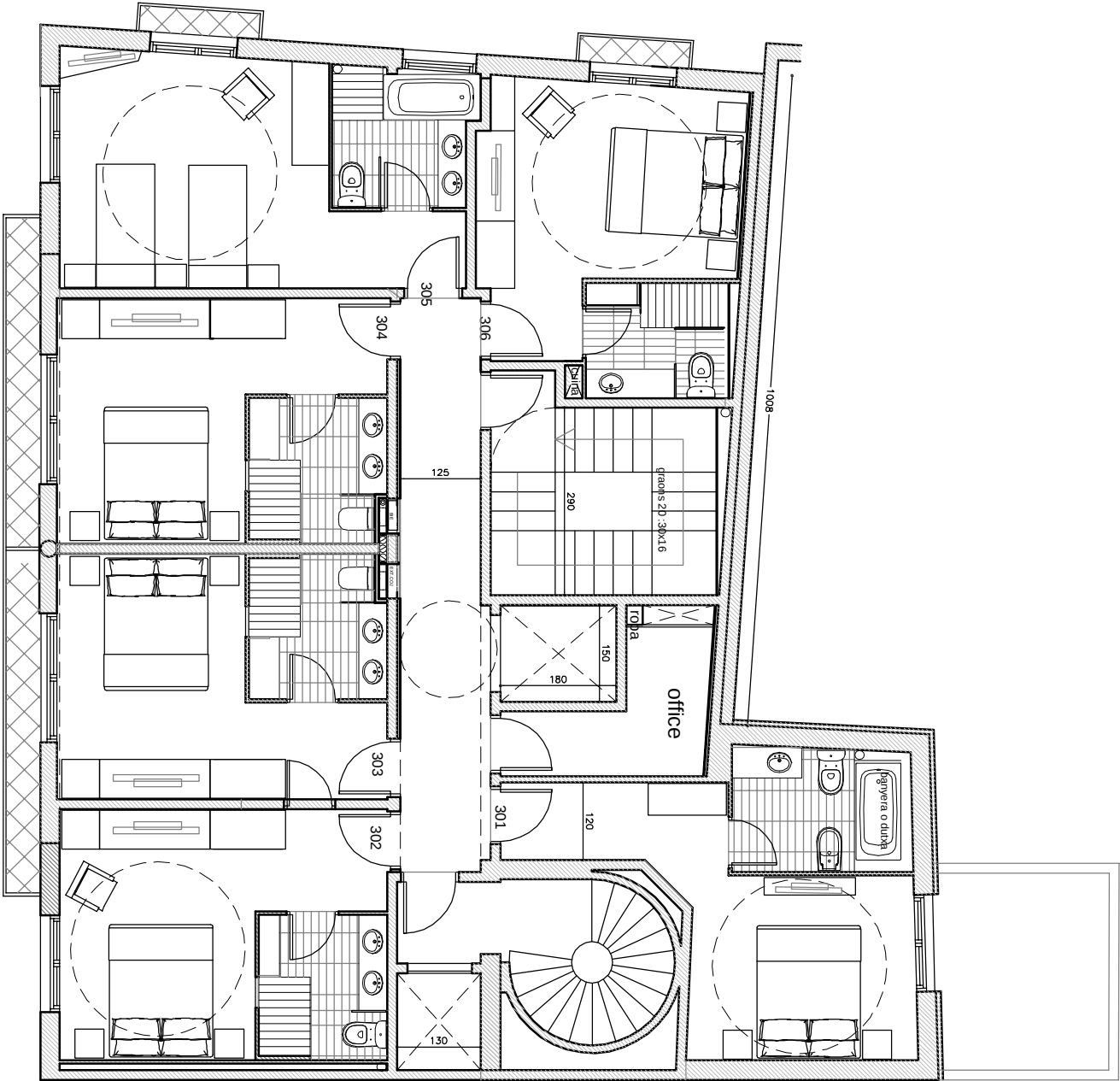
PLANTA PRIMERA- SEGONA

Distribucio interior no vinculant

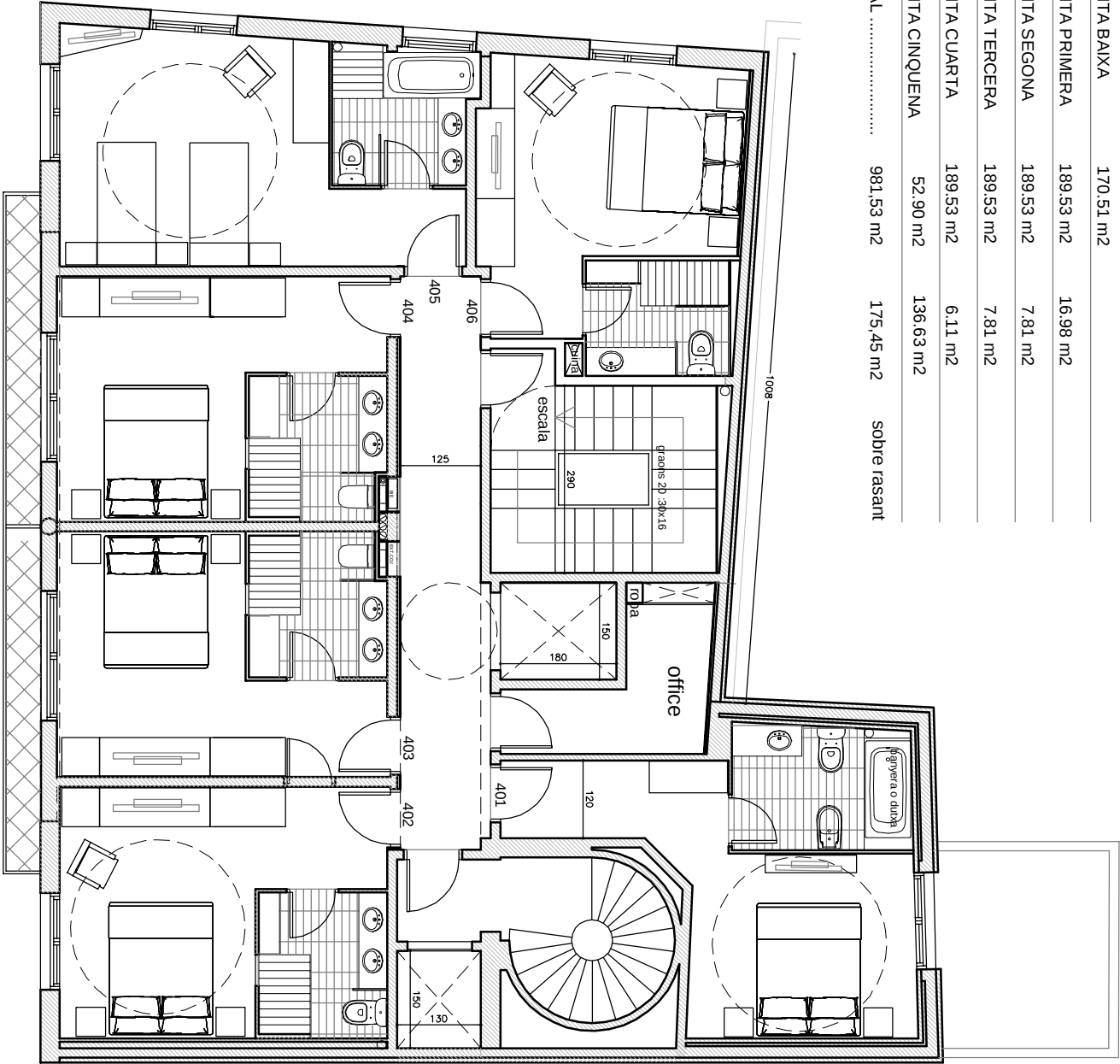
DGP 4

MARÇ 2016

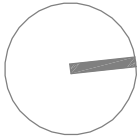
PROPOSTA	BALCONS	
SUPERFICIE CONSTRUÏDA	TERRASSES	
PLANTA SOTERRANI	170.51 m2	
PLANTA BAIXA	170.51 m2	
PLANTA PRIMERA	189.53 m2	16.98 m2
PLANTA SEGONA	189.53 m2	7.81 m2
PLANTA TERCERA	189.53 m2	7.81 m2
PLANTA CUARTA	189.53 m2	6.11 m2
PLANTA CINQUENA	52.90 m2	136.63 m2
TOTAL	981.53 m2	175.45 m2 sobre rasant



PLANTA TERCERA



PLANTA CUARTA



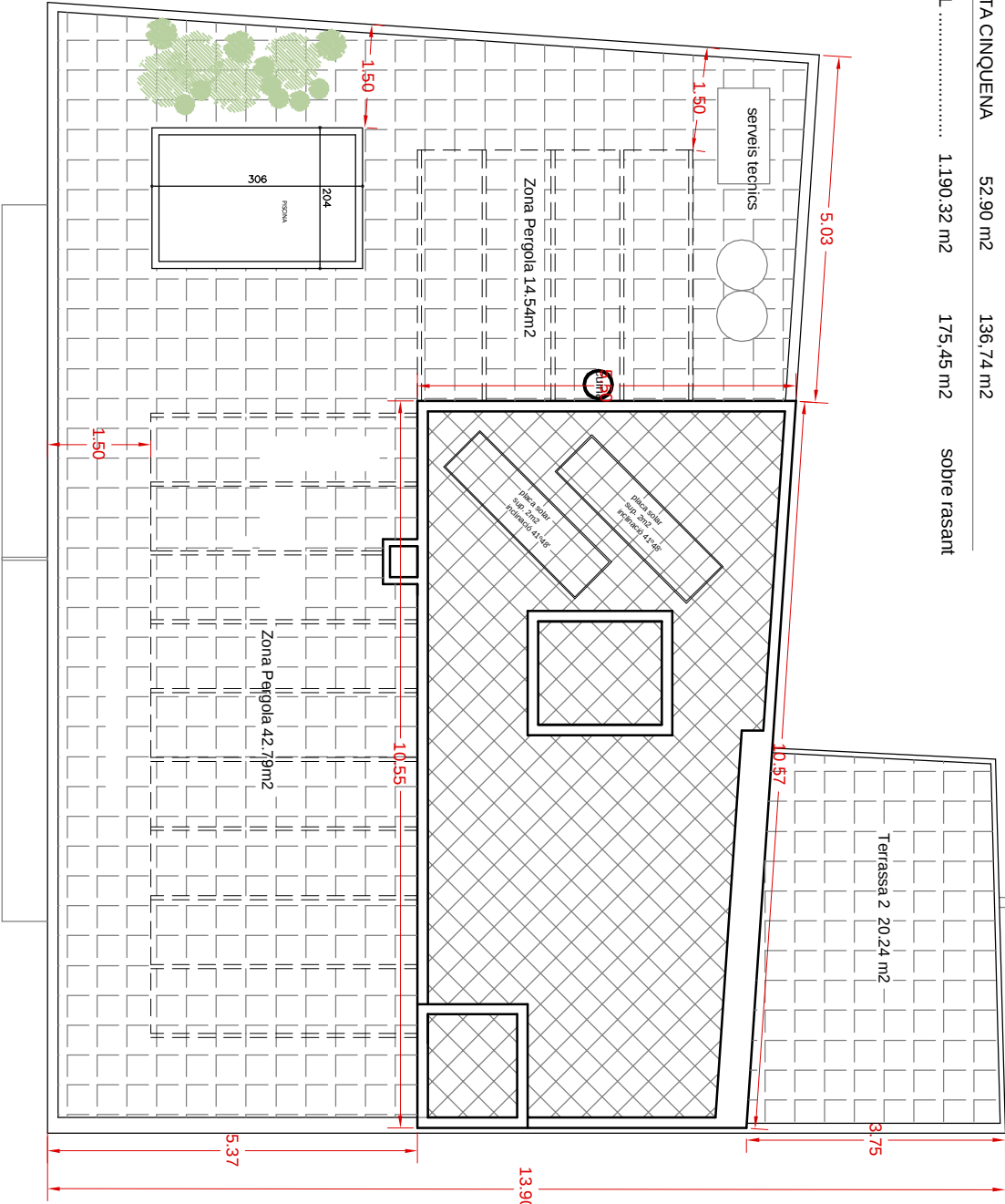
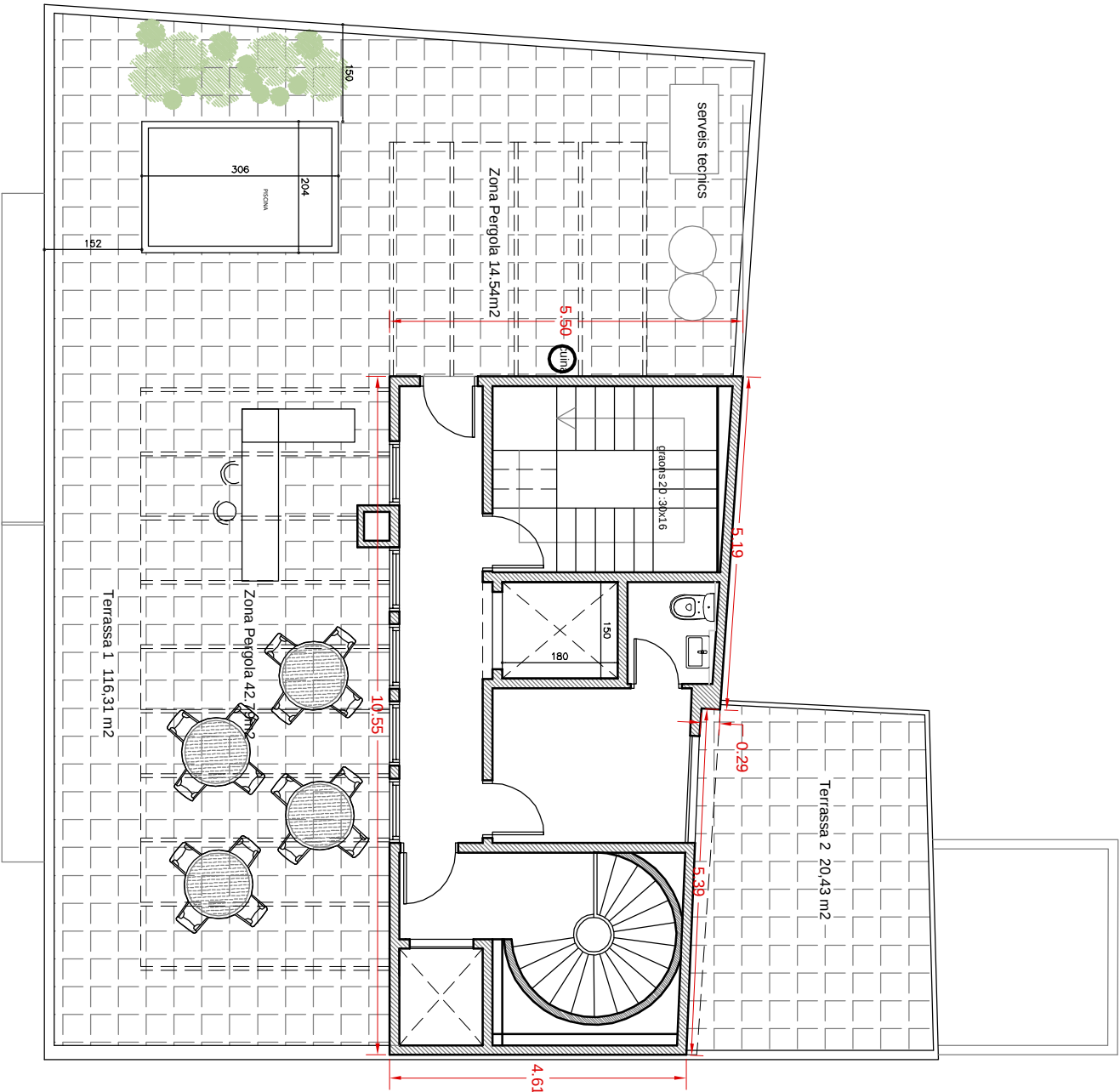
E: 1/100

PLA DE MILLORA URBANA DE REHABILITACIO D'EDIFICI
DESTINAT A ALLOTJAMENT TURISTIC
CARRER GIRONA 10 SANT FELIU DE GUIXOLS GIRONA

DGP 5

MARÇ 2016

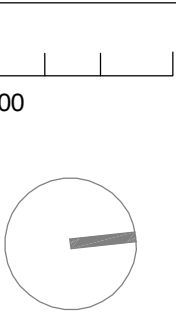
SUPERFICIE CONSTRUÏDA	BALCONS TERRASSES
PLANTA SOTERRANI	172.20 m2
PLANTA BAIXA	168.80 m2
PLANTA PRIMERA	189.08 m2
PLANTA SEGONA	189.08 m2
PLANTA TERCERA	189.08 m2
PLANTA CUARTA	189.08 m2
PLANTA CINQUENA	52.90 m2
TOTAL	1.190.32 m2
	175.45 m2
	sobre rasant



PLANTA CINQUENA

PLANTA COBERTA

PERGOLA	NORMATIVA	PROJECTE
Pergola : 60% de Terrasses	Terrasses 136,74 m2	57,33 m2
	60% = 82,04 m2	



PLA DE MILLORA URBANA DE REHABILITACIO D'EDIFICI
DESTINAT A ALLOTJAMENT TURISTIC
CARRER GIRONA 10 SANT FELIU DE GUIXOLS GIRONA

DGP 6

PLANTES CINQUENA - COBERTA

Distribució interior no vinculant

EXPEDIENT 0216-ARQ04-916

ARQUITECTE

FERRAN GELABERT ORIOL

PROMOTOR

ROSANNA BALERI BOSCH
EL RACÓ DE GARBI SL

C/ ST. PERE 51

17220 ST. FELIU DE GUIXOLS GIRONA

TEL. 639 723 149 - 609274065

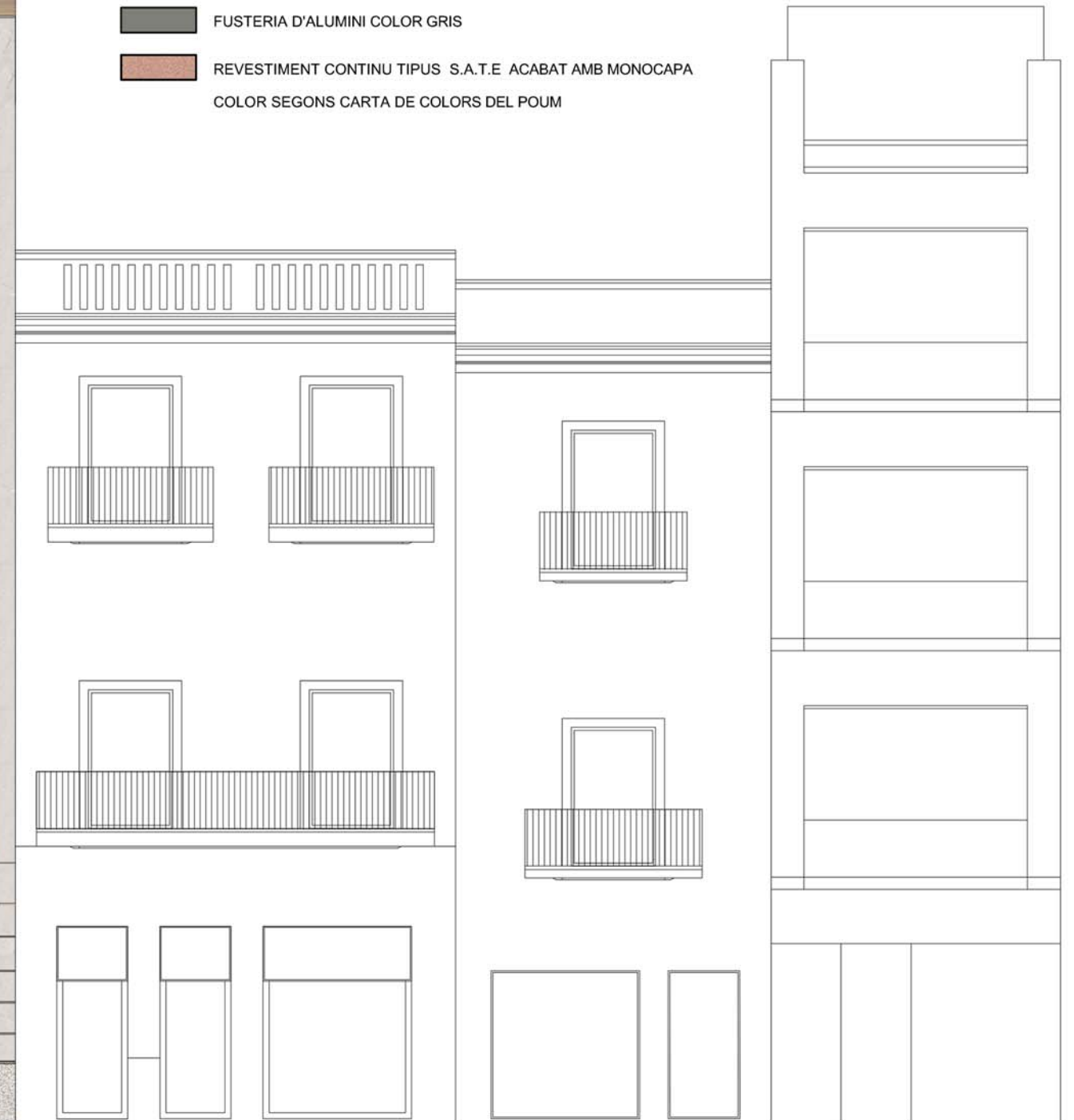
www.arqprojectes.com

fgelabert@arqprojectes.com

MARÇ 2016



- POLÍMER TERMOPLÀSTIC SPAZIODECK N-15
- BARANA EXISTENT - CONSERVACIÓ
- PEDRA EXISTENT - CONSERVACIÓ
- FUSTERIA D'ALUMINI COLOR GRIS
- REVESTIMENT CONTINU TIPUS S.A.T.E ACABAT AMB MONOCAPA
COLOR SEGONS CARTA DE COLORS DEL POUM



E: 1/100

EXPEDIENT 0216-ARQ04-916

ARQUITECTE
FERRAN GELABERT ORIOL

PROMOTOR
ROSANNA BALERI BOSCH
EL RACÓ DE GARBI SL

PLA DE MILLORA URBANA DE REHABILITACIÓ D'EDIFICI
DESTINAT A ALLOTJAMENT TURÍSTIC
CARRER GIRONA 10 SANT FELIU DE GUIXOLS GIRONA

DGP 7

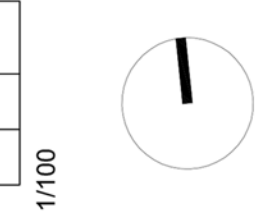
ALÇAT Carrer GIRONA

MAIG 2016

-  POLÍMER TERMOPLÀSTIC SPAZIODECK N-15
-  BARANA EXISTENT - CONSERVACIÓ
-  PEDRA EXISTENT - CONSERVACIÓ
-  FUSTERIA D'ALUMINI COLOR GRIS
-  REVESTIMENT CONTINU TIPUS S.A.T.E ACABAT AMB MONOCAPA
COLOR SEGONS CARTA DE COLORS DEL POUM



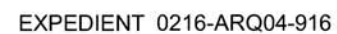
ALÇAT C/ JOAN MARAGALL

 E: 1/100	PLA DE MILLORA URBANA DE REHABILITACIO D'EDIFICI DESTINAT A ALLOTJAMENT TURISTIC CARRER GIRONA 10 SANT FELIU DE GUIXOLS GIRONA		DGP 8
EXPEDIENT 0216-ARQ04-916	ARQUITECTE FERRAN GELABERT ORIOL	PROMOTOR ROSANNA BALERI BOSCH EL RACÓ DE GARBI SL	ALÇAT Carrer JOAN MARAGALL
A R Q projectes d'arquitectura slp C/ ST. PERE 51 17220 ST. FELIU DE GUIXOLS GIRONA TEL. 639 723 149 - 609274065 www.arqprojectes.com fgelabert@arqprojectes.com			

MAIG 2016

-

Architectural floor plan of a building with six levels. The plan is divided into a red brick section on the left and a hatched section on the right. The levels are labeled from top to bottom: PLANTA ATIC, PLANTA CUARTA, PLANTA TERCERA, PLANTA SEGONA, PLANTA PRIMERA, and PLANTA BAIXA. The left section has four windows on the lower levels and a small square window on the top level. The right section has a large triangular hatched area on the top level and a series of small rectangular protrusions on the lower levels. The building is situated on a plot with a dashed line indicating the street frontage.

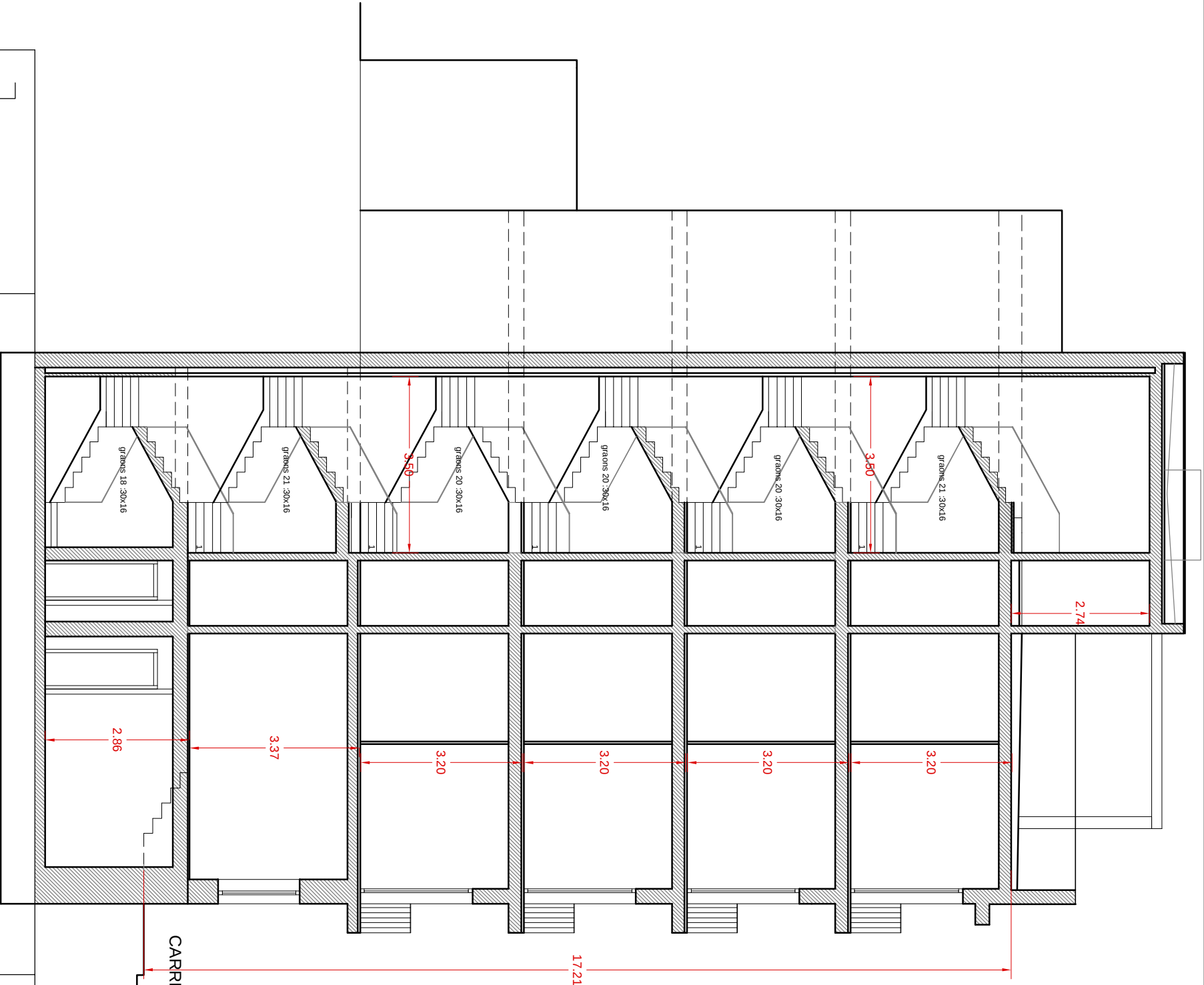


FERRAN GELABERT ORIOL

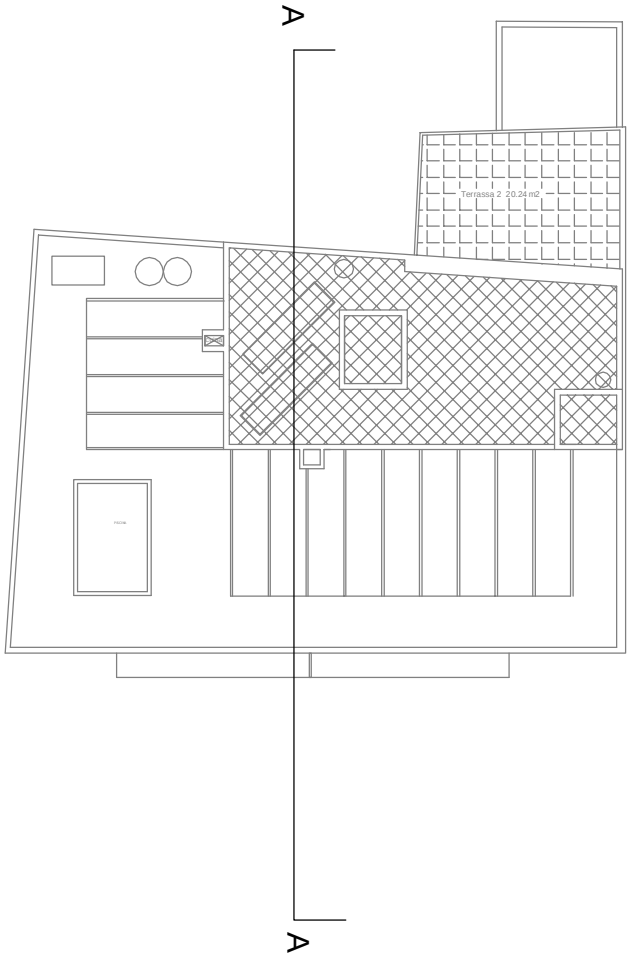
ROSANNA BALERI BOSCH
EL RACÓ DE GARBI SL

ALÇAT PATI INTERIOR - MITGERES

fgelabert@arqprojectes.com



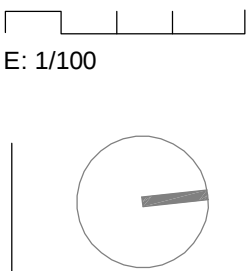
SECCIO AA



PROJECTE DE REHABILITACIO D'EDIFICI
DESTINAT A ALLOTJAMENT TURISTIC
CARRER GIRONA 10-14 SANT FELIU DE GUIXOLS GIRONA

DGP 10

MAIG 2016



ARQUITECTE
FERRAN GELABERT ORIOL

PROMOTOR
ROSANNA BALERI BOSCH
EL RACÓ DE GARBI SL

EXPEDIENT 0216-ARQ04-916

C/ST. PERE 51 17220 ST. FELIU DE GUIXOLS GIRONA TEL. 639 723 149 - 609274065 www.arqprojectes.com fgelabert@arqprojectes.com

A R Q

projectes d'arquitectura slp

ALÇAT C/ J. MARAGALL

ALÇAT C/ GIRONA



E: 1/100 dina3

ARQUITECTE

PROMOTOR

EXPEDIENT 0216-ARQ04-916

FERRAN GELABERT ORIOL

ROSANNA BALERI BOSCH
EL RACÓ DE GARBI SL

C/ ST. PERE 51

17220 ST. FELIU DE GUIXOLS GIRONA

TEL. 639 723 149 - 609274065

www.arqprojectes.com

fgelabert@arqprojectes.com

PLA DE MILLORA URBANA DE REHABILITACIO D'EDIFICI

DESTINAT A ALLOTJAMENT TURISTIC

CARRER GIRONA 10

SANT FELIU DE GUIXOLS GIRONA

DGP 11

AGOST 2016

A R Q

p r o j e c t e s d ' a r q u i t e c t u r a s l p

CANTONADA

5.31 > 3.00m (art. 70.2 POUM)

30 %

5.76 > 3.00m (art. 70.2 POUM)

30 %

2.95 < 3.00m (Art 70.2 POUM)

FORJAT

17.30