

B-1  
Pla parcial

ESTUDI GALVANY ARQUITECTURA

Diligència, per fer constar que el present projecte fou  
aprovat provisionalment per acord de Ple extraordinari  
de data 17 d'abril de 2003.  
Blanes, 30 d'abril de 2003  
EL SECRETARI

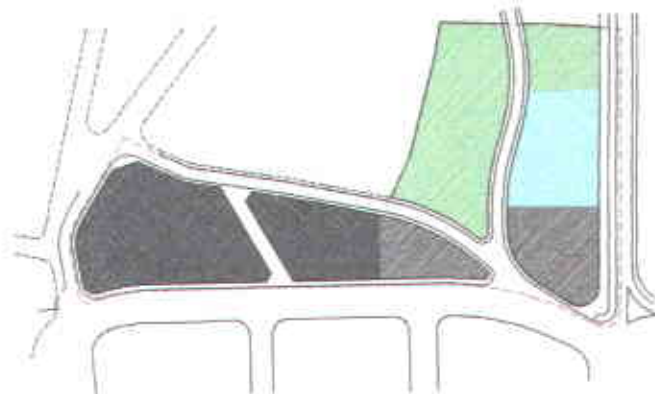
AJUNTAMENT DE  
BLANES

(Per aprovació provisional)

## PLA PARCIAL AVINGUDA D'EUROPA

Blanes

PROYECTOS Y OBRAS COSTA  
SELVA SL



Expedient: 03/7974

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 18 de juny de 2003 va adoptar el següent acord:

Aprovar definitivament el Pla parcial urbanístic Avinguda Europa, promogut per Proyectos y Obras Costa Selva, SL i tramès per l'Ajuntament de Blanes, incorporant d'ofici les adaptacions derivades de la documentació annexa complementària tramesa per l'Ajuntament de Blanes en data 13 de maig de 2003, consistent en desglossar el bloc de major alçada en dos blocs de menor dimensió, tot mantenint el mateix aprofitament.

Girona, 18 de juny de 2003

La secretària de la Comissió

02.159

**PRELIMINARS**

- Antecedents
- Determinacions

**ANTECEDENTS**

El promotor i la propietat

El promotor i el propietari de les tres finques objecta d'aquest Pla Parcial és Proyectos y Obras Costa Selva SL amb NIF B-17.675.612, amb domicili social a Blanes, carrer Riera Alta 17, representada per en Manuel Romero García i en Ramon García Marin amb DNI 74.578.565-F i 40.259.894-G, respectivament.

Finques

Les finques estan situades dins del terme municipal de Blanes, colindant al marge dret de l'Avinguda d'Europa en el sentit de pujada entre la Carretera de Malgrat i el càmping La Sardana.

La superfície de les tres finques segons recents amidaments és de 25.844'26 m<sup>2</sup>.

**DETERMINACIONS**

Tipus de feina

Aquesta documentació és la necessària per desenvolupar el Pla Parcial i determinar d'una manera precisa les característiques generals de l'ordenació urbanística de les finques descrites.

Documentació

Els documents que componen el Pla Parcial per complir les determinacions previstes són:

- PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
- a Topogràfic
  - b Règim de propietat
  - c Planejament vigent

d Atermenament amb Nylstar SL  
e Justificació

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

- Preliminars
- Memòria justificativa de l'ordenació
- Ordenances reguladores
- Pla d'etapes
- Estudi econòmic financer

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 1- Emplaçament
- 2- Zonificació
- 3m- Sobreposició
- 4m- Ordenació

02/07/

**MEMÒRIA JUSTIFICATIVA  
DE L'ORDENACIÓ (MJ)**

- Antecedents urbanístics
- Antecedents morfològics
- Justificació de la delimitació del sector
- Objectius i criteris de l'ordenació
- Informe medioambiental
- Desenvolupament
- Resum numèric

**ANTECEDENTS URBANÍSTICS**

Normativa urbanística

Règim del sòl i valoracions. Llei 6/1998 de 13 d'abril.

Llei 2/2002 de 14 de març d'Urbanisme de Catalunya.

Taula de vigències de les disposicions afectades per la Llei 2/2002, d'Urbanisme, Decret 166/2002 d'11 de juny.

Planejament general

"Pla General d'Ordenació Urbana de Blanes". Aprovat per la C.P.U. el 30 de setembre de 1981.

"Adaptació cartogràfica del P.G.O de Blanes". Text refós segons acord de la C.P.U Girona de 8 de març de 1989.

Modificació puntual del Pla General d'Ordenació, aprovat definitivament per la C.P.U. de Girona. (Canvia la classificació del sòl objecte d'aquest Pla Parcial, passant de sòl urbanitzable no delimitat a delimitat).

Paràmetres urbanístics

Edificabilitat bruta sobre unitat zonal:  
0'5m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.(0'4m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s per a usos d'habitatge i  
0'1m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s per a altres usos)

Densitat bruta màxima d'habitatges: 40 habitatges/Ha.

Reserva mínima per a parcs i jardins urbans: 20%

Reserva mínima per a equipaments: 10%

Reserva mínima per a estacionament i vialitat local: 25%

## ANTECEDENTS MORFOLÒGICS

### Topografia

La finca té una pendent suau ascendent des de la Carretera de Malgrat, de Sud a Nord del 9%. També té una pendent suau ascendent des de l'Avinguda d'Europa, de Est a Oest del 6%.

L'entrega del terreny en el seu perímetre, en el que respecta als vials existents, és sensiblement a nivell, tant en la Carretera de Malgrat com en l'Avinguda d'Europa i el camí del Racó Blau. L'entrega amb la finca colindant no manifesta cap discontinuïtat topogràfica, excepte que en un determinat tram coincideix amb un rec existent.

### Recursos naturals

La finca és de regadiu però en l'actualitat no està en fase d'explotació agrícola.

Cal destacar que la finca és pràcticament erma, però hi ha un arbre significatiu per la seva magnitud, que cal protegir, situat al costat de l'Avinguda d'Europa, quasi enfront del carrer Ardales.

### Geologia

El terreny de base està format per Sauló, granit meteoritzat, des de una cota d'1 metre de profunditat, sota una capa de terra de conreu de replè.

### Edificacions

No hi ha cap edificació dins de l'àmbit del Pla Parcial, excepte una petita caseta mig en runes en el límit Oest, a prop de la carretera de Malgrat.

Hi ha una línia elèctrica aèria de mitja tensió que travessa l'àmbit en una línia paral·lela a la Carretera de Malgrat a uns 30 m., que es suporta amb postes de fusta i una torreta elèctrica en el punt de variant a enterrada al arribar a l'Avinguda d'Europa i atrevessar l'Avinguda d'Europa.

El límit est de l'àmbit és la vorada Oest de l'Avinguda d'Europa formada per peces de formigó.

## JUSTIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ DEL SECTOR

La modificació puntual de Pla General, determina l'àmbit del sector en el seus límits Est i Sud. El límit Nord el determina la línia blanca dreta de la Carretera de Malgrat a Blanes, i el límit Oest queda determinat per l'atermenament amb el terreny de l'empresa Nylstar anomenat "Racó Blau", signat aquest any, i degudament fitat.

El límit Est coincideix amb la vorada dreta de l'Avinguda d'Europa en sentit ascendent, que es va executar en la urbanització del Pla Parcial de Can Borell.

El límit Sud coincideix en el contorn superior de talud que determina el camí del Racó Blau, en el tram que encara no ha desaparegut. En la zona que ha desaparegut el talud, s'ha traçat una línia paral·lela a la tanca existent del Càmping La Sardana.

Les finques que conformen el sector són tres, totes elles del mateix propietari que coincideix amb el promotor d'aquest Pla Parcial, segons límits que es determinen en el plànol informatiu anomenat "b".

Finca número 1: Inscrita en el registre de la propietat de Lloret de Mar, en el Tom 670, llibre de Blanes 62, Foli 101, finca 1.057, de 5.954 m<sup>2</sup> de superfície escripturada, de 9.753'50 m<sup>2</sup> de superfície en el plànol de recent amidament que s'acompanya a l'escriptura i de 9.636'55 m<sup>2</sup> en el plànol d'atermenament signat amb Nylstar SL. L'escriptura de compra venda es va realitzar davant del Notari Jesús Gómez Taboada, el 19 de juny de 2001 amb número de protocol 1.600.

Finca número 2: Inscrita en el registre de la propietat de Lloret de Mar, en el Tom 261, llibre de Blanes 24, foli 85, finca 466, de 4.250 m<sup>2</sup> de superfície. L'escriptura de compra venda es va realitzar davant el Notari Antonio Valcárcel Sánchez, el 31 de juliol de 2001, amb número de protocol 1.941, aquesta escriptura es va realitzar conjuntament amb la finca número 3.

Finca número 3: Inscrita en el registre de la propietat de Lloret de Mar, en el Tom 177, llibre 14 de Blanes, foli 74, finca 17/G, de 6.562 m<sup>2</sup> de superfície, escripturada conjuntament amb la finca número 2, donat que provenien del mateix propietari anterior. Per tal motiu en l'escriptura de compra venda consta conjuntament la superfície descrita en el plànol de recent amidament, que és de 16.213'35 m<sup>2</sup>, i de 16.207'71 m<sup>2</sup> en el plànol d'atermenament amb Nylstar SL.

Cal fer constar que en conveni urbanístic signat amb l'ajuntament de Blanes el 30 de juny de 1993, l'anterior propietari de la finca número 3 va cedir 1.655 m<sup>2</sup> com a cessió a compte per els documents de planejament futurs. Aquesta cessió no s'ha elevat a escriptura pública. S'ha de precisar que hi ha una discordança entre la forma que previsiblement tenia que tenir la franja cedida i els límits reals de la finca número 3, que s'aporta per la segregació, donat que gràficament la cessió correspondria en part a la finca número 3 i en part a la finca número 2.

Les tres finques corresponen cadastralment a sòl rústic i queden situades en el polígon 007.

La finca número 1 consta en el cadastre amb el número 98, amb una superfície de 9.449 m<sup>2</sup>.

La finca número 2 no consta en el cadastre i la 3 consta en el cadastre amb el número de finca 00001, amb una superfície de 9.142 m<sup>2</sup>.

L'àmbit del Sector correspon a la suma de les superfícies de les tres finques:

|              |                                |
|--------------|--------------------------------|
| Finca 1      | 9.636'55 m <sup>2</sup>        |
| Finca 2+3    | 16.207'71 m <sup>2</sup>       |
| =====        |                                |
| <b>TOTAL</b> | <b>25.844'26 m<sup>2</sup></b> |

Aquestes superfícies es corresponen amb les superfícies del plànol d'atermenament signat amb Nylstar SL, i que consta com a plànol informatiu d'aquest Pla Parcial amb la lletra d.

## OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

### Sistema viari

L'objectiu del Pla Parcial és crear un vial que resolgui l'entrega amb els terrenys colindants en el seu límit Oest (carrer 1). Aquest vial arrenca de l'Avinguda d'Europa en el seu punt baix, i ascendeix fins trobar el carrer del Racó Blau (carrer 2).

Des de aquest vial es preveu la connexió futura amb la resta del Sector adjacent de ponent, amb una altre vial (carrer 3) que passarà entre la zona d'equipament i la zona verda.

La intenció és no prolongar la trama de carrers horitzontals de Can Borell, ja que això crearia un conflicte de encreuament amb l'Avinguda d'Europa. Donat que topogràficament el sector de ponent del Racó Blau és més abrupte i de difícil continuïtat viària, és millor reduir els punts de encreuament amb l'Avinguda d'Europa, que s'ha de convertir en una via d'accés important a les zones de platja del municipi.

Aquesta forma de procedir dona com a resultat una illa de sòl privat de dos-cents metres de llargada sense cap encreuament entre dos carrer quasi paral·lels. Donat que sembla convenient reduir aquesta longitud es preveu deixar un pas per vianants intermitg coincidint amb l'existència d'un pi de grans dimensions situat al costat de l'Avinguda d'Europa, al davant de la continuació del carrer Ardales.

Es formalitza la previsió del Pla General d'ampliació de la Carretera de Malgrat a 20 m. d'amplada, segons el projecte de la Diputació de Girona.

La formalització del carrer Racó Blau, ampliació del antic camí del mateix nom, es realitza a partir de la tanca existent del Càmping La Sardana (carrer 2).

### Ordenació i usos

Els objectius a nivell d'edificació són els següents:

- 1-Disposar un tipus d'edificació amb usos mixtes, comercial a planta baixa i d'habitatges a planta baixa i pis.

2-Disposar d'edificis d'usos terciaris en planta baixa i primera.

Es proposa ordenar l'edificació al llarg de l'Avinguda d'Europa en edificis aïllats disposats de tal forma que s'adaptin a la topografia del terreny.

Es situen els edificis amb usos d'habitatges en la part més allunyada de la fàbrica tèxtil Nylstar SL, per evitar possibles molèsties (visuals, acústiques, olfatives, ...) i els usos terciaris en la part més propera.

Les alçades dels edificis d'ús d'habitatge són de quatre, cinc i sis plantes totes elles, per sota de l'alçada màxima (PB+6PP) de la zona adjacent de Can Borell. L'alçada màxima per els edificis d'ús terciari és de dos plantes.

### Espais lliures

La zona d'equipaments i la zona verda queden situades l'una al costat de l'altre en una zona adjacent a la Carretera de Malgrat.

Entre les dues zones es preveu un carrer de traçat sinuós que connectaria aquest sector amb el sector adjacent de ponent, que aniria discorrint per la part superior del gran marge de directriu ondulada que separa la Carretera de Malgrat amb el pla on estan situades les casetes del Racó Blau.

Els sistemes generals es concreten en part en l'ampliació de la Carretera de Malgrat i la resta es reparteix en l'increment de superfície de zones verdes i equipaments.

La franja de 25m. de zona verda (C) que proposa el Pla General de protecció de la zona residencial respecte de zona industrial adjacent, no s'ha formalitzat exactament per que s'ha considerat que la solució proposada respecte el criteri de protecció de la zona residencial, fins i tot en més garanties que les proposades en el Pla General.

El pla parcial destina més metres dels que preveu com a mínim, la nova llei d'Urbanisme en el seu article 65.3, per a zones verdes i equipaments, com a continuació es pot comprovar en el quadre següent:

| Pla parcial | Llei d'Urbanisme |
|-------------|------------------|
|-------------|------------------|

|                                       |              |        |
|---------------------------------------|--------------|--------|
| Àmbit d'actuació                      | 25.844'26 m² |        |
| Sostre edificable                     | 12.900'56 m² |        |
| Zona verda                            | 5.766'57 m²  |        |
| - per cada 25 m² de sostre edificable | 11'17 m²     | > 5 m² |
| - %sobre àmbit d'actuació             | 22'31%       | > 10%  |
| Equipaments                           | 2.653'74 m²  |        |
| - per cada 25 m² de sostre edificable | 5'14 m²      | > 5 m² |
| - %sobre àmbit d'actuació             | 10'27%       | > 5%   |

### Habitatges de protecció pública

El promotor garantirà de la forma que estipuli l'administració actuant, el destí de 20 habitatges de protecció pública.

### INFORME MEDIOAMBIENTAL

L'àmbit del pla parcial està situat entre diverses zones de sòl urbà i colindant amb una zona de sòl urbanitzable no delimitat.

La zona de sòl urbà situada al Nord està qualificada com industrial i és on avui s'assenta la fàbrica de fil NYLSTAR SA. Aquesta zona queda separada de la del àmbit de P.P. per la Carretera de Malgrat amb una amplada resultant de 20 m.

La zona situada al Est està qualificada com residencial amb edificis plurifamiliars i unifamiliars en filera, i s'està desenvolupant en els darrers cinc anys a través del P.P. de Can Borell. En aquest sector es pot considerar que l'edificació s'ha consolidat en un 50%. Aquesta zona queda separada de la del àmbit del P.P. per l'Avinguda d'Europa, amb una amplada de 20 m.

La zona situada al Sud està qualificada com residencial unifamiliar en filera, i des de l'any 1981 encara no s'ha desenvolupat, quedant destinat des de llavors com a Camping La Sardana. Aquesta

zona queda separada de la del àmbit del P.P. per un vial de nova creació, avui un camí veinal, amb una amplada de 14 m.

La zona de sòl urbanitzable no delimitat situada al Est, està qualificada com residencial amb la mateixa intensitat que la d'aquest P.P., i està pendent de que un pla parcial de delimitació la desenvolupi. Donada la seva situació, al davant de la fàbrica de fil, i al ser propietat de la fàbrica, es considera que el seu desenvolupament vindrà condicionat al futur de la fàbrica. Aquesta zona queda separada de la del àmbit del P.P. per un vial extrem i per la zona d'equipaments i zona verda. A l'hora hi ha una previsió de vial de connexió de formes curves que anirà per la part alta del talud que neix de la base de la Carretera de Malgrat.

Dins del pla parcial s'ha situat les zones destinades a residència a la part alta del àmbit, zona Sud, el que permet situar-les lo més allunyades de la zona industrial, deixant la zona enfrontada amb aquesta per la zona verda i una petita zona destinada a usos no residencials.

Donat el petit tamany de l'actuació i la proximitat de les zones urbanes, les infraestructures existents permeten la connexió del servei d'aigua, electricitat, clavegueram, gas i telèfon, sense cap complicació.

S'ha consultat a totes les companyies de serveis i no s'ha de fer cap previsió d'extensió del servei o ampliació per motius d'aquest pla parcial.

Al desenvolupar aquest pla parcial al mig de diferents sectors de sòl urbà, redueix l'impacte ambiental de la urbanització i la seva posterior edificació. El traçat dels vials s'ajusta molt a les pendents naturals per integrar-se al millor possible, sobre tot, amb la zona adjacent boscosa.

L'enllumenat general de la zona donarà continuïtat al existent en la zona adjacent de Can Borell.

La recollida de residus s'ha previst que es realitzi amb contenidors enterrats separatius, per la qual cosa s'han previst dues zones i el seu cost de construcció.

## DESENVOLUPAMENT

El Pla Parcial s'executarà per el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació per compensació bàsica.

L'espai públic i la vialitat seran de cessió gratuïta i lliure de càrregues.

Donat que els terrenys inclosos en la unitat reparable són de propietari únic, el projecte de reparcel·lació es limitarà a especificar les finques resultants que han de ser cedides al organ actuant, les altres que han de ser adjudicades al propietari únic i l'afecció a les despeses d'urbanització i les altres del projecte.

En el plànol d'ordenació es planteja a la parcel·lació del sòl privat per poder dur a terme més endavant, el procés edificatori, plànol 3m.

Prèviament al atorgament de qualsevol llicència d'obres d'edificació es tindrà que tramitar la sol·licitud de llicència de parcel·lació.

L'ordenació de l'edificació en sòl privat es podrà modificar mitjançant estudi volumètric o d'alineacions i rasants que respecti la normativa del tipus d'ordenació establerta i la vialitat i les superfícies del sòl públic i privat.

Els compromisos que han d'establir entre el promotor i l'ajuntament són els següents:

- No s'iniciarà cap obra d'urbanització sense haver constituït la garantia del 12% del pressupost del projecte d'urbanització
- La garantia per les obres d'urbanització es variarà en proporció a la modificació del pressupost de les obres, per canvi de material o variació en preus, i com a mínim un cop cada any per l'actualització de preus.
- No es procedirà a la traslació de domini en document públic ni privat, de les parcel·les resultants de la parcel·lació, en l'àmbit del Pla Parcial, sense haver obtingut abans la llicència de parcel·lació.

## RESUM NUMÈRIC

En quadre adjunt al final d'aquesta memòria, es mostra la distribució del sòl per usos públics i privats segons la parcel·lació prevista.

El promotor cedirà el 10% de l'aprofitament del sector al ajuntament.

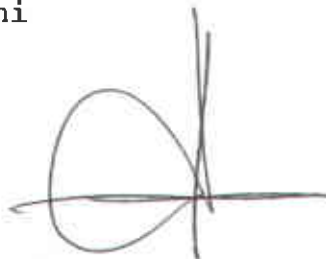
Les diferències entre la solució proposada i el Pla General es concreten en els següents punts:

La diferència entre les cessions proposades per el Pla Parcial 15.266'63 m<sup>2</sup> i les del Pla general de 14.214'34 m<sup>2</sup>, són de 1.052'29 m<sup>2</sup>, el que representa un augment significatiu de superfície del 7'45%.

Aquesta millora de cessions de sòl públic per part del Pla Parcial es degut a que la forma de l'àmbit no permet una major disposició de sòl privat. La dotació que queda més beneficiada és la zona verda, amb un augment de 597'72 m<sup>2</sup>. La resta d'augment es concreta amb 69'31 m<sup>2</sup> en la zona d'equipament i 385'25 m<sup>2</sup> en els vials.

En resum es pot dir que el Pla Parcial s'ajusta a les estipulacions del Pla General i per tant es pot considerar suficientment justificada la proposta.

La previsió d'aparcament és de: 12.900'56 m<sup>2</sup> edificats/100 = 128 places. Aquestes places es situaran en cada parcel·la resultant a raó de l'edificabilitat de cada una d'elles. Es podran situar en l'espai lliure no edificat en planta baixa i/o en les plantes soterrani



Signat: **Ferran Galvany i Vilà**  
Arquitecte



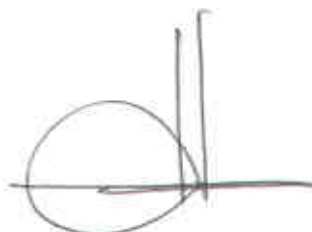
# QUADRE RESUM DE LA JUSTIFICACIÓ NUMÈRICA

## PLA PARCIAL AVINGUDA D'EUROPA (Blanes)

ESTUDI GALVANY ARQUITECTURA

|                     | Pla General | Pla Parcial | PG - PP  |
|---------------------|-------------|-------------|----------|
| Sol Privat          | 11.629,92   | 10.577,63   | 1.052,29 |
| Edificabilitat      |             |             |          |
| - Habitatges        | 10.337,70   | 10.316,13   | 21,57    |
| - Altres usos       | 2.584,43    | 2.584,43    | 0,00     |
| Nombre d'habitatges | 103,38      | 103,00      | 0,38     |

|             | Pla General | Pla Parcial | PP-PG  |
|-------------|-------------|-------------|--------|
| Zona Verda  | 5.168,85    | 5.766,57    | 597,72 |
| Equipaments | 2.584,43    | 2.653,74    | 69,31  |
| Vials       | 6.461,07    | 6.846,32    | 385,25 |



Signat: Ferran Galvany i Vilà  
Arquitecte



QUADRE DETALLAT DE LA JUSTIFICACIÓ NUMÈRICA  
PLA PARCIAL AVINGUDA D'EUROPA (Bianes)

ESTUDI GALVANY ARQUITECTURA

|                               |     | SOL         | SOSTRE            |               |           |                          |         |          |             |                          |         |        |                          |         |                          |         |                          |         |               | TOTAL   |           |                          |         |          |           |          |
|-------------------------------|-----|-------------|-------------------|---------------|-----------|--------------------------|---------|----------|-------------|--------------------------|---------|--------|--------------------------|---------|--------------------------|---------|--------------------------|---------|---------------|---------|-----------|--------------------------|---------|----------|-----------|----------|
|                               |     |             | Totes les plantes |               | Pl. Balco |                          |         |          | Pl. Primera |                          |         |        | Pl. Segona               |         | Pl. Tercera              |         | Pl. Quarta               |         | Pl. Cinquena  |         |           |                          |         |          |           |          |
|                               |     |             | Total             | Superfície m² | Total     | Habitatges Superfície m² | Unitats | Altres   | Total       | Habitatges Superfície m² | Unitats | Altres | Habitatges Superfície m² | Unitats | Habitatges Superfície m² | Unitats | Habitatges Superfície m² | Unitats | Superfície m² | Unitats | Total     | Habitatges Superfície m² | Hab/Ha  | Unitats  | Altres    |          |
| Area de Referència (AR)       |     | 25.844,26   |                   |               |           |                          |         |          |             |                          |         |        |                          |         |                          |         |                          |         |               |         |           |                          |         |          |           |          |
| SOL PRIVAT                    |     | ocupació    |                   |               |           |                          |         |          |             |                          |         |        |                          |         |                          |         |                          |         |               |         |           |                          |         |          |           |          |
| Illa A                        | A1  | 18,44%      | 2.064,71          | 802,70        | 401,35    | 0,00                     | 0,00    | 401,35   | 401,35      | 0,00                     | 0,00    | 401,35 | 0,00                     | 0,00    | 0,00                     | 0,00    | 0,00                     | 0,00    | 0,00          | 802,70  | 0,00      |                          | 0,00    | 802,70   |           |          |
| Illa B                        | B1  | 19,40%      | 1.261,07          | 489,30        | 244,65    | 0,00                     | 0,00    | 244,65   | 244,65      | 0,00                     | 0,00    | 244,65 | 0,00                     | 0,00    | 0,00                     | 0,00    | 0,00                     | 0,00    | 0,00          | 489,30  | 0,00      |                          | 0,00    | 489,30   |           |          |
|                               | B2a | 32,64%      | 1.185,44          | 2.321,28      | 386,88    | 0,00                     | 0,00    | 386,88   | 386,88      | 386,88                   | 4,00    | 0,00   | 386,88                   | 4,00    | 386,88                   | 4,00    | 386,88                   | 4,00    | 386,88        | 4,00    | 2.321,28  | 1.934,40                 | 20,00   | 386,88   |           |          |
|                               | B2b | 32,36%      | 1.194,97          | 2.321,28      | 386,88    | 342,95                   | 2,00    | 43,93    | 386,88      | 386,88                   | 4,00    | 0,00   | 386,88                   | 4,00    | 386,88                   | 4,00    | 386,88                   | 4,00    | 386,88        | 4,00    | 2.321,28  | 2.277,35                 | 22,00   | 43,93    |           |          |
|                               | B3a | 38,64%      | 1.001,52          | 1.935,00      | 387,00    | 0,00                     | 0,00    | 387,00   | 387,00      | 387,00                   | 4,00    | 0,00   | 387,00                   | 4,00    | 387,00                   | 4,00    | 387,00                   | 4,00    | 0,00          | 0,00    | 1.935,00  | 1.548,00                 | 16,00   | 387,00   |           |          |
|                               | B3b | 29,81%      | 1.298,09          | 1.935,00      | 387,00    | 343,19                   | 3,00    | 43,81    | 387,00      | 387,00                   | 4,00    | 0,00   | 387,00                   | 4,00    | 387,00                   | 4,00    | 387,00                   | 4,00    | 0,00          | 0,00    | 1.935,00  | 1.891,19                 | 19,00   | 43,81    |           |          |
|                               | B4a | 28,34%      | 1.365,57          | 1.548,00      | 387,00    | 0,00                     | 0,00    | 387,00   | 387,00      | 387,00                   | 4,00    | 0,00   | 387,00                   | 4,00    | 387,00                   | 4,00    | 0,00                     | 0,00    | 0,00          | 0,00    | 1.548,00  | 1.161,00                 | 12,00   | 387,00   |           |          |
|                               | B4b | 32,08%      | 1.206,28          | 1.548,00      | 387,00    | 343,19                   | 2,00    | 43,81    | 387,00      | 387,00                   | 4,00    | 0,00   | 387,00                   | 4,00    | 387,00                   | 4,00    | 0,00                     | 0,00    | 0,00          | 0,00    | 1.548,00  | 1.504,18                 | 14,00   | 43,81    |           |          |
| Total illa B                  |     |             | 8.512,82          | 12.097,86     | 2.568,41  | 1.029,33                 | 7,00    | 1.537,08 | 2.568,41    | 2.321,76                 | 24,00   | 244,85 | 2.321,76                 | 24,00   | 2.321,76                 | 24,00   | 1.547,76                 | 16,00   | 773,76        | 8,00    | 12.097,86 | 10.316,13                | 103,00  | 1.781,73 |           |          |
| Total illa A + B, Pla parcial |     |             | 10.577,63         | 12.900,56     | 2.967,76  | 1.029,33                 | 7,00    | 1.938,43 | 2.967,76    | 2.321,76                 | 24,00   | 646,00 | 2.321,76                 | 24,00   | 2.321,76                 | 24,00   | 1.547,76                 | 16,00   | 773,76        | 8,00    | 12.900,56 | 10.316,13                | 103,00  | 2.584,43 |           |          |
| Pla General                   |     | s/AR 45,00% | 11.629,92         | s/AR 0,50     | 12.922,13 | ←= (TS)                  |         |          |             |                          |         |        |                          |         |                          |         |                          |         |               |         | s/AR 0,40 | 10.337,70                | s/AR 40 | 103,38   | s/AR 0,10 | 2.584,43 |
| PP-PG                         |     |             | -1.052,29         |               | -21,57    |                          |         |          |             |                          |         |        |                          |         |                          |         |                          |         |               |         |           | -21,57                   |         | -0,38    |           | 0,00     |

|                    |             |            |
|--------------------|-------------|------------|
| ZONES VERDES       |             |            |
| A3                 |             | 1.306,63   |
| C1                 |             | 4.459,94   |
| Total Zones Verdes |             | 5.766,57   |
| Pla General        | s/AR 20,00% | 5.168,85   |
| PP-PG              |             | 597,72     |
| EQUIPAMENTS        |             |            |
| A2                 |             | 2.653,74   |
| Pla General        | s/AR 10,00% | 2.584,43   |
| PP-PG              |             | 69,31      |
| VIALITAT           |             |            |
| (+) Sector         |             | 25.844,26  |
| (-) Sol Privat     |             | -10.577,63 |
| (-) Zones Verdes   |             | -5.766,57  |
| (-) Equipaments    |             | -2.653,74  |
| Total Vialitat     |             | 6.846,32   |
| Pla General        | s/AR 25,00% | 6.481,07   |
| PP-PG              |             | 365,25     |

|                        |  |             |             |          |
|------------------------|--|-------------|-------------|----------|
| JUSTIFICACIÓ DOTACIONS |  | Pla General | Pla Parcial | PP-PG    |
| Zones Verdes           |  | 5.168,85    | 5.766,57    | 597,72   |
| Equipaments            |  | 2.584,43    | 2.653,74    | 69,31    |
| Vialitat               |  | 6.481,07    | 6.846,32    | 365,25   |
| Total Dotacions        |  | 14.214,34   | 15.266,63   | 1.052,29 |

18 JUNY 2003

Signat: Ferran Galvany i Vilà  
Arquitecte

#### ORDENANCES REGULADORES

- Generalitats
- Zona Residencial plurifamiliar en ordre obert (clau 3c)
- Zona comercial aïllada (clau 10)
- Paràmetres comuns

#### GENERALITATS

##### Qualificació urbanística resultant

L'edificació es desenvolupa en dues illes diferents, en part de la "A" i la "B".

La qualificació urbanística resultant de l'aprovació d'aquest Pla Parcial, en el sòl privat, serà de zona residencial plurifamiliar en ordre obert (clau 3c) i de zona comercial aïllada (clau 10), amb les modificacions i precisions especificades en aquestes ordenances, i en el plànol 4m d'ordenació i edificació.

En la part de l'illa "A" resultant de sòl públic la qualificació urbanística resultant serà de sistema de parcs i jardins urbans (clau C) i sistema d'equipaments i dotacions comunitàries (clau D) sense ús determinat.

En l'illa "C" la qualificació urbanística resultant en sòl públic serà de sistema de parcs i jardins urbans (clau C).

#### **ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN ORDRE OBERT (Clau 3c) Sòl Privat en l'illa "B", Parcel·les B2, B3 i B4**

##### Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà per volumetria específica amb configuració unívoca.

##### Edificabilitat

En el plànol d'ordenació (4m) s'ha previst les dimensions i la superfície en planta dels edificis, la seva situació i el número de plantes.

També en el plànol d'ordenació s'han grafiat les superfícies a construir per usos i el total edificat per cada edifici.

#### Parcel·la mínima

La parcel·lació proposada es considera indivisible.

#### Alçada màxima de l'edificació

L'alçada reguladora màxima de l'edificació es fixa en el següent quadre:

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Pl.baixa + 3 plantes pis | 13'00 m. |
| Pl.baixa + 4 plantes pis | 16'00 m. |
| Pl.baixa + 5 plantes pis | 19'00 m. |

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3'50 m., de 2'50 la corresponent a les plantes pis i de 2'20 metres la dels espais destinats a garatge-aparcament.

#### Usos

Per a cada edifici es determina la superfície màxima de sostre destinats a habitatges en edifici plurifamiliar, quedant la resta de la edificabilitat destinada als següents usos:

- Hoteler
  - Comercial
  - Públic administratiu
  - Magatzems
  - Comercial concentrat
  - Oficines
  - Sanitari
  - Assistencial
  - Educatiu
  - Recreatiu
  - Esportiu
  - Socio-cultural
  - Indústries en categories 1a i 2a.
- Situacions A i B

#### Alineacions

Les dimensions que figuren en el plànol d'ordenació i edificació correspon a l'alineació de la planta baixa.

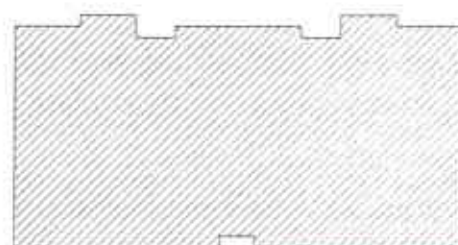
#### Cossos sortints

En les plantes pis s'admeten cossos sortints oberts, amb un vol màxim d'1'20 m i sense cap restricció en la seva longitud.

El contorn dels edificis plantejats en el plànol d'ordenació d'aquest pla parcial es podrà modificar, en tota l'alçada de l'edifici, sense excedir de l'àmbit determinat per dos contorns paral·lels al inicial i separats l'un 1'20 m a l'interior i l'altre 1'20 m a l'exterior. La superfície resultant ha de ser com a màxim igual a la superfície inicial.



1 Superfície Entrants ≥ 1 Superfície Sortints  
 $B + C + E \geq A + D$



Superfície resultant

### Espai lliure

Les plataformes de nivellació quedaran com a màxim 50 cm per sobre o per sota de la rasant del carrer en una franja de 3 m. de separació. La resta d'espai no podrà superar com a màxim un metre per sobre o per sota de la cota de referència de la planta baixa.

Es reserva aquest espai per aparcament i ajardinament, prohibint-se l'exposició de cap tipus d'article, ni desenvolupar cap tipus d'activitat sense el permís específic per aquest espai.

### Unitat compositiva

Cada bloc es desenvoluparà amb un projecte bàsic global que aseguri la unitat compositiva de tot el volum.

Es podrà proposar la modificació volumètrica dels edificis, respectant bàsicament les alçades i la seva disposició, sense augmentar el sostre màxim ni el nombre màxim d'habitatges.

### Cota de referència de la planta baixa

En el plànol de sobreposició (3m) queden fixades la cota de referència de la planta baixa de cada edifici, a partir de la qual es mesurarà l'alçada reguladora màxima.

Els projectes d'obres de cada edifici podran adequar la situació exacte d'aquesta cota de referència amb una variació de 50 cm per sobre o per sota de la fixada en aquest Pla Parcial.

### Tanques

Les tanques a carrer podran ser opaques fins una alçada de 1 m en el punt més desfavorable, mesurada en la pendent del carrer. La resta fins arribar a l'alçada total de 2 m podrà ser calada, de construcció metàl·lica o vegetal.

Les tanques entre solars no podran superar els 2 m d'alçada mesurada sobre el terreny modificat, segons les determinacions de l'espai lliure. Les tanques podran ser opaques, calades o mixtes.

## **ZONA COMERCIAL AÏLLADA (Clau 10)**

**Sòl privat en l'illa "A" i "B", Parcel·les A1 i B1**

### Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà d'edificiació aïllada.

### Alineacions d'edificació

En el projecte d'obres es presentarà una solució formal que compleixi tots els paràmetres corresponents a superfície màxima edificada, les separacions mínimes i l'alçada màxima.

### Edificabilitat

En el plànol d'ordenació (4m) s'ha previst la superfície construïda màxima dels edificis, així com el número màxim de plantes.

### Parcel·la mínima

Aquestes parcel·les es consideren indivisibles.

### Separacions de l'edificació

L'edifici respectarà una separació mínima a tots els límits de parcel·la (partió i carrers) de 3 m.

### Alçada màxima de l'edificació

L'alçada reguladora màxima de l'edificació es fixa en 8'00 m, corresponents a planta baixa més una planta pis.

### Usos

Queda exclosa l'ús d'habitatge. Els usos admesos són els següents:

- Hoteler
  - Comercial
  - Públic administratiu
  - Magatzems
  - Comercial concentrat
  - Oficines
  - Sanitari
  - Assistencial
  - Educatiu
  - Recreatiu
  - Esportiu
  - Socio-cultural
  - Indústries en categories 1a i 2a.
- Situacions A i B

#### Espai lliure

Les plataformes de nivell·lació quedaran en la franja de separació de 3 m, com a màxim 50 cm per sobre o per sota del nivell del carrer o de la zona verda.

Es reserva aquest espai per aparcament i ajardinament, prohibin'se l'exposició de cap tipus d'article, ni desenvolupar cap tipus d'activitat sense el permís específic per aquest espai.

#### Tanques

Les tanques a carrer només podran ser calades, de construcció metàl·lica o vegetal, fins una alçada màxim de 1'50 m. sobre la rasant del carrer o nivell de la plataforma de nivell·lació interior en la partió.

#### **ZONA D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS COMUNITÀRIES (Clau D)** **Sòl públic en l'illa "A", Parcel·la A2**

La concreció dels usos dels equipaments i dotacions comunitàries de la parcel·la A2 la podrà decidir l'Ajuntament com ho cregui més oportú.

Els paràmetres d'edificació d'aquesta parcel·la seran:

- Ordenació en edificació aïllada
- Índex d'edificabilitat neta 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupació màxima, 60%
- Alçada màxima: dues plantes, amb una alçada màxima de 8 m.
- Separacions mínimes a llindars i carrers: 3 m.

## PARÀMETRES COMUNS

---

### Volumetria específica

Són d'aplicació els articles del Pla Parcial del capítol quart del títol vuité, referents als paràmetres del tipus d'ordenació per volumetria específica que no entrin en contradicció amb les determinacions exposades en els paràgrafs anteriors.

### Edificació aïllada

Són d'aplicació els articles del pla parcial del capítol tercer del títol vuité, referents als paràmetres del tipus d'ordenació de l'edificació aïllada que no entrin en contradicció amb les determinacions exposades en els paràgrafs anteriors.

02/07/

PLA D'ETAPES

Donat el tamany del Pla Parcial es preveu acometre la urbanització de tot el sector d'un sol cop.

La previsió de durada de les obres d'urbanització és de quatre anys des de la publicació de l'aprovació definitiva.

Durant l'execució de les obres d'urbanització es permetrà iniciar les obres de construcció dels edificis d'iniciativa privada, sempre i quan s'hagin garantit el valor de les obres d'urbanització.

Serà imprescindible, per obtenir la llicència de Primera Ocupació, en els edificis construïts, que estiguin totalment acabades les obres d'Urbanització de tot l'àmbit del Pla Parcial.

02/07/

### ESTUDI ECONÒMIC FINANCER (EEF)

- Estimació del pressupost d'execució material
- Viabilitat econòmica
- Finançament

### ESTIMACIÓ DEL PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL

#### Preus unitaris

El preu unitari per els vials serà de 72'84Eu/m².

El preu unitari de la zona verda serà de 24'28Eu/m².

#### Pressupost

Vials

$$6.846'32 \text{ m}^2 \times 72'84\text{Eu/m}^2 = 498.685'95 \text{ Euros}$$

Zona verda

$$5.766'57 \text{ m}^2 \times 24'28\text{Eu/m}^2 = 140.012'32 \text{ Euros}$$

$$\text{=====}$$

$$\text{TOTAL} \quad \quad \quad 638.698'27 \text{ Euros}$$

### VIABILITAT ECONÒMICA

#### Repercussió promig

La repercussió econòmica promig del cost de la urbanització sobre el m² de sostre a edificar és de:

$$\begin{array}{r} 638.698'27\text{Eu} \\ \text{-----} \\ 12.900'56 \text{ m}^2 \end{array} = 49'51 \text{ Eu/m}^2$$

Aquest preu està dintre dels costos admisibles per aquest tipus de solars en el municipi de Blanes.

## FINANÇAMENT

El finançament es realitzarà amb fons propis i només en cas d'extrema necessitat es recorrerà a la financiació bancària segons la modalitat de préstec o pòlissa.



Signat: Ferran Galvany i Vilà  
Arquitecte

