

I DOCUMENTACIÓ ESCRITA

- 1- MEMÒRIA INFORMATIVA
 - 1.01- Introducció
 - 1.02- Iniciativa del planejament i promoció
 - 1.03- Situació i àmbit d'actuació
 - 1.04- Antecedents urbanístics i planejament vigent
 - 1.05- Usos del sòl i característiques de les edificacions existents al seu entorn
- 2- MEMÒRIA INFORMATIVA
 - 2.01- Marc Legal
 - 2.02- Objectius generals
 - 2.03- Justificació de l'ordenació proposada
- 3- MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ QUE ES DERIVA DEL PROJECTE
 - 3.01 Gestió
 - 3.02- Obres d'urbanització
- 4- ESTUDI ECONÒMIC FINANCER
- 5- PLA D'ETAPES
- 6- NORMATIVA

II DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS

PLÀNOLS INFORMACIÓ

- | | |
|-----------------------------|---------------|
| 1- Situació | Escala 1:2000 |
| 2- Emplaçament i àmbit | Escala 1:200 |
| 3- Solar - estat actual | Escala 1:200 |
| 4- Qualificació urbanística | Escala 1:200 |

PLÀNOLS ORDENACIÓ

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| 5- Zonificació | Escala 1:200 |
| 6- Plantes – Perímetres reguladors | Escala 1:200 |
| 6b- Perímetres reguladors per nivells | Escala 1:400 |
| 7- Seccions – Perfils reguladors | Escala 1:200 |
| 7b- Seccions comparatives | Escala 1:200 |
| 8- Plànol de superposició | Escala 1:200 |
| 9- Cessions del sòl | Escala 1:200 |

II ANNEX

- | | |
|---------|---|
| ANNEX 1 | FOTOGRAFIES |
| ANNEX 2 | AVANTPROJECTE DE L'EDIFICI PER AMPLIACIÓ DE L'HOTEL |

1 MEMÒRIA INFORMATIVA

1.01.- INTRODUCCIÓ

El propietari dels dos terrenys objecte d'aquest PMU és la societat HOTEL BORRELL S.L, amb domicili al carrer Nonet Escubós nº 8 d'Olot.

La creació de places hoteleres en un futur on es preveu un augment de la demanda per la major afluència de visitants a la comarca esdevé una necessitat de primer ordre per la ciutat.

La propietat preveu una ampliació de l'Hotel que es construiria al terreny del carrer Verge de Fàtima nº 3. que li permeti modernitzar les seves instal·lacions i posicionar-se en l'oferta hotelera d'Olot amb més places i millors serveis.

L'ordenació que actualment li atorga el POUM a aquest solar, està pensada per la construcció d'un edifici d'habitatges de forma idèntica a l'existent al terreny del costat mateix, al carrer Verge de Fàtima i aquesta ordenació fa impossible construir racionalment un edifici per ubicar-hi un hotel..

Per tal de modificar aquesta ordenació es presenta aquest Pla de Millora Urbana. En aquest sentit i donades les particularitats de l'ordenació que es proposa, s'inclouen a l'Annex 2 els plànols no normatius de l'Avantprojecte de l'Hotel, per il·lustrar la idoneïtat de la solució proposada.

1.02.- INICIATIVA DEL PLANEJAMENT I PROMOCIÓ

La iniciativa en la redacció del present Pla de Millora Urbana és privada, i correspon a la propietat de l'Hotel Borrell, concretament a la societat HOTEL BORRELL, S.L., d'acord amb els criteris del POUM i segons la legislació vigent.

1.03.- SITUACIÓ I ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació compren els terrenys situats a la cruïlla dels carrers Verge de Fàtima i Nonet Escubós (plànol 1- Situació), en total són dues finques afectades (plànols 2.-Emplaçament i àmbit i 3.-Solars-Estat actual):

Solar 1: Nonet Escubós 8 o Verge de Fàtima 1 (superfície parcel·la 353,60 m²), que correspon a l'hotel existent.

Solar 2: Verge de Fàtima 3 (superfície parcel·la 588,60 m²), que correspon a l'ampliació projectada.

L'àmbit total d'actuació, amb una superfície total de 1.095,85 m², comprèn aquests dos solars i la vorera del vial a Verge de Fàtima (veure plànol 2- Emplaçament i àmbit). El nivell actual del solar 2 està 2,12 metres per sota del carrer i a nivell dels solars de la mateixa illa i amb façana al Passeig de Barcelona.

1.04.- ANTECEDENTS URBANÍSTICS I PLANEJAMENT VIGENT

Els antecedents del planejament d'aquesta zona són els següents:

- **Pla General d'Olot**, aprovat el 18/02/82.
Definia aquest sector com “Zona d'Ordenació Específica, desenvolupada per aquest o en tràmit”.
- **Pla Especial del Passeig de Barcelona**, aprovat definitivament el 04/07/84 (només vigent a l'ordenació de l'illa 1 del PE), i la **Modificació Puntual del Pla Especial del Passeig de Barcelona**, aprovada el 25/11/85 (només vigent a l'ordenació de les illes 4 i 5 del PE). Desplegaven el planejament del PG previ.

Parcel·la 1: Les determinacions d'aquest PE obligaven a una ordenació volumètrica específica pel que fa a la parcel·la de l'hotel, adossat a la *Telefònica*, el qual es podia edificar amb alineació a façana del carrer Nonet Escubós en una llargària de 20 metres amb una fondària de 12 metres per a totes les plantes (planta baixa + 3 plantes amb altells aprofitables), amb una alçada màxima edificable de 13,20 metres, i deixant una reculada de l'alineació a Verge de Fàtima definit als plànols de l'esmentat PE. Pel que fa a l'ocupació del subsòl, permet ocupar dues plantes de soterrani, sense sobrepassar l'ocupació en plantes superiors. El material de les façanes, interiors i exteriors, era de maó vist. Permetia els següents usos: habitatge plurifamiliar, hotel, comercial, oficines, recreatiu, espectacles, cultural, religiós, esportiu, sanitari, etc. L'industrial només en la situació combinada amb l'habitatge. Seguint aquestes determinacions es va edificar l'Hotel Borrell.

Parcel·la 2: Per a aquesta finca preveu un bloc en H, amb les cares paral·leles a l'alineació del carrer Verge de Fàtima, de volumetria simètrica a l'existent a la finca veïna, alineat a aquest i separat de les mitgeres segons consta en els plànols corresponents (veure plànol 4.- Qualificació urbanística segons POUM). Li correspon un perfil regulador idèntic al de la finca veïna, és a dir, una alçada de planta entresòl i 3 plantes pis per al volum confrontat amb el carrer Verge de Fàtima, i de PB + 4PP per al volum interior. La fondària màxima mesurada des del carrer Verge de Fàtima per al conjunt dels dos volums en H és de 22 metres.

- **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot**, aprovat el 18/6/03, actualment vigent.

Parcel·la 1: pel que fa a aquesta parcel·la, el POUM qualifica aquest solar amb la clau 10.1, corresponent a Eixample Urbà d'Intensitat 1, amb uns paràmetres d'alçada reguladora i fondària màxima edificable diferents dels que recull el PE del Passeig de Barcelona. L'alçada reguladora màxima és de 12,50 metres, el nombre màxim de plantes PB+3PP i la fondària màxima edificable del POUM és de 13 metres. Això implica que en aquesta parcel·la hi ha un rest de sostre edificable que no s'ha exhaurit, concretament la diferència entre els 13,00 metres permesos pel POUM i els 12,06 metres edificats, que suposa una superfície (considerades les quatre plantes) de 66,63 m² de sostre edificable. (Veure plànol 4.-Qualificació Urbanística Vigent).

Parcel·la 2: pel que fa a aquesta parcel·la, el POUM qualifica aquest solar amb la clau 10.3, corresponent a Eixample Urbà d'Intensitat 3), que està sotmesa a ordenació específica. El planejament manté la forma en planta d'H igual a l'edifici d'habitatges contigu que suposa un sostre màxim edificable de 1.548,00 m², amb alçades de PB+3PP per al cos enfrontat amb Verge de Fàtima, i PB+4PP per al cos posterior, amb una alçada reguladora màxima de 13,20 metres (definida pel PE). La distància d'aquesta edificació al bloc veí en H és de 5 metres. Pel que fa a l'ocupació del subsòl, serà ocupable en soterrani la part de la parcel·la ocupable per l'edificació en planta baixa, així com l'espai lliure d'interior d'illa de les parcel·les en què l'alçada d'edificació sigui superior a 4 plantes fins als 18 metres, si la planta baixa és inferior, justificant en el projecte el caràcter enjardinat de la coberta d'aquesta planta. (Veure plànol 4.-Qualificació Urbanística Vigent).

1.05.- USOS DEL SÒL I CARACTERÍSTIQUES DE LES EDIFICACIONS DEL SEU ENTORN

Finca 1

Sobre la primera finca (Verge de Fàtima, 1), que està qualificada pel POUM com a 10.1 (Zona d'Eixample Urbà d'Intensitat 1), hi ha edificat l'hotel que es vol ampliar, amb una superfície construïda sobre rasant total de 1.109,09 m², que es desenvolupa en planta baixa, tres plantes pis i una sotacoberta aprofitable. Tocant a la mitgera que limita les dues finques es troba la rampa d'accés a l'aparcament de l'hotel, situat en el 1^{er} soterrani, amb una superfície construïda de 267,17 m².

Finca 2

A la finca 2 (nº 3 del carrer Verge de Fàtima), qualificada pel POUM com a 10.3 (Zona d'Eixample Urbà d'Intensitat 3), sotmesa a ordenació específica, no hi ha cap tipus d'edificació.

Entorn

L'ús principal de l'edificació existent a l'illa on es desenvolupa aquest planejament és el d'habitatge, amb qualificació del POUM 10.1 i 10.3 (zones d'eixample urbà d'intensitat 1 i 3, respectivament), amb alçades planta baixa més tres tipus i planta baixa més quatre (el bloc veí de la finca de Verge de Fàtima,3; en forma d'H paral·lela al vial, té una alçada d'entresòl i 3PP al volum confrontat amb el vial, mentre que el volum interior té una alçada de PB+4PP). L'única excepció quant a l'ús dins de l'illa és la finca veïna de l'hotel al carrer Nonet Escubós, qualificada amb la clau 5.6, corresponent a infraestructures dels serveis urbanístics (centres i instal·lacions tècniques de telecomunicacions), on hi ha ubicada una edificació de la companyia *Telefònica*, en planta baixa i 2 plantes pis, però amb una alçada total superior a la de l'hotel.

Serveis Urbanístics

El carrer Verge de Fàtima disposa de tots els serveis urbanístics, xarxa d'aigua, xarxa elèctrica de baixa tensió, gas natural i xarxa de telecomunicacions.

2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.01 MARC LEGAL

L'article 68 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005, defineix la figura del Pla de Millora Urbana (PMU) de la següent manera:

"1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

(...)

b) En sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, (...), i regular la composició volumètrica i de façanes.

(...)

4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el pla d'ordenació urbanística municipal requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, excepció feta 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.

(...)"

Dins aquest marc legal, el present Pla de Millora Urbana pretén definir els paràmetres de l'edificació per a l'ampliació de l'Hotel Borrell. Es requereix la redacció d'aquest instrument urbanístic pel fet que el POUM qualifica la finca en la que es projecta l'ampliació amb la clau 10.1 (zona d'eixample urbà d'intensitat 1) amb una ordenació específica derivada del Pla Especial del Passeig de Barcelona (1984). *L'ordenació que proposa el POUM per aquest solar és idèntica a la del solar del costat ja construït. El volum així determinat és útil per l'ús d'habitatge, però no ho és per construir-hi un hotel, i menys com ampliació del ja existent.*

A l'apartat 4 del mateix article es fa referència als diferents supòsits que determinen la necessitat o no d'una modificació del POUM. En el nostre cas, no és precís modificar-lo, ja que estem dins dels supòsits de l'excepció (el POUM defineix com a ús compatible per la zona l'hoteler (art 279) i no s'alteren els aprofitaments ni l'estructura del planejament.

2.02 OBJECTIUS GENERALS

L'objectiu d'aquest Pla de Millora Urbana és el de modificar l'ordenació volumètrica del solar del carrer Verge de Fàtima 3, per adequar-la a una volumetria apta per poder construir un edifici ampliació de l'existent al solar veí del mateix carrer, destinat a l'ús hotelier.

Aquesta modificació de la volumetria no suposa una major superfície construïda.

El sostre total edificable que el Pla de Millora Urbana proposa, és el mateix que li atorga el POUM, el pla solament proposa reordenar els volums per ubicar-hi un hotel, ús diferent del previst inicialment pel POUM.

Aquesta ampliació de l'activitat hotelera, ve a complementar les activitats que amb la creació de la plaça Catalunya s'han desenvolupat a la zona.

Amb l'ampliació i millora de l'Hotel es consolida una àrea que ha tardat molt temps en ser un focus d'activitats tal com es preveia ja en l'elaboració del Pla Especial del passeig de Barcelona.

2.03 JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

El POUM qualifica aquest solar d'Eixample urbà d'intensitat 1, clau 10.1, en el que l'ordenació correspon a la tipologia d'edificació entre mitgeres. Per altra banda els plànols d'Alineacions i rasants en sòl urbà del mateix POUM concreten la volumetria de l'edifici que s'ha de construir en aquest solar. [Aquesta correspon a una ordenació d'edificació aïllada, amb una forma idèntica a la de l'edifici ja construït del solar del carrer Verge de Fàtima 5 i que el mateix POUM qualifica d'Eixample urbà d'intensitat 3.](#)

Es manté l'alineació de façana del carrer Verge de Fàtima tal com proposa el POUM

La fondària edificable ha de permetre situar les habitacions de l'hotel de manera racional i unir-les amb les de l'edifici existent per la zona de l'accés, el mateix succeeix amb la planta baixa que ha de permetre un únic accés centralitzat a tot l'edifici. La solució funcional per entendre la proposta es troba en els plànols de l'avantprojecte inclosos a l'Annex 2. [Aquesta connexió obliga a ocupar la faixa de tres metres del solar 1, que separa l'edifici de la mitgera del solar 2 i per tant a volar sobre una part de la via pública que s'utilitza exclusivament com a àrea d'arribada de l'hotel.](#)

El Pla de Millora Urbana és per tant l'instrument urbanístic adient per a l'ordenació d'aquest àmbit.

L'àmbit d'aquest PMU inclou les dues finques, per tal de considerar l'edificabilitat en el seu conjunt i resoldre també la modificació de la vorera del carrer Verge de Fàtima en la zona d'accés a l'hotel.

L'ordenació que es proposa pel solar 2, exhaureix el sostre edificable [en el conjunt dels dos solars.](#)

L'avantprojecte de l'ampliació de l'hotel que serveix de guia per la redacció d'aquest PMU, distribueix de forma racional les habitacions i els accessos en les planta pis i determina així una superfície construïda per cada planta. La planta baixa s'ubica dins aquest fons edificable i reordena el conjunt d'aquesta planta dels dos edificis.

[El sostre així construït no esgota el total possible i el sostre restant es col·loca en una planta quarta, reculada de totes les façanes que sobrepassa lleugerament el perímetre que fixaria la pendent de coberta, però que no és visible des del carrer \(plànol 7\) . Aquest volum construït, ocupa el volum de les golfes permeses sotacoberta tot i que no és una superfície a més de la principal sinó que esgota el sostre permès. Aquesta superfície tindrà un ús complementari del principal i per tant no podrà ser destinada a habitacions de l'hotel sinó a serveis.](#)

SOSTRE EDIFICABLE

L'ordenació que es proposa és en base al mateix sostre edificable que atorga el POUM a la totalitat de l'àmbit considerat.

Pel càlcul d'aquesta superfície s'ha considerat:

- 1.- Al solar 1 el POUM determina un fons edificable de 13,00 m, un metre més que els 12,00 m que té l'edifici actual. Per tant el sostre que es podria ampliar l'edifici en aquest solar serà de 1,00 m per la llargària de 20,86 m de l'edifici existent, independentment dels cossos volats que en qualsevol cas es podrien construir a més dels fons edificables.

SOLAR 1	Clau urbanística 10.1 (zona d'eixample d'intensitat 1)
Fondària edificable segons POUM	13,00 metres
Fondària edificable construïda	12,00 metres
Alçada reguladora màxima	12,50 metres
Número màxim de plantes	PB+3PP
Sostre edificable no exhaurit	1,00x20,86x4 = 83,44 m2

- 2.- El sostre s'ha calculat superficiant el perímetre de l'edificació que proposa el POUM, per una alçada de pb+3p sense comptar la possible edificació sotacoberta ni els vols possibles segons la qualificació urbanística.

SOLAR 2	Clau urbanística 10.1 (zona d'eixample d'intensitat 1)
Alçada reguladora màxima	12,50 metres
Número màxim de plantes	PB+3PP
Sostre edificable segons POUM	
Sostre edificable	1.548,00 m2

SOLAR 1	83,44 m2
SOLAR 2	1.548,00 m2
SOSTRE EDIFICABLE TOTAL	1.631,44 m2

El present Pla de Millora Urbana proposa exhaurir el sostre edificable màxim de l'àmbit del PMU format pels dos solars.

ALINEACIONS

La proposta conserva l'alineació a vial de l'edifici del solar 2, fins la façana posterior de l'edifici de l'hotel per tal de poder-lo connectar interiorment.

Es manté la reculada que fixa el POUM de 5,00 m respecte l'edifici del solar del carrer Verge de Fàtima 5, que respecta la condició d'aïllat respecte a aquesta mitgera de l'edifici projectat. [A la planta 4 que substitueix la planta golfes es recularà de totes les façanes tal com es determina al plànol 6, per la reculada respecte a l'edifici veí serà la que fixa el POUM per volumetries específiques de 10,00 m.](#)

El fons edificable de l'edifici projectat està en funció de la superfície total i de les característiques tipològiques de la proposta. Es tracta d'un edifici més compacte, i per tant la fondària edificable fixada és de 16,00, menor que la de 21,00 establerta pel POUM.

La comparació entre els dos perímetres es troba al plànol 8

COSSOS VOLATS

L'ordenació de l'edificació per perímetres reguladors no permet cap vol que sobrepassi aquests.

La singularitat de l'edifici comporta que el **volum principal de l'edifici voli** sobre part del carrer Verge de Fàtima, a la zona on es produeix l'eixamplament del carrer que s'utilitza com a plataforma de desembarcament pels vehicles que van a l'hotel. **Aquest vol s'inclou dins el perímetre regulador (plànol 6)** Aquesta zona de desembarcament s'ampliarà amb la construcció del nou edifici, cedint aquesta part de solar com a vial, plànol 5, i per tant no es podrà ocupar en planta soterrani.

La magnitud d'aquest vol sobre el carrer queda per tant fixada pel perímetre regulador fora del qual no s'admet cap tipus d'edificació.

ALÇADA REGULADORA

L'alçada de l'edifici proposat s'adapta a la de l'edifici que es vol ampliar i també a la de 12,50 m que fixa el POUM per aquesta zona, per l'amplària de 12,00 m. En realitat, tal com es grafia al plànol d'estat actual el carrer no arriba als 12,00 m i per tant li correspondria una alçada inferior, però s'ha adoptat la Pb+3p en relació a l'alçada dels edificis que l'envolten i a la que estableix el propi POUM al plànol d'alineacions i rasants.

En aquest sentit el PMU respectarà les alçades amb les quals va ser projectat l'edifici originalment i en qualsevol cas la de 12,50 m per un carrer de 12,00 m segons determina l'art. 280 del POUM.

L'edifici projectat preveu una coberta plana amb terrat i ubica un volum que correspon a la planta 4ª que substitueix la planta golfes regulada per l'article 151 del POUM. Aquest volum sobrepassa lleugerament en alçada el perfil de la coberta inclinada considerant la fondària admesa pel POUM.

La substitució de la planta golfes sotacoberta, per una quarta planta queda justificada en funció de::

- 1 Que la menor fondària de l'edifici projectat no permet ubicar aquest volum dins l'envolvent que formarien els plans inclinats de la coberta
- 2 Que la superfície d'aquesta planta quarta no podrà sobrepassar la superfície construïda total que estableix aquest PMU per l'àmbit, justificada en aquesta mateixa memòria.
- 3 L'ús d'aquesta superfície quedarà limitat als usos complementaris de l'ús hotel·ler com sala de reunions, gimnàs, instal·lacions, etc.
- 4 **En qualsevol cas aquest volum queda suficientment reulat com per què la seva visió des del carrer sigui perfectament nul·la.**

ORDENACIÓ

Per regular l'edificació al solar 2 s'utilitzen els paràmetres de la configuració amb volumetria específica configuració flexible.

El sistema d'ordenació previst s'assimila al de la configuració flexible i es defineixen els perfils i perímetres reguladors. Plànols 6 i 7

OCUPACIÓ DEL SUBSÒL

El POUM fixa una fondària edificable igual a la de les plantes sobre rasant per les plantes soterranis. En el nostre cas per tant el soterrani podria tenir un fons de 21,00 m

A partir de les determinacions del POUM, el nombre de places d'aparcament es calcula a partir de la superfície, segons l'ús al que es destina

El nombre de places així calculat serà:

Ús hotel·ler 1 lloc per cada 8 places hotel·leres

54 (33+21) habitacions dobles = 108 places hotel·leres
108/8 = 14 llocs d'aparcament

Ús cultural A la plana baixa es preveu una sala de reunions i conferències amb una zona complementària pels recessos. Aquesta activitat s'assimila a l'ús recreatiu pel que es necessita una plaça d'aparcament cada 10 persones d'aforament.

La sala prevista tindrà una capacitat màxima de 50 persones, pel que el nombre de places necessàries serà de 5

Aquesta previsió és baixa i cal entendre que un hotel necessita un nombre d'aparcaments relacionat amb el nombre d'habitacions i no inferior a una plaça per habitació.

Les 60 places d'aparcament per ubicar com a nombre òptim, (54 segons el nombre d'habitacions i 6 de complementaries per la sala de reunions que serien necessàries), fa necessari disposar de tota la superfície del solar i construir un aparcament d'almenys dos soterranis, per poder ubicar-les.

El projecte proposa la utilització de la totalitat de la planta soterrani per a l'ús de garatge per tal d'ubicar el nombre màxim de places, justificant en el projecte el caràcter d'enjardinat de la coberta lliure d'edificació.

La distribució de l'actual soterrani i el fet que ara l'hotel només disposa d'un sol soterrani amb 8 places en lloc de les 24 que serien necessàries, segons aquest estàndard fa que no sigui possible disposar en el projecte final d'una plaça per habitació.

SISTEMA VIARI

Es preveu un eixamplament de l'àrea de servei d'accés a l'hotel, en detriment de la superfície de la parcel·la 2, superfície que s'incorporarà al sistema viari, per tal d'adequar-se al nou accés de l'hotel, i estarà subjecta a les determinacions de les NN UU del POUM per a aquest sistema (Clau urbanística 2). Veure plànol 9.- Cessió.

2.04 QUADRE COMPARATIU

POUM	PMU	PMU
SOSTRE EDIFICABLE	1.631,44 m2	1.631,44 m2
COSSOS VOLATS	S'admeten art 280.4	No s'admeten fora del perímetre regulador
ALINEACIONS	A vial	A vial
ALÇADA REGULADORA	PB+3 12,50 m +golfes sotacoberta	Pb+3 12,50 m + 4ª planta reculada
ORDENACIÓ	Específica segons plànol	Específica segons perímetre i perfil regulador
OCUPACIÓ DEL SUBSÒL	21,00 m	24,60 m

2.05 INFORME MEDIAMBIENTAL

L'edifici projectat està dins el sòl urbà consolidat i per tant està sotmès a les normatives sectorials que regulen totes les incidències que es puguin produir respecte a la contaminació mediambiental. Així es sotmetrà el projecte definitiu al control de sorolls, emissions, evacuació d'aigües i eficiència energètica que la normativa vigent en matèria mediambiental fixi.

El Pla de Millora Urbana únicament ordena els volums i les edificabilitats dins l'àmbit d'actuació i per tant no suposa un impacte ambiental diferent del que es deriva del mateix POUM, en canvi significarà una millora del paisatge urbà, en el sentit que l'ordenació proposada amb un fons edificable menor que el determinat pel POUM permet l'aprofitament de l'interior de l'illa ajardinat i amb un ús que farà que es mantingui sempre ordenat. Millora també l'assolellament que permetrà un millor creixement de la vegetació existent i una major il·luminació dels edificis de la mateixa illa.

L'ús hotel·ler tal com es justifica en un altre apartat d'aquesta memòria contribuirà a consolidar aquesta zona com una altra àrea de centralitat, recolzada en la plaça de Catalunya on cada cop més s'estan situant activitats i serveis. Es creen els llocs d'aparcament suficient per l'activitat que s'amplia i existeix també un aparcament subterrani a la mateixa plaça.

El canvi que ha suposat per la comarca de la Garrotxa la creació del Parc Natural de la Zona Volcànica, amb l'augment del turisme que visita la ciutat i els voltants fa que sigui necessari augmentar el nombre i la qualitat de les places d'hotel que hi ha a la nostra ciutat, en aquest sentit aquest projecte hi contribueix en una bona mesura.

Per a la tramitació de la llicència d'activitats per l'hotel es requerirà l'obtenció de la corresponent llicència mediambiental segons la legislació vigent.

3 MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ QUE ES DERIVA DEL PROJECTE

3.01 GESTIÓ

El Pla de Millora Urbana només ordena els volums i usos dels solars inclosos dins l'àmbit i per tant no es fa necessària la delimitació de cap polígon d'actuació per la gestió del POUM.

Es fixen uns sòls de cessió i urbanització destinats a vial.

3.02 CESSIONS DEL SÒL

El propietari i promotor està obligat a la cessió del sòl que correspon a vial amb una superfície de 16,49 m² i que s'assenyala al plànol 8 Cessions de Sòl.

Sobre aquest sòl es permet l'ocupació en plantes pis per configurar l'accés a l'hotel.

La urbanització i el manteniment d'aquesta superfície de vial d'ús exclusiu de l'hotel seran a càrrec de la propietat de l'edifici.

3.03 OBRES D'URBANITZACIÓ

Correran a càrrec de la propietat promotora d'aquest POUM les obres d'urbanització de l'espai de vial comprès dins l'àmbit d'aquest PMU corresponents a l'eixamplament del carrer i a la vorera de tota la façana del carrer Verge de Fàtima.

4 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Els costos de la construcció i de la urbanització fixades a l'apartat anterior (3.03), seran a càrrec de la propietat, que disposa dels recursos financers necessaris per a la realització d'aquesta obra.

El cost de les obres d'urbanització s'estima en 12.630 €, segons el mòdul de 100 €/m², considerant les reparacions a efectuar per entregar l'obra nova amb l'existent i la reurbanització de la part de vial que s'utilitza com a arribada a l'hotel i reparació de la vorera davant del solar.

El cost d'aquestes obres i de les de construcció de l'edifici serà a càrrec de la propietat que disposa dels recursos financers.

5 PLA D'ETAPES

La proposta fixa una única fase de desenvolupament del planejament que s'iniciarà amb la presentació del projecte per la llicència d'obres i finalitzarà amb l'acabament de la construcció de l'edifici projectat. En un termini màxim de vuit anys des de l'aprovació definitiva d'aquest Pla de Millora.

6 NORMATIVA

Per la totalitat de l'àmbit del PMU s'adoptarà com a sistema d'ordenació el de Volumetria Específica amb configuració flexible, a fi de regular l'edificació mitjançant perfils i perímetres reguladors.

Art. 1 Edificabilitat neta

L'edificabilitat dels dos solars que formen l'àmbit serà:

Solar 1	edificabilitat existent
Solar 2	El sostre màxim serà de 1.631,44 m ²

A efectes del càlcul del sostre construït:

- La planta baixa porxada computarà el 50% de la superfície edificada.
- La superfície de la planta baixa coberta pel vol sobre el vial, no computarà.
- Els forats a forjats superiors a 2,00 m² que configuren un espai a doble alçada interior no computaran
- Tots els elements d'escapes, incloses les d'emergència, computaran a efectes del sostre edificable i estaran incloses dins del perímetre de l'edifici.

Art. 2 Ordenació de la forma de l'edificació

La forma de l'edificació ve determinada:

Solar 1	l'envolvent de l'edificació actual
Solar 2	En planta pels perímetres reguladors de cada planta. Plànol 5

Aquests tenen el caràcter de màxims, de tal manera que totes les plantes i vols han d'estar compresos dins aquest perímetre.

- En alçada pels perfils reguladors que tenen també caràcter de màxim envoltant l'edificació.

Dins l'envoltant de l'edificació a la planta 4^a, s'admet la col·locació dels elements tècnics de les instal·lacions. Aquests hauran d'estar protegits de vistes per un tancament situat al mateix pla de la façana reculada d'aquesta planta, i el volum que conformen no podrà estar cobert. En aquestes condicions aquesta superfície no comptarà com a superfície construïda.

Per damunt del pla superior del perfil regulador de la planta tercera, només s'admetrà:

- a) Les cobertes planes i terrats d'alçada suplementària no superior a 0,40 m

- b) Les baranes sobre les cobertes planes, que no podran sobrepassar 1,00 m sobre el nivell de la coberta, quan se situïn en el perímetre de l'edificació
- c) Els lluernaris i remats decoratius de la coberta.

Per damunt del perfil regulador de la planta 4a. Només s'admetrà:

- a) Les cobertes planes i terrats d'alçada suplementària no superior a 0,40 m.

No s'admetrà cap tipus de tendal, vela o para-sol per damunt del pla superior del perfil regulador.

Art. 3 Cota de referència de la planta baixa

La cota de referència de la planta baixa serà la mateixa que la planta baixa de l'hotel construït al solar 1 que queda reflectida als plànols de perfils reguladors.

Art. 4 Aparcaments

Es tindrà en compte tot allò que disposen les NN UU del POUM a la SUBSECCIÓ 2. Les dimensions de les places seran les fixades a l'article 197, el nombre mínim de places d'aparcament serà de 32.

Art. 5 Ocupació del subsòl

S'admet l'ocupació de la totalitat de la parcel·la en planta soterrani per la ubicació dels llocs d'aparcaments necessaris.

La superfície de coberta d'aquesta planta que sobrepassi els 21,00 m de fondària haurà de ser enjardinada.

Art 6. Usos

Els usos permesos per aquesta zona son els mateixos que a la zona d'eixample urbà (10) regulats a l'article 279 del POUM.

A la planta quarta només s'admeten usos complementaris del principal, hoteler

A la planta soterrani s'admet l'ús d'aparcament i altres usos complementaris de magatzem i instal·lacions que puguin situar-se en planta soterrani segons la normativa sectorial, només en espais no utilitzables per aparcament.

Art. 7 Normativa suplementària

Per a la resta d'extrems normatius que no són explícits expressament, s'aplicaran per defecte els dimanants de les Normes Urbanístiques del POUM d'Olot.

Art. 8 Zona amb qualificació urbanística de sistema de comunicacions viàries (clau 2)

L'àrea de servei d'accés a l'hotel, s'adequarà al nou accés previst segons plànols, i estarà subjecte a les determinacions de les NN UU del POUM per a aquest sistema. Aquesta superfície no serà ocupable en planta soterrani.

El manteniment d'aquesta superfície estarà a càrrec de la propietat de l'edifici del solar 2 d'aquest PMU.

Art. 9

El projecte d'edificació que desenvolupi aquest PMU inclourà el projecte d'urbanització de tota la parcel·la.

Olot a 20 de juny de 2006

Joaquim Vayreda Casadevall
Arquitecte