

EXP 2015/5631116
(ΔB)

9

PLA DE MILLORA URBANA ORDENACIÓ DE VOLUMS PER IMPLANTACIÓ HOTELERA A LA RAMBLA PORTALET, CARRER SANT ROC i CARRER SANT RAMON

T.M. SANT FELIU DE GUÍXOLS

ABRIL 2015

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document s'ha aportat conjuntament amb la instància número...3828 al Registre General de l'Ajuntament, en data...21/04/2015.....

CÒPIA: 2 de 3

Per l'àrea d'Urbanisme, Obres i Medi Ambient

Signat.....

EXP: 615-1/15

Promotors:

ELKE HOTEL S.R.L.

Consultors:

Gerard Oliver i Bofill
Arquitecte
Núm. Col. 33381

Xavier Frigola Mercader
Enginyer de Camins, Canals i Ports
Núm. Col. 19014



CRITERI.EU

Enginyeria i Urbanisme

Tel 972 200 546

e-mail: oficinatecnica@criteri.eu

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que la present documentació, corresponent al Pla de millora urbana per ordenació de volums per una implantació hotelera a la Rambla Portalet, carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, Hotel Elke de Sant Feliu de Guixols, s'ha aprovat definitiva per acord de data 30 d'abril de 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril de 2015, RE 3828.

El secretari

Carles Ros i Arpa
Sant Feliu de Guixols, 6 de maig de 2015

10

ÍNDEX

I. MEMÒRIA.....	2
1. ANTECEDENTS.....	3
2. OBJECTE	3
3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.....	3
4. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ	4
5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	4
6. METODOLOGIA I DOCUMENTS A INCLOURE.....	10
7. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT.....	11
8. DESCRIPCIÓ DE L'ENTORN I ÀMBIT A ORDENAR.....	28
9. PROPOSTA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA.....	34
10. ADEQUACIÓ DELS USOS AL POUM.....	38
11. JUSTIFICACIÓ INNECESSARIETAT MODIFICACIÓ PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL.....	39
12. AFECTACIÓ A USOS RESIDENCIALS PREEXISTENTS.....	40
13. CONDICIONAMENTS EN RELACIÓ A LA ZONA ARQUEOLÒGICA.....	40
14. TRAMITACIÓ AMBIENTAL	41
15. JUSTIFICACIÓ INNECESSARIETAT INCORPORACIÓ ESTUDI DE MOBILITAT.....	41
16. NO APLICACIÓ CESSIÓ 10 % D'APROFITAMENT MIG.....	42
II. AVALUACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA -INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA - PLA D'ETAPES.....	43
1. GENERALITATS.....	44
2. ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA.....	44
3. PLA D'ETAPES.....	44
4. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	44
III. NORMES URBANÍSTIQUES.....	45
1. NORMES DE CARÀCTER GENERAL.....	46
2. NORMATIVA REGULADORA	47
IV. PLÀNOLS	50
V. ANNEX - PLÀNOLS AVANTPROJECTE NO VINCULANT	52

M

PLA DE MILLORA URBANA PER ORDENACIÓ DE VOLUMS PER UNA IMPLANTACIÓ HOTELERA 2
A LA RAMBLA PORTALET, CARRER DE SANT ROC I CARRER DE SANT RAMON.

I. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

A la memòria del POUM de 2006 de Sant Feliu de Guíxols es constata el fet de la crisi del sector hotelier de la ciutat, que quedava reflectida en fets tant objectius com que entre el 1996 i el 2002 el nombre d'hotels havia disminuït de 45 a 32 i el nombre de places de 2741 a 2359.

Per tal d'impulsar la necessària reconversió hotelera el POUM de 2006 va regular en l'article 99 l'ús hotelier existent. Aquest article definia dues categories: H1 per les zones hoteleres existents i H2 per aquelles zones hoteleres a transformar en ús residencial. Aquest article 99 ja proposava un suplement d'edificabilitat per incentivar la transformació i reconversió dels edificis hotelers.

En data de 4 de octubre de 2012 va ésser aprovada *Modificació Puntual per a la requalificació urbanística de l'herència Anlló* la qual es va tramitar en base a un estudi de la consultora MAGMA que establia que la viabilitat dels hotels procedents de l'herència Anlló depenia de la possibilitat de construir hotels de dimensió més gran i renovats. Dins l'àmbit del present Pla de Millora Urbana que inclou els antics hotels procedents de l'herència Anlló: Les Noies i Rex I, la modificació va permetre:

- Potenciar l'ús hotelier en les finques veïnes als efectes d'impulsar un àmbit hotelier més gran.
- Admetre altres usos vinculats a l'explotació hotelera

Per altra banda en data de 26 de Juny de 2011 es va aprovar la *Modificació Puntual Normativa Urbanística Fase I* amb la finalitat de concretar la normativa urbanística edificatòria.

2. OBJECTE

L'objecte del present Pla de Millora Urbana és donar compliment al previst a l'article 99 de la Normativa Urbanística del POUM de Sant Feliu de Guíxols d'acord amb el que estableix la *Modificació Puntual per a la requalificació urbanística de l'herència Anlló*.

S'ha optat per la redacció d'un Pla de Millora Urbana en sòl urbà consolidat per poder concretar i reordenar la composició volumètrica dels edificis.

3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

La conveniència i oportunitat del present Pla de Millora Urbana, ve donada per la concurrència dels següents fets:

- Permetrà la implantació d'un hotel de categoria superior en la Rambla Portalet, Carrer Sant Roc i Carrer Sant Ramon
- Permetrà la reconversió d'un conjunt d'edificacions que es troben bastant degradades.
- Increment de la oferta de places hoteleres de qualitat en el municipi.
- Dinamització econòmica del municipi
- La implantació hotelera serà el primer pas per dinamitzar la Rambla Portalet que constitueix un punt important de centralitat del nucli urbà de Sant Feliu de Guíxols.
- Millorar l'accessibilitat i la ordenació estructural del conjunt de l'edificació.

L'interès urbanístic i social, manifestat en aquesta actuació, justifica abastament la conveniència i oportunitat del Pla de Millora Urbana.

4. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ

La tramitació del present Pla de Millora Urbana està promogut per:

ELKE HOTEL S.R.L.
Rambla Portalet, 8
17220 - Sant Feliu de Guíxols
CIF: B55212427

El marc urbanístic i legal ve donat pel que disposen la legislació catalana a través del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (LU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del Text Refós 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 protecció de la legalitat urbanística i la legislació estatal de la Llei Estatal 2/2008 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl.

Concretament es tracta d'un Pla de Millora Urbana dels definits en l'article 70.1.b de la LU en sòl urbà consolidat per regular la composició volumètrica de l'edifici.

El Pla incorpora les determinacions establertes pel POUM de Sant Feliu de Guíxols que es concreten amb el prescrit en l'article 70 del DL 1/2010.

Les determinacions d'aquest pla de millora urbana no alteren els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament vigent.

La tramitació del pla de millora urbana es realitzarà segons el prescrit en l'article 85 del Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Correspon a l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols l'aprovació inicial i definitiva del Pla de Millora Urbana.

La redacció del present Pla de Millora Urbana ha estat encarregada a Gerard Oliver i Bofill, Arquitecte col·legiat núm. 33.381 i Xavier Frigola i Mercader, Enginyer de Camins, Canals i Ports, col·legiat núm. 19.014, tècnics competents per a la redacció d'aquests tipus de projectes.

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

Les finques, propietaris i superfícies afectades per l'àmbit d'actuació segons resulten de l'aixecament topogràfic realitzat recentment, són les que es presenten en el quadre següent:

Monica Ubach Cortés	17298			"1/3		1,315%
Esther Ubach Cortés	17297	63	3,945%	"1/3	"1/2	0,657%
					"1/6	0,438%
					"1/3	0,219%
Maria Teresa Ubach del Campo	17299			"1/3		1,315%
Nuria Olivé Vidal					"1/2	3,945%
Isabel Olivé Vidal	3570	126	7,889%		"1/2	3,945%
Maria Dolors Surribas Llansó					"1/3	2,359%
Angela Ripoll Sitja	487	113	7,076%		"1/3	2,359%
Ajuntament de Sant Feliu G.					"1/3	2,359%
ELKE HOTEL S.R.L.	27678	1147	71,822%			71,821%
Montserrat Casademont Mallol	1049	95	5,949%			5,949%
Jorge Agustí Cosp				"3/4		2,489%
Juan Agustí Cosp	2466	53	3,319%	"1/4		0,830%
TOTAL		1597	100,000%			100,000%

Quadre 1. Estructura de la propietat

14

PLA DE MILLORA URBANA PER ORDENACIÓ DE VOLUMS PER UNA IMPLANTACIÓ HOTELERA 5
A LA RAMBLA PORTALET, CARRER DE SANT ROC I CARRER DE SANT RAMON.

A continuació es passa a relacionar les diferents parcel·les registrals amb les parcel·les cadastrals, tot i que hi ha diversos casos en que la definició cadastral no s'ajusta a la realitat construïda.

En aquests moments hi ha processos de venda ja acordats amb totes les propietats i en el moment de construir l'hotel totes les propietats seran de ELKE HOTEL S.R.L.

<p>Ref. Cadastral 27575 - 02 (pb)</p> <p>Ref. Registral. 17297</p> <p>Sup Real. 63 m²</p> <p>Sup Cadastral: 70 m²</p> <p>Sup Registral: xx m²</p>	
<p>Propietari.....: Monica Ubach Cortés (1/2) Adreça.....: C/ Ortiz de la Vega nº 40 - Sant Feliu de Guíxols CIF: 40.522.305-P</p> <p>Propietari.....: Maria Teresa Ubach del Campo (1/3) Adreça.....: C/ Sant Ramon, 4 - Sant Feliu de Guíxols CIF: 40.496.983-D</p> <p>Propietari.....: Esther Ubach Cortés (1/6) Adreça.....: C/ Felix de Azua nº 9-13 E.1 bjs-D - Sant Feliu de Guíxols CIF: 40.522.304-F</p>	

15

PLA DE MILLORA URBANA PER ORDENACIÓ DE VOLUMS PER UNA IMPLANTACIÓ HOTELERA 6 A LA RAMBLA PORTALET, CARRER DE SANT ROC I CARRER DE SANT RAMON.

Ref. Cadastral
27575 - 02 (pp)
 Ref. Registral.
17298
 Sup Real.
63 m2 (pp)
 Sup Cadastral: 70 m²
 Sup Registral: 70 m²

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
 Municipio de S FELIU GUIXOLS Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2757502E04275N00020P

DATOS DEL INMUEBLE

UBICACIÓN:
 CL ST RAMON 4 Es I Pl 01 Pl 01
 S FELIU GUIXOLS (GIRONA)

UBICACIÓN PROYECTIVA:
 Parcela nº: 1800
 Parcela nº: 23,000000
 Parcela nº: 70

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

UBICACIÓN:
 CL ST RAMON 4
 S FELIU GUIXOLS (GIRONA)

UBICACIÓN PROYECTIVA:
 Parcela nº: 210 Parcela nº: 70 Parcela nº: (divisiones horizontales)

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

USO	Distrito	Planta	Planta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	01	01	68
ELEMENTOS COMUNES				20

Mapa: 18 de Diciembre de 2014

Propietari..... : Monica Ubach Cortés
 Adreça..... : C/ Ortiz de la Vega nº 40 - Sant Feliu de Guixols
 CIF : 40.522.305-P

Ref. Cadastral
27575- 02 (2pp)
 Ref. Registral.
17299
 Sup Real.
63 m2 (2pp)
 Sup Cadastral: 70 m²
 Sup Registral: 70 m²

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
 Municipio de S FELIU GUIXOLS Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2757502E04275N0003FA

DATOS DEL INMUEBLE

UBICACIÓN:
 CL ST RAMON 4 Es I Pl 01 Pl 01
 S FELIU GUIXOLS (GIRONA)

UBICACIÓN PROYECTIVA:
 Parcela nº: 1800
 Parcela nº: 23,000000
 Parcela nº: 70

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

UBICACIÓN:
 CL ST RAMON 4
 S FELIU GUIXOLS (GIRONA)

UBICACIÓN PROYECTIVA:
 Parcela nº: 210 Parcela nº: 70 Parcela nº: (divisiones horizontales)

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

USO	Distrito	Planta	Planta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	01	01	68
ELEMENTOS COMUNES				20

Mapa: 18 de Diciembre de 2014

Propietari..... : Maria Teresa Ubach del Campo
 Adreça..... : C/ Sant Ramon, 4 - Sant Feliu de Guixols
 CIF : 40.496.983-D

16

PLA DE MILLORA URBANA PER ORDENACIÓ DE VOLUMS PER UNA IMPLANTACIÓ HOTELERA 7
A LA RAMBLA PORTALET, CARRER DE SANT ROC I CARRER DE SANT RAMON.

Ref. Cadastral

27575- 06

Ref. Registral.

3570

Sup Real.

126 m²

Sup Cadastral: 126 m²

Sup Registral: 108,54 m²

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de S FELJU GUIXOLS Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2757506E.0025M001W0

DATOS DEL INMUEBLE

IDENTIFICACIÓN
CL ST RAMON 12
17290 S FELJU GUIXOLS (GIRONA)

USOS PERMISOS
Residencial
Código catastral: 1230

USOS PERMISOS
Residencial
Código catastral: 1230

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

IDENTIFICACIÓN
CL ST RAMON 12
S FELJU GUIXOLS (GIRONA)

USOS PERMISOS
Residencial
Código catastral: 1230

USOS PERMISOS
Residencial
Código catastral: 1230

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

USO	Elemento	Plano	Superficie	Superficie
VIVIENDA			05	
VIVIENDA			08	

Este documento es un copy certificado actualizado, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastros en propiedad de la DGC.

Martes, 18 de Diciembre de 2014

Propietari.....: Núria Olive Vidal (1/2)
Adreça.....: C/ Almogàvers, 5 - Platja d'Aro
CIF.....: 40265745-J
Propietari.....: Isabel Olive Vidal (1/2)
Adreça.....: Ctra Palamós, 74 - Sant Feliu de Guixols
CIF.....: 40.279.537-M

Ref. Cadastral

27575- 18

Ref. Registral.

487

Sup Real.

113 m²

Sup Cadastral: 125 m²

Sup Registral: 99,30 m²

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de S FELJU GUIXOLS Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2757518E.0022M001F0

DATOS DEL INMUEBLE

IDENTIFICACIÓN
RIB PORTALET 9
17290 S FELJU GUIXOLS (GIRONA)

USOS PERMISOS
Residencial
Código catastral: 1230

USOS PERMISOS
Residencial
Código catastral: 1230

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

IDENTIFICACIÓN
RIB PORTALET 9
S FELJU GUIXOLS (GIRONA)

USOS PERMISOS
Residencial
Código catastral: 1230

USOS PERMISOS
Residencial
Código catastral: 1230

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

USO	Elemento	Plano	Superficie	Superficie
APARCAMIENTO			01	100
HOTELERÍA			01	100
VIVIENDA			01	100
VIVIENDA			01	100
VIVIENDA			01	100

Este documento es un copy certificado actualizado, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastros en propiedad de la DGC.

Martes, 18 de Diciembre de 2014

Propietari.....: Maria Dolors Surribas Llansó (1/3)
Adreça.....: c/ Laforja núm 114 3a 2a - Barcelona
CIF.....: 40109005 - H

17

PLA DE MILLORA URBANA PER ORDENACIÓ DE VOLUMS PER UNA IMPLANTACIÓ HOTELERA 8
 A LA RAMBLA PORTALET, CARRER DE SANT ROC I CARRER DE SANT RAMON.

Propietari..... : Angela Ripoll Sitja (1/3)
 Adreça..... : C/Anselm Clavé, 29 - Granollers.
 CIF : 40230260-V
 Propietari..... : Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols (1/3)
 Adreça..... : Plaça del Mercat, 6-9
 CIF : P1717000B

Ref. Cadastral

27575- 01

27575- 05

27575- 16

27575- 19

27575- 20

Ref. Registral.

27678

Sup Real.

1153 m²

Sup Cadastral:

27575- 01 : 175 m²

27575- 05 : 88 m²

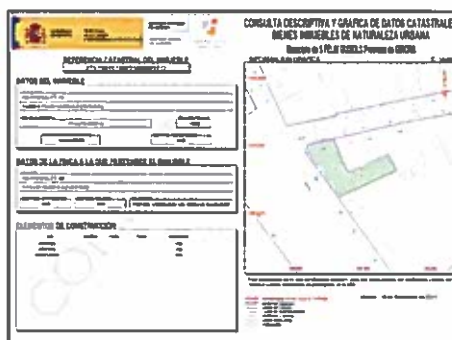
27575- 16 : 104 m²

27575- 19 : 513 m²

27575- 20 : 112 m²

TOTAL : 992 m²

Sup Registral: 976 m²



Propietari..... : ELKE HOTEL, S.R.L.
 Adreça..... : Rambla Portalet, 8 17220 - Sant Feliu de Guíxols - Girona
 CIF : B - 55212427

Ref. Cadastral
27575 - 21

Ref. Registral.

Sup Real.
95 m2 (pp)

Sup Cadastral: 96 m²

Sup Registral: xx m²

Propietari..... : Montserrat Casademont Mallol
 Adreça..... : Rambla del Portalet, 14, de Sant Feliu de Guixols
 CIF..... : 40.509.124Y

Ref. Cadastral
27575- 03

Ref. Registral.

Sup Real.
53 m2 (2pp)

Sup Cadastral: 49 m²

Sup Registral: xx m²

Propietari..... : Jorge Agusti Cosp (PB + 2PP + 3PP)
 Adreça..... : carrer Sant Ramon, 13 de Sant Feliu de Guixols
 CIF..... : 40465077-G
 Propietari..... : Juan Agustí Cosp (2PP)
 Adreça..... : Passeig del Mar, 5 6 1, de Sant Feliu de Guixols
 CIF..... : 40467295-Z

En aquests moments el promotor del PMU ja disposa de contractes signats amb totes les propietats de l'àmbit i tant sols manca escripturar i registrar algunes finques.

6. METODOLOGIA I DOCUMENTS A INCLOURE.

La redacció del present Pla de Millora Urbana contempla els documents necessaris en funció del seu abast.

Concretament el Pla incorpora en funció del llistat previst en l'article 66 de la LU els següents apartats.

- a) La memòria
- b) Els plànols d'informació, de projecte i d'ordenació,
- c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
- d) L'avaluació econòmica i financera, que conté l'estudi i justificació de viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica.
- e) El pla d'etapes.
- f) La justificació de la innecessarietat de incorporar un informe de mobilitat i justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
- g) Justificació de la innecessarietat de incorporar un informe ambiental.

7. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

Tal i com ja s'ha indicat el Planejament vigent de l'àmbit bé definit per:

- Pla de Ordenació Urbanística Municipal de l'any 2006
- Modificació Puntual Normativa Urbanística Fase I de l'any 2011
- Modificació Puntual per a requalificació de l'herència Anlló de l'any 2012

Gràficament les qualificacions de l'àmbit s'estableixen en la Modificació Puntual per a requalificació de l'herència Anlló de l'any 2012.

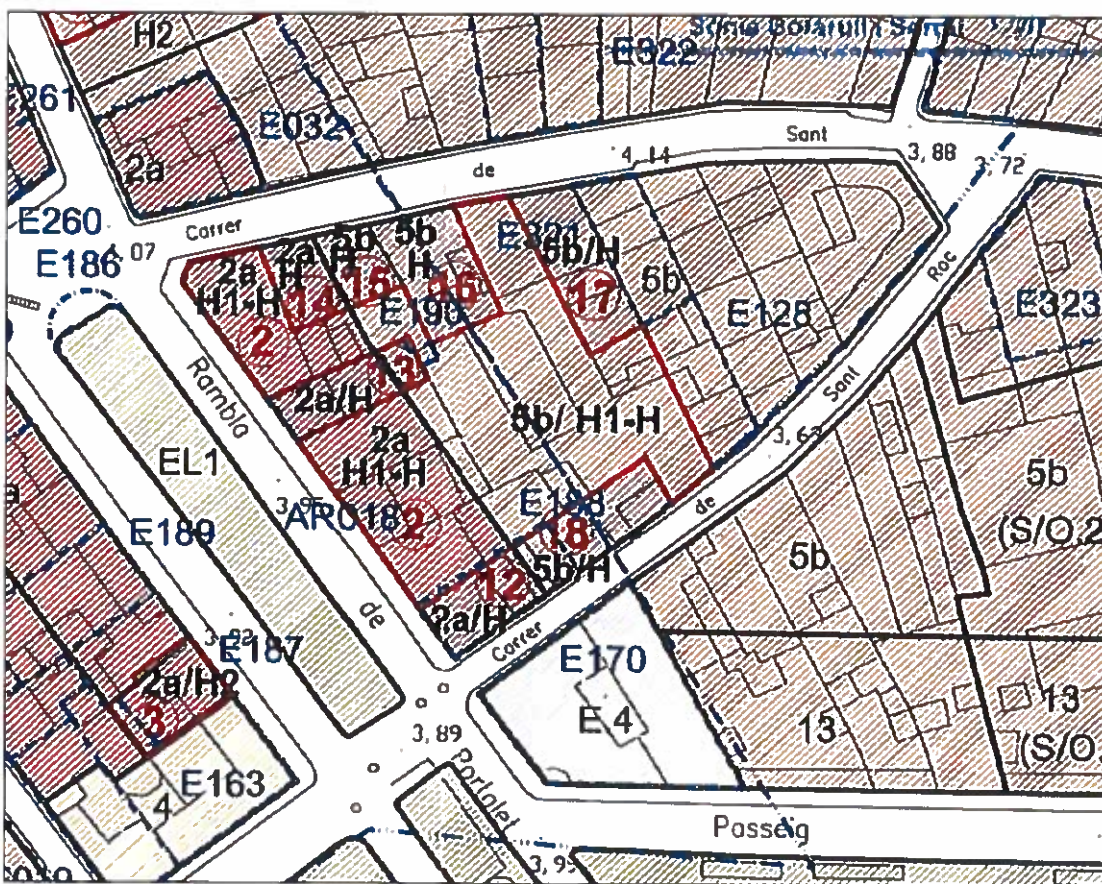


Figura 1. Planejament Vigent.

Pel que fa a la normativa urbanística aplicable aquesta es recull a continuació com a refosa dels tres projectes urbanístics aprovats i mencionats en l'apartat anterior.

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES D'APLICACIÓ GENERAL EN QUALSEVOL TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

Art. 60. Densitat d'habitatges referida a l'edificació.

1. És la relació entre el nombre màxim d'habitatges permesos i la superfície construïda sobre rasant.
2. En el càlcul d'aquesta superfície construïda sobre rasant s'estimarà únicament el sostres destinat a habitatges incloent, escales, accessos i espais de pas.
3. La limitació del nombre d'habitatges edificables prescrita en la regulació de les zones no és d'aplicació en el sostre destinat a habitatges de protecció pública.

Art. 61. Alineacions i amplada de carrer o vial.

1. *L'alineació del carrer o vial és el pla de separació entre el sistema de comunicació viari o d'espais lliures i qualsevol altre qualificació.*
2. *L'amplada de carrer o vial és la distància mínima entre les alineacions, enfrontades, del carrer. En aquells casos en què les alineacions enfrontades no siguin paral·leles, es considerarà com a amplada de vial teòrica més petita entre fronts aplicada de manera uniforme per trams de carrers entre travessies.*

Art. 62. Coeficient d'edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la.

1. *S'entén per coeficient d'edificabilitat neta el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de la parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ($m^2 st / m^2 s$).*
2. *S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir i que és resulta de multiplicar la seva superfície pel coeficient d'edificabilitat neta. S'expressa en m2.*
3. *En aquelles parcel·les en les quals d'edificabilitat màxima s'obté a partir d'un coeficient d'edificabilitat, no es computaran les superfícies construïdes sota rasant però sí els cossos sortints tancats i semitancats i la part de la planta sotacoberta amb una alçada superior a 1,80 metres que sigui habitable i no es destini, a serveis tècnics.*

Art. 63. Ocupació màxims de parcel·la i sòl lliure d'edificació.

1. *És la superfície màxima que per arribar a ocupar a la parcel·la la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació.*
2. *L'ocupació màxima de parcel·la es regula segons un percentatge màxim que relaciona la superfície de projecció ortogonal abans indicada amb la superfície total de la parcel·la, segons la determinació de la profunditat edificable de la parcel·la respecte l'alineació de vial mitjançant la delimitació geomètrica del sòl ocupable per l'edificació a la parcel·la.*
3. *No es comptabilitzen a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani en el cas que la zona ho permeti.*
4. *Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de les regles sobre ocupació màxima de parcel·la, profunditat màxima edificable i separacions mínimes llandars de la parcel·la. Aquests espais no podran ser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a espais lliures amb les condicions de tractament, utilització i ocupació que estableixi la regulació pròpia de cada zona.*
5. *Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures.*
6. *Els propietaris podran cedir gratuïtament aquests sòls a l'Ajuntament per a la seva utilització com a espai lliure públic.*

Art. 64. Ordenació de l'edificació.

El tipus d'ordenació previstos per a l'edificació són els següents:

- a) *Edificació alineada a vial. Correspon a una edificació que s'ordena fonamentalment per la determinació d'un volum geomètric establert en funció de l'alineació del vial o vials que limiten la parcel·la en què se situa. En les zones en que s'estableix aquesta ordenació la posició respecte l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.*
- b) *Edificació aïllada. Correspon a una edificació que es caracteritza per:*
 - *Estar envoltada d'espai lliure privat.*
 - *Tenir determinat el volum màxim d'edificació que s'ordena per la determinació geomètrica d'un volum edificable no relacionat necessàriament amb cap vial ni amb la forma de la seva parcel·la.*

Art. 65. Planta baixa.

1. És el pis baix de l'edifici, el qual se situa a nivell de sòl o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les respectives zonificacions d'aquest POUM.
2. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresòl, excepte en aquelles zones on d'indiqui el contrari.
3. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, les alçàries lliures mínimes permeses a la planta baixa, entenent per alçària lliure l'alçària entre el paviment i el sostre acabats, seran els següents:
 - 3,00 metres en usos comercials i magatzem.
 - 2,5 metres en el cas d'habitatges.
 - 2,20 metres en el cas d'aparcaments i serveis tècnics.
4. Quan així es disposi en la normativa d'una zona es permetrà la construcció d'un entresolat en la planta baixa. Aquest entresolat se separarà com a mínim 3 metres de la façana de l'edifici per on hi hagi l'accés principal i la seva alçada lliure mínima a sobre i a sota serà de 2,20 metres.

Art. 66. Planta soterrani.

1. És la planta o plantes situades per sota d'aquella que té consideració de planta baixa.
2. En les plantes amb consideració de soterrani no s'hi permetem l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions d'ús residencial o hospitalari. No obstant, qualsevol ús que impliqui l'exercici d'una activitat, a excepció de l'aparcament, haurà de vincular-se, obligatòriament, a la planta baixa del mateix edifici.
3. Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.
4. Només es permetrà la construcció de plantes soterranis quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.
5. L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis és de 2,20 metres.
6. Les plantes soterrani no computaran a efectes d'edificabilitat de solar o parcel·la.

Art. 67. Planta pis.

1. S'entén per planta pis totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, excepte aquella que tingui la consideració de planta sotacoberta.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 metres, entenent per alçària lliure l'alçada entre el paviment i els sostre acabats, excepte en aquelles que es puguin destinar a ús d'aparcament en què s'admetrà una alçada lliure mínima de 2,20 metres.

Art. 68. Planta sotacoberta o planta golfes.

1. S'entén per planta sotacoberta aquella que, en edificis acabats amb coberta inclinada, se situa per sobre de l'últim pis computat a efectes de determinar el nombre de plantes edificades i per sota de la coberta.
2. L'espai de la planta sotacoberta solament es podrà destinar a:
 - Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
 - Ampliació de l'habitatge situat en el nivell immediatament inferior, sense poder constituir en cap cas una unitat registral independent, la seva superfície o destí no podrà ser mai condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien ni computarà en el càlcul de la densitat.
3. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació d'aquestes obertures no sobrepassarà el 10% de la superfície de la coberta real.

Art. 69. Coberta.

1. *En els edificis acabats amb coberta inclinada la coberta arrencarà a la façana a una alçada no superior als 3,20 metres des del pla superior de l'element resistent de l'última planta pis i sempre per sota de l'alçada reguladora. En el cas que existeixi planta sotacoberta, la coberta arrencarà a la façana a una alçada no superior als 0,30 metres des del pla superior de l'element resistent de la planta sotacoberta. El pendent de la teulada no podrà ser superior al 30%. Els careners de la coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,5 metres l'alçària de l'arrencada de la coberta en el pla de façana. No s'admetran llucanes per damunt del pla de coberta.*
2. *En els edificis acabats amb terrat, si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, es considerarà com a pla d'arrencada de la coberta el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar els elements de cobertura necessaris i les baranes de protecció amb una alçada màxima total de 1,10 metres des del paviment acabat.*
3. *Per aquells edificis amb dos acabats i en aquelles zones on la coberta mixta sigui admesa, l'alçada màxima es mesurarà respecte del paviment del terrat real o possible i caldrà que compleixin allò regulat als punts anteriors.*
4. *La recollida de les aigües pluvials de la coberta es farà de manera que no aboquin sobre l'espai públic.*

Art. 70. Elements admesos sobre l'última planta.

1. *Si la normativa específica de cada zona no indica el contrari, per sobre de l'última planta només es permetrà:*
 - *La coberta terminal de l'edifici, segons les condicions de l'article 69.*
 - *Les cambres d'aire i elements de cobertura, en casos que hi hagi terrat o coberta planta.*
 - *Les baranes de façana anterior i posterior amb una alçada màxima de 1,0 metres des del paviment acabat.*
 - *Els elements de separació entre terrats.*
 - *Dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30% aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escapes, les antenes i els dipòsits d'aigua.*
 - *Els coronaments decoratius de les façanes, que no podran ocupar una longitud superior a 2/3 de la façana i se separaran 1 metre de les mitgeres.*
2. *Quan no sigui possible la construcció de la caixa d'escala i la de l'ascensor dins el gàlib indicat anteriorment, aquests podran superar-lo sempre que tinguin una alçada màxima de 3 metres des del pla superior dels elements resistents, que la seva ocupació conjunta no superi el 10% de la superfície total del terrat i, en cas d'edificació alineada a vial, es situïn 3 metres separats de les façanes. En tot cas, aquests cossos edificats tindran les dimensions justes per protegir els aparells i artefactes necessaris i permetre'n el seu manteniment.*
3. *Per sobre dels plans definits per la teulada, podran sobresortir elements de ventilació i xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts. Aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se'n separaran més de 50 cm en cap punt.*
4. *La instal·lació de plaques solars i fotovoltaïques s'haurà d'integrar en la composició volumètrica de l'edifici.*
5. *Es podran instal·lar pèrgoles sempre que siguin de fusta o ferro i no es cobreixin amb cap sostre o element impermeabilitzant, admetent-se únicament cobriments vegetals o lones. Les pèrgoles no podran ocupar més del 60% de la superfície del terrat, no podran sobresortir dels seus límits i s'hauran de separar 1,50 metres de la línia de façana i dels límits amb els veïns.*

- 6. *Es podran utilitzar para-sols de lona sempre que estiguin assegurats contra el vent i amb les mateixes limitacions d'ocupació que les pèrgoles.*

Art. 71. Ventilació i il.luminació.

- 1. *Els habitatges i els edificis d'habitatge hauran de complir les condicions de ventilació i d'il.luminació establertes al Decret 55/2009, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges, i al CTE DB HS-3 "Qualitat de l'aire interior".*
- 2. *La ventilació i il.luminació dels locals de treball i estances destinats a usos comercials i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia que s'assegurin les condicions adequades d'higiene.*
- 3. *El que es disposa en aquest article sobre ventilació i il.luminació així com l'establert en l'article següent sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació per l'addició de plantes noves.*

Art. 72. Celobert o pati de ventilació.

- 1. *El celobert o pati de ventilació és un espai no edificat situat dins el volum d'edificació destinat a obtenir ventilació i il.luminació. La seva dimensió serà la que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre més gran o igual a 1/23 de l'alçada del tancament més baix dels que el delimiten amb un mínim de 3 metres.*

<i>Alçada del pati (Nombre de plantes pis)</i>	<i>Superfície mínima (m²)</i>
1	9
2	9
3	9
4	11
5	12

- 2. *Serà mancomunat quan pertanyi el volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que l'esmentada mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública i s'inscriu al Registre de la Propietat.*
- 3. *El celobert o pati de ventilació haurà de complir:*
 - *Les llums mínimes entre els murs del pati no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.*
 - *L'alçada, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidará en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti fins a la més elevada.*
 - *El paviment estarà, com a màxim, un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il.luminar.*
 - *Podrà cobrir-se per una claraboia, sempre que es garanteixi una sortida d'aire en el seu coronament amb una superfície no inferior a la de la seva superfície en planta.*
 - *Si estan relacionats amb l'ús de l'habitatge, no podran utilitzar-se per a la seva ventilació directa d'aparcaments col.lectius ni de locals amb activitats industrials o sorolloses.*
- 4. *Els celoberts que presentin un costat obert sobre una parcel.la veïna amb menys alçada reguladora, o sense edificabilitat, haurà d'estar tancat per parets amb acabats de façana o elements de tancament en lames horitzontals.*

Art. 73. Composició de l'edificació.

1. Les edificacions s'integraran en el seu entorn i compliran les normes estètiques aplicables als paisatges urbans atenent a la posició, proporció i dimensions dels forats de les façanes així com els materials i colors emprats.
2. Es podrà superar l'alçada reguladora màxima determinada en la regulació específica de cada zona quan així resulti necessari per fer compatible el nombre de plantes admeses per la qualificació urbanística corresponent i la conversació d'elements catalogats, con ara la façana existent.
3. Les parets mitgeres no podran quedar d'obra vista. S'hauran de tractar com una façana. S'admet l'arrebossat i pintat amb els colors admesos a cada zona o la instal·lació de plaques, sempre que la superfície resultant sigui plana, sense juntes visibles i dels colors admesos a cada zona.

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES D'APLICACIÓ A L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL.

Art. 74. Planta baixa d'un edifici referida al carrer.

1. És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota d'un pla horitzontal situat en el punt d'aplicació de l'alçada reguladora de l'edifici, a determinar segons l'article 76 d'aquestes Normes Urbanístiques.
2. Si com a conseqüència del pendent del carrer hi ha més d'una planta dins dels límits anteriors, s'entendrà per planta baixa i per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.
3. Si la parcel·la dona front a dos carrers oposats, la planta baixa es definirà per a cada front com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals arribaria fins al mig de l'illa.

Art. 75. Alçada reguladora d'un edifici referida al carrer.

1. L'alçada reguladora d'un element o de tot l'edifici, a les zones o sectors que així s'indiqui, és aquella que assenyalava l'alçada en què s'ha de situar aquest element o l'alçada en què s'ha de coronar un edifici.
2. L'alçada reguladora màxima és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla horitzontal d'on arranxa la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.
3. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada reguladora es correspon amb el nombre màxim de plantes assenyalat per la normativa i segons la relació següent:

Nombre màxim de plantes	Alçada Reguladora Màxima
B+1	6,70 mts.
B+2	9,90 mts.
B+3	13,10 mts.
B+4	16,30 mts.
B+5	19,50 mts.
B+6	22,70 mts.

4. Els edificis catalogats en els que sigui possible augmentar el nombre de plantes edificades, l'alçada de l'edificació podrà ser superior a l'establerta en l'apartat anterior. La seva alçada podrà ser el resultat de sumar les alçades de les plantes que es conserven i de les plantes que s'addicionen, computant per a cada última d'aquestes darreres 3 metres d'alçada amb el forjat inclòs. No obstant en cap cas l'alçada total de l'edificació podrà sobrepassar en 1,5 metres l'alçada reguladora màxima establerta en l'apartat anterior.
5. A les parcel·les confrontants amb edificis catalogats no enderrocables, l'alçada reguladora podrà ser la de l'edifici catalogat que confronti, però sense que, en cap cas, aquest augment d'alçada comporti un augment de les plantes edificables.

Art. 76. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer.

1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal.
 - a) Si la rasant del carrer presa a la línia de façana, té un desnivell inferior a 0,60 metres entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
 - b) Si la diferència anterior de nivells és superior a 0,60 metres l'alçada reguladora s'aplicarà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres, per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.
 - c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia es situï a més de 1,5 metres per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams necessaris perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.
2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà.
 - a) Si l'alçada màxima permesa fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1, operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una de sola.
 - b) Si les alçades màximes permeses fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçada. Aquesta dimensió podrà arribar com a màxim fins a la meitat de la longitud del tram de carrer de menor amplària. D'aquesta regla només se'n podrà beneficiar la primera parcel·la que faci cantonada.
3. Edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà.
 - a) Si existeix pati d'illa les alçades reguladores es determinaran com si es tractés d'edificis independents, essent els límits respectius les profunditats edificables establertes per a cada carrer.
 - b) En el cas d'illes compactes, es tractaran com a edificis independents situant els límits respectius en el punt mig de la parcel·la.

Art. 77. Regles sobre mitgeres.

Com a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, aquestes hauran de tenir un tractament igual que una façana d'acord amb l'article 73.

Art. 78. Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la.

1. És la dimensió normal a l'alineació a vial de l'edifici que limita i defineix l'alineació posterior de l'edificació i que, en general, coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.
2. La línia de façana posterior o pati pot venir delimitada pels següents paràmetres:
 - a) Per una línia assenyalada en els plànols d'ordenació.
 - b) Per una distància màxima a la línia de façana de carrer.
3. En el cas que els límits laterals de la parcel·lació de les finques d'un front formin un angle superior a 15% amb una línia perpendicular a l'alineació del carrer, l'alineació de la profunditat edificable a l'interior de l'illa podrà ser una línia perpendicular als límits laterals de la parcel·la de manera que la superfície compresa dins la profunditat edificable no s'alteri respecte la que resultaria d'aplicar una alineació interior d'illa paral·lela a la del vial. Serà condició indispensable per a l'aplicació d'aquesta alineació perpendicular als límits laterals de parcel·la que l'edificació a tota alçada es distanciï, com a mínim, 8 metres de l'edificació a tota alçada situada enfront d'ella a l'interior d'illa.
4. La profunditat edificable, si en la regulació específica de zona no indica el contrari, només podrà ser sobrepassada per damunt de la planta baixa amb cossos sortints oberts i elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 10 metres.
5. El vol màxim dels cossos sortints oberts a partir de la fondària edificable, si en la regulació específica de zona no s'indica el contrari, no podrà superar els 0,80 metres.
6. El vol màxims dels elements sortints a partir de la fondària edificable, si en la regulació específica de zona no s'indica el contrari, no podrà superar els 0,45 metres-
7. Pel que fa a la definició del fons de parcel·la, es regulen les situacions següents:
 - a) Parcel·les amb façana a dos carrers oposats.

S'entendrà com a fons de parcel·la la bisectriu de l'angle entre ambdós carrers.

- b) *Parcel·les amb façana a dos carrers en cantonada.*

S'entendrà com a fons de parcel·la la partió de la mateixa oposada a la façana de carrer més estreta.

- c) *Parcel·les amb façana a tres carrers.*

S'entendrà com a fons de parcel·la la partió de la mateixa que no tingui la consideració de façana.

8. *En les illes en les que la separació entre les alineacions enfrontades de les profunditats edificables no sigui superior a 6 metres es podran unir els cossos d'edificació enfrontats amb passarel·les obertes que separin, com a mínim, 3 metres de les finques veïnes. Aquesta solució en cap cas suposarà un augment del sostre edificable, i per tant, el sostre edificable dins la profunditat edificable haurà de disminuir-se amb la mateixa superfície que té el sostre de les passarel·les dins del pati d'illa.*

Art. 79. Pati d'illa.

1. *És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables, i en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal de l'edificació.*
2. *En els diferents patis d'illa i espais lliures d'edificació que es puguin establir, es procurarà el correcte manteniment i millora de la vegetació existent.*
3. *L'alçària de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer i fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades.*
4. *En els casos en què existeixi un desnivell entre façanes oposades d'illa, s'haurà de reduir la profunditat límit de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.*
5. *En els casos en què la parcel·la sobrepassi la profunditat de l'apartat 3 d'aquest article, sense arribar a cap més carrer, la resta de la parcel·la no es podrà edificar a més alçada que la que correspon a un solar amb davanters a l'alineació oposada i que tingui per longitud de façana el segment interceptat en aquests davanters per dues perpendiculars traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.*
6. *En qualsevol cas, l'alçada màxima de l'edificació en planta baixa en els patis d'illa serà de 4 metres, amidats tal i com s'indica a l'article 76 d'aquestes Normes. La coberta serà forçosament plana.*
7. *S'admetrà l'ocupació en plantes soterrani dels patis interiors per tal de facilitar la dotació d'aparcament en el subsòl.*
8. *S'admetrà la instal·lació de pèrgoles sempre que siguin de fusta o ferro i no es cobreixin amb cap sostre ni element impermeabilitzant, admetent-se únicament cobriments vegetals o lones. Les pèrgoles no podran ocupar més del 60% de la superfície lliure d'edificació i s'hauran de separar 1,50 metres dels límits amb les veïnes.*

Art. 80. Cossos sortints.

1. *Són aquells que sobresurten de l'alineació de façana i i/o de la línia d'alineació posterior. Podran ser tancats, semitancats o oberts.*
2. *Són cossos sortints tancats, que anomenem normalment miradors, tribunes o galeries, aquells que tinguin tots els seus costats amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats. La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a sostre edificable i com a ocupació.*
3. *Són cossos sortints semitancats, que anomenem terrasses semitancades, aquells que tinguin tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats. La seva superfície en computarà com els tancats (edificabilitat i ocupació), excepte la part que estigui oberta per tots els costats i a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana, que es computarà com els cossos sortints oberts (ocupació).*
4. *Són cossos sortints oberts, que anomenem terrasses i balcons, la resta de plataformes volades des del pla de façana i que no tenen cap dels contorns volats tancats amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats. La seva superfície no computarà a efectes de sostre edificable, però sí a efectes d'ocupació.*

- 5. Els cossos sortints, si en la regulació específica de cada zona no s'indica el contrari, es regularan d'acord amb les condicions següents:
 - a) Es prohibeixen els cossos sortints a la planta baixa.
 - b) No es permeten els cossos sortints tancats en carrers de menys de 14 metres.
 - c) L'alçària lliure mínima entre els cossos sortints i la vorera és de 3 metres.
 - d) La volada es limitarà al 10% de l'amplada del vial amb una màxim de 1,5 metres.
 - e) El limit lateral de la volada dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana situat a 0,75 metres de la partió mitgera.
 - f) La longitud màxima conjunta per planta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts podrà ocupar, com a màxim, els 2/3 de la longitud de la façana.

Art. 81. Elements sortints.

- 1. Són aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació de façana i/o posterior com poden ser sòcols, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i similars.
- 2. La volada dels elements sortints, si en la regulació específica de cada zona no s'indica el contrari, es regularà d'acord amb els següents paràmetres:
 - a) En planta baixa i planta pis, no podran sobresortir més de 15 cm.
 - b) En planta coberta, el ràfec no podrà sobresortir més de 45 cm, s'admetran elements sortints que cobreixin els cossos sortints de la planta immediatament inferior amb la mateixa longitud i volada que els cossos que cobreixin.
- 3. Els elements sortints no computen a efectes d'edificabilitat ni d'ocupació de la parcel·la.
- 4. Els anuncis, rètols, elements de senyalització i propaganda així com els elements sortints no permanents com tendals, veles o persianes, no tenen la consideració d'elements sortints.

Art. 82. Densitat d'habitatges referida a l'edifici.

En el còmput d'aquesta superfície construïda sobre rasant s'estimaràn únicament les plantes destinades a habitatge i compreses entre la rasant del carrer i l'alçada reguladora màxima, incloent-hi escales, accessos i espais de pas.

Art. 83. Tanques.

Mentre la normativa específica de cada zona no indiqui el contrari, les tanques, en edificació alineada a vial, s'ajustaran als paràmetres següents:

- 1. Tanques de separació amb espais públics.
 - a) Les tanques amb front a espais públics hauran d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial i a la seva rasant.
 - b) Serà obligatòria la creació de tanques entre els espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització dels espais lliures de l'edificació s'integrin en l'espai urbà al qual complementen.
 - c) Les tanques tindran una alçada màxima de 2,10 metres, amidats des de la rasant de l'espai públic, admetent-se la tanca massissa o mixta mitjançant la incorporació d'elements calats o vegetals.
- 2. Tanques de separació entre propietats privades.
 - a) A nivell de terreny, les tanques compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació amb els espais públics.
 - b) A nivell de planta pis i que es correspon amb les tanques de terrasses d'un mateix edifici o entre propietats diferents al nivell de la planta pis, s'admetrà una alçada màxima de 1,80 metres dels quals 1 metre, podrà ser massís i la resta mitjançant elements calats, vegetals o similars.

PLA DE MILLORA URBANA PER ORDENACIÓ DE VOLUMS PER UNA IMPLANTACIÓ HOTELERA 20 A LA RAMBLA PORTALET, CARRER DE SANT ROC I CARRER DE SANT RAMON.

- c) *A nivell de planta coberta i per sobre de l'alçada reguladora, no s'admetra cap barana amb una alçada superior a 1 metre. Únicament entre terrasses de diferents propietats s'admetrà la col·locació d'elements vegetals (jardineres o similars) que dificultin l'accés indiscriminat.*

Art. 84. Piscines en edificació alineada a vial.

1. *Les piscines descobertes no computen a efectes d'ocupació, sempre i quan compleixin amb els paràmetres d'adaptació topografia que li siguin d'aplicació.*
2. *Les piscines descobertes i si la normativa específica de cada zona no indica el contrari, s'hauran de separar un mínim de 1,5 metres de totes les partions amidats des de la part interior del vas.*
3. *Les piscines es podran incloure en el projecte d'edificació objecte de llicència d'obres, però caldrà presentar un pressupost independent del d'edificació.*

Art. 85. Porxos.

Les edificacions que tinguin un porxo o volta en planta baixa que afronti amb vial o espai lliure, sigui l'espai porxat de propietat pública o privada, hauran de mantenir obert tot el porxo o volta tant respecte al vial o espai públic, com respecte a la resta d'espai porxat d'edificis veïns.

Art. 147. Subzona clau 2a de la Fundació.

1. *Es correspon amb les finques situades a l'entorn del C/ Anselm Clavé, C/ Major i de la Rambla de Portalet.*
2. *Les condicions de parcel·lació són les següents:*

<i>Parcel·la mínima</i>	<i>L'existent abans de 1985, admetent-se la regularització de parcel·les d'acord amb l'article 52.</i>
<i>Subdivisió de la parcel·la</i>	<i>No s'admet.</i>
<i>Addició de parcel·les</i>	<i>Únicament s'admet si la nova edificació manté la divisió en la seva composició de façana.</i>

3. *Les condicions d'edificació són les següents:*

<i>Tipus d'ordenació</i>		<i>Alineada a vial.</i>	
<i>Densitat</i>		<i>1 hab / 100 m²</i>	
<i>Paràmetres referits a l'illa</i>	<i>Profunditat edificable</i>	<i>Planta baixa</i>	<i>Total per a usos no residencials. 12 metres per a usos residencials.</i>
		<i>Planta pis</i>	<i>12 metres</i>
		<i>En usos residencials en planta baixa i per a tot els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la, excepte en els edificis en cantonada amb un màxim de 12 metres de fondària i excepte en les illes de menys de 18 metres de dimensió menor.</i>	
	<i>Alçada reguladora màxima</i>	<i>12 metres, excepte entre cases catalogades amb una alçada de cornisa superior. En aquest cas l'edificació haurà d'igualar l'alçada de la casa veïna més baixa.</i>	
	<i>Soterranis</i>	<i>S'admeten destinats a garatge, magatzem o a serveis tècnics de l'edifici.</i>	



	<i>Accés a l'edifici</i>	<i>Un accés rodat pe parcel.la.</i>
<i>Paràmetres referits a l'edificació.</i>	<i>Nombre màxim de plantes</i>	<i>Pb + 3pp.</i>
	<i>Alçada lliure mínima:</i>	
	- <i>Soterrani.</i>	<i>2,20 metres.</i>
	- <i>Planta baixa</i>	<i>2,50 metres en usos residencials i aparcament. 3,00 metres per altres usos.</i>
	- <i>Planta pis</i>	<i>2,50 metres.</i>
	<i>Entresolat de planta baixa</i>	<i>No s'admet.</i>
	<i>Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa: balcons</i>	<i>Segons l'article 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm. Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'article 78.</i>
	<i>Cossos sortints tancats: tribunes</i>	<i>No s'admeten.</i>
	<i>Porxos</i>	<i>No d'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.</i>
	<i>Tractament de façanes existents</i>	<i>La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.</i>
	<i>Composició de façanes</i>	<i>La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans 1910, sobre eixos verticals de composició. Caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.</i>
	<i>Proporcions de les obertures</i>	<i>La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada.</i>
	<i>Material i color de la façana</i>	<i>Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.</i>
<i>Tipus, material i color de la coberta</i>	<i>Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.</i>	
<i>Fusteria</i>	<i>No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.</i>	
<i>Balcons</i>	<i>Serà obligatòria la col·locació de baranes metàl·liques de barrots. La llosa tindrà com a màxim un gruix de 12 cm i es rematarà amb una motllura.</i>	
<i>Fronts construïts</i>	<i>Condicions d'edificació</i>	<i>Si l'alçada permesa per la zona és major en una o més plantes de l'alçada dels edificis tipus del seu entorn, la</i>

PLA DE MILLORA URBANA PER ORDENACIÓ DE VOLUMS PER UNA IMPLANTACIÓ HOTELERA 22 A LA RAMBLA PORTALET, CARRER DE SANT ROC I CARRER DE SANT RAMON.

<i>abans de 1910</i>		<i>part de la nova edificació que superi aquesta alçada es situarà 3 metre endarrerida de l'alineació oficial del carrer.</i>
<i>Comissió de Patrimoni Local</i>	<i>Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.</i>	

4. Les condicions d'ús són les següents:

<i>Usos admesos</i>	<i>Habitatge.</i> <i>Residencial comunitari.</i> <i>Hoteler.</i> <i>Serveis personals excepte els usos recreatius relatius a discoteques, sales de ball i sales de festa.</i> <i>Comercial.</i> <i>Oficines. En cada illa podrà assentar-se únicament 2 establiments financers en planta baixa, sempre que no es situïn en el mateix carrer.</i> <i>Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars.</i> <i>Docent, cultural i religiós.</i> <i>Indústria artesana.</i>
---------------------	---

<i>Usos admesos en les finques en les quals s'hi troben ubicats establiments hotelers.</i>	<i>Hotel Rex I.</i> <i>Rambla Portalet 16-20</i> <i>Hotel Les Noies</i> <i>Rambla Portalet 18-12</i>	<i>Exclusivament els usos admesos en l'article 99 pels establiments hotelers, en categoria H1.</i>
	<i>Pensió Buxó</i> <i>C/ Major, 18</i> <i>Hostal Montserrat</i> <i>Rambla Portalet, 5</i>	<i>Exclusivament els usos admesos en l'article 99 pels establiments hotelers, en categoria H2.</i>
<i>Dotació mínima d'aparcament</i>	<i>Segons l'article 111.</i> <i>Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.</i>	

Art. 158. Subzona clau 5b de l'Eixample decimonònic.

- Es correspon amb la major part de l'àmbit no qualificat dins de cap altra subzona.*
- Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús són les que s'estableixen en els apartats següents. No obstant aquestes condicions d'ordenació poden ser modificades per les disposicions de planejament de desenvolupament aprovat en els sòls que, en els plànols d'ordenació, la clau de zonificació s'acompanya de la indicació segons ordenació (s/o).*
- Les condicions de parcel·lació són les següents:*

PLA DE MILLORA URBANA PER ORDENACIÓ DE VOLUMS PER UNA IMPLANTACIÓ HOTELERA 23
A LA RAMBLA PORTALET, CARRER DE SANT ROC I CARRER DE SANT RAMON.

<i>Parcel·la mínima</i>	<i>L'existent abans l'aprovació inicial del POUM, admetent-se la regularització de parcel·les d'acord amb l'article 52.</i>
<i>Subdivisió de la parcel·la</i>	<i>No s'admet.</i>
<i>Addició de parcel·les</i>	<i>Únicament s'admet si la nova edificació manté la divisió en la seva composició de façana.</i>

4. Les condicions d'edificació són les següents:

<i>Tipus d'ordenació</i>		<i>Alineada a vial.</i>	
<i>Densitat</i>		<i>1 hab / 100 m²</i>	
<i>Paràmetres referits a l'illa</i>	<i>Profunditat edificable</i>	<i>Planta baixa</i>	<i>25 metres per a usos no residencials i de 12 metres per a usos residencials.</i>
		<i>Planta pis</i>	<i>12 metres per a tots els usos.</i>
		<i>En usos residencials en planta baixa i per a tot els usos en planta pis caldrà garantir un pati lliure d'edificació amb una superfície mínima equivalent al 20% de la parcel·la, excepte en els edificis en cantonada amb un màxim de 12 metres de profunditat edificable.</i>	
	<i>Alçada reguladora màxima</i>	<i>9,90 metres.</i>	
<i>Accés a l'edifici</i>		<i>S'admet un accés de vehicles per a cada façana de la parcel·la.</i>	
<i>Paràmetres referits a l'edificació.</i>	<i>Nombre màxim de plantes</i>	<i>Pb + 2pp.</i>	
	<i>Alçada lliure mínima:</i>		
	- <i>Soterrani.</i>	<i>2,20 metres.</i>	
	- <i>Planta baixa</i>	<i>2,50 metres en usos residencials i aparcament. 3,00 metres per altres usos.</i>	
	- <i>Planta pis</i>	<i>2,50 metres.</i>	
	<i>Entresolat de planta baixa</i>	<i>No s'admet.</i>	
	<i>Sotacoberta</i>	<i>S'admet.</i>	
	<i>Cossos sortints oberts a carrer i a pati d'illa: balcons</i>	<i>Segons l'article 80 amb la limitació d'una amplada màxima de 80 cm.</i> <i>En parcel·les amb un front de façana inferior a 5 metres, no s'admetrà la duplicitat de balcons.</i> <i>Els cossos sortints a pati d'illa hauran de complir també amb les determinacions de l'article 78.</i>	
	<i>Cossos sortints tancats: tribunes</i>	<i>No s'admeten.</i>	
	<i>Porxos</i>	<i>No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.</i>	
<i>Tractament de façanes existents</i>	<i>La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans de 1910.</i>		

PLA DE MILLORA URBANA PER ORDENACIÓ DE VOLUMS PER UNA IMPLANTACIÓ HOTELERA 24
A LA RAMBLA PORTALET, CARRER DE SANT ROC I CARRER DE SANT RAMON.

	<i>Composició de façanes</i>	<i>La mateixa que un o varis edificis del seu front de carrer o de l'entorn més immediat, construïts abans 1910, sobre eixos verticals de composició.</i>
	<i>Proporcions de les obertures</i>	<i>La mateixa que en un o varis edificis del seu front de carrer construïts abans de 1910, amb predomini de l'alçada sobre l'amplada.</i>
	<i>Material i color de la façana</i>	<i>Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrosos adaptats al seu entorn.</i>
	<i>Tipus, material i color de la coberta</i>	<i>Inclinada amb teula àrab de color natural. Plana.</i>
	<i>Fusteria</i>	<i>No s'admeten colors blancs o platejats. S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.</i>
<i>Condicions formals</i>	<i>Façanes</i>	<i>La composició mantindrà la divisió parcel·lària actual. Per altre part, la composició general, distribució i forma dels forats, cornisa, etc... seguirà tipològicament el model de un o varis edificis del mateix front de carrer construïts abans de 1910. Es cas de no haver-n'hi cap, serà obligatori fer la façana plana amb els forats amb proporcions verticals. En qualsevol cas, caldrà justificar la conveniència de la solució incloent al projecte tècnic un plànol a escala 1/100 de l'alçat del front de carrer completat amb detall de les edificacions veïnes i dels seus materials de façana.</i>
<i>Comissió de Patrimoni Local</i>	<i>Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictamen favorable de la Comissió de Patrimoni Local.</i>	
	<i>La Comissió de Patrimoni Local podrà determinar la conveniència de preservar elements d'interès tal i com poden ser emmarcats de pedra, elements decoratius, reixes i baranes, etc...</i>	

5. Les condicions d'ús són les següents:

<i>Usos admesos</i>	<i>Habitatge. Residencial comunitari. Hoteler. Serveis personals excepte els usos recreatius relatius a discoteques, bars musicals, sales de ball i sales de festa. Comercial. Oficines. Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars. Docent, cultural i religiós. Indústria artesana. Tallers. Magatzem.</i>
---------------------	---

Usos admesos en les finques en les quals s'hi troben ubicats establiments hotelers.	<p>Hotel Gesoria. C/ Hospital, 1-3 Hotel Rex II C/ Joan Maragall, 20-22 Hotel Hostal del Mar C/ Sant Ramón, 39-45 Hotel Regina C/ Creu. 32-40 Hotel Avenida C/ Girona, 10-12</p>	Exclusivament els usos admesos en l'article 99 pels establiments hotelers, en categoria H1.
	<p>Hotel Jecsalis C/ Crta. de Girona, 12 Hotel Mediterráneo C/ Penitencia, 12-14 Hotel Coral C/ Girona, 26 Hotel Tulipán C/ Joan Maragall, 28 Hostal Xaloc C/ Girona, 8</p>	Exclusivament els usos admesos en l'article 99 pels establiments hotelers, en categoria H2.
Dotació mínima d'aparcament	<p>Segons l'article 111. Quedaran exemptes del compliment d'aquest article aquelles finques situades en carrers de vianants.</p>	

Art. 99. Regulació de l'ús hotelier i ús d'alberg juvenil.

1. L'ús hotelier comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en establiments hotelers. Els hotels i els hotels apartament són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en unitats d'allotjament i que, tant si disposen de serveis complementaris com hi no es disposen, resten oberts les vint-i-quatre hores del dia. Els hostals i les pensions són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en habitacions que, per a la dimensió, l'estructura o les característiques de l'establiment o per la tipologia dels serveis no assoleixen els nivells exigits als hotels i als hotels apartament. L'ús d'alberg juvenil comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de transeünts i viatgers en albergs juvenils.
2. Pel que fa a categoria, nombre màxim de llits i nombre màxim de places es tindrà en compte la legislació autonòmica vigent al respecte.
3. Els usos admesos en les finques en les que s'hi troben ubicats edificis que tinguin o hagin tingut un ús hotelier des de l'1 de gener de 1999 i que no s'hagin transformat a altres usos, es divideixen en dos grups o categories:
 - a) H-1. Establiments hotelers, albergs juvenils i residències de la tercera edat. Els hotels apartament hauran de tenir un mínim de 65 m² construïts per habitació.
 - b) H-1*. Establiments hotelers, albergs juvenils i residències de la tercera edat.

- c) *H-2. Finques amb ús hoteler actual i que continua sent possible un canvi a altres usos admesos a la zona en què s'ubica.*

3 bis.

Les finques, solars o edificades, situades en una zona ordenada segons edificació alineada a vial, assenyalades pel planejament general amb la categoria H, que es destinin en exclusiva a un ús hoteler i compatibles de conformitat amb el punt 6 del present article, podran edificar en planta baixa fins una fondària de 15 metres, per a usos hotelers, i fins el fons de la parcel·la per a usos no residencials. En les plantes pis la profunditat edificable serà de 15 metres. A part, de les plantes indicades en la regulació de la corresponent zona a que pertanyen podran edificar una planta addicional reculada 3 metres de les alineacions de les façanes a vial i a pati d'illa. L'alçada d'aquesta planta àtic serà, com a màxim de 3,30 metres. Les finques de la categoria H que s'acullin a aquesta disposició, passaran automàticament a la categoria H-1.

4. *Les finques destinades o que es destinin en exclusiva a un ús hoteler i compatibles de conformitat amb els punts 1 i 6 del present article, situades en una zona ordenada segons edificació alineada a vial, a part de les plantes indicades en la regulació de la corresponent zona a que pertanyen, podran edificar una planta addicional reculada 3 metres de les alineacions de les façanes a vial i a pati d'illa. L'alçada d'aquesta planta àtic serà, com a màxim de 3,30 metres. Les finques de s'acullin a aquesta disposició, passaran automàticament a la categoria H-1.*
5. *Les finques destinades o que es destinin en exclusiva a un ús hoteler i compatibles de conformitat amb els punts 1 i 6 del present article, situades en una zona ordenada segons edificació aïllada podran gaudir d'un increment del 25% de l'edificabilitat atorgada d'una manera general a la zona a que pertanyen. L'edificació d'aquest increment d'edificabilitat exigirà que prèviament s'aprovi un pla de millora urbana que determini les condicions concretes de la formalització de l'edificació. Les finques que s'acullin a aquesta disposició passaran automàticament a la categoria H-1.*
6. *En els edificis que es destinin a un ús hoteler s'hi admetran els usos dotacionals vinculats a l'explotació hotelera.*

En les plantes baixes dels edificis amb ús hoteler o ús d'alberg juvenil s'hi admeten usos comercials i d'oficines. També s'hi admetran usos de serveis personals, amb les limitacions que estableixi cada zona o clau urbanística.

7. *Les finques de la categoria H1 que hagin patrimonialitzat els increments d'edificabilitat permesos pel planejament general, i les finques de les categories H2 i H que hagin passat a la categoria H-1 per haver patrimonialitzat els increments d'edificabilitat permesos pel planejament general, es troben relacionats en un full annex al POUM anomenat "Relació de finques que han patrimonialitzat increments d'edificabilitat per haver optat exclusivament per ús hoteler i compatibles".*

Art. 102. Regulació dels usos de serveis personals

- 1) *Els usos de serveis personals inclouen els usos d'atenció personal, la restauració i els usos recreatius i d'espectacles.*
- 2) *Els usos d'atenció personal corresponen a les activitats dels establiments que presten serveis privats a les persones. Inclouen perruqueries, centres estètica, bugaderies, locutoris i d'altres similars.*
- 3) *La restauració comprèn els restaurants, centres estètica, bugaderies, locutoris i d'altres similars.*
- 4) *Els usos recreatius es refereixen a activitats d'oci que no es poden classificar com a espectacles. Els usos recreatius inclouen les discoteques, els bars musicals, les sales de ball, les sales de festa, els cafés teatre, jocs recreatius, atraccions recreatives, jocs d'atzar i similars.*

- 5) *Els espectacles es refereixen a la celebració d'una funció, acte, exhibició o activitat esportiva amb important participació de públic. S'inclouen els espectacles de tot tipus, inclosos els esportius, els cines, els teatres i similars.*

Art. 104. Regulació de l'ús comercial

- 1) *Ús comercial és el que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.*
- 2) *El tipus, classificació i característiques d'aquests establiments comercials es regularan per les determinacions de la legislació autonòmica vigent. El tipus d'establiments comercials són els següents:*

Grans establiments comercials, individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 1.300 m².

Els establiments comercials, dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de material de la construcció, articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria i als centres de jardineria són grans establiments comercials quan tenen una superfície de venda superior als 2.500 m². Si es dona el supòsit que constitueixin un de col·lectiu, sense superar individualment els 2.500 m² de superfície de venda, el conjunt és un gran establiment comercial si supera els 5.000 m² de superfície de venda.

Els establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 500 m².

- 3) *El creixement de l'oferta comercial al detall, a l'àmbit del POUM, en format de mitja i gran establiment comercial, ha de subjectar-se, incloses les excepcions previstes, a allò que determina la normativa del PTSEC.*

**PLA DE MILLORA URBANA PER ORDENACIÓ DE VOLUMS PER UNA IMPLANTACIÓ HOTELERA 28
A LA RAMBLA PORTALET, CARRER DE SANT ROC I CARRER DE SANT RAMON.**

8. DESCRIPCIÓ DE L'ENTORN I ÀMBIT A ORDENAR.

8.1 ÀMBIT A ORDENAR

L'àmbit a ordenar està compost per un conjunt de cases i antics hotels situats en una illa entre Rambla Portalet i els carrers de Sant Roc i de Sant Ramon.

La superfície total de l'àmbit del PMU és de 1.597 m²

Els immobles inclosos són:

- C/ Sant Ramón núm 12. Any construcció 1930
- C/ Sant Ramon núm 10. Any construcció 1961
- C/ Sant Ramon núm 6. Any construcció 1971
- C/ Sant Ramon núm 4. Any construcció 1900
- Rambla Portalet núm 16-20. Any construcció 1958
- Rambla Portalet núm 14. Any construcció 1951
- Rambla Portalet núm 12. Any construcció 1901
- Rambla Portalet núm 10-8. Any construcció 1961
- Rambla Portalet núm 6 - Carrer de Sant Roc 1-5. Any construcció 1901
- Carrer de Sant Roc 11. Any construcció 1952

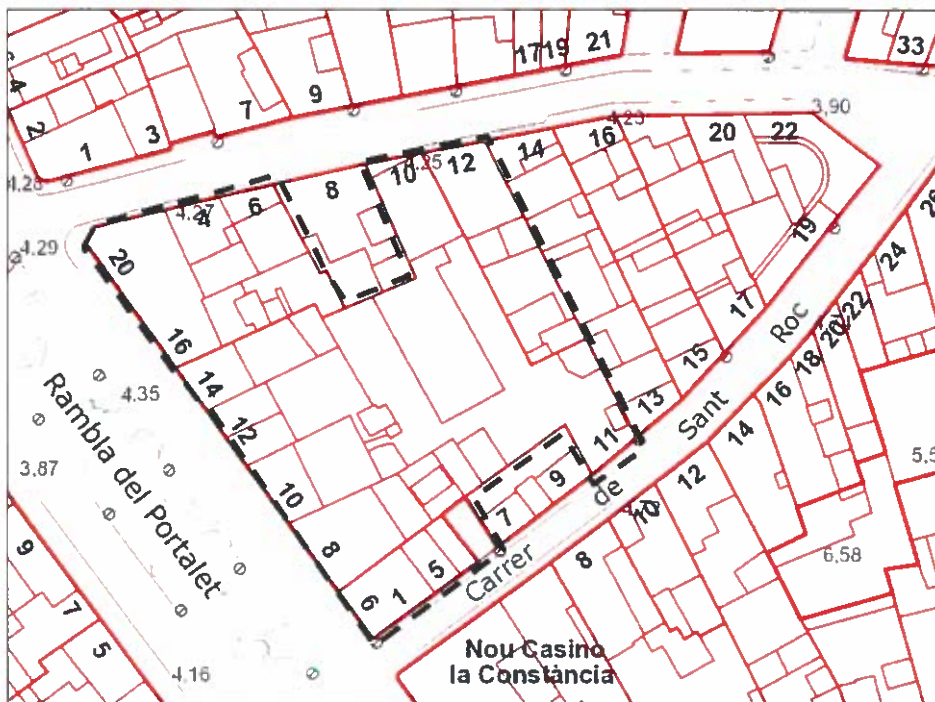


Figura 2. Plànol topogràfic àmbit Pla de Millora Urbana.

8.2 CARRERS PERIMETRALS

Rambla Portalet.

La Rambla Portalet constitueix la porta d'entrada des de la Rambla de Mar a l'Eixample Decimonònic. Concretament amb una llargada de uns 70 metres connecta el passeig dels Guíxols amb el carrer Major.

Es tracta d'un vial de 23 metres amb una rambla central arbrada de 7.50 metres i cos carrers de 6.50 metres distribuïts en 2.40 metres de vorera i 4.5 metres de calçada i aparcament.

A l'entrada de la rambla es manté l'antic casino ara reconvertit en restaurant.



Figura 3. Imatge Rambla Portalet de l'any 1915

Carrer de Sant Ramon

En el nexa d'unió entre la Rambla Portalet i el carrer Major neix el carrer de Sant Ramon com la prolongació natural del carrer Major fins l'entrada nord del municipi.

Aquest carrer de Sant Ramon té una amplada mitjana de 6.50 metres.

Carrer de Sant Roc.

Es el carrer que neix just davant del Casino i es connecta amb el Carrer de Sant Ramon. Aquest vial té una amplada mitjana de 5 metres.

8.3 EDIFICIS CATALOGATS.

En el catàleg de bens protegits del POUM de Sant Feliu de Guíxols figuren dues cases protegides dins o properes a l'àmbit.

- Casa Cantonada - ref. E 188 - Rambla Portalet núm. 6. Any construcció 1901
- Casa Entremitgeres - ref.- E 190 - Rambla Portalet núm. 14. Any construcció 1901.

Casa en cantonada		E 188a	Casa entre mitgeres		E 190a
SITUACIÓ: Rambla del Portalet 76 - Sant Roc 01-05		U.T.M. num: 275119 275117	SITUACIÓ: Rambla del Portalet 14		U.T.M. num: 275121
DATA:	AUTOR:	PROPIETARI: Carmon Sala Escobar, Ramon Pisera Acari, Miquel Municipal	DATA:	AUTOR:	PROPIETARI: Maria Digne Jofre
DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA / PLANEJAMENT: PCOU REGIM DEL SOL: S1/2a			DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA / PLANEJAMENT: P.G.O.U. REGIM DEL SOL: 3 u/2'		
TIPOLOGIA: Casa en cantonada, de PB + 2PP			TIPOLOGIA: Casa entre mitgeres, de PB + 2PP		
SUPERFÍCIE SOLAR: 188 m ²	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 544 m ²	ESTAT DE CONSERVACIÓ: Regular	SUPERFÍCIE SOLAR: 96 m ²	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 225 m ²	ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bo
US ACTUAL: Habitatge + PB comercial	US ORIGINAL: Habitatge + PB comercial	PRIORITAT D'ACTUACIÓ: Bona	US ACTUAL: Habitatge	US ORIGINAL: Habitatge	PRIORITAT D'ACTUACIÓ: Bona
VALORACIÓ: La Rambla del Portalet té el seu origen en el "drecanet" del barri de Tueda durant el segle XVI, i anava des del portal que tenia el Carrer Major fins al front marítim. La seva configuració configuració actual prové de les obres de reconstrucció de les cases que tenien pels carrers de Girona i de l'Algarra, a finals del segle XIX, i des d'altres que hi estaven ja existint des de primer ordre dins l'entorn urbà de Sant Feliu. A la cantonada amb el carrer de Sant Roc es conserva aquest edifici en el que, una vegada més, s'ha conservat les característiques constructives de finals del XIX i principis del XX, sobre una tipologia tradicional d'edificis que es caracteritzen pel repertori ornamental d'inspiració neoclàssica i neoromàntica. La conformació volumètrica, amb la jerarquització de la façana lateral a partir d'un cos que sobresurt de la coberta, es repeteix en algun altre edifici, com el del Passeig dels Quatre, núm. 18. La protecció dels valors del conjunt queden molt depreciats per l'alteració de la planta baixa amb la gestió viciada i la reducció comercial.		VALORACIÓ: La Rambla del Portalet té el seu origen en el "drecanet" del barri de Tueda durant el segle XVI, i anava des del portal que tenia el carrer Major fins al front marítim. La seva configuració configuració actual prové de les obres de reconstrucció de les cases que tenien pels carrers de Girona i de l'Algarra, a finals del segle XIX, i des d'altres que hi estaven ja existint des de primer ordre dins l'entorn urbà de Sant Feliu. Aquest edifici situat al núm. 14 no ve més enlla de les característiques tipològiques de les construccions residencials de finals del segle XIX i principis del XX. En aquest cas però, l'efort ornamental s'ha conservat majoritàriament en l'estructura de la façana. La protecció dels valors de l'edifici s'ha vist depreciada per un seguit d'intervencions errònies, com són la modificació de les proporcions de la finestra de planta baixa, el trencament de la façana fins a l'edifici del primer pis i l'entorn de restauració dels següents amb una aplicació de materials superficials tant des del punt de vista cromàtic com de tècnica utilitzada, sense entrar a valorar elements més superficials com la buidat, i sense delimitar del tot el servei d'abastament d'aigua i la seva taxa d'energia elèctrica.			
Nivell de Protecció: C – edifici d'interès		Nivell de Protecció: C – edifici d'interès			
OBJECTES DE PROTECCIÓ: La conformació volumètrica i estructural Les façanes pel que fa a: - composició i geometria original, posició dels costats - formes, dibuixos i emmarcament de les obertures originals - baranes i balcons - esbats, cornises, rebuixos ornamentals i coronament - tipologia de tancament de les obertures originals - teulades i ornamentals Entorn:		OBJECTES DE PROTECCIÓ: La tipologia de la façana pel que fa a: - composició i geometria, posició dels costats - formes, dibuixos i emmarcament de les obertures originals - baranes i balcons - rebuixos ornamentals originals - tipologia de tancament de les obertures originals Entorn:			

Figura 4. Fitxes Catàleg de Patrimoni

Com es pot observar, en els dos casos, tant sols es protegeixen elements la façana i per tant aquest és l'únic element a conservar. El pla preveu poder unificar els acabats de la planta baixa als efectes d'obtenir una imatge unitària del conjunt, posar en valor les finques amb façanes protegides que figuren al catàleg de patrimoni i poder-ne suprimir els elements impropis.

8.4 FAÇANES ACTUALS DELS DIFERENTS VIALS.

Als efectes d'analitzar quin es l'estat actual i quina es l'afectació sobre els diferents edificis existents es realitza un estudi de les façanes existents com a base de les futures façanes de la implantació hotelera. Aquestes es poden veure en Figura 5 i en apartat de plànols.

En façana carrer de Sant Ramon s'afecten fins a cinc edificis més l'antic Hotel Rex II que es situa a la cantonada. En aquest tram de carrer no hi ha cap façana catalogada a conservar. Pel que fa a les alçades l'edifici del C/Sant Ramon núm. 12 compta amb PB + PP, l'edifici de C/Sant Ramon núm. 10 compta amb PB + 3PP, l'edifici de C/Sant Ramon núm. 6 compta amb PB+3PP, l'edifici de C/Sant Ramon núm. 4 compta amb PB+2 PP i l'antic hotel Noies amb PB + 4 PP.

En la façana del Carrer Rambla portalet hi ha dues façanes catalogades. Concretament les corresponents a Rambla Portalet núm. 14 i Rambla Portalet núm. 6. Pel que fa a les alçades dels edificis inclosos en àmbit, Rambla Portalet 16 -20 (antic Hotel Rex II) compta amb PB + 4

WQ

**PLA DE MILLORA URBANA PER ORDENACIÓ DE VOLUMS PER UNA IMPLANTACIÓ HOTELERA 31
A LA RAMBLA PORTALET, CARRER DE SANT ROC I CARRER DE SANT RAMON.**

PP, Rambla Portalet 14 compta amb PB + 2PP, Rambla Portalet 12 compta amb PB + PP, Rambla Portalet 8-10 compta amb PB + 3PP i l'immoble catalogat Rambla Portalet 6 compta amb PB + 2PP

Pel que fa al carrer de Sant Roc existeix la continuació de la façana catalogada de l'immoble de cantonada amb Rambla Portalet. Pel que fa a les alçades carrer Sant Roc núm. 1,5 es compta amb PB + 2 PP i l'immoble del Carrer Sant Roc núm. 11 compta amb PB+ 3PP.



Alçat Façana Sant Ramon



Alçat Façana Rambla Portalet



Alçat Façana Sant Roc

Figura 5. Façanes dels diferents vials.

W



Figura 6. Imatge Aèria àmbit



Figura 7. Imatge Aèria Isomètrica

8.5 SERVEIS URBANS

El conjunt dels carrers de Sant Roc, Sant Ramon i Rambla Portalet estant en aquests moments totalment urbanitzats i compten amb tots els serveis urbans. A continuació es descriuran els diferents serveis urbans als efectes de determinar si en el marc de la llicència d'obres es necessari adoptar alguna modificació dels mateixos.

Pavimentació

En aquests moments el conjunt dels tres carrers es troba correctament pavimentat.

El carrer Sant Ramon amb una amplada de uns 6.50 metres disposa de dues voreres a cada banda de 1.65 metres i una calçada de 3.20 metres. La vorera està pavimentada amb paviment de panot de nou pastilles de 20 x 20 x 4.

El carrer de Sant Roc té dues voreres de 0.80 metres d'amplada i una calçada de 3.00 metres. La vorera està pavimentada amb paviment tipus pirelli amb acabat vermells de 25 x 25

La Rambla Portalet té una amplada total de 23 metres. La banda de davant del futur hotel té una vorera de 2.40 metres, un aparcament de 1.60 metres i una calçada de 3.00 metres. El paviment de la vorera des de 9 pastilles de 20 x 20 x 4.

Xarxa de Clavegueram

Els conjunt dels tres carrers disposen de xarxa de Clavegueram la qual es preveu de mantenir tal i com està. El Projecte Executiu de l'edifici justificarà la corresponent connexió tant dels aigües pluvials com de les aigües residuals.

Xarxa Aigua Potable.

Tot i que no es disposa dels serveis existents es preveu que en totes les voreres amb façana la futur hotel hi discorren xarxes d'aigua potable que es preveu de mantenir. En qualsevol cas en el marc de la construcció de la planta soterrani s'haurà de prendre especial cura de no afectar les canonades que probablement són de fibrociment.

Aquest fet s'analitzarà en la redacció del corresponent projecte executiu.

Xarxa de Mitja Tensió.

Pel que fa a la xarxa de Mitja tensió aquesta discorre pels carrers de Sant Roc i el Carrer de Sant Ramon i a més hi ha un transformador existent en el carrer de Sant Roc.

Degut a que l'hotel necessitarà una potència elèctrica important es preveu implantar un nou transformador en l'extrem Oest amb façana al carrer de Sant Ramon el qual es podrà connectar a la xarxa que discorre pel mateix carrer. Aquest fet haurà de ser confirmat en el corresponent assessorament de la Companyia Endesa.

Xarxa de Baixa Tensió

En aquesta zona la xarxa de baixa tensió discorre aèria ja sigui grapada en els mateixes façanes ja sigui amb suports tipus "Palomilla".

A més s'ha de tenir en compte que serà necessari anular molts subministraments existents ja que tots quedaran unificats en un sòl subministrament per l'hotel.

Als efectes de poder disposar de façanes netes de cablejat durant el Projecte Executiu s'estudiarà el soterrament de les diferents línies.

Xarxa de Telefònica

En aquests moments la xarxa telefònica de totes les edificacions existents discorre en aeri.

Moltes d'aquestes xarxes quedaran sense servei per causa de l'enderroc que s'ha de dur a terme.

Als efectes de poder disposar de façanes netes de cablejat durant el Projecte Executiu s'estudiarà el soterrament de les diferents línies.

Xarxa de Gas.

Hi ha diverses edificacions existents dins l'àmbit del futur hotel. Prèviament a l'enderroc serà necessari anular algunes escomeses.

La tuberia troncal discorre pels tres carrers perimetrals.

El projecte executiu de l'edifici haurà de tenir en compte la no afectació d'aquesta xarxa.

9. PROPOSTA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA.

La proposta de Ordenació Volumètrica del present Pla de Millora urbana es justifica segons la normativa del POUM que fixa el sostre edificable en les zones qualificades amb la clau H o H1.

Concretament en l'article 99.3bis i 99.4 de la normativa de del POUM s'estableix que per aquelles zones on es permès l'ús hoteler en planta baixa es pot edificar una fondària de fins a 15 metres i es podrà ocupar tota la planta per altres usos no residencials i es podrà edificar una planta àtic addicional reculada 3 metres de la façana de vial i la façana de pati d'illa. En aquests mateixos articles s'estableix que les finques que s'acullin a aquesta disposició passaran automàticament a la categoria H-1 que suposa una ràtio de 1 habitació per cada 65 m² de sostre.

El volum de la nova implantació hotelera es desenvolupa en les finques ja definides en l'apartat d'estructura de la propietat i al llarg dels carrers Sant Ramon, Sant Roc i Rambla Portalet. Amb tot es preveu que el volum previst en el carrer Sant Ramon núm. 10 i 12 es mantingui l'ús residencial i per tant la fondària edificable serà de 12.00 metres.

Es preveu un edifici unitari amb diverses alçades i nombre de plantes en funció del carrer que li dona façana. El volum edificat amb façana a la rambla Portalet es preveu una alçada de 13.10 metres per la PB + 3PP segons article 75 del POUM més 3.30 metres per la Planta àtic segons article 99 del POUM. Pel que fa als volums edificats amb façana als carrers de Sant Roc i de Sant Ramon es preveu una alçada de 9.90 metres per la PB + 2PP segons article 75 del POUM més 3.30 metres per la Planta àtic segons article 99 del POUM.

9.1 QUALIFICACIÓ SEGONS POUM

Tal i com ja s'ha presentat en l'apartat de planejament vigent la qualificació segons el POUM aprovat es:

- **Zona 2a La Fundació** per les parcel·les amb façana a la Rambla Portalet

44

- **Zona 5b Eixample Decimonònic** per les parcel·les amb façana als carrers de Sant Ramon i de Sant Roc.

Als efectes de l'aplicació dels diferents paràmetres s'observa una discrepància entre la qualificació de la zona 2a i la profunditat edificable. Concretament la Qualificació de la zona 2a s'observa que té una profunditat de 12.50 metres quan l'article 99 que regula l'ús hotelier permet una profunditat de fins a 15 metres.

El present Pla de Millora Urbana recull aquest fet i el compatibilitza definint quina és la volumetria final ordenada.

9.2 ORDENACIÓ EN PLANTA.

Pel que fa a la ordenació en planta, la configuració del nou edifici es basa tant amb els aprofitaments previstos en la normativa urbanística del POUM per les zones 2a i 5b.

A continuació es passa a descriure la distribució per cada planta segons avantprojecte annex. Aquest avantprojecte es podrà ajustar segons requeriments finals del Projecte Executiu.

Planta Soterrani.

La planta soterrani ocuparà tot l'espai en planta baixa, es a dir tot el solar.

Els usos previstos a desenvolupar en la planta soterrani són:

- Aparcament.
- Magatzem de Cuina i Cambres de Fred.
- Magatzem – Bugaderia.
- Vestidors.
- Dipòsit i grup de pressió extinció incendis.
- Escales, Accés Rodat, Ascensor.
- Sales de Instal·lacions.

Tots aquests usos seran concretats en el Projecte Executiu que es redacti.

Tots els usos relacionats s'adapten a la normativa urbanística ja que es tracta d'usos de serveis tècnics de l'edifici. (Art 66 del POUM)

Pel que fa a l'aparcament serà d'aplicació allò que estableix l'article 111 del POUM.

Planta baixa.

En la planta baixa es on hi ha els diferents accessos a l'hotel tant pels clients com pels serveis.

- En la Rambla Portalet i per la part central del cos de l'edificació hi ha l'entrada principal a l'hotel amb la recepció i el restaurant en el pati interior.
- En la cantonada de la Rambla Portalet amb el Carrer de Sant Roc s'hi ubica un bar cafeteria.
- En la cantonada de la Rambla Portalet amb el Carrer de Sant Ramon s'hi ubica un local comercial.

Pel que fa a les entrades de serveis en el carrer de Sant Ramon hi ha els accessos rodats i peatonal al pàrking i també a la zona de instal·lacions. En el carrer Sant Ramon també si ubicaran els accessos immobles residencials previstos.

En el carrer de Sant Roc s'hi ubiquen els accessos de servei i subministraments que inclou també els accessos per la recollida selectiva de residus

Plantes Pis.

En els diferents plantes pis s'hi ubiquen les habitacions de l'hotel així com les escales, ascensors i corredors per accés a les diferents habitacions.

Val a dir que la tercera planta pis esdevé planta àtic pels volums d'edificació situats amb façana al carrer de Sant Roc. En aquests casos, tal i com ja s'ha explicat es necessari practicar una separació de 3 metres amb les diferents façanes de l'edificació.

En el carrer de Sant Ramon núm. 10, 12 el volum edificat no preveu àtic i tant sols Planta Baixa més dues plantes pis donat que es tractarà d'un edifici residencial.

En el carrer Sant Ramon núm. 10, 12 les plantes pis tindran ús residencial privat i per tant la fondària edificable serà de 12.00 metres.

Planta Àtic Rambla Portalet

En aquesta planta àtic es proposa destinar-la a la implantació d'un bar - cafeteria, piscina i SPA - Gimnàs.

S'ha previst preservar el volum definit en el Badalot existent. A aquests efectes es comptabilitza el sostre situat a nivell de planta àtic sobre cada catalogada com a planta baixa més tres.

9.3 EDIFICABILITAT ADMESA SEGONS LA NORMATIVA URBANÍSTICA POUM.

La edificabilitat màxima admesa segons el POUM aprovat es calcula:

Planta Baixa:	Ocupació de tot el solar.
Planta Pis:	Profunditat edificable de 15.00 metres en zona hotelera i de 12.00 metres en zona residencial.
Planta Àtic:	Separació de 3.00 metres respecte façana de vial i pati d'illa.

Per tant:

	Ocupa.	C/ Sant Ramon	C/ Sant Roc	Rambra Portalet	Interior Illa	Sostre Total
Planta Baixa	Tota la Planta	162	248	851	337	1.598
Planta Primera	Gàlib 15 metres	162	248	851	-	1.261
Planta Segona	Gàlib 15 metres	162	248	851	-	1.261
Planta Tercera	Gàlib 15 metres	-	-	779	-	779
Planta Tercera - Àtic	Gàlib 9 metres		153	42	-	195
Planta Àtic	Gàlib 9 metres	-	-	468	-	468
TOTAL		486	897	3842	337	5.562

Quadre 2. Edificabilitat màxima àmbit.

9.4 EDIFICABILITAT EDIFICI PROPOSAT.

A partir es calcula la edificabilitat de l'edifici als efectes de comprovar que aquest compleix amb la edificabilitat màxima permesa per la normativa vigent. Per tant:

	Ocupa.	C/ Sant Ramon	C/ Sant Roc	Rambra Portalet	Interior Illa	Sostre Total
Planta Baixa	Tota la Planta	162	233	851	352	1.598
Planta Primera	Gàlib 15 metres	162	233	851		1.246
Planta Segona	Gàlib 15 metres	162	233	851		1.246
Planta Tercera	Gàlib 15 metres	-	-	851	-	851
Planta Tercera - Àtic	Gàlib 9 metres		138	-	-	138
Planta Àtic	Gàlib 9 metres	-	-	429	-	429
TOTAL		486	837	3833	352	5.508

Quadre 3. Edificabilitat aplicada

Es comprova que la volumetria que es proposa no supera el sostre màxim calculat de 5.562 m².

9.5 JUSTIFICACIÓ SUPERFICIE MITJANA DE SOSTRE PER LLIT.

L'article 99 estableix que els hotels que patrimonialitzin l'increment d'edificabilitat permès pel mateix article passen a categoria H-1.

Això comporta la justificació d'un sostre mig per habitació de 65 m².

47

Per tant en funció del sostre màxima permès, el nombre màxim d'habitacions es calcula:

$$\text{Núm. màxim Habitatges} = 5.562 \text{ m}^2 / 65 = 85 \text{ Habitatges}$$

La proposta que s'adjunta a nivell d'avantprojecte compleix amb aquest límit.

9.6 ALÇADA REGULADORA.

La alçada reguladora de l'edifici queda fixada en la normativa urbanística (Art. 75) en 13.10 metres per edificis de PB+3PP i en 9.90 metres per edificis de PB+2PP.

Pel que fa a les plantes àtic la seva alçada reguladora ve fixada en 3.30 metres tal i com s'especifica en l'art. 99.

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

Als efectes del present PMU, es prendrà com cota de referència la que es fixa al plànol d'ordenació nº 11 que correspon a l'entrada a l'hotel.

10.ADEQUACIO DELS USOS AL POUM.

Pel que fa als usos en la zona 2a l'article 147 remet pels antics hotels Les Noies i Rex II a la regulació establerta en l'article 99. Els usos admesos per aquest article són:

- **Us hoteler**
- **Usos comercials**
- **Usos Oficines**
- **Serveis personals amb les limitacions de la zona urbanística.**

Pel resta de finques incloses en la zona 2a els usos admesos segons el mateix article 147 són:

- *Habitatge.*
- *Residencial comunitari.*
- *Hoteler.*
- ***Serveis personals excepte els usos recreatius relatius a discoteques, sales de ball i sales de festa.***
- *Comercial.*
- *Oficines. En cada illa podrà assentar-se únicament 2 establiments financers en planta baixa, sempre que no es situïn en el mateix carrer.*
- *Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars.*
- *Docent, cultural i religió.*
- *Indústria artesana.*

En la Zona 5b els usos admesos segons l'article són

- **Habitatge.**
- **Residencial comunitari.**

- Hoteler.
- Serveis personals excepte els usos recreatius relatius a discoteques, bars musicals, sales de ball i sales de festa.
- Comercial.
- Oficines.
- Sanitari i assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars.
- Docent, cultural i religiós.
- Indústria artesana.
- Tallers.
- Magatzem.

Es conclou, per tant, que tots els usos previstos s'adapten al previst en la normativa urbanística.

Tots els usos relacionats per la Planta Soterrani s'adapten a la normativa urbanística ja que es tracta d'usos de serveis tècnics de l'edifici o activitat. (Art 66 del POUM)

11. JUSTIFICACIÓ INNECESSARIETAT MODIFICACIÓ PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL.

Tal i com es pot veure en la proposta gràfica d'Avantprojecte de l'Hotel hi ha determinades situacions en que la volumetria que es defineix adequa la volumetria a la realitat de les diferents edificacions existents que es mantenen.

Per altra banda el present Pla de Millora Urbana també fixa els criteris de interpretació de l'article 99 de la normativa urbanística respecte l'àmbit d'aplicació de les profunditats edificables.

Aquests petits ajustos no comporten la necessitat de modificar el Planejament Urbanístic General tal i com queda establert en l'article 71.4 de la Llei d'Urbanisme.

4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

La interpretació d'aquest article es realitza en l'article 90.5 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

90.5 Als efectes del què estableix l'article 68.4 de la Llei d'urbanisme, en el cas d'operacions de millora urbana no previstes en el planejament urbanístic general correspon al propi pla de millora urbana la delimitació del seu àmbit. No hi ha alteració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques si el pla de millora urbana manté els usos principals i l'edificabilitat bruta establerts en el planejament general i determina unes càrregues de cessió de sòl i d'urbanització equivalents a les derivades del planejament general; i no hi ha alteració de l'estructura fonamental del planejament general si el pla de millora urbana manté la destinació a sistemes dels terrenys qualificats com a sistemes urbanístics generals pel planejament urbanístic general, sens perjudici que pugui modificar el seu nivell de servei o introduir ajustos en llur delimitació que no alterin substancialment llur funcionalitat, superfície o localització en l'àmbit territorial.

Concretament aquests ajustos no suposen ni l'alteració dels usos principals donat que no es modifiquen, ni l'alteració dels aprofitaments donat que es materialitza menys sostre del possible, ni les càrregues urbanístiques donat que no varien, ni l'estructura fonamental del

planejament general donat que es manté l'esquema d'un edifici de mes alçada amb façana a la Rambla Portalet i edificis mes baixos amb façana als carrers de Sant Ramon i de Sant Roc.

12. AFECTACIÓ A USOS RESIDENCIALS PREEXISTENTS.

En l'article 91.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme s'estableix:

91.3 Quan de les determinacions del pla de millora urbana se'n dedueixi una incidència significativa en usos residencials preexistents, el pla ha d'incorporar un estudi complet de les conseqüències socials i econòmiques de la seva execució, justificant l'existència dels mitjans necessaris per dur-la a efecte i l'adopció de les mesures precises que garanteixin la defensa dels interessos de la població afectada, amb especial referència a les previsions en matèria d'habitatge protegit i assequible i a l'efectivitat del dret de real·lotjament.

Dins l'àmbit del Pla no s'afecten als usos residencials preexistents degut a que totes les finques que s'incorporen en l'àmbit són propietat o seran propietat del Promotor del Pla de Millora Urbana.

Pel que fa a les afectacions a les finques veïnes no hi ha dubte que la implantació del Hotel provocarà una renovació i millora del barri que afectarà a totes els veïns i millorarà la imatge del conjunt del barri.

13. CONDICIONAMENTS EN RELACIÓ A LA ZONA ARQUEOLÒGICA.

L'àmbit del Pla de Millora Urbana es situa dins les zones de Expectativa arqueològica definida en el POUM de Sant Feliu de Guíxols.

Concretament dins l'àmbit es determina:

- **AR004 - C/Lluna i C/ Girona.**

Es tracta d'un sector molt important pel coneixement de l'època tardo - antiga de Sant Feliu. S'ha de mencionar expressament el mur de carreus de pedra sorrenca de "Can Clavaguera". Cal destacar les troballes neolítiques de la Rambla del Portalet.

- **AR018 - Rambla Portalet**

Possibles sepulcre de fosa del Neolític. Només l'estructura funerària. Localitzat pel senyor Esteve a la Rambla del Portalet.

Per tant serà necessari de fer el corresponent seguiment arqueològic de l'àmbit d'estudi sobretot durant la fase d'enderrocs i d'excavació.

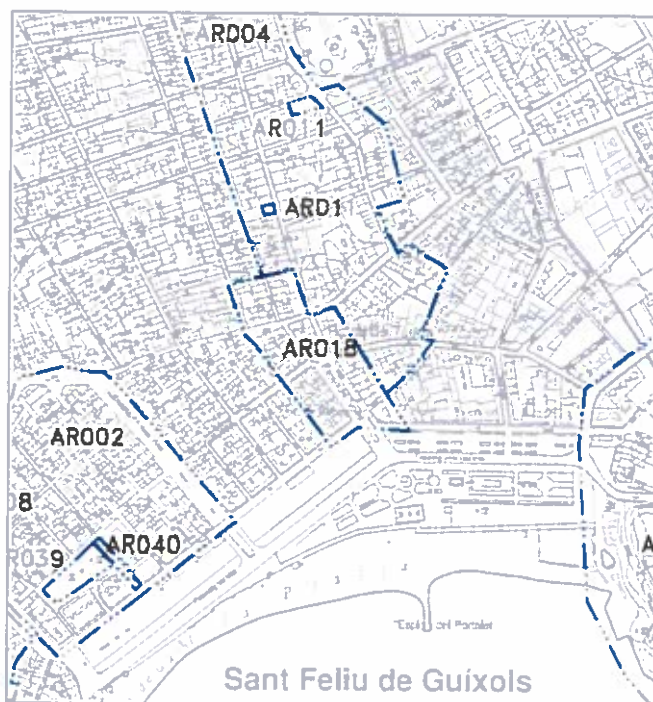


Figura 8. Àrees de Expectativa Arqueològica

14. TRAMITACIÓ AMBIENTAL

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Feliu de Guíxols va ésser publicat en data de 18 de Juliol de 2006 i no va seguir el procediment d'avaluació ambiental tal i com es preveu en la Llei 6/2009 d'Avaluació de Plans i Programes.

En la Disposició Transitòria sisena del DL 1/2010 es remet a que el procés d'avaluació ambiental ha de donar compliment a les determinacions de la Llei 6/2009.

Els plans de millora urbana no estan sotmesos a avaluació en aplicació de l'article 6 i de l'annex 1 de la Llei 6/2009 d'avaluació de Plans i Programes.

Els plans de millora urbana que desenvolupin planejament urbanístic general que no ha estat sotmès a Avaluació Ambiental tampoc estan sotmesos al procediment de decisió prèvia de l'article 8 de la Llei 6/2009 d'Avaluació de Plans i Programes.

Finalment l'article 91 del Decret 305/2006 estableix que els Plans de Millora Urbana han de contenir un informe ambiental sens perjudici que, atenent aquestes finalitats i naturalesa, es justifiqui que és innecessari.

En aquest cas, el fet de tractar-se d'un Pla de Millora per Ordenació de Volums en sòl urbà no es necessari incorporar un informe ambiental ja que no hi ha cap efecte sobre el medi ambient

15. JUSTIFICACIÓ INNECESSARIETAT INCORPORACIÓ ESTUDI DE MOBILITAT.

La delimitació del present àmbit de pla de millora urbana per Ordenació de Volums no suposa una afectació a la mobilitat important donat que es tracta de la remodelació d'uns usos hotelers ja preexistents i per tant contemplats en el POUM actual. En aquest sentit, doncs, no és necessari la incorporació d'un Estudi de Mobilitat ja que aquesta queda convenientment estudiada en el POUM.

51

**PLA DE MILLORA URBANA PER ORDENACIÓ DE VOLUMS PER UNA IMPLANTACIÓ HOTELERA 42
A LA RAMBLA PORTALET, CARRER DE SANT ROC I CARRER DE SANT RAMON.**

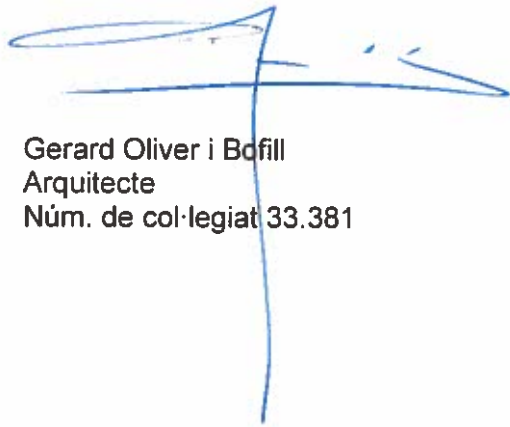
A més ni la llei de Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat ni el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada exigeix que els Plans de Millora Urbana per Ordenació de Volums hagin d'incloure aquest document.

La Rambla Portalet constitueix segons el POUM un recorregut cívic important.

Pel que fa a les necessitats d'aparcament de l'àmbit serà d'aplicació l'article 111 vigent en el moment de l'aprovació del corresponent Projecte Executiu.

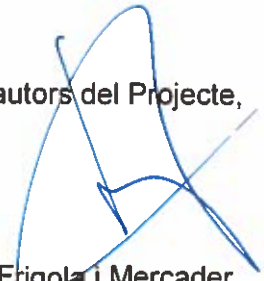
16. NO APLICACIÓ CESSIÓ 10 % D'APROFITAMENT MIG.

Al tractar-se d'un Pla de Millora Urbana per Ordenació de Volums en un àmbit de Sòl urbà Consolidat no es d'aplicació la cessió gratuïta del 10 % d'Aprofitament Mig.



Gerard Oliver i Bofill
Arquitecte
Núm. de col·legiat 33.381

Els autors del Projecte,



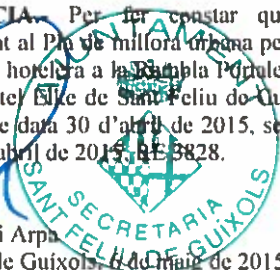
Xavier Frigola i Mercader
Enginyer de Camins, Canals i Ports
Núm. Col·legiat. 19.014

Sant Feliu de Guíxols, Abril de 2015

DILIGÈNCIA. Per fer constar que la present documentació, corresponent al Pla de millora urbana per ordenació de volums per una implantació hotelera a la Rambla Portalet, carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, Hotel Elie de Sant Feliu de Guíxols, s'ha aprovat definitiva per acord de data 30 d'abril de 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril de 2015, RE 3828.

El secretari

Carlos Ros i Arpa
Sant Feliu de Guíxols, 6 de maig de 2015



**II. AVALUACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA -
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA - PLA D'ETAPES.**

1. GENERALITATS

L'avaluació econòmica de la promoció, i l'estudi i la justificació de la seva viabilitat, així com el pressupost de les obres i els serveis, d'acord amb el que estableix l'article 66.d i de la LU constitueix una determinació que ha de contenir el document de pla de millora urbana.

Amb tot el present Pla de Millora urbana per Ordenació de Volums es desenvolupa en sòl urbà consolidat i per tant no es necessari la reurbanització de l'àmbit més enllà de les afectacions a les infraestructures i paviments que es produeixen durant la fase d'obra i que ja vindran recollides en el corresponent projecte Executiu de l'Edifici.

2. ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA.

La justificació de la viabilitat econòmica de la promoció es constata a partir del fet de l'interès particular en desenvolupar una activitat hotelera en l'àmbit de sòl urbà consolidat i que a més es o serà propietat del mateix promotor de l'activitat

No s'entra en el present document en l'anàlisi de la viabilitat de l'activitat.

3. PLA D'ETAPES.

El desenvolupament del Pla es preveu executar en una sola etapa.

4. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

En el cas de planejament derivat l'Article 66.1.d estableix que dintre de la documentació que ha d'incorporar un pla de millora urbana hi ha d'haver un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

En el present Pla de Millora Urbana que es desenvolupa en sòl urbà consolidat no es preveu cap afectació complementària en els diferents serveis urbanístics i en els serveis públics mes enllà dels que ja es produeixen en aquest moment.

A més la implantació d'una important activitat hotelera en un àmbit amb hotels tancats i edificis sense ús representa un impuls econòmic important pel municipi.

Els autors del Projecte,

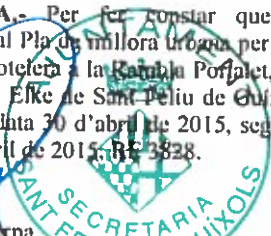
Gerard Oliver i Bofill
Arquitecte
Núm. de col·legiat 33.381

Xavier Frigola i Mercader
Enginyer de Camins, Canals i Ports
Núm. Col·legiat. 19.014

DILIGÈNCIA. Per fer constar que la present documentació, corresponent al Pla de millora urbana per ordenació de volums per una implantació hotelera a la Rambla Portalet, carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, Hotel Elke de Sant Feliu de Guíxols, s'ha aprovat definitiva per acord de data 30 d'abril de 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril de 2015, RF 3828.

El secretari

Carlos Ros i Arna



Sant Feliu de Guíxols, Abril de 2015

54

PLA DE MILLORA URBANA PER ORDENACIÓ DE VOLUMS PER UNA IMPLANTACIÓ HOTELERA 45
A LA RAMBLA PORTALET, CARRER DE SANT ROC I CARRER DE SANT RAMON.

III. NORMES URBANÍSTIQUES

55

1. NORMES DE CARÀCTER GENERAL

Art.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 Refós de la Llei d'Urbanisme (LU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del text refós 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 protecció de la legalitat urbanística i la legislació estatal de la Llei 2/2008 pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, i d'acord amb les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Sant Feliu de Guixols.

Art.2 Àmbit territorial

Constitueix l'àmbit territorial d'aplicació d'aquest pla de millora urbana el comprès per les finques delimitades en aquest document incloent-hi les precisions dels límits que es puguin ajustar en el Projecte Executiu del Edifici.

Art.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 Refós de la Llei d'Urbanisme, aquest pla de millora urbana 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.

Art.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 l'article 96, 97 i 99 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Art.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 Refós 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.

Art.6 Infraccions Urbanístiques

La vulneració de les prescripcions contingudes en aquest document, tindrà la consideració d'infracció urbanística tipificada segons el que preveu l'article 211 de la LU, i se sancionarà d'acord amb el que estableixen els articles 219 i 220 en relació als articles 213 i 216 de la LU, sense perjudici l'aplicació dels supòsits previstos en l'article 217 de la LU, de restauració de la realitat física o jurídica alterada.

Art.7 Criteris d'interpretació

En aplicació de l'article 10 de la LU, els dubtes en la interpretació d'aquest document produïts per imprecisió o contradicció entre determinacions del propi document, es resolen atenent els

56

PLA DE MILLORA URBANA PER ORDENACIÓ DE VOLUMS PER UNA IMPLANTACIÓ HOTELERA 47 A LA RAMBLA PORTALET, CARRER DE SANT ROC I CARRER DE SANT RAMON.

critèris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes.

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

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

Art.8 Règim del sòl

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

Art.9 Pla d'etapes

El desenvolupament de l'àmbit es farà en una única etapa.

Art.10 Normes generals de les construccions.

1. Les normes generals d'edificació, quant a llicències, condicions mínimes de les construccions es regularan segons el que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Feliu de Guíxols i en el seu defecte per determinacions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós 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.

2. NORMATIVA REGULADORA

Art.11 Edificabilitat.

S'estableix una edificabilitat màxima per tot l'àmbit en funció dels paràmetres urbanístics que s'estableix en **5.562m²**.

Aquesta edificabilitat s'obté amb la definició d'un àmbit d'aplicació de l'article 99 del POUM en relació amb la profunditat edificable.

Art.12 Nombre de Plantes.

En aplicació dels articles 147, 158, 75 i 99 del POUM i pel que fa al nombre de plantes s'estableix segons els plànols de ordenació :

- Pel volum amb façana a la Rambla Portalet Planta Baixa més tres Plantes pis i una Planta Àtic (PB+3PP+ Àtic)
- Pel volum amb façana al Carrer de Sant Ramon i de Sant Roc Planta Baixa més dues Plantes pis i una Planta Àtic (PB+2PP+ Àtic)

PLA DE MILLORA URBANA PER ORDENACIÓ DE VOLUMS PER UNA IMPLANTACIÓ HOTELERA 48
A LA RAMBLA PORTALET, CARRER DE SANT ROC I CARRER DE SANT RAMON.

Art.13 Alçada Reguladora.

Pel que fa a la alçada reguladora s'estableix en 13.10 metres pels àmbits de la edificació en planta baixa més tres plantes pis i una alçada reguladora de 3.30 per la planta àtic.

L'alçada reguladora dels àmbits de l'edificació de planta baixa més 2 plantes pis s'ajustarà als nivells de forjat de cada planta del volum de planta baixa més tres plantes pis.

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

Als efectes del present PMU, es defineix com alçada màxima admesa la que figura al plànol de ordenació núm 12 el qual tindrà, per aquest paràmetre, caràcter normatiu.

Art.14 Coberta.

El conjunt edificatori es constitueix amb coberta plana.

Tal i com es preveu l'article 69 del POUM el pla de la coberta es considera el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis.

Sobre aquest pla s'hi podran formar les cambres d'aire, aïllaments i paviments necessaris per donar compliment a la normativa edificatòria vigent.

Respecte l'acabat del paviment es formaran les baranes de façana anterior i posterior amb una alçada màxima de 1,1 metres des del paviment acabat.

Art.15 Patis d'illa.

En els patis d'illa es tractaran les façanes de les diferents edificacions confrontants no incloses dins l'àmbit del Pla de Millora Urbana o edificis amb ús residencial. Aquest tractament serà inclòs en el projecte constructiu i s'executarà de manera conjunta amb les obres de l'edifici.

La part de celobert o pati d'illa que presenti una obertura sobre un altre pati d'illa d'una parcel·la veïna podrà ésser tractat amb elements de tancament visual permeables

En les terrasses de planta àtic s'admetran tancaments amb les finques colindants amb una alçada màxima de 1.80 metres

Art.16 Usos.

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

En la planta baixa a més de l'ús hotelier també s'admetran els 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 i residencial en carrer Sant Ramon, 10, 12

En planta àtic s'admetrà l'ús hotelier, l'ús de serveis personals i instal·lació de piscines.

Art.17 Control Arqueològic.

En compliment de les zones d'expectativa arqueològica definides en el POUM serà necessari fer el corresponent seguiment arqueològic de les obres.

El seguiment arqueològic s'ha de realitzar sota la direcció d'un arqueòleg amb la corresponent autorització de la Direcció General del Patrimoni Cultural, segons estableix la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català i el decret 78/2002 del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

Art.18 Criteris Compositius.

El disseny de les façanes tindrà en compte la integració de les diferents façanes catalogades en el conjunt edificatori.

En la façana de la Rambla Portalet i carrer de Sant Roc s'admetrà la unificació formal i compositiva de la planta baixa dels edificis per tal d'obtenir una imatge unitària del conjunt, posar en valor les finques amb façanes protegides que figuren al catàleg de patrimoni i poder-ne suprimir els elements impropis.

El projecte executiu haurà de determinar un tractament específic pel parament de la cantonada del carrer Sant Ramon i Rambla Portalet.

Caldrà mantenir el badalot existent a la façana de l'edifici protegit del Carrer Sant Roc (Ref. E-188).


La proporció de les obertures serà similar als edificis de la zona construïts abans de 1910 amb predomini de l'alçada sobre l'amplada.

Els materials i colors de la façana seran arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrossos adaptats al seu entorn, permetent-se el revestiment amb pedra de la planta baixa i en el perímetre de les obertures de les plantes pis.

La fusteria s'admetran tons foscos adaptats al seu entorn.

Els balcons es formaran amb baranes metàl·liques de barrots i la llosa tindrà com a màxim un gruix de 12 cm i es rematarà amb una motllura.

Els autors del Projecte,



Gerard Oliver i Bofill
Arquitecte
Núm. de col·legiat 33.381



Xavier Frigola i Mercader
Enginyer de Camins, Canals i Ports
Núm. Col·legiat. 19.014

DILIGÈNCIA. Per fer constar que la present documentació, corresponent al Pla de millora urbana per ordenació de volums per una implantació hotelera a la Rambla Portalet, carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, Hotel Elke de Sant Feliu de Guixols, s'ha aprovat definitiva per acord de data 30 d'abril de 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril de 2015, RE 3828.
El secretari

Carles Ros i Arpa
Sant Feliu de Guixols, 6 de maig de 2015

Sant Feliu de Guixols, Abril de 2015

59

PLA DE MILLORA URBANA PER ORDENACIÓ DE VOLUMS PER UNA IMPLANTACIÓ HOTELERA 50
A LA RAMBLA PORTALET, CARRER DE SANT ROC I CARRER DE SANT RAMON.

IV. PLÀNOLS

ÍNDEX

Plànols Informació

PLÀNOL N°1.1.	Situació
PLÀNOL N°2.1.	Emplaçament
PLÀNOL N°3.1.	Ortofotoplànol
PLÀNOL N°4.1.	Planejament Vigent s/ Modificació Puntual Herència Anlló.
PLÀNOL N°5.1.	Aixecament Topogràfic
PLÀNOL N°6.1.	Estructura de la propietat.
PLÀNOL N°7.1.	Serveis Existents : Aigua i Clavegueram
PLÀNOL N°7.2.	Serveis Existents : Mitja Tensió i Baixa Tensió
PLÀNOL N°7.3.	Serveis Existents : Telefònica i Gas.
PLÀNOL N°8.1.	Planta Edificis Existents.
PLÀNOL N°8.2.	Façanes Edificis existents.
PLÀNOL N°8.3.	Seccions Edificis existents
PLÀNOL N°9.1.	Planejament vigent sobre topogràfic.
PLÀNOL N°10.1.	Càlcul aprofitament segons planejament vigent.

Plànols Ordenació

PLÀNOL N°11.1.	Proposta de Ordenació
PLÀNOL N°12.1.	Façana desplegada per regulació alçada màxima edificació.
PLÀNOL N°13.1.	Seccions Ordenació Volumètrica
PLÀNOL N°13.2.	Seccions Ordenació Volumètrica
PLÀNOL N°14.1.	Càlcul aprofitament segons planejament vigent.



61

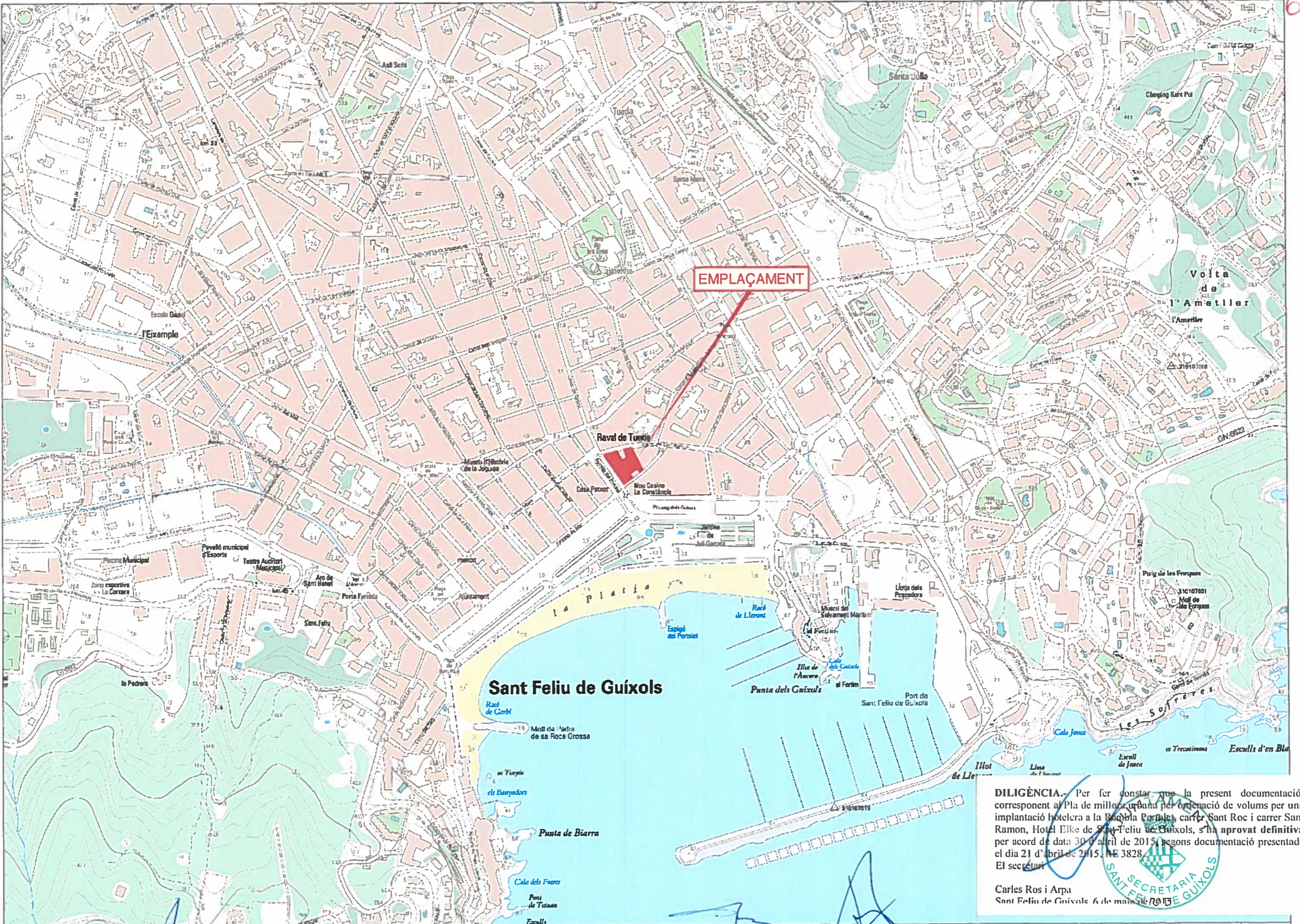
M

DILIGENCIA.- Per a constatar que la present documentació, corresponent a Pla de millora urbana per ordenació de volums per una implantació hotelera a la Rambla Portalet, carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, Hotel Elke de Sant Feliu de Guixols, s'ha aprovat definitiva per acord de data 30 d'abril de 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril de 2015, RB 1828.

El secretari

Carlos Ros i Arna
 Sant Feliu de Guixols, 6 de maig de 2015

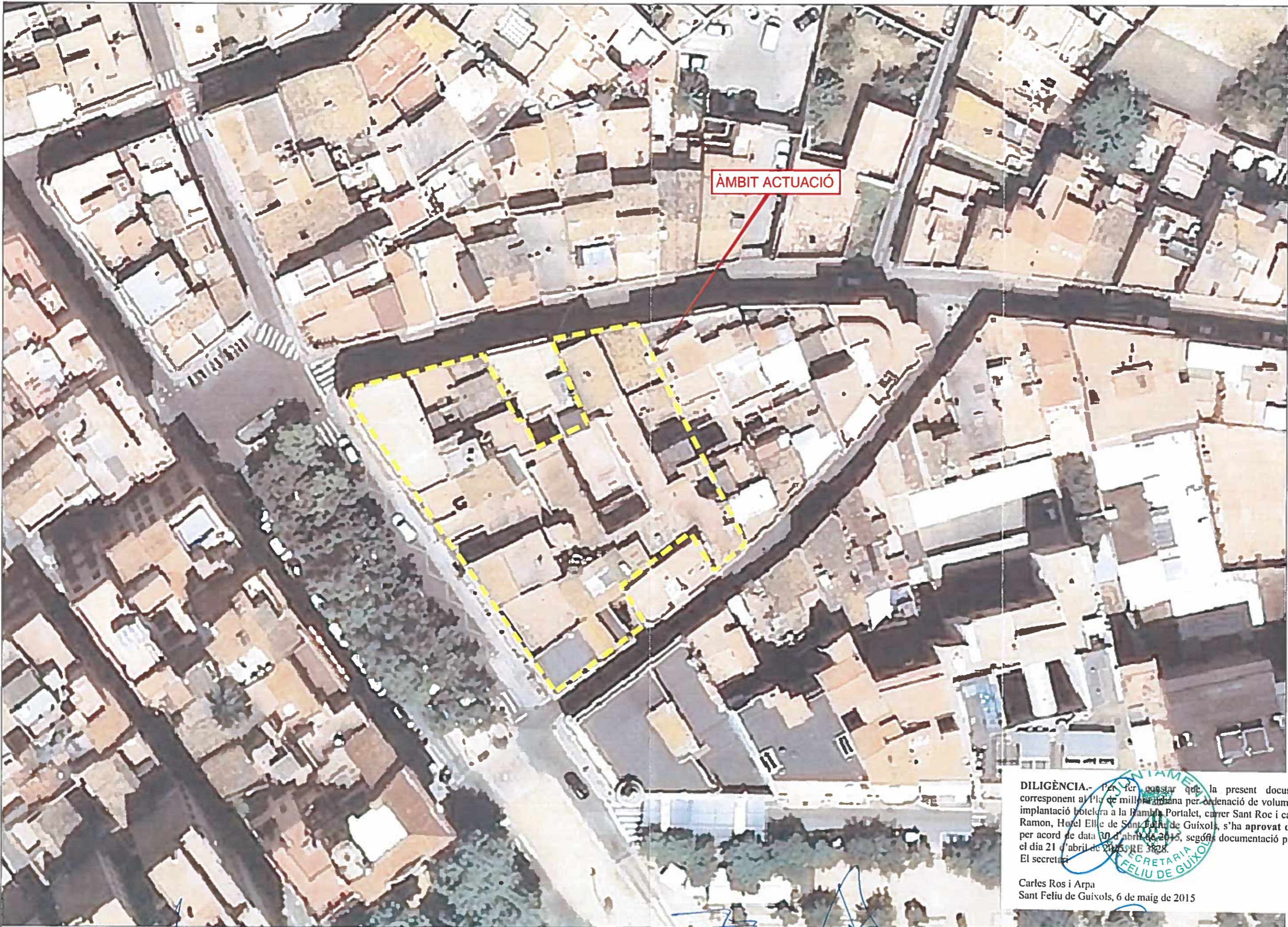




DILIGÈNCIA. Per fer constar que la present documentació, corresponent al Pla de millora urbana per ordenació de volums per una implantació hotelera a la Rambla Portalet, carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, Hotel Elke de Sant Feliu de Guíxols, s'ha aprovat definitiva per acord de data 30 d'abril de 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril de 2015, N.º 3828.



Carles Ros i Arpa
Sant Feliu de Guíxols, 6 de març de 2015

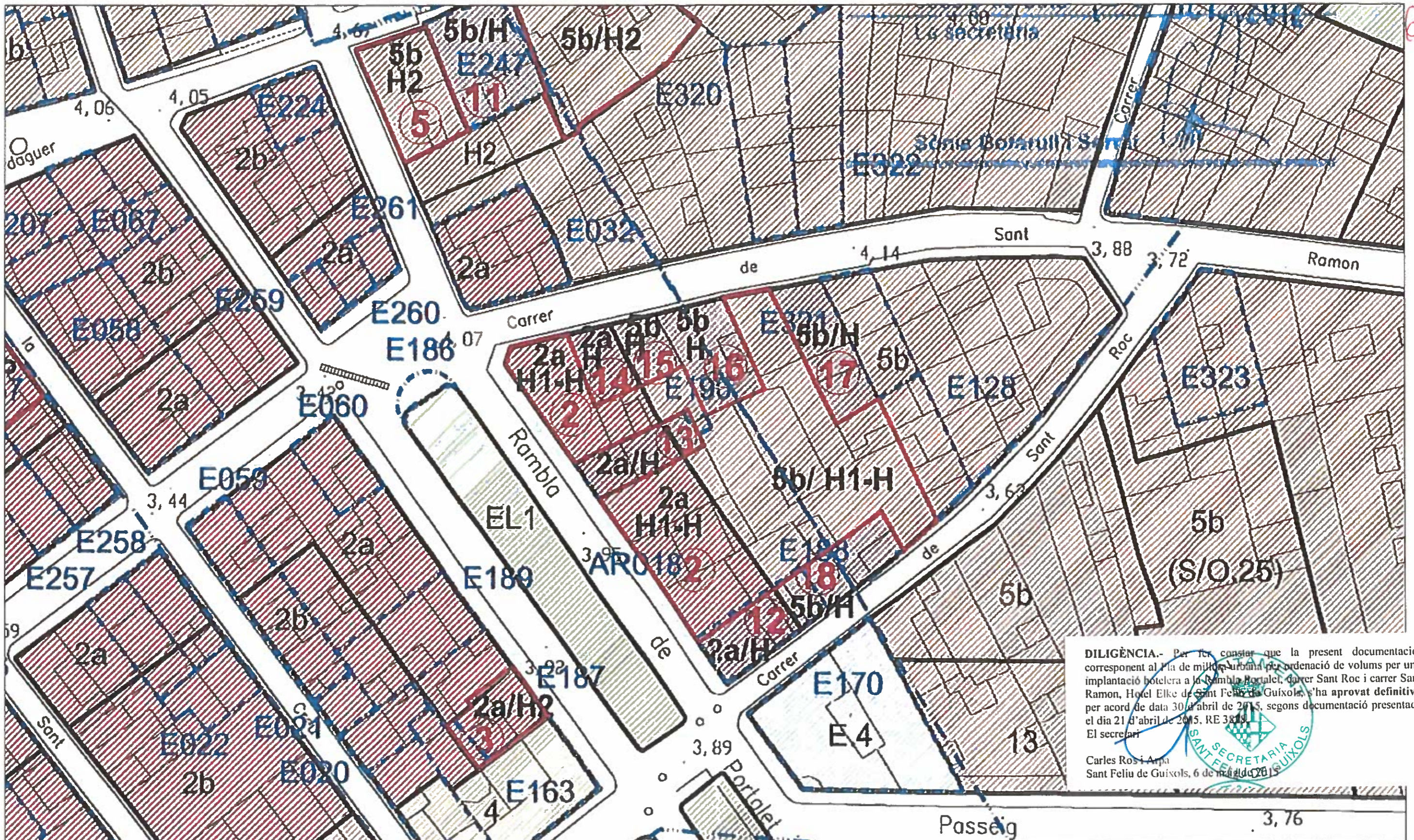


ÀMBIT ACTUACIÓ

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que la present documentació, corresponent a Pla de millora urbana per ordenació de volums per una implantació hotelera a la Rambla Portalet, carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, Hotel Elle de Sant Feliu de Guíxols, s'ha aprovat definitiva per acord de data 20 d'abril de 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril de 2015 PRE 3628.
El secretari

Carles Ros i Arpa
Sant Feliu de Guíxols, 6 de maig de 2015

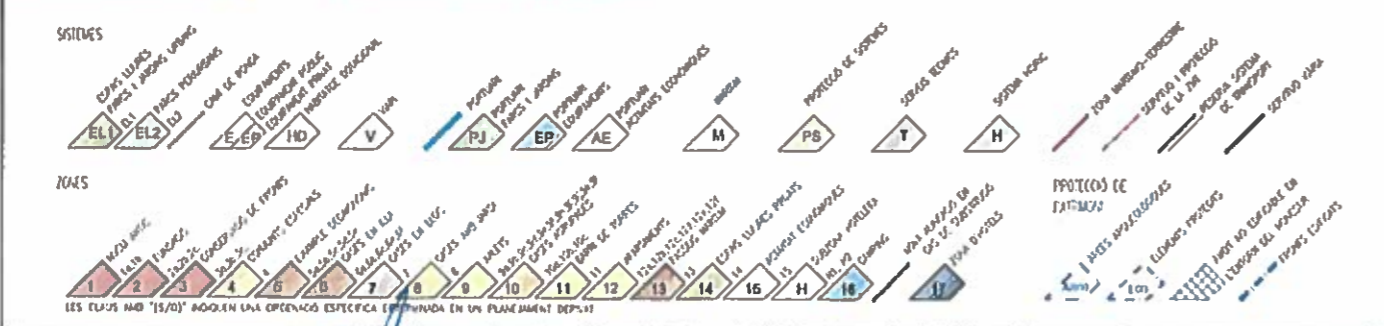




DILIGÈNCIA.- Per fer constar que la present documentació, corresponent al Pla de millora urbana per ordenació de volums per una implantació hotelera a la Rambla Portalet, carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, Hotel Elke de Sant Feliu de Guixols, s'ha aprovat definitiva per acord de data 30 d'abril de 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril de 2015, RE 3815.

El secretari

Carles Ros i Arpa
Sant Feliu de Guixols, 6 de maig de 2015



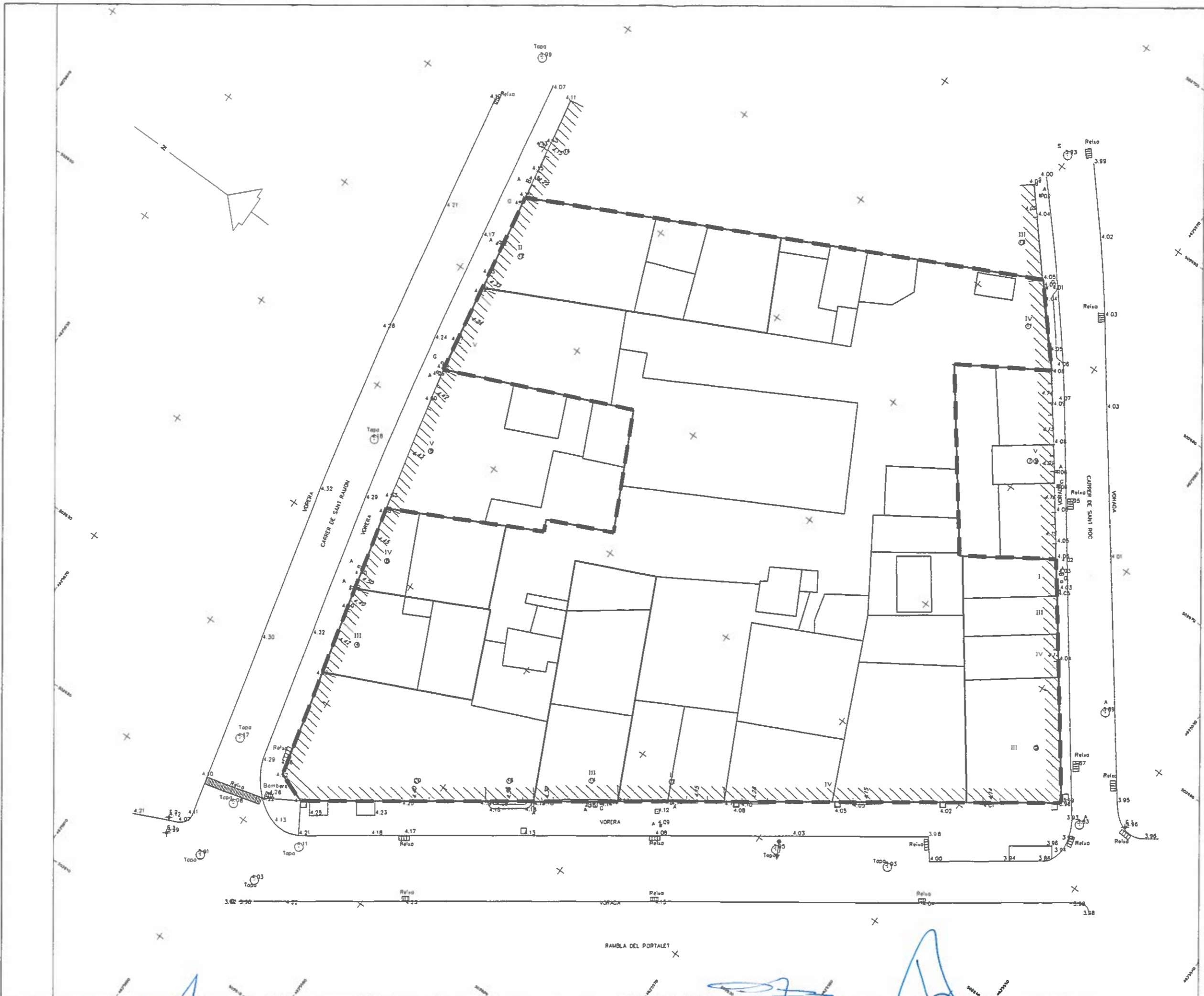
FINQUES AFECTADES

- ① HOTEL PANORAMA PARK ***
- ② HOTEL LES NOIES ** REX I'
- ③ HOTEL MONTSERRAT
- ④ HOTEL REGENTE *
- ⑤ HOTEL AVENIDA **
- ⑥ HOTEL REX II *
- ⑦ HOTEL REGINA **
- ⑧ HOTEL MEDITERRANEO *
- ⑨ Solar núm. 15 Carrer Algavira
- ⑩ Solar núm. 17 Carrer Algavira

FINQUES D'ÚS HOTELER INCENTIVAT

- ⑪ Casa núm. 16-18 carrer Joan Maragall
- ⑫ Casa núm. 6 de la Rambla Portalet
- ⑬ Casa núm. 14 de la Rambla Portalet
- ⑭ Casa núm. 4 del carrer Sant Ramon
- ⑮ Casa núm. 6 del carrer Sant Ramon
- ⑯ Casa núm. 8 del carrer Sant Ramon
- ⑰ Casa núm. 12 del carrer Sant Ramon
- ⑱ Casa núm. 7 del carrer Sant Ramon

Handwritten initials in red ink.



DILIGÈNCIA. Per fer constar que la present documentació, corresponent al Pla de millora urbana per ordenació de volums per una implantació hotelera a la Rambla Portalet, carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, Horta Elke de Sant Feliu de Guíxols, s'ha aprovat definitiva per acord de data 30 de maig de 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril de 2015, amb el NÚM. COL·LEGIAT 19.014.

El secretari

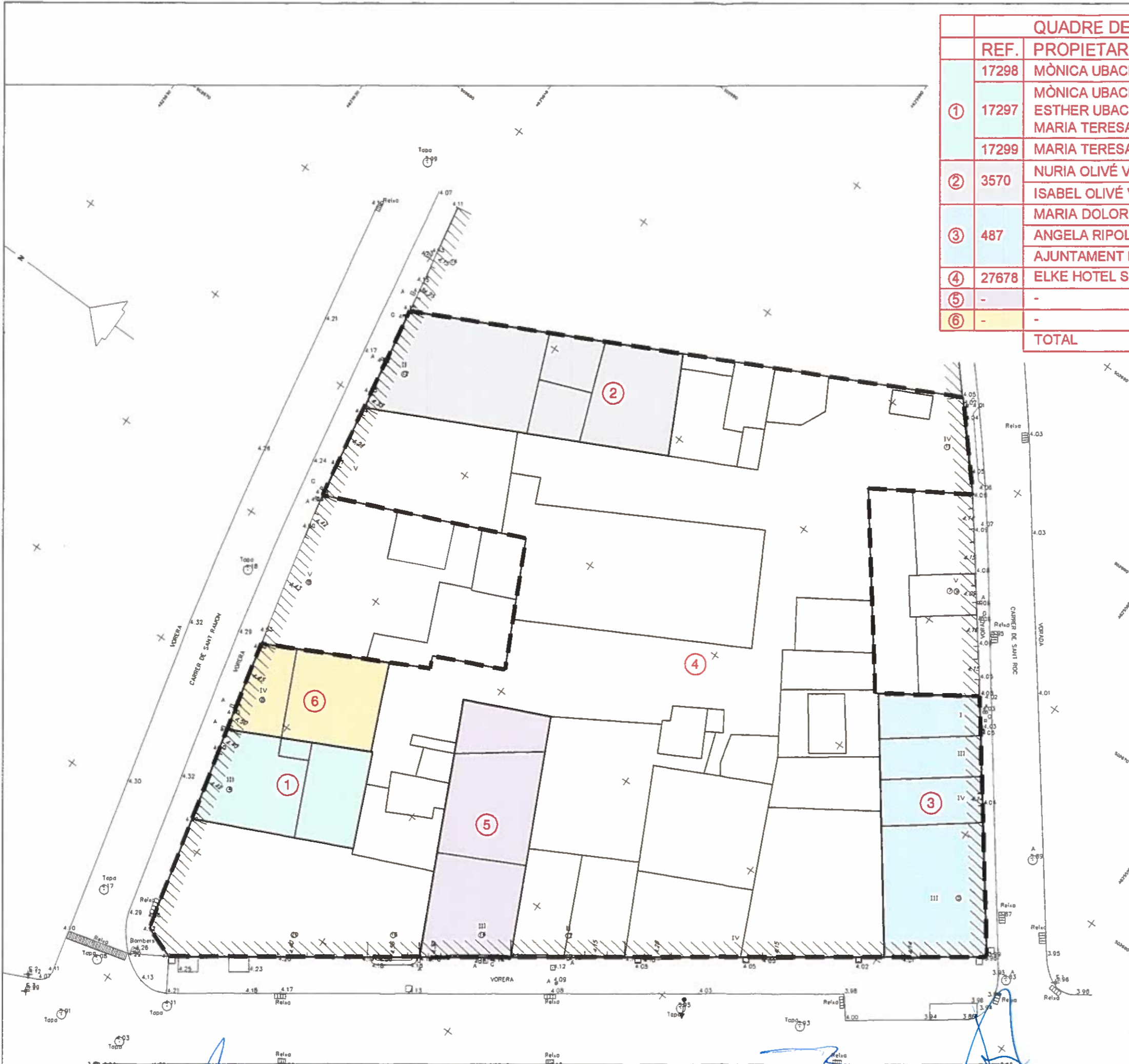
Carles Ros i Arpa

Sant Feliu de Guíxols, 6 de maig de 2015

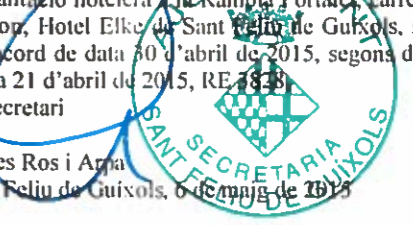


66

QUADRE DE PROPIETAT			
REF.	PROPIETARI	SUP. m2	%
17298	MÒNICA UBACH CORTÉS	63,00 m ²	3,94
① 17297	MÒNICA UBACH CORTÉS ESTHER UBACH CORTÉS MARIA TERESA UBACH DEL CAMPO		
17299	MARIA TERESA UBACH DEL CAMPO		
② 3570	NURIA OLIVÉ VIDAL ISABEL OLIVÉ VIDAL	126,00 m ²	7,90
③ 487	MARIA DOLORS SURRIBAS LLANSÓ	113,00 m ²	7,07
	ANGELA RIPOLL SITJA		
	AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS		
④ 27678	ELKE HOTEL S.R.L.	1.147,00 m ²	71,82
⑤ -	-	95,00 m ²	5,95
⑥ -	-	53,00 m ²	3,32
TOTAL		1.597,00 m ²	100,00

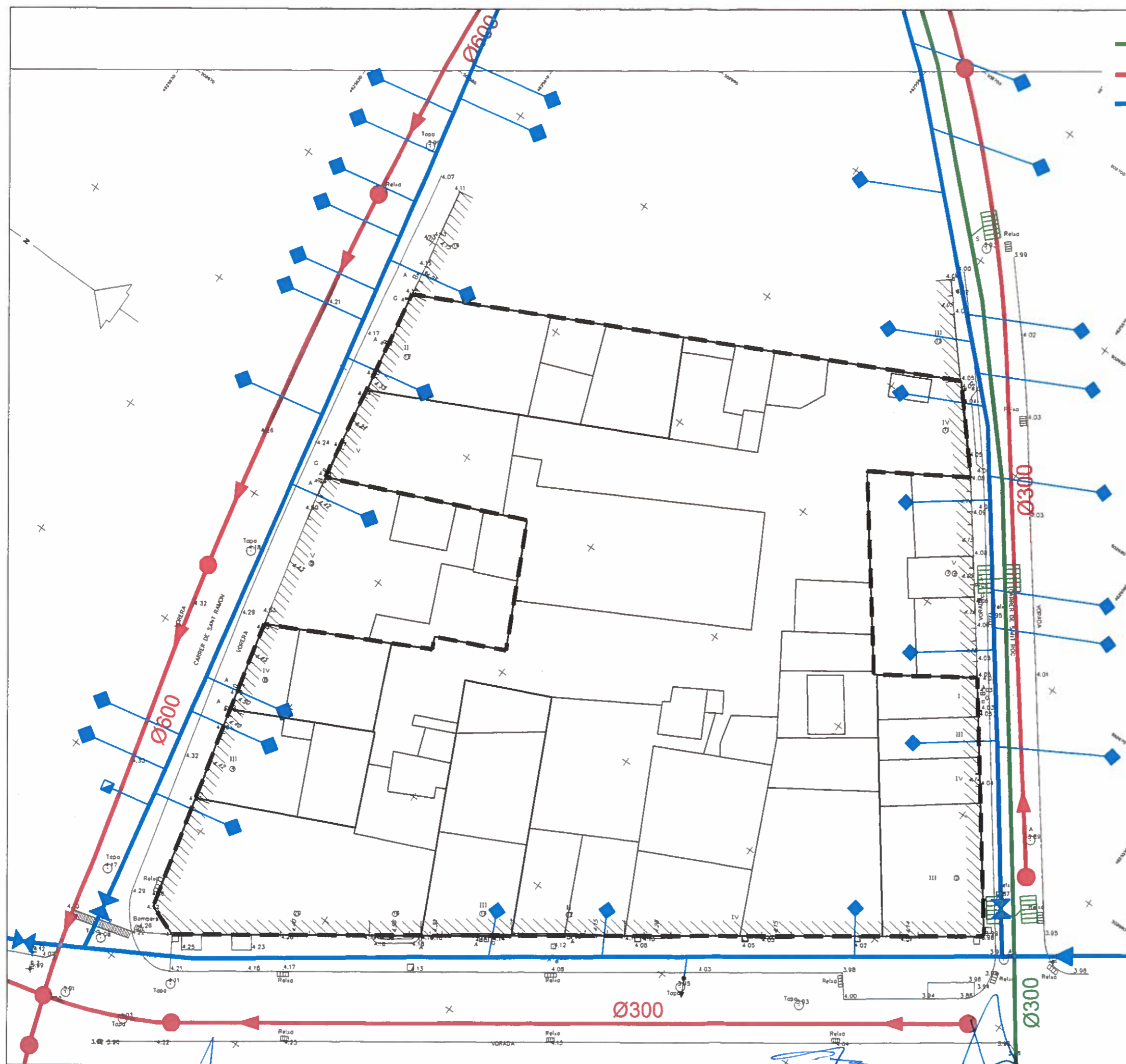


DILIGÈNCIA.- Per fer constar que la present documentació, corresponent al Pla de millora urbana per ordenació de volums per una implantació hotelera a la Rambla Portalet, carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, Hotel Elke de Sant Feliu de Guíxols, s'ha aprovat definitiva per acord de data 30 d'abril de 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril de 2015, RE 1838.
El secretari
Carles Ros i Anna
Sant Feliu de Guíxols, 6 de maig de 2015



67

- XARXA AIGÜES PLUJANES EXISTENT
- XARXA AIGÜES RESIDUALS EXISTENT
- XARXA AIGUA POTABLE EXISTENT



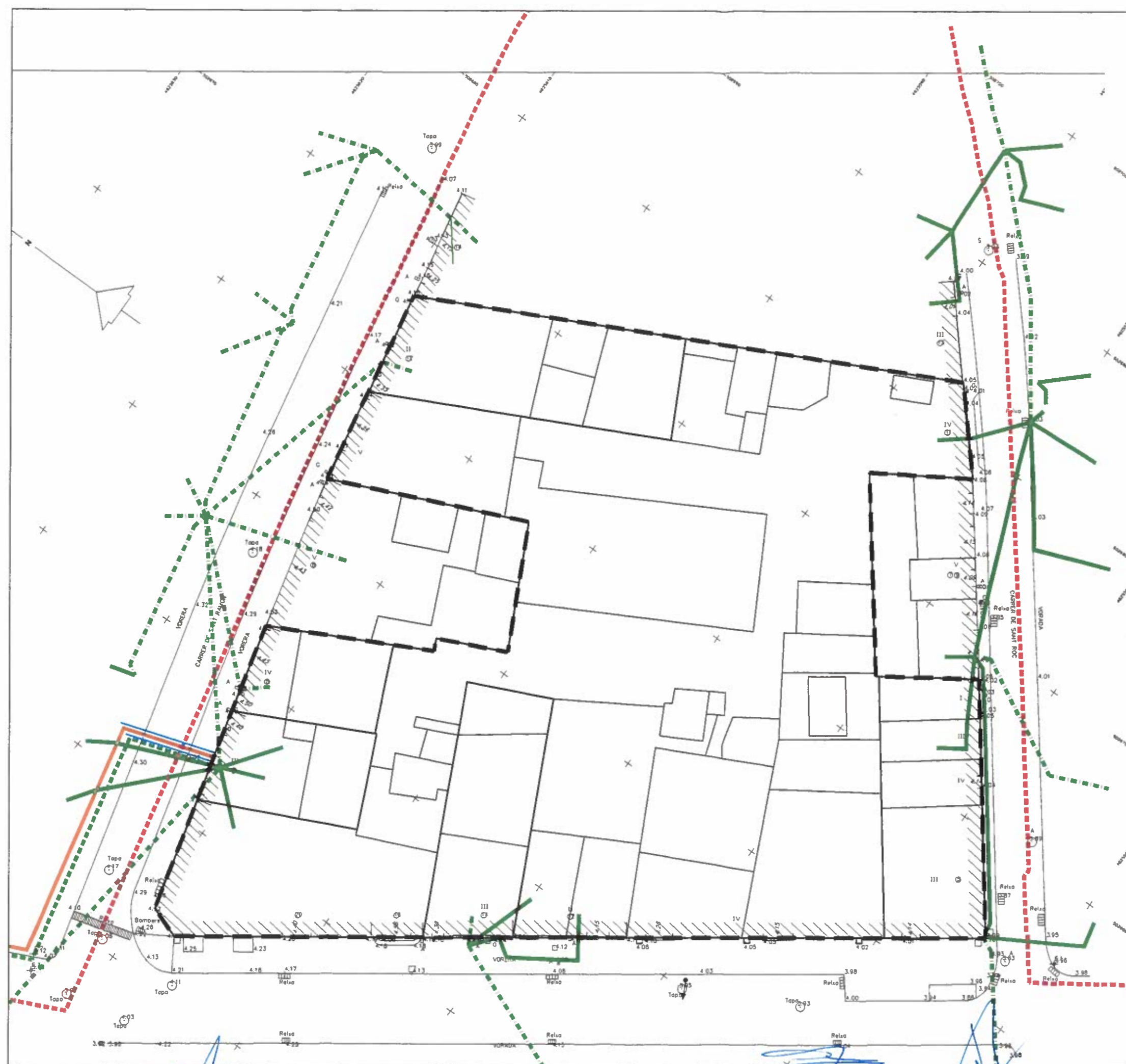
DILIGÈNCIA.- Per fer constar que la present documentació, corresponent al Pla de millora urbana per ordenació de volums per una implantació hotelera a la Rambla Portalet, carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, Hotel Elke de Sant Feliu de Guíxols, s'ha aprovat definitiva per acord de data 30 d'abril de 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril de 2015, LC 3828.

El secretari
 Carlos Ros i Alegret
 Sant Feliu de Guíxols, 14 de maig de 2015



88






- - - - - XARXA MITJA TENSIO EXISTENT
- - - - - XARXA BAIXA TENSIO EXISTENT
- - - - - XARXA BAIXA TENSIO EXISTENT



DILIGENCIA.- Per la constar que la present documentació, corresponent al Pla de millora urbana per ordenació de volums per una implantació hotelera a la Rambla Portalet, carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, Hotel ELKE de Sant Feliu de Guíxols, s'ha aprovat definitiva per acord de data 30 d'abril de 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril de 2015, RE-3428.
El secretari

Carles Ros i Arza
Sant Feliu de Guíxols, 6 d'abril de 2015



-  XARXA BAIXA TENSIÓ EXISTENT (PE 200)
-  XARXA BAIXA TENSIÓ EXISTENT (PE 110)
-  XARXA BAIXA TENSIÓ EXISTENT (PE 40)
-  XARXA BAIXA TENSIÓ EXISTENT (PE 32)
-  XARXA TELEFONIA EXISTENT



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que la present documentació, corresponent al Pla de millora urbana per ordenació de volums per una implantació hotelera a la Rambla Portalet, carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, Hotel Elke de Sant Feliu de Guíxols, s'ha aprovat definitiva per acord de data 30 d'abril de 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril de 2015, RE 3828.

El secretari



Carles Ros i Arpa
Sant Feliu de Guíxols, 6 de març de 2015

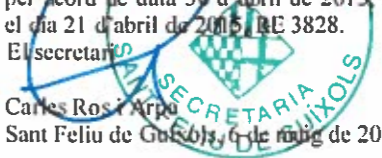
70

- PB+V
- PB+IV
- PB+III
- PB+II
- PB+I
- PB
- PATI



DILIGÈNCIA. Per fer constar que la present documentació, corresponent al Pla de millora urbana per ordenació de volums per una implantació botiflera a la Rambla Portalet, carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, Hotel Elke de Sant Feliu de Guixols, s'ha aprovat definitiva per acord de data 30 d'abril de 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril de 2015, RE 3828.

El secretari
 Carles Ros i Arpa
 Sant Feliu de Guixols, 6 de maig de 2015



71



ALÇAT FAÇANA SANT RAMON



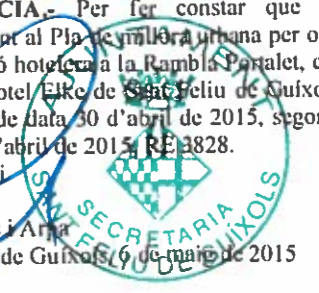
ALÇAT FAÇANA SANT ROC

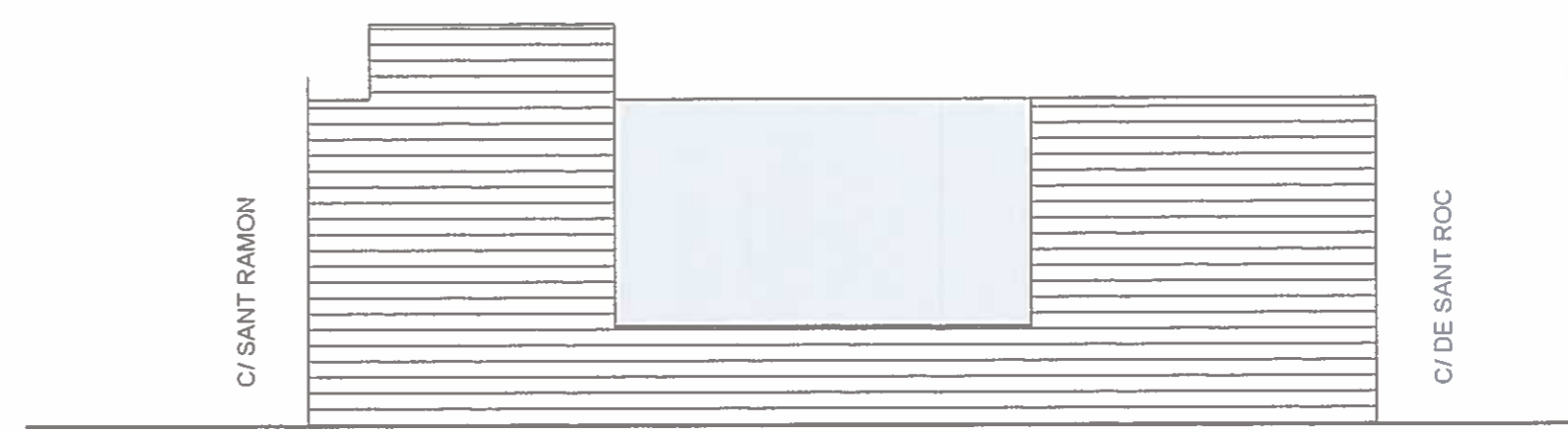


ALÇAT FAÇANA RAMBLA PORTALET

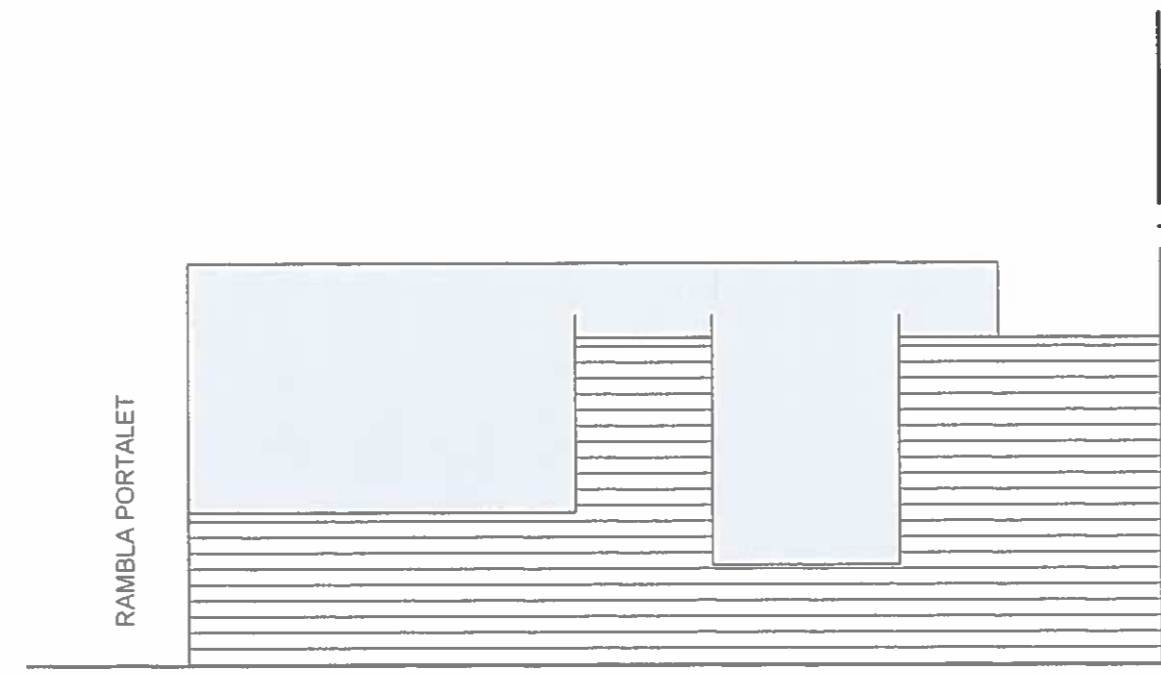
DILIGÈNCIA. Per fer constar que la present documentació, corresponent al Pla de millora urbana per ordenació de volums per una implantació hotelera a la Rambla Portalet, carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, Hotel Elke de Sant Feliu de Guíxols, s'ha aprovat definitiva per acord de data 30 d'abril de 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril de 2015, RE 3828.

El secretari
Carles Ros i Arna
Sant Feliu de Guíxols, 6 de maig de 2015





SECCIÓ TRANSVERSAL A-A

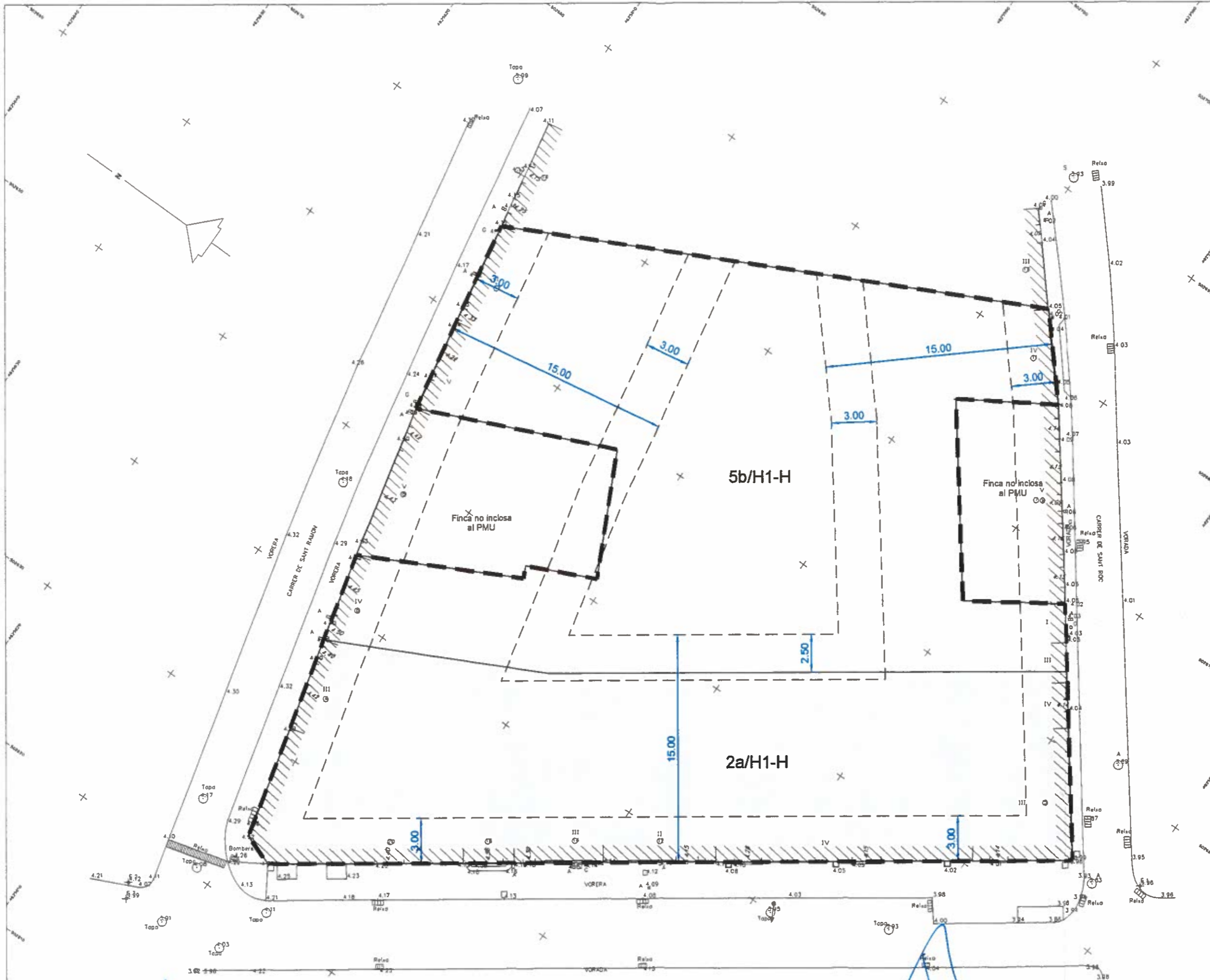


SECCIÓ TRANSVERSAL A-A

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que la present documentació, corresponent al Pla de millora urbana per ordenació de volums per una implantació turística a la Rambla Portalet, carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, Hotel Elke de Sant Feliu de Guíxols, s'ha **aprovat definitiva** per acord de data 30 d'abril de 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril de 2015. DE 3828.
El secretari

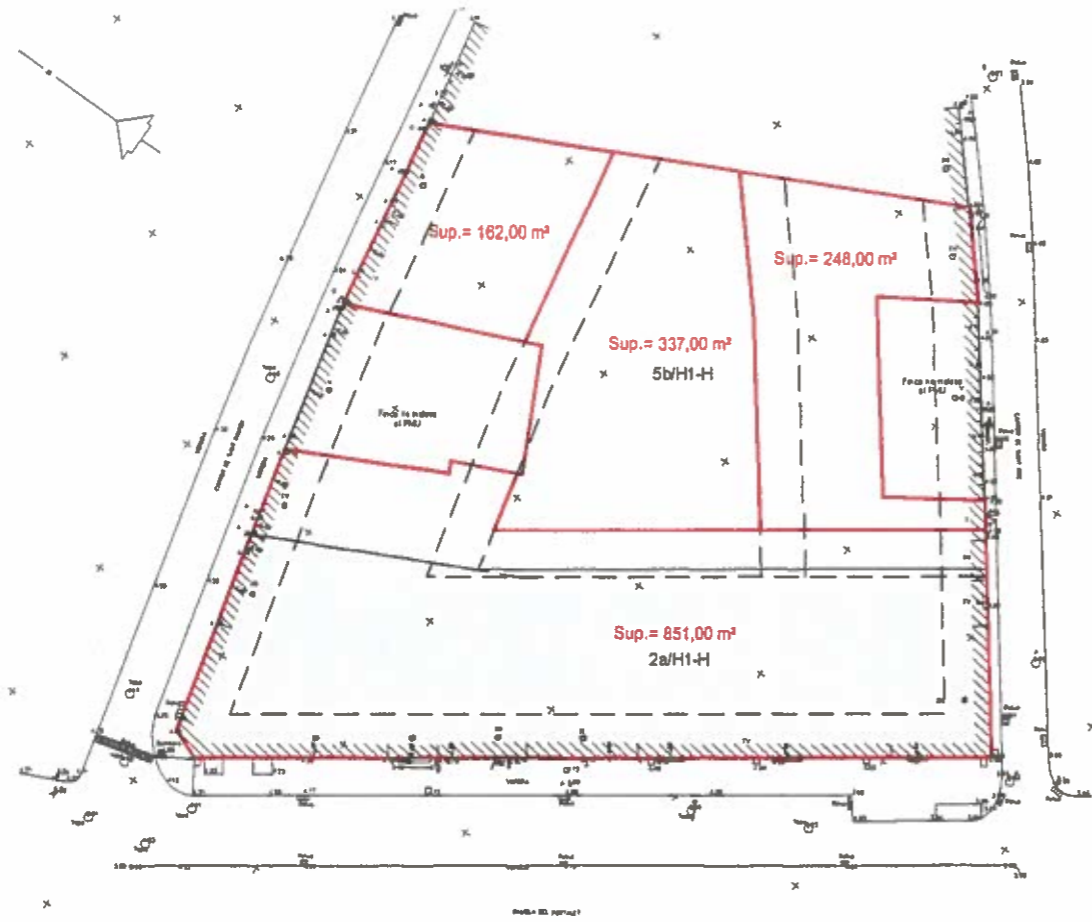
Carles Ros i Audo
Sant Feliu de Guíxols, 16 d'abril de 2015



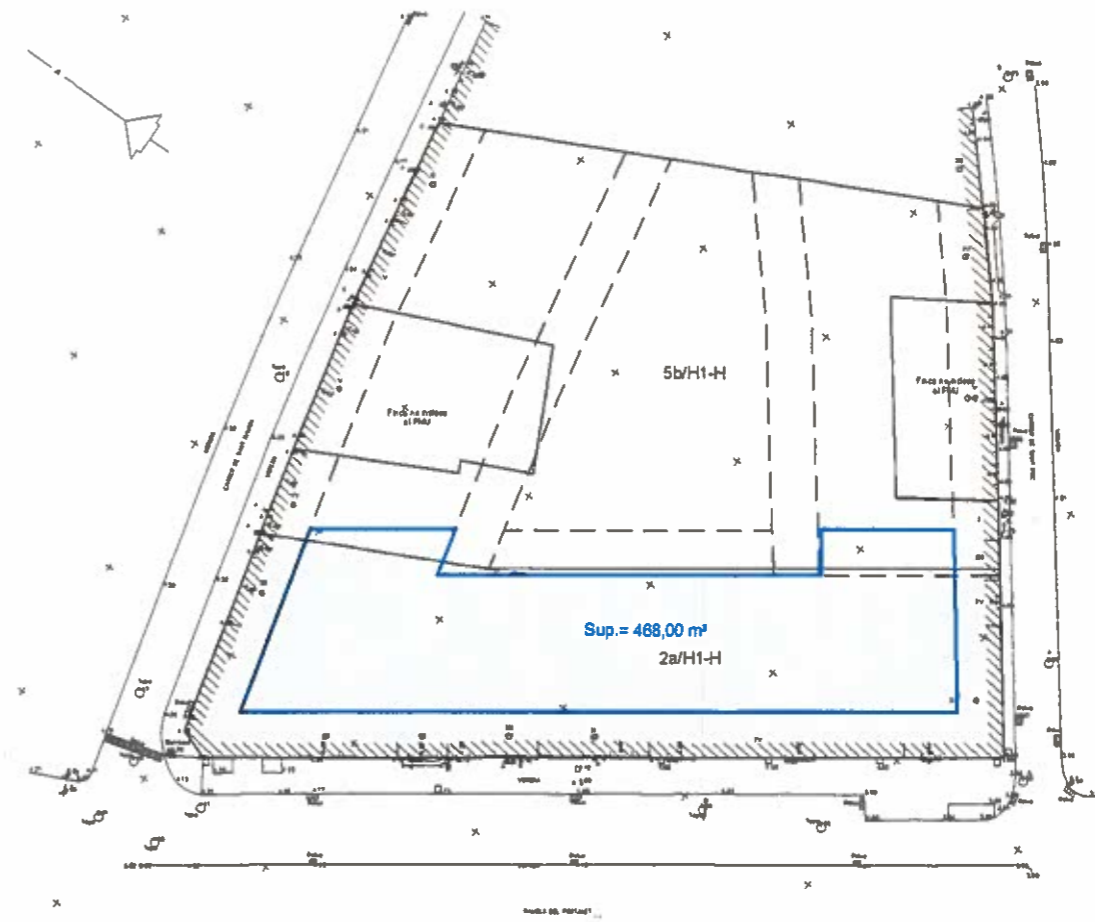


DILIGÈNCIA: Per Net Ajudar que la present documentació, corresponent al Pla de millora urbana per ordenació de volums per una implantació holística a la Rambla Portalet, carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, Hotel/Elke de Sant Feliu de Guíxols, s'ha aprovat definitiva per acord de data 30 d'abril del 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril del 2015, s'ha signat.

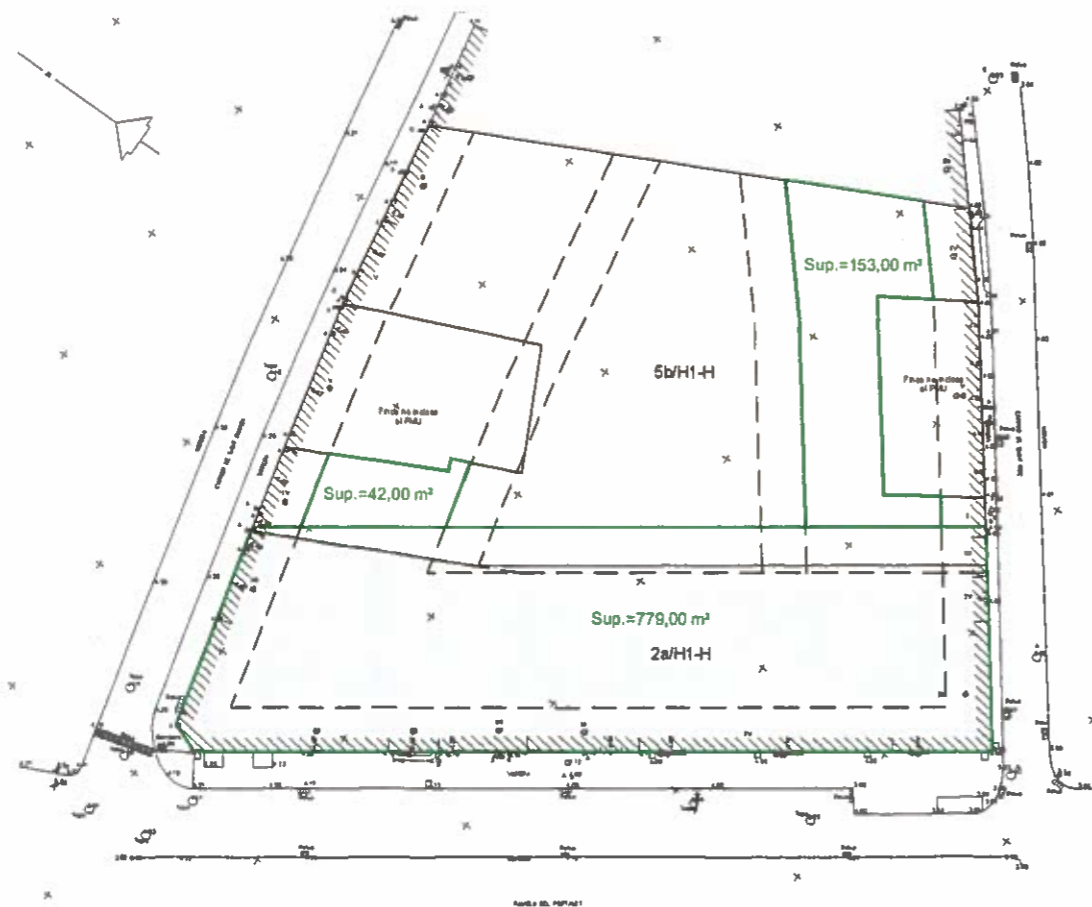
SECRETARIA
SANT FELIU DE GUÍXOLS
Carme Ros Arria
Sant Feliu de Guíxols, 6 de maig de 2015



CÀLCUL APROFITAMENT PB, PP, PP2



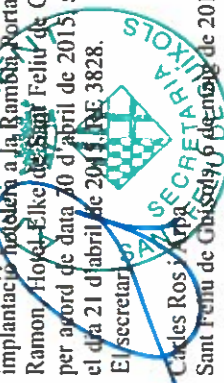
CÀLCUL APROFITAMENT ÀTIC









CÀLCUL APROFITAMENT PP3

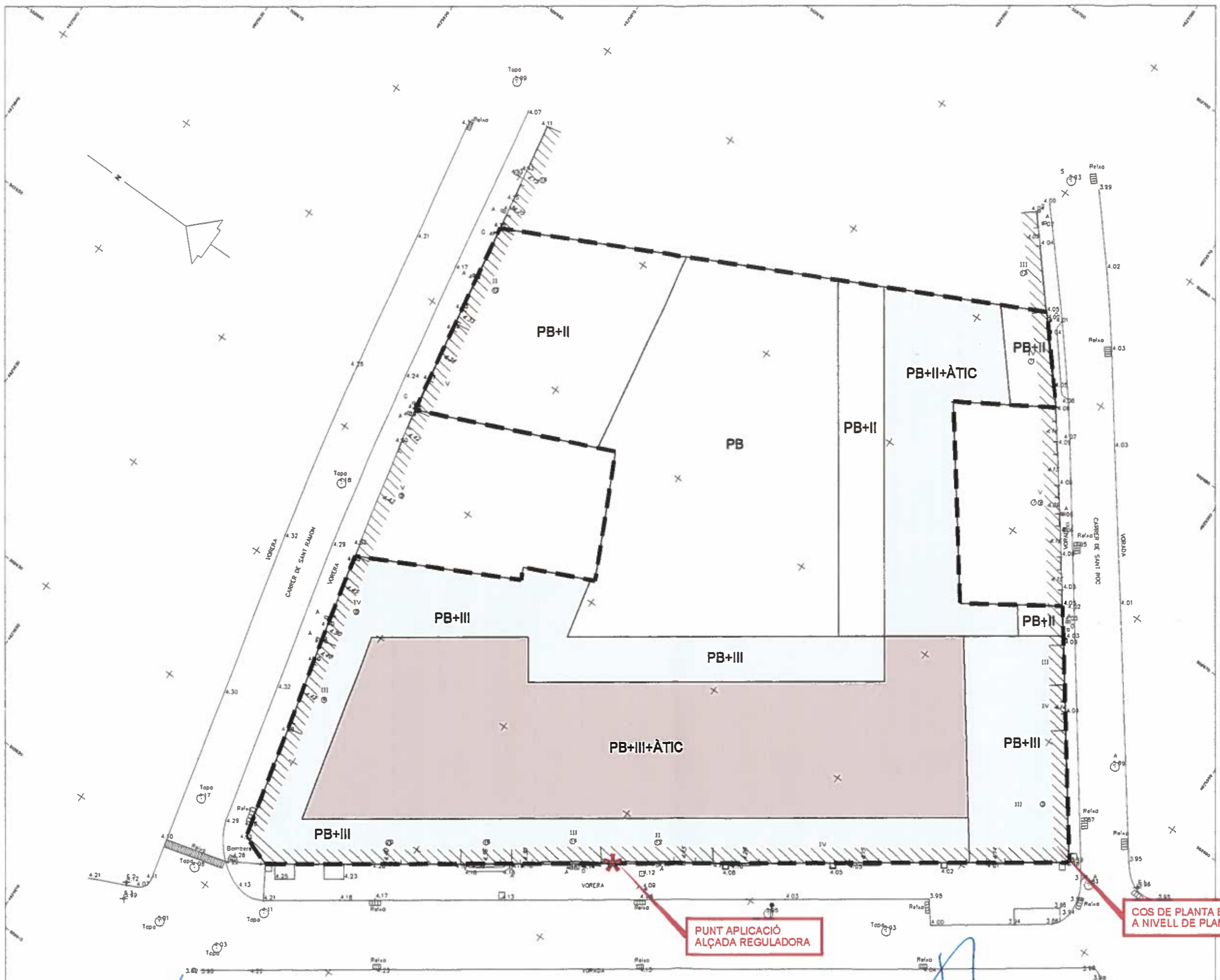
	Ocupa.	C/ Sant Ramon	C/ Sant Roc	Rambla Portalet	Interior Il·la	Sostre Total
Planta Baixa	Tota la Planta	162	248	851	337	1.598
Planta Primera	Gàlib 15 metres	162	248	851	-	1.261
Planta Segona	Gàlib 15 metres	162	248	851	-	1.261
Planta Tercera	Gàlib 15 metres	-	-	779	-	779
Planta Tercera - Àtic	Gàlib 9 metres	-	153	42	-	195
Planta Àtic	Gàlib 9 metres	-	-	468	-	468
TOTAL		486	897	3.842	337	5.562

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que la present documentació, corresponent al Pla de millora urbana per ordenació de volums per una implantació d'edificis a la Rambla Portalet, carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, Hoja-Elke de Sant Feliu de Guíxols, s'ha aprovat definitiva per acord de data 20 d'abril de 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril de 2014, RGE 3828.



75

-  PB+III+ÀTIC
-  PB+III
-  PB+II+ÀTIC
-  PB+II
-  PB
-  PATI



PUNT APLICACIÓ
ALÇADA REGULADORA

COS DE PLANTA BAIXA MÉS TRES
A NIVELL DE PLANTA ÀTIC

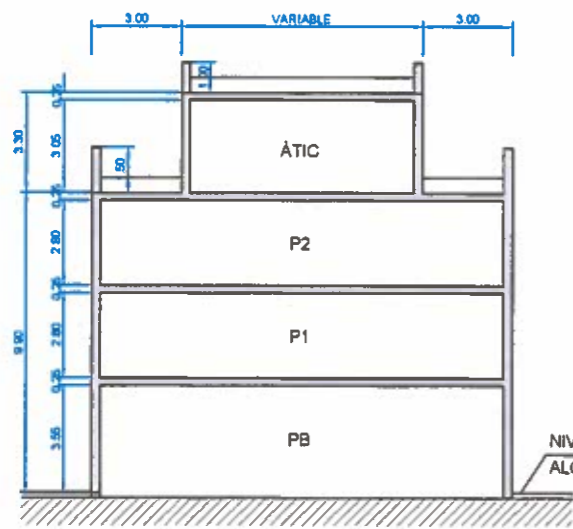
DILIGÈNCIA. Per tal de constatar que la present documentació, corresponent a una millora urbana per ordenació de volums per una implantació d'edificis a Rambla Portalet, carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, i que Elke de Sant Feliu de Guíxols, s'ha aprovat definitiva per acord de data 30 d'abril de 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril de 2015, IRE 3828.
El secretari

Carles Ros
Secretari
SANT FELIU DE GUÍXOLS
10 de maig de 2015

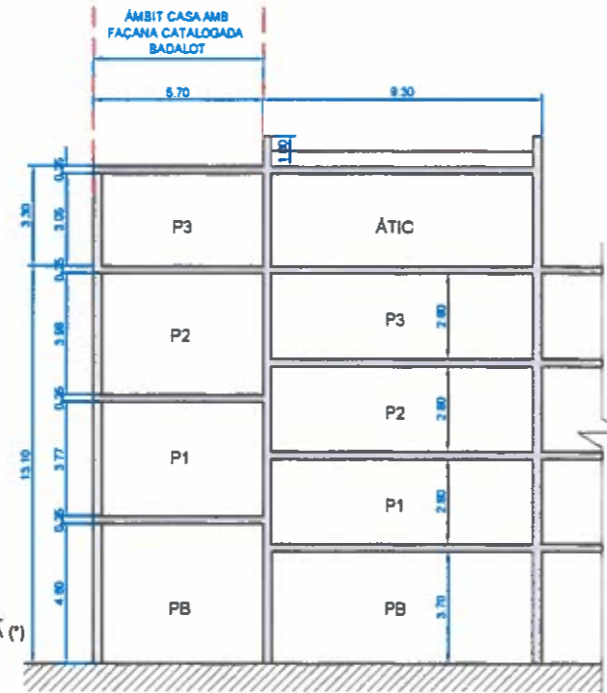


DILIGÈNCIA. Per a constatar que la present documentació, corresponent al Pla de millora urbana per ordenació de volums per una implantació hotelera a la Rambla Portalet, carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, Hotel Elke de Sant Feliu de Guíxols, s'ha aprovat definitiva per acord de data 30 d'abril de 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril de 2015, RB.5828.

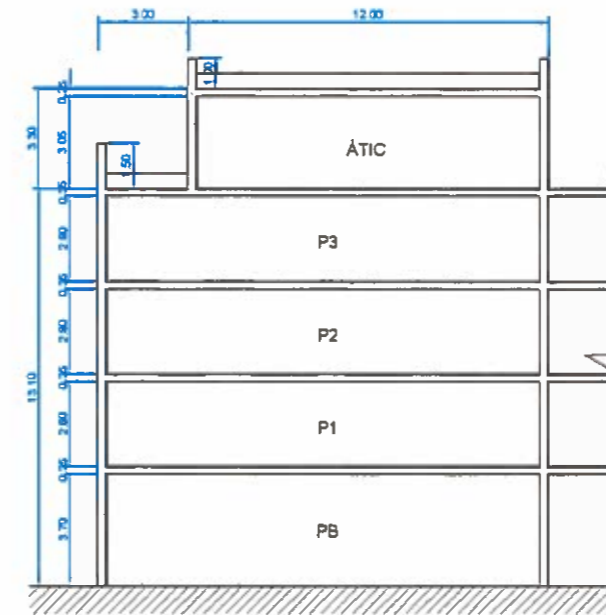
Carles Ros i Arpa
 Sant Feliu de Guíxols 6 de maig de 2015



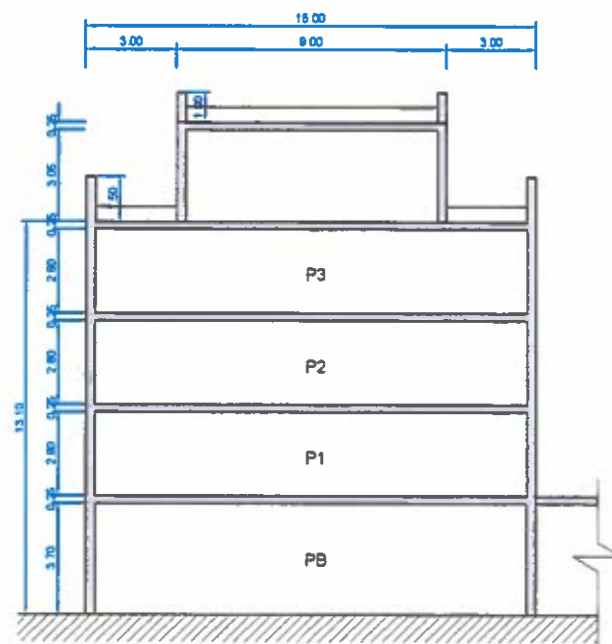
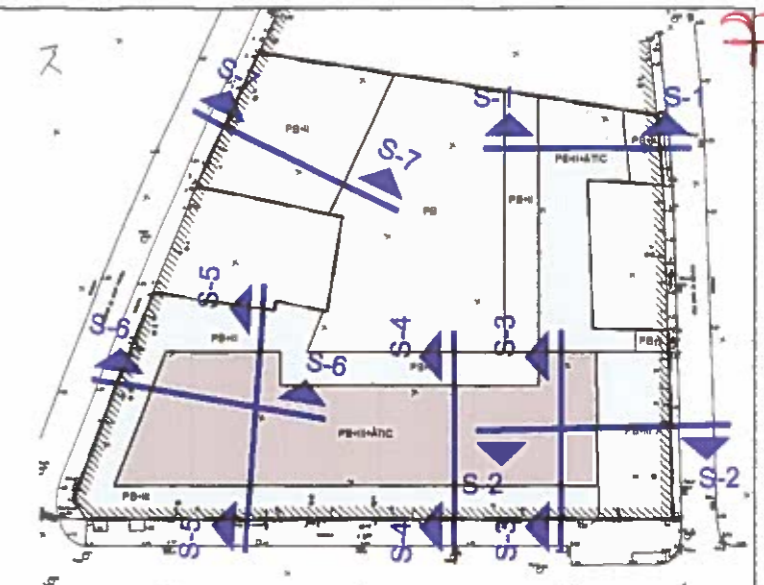
SECCIÓ S-1
ESCALA 1/250



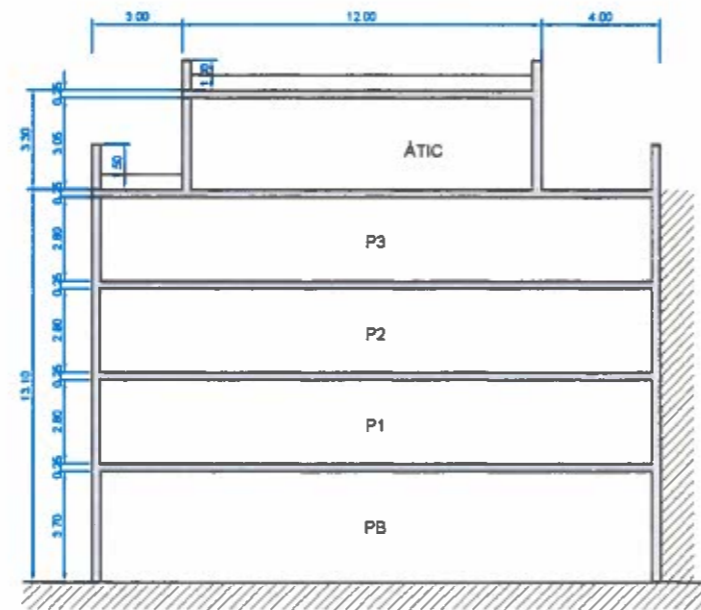
SECCIÓ S-2
ESCALA 1/250



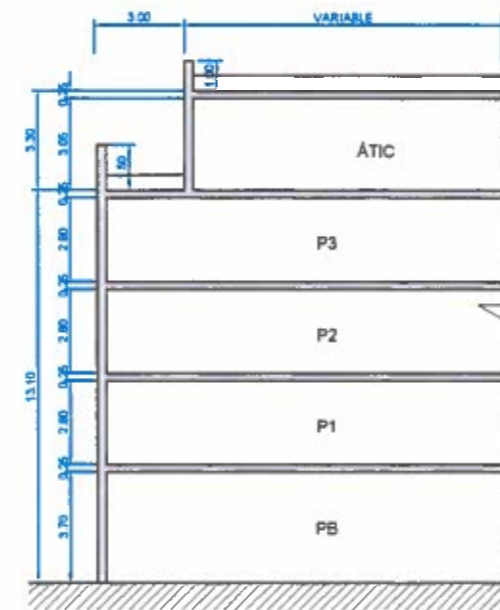
SECCIÓ S-3
ESCALA 1/250



SECCIÓ S-4
ESCALA 1/250

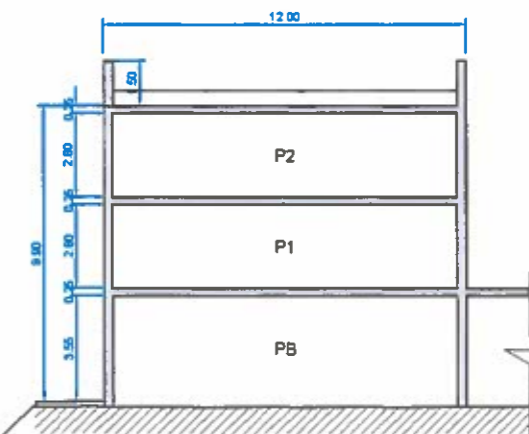


SECCIÓ S-5
ESCALA 1/250



SECCIÓ S-6
ESCALA 1/250

NIVELL MESURA
ALÇADA REGULADORA (*)

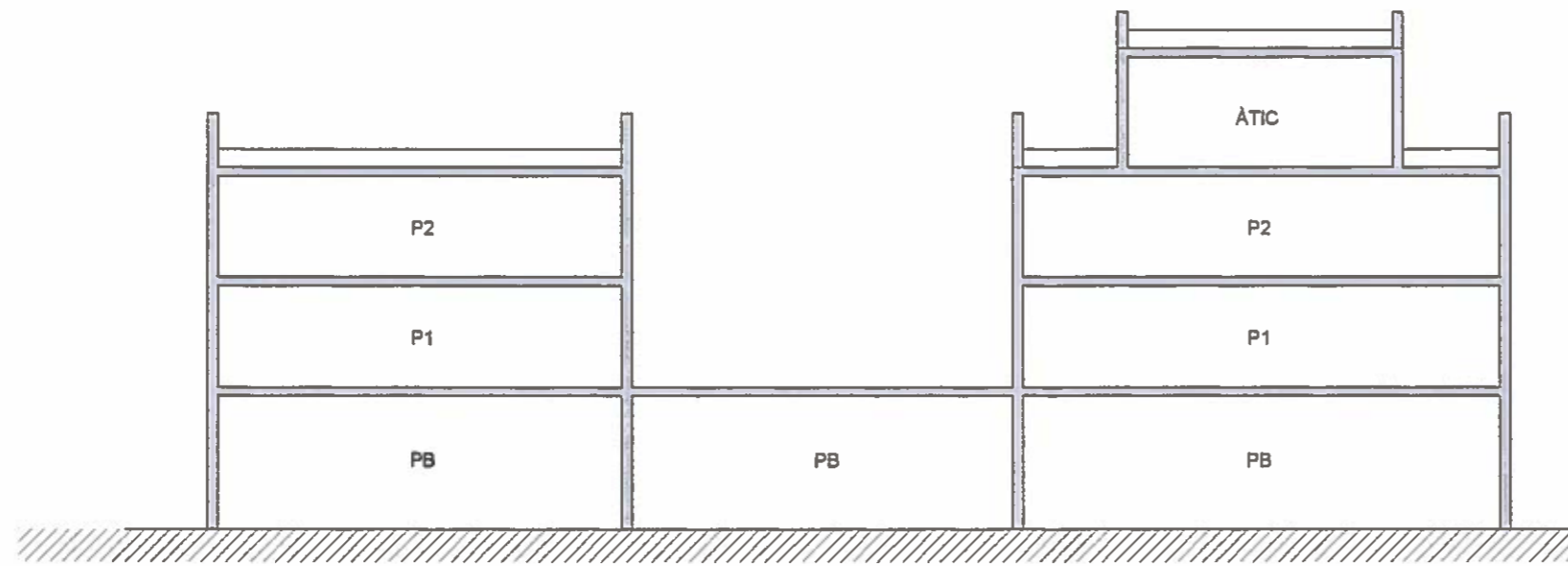


SECCIÓ S-7
ESCALA 1/250

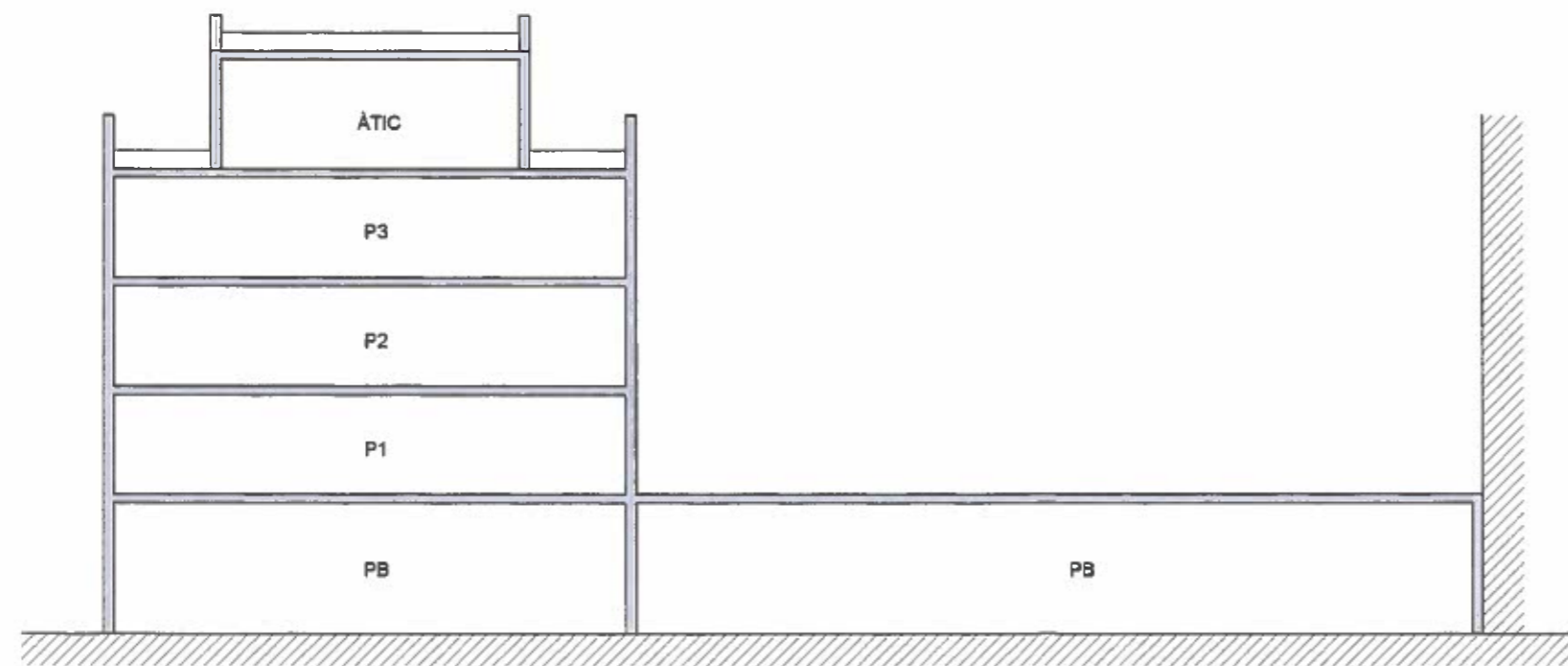
DILIGÈNCIA: Per constatar que la present documentació, corresponent al Pla de millora urbana per ordenació de volums per una implantació hotelera a la Rambla Portalet, carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, Hotel Elke de Sant Feliu de Guíxols, s'ha aprovat definitiva per acord de data 30 d'abril de 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril de 2015. (L.R. 1828)

El secretari
Carles Ros i Arpa
Sant Feliu de Guíxols, 6 de maig de 2015

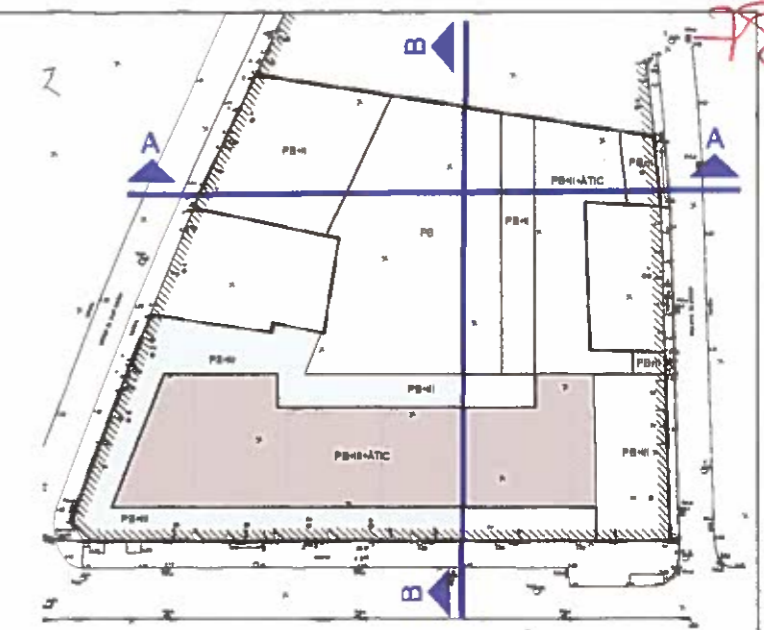
(*) REFERIDA AL PUNT MIG DE FAÇANA DESPLEGADA DELS TRES VIALS



SECCIÓ A
ESCALA 1/200



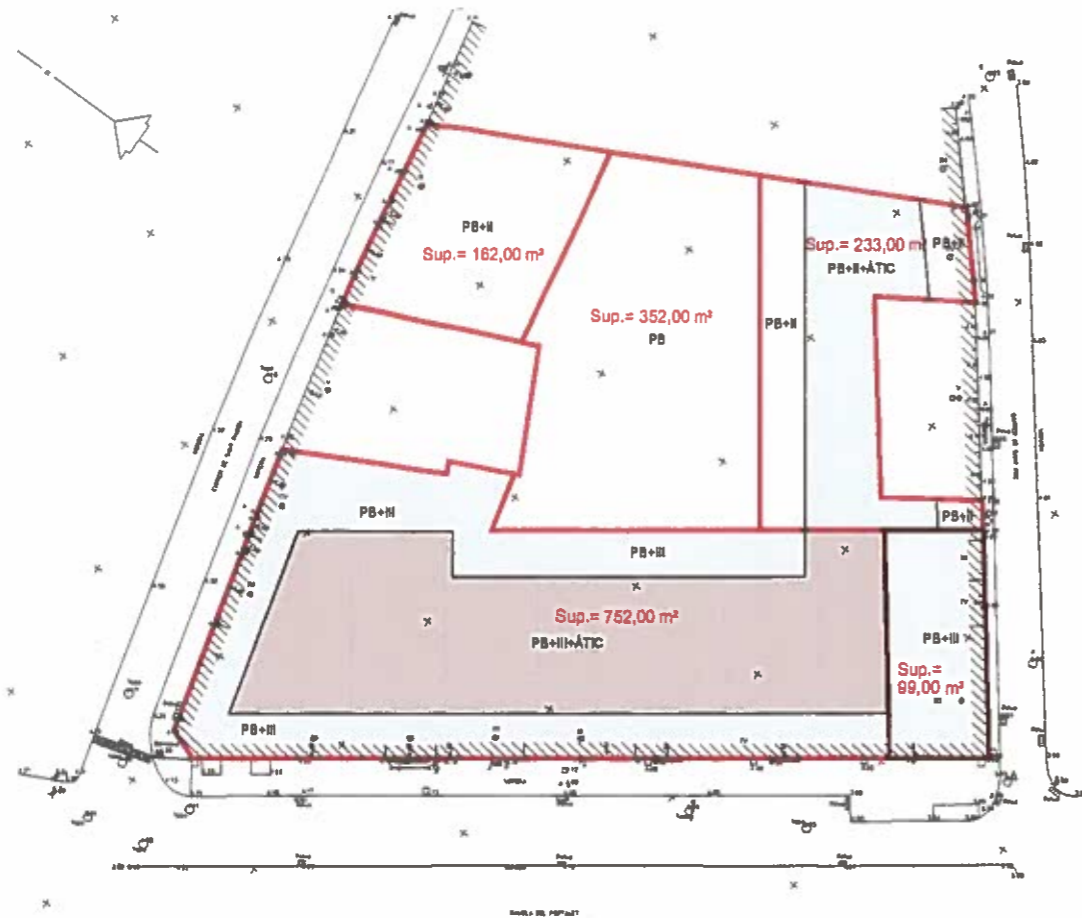
SECCIÓ B
ESCALA 1/250



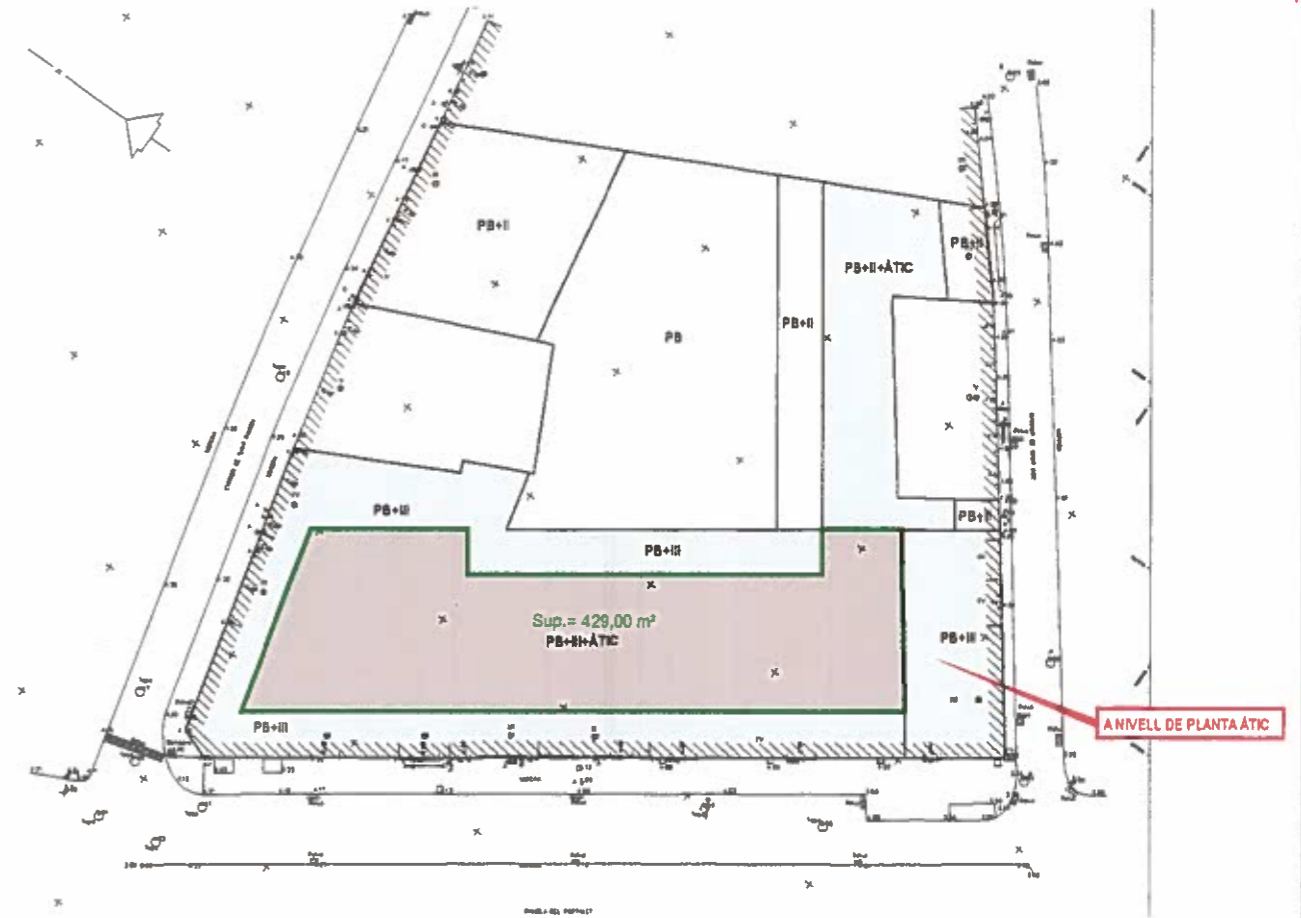
DILIGÈNCIA. Per fer constar que la present documentació, corresponent al Pla de millora urbana per ordenació de volums per una implantació hotelera a la Rambla Portalet, carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, Hotel Elke de Sant Feliu de Guíxols, s'ha aprovat definitiva per acord de data 30 d'abril de 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril de 2015, RE 3828.

El secretari
Carles Ros i Arpa
Sant Feliu de Guíxols, 6 de maig de 2015

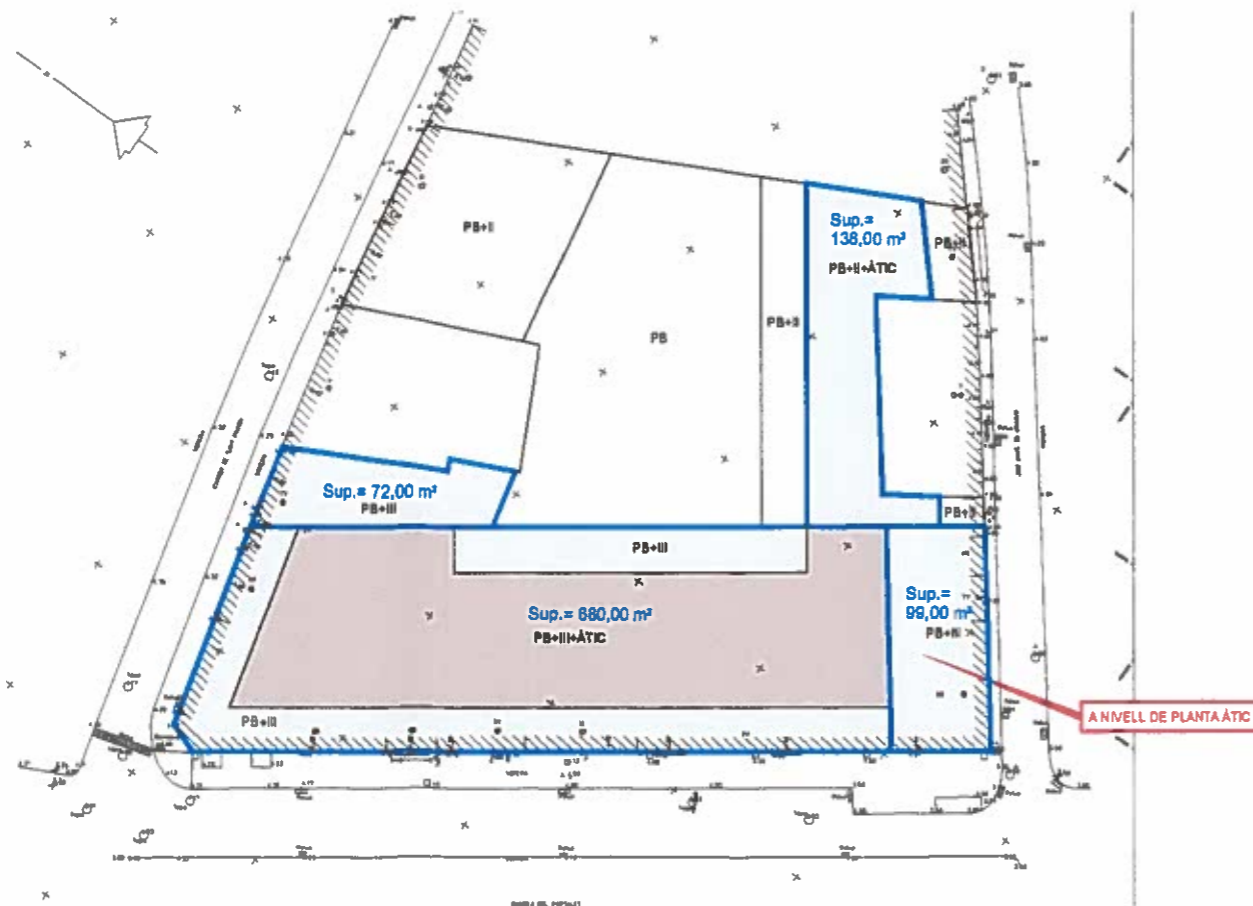




CÀLCUL APROFITAMENT PB, PP, PP2



CÀLCUL APROFITAMENT ÀTIC



CÀLCUL APROFITAMENT PP3

	Ocupa.	C/ Sant Ramon	C/ Sant Roc	Rambla Portalet	Interior Illa	Sostre Total
Planta Baixa	Tota la Planta	162	233	851	352	1.598
Planta Primera	Gàlib 15 metres	162	233	851	-	1.246
Planta Segona	Gàlib 15 metres	162	233	851	-	1.246
Planta Tercera	Gàlib 15 metres	-	-	851	-	851
Planta Tercera - Àtic	Gàlib 9 metres	-	138	-	-	138
Planta Àtic	Gàlib 9 metres	-	-	429	-	429
TOTAL		486	837	3.833	352	5.508

DILIGÈNCIA.- Per la constatació que la present documentació, corresponent a Pla de millora urbana per ordenació de volums per una implantació hotelera a la Rambla Portalet, Carrer Sant Roc i carrer Sant Ramon, Hotel Elke de Sant Felip de Guixòls, s'ha aprovat definitiva per acord de data 30 d'abril de 2015, segons documentació presentada el dia 21 d'abril de 2015. IRE 0028



El secretari
Carles Ros i Ayra
Sant Felip de Guixòls, 6 de maig de 2015

80

PLA DE MILLORA URBANA PER ORDENACIÓ DE VOLUMS PER UNA IMPLANTACIÓ HOTELERA 52
A LA RAMBLA PORTALET, CARRER DE SANT ROC I CARRER DE SANT RAMON.

V. ANNEX - PLÀNOLS AVANTPROJECTE NO VINCULANT

ÍNDEX

PLÀNOL N°1.1.	Avantprojecte Hotel - Planta Soterrani
PLÀNOL N°1.2.	Avantprojecte Hotel - Planta Baixa
PLÀNOL N°1.3.	Avantprojecte Hotel - Planta Primera
PLÀNOL N°1.4.	Avantprojecte Hotel - Planta Segona
PLÀNOL N°1.5.	Avantprojecte Hotel - Planta Tercera
PLÀNOL N°1.6.	Avantprojecte Hotel - Planta Àtic
PLÀNOL N°1.7.	Avantprojecte Hotel - Planta Coberta
PLÀNOL N°1.8.	Avantprojecte Hotel - Façana Rambla Portalet
PLÀNOL N°1.9.	Avantprojecte Hotel - Façana Carrer Sant Ramon
PLÀNOL N°1.10.	Avantprojecte Hotel - Façana Carrer de Sant Roc.
PLÀNOL N°1.11.	Avantprojecte Hotel - Secció
PLÀNOL N°1.12.	Avantprojecte Hotel - Vista 3D

2



QUADRE DE SUPERFÍCIES PLANTA SOTERRANI (PS)

Superfície edificable segons POUM:	1.597,58m ²
Superfície edificable segons PNU:	1.597,58m ²
Total superfície edificable nivell PS:	1.597,58m ²

APROFITAMENT HOTELER

Nº total habitacions hotel:	88 (24+24+17)
Nº total places pàrquing en planta soterrani:	31



Façanes i volumetries protegides pel Catàleg de Patrimoni de Sant Felu de Guisols

04/2015 REF: AVTERRA HTL-0118	AVANTPROJECTE CONSTRUCCIÓ D'UN HOTEL DE 4* I UN HABITATGE UNIFAMILIAR	PLANTA: 01
PROJECCIONISTA: ELISE HOTEL, S.L.	UBICACIÓ: HOTEL ELISE - RAMBLA DEL PORTALET Nº 8-20 - C.P. 17220 - SANT FELU DE GUISOLS (CIRONYA)	ESCALA: 1/200
PROJECCIONISTA: ELISE HOTEL, S.L.	PLANTA: PLANTA SOTERRANI (PS) Distribució de places d'aparcament, accessos i locals	DATA: 04-2015

Aquesta planta s'elabora amb dades de la planta PS del projecte HTL-0118. Els elements i volumetries protegides pel Catàleg de Patrimoni de Sant Felu de Guisols són: façanes i volumetries protegides pel Catàleg de Patrimoni de Sant Felu de Guisols.

83

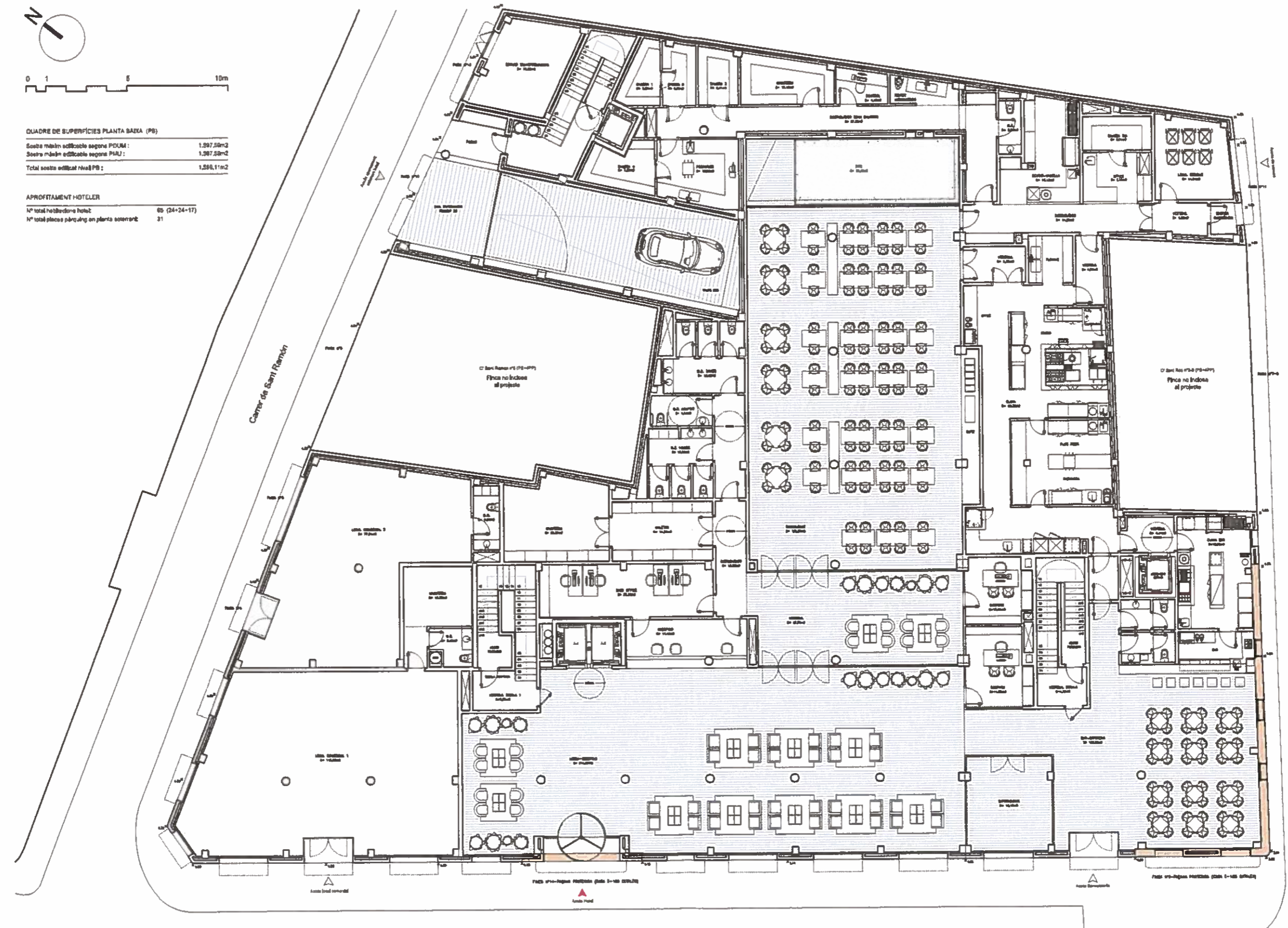


QUADRE DE SUPERFÍCIES PLANTA BAIXA (PB)

Superfície mínima edificable segons PDUM:	1.287,58m ²
Superfície mínima edificable segons PAU:	1.287,58m ²
Total superfície edificable nivell PB:	1.586,11m ²

APROFITAMENT HOTELER

Nº total habitacions hotel:	60 (24+24+12)
Nº total places pàrquing en planta soterrani:	21



 Façanes i volumetries protegides pel Catàleg de Patrimoni de Sant Feliu de Guíxols

04/2015 REP. INTERNA HTL-015	AVANTPROJECTE CONSTRUCCIÓ D'UN HOTEL DE 4* I UN HABITATGE UNIFAMILIAR	PLANTA 0102 02 opció 1
PROFESSOR: ELISE HOTEL S.R.L.	ESPACI: HOTEL ELISE - RAMBLA DEL PORTALET Nº 8-20 - C.P.17250 - SANT FELIU DE GUÍXOLS (GIRONA)	ESCALA: 1/200
APROFITEJAT: GRUP D'OCUPACIÓ	PLANTA: PLANTA BAIXA (PB) Distribució d'espais comuns, accessos i serveis	DATA: 04-2015



QUADRE DE SUPERFÍCIES PLANTA PRIMERA (P1)

Sobre màxim admissible segons PDUM:	1.281,10m ²
Sobre màxim admissible segons PMU:	1.248,83m ²
Total sobre edificat nivell P1:	1.248,83m ²

APROFITAMENT HOTELER

Nº total habitacions hotel:	68 (24+24+17)
Nº total places pàrquing en planta soterrada:	31



Façanes i volumetries protegides pel Catàleg de Patrimoni de Sant Feliu de Guíxols

04/2015 REF. INTERNA: INT-0119	AVANTPROJECTE CONSTRUCCIÓ D'UN HOTEL DE 4* I UN HABITATGE UNIFAMILIAR	PLANO: 002 03
PROYECTE: ELIGE HOTEL S.L.L.	DIRECCIÓ: HOTEL ELIGE - RAMBLA DEL PORTALET Nº 6-80 - C.P.17230 - SANT FELIU DE GUÍXOLS (GIRONA)	ESCALA: 1/200
APROFUNDIMENT: CENTRO URBANÍSTIC	PLANTA: PLANTA PRIMERA (P1) Distribució d'espais comuns, serveis i habitacions	DATA: 04-2015



QUADRE DE SUPERFÍCIES PLANTA SEGONA (P2)

Superfície total edificable segons PDUM:	1.281,10m ²
Superfície total edificable segons PMU:	1.248,65m ²
Total superfície edificable P2:	1.248,65m ²

APROFITAMENT HOTELER

Nº total habitacions hotel:	65 (24+24+17)
Nº total places pluvring en planta soterrani:	31



Facades i volumetries protegides pel Catàleg de Patrimoni de Sant Feliu de Guíxols

<p>04/2015 R.S.P. ANTERRA HTL-0118</p>		<p>AVANTPROJECTE CONSTRUCCIÓ D'UN HOTEL DE 4*1 UN HABITATGE UNIFAMILIAR</p>		<p>PLANTA: 04</p>
<p>PROJECCIONISTA: ELIAC HOTEL, S.L.L.</p>	<p>SITUACIÓ: HOTEL ELIAC - RAMBLA DEL PORTALET Nº 8-20 - C.P. 17220 - SANT FELIU DE GUÍXOLS (GIRONA)</p>	<p>PLANTA: PLANTA SEGONA (P2) Distribució d'espais comuns, serveis i habitacions</p>		<p>ESCALA: 1/200</p>
<p>DATA: 04-2015</p>		<p></p>		



QUADRE DE SUPERFÍCIES PLANTA TERCERA (P3)

Superfície edificable segons POUM :	878.82m ²
Superfície edificable segons PAU :	883.77m ²
Total superfície edificable nivell P3 :	804.09m ²

APROFITAMENT HOTELER

Nº total habitacions hotel :	66 (24+24+17)
Nº total places pàrquing en planta soterrani :	31



Fàçanes i volumetries protegides pel Catàleg de Patrimoni de Sant Feliu de Guíxols

<p>AVANTPROJECTE CONSTRUCCIÓ D'UN HOTEL DE 4* I UN HABITATGE UNIFAMILIAR</p>		<p>PLANS: 05</p>
<p>04/2015 REF: 017804-015</p>	<p>ESTADI: HOTEL ELIÉ - RAMBLA DEL PORTALET Nº 8-20 - C.P. 17280 - SANT FELIU DE GUÍXOLS (GIRONA)</p>	<p>ESCALA: 1/200</p> <p>DATA: 04-2015</p>
<p>PROJECCIONISTA: ELIÉ HOTEL S.R.L.</p>	<p>PLANTA: PLANTA TERCERA (P3) Distribució d'espais comuns, serveis i habitacions</p>	

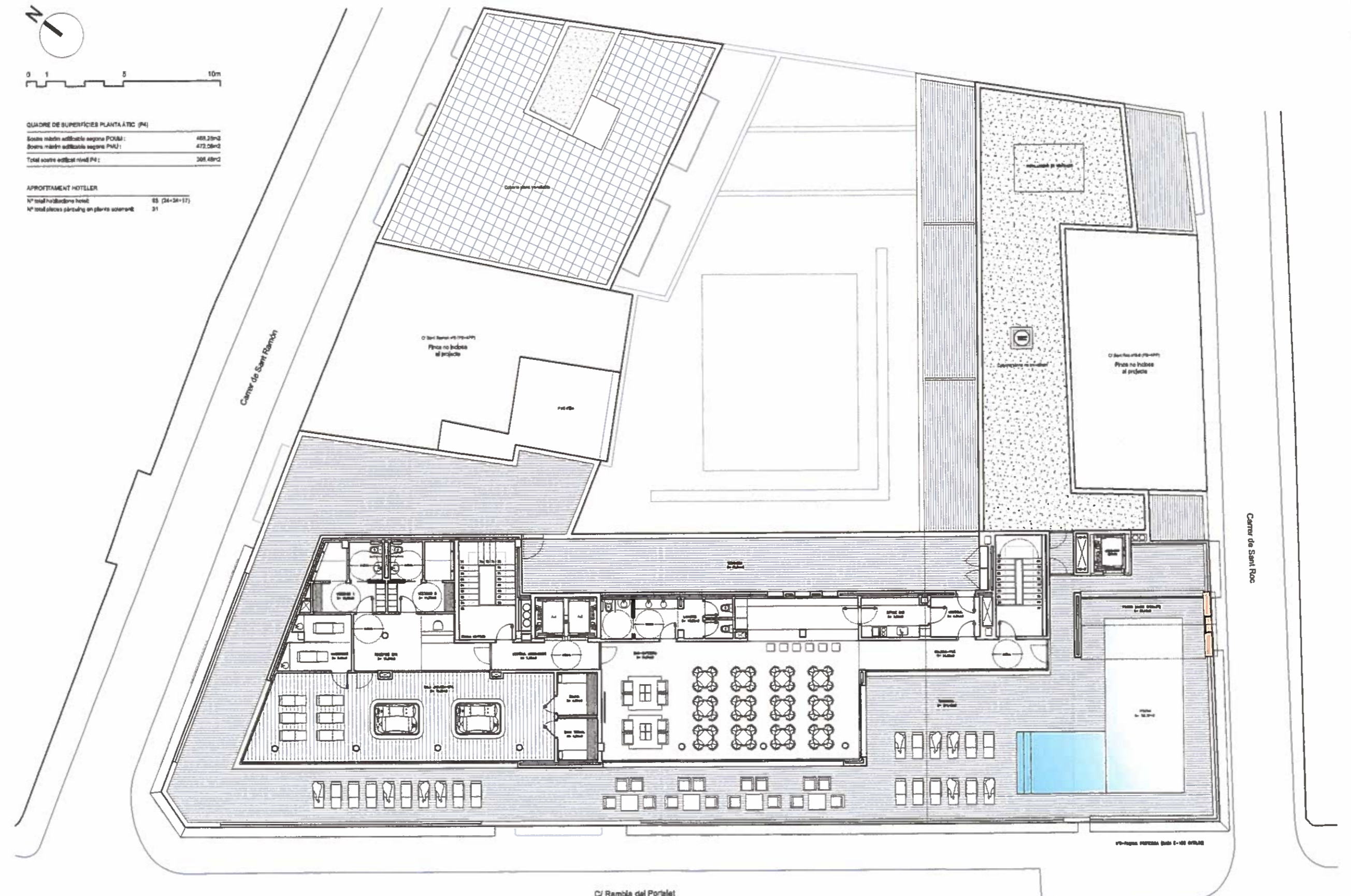


QUADRE DE SUPERFÍCIES PLANTA TIC (P4)

Sòlida màxim admissible segons POUM:	488,28m ²
Sòlida màxim admissible segons PMU:	473,08m ²
Total sobre edificat nivell P4:	388,48m ²

APROFITAMENT HOTELER

Nº total habitacions hotel:	83 (24+58+17)
Nº total places pàrquing en planta soterrani:	31



Façanes i volumetries protegides pel Catàleg de Patrimoni de Sant Feliu de Guírdols

04/2015 RPA 10/2015A 175-0118	AVANTPROJECTE CONSTRUCCIÓ D'UN HOTEL DE 4 ^a I UN HABITATGE UNIFAMILIAR	PLANO 06
PROJECCIONISTA ELIUS HOTEL S.L.	SITUACIÓ HOTEL ELIUS - RAMBLA DEL PORTALET Nº 8-20 - CP.17210 - SANT FELIU DE GUÍRDOLS (GIRONA)	ESCALA 1/200
PROJECCIONISTA ELIUS HOTEL S.L.	PLANO PLANTA QUARTA - ÀTIC (P4) Distribució d'espais comuns i serveis	DATA 04-2015



QUADRE DE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

Superfície planta soterrani (P3)	1.387,58m ²
Superfície planta baixa (P0)	1.388,51m ²
Superfície planta primera (P1)	1.245,83m ²
Superfície planta segona (P2)	1.245,83m ²
Superfície planta tercera / 4da (P3)	801,09m ²
Superfície planta 5da (P4)	398,29m ²
Total superfície construinta soterrani	6.419,21m²

Sotera mèdul·lar edificable segons POUM (DML) sobre soterrani	3.587,00m ²
Sotera edificable sobre soterrani segons POUM	2.832,21m ²

APROFITAMENT HOTELER

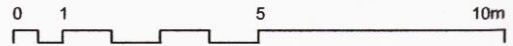
Nº total habitacions hotel	88 (24+34+17)
Nº total places pàrquing en planta soterrani	31



- Feçanes i volumetries protegides pel Catàleg de Patrimoni de Sant Feliu de Guíxols
- Àmbit de l'edifici destinat a la privacitat d'habitatge unifamiliar.

<p>04/2015 REP. INTERNA 07/019</p> <p>PROJECCION ELKE HOTEL S.L.</p> <p>ABOCCION ESTUDIO DE PROYECTOS</p>	<p>AVANTPROJECTE CONSTRUCCIÓ DE L'HOTEL ELKE A SANT FELIU DE GUÍXOLS</p> <p>BRINDA: RAMBLA DEL PORTALET Nº 9-20 - C.P. 17220 - SANT FELIU DE GUÍXOLS (GIRONA)</p> <p>PLANTA: COBERTA Definició de geometria i perímetre</p>	<p>PLANTA Nº 07</p> <p>ESCALA 1/200</p> <p>DATA 04-2015</p>
---	--	---

89

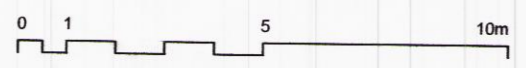


Façana Rambla del Portalet

± 0.00

TOTS DLS DRETS RESERVATS A LA PROPIETAT INTEL·LECTUAL D'ARQUITECTE GERARD OLIVER I BOFILL. ESTUDI D'ARQUITECTURA I INGENYERIA D'EL PROJECTE: ST. FELIU DE GUÍXOLS, 10. TELÈFON: 972 20 00 00. WWW.GERARDOLIVERBOFILL.COM

AVANTPROJECTE CONSTRUCCIÓ D'UN HOTEL DE 4* I UN HABITATGE UNIFAMILIAR		PLÀNOL Nº: 08
04/2015 REF. INTERNA: HTL-0115	SITUACIÓ: HOTEL ELKE - RAMBLA DEL PORTALET Nº 8-20 - C.P.17220 - SANT FELIU DE GUÍXOLS (GIRONA)	ESCALA: 1/200 DATA: 04-2015
PROMOTOR: ELKE HOTEL S.R.L.	PLÀNOL: FAÇANA RAMBLA PORTALET	
ARQUITECTE: GERARD OLIVER I BOFILL		



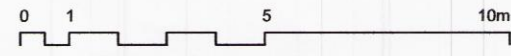
TOTS els drets reservats a la propietat intel·lectual. Els drets d'obra artística i literària són de titularitat dels arquitectes i no dels clients. Els drets d'obra artística i literària són de titularitat dels arquitectes i no dels clients. Els drets d'obra artística i literària són de titularitat dels arquitectes i no dels clients.

TOTS els drets reservats a la propietat intel·lectual. Els drets d'obra artística i literària són de titularitat dels arquitectes i no dels clients. Els drets d'obra artística i literària són de titularitat dels arquitectes i no dels clients. Els drets d'obra artística i literària són de titularitat dels arquitectes i no dels clients.

04/2015 REF. INTERNA: HTI-0115		AVANTPROJECTE CONSTRUCCIÓ D'UN HOTEL DE 4* I UN HABITATGE UNIFAMILIAR		PLÀNOL NÚM: 09
PROMOTOR: ELKE HOTEL S.R.L.	SITUACIÓ: HOTEL ELKE - RAMBLA DEL PORTALET Nº 8-20 - C.P.17220 - SANT FELIU DE GUÍXOLS (GIRONA)			ESCALA: 1/200 DATA: 04-2015
ARQUITECTE: GERARD OLIVERI BOFILL	PLÀNOL: FAÇANA CARRER DE SANT RAMON			



91



ALÇADA REGULADORA MÀXIMA ADMESA PEL PLANEJAMENT (13.10m)



NIVELL +0.00 DE REFERÈNCIA PER ALBA CORRESPON A COTA +4.15 DE TOPOGRÀFIC

Rambla del Portalet

FINCA Nº1/5-FAÇANA PROTEGIDA (CASA E-188 CATÀLEG) 1-5

Edifici existent

Edifici existent

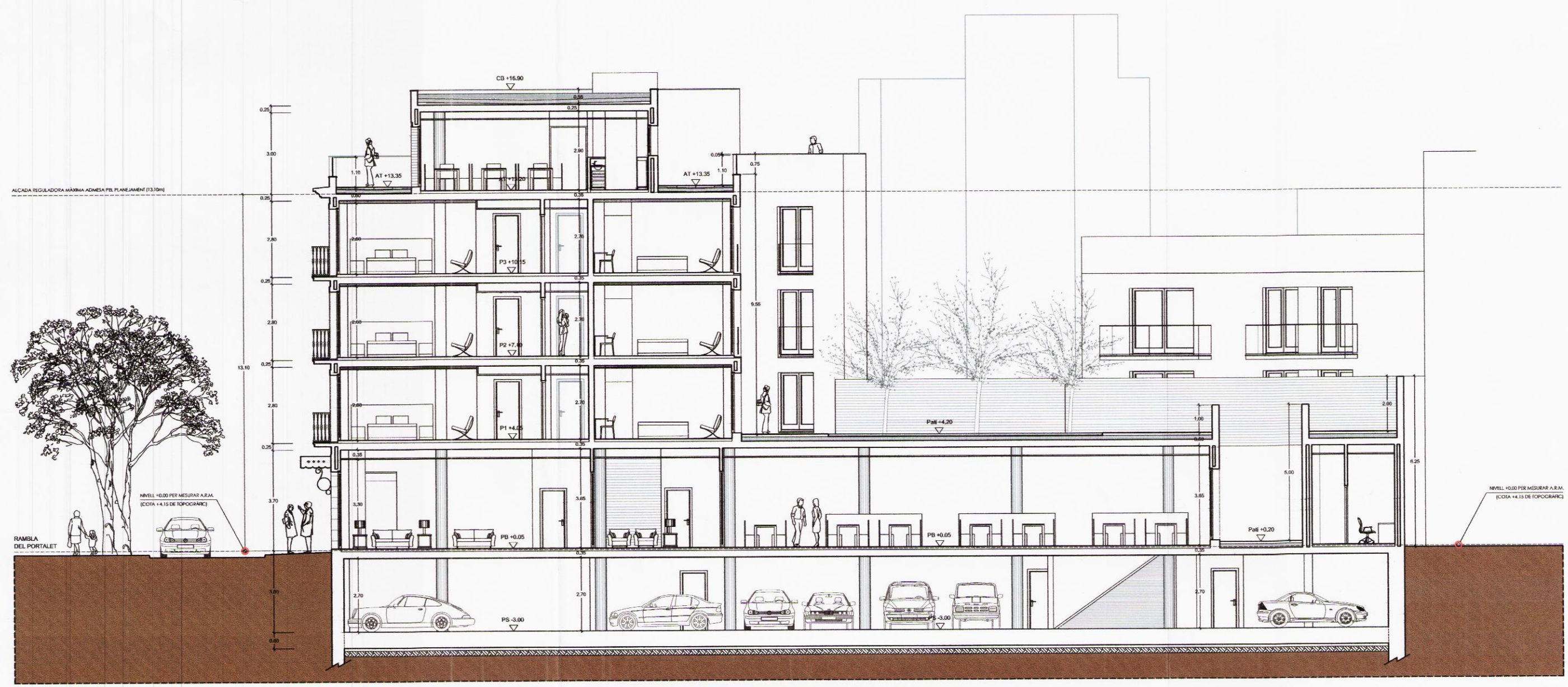
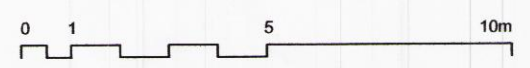
Carrer de Sant Roc

± 0.00

TOTS DLS DRETS INHERENTS A LA PROPIETAT INTEL·LECTUAL, D'QUEST PROJECTE PERTANYEN A L'ARQUITECTE GERARD OLIVER I BOFILL. S'INDICA EL NOM DE LA CIUTAT DE TORRE DE BARCELONA - TELÈFON 938880003

C/IBERDROLA, 11 - 08002 BARCELONA - TELÈFON 934541111 - WWW.IBERDROLA.COM

04/2015 REF. INTERNA: HTL-0115		AVANTPROJECTE CONSTRUCCIÓ D'UN HOTEL DE 4* I UN HABITATGE UNIFAMILIAR		PLÀNOL NÚM: 10
PROMOTOR: ELKE HOTEL S.R.L.		SITUACIÓ: HOTEL ELKE - RAMBLA DEL PORTALET Nº 8-20 - C.P. 17220 - SANT FELIU DE GUÍXOLS (GIRONA)		
ARQUITECTE: GERARD OLIVER I BOFILL		PLÀNOL: FAÇANA CARRER DE SANT ROC		ESCALA: 1/200 DATA: 04-2015



TOTS DLS DRETS INDETERMINATS A LA PROPIEDAT INTELECTUAL, D'INDUSTRIAL, D'INVENCIÓ I D'ARTISTE S'ENTENDEU QUE SÓN DE LA ELKE HOTEL S.R.L. (C/ DE LA TRINIDAD, 24 DE 17148 GIRONA DE TER (GERONA) - TELÈFON 972.00.00.00)

04/2015 REF. INTERNA: HTL-0115		AVANTPROJECTE CONSTRUCCIÓ D'UN HOTEL DE 4* I UN HABITATGE UNIFAMILIAR		PLANO: NÚM: 11
PROMOTOR: ELKE HOTEL S.R.L.		SITUACIÓ: HOTEL ELKE - RAMBLA DEL PORTALET Nº 6-20 - C.P.17220 - SANT FELIU DE GUÍXOLS (GIRONA)		ESCALA: 1/200
ARQUITECTE: GERARD OLIVERI BOFILL		PLANOL: SECCIÓ A-A' Tall general de l'edifici perpendicular a la façana principal		DATA: 04-2015



HOTEL ELKE

Vista nº2 Rambla Portalet - C/ Sant Ramon

TOTS DLS DRETS RESERVATS A LA PROMOTORA INTEL·LECTUAL, D'ARQUITECTE GERARD OLIVER I BOFILL. DRETS DE PATENT I DRETS DE MARCA. C/ DEL PASADIS, 24 17002 GIRONA DE TER (GERONA) CATALUNYA - 17202 GIRONA

04/2015 REF. INTERNA: HTL-0115	AVANTPROJECTE CONSTRUCCIÓ D'UN HOTEL DE 4* I UN HABITATGE UNIFAMILIAR		PLÀNOL NÚM: 12
PROMOTOR: ELKE HOTEL S.R.L.	SITUACIÓ: HOTEL ELKE - RAMBLA DEL PORTALET Nº 8-20 - C.P.17220 - SANT FELIU DE GUÍXOLS (GIRONA)		ESCALA: S/E
ARQUITECTE: GERARD OLIVER I BOFILL	PLÀNOL: VISTA 3D RAMBLA PORTALET-SANT ROC		DATA: 04-2015