

Diligència, per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment per acord de Ple en sessió de data 29 d'octubre de 2001.  
Blanes, 30 d'octubre de 2001  
El Secretari



AJUNTAMENT DE  
**BLANES**

AJUNTAMENT DE  
BLANES

**MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ  
URBANA DE BLANES EN L'ÀMBIT DEL SECTOR S.U.P.  
A-1 (P.P. COSTA BRAVA) ENTRE CTRA. GI-682 I RIERA  
DE BLANES.**

|   |  |
|---|--|
|                          | Generalitat de Catalunya<br>Departament de Política Territorial<br>i Obres Públiques<br>Direcció General d'Urbanisme |
| Aprovat definitivament per la Comissió<br>d'Urbanisme de Girona en la sessió<br>de data <b>18 DES. 2001</b> |  |
| La secretària   |  |
|                         |  |
| Glòria Pons Sáez  |  |

**SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS**

**Blanes, octubre de 2001**



## ÍNDEX

### MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS
2. PREVISIÓ PLA GENERAL.
3. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ.
4. REPERCUSSIONS DE LA MODIFICACIÓ A LES PREVISIONS DEL PLA GENERAL.
5. PROCEDÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.
6. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES.
7. PROPOSTA.

### PLÀNOLS

1. SITUACIÓ
2. PREVISIÓ SECTORS DE PLANEJAMENT/PLA GENERAL DE BLANES
3. ORDENACIÓ VIGENT/PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
4. LÍMIT ÀMBIT P.G. I PROPOSTA
5. ORDENACIÓ PREVISTA PLA PARCIAL



## 1.- ANTECEDENTS

El vigent Pla General d'Ordenació urbana de Blanes classifica com a sòl urbanitzable programat els terrenys situats a l'àmbit del sector S.U.P. A-1 (P.P. Costa Brava) entre la Ctra. Gi-682 i la riera de Blanes.

Fins a la data, diverses incidències han impedit fins a la data l'aprovació del Pla Parcial d'Ordenació del Sector.

Entre elles, l'última fou la possible afectació del traçat de la perllongació de la línia de ferrocarril entre Blanes i Lloret de Mar. Eventualitat que solament va quedar aclarida amb l'aprovació del Pla Especial de reserva de l'esmentat traçat, en data 27 de març de 1.995.

Aquesta resolució ha permès definir les bases del desenvolupament pormenoritzat del Sector en l'Avanç d'Ordenació que va presentar a consulta el promotor i que fou informat favorablement per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data de 2 de desembre de 1992.

Per altre banda en data 12 de maig de 1999 es va subscriure un conveni urbanístic amb la mercantil Sideros,SA i amb el Sr. Josep Camps i Baltrons quin contingut es el següent :

### **"CONVENI**

*Blanes (la Selva), a la Casa de la Vila, vint d'abril de mil nou-cents noranta-vuit.*

### **REUNITS**

*D'una banda, l'Alcalde-President de l'Ajuntament en Ramon Ramos i Argimon assistit pel Secretari General Accidental de la Corporació en Lluís Viñuales i Solé, i en Josep Camps i Baltrons, major d'edat, en règim de separació de bens, titular del DNI núm. 40.157.678-T amb domicili a Blanes, Passeig de Dintre, núm.16, i d'altra part en Luis Ignacio Pons Casademunt, major d'edat, titular del DNI núm. 36.510.456-A domicili al Passeig de Gràcia, números 55-57, 7º-1ª de Barcelona.*



## **INTERVENEN**

*El primer en nom i representació de l'Ajuntament de Blanes, en la seva condició d'Alcalde-President, el segon en nom i representació pròpia i el tercer en qualitat d'Administrador de la societat mercantil SIDEROS, SA constituïda per temps indefinit mitjançant escriptura pública autoritzada pel Notari de Barcelona En Tomàs Caminal i Casanovas, el dia 25 de juny de 1964 i, inscrita al Registre Mercantil de Barcelona al volum 1.664, foli 166, llibre 1.090 de la secció 2ª, fulla nº 14.673, inscripció 1ª, amb CIF núm. A03757182, domiciliada a Barcelona, Passeig de Gràcia núm. 55-57, 7ª-1ª.*

*Reconeixent-se mútuament la necessària capacitat legal per aquest acte,*

## **DIUEN**

*I.- El senyor Josep Camps i Baltrons es titular d'una finca, delimitada al plànol adjunt, que segons determinacions del vigent Pla General d'ordenació de Blanes, en part i amb una superfície aproximada de 4.562,25 m2 està classificada de Sistema General de parcs i jardins urbans clau Ce i la resta es troba classificada en una superfície aproximada de 2.837,37 m2 de sòl urbanitzable programant dintre del sector del Pla Parcial d'ordenació Carretera Accés Costa Brava.*

*Dita finca es troba inscrita al Registre de la Propietat de Lloret de Mar al volum 851, llibre 77 de Blanes, foli 176, finca núm. 39 triplicat A, inscripció 11.*

*II.- Que la societat mercantil SIDEROS, SA, és titular d'una finca delimitada al plànol adjunt, que segons determinacions del vigent Pla General d'ordenació de Blanes, en part i amb una superfície aproximada de 2.587 m2 està classificada de Sistema General de parcs i jardins urbans clau Ce i sistema general d'equipaments " Cementiri " clau D6; la resta es troba classificada en una superfície aproximada de 3.823 m2 de sòl urbanitzable programant dintre del sector del Pla Parcial d'ordenació Carretera Accés Costa Brava.*

*Aquesta finca consta inscrita al Registre de la Propietat de Lloret de Mar, al volum 50, llibre 4 de Blanes, foli 103, finca núm. 5 inscripció 2a.*

*III.- Que en l'actualitat se està redactant el projecte de Pla parcial d'ordenació del sector Carretera Accés Costa Brava que es colindant amb les parts de les finques classificades de Sistemes Generals parcs i jardins urbans clau Ce i sistema general d'equipaments " Cementiri " clau D6.*

*IV.- Que els compareixents estan interessats en que aquests terrenys classificats de Sistemes Generals s'incorporin al sector de planejament parcial i l'Ajuntament de Blanes en adquirir-los de forma gratuïta, manifestant-se en aquest acte la*



*conveniència de procedir a una modificació del planejament general que possibiliti assolir dita finalitat*

*Per això, les parts venen a atorgar el següent conveni urbanístic, conforme als següents*

### **PACTES**

**PRIMER.-** *L'Ajuntament de Blanes, representat pel seu Alcalde-President, es compromet a formular i tramitar un projecte de Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Blanes que contindrà les següents prescripcions :*

*1.- S'incorporarà al sector del sòl urbanitzable programat Pla parcial Carretera Nou Accés Costa Brava els terrenys destinats a Sistemes General Parcs i Jardins urbans clau Ce i Sistema General d'Equipaments " Cementiri" clau D6, de titularitat dels compareixents, a fi i efecte, que mitjançant el que disposen els articles 122 i 123 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel que s'aprova la refosa dels Textos legals vigents a Catalunya, tinguin la consideració de terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, i es transmetin a l'Ajuntament de Blanes mitjançant l'aprovació definitiva del corresponent projecte de compensació d'aquell sector.*

*2.- A dites finques se li atorgaran l'aprofitament mitjà del sector Carretera Nou Accés Costa Brava, que es plasmarà tant en les determinacions del Pla parcial d'ordenació com a les Bases d'actuació i projecte de Compensació del sector, d'acord amb el que estableix l'apartat segon de l'article 122 del D.L. 1/1990, de 12 de juliol.*

*Igualment es regularà al Pla parcial d'ordenació, que dites finques aportades no participaran en la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà del sector, sense perjudici de participar en la financiació de les obres d'urbanització del sector, deduït però els costos de les connexions a sistemes generals de l'abastament d'aigua i clavegueram i sense participar tampoc en la desviació de la canonada d'aigua de Lloret de Mar ni en el soterrament de la xarxa d'alta tensió.*

*Resten excloses d'aquestes determinacions les parts de finques dels compareixents que estan dintre del sector de sòl urbanitzable programat.*

**SEGON.-** *Aquestes determinacions que s'incorporen al projecte de Modificació puntual del Pla general d'ordenació tindran caràcter normatiu i vinculant pel planejament executiu i els altres instruments de gestió urbanística.*

**TERCER.-** *El present conveni urbanístic resta condicionat a l'aprovació definitiva de la Modificació del Pla general d'ordenació assenyalat per part de la*





*Comissió d'Urbanisme de Girona i a l'atorgament del vist-i-plau de la resta de propietaris del sector."*

## **2. PREVISIÓ PLA GENERAL.**

El sector de sòl urbanitzable programat A-1 "Costa Brava" ve regulat en els articles 176 i 177 (Clau 11), 178, 179 i 180 (Clau 11 a ) i 196 a 200 (Clau 14 Usos Terciaris) de les Normes urbanístiques del Pla General.

Aquests articles textualment diuen:

### **CAPÍTOL SEGON. SECTORS DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (CLAU 11)**

#### **✓ Art. 176.- Tipus d'Ordenació.**

Com a tipus d'ordenació es fixa el de volumetria específica.

#### **✓ Art. 177.- Condicions d'us.**

Es permeten els següents usos:

- a) habitatge plurifamiliar
- b) hoteler
- c) recreatiu
- d) comercial i comercial concentrat
- e) magatzems
- f) oficines
- g) sanitari-assistencial
- h) educatiu
- i) esportiu
- j) sòcio-cultural
- k) estacions de servei i garatges
- l) industrial, solament fins categoria 3ª situació C.
- m) Público-administratiu

### **✓ SECTORS DE DESENVOLUPAMENT PLURIFAMILIAR D'INTENSITAT 1 (CLAU 11 A)**

#### **✓ Art. 178.- Estàndards de sistemes complementaris.**



- ✓ 1. Els plans parcials que necessàriament han d'ordenar aquestes zones, amb caràcter previ a la seva urbanització i edificació hauran de reservar espais per als sistemes complementaris d'acord amb els següents estàndards mínims aplicats a l'àrea de referència:
  - Vials i estacionaments públics : 23 %
  - Espais lliures públics per a jardins i àrea d'esbarjo : 16%
  - Parc esportiu : 4.50%
  - Dotacions docents : 9%
  - Equipament social : 2,50%
- ✓ 2. El sòl destinat a aprofitament privat es fixa com a màxim en el 45% de la superfície de l'àrea de referència.

✓ **Art. 179.- Edificabilitat i densitat màxima.**

1. L'índex d'edificabilitat bruta zonal destinat a ús d'habitatge és de 0,75 m2. de sostre per m2. de sòl, que correspon a un índex d'edificabilitat neta de 1,67 m2. de sostre per m2. de sòl privat.
2. S'estableix un índex d'edificabilitat bruta complementària de 0,15 m2. de sostre per m2. de sòl amb destinació a ús comercial, d'oficines, i industrial o altres usos equivalents a una edificabilitat neta de 0,33 m2. sostre / m2. sòl.
3. S'estableix un índex complementari d'edificabilitat bruta per a habitatges, destinat únicament a incrementar la superfície promig de l'habitatge sense increment de la densitat, de 0,10 m2. de sostre per m2. de sòl, que correspon a un índex d'edificabilitat neta de 0,23 m2. de sostre per m2. de sòl per a usos privats.
4. La densitat bruta màxima d'habitatges és de 75 vivendes per Ha. equivalent a una densitat neta de 167 vivendes per Ha. de sòl privat.

✓ **Art. 180.- Condicions d'edificació**

El pla solament regula les condicions essencials que defineixen els marges de la posterior concreció mitjançant el corresponent Pla Parcial. Aquestes condicions són les següents:

1. L'ocupació màxima d'edificació privada sobre els sòls d'usos privats definits pel Pla serà del 60%.



2. L'alçada màxima de l'edificació serà de 22 m. equivalents a planta baixa més sis plantes pis.

En tot cas, seran aplicades les limitacions de les alçades de l'edificació, en funció de les amplades dels vials d'acord amb el següent quadre:

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Carrers de 10 a 12 m.   | PB + 3 P.P. (13 m.) |
| Carrers de 12 a 16 m.   | PB + 4 P.P. (16 m.) |
| Carrers de 16 a 20 m.   | PB + 5 P.P. (19 m.) |
| Carrers de més de 20 m. | PB + 6 P.P. (22 m.) |

## **CAPÍTOL CINQUÈ. SECTORS DE DESENVOLUPAMENT D'USOS TERCIARIS. (CLAU 14)**

### **Art. 196.- definició.-**

Compren els sols urbanitzables programats adscrits a usos intensius de comerç i serveis.

### **Art.- 197.- Estàndards de Sistemes Complementaris.**

El Pla parcial que necessàriament ha d'ordenar aquest sector amb caràcter previ a la seva urbanització i edificació haurà de reservar espais per a sistemes complementaris d'acord amb els següents estàndards mínims aplicats a l'àrea de referència:

- vials i estacionament públic : 25%
- Espais lliures per a jardins i instal·lacions esportives públiques : 10%
- Dotacions : 5%

### **Art. 198.- Edificabilitat**

L'índex d'edificabilitat brut o zonal es fixa en 0,45 m2 de sostre per m2 de sòl.

### **Art. 199.- Tipus d'ordenació.**

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

### **Art. 200.- Condicions d'edificació i ús.**

- 1.- L'alçada màxima es fixa en 15 metres. PB + 4PP





- 2.- L'ocupació màxima de la parcel·la no podrà excedir del 60%.
- 3.- La separació a límits de la parcel·la serà de 3 m. a vial i 5 m. als restants llinars.
- 4.- Es permeten els següents usos:
  - a) Hotel·ler
  - b) Comercial concertat.
  - c) Magatzems.
  - d) Esportiu.
  - e) Recreatiu.
  - f) Sòcio-cultural
  - g) Estacions de servei i garatge.

També es permeten els següents usos especials : les estacions d'autobusos, serveis públics, parcs de maquinària i anàlogues.

### 3. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ.

Aquesta modificació puntual del Pla General pretén:

- a) Eliminar el pas elevat previst sobre la carretera de Lloret, ja que el seu impacte, tant visual, com ambiental, seria molt elevat, i per altre part, actualment ja està en servei un giratori que resol els accessos en aquesta zona i a les existents com Mas Borinot.  
La construcció d'aquest giratori també comporta la innecessarietat de mantenir l'afectació de les darreres finques edificades del carrer Sant Pere del Bosc com a sistema general viari, atenent a la impossibilitat física de aconseguir una connexió entre ambdós vials i l'informe de la Direcció General de Carreteres de data 5 de setembre de 2000 on es manifesta que no existeix necessitat d'expropiació de les mencionades finques.  
Per tant es proposa l'eliminació com a Sistema General Viari d'aquests dos punts previstos en el P.G.
- b) Per altre part es pretén integrar en l'àmbit del planejament, dues propietats que queden entre l'àmbit del planejament parcial i el cementiri Municipal. Ambdues propietats són sistemes generals afectats a verd públic i a equipament públic per ampliació del cementiri.  
Al incorporar-los al planejament parcial, s'obté la cessió gratuïta dels sistemes, i els propietaris obtenen en el planejament parcial el sostre que els hi correspon.  
La modificació inclou un petit reajust entre l'equipament públic de cementiri i la zona verda pública, realienant-se les dues zones a l'alineació est de l'actual equipament B2 –Energia Elèctrica i Combustible, situant al mig d'ambdós .
- c) A la zona de la Riera s'exclou un sector de l'àmbit i se'l qualifica de sòl urbà, ja que les propietats existents, són els darreres de les propietats amb front a



l'avinguda de Joan Carles I, que ja tenen la qualificació de sòl urbà, amb la mateixa qualificació de zona 2, però amb edificació únicament en planta baixa, donat que totes les propietats donen al vial de Joan Carles I, que es per on obtenen la qualificació.

- d) Es grafia la reserva que figura en el "Pla Especial de Reserva de Traça per a la prolongació de la Línia de Ferrocarril de la Costa entre Blanes i Lloret de Mar", redactat i aprovat per la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, quedant qualificat de Sistema General Ferroviari.
- e) Es varien i zonifiquen els usos de la zona Residencial Plurifamiliar, Clau 11a, i s'amplien els del sector de Desenvolupament d'Usos Terciaris, Clau 14, actualment regulats pels articles 177 i 200 respectivament, de les Normes Urbanístiques del Pla General.
- f) Es determina una densitat màxima d'habitatges per a la zona Residencial Plurifamiliar, Clau 11a, en funció dels aprofitaments establerts del Pla General, lligat al fet de tenir en compte l'important augment de cessió d'espais lliures, rel d'una millor implantació de l'edificació en relació a aquells i al sobredimensionat de l'esquema viari a escala d'àmbit general.
- g) El tram de carrer "Camí de Mas Palou" que ve del C/Joan Carles I, se l'hi donarà un tractament secundari, deixant preferència a la zona verda peatonal i carril bici que voreja la riera.

#### **4. REPERCUSSIONS DE LA MODIFICACIÓ A LES PREVISIONS DEL PLA GENERAL**

Les modificacions que es plantegen no representen cap reducció dels estàndards previstos pel pla general, ja que en el pla parcial que es tramita conjuntament, es fan cessions molt per sobre de les previstes, incloent els sistemes generals que ara es modifiquen.



| PREVISIÓ PLA GENERAL                           |             |             | PROPOSTA PLA PARCIAL |             |             |
|--|-------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|
| <b>CLAU 11-A --RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR--</b> |             |             | <b>CLAU 11-A</b>     |             |             |
| SUP. AMBIT CLAU 11                             |             | : 67.619 m2 | SUP. AMBIT           |             | : 67.619 m2 |
| SISTEMES GENERALS                              |             | : 2.485 m2  | SISTEMES GENERALS    |             | : 2.485 m2  |
| PLA GENERAL                                    |             |             | PLA PARCIAL          |             |             |
| VIARI  | 23%         | : 15.552 m2 | VIARI                | 22,28%      | : 15.064 m2 |
| VERD   | 18%         | : 10.819 m2 | VERD                 | 16%         | : 10.819 m2 |
| EQUIP. ESPORTIU                                | 4,8%        | 3.043 m2    | EQUIP. ESPORTIU      | } 16%       | : 10.819 m2 |
| EQUIP. CULTURAL                                | 8%          | 6.088 m2    | EQUIP. CULTURAL      |             |             |
| EQUIP. SOCIAL                                  | 2,8%        | 1.880 m2    | EQUIP. SOCIAL        |             |             |
| TOTAL SOL PUBLIC                               | 55%         | : 37.190 m2 | TOTAL SOL PUBLIC     | 54,28%      | : 36.702 m2 |
| TOTAL SOL PRIVAT                               | 45%         | : 30.429 m2 | TOTAL SOL PRIVAT     | 45,72%      | : 30.917 m2 |
| EDIFICABILITAT                                 | 1x70.104    | : 70.104 m2 | EDIFICABILITAT       | 1x70.104    | : 70.104 m2 |
| <b>CLAU 14 --USOS TERCIARIS--</b>              |             |             | <b>CLAU 14</b>       |             |             |
| SUP. AMBIT CLAU 14                             |             | : 63.261 m2 | SUP. AMBIT           |             | : 63.261 m2 |
| SISTEMES GENERALS                              |             | : 7.689 m2  | SISTEMES GENERALS    |             | : 7.689 m2  |
| PLA GENERAL                                    |             |             | PLA PARCIAL          |             |             |
| VIARI  | 25%         | : 15.815 m2 | VIARI                | 37,62%      | : 23.798 m2 |
| VERD   | 10%         | : 6.328 m2  | VERD                 | 10%         | : 6.328 m2  |
| EQUIPAMENTS                                    | 5%          | : 3.163 m2  | EQUIPAMENTS          | 5%          | : 3.163 m2  |
| TOTAL SOL PUBLIC                               | 40%         | : 25.304 m2 | TOTAL SOL PUBLIC     | 52,62%      | : 33.287 m2 |
| TOTAL SOL PRIVAT                               | 60%         | : 37.857 m2 | TOTAL SOL PRIVAT     | 47,38%      | : 29.974 m2 |
| EDIFICABILITAT                                 | 0,48x70.880 | : 31.827 m2 | EDIFICABILITAT       | 0,45x70.850 | : 31.927 m2 |

## 5. PROCEDÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

Amb referència a l'Art. 75 del text Refós de les disposicions legals vigents a Catalunya en matèria Urbanística (D.L 1/90 del 12 de juliol), les modificacions de qualsevol dels elements dels plans es subjectaran a les mateixes disposicions anunciades per a la seva formació. Cal dir que la present modificació es procedent perquè produeix canvis aïllats a la qualificació del sol, alterant elements concrets i puntuals, no implicant cap revisió del Pla General.

Aquesta tramitació simultània permet un coneixement més exacte de les causes que han determinat la decisió de la Modificació; i per tant, la integració dels elements modificats en el conjunt, filosofia i esperit del Pla General.

Considerant també que no perjudica ni els predis inclosos en el Pla Parcial ni els colindants, ja que es respecten els seus drets i la seva edificabilitat, no es modifiquen els usos, i no es produeix cap reducció de les superfícies de cessió.

## 6. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES.

a) **Pas elevat sobre la carretera de Lloret i desafectació finques carrer Sant Pere del Bosc.**



La construcció d'aquest pas implicaria l'aixecament de la vialitat a l'interior del Pla Parcial, per aconseguir una rasant mínima; per tant caldria aixecar bona part de la vialitat que hi desembocaria, provocant un impacte ambiental i visual molt notable. La zona que té unes característiques geogràfiques molt uniformes, quedaria del tot desfigurada.

Per altra part, es veuria afectada l' indústria allí existent, amb el corresponent perjudici per a ella i la complicació de realització de la infraestructura .

Com ja està en servei la rotonda de Mas Borinot i el planejament parcial contempla una altra a l'accés de Blanes residencial, el tràfic per la carretera queda perfectament resolt, amb l'estalvi econòmic que també representa, donat l'elevat cost que aquesta infraestructura representava.

En aquest mateix sentit, també la construcció d'aquest giratori comporta la inecessarietat de mantenir l'afectació de les darreres finques edificades del carrer Sant Pere del Bosc com a sistema general viari, atenent però en aquest cas, a la impossibilitat d'aconseguir una connexió entre el carrer Sant Pere del Bosc i la rotonda. L'informe de la Direcció General de Carreteres de data 5 de setembre de 2000 així ho constata, al manifestar-se que no existeix necessitat d'expropiació de les mencionades finques.

#### **b) Incorporació en l'àmbit del Pla Parcial de terrenys de sistemes generals.**

S'introdueixen en l'àmbit del sector dues finques, una propietat de Josep Camps Baltrons, que té en part la qualificació urbanística de sistema general verd públic, i la resta com a vialitat.

L'altre finca es propietat de SIDEROS S.A., i té la qualificació de sistema d'equipament de cementiri en part, i la resta com a sistema de carretera.

Les dues propietats s'afegeixen a l'àmbit del Planejament Parcial, amb la signatura d'un conveni urbanístic amb l'Ajuntament de Blanes. El coneixement d'aquest conveni, així com la conformitat al mateix es signe per una majoria de propietaris del sector, superior al 60% i als 2/3.

Les superfícies afectades a sistemes de les dues propietats, no comptabilitzen com a cessions en el Pla Parcial, però si que generen el sostre que els hi correspon, sense que la intensitat neta d'edificació em cada zona del Pla Parcial, referida al sòl d'aprofitament privat, ultrapassi dues vegades i mitja l'edificabilitat zonal, tal com estableix l'Art. 123 del Decret Legislatiu 1/90 del 12 de juliol.

Aquesta incorporació de sistemes generals dins l'àmbit del Pla Parcial, permet l'obtenció gratuïta d'aquests, amb l'evident avantatja que això suposa pel municipi.





La modificació inclou un petit reajust entre l'equipament públic de cementiri i la zona verda pública, realienant-se les dues zones a l'alineació est de l'actual equipament B2 -Energia Elèctrica i Combustible, situant al mig d'ambdós .

**c) Reducció de l'àmbit per exclusió dels terrenys que recauen en els darreres del C/ Joan Carles .**

Aquest petit sector, té un gran nombre de propietaris, i tots ells corresponen a les mateixes propietats que donen front a l'avinguda, i que tenen la qualificació de sol urbà i tenen condició de solar.

Es, per tant, del tot coherent la seva exclusió del planejament parcial, passant a sol urbà, i conservant la profunditat edificable definida en el Pla General i regulant l'edificació de la resta en planta baixa i ocupació del 100% de la seva superfície.

Aquesta solució permet excloure un nombre important de propietaris que complicaria la gestió del sector i d'uns terrenys que no tenen incidència en la futura ordenació d'aquest

**d) Traça de la prolongació del tren de Blanes a Lloret.**

Es grafia la reserva que figura en el Pla Especial per a la reserva de terrenys, per a la traça del tren de Blanes a Lloret, quedant qualificat de Sistema General Ferroviari, contemplant la definició del règim Jurídic de la cessió gratuïta dels terrenys, segons les determinacions de l'Art. 121, 122 i 123 del Decret Llei 1/90 del 12 de juliol.

**e) Modificació i zonificació dels usos del sector.**

En la nova ordenació del sector, s'ha considerat variar alguns dels usos admesos, així com regular la seva ubicació en funció de les particularitats de cada un d'ells. Així es varien i zonifiquen els usos de la zona Residencial Plurifamiliar, Clau 11, i s'amplien els del sector de Desenvolupament d'Usos Terciaris, Clau 14.

**f) Determinació de la densitat màxima d'habitatges.**

Per determinar el nombre màxim d'habitatges es parteix, en primer lloc, en no sobrepassar la densitat bruta màxima establerta pel Pla General per aquest sector, i sense tenir en compte la incorporació de sistemes generals (que sols afectaria a l'augment de l'edificabilitat).

Per establir la densitat neta per a la zona Residencial Plurifamiliar, Clau 11, també es tindria en compte el no sobrepassar la densitat neta màxima en funció de la superfície màxima de zona establerta pel Pla General. Si be, als efectes de establir el nombre definitiu d'habitatges en relació a la superfície de zona establerta pel Pla





Parcial, s'està en criteris d'una millor implantació de l'edificació en el territori i la seva relació amb els espais públics, lligat al fet de tenir en compte l'important augment de cessió d'aquests espais públics respecte als que fixa el Pla General.

. Així obtindriem un nombre d'habitatges de 506 unitats < ( 30.429 m2 zona Clau 14 de P.G. x 167 hab./H = 508 habitatges).

#### **G) Reordenació vialitat zona riera**

La vialitat indicativa continguda en el Pla General per aquest sector, incloïa la previsió d'un vial que transcorria per sobre la riera de Blanes, amb el consegüent cobriment de la mateixa.

S'ha considerat que el nou esquema viari adoptat per el sector, es mes que suficient sense necessitat d'aquest possible vial, per lo qual, s'adopta la solució de que la riera resti coberta però per un us en superfície de zona verda. Això permet reduir el important cost del tipus de cobriment a emprar i enllaçar les zones verdes del sector confrontant amb les d'aquest nou sector, resultant un millor lligam entre l'antiga i la nova trama urbana.

### **7. PROPOSTA .**

Amb la present documentació i vistes les exposicions fetes fins ara, la proposta es concretaria en aportar la documentació gràfica on es farien les modificacions introduïdes, així com el nou redactat dels articles 177 i 200 de les Normes Urbanístiques del Pla General .

#### **Nou redactat de l'article 177.- Condicions dús:**

.....  
.....

Exclusiu per l'àmbit del sector S.U.P. A-1 (P.P. Costa Brava), els usos vindran regulats de la següent manera:

|                         |                    |                           |
|-------------------------|--------------------|---------------------------|
| <b>sol residencial:</b> | planta soterrani - | magatzems                 |
|                         |                    | aparcaments               |
|                         |                    | instal·lacions i serveis. |
|                         | planta baixa       | habitatge plurifamiliar   |
|                         |                    | hoteler                   |
|                         |                    | recreatiu                 |
|                         |                    | comercial                 |
|                         |                    | magatzems                 |
|                         |                    | oficines                  |
|                         |                    | sanitari-asistencial      |
|                         |                    | educatiu                  |



AJUNTAMENT DE  
**BLANES**

planta pis

socio-cultural  
industrial de 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categoria  
i situacions A,B i C  
public administratiu  
habitatge plurifamiliar  
oficines  
hoteler  
educatiu  
recreatiu  
esportiu  
socio-cultural  
sanitari assistencial

**nou redactat de l'article 200.- Condicions d'edificació i ús :**

.....

.....

**apartat 4.-**

.....

.....

Exclusiu per l'àmbit del sector S.U.P. A-1 (P.P. Costa Brava), els usos s'amplien de la següent manera:

- h) gasolineres
- i) habitatges relacionats amb vigilància i manteniment
- j) industrials de 1<sup>a</sup>- 2<sup>a</sup> 3<sup>a</sup> categoria, i situacions A,B,C,D
- k) oficines

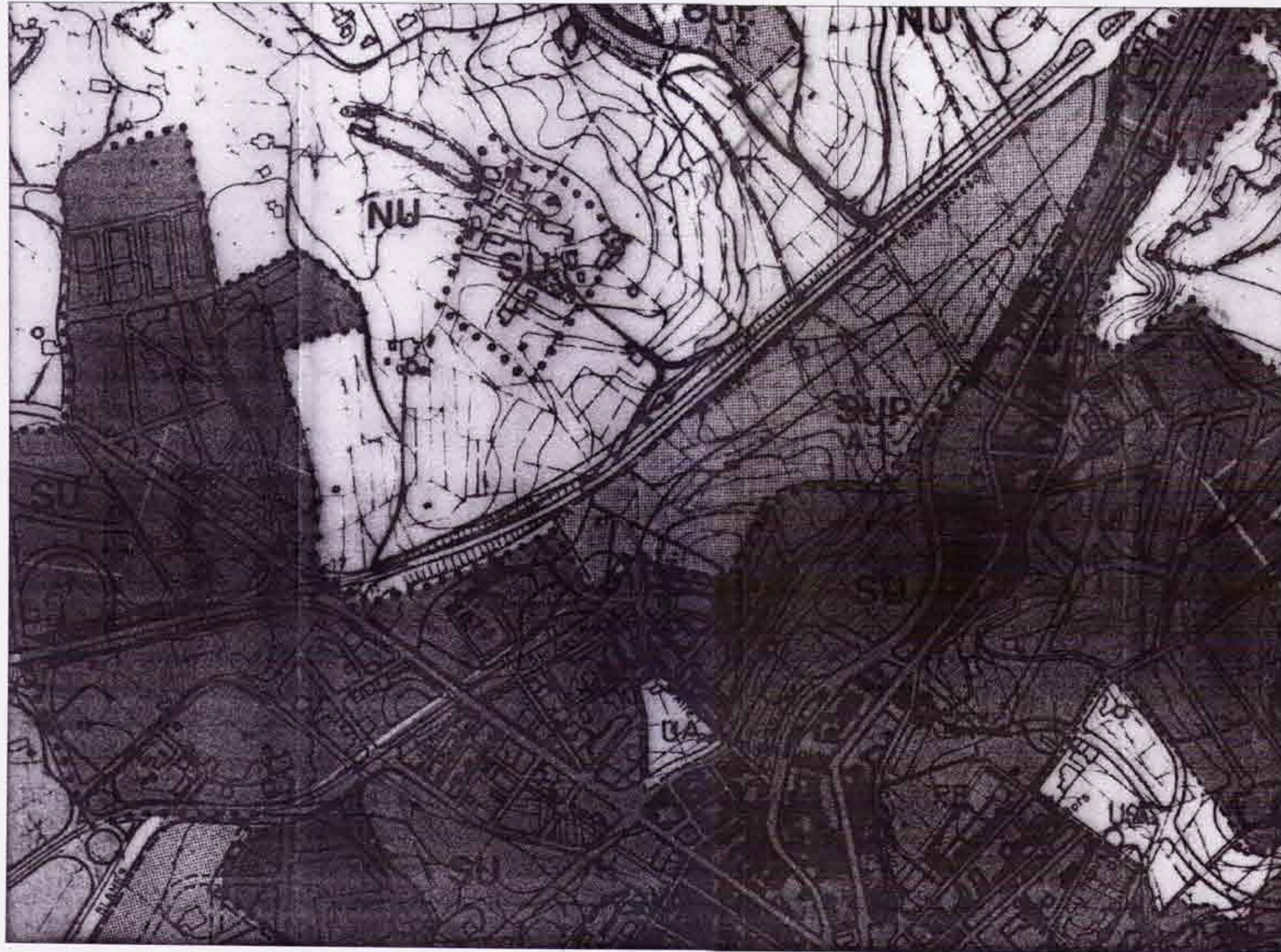
**SERVEIS TECNICS MUNICIPALS**

Blanes, octubre de 2001

Ref.:urbanisme/Mod. Pla General Costa Brava per Apro. Provisional



AMBIT DE PLANEJAMENT SECTOR SUP.-A.1



PREVISIÓ SECTORS DE PLANEJAMENT, PLA GENERAL DE BLANES

Diligència, per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment per acord de Ple en sessió de data 29 d'octubre de 2001. Blanes, 30 d'octubre de 2001  
El Secretari



AJUNTAMENT DE  
BLANES



AJUNTAMENT DE  
BLANES

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.O.M.  
SECTOR SUP. A-1 (P.P. COSTA BRAVA)  
ENTRE CTRA GI-682 I RIERA DE BLANES

PREVISIÓ SECTORS DE PLANEJAMENT  
PLA GENERAL DE BLANES

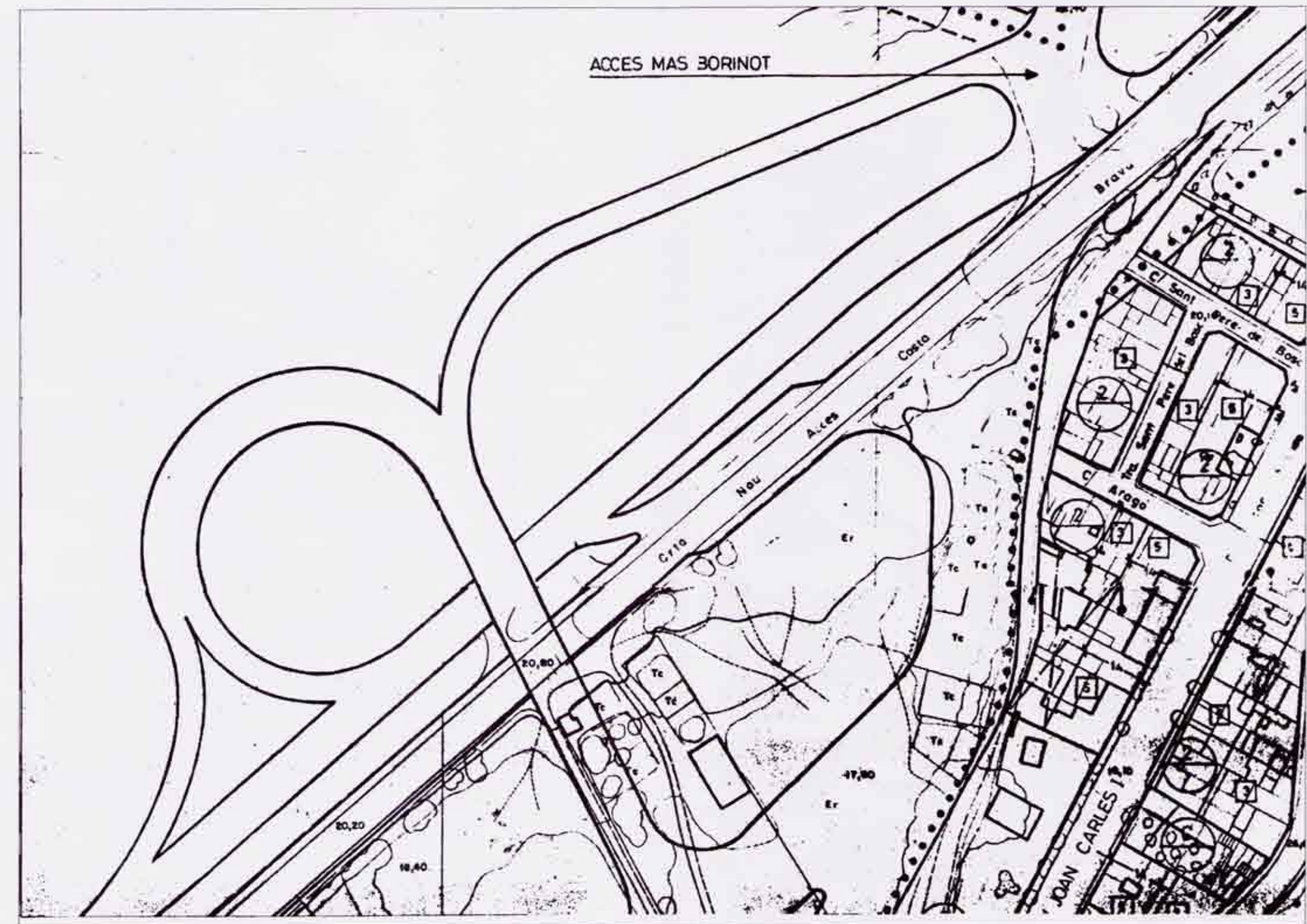
PLANOL Nº 2

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

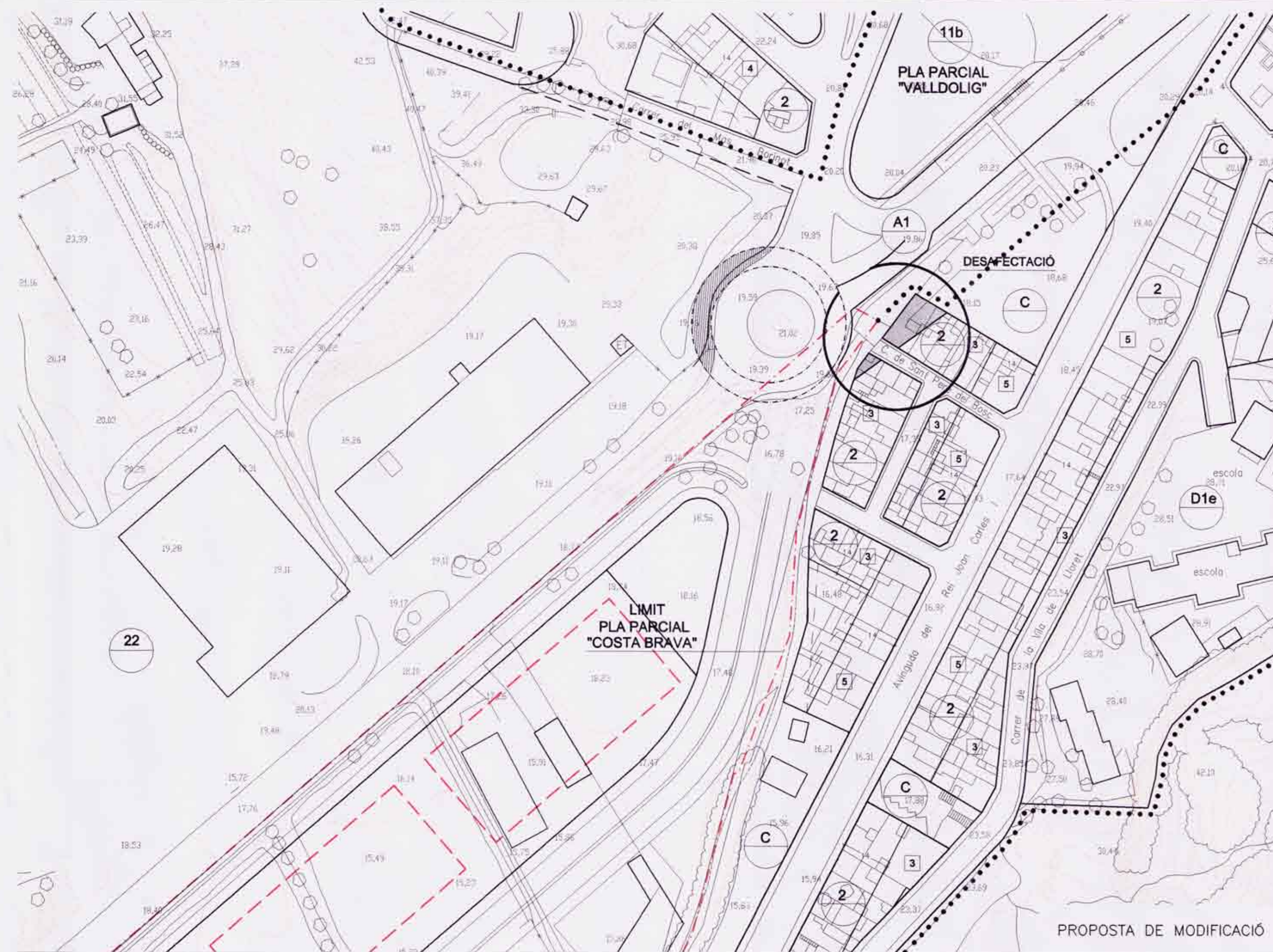
Octubre-2001

esc. 1/5.000





ORDENACIÓ VIGENT



PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Diligència, per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment per acord de Ple en sessió de data 29 d'octubre de 2001 a Blanes, 30 d'octubre de 2001  
El Secretari



18 DES. 2001



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.O.M. SECTOR SUP. A-1 (P.P. COSTA BRAVA) ENTRE CTRA GI-682 I RIERA DE BLANES

ORDENACIÓ VIGENT PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

PLANOL Nº 3

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

Octubre-2001

esc. 1/1.000





Diligència, per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment per acord de Ple en sessió de data 29 d'octubre de 2001. Blanes, 30 d'octubre de 2001. El Secretari.

AJUNTAMENT DE BLANES

Comissió de Control i Seguiment de l'Execució Territorial  
 Pleu Provisional  
 Governador Municipal i Delegat  
 de l'Urbanisme i del Control  
 d'Urbanisme  
 18 DES. 2001  
 Gloria Fort Ripoll

AJUNTAMENT DE BLANES

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.O.M. SECTOR SUP. A-1 (P.P. COSTA BRAVA) ENTRE CTRA GI-682 I RIERA DE BLANES

LIMIT AMBIT P.G. i PROPOSTA

PLANOL Nº 4

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

Octubre-2001

esc. 1/2000



Diligència, per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment per acord de Ple en sessió de data 29 d'octubre de 2001  
Blanes, 30 d'octubre de 2001  
El Secretari

AJUNTAMENT DE  
BLANES

Comissió de Control Municipal  
Sector Sup. A-1 (P.P. Costa Brava)  
1.8 DES. 2001

AJUNTAMENT DE  
BLANES

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.O.M.  
SECTOR SUP. A-1 (P.P. COSTA BRAVA)  
ENTRE CTRA GI-682 I RIERA DE BLANES

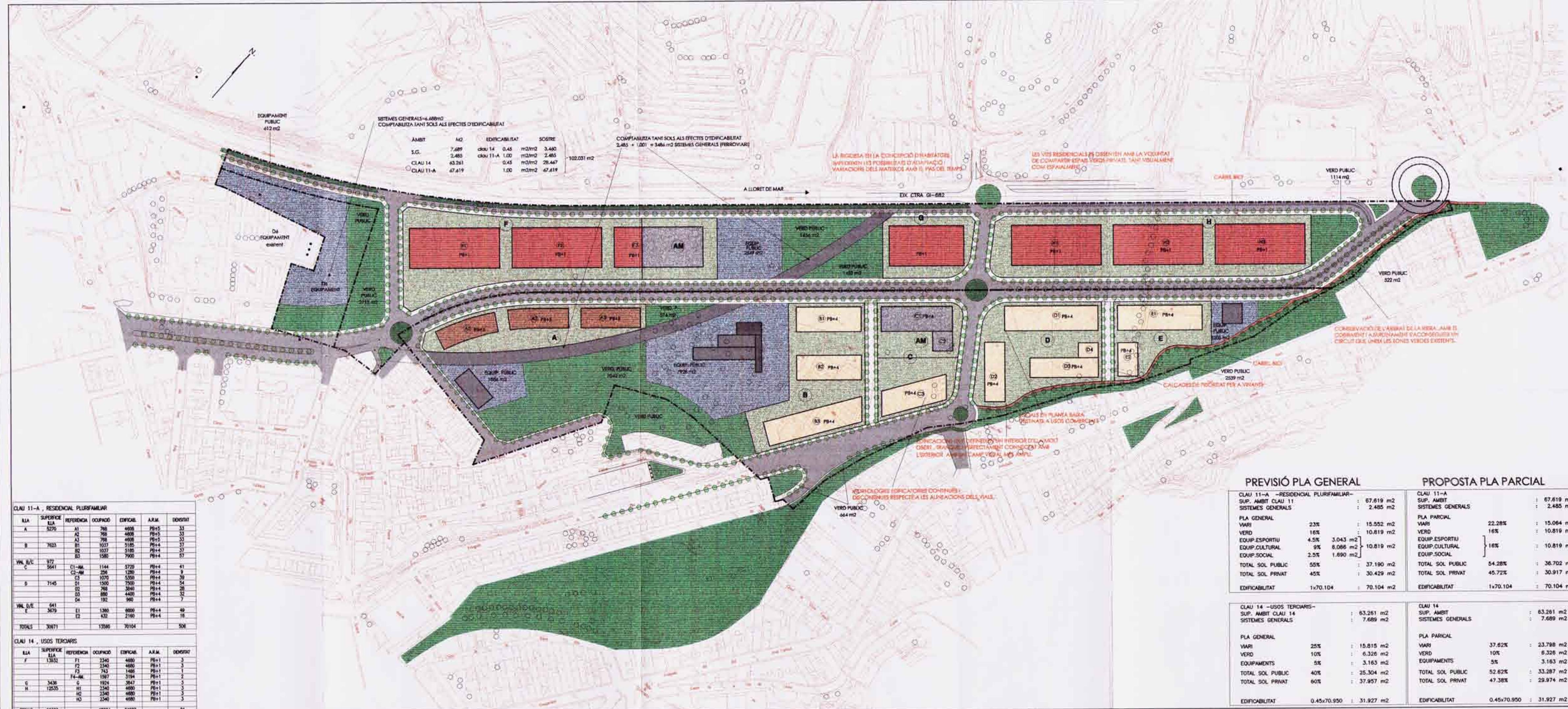
ORDENACIÓ PREVISTA P.P.

PLANOL Nº 5

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

Octubre-2001

esc. 1/2000



SISTEMES GENERALS-A.MBRIQ  
COMPTABILITZATI SOLS ALS EFECTES D'EDIFICABILITAT

| AMBIT     | M2     | EDIFICABILITAT | SOSTRE       |
|-----------|--------|----------------|--------------|
| S.G.      | 7.689  | clau 14 0,45   | m2/m2 3.460  |
|           | 2.485  | clau 11-A 1,00 | m2/m2 2.485  |
| CLAU 14   | 63.261 | 0,45           | m2/m2 28.467 |
| CLAU 11-A | 47.619 | 1,00           | m2/m2 47.619 |

COMPTABILITZATI TANT SOLS ALS EFECTES D'EDIFICABILITAT  
2.485 + 1.001 = 3.486 m2 SISTEMES GENERALS (PERICUARI)

102.031 m2

CLAU 11-A, RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

| ALA         | SUPERFICIE ALA | REFERENCIA | OCCUPACIO | EDIFICAB. | A.R.M. | DENSITAT |
|-------------|----------------|------------|-----------|-----------|--------|----------|
| A           | 5276           | A1         | 768       | 4608      | PB+5   | 33       |
|             |                | A2         | 768       | 4608      | PB+5   | 33       |
|             |                | A3         | 768       | 4608      | PB+5   | 33       |
| B           | 7623           | B1         | 1017      | 5185      | PB+4   | 37       |
|             |                | B2         | 1017      | 5185      | PB+4   | 37       |
|             |                | B3         | 1589      | 7900      | PB+4   | 67       |
| VER. P.B.C. | 977            | C1-AM      | 1144      | 5720      | PB+4   | 41       |
|             | 5641           | C2-AM      | 256       | 1280      | PB+4   | 9        |
|             |                | C3         | 1070      | 5350      | PB+4   | 39       |
| D           | 7145           | D1         | 1500      | 7500      | PB+4   | 54       |
|             |                | D2         | 268       | 3040      | PB+4   | 28       |
|             |                | D3         | 880       | 4400      | PB+4   | 32       |
|             |                | D4         | 192       | 960       | PB+4   | 7        |
| VER. P.B.E. | 641            | E1         | 1380      | 6900      | PB+4   | 46       |
|             | 2679           | E2         | 432       | 2160      | PB+4   | 16       |
| TOTALS      | 30071          |            | 13585     | 70104     |        | 50       |

CLAU 14, USOS TERCARIS

| ALA    | SUPERFICIE ALA | REFERENCIA | OCCUPACIO | EDIFICAB. | A.R.M. | DENSITAT |
|--------|----------------|------------|-----------|-----------|--------|----------|
| F      | 13331          | F1         | 2340      | 4680      | PB+1   | 3        |
|        |                | F2         | 2340      | 4680      | PB+1   | 3        |
|        |                | F3         | 743       | 1486      | PB+1   | 1        |
|        |                | F4-AM      | 1987      | 3194      | PB+1   | 2        |
| G      | 3436           | G          | 1924      | 3847      | PB+1   | 3        |
| H      | 12635          | H1         | 2340      | 4680      | PB+1   | 3        |
|        |                | H2         | 2340      | 4680      | PB+1   | 3        |
|        |                | H3         | 2340      | 4680      | PB+1   | 3        |
| TOTALS | 29963          |            | 15984     | 31927     |        | 21       |

PREVISIÓ PLA GENERAL

| CLAU 11-A - RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR - | SUP. AMBIT CLAU 11 | SISTEMES GENERALS |
|---|--------------------|-------------------|
|   | 67.619 m2          | 2.485 m2          |
| PLA GENERAL                             | 23%                | 15.552 m2         |
| VERD                                    | 16%                | 10.819 m2         |
| EQUIP. ESPORTIU                         | 4.5%               | 3.043 m2          |
| EQUIP. CULTURAL                         | 9%                 | 6.086 m2          |
| EQUIP. SOCIAL                           | 2.5%               | 1.690 m2          |
| TOTAL SOL PUBLIC                        | 55%                | 37.190 m2         |
| TOTAL SOL PRIVAT                        | 45%                | 30.429 m2         |
| EDIFICABILITAT                          | 1x70.104           | 70.104 m2         |

PROPOSTA PLA PARCIAL

| CLAU 11-A        | SUP. AMBIT CLAU 11 | SISTEMES GENERALS |
|------------------|--------------------|-------------------|
|                  | 67.619 m2          | 2.485 m2          |
| PLA PARCIAL      | 22.28%             | 15.064 m2         |
| VERD             | 16%                | 10.819 m2         |
| EQUIP. ESPORTIU  | 16%                | 10.819 m2         |
| EQUIP. CULTURAL  |                    |                   |
| EQUIP. SOCIAL    |                    |                   |
| TOTAL SOL PUBLIC | 54.28%             | 36.702 m2         |
| TOTAL SOL PRIVAT | 45.72%             | 30.917 m2         |
| EDIFICABILITAT   | 1x70.104           | 70.104 m2         |

CLAU 14 - USOS TERCARIS -

| SUP. AMBIT CLAU 14 | SISTEMES GENERALS |
|--------------------|-------------------|
| 63.261 m2          | 7.689 m2          |
| PLA GENERAL        | 25%               |
| VERD               | 10%               |
| EQUIPAMENTS        | 5%                |
| TOTAL SOL PUBLIC   | 40%               |
| TOTAL SOL PRIVAT   | 60%               |
| EDIFICABILITAT     | 0.45x70.950       |

CLAU 14

| SUP. AMBIT CLAU 14 | SISTEMES GENERALS |
|--------------------|-------------------|
| 63.261 m2          | 7.689 m2          |
| PLA PARCIAL        | 37.62%            |
| VERD               | 10%               |
| EQUIPAMENTS        | 5%                |
| TOTAL SOL PUBLIC   | 52.62%            |
| TOTAL SOL PRIVAT   | 47.38%            |
| EDIFICABILITAT     | 0.45x70.950       |