



## **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL**

**(Text objecte d'aprovació provisional)**

**REORDENACIÓ I PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ  
PER A DOTACIONS HOTELERES A L'ÀREA DE  
S'ABANELL.**

**(Document 1)**

**gener-2002**



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL**  
**(text objecte d'aprovació provisional)**

**REORDENACIÓ I PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ PER A DOTACIONS**  
**HOTELERES A L'ÀREA DE S'ABANELL.**

**MEMÒRIA**

**1. Antecedents.-**

Actualment, la majoria d'hotels de la població estan situats al barri de S'Abanell, atès que la configuració de les seves illes, la normativa d'usos i edificació i la seva situació respecte a la zona de platges, el fan una zona privilegiada per aquests tipus d'instal·lacions.

La categoria d'aquests establiments no superen la classificació dels hotels de tres estrelles.

Excepte alguns punts en concret, totes les illes que conformen la zona estan qualificades de Zona Residencial Plurifamiliar en Ordre Obert, Subzona d'edificació aïllada, Intensitat 1 ( Clau 3a1).

La política de L'Ajuntament de Blanes sempre ha estat la de fomentar un turisme de qualitat que, a poder ser, es tradueixi en la construcció d'hotels de quatre o mes estrelles.

Les dificultats d'aquesta política han estat varies i, una d'elles es la incidència de l'ordenament urbanístic del municipi. Concretament per aquesta zona, s'ha evidenciat que l'edificabilitat, l'alçada reguladora màxima, l'ocupació del subsòl i d'altres paràmetres dificulten la implantació d'instal·lacions hoteleres de gran categoria, ja que aquestes necessiten acomplir amb uns estàndards molt superiores als establiments de categoria inferior.



Sobre l'anàlisi d'una possible construcció d'un hotel de quatre estrelles, a emplaçar en una illa tipus d'aquesta zona, s'han anat detectant quins eren els paràmetres d'ordenació que dificultaven o impediien l'acompliment amb la normativa vigent en la zona, i en la proposta es contemplaran com a modificació puntual de les Normes Urbanístiques del Pla General a aplicar en el cas d'establiment de categoria igual o superior al d'hotels de quatre estrelles.

Bàsicament aquest han estat:

1.- Ocupació del subsòl del solar amb usos d'aparcament i dependències auxiliars en funció dels requeriments funcionals de l'establiment, sense la limitació establerta per l'actual normativa.

Aquests usos auxiliars seran de qualsevol tipus que es considerin complementaris i compatibles amb l'ús hoteler i sempre dependents i vinculats en el seu funcionament a aquest ús principal hoteler.

2.- Distribució i localització de la superfície del sostre de la planta altell (no computable com a sostre edificable pel Pla General), en funció dels requeriments de l'establiment, sense la disposició obligatòria de separacions mínimes a façanes, tal com ve contemplat en l'actual normativa. (gaudir d'aquest sostre no implicarà, en cap cas, l'augment de l'edificabilitat màxima resultant ni cap augment del nombre màxim de plantes admeses en el sector)

3.- Regulació de la ubicació dels elements tècnics de les instal·lacions, així com d'altres cossos edificats annexes al ús del hotel ( piscines cobertes, solàriums, etc.) a situar en la coberta de l'edifici, d'acord amb l'article 270 de les Normes Urbanístiques del Pla General. Es a dir, aplicar la regulació d'aquests elements d'acord amb la normativa aplicable al tipus d'ordenació de vial i no la que l'hi correspondria com seria la del tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

Aquests annexes tindran les mateixes característiques d'ús que els admesos en el subsòl, es a dir, podran situar-se usos auxiliars de qualsevol tipus que es considerin complementaris i compatibles amb l'ús hoteler i sempre dependents i vinculats en el seu funcionament a aquest ús principal hoteler.

En aplicació d'aquest paràmetre regulador, mai s'admetrà però, la superposició de més d'una planta ni una alçada superior als 4 mts.- respecte de l'últim forjat de l'edifici.

.....  
\*  
\*



## 2. Proposta.-

Així la proposta es concreta en la modificació del Pla General pel que respecta a:

### **1.- Modificar els articles de la Normativa Urbanística del Pla General referent als aspectes enunciats al primer apartat, que fan referència als establiments hotelers de categoria igual o superior als hotels de quatre estrelles.**

Concretament serien els articles:

#### Article 142.- Condicions de l'Edificació.-

Al final de l'apartat 2 de l'article s'afegirà:

*"En el sector de S'Abanell (Clau 3a1), quant es tracti d'implantar establiments turístics de categoria igual o superior a hotels de quatre estrelles, es permetrà l'ocupació del subsòl del solar amb usos d'aparcament i dependències auxiliars en funció dels requeriments funcionals de l'establiment, sense cap limitació de la seva superfície.*

*Aquests usos auxiliars seran de qualsevol tipus que es considerin complementaris i compatibles amb l'ús hoteler i sempre dependents i vinculats en el seu funcionament a aquest ús principal hoteler".*

*L'edificació que s'autoritzi a l'empara de les regles excepcionals establertes per als hotels de quatre estrelles o superiors en aquest article, no podrà ser destinada a cap altre ús diferent del d'hotel de quatre estrelles o superior que estigui admès a la zona, mentre no ajusti els seus paràmetres edificatoris a les normes generals fixades per a les construccions i usos en què es pretengui transformar l'immoble.*

#### Article 266.- Planta baixa.-

En el punt 4 de l'article s'afegirà un altre apartat:

*"apartat f) En el cas d'implantació d'establiments turístics de categoria igual o superior a hotels de quatre estrelles, la distribució i localització de la superfície dels sostre de la planta altell (no computable com a sostre edificable), ho serà en funció dels requeriments de l'establiment, sense ser*



*obligatòria la seva disposició pel que fa a separacions mínimes a façanes, si bé es respectarà el nombre màxim de plantes admeses en el sector.”*

*Per a el càlcul del sostre edificable de la planta altell, s'operarà de la següent manera: El sostre edificable de cada finca, resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat d'1,67 m2s/m2s per la superfície de aquesta, es dividirà pels set nivells màxims aplicables a la zona. Al quadrat resultant de la superfície d'un dels nivells, se l'inscriurà el quadrat que resulti de retirar-se 3 mts. de cada un dels seus costats. La superfície d'aquest nou quadrat, serà la superfície màxima a afegir (en concepte d'altell) a l'edificabilitat inicialment obtinguda”*

*L'edificació que s'autoritzi a l'empara de les regles excepcionals establertes per als hotels de quatre estrelles o superiors en aquest article, no podrà ser destinada a cap altre ús diferent del d'hotel de quatre estrelles o superior que estigui admès a la zona, mentre no ajusti els seus paràmetres edificatoris a les normes generals fixades per a les construccions i usos en què es pretengui transformar l'immoble.*

#### Article 289.- Alçada màxima i número de plantes.-

En el segon apartat de l'article s'afegirà:

*“En el cas d'implantació d'establiments turístics de categoria igual o superior a hotels de quatre estrelles, la regulació dels elements tècnics de les instal·lacions, així com d'altres cossos edificats annexes al ús del hotel (piscines cobertes, solàriums, etc.) a situar en la coberta de l'edifici, es regularan d'acord amb l'article 270.- Elements tècnics de les instal·lacions.*

*Aquests usos auxiliars seran de qualsevol tipus que es considerin complementaris i compatibles amb l'ús hotel·ler i sempre dependents i vinculats en el seu funcionament a aquest ús principal hotel·ler”.*

*Es limita l'aplicació d'aquesta regulació a prohibir la superposició de més d'una planta ni que es superi una alçada superior als 4 mts.- respecte de l'últim forjat de l'edifici..-*

*L'edificació que s'autoritzi a l'empara de les regles excepcionals establertes per als hotels de quatre estrelles o superiors en aquest article, no podrà ser destinada a cap altre ús diferent del d'hotel de quatre estrelles o superior que estigui admès a la zona, mentre no ajusti els seus paràmetres edificatoris a les normes generals fixades per a les construccions i usos en què es pretengui transformar l'immoble.*

.....




AJUNTAMENT DE  
**BLANES**



### 3. Promoció i tramitació.-

El promotor de la present modificació puntual es l'Ajuntament de Blanes.

La tramitació de l'expedient queda regulada pel que disposa l'article 75 del Decret Legislatiu 1/90 de 12 de juliol,

  
**l'Arquitecte Municipal**  
**Blanes, 24 de gener de 2002**

ref.:urbanisme/mod.puntuals PG/2 TEXT APROV. PROV.Reordenació i Paràmetres d'edificació per dotacions hoteleres a l'àrea de S'Abanell

**Diligència, per fer constar a requeriment de la Comissió d'Urbanisme de Girona, que aquest document es una reproducció parcial del que va ser objecte d'aprovació provisional pel Ple de la Corporació de data 28 de gener de 2002.**  
**Blanes, 19 de març de 2002**

**El Secretari**

