

---

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL PER A LA REQUALIFICACIÓ COM A EQUIPAMENT LA FINCA DEL CARRER MURALLA, 28**

---

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL PER  
A LA REQUALIFICACIÓ COM A EQUIPAMENT LA FINCA DEL CARRER MURALLA,  
28**

**1.- MEMÒRIA**

- 1.1. Objecte d'aquesta modificació
- 1.2. Promoció i redacció
- 1.3. Fonaments de dret.
- 1.4. Documents que integren aquest expedient
- 1.5. Situació i característiques
- 1.6. Estructura de la propietat
- 1.7. Històric sobre propietaris i usos de l'edifici
- 1.8. Situació urbanística (planejament vigent)
- 1.9. Criteris d'intervenció i justificació de la modificació proposada
- 1.10. Proposta de modificació del POUM 2010

**2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

**3. INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL**

**4. PLÀNOLS**

- 01 Situació
- 02.1 Cadastre
- 02.2 Cadastre
- 03 Planejament vigent
- 04 Proposta modificació

## **1.- MEMÒRIA**

### **1.1. Objecte d'aquesta modificació**

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Blanes (POUM 2010), qualifica la finca cadastral núm. 2637401DG8123N, emplaçada en la cantonada conformada pels carrers Muralla i Sant Jaume, com a Recinte Emmurallat, Clau 2.

L'objecte d'aquesta modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Blanes (POUM 2010), és el de modificar la qualificació actual d'aquesta finca per la d'equipament privat, Clau Eq (privat).

Aquesta modificació ve regulada segons l'article 96 de la Llei d'urbanisme, on preveu que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecte a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

### **1.2. Promoció i redacció**

Aquesta modificació del Pla General d'Ordenació Urbana, és promoguda per l'Ajuntament de Blanes.

La modificació puntual, és redactada pels Serveis Tècnics municipals, dirigits per l'arquitecte municipal Octavi Font i Sebarroja.

### **1.3. Fonaments de dret**

1.- S'apliquen a aquest expedient els articles 73, 76, 85 i 95 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i 23, 102, 103, 107, 117 i 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2.006, de 18 de juliol. (en tant que, d'acord amb la Disposició transitòria divuitena del Decret Legislatiu 1/2010, mentre no s'adapti el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, a aquesta Llei, s'apliquen les disposicions reglamentàries vigents en tot allò que no s'hi oposi, no la contradigui ni hi resultin incompatibles).

2.- No es necessari formalitzar el tràmit previ de l'informe de la comissió Territorial de Girona establert a l'apartat segon de l'article 97 de la LU atès que no ens trobem en cap dels supòsits definits en aquest precepte, doncs la proposta no representa cap augment d'aprofitament urbanístic, ans al contrari, suposa una restricció del mateix.

3.- La competència per l'adopció d'aquest acord correspon al Ple de l'ajuntament de Blanes d'acord amb l'article 52 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de règim local de Catalunya.

#### **1.4. Documents que integren aquest expedient**

Ateses les característiques d'aquest document de modificació del Pla d'Ordenació, que afecta únicament una finca urbana ja qualificada, sense increment dels sostre edificable, densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús indústria, la documentació que integra aquest expedient s'adequa a aquesta finalitat.

En els apartats corresponents s'inclou la valoració dels diferents aspectes a que fa referència la legislació urbanística per a les determinacions bàsiques del Pla d'Ordenació.

S'inclou al final d'aquesta memòria un informe de sostenibilitat ambiental i un informe de sostenibilitat econòmica d'aquesta modificació puntual.

#### **1.5. Situació i característiques**

L'àrea objecte d'aquesta modificació afecta a una sola finca, emplaçada en ple nucli antic, concretament en la cruïlla conformada per l'encreuament entre el carrer Muralla i el carrer Sant Jaume.

La finca la constitueix un solar, de forma sensiblement rectangular, amb façana a tres costats i una superfície aproximada de 254,70 m<sup>2</sup> (medició real). En aquest solar hi ha construït un edifici entre mitgeres desenvolupat en planta baixa, altell i una planta pis, amb una superfície aproximada total construïda de 592,08 m<sup>2</sup>. (medició real)

L'àmbit que inclou la finca abans esmentada, ve representat en els plànols que acompanyen aquest expedient.

#### **1.6. Estructura de la propietat**

D'acord amb l'article 99.1 de la Llei d'urbanisme, s'adjunten en els plànols "2.1- Cadastre" i "2.2- Cadastre" les cerificacions cadastrals on consten els propietaris actuals.

L'edifici té dos propietaris, en règim de propietat horitzontal.

La planta baixa i altell es propietat, per recent adquisició a la Generalitat de Catalunya, de la societat Casa del Poble de Blanes, propietari i promotor original de la construcció de tot l'edifici actual.

La planta superior es propietat del Ministeri de Treball i Assumptes Socials

En el plànols abans esmentats, s'indica l'emplaçament i l'àmbit de les finques incloses dins aquesta modificació així com les seves dades i propietaris. Les finques i les seves superfícies es relaciona a continuació :

| <b>Referència cadastral</b> | <b>Sup. cadastral (m2)</b> | <b>Sup. real</b> | <b>Propietat</b>    |
|-----------------------------|----------------------------|------------------|---------------------|
| 2637401DG8123N0002UI        | 105 m2                     | 303,69 m2        | Casa del Poble      |
| 2637401DG8123N0003IO        | 639 m2                     | 288,39 m2        | Ministerio.T. i A S |

#### **1.7. Històric sobre propietaris i usos de l'edifici**

La societat Casa del Poble de Blanes, fundada en els anys 1905 – 1915, adquireix el 16 de Novembre de 1915 el seu primer immoble en propietat. Es tractava d'una casa situada

al carrer Muralla, 22 . Aquesta nova seu estava formada per un petit magatzem, uns baixos i un pis. Mesos més tard la Societat comprarà l'edifici del costat, situat al carrer Muralla, 24. Aquest edifici s'annexionarà al del número 22, constituint així una única seu. (actualment, amb el núm. 28).

Formant part de la Casa del Poble, l'any 1920, es crea la "Sociedad Cooperativa "la Blandense" que s'estableix a aquest edifici. La seva funció vindria a equiparar-se a l'actual Seguretat Social.

Acabada la guerra civil, L'edifici de la "Sociedad Cooperativa "la Blandense" varen ser expropiats pel nou govern espanyol. Tots ells s'utilitzaren amb finalitats de caire públic.

Restaurada la democràcia, el desembre de 1980 l'estat espanyol cedí la propietat de la planta baixa i altell a la restituïda Generalitat de Catalunya, mantenint la propietat de la resta de l'edifici. Es mantingueren els usos públics de tot l'edifici.

Actualment, la societat Casa del Poble de Blanes ha adquirit la propietat de la planta baixa i altell.

### **1.8. Situació urbanística (planejament vigent)**

D'acord amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) vigent, actualment el solar està classificat de Sòl urbà, i qualificat de Recinte Emmurallat, Clau 2, amb les condicions que s'assenyalen a continuació :

#### *CAPÍTOL TERCER – RECINTE EMMURALLAT (Clau 2)*

##### *Art. 130. Definició*

*Comprèn les parcel·les de sòl urbà que corresponen al interior del antic recinte emmurallat de la Vila de Blanes. Les seves característiques més destacades són una trama sensiblement ortogonal de carrers molt estrets, i edificacions basades en la casa de cos, amb parcel·les al voltant dels 5 metres d'amplada. El pla pretén mantenir el caràcter de centre comercial i vital de la ciutat, tot preservant la seva imatge i teixit urbà de transformacions desaforades, evitar la seva densificació i degradació, així com potenciar un ús de vianants en tot el recinte.*

##### *Art. 131. Condicions d'edificació*

###### *1.- Tipus d'ordenació:*

*El tipus d'ordenació és segons alineació a vial. L'alineació ve fixada en els plànols d'ordenació de sòl urbà.*

###### *2.- Regulació i alçades:*

*En els plànols d'ordenació es fixen per a cada illa la profunditat edificable i el número de plantes. L'alçada reguladora màxima queda definida en funció del número de plantes d'acord amb el següent quadre:*

*Planta baixa : 4,00 m.*

*Planta baixa+1 : 7,00 m.*

*Planta baixa+2 : 10,10 m.*

*Planta baixa+3 : 13,20 m.*

L'alçada mínima de la planta baixa serà de 2,80m.

**3.- Àtics:**

Quan l'alçada permesa no sobrepassi PB+2PP es permetrà una planta àtic, la qual quedarà reculada 3 m. respecte a les alineacions del front de vial o espai lliure públic.

Tal com s'estableix a l'Art. 65, aquesta planta àtic ha d'estar incorporada a l'habitatge corresponent de la planta immediatament inferior i no s'admet la seva segregació com unitat independent.

**4.- Cossos volats:**

Per regla general, les façanes seran planes, admetent-se únicament balcons amb barana de barrot metàl·lic, i amb vol màxim de 30cm. i un cantell motllurat no superior al 12 cm. i una separació a les mitgeres mínima de 80cm i que no podran ocupar una longitud superior a l'amplada dels forats de les obertures mes 20cm. a ambdós costats de l'obertura . Aquests balcons podran assolir una volada màxima de 60 cm en els carrers d'amplada igual o superior a 5 m..

**5.- Coberta:**

La coberta podrà ser plana o inclinada. En el segon cas serà de teula àrab i amb una pendent màxima del 30% i no es podran obrir terrasses ni forats que modifiquin la pendent en aquesta coberta. Els ràfecs de la coberta podran volar fins a 45cms del pla de façana

En edificis amb coberta plana, els elements tècnics de les instal·lacions s'ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent de 45º des d'alçada reguladora màxima.

**Art. 132. Condicions de parcel·la**

1.-Es fixa una façana mínima de parcel·la de 4,50 metres.

2.- Per tal de preservar la imatge urbana i l'adequació al teixit urbà existent, no es permetrà l'agrupació de dos o més parcel·les si ultrapassa una longitud màxima de façana de 12 mts. En cas d'agrupació de parcel·les, en la composició de la façana s'haurà de mantenir la partició formal de les diferents parcel·les, sempre que aquestes tinguin un mínim de 4,5m.

**Art. 133. Densitat màxima d'habitatges**

El nombre màxim d'habitatges serà el d'un habitatge per cada 80 m2 de sostre que es preveu construir en el projecte edificatori sobre el que es sol·licita la llicència, comptabilitzant la superfície construïda (inclòs els espais comuns) destinada a l'ús d'habitatge, dins de la profunditat edificable del cos principal, i arrodonint les fraccions al nombre enter més proper. A aquests efectes no computaran la planta àtic i el sotacoberta tal com especifica l'Art. 65 i l'Art. 74 d'aquesta normativa.

En cas de solars de reduïda dimensió que no permetin 1 habitatge de 80 m2 per planta, es permetrà reduir la superfície de l'habitatge fins a un mínim de 50m2 construïts, sempre que l'habitatge ocupi la totalitat de la planta, exceptuant-ne els accessos comuns en cas d'ésser-hi.

Les promocions públiques d'habitatges protegits, s'adequaran a les polítiques d'habitatges fixades per als diferents col·lectius a que vagin destinades, i no tenen límit de densitat, tal com s'estableix a la legislació sectorial vigent.

**Art. 134. Condicions estètiques de les intervencions en l'edificació**

No s'autoritzaran les obres de nova edificació que per la seva volumetria, materials o colors comportin un impacte negatiu en la percepció de la imatge del conjunt arquitectònic.

Les façanes seran de volums simples i planes. Els materials d'acabat i color de façana s'hauran de definir en el projecte de sol·licitud de llicència d'obres, justificant que

s'adeqüen a l'entorn i a les condicions fixades per als "conjunts urbans" dins el Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic del municipi, i que es reproduïxen a continuació.

La modificació per l'ajuntament d'aquestes condicions estètiques de l'esmentat Catàleg, comportarà automàticament l'adopció de les condicions modificades, sense necessitat de procedir a la modificació d'aquest POUM.

Condicions estètiques del Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic :

a) Paraments exteriors a carrer : són d'aplicació tant als edificis a preservar com en els que es possible substituir elements o parts no catalogades o als edificis en que es permet el seu enderroc i nova construcció:

-Les portalades de planta baixa no superaran els 2,50 m. d'amplada i tindran proporcions verticals, Aquesta amplada podrà augmentar-se per raons de funcionalitat justificada.

- Les obertures de les plantes superiors seran amb finestres o balcons amb un vol màxim de 30 cm. i un cantell motllurat no superior al 12 cm. i una separació a les mitgeres mínima de 80 cm. Tots els balcons i finestres tindran proporcions verticals i una amplada no superior a 1,40 m., tot dominant en qualsevol cas els paraments plens sobre els buits.

- Les cornises i ràfecs tindran una alçada compresa entre 15 i 30 cm, i una volada màxima de 45 cm.

- Es podran col·locar reixats a les obertures sempre que no sobresurtin del pla de façana.

- Els tancaments exteriors seran únics per a tota la façana exceptuant les plantes baixes i en el seu cas els badius de l'última planta.

- Els vidres seran incolors, transparents i sense cap tipus de gravat, dibuix o imprès.

- En actuacions de rehabilitació no es permeten les persianes enrotllables de tambor.

b) Obertures : La disposició de les obertures en façana mantindrà els ritmes, la proporció, la forma i la dimensió de les edificacions tradicionals de la zona. S'haurà de mantenir el predomini del ple sobre el buit. Les obertures de les façanes tindran sempre unes proporcions verticals, i s'agruparan en eixos també verticals que podran ser centrats o no en relació a la façana. En façanes de fins a 5,50 m. d'amplada, el nombre màxim d'eixos serà de dos i se'n podrà afegir un per cada 2,50 m, de més amplada que tingui l'edifici. Els tancaments seran de fusta, ferro o alumini esmaltats amb color fosc que entoni amb el de la façana.

c) Acabats de façana : totes les façanes exteriors i interiors aniran estucades, arrebossades o amb paredat de pedra segons els tipus paredat comú, paredat adobat de sola o aplacat de pedra regular.

L'acabat exterior dominant serà únic per tota la façana permetent-se només en la planta baixa una variació a la resta.

S'admetrà també en les cases amb la façana arrebossada un sòcol que sobresurti un màxim de 4 cm. del pla de façana i tingui una alçada compresa entre 0,80 i 1,00 m. Aquest sòcol tindrà un acabat llis, tipus lliscat o aplacat de pedra. Seran prohibides les gelosies de ceràmica i/o vidre, les parets de vidre i els aplacats plàstics o metàl·lic.

d) Colors de façana : totes les façanes aniran pintades sobre l'arrebossat, o bé estucades, llevat d'aquelles que disposen del tipus paredat com a acabat exterior.

Color blanc o terrós.

En general, la resta d'elements de la façana com fusteria reixes, persianes, canalers i baixants, es complementaran adequadament al color de la façana.

e) Mitgeres : les parets mitgeres que quedin vistes hauran de tractar-se com a façanes principals. No es permetran els envanets pluvials d'obra de fàbrica vista, de fibrociment i de materials aïllants vistos. Es podran emprar materials prefabricats en les parets mitgeres sempre que per la seva textura, color, o imatge s'integrin adequadament dins el

*paisatge urbà circumdant, i no comportin un impacte visual negatiu en el entorn, i que s'adeqüin a l'establir amb caràcter general a l'art. 264 d'aquesta normativa.*

*f) Cobertes: les cobertes dels edificis seran planes o inclinades. Quan siguin inclinades tindran un pendent uniforme per totes les vessants, variable entre un 2530%, perpendicular a les línies de façana. El material de coberta serà teula àrab de color marró rogenc, abocant les aigües cap al carrer i pati d'illa.*

*Sobre la coberta inclinada no s'admetran altres cossos que les xemeneies i fumerals. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar-hi les caixes d'escala, l'aire condicionat i d'altres similars. En les cobertes planes els badalots d'escala s'hauran d'integrar dins el volum de la planta àtic, i els elements tècnics de les instal·lacions dins el gàlib de 45° des de l'últim forjat que assenyala l'art. 67 de la normativa.*

*Es podran mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de coberta, a excepció d'aquelles de fibrociment o PVC. Les de nova construcció es faran amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana i amb remats tradicionals. Les alçades no superaran el 1,30 m. comptat des de l'encreuament inferior amb la línia de pendent de la teulada.*

*g) Portals d'entrada : tots els portals no comercial és a dir, portes d'entrada a patis, vestíbuls, etc. seran de fusta o planxa metàl·lica pintada de color.*

*h) Canaleres i baixants :*

*– Les canaleres podran quedar dintre la cornisa, o bé penjades, de ceràmica (tortugades) o metàl·lica.*

*– Els baixants, si van a l'exterior, seran de planxa metàl·lica. En la planta baixa, i fins a 2 m. d'alçada, serà obligat el de fosa o equivalent.*

*– Les canaleres i els baixants metàl·lics, llevat, dels formats amb planxa de zinc o equivalent hauran de pintar-se amb colors metàl·lics (oxiron o similar).*

*– Es prohibeixen expressament els materials plàstics i fibrociment.*

*i) Aparadors comercials en planta baixa : les plantes baixes destinades a botigues o locals comercials pel que respecte al seu tancament exterior, faran servir els següents materials:*

*– la fusta, el ferro i l'alumini pintats*

*– el llautó, el bronze i el coure*

*– el vidre transparent o glaçat*

*– la pedra del lloc com a paviment, quan l'aparador quedi reculat*

*– metacrilat transparent incolor*

*Pel que respecta a la col·locació d'aparadors, retolació, marquesines, rètols comercials, banderoles i veles, s'estarà al que regulin les respectives ordenances municipals aprovades a l'efecte. Transitòriament mentre aquestes no estiguin aprovades, serà d'aplicació la normativa continguda en el Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic.*

**Art. 135. Condicions d'ús**

**1.- Els usos permesos a la zona de recinte emmurallat són:**

*Habitatge unifamiliar i plurifamiliar*

*Allotjament col·lectiu*

*Hoteler*

*Restauració*

*Recreatiu*

*Petit comerç*

*Oficines*

*Taller artesanal*

*Públic administratiu*



*Sanitari-sociosanitari.*

*Docent*

*Esportiu*

*Socio-cultural.*

*2.- Ordenança d'usos : Els usos d'oficines o altres es podran restringir en determinades zones, mitjançant l'aprovació d'una ordenança municipal de regulació d'aquests usos, per tal d'afavorir polítiques de dinamització o altres, d'aquest centre històric i comercial de la ciutat. L'ordenança podrà fixar així mateix, la regulació de les dimensions i paràmetres dels locals i de les activitats comercials, així com criteris d'ubicació en funció dels usos.*

### **1.9. Criteris d'intervenció i justificació de la modificació proposada**

Tal com s'ha descrit en l'apartat 1.7, aquest edifici, des de la seva construcció, ha tingut un destí i un ús públic, i els diferents propietaris han estat d'entitats públiques i privades amb finalitats de servei a la comunitat.

Tant el Pla General d'ordenació urbana (PGOU 81) com el vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM 2010) han qualificat aquesta finca d'ús residencial i no d'equipament, tal com ha estat el seu destí al llarg de la seva existència. Per tant, cal entendre que el planejament no ha estat coherent en les seves previsions, d'acord amb la realitat existent.

Per tal de regularitzar aquesta situació, es proposa canviar la qualificació actual d'aquesta finca de Recinte Emmurallat, Clau 2, per la d'Equipament privat, Clau Eq (privat).

L'article 97 de la Llei d'urbanisme, així com l'article 118 del seu reglament, estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. En el present cas, es manifest l'existència de tots aquests preceptes, basant-nos amb l'historial d'aquest edifici, tal com s'han descrit en el corresponent apartat d'aquesta memòria.

### **1.10. Proposta de modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM-89)**

Tal com s'ha esmentat anteriorment, es proposa la modificació del POUM en el sentit de canviar la qualificació d'aquesta finca, actualment qualificada de Recinte Emmurallat, Clau 2, per a la qualificació d'Equipament privat, Clau Eq (privat).

D'acord amb l'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, cal Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació, així com establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

La regulació general serà la continguda en la Clau Eq (privat). Específicament:

Condicions d'edificació:

- Els paràmetres d'edificació es mantindrien els actuals de Recinte Emmurallat, Clau 2, i d'acord amb els específicament previstos per aquesta finca en el POUM.

(Aquest criteri ve contingut en el POUM en el seu "article 106. Condicions de l'edificació dels equipaments públics", que estableix que quan els equipaments estiguin localitzats en sectors de sòl urbà, que comprenguin zones regulades per ordenació segons alineació de vial, aquests s'ordenaran d'acord amb els paràmetres i característiques de les zones colindants.)

Usos permesos:

- Pel que respecta als usos, s'estaria a la regulació continguda en el POUM en el seu "article Art. 107. Condicions de l'edificació dels equipaments privats": Els equipaments ja existents de titularitat privada, i recollits en aquest POUM, mantindran l'ús actual, pels qual han estat recollits.

En aquest cas serien els següents:

4.- Sociocultural.- L'ús sociocultural compren les activitats culturals i de relació social, desenvolupades usualment en edificis específics per aquest fi tal com centres culturals, cívics, museus, biblioteques, espais d'exposicions, teatres, cinemes, auditoris i similars. Inclou les escoles de dansa, gimnàstica rítmica, i similars. També inclou l'ús de jardí botànic i les instal·lacions o centre de recerca, lligats a aquest.

6.- Públic administratiu.-L'ús compren les activitats i els edificis destinats a organismes de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc.

Tot i així, es podrien admetre altres usos mitjançant la redacció i aprovació d'un pla especial urbanístic, en base a l'article 67.1.d de la Llei d'Urbanisme (concretar la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris, si no ho fa el planejament urbanístic general).

## **2.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

La llei 8/2007 de sòl, disposa en el seu article 15.4:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Les previsions contingudes en el precepte transcrit han estat traslladades a l'ordenament urbanístic català, i adaptades al mateix, per mitjà del Decret 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística, de 16 d'octubre. Concretament, el seu article 12 es dedica a la

sostenibilitat econòmica i ambiental i prenent de base el precepte transcrit de la Llei estatal, preveu la modificació de l'apartat 1.d) de l'article 66 del TRLU i li dona la redacció següent:

“d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i 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 compliment, doncs d'aquest mandat legal, s'elabora el present informe de sostenibilitat econòmica que s'incorpora com a document necessari de la Modificació de Pla d'ordenació urbanística municipal.

El fet d'implantar en una finca un ús d'equipament públic privat, on actualment està previst un ús residencial, sense augment de sostre potencial, no comporta per a l'Ajuntament l'alteració dels actuals drets i obligacions, traduïts per a la hisenda municipal en ingressos i despeses. Els ingressos es generaran principalment en concepte del cobrament del IBI, i seguiran essent els mateixos que els generats fins a la data. Les despeses se'n derivaran del manteniment de la vialitat confrontant a l'edificació. Aquestes despeses però, no suposen cap variació ja que es tracta d'uns vials existents dels que ja fa temps se'n fa càrrec l'Ajuntament.

Per tant, s'estima que la present modificació del POUM és econòmicament sostenible, pel que afecta a l'impacta que en l'hisenda pública municipal, atès que la modificació dels usos actuals no comporta la implantació i manteniment de noves infraestructures i de prestació dels serveis que d'aquestes se'n derivessin.

### **3.- INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL**

Donades les característiques d'aquesta modificació puntual, que no qualifica nous terrenys, ni modifica l'edificabilitat, es considera que la seva incidència ambiental es mínima.

Aquesta modificació puntual, només reordena usos de caràcter urbà i no modifica l'emplaçament ni els límits dels espais privats i lliures que ja estaven qualificats dins el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent.

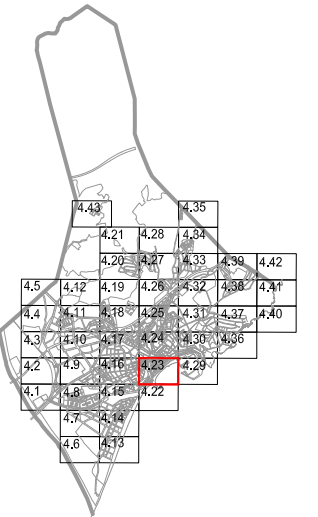
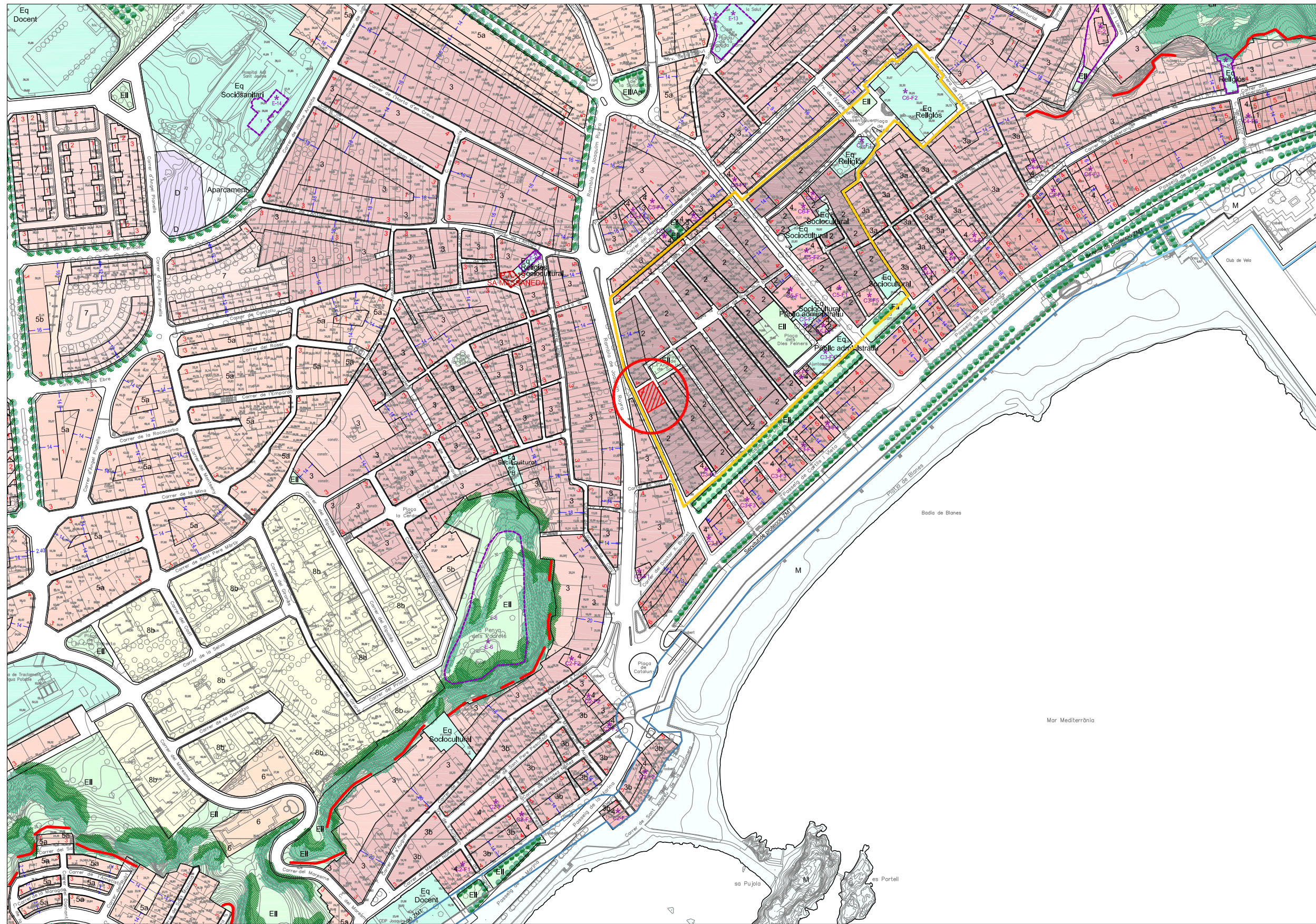
Per tant, aquesta modificació, no altera, ni els criteris ni els objectius del pla, sinó que únicament ajusta el planejament a una realitat preexistent.

Per tant es valora positivament la modificació del POUM des del punt de vista ambiental.

Octavi Font i Sebarroja  
Arquitecte municipal

Blanes, setembre de 2010

#### 4.- PLÀNOLS



**DELIMITACIONS**

- Delimitació municipal
- Àmbit de protecció sectorial d'equipament
- Muralla
- ESPAIS EDIFICABLES
- Alçada màxima (dada en metres)
- Protecció Carrieres (en l'entorn urbà)
- Protecció de la ribera del mar
- Protecció ZNT
- Protecció zona sensibilitzada
- Protecció domini públic mediambiental (ZMT)

**SISTEMA DE COMUNICACIONS**

- Via
- Aparcament
- Ferrovial

**SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS SUD / SUND**

- Eq. Equipaments Comunitaris
- St. Serveis Tècnics

**SISTEMA D'ESPAIS LLIBRES PÚBLICS SUD**

- EII Espais Lliures
- H. Hèrbals
- M. Marítim

**SISTEMA HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS**

- D. Habitatges Dotacionals

**SU (SU urbà)**

- 1 Front de Mar
- 2 Residència
- 3 Ravals
- 4 Conservació edificat i béns privats
- 5 Eixample
- 6 Blocs Aïllats
- 7 Agrupacions de cases
- 8 Cases Aïllades
- 9 Activitats Econòmiques
- 10 Industrial
- 11 Comercial

**SUD (SU urbanitzable no delimitat)**

- 12 Residencial
- 13 Activitats econòmiques i industrials
- 14 Activitats turístiques

**SUND (SU urbanitzable no delimitat)**

- 15 SUND

**ZONIFICACIÓ SU No Urbanitzable**

- 16 PNN
- 17 PEIN
- 18 Costaner NU-C1
- 19 Espai de Connectivitat Ecològica
- 20 Agrícola Deltic
- 21 Agrícola
- 22 Agroforestal
- 23 Forestal

**Edifici Catalogat**

- C1-F1

**Àmbit de Protecció**

- HOTELER
- ESPORTS

**PROTECCIÓ SISTEMA HÍDRIC (G100)**

**RISC DE DESPRENIMENTS**

**AJUNTAMENT DE BLANES**  
Departament d'Urbanisme

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE BLANES PER A LA REQUALIFICACIÓ COM A EQUIPAMENT PRIVAT DE LA FINCA DEL CARRER MURALLA, 28**

SETEMBRE 2010  
ESCALA 1/3000

**SITUACIÓ**

**L'ARQUITECTE MUNICIPAL**

**01**

OCTAVI FONT I SEBARROJA



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS  
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

## Municipio de BLANES Provincia de GIRONA

Solicitante: AJUNTAMENT DE BLANES

Finalidad: EXPEDIENT URBANISTIC AJUNTAMENT

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**2637401DG8123N0002UI**

### DATOS DEL INMUEBLE

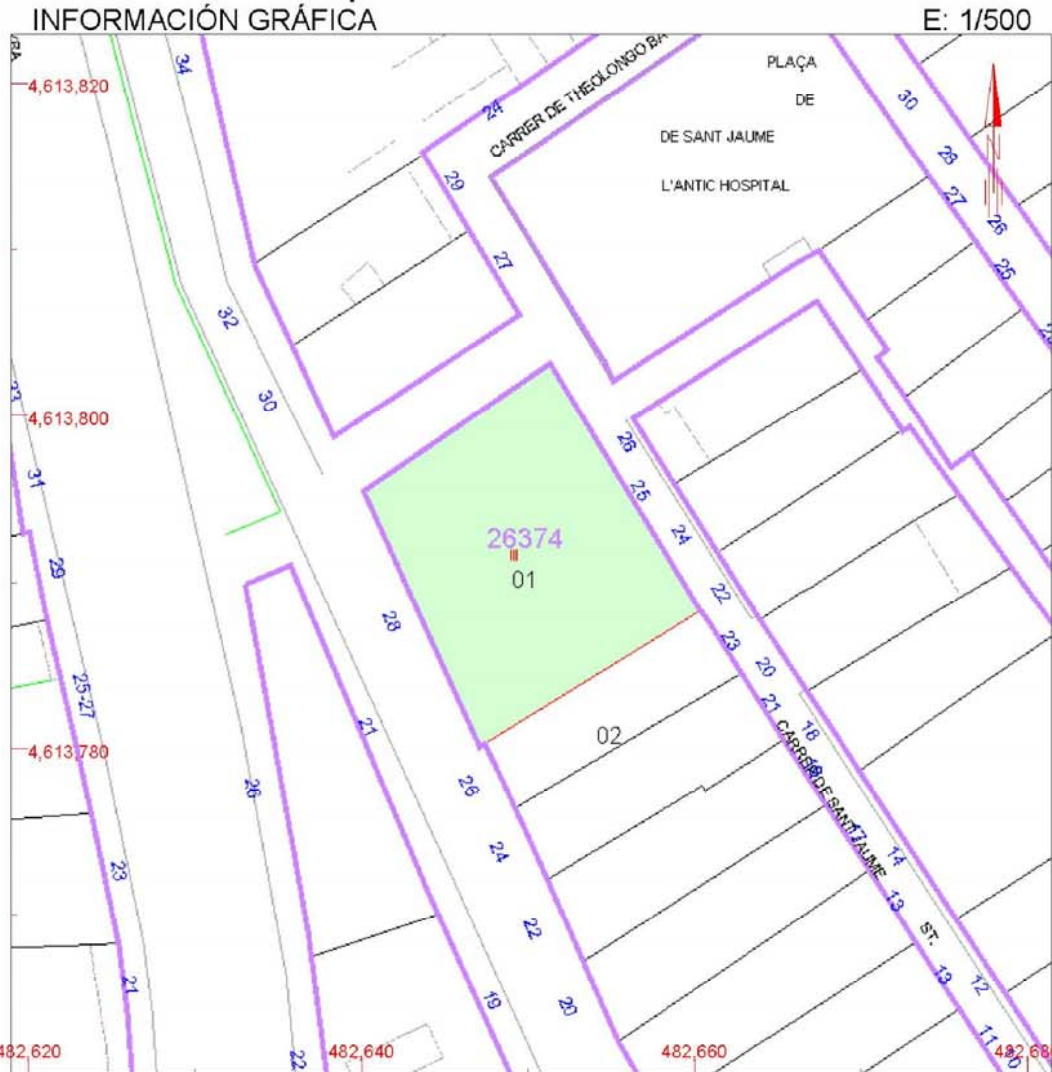
|                                |                          |   |           |
|--------------------------------|--------------------------|---|-----------|
| LOCALIZACIÓN                   |                          |   |           |
| CL MURALLA 28 Es:1 Pl:00 Pt:01 |                          |   |           |
| 17300 BLANES [GIRONA]          |                          |   |           |
| USO LOCAL PRINCIPAL            |                          | AÑO CONSTRUCCIÓN                        |           |
| Cultural                       |                          | 1936                                    |           |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN   |                          | SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ] |           |
| 18,010000                      |                          | 105                                     |           |
| VALOR SUELO [Eur]              | VALOR CONSTRUCCIÓN [Eur] | VALOR CATASTRAL [Eur]                   | AÑO VALOR |
| 13.299,16                      | 14.964,35                | 28.263,51                               | 2010      |

### DATOS DE TITULARIDAD

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL | NIF       |
| CASA DEL PUEBLO DE BLANES       | G17285495 |
| DOMICILIO FISCAL                |           |
| CL PASSEIG DE DINTRE 18         |           |
| 17300 BLANES [GIRONA]           |           |
| DERECHO                         |           |
| 100,00% de Propiedad            |           |

### DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

|   |                                    |                       |
|---|------------------------------------|-----------------------|
| SITUACIÓN                               |                                    |                       |
| CL MURALLA 28                           |                                    |                       |
| BLANES [GIRONA]                         |                                    |                       |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ] | SUPERFICIE SUELO [m <sup>2</sup> ] | TIPO DE FINCA         |
| 744                                     | 248                                | [division horizontal] |



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

482,680 Coordenadas UTM, en metros.  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Jueves , 9 de Septiembre de 2010

Este certificado puede ser verificado en:  
<http://www.sedecatastro.gob.es>

Código Certificación: 59e3 435e 2ffe 88c1



VER ANEXO DE COLINDANTES



AJUNTAMENT DE BLANES  
Departament d'Urbanisme

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE BLANES PER A LA REQUALIFICACIÓ COM A EQUIPAMENT PRIVAT DE LA FINCA DEL CARRER MURALLA, 28

SETEMBRE 2010  
SENSE ESCALA

CADASTRE

02.1

L'ARQUITECTE MUNICIPAL



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS  
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

## Municipio de BLANES Provincia de GIRONA

Solicitante: AJUNTAMENT DE BLANES

Finalidad: EXPEDIENT URBANISTIC AJUNTAMENT

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**2637401DG8123N0003IO**

### DATOS DEL INMUEBLE

|                                |                          |   |           |
|--------------------------------|--------------------------|---|-----------|
| LOCALIZACIÓN                   |                          |   |           |
| CL MURALLA 28 Es:1 Pl:00 Pt:02 |                          |   |           |
| 17300 BLANES [GIRONA]          |                          |   |           |
| USO LOCAL PRINCIPAL            |                          | AÑO CONSTRUCCIÓN                        |           |
| Oficinas                       |                          | 1936                                    |           |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN   |                          | SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ] |           |
| 81,990000                      |                          | 639                                     |           |
| VALOR SUELO [Eur]              | VALOR CONSTRUCCIÓN [Eur] | VALOR CATASTRAL [Eur]                   | AÑO VALOR |
| 60.544,57                      | 63.407,79                | 123.952,36                              | 2010      |

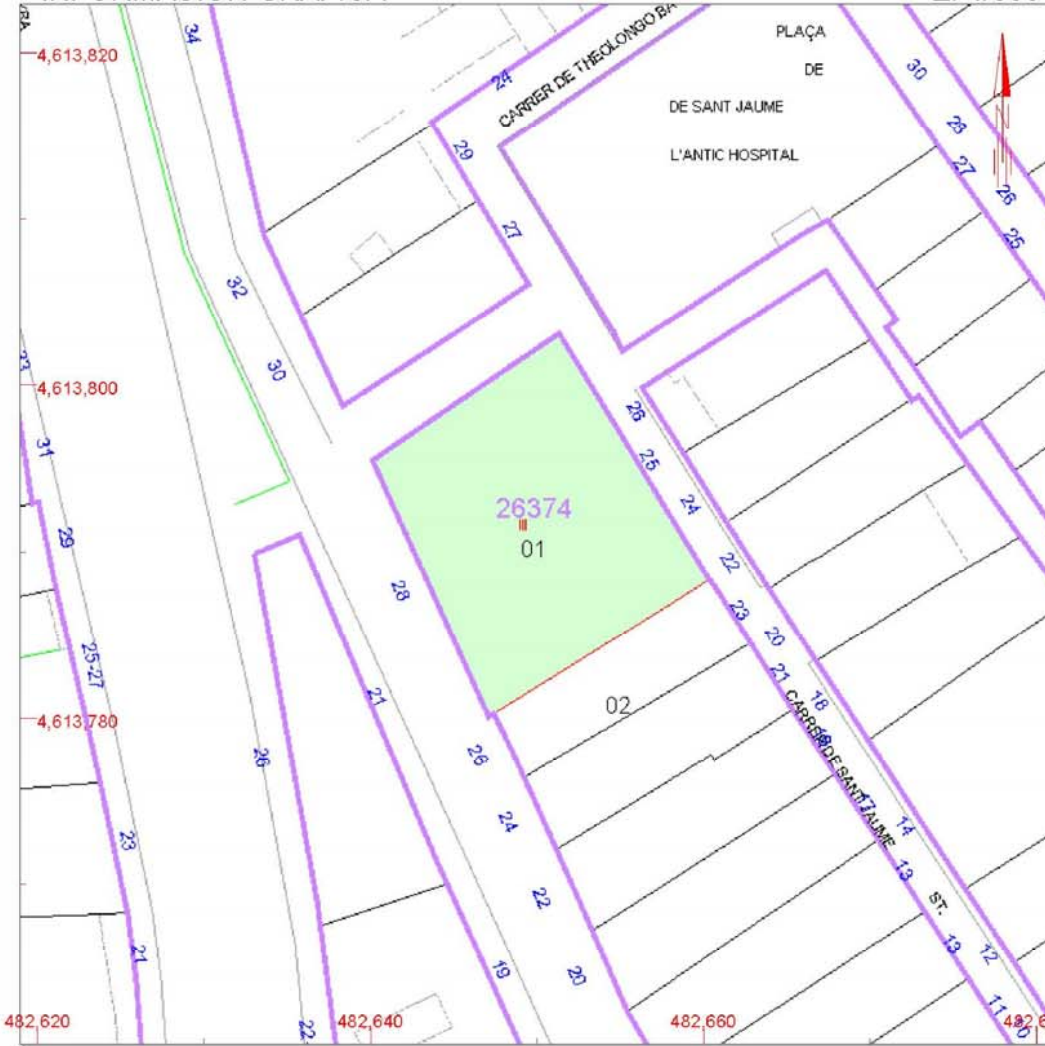
### DATOS DE TITULARIDAD

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL          |  | NIF       |
| MINISTERIO DE TRABAJO Y ASUNTOS SOCIALES |  | S2819001E |
| DOMICILIO FISCAL                         |  |           |
| CL AGUSTIN BETHENCOURT 4                 |  |           |
| 28003 MADRID [MADRID]                    |  |           |
| DERECHO                                  |  |           |
| 100,00% de Propiedad                     |  |           |

### DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

|   |                                    |                       |
|---|------------------------------------|-----------------------|
| SITUACIÓN                               |                                    |                       |
| CL MURALLA 28                           |                                    |                       |
| BLANES [GIRONA]                         |                                    |                       |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ] | SUPERFICIE SUELO [m <sup>2</sup> ] | TIPO DE FINCA         |
| 744                                     | 248                                | [division horizontal] |

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

- 482,680 Coordenadas UTM, en metros.
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES

Jueves, 9 de Septiembre de 2010

Este certificado puede ser verificado en:

<http://www.sedecatastro.gob.es>

Código Certificación: b9dc 31f2 111d 593e



AJUNTAMENT DE BLANES  
Departament d'Urbanisme

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE BLANES PER A LA REQUALIFICACIÓ COM A EQUIPAMENT PRIVAT DE LA FINCA DEL CARRER MURALLA, 28

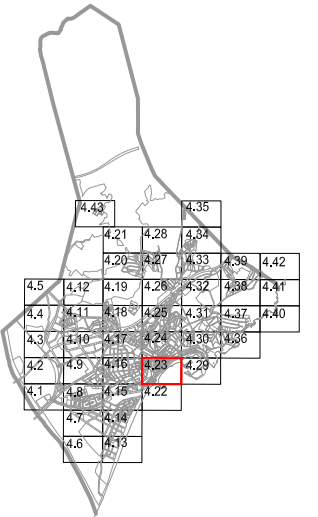
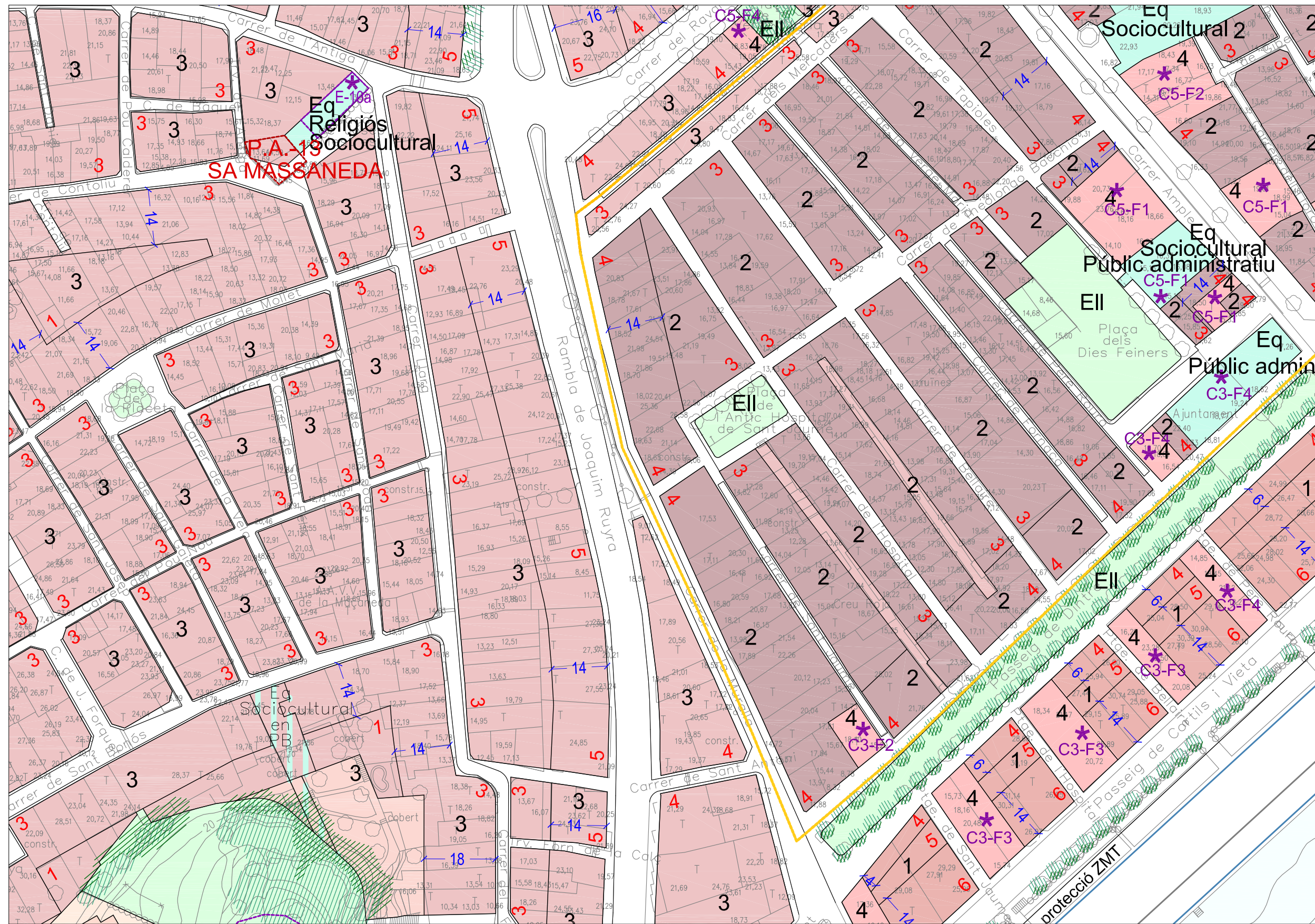
SETEMBRE 2010  
SENSE ESCALA

CADASTRE

02.2

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

OCTAVI FONT I SEBARROJA



**DELLIMITACIONS**

- Delimitació municipal
- Àmbit de protecció i sectors de desenvolupament
- Muralla
- Conjunt històric: Plaça Nova, Plaça de Sant Joan, Plaça de Sant Jaume
- ESPAIS EDIFICABLES
- Altres (Altres: Plaça Nova, Plaça de Sant Joan, Plaça de Sant Jaume)
- Protecció ZMT
- Protecció ZMT
- Protecció ZMT
- Protecció ZMT

**SISTEMA DE COMUNICACIONS**

- Vial
- Aparcament
- F Fenolari

**SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS SU / SUND**

- Eq. Equipaments Comunitaris
- S Serveis Tècnics

**SISTEMA D'ESPACIS LLIBRES PÚBLICS SU / SUND**

- H Hidràulic
- M Marítim

**SISTEMES HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS**

- D Habitatges Dotacionals

**SU (SU urba)**

- 1 Front de Mar
- 2 Rectoria emmurallada
- 3 Ruivalls
- 4 Conservació edificació i jardins privats
- 5 Eixample
- 6 Blocs Aïllats
- 7 Agrupacions de cases
- 8 Cases Aïllades
- 9 Activitats Econòmiques
- 10 Industrial
- 11 Comercial

**SUD (SU urbanitzable no delimitat)**

- 12 Residencial
- 13 Activitats econòmiques i industrials
- 14 Activitats turístiques

**SUND (SU urbanitzable no delimitat)**

- 15 SUND

**ZONIFICACIÓ SU No Urbanitzable**

- 16 PNIN
- 17 PEIN
- 18 Costaner NU-C1
- 19 Espai de Connectivitat Ecològica
- 20 Agrícola Dedicat
- 21 Agrícola
- 22 Agroforestal
- 23 Forestal

**Catàleg de Patrimoni**

- C3-F1 Edifici Catalogat
- Ambit de Protecció
- PROTECCIÓ SISTEMA D'IRRIC (Q100)
- RISC DE DESPRENIMENTS

**AJUNTAMENT DE BLANES**  
Departament d'Urbanisme

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE BLANES PER A LA REQUALIFICACIÓ COM A EQUIPAMENT PRIVAT DE LA FINCA DEL CARRER MURALLA, 28**

SETEMBRE 2010  
ESCALA 1/1000

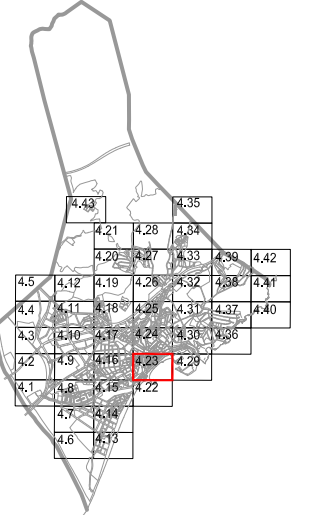
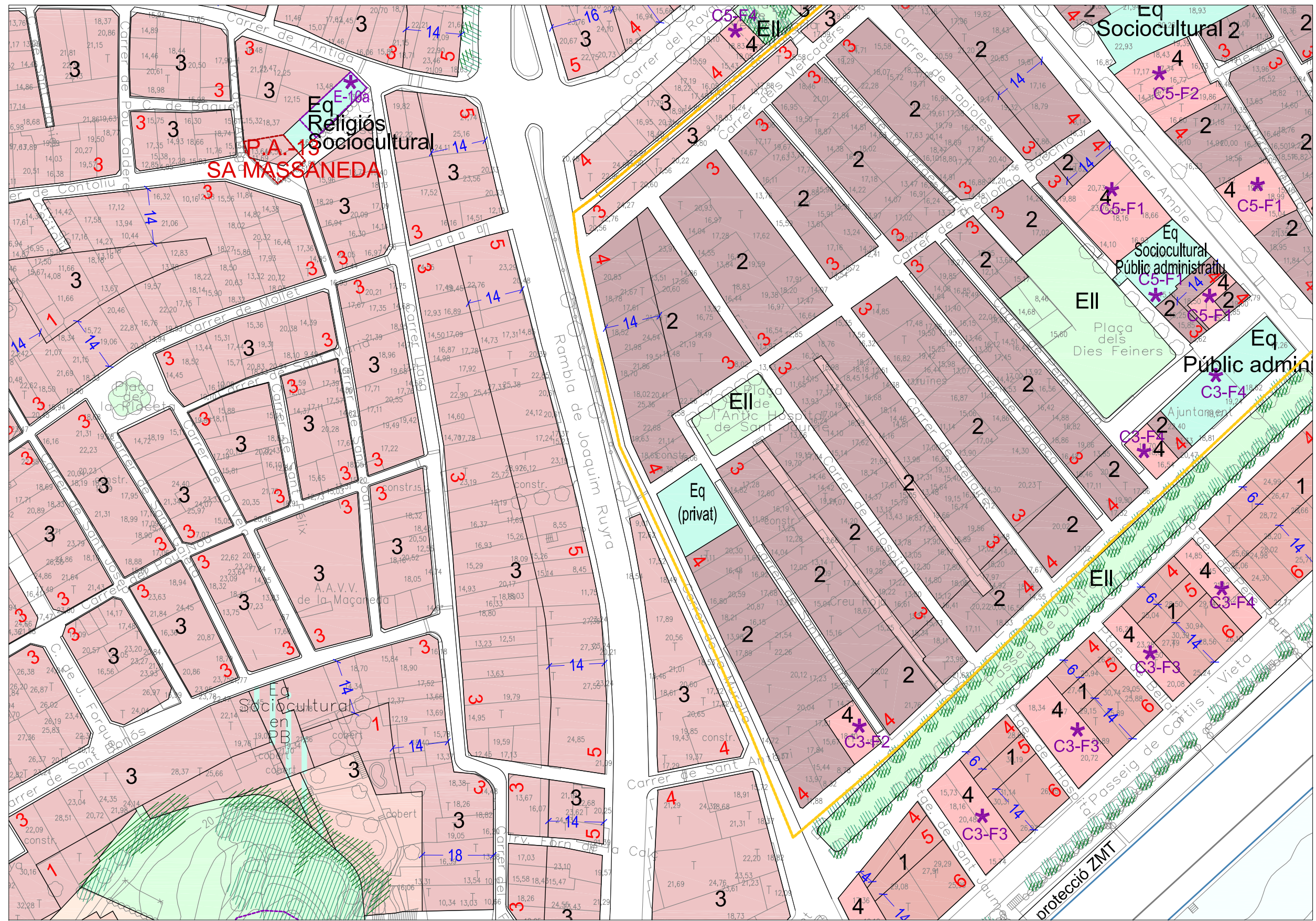
PLANEJAMENT VIGENT

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

**03**

OCTAVI FONT I SEBARROJA





DELMITACIONS
--- Delimitació municipal
--- Línia interior de la ribana del mar
--- Protecció ZMT
--- Línia interior zona servitud de dret
--- Línia interior domini públic marítim-terrestre (ZMT)

SISTEMA D'ESPACIS LLIURES PÚBLICS
SU (Sol urbà)
1. Front de Mar
2. Racó emmurallat
3. Ravall
4. Conservació edificació i jardins privats
5. Exemplar
6. Blocs Allats
7. Agrupacions de cases
8. Cases Allats
9. Activats Econòmiques
10. Industrial
11. Comercial

SISTEMA D'ESPACIS LLIURES PÚBLICS
SU (Sol urbà)
12. Residencial
13. Activats econòmiques i industrials
14. Activats turístiques
15. SUND

ZONIFICACIÓ SUI No Urbanitzable
16. PNIN
17. PEIN
18. Costaner NU-C1
19. Espai de Connectivitat Ecològica
20. Agrícola Dedicat
21. Agrícola
22. Agroforestal
23. Forestal

RESC DE DESPREMENTS
--- Protecció
--- RISC DE DESPREMENTS

AJUNTAMENT DE BLANES
Departament d'Urbanisme

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE BLANES PER A LA REQUALIFICACIÓ COM A EQUIPAMENT PRIVAT DE LA FINCA DEL CARRER MURALLA, 28
SEPTEMBRE 2010
ESCALA 1/1000
PROPOSTA MODIFICACIÓ

L'ARQUITECTE MUNICIPAL
04
OCTAVI FONT I SEBARROJA