



AJUNTAMENT DE
BLANES

**MODIFICACIÓ PLA PARCIAL AVINGUDA D'EUROPA
CREACIÓ NOVA ZONA VERDA I REORDENACIÓ ILLES
D'EQUIPAMENT PRIVAT**

TEXT REFÓS 2008

**(TEXT REFÓS QUE DONA COMPLIMENT A L'ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL
D'URBANISME DE GIRONA, DE DATA 19 DE DESEMBRE DE 2007)**

Serveis tècnics municipals
febrer, 2008



MODIFICACIÓ PLA PARCIAL AVINGUDA D'EUROPA

MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS.-

Es tracta d'un pla parcial situat a l'encreuament de l'Avinguda d'Europa en la seva banda sud oest i la Carretera de Malgrat.

La superfície de l'àmbit es de 25.844,26 m2.

Sòl privat:

Clau 3c, residencial.....7.251,85 m2

Clau 10, equipament privat..... 3.325,78 m2

total.....10.577,63 m2

Els terrenys dotacionals son:

zona verda.....5.766,57 m2

equipaments.....2.653,74 m2

total.....8.420,31 m2

viari.....6.846,32 m2

total..... 25.844,26 m2.

El sostre edificable privat es:

Clau 3c, residencial.....11.608,56 m2st

Clau 10, equipament privat..... 1.292,00 m2st

total.....12.900,56 m2t

Fou aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 18 de juny de 2003.

Actualment es troba urbanitzat.



2. PROPOSTA.-

augment de sostre illa A1

Es tracta de destinat com a zona verda pública, l'actual illa B1, qualificada de sòl privat, Zona Comercial aïllada (Clau 10), i de titularitat municipal (com a part del 10% d'aprofitament mig del sector). Aquest augment de zona verda, comportarà un augment d'edificabilitat del sector, que s'acumularà a l'illa A1, també qualificada de Clau 10 i de propietat municipal.

Concretament, es proposa un sostre total de 2.584,43 m². Amb aquest sostre, estariem dins l'actual ràtio entre el sostre del sector i la superfície dels terrenys dotacionals (zones verdes i equipaments) i s'ajustaria a l'índex d'edificabilitat bruta de 0,10 m²st/m²sòl destinat a altres usos que fixa el Pla general en aquest sector.

Amb aquest canvi, s'aconsegueix situar una nova zona verda com a prolongació de la ja existent, creant una unitat contínua al llarg de tot el sector i que, a la vegada, aconsegueix crear una franja verda de protecció de les zones destinades a usos residencials, respecte a les zones destinades a usos terciaris/comercials, d'equipaments dotacionals i la posterior d'usos industrials.

També es concentra tota l'edificació destinada a usos terciaris en una mateixa illa, amb un coeficient d'edificació resultant de:

$$2.584,43 \text{ m}^2\text{st} / 2.064,71 \text{ m}^2\text{s} = 1,25 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$$

Aquesta edificabilitat es assumible, tenint en compte que, en l'ordenació de volumetria específica, edificació aïllada, (Clau 3), ens movem en un ventall de entre els 1,20 m²st/m²s i els 1,67 m²st/m²s.

Actualment el sostre de les dues illes A1 i B1 es de:

Illa A1.....	802,70 m ² t
Illa B1.....	489,30 m ² t

	1.292,00 m ² t
augment sostre.....	1.292,43 m ² t

SOSTRE TOTAL.....	2.584,43 m²t

Aquest sostre de 2.584,43 m²t s'acumularia a l'illa A1



3. JUSTIFICACIÓ.-

Tenint en compte el contingut de la modificació, consistent en mantenir l'actual ràtio sostre privat en relació a terrenys dotacionals del pla parcial aprovat, tenim:

L'actual ràtio m2t privat / m2 zones dotacionals (zona verda + equipaments) es de:

$12.900,56 \text{ m2t privat} / 8.420,31 \text{ m2 dotacional} = 1,53 \text{ m2t privat /m2 dotacional}$

Al augmentar la zona dotacional en 1.261,07 m2 (illa B1) i el sostre edificable en 1.292,43 m2t m2st (illa A1), el ràtio queda en :

$14.192,99 \text{ m2st/m2} / 9.681,38 \text{ m2} = 1,46 \text{ m2t privat /m2 dotacional}$

Els articles 65.3 i 94.2 del TRLLU, preveuen que per cada 100 m2 de sostre cal disposar de, com a mínim, 20 m2 de zona verda. Per tant, si la illa B1 (de 1.261,07 m2 de superfície) es destina a zona verda en la seva totalitat, ens generaria un sostre de:

$1.261,07 \text{ m2 solar} / 20 \text{ m2 z .verda} \times 100 \text{ m2st} = 6.305,35 \text{ m2st privat} > 1.292,43 \text{ m2st privat de la proposta.}$

Per tant, s'està molt per dessota del sostre que es fixa en aquest apartat de la llei.

Finalment, s'ajustaria a l'índex d'edificabilitat bruta de 0,10 m2st/m2sòl destinat a altres usos que fixa el Pla general en aquest sector:

$0,10 \text{ m2st/m2sòl} \times 25.844,30 \text{ m2sòl} = 2.584,43 \text{ m2st}$

4- INFORME AMBIENTAL

Aquest informe ambiental es redacta amb l'objecte i contingut que estableix l'article 100 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.



L'objecte de l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment d'aquesta nova ordenació no altera al que, en el seu dia, s'hagués pogut elaborar, ja que no es tracta d'uns canvis que incideixin en un nou model de creixement.

Per tant, la identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, en el què inclouen la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes per aquesta modificació puntual, no son objecte de cap canvi ni alteració.

Concretament la present modificació proposada del Pla Parcial Avinguda d'Europa consisteix en una millora significativa, tant per la quantitat (augment de la superfície) com per la qualitat (ubicació) de la zona verda del polígon.

S'assoleix, per tant, una millor zonificació d'aquests espais totalment compatibles en relació al lloc i veïnatge on s'estableixen i cal dir que entoma el repte de donar una resposta activa i positiva i alhora més sostenibilista al desenvolupament urbanístic de tot aquest entorn. Per tant, l'esmentada modificació presenta aspectes mediambientals positius en relació a l'escenari precedent.

Finalment, cal dir també que les modificacions no comporten canvis mediambientals importants en relació al document d'origen i, resumidament, aquests canvis representen en qualsevol cas una millora.

5.- 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 94 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLLU).

6.-SUSPENSIO DE LLICÈNCIES

L'article 71.2 de TRLLU estableix que a l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic, l'administració competent te que acordar les mesures enunciades per l'article 70.1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

En conseqüència es procedent la suspensió de llicències d'edificació, d'obra nova, rehabilitació i reforma, en l'àmbit corresponent a l'illa B1 on la proposta de Modificació puntual comporta el canvi de qualificació de Zona Comercial aïllada (Clau 10) a Zona Verda, i que ve reflectida en el plànol núm. 4 d'aquest projecte.



Normativa de la zona comercial aïllada (clau 10)

Antecedents.-

D'acord amb l'article 118.1c del Reglament de la Llei d'urbanisme, s'adjunta l'actual redactat i el nou redactat modificat de la normativa resultant de la modificació per a la zona comercial aïllada (clau 10.)

La normativa de la zona comercial aïllada (Clau 10) està contemplada en la documentació escrita, en el l'apartat de les "Ordenances Reguladores", del "Pla Parcial Avinguda d'Europa", aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 18 de juny de 2003.

Les mencionades "Ordenances Reguladores" del "Pla Parcial Avinguda d'Europa", no es formalitza mitjançant el corresponent articulat, i la normativa de zona comercial aïllada (Clau 10) forma un apartat més d'aquelles.

Per tan, no es pot fer referència a cap article modificat. Ens limitem doncs, a modificar el redactat del mencionat apartat.

Actualment, la normativa vigent de la zona comercial aïllada (Clau 10), continguda en el corresponent apartat de les "Ordenances Reguladores", del "Pla Parcial Avinguda d'Europa", no contempla cap paràmetre d'ocupació. Tot i així, per millorar el redactat de la normativa referent a aquesta zona, s'inclou el paràmetre d'ocupació màxima de l'edificació.

Els paràmetres d'edificació per a la illa A1 es mantenen, excepte el nombre de plantes i alçada reguladora màxima que passen a Pb+2 i ARM: 10 mts.. Així es possibilita una major adaptabilitat volumètrica conseqüent amb l'augment de sostre edificable i permetre una millor disposició del espais lliures no edificables. També s'introdueix el paràmetre d'ocupació que quedarà establert en el 0,60 %, igual que el aplicable per a la zona d'equipaments d'aquest pla parcial.



REDACTAT ACTUAL

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'edificació 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:

- Hotelers
- 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 anivellació 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, prohibint-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 nivellació interior en la partió.



NOU REDACTAT

ZONA COMERCIAL AÏLLADA (Clau 10)

Sòl privat en l'illa "A", Parcel·la A1

Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà d'edificació 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 3-NOVA ORDENACIÓ del present Text Refós 2008, s'ha previst la superfície construïda màxima de l'edifici, així com el número màxim de plantes.

Ocupació de l'edificació

Es fixa una ocupació màxima de l'edificació del 60 % de la superfície de la parcel·la.

Parcel·la mínima

Aquesta parcel·la es considera indivisible.

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 10'00 m, corresponents a planta baixa més dos 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 anivellació quedaran en la franja de separació de 3 m, com a màxim 50 cm per sobra o per sota del nivell del carrer o de la zona verda.

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.

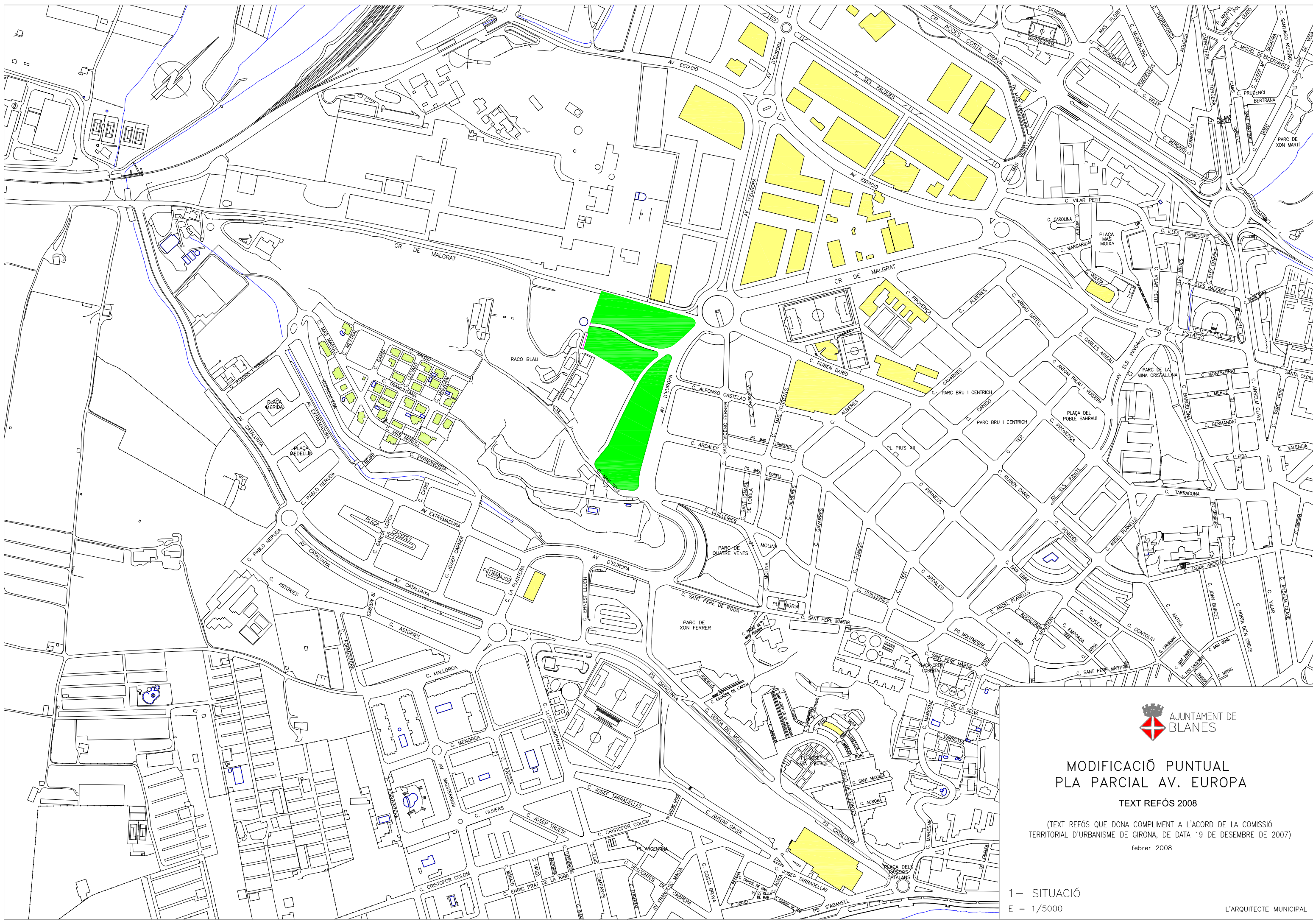
Tanques

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 nivellació interior en la partió.

Octavi Font i Sebarroja,
Arquitecte municipal

Blanes, febrer de 2008

Ref.: urbanisme/plans parcials/P.P. Av. Europa/MOD.P. PARCIAL AV. EUROPA/Memòria P.P.Av.Europa TEXT REFÓS febrer 2008



**MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL AV. EUROPA**

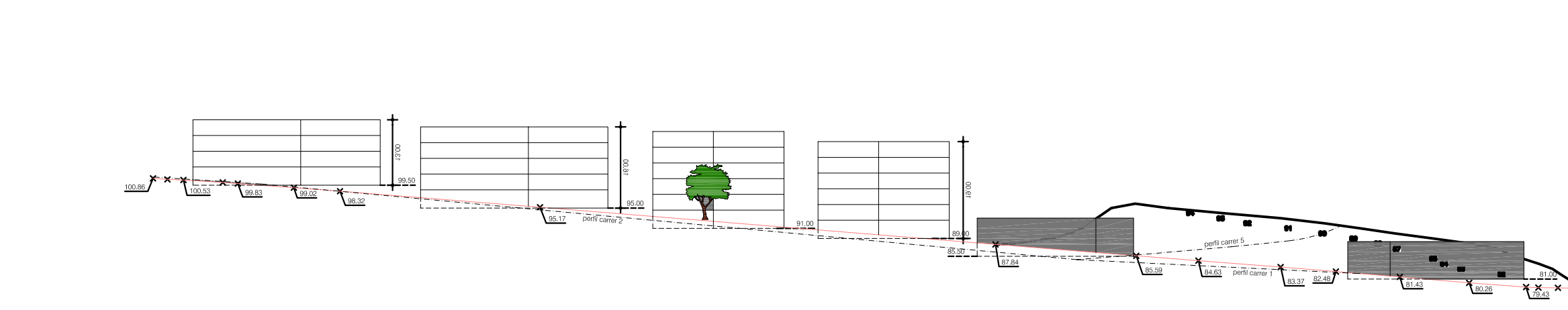
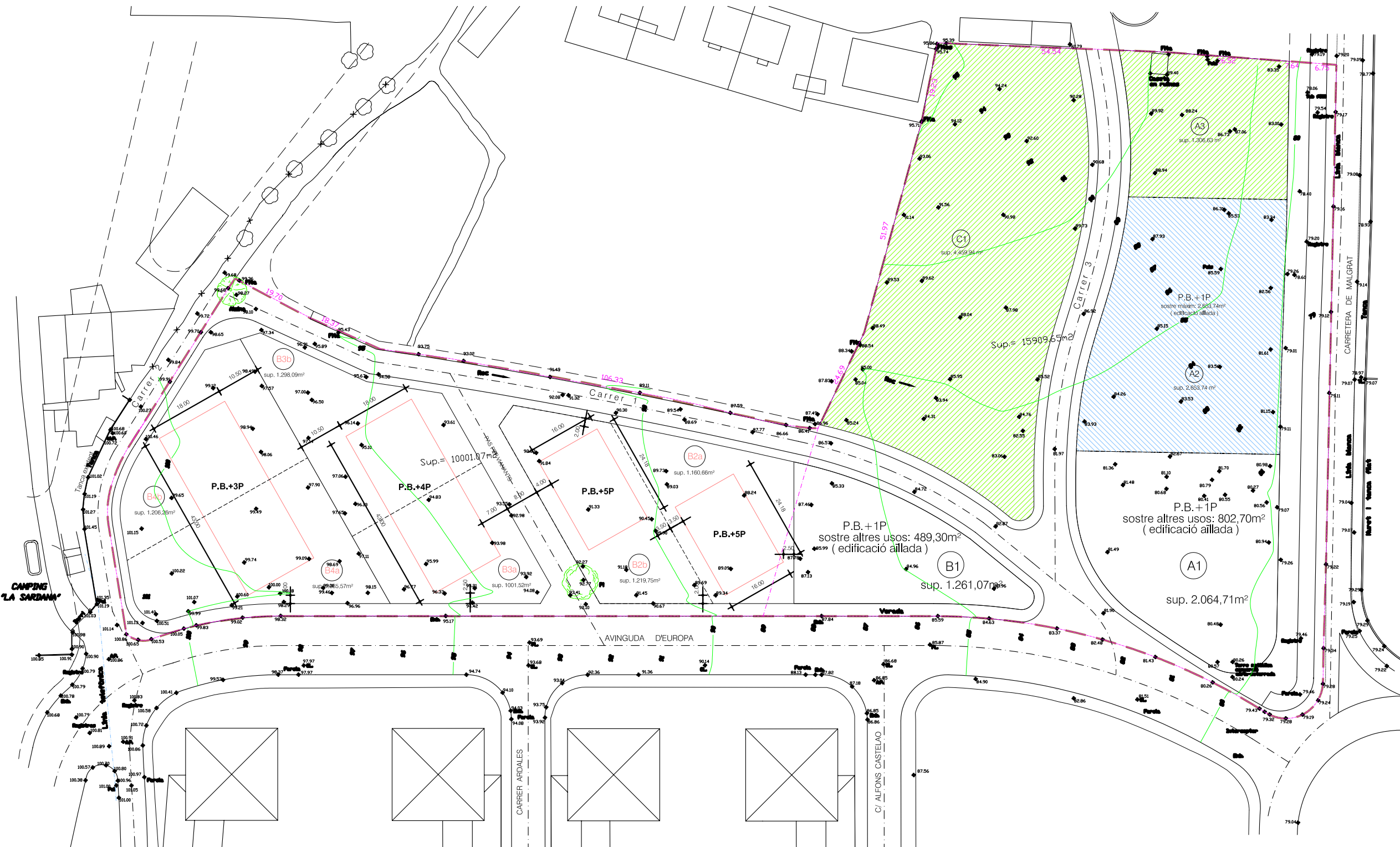
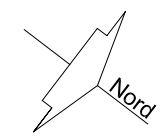
TEXT REFÓS 2008

(TEXT REFÓS QUE DONA COMPLIMENT A L'ACORD DE LA COMISSIÓ
TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA, DE DATA 19 DE DESEMBRE DE 2007)

febrer 2008

1- SITUACIÓ
E = 1/5000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL



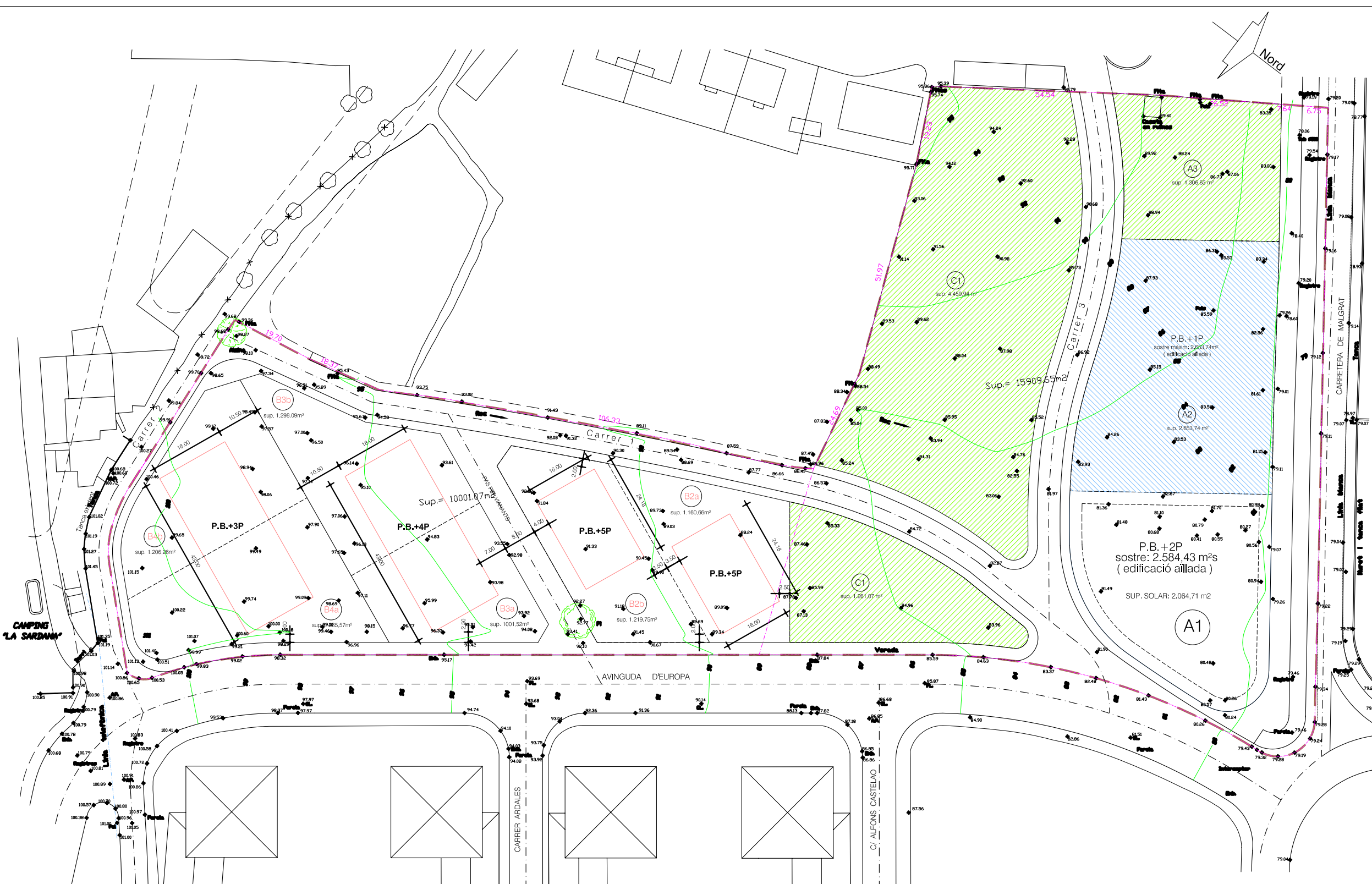
PERFIL AVGDA. D'EUROPA



MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL AV. EUROPA
TEXT REFÓS 2008
 (TEXT REFÓS QUE DONA COMPLIMENT A L'ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA, DE DATA 19 DE DESEMBRE DE 2007)
 febrer 2008

2- ORDENACIÓ VIGENT
 E = 1/1000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL



AUGMENT DE SOSTRE EDIFICABLE PER AUGMENT DE ZONES VERDES

augment Zona Verda / Sostre edif. (art.65.5 i 94.2 del TRLLU)

100 m2 de sostre per cada 20 m2 d'augment Zona Verda
 Illa B1: 1.261,07 m2sol/20 m2sol x100 m2st = 6.305,35 m2st

SOSTRE ACTUAL

Illa A1.....802,70 m2s
 Illa B1.....489,30 m2s
 1.292,00 m2s

Augment sostre per augment ZV.....6.305,35 m2s
 Sostre POSSIBLE total Illa A1.....7.597,35 m2s
 Sostre PROPOSAT Illa A1.....2.584,43 m2s

2.584,43 m2s < 7.597,35 m2s

mantenint ràtio: sostre edif. / zones verdes + equipaments del P.Parcial)

ràtio actual

zona verda..... 5.766,57 m2
 equipaments.....2.653,74 m2
 Total.....8.420,31 m2

sostre edificable privat total (residencial + equip. privat): 12.900,56 m2s

ràtio: 12.900,56 m2st / 8.420,31 m2 dotacional = 1,53 m2/m2 dotacional

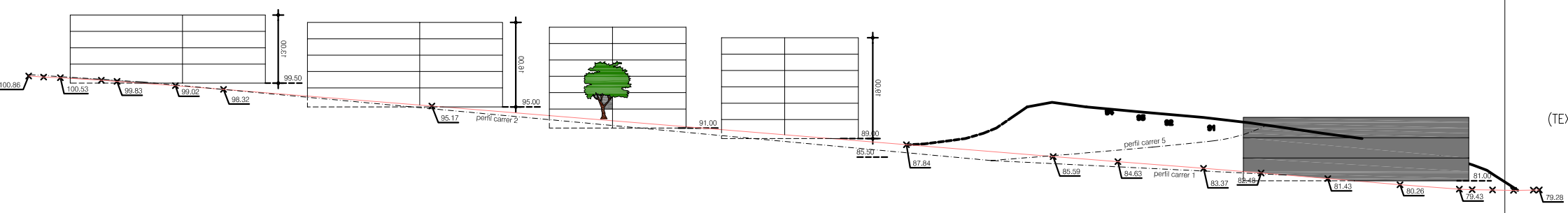
ràtio proposta

zona verda..... 7.027,64 m2
 equipaments.....2.653,74 m2
 Total.....9.681,38 m2

sostre edificable privat total (residencial + equip. privat): 14.192,99 m2s

ràtio: 14.192,99 m2st / 9.681,38 m2 dotacional = 1,46 m2 privat/m2 dotacional

CAMPING "LA SARDANA"

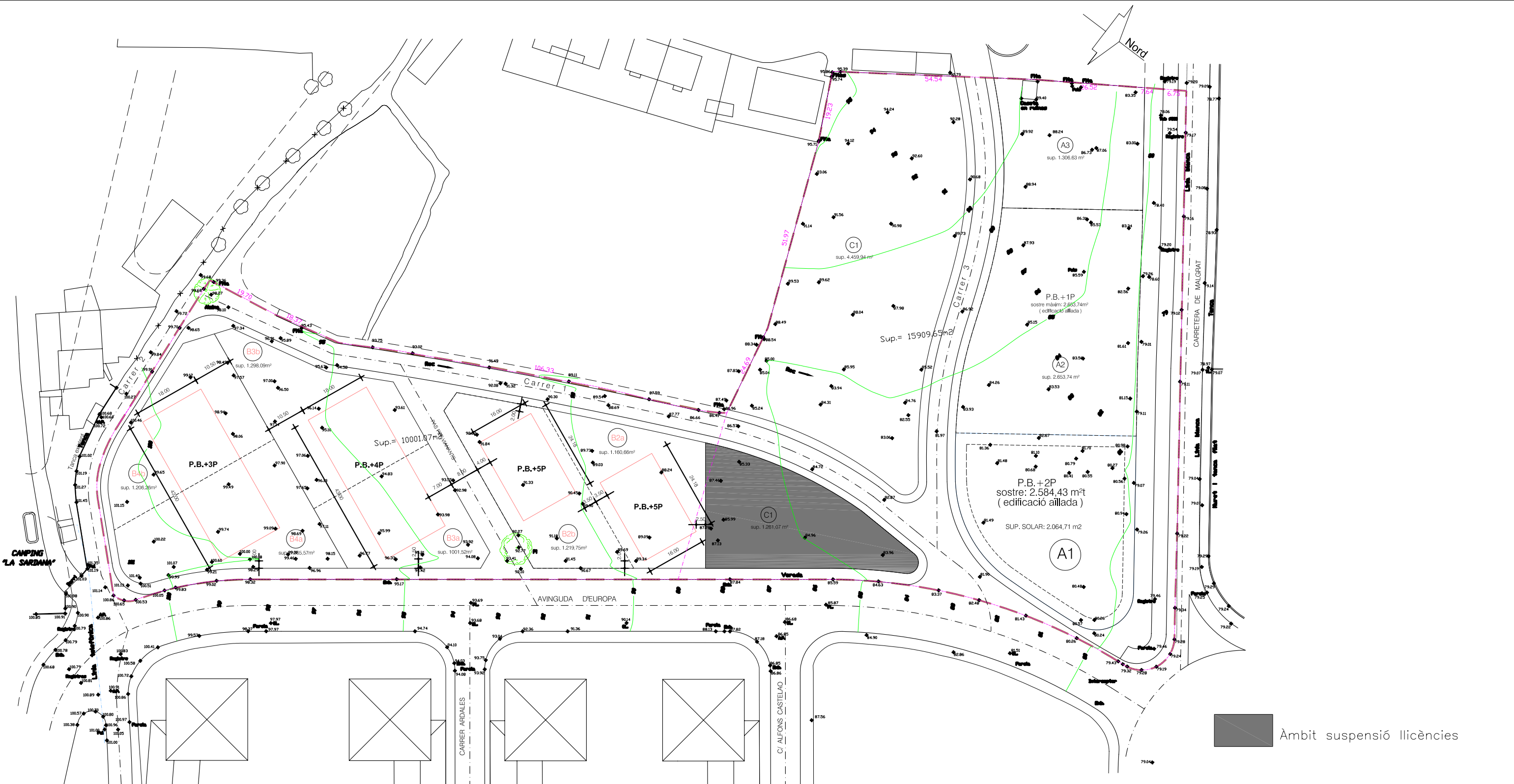


PERFIL AVGDA. D'EUROPA


MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL AV. EUROPA
 TEXT REFÓS 2008
 (TEXT REFÓS QUE DONA COMPLIMENT A L'ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA, DE DATA 19 DE DESEMBRE DE 2007)
 febrer 2008

3- NOVA ORDENACIÓ
 E = 1/1000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL



MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL AV. EUROPA

TEXT REFÓS 2008

(TEXT REFÓS QUE DONA COMPLIMENT A L'ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA, DE DATA 19 DE DESEMBRE DE 2007)

febrer 2008

4- Àmbit suspensió llicències
E = 1/1000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL