

Complementari  
No diligència.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL  
REORDENACIÓ I PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ  
PER A DOTACIONS HOTELERES A L'ÀREA DE  
S'ABANELL.**

**DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA**

**març-2002**



## MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL

Reordenació i Paràmetres d'Edificació per a Dotacions Hoteleres a l'Àrea de S'Abanell

## DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

Aquesta documentació es confecciona amb la finalitat d'aportar informació complementària a ajuntar a l'expedient de Modificació Puntual de Pla General Reordenació i Paràmetres d'Edificació per a Dotacions Hoteleres a l'Àrea de S'Abanell.

Aquesta documentació es redacta sols als efectes d'aportar aclariments sobre el contingut de la modificació puntual del Pla General, sense que aquesta signifiqui cap canvi sobre el contingut, i d'acord amb la petició formulada pel Servei Territorial de Girona de la Direcció General d'Urbanisme, Generalitat de Catalunya.

### Aclariment sobre la regulació dels usos en el subsòl.-

En el projecte de modificació, es contemplava la possible ocupació del subsòl de tot l'espai del solar, amb usos definits com a "...usos d'aparcament i dependències auxiliars en funció dels requeriments funcionals de l'establiment, ...".

Aquests usos, per tant, podien ser des dels propis d'aparcament exigible per la normativa d'aplicació, fins a dependències auxiliars de la principal com son: piscines cobertes, sales de convencions, discoteques o salons de ball, restaurants, etc.

La finalitat de contemplar aquests usos en el subsòl estava en la impossibilitat de situar aquest tipus de dotacions, imprescindibles en establiments hotelers d'alta categoria, per sobre rasant atenent al paràmetres d'ocupació i ordenació de l'edificació establerts per la normativa urbanística.

Així, per a la Clau 3a1, la normativa urbanística preveu una ocupació màxima del 30% de la parcel·la neta.

Al mateix temps, contempla que una de les dimensions de l'edificació no sobrepassarà dels 23 mts. (en sentit paral·lel a la línia de mar).

La parcel·la mínima s'estableix en 2.000 m<sup>2</sup>. Aquesta superfície es la que disposa aproximadament la majoria de parcel·les edificades (per si s'acollissin a l'excepció de la norma) i de les que resten per edificar.

Uns altres factors a considerar serien l'edificabilitat màxima admesa d'1,67 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s, i l'obligació de disposar part imoportat (sinó tota) la planta soterràni per a zona d'aparcament.

Aquestes circumstàncies suposarien en un cas teòric d'aplicació de la norma, el següent:

En una parcel·la de 2.000 m<sup>2</sup>, l'edificabilitat màxima seria:

$$2.000 \text{ m}^2 \times 1,67 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s} = 3.340 \text{ m}^2$$

Suposant que s'assoleixi l'alçada màxima reguladora de P.B.+6, obtindriem una superfície per planta de: 3.340 m<sup>2</sup>s/7 plantes = 477 m<sup>2</sup> per planta.

La geometria envoltent màxima de l'edificació seria:

$$477 \text{ m}^2/23 \text{ m} = 20 \text{ m}$$

per tant, amb aquests supòsits el màxim paral·lelepípede seria el de 23x20 mts.

Amb aquestes dimensions, es pràcticament inviable el situar dotacions d'aquestes característiques en qualsevol de les plantes situades per sobre rasant, tenint en compte que anirien necessàriament complementades amb zones annexes de serveis, accessos i zones de comunicació vertical.



AJUNTAMENT DE  
BLANES

Estructura de la propietat del sector de Sòl Urbanitzable No Programat, Clau 18.-

S'aporta plànol del sector de Sòl Urbanitzable No Programat, Clau 18, on es situen les finques cadastrals amb els noms dels propietaris que com a tal hi consten.

Octavi Font i Sebarroja,  
Arquitecte municipal

Blanes, 19 de març de 2002

ref.: urbanisme/DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA Mod. Puntual PG Reordenació hotelera S'ABANELL