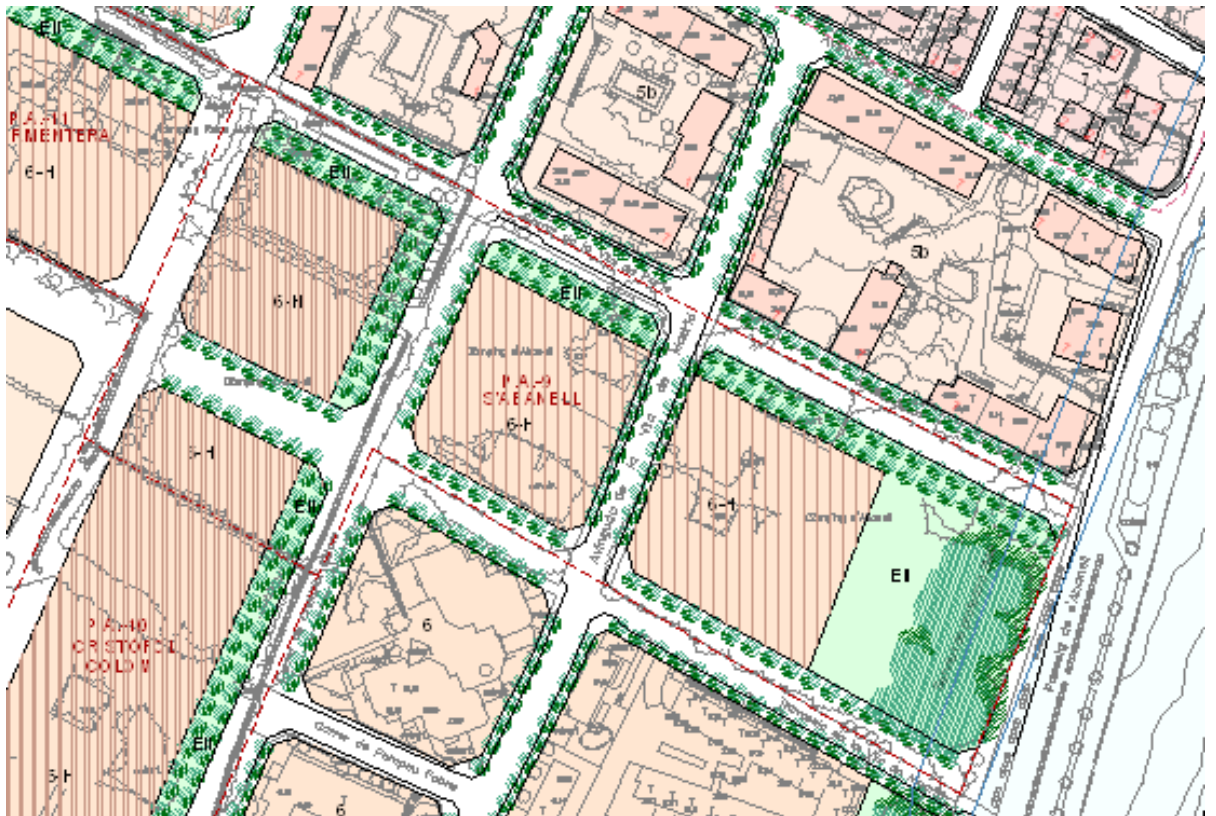


**MODIFICACIÓ DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ**  
**PA.9- S'ABANELL**



SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

Novembre 2010

## **ÍNDEX**

### **1.- MEMÒRIA**

- 1.1. Objecte d'aquesta modificació
- 1.2. Proposta
- 1.3. Promoció i redacció
- 1.4. Fonaments de dret.
- 1.5. Documents que integren aquest expedient
- 1.6. Criteris d'intervenció i justificació de la modificació proposada
- 1.7.- Fitxa polígon actual d'acord amb el POUM.
- 1.8.- Fitxa polígon modificat.

### **2.- PLÀNOLS**

- 2.1.- Plànol de situació
- 2.2.- Plànol del polígon amb delimitació de conformitat amb el planejament vigent.
- 2.3.- Plànol del polígon amb la nova delimitació.

### **3.- ANNEXES**

Certificacions cadastrals descriptives i gràfiques de totes les finques afectades.

## 1.- MEMÒRIA

### 1.1. Objecte d'aquesta modificació

El Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Blanes (POUM) delimita, entre altres, el Polígon d'Actuació de sòl urbà no consolidat PA.9- S'Abanell

L'objectiu que fixa el POUM es la de facilitar la implantació d'establiments hotelers, amb l'obertura del primer tram del nou vial (carrer Cristòfol Colom) que permetrà la creació de l'avinguda dels hotels, nou eix principal de l'oferta turística.

Es d'interès prioritari per l'Ajuntament el executar la urbanització del mencionat carrer perquè, a més de facilitar la futura implantació de la nova zona hotelera, es una de les artèries principals de l'actual àrea de S'Abanell, clau per a possibilitar la dinamització d'aquest sector comercial-turístic de primer ordre per a la població de Blanes.

A tal efecte, l'Ajuntament de Blanes ha encarregat la redacció del projecte d'urbanització de la totalitat del Carrer Cristòfol Colom, des del seu encreuament amb l'Av. Mediterrani fins la connexió amb l'Avinguda Vila de Madrid pel seu extrem oest. Aquest projecte està actualment en fase d'aprovació inicial.

Part d'aquest carrer discorre per terrenys situats dins l'àmbit del polígon PA.9- S'Abanell.

La gestió d'aquest polígon d'actuació que preveu el POUM es mitjançant el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de Compensació Bàsica. Aquest fet comporta que, al tractar-se de desenvolupaments urbanístics d'iniciativa privada, l'Ajuntament no te garantit el seu termini d'execució i, per tant, es bloqueja indefinidament la possibilitat d'urbanitzar la totalitat del carrer Cristòfol Colom.

L'objecte d'aquesta modificació de la delimitació actual d'aquest polígon d'actuació es la d'excloure d'aquest àmbit, els terrenys que resten afectats pel projecte d'urbanització del carrer Cristòfol Colom i, d'aquesta manera, agilitzar i possibilitar la seva gestió pública i la seva execució immediata.

Aquesta nova delimitació comporta que la contribució en la cessió de terrenys i costos d'urbanització per l'execució d'aquest vial per part dels propietaris del polígon, no s'efectuï d'acord amb la legislació urbanística i mitjançant la tramitació dels corresponents projectes de reparcel·lació, sinó d'acord amb la legislació de règim local i mitjançant la tramitació d'un projecte de contribucions especials d'iniciativa municipal.

### 1.2. Proposta

La proposta es concreta en:

- modificar el plànol n-.4.14, incorporant-hi la nova delimitació del polígon PA.9- S'Abanell.
- modificar la fitxa del polígon PA.9- S'Abanell (article 201 de la Normativa del POUM), ajustant-la als nous paràmetres corresponents a la nova delimitació.

### **1.3. Promoció i redacció**

Aquesta modificació de la delimitació del polígon PA.9- S'Abanell, és promoguda per l'Ajuntament de Blanes.

La redacció del document ha anat a càrrec dels Serveis Tècnics Municipals.

### **1.4. Fonaments de dret**

1.- El Text Refós del POUM i PAUM de Blanes aprovat, segons acord de la C.T.U.G. d'11 de febrer de 2010, amb conformitat i amb incorporacions d'ofici segons acord de C.T.U.G. de 14 d'abril de 2010 estableix, entre altres, el Polígon d'Actuació de sòl urbà no consolidat PA.9- S'Abanell.

2.- S'apliquen a aquest expedient els articles 118 i 119 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

3.- La competència per a l'adopció d'aquest acord correspon a la Junta de Govern Local d'acord amb l'article 53 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 i la resolució de l'Alcaldia de data el 22 de juny de 2007 de delegació d'aquesta competència.

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

Ateses les característiques d'aquest document de modificació de la delimitació del polígon PA.9- S'Abanell que afecta únicament àrees urbanes ja qualificades, sense incrementar zones d'aprofitament residencial ni d'altres usos, la documentació que integra aquest expedient s'adequa a aquesta finalitat.

Tampoc es necessari incloure cap informe de sostenibilitat ambiental ni cap informe de sostenibilitat econòmica ja que no s'incideix en cap d'aquests aspectes.

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

En el present cas, es manifest l'existència de la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, basant-nos en:

- Es d'interès prioritari per l'Ajuntament l'execució de les obres d'urbanització del carrer Cristòfol Colom, clau per a possibilitar la dinamització de l'àrea de S'Abanell, sector comercial-turístic de primer ordre per a la població de Blanes.
- Es necessària la iniciativa pública d'aquesta modificació de la delimitació del polígon d'actuació PA.9- S'Abanell, per tal de garantir l'execució d'aquesta infraestructura i els seus terminis d'execució.
- La modificació de la delimitació actual d'aquest polígon d'actuació no comporta un increment de sostre edificable i, per tant, no s'han d'incrementar els espais lliures i les reserves per a equipaments.
- La modificació de la delimitació actual d'aquest polígon d'actuació permet agilitzar i possibilitar l'execució immediata de les obres d'urbanització del carrer Cristòfol Colom,

sense dependre dels terminis incerts per a el desenvolupament urbanístics, a executar per l'iniciativa privada.

- La modificació de la delimitació d'aquest polígon permet mantenir la compensació i equidistribució dels beneficis i càrregues del planejament, ja que els propietaris continuen obligats a la cessió i urbanització de la part corresponent del carrer Cristòfol Colom mitjançant el Projecte de contribucions especials que l'Ajuntament tramitarà a l'efecte.

### **1.7.- Fitxa actual del polígon d'acord amb el POUM.**

#### **Art. 201. PA. 9 - S'ABANELL**

1.- Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de facilitar la implantació d'establiments hotelers, amb l'obertura del primer tram del nou vial que permetrà la creació de l'avinguda dels hotels, nou eix principal de l'oferta turística. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4-14.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 2,60 Has

Coefficient d'edificabilitat net: L'assenyalat per a cada ús a Art. 156

Cessions mínimes : La vialitat fixada als plànols de zonificació  
Espais lliures fixats en els plànols de zonificació  
10% aprofitament urbanístic

Obligacions: Completar les obres d'urbanització

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Per facilitar el desenvolupament d'aquest polígon es podrà programar la seva execució per fases, amb l'obertura primerament dels carrers Cristòfol Colom i/o Travessia Vila de Madrid deixant l'execució dels espais lliures i demás espai viari, per al moment de consolidar l'edificació. En aquest cas s'admetrà el trasllat de les edificacions i instal·lacions existents afectades per la vialitat.

4.- Els paràmetres i usos d'aplicació són els establerts al Art. 156

5.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA:

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd : minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament, creació d'un gran passeig arbrat perpendicular al mar.

Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.

Mesures per reduir, en la mesura del possible el risc d'inundacions, tot afavorint la infiltració de l'aigua de pluja i reduint la permeabilització del sòl.

### 1.8 - Fitxa del polígon modificat.

#### 201. PA. 9 - S'ABANELL

1.- Es delimita el polígon d'actuació urbanística discontinuo de sòl urbà no consolidat PA. 9 - S'ABANELL, amb l'objectiu, de facilitar la implantació d'establiments hotelers. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4-14.

Abasta dos àmbits:

- Un àmbit situat al sud del carrer Cristòfol Colom que arriba fins el Passeig de S'Abanell, amb una superfície de 17.746 m2. Destinat actualment a una activitat de càmping i amb la qualificació urbanística de Clau 6-H Blocs aïllats. Subzona hotelera.
- Un àmbit situat al nord del carrer Cristòfol Colom, amb límit pel nord amb futura prolongació del carrer Oliveres, amb una superfície de 9.204 m2. Destinat actualment a una activitat de càmping i amb la qualificació urbanística de Clau 6-H Blocs aïllats. Subzona hotelera.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 26.950 m2

Coefficient d'edificabilitat net: L'assenyalat per a cada ús a Art. 156

Cessions mínimes : La vialitat fixada als plànols de zonificació  
Espais lliures fixats en els plànols de zonificació  
10% aprofitament urbanístic

Obligacions: Completar les obres d'urbanització

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Per facilitar el desenvolupament d'aquest polígon es podrà programar la seva execució per fases, corresponents cadascuna d'elles als dos àmbits discontinus.

4.- Els paràmetres i usos d'aplicació són els establerts al Art. 156

5.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA:

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd: minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament, creació d'un gran passeig arbrat perpendicular al mar.

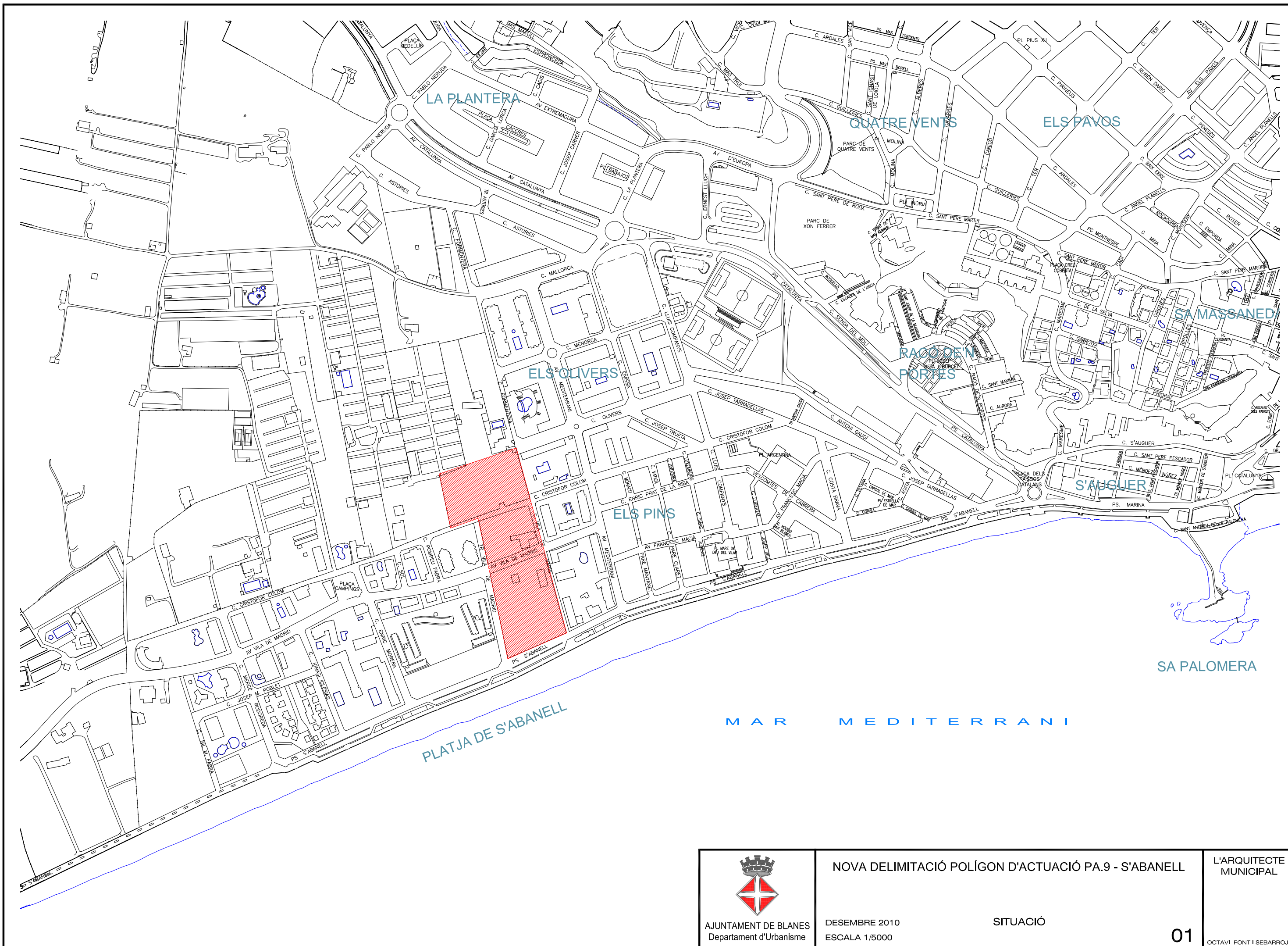
Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.

Mesures per reduir, en la mesura del possible el risc d'inundacions, tot afavorint la infiltració de l'aigua de pluja i reduint la permeabilització del sòl.

Octavi Font i Sebarroja

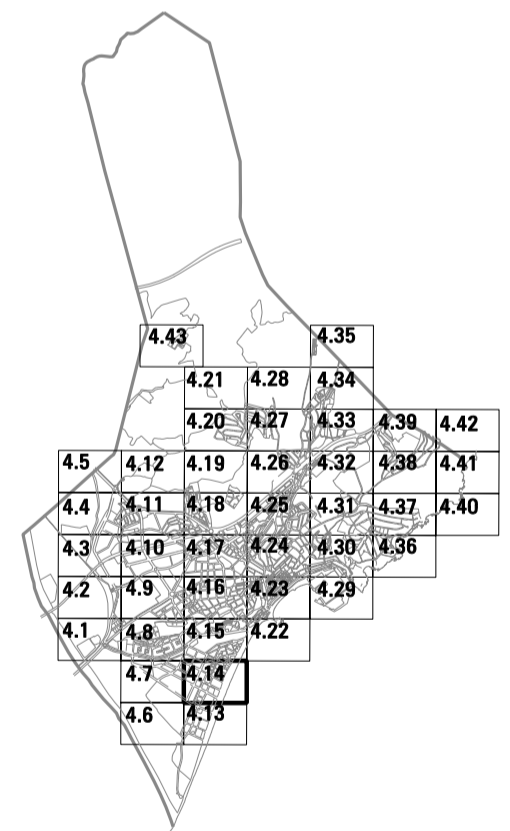
Arquitecte municipal

Blanes, 26 de novembre de 2010





394-37-1



**DELIMITACIONS**

- Delimitació municipal
- Àmbits de gestió i sectors de planejament
- Muralla
- Conjunt Històric Ntra. Sra. del Vilar
- Conjunt muntanya Sant Joan

**ESPAIS EDIFICABLES**

Altres i plantes: 3 (dreta + dos plantes)

Profunditat Edificable Reculada

PE màxima PE

**PROTECCIÓ CARRETERES (Límit edificació)**

Línia interior de la ribera del mar

Protecció ZMT

Límit interior zona servitud de trànsit

Línia interior domini públic marítimot terrestre (ZMT)

**SISTEMA DE COMUNICACIONS**

- Viarí
- Aparcament
- F Ferroviari

**SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS**

SU SUND

- Eq Equipaments Comunitaris
- St Serveis Tècnics

**SISTEMA D'ESPAIS LLIBRES PÚBLICS**

SU SUND

- Eil Espais Lliures
- H Hidràulic
- M Marítim

**SISTEMA HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS**

- D Habitatges Dotacionals

**SU (sol urbà)**

- 1 Front de Mar
- 2 Recinte emmurallat
- 3 Ravals
- 4 Conservació edificació i jardins privats
- 5 Exemple
- 6 Blocs Aïllats
- 7 Agrupacions de cases
- 8 Cases Aïllades
- 9 Activitats Econòmiques
- 10 Industrial
- 11 Comercial

**SUD (sol urbanitzable delimitat)**

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

**SUND (sol urbanitzable no delimitat)**

- 15 SUND

**ZONIFICACIÓ Sol No Urbanitzable**

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

**Catàleg de símbols**

- C1-F1 Edifici Catalogat
- Àmbit de Protecció
- HOТЕЛЬ
- CÀMPING
- PROTECCIÓ SISTEMA HÍDRIC (I100)
- RISCS DE DESPRENIMENTS

**AJUNTAMENT DE BLANES**

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE BLANES**

març 2010

Text Refós segons acord de la C.T.U.G. de 11 de febrer de 2010

Land Urbanisme i Projectes S.L.P. (Ref 0510)

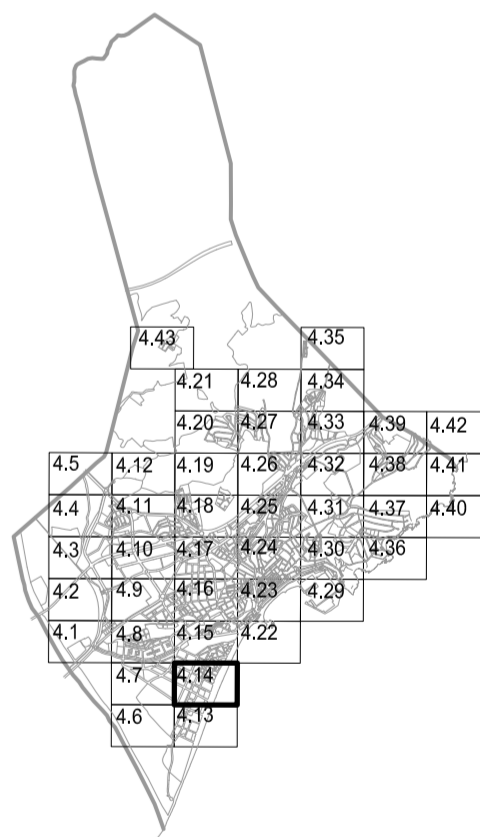
plànol n° **n-4.14**

PLANOL NORMATIU

**ZONIFICACIÓ DETALLADA SÒL URBÀ I URBANITZABLE**

escales A1 1:1.000 A3 1:2.000





**DELIMITACIONS**

- Delimitació municipal
- Àmbits de gestió i sectors de planejament
- Muralla
- Conjunt Històric Ntra. Sra. del Vilar
- Conjunt muntanya Sant Joan
- ESPAIS EDIFICABLES
- Altures i plantes: 3 (baca + dos plantes)
- Profunditat Edificable
- Recalada
- PE màxima
- PE
- PROTECCIÓ CARRETERES (Límit edificació)
- Línia interior de la ribera del mar
- Protecció ZMT
- Límit interior zona servitud de trànsit
- Línia interior domini públic marítimotempestre (ZMT)

**SISTEMA DE COMUNICACIONS**

- Viarí
- Aparcament
- F Ferroviari

**SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS**

- SU SUD
- SUND

**SISTEMA D'ESPAIS LLIBRES PÚBLICS**

- SU SUD
- SUND

**SISTEMES GENERALS**

- Eq Equipaments Comunitaris
- St Serveis Tècnics
- H Hidràulic
- M Marítim

**SISTEMA HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS**

- D Habitatges Dotacionals

**SU (Sòl urbà)**

- 1 Front de Mar
- 2 Recinte enmurallat
- 3 Ravals
- 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 (Sòl urbanitzable no delimitat)**

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

**SUND (Sòl urbanitzable delimitat)**

- 15 SUND

**ZONIFICACIÓ**

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

**Usos turístics**

- HOTELER
- CÀMPING

**Riscos**

- PROTECCIÓ SISTEMA HÍDRIC (0100)
- RISC DE DESPRENIMENTS

**AJUNTAMENT DE BLANES**

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE BLANES**

desembre 2010

Text Refós segons acord de la C.T.U.G. de 11 de febrer de 2010

Land Urbanisme i Projectes S.L.P. (Ref 0510)

plànol nº **n-4.14** MODIFICAT

**PLÀNOL NORMATIU**

**ZONIFICACIÓ DETALLADA SÒL URBÀ I URBANITZABLE**

NOVA DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ PA.9- S'ABANELL

escales A1 1:1.000 A3 1:2.000