

Val l'esmena

Diligència, per fer constar que el present document fou aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data *21-10-2004*
Blanes, 25 d'octubre de 2004
La Secretaria Acctal.



AJUNTAMENT DE
BLANES

FASIM S.L.

2005/16135

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
PARCIAL sector A-6 VALLDOLITG
ILLA-3, ILLA-4 I ILLA-5**

ctra de blanes a lloret, entre camí de
sant pere i 1er i 2n barri de valldolitg

Diligència, per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment per acord de Ple en sessió de data *27 de desembre de 2004*.
Blanes, 28 de desembre de 2004
El Secretari Acctal.



AJUNTAMENT DE
BLANES

ref: 0308

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
09 FEB 2005
Sònia Bonaterra Batlle

**AJUNTAMENT DE BLANES
REGISTRE GENERAL**

31 MARÇ 2003

Núm. d'entrada 5577

Núm. de sortida _____

DOLORS BONATERRA BATLLE, arquitecte

BEDOS - BONATERRA, SL
Ampie 11 17300 Blanes
T-972 331 636 F-972 351 421
625.am@telefon.es

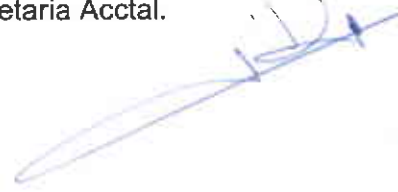


MARÇ

2003

Val l'esmena

Diligència, per fer constar que el present document
fou aprovat inicialment per acord de Junta de Govern
Local de data 27/10/04
Blanes, 25 d'octubre de 2004
La Secretaria Acctal.



AJUNTAMENT DE
BLANES



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR A-6 VALLDOLITG

Diligència, per fer constar que el present document
fou aprovat provisionalment per acord de Ple en
sessió de data 27 de desembre de 2004.
Blanes, 28 de desembre de 2004
El Secretari Acctal.



**AJUNTAMENT DE
BLANES**

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

1. OBJECTE
2. ANTECEDENTS
3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ
4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
5. MODIFICACIÓ ARTICLE 11-1 DEL PLA PARCIAL

ANNEXE

CONFORMITAT DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. EMPLAÇAMENT
2. APROVACIÓ PLA PARCIAL C.P.U. de 23 de juliol 92
3. APROVACIÓ ESTUDI DE DETALL
4. PROPOSTA D'ORDENACIÓ



1. OBJECTE

L'objecte de la present modificació del Pla Parcial sector A-6 Valldolitg ve donat per la necessitat de desplaçar el sostre edificable residencial corresponent al Bloc d'habitatges de l'illa 3, situat al front de la carretera d'accés a la Costa Brava, construint un nou tipus d'edificació a l'illa 5, a la parcel·la propietat de Fasim S.L.

Aquest canvi d'ordenació volumètrica no comporta cap variació de sostre edificable, ni de densitat d'habitatges assenyalat en el Pla Parcial aprovat.

2. ANTECEDENTS

En data 23 de juliol de 1992 la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona, va aprovar el Pla Parcial Sector A-6 Valldolitg del municipi de Blanes (plànol nº 2), i posteriorment es va aprovar un Estudi de Detall per l'afectació de la traça del tren (plànol nº 3) aprovat definitivament per la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Blanes en sessió celebrada el 23 de febrer de 1995.

En aquest Pla es considera convenient acumular el sostre comercial en les illes d'habitatges plurifamiliars més properes a la carretera i sobretot en les illes 1 i 3.

En cadascuna d'aquestes illes es preveu construir dos blocs d'habitatges sobre una planta baixa comercial que ocupa la totalitat de les parcel·les.

3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

Amb la modificació del Pla Parcial s'allibera d'edificació residencial el front que dona directament a la carretera de Blanes a Lloret i s'estableix una zona bàsicament comercial, més adient a la demanda actual segons estudis de mercat. Al mateix temps al desplaçar els habitatges de l'esmentada carretera, es milloren les condicions d'aquests. Cal dir també que fent ús de l'article 3-b de les ordenances reguladores del Pla Parcial, s'està desenvolupant un projecte bàsic de la totalitat de l'illa 1 i l'illa 2, amb la finalitat d'alliberar el front de carretera de sostre residencial, modificant els volums per aconseguir deixar la zona comercial al davant i traslladar l'edificació d'habitatges a la part posterior de la illa 1 i a l'illa 2, sense modificar ocupació ni sostre edificable ni densitat d'habitatges. (veure quadre justificatiu)

Per altre banda, i sobretot, s'harmonitza l'ordenació d'aquesta illa amb l'illa 1, objecte, d'acord amb les previsions normatives del Pla, d'una ordenació volumètrica similar, ja que també s'ha traslladat el sostre residencial del front de la carretera a l'illa 2. D'aquesta manera es crea una important zona comercial al costat de la carretera, de la que resta protegida mitjançant un bulevard de serveis i zones d'aparcament.

Fent ús de l'Art. 94 apartat 3 de la Llei d'Urbanisme 2/2002 del 14 de març, es fa la present proposta



4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

ILLA 3	FASIM SL, rep per Angel Simon i Dani Dauron	580 m ²
ILLA 4	FASIM SL, rep per Angel Simon i Dani Dauron	2.500 m ²
ILLA 5	FASIM SL, rep per Angel Simon i Dani Dauron	3.600 m ²
	QUALITAT HABITATGE SOCIAL S.A., rep per Pedro Parra	1.600 m ²

SUPERFICIE TOTAL	8.280 m²
-------------------------	----------------------------

Quadre justificatiu dels paràmetres del pla parcial de la modificació proposada

	SUPERFICIE		EDIFICABILITAT		DENSITAT		OCUPACIÓ	
	P.P./E.D	M.P.P.P	P.P./E.D	M.P.P.P	P.P./E.D	M.P.P.P	P.P./E.D	M.P.P.P
ILLA 3	580	580	1.840	1.840	12	12	580	496
ILLA 4	2.500	2.500	6.910	4.879	42	21	2.500	2.500
ILLA 5	5.200	3.600	6.637	5.349	51	47	1.660	1.337
		1.600		3.319		25		830
TOTALS	8.280	8.280	15.387	15.387	105	105	4.740	5.163

S'observa per tant, que el canvi d'ocupació de l'illa 5, no comporta cap variació respecte la densitat i l'edificabilitat, si no que, únicament es trasllada el volum edificatori .

L'illa 5, després de la reparcel.lació aprovada es transforma en la parcel.la 5 de 3.600 m², propietat de FASIM SL, i en la parcel.la 8 de 1.600 m², propietat de QUALITAT HABITATGE SOCIAL S.A.



5. MODIFICACIÓ DE LES ORDENANÇES REGULADORES PER LES ILLES 3,4,I 5

Article 1 – L' àmbit d'aplicació d' aquesta modificació únicament fa referència a les illes 3,4,i 5

Article 11. bis – L'ocupació màxima de les parcel·les no sobrepassarà la superfície grafiada en el plànol nº 4, no obstant això, a la illa 5 es podrà modificar la situació de la edificació mantinguen la tipologia de bloc lineal sempre i quan no sobrepassi de la línia grafiada en el plànol nº 4 .
La fondària edificable del bloc d'habitatges de la illa 3 es de 15 metres. a la illa 4 es de 16 metres i a la illa 5 podrà variar entre 13 i 16 metres

Diligència, per fer constar que el present document fou aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de data 22/10/04
Blanes, 25 d'octubre de 2004
La Secretaria Acctal.

Blanes, març del 2003
L'arquitecte

DOLORS BONATERRA BATLLE



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

VISAT 2003401967

24-03-2003 4
282404

PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ MODIFICACIÓ PUNTUAL

Emplec: Carrar
Municipi: BLANES
Arquitectes:
Bedós-Bonaterra SL,

Urb: SECTOR A-6 VALLDOLITG- II
Clienta:
FASIM SL

Diligència, per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment per acord de Ple en sessió de data 27 de desembre de 2004.
Blanes, 28 de desembre de 2004
El Secretari Acctal.

PLÀNOLS



INFORME MEDIAMBIENTAL

INFORME AMBIENTAL ART 66 – LLEI D'URBANISME DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 1ªART 10 DEL REGLAMENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR A-6 VALLDOLITG

INFORME AMBIENTAL

El present document es un informe mediambiental, amb l'objectiu de donar compliment a l'exigència d'incorporació de la documentació adequada, tal i com s'especifica als articles 65-66, en l'àmbit de la llei 2/2002 de 14 de març corresponent al sector A-6 de Valldolitg del Municipi de Blanes

1. ANTECEDENTS

La zona on es planteja la modificació del Pla Parcial, esta situada a la part més propera a la carretera d'accés a la Costa Brava. Donades les característiques de planificació urbanística i al context de la zona d'actuació, no s'escau l'anàlisi d'alternatives, donat que ja ha estat qualificada i s'ha realitzat el traçat dels carrers de l'urbanització ja aprovada.

2. ESTAT DE LA ZONA RESPECTE DELIMITACIONS AMBIENTALS REGULADES PER DECRET

Flora A la zona d'actuació no s'ha observat cap possible afectació de cap habitat natural d'interès comunitari o prioritari, o a espècies de vegetació protegides (R.D. 1997/1995 de 7 de desembre, BOE 310 de 28/12/1995 i modificacions posteriors). Tampoc s'ha observat afectació d'arbres o arbrades monumentals (Ordre 2/8/1990, ordre 19/4/91 i Ordre 6/7/2000).

Fauna En la zona d'actuació no s'ha observat la presència d'espècies de fauna protegides per la legislació vigent. Aquest espai no esta inclòs com a zona d'especial protecció per a les AUS, d'acord amb la directiva 79/409/CEE o com a llocs d'importància comunitària, d'acord amb la directiva 92/43/CEE

Aqüífers protegits Segons el decret 328/1988 de 11 d'octubre, pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediments, en relació amb diversos aqüífers de Catalunya, la zona d'actuació no es troba relacionada amb aqüífers protegits.

Patrimoni històric-artístic No hi ha constància de cap element referent al patrimoni històric-artístic a la zona d'actuació, segons els bens Culturals d'interès Nacional.

Jaciments No s'ha trobat cap jaciment arqueològic ni recursos culturals.

3. CRITERIS D'ACTUACIÓ

Protecció dels elements naturals existents No s'alterarà en cap circumstància la vegetació circumdant de la zona d'actuació, donat que no es contempla la possibilitat de modificació de les superfícies destinades a l'urbanització.

Cicle de l'aigua A la zona d'actuació es generaran aigües residuals de naturalesa urbana, que es conduiran mitjançant la xarxa de clavegueram a la depuradora que es té previst construir.

Generació de residus Recollida selectiva, el planejament incorpora la implantació de un sistema de recollida de residus.

Consum energètic S'elaboraran criteris de reducció, en tot el possible, del consum energètic de la zona d'actuació.

Blanes, setembre del 2004

L'arquitecte



DOLORS BONATERRA BATLLE

