

Diligència per fer constar que el present document fou aprovat inicialment per acord de Comissió de Govern de data 30 de juliol de 2003
Blanes, 5 d'agost de 2003
La secretària accidental



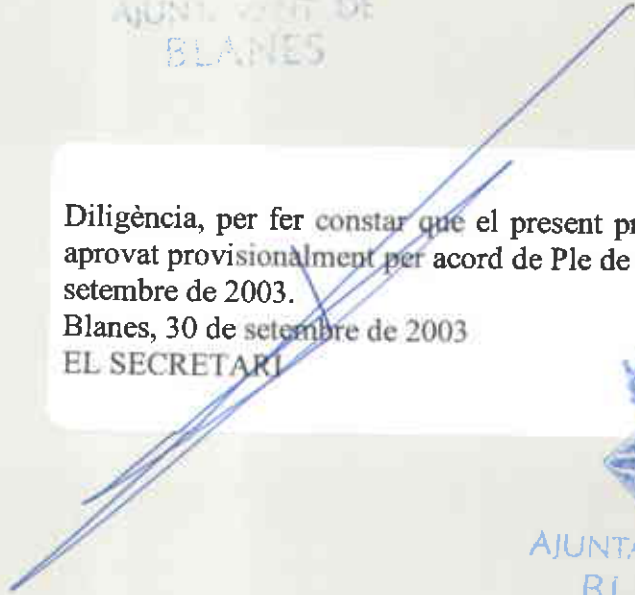
AJUNTAMENT DE
BLANES

2003/10033
AJUNTAMENT D.
REGISTRE C

24 JUL. 2003

Núm. d'entrada 12366
Núm. de sortida

Diligència, per fer constar que el present projecte fou aprovat provisionalment per acord de Ple de data 29 de setembre de 2003.
Blanes, 30 de setembre de 2003
EL SECRETARI



AJUNTAMENT DE
BLANES

Consorci de Catalunya
Departament d'Urbanisme i Territori
Direcció General d'Urbanisme
Ajuntament de Blanes
04 NOV. 2003
Sants Botet i Serra

**PLA DE MILLORA URBANA DE LA ILLA DELIMITADA PELS CARRERS:
CONTOLIU, de la MINA, ROSER I del MONTSENY**
BLANES

JULIOL - 2003

FRANCESC CORNELLÀ I OLIU
arquitectura i urbanisme
telefon 972331357 - fax 972352835
e.mail: fcomella@telefonica.net

ÍNDEX:

Documentació escrita.

	<u>pag.</u>
ANTECEDENTS	2,3,4
CONDICIONS DEL SOLAR	4,5,6,7
DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA	7
JUSTIFICACIÓ DE L'EDIFICABILITAT I VOLUM EDIFICABLE	8
ESQUEMA SECCIONS	9

Documentació gràfica.

Plànol nº 1.	SITUACIÓ
Plànol nº 2.	DESCRIPCIÓ VOLUMÈTRICA
Plànol nº 3.	PROPOSTA DINTRE L'ILLA
Plànol nº 4.	REPORTATGE FOTOGRÀFIC c/ Contoliu
Plànol nº 5.	REPORTATGE FOTOGRÀFIC c/ Contoliu
Plànol nº 6.	REPORTATGE FOTOGRÀFIC c/ Roser
Plànol nº 7.	REPORTATGE FOTOGRÀFIC c/ Roser

ANTECEDENTS

La illa , a la que pertany el solar, està delimitada pels carrers Contoliu, de la Mina, Roser i del Montseny, està situada en una zona que està en procés de renovació, ja que moltes de les edificacions existents s'estan enderrocant i substituint per a noves edificacions, fa que es plantegi la necessitat de estudiar la volumetria, que ve donada per el Pla General en aquesta zona.

El Pla General qualifica a aquesta illa de CLAU 1 (Nucli Antic) i ve regulada pels articles 128, 129, 130 i 131 de les Normes Urbanístiques del Pla General.

CAPÍTOL SEGON. ZONA DE NUCLI ANTIC (CLAU 1)

Art. 128.- Definició.

Compren els sectors del Sòl Urbà que corresponen al procés d'urbanització tradicional de Blanes, desenvolupat al llarg de la seva història fins aproximadament al primer terç del present segle.

Les seves característiques més destacades són l'estretor dels seus carrers així com el seu traçat i el tipus d'edificació basat en la vivenda de "cos", amb amplada de façana entorn a cinc metres, característiques físiques i ambientals que el Pla pretén no solament respecta sinó a la vegada potenciar promovent en la mesura del possible un ús de vivenda (en molt casos unifamiliar), i serveis terciaris combinat amb una progressiva transformació en zones de vianants de la xarxa viària del sector.

Art. 129.- Tipus d'Ordenació.

Serà d'edificació segons alineació de vial.

Art. 130.- Condicions de l'edificació.

1. En els plànols d'ordenació del Sòl Urbà (escala 1/1.000), se fixen per a cada illa els paràmetres bàsics de l'edificació (profunditat edificable i nombre de plantes).

Les alçades reguladores màximes queden definides en funció del nombre de plantes indicat en els plànols d'ordenació, d'acord amb el següent quadre.

<u>Núm. de plantes</u>	<u>Alçada reguladora màxima</u>
planta baixa (PB)	3,50 m.
PB més 1 Planta Pis	6,75 m.
PB més 2 Plantes Pis	9,50 m.
PB més 3 Plantes Pis	12,50 m.
PB més 4 Plantes Pis	15,50 m.
PB més 5 Plantes Pis	18,50 m.

Les alçades lliures mínimes seran de 2,80 metres en Planta Baixa i de 2,50 metres en Planta Pis.

Quan la alçada permesa no sobrepassi l'alçada de PB + 2PP, es permetrà l'edificació complementaria d'una planta àtic, segons l'Art. 268 d'aquestes Normes.

Igualment es permetrà la construcció d'una planta àtic quan així s'assenyala en el plànols d'ordenació a escala 1:1.000.

No obstant això, les determinacions relatives a la configuració arquitectònica dels edificis i de l'edificabilitat permesa sobre l'alçada reguladora, que es fixa en els plànols normatius pel nucli urbà de la població, es desenvoluparan i concretaran en un Pla Especial de Reforma Interior i remodelació del nucli antic de Blanes, a redactar per iniciativa de l'Ajuntament en el termini d'un any.

2. Façana mínima.

Quan la façana sigui inferior a 4,50 metres es podrà edificar amb una planta menys de l'autoritzada pel Pla, amb un mínim de PB i 2 PP.

3. Cossos sortints.

a.- S'admeten cossos sortints oberts (balcons) amb un vol no superior a 30 cm. en edificis amb façana a carrers d'amplada inferior a 5,00 metres. La Longitud de cada un dels esmentats cossos sortints no serà superior a 2/3 de la façana.

b.- En carrers amb amplex superiors a 5,00 metres s'admetran, a partir de 3,20 m. per sobre de la rasant de la voravia, cossos sortints amb un vol màxim equivalent al 10% de l'ample del carrer i amb un màxim absolut d'1,20 metres, sense sobrepassar el ample de la vorera. S'admetran cossos sortints oberts (balcons) fins als dos terços de la longitud total de la façana. Un terç de la superfície màxima de cossos sortints podrà ser tancada o semitancada. Es compliran, a més a més, totes les altres especificacions de l'art. 271 de les NNUU.

4. Superfície útil mínima.

Pels nous habitatges que es construeixin seran d'aplicació les Normes d'Habitabilitat vigents segons la legislació i Decrets de la Generalitat de Catalunya, i altres disposicions legals aplicables.

Art. 131.- Condicions d'ús.

1. S'admeten els següents usos:

- Habitatge Unifamiliar i Plurifamiliar.
- Hoteler.
- Comercial: Amb un límit màxim de 500 m2 en planta baixa, i un màxim total de 1.000 m2. de sostre destinat a l'esmentat ús en un mateix edifici.
- Oficines: Amb un límit màxim de 600 m2. de sostre destinat a l'esmentat ús en un mateix edifici.
- Sanitari: en la modalitat de dispensari i consultoris.
- Assistencial: amb un límit màxim de 50 llits o persones assistides per edifici.
- Educatiu.
- Recreatiu.
- Sòcio-Cultural.
- Industrial: solament categories 1a. i 2a., situacions A i B, així com tallers artesanals.

2. L'ús d'aparcament en edificis exclusivament destinats a tal ús requerirà previ informe municipal en relació amb els accessos i mesures de seguretat contra incendis i ventilació.

Per a l'esmentat ús es mantindran les alçades reguladores màximes, però l'alçada lliure interior de les plantes podrà reduir-se fins a un mínim de 2,20 m.

CONDICIONS DEL SOLAR:

Els diferents solars que configuren l'illa, són d'unes dimensions i d'una tipologia constructiva molt variada, fruit de les diferents dades de construcció en base a diferents planejaments que ha donat lloc des de edificacions aïllades amb diferents separacions al carrer, fins a edificacions a alineació de carrer, que van des de edificis només de planta baixa, com a edificacions amb planta baixa i entresol mes quatre plantes pis.

Un altre aspecte a remarcar, es el desnivell entre el carrer Contoliu i el carrer Roser, que en el solar objecte d'aquest estudi es de 2,60 m. a la mitgera esquerra i de 2,55 m. a la mitgera dreta.

L'article 281 del Pla General, fa referència a l'alçada reguladora i en l'apartat 3 al cas de que l'edificació doni a dos carrers de diferent nivell.

Art. 281. 3 .d. "En edificis amb front a dos vials i sense pati interior d'illa de cases, l'alçada reguladora vindrà determinada per tot l'edifici i es considerarà la rasant del carrer d'inferior cota, llevat dels casos explicitats en els plànols".

L'article 268 del Pla General, defineix lo que s'entén per planta pis.

Art. 268. Planta pis.

1. S'entendrà per "planta pis" tota planta d'edificació per sobre de la planta baixa.
3. Planta àtic: S'entendrà per planta àtic, l'última planta pis edificable (en les zones en que es permeti). Quan existeixi te el seu front de façana separat tres metres de la línia de façana.

L'article 130 del Pla General, defineix les condicions de l'edificació.

Art. 130 Condicions d'edificació.

1. En els plànols d'Ordenació del sòl urbà (escala 1/1000), es fixen per a cada illa els paràmetres bàsics de l'edificació (profunditat edificable i nombre de plantes).

Les alçades reguladores màximes queden definides en funció del nombre de plantes indicat en els plànols d'Ordenació.

En el cas de planta baixa més 2 plantes pis, li correspon 9,50 metres.

Quan l'alçada permesa no sobrepassi l'alçada de PB + 2PP, es permetrà l'edificació complementària d'una planta àtic, segons l'article 268.

Aplicant els esmentats articles del Pla General, resulta:

1. En els plànols d'Ordenació del P.G. es, qualifica la illa , i per tant el solar, com a Nucli Antic, amb un número màxim de plantes de 3.

2. A la zona de Nucli Antic, per a 3 plantes, que correspon a PB + 2PP, (Art. 131.1) li correspon una alçada reguladora màxima de 9,50 m.
3. Donat que hi ha desnivell entre els dos carrers, als que dona front el solar, d'acord amb l'Art. 281.3.d , "l'alçada reguladora vindrà determinada per tot el edifici i es considerarà la rasant del carrer d'inferior cota".

Això representa tres plantes amb façana al carrer Contoliu (el de inferior cota) i 2 plantes amb façana al carrer Roser (pel motiu del desnivell entre carrers).

4. Donat que l'alçada permessa, al carrer Contoliu, no sobrepassa l'alçada de PB + 2PP, es permet (Art. 130. 1) la edificació complementària d'una planta àtic, amb les condicions de l'Art. 268, això es, la seva façana separada 3 metres de la alineació del carrer Contoliu i fins a l'alineació del carrer Roser.

Lo que representa tres plantes, a més a més de la planta àtic separada 3 metres, a la façana del carrer Contoliu i tres plantes a la façana del carrer Roser.

5. Es possible interpretar que donat que l'alçada al carrer Roser no sobrepassa l'alçada corresponent a la de PB + 2PP, d'acord amb l'Art. 130. 1 "es permetrà l'edificació complementària d'una planta àtic, d'acord amb l'Art. 268. 3, amb el seu front de façana separat 3 metres de la línia de façana" i aquest cos àtic fins a la meitat del solar.
6. Si la interpretació fos la de que no fora possible la construcció d'aquest cos àtic amb façana al carrer Roser, resultaria que en el cas de que el solar o solars del costat del que ens ocupa, només tinguessin façana al carrer Roser, resultaria, que donat de que en

aquest cas si es pot edificar la planta àtic, comportaria l'aparició d'unes mitgeres d'una manera aleatòria e imprevisible en funció de la distribució de la propietat, sense possibilitat de que en un futur es pugui resoldre.

DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.

La tipologia existent i la varietat i ambigüitat de les edificacions existents, i el procés de renovació de la zona, fa pensar que en un futur pròxim les edificacions existents seran substituïdes per unes noves. Per tant serà important mantenir uns paràmetres edificatoris constants, per tal de donar una uniformitat al llarg del carrer Roser.

Per aconseguir aquesta uniformitat, cal regular la composició volumètrica, d'acord amb l'art. 68 1.b de la llei 2/2002 d'urbanisme, de 14 de març, motiu d'aquest Pla de Millora Urbana, que es proposa, sense augmentar edificabilitat, però donant una solució més coherent urbanísticament.

Per tal de que no sigui possible l'aparició de mitgeres al descobert, de la manera aleatòria esmentada, es proposa que l'alçada reguladora màxima s'apliqui des de cada carrer fins a la meitat de l'illa.

Diligència per fer constar que el present document fou aprovat inicialment per acord de Comissió de Govern de data 30 de juliol de 2003
Blanes, 5 d'agost de 2003
La secretària accidental



Diligència, per fer constar que el present projecte fou aprovat provisionalment per acord de Ple de data 29 de setembre de 2003
Blanes, 30 de setembre de 2003
EL SECRETARI



JUSTIFICACIÓ DE L'EDIFICABILITAT I VOLUM EDIFICABLE

Descripció Volumetrica Segons Pla General



PB. + 2PP = 876,15 m2.
 P. Àtic = 238,05 m2.
 Total = 1114,20 m2.
 P. Àtic (c/ Roser) = 92,72 m2. (segons interpretació)

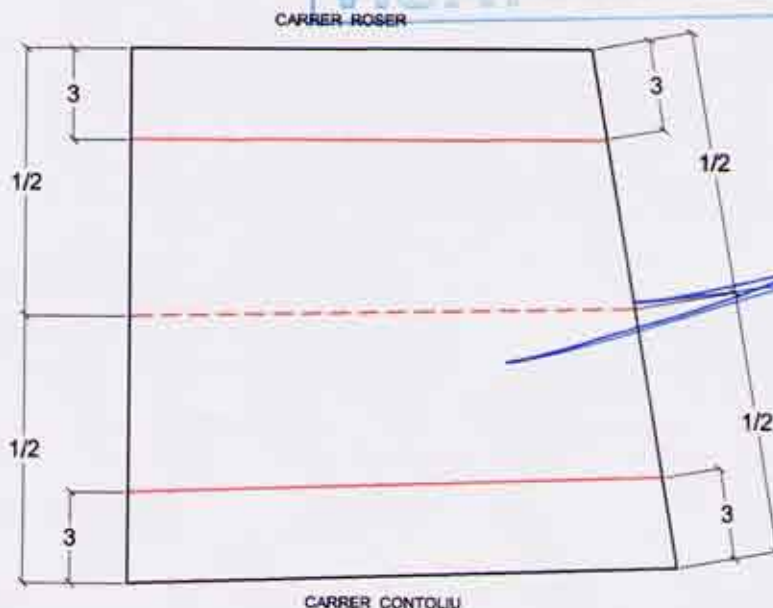
Aplicació art. 281.3.d
 ARM = 9,50 desde el carrer Contollu

Diligència per fer constar que el present document fou aprovat inicialment per acord de Comissió de Govern de data 30 de juliol de 2003
 Blanes, 5 d'agost de 2003
 La secretària accidental

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

13 OCT. 2003 20 03 4 06 25 9

Descripció Volumetrica Segons Proposta



PB. + 2PP (c/ Contollu) = 457,59 m2.
 P. Àtic (c/ Contollu) = 98,53 m2.
 PB. + 2PP (c/ Roser) = 418,56 m2.
 P. Àtic (c/ Roser) = 92,72 m2.
 1067,40 m2.

Diligència, per fer constar que el present projecte fou aprovat provisionalment per acord de Ple de data 29 de setembre de 2003.
 Blanes, 30 de setembre de 2003
 EL SECRETARI



**PLA DE MILLORA URBANA DE LA ILLA DELIMITADA PELS CARRERS:
CONTOLIU, de la MINA, ROSER I del MONTSENY**

BLANES

SITUACIÓ

FRANCESC CORNELLÀ I OLIU
arquitectura i urbanisme
telefon 972331357 - fax 972352635
e.mail: fcornella@telefonica.net

PROMOTOR

ARQUITECTE

PLÀNOL: 1

RS - 80 BLANES S.L.

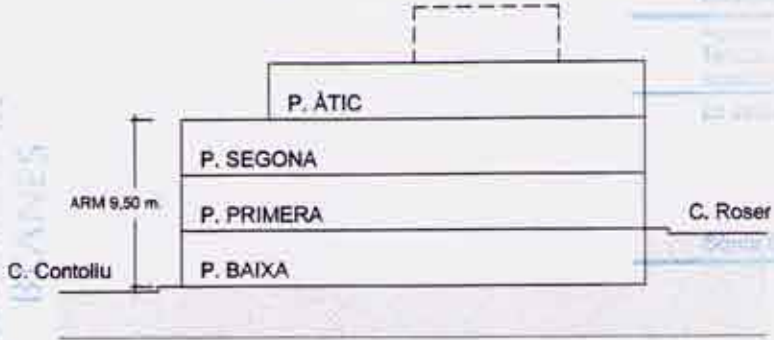
FRANCESC CORNELLÀ I OLIU

JULIOL - 2003

04 NOV. 2003

C. Roser

MUNICIPALITAT DE
BLANES



DESCRIPCIÓ VOLUMÈTRICA PLA GENERAL

Diligència per fer constar que el present document fou aprovat inicialment per acord de Comissió de Govern de data 30 de juliol de 2003 Blanes, 5 d'agost de 2003 La secretària accidental



13 OCT. 2003 2003 406259

VISAT

DESCRIPCIÓ VOLUMÈTRICA PLA DE MILLORA URBANA

Diligència, per fer constar que el present projecte fou aprovat provisionalment per acord de Ple de data 29 de setembre de 2003. Blanes, 30 de setembre de 2003 EL SECRETARI



PLA DE MILLORA URBANA DE LA ILLA DELIMITADA PELS CARRERS: CONTOLIU, de la MINA, ROSER I del MONTSENY

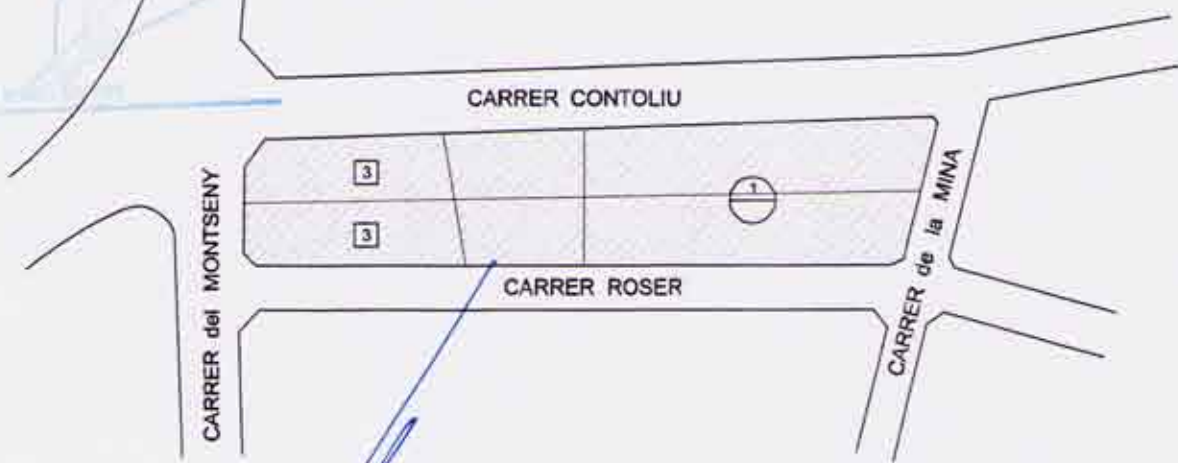
BLANES

DESCRIPCIÓ VOLUMÈTRICA		FRANCESC CORNELLÀ I OLIU arquitectura i urbanisme telefon 972331357 - fax 972352635 e.mail: fcornella@telefonica.net	
PROMOTOR	ARQUITECTE	PLÀNOL: 2	
RS - 80 BLANES S.L.	FRANCESC CORNELLÀ I OLIU	JULIOL - 2003	

Diligència per fer constar que el present document fou
 aprovat inicialment per acord de Comissió de Govern de
 data 30 de juliol de 2003
 Blanes, 5 d'agost de 2003
 La secretària accidental



04 NOV 2003



Diligència, per fer constar que el present projecte fou
 aprovat provisionalment per acord de Ple de data 29 de
 setembre de 2003.
 Blanes, 30 de setembre de 2003
 EL SECRETARI



AJUNTAMENT DE
 BLANES

PLA DE MILLORA URBANA DE LA ILLA DELIMITADA PELS CARRERS: CONTOLIU, de la MINA, ROSER I del MONTSENY			BLANES
PROPOSTA DINTRE L'ILLA		FRANCESC CORNELLÀ I OLIU arquitectura i urbanisme telefon 972331357 - fax 972352635 e.mail: fcornella@telefonica.net	
PROMOTOR 	ARQUITECTE 	PLÀNOL: 3	
RS - 80 BLANES S.L.	FRANCESC CORNELLÀ I OLIU	JULIOL - 2003	



Diligència, per fer constar que el present projecte fou aprovat provisionalment per acord de Ple de data 29 de setembre de 2003.

Blanes, 30 de setembre de 2003

EL SECRETARI



PLA DE MILLORA URBANA DE LA ILLA DELIMITADA PELS CARRERS:
CONTOLIU, de la MINA, ROSER I del MONTSENY

BLANES

REPORTATGE FOTOGRÀFIC C/. CONTOLIU

FRANCESC CORNELLÀ I OLIU
arquitectura i urbanisme

telefon 972331357 - fax 972352635
e.mail: fcornella@telefonica.net

PROMOTOR

ARQUITECTE

PLÀNOL: 4

RS - 80 BLANES S.L.

FRANCESC CORNELLÀ I OLIU

JULIOL - 2003

Diligència, per fer constar que el present projecte fou aprovat provisionalment per acord de Ple de data 29 de setembre de 2003.

Blanes, 30 de setembre de 2003

EL SECRETARI



AJUNTAMENT DE
BLANES



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

13 OCT 2003 20 03 4 06 25 9

VISA

1001

13 OCT 2003

04 NOV 2003



PLA DE MILLORA URBANA DE LA ILLA DELIMITADA PELS CARRERS:
CONTOLIU, de la MINA, ROSER I del MONTSENY

BLANES

REPORTATGE FOTOGRÀFIC C/. CONTOLIU

FRANCESC CORNELLÀ I OLIU
arquitectura i urbanisme

telefon 972331357 - fax 972352635
e.mail: fcomella@telefonica.net

PROMOTOR

ARQUITECTE

PLÀNOL: 5

RS - 80 BLANES S.L.

FRANCESC CORNELLÀ I OLIU

JULIOL - 2003

Departament d'Urbanisme
 Direcció General d'Urbanisme
 04 NOV. 2003
 Sòria Bufornà i Urrutia



Diligència, per fer constar que el present projecte fou
 aprovat provisionalment per acord de Ple de data 29 de
 setembre de 2003.
 Blanes, 30 de setembre de 2003
 EL SECRETARI

Col·legi d'Arquitectes
 13 OCT. 2003 20 034 06259
 VIS 401

**PLA DE MILLORA URBANA DE LA ILLA DELIMITADA PELS CARRERS:
 CONTOLIU, de la MIMA, ROSER I del MONTSENY**
 BLANES

REPORTATGE FOTOGRÀFIC C/. ROSER

FRANCESC CORNELLÀ I OLIU
 arquitectura i urbanisme
 telefon 972331357 - fax 972352635
 e.mail: fcornella@telefonica.net

PROMOTOR

RS - 80 BLANES S.L.

ARQUITECTE

FRANCESC CORNELLÀ I OLIU

PLÀNOL: 6

JULIOL - 2003

Diligència, per fer constar que el present projecte fou aprovat provisionalment per acord de Ple de data 29 de setembre de 2003.

Blanes, 30 de setembre de 2003

EL SECRETARI



MUNICIPALITAT DE
BLANES



PLA DE MILLORA URBANA DE LA ILLA DELIMITADA PELS CARRERS:
CONTOLIU, de la MINA, ROSER I del MONTSENY

BLANES

REPORTATGE FOTOGRÀFIC C/. ROSER

FRANCESC CORNELLÀ I OLIU
arquitectura i urbanisme

telefon 972331357 - fax 972352635
e.mail: fcornella@telefonica.net

PROMOTOR

ARQUITECTE

PLÀNOL: 7

RS - 80 BLANES S.L.

FRANCESC CORNELLÀ I OLIU

JULIOL - 2003