

18.10.1

2004/13559-272



JOAN AGUSTÍ I AGUSTÍ - EN REPRESENTACIÓN DE SUD-EST SL

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC HOTEL ULTÒNIA. MODIFICACIÓ

AMPLIACIÓ HOTEL ULTÒNIA (MARÇ 2004)

RCR ARANDA PIGEM VILALTA ARQUITECTES

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

- I GENERALITATS
 - 1. Objecte del pla
 - 2. Emplaçament
 - 3. Propietat
 - 4. Arquitectes

- II DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ
 - 1. Antecedents
 - 2. Normativa
 - 3. Descripció i justificació de l'ordenació

- III NORMES REGULADORES

- IV ANNEXES
 - An1. Reportatge fotogràfic
 - An2. Fitxa del Catàleg del Patrimoni històrico-artístic

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- I PLÀNOLS INFORMATIUS
 - Pi1. Situació - Emplaçament
 - Pi2. Pla general d'ordenació urbana
 - Pi3. Estat actual

- II PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
 - Po1. Planta general d'ordenació
 - Po2. Alçats generals d'ordenació, carrers Artillers i Figuerola

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

I GENERALITATS

1. Objecte del pla

Aquesta modificació de pla especial té per objecte l'ajust de la zonificació de la zona 3.1. (a l'incorporar una nova finca qualificada de 1.2) mantinguent l'aprofitament i paràmetres del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona per a l'ordenació volumètrica de l'ampliació de l'hotel Ultònia.

2. Emplaçament

L'actual hotel es troba a l'avinguda Jaume I, núm.22 de la ciutat de Girona, en cantonada amb el carrer Artillers. La futura ampliació es desenvolupa sobre dues finques contigües. La primera en, el fins fa poc, cinema Ultònia del carrer Artillers, en cantonada amb el carrer Figuerola. I la segona en una edificació d'habitatge contigua al cinema, carrer Figuerola numero 23.

3. Propietat

SUD-EST SL	NIF. B17025669	
Domicili: Avda. Jaume I, núm.22	Localitat: 17001 Girona	Tel. 972 203850

4. Arquitectes

RCR Aranda Pigem Vilaita ARQUITECTES

II DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

1. Antecedents

L'edifici Ultònia va estar construït segons projecte de l'arquitecte Ignasi Bosch i Reitg de l'any 1941 sota els auspicis d'una propietat única però amb destinació a dues funcions diferents: sala d'espectacles (ahir cinema) i edifici d'habitatges (avui hotel). Posteriorment la finca es va separar en dues propietats, d'una banda la sala d'espectacles destinada a cinema i d'una altra l'edifici destinat a hotel (inclòs en el catàleg històric-artístic de Girona). Avui les finques s'han tornat a reagrupar i busquen un destí hotelier comú, amb l'ajuda de la nova finca annexada.

El nou conjunt vol passar a ser un nou hotel, amb un augment de categoria (de 3* a 4*) i continuar el tema d'espectacles i serveis en planta baixa.

L'hotel actual, catalogat en el Patrimoni històric-artístic de Girona, és de pb+7. El vell cinema, un únic volum, assoleix l'alçada de pb+4. I el carrer Figuerola té el paràmetre de pb+3. La diferència de cota entre l'accés a l'hotel a Jaume I i el punt més baix, que es troba en el carrer Figuerola, és de 1,95m.

2. Normativa

Sense detriment de tota la normativa aplicable en matèria de construcció i seguretat, destaquem la normativa urbanística a què s'ha de sotmetre l'edifici, així com l'específica de l'ús al qual està destinat.

- Pla General d'Ordenació Urbana de Girona:
Sòl urbà (SU), Zona de dotacions i serveis privats que configuren carrers : Clau 3.1 (dins una illa: zona d'exemple : Clau 1.2)
- Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Girona:
Catàleg del patrimoni històric-artístic. Edifici Ultònia Q-12.
- Ordenació hotelera. Requisits tècnics, serveis mínims, classificació hotels:
Hotel de 4*
- Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

3. Descripció i justificació de l'ordenació

La solució volumètrica per l'ampliació de l'hotel en el conjunt de la finca passa per dos aspectes que entenem són cabdals, i tenen a veure en el procés constructiu que se seguirà; primer, la construcció de l'ampliació i després l'execució de la reforma.

- D'una banda, l'adequació del nombre de plantes a una alçada reguladora que permeti la continuïtat dels forjats de l'hotel existent.
- De l'altra, la possibilitat que el nou nucli de comunicacions vertical, per a tot el conjunt, permeti crear façana en el que seria la mitjera de l'hotel existent, donada la diferència en nombre de plantes entre ambdues parts (pb+7 i pb+4).

Així el volum que es planteja és una planta baixa continua que absorbeix la diferència de cotes dels carrers, amb un volum compacte de les quatre plantes pis que se li recolza en voladiu. En la intersecció de la volumetria existent i la nova, el nou nucli de comunicacions verticals en tota l'alçada, transforma la mitjera en façana.

III NORMES REGULADORES

	PGOU de Girona	PEU hotel ultònia
sup.parcel·la	786,64 m2	786,64 m2
ocupació	786,64 m2	782,14 m2
m2construïts (voladius no inclosos)	3.764,89 m2	3.764,88 m2
núm.plantes edifici	pb+4 / pb+3	pb+4 (pb+3)
núm.plantes nucli	pb+7	pb+7
alçada edifici		20,80m / 17,25m
alçada nucli		29,70m
voladiu artillers		0,75 m
voladiu figuerola		-
volum instal·lacions		si

SUP.	PGOU Clau3.1	PGOU Clau1.2	PGOU TOTAL	PEU Clau3.1	PEU Clau1.2	PEU modificat	corba	office	P4	P3	total
PB	677,92 (m2)	108,72 (m2)	786,64 (m2)	673,42 (m2)	108,72 (m2)	782,14 (m2)	-4,50				-4,50
Planta 1	625,89 (m2)	94,22 (m2)	720,11 (m2)	633,89 (m2)	87,85 (m2)	721,74 (m2)	-4,50	12,50		-6,37	1,63
Planta 2	625,89 (m2)	94,22 (m2)	720,11 (m2)	633,89 (m2)	87,85 (m2)	721,74 (m2)	-4,50	12,50		-6,37	1,63
Planta 3	625,89 (m2)	94,22 (m2)	720,11 (m2)	633,89 (m2)	87,85 (m2)	721,74 (m2)	-4,50	12,50		-6,37	1,63
Planta 4	625,89 (m2)	- (m2)	625,89 (m2)	*591,02 (m2)	- (m2)	591,02 (m2)	-4,50	12,50	*-42,87		-34,87
Planta 5	64,01 (m2)	- (m2)	64,01 (m2)	75,5 (m2)	- (m2)	75,50 (m2)		11,49			11,49
Planta 6	64,01 (m2)	- (m2)	64,01 (m2)	75,5 (m2)	- (m2)	75,50 (m2)		11,49			11,49
Planta 7	64,01 (m2)	- (m2)	64,01 (m2)	75,5 (m2)	- (m2)	75,50 (m2)		11,49			11,49
SOSTRE	3.373,51 (m2)	391,38 (m2)	3.764,89 (m2)	3.392,61 (m2)	372,27 (m2)	3.764,88 (m2)	-22,50	84,47	-42,87	-19,11	-0,01
Altell			592,35 (m2)			590,82 (m2)					
Voladiu			27,70 (m2)			23,50 (m2)					

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 01/04/2004.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 01/06/2004.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona



Aranda, Pigem, Vilalta, arquitectes
Olot, març 2004