

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL- BLANES

Memòria d'ordenació

juny de 2017

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE BLANES

Memòria d'ordenació

document per l' APROVACIÓ INICIAL – juny de 2017



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE BLANES

MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

0. CRÈDITS	7
1. PREÀMBUL	9
1.1 Blanes	9
1.2 Objecte i finalitat del POUM. Justificació de la conveniència i oportunitat de la seva revisió	9
1.3 Marc legal	10
1.4 Adequació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.....	10
1.5 Adequació de l'ordenació a les directrius de planejament que estableixen l'art. 9 de la Llei d'urbanisme, arts. 5 i 7 del Reglament de la Llei d'urbanisme, i arts. 9bis i 9 ter del RD 638/2016, de 9 de desembre de modificació del Reglament de Domini Hidràulic.....	11
1.6 Redacció	11
1.7 Contingut del POUM.....	11
1.8 Programa de participació ciutadana	12
2. BASES DE PARTIDA DEL NOU POUM	13
2.1 Punt de partida	13
2.2 El paisatge i la qualitat urbana.....	13
2.3 Impuls a l'activitat i sostenibilitat econòmica.....	14
2.4 Sostenibilitat mediambiental i ecologia urbana.....	14
3. CRITERIS I OBJECTIUS URBANÍSTICS.....	16
3.1 Marc general	16
3.2 Criteris de centralitat territorial. Equipaments i infraestructures de capitalitat	16
3.3 Criteris de model urbà i de definició del creixement de la ciutat.....	18
3.4 Política d'habitatge	20
3.5 Criteris d'impuls a l'economia	20
3.6 Criteris de requalificació de barris i d'equipament de la ciutat.....	21
3.7 Criteris de revalorització ambiental i paisatgística. Sòl no urbanitzable	22
3.8 Criteris per al foment de la mobilitat sostenible.	22
3.9 Criteris i objectius principals en la revisió de la normativa urbanística i dels Catàlegs.....	23
4. CRITERIS I OBJECTIUS AMBIENTALS	24
4.1 Objectius i criteris ambientals del pla.....	24
4.2 Objectius ambientals pel POUM.....	27
4.3 Jerarquització dels objectius ambientals	31
5. ALTERNATIVES DE PLANEJAMENT	34
5.1 Proposta d'alternatives	34
5.2 Elements comuns de les alternatives	34
5.3 Alternativa A	35
5.4 Alternativa B (alternativa escollida).....	35
5.5 Alternativa C	36
6. LÍNIES ESTRATÈGIGUES DEL PLA.....	40
6.1 Un model de creixement mesurat, compacte, complexa i integrador	40

6.2 La ciutat-parc	41
6.3 Una ciutat-equipada i de serveis de capitalitat	42
6.4 Equilibri i complementarietat en l'activitat econòmica.....	43
6.5 Mesura i "recosit urbà" en el creixement residencial	44
6.6 Cap a una mobilitat més sostenible	44
6.7 Preservar i potenciar els valors propis dels espais naturals	44
6.8 Protecció del Delta de la Tordera	45
6.9 Valorar el paisatge i la qualitat urbana.....	46
6.10 Canvis en el model del Pla General (PGOU-89)	47
6.11 Canvis en el model del POUM -2010.....	48
 7. PROPOSTES DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL I EL PROJECTE DE CIUTAT.....	 49
7.1 Sistema viari, infraestructures de comunicacions.....	49
7.2 Règim de sòl.....	49
7.3 Les activitats econòmiques i industrials.....	50
7.4 Les activitats turístiques – Zona hotelera i campings.	51
7.5 Els nous creixements residencials.....	53
7.6 Les polítiques de sòl i habitatge.....	54
7.7 Compliment de les determinacions de la "Ley de Costas".....	54
7.8 Compliment de la directiva serveis. Justificació de les restriccions d'usos en determinades zones.	55
7.9 Els espais lliures	56
7.10 Els equipaments	57
7.11 El sòl urbà residencial.....	61
7.12 Els Plans de Millora Urbana.....	63
7.13 Els Polígons d'Actuació d'Urbanística	68
7.14 Sòl urbanitzable delimitat i no delimitat.....	85
7.15 Sòl no urbanitzable	89
7.16 Estudi d'inundabilitat. Mesures de preservació en front al risc d'inundació..	91
7.17 Agenda de les actuacions del POUM	92
7.18 Sentències del POUM-2010	93
7.19 Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines	94
 8. ELS NÚMEROS DEL POUM.....	 97
8.1 Resum de superfícies segons el règim de sòl	97
8.2 Sectors i polígons en sòl urbà.....	97
8.3 Sectors delimitats i no delimitats en sòl urbanitzable	98
8.4 Quadre justificació dels espais lliures	98
8.5 Potencial residencial del POUM	99
8.6 Reserves per a habitatges de protecció pública	100
8.7 Reserves d'habitatge dotacional.....	101
 9. INFRAESTRUCTURES I SERVEIS	 102
9.1.- SISTEMA D'ABASTAMENT D'AIGUA.....	102
9.2.- SISTEMA DE SANEJAMENT.....	117
9.3.- SISTEMA D'ELECTRIFICACIÓ.....	128
9.4.- SISTEMA DE SUBMINISTRAMENT DE GAS.....	130

0. CRÈDITS

Coordinadors del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Blanes

Narcís Sicart i Marfà / advocat
Octavi Font / arquitecte municipal

Col·laboradors tècnics

Esteve Corominas i Noguera / arquitecte (LAND urbanisme i projectes)
Joan Carles i Roqué / arquitecte (LAND urbanisme i projectes)
Laura Cid i Espinach / ambientòloga (lavola)
Mar Vives España / ambientòloga (lavola)
Robert Mas i Santana / e.c.c.p. (ABM-jg enginyeria)
Agustí Pere Figueras Romero / e.c.c.p. (ABM-jg enginyeria)
Joan Vicente i Rufí / geògraf (UdG)
Laura Llavina / geògrafa (lavola)
Alvar Garola / economista (Gabinet d'estudis econòmics)
Gemma Velez / economista (Gabinet d'estudis econòmics)

1. PREÀMBUL

1.1 Blanes

Blanes és un municipi de 17,7 km² d'extensió, amb aproximadament 39.060 habitants (any 2.016), situat en un tradicional i envejable lloc de pas, al final del Maresme i inici de la Costa Brava, i nucli urbà principal del delta del Tordera, que s'ha mantingut com una de les àrees més dinàmiques de les comarques gironines en les darreres dècades.

El seu paper estratègic dins el context català, vindrà determinat per aquesta posició singular, i les infraestructures que li són inherents, amb la prolongació de l'autopista del Maresme, el possible enllaç amb l'AP-7, la necessària readequació de la línia ferroviària i el paper del ferrocarril de rodalies, etc. ... però també per la dinàmica pròpia que la ciutat generi, i que es mou des de fa anys en aquesta dissociació o complementarietat, des de la seva tradicional base industrial, cap a una dinàmica creixent de turisme de temporada i una important capitalitat de comerç i serveis.

1.2 Objecte i finalitat del POUM. Justificació de la conveniència i oportunitat de la seva revisió

La sentència 237 de 31 de març de 2015 del TSJC declara la nul·litat del POUM-2010, per la insuficiència de l'estudi d'inundabilitat que consta dins els documents del mateix Pla, i bàsicament, per la indeterminació en el POUM dels diferents àmbits afectats pels possibles períodes d'inundabilitat i la seva regulació, d'acord amb les limitacions legals que afecten a aquests diferents àmbits hidràulics.

La complementació d'aquest estudi d'inundabilitat en els termes que esmenta la sentència, ha de permetre l'adequació del POUM-2010 a les consideracions de la mateixa, incorporant les regulacions i justificacions necessàries per a cada un dels diferents àmbits hidràulics.

Es planteja doncs en aquesta revisió del POUM, completar l'estudi d'inundabilitat i incorporar dins la documentació del POUM-2010 les determinacions a que fa referència l'esmentada sentència, el que permetrà completar les determinacions normatives del Pla i redundarà en benefici de la seguretat de la població.

Aquesta revisió plantejada com una nova tramitació del POUM-2010, amb la incorporació de les determinacions de l'estudi d'inundabilitat a que fa referència la sentència, ha de permetre una realització dels treballs de la manera més simple i ràpida, aprofitant i actualitzant els treballs efectuats pel POUM-2010, sota la direcció i supervisió dels serveis tècnics municipals.

L'Ajuntament ha considerat per tant, que per al compliment dels termes de la sentència, el procés més àgil, ràpid i econòmic per dotar al municipi d'un nou planejament general, és el de procedir a la complementació i actualització del POUM-2010, tenint en compte que els objectius i determinacions generals d'aquest Pla, es consideren correctes i adequats a les necessitats del municipi, i que per tant mantenen la seva vigència, sens perjudici de les actualitzacions i precisions que es puguin incorporar al llarg de la nova tramitació i en el procés de participació ciutadana.

La tramitació d'aquesta complementació i actualització del POUM-2010, ha de seguir no obstant, el mateix procediment establert en la legislació urbanística vigent per a la tramitació d'un nou Pla, seguint els tràmits d'Avanç de Pla, aprovació inicial, aprovació provisional i aprovació definitiva que s'estableixen en el D.L. 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i amb les mateixes garanties jurídiques de tramitació, difusió i participació ciutadana que pertocquen a un document d'aquestes característiques.

Aquesta revisió del POUM partirà doncs, de l'actualització dels treballs del POUM-2010, incorporant les determinacions resultants de les modificacions legislatives vigents i dels nous plans sectorials aprovats, així com dels ajustos o modificacions que estimi oportú el Consistori per a una millor adaptació als criteris actuals i de facilitat de gestió, i les que resultin de la tramitació del Pla i/o del procés de participació ciutadana.

1.3 Marc legal

Els treballs tindran les característiques d'un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), que revisarà el planejament urbanístic actualment vigent al municipi. El POUM es redacta d'acord amb l'establert a legislació urbanística següent:

- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

1.4 Adequació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible

El Pla d'ordenació urbanístic municipal s'ha desenvolupat seguin les directrius del desenvolupament urbanístic sostenible, i l'estudi ambiental estratègic en l'apartat de conclusions cita: *“Per tot plegat, l'EAE conclou que, a partir de l'avaluació ambiental del POUM de Blanes, el desenvolupament de les actuacions previstes pel Pla impliquen el lògic impacte ambiental derivat de qualsevol procés d'urbanització, si bé aquest impacte es considera compatible pel fet de tractar-se d'una proposta en la que s'han tingut en compte de forma efectiva els principals requeriments ambientals detectats a l'àmbit d'estudi, i en la que es recullen les mesures ambientals que suposaran una reducció dels possibles impactes. En aquest sentit s'ha de posar en valor que des de l'equip redactor del POUM s'han incorporat com a pròpies dins els requeriments normatius dels àmbits previstos les mesures de caire ambiental efectuades per l'equip ambiental.*

Destaca el fet que un eix bàsic del nou POUM és la moderació de la previsió de creixements respecte del POUM, de manera que la proposta es considera acotada i compatible amb els elements ambientalment rellevants identificats. Així mateix, en referència al sòl no urbanitzable, destaca el fet que, més enllà de la inclusió dins d'aquesta categoria de classificació del sòl dels terrenys protegits, el Pla delimita una

peça pensada especialment per garantir la connectivitat ecològica entre els espais protegits.”.

1.5 Adequació de l'ordenació a les directrius de planejament que estableixen l'art. 9 de la Llei d'urbanisme, arts. 5 i 7 del Reglament de la Llei d'urbanisme, i arts. 9bis i 9 ter del RD 638/2016, de 9 de desembre de modificació del Reglament de Domini Hidràulic.

El Pla s'ha redactat seguint les directrius que marca la Llei d'urbanisme per al planejament urbanístic, el Reglament de la Llei d'urbanisme i el RD 638/2016, de 9 de desembre de modificació del Reglament de Domini Hidràulic, en la preservació dels riscos naturals i tecnològics, els riscos d'inundació, i els terrenys amb pendent elevada. En els plànols d'ordenació i en la normativa del Pla, s'han incorporat les limitacions d'usos i construccions que corresponen a cada una de les zones afectades pels diferents episodis d'inundabilitat, així com per a les àrees amb riscos de desprendiments.

1.6 Redacció

L'estudi i execució d'aquests treballs del POUM els realitza els serveis tècnics municipals de l'Ajuntament de Blanes, sota la coordinació i direcció de Narcís Sicart i Marfà / advocat i Octavi Font / arquitecte, amb la col·laboració externa de l'empresa Land Urbanisme i Projectes per a la confecció de la documentació gràfica i tècnica; LaVola per l'assessoria mediambiental i estudis territorials, la Càtedra de Geografia i Pensament Territorial - Institut de Medi Ambient de la Universitat de Girona per als estudis socioeconòmics i territorials, la consultoria A.B.M. per l'estudi d'inundabilitat i treballs d'infraestructures del cicle de l'aigua, i el Gabinet d'Estudis Econòmics per als treballs de l'agenda i l'avaluació econòmica.

En aquests treballs de revisió del POUM, s'ha complementat l'estudi específic d'inundabilitat de la conca de la Tordera, la riera de Vall de Burg i la riera de Blanes, elaborat per la consultora A.B.M., i s'han incorporat els resultats de l'estudi de riscos de desprendiments realitzat per Eduardo Alonso i Jordi Corominas de la Universitat Politècnica de Catalunya.

1.7 Contingut del POUM.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Blanes està format pels documents següents:

- Memòria d'informació
- Memòria d'ordenació
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació
- Normes Urbanístiques
- Catàleg de béns
- Agenda i avaluació econòmica
- Estudi ambiental estratègic
- Memòria social
- Participació ciutadana
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- Estudis de riscos

- Estudi d'inundabilitat
- Resum comprensiu
- Catàleg de masies i cases rurals

1.8 Programa de participació ciutadana

D'acord amb la legislació vigent i amb l'objectiu de facilitar la participació ciutadana i una plena difusió dels documents d'elaboració del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, l'Ajuntament va aprova el Programa de Participació Ciutadana per a l'elaboració del POUM. El programa de participació ciutadana té com a finalitat fomentar i garantir els drets d'informació, iniciativa i participació ciutadana en tot el procés de planejament del municipi, i facilitar la divulgació i la comprensió dels objectius i el contingut dels treballs de planejament.

El programa preveu els espais d'informació pública i els canals per a la participació ciutadana, així com per a la difusió dels documents que s'elaborin en les diferents fases de la seva tramitació.

Es tracta en resum, que en l'elaboració del nou POUM, d'especial interès pel desenvolupament urbanístic, social i econòmic de la població, el programa garanteixi la participació de tots els ciutadans interessats, en cada una de les fases del planejament, posant al seu abast tots aquells instruments necessaris, d'informació, documentació, i participació directa, per a facilitar la divulgació i participació en tots els treballs d'elaboració del nou Pla.

Amb aquest objectiu de facilitar el seguiment i la participació en els treballs de redacció del POUM, el programa s'estructura en les següents fases:

- Constitució d'una Comissió de seguiment
- Jornades de participació ciutadana
- Informació pública dels documents en les fases d'Avanç i d'aprovació inicial.
- Resposta individualitzada de les al·legacions

El 14 de març de 2016 es va aprovar el Programa de Participació Ciutadana per al POUM de Blanes.

Durant el termini d'informació pública de l'Avanç de pla (2 mesos), va estar oberta una oficina d'informació del Pla, en la qual es van rebre les consultes i aclariments de la documentació del pla. Durant aquest període d'informació pública es van rebre 10 suggeriments al POUM.

2. BASES DE PARTIDA DEL NOU POUM

2.1 Punt de partida

Com ja s'ha explicat anteriorment, la sentència 237 de 31 de març de 2015 del TSJC declara la nul·litat del POUM-2010, per la insuficiència de l'estudi d'inundabilitat. És per aquest motiu que la revisió del POUM partirà doncs, de l'actualització dels treballs del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del 2010, incorporant les determinacions resultants de les modificacions legislatives vigents i dels nous plans sectorials aprovats, i els ajustos o modificacions que estimi oportú el Consistori per a una millor adaptació als criteris actuals i de facilitat de gestió, i les que resultin de la tramitació del Pla i/o del procés de participació ciutadana.

En aquest sentit, es mantenen com a propis les bases del Pla del 2010, que es basaven en l'impuls a l'activitat econòmica, la millora del paisatge, la qualitat urbana, la sostenibilitat ambiental i l'ecologia urbana.

2.2 El paisatge i la qualitat urbana

La ciutat de Blanes s'emplaça entre el Delta del Tordera i les primeres estribacions muntanyoses de la Costa Brava. De fet, es el municipi a on comença la Costa Brava sud, amb turons i penya-segats que arriben al mar, i que juntament amb la vall de la riera de Blanes al costat de la qual es situa la ciutat antiga, configuren una ciutat de topografia ondulada i canviant.

La ciutat s'ha anat adaptant a aquesta configuració morfològica, en alguns casos amb bon encert i en altres imposant el seu avanç, però en tots els casos, el paisatge que conforma la geografia i aquest territori ondulant continua essent una part essencial de la identitat pròpia de la ciutat.

La qualitat d'aquest paisatge canviant que ha configurat la ciutat i l'alta qualitat del paisatge del seu entorn més proper, des de la plana agrícola del delta del Tordera fins als penya-segats de El Convent, Mar i Murtra o Pinya de Rosa, porten a que s'hagi de considerar el paisatge urbà com un dels punts de partida essencials i un dels factors bàsics en les propostes d'ordenació urbana del nou POUM.

En primer lloc, i a l'escala gran, el respecte i el manteniment sense noves ocupacions dels elements identitaris més rellevants d'aquesta geografia urbana, que conformen el teló de fons del paisatge urbà i les imatges més conegudes que conformen la memòria col·lectiva, com són la Muntanya de Sant Joan, El Convent, però també can Perpinyà, els Padrets o el salt topogràfic que va d'els Pavos a S'Abanell.

I en segon lloc, i a la petita escala local, la configuració d'aquest paisatge en cada un dels diferents àmbits urbans, l'arbrat, els recorreguts urbans i el seu enllaç amb els camins rurals,...etc. passen a ser objecte de les determinacions del Pla, i prefiguren les intervencions i la qualitat urbana del futur.

Es planteja per tant aquest nou POUM, com un Pla de reestructuració urbana, que posa en revisió els processos urbanístics ja engegats, per optimitzar-ne les propostes urbanes i valorar la seva adequació en quant a la qualitat urbana resultant.

És per tant un Pla de "gra petit" o d'urbanisme al detall, que sense perdre de vista els objectius de futur del municipi, fa una reconsideració exhaustiva de l'ordenació i normativa urbanística de cada indret per optimitzar-ne les propostes i millorar-ne en lo possible la qualitat del paisatge urbà resultant, cercant un espai públic de qualitat, orientat a l'aprofitament per part de la ciutadania, i posant en valor aquesta qualitat urbana com a element de dinamització social i econòmica del municipi.

2.3 Impuls a l'activitat i sostenibilitat econòmica

No s'ha de perdre de vista no obstant, que el nou POUM, ha de contribuir al recolzament de l'activitat econòmica del municipi, amb la potenciació del sector turístic i el manteniment del sector industrial que ha anat perdent pes progressivament en l'economia municipal.

L'evolució de l'economia municipal s'ha anat recolzant sobre un important increment del sector comercial i de serveis, i ha comportat un descens notable del pes industrial en el còmput global. El Pla ha de preveure mantenir en part aquest potencial industrial que encara té la ciutat, evitant el desplaçament que ha comportat el fort increment de l'activitat comercial que ha anat ocupant els millors àmbits, abans destinats als usos industrials.

Per altra part, el pes del sector turístic és molt inferior al potencial que en aquest àmbit té la ciutat, si es compara amb municipis propers o de característiques semblants. Intervencions públiques com les de l'Illa de Blanes, o altres equipaments haurien de servir per potenciar aquest sector, i l'ordenació urbana hauria de facilitar la implantació de nous establiments hotelers, com a elements bàsics per a l'indústria turística, i mantenir l'actual oferta de places de càmping.

El Pla, ha de facilitar i afavorir per tant, un nou equilibri en l'activitat econòmica del municipi, a on a més de l'important pes que ja han assolit el comerç i els serveis, es complementi amb el manteniment de l'activitat industrial i amb la potenciació i el increment de l'activitat turística.

Les determinacions del nou Pla han de permetre potenciar i facilitar, aquesta evolució de l'activitat econòmica, i adaptar-se al nou escenari econòmic, és a dir, sense innecessàries o restrictives determinacions burocràtiques.

La proposta d'usos que es fa per a les diferents zones urbanes parteixen del criteri d'afavorir i potenciar noves activitats econòmiques emergents que puguin complementar els sectors econòmics propis del municipi, cercant la complementarietat entre els sectors actuals i els nous que puguin aparèixer.

Per altra part, la conjuntura econòmica en que es realitzen els treballs del nou Pla, caracteritzada per una profunda crisi, esdevinguda en gran part per un excessiu endeutament de famílies, empreses i administracions públiques, ha comportat la necessitat d'un redreçament dràstic dels objectius econòmics.

Adaptant-se per tant a aquest nou escenari econòmic, el Pla assenta les bases per a les actuacions a fer en els propers anys, i que han de servir de catalitzadors per a la renovació i revitalització del centre urbà de la Vila valorant les propostes tant des del punt de vista de la inversió com del seu manteniment i sostenibilitat econòmica. Seran no obstant, els futurs consistoris qui n'establiran les prioritats i la programació específica, adaptada a l'evolució dels corresponents pressupostos municipals.

És difícil preveure com evolucionarà la situació econòmica dels propers anys, si més no les previsions a mig termini manifesten unes condicions optimistes en quant al creixement de població i a la població activa de la comarca, el que s'ha de traduir en el corresponent increment de recursos pressupostaris disponibles i de les possibilitats de finançament de les actuacions a dur a terme.

2.4 Sostenibilitat mediambiental i ecologia urbana

Els treballs incorporen els objectius de sostenibilitat mediambiental i ecologia urbana que ha establert el consistori, en línia amb els objectius de la U.E. i dels compromisos d'Aalborg. En aquest sentit, el nou POUM, ha incorporat les determinacions normatives necessàries i el camí per assolir els objectius d'estalvi i eficiència energètica que marca el consistori.

El Pla incorpora criteris i normativa per a la urbanització i l'edificació que han de contribuir a l'optimització de l'eficiència energètica i la reducció dels consums, fomentar una òptima gestió de l'aigua i dels residus urbans, i promoure l'estalvi i el reciclatge. Amb un decidit compromís cap a l'òptima gestió del "metabolisme urbà" que genera el municipi, i amb l'objectiu de una reducció progressiva de les emissions de CO₂, amb tendència cap a l'equilibri.

El model proposat incorpora de manera transversal criteris i accions encaminades a incrementar la sostenibilitat i l'eficiència energètica del municipi, en la línia d'accions que ja es realitzen al municipi, i fomentant un model que integra aquests principis de sostenibilitat en totes les fases de desenvolupament del Pla.

3. CRITERIS I OBJECTIUS URBANÍSTICS

3.1 Marc general

Com ja s'ha anat explicant en aquest document del POUM, el motiu que duu a l'Ajuntament de Blanes a la revisió del POUM-2010 actualment vigent, és la sentència 237 de 31 de març de 2015 del recurs 174/2011 que declara nul aquest Pla per la insuficiència de l'estudi d'inundabilitat. Es proposa per tant, en aquesta nova revisió del POUM, refer les deficiències en l'estudi d'inundabilitat que assenyala la sentència, i tornar a redactar i tramitar el POUM amb els mateixos criteris i objectius que el POUM del 2010, i al que s'incorporaran les modificacions legislatives i de planificació sectorial actualment vigents, així com les modificacions necessàries per a l'actualització i la optimització de la gestió urbanística municipal.

Dins aquestes darreres modificacions amb relació al POUM-2010 que es revisa, es proposa la seva actualització amb la incorporació de les modificacions ja aprovades o en tràmit per l'Ajuntament, les resultants de les sentències judicials i les que es considerin necessàries per a resoldre els conflictes puntuals existents, tals com les qualificacions de la muntanya de Sant Joan amb la fundació Carl Faust, les ampliacions existents del càmpings, o altres que surtin en el procés de tramitació d'aquesta revisió del Pla.

Es proposa per tant, per aquesta revisió del POUM, partir bàsicament dels mateixos criteris i objectius del POUM 2010, i procedir a una nova tramitació una vegada solventades les deficiències en l'estudi d'inundabilitat que esmenta la citada sentència judicial.

Cal fer notar també, que el POUM defineix únicament el marc físic que ha de permetre desenvolupar les polítiques municipals, però seran els diferents consistoris municipals els qui determinaran les prioritats i les polítiques socials, d'habitatge, d'equipaments, comercials, o altres ..., en els seus programes i en la seva aplicació.

S'esmenten a continuació els criteris i objectius urbanístics del nou POUM, que coincideixen en gran manera amb els del POUM-2010, i que van donar lloc a les propostes que ja es van incorporar en l'esmentat Pla.

El POUM parteix com a criteri general, de la definició del paper que ha de jugar Blanes en el sistema de ciutats de Catalunya, de la limitació de les fortes tendències d'ocupació del sòl en un terme municipal petit i amb valors mediambientals i paisatgístics per protegir, i de la previsió dels instruments urbanístics que han de facilitar el benestar de la població i que han de permetre el desenvolupament i la innovació de l'economia.

3.2 Criteris de centralitat territorial. Equipaments i infraestructures de capitalitat

Blanes ja exerceix un paper en el territori que va més enllà dels estrictes límits del seu terme municipal, i en molts d'aspectes és la ciutat de referència per als municipis de l'entorn. Aquest paper que justifica l'existència de serveis públics i privats molt importants, i que genera riquesa i projecció a la ciutat, s'ha de reforçar per tal de mantenir-lo i ampliar-lo.

D'altra banda, la centralitat comporta un altre valor positiu pel municipi, donant-li identitat pròpia dins d'un territori que progressivament es va integrant en les dinàmiques metropolitanes de Barcelona. Reforçar aquesta identitat pròpia de la ciutat és, per tant, un altre aspecte que en el POUM es planteja com a principi orientador de les seves propostes.

Finalment, Blanes gaudeix d'una posició territorial que li dóna grans possibilitats com a intermediari entre sistemes urbans molt dinàmics - les àrees de Barcelona i Girona - i entre territoris de vocació turística i d'altres amb més pes de l'indústria i serveis. La possibilitat de rendabilitzar aquesta posició intermèdia ha de ser també, un objectiu estratègic de la ciutat.

Objectius principals

Per tant, aquests críteris porten a uns objectius principals que fan referència als grans equipaments, serveis i infraestructures d'abast supramunicipal que en algun cas cal potenciar i en d'altres tot just donar cabuda d'una manera adequada en relació al medi i a les aspiracions de la ciutat.

3.2.1 Equipaments i serveis de capitalitat.

- El Pla ha de preveure i localitzar el sòl necessari per dotar i consolidar equipaments i serveis d'abast supramunicipal.
Un dels espais representatius en aquest sentit es "l'illa de Blanes", la nova Àrea de Centralitat de l'Avinguda Catalunya que hauria de permetre impulsar noves dinàmiques i atractius turístics i culturals de la ciutat, tot contribuint a un equilibri amb la millora de la qualitat urbana dels barris i sectors propers.
- Una segona àrea important, que incidirà en la dinàmica dels serveis que ofereix la ciutat és la nova zona esportiva municipal. El Pla ha de recollir i definir les condicions i característiques urbanístiques per a la consolidació, ampliació i projecció d'aquesta nova àrea, així com la seva imbricació amb el teixit urbà de la ciutat.
- Altres equipaments com l'Hospital comarcal i els Jutjats, o infraestructures com l'estació de RENFE, configuren aquesta oferta de serveis de capitalitat, que el Pla haurà de valorar i completar en cada cas.
La dinàmica generada per aquests serveis comportarà la necessitat d'adoptar les solucions més adients de mobilitat i d'aparcament, tant perifèriques com dins cada àmbit de la ciutat.
- El Pla ha de tendir també, a facilitar l'equilibri en els equipaments i serveis entre els diferents barris de la ciutat.

3.2.2 Infraestructures bàsiques.

- En relació a la prolongació de l'autopista del Maresme (C-32) fins a Lloret o en direcció cap a Maçanet de la Selva, cal esmentar que la seva traça ve establerta en el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines i el POUM l'ha d'incorporar obligatòriament dins les seves determinacions, al tractar-se d'un planejament sectorial de rang superior.
En aquest cas, el projecte constructiu d'aquesta via haurà d'adaptar les característiques de la via i la seva traça definitiva, a les pròpies dinàmiques de les poblacions de Blanes i Lloret, i a la seva capacitat d'absorbir el trànsit i la dinàmica generada per aquesta important infraestructura.
Aquesta "variant de Blanes", absorbirà bona part del trànsit que travessa la ciutat, i permetrà un replanteig de les característiques de l'actual carretera d'Accés a la Costa Brava, com a una nova via urbana, integrada amb l'entorn i amb una reserva d'espai segregada per al transport públic.

- El Pla haurà d'incloure, en relació al Port, els projectes que s'acordin per aquesta infraestructura bàsica de la ciutat, d'acord amb la legislació sectorial corresponent. També haurà de valorar la seva integració en el teixit urbà, sempre dificultosa per la seva complicada accessibilitat.
- Pel que fa al ferrocarril, el Pla haurà de preveure les dinàmiques generades per la seva possible potenciació: per un costat, l'arranjament sempre aplaçat, de l'ampliació i millora de la línia del Maresme; i per l'altre costat, la seva connexió possible amb l'aeroport i l'estació del Tren d'Alta Velocitat.
A la escala urbana municipal, el Pla tindrà en compte que la possible remodelació de l'àrea industrial mes propera a l'estació, hauria de facilitar la millora de la connexió de l'estació amb la ciutat.
- La transformació de l'actual carretera GI-682 (carretera de Lloret) en una via urbana, hauria de permetre també la incorporació d'una via segregada de transport públic, que possibilitaria l'enllaç des de l'estació fins a Lloret, i que hauria de donar servei a tota l'àrea urbana que formen ambdós municipis.

3.3 Críteris de model urbà i de definició del creixement de la ciutat

Les dinàmiques de creixement demogràfic i d'expansió urbanitzadora van esser molt fortes en els primers anys del S.XXI i fins a l'any 2007, el que va comportar el desenvolupament de la majoria dels sectors previstos en el planejament anterior (PGOU 81).

La forta crisi econòmica i la bombolla immobiliària van aturar el procés en sec, i van obligar a reconsiderar aquests processos de fort creixement expansiu, per posar l'accent en la reestructuració de l'interior de l'àrea urbana, redefinint el model de ciutat resultant del anterior PGOU-81, per posar l'accent en la "qualitat de l'espai urbà" i de la ciutat resultant.

El Pla ha d'entrar doncs, a una escala de major detall per optimitzar-ne les propostes urbanes i valorar la seva adequació en quant a la qualitat urbana resultant. Seria per tant un Pla de "gra petit" o d'urbanisme al detall, que sense perdre de vista els objectius de futur del municipi, fa una reconsideració de l'ordenació i normativa urbanística de cada indret per optimitzar-ne les propostes, i posant en valor aquesta qualitat urbana com a element de dinamització social i econòmica del municipi.

És a dir, en el cas per exemple de la xarxa viària, a més de definir l'estructura bàsica, ha de facilitar la reserva de la xarxa per a vianants i de bicicletes, incidint o proposant la transformació de bona part de les vies actuals per augmentar l'espai dels vianants i la qualitat del mateix.

També en l'estructura dels espais lliures, que definiran en gran manera la qualitat dels barris i les diferents zones urbanes, les propostes han d'incidir en el nivell d'escala i de definició del paisatge urbà resultant.

Es considera en aquest sentit també prioritari en la valoració de l'espai públic i el paisatge urbà de la ciutat, la preservació i la visualització de la seva geografia, amb la inclusió dins d'un gran parc lineal de tots els indrets prominents que permeten percebre la geografia de la ciutat, i conformar aquesta futura "ciutat-parc" que des de Sant Joan, passant pels Padrets, el Salt topogràfic de la Plantera arriba fins a Racó Blau.

Per altra part, l'expansió de l'àrea urbana a l'altra costat de la GI-682 (carretera de Lloret), amb creixements autònoms i desconectats entre ells (Ca la Guidó, Mas Borinot, Mas Güelo, Residencial Blanes, i Valldolitg), fa necessària una previsió d'ordenació de tot aquest àmbit situat a l'altra costat de la carretera de Lloret, de

manera que els possibles creixements futurs serveixin per “recosir” aquests sectors entre ells i amb l'àrea urbana central.

El POUM, ha de servir en aquest cas, per preveure una estructura urbana relligada a l'altra costat de la carretera, evitant l'aparició de nous creixements desconectats en aquest àmbit, dotar de serveis i equipament als àmbits ja existents, per facilitar la qualitat urbana i la cohesió social. i preveure la transformació d'aquesta via com una via urbana.

El Pla ha de preveure també la transformació d'aquesta carretera de pas com una via urbana comercial i de passeig integrada a l'àrea urbana.

D'altra banda tota estructura urbana, i Blanes no n'és una excepció, genera en el seu interior espais i edificis obsolets o infrautilitzats que suposen una oportunitat d'assentar població i activitats sense que això representi transformar o consumir nou sòl. És a dir, la ciutat i el seu desenvolupament no poden passar únicament per l'expansió sinó que han de recolzar-se en l'optimització del patrimoni construït i urbanitzat existent.

El Pla ha d'identificar i posar èmfasi en els espais urbans ara consolidats però obsolets o infrautilitzats que permeten una renovació arquitectònica i d'usos, establint els mecanismes de gestió que facilitin aquesta transformació.

D'acord amb aquests criteris de model urbà i de definició del creixement de la ciutat, s'estableixen els objectius que s'indiquen a continuació.

3.3.1 Reestructuració urbana de l'àrea residencial central.

- Manteniment i posta en valor de l'àmbit del recinte emmurallat, i dels ravals tradicionals de S'Auguer i Sa Carbonera.
- Potenciar els equipaments comercials de l'àrea Dintre Vila i del Mercat de Blanes creant un sol gran nucli comercial el perímetre del qual seria el passeig Cortils i Vieta, carrer Ample, rambla Ruyra, plaça Solidaritat i carrers Jaume i, Pep Ventura, Mas Enlaire, Sebastià Llorens i Anselm Clavé.
- Incorporar el Catàleg de bens a protegir del Patrimoni ambiental, arquitectònic i històric-artístic.
- Fomentar polítiques d'accés a l'habitatge.
- Incrementar l'oferta comercial i d'oci.
- Fomentar la renovació i la rehabilitació energètica de l'edificació
- Adaptar la normativa a la legislació sectorial vigent i simplificar la seva aplicació.
- Fomentar les polítiques d'estalvi i millora ambiental.

3.3.2 Expansió urbana residencial.

- El Pla ha de definir els límits físics del creixement urbanístic de la ciutat, atenent a criteris de continuïtat urbanística i densitat, així com preveure els mecanismes per a la integració de barris perifèrics al nucli urbà central.

En aquest sentit, el creixement residencial del Pla s'hauria de limitar a "relligar" les urbanitzacions perifèriques existents al nord de la carretera d'accés a la Costa Brava, Valldolitg, Mas Borinot, Mas Güelo, Residencial Blanes, Ca la Guidó, ... per facilitar-ne la seva integració, i reordenar-ne la trama viària i l'estructura urbana.

3.4 Política d'habitatge

D'altra banda, tot i l'espectacular increment del parc immobiliari dels darrers anys, la dificultat d'accés a l'habitatge continua sent un problema cabdal al nostre país. Actualment, aquesta problemàtica ha passat a ser un objectiu ineludible del planejament i de la legislació que el regula. Per tant, el POUM tindrà entre les seves prioritats les polítiques d'accés a l'habitatge, aplicant criteris que n'evitin la concentració excessiva i la segregació territorial.

- El Pla haurà de preveure el sòl necessari i adequat, així com els instruments per a les polítiques d'accés a l'habitatge.
- Aquestes polítiques han de tendir a més, a optimitzar el parc existent d'habitatge incentivant la seva ocupació.

3.5 Criteris d'impuls a l'economia

L'estructura econòmica de Blanes manté una certa diversificació entre els sectors industrial, comercial i de serveis, amb el turisme com un sector en ascens. Aquesta diversificació en l'activitat econòmica ha d'esser un valor a mantenir i potenciar.

3.5.1 Reordenació de la zona industrial.

- El Pla ha de crear les condicions d'oferta de sòl necessàries per a que les activitats econòmiques existents a Blanes, i en especial les activitats industrials, puguin tenir continuïtat.
En aquest sentit, ha d'establir facilitats pel manteniment de l'activitat industrial de les empreses existents, i en cas de renovació d'aquestes, donar prioritat al manteniment de l'ocupació industrial per damunt d'altres activitats, tot fixant els criteris per a la integració urbana de les àrees en transformació.
- Preveure l'ampliació del sòl industrial en el límit oest de l'àrea urbana, el que ha de permetre l'obertura d'una ronda oest que faciliti l'accés a l'estació.
- Evitar els usos impropis en les àrees d'activitats econòmiques existents i futures.
- Estudiar l'oferta de sòl industrial existent per valorar-ne la idoneïtat, i en els sectors propers a àrees residencials establir franges de protecció suficients per mantenir la compatibilitat dels usos i garantir la qualitat urbana i ambiental d'aquestes.

3.5.2 Activitat comercial i de serveis.

- Crear les condicions per a que l'oferta comercial i d'oci de Blanes mantingui i incrementi la seva potencialitat, tant en comerç del centre urbà com en polígons especialitzats. La dinàmica generada per aquest sector comportarà la necessitat d'adoptar les solucions més adients de mobilitat i d'aparcament.

3.5.3 Turisme i zona de S'Abanell

- Potenciar el sector turístic, per ampliar el seu pes dins l'activitat econòmica del municipi, i facilitar la millora de l'oferta hotelera de la ciutat mitjançant la qualificació de sòl i l'adequació de la normativa de manera que estimuli i faciliti la implantació d'aquesta activitat.

- Renovació de la zona turística per a facilitar l'activitat hotelera per damunt d'altres activitats turístiques o residencials, evitant-ne la transformació abans d'hora i facilitar-ne la seva gestió.
- Mantenir l'oferta de càmpings, per recolzar aquest sector turístic que dona vida al comerç i serveis del municipi.
- Preveure sòl per equipaments que poden reforçar sectors com el turístic i el comercial.

3.6 Críteris de requalificació de barris i d'equipament de la ciutat

El POUM ha de ser un instrument bàsic per a la millora de la qualitat de vida dels ciutadans. El planejament urbanístic ha de preveure aquells espais i serveis públics que són fonamentals per al dia a dia de les persones: des de l'educació a la salut, passant per l'oci i la cultura.

Entre aquests espais també s'hi troben les zones verdes i els espais lliures en general, un equipament fonamental de la qualitat i identitat tant dels barris com del conjunt de la ciutat.

3.6.1- Equipaments i dotacions.

- D'acord amb les previsions demogràfiques del propi Pla, s'haurà de reservar el sòl necessari per a la dotació d'equipaments tant de barri com de ciutat. La ubicació d'aquests equipaments ha de tendir a buscar un equilibri entre les diferents àrees de la ciutat i la centralitat i concentració que en faciliten la seva utilització.

Entre les determinacions del POUM s'haurà de preveure o reservar sòl per a les següents destinacions:

- Preveure sòl per a dues noves escoles
- Preveure sòl per a una dues noves escoles bressol
- Preveure sòl per a tres centre cívics i d'activitats
- Preveure l'ampliació/reserva d'espais per ampliar l'actual casal de la Gent Gran
- Preveure espais per a noves zones d'aparcament municipals
- Definir la nova dotació de zones verdes i les necessitats de millora de les ja existents
- Preveure el sòl necessari per a un nou cementiri, tanatori i crematori.
- Preveure sòl per a nous terrenys culturals (escola municipal d'arts, escola de música, etc.)
- Preveure sòl per un Hotel d'Entitats
- Preveure sòl per un Recinte Firal
- Preveure sòl per edificis d'estudis universitaris
- Preveure sòl per una nova comissaria de la Policia Local
- Preveure sòl per al nou Ajuntament (serveis tècnics)

3.6.2 Espais lliures i parcs urbans.

- Establir una xarxa de parcs públics que garanteixi la qualitat urbana i ambiental de la vila.
- Delimitació com a espais lliures públics de les fites elevades de l'àrea urbana, amb la inclusió dins d'un gran parc lineal dels indrets prominents que permeten percebre la geografia de la ciutat, i conformar aquesta futura "ciutat-parc" que des

de Sant Joan, passant pels Padrets, el Salt topogràfic de la Plantera arriba fins a Racó Blau.

- Preservació com a espais lliures de la muntanya de Sant Joan i els àmbits forestals adjacents

3.7 Criteris de revalorització ambiental i paisatgística. Sòl no urbanitzable

El sòl no urbanitzable de Blanes es troba en bona part sota unes figures de protecció territorial definides en el PEIN de Pinya de Rosa i en el PDU del Sistema Costaner. El Pla ha de determinar per a la resta del territori municipal les qualificacions urbanístiques més adients, per tal de garantir la protecció dels espais naturals i la biodiversitat, així com per preservar la qualitat ambiental del municipi.

D'altra banda, el POUM ha de definir la relació entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, tant en els punts de confluència - les "façanes" de l'àrea urbana - com en els punts on un i altre s'interrelacionen. El Pla ha de facilitar la connexió i l'accés des de l'àrea urbana als camins rurals i l'entorn natural, i fomentar la qualitat ambiental de l'àrea urbana a través de la preservació de les rieres i franges d'espais lliures que penetren dins del teixit urbà.

També el Pla ha de posar émfasi en la preservació i millora del paisatge, tant en l'àmbit rural com en el paisatge urbà. El paisatge és un element clau de la identitat i del patrimoni del municipi, i reflexa en gran manera la qualitat urbana i ambiental del mateix. També com a un dels factors atractors del turisme, es un recurs econòmic fonamental. Per això, el nou planejament també ha d'incorporar criteris i determinacions en relació a la protecció, restauració i millora del paisatge.

Objectius principals

- Protecció dels espais naturals i la biodiversitat del municipi.
- Protecció dels valors identitaris i de qualitat paisatgística del municipi.
 - Protecció dels tres turons
 - Protecció Pinya de Rosa muntanya de Sant Joan i àmbits forestals adjacents
 - Mantenir el connector ecològic i les separacions de les àrees urbanes que permeten enllaçar Pinya de Rosa amb els àmbits forestals de Sant Pere del bosc.
- Preservació de l'activitat agrícola del parc agrari del Delta del Tordera.
- Delimitació dels àmbits inundables i regularització dels camps
- Buscar la integració entre els espais naturals del sòl no urbanitzable amb els espais verds del sòl urbà, facilitant les connexions i els camins d'enllaç entre l'àrea urbana i els terrenys agrícoles i forestals propers.

3.8 Criteris per al foment de la mobilitat sostenible.

La Llei de Mobilitat de Catalunya defineix un marc que necessàriament ha de traduir-se en decisions urbanístiques que afecten a la xarxa viària, als modes de transport i a l'aparcament. Blanes per una banda està pendent de decisions en relació a vies de gran importància, que poden afectar al trànsit intern i de pas de la ciutat; i d'altra banda, l'estructura urbana consolidada comporta colls d'ampolla tant en relació al trànsit com a l'aparcament que el POUM haurà d'afrontar.

Objectius principals.

- Potenciar el transport públic, la integració de modes de transport i la creació de xarxes de mobilitat que afavoreixin el vianant i les bicicletes.
- Facilitar l'accés i l'intercanvi modal amb el ferrocarril, amb la millora de la integració del ferrocarril al nucli urbà.
- Relligar el sistema viari, per reforçar la connexió entre les diferents barris de la ciutat, formant en el possible una xarxa viària de distribució de tràfic urbà equilibrada, sense castigar o col·lapsar les vies principals

3.9 Criteris i objectius principals en la revisió de la normativa urbanística i dels Catàlegs

La Normativa urbanística haurà adequar-se a la nova legislació urbanística i sectorial vigent. D'altra banda, la normativa s'ha d'adaptar per facilitar la gestió urbanística municipal, amb una definició i redacció el més simple possible, per facilitar la seva aplicació e interpretació.

D'altra banda, la Normativa ha de ser un instrument per assolir els objectius esmentats fins ara i, per tant, el seu articulat ha d'oferir els processos i les condicions per a aquesta finalitat.

El Pla incorporarà, tal com estableix la legislació urbanística vigent, el Catàleg de protecció del patrimoni, així com el Catàleg de masies i cases rurals.

I el Pla inclourà a la normativa unes indicacions bàsiques –que es podrien ampliar amb unes ordenances específiques- per promoure models d'urbanització i de construcció que contribueixin a reduir els consums energètics i promoguin l'estalvi i el reciclatge.

4. CRITERIS I OBJECTIUS AMBIENTALS

4.1 Objectius i criteris ambientals del pla

D'acord amb la diagnosi efectuada i amb els principis del desenvolupament urbanístic sostenible, s'estableixen els objectius ambientals a considerar en el Pla.

4.1.1 Objectius, criteris i obligacions ambientals predeterminats

En aquest apartat es sintetitzen aquells objectius de protecció mediambiental fixats a l'àmbit internacional, comunitari europeu, estatal, autonòmic o local que tinguin relació amb el pla.

Amb caràcter general, pel fet de tractar-se aquest d'un pla de tipus urbanístic, es considera que caldrà tenir especial consideració el fet que la Llei d'Urbanisme estableix com un objectiu bàsic de planificació urbanística l'assoliment d'un model de desenvolupament urbanístic sostenible tal i com queda recollit en el seu article 3. Aquest objectiu, per la seva rellevància es desenvolupa més detalladament en l'apartat següent juntament amb els objectius ambientals específics per a aquest pla.

Cal considerar també de manera especial que la Generalitat va aprovar els Críteris per al planejament territorial a Catalunya. El document presenta 15 criteris per al planejament territorial que en bona part són igualment aplicables al planejament urbanístic. Per la seva implicació ambiental directa se'n ressalten els següents:

- Afavorir la diversitat del territori i mantenir la referència de la seva matriu biofísica
- Protegir els espais naturals, agraris i no urbanitzables en general com a components de l'ordenació del territori
- Preservar el paisatge com un valor social i un actiu econòmic del territori
- Moderar el consum de sòl
- Afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes
- Protegir i potenciar el patrimoni urbanístic que vertebrava el territori
- Propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris
- Aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència
- Vetllar pel caràcter compacte i continu dels creixements
- Reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà
- Fer de la mobilitat un dret i no una obligació
- Facilitar el transport públic mitjançant la polarització i la compacitat dels sistemes d'assentaments.

Per altra banda, existeixen tot un seguit d'altres figures normatives, acords, convenis, plans, estratègies, etc. que d'una manera ho altre estableixen

obligacions o críteris que s'haurien de tenir en compte a nivell general pel planejament urbanístic. La següent taula intenta resumir, sense ànim d'exhaustivitat aquests instruments directors:

Síntesi dels plans, acords i instruments amb incidència sobre les polítiques territorials

Àmbit temàtic	Àmbit territorial	Instrument
DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE	Internacional	Declaració de Rio sobre medi ambient i desenvolupament (1992)
	Comunitari	VII Programa de medi ambient de la Unió Europea Estratègia europea de desenvolupament sostenible
	Estatal	Estratègia espanyola de desenvolupament sostenible
	Autonòmic	Estratègia per al Desenvolupament Sostenible de Catalunya
BIODIVERSITAT I CONNECTIVITAT ECOLÒGICA	Internacional	Estratègia global per a la conservació de la biodiversitat (1992) Convenció de Rio sobre la diversitat biològica (1992) i Declaració sobre els boscos i masses forestals Estratègia Paneuropea per a la Diversitat Ecològica i Paisatgística (1995) Convenció RAMSAR
	Comunitari	Estratègia de la Unió Europea per a la biodiversitat (1998)
	Estatal	Estrategia española para la conservación y el uso sostenible de la diversidad biológica Plan Estratégico Español para la Conservación y Uso Racional de los Humedales Estrategia Forestal Española
	Autonòmic	Estratègia catalana per a la conservació i l'ús sostenible de la diversitat biològica Bases per a les directrius de connectivitat ecològica de Catalunya Pla Territorial Sectorial de la Connectivitat Ecològica de Catalunya
AIGUA I COSTES	Internacional	Convenció Ramsar de zones humides
	Comunitari	Directiva Marc de l'Aigua (DMA)
	Estatal	Estrategia Común de Implementación de la DMA
	Autonòmic	Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya Pla de gestió de l'aigua de Catalunya Pla sectorial de cabals de manteniment de les conques internes de Catalunya
MEDI ATMOSFÈRIC	Internacional	
	Comunitari	Directiva 2008/50/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de mayo de 2008 relativa a la calidad del aire ambiente y a una atmósfera más limpia en Europa

Àmbit temàtic	Àmbit territorial	Instrument
SÒL	Estatal	Estrategia Española de Calidad del Aire
	Autonòmic	
	Internacional	Conveni de Nacions Unides de lluita contra la desertificació
	Comunitari	Estratègia temàtica per a la protecció del sòl COM(2006)
	Estatal	Programa de Acción Nacional contra la Desertificación (PAND)
CANVI CLIMÀTIC	Autonòmic	
	Internacional	Conveni marc de les Nacions Unides sobre el canvi climàtic Protocol de Kyoto per al citat conveni i
	Comunitari	Estratègia europea sobre el canvi climàtic Programa europeu sobre el canvi climàtic PECC I i PECC II Llibre verd i llibre blanc d'adaptació al canvi climàtic
	Estatal	Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC) Estrategia Española de Cambio Climático y Energía Limpia
	Autonòmic	Estratègia catalana sobre el canvi climàtic Pla de l'Energia i el Canvi Climàtic 2012 - 2020
PAISATGE	Internacional	
	Comunitari	Conveni europeu del paisatge
	Estatal	
	Autonòmic	Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció i gestió del paisatge
MOBILITAT	Internacional	
	Comunitari	Estratègia Transport 2050 del Llibre Blanc de la Unió Europea
	Estatal	Estratègia espanyola de mobilitat sostenible
	Autonòmic	Pla estratègic d'infraestructures de transport Llei 9/2003, de la mobilitat Directrius nacionals de mobilitat Pla estratègic de la bicicleta a Catalunya
RISCOS	Internacional	
	Comunitari	Directives Seveso I i II Directiva relativa a l'avaluació i gestió dels riscos d'inundació
	Estatal	
	Autonòmic	Pla de Protecció Civil de Catalunya (PROCICAT) Pla de Protecció Civil d'Emergències per incendis forestals a Catalunya (INFOCAT) Pla de Protecció civil per al risc d'inundacions a Catalunya (INUNCAT) Pla especial d'emergències sísmiques a Catalunya (SISMICAT)

Així doncs, a mode de síntesi, es pot extreure que a grans termes, els objectius ambientals amb els quals haurà de ser coherent el Pla, d'acord amb el marc jurídic internacional, comunitari, estatal i autonòmic són els següents:

- Afrontar els factors causants del canvi climàtic i preparar-se per a afrontar-ne l'impacte mitjançant estratègies d'adaptació
- Aconseguir un aprofitament sostenible dels recursos naturals, amb especial atenció a l'aigua i l'energia
- Fer front a totes les formes de contaminació i restaurar els ambients i àrees ja degradats, inclosos el sòl, les aigües i l'atmosfera
- Aturar la pèrdua de biodiversitat dels ecosistemes i les espècies
- Protegir i gestionar adequadament el paisatge

4.2 Objectius ambientals pel POUM

D'acord amb la diagnosi anterior i amb els principis del desenvolupament urbanístic sostenible, s'estableixen els objectius ambientals a considerar en el POUM. En primer lloc es presenten tot un seguit d'objectius de caire genèric que serien exigibles a qualsevol territori que revisi el seu planejament general en el marc del concepte de desenvolupament urbanístic sostenible. En segon lloc es desenvolupen tot un seguit d'objectius específics per al municipi i que es deriven dels aspectes ambientalment significatius esmentats en la memòria d'informació. Aquests objectius específics s'agrupen en funció de la seva rellevància.

4.2.1 Objectius generals per a un desenvolupament urbanístic sostenible

La Llei d'Urbanisme de Catalunya estableix en el seu article 3 el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible com:

“la utilització racional del territori i el medi ambient que comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.”

D'aquí se'n desprèn que els principis generals per a un desenvolupament urbanístic sostenible són:

A. MODEL D'OCUPACIÓ I ORDENACIÓ DEL SÒL: minimitzar el consum del sòl i racionalitzar-ne l'ús, d'acord amb un model urbanístic globalment eficient i atent als condicionants ambientals existents.

A-1 Garantir una ordenació urbanística eficient, especialment pel que fa a la funcionalitat i al consum de recursos, i adaptada a les característiques ambientals del sector i el seu entorn.

A-2 Establir la zonificació i els usos del sector potenciant la seva plurifuncionalitat i autonomia.

A-3 Possibilitar una mobilitat sostenible mitjançant la planificació integrada dels usos del sòl i del transport.

A-4 Adoptar un model d'ordenació urbanística energèticament eficient.

B. CICLE DE L'AIGUA: compatibilitzar el planejament amb el cicle natural de l'aigua, garantir-ne la disponibilitat i racionalitzar l'ús d'aquest recurs en el marc d'un model urbanístic globalment eficient.

B-1 Prevenir el risc d'inundació, evitant l'afectació a béns i persones.

B-2 Protegir la xarxa hídrica i els espais fluvials

B-3 Garantir la disponibilitat de l'aigua i fomentar-ne l'estalvi i la reutilització en l'espai urbà.

B-4 Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua en l'edificació.

B-5 Preservar i millorar la qualitat de l'aigua.

C. AMBIENT ATMOSFÈRIC (I): minimitzar els efectes del planejament sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic i, en general, reduir al màxim les immissions de substàncies contaminants.

C-1 Optimitzar l'eficiència energètica de l'ordenació urbanística i de les pròpies edificacions garantint la màxima reducció de la seva contribució al canvi climàtic.

C-2 Fomentar l'ús d'energies netes i la reducció de l'ús de les energies no renovables

C-3 Prevenir i corregir les immissions i les fonts d'emissions contaminants.

D. AMBIENT ATMOSFÈRIC (II): prevenir i corregir la contaminació acústica, lluminosa i electromagnètica.

D-1 Mantenir la població exposada a nivells acústics permesos per la legislació.

D-2 Limitar la generació de necessitats d'enllumenat exterior (públic i privat) i evitar-ne els fluxos hemisferi superior, la intrusió lluminosa i l'impacte negatiu sobre els organismes vius.

D-3 Regular la implantació de les instal·lacions de radiocomunicació i de transport d'energia elèctrica, per tal de minimitzar els seus efectes sobre els éssers vius i el paisatge.

E. GESTIÓ DE RESIDUS: fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus urbans i, si és el cas, facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament.

GESTIÓ DE MATERIALS: minimitzar l'impacte de la construcció sobre el cicle dels materials i el medi ambient en general.

E-1 Implantar l'equipament i els sistemes de disseny urbà adients per a la reutilització i la recollida selectiva dels residus.

E-2 Promoure en els edificis la previsió d'espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió.

E-3 Ordenar el desenvolupament de l'activitat constructiva amb l'objectiu de minimitzar els impactes associats als materials utilitzats i fomentar-ne la durabilitat, la reutilització i el reciclatge.

F. BIODIVERSITAT, CONNECTIVITAT ECOLÒGICA I PATRIMONI NATURAL: considerar la biodiversitat urbana en l'ordenació i conservar els elements d'interès natural.

F-1 Establir, com a element bàsic i vertebrador de l'ordenació adoptada, un sistema d'espais lliures que respongui, entre d'altres, a criteris de biodiversitat urbana, físicament continu i connectat amb les xarxes urbanes i les xarxes territorials exteriors.

F-2 Fomentar la naturalització de l'espai urbà.

G. PAISATGE: integrar el paisatge en el procés de planejament urbanístic i garantir-ne la qualitat.

4.2.2 Objectius ambientals específics pel POUM de Blanes

A continuació s'especifiquen els objectius i criteris ambientals que, en base a la diagnosi dels aspectes ambientalment significatius, dels objectius de protecció ambiental fixats a l'àmbit internacional, estatal, autonòmic o local que tinguin relació amb l'instrument objecte d'avaluació ambiental i del concepte de desenvolupament urbanístic sostenible, es considera que el Pla hauria d'atendre i que serviran de base per a la seva avaluació ambiental.

ELEMENT AMBIENTALMENT SIGNIFICATIU	OBJECTIU AMBIENTAL
El municipi acull una gran diversitat d'hàbitats amb un grau de conservació variable.	Garantir la conservació dels hàbitats d'interès comunitari identificats i vetllar per la millora del seu estat.
Les urbanitzacions de baixa densitat i les àrees amb excessiva especialització d'usos impliquen un increment de l'impacte ambiental de la ciutat construïda.	Fomentar un creixement urbanístic que potencii la mixticitat d'usos i que aposti, en la mesura del possible, per una tipologia edificatòria de major densitat.
Els sòls més aptes per a l'agricultura es concentren a la meitat sud del terme municipal.	Conservar i posar en valor el sòl agrícola de la plana al·luvial del Tordera com a element vertebrador del sòl no urbanitzable.
El grau de dispersió en el SNU és relativament baix, excepte en zones concretes.	Ordenar les zones on s'identifiquen edificacions disperses en SNU per tal de minimitzar-ne el seu impacte ambiental.
El paratge de Pinya Rosa i el curs de riu Tordera esdevenen els dos espais naturals protegits de Blanes.	Garantir la no afectació als terrenys inclosos en les diferents figures de protecció ambiental i vetllar pel

	manteniment dels valors que n'han motivat la seva protecció.
Existeix una manca de plans i òrgans de gestió pels espais naturals d'interès existents.	Incentivar les estratègies de gestió dels espais naturals d'interès, especialment les zones de ribera i l'àrea boscosa dels Tres Turons.
La connectivitat ecològica del municipi s'estructura entorn a un "arc verd" que emmarca el municipi, existint diversos elements que actuen com a barreres ecològiques.	Garantir la funcionalitat dels corredors ecològics terra-mar identificats als extrems meridional i septentrional del terme.
S'aprecia un cert dèficit de zones verdes en la part central del municipi, juntament amb una manca de funcionalitat d'aquestes.	Potenciar la xarxa de verd urbà del municipi i la connexió amb els espais verds de la resta del terme
La qualitat dels cursos fluvials es considera baixa, tant a nivell ecològic com químic.	Potenciar la recuperació dels eixos fluvials, tant pel que fa a la qualitat de les aigües com a l'estat dels seus marges i ecosistemes de ribera.
Els aquífers de la Tordera es troben molt afectats per les captacions d'aigua.	Garantir la qualitat de les aigües subterrànies del municipi, vetllant per una correcta gestió de les captacions i dels impactes derivats de l'activitat agrícola
Existeixen edificacions no connectades a la xarxa de sanejament	Garantir els sistemes de tractament d'aigües residuals necessaris per a garantir la qualitat dels abocaments.
El municipi es veu afectat per diversos riscos naturals, destacant el risc d'inundació, el risc d'incendi i el risc de desprendiments.	Garantir la compatibilitat dels creixements previstos amb els riscos naturals identificats.
Els tipus de paisatge identificats es troben força delimitats territorialment, tot i que s'identifiquen algunes fragilitats que amenacen els seus valors paisatgístics.	Establir una estratègia per la gestió del paisatge per tal de conservar i millorar la qualitat del paisatge en la globalitat del municipi.
Existeix una xarxa de camins rurals, amb un intens ús social, però que es pot veure afectada pels creixements urbanístics.	Garantir i millorar la connexió i la permeabilitat entre el nucli urbà i el sòl no urbanitzable.
El caràcter turístic i estacional del municipi implica dificultats afegides en la planificació municipal.	Identificar acuradament els períodes punta per tal de garantir la suficiència de les xarxes de serveis.
Baixa presència d'instal·lacions d'energies renovables.	Potenciació dels criteris d'ecoeficiència en l'edificació i la urbanització.
Existeixen impactes derivats del canvi climàtic amb afectació en el desenvolupament urbà de Blanes, tenint en compte el seu caràcter costaner.	Integrar mesures i estratègies d'adaptació al canvi climàtic

4.3 Jerarquització dels objectius ambientals

Els objectius ambientals han de formular-se de forma jerarquitzada en funció del seu grau d'importància relativa, amb l'objecte que restin diferenciats clarament aquells més essencials. En aquest sentit, per tal d'establir aquesta jerarquització, en el present informe es valora cada objectiu en funció de dos criteris a partir dels quals s'estableix la jerarquització dels mateixos:

- **Rellevància (REL).** Es refereix a la importància de l'objectiu en qüestió d'acord amb l'element de diagnosi del qual se'n deriva i tenint en compte la realitat física de l'àmbit territorial en el que s'emmarca el pla objecte d'avaluació.
- **Aplicabilitat (APL).** Es refereix a la capacitat que té el planejament, tenint en compte l'abast i l'escala del pla objecte d'avaluació, per a incidir sobre les causes i possibles solucions de l'objectiu en qüestió.

Així doncs, a cada un d'aquests objectius se li atorga un pes específic en funció de si la seva importància/incidència és Alta (3), Mitja (2) o Baixa (1) i la suma d'ambdós pesos dona un valor final o "valor de jerarquització".

Per a l'establiment del valor de rellevància s'han tingut en compte les conclusions de les sessions de participació ciutadana efectuades en la fase d'avanç.

Així, s'estableixen els següents valors de jerarquització:

Nivell de jerarquització	Σ
Objectius prioritaris	6
Objectius rellevants	5
Objectius secundaris	1 a 4

Taula 1. Jerarquització dels objectius ambientals del POUM de Blanes

objectiu ambiental	Rel	APL	Σ	Jerarquització
Garantir la conservació dels hàbitats d'interès comunitari identificats i vetllar per la millora del seu estat.	3	2	6	Rellevant
Fomentar un creixement urbanístic que potenciï la mixticitat d'usos i que aposti, en la mesura del possible, per una tipologia edificatòria de major densitat.	3	3	6	Prioritari
Conservar i posar en valor el sòl agrícola com a element vertebrador del sòl no urbanitzable	2	3	5	Rellevant
Ordenar les zones on s'identifiquen edificacions disperses en SNU per tal de minimitzar-ne el seu impacte ambiental.	2	2	4	Secundari

Garantir la no afectació als terrenys inclosos en les diferents figures de protecció ambiental i vetllar pel manteniment dels valors que n'han motivat la seva protecció.	3	3	6	Prioritari
Incentivar les estratègies de gestió dels espais naturals d'interès, especialment les zones de ribera i l'àrea boscosa dels Tres Turons.	3	2	5	Rellevant
Garantir la funcionalitat dels corredors ecològics terra-mar identificats als extrems meridional i septentrional del terme.	3	2	6	Rellevant
Vetllar per una naturalització de les zones urbanes amb la incorporació de verd urbà.	2	3	5	Rellevant
Potenciar la recuperació dels eixos fluvials, tant pel que fa a la qualitat de les aigües com a l'estat dels seus marges i ecosistemes de ribera.	3	3	6	Prioritari
Garantir la qualitat de les aigües subterrànies del municipi, vetllant per una correcta gestió de les captacions i dels impactes derivats de l'activitat agrícola	3	2	5	Rellevant
Assegurar els sistemes de tractament d'aigües residuals necessaris per a garantir la qualitat dels abocaments.	3	3	6	Prioritari
Garantir la compatibilitat dels creixements previstos amb els riscos naturals identificats	3	3	6	Prioritari
Establir una estratègia per la gestió del paisatge per tal de conservar i millorar la qualitat del paisatge en la globalitat del municipi.	3	2	6	Rellevant
Garantir i millorar la connexió i la permeabilitat entre el nucli urbà i el sòl no urbanitzable.	2	2	4	Secundari
Identificar acuradament els períodes punta per tal de garantir la suficiència de les xarxes de serveis.	2	1	3	Secundari
Potenciació dels criteris d'ecoeficiència en l'edificació i la urbanització	3	2	5	Rellevant
Integrar mesures i estratègies d'adaptació al canvi climàtic	3	2	6	Rellevant

Per tant, els objectius ambientals del POUM de Blanes queden jerarquititzats de la següent manera:

Objectius ambientals del POUM de Blanes

Objectius prioritaris	Fomentar un creixement urbanístic que potenciï la mixticitat d'usos i que aposti, en la mesura del possible, per una tipologia edificatòria de major densitat.
	Garantir la no afectació als terrenys inclosos en les diferents figures de protecció ambiental i vetllar pel manteniment dels valors que n'han motivat la seva protecció.
	Potenciar la recuperació dels eixos fluvials, tant pel que fa a la qualitat de les aigües com a l'estat dels seus marges i ecosistemes de ribera.
	Assegurar els sistemes de tractament d'aigües residuals necessaris per a garantir la qualitat dels abocaments.
	Garantir la compatibilitat dels creixements previstos amb els riscos naturals identificats.
Objectius rellevants	Garantir la conservació dels hàbitats d'interès comunitari identificats i vetllar per la millora del seu estat.
	Conservar i posar en valor el sòl agrícola com a element vertebrador del sòl no urbanitzable
	Incentivar les estratègies de gestió dels espais naturals d'interès, especialment les zones de ribera i l'àrea boscosa dels Tres Turons.
	Garantir la funcionalitat dels corredors ecològics terra-mar identificats als extrems meridional i septentrional del terme.
	Vetllar per una naturalització de les zones urbanes amb la incorporació de verd urbà.
	Garantir la qualitat de les aigües subterrànies del municipi, vetllant per una correcta gestió de les captacions i dels impactes derivats de l'activitat agrícola
	Establir una estratègia per la gestió del paisatge per tal de conservar i millorar la qualitat del paisatge en la globalitat del municipi.
	Potenciació dels criteris d'ecoeficiència en l'edificació i la urbanització
Objectius secundaris	Integrar mesures i estratègies d'adaptació al canvi climàtic
	Ordenar les zones on s'identifiquen edificacions disperses en SNU per tal de minimitzar-ne el seu impacte ambiental.
	Garantir i millorar la connexió i la permeabilitat entre el nucli urbà i el sòl no urbanitzable.
	Identificar acuradament els períodes punta per tal de garantir la suficiència de les xarxes de serveis.

5. ALTERNATIVES DE PLANEJAMENT

5.1 Proposta d'alternatives

A fi de facilitar el debat i la participació ciutadana en els treballs inicials de revisió del POUM, es proposen tres alternatives de planejament, que recullen diferents possibilitats d'expansió urbana a partir dels criteris i objectius abans esmentats.

Les dos primeres alternatives A i B, s'adeqüen bàsicament a les propostes de creixement i renovació urbana incloses en el POUM 2010, diferenciant-se en la delimitació o no delimitació dels nous àmbits de creixement previstos, i que indicativament s'assenyalen amb traç continuu o discontinuu en els plànols que s'acompanyen.

Entre aquestes dos alternatives, la diferència estaria en que en els àmbits delimitats es pot procedir al seu desenvolupament a partir de la tramitació del corresponent pla parcial, mentre que en els àmbits de sòl urbanitzable no delimitat, aquests no es podrien desenvolupar fins que l'Ajuntament consideri oportú procedir a la seva delimitació (o programació), i fins aquell moment tindrien la mateixa regulació urbanística del sòl no urbanitzable.

La tercera alternativa C, es el retorn a les bases del Pla General anterior (PGOU 1981) que estaria en vigència subsidiàriament, en cas que dins el procés judicial obert, s'anul·lés definitivament el POUM 2010.

Tot i que el PGOU 1981 es considera un document desfasat amb relació a l'evolució del municipi al llarg d'aquests 35 anys des de la seva aprovació, es considera no obstant, com una alternativa real a les altres dos considerades, donada la possibilitat de la seva vigència en cas que les dos alternatives A i B, basades en el POUM 2010, no tinguessin una favorable consideració ciutadana i l'aprovació municipal.

La definició d'aquestes alternatives, que es posen a debat ciutadà, no prejutja la possibilitat d'establir altres criteris o suggeriments que es considerin adequats a la finalitat d'aquesta revisió del POUM.

5.2 Elements comuns de les alternatives

Les diferents alternatives del model de creixement plantejades en aquest POUM, tot i sorgir d'uns criteris similars, tenen un posicionament en el territori diferent. Així i tot, hi ha uns elements que són comuns en cada una de les alternatives estudiades i que s'esmenten seguidament.

Dins l'estudi efectuat pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques, sobre els "escenaris econòmics i demogràfics" previsibles per a l'elaboració dels Plans Directors Urbanístics i els Plans Territorials Parcial amb projecció per a l'escenari de l'any 2026, s'inclou Blanes-Lloret com un dels 26 nodes de referència a Catalunya per a la localització de nova activitat econòmica i de població, i per tant, preveu pels propers anys, un creixement moderat per aquestes poblacions.

L'orografia i característiques ambientals dels terrenys que ocupa el municipi impedeix que el possible creixement urbà es produeixi en direcció cap al Turó de Santa Bàrbara, i Pinya de Rosa, sobre els quals la declaració de Paratge Natural d'Interès Natural de Pinya de Rosa, i la qualificació del Pla Director del Sistema Costaner, protegeix aquests àmbits dels processos urbanitzadors.

D'altra banda es considera prioritari que els municipis de Blanes i Lloret de Mar mantinguin una franja de separadors urbans evitant que es conformi un continu urbà d'ambdós municipis, al llarg de la carretera GI-682.

En els sòls urbans ja existents, es planteja una reordenació i renovació interna per tal de optimitzar l'aprofitament i la qualitat urbana d'aquests sòls ja ocupats.

A les activitats econòmiques es diferenciarien els usos comercials dels industrials per tal de reservar sòl específic per a la indústria i facilitar el manteniment d'aquesta dins el terme municipal.

En el sector turístic es vol potenciar el sector hotelier com a motor del sector i amb escassa implantació en el municipi, enfront dels apartaments turístics o càmpings que ocupen ja una part important de S'Abanell.

En l'àrea urbana residencial es proposen operacions bàsicament de renovació urbana i d'adequació de la normativa a les característiques pròpies de cada zona, preservant els ravals tradicionals de S'Auguer i sa Carbonera.

Es considera no obstant, que els processos de transformació interna no seran suficients per el desenvolupament de ciutat de Blanes pels propers 20 anys, i s'haurà de preveure nous creixements residencials, d'activitats econòmiques i turístiques, tal com s'explica en els estudis d'informació elaborats i que acompanyen aquesta memòria.

La posició i dimensió d'aquests creixements, així com la seva programació o delimitació, és el que origina les diferents alternatives de planejament.

5.3 Alternativa A

L'alternativa A, incorpora bàsicament les mateixes previsions de creixement del POUM que es va aprovar l'any 2010. Es proposaria en aquesta alternativa, refer les deficiències en l'estudi d'inundabilitat que assenyala la sentència, i tornar a redactar i tramitar el Pla amb els mateixos criteris i objectius que el POUM del 2010, i al que s'incorporaran les modificacions legislatives i de planificació sectorial actualment vigents, així com les modificacions necessàries per a l'actualització i la optimització de la gestió urbanística municipal.

Dins aquestes darreres modificacions amb relació al POUM-2010 que es revisa, es proposa la seva actualització amb la incorporació de les modificacions ja aprovades o en tràmit per l'Ajuntament, les resultants de les sentències judicials i les que es considerin necessàries per a resoldre els conflictes puntuals existents, tals com les qualificacions de la muntanya de Sant Joan amb la fundació Carl Faust, les ampliacions existents del càmpings, o altres que surtin en el procés de tramitació d'aquesta revisió del Pla.

5.4 Alternativa B (alternativa escollida)

L'alternativa B, és bàsicament una variant de l'alternativa A, en la que es passarien a sòl urbanitzable no delimitat, la major part dels sectors residencials previstos en el POUM 2010, situats al costat nord de la carretera GI-682 (carretera de Lloret) o situats a l'àmbit de S'Abanell.

Aquesta alternativa B busca adaptar les previsions del POUM al moment actual de fort estancament del sector immobiliari, i posa en qüestió que hi hagi la necessitat de tant sòl urbanitzable delimitat o programat per al seu desenvolupament a curt termini. En aquest sentit els creixements residencials al costat nord de la carretera es passarien a sòl urbanitzable no delimitat, i el seu desenvolupament quedaria supeditat a que

l'Ajuntament procedís a la seva delimitació o programació, d'acord amb les necessitats futures que s'estimin en cada moment.

Els terrenys qualificats com a sòl urbanitzable no delimitat, no es podrien per tant desenvolupar, fins que l'Ajuntament consideri oportú procedir a la seva delimitació (o programació), i fins aquell moment tindrien la mateixa regulació urbanística del sòl no urbanitzable.

5.5 Alternativa C

La tercera alternativa C, es el retorn a les bases del Pla General anterior (PGOU 1981) que estaria en vigència subsidiàriament, en cas que dins el procés judicial obert, s'anul·lés definitivament el POUM 2010.

Aquesta possibilitat és la que es vol defugir, pel desfasament que comporta el Pla General aprovat l'any 1981, tornant a reformular i tramitar el POUM-2010.

Els problemes principals que plantejaria tornar al Pla General del 81, i que van esser motiu per a redactar el POUM-2010, i ara la nova revisió del POUM, són bàsicament els següents:

Previsions de creixement

Les previsions del PGOU han estat en la seva major part complertes, en especial pel que respecta a les previsions de creixement, tant dels sectors residencials, com industrials o serveis.

Trama urbana discontinua amb densitat i tipologies urbanes dispars

Des de la perspectiva actual, aquest desenvolupament ha comportat, junt amb l'expansió globalment positiva de la ciutat, desajustos que es reflexen en la descompensació de les densitats i tipologies edificatòries en zones molt properes.

Així es pot constatar una densificació excessiva en les zones centrals i en parts de l'eixample, que contrasten amb zones de mitja o baixa densitat molt properes, que no acaben de conformar un eixample residencial mínimament homogeni en el seu resultat formal i en els seu tractament urbanístic.

El resultat final, es un conjunt de "peces" o sectors urbans desiguals, que s'annexionen uns al costat dels altres con un agregat urbanístic, del que sobresurten en la seva desconexió o discontinuïtat urbana els sectors més allunyats del centre urbà, i situats a l'altre costat de la carretera de la Costa Brava.

Aquest resultat, o el que és el mateix, la ciutat actual, no es fruit únicament de les previsions del PGOU -1981, sinó també, i molt especialment, de les dificultats de la morfologia del territori, i de l'herència de les urbanitzacions aparegudes en els forts creixements dispersos dels anys 60 i 70.

Previsions no desenvolupades del PGOU

Pel que fa a les previsions del PGOU, que no s'han desenvolupat, els sectors Pinya de Rosa, Serra Llarga i Mas Palou, coincideixen en gran manera amb les previsions del PGOU-1981, que menys s'adeqüen a les perspectives i criteris urbanístics actuals, pel seu impacte paisatgístic i mediambiental, en el primer cas, i per la seva desconexió urbana en el segon.

Així mateix, el PGOU preveia una zona de sòl urbà, al costat de la urbanització Serra Llarga, que afectava a una pineda situada en terrenys de forta pendent que el POUM-2010 va desqualificar, classificant-lo de sòl no urbanitzable forestal, i que es podria desenvolupar si no es tramités i aprovés un nou POUM.

També l'ocupació amb noves edificacions de la pineda de Racó Blau i dels terrenys de carena que van des de aquesta fins als Padrets; ocupació que no es considera

adequada pel seu impacte mediambiental i paisatgístic, i que ja amb aquest criteri, el POUM 2010 va reservar aquests terrenys com a espais lliures públics.

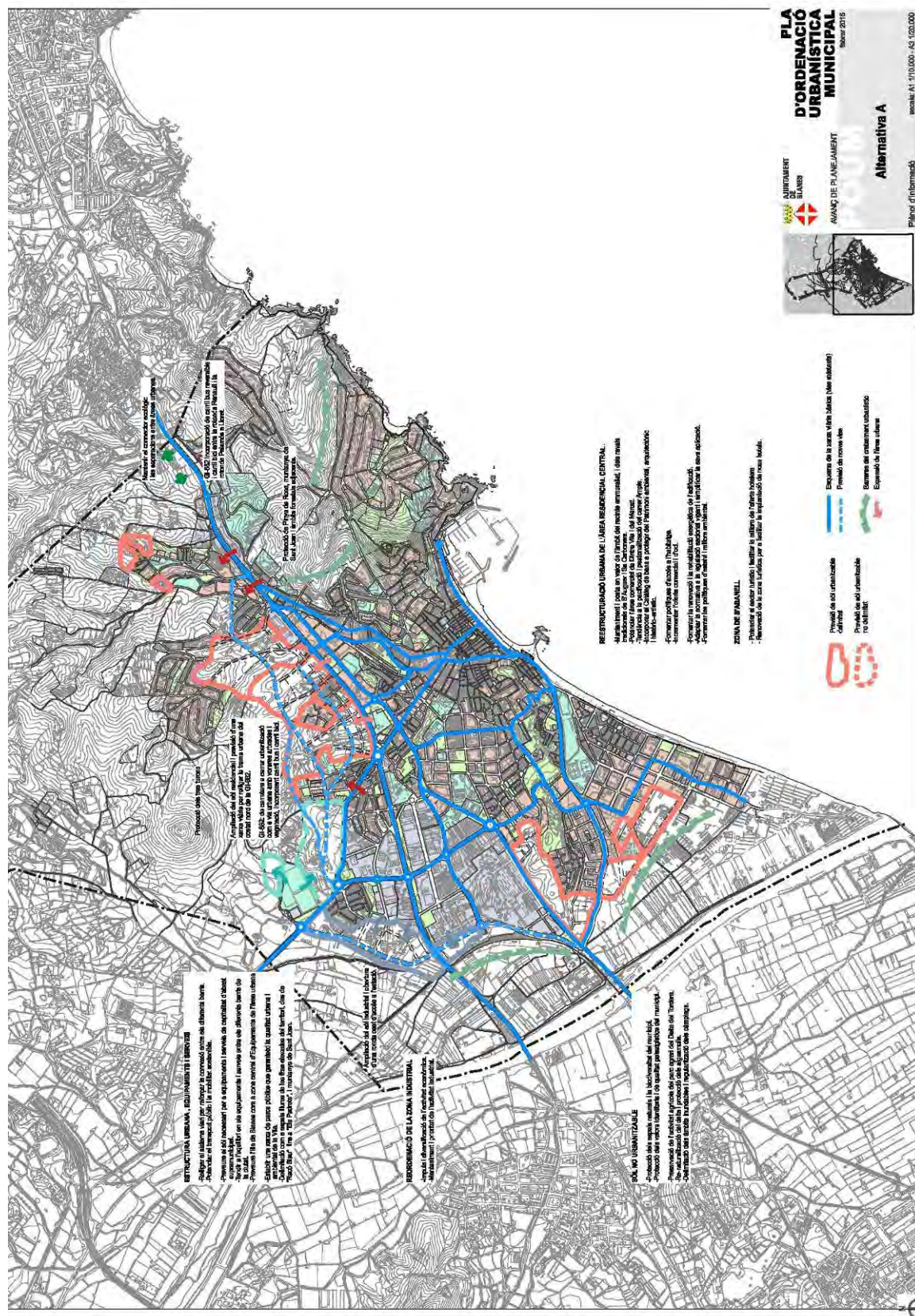
Com ja s'ha dit abans, el sector de Pinya de Rosa, ha estat inclòs com a zona protegida, dins la xarxa d'espais d'interès natural, i en part com a paratge natural d'interès nacional, PNIN per llei del Parlament de Catalunya.

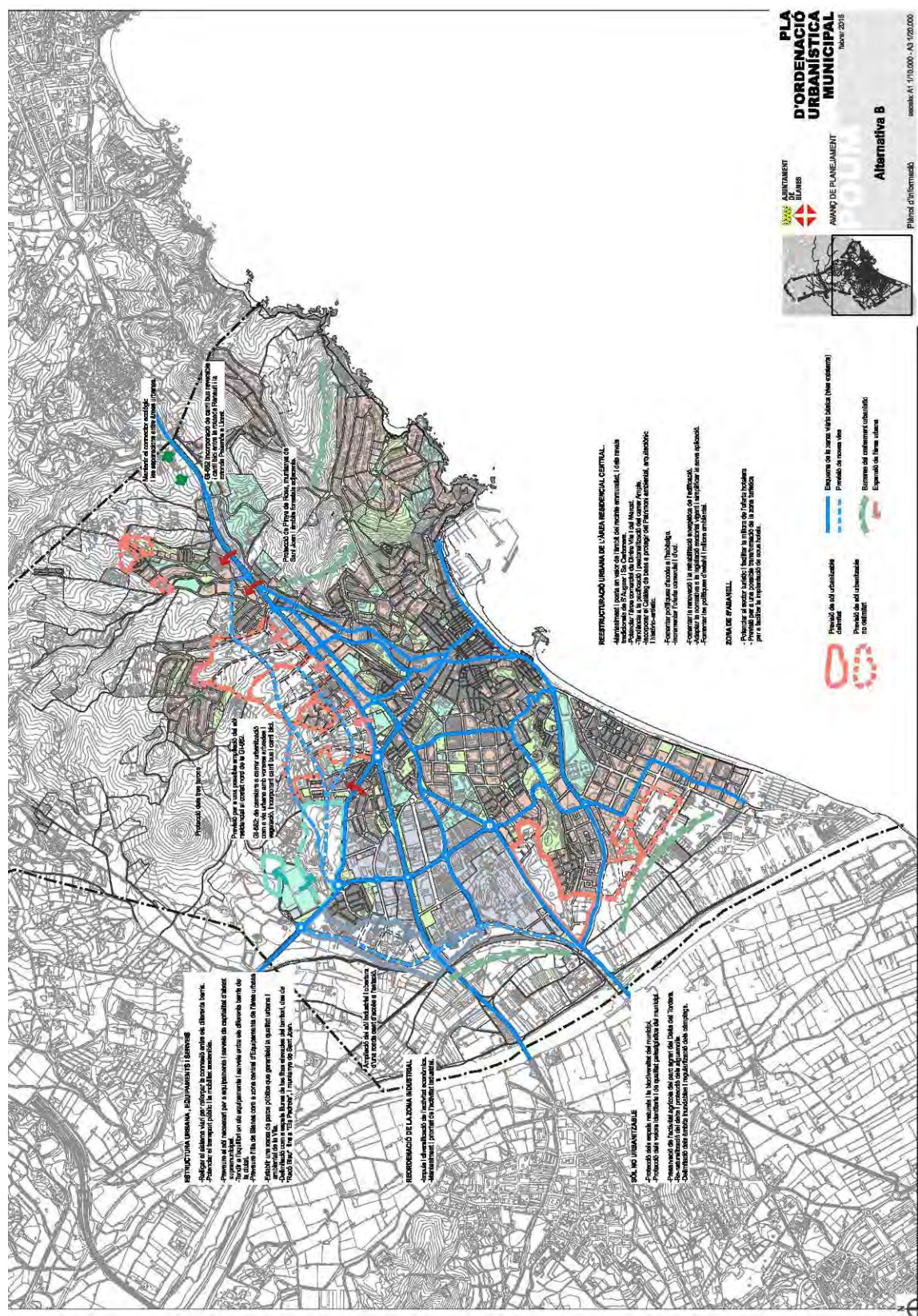
Xarxa de mobilitat

La forta dinàmica de creixement d'aquests darrers anys, i el fort increment del parc automobilístic, ha comportat també la colmatació de la capacitat de la xarxa viària, pel que fa a les hores puntes, i al trànsit de pas de curt recorregut, i dificulta així mateix l'accés rodat i l'aparcament a la zona comercial del centre urbà.

Es considera en aquest cas, que l'estructura viària prevista al PGOU 1981, queda també desfasada per insuficient i poc adaptada a les necessitats generades al llarg dels darrers anys.

Finalment també les determinacions normatives i legals del PGOU 1981 han quedat igualment desfasades, per lo qual, es considera globalment com una alternativa poc adequada als criteris mediambientals, de funcionalitat i de qualitat urbana necessaris per a la ciutat actual, i que comportaria per contra, una continua problemàtica a la gestió urbanística municipal.





6. LÍNIES ESTRATÈGIGUES DEL PLA

6.1 Un model de creixement mesurat, compacte, complexa i integrador

El repte que es planteja la vila de Blanes, a principis del segle XXI es el de com integrar un desenvolupament econòmic i social dinàmic i en continua evolució, tal com permet la seva situació estratègica dins el mapa de nodes dinàmics de Catalunya, amb la preservació del medi i l'entorn natural a on s'ubica. La seva situació estratègica en el inici de la Costa Brava, entre la plana deltaica del Tordera i l'espai d'interès natural de Pinya de Rosa, li ha de permetre crear dinàmiques que afavoreixin un augment progressiu de la qualitat urbana i mediambiental de la vila, fet que s'ha de transformar amb una millor qualitat de vida dels seus ciutadans.

6.2 La ciutat-parc

La difícil topografia de la ciutat, que ocupa en la seva part central la vall de la riera de Blanes, a on es situa el recinte emmurallat de la ciutat històrica, flanquejada al nord-est per la muntanya de Santa Bàrbara i el promontori de Sant Joan, i pel sud-oest pel salt topogràfic que s'estén des de els Padrets fins al Racó Blau, origina la fragmentació de la trama urbana i la configuració dels diferents barris de la ciutat.

Pel sud, la ciutat s'assenta, per una banda, en aquesta terrassa al·luvial del Tordera, sobre la que la ciutat ha aixecat els barris de Nt^a. Sr^a del Vilar, i de S'Abanell, i per l'altra, sobre la plana sobreelevada de can Borell i els Pavos que s'assenta sobre la primera, formant un continuu i abrupte pendent.

Aquest salt topogràfic entre mig d'aquestes dues planes, conforma la topografia més visible de la banda sud-oest de la ciutat, i conforma la seva imatge urbana visible des de S'Abanell i de tota la plana del Tordera.

Aquesta singularitat de l'orografia del terreny, així com l'estat d'ocupació del mateix, permeten que el nou Pla pugui proposar la visualització i el reconeixement d'un gran parc lineal que travessa la ciutat d'oest a est, i així uneixi els espais naturals exteriors a l'àrea urbana, des del delta del Tordera fins a l'altre extrem del terme municipal a Pinya de Rosa.

Per un costat, tota la vessant que s'estén des de els Padrets fins el Racó Blau i que permet reconèixer la geografia de la ciutat, és el paisatge urbà que el POUM pretén preservar com a espais lliures per a la ciutat, potenciant i donant continuïtat a aquest parc urbà que va des dels Padrets, seguint a través dels terrenys del càmping la Sardana i continuant amb la pineda del Racó Blau, fins arribar al parc agrari del Tordera.

Això permetrà la disposició de un continuat de parcs urbans al llarg d'aquest front urbà, amb uns recorreguts lineals de prop dels dos quilòmetres, que desemboca en el Parc del Racó Blau de prop de 10 has.



A l'altra banda de la riera de Blanes, al costat nord-est del casc històric s'imposa la muntanya de Sant Joan, que conforma la referència visual del paisatge urbà tradicional de la ciutat. Al igual que a l'altre costat, el POUM vol preservar i potenciar la part no ocupada de la muntanya, mantenint com a espais lliures aquests espais de forta pendent que des de la muntanya de Sant Joan connecten amb el jardí botànic de Marimurtra, i el promontori de Santa Bàrbara.

Aquestes dos grans àrees d'espais lliures conformen l'estratègia del POUM de cara a configurar una estructura de ciutat parc que enllaça pràcticament per la seva banda oest amb el parc agrari del Tordera, i per la seva banda est amb l'espai d'interès natural de Pinya de Rosa, i que es contraposa en bona part a l'alta densitat urbana de les seves zones limítrofes.

A més d'aquestes dos grans àrees d'espais lliures o parcs, apareixen les diverses àrees d'espais lliures, parcs i places dels diferents barris i sectors de la ciutat, que completen la proposta d'espais lliures del Pla.

Per tant recollint l'estructura de parcs actuals, ampliant i potenciant-los per tal de que tinguin continuïtat i creant-ne de nous, podem establir una de les línies estratègiques del nou POUM, per potenciar la vila de Blanes com a una ciutat-parc.

Aquesta sèrie de grans parcs, i els diferents espais lliures de barri, conjuntament amb la xarxa de recorreguts peatonals, han de permetre establir rutes de salut i gaudi, on tothom amb distàncies curtes des de casa seva, pot fer un recorregut mitjançant una ruta accessible, passant per parcs on hi llocs de parada, ombra i així poder disposar d'un alt nivell de servei per als ciutadans.



Als dos extrems de l'àrea urbana, es reserven dos grans àrees d'espais oberts com són el parc agrari del delta del Tordera i el Paratge nacional d'interès nacional de Pinya de Rosa, que limiten a banda i banda de la ciutat, l'encerclen i permeten que hi hagi una facilitat per establir recorreguts que s'endinsin en el sòl rural, amb relació directa entre la ciutat construïda i el sòl no urbanitzable, com a valor actiu que afegeix qualitat urbana i mediambiental a la vila de Blanes.

6.3 Una ciutat-equipada i de serveis de capitalitat

Blanes es situa en el centre de l'àrea que conformen els municipis de la delta del Tordera: Malgrat, Palafolls, Tordera i Lloret. No és una relació de centre-perifèria, sinó que es tracta d'una zona policèntrica a on Blanes esdevé el node principal i de major nombre d'habitants. Sobresurt respecte als altres nuclis urbans, al disposar d'una dinàmica comercial d'abast supramunicipal, i d'equipaments i serveis d'abast comarcal com són els judicials i els sanitaris.

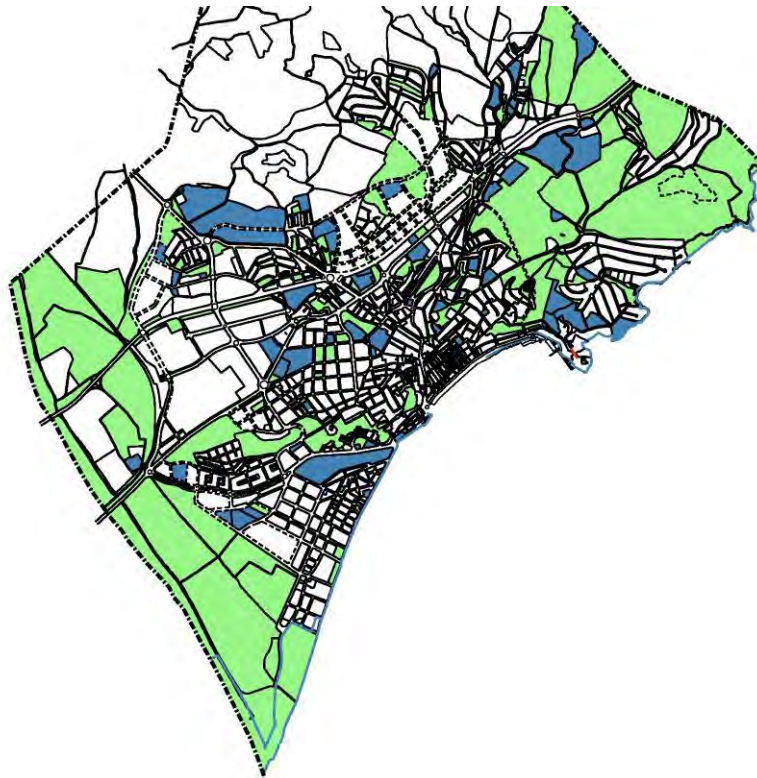
El POUM recull aquesta situació, i aposta per potenciar aquesta característica i convertir la vila de Blanes en la ciutat-equipada i de serveis que sigui l'autèntic referent

de l'àrea del delta del Tordera, en aquesta zona de pas del nord Maresme a la Costa Brava.

Aquesta situació estratègica i amb potencial turístic i de serveis per aquesta àmplia zona, fan que espais com l'àrea del Portal Costa Brava, la ciutat esportiva, la disponibilitat d'un nou auditori o palau de congressos, juntament amb els jardins botànics de Marimurtra i Pinya de Rosa projectin a la ciutat en el centre d'una renovada ciutat-territori.

Una ciutat que paulatinament ofereix més serveis de suport als sectors comercial i turístic, en compensació al menor pes del sector industrial, i que es destinen bàsicament al lleure i la cultura.

Per acabar de donar forma a aquesta ciutat-equipada, i afegint-se als equipaments de projecció de la ciutat abans esmentats, el POUM reserva un dels nous sectors urbanitzables no delimitats al costat de la ciutat esportiva, en una àrea de bona accessibilitat des de l'àrea urbana central, i que ha de permetre encabir-hi un recinte firal, un centre d'estudis universitaris, o altres equipaments i serveis a determinar per l'ajuntament en el moment de la seva delimitació.



Així mateix, d'acord amb la dimensió actual de la ciutat i les previsions de creixement que permet el POUM, s'han avaluat els equipaments existents de servei local, i s'ha fet l'estimació de necessitats per als equipaments futurs; previsió en nombre i en superfície, per tal de fer les reserves de terreny suficients per a la seva implantació, tal com es descriu en l'apartat 7.10 d'aquesta memòria.

6.4 Equilibri i complementarietat en l'activitat econòmica

El Pla aposta per recolzar i potenciar els sectors econòmics existents i alhora facilitar la diversificació i la complementarietat de les activitats econòmiques.

Així el Pla recolza les activitats comercials i de serveis, com a activitats en creixement en els darrers anys i que han esdevingut la principal base econòmica de la ciutat,

adequant la normativa per a facilitar la seva implantació en tota l'àrea urbana i a les àrees al voltant de l'avinguda Europa.

Aquesta base comercial i de serveis ha de venir complementada per mesures de manteniment de l'activitat industrial més tradicional, que ha anat perdent pes en l'activitat del municipi. Així el Pla proposa un nou sector industrial (Ronda Oest) i reserva els sectors de sòl urbà industrial subjectes a Plans de Millora Urbana, per a usos exclusivament industrials.

I com a tercera pota de l'activitat econòmica, el Pla fa una aposta clara per potenciar el sector turístic, mantenint l'àrea dels càmpings i apostant pel sector hotel·ler, reservant l'àrea de S'Abanell i donant facilitats per la implantació de nous establiments hotel·lers i preservar els existents.

6.5 Mesura i “recosit urbà” en el creixement residencial

El Pla proposa un creixement residencial mesurat, i en consonància amb les previsions del document elaborat pel Departament de PT i OP de la Generalitat per al programa de Planejament Territorial, que fixa els “escenaris econòmics i demogràfics de caràcter general pel 2026”. El creixement previst a llarg termini, on el Pla qualifica aquests sòls com a urbanitzable no delimitat, s'aprofita per relligar les urbanitzacions i barris perifèrics existents al nord de la carretera d'accés a la Costa Brava, Valldolitg, Mas Borinot, Mas Güelo, Residencial Blanes, Ca la Guidó, per facilitar-ne la seva connexió amb el centre urbà de la ciutat, i reordenar-ne la xarxa viària per integrar-la en un veritable eixample urbà de la ciutat.

Aquest “recosit urbà” ha de permetre la integració dels diferents barris i urbanitzacions perifèrics amb la ciutat central, millorant-ne l'accessibilitat, i facilitant la relació i la cohesió social dins una ciutat que tendeix a més equipaments i serveis al ciutadà, i a una millor qualitat urbana.

6.6 Cap a una mobilitat més sostenible

Dins la nova estructura viària del Pla, agafa una importància rellevant la nova Ronda Oest que permetrà enllaçar l'estació ferroviària (actualment en un cul de sac a l'extrem de la ciutat) amb l'avinguda Catalunya a un extrem i l'àrea esportiva a l'altre. Aquest enllaç de vies bàsiques permet estructurar una xarxa bàsica de carrils segregats de transport públic (bus urbà i interurbà) que enllaça l'estació d'autobusos (al centre de la ciutat) l'estació ferroviària, i les vies principals d'accés a la ciutat, amb accés a l'hospital i altres punts bàsics de la ciutat.

Complementàriament a la xarxa de carrils segregats per al transport públic, el Pla preveu la xarxa de carrils bici, i una xarxa bàsica prioritària per a vianants que enllaça amb el camí de ronda i demés camins rurals. Les tres xarxes coincidents en diversos trams, han de servir de base pels nous projectes i per la transformació de vies ja existents, en busca d'una mobilitat més sostenible i una millor qualitat i confort en l'espai urbà.

6.7 Preservar i potenciar els valors propis dels espais naturals

La ciutat té un patrimoni natural reconegut que defineix i remarca en bona manera l'estructura geogràfica de la ciutat.

El Parlament de Catalunya va aprovar el 4 de juliol la Llei 25/2003, que declara el paratge natural d'interès nacional Pinya de Rosa, i el 16 de desembre de 2005 es va aprovar definitivament el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner.

Aquests dos documents configuren l'organització territorial de Blanes, preservant els terrenys propers a la línia de costa, entre aquesta i la carretera d'accés Costa Brava.

Per una part, en el límit sud del municipi, la inclusió dels terrenys del Delta del Tordera dins els àmbits de protecció del PDUSC allibera aquesta zona de possibles pressions d'ocupació i d'urbanització, i a l'altre banda en el límit nord del municipi, la protecció de l'àmbit de Pinya de Rosa evita la continuïtat urbana amb el terme municipal de Lloret, preservant en ambdós casos el paisatge que emmarca l'àrea urbana.

L'àmbit de Pinya de Rosa es mantindrà com espai protegit de referència de Blanes del segle XXI. Aquest paratge natural, junt amb els espais EIN i els espais propers protegits dins el Pla Director del Sistema Costaner, representen la protecció i reserva d'una zona de més de 100 hectàrees. Aquests espais colindants amb la muntanya de Sant Joan permeten que molt a prop de la trama urbana es preservin espais naturals sense que es produeixin processos d'ocupació i periurbanització dels mateixos.

El POUM incorpora a més, l'espai de connexió annexa a l'espai d'interès natural de Pinya de Rosa, com a connector biològic que evita l'aïllament de l'indret en relació als turons i àrees boscoses properes de Sant Pere del Bosc, situades a l'altre costat de la carretera de Lloret.

En aquest gràfic s'observa els espais protegits de Pinya de Rosa i el Tordera, els eixos verds que configuren la ciutat-parc i els equipaments d'abast supramunicipal que potenciaran la centralitat de Blanes.



6.8 Protecció del Delta de la Tordera

El delta de la Tordera és un territori d'un valor excepcional per la seva funció hidràulica, com a connector ambiental, i pel seu valor agrícola i de separador territorial i urbanístic, és per això que hi conflueixen diferents normes i regulacions de protecció de diferents organismes de l'administració.

El POUM preveu la preservació d'aquest espai agrícola, protegint l'horta, i remarcant els camins rurals existents, de manera que el delta del Tordera es potenciï com a parc agrari, i estigui connectat a través d'aquesta xarxa camins amb l'estructura de la trama urbana propera.

Els estudis efectuats per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) en els treballs preparatius del Pla d'Espais Fluvials de la Tordera (PEF), permeten definir la zona fluvial (avingudes per a períodes de retorn de 10 anys, Q10), i el sistema hídric (avingudes per a períodes de retorn de 100 anys, Q100). D'acord amb la legislació vigent, la zona fluvial formada per la llera del riu i els marges que la conformen, és reserva com a sistema d'espais lliures públics amb els usos exclusivament inherents a la seva naturalesa hidràulica. Així mateix els terrenys que conformen el sistema hídric es preserven i es limiten els usos i/o construccions per tal que no modifiquin el perfil natural del terreny.

Per altra banda, el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC), va establir la protecció dels terrenys del delta, entre el riu i l'àrea urbana, per sota de la carretera de Malgrat amb la classificació de "sòl no urbanitzable Costaner 1" (NU-C1) i "sòl costaner especial" (NU-CE).

El POUM ha recollit també la delimitació del domini públic marítim terrestre (d.p.m.t.), que determina el límit del que es considera terreny públic de la ribera del mar, d'acord amb la delimitació efectuada per la Direcció General de Costes del Ministerio de Medio Ambiente.

Les activitats de càmping ja existents es regularan per la Disposició Transitòria Segona de la normativa del PDUSC, sempre que puguin garantir la seguretat en front als riscos d'inundació, i per altra banda, el Pla deixa en fora d'ordenació aquells càmpings que per la seva ubicació molt propera al Tordera i dins l'àmbit del sistema hídric, han d'extingir la seva activitat.

El Pla estableix en definitiva, una normativa pròpia de la naturalesa agrícola del delta, i proteccionista dels seus valors mediambientals, i incorpora una xarxa de camins en sòl no urbanitzable per tal de facilitar i millorar l'accés a aquest parc agrari, tant proper a l'àrea urbana.

6.9 Valorar el paisatge i la qualitat urbana

En línia amb la importància que ha assolit la valoració del paisatge en el nostre país, i fomentat per la Llei del Paisatge i l'Observatori del Paisatge de Catalunya, el Pla incorpora l'anàlisi i les propostes de paisatge d'escala municipal.

Per un costat en el paisatge obert a l'entorn de l'àrea urbana, amb la delimitació de les subunitats de paisatge, delta del Tordera, tres Turons, Pinya de Rosa, etc... i les mesures de protecció i posta en valor per una part, i les de restauració i integració paisatgística per els punts o indrets amb paisatge degradat.

Per altra costat, i dins el paisatge urbà, el Pla proposa l'estratègia i la dinàmica per la seva transformació vers una millor qualitat urbana. També en primer lloc, amb la protecció com a espais lliures dels elements geogràfics prominents i mes visibles de la geografia urbana, amb la creació d'una extensa zona verda que va des de Racó Blau -càmping la Sardana, fins als Padrets, mantenint la zona verda de la muntanya de Sant Joan, i incorporant la finca Paradís al costat del casc històric.

Complementa l'estratègia d'aquesta dinàmica de millora de la qualitat urbana de l'espai públic, la fixació de la xarxa bàsica de recorreguts de vianants, que enllaça els diferents barris amb l'àrea central, espais lliures i equipaments, definint els recorreguts prioritaris en que l'ampliació de voreres, plantació d'arbrat,... i que han de facilitar l'accés i prioritat pels vianants i un millor confort i qualitat urbana del espai públic.

Incorpora també el Pla dins les propostes de transformació del paisatge urbà, les delimitacions dels principals projectes de restauració del paisatge, que abasten les façanes i vies d'accés a la ciutat.

El Pla preveu també la realització del catàleg d'indrets i elements d'interès del paisatge del municipi, amb la protecció i posta en valor d'espais oberts com el delta del Tordera, turó d'en Muntells, Santa Bàrbara,... però també dels espais urbans amb la preservació dels pins de S'Abanell, punta de Santa Anna, etc..., incorporant els elements i arbrat monumental o d'interès paisatgístic.

6.10 Canvis en el model del Pla General (PGOU-89)

Tal com ja s'ha anat explicant, el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va anul·lar el POUM aprovat l'any 2010, i el motiu principal de la tramitació d'un nou POUM és per defugir del Pla General del 89, que el temps transcorregut des de la seva redacció l'ha deixat desfasat.

El POUM fa un gir substancial en el planteig i el model d'ocupació del PGOU-89, tant en els criteris d'ocupació i valoració del territori (medi físic), com en les estratègies sobre el recolzament dels diferents sectors econòmics, i en la concepció de l'ordenació urbanística i la qualitat urbana resultant.

En relació al medi físic, el POUM consolida la protecció del delta del Tordera al límit sud de la ciutat, i de Pinya de Rosa i la resta d'àrea costanera en el límit nord del terme municipal, trencant la tendència de la ciutat a expandir-se cap aquests dos extrems, i propiciant un creixement més compacte cap a l'interior que ha de permetre "recosir" els barris i urbanitzacions perifèriques amb el nucli urbà central, facilitant una millor accessibilitat i una major relació i cohesió social.

El POUM desqualifica la urbanització Serra Llarga (i consolida la desqualificació de Pinya de Rosa, i el càmping El Pinar) i preserva com a connector biològic l'àrea annexa a l'espai d'interès natural de Pinya de Rosa, per evitar l'aïllament d'aquest indret en relació a les àrees boscoses properes.

Dins l'àrea que ocupa la ciutat, el nou Pla "allibera" les àrees geogràfiques prominents per destinar-les a espais lliures (zones verdes) de Racó Blau, càmping La Sardana, i finca Paradís, que el PGOU preveia edificar i afortunadament encara no s'havien desenvolupat. Aquesta preservació de les àrees preeminents i en gran part arbrades, com a fites visuals de la geografia sobre la que s'assenta la ciutat, es considera en el nou Pla com l'objectiu principal per a la millora de la qualitat i del paisatge urbà de la ciutat futura. En base a aquesta reserva de parcs urbans, s'estructura "la ciutat parc" relligada per una xarxa bàsica de carrers amb prioritat per a vianants, que completa la vialitat per a vehicles, i la xarxa per a bicicletes.

En relació a les polítiques de recolzament dels diferents sectors econòmics, el nou Pla, tal com s'esmenta en l'apartat 6.4 d'aquesta memòria aposta per la diversificació i la complementaritat, i amb aquesta finalitat canvia els usos i la normativa per reservar i prioritzar usos hotelers (turístics) i industrials..

En relació a les polítiques d'ordenació urbana, el Pla a partir d'una més acurada definició tipològica estableix normes més específiques per a la protecció del patrimoni històric, el recinte emmurallat i dels ravals de S'Auguer i Sa Carbonera.

El Pla rectifica les densitats i tipologies del PGOU-89, rebaixant per la part alta la densitat màxima dels dos sectors pendent de desenvolupar (de 75 a 60 habitatges/ha.), no qualifica noves zones de baixa densitat, fixa densitats mínimes (1 habitatge/cada 80 m2 construïts) i reajusta els paràmetres normatius, mesures totes

elles encaminades a un millor equilibri entre els diferents barris que han de conformar la ciutat.

El Pla incorpora un nou capítol normatiu que resumeix les polítiques i la normativa de mesures de protecció mediambiental i paisatgística, i d'estalvi energètic de la ciutat.

6.11 Canvis en el model del POUM -2010

Aquesta revisió del POUM que ara es redacta té la seva base amb els mateixos criteris i objectius del POUM aprovat l'any 2010, i del qual s'han actualitzat els estudis d'informació urbanística, territorials i socioeconòmics, i al que s'han incorporat les determinacions resultants de les modificacions legislatives vigents i dels nous plans sectorials aprovats: el Pla territorial parcial de les comarques Gironines i la modificació del Pla director urbanístic del Sistema Costaner.

El nou POUM complementa l'estudi d'inundabilitat en els termes i consideracions que esmenta la sentència 237 de 31 de març de 2015 del TSJC, incorporant les regulacions i justificacions necessàries per a cada un dels diferents àmbits hidràulics, i s'adequa al R.D. 638/2016, "de 9 de diciembre, que modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico" (R.D. 849/1986).

El temps transcorregut des de l'inici de redacció de l'anterior POUM-2010, que va ser el 2005, amb el canvi de cicle econòmic i la davallada del sector de la construcció, han fet que l'Ajuntament hagi cregut oportú fer una reconsideració sobre els terminis de desenvolupament dels nous sectors urbanitzables, i optar per passar els sòls urbanitzables situats al nord de la Carretera Costa Brava a no delimitats, i per tant, que restin pendents de que el propi consistori delimiti o programi aquest sectors en funció de les necessitats reals de cada moment.

Paral·lelament, durant el temps transcorregut des de la redacció de l'anterior POUM, s'ha modificat el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, incloent la possibilitat de poder regularitzar la situació dels càmpings existents situats sobre sòls inclosos en el PDUSC. En aquest sentit el nou POUM incorpora aquestes noves determinacions per tal de possibilitar la regularització de les ampliacions dels càmpings existents abans de l'aprovació del PDUSC.

El Pla incorpora a més petits ajustos o modificacions que ha estimat oportú el Consistori per a una millor adaptació a criteris actuals i de facilitat de gestió, o que provenen del procés de participació ciutadana, així com les noves regulacions resultants de les diferents sentències judicials emeses en relació al POUM-2010.

7. PROPOSTES DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL I EL PROJECTE DE CIUTAT

7.1 Sistema viari, infraestructures de comunicacions

El POUM incorpora la traça de la nova prolongació de l'autopista del Maresme (C-32) fins a Lloret. Aquesta "variant de Blanes", absorbirà bona part del trànsit que travessa la ciutat, i permetrà un replanteig de les característiques de l'actual carretera d'accés a la Costa Brava, com a una nova via urbana, integrada amb l'entorn i que ha de permetre relligar els barris situats a l'altre costat d'aquesta carretera amb l'àrea urbana central de la ciutat.

El Pla afegeix la reserva d'espai al costat d'aquesta carretera (carretera de Lloret), per una via de transport públic segregada, que permet l'enllaç fins a Lloret i que possibilitaria en un futur la instal·lació d'un tren lleuger o tramvia, o línia d'autobús segregada de transport públic, que hauria de donar servei a l'àrea urbana que formen ambdós municipis.

En aquest mateix sentit, el pla defineix les vies primàries de transport públic, reservant les traces per als carrils segregats de transport públic, i que permeten enllaçar les vies i accessos principals de la ciutat, amb l'estació del ferrocarril, i l'estació d'autobusos al centre urbà.

Dins l'estructura de la xarxa viària que planteja el POUM, s'incorpora també l'obertura de la nova Ronda Oest, que enllaçarà la carretera de Tordera (GI-600), des de la ciutat esportiva, passant per l'estació del ferrocarril, fins a l'avinguda Catalunya. Aquesta nova via permetrà un nou accés ràpid i directe a l'av. Catalunya i els barris de la Planera i S'Abanell, reduint i distribuint així, part de la intensitat de tràfic que discorre en aquest moment per a l'avinguda Europa,

En els accessos a la ciutat que constitueixen les façanes i la primera imatge que projecta la ciutat, el POUM proposa que es redactin Plans Especials per cada un d'ells, per tal de definir les característiques com a vies d'accés i de passeig, el disseny, els materials, i el tractament urbà que pertoca a cada una d'aquestes entrades a la ciutat.

7.2 Règim de sòl

Tal com determina la llei d'urbanisme el Pla estableix la divisió del sòl del terme municipal en sòl urbà, sòl urbanitzable delimitat i no delimitat i sòl no urbanitzable. La delimitació del sòl urbà es limita a les àrees desenvolupades del municipi, que disposen del nivell de serveis urbanístics necessaris, i s'adeqüen als objectius de gestió urbanística del Pla.

D'acord amb els criteris d'ocupació territorial i de protecció mediambiental del Pla, el nou POUM classifica com a sòl urbanitzable no delimitat per a usos residencials, els terrenys situats al costat nord de la carretera d'accés a la Costa Brava; i reserva com a sòl urbanitzable delimitat per a usos industrials els terrenys situats al límit oest de l'àrea urbana adjacent a l'actual zona industrial.

El Pla no manté la qualificació de sòl urbanitzable dels sectors no desenvolupats de Mas Palou i Serra Llarga. En el primer cas, el sector de Mas Palou quedarà incorporat

dins els nous creixements i s'ajustarà als paràmetres i finalitats d'aquests. En el segon cas, el Pla no contempla la qualificació de la part boscosa i de forta pendent del antic sector de Serra Llarga, ja que el seu desenvolupament tindria un fort i negatiu impacte paisatgístic i mediambiental, per afectar una àrea boscosa de forta pendent que arriba fins la carena del turó, i molt propera als espais adjacents del Paratge Natural d'interès Nacional de Pinya de Rosa.

Respecta al Pla General, el POUM manté com a sòl urbanitzable els sectors que no s'han desenvolupat, encara que modifica i adequa els seus paràmetres als criteris i finalitats del nou Pla. Els sòls que restaven en el Pla General com a sòl urbanitzable no programat, es delimiten i són la base dels creixements industrials i turístics del nou POUM.

El sòl no urbanitzable es regula d'acord amb les seves característiques i usos actuals, així com amb els criteris i finalitats mediambientals del Pla. El Pla incorpora com a àrees d'especial protecció, la plana del delta del Tordera, i del paratge natural d'interès nacional de Pinya de Rosa. Proper a aquest darrer, el Pla delimita un àmbit com a espai connector ecològic per tal de garantir la connectivitat d'aquest paratge natural amb els turons propers de Sant Pere del Bosc.

El resum de superfícies generals del règim del sòl del nou POUM es la següent:

	PGOU'89	POUM'10	POUM'17
	Sup (Ha)	Sup (Ha)	Sup (Ha)
Sòl urbà General	382,32	354,2	398,38
Sòl urbà en PMU	1,81	27,38	28,73
Sòl urbà en PA	7,78	75,28	77,23
Sòl urbà	391,91	456,86	504,34
Sòl urbanitzable	201,6	137,61	106,65
Sòl no urbanitzable	1.161,70	1.160,74	1.144,22
Terme Municipal			1.755,21

7.3 Les activitats econòmiques i industrials

El POUM reserva per a sòl industrial els terrenys situats al límit oest de la ciutat, completant els polígons ja existents en aquesta àrea.

Els terrenys industrials s'agrupen en el sector urbanitzable "Industrial Ronda Oest" que permetrà l'obertura de la nova Ronda oest, i en els sectors de sòl urbà subjectes a Plans de Millora Urbana per a la seva transformació.

Per als sectors ja consolidats, el Pla unifica el tractament normatiu i amplia i unifica els usos admesos dins els mateixos. En les zones ja edificades mitjançant la definició gràfica dels gàlils edificables, i en les zones pendents d'edificació mantenint el coeficient d'edificació i definint els límits i separacions de l'edificació.

El Pla defineix, també els àmbits per a activitats econòmiques que incorporen les zones ja desenvolupades, així com els sectors propers a la carretera d'accés Costa Brava.

El Pla qualifica per activitats econòmiques industrials 56,32 hectàrees de sòl, de les quals 19ha són de nova creació, el sector urbanitzable delimitat de Ronda Oest amb un sostre potencial de 133.000 m² edificables, a les que s'han d'afegir 22,23 Ha dins zona de renovació urbana industrial, amb els plans de millora urbana de Nylstar i Rhodia Iberia.

7.4 Les activitats turístiques – Zona hotelera i campings.

El POUM té com objectiu mantenir i potenciar el sector turístic de la ciutat en les seves dos vessants diferenciades, el sector hotelier i el l'àmbit dels campings.

El sector turístic té un pes petit en l'activitat econòmica del municipi, si es compara amb els municipis propers de Lloret de Mar, Malgrat o altres municipis costaners, disposant de pocs establiments hotelers (únicament 11 hotels a Blanes de 3* o categoria superior, amb 3.162 places hoteleres, en comparació als 120 hotels amb més de 30.000 places de Lloret de Mar), i una superfície destinada a càmpings de 52 has. amb unes 10.872 places.

El POUM aposta perquè s'incrementi el pes d'aquesta activitat turística en els propers anys, per a contrarestar en part, la disminució del sector industrial dins l'economia local, i prioritza la implantació de nous establiments hotelers, com a motor d'aquest sector turístic.

Es considera el sector hotelier com la inversió de major valor afegit, la que genera més llocs de treball i més activitat complementària induïda, i la que aporta el major retorn a l'economia del municipi. Amb aquest objectiu, el Pla prioritza donar facilitats per a la implantació de nous establiments hotelers, reservant per a aquest ús hotelier les parcel·les i àrees no edificades de la zona de S'Abanell, i fixa les determinacions normatives amb l'objectiu de facilitar les condicions, per tal de que aquesta activitat augmenti el seu pes dins els sectors econòmics de la ciutat.

Per aquesta finalitat, el Pla reserva com a zona hotelera els terrenys propers als carrers Formentera i Cristòfol Colom, ocupats en part per instal·lacions de càmpings, i que es delimiten en diferents polígons d'actuació per facilitar la seva gestió. Els desenvolupament d'aquests polígons permetrà l'obertura de la prolongació del carrer Formentera com a Passeig fins al mar (la nova Avinguda dels hotels), i que s'hauria de convertir en un nou eix de centralitat de l'activitat turística.

El Pla proposa així mateix, millors condicions amb una major edificabilitat per a l'ús hotelier amb categoria mínima de 4* en relació a l'ús residencial en els solars no edificats de la zona de S'Abanell, per incentivar i potenciar aquesta activitat hotelera.



Dins els nous àmbits i polígons d'actuació per activitats hoteleres es preveu un sostre de més de 97.000 m², el que representa un potencial d'un 5.700 noves places hoteleres per a hotels de 4*.

En relació als càmpings, el POUM considera que formen actualment la part més important del sector turístic municipal, amb una ocupació de 52 has. amb 3.624 unitats d'acampada el que representa unes 10.872 places, i generen activitat induïda sobre l'activitat econòmica i el teixit comercial de la ciutat.

En l'actualitat existeixen vuit zones d'acampada autoritzades que el POUM recull dins la zona NU-C1 i NU-CE (càmping): El càmping La Masia, càmping Sol-Mar, càmping Cavall de Mar, càmping Roca, càmping Blanes, càmping Blanc d'Eivissa, càmping Bella Terra i càmping Voramar

El Pla preveu el manteniment de l'activitat d'aquests càmpings existents, fixant les condicions per possibilitar la millora de les instal·lacions i sempre que es garanteixin les condicions de seguretat per aquesta activitat. Atès que totes aquestes zones d'acampada es troben situades dins l'àmbit de la zona inundable del delta del Tordera, amb diversos graus o nivells de perillositat, pel manteniment d'aquestes activitats resten obligades, d'acord amb la Disposició addicional dinovena del TRLU (Llei 5/2017, del 28 de març) d'elaborar un pla de gestió del risc, i costejar, i si s'escau, executar les mesures correctores que siguin necessàries per a prevenir els danys, de conformitat amb el pla especial urbanístic tramitat amb aquesta finalitat.

Igualment els corresponents plans d'autoprotecció donaran compliment amb les disposicions del Decret 30/2015 de 3 de març pel qual s'aprova el catàleg i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures (DOGC 6824 de 5.03.2015), aplicable per resolució del Departament d'Interior INT/64/2016 de 23 de març (DOGC 7090 de 1.04.2016).

Previ informe favorable de l'ACA i d'acord amb l'article 74 del Decret 1/2017, de 3 de gener, pel qual s'aprova el Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya per al període 2016–2021 (DOGC 7281 de 5.01.2017), les mesures de protecció poden substituir-se per actuacions de caire no estructural basades en la gestió del risc. Es a dir, el manteniment d'aquestes activitats requereix que l'instrument de gestió del risc i d'autoprotecció validat per l'administració competent en matèria de protecció civil, incorpori les mesures necessàries per garantir la ràpida evacuació d'aquestes àrees en el cas d'episodis d'avingudes i el manteniment de les persones fora de la zona de flux preferent durant tot l'episodi o, alternativament, la fixació efectiva i resistent a les avingudes de les instal·lacions.

Existeix a més un altre càmping amb autoritzacions administratives, el càmping El Pinar, situat a tocar el riu Tordera, i dins l'àmbit del sistema hídric del mateix riu, per lo qual, el Pla no l'inclou dins la zona apte per aquest usos d'acampada, al considerar aquest àmbit del sistema hídric com un àmbit d'elevat risc d'inundacions, al esser l'ocupació natural del delta del riu i com a tal, de possible zona fluvial per avingudes ordinàries. De fet, en el POUM 2010 bona part de l'àmbit ocupat per aquest càmping, ja venia considerat com a zona fluvial, d'acord amb l'informe que va efectuar l'ACA durant la tramitació d'aquell Pla.

Per altra part, el POUM no incorpora les ampliacions existents dels càmping Bella Terra i Blanc d'Eivissa, efectuades sense cap autorització administrativa, però existents amb anterioritat al 16 de juny de 2005 (entrada en vigor del PDUSC).

La disposició transitòria segona de la Modificació puntual del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC 1), preveu la possibilitat d'incorporar les ampliacions dels càmpings existents amb anterioritat al 16 de juny de 2005, encara que no disposin de cap autorització administrativa, *...“en cas que el planejament municipal i les proteccions sectorials ho admetin”*.

No obstant, l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua (exp. nº. UDPH2017000450) sobre l'Avanç del “Pla especial ampliació del càmping Bella Terra”, posa de manifest les condicions d'inundabilitat de la zona, desestimant en les seves conclusions la possibilitat de noves legalitzacions:

a. "Les instal·lacions actuals del Càmping BELLA TERRA (part "legalitzada" i proposta d'ampliació) es situen dins de la zones inundables de La Tordera pels cabals punta associats a les avingudes de 10, 100 i 500 anys de període de retorn".

b. "Tenint en compte la cobertura de calats associats al cabal punta per a l'avinguda de 100 anys de període de retorn de La Tordera, les instal·lacions actuals del Càmping BELLA TERRA (part "legalitzada" i proposta d'ampliació) es situen dins de la zona de flux preferent de La Tordera per assolir-ne en aquesta zona calats superiors a 1,0 m."

"Tenint en compte això anterior, no és possible legalitzar les instal·lacions actuals del Càmping BELLA TERRA (part "legalitzada" i proposta d'ampliació) perquè la zonificació i els usos de l'activitat no s'adeqüen a les especificacions de l'article 9bis_ "Limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl rural" del Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre, pel que es modifica el Reglament de Domini Públic Hidràulic, ni concorren els requisits que es preveuen a l'article 68_ "Criteris en relació a la legalització d'activitats a la zona de policia del domini públic hidràulic dins de la zona de flux preferent" de les Determinacions normatives del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya."

"No obstant això anterior, el manteniment dels edificis que actualment es situïn dins de la zona de flux preferent de La Tordera s'adequa a allò establert a l'article 9bis del Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre, pel que es modifica el Reglament de Domini Públic Hidràulic, únicament si es promou l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció validades per l'Administració competent en matèria de Protecció Civil".

Tenint en compte que aquestes instal·lacions es troben situades dintre de la zona de flux preferent de La Tordera i a la vista de les consideracions de l'informe de l'ACA, l'Ajuntament no incorpora l'ús de càmping per dites instal·lacions, sens perjudici de restar a les consideracions i determinacions que fixi l'administració hidràulica competent per a la regulació aquest àmbits.

7.5 Els nous creixements residencials

La construcció de la nova variant de Blanes, que haurà de treure bona part del tràfic de pas de la ciutat, ha de permetre la futura transformació de l'actual carretera d'accés a la Costa Brava, en una nova via de característiques urbanes integrada amb la ciutat.

A la banda nord d'aquesta carretera és a on es preveuen els futurs creixements residencials (urbanitzable no delimitat), que han de servir per relligar els barris i urbanitzacions ja existents en aquest costat nord de la carretera, des de Valldolitg a Ca la Guidó, amb la trama urbana de la ciutat.

El creixement residencial proposat pel Pla a llarg termini, s'ha limitat per tant, al relligam de les urbanitzacions i barris perifèrics existents al nord de la carretera d'accés a la Costa Brava, Valldolitg, Mas Borinot, Mas Güelo, Residencial Blanes, Ca la Guidó, ... per facilitar-ne la seva integració amb la trama urbana central, i reordenar-ne la trama viària i l'estructura del conjunt, evitant la ordenació en petites zones tancades en elles mateixes.



7.6 Les polítiques de sòl i habitatge

El POUM tal com estableix la legislació urbanística vigent qualifica sòls per a habitatge de protecció pública per tal d'assegurar el dret a l'habitatge i facilitar-ne l'accés.

L'avaluació de les necessitats i les polítiques d'habitatge d'aquest POUM es recullen en la Memòria social i l'Agenda del POUM.

Aquesta Agenda recull les polítiques municipals de sòl i habitatge, i conté les previsions per al seu desenvolupament, així com la seva programació. El Pla ordena les diferents zones residencials d'acord amb les seves preexistències i característiques pròpies, fixant les condicions d'edificació i delimitant el nombre màxim d'habitatges per a cada zona, per tal d'evitar l'excessiva densificació.

El resum de les previsions de nous habitatges que possibilita el POUM és el següent:

Sòl urbà Pol.lígons d'Actuació								
Polígon Actuació				sup (m2)	Sostre Resid	Habitatges		
nom		us	règim	pol	total	dens	num	
PA	1 La Sardana	Res	No cons	46.042	15960		159	
PA	3 Valldolitg 1	Res	No cons	3.646	3.375		42	
PA	14 Paradís - Av. Europa	Res	No cons	24.623	11.970		149	
PA	16 Vall de Burg	Res	No cons	77.291	43.806		547	
				151.602			897	
Sòl Urbanitzable								
Sector				Sup (Ha)	Ed Bruta	Habitatges		
nom		ús	tramit	sector	m2st/m2	dens	num	
SUD	1 Costa Brava	Res	Apr def	14,18	0,72	35,75	507	
SUD	2 Racó Blau	Res		10,74	0,50	40,00	429	
SUD	3 Les Mimoses	Res		1,59	0,43	38,00	60	
	TOTAL			26,51			996	
Total POUM							1.893	

D'aquests 1.893 nous habitatges, el POUM reserva un mínim de 521 per habitatges de protecció pública.

D'aquests habitatges de nova implantació, que preveu el POUM també s'ha de tenir en compte per parlar de política de sòl i habitatge del potencial romanent del planejament anterior. És a dir, les parcel·les que ja tenen la condició de solar, i poden ser edificades en qualsevol moment i que estan quantificades en uns 600 habitatges. I també s'ha de tenir present que es considera, segons les dades del cens de 2011, que hi ha uns 7.062 habitatges de segona residència i 2.238 habitatges buits, dels quals es preveu que una petita part dels habitatges de segona residència passin a ser habitatges habituals, tal com ja ha anat succeint en els darrers anys.

7.7 Compliment de les determinacions de la "Ley de Costas"

El POUM no incorpora nous sòls urbanitzables dins la franja de 500 metres a partir del límit interior de la ribera del mar, i s'adequa a les determinacions de l'article 30 de la Llei de Costas que es transcriu a continuació:

"1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará

las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

...

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el termino municipal respectivo. “

Les edificacions que estan dins la zona de servitud de protecció i constitueixen façana marítima, quedaran subjectes a l'establert a la Disposició Transitòria Tercera de la LC. Als efectes d'aquesta D.T.3ª, aquest POUM delimita un pla de millora urbana (P.M.U.) per ordenar en detall les edificacions de la façana marítima de S'Auguer.

En cas de noves edificacions en altres parcel·les dins aquesta zona de servitud, s'haurà d'ordenar també mitjançant el corresponent P.M.U. que abastarà els trams de façana següents:

c./ de la Costa Brava. –c./ Josep Tarradellas.

Façana marítima de S'Auguer (entre Passeig de la Marina i c./ de Sant Andreu de la Palomera)

7.8 Compliment de la directiva serveis. Justificació de les restriccions d'usos en determinades zones.

Tal com s'explica en els apartats anteriors d'aquesta memòria, el Pla aposta pel recolzament i la diversificació de les activitats econòmiques del municipi, facilitant les condicions per a la seva implantació. En aquest sentit, el Pla incorpora en els diferents àmbits urbans, tota la diversitat d'usos que poden esser compatibles entre ells, no restringint o discriminant usos que puguin adaptar-se d'acord amb legislació sectorial d'activitats o de seguretat corresponent.

En els àmbits residencials centrals el Pla facilita la misticitat d'usos, incorporant tots els usos d'activitats econòmiques i de serveis, exceptuant únicament els usos industrials incompatibles amb l'habitatge. En especial en els edificis catalogats, i a fi de facilitar la renovació i rehabilitació d'aquests, s'incorporen també els usos comercials i de serveis sempre que siguin compatibles amb la preservació de les característiques i valors d'aquesta edificació catalogada.

En les urbanitzacions i àmbits residencials de baixa densitat, el Pla incorpora també els usos de petit comerç i serveis que son compatibles amb les característiques residencials d'aquests àmbits.

En els àmbits industrials, el Pla persegueix optimitzar l'ocupació del sòl i facilitar la renovació de les activitats econòmiques, sense mes limitacions que les fixades en raó de la compatibilitat i seguretat de les àrees urbanes properes.

També en els àmbits de l'oci i activitats recreatives, s'estableixen únicament les limitacions en raó de la compatibilitat d'aquest usos amb els usos residencials o amb equipaments educatius o sanitaris existents.

En tots els casos aquestes limitacions d'ús per raons de compatibilitat amb els usos residencials, s'ajusten als principis de necessitat, proporcionalitat i no-discriminació, que estableix la directiva de serveis, i que recull l'art.9.8 Llei d'urbanisme.

7.9 Els espais lliures

El Pla proposa una estructura de grans espais oberts, amb la creació de nous parcs, com el del Racó Blau, la Sardana, finca Paradís, més els espais lliures ja existents de Sant Joan, així com els espais oberts de Marimurtra, Pinya de Rosa, o el parc agrari del Tordera.

Aprofitant la topografia accidentada del salt de la plana superior de Can Borell i els Pavos sobre la plana de S'Abanell, es proposa la creació d'un continu de parcs urbans al llarg d'aquest front urbà, amb un recorregut lineal de prop de dos quilòmetres, que des dels Padrets desemboca en el Parc del Racó Blau amb una superfície superior a les 10 hectàrees.

Aquesta successió de parcs que van preservant la part de topografia més elevada que va des dels Padrets fins al Parc del Racó Blau, juntament amb la preservació de la part més elevada de la muntanya de Sant Joan fins al promontori del Convent de Blanes en el front de mar, permetran mantenir la visió del paisatge i la geografia de l'assentament urbà, i el reconeixement de la identitat pròpia de la ciutat expressada en múltiples imatges i postals del front de mar.

Aquesta disposició de nous parcs juntament amb els espais lliures locals ja existents en els diferents barris, conforma una ciutat densa però amb espais de grans dimensions, que permetran un esponjament de la ciutat construïda, i facilitaran la disposició de recorreguts de passeig per a vianants, recorreguts de salut o altres, que enllacen la ciutat central amb bona part dels indrets i punts emblemàtics de la ciutat, tals com les restes arqueològiques dels Padrets, el Racó Blau, el Puig de Sant Joan, Santa Bàrbara, o els jardins botànics de Marimurtra i Pinya de Rosa...



El Pla manté la previsió dels espais lliures de la muntanya de Sant Joan, donades les seves característiques boscoses i de fortes pendents, així com la seva posició de fita molt visible des de l'àrea urbana, a fi de preservar-la del procés urbanístic i evitar-ne la seva degradació.

El pla preserva també la pineda no edificada de la finca Perpinyà, coneguda com a finca Paradís, una nova peça prevista com a espais lliures que permetrà mantenir aquest espai verd sense edificar, en la part central de l'àrea urbana, adjacent al centre històric, i molt densa en aquest moment.

Tal com es pot veure més endavant (apartat 8.4 de la memòria), aquesta previsió d'espais lliures permetrà disposar d'una bona xarxa d'espais lliures, amb una disponibilitat dins la trama urbana de 20,31 m² de superfície d'espais lliures per cada 100 m² de sostre residencial potencial (per sobre dels 20 m² mínims exigits a la Llei d'urbanisme), i en els nous sectors de planejament, aquest estàndard ascendirà fins a 84,62m² de sòl d'espais lliures per cada 100 m² de sostre residencial potencial. Per

tant, els nous desenvolupaments urbanístics disposaran de grans parcs, adequats a la morfologia i característiques dels nous sectors, que permetran un esponjament de la trama urbana, per tal que els ciutadans disposin d'espais apropiats per al gaudi, la integració social i la qualitat urbana que demanda la nova ciutat.

7.10 Els equipaments

Els equipaments previstos en el Pla responen a les diferents categories: de proximitat o sistemes locals, de servei general a la ciutat i d'abast comarcal i/o supramunicipal.

Els equipaments de barri, escoles bressol, escoles d'ensenyança primària, centres cívics es reparteixen per a tota la ciutat, en els diferents barris, fet que facilita la seva accessibilitat per tal de que la població a que donen servei pugui accedir-hi amb facilitat, preferentment a peu. Són de dimensió mitjà o petit.

Els equipaments de sistema general o d'abast municipal, com els instituts, l'Ajuntament, Casa de la vila, el centre d'assistència primària, donen servei a tota la població, estant localitzats en llocs amb bona accessibilitat, i amb facilitats per accedir-hi amb transport públic.

Per altra banda els equipaments d'abast comarcal, que donen suport a més d'un municipi com l'Hospital comarcal, els jutjats, el mercat, la ciutat esportiva, tenen definida la seva ubicació, en la que es disposa la xarxa bàsica de transport públic

Per últim, s'han d'afegir els equipaments de projecció exterior, i de suport bàsic pel sector turístic i per la projecció exterior de la ciutat, tals com els jardins botànics de Marimurtra i de Pinya de Rosa, i els nous equipaments de l'Illa de Blanes (Portal Costa Brava) i la reserva del nou sector per a recinte firal i/o estudis universitaris.

D'aquestes diferents categories d'equipaments abans esmentades, el Pla fa la reserva d'espais per a possibilitar la seva implantació d'acord amb les necessitats i prioritats que estableixi en cada moment l'ajuntament, i que es relacionen a continuació.

La primera reserva que fa el Pla són els equipaments escolars, ja que necessiten disposar d'espais de superfície considerable que condicionen la seva ubicació.

Actualment Blanes té tres instituts (S'Agulla, Palomera, Serrallarga), i 7 escoles (Joaquim Ruyra, Napoleó Sóliva, Pinya de Rosa, Quatre vents, Sa Forcanera, Mn. Joan Batlle, Carles Faust) amb 33 grups de parvulari i 78 de primària, així com dos centres privats: Cor de Maria i Santa Maria.

En el nou POUM es preveu que una part dels habitatges existents de segona residència passaran a ser de habitatge habitual, que juntament amb els nous creixements generen un potencial de creixement propers als 2.500 habitatges.

Aquests 2.500 habitatges nous requeriran dos noves escoles i un nou institut, a part de les mancances actuals, aquests nous equipaments es preveu que es situin ens els nous sectors urbanitzables al nord de la Carretera Accés Costa Brava.

La ciutat també disposa d'un centre ensenyament d'educació especial El Ventijol i una escola de música.

Respecta als equipaments sanitaris, en l'actualitat hi ha l'Hospital comarcal i dos CAP a l'avinguda Europa, i es preveu que es necessitarà un nou CAP que es podria situar prop de Ca la Guidó, i un ambulatori de temporada que es podria situar a S'Abanell o als Pins, per donar servei als càmpings en l'època estiuenca.

Blanes disposa d'una biblioteca, tot i que aviat (l'horitzó de 40.000 habitants) necessitarà una biblioteca filial, que es podria situar al nou sector urbanitzable de Mas Puig.

La nova llei de la dependència comportarà la necessitat de 3 a 4 centres cívics nous, situats als Pins, Nucli antic, Ca la Guidó, i Mont-ferrant, així mateix es necessitaran 4 o 5 centres de barri, per a les associacions de veïns.

En el tema cultural i administratiu, es preveu situar les noves dependències de l'Ajuntament a l'avinguda Catalunya, i el complex cultural i/o el nou auditori als equipaments de l'avinguda Catalunya, així com el museu i l'escola d'art a l'escola de música.

Blanes disposa de la Ciutat Esportiva d'abast supramunicipal. Per tal de possibilitar la seva ampliació i creació d'un aparcament per a la ciutat esportiva i aparcament dissuassori es qualifiquen com a equipaments els terrenys adjacents a la seva part nord.

També s'ha modificat la previsió del actual Pla General pel nou cementiri i s'ha traslladat a una zona de millor accessibilitat, que llinda amb el terme municipal de Lloret de Mar.

7.10.1 Equipaments esportius

En aquesta proposta del nou POUM, la superfície de sòl qualificat com a Equipament comunitari amb ús Esportiu s'incrementa respecte a les instal·lacions existents i al planejament anterior (PGOU), així com, la seva reserva s'adequa als criteris i determinacions del Pla Director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya (PIEC), i al Mapa d'Instal·lacions i Equipaments Esportius del municipi (MIEM), tot i que aquest darrer document està redactat però no aprovat.

Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya (PIEC)

El Pla Director d'Instal·lacions i Equipaments Esportius de Catalunya (en endavant PIEC), és l'instrument jurídic i tècnic mitjançant el qual el Govern de la Generalitat de Catalunya planifica, fomenta i coordina, tant la seva actuació com la de la resta d'institucions, organismes i entitats, adreçades a dotar Catalunya dels equipaments que facilitin a tots els ciutadans la pràctica fisicoesportiva i contribueixin a fomentar, divulgar i implantar arreu de Catalunya l'esperit que aquestes pràctiques comporten.

El PIEC estableix que els municipis com a entitats més properes a les necessitats particulars de cada indret, concretaran i ajustaran les necessitats d'equipaments esportius a la realitat pròpia.

El PIEC estableix unes directrius urbanístiques referides a les característiques de l'emplaçament, a les reserves del sòl necessari, i a la integració i valoració dels impactes de les instal·lacions esportives:

Característiques de l'emplaçament: Estableix els criteris per avaluar els requeriments urbanístics i les característiques de la implantació (situació, terreny, i infraestructures necessàries)

Reserves de sòl: Estableix uns criteris de dimensionament dels terrenys en funció dels tipus d'instal·lacions, així com uns estàndards orientatius en funció del nombre d'habitants del municipi.

Integració i valoració d'impactes: Estableix uns criteris per a la integració dels equipaments al seu entorn, així com uns criteris per a la valoració dels impactes ambientals, socials, econòmics i esportius, de les instal·lacions que es preveuen.

Instal·lacions esportives existents a Blanes (MIEM-2010)

El document del MIEM està estructurat en:

- Política esportiva de Blanes
- Variables de context del municipi
- Anàlisi dels hàbitats esportius del municipi
- Anàlisi del POUM
- Anàlisi dels equipaments esportius actuals
- Anàlisi de l'oferta i la demanda i determinació de necessitats
- Diagnosi
- Proposta d'actuacions
- Implementació de les propostes
- Propostes de gestió
- Alineació de les propostes

La diagnosi de la dotació esportiva existent en el moment de redacció del MIEM (setembre 2010), estableix que la Xarxa Bàsica compta amb 82 espais, i 107 espais a la Xarxa complementària. La xarxa d'equipaments segons els MIEM és variada i completa i amb un bon estat de conservació, i es detecta un dèficit en piscina coberta.

El MIEM és el document que estableix els passos a seguir en la planificació esportiva del municipi:

Taula 1. Propostes d'actuació del Miem de Blanes	
Xarxa Bàsica	Xarxa Complementària
▪ 2 camps de futbol Ciutat Esportiva + camp de futbol 7 ▪ Piscina coberta amb sales (Complex esportiu Ciutat Esportiva) ▪ Cobriment i millora de la pista poliesportiva Mas Florit ▪ Piscina coberta amb sales ▪ Sala Esportiva + Pista poliesportiva CEIP Sa Forcanera ▪ Millora del paviment i creació de vestidors CEIP Carles Faust ▪ Reforma dels Vestidors CEIP Napoleó Soliva ▪ Creació de Sala esportiva i reforma dels vestidors CEIP Quatre Vents.	▪ Complex de raquetes ▪ Circuits d'AF per a la gent gran ▪ Mòdul esportiu sector Costa Brava ▪ Zona esportiva urbana i Bike Parc Valldolig ▪ Ampliació carril bici ▪ Trasllat skate parc de Can Borell a la Ciutat Esportiva ▪ Trasllat pistes de petanca municipals a la Ciutat Esportiva ▪ Senyalització de rutes BBT i senders ▪ Creació zona lúdico recreativa Can Mota- Passeig marítim

Superfície de sòl qualificat en el POUM-2010 i en el nou POUM

En la taula comparativa següent hi ha les superfícies qualificades com a Equipaments comunitaris esportius en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent i en el nou POUM.

Es pot comprovar que les superfícies dels equipaments qualificats amb l'ús esportiu, són pràcticament igual en el POUM-2010 que en el nou POUM. Això es deu ja que en el nou POUM no es canvia el model del Pla de l'any 2010, i només es modifica les consideracions que va fer el Tribunal contenciós-administratiu, i el pas d'alguns sectors urbanitzables no delimitats a urbanitzables delimitats.

Quadre comparatiu entre el POUM-2010 i el nou POUM de zones qualificades com a Equipament amb ús Esportiu:

Equipaments esportius

	Sup. POUM-2010	Sup. POUM-2017
Passeig S'Abanell	1.964	1.964
Camp de futbol Can Borell	8.954	8.954
Club de tennis c/ Malgrat	8.030	8.030
Zona Esportiva	52.619	53.200
Camp de futbol Pedro Alía	8.247	8.247
Camí de Sant Pere del Bosc	8.408	8.408
Club de tennis Cala Sant Francesc	6.994	6.994
	95.216	95.797

Pel que fa, exclusivament a sòls qualificats com a Equipaments esportius el POUM té un increment de 581 m2, respecte al planejament refós del POUM-2010.

7.10.2 Equipaments religiosos

En el municipi de Blanes hi ha diverses comunitats religioses, producte de la gran diversitat que hi ha en el municipi. Concretament es poden localitzar 12 comunitats religioses, on s'ha pogut realitzar un treball conjunt per analitzar la situació de cadascuna i establir vincles. Aquestes trobades van originar-se a través de la taula interreligiosa de UnescoCat.

Comunitats religioses de Blanes:

- Comunitat Cristiana Catòlica (principals centres de culte Parròquia de Sta. Maria, Sta. Teresa i la Sagrada Família)
- Església Cristiana protestant i Evangèlica FEAM
- Església Cristiana Evangèlica de tradició baptista
- Centro Cristiano Evangélico, Iglesia Asamblea de Dios.
- Església Evangèlica de Filadèlfia
- Testimonis Cristians de Jehovà
- Comunitat Islàmica Rahma
- Comunitat Islàmica de Blanes
- Comunitat Bahá' í
- Religioses de St. Josep de Girona
- Religioses Missioneres del cor de Maria
- Missioneres filles de la sagrada família de Natzaret i Fills de la sagrada Família.

De les diferents trobades que hi ha hagut, es poden treure algunes conclusions que poden tenir alguna incidència urbanística. Bàsicament es tracta, que algunes comunitats han augmentat el nombre de membres de la seva comunitat, i que actualment degut a la crisi que hi ha hagut en els darrers anys també desenvolupen tasques socials i no només espirituals.

Per això, algunes comunitats religioses han manifestat la necessitat de millorar els espais de culte. Per aquest motiu, el nou POUM qualifica alguns equipaments per a permetre l'ús religiós, així com permetre que usos complementaris de les comunitats religioses es puguin admetre en nous espais, per tal de que les noves tasques socials que desenvolupen puguin seguir-ne oferint el servei.

7.11 El sòl urbà residencial

S'expliquen a continuació els criteris que s'han seguit per tal d'ordenar les diferents tipologies de sòl residencial. Un punt comú a totes les zones de sòl urbà residencial, és que s'han introduït densitats màximes d'habitatges a cada una de les zones, per tal d'ajustar-se als criteris i objectius del POUM.

7.11.1 El Patrimoni arquitectònic

Aquest POUM tal com s'ha dit anteriorment recull i fa propis els criteris i objectius del Pla Especial de protecció del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic i Historicoartístic de Blanes aprovat per l'Ajuntament.

Les edificacions incloses en l'esmentat catàleg formen part de la història i la memòria col·lectiva de la ciutat, al igual que el recinte murallat o els ravals, i com a tals el Pla els engloba dins una zona comú amb la qualificació de "zona de Conservació de l'edificació i jardins urbans".

El Pla vol preservar el valor històric, la qualitat arquitectònica i/o la configuració del paisatge urbà d'aquestes edificacions i indrets. Les seves condicions d'edificació seran les que es regulen en les fitxes de l'esmentat Catàleg que s'incorporen com a determinacions i normativa en la documentació del POUM.

Dins els criteris i objectius del Pla, està la preservació del patrimoni ambiental, la protecció del paisatge, i la preservació del patrimoni històric artístic del municipi. Al igual que en el manteniment del patrimoni arquitectònic, la preservació del medi natural, els boscos i el paisatge del entorn natural, el Pla preveu com una part important del paisatge urbà i de la memòria històrica col·lectiva del municipi.

La qualificació urbanística de les finques incorporades en aquesta qualificació, respon als mateixos criteris d'ordenació diferencial del POUM, per tal d'adequar la normativa de les diferents finques o zones a les característiques més idònies d'acord amb el seu emplaçament, les seves característiques, i les finalitats i objectius del Pla. Així, al igual que en altres zones i qualificacions diferencials, en que el pla manté zones de baixa densitat o altres de major densificació urbana en funció de les preexistències edificades, característiques i finalitats del Pla, en aquestes finques el POUM manté les edificabilitats existents com les més adequades a l'emplaçament i característiques d'aquestes finques, i com la més idònies en la preservació del paisatge urbà i la qualitat ambiental que el Pla persegueix.

7.11.2 El front de mar

El Pla incorpora una zonificació específica per a la façana marítima de la ciutat, recollint la transformació soferta per aquesta al llarg del segle XX, amb la substitució de les construccions que hi havia en aquest front de mar, i la construcció dels blocs entre mitgeres que tenim en l'actualitat.

Aquesta façana marítima de la ciutat que es superposa al casc antic, és una de les imatges característiques de la ciutat amb la muntanya de Sant Joan i la punta de Santa Anna definint el límit nord i S'Auguer en el seu límit sud.

El Pla fixa una nova zonificació per aquesta façana que no manté cap de les característiques del nucli antic o dels ravals, per tal d'ajustar-la a la realitat física actual.

7.11.3 El recinte emmurallat i els ravals

El pla fa una delimitació específica dels diferents teixits històrics de la ciutat, diferenciant els diversos àmbits com a recinte emmurallat, o creixements en raval, i remarcant els barris de S'Auguer i sa Carbonera, per tal d'establir diferents mesures de

protecció d'aquests teixits urbans d'acord amb les seves característiques i estat de conservació.

Així els barris de s'Auguer i de sa Carbonera que encara conserven bona part de la seva identitat i no han s'han produït processos de transformació, es mantenen les condicions de l'edificació que han permès la seva configuració.

Pel que fa al recinte emmurallat, de forta presència comercial, s'adequa la normativa a aquesta dinàmica, permetent la modificació de la planta baixa per tal de fer possible el teixit comercial, però es mantenen les condicions de preservació per a les plantes superiors, de forma que no canviïn les tipologies edificables.

7.11.4 Els eixamples

El Pla unifica les diferents zones amb edificacions de la mateixa tipologia, que hi havia en el Pla General, "Plurifamiliar en ordre obert", "Segons antiga ordenació" per tal de que totes les edificacions plurifamiliars entre mitgeres formin part de l'eixample. Fent una divisió segons si la tipologia edificada és d'illa oberta o illa tancada. La seva regulació és segons alineació a vial, amb una profunditat edificable i una alçada màxima, que defineixen uns gàlils concrets.

7.11.5 Els blocs aïllats

S'ha deixat únicament amb aquesta qualificació les parcel·les que formaven part del Plurifamiliar en ordre obert de s'Abanell, i que la seva configuració no correspon a la d'eixample.

7.11.6 Les cases agrupades i aïllades

El POUM qualifica de cases agrupades, els habitatges d'aquestes categories.

Pels casos concrets de Ntra. Sra. Del Vilar es recull el pla especial que permetia unes possibles ampliacions mentre que pel barri de mas Cremat se'n preveuen unes ampliacions noves, degut a la necessitat manifesta del barri, al ser habitatges de poca superfície.

Pel que fa a les cases aïllades, s'unifiquen les normatives, resultant parcel·les de 120, 400, 600, 800 i 2.000m². S'ha augmentat l'edificabilitat de Residencial Blanes igualant-la al resta de Blanes de la mateixa dimensió de parcel·la.

7.11.7 La qualificació "Segons antiga ordenació"

El Pla General tenia la clau 7 "Segons antiga ordenació", que recollia els Plans Parcial que s'havien desenvolupat antigament. Aquesta clau remetia a l'ordenació establerta en el planejament derivat que va desenvolupar-lo.

El POUM amb un esforç per unificar l'ordenació de tot els documents de planejament, ha suprimit aquesta clau, i ha refós l'ordenació i la normativa d'aquestes zones d'acord amb les seves condicions tipològiques, i les ha inclòs dins la zona corresponent com a cases aïllades, cases agrupades o eixamples.

D'aquesta manera es disposa d'una lectura més àgil de l'ordenació urbanística, i facilita la gestió tant dels tècnics municipals com dels administrats per la innecessària remissions a diferents plans.

7.11.8 El barri de Mont-ferrant

El barri de Mont-ferrant, situat a la falda de la muntanya de Santa Bàrbara, està conformat majoritàriament per edificacions plurifamiliars alineades a vial conjuntament

amb algunes edificacions unifamiliars en filera. Aquest conglomerat d'edificacions diverses és el resultat de la normativa de l'antic Pla Parcial, "*Plan Parcial de ordenación y proyecto de urbanización de la finca Mont-Ferrant*," aprovat l'any 1977 que qualificava l'àmbit residencial com a "zona Residencial Extensiva", amb una normativa molt oberta que permetia aquesta diversitat tipològica.

"Art. 03.2.- Particulares .- Se denominará zona Residencial Extensiva aquella en la que el tipo de ordenación corresponde a la edificación de viviendas plurifamiliares, admitiéndose manzanas abiertas o cerradas."

"Art. 1.06.- USO DE VIVIENDAS .- Puede emplearse la categoría de plurifamiliar, en edificios aislados o pareados, pudiendo agruparse en línea en un solo edificio, un determinado número de viviendas"

Els plànols d'ordenació no especificaven en quin cas eren il·les obertes o tancades, i les "Normas de zonificación" permetien una varietat de situacions, en edificis aïllats, aparellats o agrupats en edificis entremitgeres, sense especificar tampoc, el lloc o en quin cas s'havia de emprar una o altre tipologia.

Tot i que la normativa fixava com a ús i tipologia la de l'edifici d'habitatges plurifamiliar, la interpretació normativa va admetre i autoritzar l'ús d'habitatges unifamiliars, encara que molt minoritari en el barri, amb edificacions que s'adossen per un dels seus costats a la paret mitgera veïna, i que va acabar comportant una casuística variada, amb un gran predomini de l'edificació plurifamiliar entre mitgeres, de planta baixa més dos plantes pis, tal com s'ha esmentat anteriorment.

Ates aquestes preexistències, i d'acord amb els criteris i objectius del POUM, de "*compactació i optimització del sòl urbà existent*", el pla estableix per a aquest barri la qualificació "Eixample - illa tancada" (clau 5a), per mantenir prioritàriament l'ús i la tipologia d'edificació d'habitatges plurifamiliar entre mitgeres de planta baixa més dos plantes pis, tot i l'existència d'unes poques edificacions unifamiliars.

Aquesta qualificació permet mantenir els drets edificatoris que tenien tots els propietaris, edificuessin construccions plurifamiliars o unifamiliars, així com facilitar la renovació i substitució de l'edificació unifamiliar existent, per augmentar-ne la densitat d'aquest teixit urbà.

En l'annex 1 d'aquesta memòria s'incorpora una explicació addicional de les condicions normatives fixades per aquest barri.

7.12 Els Plans de Millora Urbana

El POUM defineix dins el sòl urbà, les zones susceptibles de transformació, i preveu la seva ordenació a través del corresponent Pla de Millora Urbana (PMU).

La relació de Plans de Millora Urbana fixats, és la següent:

PMU-1.- NYLSTAR 2

PMU-2.- RHODIA IBERIA

PMU-3.- PORTAL COSTA BRAVA

Els plans de millora urbana industrials, determinen les condicions per implantar noves instal·lacions industrials, pels àmbits de Nylstar 2 i Rhodia Iberia. El desenvolupament d'aquests plans de millora urbana permetran l'obertura de la continuació de la Ronda Oest des de l'estació de ferrocarril fins a la carretera de Palafolls, i permetrà fer les reserves necessàries per aparcament que és necessita tant per les activitats econòmiques i industrials com per l'àrea de l'estació.

El PMU Portal Costa Brava està explicat en l'apartat 7.12.3 d'aquesta memòria.

7.12.1 Estudi justificatiu de la delimitació dels plans de millora urbana

Es descriu a continuació la justificació de la delimitació de cadascun dels plans de millora urbana distingint-los entre els que són: sòl urbà consolidat; sòl urbà no consolidat; i els que tenen per objecte alguna de les finalitat de l'article 70.2.a del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Dels tres Plans de millora urbana que delimita el POUM, n'hi ha tant sols un que tingui la consideració de sòl urbà consolidat. La resta dels PMU són de sòl urbà no consolidat i de remodelació urbana tal com estableix l'article 70.2.a del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Els plans de millora urbana es poden agrupar en dues categories ben diferenciades:

a).- PMU remodelació urbana d'iniciativa privada: Són plans de millora urbana, on es proposa una remodelació de l'ordenació prevista en el PGOU. Aquesta remodelació comporta tant nous usos, com increments d'edificabilitat, i noves cessions de sistemes urbanístics i d'aprofitament urbanístic.

La seva delimitació ve determinada per buits urbans o espais infrautilitzats que es consideren que tenen potencialitats o es poden optimitzar per a noves ordenacions.

PMU-1.- NYLSTAR 2
PMU-2.- RHODIA IBERIA

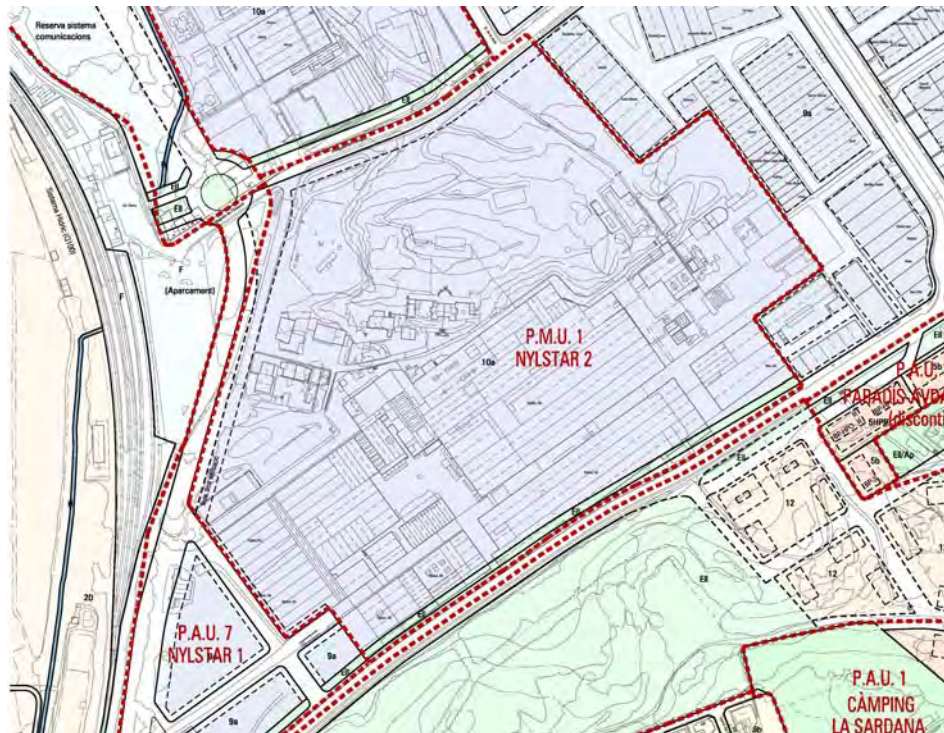
b).- PMU remodelació urbana d'actuació pública: Són plans de millora urbana, on la totalitat dels sòls estarà formada per sistemes urbanístics públics, ja sigui viari, espais lliures o equipaments.

La seva delimitació ve determinada pels espais urbans infrautilitzats que es consideren que tenen potencialitats per a noves ordenacions, que han de servir de catalitzadors per a la renovació i revitalització del seu entorn urbà.

PMU-3.- PORTAL COSTA BRAVA

Per a cada un d'aquests plans de millora urbana, es procedeix a continuació a justificar la seva inclusió dins un àmbit de gestió de sòl urbà consolidat o no consolidat, la seva delimitació, l'objecte o finalitat de la seva delimitació, i la seva viabilitat tècnica, i jurídica. La viabilitat econòmica de cada pla de millora urbana està justificada en l'avaluació econòmica financera d'aquest POUM.

PMU.1- NYLSTAR 2



Es defineix com una zona industrial de sòl urbà consolidat, però alhora es preveu una ordenació alternativa pel supòsit que les activitats industrials avui existents en el seu àmbit deixin de desenvolupar-se o admetin altres activitats i ocupacions addicionals, i en tal cas, s'ordenarà tot l'àmbit i les noves activitats a través d'un PMU.

L'objecte del Pla de Millora Urbana és el de fixar l'ordenació de l'àrea ocupada actualment per l'empresa Nylstar, per a facilitar la implantació de noves instal·lacions industrials, d'acord amb les previsions de transformació d'aquest àmbit industrial.

El pla ha de definir l'ordenació de tot l'àmbit, fixant la vialitat necessària per al seu desenvolupament, així com preveure la reserva mínima d'espais lliures i equipaments. El pla valorarà la idoneïtat de mantenir el turó existent dins el sistema d'espais lliures, i reservarà per a espais lliures la part situada a llarg de l'Avinguda de l'Estació, que s'indica als plànols de zonificació. Així mateix el pla de millora haurà de valorar els següents elements susceptibles de protecció i conservació integral següents:

- Xemeneia de ventilació de la fibrana
- Xemeneia gran de calderes
- Façanes principals de les naus de filatura i d'escollit.
- Pas cobert entre nau de filatura i nau d'escollit.
- Barracons antics de la plaça central.
- Edifici "hotelet" del Racó Groc.

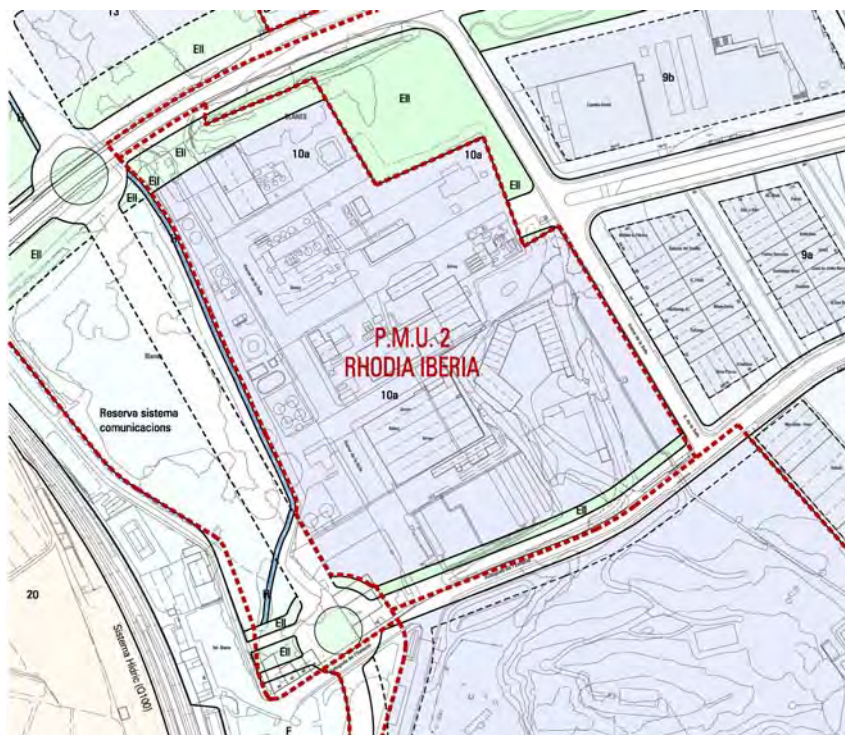
El pla haurà de resoldre la mobilitat generada, amb el corresponent estudi mobilitat, així com també la previsió dels aparcaments necessaris en funció dels usos i nous establiments industrials.

Els paràmetres urbanístics d'aplicació que consten a la normativa del POUM són els següents :

Superfície: 157.300 m2

Índex d'edificabilitat brut:	0,70 m ² st/m ² s
Ocupació màxima:	70% de la parcel·la
Parcel·la mínima:	1.000m ² amb un establiment per parcel·la mínima
Cessions:	10% de l'àmbit del sector per a espais lliures
	5% de l'àmbit del sector per a equipaments
	Vialitat
	10% de l'aprofitament urbanístic
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació bàsica.

PMU.2- RHODIA IBERIA



Es defineix com una zona industrial de sòl urbà consolidat, però alhora es preveu una ordenació alternativa pel supòsit que les activitats industrials avui existents en el seu àmbit deixin de desenvolupar-se o admetin altres activitats i ocupacions addicionals, i en tal cas, s'ordenarà tot l'àmbit i les noves activitats a través d'un PMU.

L'objecte del Pla de Millora Urbana és el de fixar l'ordenació de l'àrea ocupada actualment per l'empresa Rhodia Iberia, per a facilitar la implantació de noves instal·lacions industrials, d'acord amb les previsions de transformació d'aquest àmbit industrial.

Una part de la reserva mínima per a espais lliures es situarà al llarg de l'Av. de l'Estació, i al llarg de la ctra. GI-682, d'accés a la Costa Brava, tal com s'indica al plànol d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable.

El pla ha de definir l'ordenació de tot l'àmbit, fixant la vialitat necessària per al seu desenvolupament, així com preveure la reserva mínima d'espais lliures, equipaments i aparcaments.

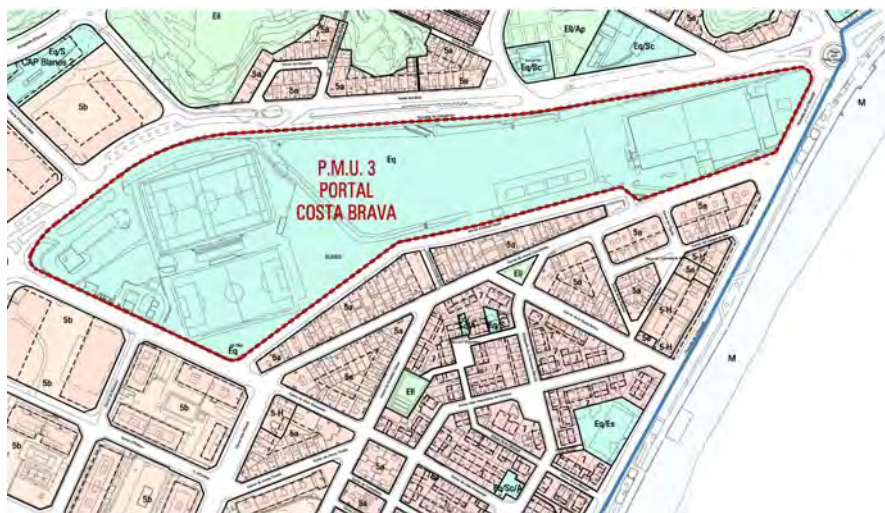
Els paràmetres urbanístics d'aplicació que consten a la normativa del POUM són els següents :

Superfície:	63.800 m ²
-------------	-----------------------

Índex d'edificabilitat brut:	0,70 m ² st/m ² s
Ocupació màxima:	70% de la parcel·la
Parcel·la mínima:	1.000m ² amb un establiment per parcel·la mínima
Cessions:	10% de l'àmbit del sector per a espais lliures
	5% de l'àmbit del sector per a equipaments
	Vialitat
	10% de l'aprofitament urbanístic
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació bàsica.

7.12.2 - PMU 3 Portal Costa Brava – Illa de Blanes

L'àrea del Portal Costa Brava és una ampla zona cèntrica propietat de l'Ajuntament, on s'hi ubica en l'actualitat el camp de futbol, el pavelló esportiu, l'antiga depuradora de Blanes en desús, l'estació d'autobusos, i una ampla zona infrautilitzada com a aparcament. El trasllat de la zona esportiva a Mas Cuní a l'entrada de la carretera de Tordera, permet la transformació d'aquests terrenys amb un nova àrea de centralitat urbana, el usos del qual han estat en discussió en els darrers anys per part dels diferents consistoris municipals.



Per la definició i desenvolupament d'aquesta nova àrea de centralitat, així com pel finançament de la nova zona esportiva es va crear el Consorci del Portal Costa Brava, que va encarregar a una comissió tècnica mixta entre l'Ajuntament de Blanes i la Generalitat de Catalunya, elaborar propostes per a garantir-ne la seva viabilitat.

El POUM recull les propostes d'aquesta comissió que incorpora les determinacions d'usos de l'Illa Portal Costa Brava, així com la reordenació i transformació dels terrenys municipals de les zones d'equipaments no utilitzades, a l'Avinguda de l'Estació / Carretera de Malgrat, i l'illa d'equipaments Avinguda Catalunya / Carrer Ernest Lluch, a on s'emplaça l'aprofitament urbanístic de tipus residencial pel finançament de l'operació.

El Portal Costa Brava es concep com a un gran parc central equipat, que contindrà les noves dependències municipals, un auditori, i una ampla zona hotelera, palau de congressos, serveis complementaris i comerç, i que actuarà com un nova àrea de centralitat urbana.

L'àmbit s'ordenarà mitjançant la tramitació d'un Pla de Millora Urbana, per tal de constituir un nou eix de centralitat urbana de la ciutat, a partir de la creació d'un gran

parc, amb equipaments bàsics de la ciutat i un nou pol de dinamització del sector turístic hotel·ler de la ciutat, amb centre de convencions i serveis annexes al mateix.

Els paràmetres urbanístics d'aplicació que consten a la normativa del POUM són els següents :

Superfície:	65.200 m2
Sostre per a usos hotelers:	15.000m2 per a Hotel 4* 10.000m2 Aparthotel 5.000m2 per serveis hotelers
Sostre comercial:	5.000m2
Equipaments:	10.000m2 sostre, per serveis ajuntament, oficines 5.000m2 de sostre per auditori

7.13 Els Polígons d'Actuació d'Urbanística

El POUM delimita a efectes de gestió diversos polígons d'actuació per tal de completar les determinacions de vialitat i espais lliures i/o completar els serveis urbanístics.

La relació dels polígons delimitats, és la següent :

- PA-1.- LA SARDANA (discontinuo)
- PA-2.- CALA SANT FRANCESC
- PA-3.- VALLDOLITG 1
- PA-4.- VALLDOLITG 3
- PA-5.- PUIG DE LA DONA
- PA-6.- MAS GÜELO
- PA-7.- NYLSTAR 1
- PA-8.- CARRETERA DE LLORET (discontinuo)
- PA-9.- S'ABANELL
- PA-10.- CRISTÒFOL COLOM
- PA-11.- FORMENTERA
- PA-12.- SANT JOAN – MOLÍ D'AVALL (discontinuo)
- PA-13.- SA MASSANEDA
- PA-14.- PARADÍS – A V. EUROPA (discontinuo)
- PA-15.- PEIXOS ROS
- PA-16.- VALL DE BURG (discontinuo)

Els polígons d'actuació urbanística residencials, els podem diferenciar en dos grups, els de sòl urbà consolidat, que s'han delimitat per a millorar les condicions d'urbanització, i completar les mancances d'alguna de les urbanitzacions, i els de sòl urbà no consolidat, que s'han delimitat per tal de preveure les cessions d'espais lliures i l'obertura dels vials corresponents.

7.13.1 Estudi justificatiu de la delimitació dels polígons d'actuació urbanística

Es descriu a continuació la justificació de la delimitació de cadascun dels polígons d'actuació urbanística distingint-los entre els que són sòl urbà consolidat i els de sòl urbà no consolidat.

Dels tres setze polígons d'actuació urbanística que delimita el POUM, n'hi ha cinc que tenen la consideració de sòl urbà consolidat. La resta dels PAU són de sòl urbà no consolidat.

Per a cada un d'aquests polígons d'actuació urbanística, es procedeix a continuació a justificar la seva inclusió dins un àmbit de gestió de sòl urbà consolidat o no consolidat, la seva delimitació, l'objecte o finalitat de la seva delimitació, i la seva viabilitat tècnica, i jurídica. La viabilitat econòmica dels PAUs està justificada en l'avaluació econòmica financera d'aquest POUM.

PAU.1- LA SARDANA



El Polígon d'actuació urbanística La Sardana, de sòl urbà no consolidat, s'ha delimitat per tal d'ordenar la transformació dels terrenys ocupats antigament pel càmping La Sardana, preservant els terrenys que han de conformar el gran parc urbà de carena que va des dels Padrets al Racó Blau, tal com s'explica en l'apartat 7.9 d'aquesta memòria. Es preveu acumular el sostre d'aprofitament privat en el límit nord del sector per tal d'alliberar com espais lliures, la franja sud al costat del salt topogràfic que mira sobre S'Abanerll, i que permet donar continuïtat al esmentat parc urbà dels Padrets fins al Racó Blau.

Part del sostre edificable d'aquest polígon discontinu es situarà a l'avinguda Europa al costat del barri de la Plantera, per tal d'alliberar la zona arbrada de cota superior, prevista per a espais lliures.



Aquesta actuació és una de les transformacions més destacables del Pla, i ha de permetre una continuïtat visual i física dels espais lliures, deixant lliure d'edificació la

carena d'aquest salt topogràfic, i amb una tipologia edificatòria que ocupa menys sòl, per tant augmentant significativament les cessions destinades a espais lliures. Aquest Polígon d'actuació urbanística recull les condicions del conveni signat amb la propietat, i delimita l'àmbit a on es situarà l'edificabilitat.

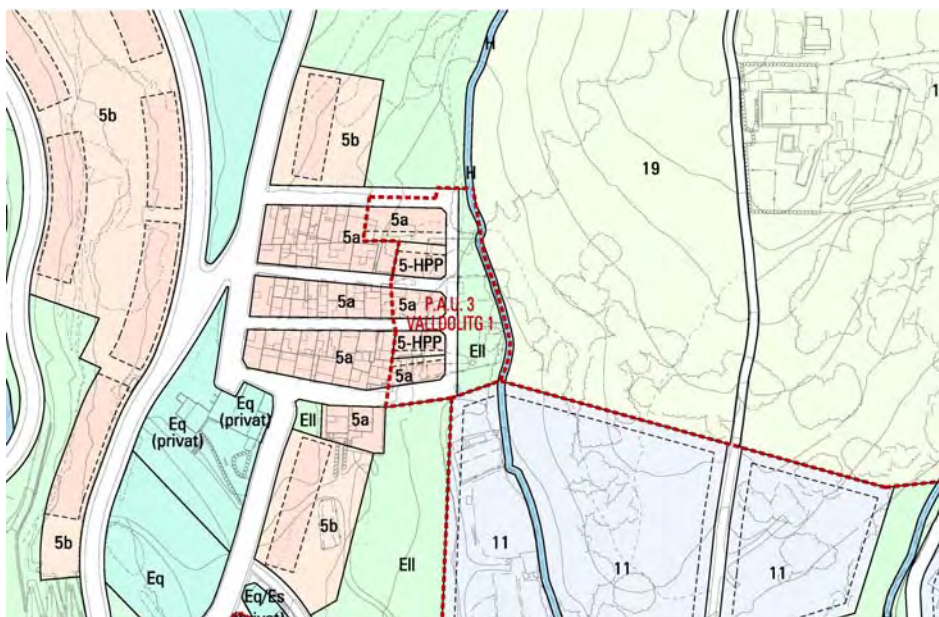
Els paràmetres urbanístics d'aplicació que consten a la normativa del POUM són els següents :

Superfície:	46.042 m2
Sostre residencial:	15.960 m2 de sostre
Habitatge de protecció:	El 30% del sostre d'ús residencial
Cessions:	29.925 m2 d'espais lliures
	Vialitat
	10% de l'aprofitament urbanístic
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació bàsica.

PAU.2- CALA SANT FRANCESC

Es delimita el polígon d'actuació urbanística de Cala Sant Francesc de sòl urbà consolidat per determinar l'àmbit de repartiment de beneficis i costos de reurbanització de l'antiga urbanització de Cala Sant Francesc.

PAU.3- VALLDOLITG 1



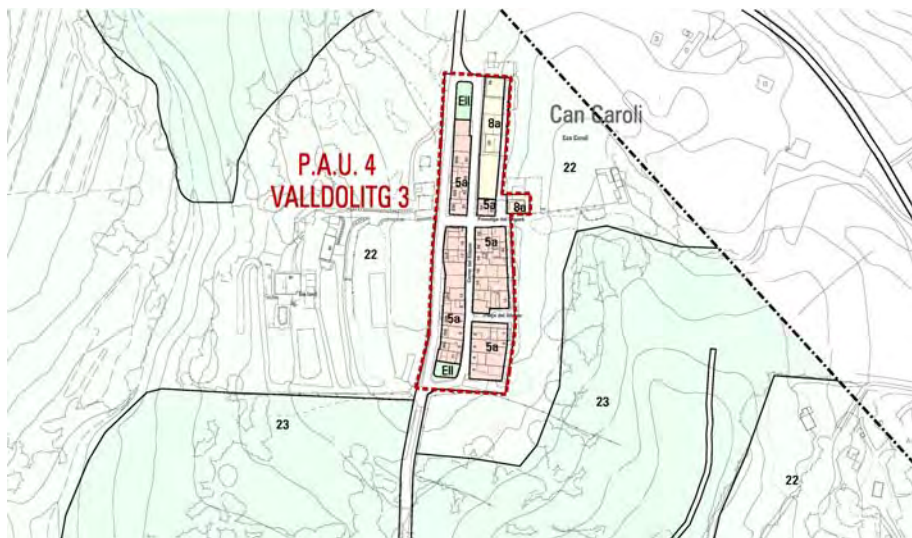
Es delimita un polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i l'obertura del nou vial que permetrà l'enllaç dels diferents carrers en cul de sac i facilitar la circulació en l'àmbit de Valldolitg 1. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4.

Els paràmetres urbanístics d'aplicació que consten a la normativa del POUM són els següents :

Superfície:	3.646 m2
-------------	----------

Sostre residencial:	3.375 m2 de sostre
Habitatge de protecció:	El 30% del sostre d'ús residencial
Cessions:	1.185 m2 d'espais lliures
	Vialitat
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació bàsica.

PAU.4- VALLDOLITG 3

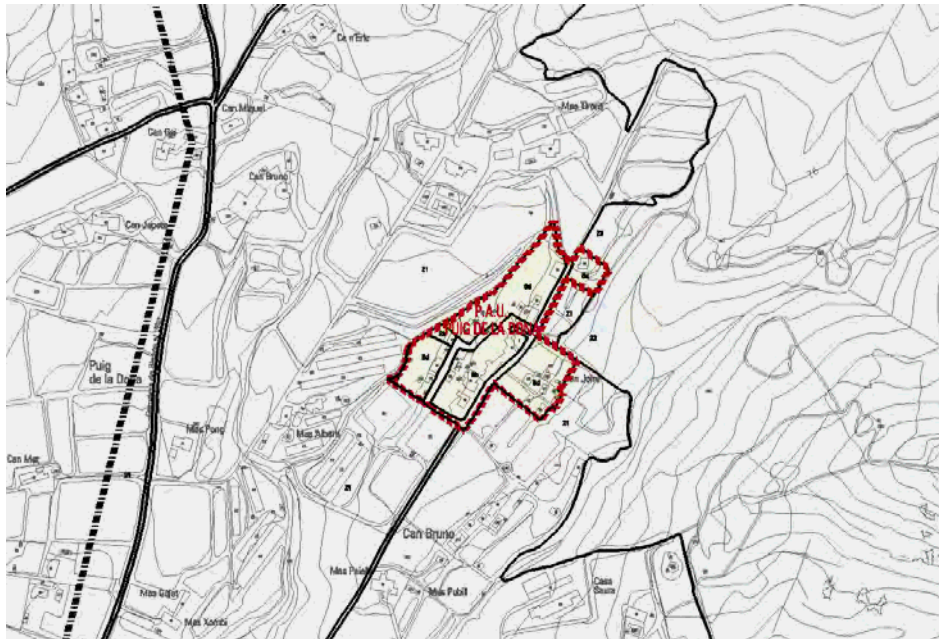


Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i la urbanització del nou vial que permetrà l'accés directe al barri des de Vallodlitg 2. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4.

Els paràmetres urbanístics d'aplicació que consten a la normativa del POUM són els següents :

Superfície:	7.977 m2
Sostre residencial:	10.306 m2 de sostre
Cessions:	307 m2 d'espais lliures
	Vialitat
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació bàsica.

PAU.5- PUIG DE LA DONA



Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització, per tal que la urbanització Puig de la Dona assoleixi tots els serveis urbanístics. El desenvolupament del sector inclourà dins els seus costos, la construcció d'una EDAR pròpia. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4.

Els paràmetres urbanístics d'aplicació que consten a la normativa del POUM són el següents :

Superfície:	20.996 m2
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació bàsica.

PAU.6- MAS GÜELO



Es manté la delimitació de l'antic Pla Parcial Accés Mas Güelo com a polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i en especial la connexió de sanejament amb la xarxa municipal, i es completin tots els serveis urbanístics.

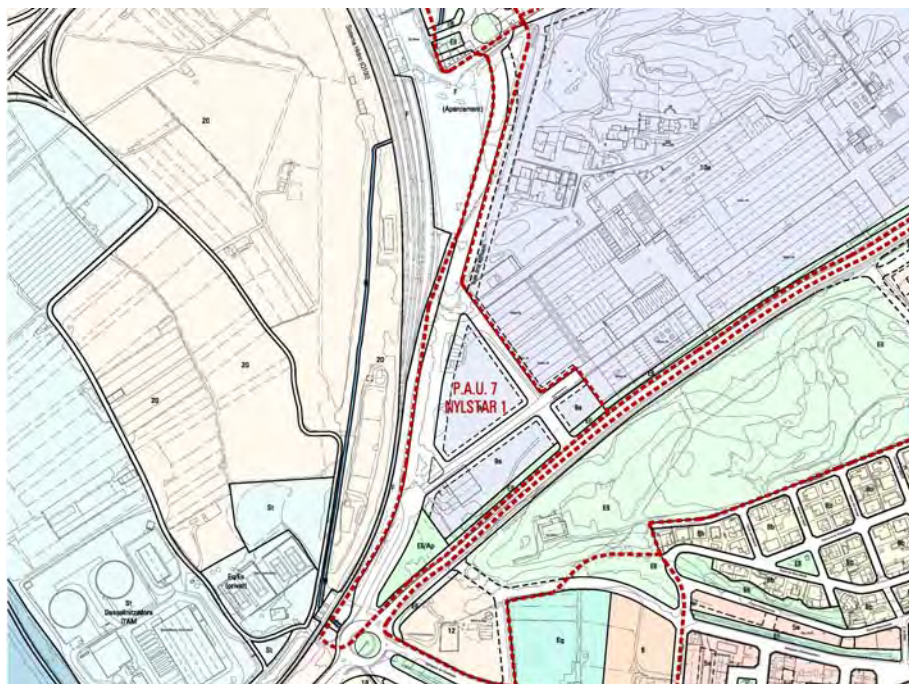
El projecte d'urbanització fixarà la servitud de pas necessària per enllaçar la xarxa de sanejament d'aquest polígon amb la xarxa municipal, i l'inclourà dins els seus costos.

El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4.

Els paràmetres urbanístics d'aplicació que consten a la normativa del POUM són el següents :

Superfície:	29.597 m2
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació bàsica.

PAU.7- NYLSTAR 1

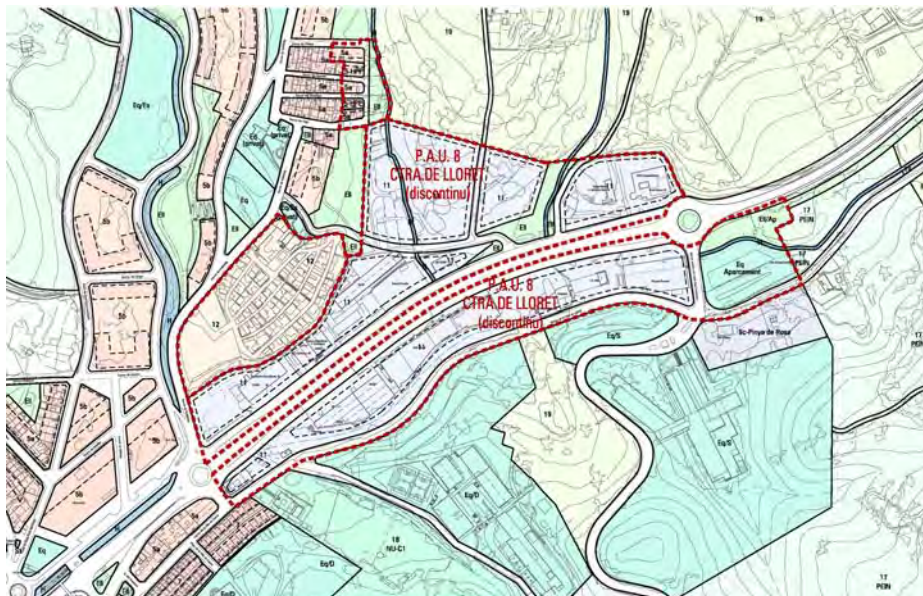


Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, d'urbanitzar la vialitat d'aquest polígon industrial, i permetre l'obertura de la ronda oest des de la Carretera de Malgrat fins a l'estació de ferrocarril. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4.

Els paràmetres urbanístics d'aplicació que consten a la normativa del POUM són els següents :

Superfície:	35.500 m2
Sostre industrial:	22.256 m2 de sostre
Cessions:	4.687 m2 d'espais lliures
	Vialitat
	10% de l'aprofitament urbanístic
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació bàsica.

PAU.8- CARRETERA DE LLORET



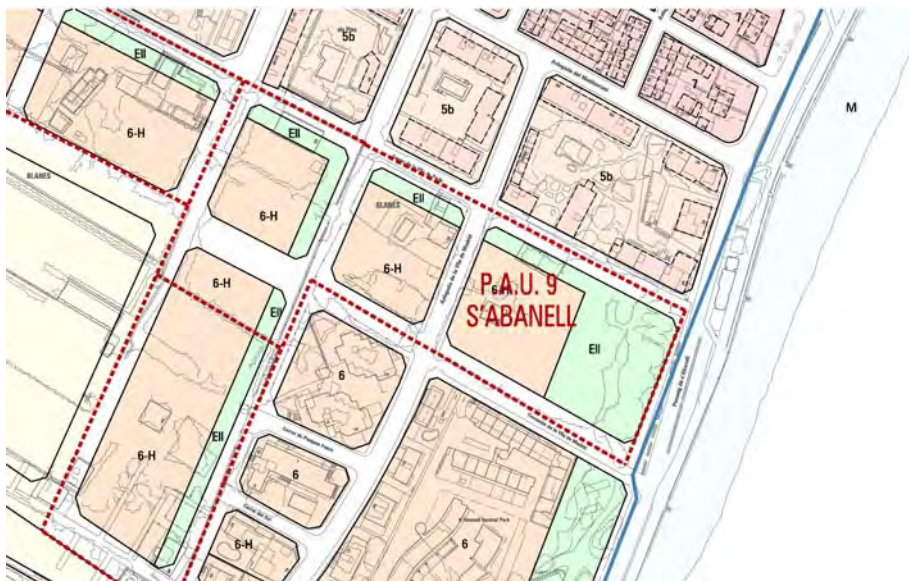
Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i ordenar l'accés a Blanes des de Lloret que permetran millorar la façana pública de la ciutat. L'àrea d'aparcaments d'aquest sector funcionarà també com aparcament dissuasori de l'exterior del nucli urbà lligat al transport públic. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4.

S'hauran d'executar les Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'EAE:

- Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització: conservació de les masses forestals existents, minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament. Recuperació del bosc de ribera i creació d'una franja de protecció del bosc de ribera dels torrents.
- Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.

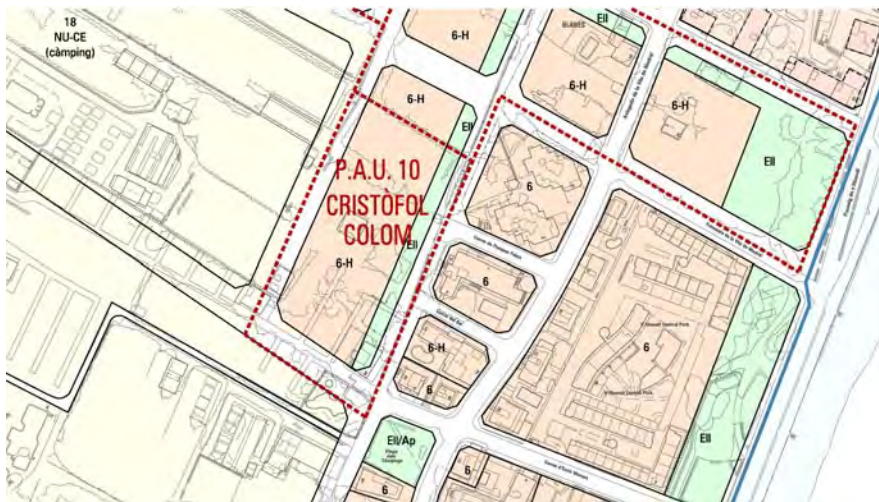
Els paràmetres urbanístics d'aplicació que consten a la normativa del POUM són els següents :

Superfície:	90.000 m2
Sostre industrial:	57.880 m2 de sostre
Cessions:	5.999 m2 d'espais lliures
	Vialitat
	10% de l'aprofitament urbanístic
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per cooperació.



Superfície:	28.658 m2
Sostre hotel·ler:	28.658 m2 de sostre
Cessions:	6.780 m2 d'espais lliures
	Vialitat
	10% de l'aprofitament urbanístic
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació bàsica.

PAU.10- CRISTÓFOL COLOM



Es delimita el polígon d'actuació urbanística discontinuo de sòl urbà no consolidat, PA.10 CRISTÒFOL COLOM amb l'objectiu, de facilitar la implantació d'establiments hotelers. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4.

S'hauran d'executar les Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'EAE:

- Mesures per l'acondicionament de l'espai verd : minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament.
- Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.
- Mesures per reduir, en la mesura del possible el risc d'inundacions, tot afavorint la infiltració de l'aigua de pluja i reduint la permeabilització del sòl.

Els paràmetres urbanístics d'aplicació que consten a la normativa del POUM són els següents :

Superfície:	13.967 m2
Sostre hotel·ler:	18.531 m2 de sostre
Cessions:	1.716 m2 d'espais lliures
	Vialitat
	10% de l'aprofitament urbanístic
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació bàsica.

PAU.12- SANT JOAN – MOLÍ D'AVALL



Es delimita el polígon d'actuació urbanística discontinuo de sòl urbà no consolidat "P.A. Sant Joan – Molí de Vall", per a procedir a la gestió urbanística integrada d'aquest àmbit facilitant l'equidistribució de beneficis i càrregues del mateix.

El seu àmbit abasta una finca boscosa i de fortes pendents, propietat de la fundació Carl Faust, situada a la part alta de la muntanya de Sant Joan, a l'est de l'àrea urbana central de Blanes, amb una superfície de 6,16 has. i amb la qualificació urbanística de Parcs i jardins urbans (Clau EII), juntament amb una parcel·la de l'Ajuntament situada colindant amb l'anterior, de 710,17 m2 de superfície (319,58 m2t de sostre edificable) i qualificada de Cases Aïllades (clau 8d), i la parcel·la de l'Ajuntament situada en el centre urbà, en el indret anomenat Molí de Vall i en front al c./ Avinguda d'Europa, amb una superfície de 2.235 m2 (7.719,78 m2 de sostre edificable) i qualificada de aquest indret Eixample – Illa oberta (clau 5b), i a on s'ubica la resta de l'edificabilitat que correspon al polígon.

Els paràmetres urbanístics d'aplicació que consten a la normativa del POUM són els següents :

Superfície total:	64.574,17 m2
Sostre residencial:	8.039,36 m2 de sostre
Cessions:	61.629 m2 d'espais lliures
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per cooperació.

L'àmbit de la muntanya de Sant Joan, té un important valor ambiental i paisatgístic en l'entorn que configura el paisatge urbà de la badia de Blanes, tal com s'explica en l'apartat 7.9 d'aquesta memòria, i de la qual queda únicament sense urbanitzar i ocupar per l'edificació, la punta més elevada i part posterior d'aquest turó, la qual va ésser qualificada de zona verda per el PGOU de 1981. El nou POUM, manté la voluntat de preservar aquest indret, i donades les característiques d'aquest espai d'alt valor ambiental, i paisatgístic, no considera possible la incorporació d'una part

d'aquesta finca, la més propera al camí de Santa Bàrbara, com a parcel·les edificables amb aprofitament urbanístic, tal com sol·licita la propietat; i al no poder completar un polígon equilibrat en aquest indret, s'opta per desplaçar l'edificabilitat equivalent a l'àmbit central de la ciutat, en una parcel·la directament edificable que permeti repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

El polígon es considera equilibrat i susceptible d'assumir les cessions de sòl previstes, ja que l'edificabilitat que incorpora assoleix un valor estimat de 6.012.803,06 €, equivalent al valor del sòl de cessió de la muntanya de Sant Joan, d'acord amb les valoracions promig establertes en els peritatges forenses en els dos processos contenciosos anteriors, i que es resumeixen en els valors següents:

1.- Valor estimat del solar Molí d'Avall:

Edificabilitat: 7.719,78 m²sostre

Valor de repercussió, d'acord amb el valor dels peritatges continguts en les sentències judicials: 750,07 €/m².

Valoració del solar: 7.719,78 m²sostre x 750,07 €/m²sostre = 5.790.375,38 €

2.- Valoració parcel·la de Sant Joan:

Parcel·la urbana, propietat municipal, situada a la urbanització Sant Joan Sud, Passeig de Sta. Bàrbara, 12

Superfície real: 710,17 (cadastre 800 m²), sostre total edificable: 319,58 m²t

Valoració parcel·la: 319,58 m²t x 696,00 € m²s/m²t = 222.427,68 €

3.- Valor finca Muntanya Sant Joan, propietat de la fundació Carl Faust:

Superfície finca qualificada d'espais lliures: 61.629 m²

Preu m² finca Muntanya Sant Joan d'acord amb el valor dels peritatges continguts en les sentències judicials: 7.754.355,41€ / 80.050 m² = 96,87 €/m²

Valoració de la finca: 61.629 m² x 96,87 €/m² = 5.970.001 €

El polígon es considera així mateix equilibrat, amb relació a la resta de polígons o sectors del municipi, i d'acord amb els criteris d'ordenació del Pla, de preservar com a cessió d'espais lliures els terrenys de valor ambiental i paisatgístic que conformen la línia de cel de la topografia urbana. Es fa notar que els terrenys de cessió com a espais lliures corresponen a una zona boscosa de pendent superior al 20% (en la seva major part amb pendents de 45%), sense serveis i no susceptible d'edificació, mentre que els dos àmbits edificables són solars amb tots els serveis i directament edificables. Es considera per tant, que tot i que el percentatge de cessions en aquest polígon, que abasta el 95,4% és superior a altres àmbits urbans, les característiques específiques d'aquests terrenys de cessió, com a sòl forestal no apte per edificar, obliga a que les equiparacions hagin d'ésser valoratives i equivalents, i no permeten comparacions directes de percentatges amb altres polígons de característiques més urbanes i de fàcil topografia, que no respondrien en cap cas a valoracions equivalents.

PAU.13- SA MASSANEDA

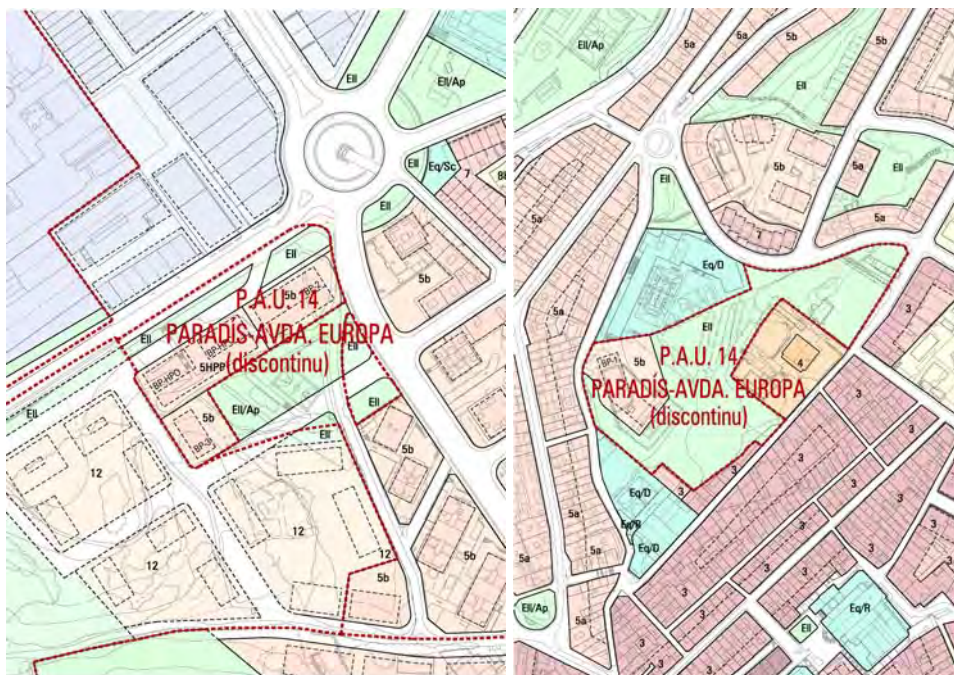


Es delimita el polígon d'actuació urbanística de sòl urbà consolidat P.A. Sa Massaneda per tal d'ajustar la substitució de l'edificació a les noves alineacions del carrer de Contoliu cantonada amb el carrer de Sant Joan. El desenvolupament del polígon comportarà la reparcel·lació corresponent, en la modalitat de compensació bàsica, i la cessió de l'espai viari fixat en el POUM.

Els paràmetres urbanístics d'aplicació que consten a la normativa del POUM són els següents :

Superfície:	106 m2
Sostre residencial:	207 m2 de sostre
	Vialitat
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació bàsica.

PAU.14- PARADÍS – AVINGUDA EUROPA

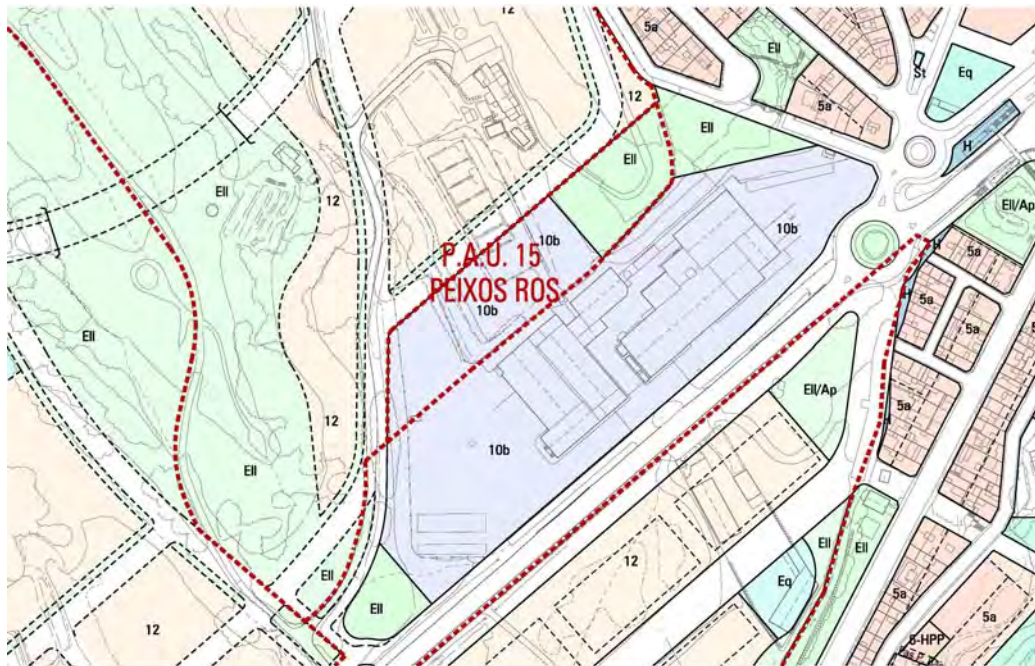


Es delimita el Polígon d'actuació urbanística Paradís – Avinguda Europa per tal de completar les figures de gestió urbanística que manquen, que són el projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació, ja que el pla de millora urbana està aprovat definitivament i es mantenen les mateixes determinacions que fixava el PMU.

Els paràmetres urbanístics d'aplicació que consten a la normativa del POUM són els següents :

Superfície:	24.623 m2
Sostre residencial:	11.970 m2 de sostre
Habitatge de protecció:	EI 33% del sostre d'ús residencial
Cessions:	14.091 m2 d'espais lliures
	Vialitat
	10% de l'aprofitament urbanístic
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació per cooperació.

PAU.15- PEIXOS ROS



Es delimita aquest Polígon d'actuació per a possibilitar l'ampliació de les instal·lacions industrials annexes, seguint les mateixes característiques d'ordenació i ocupació.

Els paràmetres urbanístics d'aplicació que consten a la normativa del POUM són els següents :

Superfície:	8.076 m ²
Edificabilitat i usos:	Els admesos en la zona industrial 10 b
Cessions mínimes :	Espai lliures: 2.567 m ²
	10%aprofitament urbanístic
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació bàsica.

7.14 Sòl urbanitzable delimitat i no delimitat

El Pla estableix

El POUM classifica com a sòl urbanitzable delimitat o no delimitat els sectors objecte d'urbanització dins el període de vigència del Pla.

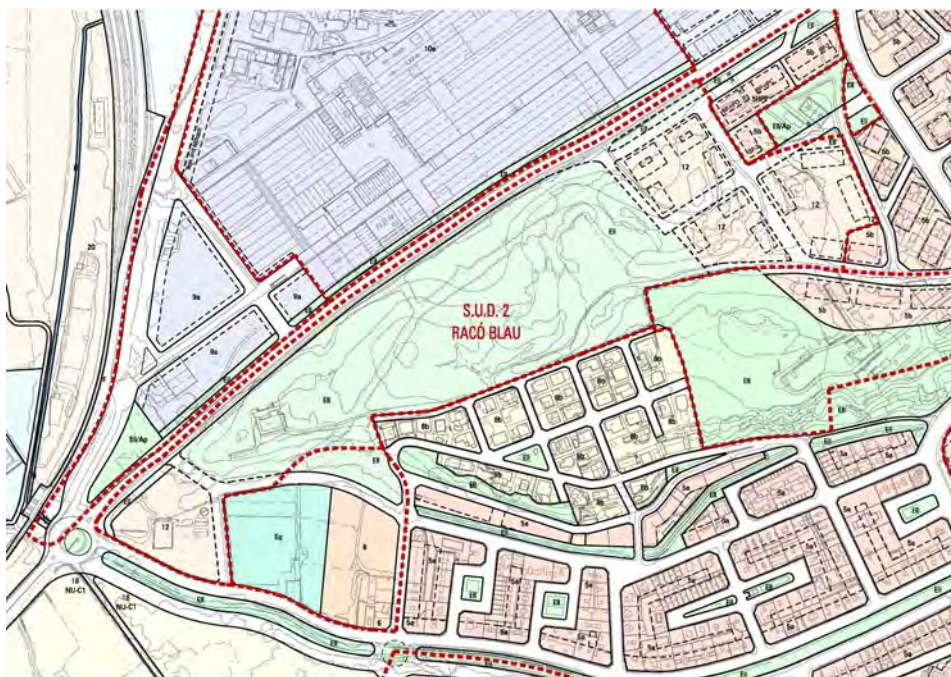
Sòl urbanitzable delimitat										
Sector				Superf.	Ed Bruta	Sostre	Sostre	Habitatges		
nom		ús	tramit	Ha	m2st/m2	Total	Resid.	dens	num	
SUD 1	Costa Brava	Res	Apr def	14,18	0,72	102.242,00	70.315,00	35,75	507	
SUD 2	Racó Blau	Res		10,74	0,50	53.700,00	42.960,00	40,00	429	
SUD 3	Les Mimoses	Res		1,59	0,43	6.837,00	6.042,00	38,00	60	
SUD 4	Ronda Oest	Ind		19,00	0,70	133.000,00	0,00	0,00	0	
				45,51		295.779,00	119.317,00		996	

A continuació es procedeix pels sectors urbanitzables delimitats a justificar la seva delimitació, i la seva viabilitat tècnica i jurídica. La viabilitat econòmica de cada àmbit de gestió està justificada en el document d'Avaluació econòmica i financera d'aquest POUM.

7.14.1 Sector urbanitzable delimitat SUD 1 - Costa Brava

El sector urbanitzable delimitat SUD 1 – Costa Brava té Pla parcial aprovat definitivament, i manté la seva delimitació ja que manquen per a realitzar les obres d'urbanització, però la seva justificació està incorporada en el propi document del Pla parcial urbanístic.

7.14.2 Estudi del sector urbanitzable delimitat SUD 2 – RACÓ BLAU



Àmbit i usos:

Es delimita el sector, per completar la finalització de l'àrea urbana residencial situada al sud de la carretera de Malgrat, i possibilitar la formació d'un gran parc urbà final en el salt topogràfic dels Pedrets i la Plantera.

Proposta d'ordenació:

El Pla parcial ordenarà el sector respectant l'àrea prevista com a espais lliures en la part alta i central de l'àrea boscosa., i situant les àrees edificables en els extrems est i oest del sector, d'acord amb l'ordenació indicativa fixada en el plànol de zonificació (plànol N.4) d'aquest POUM.

El sector incorporarà dins els seus costos la urbanització del carrer prolongació c/ Alfons Castelao fins a l'avinguda Europa amb la secció indicativa que consta en el plànol de zonificació d'aquest POUM.

Paràmetres urbanístics:

La superfície del sector és de 10,74 hectàrees.

Índex d'edificabilitat brut: 0,40 m²st/m²s per a usos d'habitatge, i 0,10 m²st/m²s per a usos comercials o altres no residencials.

Densitat màxima: 40 habitatges/Ha.

Un mínim del 30% del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública.

Un mínim del 59,40% de la superfície del sector es destinarà a espais lliures. Tal com estableix la legislació urbanística, un sector pot si ho determina el POUM que totes les reserves d'espais lliures i d'equipaments siguin destinades a un sol sistema.

El sistema de gestió serà per parcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Cessions:

Tal com estableix la legislació urbanística, la cessió d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant (ajuntament) en els sectors urbanitzables és del 10%.

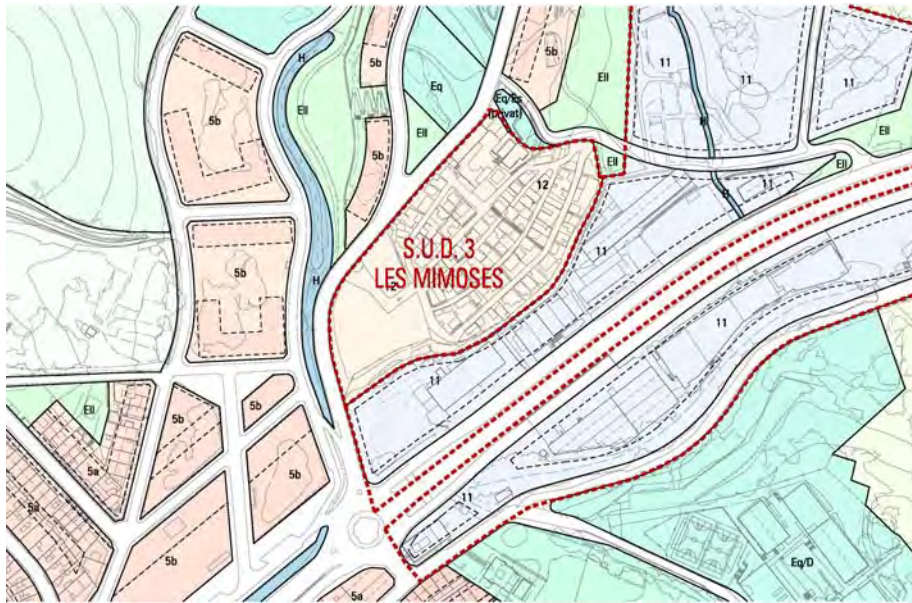
Estratègies ambientals:

Mesures pel condicionament de l'espai verd i la urbanització : minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament. Protecció el bosc de ribera i les masses forestals associades a la riera.

Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes.

Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.

7.14.3 Estudi del sector urbanitzable delimitat SUD 3 – LES MIMOSE



Àmbit i usos:

Es delimita el sector en l'àmbit que ocupa el càmping Les Mimoses per a possibilitar la seva transformació una àrea de creixement residencial, en edificació de blocs plurifamiliars de característiques similars al sector Valldolitg proper.

Paràmetres urbanístics:

La superfície del sector és de 1,59 hectàrees.

Índex d'edificabilitat brut: 0,38 m²st/m²s per a usos d'habitatge, i 0,05 m²st/m²s per a usos comercials o altres no residencials.

Densitat màxima: 38 habitatges/Ha.

Un mínim del 30% del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública.

Un mínim del 20% de la superfície del sector es destinarà a espais lliures.

Un mínim del 10% de la superfície del sector es destinarà a equipaments comunitaris.

El sistema de gestió serà per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Cessions:

Tal com estableix la legislació urbanística, la cessió d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant (ajuntament) en els sectors urbanitzables és del 10%.

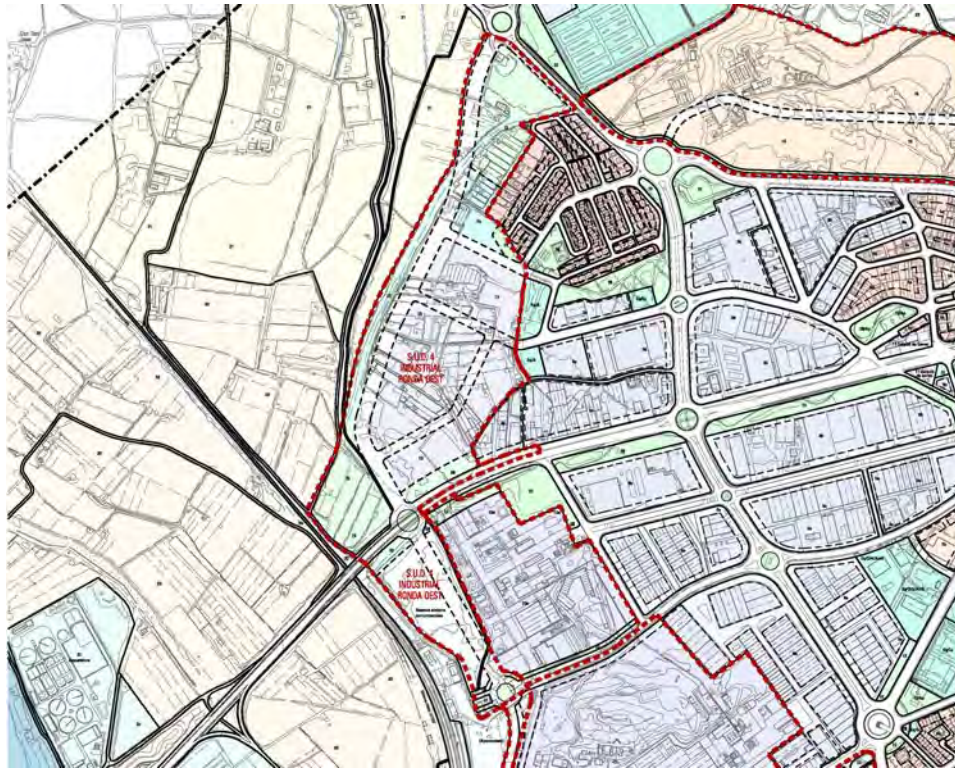
Estratègies ambientals:

Mesures pel condicionament de l'espai verd i la urbanització: minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament. Protecció el bosc de ribera i les masses forestals associades a la riera.

Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes.

Establiment de requeriments constructius per tal de reutilitzar i minimitzar el consum d'aigua als edificis.

7.14.4 Estudi del sector urbanitzable SUD 4 – INDUSTRIAL RONDA OEST



Àmbit i usos:

Es delimita aquest sector de creixement industrial per completar l'àrea industrial situada entre la carretera d'accés Costa Brava i la carretera de Tordera, possibilitant l'obertura en aquest tram de la ronda oest.

Proposta d'ordenació:

El pla parcial preveurà la col·locació de les zones d'espais lliures i equipaments properes a la urbanització Mas Cremat, per tal de constituir una franja de protecció i separació de la zona industrial. L'ajuntament podrà destinar part de les cessions d'espais lliures a horts urbans, per tal de mantenir les característiques i usos d'aquests terrenys més propers a Mas Cremat.

El desenvolupament del sector inclourà dins els seus costos, la construcció d'una EDAR pròpia, o en el seu cas la connexió del sanejament amb l'estació depuradora, al llarg de la carretera de la Costa Brava.

Totes les cobertes de les naus i edificacions hauran d'estar preparades per poder suportar la instal·lació de plaques d'energia fotovoltaica, per tal de possibilitar aquesta instal·lació i la seva gestió per la propietat o per part d'altres d'operadors externs.

Les noves connexions de vialitat local a la rotonda existent sobre la carretera GI-600, s'hauran d'adequar als requeriments de la normativa sectorial.

Paràmetres urbanístics:

La superfície del sector és de 19,00 hectàrees.

Índex d'edificabilitat brut: 0,70 m²st/m²s per a usos industrials.

Un mínim del 15% de la superfície del sector es destinarà a espais lliures.

Un mínim del 10% de la superfície del sector es destinarà a equipaments comunitaris.

Un mínim del 5% de la superfície del sector es destinarà a aparcament vinculat a l'estació de ferrocarril.

El sistema de gestió serà per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Cessions:

Tal com estableix la legislació urbanística, la cessió d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant (ajuntament) en els sectors urbanitzables és del 10%.

Estratègies ambientals:

Mesures pel condicionament de l'espai verd i la urbanització: minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament. Creació d'una franja de protecció del bosc de ribera dels torrents.

Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua: Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de reutilitzar i minimitzar el consum d'aigua als edificis.

Creació d'un parc perimetral per tal de reduir l'impacte paisatgístic del polígon industrial.

7.14.5 Sòl urbanitzable no delimitat

La justificació de la delimitació i la viabilitat tècnica i jurídica dels sectors urbanitzables no delimitats vindrà donat pel Pla parcial de delimitació, on es concretaran els usos, les edificabilitats, intensitats màximes així com les mesures ambientals estratègiques a dur a terme pel seu desenvolupament.

Sòl urbanitzable no delimitat									
Sector			Superf.	Ed Bruta	Sostre	Sostre	Habitatges		
nom	ús	tramit	Ha	m2st/m2	Total	Resid.	dens	num	
SUND	Recinte Firal / Esport Eq		13,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
SUND	Residencial	Res	47,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
	TOTAL		61,14		0,00	0,00		0	

El POUM fixa un àmbit de sòl urbanitzable no delimitat (Recinte firal/Esportiu) per a equipaments o serveis, i que quedarà en reserva fins que es determini l'oportunitat i la conveniència de la seva incorporació al desenvolupament urbà, en funció de la necessitat de disposar de nou sòl per a usos d'equipaments i/o serveis.

Podrà considerar-se, la seva delimitació per a usos de recinte firal, recreatius, o d'equipaments al servei de l'activitat turística, que no tinguin cabuda dins els sectors delimitats per aquest POUM, i que abastin com a mínim el 80% de la nova superfície delimitada, podent-ne destinar el 20% restant a usos residencials que tindran la consideració de usos complementaris dels equipaments.

El POUM reserva també un àmbit de sòl urbanitzable no delimitat per a usos residencials que es situa al nord de la carretera accés Costa Brava, i que quedarà en reserva fins que es determini l'oportunitat i la conveniència de la seva incorporació al desenvolupament urbà, en funció de la necessitat de disposar de nou sòl per a usos residencials i complementaris.

La seva delimitació possibilitarà nous àmbits de creixement residencial, en edificació de blocs plurifamiliars, comerç, serveis, i cases en filera en les zones més elevades, d'acord amb els usos admesos pels sectors residencials, i haurà de justificar la disponibilitat de recursos hídrics i energètics suficients, així com la seva connexió amb les infraestructures existents.

7.15 Sòl no urbanitzable

El POUM proposa per al sòl que no ha sofert el desenvolupament urbà, la seva protecció, per tal de garantir la no afectació dels espais protegits, potenciar la recuperació dels eixos fluvials. En aquest sentit el Pla inclou dins la seva qualificació

del sòl no urbanitzable les figures de protecció del medi natural, com el Paratge Natural d'Interès Nacional de Pinya de Rosa, l'Espai d'Interès Natural de Pinya de Rosa i els sòls del Pla Directors del Sistema Costaner. Així mateix el Pla estableix una àrea d'interès connector a cavall dels municipis de Blanes i Lloret de Mar, i qualifica finalment la resta dels terrenys segons la seva naturalesa, ja siguin agrícoles de regadiu, o de secà, o terrenys eminentment forestals.

Amb aquestes regulacions, el Pla vol protegir i mantenir la característiques pròpies dels terrenys, i no permetre que actuacions i instal·lacions urbanes puguin ser emplaçades en terrenys que no són idonis per la seva naturalesa.

El POUM qualifica el sòl no urbanitzable del municipi en les zones següents:

- Paratge natural d'interès nacional (Clau 16)
- Pla d'espais d'interès natural (Clau 17)
- Costaner 1 i Costaner Especial (Clau 18 NU-C1 i NU-CE)
- Espai de connectivitat ecològica (Clau19)
- Agrícola deltaic (Clau 20)
- Agrícola (Clau 21)
- Agro-forestal (Clau 22)
- Forestal (Clau 23)

Paratge Natural d'Interès Nacional (Clau 16 – PNIN)

Aquesta zona coincideix amb l'àmbit establert pel Decret 290/2006, de 4 de juliol, pel qual es delimita el Paratge Natural d'Interès Nacional de Pinya de Rosa i es modifica el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural, per ampliar l'espai de Pinya de Rosa.

Pla d'Espais d'Interès Natural (Clau17 – PEIN)

Aquesta zona coincideix amb els dos àmbits de l'Espai d'Interès Natural de Pinya de Rosa, establert pel Decret 290/2006, de 4 de juliol, pel qual es delimita el Paratge Natural d'Interès Nacional de Pinya de Rosa i es modifica el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural, per ampliar l'espai de Pinya de Rosa.

Costaner (Clau 18 – NU-C1 i NU-CE)

Correspon a les zones incloses dins el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC), dins les categories de "Sòl no urbanitzable Costaner" i "Sòl Costaner Especial".

L'àmbit del "Sòl no urbanitzable Costaner" del terme municipal de Blanes, correspon a la subcategoria de "Sòl no urbanitzable Costaner 1" (clau NU-C1 i codi gràfic C1) i s'identifica amb les Unitats Territorials de Regulació UTR-C095 Traumat-La Vinya Blanca, UTR-C097 Entorns Pinya de Rosa i UTR-C099 Delta del Tordera, delimitades en el PDUSC.

L'àmbit del "Sòl Costaner Especial" (clau NU-CE i codi gràfic CE), s'identifica amb les Unitats Territorials de Regulació UTR-CE097b Centre d'Estudis i UTR-CE099 Can Ferrer, del PDUSC.

Espais de Connectivitat Ecològica (Clau 19)

Es delimita aquesta zona, per tal de mantenir la connexió de l'espai d'interès natural abans esmentat, amb el massís dels tres turons i Sant Pere del Bosc, amb la finalitat de que no es comporti com a una illa de natura, envoltada d'espais artificialitzats, sinó com un continu ecològicament funcional, que eviti el seu aïllament ecològic. La seva preservació ha de permetre la connexió dels diferents habitats, i mantenir o afavorir la dispersió de les espècies i la recolonització dels mateixos.

Espai Agrícola Deltaic (Clau 20)

Correspon a les àrees de conreus situades a la terrassa baixa del delta del Tordera, que es protegeixen, d'acord amb el que estableix la Llei 18/2001, de 31 de desembre, d'orientació agrària, a partir del reconeixement social i mediambiental de l'activitat agrària i el seu caràcter multifuncional, com a productora d'aliments i d'altres béns, com a element d'equilibri territorial, especialment enfront de la pressió urbanística, de preservació del paisatge i la biodiversitat i del patrimoni natural i cultural del municipi.

Espai Agrícola (Clau 21)

Correspon a les àrees que mantenen conreus o prats a les cotes inferiors a les dels boscos, que es protegeixen, d'acord amb el que estableix la Llei 18/2001, de 31 de desembre, d'orientació agrària, a partir del reconeixement social i mediambiental de l'activitat agrària i el seu caràcter multifuncional, com a productora d'aliments i d'altres béns, com a element d'equilibri territorial, especialment enfront de la pressió urbanística, de preservació del paisatge i la biodiversitat i del patrimoni natural i cultural del municipi.

Agroforestal (Clau 22)

Correspon a àrees d'extensió reduïda que mantenen conreus o prats intercalats en boscos, bosquines o matollars, que tenen interès paisatgístic i que es protegeixen, d'acord amb el que estableix la Llei 18/2001, de 31 de desembre, d'orientació agrària, a partir del reconeixement social i medi-ambiental de l'activitat agrària i el seu caràcter multifuncional, com a productora d'aliments i d'altres béns, com a element d'equilibri territorial, especialment enfront de la pressió urbanística, de conservació del paisatge i la biodiversitat així com el patrimoni natural i cultural del municipi.

Forestal (Clau 23)

Correspon als terrenys forestals definits a l'art. 2 de la Llei 6/1988 de 30 de març, forestal de Catalunya, i que s'assenyalen en els plànols de zonificació del sòl no urbanitzable d'aquest POUM, i que engloben bàsicament les pinedes de pi pinyoner, damunt de l'àrea urbana, així com la sureda en reconstitució i alzinar litoral ben estructurat, a les vessants amb fort pendent de la part superior del municipi.

7.16 Estudi d'inundabilitat. Mesures de preservació en front al risc d'inundació.

El POUM incorpora l'estudi d'inundabilitat, per establir els àmbits i les determinacions per fer front als riscos d'inundació en l'ordenació dels diferents usos en el territori.

Els treballs han estat realitzats per l'enginyeria ABM, especialitzada en aquests tipus d'estudis de planificació hidràulica, a partir d'estudis propis, i dels resultats dels treballs efectuats per l'Agència Catalana de l'Aigua en el marc del Pla d'Espais Fluvials (PEF) de la Tordera, facilitats per la mateixa ACA..

Els treballs s'han complementat amb els estudis del règim hidràulic de la riera de Blanes.

D'acord amb els criteris establerts per la pròpia Agència Catalana de l'Aigua, els estudis s'efectuen a partir d'un model digital del terreny i amb aplicació mitjançant el model matemàtic HEC-RAS d'un model uni-bidimensional, que permet la simulació hidràulica en règim uniforme gradualment variat, amb l'objectiu d'avaluar el comportament del flux en les diferents situacions d'avinguda. Els resultats, mapes de calats d'inundació i de riscos, es representen en aquest estudi sobre fotografia aèria geo referenciada, d'acord amb els criteris adoptats per l'ACA., per aquest tipus de treballs.

La representació gràfica i delimitació de la “zona fluvial”, “zona de fluxe preferent”, i demés zones inundables pels diferents períodes de retorn, consten en l'esmentat estudi hidràulic. Per si mateixes, aquestes delimitacions no corresponen a una zonificació urbanística, però han servit per a determinar les restriccions d'usos, d'edificacions i d'instal·lacions en els diferents àmbits o zones afectades per riscos d'inundabilitat, d'acord amb les determinacions de la Llei d'aigües i el “Reglamento del Dominio Público Hidráulico”(RDPH) segons modificació del R.D. 638/2016, de 29 de desembre de 2016

L'Agència Catalana de l'Aigua, preveu en el “Pla de Gestió del risc d'inundació”(PGRI) i en el Programa de mesures de l'àmbit hidrològic del PGRI (PMH), algunes actuacions en la conca mitjana del Tordera, però desestima l'elevació de la mota existent, o altres obres similars per la seva impossibilitat en la contenció dels possibles aiguats, sense que això suposi el increment d'afeccions a tercers, en aquest àmbit deltaic d'àmplies dimensions. L'ACA prioritza en aquest cas, perquè s'evitin noves ocupacions en els àmbits afectats i en el control i la gestió del risc en els àmbits ja ocupats, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

La interpretació i integració dels resultats dels models hidràulics del riu Tordera, la riera Plantera i la riera de Blanes en el context dels treballs del POUM, en aplicació de la directriu de preservació en front als riscos d'inundació establerta pel “Reglamento del Dominio Público Hidráulico”(RDPH) segons modificació del R.D. 638/2016, de 29 de desembre de 2016, ha permès determinar la compatibilitat de les zonificacions urbanístiques, i determinar les restriccions d'usos, d'edificacions i d'instal·lacions en els diferents àmbits o zones afectades per riscos d'inundabilitat

D'acord amb aquesta interpretació dels resultats dels models hidràulics d'aquest estudi, el Pla incorpora normativament l'obligatorietat d'efectuar estudis propis detallats a escala del planejament derivat, pel desenvolupament de les obres d'urbanització dels sectors SUD 1-Costa Brava, SUD 2-Racó Blau i SUD 4-Industrial Ronda Nord, els quals permetran establir les cotes de nivell més idònies per la rasant dels carrers que limiten amb els àmbits afectats per possibles períodes d'inundació, i per tant corregir l'afecció de risc del sector així com dels sols urbans limítrofs. El desenvolupament del sector urbanitzable “SUD 4 Industrial Ronda Nord”, comportarà l'execució del nou vial Ronda Nord que enllaça la carretera de Tordera amb l'estació del ferrocarril i la carretera de Malgrat, que convenientment dissenyat per a suportar les sol·licitacions hidrodinàmiques de les avingudes extremes de la Tordera, actuarà com a “dic” de contenció front el risc d'inundació dels àmbits urbans industrials actualment afectats.

Pel que respecta a les zones urbanes ja edificades i afectades pels riscos d'inundació, degut als calats que es podrien assolir, el POUM incorpora les mesures i limitacions d'usos que determina la legislació abans citada (RDPH).

En el cas dels àmbits urbans afectats per la delimitació del flux preferent del riu Tordera o de la riera de Blanes, el POUM incorpora les limitacions d'usos que estableix l'art. 9 i ssg. del RDPH, i determina en el plànol N-4.10 “Nivell cotes aigua-Q500” el nivells teòric de les cotes d'aigua per a l'avinguda del període de retorn de 500 anys.

7.17 Agenda de les actuacions del POUM

Tal com estableix la Llei d'urbanisme, el POUM ha d'establir una agenda, o pla d'etapes de cada una de les actuacions que prevegi el Pla. La seva concreció està descrita en el document de “Agenda, avaluació econòmica i financera, i informe de sostenibilitat econòmica”.

A continuació s'enumeren els sectors, plans de millora i polígon d'actuació segons estiguin inclosos en el pla d'etapes en el primer sexenni o en el segon sexenni.

Primer sexenni

SUD.1- COSTA BRAVA
SUD.4- RONDA OEST
PMU.3- PORTAL COSTA BRAVA
PAU.1- LA SARDANA
PAU.2- CALA SANT FRANCESC
PAU.5- PUIG DE LA DONA
PAU.6- MAS GÜELO
PAU.7- NYLSTAR 1
PAU.8- CARRETERA DE LLORET
PAU.12- SANT JOAN – MOLÍ D'AVALL
PAU.13- SA MASSANEDA
PAU.14- PARADÍS –AV. EUROPA
PAU.15- PEIXOS ROS

Segon sexenni

SUD.2- RACÓ BLAU
SUD.3- LES MIMOSSES
PMU.1- NYLSTAR 2
PMU.2- RHODIA IBERIA
PAU.3- VALLDOLITG 1
PAU.4- VALLDOLITG 3
PAU.9- S'ABANELL
PAU.10- CRISTÓFOL COLOM
PAU.11- FORMENTERA
PAU.16- VALL DE BURG

En el document “Agenda, avaluació econòmica i financera, i informe de sostenibilitat econòmica” que forma part de la documentació del POUM”, hi ha la periodificació de les actuacions amb més detall.

7.18 Sentències del POUM-2010

Des de l'aprovació del POUM, el 11 de febrer de 2010, hi hagut diverses sentències del **Tribunal Superior de Justícia de Catalunya** que modifiquen les prescripcions normatives del POUM:

- Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya – Càmpings. La sentència **declara nul el POUM**, per la insuficiència del Estudi d'inundabilitat del POUM, per la falta de delimitació de la zona fluvial, respecte de la riera de Blanes, i les zones del sistema hídic i inundable pel riu Tordera i la riera Plantera, així com la falta de previsió de mesures de protecció adequades en front dels riscos en el sòl.
- Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya – PA Cala Sant Francesc. La sentència anul·la única i exclusivament l'apartat que obliga la constitució de la Junta de conservació, i la conservació de la urbanització durant un període mínim de 5 anys, a partir de la recepció per part de l'ajuntament.
La sentència es ferma atès la interlocutòria de data 23 de juny de 2016 de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Suprem, secció Primera que declara la inadmissió del recurs de cassació.

- Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya – Sector Mont-ferrant. La sentència declara nul les disposicions del POUM pel que fa a l'àmbit coincident amb el sector del Pla Parcial de Mont-ferrant. En l'actualitat està presentat recurs de cassació davant el Tribunal Suprem, que ha estat admès.
- Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya – PA Mas Massonet. La sentència declara nul la delimitació del Polígon d'actuació urbanística del PA-14-Mas Massonet, però no la seva ordenació.

També hi ha hagut 1 sentència judicial del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya que manté l'ordenació del POUM:

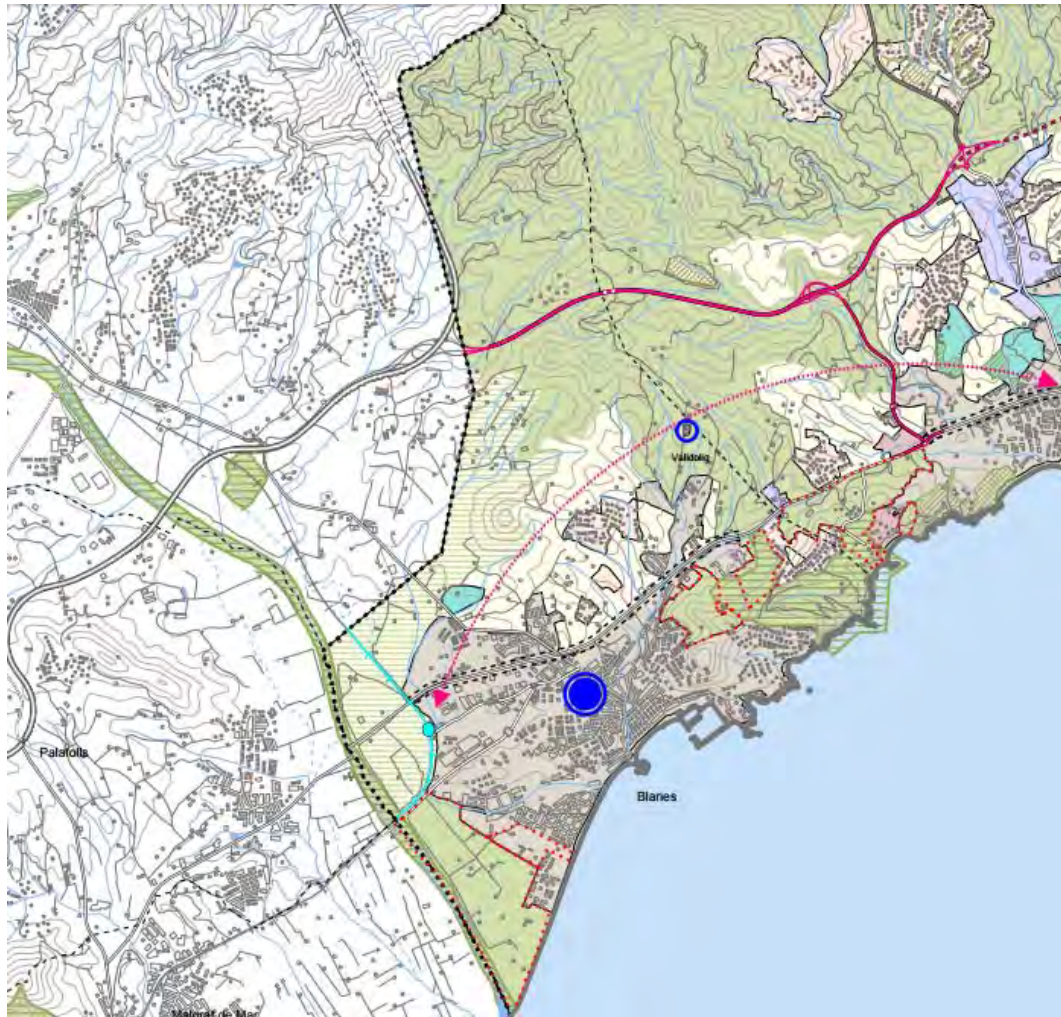
- Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya – SUD 5 Mas Martí. La sentència desestima el recurs, mantenint les prescripcions que preveia el POUM.

7.19 Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, aprovat el 14 de setembre de 2010, té per objectiu planificar el territori de les Comarques Gironines per tal d'articular-lo com una realitat ambientalment sostenible, econòmicament eficient i socialment equitativa i justa, dins el marc de Catalunya.

El Pla parteix de la percepció que la realitat metropolitana barcelonina és extraordinàriament potent i que el seu desenvolupament ha estat essencial per a la millora de les condicions de vida del conjunt dels ciutadans de Catalunya i per a l'evolució històrica de la nació. Així mateix, durant la segona meitat del segle passat, el litoral català ha sofert una gran pressió urbanística, transformant els sòls.

El seu desenvolupament urbanístic del país ha comportat grans avantatges: ha donat a Catalunya massa crítica, capacitat d'atraure inversions, un mercat laboral més integrat, una major capacitat d'accedir als serveis, etc. Ara bé, mancada de l'oportuna guia, la seva evolució en les darreres dècades també ha plantejat notabilíssims problemes: la dispersió de la urbanització sobre el territori, l'esclat de les necessitats de mobilitat, els riscos de la segregació social, etc.



El Pla territorial es planteja, doncs, per ordenar el territori per tal d'aprofitar les oportunitats i fer front als riscos que es deriven del procés d'urbanització litoral, i es disposa a fer-ho impulsant un model d'urbanització que, d'acord amb els Criteris del Programa de Planejament Territorial, propugna la compacitat física dels assentaments, la seva complexitat funcional i la seva cohesió social.

Per tal d'avançar cap aquests objectius el pla s'estructura en tres apartats:

- espais oberts
- assentaments
- infraestructures de mobilitat

7.19.1 Espais oberts

Pel que fa als **espais oberts**, el Pla territorial proposa per a l'àmbit de la Selva Marítima protegir de forma especial un 42 % més del territori de l'àmbit, un 2 % queda acollit al règim de protecció territorial per motius d'interès agrari i/o paisatgístic, mentre que un 7 % resta sota protecció preventiva, segons les categories establertes pel propi pla. El Pla té els següents objectius:

- Garantir la diversitat del territori
- Preservar-ne la matriu biofísica
- Protegir els espais naturals, agraris i no urbanitzables
- Preservar el paisatge com a valor social i actiu econòmic

- Moderar el consum de sòl

Per al municipi de Blanes, el Pla Territorial classifica la major part del sòl no urbanitzable com a sòl de protecció especial, ja sigui pel seu interès natural, de connector, agrari, o paisatgístic. El Pla només deixa una petita part del SNU com a sòls de protecció preventiva al nord de la Carretera Accessos Costa Brava.

Proposta del POUM pel sistema d'espais oberts

La proposta del POUM qualifica tot l'espai de protecció especial, com a sòl no urbanitzable, amb la qualificació de PNIN, PEIN, o PDSUC i les qualificacions de forestal, agrícola, agrícola deltaic, i agroforestal. Per tal de mantenir les característiques actuals dels sòls, siguin de naturalesa forestal, o agrària.

Els sòls al nord de la Carretera Accessos Costa Brava, han sigut classificats com a sòl urbanitzable no delimitat, i per tant s'estarà al règim d'usos del sòl no urbanitzable fins a la seva delimitació.

7.19.2 Sistema d'assentaments

Pel que fa al **sistema d'assentaments**, els Plans territorials parcials que formen el conjunt del país, aposten per una Catalunya de caràcter polinodal. És a dir, rebutja tant la centralització excessiva com la dispersió informe, i aposta per articular el territori sobre el sistema de ciutats.

El Pla proposa una estratègia de desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal per al nucli de Blanes. Pel petit nucli del Valldolítg, el Pla estableix una estratègia de millora i completació.

Proposta del POUM pel sistema d'assentaments

El nou POUM estableix que les noves àrees de creixement tinguin complexitat d'usos, així com es preveu àrees de reconversió d'àrees industrials quan aquestes exhaurixin l'activitat actual. El Pla també estableix una disminució del sòl apte per urbanitzar de manera que canvia del creixement moderat del POUM-2010 a un desenvolupament qualitatiu amb el nou POUM.

7.9.3 Infraestructures de la mobilitat

I finalment, les actuacions previstes en el camp de les infraestructures de la mobilitat responen als quatre objectius següents:

- Fer de la mobilitat un dret i no una obligació
- Facilitar el transport públic mitjançant les polítiques urbanístiques
- Atendre especialment la vialitat que estructura els desenvolupaments urbans
- Integrar Catalunya en el sistema de xarxes urbanes i de transport ibèriques i europees

Proposta del POUM pel sistema d'infraestructures de mobilitat

El POUM fa la reserva d'espai per a la construcció de l'autopista fins a la Lloret de Mar, així com estableix les reserves d'espai per al carril segregat de bus de Lloret fins a l'estació de ferrocarril com la xarxa de bicicletes.

8. ELS NÚMEROS DEL POUM

Es detalla a continuació la superfície i paràmetres del sòl qualificat pel POUM, classificats segons el seu règim urbanístic.

8.1 Resum de superfícies segons el règim de sòl

	PGOU'89	POUM'10	POUM'17
	Sup (Ha)	Sup (Ha)	Sup (Ha)
Sòl urbà General	382,32	354,2	398,38
Sòl urbà en PMU	1,81	27,38	28,63
Sòl urbà en PA	7,78	75,28	77,23
Sòl urbà	391,91	456,86	504,24
Sòl urbanitzable	201,6	137,61	106,65
Sòl no urbanitzable	1.161,70	1.160,74	1.144,32
Terme Municipal			1.755,21

8.2 Sectors i polígons en sòl urbà

Sòl urbà Pol.lígons d'Actuació							
Polígon Actuació				sup (m2)	Sostre	Sostre	Sostre
nom		us	règim	pol	Resid.	Indust.	Act. Turíst.
PA	1 La Sardana	Res	No consolidat	46.042	15.960	0	0
PA	2 Cala Sant Francesc	Res	Consolidat	301.100	92.290	0	0
PA	3 Valldolitg 1	Res	No consolidat	3.646	3.375	0	0
PA	4 Valldolitg 3	Res	Consolidat	7.977	10.306	0	0
PA	5 Puig de la Dona	Res	Consolidat	20.996	8.966	0	0
PA	6 Mas Güelo	Res	Consolidat	29.597	11.156	0	0
PA	7 Nylstar 1	Com	No consolidat	35.500	0	22.256	0
PA	8 Carretera de Lloret	Com	No consolidat	90.000	0	57.880	0
PA	9 S'abanell	Hot	No consolidat	28.658	0	0	28.658
PA	10 Cristòfol Colom	Hot	No consolidat	13.967	0	0	18.531
PA	11 Formentera	Hot	No consolidat	20.137	0	0	31.116
PA	12 Sant Joan - Moli d'Avall	Res	No consolidat	64.574	8.430	0	0
PA	13 Sa Massaneda	Res	Consolidat	106	207	0	0
PA	14 Paradís - Av. Europa	Res	No consolidat	24.623	11.970	0	0
PA	15 Peixos Ros	Ind	No consolidat	8.076	0	3.580	0
PA	16 Vall de Burg	Res	No consolidat	77.291	43.806	0	0
	TOTAL			772.290	206.466	83.716	78.305

Sòl urbà Plans de Millora Urbana							
Sector				SUP (Ha)	Ed Bruta	Sostre	Sostre
nom		us	tramit	sector	m2st/m2	tot	residencial
PMU	1 Nylstar 2	Ind		15,73	0,70	110.110,00	0,00
PMU	2 Rhodia Iberia	Ind		6,38	0,70	44.660,00	0,00
PMU	3 Portal Costa Brava	Hot-Com		6,52	0,53	35.000,00	0,00
	TOTAL			28,63		189.770,00	0,00

Sòl urbanitzable delimitat								
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Classe de sòl	Residencial	Sostre pot	Sistema ELL
---------------	-------------	------------	-------------

Sòl urbà Polígons d'Actuació								
Sector nom			us	SUP (m2) sector			Sostre res. tot	Espais lliures sup
PA	1	La Sardana	Res	46.042,00			15.960,00	29.925,00
PA	3	Valldolitg 1	Res	3.646,00			3.375,00	1.185,00
PA	4	Valldolitg 3	Res	7.977,00			10.306,00	307,00
PA	5	Puig de la Dona	Res	20.996,00			8.966,00	0,00
PA	6	Mas Güelo	Res	29.597,00			11.156,00	941,00
PA	12	Sant Joan - Moli d'Avall	Res	64.574,00			8.429,95	61.629,00
PA	13	Sa Massaneda	Res	106,00			207,00	0,00
PA	14	Paradís - Av. Europa	Res	24.623,00			11.969,68	14.091,00
PA	15	Peixos Ros	Ind	8.076,00			0,00	2.567,00
PA	16	Vall de Burg	Res	77.291,00			43.806,00	7.649,00
		TOTAL		282.928,00			114.175,63	118.294,00
Sòl Urbanitzable								
Sector nom			ús	Sup (Ha) sector	Ed Bruta m2st/m2	Habitat dens	Sostre res. tot	Espais lliures sup
SUD	1	Costa Brava	Res	14,18	0,72	35,755	70.315,00	17.145,00
SUD	2	Racó Blau	Res	10,74	0,50	40	42.960,00	63.795,60
SUD	3	Les Mimoses	Res	1,59	0,43	38	6.042,00	3.180,00
		TOTAL		26,51			119.317,00	84.120,60
						Total	233.492,63	202.414,60

La suma del sostre residencial inclòs dins polígons d'actuació, plans de millora urbana i plans parcials és de 233.492,63 m2. La previsió total de superfície d'espais lliures de sistemes locals dins aquests nous sectors o polígons proposats pel POUM és de 202.414,60 m2, el que representa 86,69m2 de sòl d'espais lliures per cada 100m2 de nou sostre residencial previst en aquest POUM.

8.5 Potencial residencial del POUM

Es detalla a continuació el càlcul de l'estimació del potencial d'habitatges i sostre residencial de nova implantació qualificat en el POUM.

Sòl urbà Pol.lígons d'Actuació								
Polígon Actuació				sup (m2)	Sostre Resid	Habitatges		
nom		us	règim	pol	total	dens	num	
PA	1	La Sardana	Res	No cons	46.042	15960	159	
PA	3	Valldolitg 1	Res	No cons	3.646	3.375	42	
PA	14	Paradís - Av. Europa	Res	No cons	24.623	11.970	149	
PA	16	Vall de Burg	Res	No cons	77.291	43.806	547	
					151.602		897	
Sòl Urbanitzable								
Sector				Sup (Ha)	Ed Bruta	Habitatges		
nom		ús	tramit	sector	m2st/m2	dens	num	
SUD	1	Costa Brava	Res	Apr def	14,18	0,72	35,75	507
SUD	2	Racó Blau	Res		10,74	0,50	40,00	429
SUD	3	Les Mimoses	Res		1,59	0,43	38,00	60
		TOTAL			26,51		996	
						Total POUM	1.893	

El POUM proposa un increment de 1.893. habitatges nous dins sectors urbanitzables delimitats o polígons de sòl urbà no consolidat.

8.6 Reserves per a habitatges de protecció pública

Sostre Residencial de nova implantació (sectors urbanitzables i sòl urbà no consolidat)									
Sector		Sup (Ha)	POUM		Sostre residencial		Habitatges		
					de nova implantació				
nom		sector	Ed Bruta	Sostre total	Sostre resid.	30 %	total	HPP	
PA	1	La Sardana	4,60	15.960,00	15.960,00	4.788,00	159	47	
PA	3	Valldolitg 1	0,36	3.375,00	3.375,00	1.012,50	42	10	
PA	14	Paradís - Av. Europa	2,46	11.969,68	11.969,68	3.590,90	149	35	
PA	16	Vall de Burg	7,73	43.806,00	43.806,00	13.141,80	547	131	
SUD	2	Racó Blau	10,74	53.700,00	42.960,00	12.888,00	429	128	
SUD	3	Les Mimoses	1,59	6.837,00	6.042,00	1.812,60	60	18	
				135.647,68	124.112,68	37.233,80	1.386	369	

El POUM preveu 1.386 habitatges de nova implantació, dels quals i d'acord amb la legislació vigent, ha de reservar un mínim del 30% per a habitatges de protecció pública, que correspon per tant a 369 habitatges de protecció pública.

Sector		Sup (Ha)	POUM		Sostre residencial		Habitatges		
nom		sector	Ed Bruta	Sostre total	Sostre resid.	30 %	total	HPP	
SUD	1	Costa Brava	14,18	102.242,00	70.315,00	21.094,50	507	152	
				102.242,00	70.315,00	21.094,50	507	152	

El sector urbanitzable Costa Brava té aprovat definitivament el pla parcial i el projecte de reparcel·lació, per tant, els hi és d'aplicació les reserves del 30% del sostre per a habitatge de protecció pública.

El sostre corresponent al polígon d'actuació urbanística de PAU 12-Sant Joan - Molí d'Avall ja formava part del sostre existent en el Pla General, dins una parcel·la edificable de la trama urbana amb tots els serveis, per tant, aquest sostre es considera consolidat i no de nova implantació, i no genera noves reserves d'habitatge de protecció.

Els polígons d'actuació urbanística de 4-Valldolitg 3 i 5-Puig de la Dona corresponen a dos àmbits d'habitatges d'autoconstrucció dels anys 70, tenen la consideració de consolidats, per estar totalment edificats, i només s'ha delimitat el polígon per tal de que duguin a terme les obres de reurbanització, per tal de solventar les deficiències de serveis urbanístics.

El polígon d'actuació urbanística de 6-Mas Güelo correspon a una antiga parcel·lació dels anys 70 sense Pla Parcial aprovat, té la consideració de consolidat per estar totalment edificat, i s'ha delimitat el polígon per tal de que duguin a terme les obres de reurbanització. Igual que el polígon d'actuació 2-Cala Sant Francesc amb pla parcial aprovat, i totalment edificat, on han de millorar la urbanització.

El polígon d'actuació urbanística 13-Sa Massaneda té la consideració de sòl urbà consolidat ja que es delimita per a l'ampliació d'un vial del barri de Sa Massaneda.

Els polígons d'actuació 9-S'Abanell, 10-Cristòfol Colom i 11-Formentera són d'ús exclusivament hotel·ler, i tal com preveu l'article 156 de la normativa no es podran transformar a l'ús residencial.

Els polígons d'actuació 7-Nylstar1 i 8-Carretera de Lloret són d'ús industrial i/o comercial, i el polígon d'actuació 15-Peixos Ros és d'ús exclusiu industrial, i tal com preveu la normativa del POUM no es podran transformar a l'ús residencial.

8.7 Reserves d'habitatge dotacional

El POUM qualifica i preveu reserves d'habitatges dotacional amb tres solars municipals situats al costat de l'antic hospital Sant Jaume, als carrers Ardales amb Sant Vicenç Ferrer al barri de Can Borrell, i a l'antiga Escola Carles Faust.

En els habitatges dotacionals previstos al costat de l'antic hospital hi ha 44 unitats habitacionals per al col·lectiu de la gent gran, 27 unitats habitacionals per a gent jove al barri de Can Borrell, i 22 unitats habitacionals per a famílies amb necessitats socials a l'emplaçament de l'escola Carles Faust.

Sistema d'habitatges dotacionals públics

Localització	Ús	nº habit	Estat
Hospital St Jaume	Gent gran	44 habit	existent
Can Borrell	Gent jove	27 habit	existent
Escola Carles Faust	Famílies	22 habit	nova qualificació

9. INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

9.1.- SISTEMA D'ABASTAMENT D'AIGUA

9.1.1.- Introducció i objectiu de l'estudi

En el marc dels treballs de redacció del POUM de Blanes es redacta aquest estudi que té per objectiu avaluar el sistema d'abastament d'aigua potable de Blanes, tenint en compte la situació actual i les previsions de creixement de la proposta del nou POUM.

9.1.2. Antecedents

Fins l'any 2002, l'abastament de Blanes es realitzava a través de les captacions d'aigües subterrànies situades al llarg del riu Tordera.

A l'any 2002 va entrar en funcionament la dessalinitzadora (ITAM) de Blanes que des de llavors subministra aigua a Blanes, Arenys de Mar, Arenys de Munt, Calella, Canet de Mar, Malgrat, Palafròls, Pineda de Mar, Sant Cebrià, Sant Iscle de Vilalta, Sant Pol, Santa Susanna, Tossa de Mar i Lloret de Mar.

L'aigua procedent de les captacions pròpies subterrànies necessita ser tractada amb l'objectiu de complir els paràmetres que marca el RD 140/2003. Aquesta operació es realitza a la estació de tractament d'aigua potable (ETAP) de Blanes. Un cop tractada es barreja amb l'aigua que procedeix de l'ITAM.

Des de l'ETAP s'impulsa als diferents dipòsits del sistema des d'on es distribueix per gravetat.

Per redactar aquest document s'ha utilitzat el document: "El subministrament d'aigua potable a Blanes i l'estació de tractament d'aigua potable (ETAP) redactat per Aigües de Blanes, S.A. a l'octubre del 2005.

9.1.3. Situació actual

Captacions

El nucli urbà de Blanes obté l'aigua potable de diferents fonts. Utilitza els recursos propis del municipi mitjançant captacions subterrànies (pous) situades al marge de La Tordera i l'aigua provinent de l'ITAM.

Recursos propis

Blanes disposa d'onze captacions pròpies, anomenades C1, C2, C31, C32, C41, C42, C43, C51, C52, C53, C6. Els cabals extrets d'aquestes són:

Mes	Captacions
Gener	160.059 m³/mes
Febrer	78.676 m³/mes
Març	69.485 m³/mes
Abril	153.281 m³/mes
Maig	281.933 m³/mes
Juny	340.834 m³/mes
Juliol	422.402 m³/mes
Agost	378.888 m³/mes
Setembre	303.054 m³/mes
Octubre	95.837 m³/mes
Novembre	107.294 m³/mes
Desembre	67.574 m³/mes
TOTAL	2.459.317 m³/mes

Font: Aigües de Blanes

Al mes de juliol les captacions donen el cabal màxim d'explotació possible, 422.402m³/mes. Aquest cabal suposa una explotació mitjana diària de 13.626 m³/dia.

Recursos externs

Des de l'any 2013 el municipi de Blanes va quedar unit a la xarxa del sistema Ter Llobregat (ATLL) consistent en una complexa trama d'instal·lacions de captació, plantes de tractament d'aigua, dipòsits, estacions de bombament i xarxes de distribució que permeten que l'aigua provinent dels rius Ter i Llobregat arribi als municipis amb qualitat òptima per al consum humà. Actualment aquest sistema compta també amb l'aportació d'aigua de mar dessalinitzada a les plantes del Llobregat (El Prat de Llobregat) i de la Tordera (Blanes).

Part de l'aigua que consumeix Blanes procedeix de la xarxa ATLL.

Els cabals consumits per Blanes procedents de l'ATLL es resumeix a la taula següent:

ANY	m3
2013	970.928
2014	1.797.405
2015	1.792.438
2016	1.821.897

Actualment la concessió d'aigua de que disposa l'ajuntament de Blanes és 2.000.502m³/any que suposen un cabal mig de 5.481 m³/dia.

Recursos totals

La suma total dels recursos de que disposa el municipi de Blanes es resumeix a la taula següent:

Recursos propis	13.626 m³/dia
Recursos externs	5.481 m³/dia
TOTAL	19.107 m³/dia

Estació de tractament d'aigua potable (ETAP)

La qualitat de les aigües que s'extreuen de les captacions pròpies no és apta pel consum segons els paràmetres establerts pel RD 140/2003. A fi i a efecte d'obtenir aigua potable, Blanes disposa d'una estació de tractament d'aigua (ETAP).

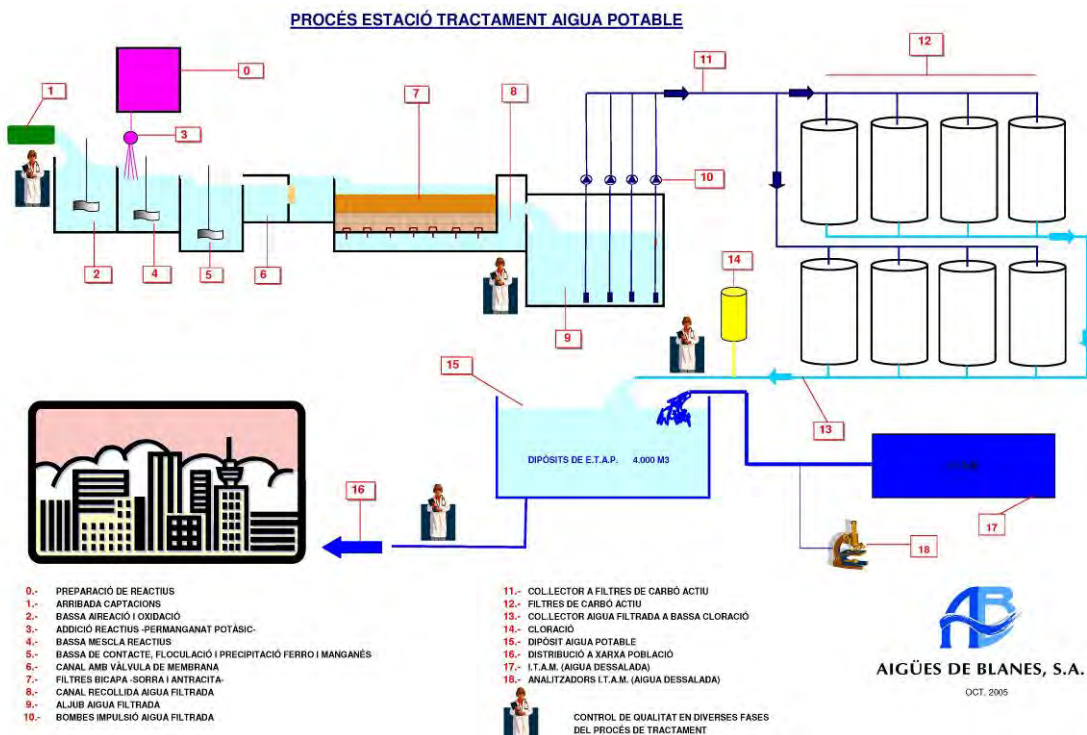


Aquesta permet eliminar l'excés de ferro, manganès, dioxans i dioxilans que té l'aigua captada del subsòl dels marges de La Tordera.

El procés que es realitza, es pot dividir en tres parts. La primera té com a objectiu l'eliminació del ferro i el manganès. En segon lloc l'aigua es tracta per eliminar els excessos de dioxans i dioxilans. Per últim es realitza la desinfecció amb clor. La capacitat total de la planta és **800m³/h**.

L'aigua sortint de la planta es emmagatzema en 5 dipòsits amb un volum total de reserva de 4.000m³. En aquests dipòsits es barregen les aigües que provenen de l'ETAP i de l'ITAM. L'aigua de l'ITAM abans de barrejar-se és analitzada en continu, controlant els paràmetres de ph, clor i terbolesa

Esquema de funcionament



Dipòsits del sistema

Blanes disposa de 12 dipòsits situats en 6 punts del municipi de Blanes.

Els cabals distribuïts des dels dipòsits són els següents:

Dipòsit	Volums	Cabal mig actual subministrat	
Dipòsits de l'ETAP	4000 m ³	2.213.628 m ³ /any	6.065 m ³ /dia
Santa Bàrbara	8000 m ³	1.228.902 m ³ /any	3.367 m ³ /dia
Sant Joan	159 m ³	19.705 m ³ /any	54 m ³ /dia
Santa Cristina	113 m ³	40.066 m ³ /any	110 m ³ /dia
Valldolitg	125 m ³	34.700 m ³ /any	95 m ³ /dia
Residencial Blanes Vistamar	232 m ³	14.989 m ³ /any	41 m ³ /dia

Dipòsits de la ETAP

Aquests cinc dipòsits, amb un volum total de reserva de 4.000 m³ i situats a una cota de 45 metres sobre el nivell del mar, realitzen tres funcions. En primer lloc acumulen l'aigua tractada per l'ETAP, permeten que aquesta treballi de forma més regular. En segon lloc, des d'aquests dipòsits es subministra de manera directe o indirecte l'aigua a la resta de dipòsits. Per últim, part de la xarxa de Blanes rep l'aigua directament d'aquests dipòsits.

Dipòsits de Santa Bàrbara

Situats al Turó de Sant Bàrbara hi ha dos dipòsits, un de 3.000m³ i l'altre de 5.000m³, ambdós a una cota de 115 metres sobre el nivell del mar. Aquests dipòsits reben l'aigua directament des dels dipòsits situats a l'ETAP mitjançant una canonada fibrociment DN300mm. Aquesta canonada també fa la funció de distribuir l'aigua als abonats del sistema.

Dipòsit de Sant Joan

El dipòsit de Sant Joan, situat a una cota de 170 metres sobre el nivell del mar i al nord del castell de Sant Joan, té un volum útil de 159m³ i dona servei a la zona més elevada de Sant Joan. Aquest rep l'aigua des d'una estació d'impulsió ubicada a l'extrem nord del carrer Cardenal Vidal i Barraquer que impulsa l'aigua provinent de l'ETAP.

Dipòsit de Santa Cristina

Aquest dipòsit de 113 m³ està situat al carrer de Sant Damià de la zona de Santa Cristina, a una cota de 125 metres sobre el nivell del mar i dona servei a tota aquesta zona.

Aquest rep l'aigua dels dipòsits de Santa Bàrbara a un bombament situat a l'encreuament del camí de Santa Cristina amb el carrer de Serrallonga.

Dipòsit de Valldolitg

Aquest dipòsit, de 125m³ i situat a una cota de 80 metres sobre el nivell del mar, subministra l'aigua als abonats de la zona de Valldolitg. Aquest rep l'aigua directament des del dipòsit de Santa Bàrbara mitjançant una canonada de 150mm de diàmetre nominal.

Dipòsits de Residencial Blanes-Vistamar

En el punt més alt d'aquesta zona residencial es situen dos dipòsits. Un de 129m³ a 115 m d'alçada i un altre de 103m³ a 120m d'alçada. Ambdós subministren l'aigua als abonats de Residencial Blanes-Vistamar.

Aquests dipòsits reben l'aigua des dels dipòsits de Santa Bàrbara gràcies al bombament de Mas Borinot.

9.1.4. Previsió del creixement dels cabals d'abastament

Cabals actuals

El consum màxim es produeix durant el mes de juliol i arriba fins a 13.906 m³/dia.

Total any	Més del màxim consum	Màxim consum diari
3.620.396 m ³ /any	431.071 m ³ /mes	13.906 m ³ /dia

Previsió de creixement urbanístic

L'estudi de creixement urbanístic es realitza a partir dels nous sectors de creixement proposats en aquest planejament i considerant una dimensió mitjana de la llar de 2,72 habitants per habitatge, obtinguda de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

Es preveu que en l'horitzó de màxima ocupació del POUM hi hagi un augment de 2.041 habitatges i per tant un increment de població de fins a 4.221 habitants. També es contempla l'augment de 3.676 places hoteleres i un augment de 23,93 Hectàrees de zona industrial. A la taula que es resumeixen les dades de l'estudi de creixement.

Polígon d'actuació Sòl urbà	Increment municipi							
	Residencial			Hoteler	Industrial	Comercial	Sostre 3ª edat	
	Nº Habitatges	hab/habitatge	Habitants	Nº. Places	Hectàrees	Hectàrees	Hectàrees	hab/hectàrea
PA 1 La Sardana	207	2,72	563					
PA 2 Cala Sant Francesc	0	2,72	0					
PA 3 Valldolítg 1	40	2,72	109					
PA 4 Valldolítg 3	86	2,72	234					
PA 5 Puig de la Dona	27	2,72	73					
PA 6 Mas Güelo	29	2,72	79					
PA 7 Nylstar 1		2,72	0		2,22			
PA 8 Carretera de Lloret		2,72	0		5,788			
PA 9 S'abanell		2,72	0	1,012				
PA 10 Cristòfol Colom		2,72	0	874				
PA 11 Formentera		2,72	0	1.790				
PA 12 Sant Joan -Molí d'Avall	98	2,72	267		1,275			
PA 13 Sa Massaneda	3	2,72	8					
PA 14 Paradís - Av. Europa	118	2,72	321					
PA 15 Peixos Ros		2,72	0		0,35			
PA 16 Vall de Burg	437	2,72	1.188,64					
TOTAL	1.045		2.842	3.676	9,63	0,00	0,00	0

Pla de Millora urbana Sòl urbà	Increment municipi							
	Residencial			Hoteler	Industrial	Comercial	Sostre 3ª edat	
	Nº Habitatges	hab/habitatge	Habitants	Nº. Places	Hectàrees	Hectàrees	Hectàrees	hab/hectàrea
PMU 1 Nylstar 2		2,72	0		11,01			
PMU 2 Rhodia Iberia		2,72	0		4,47			
PMU 3 Portal Costa Brava		2,72	0		3,50			
TOTAL	0		0	0	18,98	0,00	0,00	0

Pla Parcial Sòl urbanitzable	Increment municipi							
	Residencial			Hoteler	Industrial	Comercial	Sostre 3ª edat	
	Nº Habitatges	hab/habitatge	Habitants	Nº. Places	Hectàrees	Hectàrees	Hectàrees	hab/hectàrea
SUD 1 Costa Brava	507	2,72	1379					0
SUD 2 Racó Blau	429	2,72	1167					
SUD 3 Les Mimoses	60	2,72	163					
SUD 4 Ronda Oest					13,3			
TOTAL	996		1.379	0	13,30	0,00	0,00	0

Estudi de necessitats futures

Introducció

Es defineixen tres tipus de cabals d'us diari o comú:

Consum industrial

Consum residencial

Consum hotel·ler

Les dotacions que es preveuen pel municipi de Blanes són les següents:

Dotacions		Dies de consum a l'any
Industrial (4000 m³/Ha/dia),	10,960 m³/Ha/dia	365 dies
Consum domèstic (250l/hab/dia)	0,25 m³/hab/dia	365 dies
Consum plaça hotel·lera (300l/plaça/dia)	0,30 m³/hab/dia	145 dies
Densitat	2,72 persones/habitatge	
Coeficient punta domèstic/hotel·ler(Cp)	2,40	
Coeficient punta industrial (Cp)	3,00	

Per les dotacions de consum industrial i residencial es prenen les recomanacions donades per l'Agència Catalana de l'Aigua. Per les dotacions de consum hotel·ler es pren la dotació recomanada per zones hotel·leres considerant un consum màxim anual de 145 dies.

Previsió d'augment del consum

Amb les dades obtingudes de creixement urbanístic i les dotacions donades en l'apartat anterior s'obté l'increment màxim anual de consum suposant el total desenvolupament del POUM.

L'augment de la demanda com a conseqüència de les propostes de creixement del POUM pot arribar fins a 932.529,66 m³/any (2.936,07 m³/dia), la qual cosa suposa un creixement relatiu del 25,75% respecte la situació actual.

A la taula següent es mostra l'augment de consum de cada nou sector.

Polígon d'actuació Sòl urbà	Increment de consum mig					Increment de consum punta				
	Residencial (m3/dia)	Hotel·ler (m3/dia)	Industrial (m3/dia)	Comercial (m3/dia)	3era edat (m3/dia)	TOTAL		Residencial	Hotel·ler	Industrial
						(m3/dia)	(m3/any)			(m3/h)
PA 1 La Sardana	140,76					140,76	51.377,40	14,08		
PA 2 Cala Sant Francesc	0,00					0,00	0,00	0,00		
PA 3 Valldiòlig 1	27,20					27,20	9.928,00	2,72		
PA 4 Valldiòlig 3	58,48					58,48	21.345,20	5,85		
PA 5 Puig de la Dona	18,36					18,36	6.701,40	1,84		
PA 6 Mas Güelo	19,72					19,72	7.197,80	1,97		
PA 7 Nyístar 1			24,33			24,33	8.880,89	0,00		
PA 8 Carretera de Lloret			63,44			63,44	23.154,32	0,00		
PA 9 Siabanel·l		303,60				303,60	44.022,00	0,00		
PA 10 Cristòfol Colom		262,20				262,20	38.019,00	0,00		
PA 11 Formentera		537,00				537,00	196.005,00	0,00		
PA 12 Sant Joan -Molí d'Avall	66,64					66,64	9.662,80	6,66		
PA 13 Sa Massaneda	2,04					2,04	744,60	0,20		
PA 14 Paradís - Av. Europa	80,24					80,24	29.287,60	8,02		
PA 15 Peixos Ros			3,84			3,84	1.400,14	0,00		
PA 16 Vall de Burg	297,16					297,16	108.463,40	29,72		
TOTAL	710,60	1.102,80	91,60	0,00	0,00	1.905,00	556.189,54	71,06	0,00	0,00
Pla de Millora Urbana	Increment de consum mig					Increment de consum punta				
	Residencial (m3/dia)	Hotel·ler (m3/dia)	Industrial (m3/dia)	Comercial (m3/dia)	3era edat (m3/dia)	TOTAL		Residencial	Hotel·ler	Industrial
						(m3/dia)	(m3/any)			(m3/h)
PMU 1 Nyístar 2	0,00		120,67			120,67	44.044,40	0,00		
PMU 2 Rhodia Iberia	0,00		48,99			48,99	17.881,79	0,00		
PMU 3 Portal Costa Brava	0,00		38,36			38,36	14.001,40	0,00		
TOTAL	0,00	0,00	208,02	0,00	0,00	208,02	75.927,59	0,00	0,00	0,00
Pla Parcial Sòl Urbanitzable	Increment de consum mig					Increment de consum punta				
	Residencial (m3/dia)	Hotel·ler (m3/dia)	Industrial (m3/dia)	Comercial (m3/dia)	3era edat (m3/dia)	TOTAL		Residencial	Hotel·ler	Industrial
						(m3/dia)	(m3/any)			(m3/h)
SUD 1 Costa Brava	344,76					344,76	125.837,40	34,48		
SUD 2 Racó Blau	291,72					291,72	106.477,80	29,17		
SUD 3 Les Mimoses	40,80					40,80	14.892,00	4,08		
SUD 4 Ronda Oest			145,77			145,77	53.205,32	0,00		
TOTAL	677,28	0,00	145,77	0,00	0,00	823,05	300.412,52	67,73	0,00	0,00
TOTAL	1.387,88	1.102,80	445,39	0,00	0,00	2.936,07	932.529,66	138,79	0,00	0,00

Consum total previst

La suma del consum màxim actual més la previsió d'increment de consum màxim tenint en compte les propostes del planejament s'especifica a la taula resum següent:

ACTUAL	Any	Diari
	3.620.396m ³ /any	13.906m ³ /dia
INCREMENT	Any	Diari
	932.529,66m ³ /any	2.936,07m ³ /dia
FUTUR	Any	Diari
	4.552.925,66m ³ /any	16.842,07m ³ /dia

Exigències de la normativa contra-incendis

D'acord amb el codi tècnic DB-SI i amb el decret 241/1994, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, segons l'article 3 de l'apartat d'hidrants per a incendi, el disseny i l'alimentació de la xarxa que suporti els hidrants ha de considerar la hipòtesi del consum més desfavorable amb l'ús simultani de dos hidrants immediats durant dues hores, essent el cabal a cadascun d'ells de 1000 l/min. La pressió de sortida per cada boca d'hidrants ha de ser superior a 10kPa (10 mca).

El tipus d'hidrants a instal·lar ha d'ésser de 100 mm de diàmetre i a una distància entre ells tal que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant estigui a menys de 100 m de distància.

A partir d'aquest paràmetres es calculen els següents cabals de disseny:

Hidrants tipus	Cabal l/seg	Hidrants N°	C. Càlcul l/seg
100	16,666	2	33,33

El volum necessari per tal de poder subministrar aquest cabal durant dues hores és:

C. Càlcul l/seg	Temps (hores)	Volum (m ³)
33,33	2	240

9.1.5. Propostes i valoració de les obres d'ampliació i millora dels sistema d'abastament en alta**Captacions**

El cabal màxim extret de les captacions subterrànies pot arribar fins a 13.626 m³/dia. (2.459.317m³/any).

El cabal màxim cabal aportat per l'ATLL podria arribar a 2.000.502 m³/any que distribuïts uniformement al llarg de l'any suposarien 5.480 m³/dia.

A partir de l'estudi del planejament i les dades de consum actual s'estima que en un escenari de màxima ocupació segons el planejament el consum arribaria fins a **16.842 m³/dia**

El municipi disposaria d'un cabal d'aigua de **19.106 m³/dia**. Amb aquest cabal quedaria garantit el subministrament en un futur de màxima ocupació segons el planejament.

Actualment hi ha captacions que tenen problemes d'esgotament i de contaminants que no poden ésser eliminats amb l'actual sistema de tractament de la planta. Aquest comportarien una disminució dels cabals extrets de les captacions pròpies.

Per garantir el subministrament d'aigua s'ha ampliat la dessalinitzadora i connectat el municipi a la xarxa de l'ATLL. Es preveu la construcció d'una nova captació que substitueixi les que quedin en desús pels motius esmentats anteriorment.

Tractament de l'aigua potable

Actualment l'ETAP tracta la totalitat de l'aigua extreta de les captacions subterrànies de Blanes. Aquest cabal arriba fins a 13.626 m³/dia. (2.459.317m³/any).

No es preveu cap augment de l'aigua extreta de les captacions actuals.

La capacitat actual de tractament de l'ETAP és 800m³/h. Per tant, pot tractar el cabal de 13.626 m³/dia en aproximadament 17h.

Per continuar garantint la qualitat de l'aigua subministrada als abonats de Blanes, es proposen les següents actuacions, a partir de les indicacions de l'empresa subministradora del sistema(Aigües de Blanes, SA.):

- Cobriments filtres sílice-antracita
- Cobriments filtres carbó actiu
- Canvi i automatització de vàlvules d'entrada i sortida de l'ETAP
- Automatització dels filtres de sílice-antracita
- Instal·lació control automàtic pel comandament de l'ETAP
- Noves aplicacions i sistemes informàtics
- Telecontrol amb analitzadors en continu a la sortida dels dipòsits

Xarxa d'abastament (canonades i bombaments)

Introducció

El cabal que circula per les canonades que transporten l'aigua des de l'ETAP i l'ITAM fins als dipòsits del sistema hauran de garantir el cabal actual més l'augment de cabal estimat.

No es preveu cap augment dels cabals que provenen de les captacions, per tant es consideren correctes el diàmetres de les canonades actuals que surten de les captacions.

Cal esmentar que es preveu la construcció d'un nou dipòsit en l'àmbit del sector Residencial Blanes, que rebrà l'aigua directament de l'ITAM i des del qual es preveu abastir a una part de la població actual i la majoria dels nous sectors de creixement.

També es preveu que des d'aquest nou dipòsit hi hagi una connexió als dipòsits de Residencial Blanes i Vistamar ja existents.

Els dipòsits de l'ETAP, de 4000 m³, subministren diàriament uns 6.000m³. Es proposa que els 2.000m³ d'excedent es subministren, a parts iguals, des dels dipòsits de Santa Bàrbara i del nou dipòsit Residencial Blanes II, ja que abasteixen la mateixa zona.

L'actual canonada d'impulsió procedent de l'ETAP i subministra aigua als dipòsits de Santa Bàrbara s'utilitza també com a canonada de distribució, ja que hi ha brancals de distribució connectats directament al tram d'impulsió. Aquesta dualitat provoca problemes als sistema. Per tant, es proposa la construcció d'una nova canonada que realitzarà la funció d'empenat del dipòsit.

Es preveu la connexió del nucli de Puig de la Dóna al sistema d'abastament municipal des del nou dipòsit de Residencial Blanes II.

Canonades

Per garantir el correcte funcionament del sistema les canonades en alta que cal dimensionar o comprovar la seva futura suficiència són:

Canonada existent d'entrada al dipòsit de Valldolít; aquest canonada garantirà el cabal de consum mig actual i cabal mig futur estimat necessari per abastir els sectors SUD Valldolít, SUD Les Mimoses, PA ctra de Lloret Nord i PA ctra de Llored sud

Nova canonada d'entrada al dipòsit de Sant Bàrbara, que garantirà el cabal mig actual més el creixement de la zona de Valldolít i la meitat de l'excedent dels dipòsits de l'ETAP (aproximadament 1.000m³ en 24h)

Nova canonada entre l'ITAM i el nou dipòsit de Residencial Blanes II; aquesta canonada garantirà el cabal mig necessari per abastir tots els nous sector de creixement a excepció dels que s'abastiran des de Valldolít i la meitat de l'excedent de l'ETAP (aproximadament 1.000m³ en 24h)

Interconnexió entre el nou dipòsit de Residencial Blanes II i els dipòsits existents de Residencial Blanes-Vistamar; aquesta connexió garantirà el cabal mig actual i el cabal mig necessari per abastir els sectors PA Residencial Blanes, SUD Horta d'en Beia, SUD Riera, PA Peixos Ros, SUD Costa Brava, SUD Accés Mas Güelo, SUD Mas Martí

Nova canonada d'abastament a Puig de la Dóna des del nou dipòsit de Residencial Blanes II; Aquesta canonada haurà de garantir el consum punta del nucli i el cabal contra incendis. En aquest cas, degut a les dimensions del nucli, el cabal contra-incendis és molt superior al punta de consum.

A la taula següent s'indiquen el diàmetres necessaris per canonades esmentades.

Canonada	Volum diari circulant estimat futur	Hores d'entrada del cabal	Cabal circulant futur	Diàmetre actual	Velocitat	Consideració de la cononada
Canonada existent d'entrada al dipòsit de Valldolít	911 m ³	24	38 m ³ /h	0,150 m	0,60 m/s	Vàlida
Nova canonada entre l'ITAM i el nou dipòsit de Turo de Montells	4.759 m ³	24	198 m ³ /h	0,300 m	0,78 m/s	Vàlida
Connexió del nou dipòsit de Residencial Blanes II amb els dipòsit de Residencial Blanes-Vistamar	2.006 m ³	24	84 m ³ /h	0,180 m	0,91 m/s	Vàlida
Canonada d'entrada a Santa Bàrbara	5.310 m ³	24	221 m ³ /h	0,300 m	0,87 m/s	Vàlida
Canonada d'abastament al nucli de Puig de la Dóna	-	2	120 m ³ /h	0,200 m	1,06 m/s	Vàlida

Les canonades actuals garanteixen el correcte funcionament del sistema en un escenari de màxima ocupació segons planejament. Caldrà instal·lar un canonada amb un diàmetre nominal mínim 200mm entre el nou dipòsit de Residencial Blanes II i una canonada d'abastament al nucli de Puig de la Dóna.

Estacions de bombament

Les estacions de bombament que permeten fer arribar l'aigua als diferents dipòsits del sistema són:

- Bombament de l'ITAM a l'ETAP
- Bombament de l'ETAP a Santa Bàrbara
- Bombament de Sant Joan
- Bombament de Mas Borinot
- Bombament de Santa Cristina

Caldrà adequar aquestes estacions pels futurs cabals circulants del sistema.

Es preveu la construcció de dues noves estacions de bombament:

- Bombament des de L'ITAM fins al nou dipòsit de Residencial Blanes II
- Bombament de la inteconnexió entre el nou dipòsit Residencial Blanes II i els dipòsits de Residencial Blanes-Vistamar, ja que un d'ells està a una cota superior que el nou.

Dipòsits

Els dipòsits hauran de garantir els següents condicionants.

- El consum mig diari
- El compliment de la normativa contra incendis (240m³), més el volum necessari per satisfer la demanda punta durant dues hores.

Els dipòsits que rebin l'aigua des d'un altre dipòsit, anomenat pulmó, poden garantir el volum de reserva sempre que les instal·lacions entre aquests garanteixin el pas dels cabals que permetin el correcte funcionament del sistema

Es preveu la construcció d'un nou dipòsit al sector Residencial Blanes, que s'abastirà directament de l'ITAM.

Amb aquesta actuació l'abastament a Blanes es realitzarà des de dos grups de dipòsits. El primer format pels dipòsit de l'ETAP i els de Santa Bàrbara que són el dipòsits pulmó de Sant Joan, Santa Cristina i Valldolítg. L'altre grup el formaran els dipòsits de Residencial Blanes-Vistamar, incloent el nou dipòsit Residencial Blanes II, aquests últims amb l'alternativa actual de rebre aigua des de l'altre sistema de dipòsits.

L'augment de cabal degut als nous sectors de creixement s'imputarà a un d'aquest dos grups de la manera següent:

Dipòsit de l'ETAP i Santa Barbara; SUD Valldolítg, SUD Les Mimoses, PA ctra de Lloret Nord i PA ctra de Lloret sud

Nou dipòsit de Residencial Blanes II; La resta dels nous sectors

A partir d'aquest criteris es comprova si els volums de reserva de que disposa actualment el municipi són suficients per garantir el correcte funcionament als abonats.

Els volums mínims sense considerar dipòsits pulmó són:

Dipòsit	Volum de reserva actual	Consum mig futur estimat	Volum necessari per garantir punta 2 hores	Volum incendis	Volum requerit per consum diari	Volum requerit per incendis	Volum mínim de dipòsit	Dèficit estimat
Santa Cristina	113 m³	110 m³/dia	22 m³	240 m³	110 m³	262 m³	262 m³	149 m³
Sant Joan	159 m³	54 m³/dia	11 m³	240 m³	54 m³	251 m³	251 m³	92 m³
Valldolítg	125 m³	911 m³/dia	184 m³	240 m³	911 m³	424 m³	911 m³	786 m³
Dipòsits de l'ETAP (5 dipòsits)	4000 m³	6.065 m³/dia	1213 m³	240 m³	6065 m³	1453 m³	6065 m³	2065 m³
Santa Bàrbara (2 dipòsits)	8000 m³	3.367 m³/dia	673 m³	240 m³	3367 m³	913 m³	3367 m³	
Residencial Blanes Vistamar (2 dipòsits)	232 m³	41 m³/dia	8 m³	240 m³	41 m³	248 m³	248 m³	16 m³
Nou dipòsit Residencial Blanes II	0 m³	3.726 m³/dia	756 m³	240 m³	3726 m³	996 m³	3726 m³	3726 m³

El dèficit es garantirà gràcies als dipòsit pulmó de la manera següent:

Santa Cristina: Des dels dipòsits de Santa Bàrbara adequant el bombament per garantir el cabal contra incendis

Sant Joan: Des del dipòsits de l'ETAP adequant el bombament per garantir el cabal contra incendis

Valldolitg: Es garantirà el volum des del dipòsits de Santa Bàrbara. La zona més elevada d'aquest sector rep l'aigua mitjançant un grup de pressió. Per millorar l'abastament d'aquesta, es proposa la construcció d'un nou dipòsit a 45m per sobre de la zona de Valldolitg III, que permetrà el correcte subministrament per gravetat. El volum d'aquest serà de 240 m³, garantint d'aquesta manera el cabal requerit per la normativa contra incendis.

Dipòsits de l'ETAP: Aquests, amb un volum de 4.000m³, subministren diàriament uns 6.000m³. Es proposa que els 2.000m³ d'excedent es subministrin, a parts iguals, des dels dipòsits de Santa Bàrbara i Residencial Blanes II, ja que abasteixen la mateixa zona.

Dipòsits ETAP: El dèficit d'aquest dipòsit es garantirà des dels dipòsit de Santa Bàrbara i Residencial Blanes II, ja que abasteixen la mateixa zona.

Dipòsit Residencial Blanes-Vistamar: es podran abastir de la nova canonada que es realitzarà per abastir el nou dipòsit.

Per tant, els volums mínim dels dipòsit de la xarxa d'abastament de Blanes són els següents:

Dipòsit	Volum mínim de dipòsit
Santa Cristina	113 m ³
Sant Joan	159 m ³
Valldolitg	125 m ³
Nou dipòti Vallodolit III	240 m ³
Dipòsits de l'ETAP (5 dipòsits)	4000 m ³
Santa Bàrbara (2 dipòsits)	5426 m ³
Residencial Blanes Vistamar (2 dipòsits)	232 m ³
Nou dipòsit Residencial Blanes II	5000 m ³

Resum de propostes i valoració

A la taula següent es resumeixen totes les actuacions necessàries per l'òptim funcionament de la xarxa.

	PEM	PEC (sense IVA)	PEC
Cobriments filtres silice-antracita	150.000 €	178.500 €	207.060 €
Cobriments filtres carbó actiu (CAG)	180.000 €	214.200 €	248.472 €
Canvi i automatització de vàlvules d'entrada i sortida Etap	60.000 €	71.400 €	82.824 €
Automatització filtres de silice-atracita	42.000 €	49.980 €	57.977 €
Instal·lació control automàtic pel comandament de l'Etap	39.000 €	46.410 €	53.836 €
Telecontrol amb analitzadors en continu a la sortida dels dipòsits	60.000 €	71.400 €	82.824 €
Desdoblament de la canonada de transport-distribució Etap-dipòsits de Sta. Bàrbara	390.000 €	464.100 €	538.356 €
Instal·lació de cabalímetres totalitzadors parcials	90.000 €	107.100 €	124.236 €
Noves aplicacions i sistemes informàtics	447.000 €	531.930 €	617.039 €
Nou dipòsit de 5.000m ³ al sector Residencial Blanes, bombament, canonada d'impulsió des de l'ITAM i connexió a xarxa	3.020.000 €	3.593.800 €	4.168.808 €
Nova captació	50.000 €	59.500 €	69.020 €
Bombament i canonada d'impulsió entre el nou dipòsit i el dipòsit de Residencial Blanes i Vistamar	200.000 €	238.000 €	276.080 €
Adequació de les estacions d'impulsió	125.000 €	148.750 €	172.550 €
Construcció d'un nou dipòsit Valldolitg III (Vmin=240m ³)	100.000 €	119.000 €	138.040 €
Portada d'aigua al nucli de Puig de la Dona	90.000 €	107.100 €	124.236 €
TOTAL	5.043.000 €	6.001.170 €	6.961.357 €

9.1.6. Conclusions de l'estudi d'abastament

A partir de l'estudi realitzat es poden enumerar les següents conclusions:

1ª El consum futur estimat en un escenari de màxima ocupació segons planejament arribarà fins a 18.447 m³/dia.

2ª El cabal extret actualment de les captacions pròpies (13.626m³/dia) juntament amb la concessió d'aigua de l'ITAM (2.000.502 m³/any≈5.480 m³/dia), garanteixen el consum futur estimat.

3ª Actualment hi ha captacions que tenen problemes d'esgotament i de contaminants que no poden ésser eliminats amb l'actual sistema de tractament de la planta. Aquest comportarien una disminució dels cabals extrets de les captacions pròpies. Per garantir el subministrament d'aigua i fins que no s'acabin les obres d'ampliació de la dessalinitzadora, es preveu la construcció de noves captacions que substituïxin les que quedin en desús pels motius esmentats anteriorment.

4ª Les captacions actuals s'exploten al màxim de la seva capacitat. Per tant, no es preveu un augment del cabal extret d'aquestes i per tant tampoc dels cabals circulants entre les captacions i l'ETAP. Per aquest motiu es consideren vàlides les canonades actuals.

5ª La capacitat actual de l'ETAP és 800m³/h, que garanteix el tractament dels cabals extrets de les captacions pròpies en aproximadament 17h.

6ª Per poder garantir la capacitat de tractament de l'ETAP caldrà realitzar les actuacions proposades de manteniment necessàries. Aquestes són les següents:

- Cobriments filtres sílice-antracita

- Cobriments filtres carbó actiu

- Canvi i automatització de vàlvules d'entrada i sortida de l'ETAP

- Automatització dels filtres de sílice-antracita

- Instal·lació control automàtic pel comandament de l'ETAP

- Noves aplicacions i sistemes informàtics

- Telecontrol amb analitzadors en continu a la sortida dels dipòsits

7ª L'augment dels cabals de consum estimat, provocarà l'augment dels cabals que transportaran les canonades en alta. Les canonades actuals garanteixen el correcte subministrament dels cabals futurs estimats.

8ª L'actual canonada d'impulsió procedent de l'Etap que subministra aigua al dipòsit de Santa Bàrbara s'utilitza també com a canonada de distribució a xarxa perquè hi ha branquials de distribució connectats directament al tram d'impulsió. Aquesta dualitat provoca problemes al sistema, per la qual cosa es considera necessari el seu desdoblament en una canonada d'impulsió des de l'Etap fins al dipòsit. Es proposa instal·lar una canonada de FD de 300 mm de diàmetre nominal que realitzi les funcions de portada d'aigua al dipòsit de Santa Bàrbara.

9ª Per garantir el correcte subministrament dels futurs cabals d'abastament caldrà adequar els equips d'impulsió dels bombaments existents als nous cabals.

10ª Es garantirà el correcte subministrament als abonats de Blanes amb la construcció d'un nou dipòsit al sector Residencial Blanes. Aquest rebrà l'aigua directament de l'ITAM a través d'una nova canonada de FD de 300mm de diàmetre

nominal gràcies a un nou bombament. Caldrà instal·lar un nova canonada des d'aquest dipòsit per connectar-lo amb la xarxa actual.

11ª Es realitzarà la interconnexió entre el nou dipòsit de Residencial Blanes II i el dipòsit de Residencial Blanes i Vistamar.

12ª Es connectarà el nucli de Puig de la Dóna al sistema d'abastament municipal a través d'una nova canonada de 200mm de diàmetre nominal des del dipòsit de Residencial Blanes II

13ª Amb la construcció del nou dipòsit a Residencial Blanes l'abastament a Blanes es realitzarà des de dos grups de dipòsits. El primer format pels dipòsit de l'ETAP i els de Santa Bàrbara que són el dipòsits pulmó de Sant Joan, Santa Cristina i Valldolítg. L'altre grup el formaran els dipòsits de Residencial Blanes-Vistamar, incloent el nou dipòsit Residencial Blanes II, aquests últims amb l'alternativa actual de rebre aigua des de l'altre sistema de dipòsits. Per garantir el correcte subministrament en un escenari de plena ocupació segons planejament, els volums mínims de reserva dels dipòsits seran:

Dipòsit	Volum mínim de dipòsit
Nou dipòsit Turo de Montells	5899 m³
Dipòsits de l'ETAP (5 dipòsits)	4000 m³
Santa Bàrbara (2 dipòsits)	4301 m³
Sant Joan	159 m³
Santa Cristina	113 m³
Valldolítg	911 m³
Residencial Blanes Vistamar (2 dipòsits)	232 m³

A continuació s'inclou un plànol on es grafia la proposta de la futura xarxa d'abastament de Blanes.



9.2.- SISTEMA DE SANEJAMENT

9.2.1 Introducció i objectiu de l'estudi

En el marc dels treballs de redacció del POUM de Blanes es redacta aquest estudi que té per objectiu avaluar el sistema de sanejament de Blanes, tenint en compte la situació actual i les previsions de creixement de la proposta del nou POUM.

9.2.2. Antecedents

Antigament el nucli urbà de Blanes tractava les aigües residuals en una estació depuradora ubicada a l'alçada del creuament de l'Avinguda Catalunya amb el carrer de Menorca. Degut al creixement urbanístic l'EDAR es va col·lapsar alhora que va quedar situada enmig del nucli urbà.

Per aquest motiu, es va decidir construir l'actual EDAR, situada al costat del marge esquerre del riu La Tordera, aproximadament 3 km aigües amunt de la desembocadura del Tordera al Mediterrani.

Per redactar aquest estudi s'ha utilitzat el document redactat pel Consorci de la Costa Brava amb data gener de 2006 : "Pla d'actuacions dels sistemes de sanejament del consorci de la Costa Brava. Període 2006-2014" .

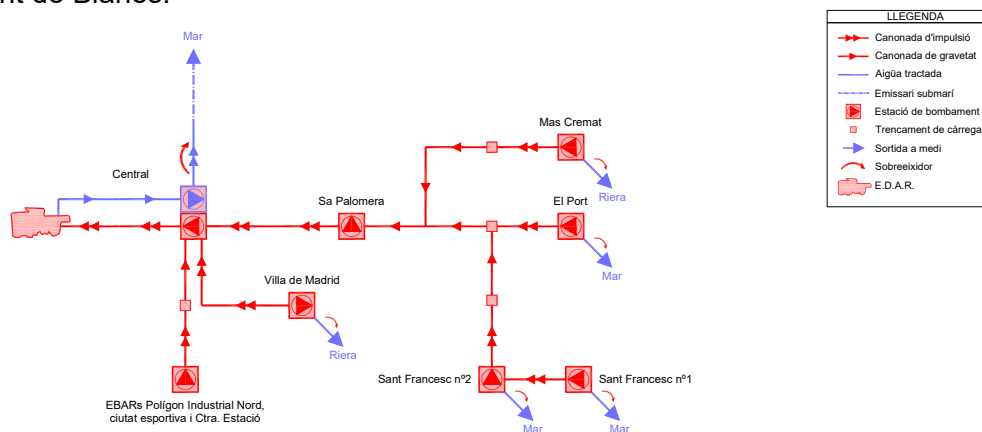
9.2.3. Situació actual

Degut a l'orografia del municipi de Blanes i la situació de l'EDAR no és possible transportar les aigües residuals per gravetat fins aquesta. Per això el municipi disposa d'un conjunt d'estacions de bombament d'aigua residual (EBAR).

Les EBARs recullen les aigües residuals dels punts més baixos del municipi i les transporten fins a punts elevats mitjançant canonades d'impulsió. En aquests punts les aigües residuals trenquen càrrega i són conduïdes per gravetat fins a una nova EBAR.

Els trams on les aigües residuals circulen impulsades no admeten noves incorporacions d'afluents residuals. Per altra banda, les canonades de sortida de les EBARs un cop han trencat càrrega es transformen en col·lectors de residuals incorporant els afluents dels sectors per on recorren i conformant d'aquesta manera els eixos principals de recollida d'aigües residuals del municipi.

El gràfic següent mostra l'esquema de funcionament de l'actual sistema de sanejament de Blanes.



EBAR i eixos principals del sistema de sanejament urbà

Actualment al municipi de Blanes hi ha 12 estacions de bombament principals. L'objectiu de tota la xarxa es recollir les aigües i transportar-les a l'estació depuradora per a ser tractades.

El bombament Central de Blanes rep les aigües residuals de les estacions de bombament de Sa Palomera, el Port, Villa de Madrid, Sant Francesc 2 i les de la zona del polígon industrial nord, el polígon de la ctra de l'Estació i de la ciutat esportiva. Des de d'aquesta s'impulsen fins a l'EDAR.

A més l'EBAR Central també realitza la funció d'impulsar les aigües que tracta la depuradora. L'aigua arriba mitjançant un emissari terrestre de 2.100 m de longitud que prové de l'EDAR. Un cop entra a l'EBAR és impulsada fins al mar a través d'un emissari submarí de 1.525m de longitud.

EDAR del sistema

L'EDAR de Blanes, inaugurada l'any 1.997, està dissenyada per tractar un cabal de 23.500m³/dia.

És una planta completa, ja que disposa de dues línies de tractament d'aigua per poder absorbir l'estacionalitat de la població (es va ampliar) amb possibilitat d'eliminació de nutrients i amb un terciari per a la totalitat del cabal de tractament.

La línia de fangs disposa d'una gestió i un compostatge. El fang que s'envia a compostatge pot admetre fangs d'altres depuradores (per ex. de l'EDAR de Lloret).



El desbast de les aigües residuals es du a terme a l'estació d'impulsió principal i posteriorment l'aigua circula per uns canals dessorradors-desgreixadors. Després d'una decantació primària, es realitza un tractament de fangs activats d'aireació prolongada tipus canals d'oxigenació. Els fangs generats a la planta, tant els del procés primari com secundari, són digerits en una tanc anaerobi per tal d'estabilitzar-los abans de la seva deshidratació.

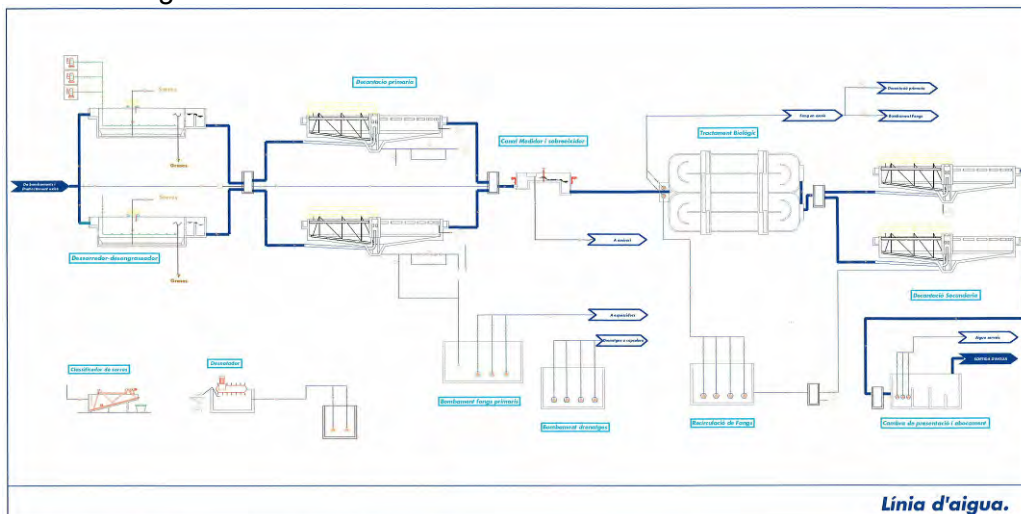
El terciari i la desnitrificació permeten abocar aigua a La Tordera; no obstant, l'emissari ha d'estar sempre disponible per a la sortida de tot el cabal tractat per si fallés algun paràmetre que no permetés abocar directament al riu.

L'aigua regenerada de Blanes té, ja des del 2003, la finalitat de ser emprada per a la recàrrega de l'aqüífer de la Baixa Tordera. A més a més, l'ajuntament de Blanes preveu utilitzar aigua regenerada per a usos urbans (reg i implantació de xarxa d'aigua regenerada).

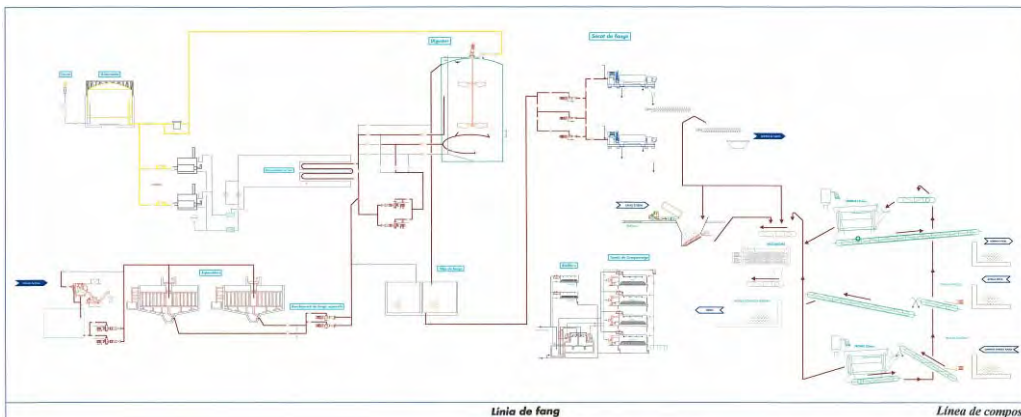
Les instal·lacions auxiliars de la depuradora s'han rehabilitat en part, i la telegestió s'ha de millorar tecnològicament.

Esquema de funcionament

Línia d'aigua



Línia de fangs



Caractéristiques principales

Les caractéristiques principales sont:

Data de Funcionament:	1997	
Procedència:	Blanes	
Destí efluent:	Mar, recàrrega aquífer i reg agrícola	
Destí fang:	Compostatge / agricultura	
Superfície ocupada (ha):	3,5	
Nombre de línies:	2	
Tipus de procés:	Fangs activats	
Paràmetres de disseny	Cabal (m³/dia):	23.500
	Habitants equivalents:	134.425
	Càrrega contaminant DBO5 (mg/l):	430
	Càrrega contaminant SS (mg/l):	360
	Rendiment d'eliminació DBO5:	94%
	Rendiment d'eliminació SS:	94%
Potència Instal·lada (kW):	950	
Potència contractada (kW):	300	

9.2.4. Previsió del creixement dels cabals d'abastament

Cabals actuals

El consum màxim es produeix durant el mes de juliol i arriba fins a 13.906 m³/dia.

Total any	Més del màxim consum	Màxim consum diari
3.620.396 m ³ /any	431.071 m ³ /mes	13.906 m ³ /dia

Previsió de creixement urbanístic

L'estudi de creixement urbanístic es realitza a partir dels nous sectors de creixement proposats en aquest planejament i considerant una dimensió mitjana de la llar de 2,72 habitants per habitatge, obtinguda del Institut d'Estadística de Catalunya.

A partir d'aquest paràmetres es preveu que en l'horitzó de màxima ocupació del POUM hi hagin un augment de 2.041 habitatges i per tant un increment de població de fins a 4.221 habitants. També es contempla l'augment de 3.676 places hoteleres i un augment de 23,93 Hectàrees de zona industrial. A la taula que es resumeixen les dades de l'estudi de creixement.

Polígon d'actuació Sòl urbà	Increment municipi								
	Residencial			Hoteler	Industrial	Comercial	Sostre 3ª edat		
	Nº Habitatges	hab/habitatge	Habitants	Nº. Places	Hectàrees	Hectàrees	Hectàrees	hab/hectàrea	Habitants
PA 1 La Sardana	207	2,72	563						
PA 2 Cala Sant Francesc	0	2,72	0						
PA 3 Valldolitg 1	40	2,72	109						
PA 4 Valldolitg 3	86	2,72	234						
PA 5 Puig de la Dona	27	2,72	73						
PA 6 Mas Güelo	29	2,72	79						
PA 7 Nylstar 1		2,72	0		2,22				
PA 8 Carretera de Lloret		2,72	0		5,788				
PA 9 S'abanell		2,72	0	1.012					
PA 10 Cristòfol Colom		2,72	0	874					
PA 11 Formentera		2,72	0	1.790					
PA 12 Sant Joan -Molí d'Avall	98	2,72	267		1,275				
PA 13 Sa Massaneda	3	2,72	8						
PA 14 Paradís - Av. Europa	118	2,72	321						
PA 15 Peixos Ros		2,72	0		0,35				
PA 16 Vall de Burg	437	2,72	1.188,64						
TOTAL	1.045		2.842	3.676	9,63	0,00	0,00		0
Pla de Millora urbana Sòl urbà	Increment municipi								
	Residencial			Hoteler	Industrial	Comercial	Sostre 3ª edat		
	Nº Habitatges	hab/habitatge	Habitants	Nº. Places	Hectàrees	Hectàrees	Hectàrees	hab/hectàrea	Habitants
PMU 1 Nylstar 2		2,72	0		11,01				
PMU 2 Rhodia Iberia		2,72	0		4,47				
PMU 3 Portal Costa Brava		2,72	0		3,50				
TOTAL	0		0	0	18,98	0,00	0,00		0
Pla Parcial Sòl urbanitzable	Increment municipi								
	Residencial			Hoteler	Industrial	Comercial	Sostre 3ª edat		
	Nº Habitatges	hab/habitatge	Habitants	Nº. Places	Hectàrees	Hectàrees	Hectàrees	hab/hectàrea	Habitants
SUD 1 Costa Brava	507	2,72	1379						0
SUD 2 Racó Blau	429	2,72	1167						
SUD 3 Les Mimoses	60	2,72	163						
SUD 4 Ronda Oest					13,3				
TOTAL	996		1.379	0	13,30	0,00	0,00		0

Estudi de necessitats futures

Introducció

Es defineixen tres tipus de cabals d'us diari o comú:

- Consum industrial
- Consum residencial
- Consum hotel·ler

Les dotacions que es preveuen pel municipi de Blanes són les següents:

Dotacions		Dies de consum a l'any
Industrial (4000 m³/Ha/dia),	10,960 m³/Ha/dia	365 dies
Consum domèstic (250l/hab/dia)	0,25 m³/hab/dia	365 dies
Consum plaça hotel·lera (300l/plaça/dia)	0,30 m³/hab/dia	145 dies
Densitat	2,72 persones/habitatge	
Coeficient punta domèstic/hotel·ler(Cp)	2,40	
Coeficient punta industrial (Cp)	3,00	

Per les dotacions de consum industrial i residencial es prenen les recomanacions donades per l'Agència Catalana de l'Aigua. Per les dotacions de consum hotel·ler es pren la dotació recomanada per zones hotel·leres considerant un consum màxim anual de 145 dies.

Previsió d'augment del consum

Amb les dades obtingudes de creixement urbanístic i les dotacions donades en l'apartat anterior s'obté l'increment màxim anual de consum suposant el total desenvolupament del POUM.

L'augment de la demanda com a conseqüència de les propostes de creixement del POUM pot arribar fins a 932.529,66 m³/any (2.936,07 m³/dia), la qual cosa suposa un creixement relatiu del 25,75% respecte la situació actual.

A la taula següent es mostra l'augment de consum de cada nou sector.

Polígon d'actuació Sòl urbà	Increment de consum mig					Increment de consum punta			
	Residencial (m3/dia)	Hoteler (m3/dia)	Industrial (m3/dia)	Comercial (m3/dia)	3era edat (m3/dia)	TOTAL		Residencial	Hoteler
						(m3/dia)	(m3/any)	(m3/h)	
PA 1 La Sardana	140,76					140,76	51.377,40	14,08	
PA 2 Cala Sant Francesc	0,00					0,00	0,00	0,00	
PA 3 Valldiollg 1	27,20					27,20	9.928,00	2,72	
PA 4 Valldiollg 3	58,48					58,48	21.345,20	5,85	
PA 5 Puig de la Dona	18,36					18,36	6.701,40	1,84	
PA 6 Mas Güelo	19,72					19,72	7.197,80	1,97	
PA 7 Nyistar 1			24,33			24,33	8.880,89	0,00	
PA 8 Carretera de Lloret			63,44			63,44	23.154,32	0,00	
PA 9 Siabanell		303,60				303,60	44.022,00	0,00	
PA 10 Cristòfol Colom		262,20				262,20	38.019,00	0,00	
PA 11 Formentera		537,00				537,00	196.005,00	0,00	
PA 12 Sant Joan -Molí d'Avall	66,64					66,64	9.662,80	6,66	
PA 13 Sa Massaneda	2,04					2,04	744,60	0,20	
PA 14 Paradis - Av. Europa	80,24					80,24	29.287,60	8,02	
PA 15 Peixos Ros			3,84			3,84	1.400,14	0,00	
PA 16 Vall de Burg	297,16					297,16	108.463,40	29,72	
TOTAL	710,60	1.102,80	91,60	0,00	0,00	1.905,00	556.189,54	71,06	0,00
Pla de Millora Urbana	Increment de consum mig					Increment de consum punta			
	Residencial (m3/dia)	Hoteler (m3/dia)	Industrial (m3/dia)	Comercial (m3/dia)	3era edat (m3/dia)	TOTAL		Residencial	Hoteler
						(m3/dia)	(m3/any)	(m3/h)	
PMU 1 Nyistar 2	0,00		120,67			120,67	44.044,40	0,00	
PMU 2 Rhodia Iberia	0,00		48,99			48,99	17.881,79	0,00	
PMU 3 Portal Costa Brava	0,00		38,36			38,36	14.001,40	0,00	
TOTAL	0,00	0,00	208,02	0,00	0,00	208,02	75.927,59	0,00	0,00
Pla Parcial Sòl Urbanitzable	Increment de consum mig					Increment de consum punta			
	Residencial (m3/dia)	Hoteler (m3/dia)	Industrial (m3/dia)	Comercial (m3/dia)	3era edat (m3/dia)	TOTAL		Residencial	Hoteler
						(m3/dia)	(m3/any)	(m3/h)	
SUD 1 Costa Brava	344,76					344,76	125.837,40	34,48	
SUD 2 Racó Blau	291,72					291,72	106.477,80	29,17	
SUD 3 Les Mimoses	40,80					40,80	14.892,00	4,08	
SUD 4 Ronda Oest			145,77			145,77	53.205,32	0,00	
TOTAL	677,28	0,00	145,77	0,00	0,00	823,05	300.412,52	67,73	0,00
TOTAL	1.387,88	1.102,80	445,39	0,00	0,00	2.936,07	932.529,66	138,79	0,00

Consum total previst

La suma del consum màxim actual més la previsió d'increment de consum màxim tenint en compte les propostes del planejament s'especifica a la taula resum següent:

ACTUAL	Any	Diari
	3.620.396m ³ /any	13.906m ³ /dia
INCREMENT	Any	Diari
	932.529,66m ³ /any	2.936,07m ³ /dia
FUTUR	Any	Diari
	4.552.925,66m ³ /any	16.842,07m ³ /dia

9.2.5. Proposta d'actuacions i valoració**Estació depuradora d'aigües residuals.**

La capacitat de tractament de l'EDAR és de 23.500m³/dia. El consum futur estimat pel municipi arriba fins a 16.842,07 m³/dia, per tant la capacitat de tractament de la planta és suficient per fer front a l'augment de població proposat al planejament de Blanes.

D'altra banda, segons l'estudi realitzat pel Consorci de la Costa Brava, per millorar el rendiment i el funcionament de la depuradora es proposen dur a terme les següents actuacions:

Les instal·lacions auxiliars s'han rehabilitat en part, però resten algunes millores per realitzar i cal també una millora tecnològica de la telegestió.

El sistema de la línia de fangs funciona gairebé al límit com a conseqüència de l'ampliació realitzada a la línia de tractament d'aigua, que genera més fangs. A part pot admetre fangs d'altres depuradores (per ex. de l'EDAR de Lloret). Per resoldre la problemàtica esmentada es proposa l'ampliació (duplicació) del compostatge, augmentant també la zona destinada a la maduració del compost.

L'accés a l'EDAR de Blanes es realitza a través d'un camí que antigament s'utilitzava per a feines agrícoles. L'enllaç d'aquest camí amb la carretera Accés Costa Brava (GI-682) no està preparat per a la maniobrabilitat dels camions i resulta perillós perquè no existeix carril d'incorporació d'entrada ni de sortida des de la carretera.

Estacions de bombament d'aigües residuals (EBARs)**Obres de connexió de l'interceptor a l'EDAR de Blanes.**

El creixement urbanístic de Blanes ha mantingut l'esquema de carregar el sistema unitari del nucli antic de Blanes, concentrant gran part de les noves aportacions, tant de residuals com de pluvials, a Sa Palomera, la qual cosa provoca el col·lapse de l'estació de bombament.

Per resoldre la problemàtica esmentada, es proposa crear un eix interceptor per la Carretera Accés Costa Brava que permetria interceptar totes les aigües residuals del nord de Blanes i conduir-les directament a l'estació depuradora mitjançant una nova impulsió des del costat oriental de la línia de ferrocarril Blanes-Maçanet.

Amb el desenvolupament urbanístic dels sectors "Vall d'olitg" i "Costa Brava" es preveu la construcció d'un bombament al punt baix, el qual recolliria les aigües

residuals d'ambdós sectors i també les aportacions de les urbanitzacions Residencial Vistamar, Mas Güelo i Santa Cristina, impulsant-les fins a la rotonda dels Focs. La connexió d'aquest punt fins a la nova estació de bombament es realitzaria mitjançant un col·lector en gravetat, en gran part ja existent actualment.

Aquesta actuació permetria anul·lar les estacions de bombament de la zona del polígon industrial nord, el polígon de la ctra de l'Estació i de la ciutat esportiva, ja que es podria transportar l'aigua residual per gravetat fins a la nova estació de bombament situada just abans de creuar les vies de ferrocarril.

Per completar l'eix interceptor cal:

Construir un tram d'aproximadament 100 m de nou col·lector a la Carretera Accés Costa Brava que enllaçaria els trams ja executats i que ja permetria descarregar l'E.B.A.R. de Sa Palomera de les residuals dels sectors que s'estan desenvolupant

Construir una nova estació de bombament i canonades d'impulsió fins a l'E.D.A.R.

Anul·lar les E.B.A.R.s existents a la zona nord de Blanes i construir xarxa per gravetat fins a la nova estació de bombament.

Construcció d'una nova estació de bombament a la zona del sector Costa Brava

Anul·lació de l'actual sobreexidor i construcció d'un nou sobreexidor a la riera Plantera

El bombament Central de Blanes rep les aigües residuals de les estacions de bombament de Sa Palomera, el Port, Villa de Madrid, Sant Francesc 2, les de la zona del polígon industrial nord, el polígon de la ctra de l'Estació i de la ciutat esportiva, i les impulsa a l'E.D.A.R.

El bombament està format per 3 bombes submergibles que impulsen cap a l'E.D.A.R i 3 bombes més per impulsar l'aigua tractada de la depuradora cap a l'emissari submarí.

L'antic col·lector en gravetat que connectava Sa Palomera amb l'antiga E.D.A.R. de Blanes s'utilitza com a col·lector sobreexidor de l'estació de bombament Central.

Aquest col·lector sobreexidor està actualment situat a molta profunditat, amb pendent gairebé nul·la i amb importants obstruccions per sorres.

Per tal de resoldre la problemàtica esmentada, es proposa l'anul·lació de l'actual col·lector sobreexidor de l'estació de bombament Central de Blanes i la construcció d'un nou sobreexidor directe a l'endegament de la riera Plantera.

Millores generals a les EBARs

En el pla d'actuacions dels sistemes de sanejament del consorci de la Costa Brava també es proposen una sèrie d'actuacions per millorar el funcionament de diverses estacions d'impulsions (substitucions de bombes, instal·lacions de grups electrògens, etc.).

Emissaris submarins

L'emissari terrestre i submarí originalment previst per a aigües tractades i sobreexidor comparteix actualment la seva funció amb l'abocament de les aigües residuals provinents de dues indústries que generen uns cabals del mateix ordre de magnitud que tot el nucli urbà de Blanes.

Actualment l'emissari submarí presenta deficiències de funcionament que requereixen una intervenció de reparació. Es proposa realitzar una reparació de l'emissari submarí de Blanes.

Connexió de sistemes

Es proposa la construcció d'un estació de tractament d'aigües residuals compacta que permeti tractar les aigües que genera el sector de Puig de la Dona

Aigua regenerada

L'aigua regenerada de Blanes té, ja des del 2003, la finalitat de ser emprada per a la recàrrega de l'aqüífer de la Baixa Tordera, alhora que a partir de l'estiu de 2006 es preveu iniciar el subministrament d'aigua regenerada per al reg de les parcel·les de blat de moro i de planta ornamental de la Comunitat de Mas Rabassa.

A més a més, l'Ajuntament de Blanes preveu utilitzar aigua regenerada per a usos urbans (reg i implantació de xarxa d'aigua regenerada).

Per tal de resoldre la problemàtica esmentada, es proposa:

Impulsió d'aigua regenerada des de l'EDAR de Blanes fins a un dipòsit de distribució d'aproximadament 1.500 m³ situat en uns terrenys qualificats de serveis tècnics l'Oest del sector Residencial Blanes.

Creació d'una xarxa d'aigua regenerada pel reg i l'ús municipal

Valoració de les actuacions proposades

A partir del document del consorci de la costa Brava, la previsió de la demanda i les problemàtiques detectades en el sistema, es proposen les actuacions següents per tal d'optimitzar el sistema de sanejament:

	PEM	PEC (sense IVA)	PEC
Ampliació i millora de les EBARs	212.000 €	252.280 €	292.645 €
Anul·lar de l'actual col·lector de sobreexidor de l'EBAR Central i construcció d'un nou sobreexidor a l'endagament de la riera Plantera	151.000 €	179.690 €	208.440 €
Instal·lació d'un grup electrogen a Sa Palomera	50.000 €	59.500 €	69.020 €
Ampliació del compostatge	1.356.000 €	1.613.640 €	1.871.822 €
Milliores a les instal·lacions auxiliars de l'EDAR	212.000 €	252.280 €	292.645 €
Milliores a l'accés a la depuradora	168.000 €	199.920 €	231.907 €
Nou eix interceptor carretera accés Costa Brava, dues noves estacions de bombament i anul·lació de les EBARs de la zona del polígon i ciutat esportiva	1.668.000 €	1.984.920 €	2.302.507 €
Reparació emissari submarí	25.000 €	29.750 €	34.510 €
Nova xarxa d'aigües regenerades	2.055.000 €	2.445.450 €	2.836.722 €
Construcció d'una nova depuradora compacta per al nucli de Puig de la Dona	50.000 €	59.500 €	69.020 €
TOTAL	5.947.000 €	7.076.930 €	8.209.239 €

9.2.6. Conclusions

A partir de l'estudi realitzat es poden enumerar les següents conclusions:

1ª Actualment la capacitat de la línia d'aigua de l'EDAR de Blanes és suficient per tractar la totalitat del cabal d'aigües residuals generades en un escenari de màxima ocupació segons planejament.

2ª La línia de fangs és troba al límit de la seva capacitat i per tant es proposa realitzar les obres d'ampliació necessàries per que aquesta pugui tractar els fangs generats pel tractament del futur cabal abocat a la xarxa de residuals.

3ª Degut a l'antiguitat de l'EDAR diversos equips auxiliars estan deteriorats, per tant es proposa la renovació de part d'aquests per tal de millorar el rendiment de la planta, així com l'acondicionament del camí d'entrada que no es troba preparat per a l'entrada de camions.

4ª Actualment s'utilitza com a sobreexidor de l'EBAR Central, l'antic col·lector que connectava Sa Palomera amb l'EDAR. Aquest es troba situat a molta profunditat, amb un pendent gairebé nul i amb importants obstruccions per sorres. Per aquest motiu es planteja l'anul·lació de l'actual sobreexidor i la construcció d'un nou sobreexidor directe a l'endegament de la riera Platera.

4ª Caldrà adequar les EBARs a l'augment de cabal produït pels cabals abocats pels nous sectors de creixement del municipi.

5ª Degut a l'augment de població patit per Blanes els darrers anys, els col·lectors que aboquen les seves aigües a l'EBAR de Sa Palomera han augmentat els cabals, provocant d'aquesta manera el col·lapse d'aquesta estació. A més, preveu un augment d'aquests cabals degut als nous sectors de creixement. Per resoldre aquesta problemàtica es proposa la construcció d'un nou eix interceptor per la carretera d'accés Costa Brava que permetria interceptar totes les aigües residuals del Nord de Blanes i conduir-les directament a l'EDAR de Blanes.

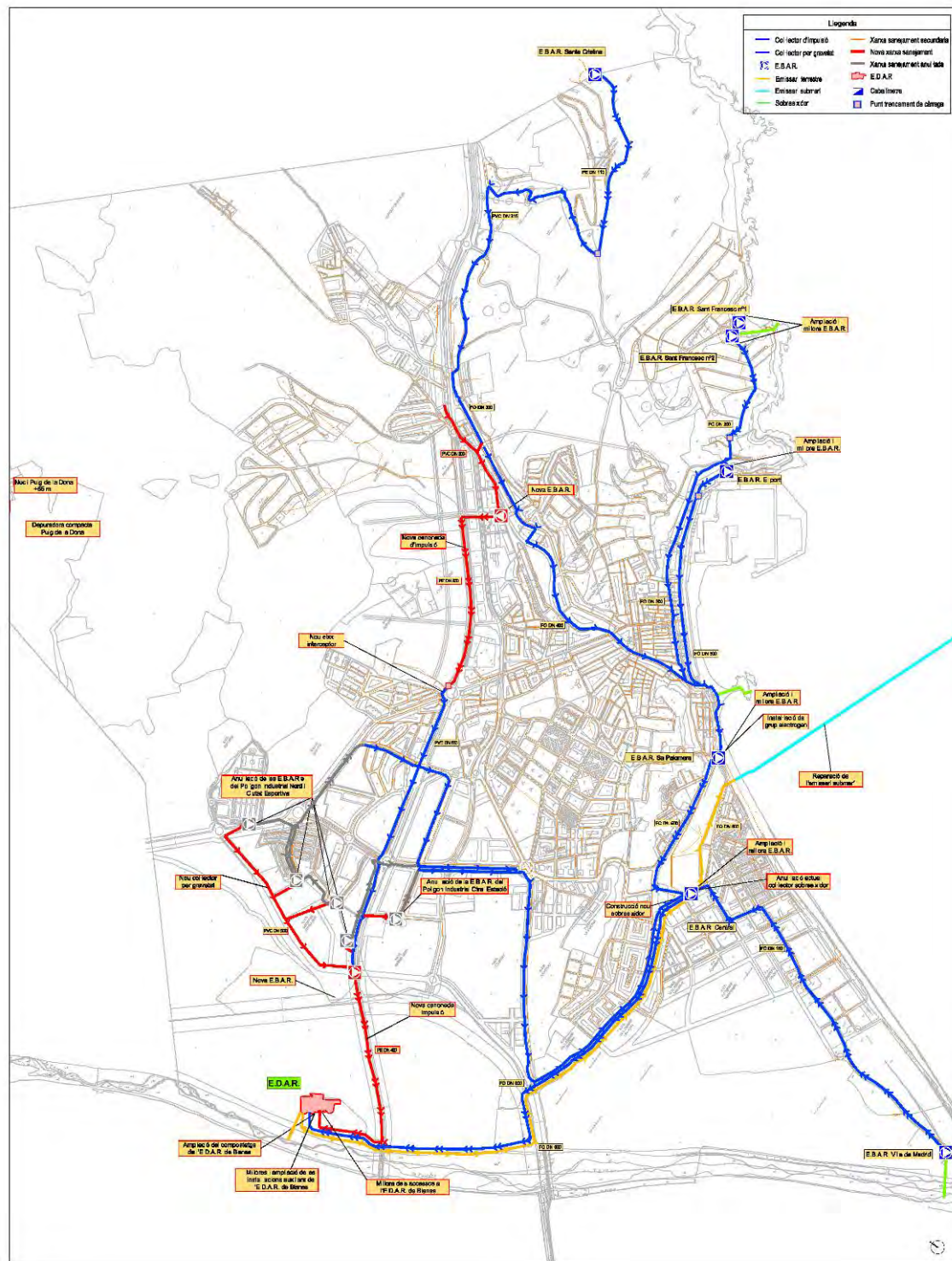
Aquesta actuació comportaria la construcció de dues noves estacions de bombament i l'anul·lació de les EBARs de la zona del polígon industrial i la ciutat esportiva.

6ª L'emissari terrestre i submarí originalment previst per a aigües tractades i sobreexidor comparteix actualment la seva funció amb l'abocament de les aigües residuals provinents de dues indústries que generen uns cabals del mateix ordre de magnitud que tot el nucli urbà de Blanes. Actualment l'emissari submarí presenta deficiències de funcionament que requereixen una intervenció de reparació.

7ª Es proposa la construcció d'un estació de tractament d'aigües residuals compacta que permeti tractar les aigües que genera el sector de Puig de la Dona

8ª El dèficit hídric que periòdicament pateix Catalunya obliga a prendre mesures per a l'estalvi d'aigua. Entre aquestes es troba la reutilització d'aigua regenerada per a regs. Per aquest motiu es proposa la construcció d'un nou dipòsit d'aigua regenerada situat a la zona de la urbanització Blanes Residencial II, amb una capacitat de 1.500 m³. A partir d'aquest dipòsit es crearà una xarxa per facilitar la creació de sistemes de reg amb aigua regenerada. D'aquesta manera es podrà reduir el consum d'aigua de la xarxa d'aigua potable.

A continuació s'inclou un plànol on es grafia la proposta de la futura xarxa de sanejament de Blanes.



9.3.- SISTEMA D'ELECTRIFICACIÓ

9.3.1. Introducció i objectiu de l'estudi

En el marc dels treballs de redacció del POUM de Blanes es redacta aquest estudi que té per objectiu avaluar el sistema de subministrament elèctric de Blanes, tenint en compte la situació actual i les previsions de creixement de la proposta del nou POUM.

9.3.2. Antecedents

Actualment tot el municipi de Blanes s'abasteix des de l'estació receptora de Tordera situada en el creuament entre la carretera N-II i la carretera GI-600 de Tordera a Blanes. A partir d'aquesta existeixen varies línies que alimenten Blanes.

Quan les línies elèctriques de mitja tensió entren dins el sòl urbà es va derivant per tal de poder alimentar les diferents estacions transformadores que converteixen l'electricitat a 220 V. A partir d'aquests transformadors surten unes noves línies que transporten l'electricitat amb baixa tensió des dels transformadors fins als diferents abonats. La majoria de línies situades dins l'àmbit de sol urbà estan soterrades.

9.3.3. Situació actual

Existeixen varies línies que surten de la subestació de mitja tensió que alimenten la xarxa de baixa tensió de Blanes:

Línia 1-2: transcorren pel costat del riu Tordera a la zona on la via del tren s'ajunta amb el riu. A partir d'aquesta zona les línies se separen en dos, unes segueixen el Tordera i alimenten la depuradora i la zona de la Plantera de Blanes. Aquesta línia també alimenta els pobles de Palafolls i Malgrat. I unes segones línies que creuen la línia de tren i entren per la Ctra. de l'Estació.

Línia 3: Segueix la carretera GI-600 de Tordera a Blanes i entra en el municipi per la urbanització de Cala Guidó.

Una vegada entren dins el sol urbà, aquestes línies es soternen i es bifurquen de tal forma que alimenten a tots els transformadors. Des d'aquests transformadors s'inicia la xarxa de baixa tensió que alimenta a totes les finques amb una tensió de 220 V i/o 380V.

9.3.4. Previsió del creixement de la població

L'estudi de creixement urbanístic es realitza a partir dels nous sectors de creixement proposats en aquest POUM.

Es preveu que en l'horitzó de màxima ocupació del POUM hi hagi un augment de 2.041 habitatges i per tant un increment de població de fins a 4.221 habitants. També es contempla l'augment de 113.305,00 m² de zones hoteleres i un augment de 23,93 Hectàrees de zona industrial. A la taula següent es resumeixen les dades de l'estudi de creixement.

Polígon d'actuació	Increment municipi						
	Nº Habitatges	Zones Comuns	Locals comercials (m2)	Garatges (m2)	Sòl industrial (m2)	Sòl hotel·ler (m2)	Sostre 3ª edat (m2)
PA 1 La Sardana	207	26					
PA 2 Cala Sant Francesc	0						
PA 3 Valldolig 1	40	5					
PA 4 Valldolig 3	86	10					
PA 5 Puig de la Dona	27	3					
PA 6 Mas Güelo	29	4					
PA 7 Nylstar 1					22.256,00		
PA 8 Carretera de Lloret					57.880,00		
PA 9 S'abanell						28.658,00	
PA 10 Cristòfol Colom						18.531,00	
PA 11 Formentera						31.116,00	
PA 12 Sant Joan -Molí d'Avall	98	12					
PA 13 Sa Massaneda	3						
PA 14 Paradís - Av. Europa	118	14	1991				
PA 15 Peixos Ros	0				3.580,00		
PA 16 Vall de Burg	437	55					
TOTAL	1.045,00	129,00	1.991,00	0,00	83.716,00	78.305,00	0,00

Pla de Millora urbana	Increment municipi						
	Nº Habitatges	Zones Comuns	Locals comercials (m2)	Garatges (m2)	Sòl industrial (m2)	Sòl hotel·ler (m2)	Sostre 3ª edat (m2)
PMU 1 Nylstar 2					110.110,00		
PMU 2 Rhodia Iberia					45.500,00		
PMU 3 Portal Costa Brava						35.000,00	
TOTAL	0	0	0,00	0,00	155.610,00	35.000,00	0,00

Pla Parcial	Increment municipi						
	Nº Habitatges	Zones Comuns	Locals comercials (m2)	Garatges (m2)	Sòl industrial (m2)	Sòl hotel·ler (m2)	Sostre 3ª edat (m2)
SUD 1 Costa Brava	507						
SUD 2 Racó Blau	429						
SUD 3 Les Mimoses	60						
SUD 4 Ronda Oest					133.000,00		
TOTAL	996	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TOTAL	2.041	129	1.991,00	0,00	239.326,00	113.305,00	0,00
--------------	--------------	------------	-----------------	-------------	-------------------	-------------------	-------------

Com es pot comprovar en la taula anterior el POUM de Blanes preveu una sèrie de polígons d'actuació que s'hauran d'electrificar.

9.3.5. Previsió d'augment de potència

El nous polígons d'actuació llistats en l'apartat anterior estan situats dins el sol urbà o limiten amb aquest. Per tan per alimentar-los es preveu ampliar la xarxa de mitja tensió a partir de l'existent i a cada un es projectarà la nova xarxa de baixa amb els corresponents transformadors.

En funció de les diferents tipologies d'edificacions definides en el POUM, s'estableixen una valors d'increment de potència o altres.

Segons el REBT els habitatges poden contractar dos tipus d'electrificació: bàsica de 5750 W o elevada de 9200 W. En funció de la qualitat dels diferents polígons d'actuació es dona una potència o altre.

En el cas de zones on la previsió dels habitatges és de qualitat mitjana s'ha previst una electrificació bàsica en tots els pisos. I, pel que fa a les zones on la qualitat és alta, s'ha previst una electrificació bàsica en el 40% dels pisos i elevada en el 60% restant.

Per a contabilitzar el nombre d'espais comuns en cada polígon, anirà en funció de la qualitat; si els habitatges són de mitja qualitat els edificis seran de PB+4, en canvi, si els habitatges són d'alta qualitat, els edificis seran de PB+3.

La potència prevista per a cada espai comú és de 10 KW.

Pel que fa als locals comercials, el REBT fa una previsió de 100 W/m2 per planta amb un mínim de 3450 W.

La carga corresponent als garatges és calcularà, segons el REBT, amb una previsió de 20W/m², considerant així una ventilació forçada, el cas més desfavorable.

Segons el REBT la previsió de carga en edificis amb concentració d'indústries (sòl industrial), es té una previsió de 125 W/m².

En el cas dels hotels, la previsió de potència no es regula mitjançant el REBT, no obstant s'ha considerat una carga de 100 W/m², és a dir, com si es tractés d'un local comercial.

L'augment de la demanda com a conseqüència de les propostes de creixement del POUM de Blanes pot arribar fins a 75.606,35 KW.

A la taula següent es mostra l'augment de consum en cada un dels nous sectors previstos.

Polígon d'actuació	Previsió d'increment potència						
	Habitatges (KW)	Zones Comuns (KW)	Locals comercials (KW)	Garatges (KW)	Sòl industrial (KW)	Sòl hotelier (KW)	Sostre 3ª edat (KW)
PA 1 La Sardana	1.863,00	260,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PA 2 Cala Sant Francesc	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PA 3 Valldoligt 1	360,00	50,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PA 4 Valldoligt 3	774,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PA 5 Puig de la Dona	243,00	30,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PA 6 Mas Güelo	261,00	40,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PA 7 Nylstar 1	0,00	0,00	0,00	0,00	2.782,00	0,00	0,00
PA 8 Carretera de Lloret	0,00	0,00	0,00	0,00	7.235,00	0,00	0,00
PA 9 S'abanell	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.865,80	0,00
PA 10 Cristòfol Colom	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.853,10	0,00
PA 11 Formentera	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.111,60	0,00
PA 12 Sant Joan - Molí d'Avall	882,00	120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PA 13 Sa Massaneda	27,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PA 14 Paradís - Av. Europa	1.062,00	140,00	199,10	0,00	0,00	0,00	0,00
PA 15 Peixos Ros	0,00	0,00	0,00	0,00	447,50	0,00	0,00
PA 16 Vall de Burg	3.933,00	550,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	7.542,00	1.030,00	199,10	0,00	10.464,50	7.830,50	0,00

Pla de Millora urbana	Previsió d'increment potència						
	Habitatges (KW)	Zones Comuns (KW)	Locals comercials (KW)	Garatges (KW)	Sòl industrial (KW)	Sòl hotelier (KW)	Sostre 3ª edat (KW)
PMU 1 Nylstar 2	0,00	0,00	0,00	0,00	13.763,75	0,00	0,00
PMU 2 Rhodia Iberia	0,00	0,00	0,00	0,00	5.687,50	0,00	0,00
PMU 3 Portal Costa Brava	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.500,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	19.451,25	3.500,00	0,00

Pla Parcial	Previsió d'increment potència						
	Habitatges (KW)	Zones Comuns (KW)	Locals comercials (KW)	Garatges (KW)	Sòl industrial (KW)	Sòl hotelier (KW)	Sostre 3ª edat (KW)
SUD 1 Costa Brava	4.563,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUD 2 Racó Blau	3.861,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUD 3 Les Mimoses	540,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUD 4 Ronda Oest	0,00	0,00	0,00	0,00	16.625,00	0,00	0,00
TOTAL	8.964,00	0,00	0,00	0,00	16.625,00	0,00	0,00

TOTAL	16.506,00	1.030,00	199,10	0,00	46.540,75	11.330,50	0,00
--------------	------------------	-----------------	---------------	-------------	------------------	------------------	-------------

9.3.6. Capacitat de la xarxa

A partir de les previsions d'augment de consum de l'apartat anterior, la companyia Fecsa-Endesa, propietària de la xarxa actual realitzarà les seves previsions i cada vegada que s'executi un nou polígon caldrà que el promotor sol·liciti els drets d'extensió de la xarxa i l'empresa Distribuidora haurà d'indicar el punt d'enllaç.

9.4.- SISTEMA DE SUBMINISTRAMENT DE GAS

9.4.1. Introducció i objectiu de l'estudi

En el marc dels treballs de redacció del POUM de Blanes es redacta aquest estudi que té per objectiu avaluar el sistema de subministrament de gas de Blanes, tenint en compte la situació actual i les previsions de creixement de la proposta del nou POUM.

9.4.2. Antecedents

La xarxa de gas natural dins el terme municipal de Blanes està totalment consolidada, ja que fa uns anys que està instal·lada i funciona correctament.

En consonància amb el creixement de la població, s'executen les corresponents modificacions i ampliacions de la xarxa segons les previsions de creixement.

9.4.3. Situació actual

Actualment el terme municipi de Blanes està gasificat en la major part del sòl urbà de què disposa.

La captació d'aquest servei es fa mitjançant una canonada d'alta pressió provinent de Tordera i en direcció a Lloret que creua el T.M de Blanes seguint el traçat de la carretera GI-682.

A l'encreuament d'aquesta carretera amb el carrer d'Anselm Clavé hi ha una ramificació a alta pressió (AP-16) fins a un centre de regulació (2) situat a l'encreuament entre el carrer de la Montaña i el carrer de la Molina, en aquest punt a banda de la ramificació d'alta pressió, també hi ha un centre de regulació (1) de AP a MPA que dona subministrament de gas a la zona nord-est de la població.

A l'encreuament del carrer de la Montaña i el carrer de la Molina, hi ha dos centres de regulació (3 i 4) de pressió; un que transforma la pressió d'AP a MPA i l'altre que regula la pressió de MPA a MPB; amb la ramificació d'aquesta canonada a MPB, es dona servei de gas als barris de la zona sud-est de Blanes.

A l'encreuament del carrer Lluís Companys amb el carrer Menorca, és on trobem el quart centre de regulació (4), que en aquest cas transforma la pressió de MPB a MPA.

Continuant per la carretera GI-682, trobem una altre ramificació a AP, a l'encreuament amb l'avinguda Rei Juan Carlos I, fins a un altre centre de transformació (5) de AP a MPA.

Seguint per la carretera GI-682, trobem una tercera ramificació d'aquest ramal principal, el qual dona subministre a l'hospital comarcal de Blanes.

Amb els 5 centres de regulació descrits fins ara, es dona subministrament de gas a tota la trama urbana ja edificada; no obstant, a la zona oest del terme municipal de Blanes, hi ha dos barris, ja gasificats, que s'alimenta a través d'un ramal de MPB, provinent del TM de Lloret.

9.4.4. Previsió del creixement de la població

L'estudi de creixement urbanístic es realitza a partir dels nous sectors de creixement proposats en aquest POUM.

Es preveu que en l'horitzó de màxima ocupació del POUM hi hagi un augment de 2.041 habitatges i per tant un increment de població de fins a 4.221 habitants. També es contempla l'augment de 3.676 places hoteleres i un augment de 23,93 Hectàrees de zona industrial.

En el POUM de Blanes preveu una sèrie de polígons d'actuació que s'hauran de gasificar.

9.4.5. Previsió d'augment de consum de gas natural

A partir dels polígons d'actuació llistats en l'apartat anterior; descriurem com gasificarem aquestes noves zones a urbanitzar.

A través del centre de regulació 2, situat a l'encreuament del carrer Montaña i el carrer Molina, es gasificaran els polígons PMU La Sardana, PMU Nylstar 2, SUD Racó Blau i PA Nylstar 1.

Amb una ramificació provinent del centre de regulació 4, situat a l'encreuament del carrer Lluís Companys amb el carrer Menorca, es donarà subministrament als polígons SUD Vall de Burg, SUD Activitats Turístiques, PA Formentera, PA S'Abanell i PA Cristofol Colom.

El polígon SUD Costa Brava i el PA Crta Lloret Sud es gasificaran a través d'un nou ramal de gas a MPA, provinent del centre de regulació situat a l'avinguda Rei Juan Carlos I.

Pel que fa al PMU Paradís-Av. Europa, una part es gasificarà a través d'un nou ramal provinent del centre de regulació situat a l'encreuament del carrer Molina amb el carrer Montaña, i l'altre part a partir de la xarxa de gas existent en tot el seu perímetre.

Per tal de garantir el subministrament de gas en tots els nous polígons previstos en el POUM, es fa necessària la creació de dos nous centres de regulació.

El primer, situat abans del centre existent situat a l'encreuament de la carretera GI-682 amb el carrer Anselm Clavé, el qual donarà aquest servei de gas als polígons SUD Industrial Ronda Oest i PMU Rhodia Iberia.

El segon, situat entre el centre de regulació 1 i el centre de regulació 5, prop de la carretera GI-682, el qual donarà subministrament als polígons SUD Mas Martí, SUD Riera, SUD Horta d'en Beia, SUD Valldoitg, SUD Les Mimoses, SUD Accés Mas Güelo, PA Peixos Ros i PA Crta. Lloret Nord.

Els polígons destinats total o parcialment a sòl industrial, PA Crta Lloret Nord, PA Crta Lloret Sud, PMU Nylstar 2 i PMU Rhodia Iberia i SUD 10 Industrial Ronda Oest, el càlcul de consum pot variar molt en funció de l'activitat que s'hi ubiqui, per tant, caldrà fer l'estudi de necessitats al moment d'urbanitzar cada polígon.

Amb les dades obtingudes de creixement urbanístic i les dades de consum de combustible s'obté l'increment màxim anual de consum en la previsió de total desenvolupament del POUM.

En els càlculs d'increment de consum de gas, hem diferenciat dues tipologies de construcció, els habitatges i els hotels; deixant de banda els polígons industrials ja que considerem que en la majoria dels casos no s'instal·larà.

Els consums calculats són en m³ per dia, tenint en compte un funcionament de 8 hores diàries en els habitatges, i que la densitat relativa del gas natural és de 0,62.

Energia consumida en els diferents usos (WG):

Habitatges: $9.580 \text{ kcal/h} \times 8 \text{ h} = 76.640 \text{ kcal/dia}$

Hotels:

Habitacions (2 places): 4.550 kcal/dia

Calefacció: 160.000 kcal/dia

Cuina: 40.000 kcal/dia

Consum de combustible (MG en kg/dia):

$$\mathbf{MG = WG / (PCI \times r)}$$

WG = energia consumida (kcal/dia)

PCI = poder calorífic del combustible utilitzat

r = rendiment

Habitatges: $MG = 76.640 / (9.500 \times 0,75) = 10,75 \text{ kg/dia}$

Hotels:

Habitacions (2 places): $MG = 4.550 / (9.500 \times 0,8) = 0,60 \text{ kg/dia}$

Calefacció: $MG = 160.000 / (9.500 \times 1) = 16,84 \text{ kg/dia}$

Cuina: $MG = 40.000 / (9.500 \times 1) = 4,21 \text{ kg/dia}$

Aquests són els increments de consum diaris de massa a considerar pels càlculs amb les bases de creixement previstes en el POUM. No obstant, per introduir les dades a la taula es farà a partir de les dades de volum.

$$\text{Volum} = \text{Massa} / \text{Densitat}$$

Habitatges: $V = 10,75 \text{ kg} / 0,62 = 17,34 \text{ m}^3/\text{dia}$

Hotels:

Habitacions (2 places): $V = 0,60 \text{ kg} / 0,62 = 0,97 \text{ m}^3/\text{dia}$

Calefacció: $V = 16,84 \text{ kg} / 0,62 = 27,16 \text{ m}^3/\text{dia}$

Cuina: $V = 4,21 \text{ kg} / 0,62 = 6,79 \text{ m}^3/\text{dia}$

L'augment de la demanda com a conseqüència de les propostes de creixement del POUM pot arribar fins a $5.516.266,17 \text{ m}^3/\text{any}$ ($15.792,06 \text{ m}^3/\text{dia}$).

A la taula següent es mostra l'augment de consum en cada un dels nous sectors.

Polígon d'actuació	Increment consum diari (m3/dia)								Increment consum anual
	Habitatges	Zones Comuns	Locals comercials	Garatges	Sòl industrial	Hoteler	3ª edat	TOTAL	
PA 1 La Sardana	1.378,62					0,00		1.378,62	503.196,30
PA 2 Cala Sant Francesc						0,00		0,00	0,00
PA 3 Valldoligt 1	266,40					0,00		266,40	97.236,00
PA 4 Valldoligt 3	572,76					0,00		572,76	209.057,40
PA 5 Puig de la Dona	179,82					0,00		179,82	65.634,30
PA 6 Mas Güelo	193,14					0,00		193,14	70.496,10
PA 7 Nylstar 1					22.256,00	0,00			
PA 8 Carretera de Lloret					57.880,00	0,00			
PA 9 S'abanell						555,81		555,81	202.870,65
PA 10 Cristòfol Colom						359,87		359,87	131.352,55
PA 11 Formentera						603,34		603,34	220.219,10
PA 12 Sant Joan -Molí d'Àvull	652,68					0,00		652,68	238.228,20
PA 13 Sa Massaneda	19,98					0,00		19,98	7.292,70
PA 14 Paradís - Av. Europa	785,88					0,00		785,88	286.846,20
PA 15 Peixos Ros					3.580,00	0,00			
PA 16 Vall de Burg	2.910,42					0,00		2.910,42	1.062.303,30
TOTAL	6.959,70	0,00	0,00	0,00	83.716,00	1.519,02	0,00	8.478,72	3.094.732,80

Pla de Millora urbana	Increment consum diari (m3/dia)								Increment consum anual
	Habitatges	Zones Comuns	Locals comercials	Garatges	Sòl industrial	Hoteler	3ª edat	TOTAL	
PMU 1 Nylstar 2					110.110,00	0,00			
PMU 2 Rhodia Iberia					45.500,00	0,00			
PMU 3 Portal Costa Brava						679,00		679,00	247.835,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	155.610,00	679,00	0,00	679,00	0,00

Pla Parcial	Increment consum diari (m3/dia)								Increment consum anual
	Habitatges	Zones Comuns	Locals comercials	Garatges	Sòl industrial	Hoteler	3ª edat	TOTAL	
SUD 1 Costa Brava	3.376,62		0,98					3.377,60	1.232.823,27
SUD 2 Racó Blau	2.857,14							2.857,14	1.042.856,10
SUD 3 Les Mimoses	399,60							399,60	145.854,00
SUD 4 Ronda Oest					133.000,00				
TOTAL	6.633,36	0,00	0,98	0,00	0,00	0,00	0,00	6.634,34	2.421.533,37

TOTAL	13.593,06	0,00	0,98	0,00	239.326,00	2.198,02	0,00	15.792,06	5.516.266,17
--------------	------------------	-------------	-------------	-------------	-------------------	-----------------	-------------	------------------	---------------------

9.4.6. Capacitat de xarxa

A partir de les previsions d'augment de consum de l'apartat anterior, podem afirmar que la capacitat de la xarxa en alta pressió que travessa la ciutat de Blanes és suficient per garantir el subministrament de gas als 2.843 habitatges, 26.369,75 m2 de locals comercials i a les 2.494 places hoteleres previstes en aquest POUM.

Tant sols, serà necessari el desplegament de la xarxa pels vials de la ciutat de Blanes, per tal de fer arribar aquest combustible als diferents punts de consum.

Aquest desplegament es farà a través de vàlvules reductores de pressió (de AP a MPB o MPA) col·locades on es cregui convenient, i canonades a MPB o MPA en funció de la zona. Aquest desplegament també es farà mitjançant la prolongació de trams de canonades existents.

9.5.- SISTEMA DE TELECOMUNICACIONS

9.5.1. Introducció

El desplegament de les xarxes públiques de comunicacions electròniques s'adequaran a l'establert a Llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions. Les determinacions del POUM, s'adequen a l'objectiu establert en l'esmentada llei, d'impulsar o facilitar el desplegament d'infraestructures de les xarxes de comunicacions i garantir la lliure competència en la instal·lació de xarxes i en la prestació de serveis de comunicacions electròniques, i amb la disponibilitat d'una oferta suficient de llocs i espais físics en els que els operadors decideixin ubicar les seves infraestructures.

9.5.2. Situació actual

Infraestructures de telefonia mòbil ja desplegades

A efectes informatius, s'explica breument a continuació l'estat actual del desplegament de les xarxes de comunicacions a l'àrea urbana del municipi.

Al municipi hi ha quatre companyies que ja hi tenen desplegades estacions base; les companyies operadores són Movistar, Vodafone, Orange i Telecom.

En el següent apartat, s'adjunta una relació de la situació de cadascuna de les estacions base

Estacions de Movistar

Codi	Ubicació	Coordenades UTM	Cota
Blanes els Pins	Passeig s'abanell, 11 (hotel horitzó)	X: 482.300 m Y: 4.613.400 m	4 m
Blanes mas Güelo	Disseminat, carrer mas martí 67 "tres torres"	X: 482.080 m Y: 4.615.040 m	77 m
Blanes s'Abanell eb	Avda. Vila de madrid, 31	X: 481.827 m Y: 4.612.259 m	21 m
Blanes ct	C/ anselm clavé 45	X: 482.420 m Y: 4.614.115 m	11 m
Balnes Sant Francesc	Plaça de l'horitzó, s/n urb. Cala sant francisc	X: 483.590 m Y: 4.614.520 m	135 m

Estacions de Vodafone

Operador/codi	Ubicació	Coordenades UTM	Cota
Vodafone/ At_gi_blanes_ctr	C/ anselm clavé, 53	X: 482.358 m Y: 4.614.196 m	20 m
Vodafone/ At_gi_sabanell	Avda. Mediterrani, 7-9	X: 482.054 m Y: 4.612.809 m	2 m
Retevisión/ Blanes Sant Francesc	C/ vidal i barraquer, s/n (castell – cim de sant joan)	X: 483.305 m Y: 4.614.370 m	171 m
Vodafone/ At_gi_blanes_ Palomera	C/ sant pere martir, 70	X: 482.032 m Y: 4.613.457 m	

Estacions Orange

Codi	Ubicació	Coordenades UTM	Cota
------	----------	-----------------	------

CATR8510	Avda. Mediterrani, 9	X: 480.010 m Y: 4.612.816 m	4 m
CATR8511	C/ Sant Pere Màrtir, 60	X: 482.201 m Y: 4.613.621 m	45 m
CATR8512	C/ Salut, 1	X: 482.679 m Y: 4.613.991 m	10 m
CATR8513	Carretera de Tordera, 29	X: 481.861 m Y: 4.614.505 m	33 m
CATR8514	C/ Darrera l'Església, 4	X: 482.744 m Y: 4.613.934 m	17 m

Abertis Telecom

Codi	Ubicació	Coordenades UTM	Cota
Blanes St Francesc	C/ Vidal i Barraquer, s/n (castell-cim de Sant Joan)	X: 483.305 m Y: 4.614.370 m	171 m

Actualment el municipi disposa també de xarxa de telefonia fixa en tot el sòl urbà.

La captació d'aquest servei és mitjançant una línia formada per 6 tubs de diàmetre 110 que creua tot el municipi des de Malgrat fins a Lloret. L'entrada de la canonada al TM de Blanes segueix la carretera GIP-6831 procedent de Malgrat de Mar, quan aquest vial es creua amb l'avinguda de l'Estació, la xarxa continua per aquest carrer fins a l'encreuament amb el carrer d'Anselm Clavé, en aquest punt gira a la dreta fins al carrer de Tordera, després de discorre uns 50m per aquest vial creua la Rambla Joaquim Ruyra i gira a la dreta pel carrer Pep Ventura, des del qual gira a l'esquerra per seguir el carrer de Jaume I i el de Joan Carles I, aquest últim es creu amb la carretera GI-682 a l'alçada del carrer de Valldoitg, creua la GI-682 i acaba de travessar tot el terme municipal de Blanes per aquesta carretera fins a entrar al municipi de Lloret.

Des d'aquest ramal principal, en surten varies bifurcacions secundàries, les quals alimenten els diferents barris que conformen el municipi.

Seguint el ramal principal en el sentit de la descripció anterior, de Malgrat a Lloret, la primera bifurcació que trobem és a l'alçada del carrer del Canigó on hi situada una CR, allà la canalització retrocedeix per la mateixa carretera GI-6831 i baixa pel carrer de les Alberes fins a l'encreuament amb el carrer d'Ardales; aquest ramal alimenta el districte de Can Borell i el de Quatre Vents.

La segona ramificació la trobem a uns 25 metres més endavant, just a l'encreuament amb el carrer de l'avinguda del Pavos, la qual baixa per aquesta avinguda fins a trobar al carrer Sant Pere Màrtir, des d'aquest punt el ramal es subdivideix i segueix al llarg de 100 m a banda i banda; amb aquesta segona bifurcació es dona servei al districte Els Pavos i Sa Massaneda.

En el punt on la canalització principal canvia de sentit i baixa pel carrer d'Anselm Clavé, és on trobem la tercera bifurcació, en aquest cas surt en sentit oposat del ramal principal, seguint el seu traçat pel carrer d'Anselm Clavé, i continuant pel carrer de Tordera després de creuar la carretera GI-682, quan aquest vial continua amb la carretera GI-600 fins a l'encreuament amb el carrer de Mas Florit. Aquesta bifurcació dona servei al districte de Ca La Guidó i de Mas Florit.

Tornant a la canalització principal, quan aquesta passa pel carrer d'Anselm Clavé troba una bifurcació a l'esquerra, a l'alçada del carrer de Sebastià Llorenç que el segueix al llarg de 300m; aquest vial alimenta el districte de Mas Enlaire.

Seguint pel mateix vial, d'Anselm Clavé, trobem una ramificació al costat dret, a l'encreuament amb el carrer de Tarragona; aquesta seguint aquest vial s'empalma amb una altra bifurcació secundària, concretament la que baixa per l'avinguda dels

Pavos. Tornant enrere pel mateix carrer trobem una subramificació que baixa pel carrer de la Fe i gira cap al carrer de Jaume Arcelós, fins a trobar-se amb el carrer de l'Antiga que a través d'aquest es connecta amb una altre bifurcació que transcorre per la Rambla Joaquim Ruyra. Per tant, aquesta última ramificació és la unió d'altres dues, des de la qual es dona servei a la zona que queda entre les dues bifurcacions.

En el punt, on la canalització principal deixa el carrer d'Anselm Clavé i gira pel carrer de Tordera, en surt una bifurcació que segueix per aquest vial fins a l'encreuament amb la Rambla de Joaquim Ruyra on es bifurca a banda i banda. Seguint cap al costat dret, aquesta ramificació segueix tota la Rambla fins a l'encreuament amb el carrer de Méndez Nuñez, que el segueix en tot el seu traçat fins a la plaça del Països Catalans. En aquest punt, actualment hi trobem una arqueta tipus H, que ens connecta aquesta bifurcació amb una prolongació de la mateixa que continua pel passeig de Catalunya, no obstant, hi ha una previsió de fer aquesta unió mitjançant un centre CR.

Continuant pel passeig de Catalunya, aquesta prolongació de la bifurcació secundària, gira a l'esquerra després del pavelló municipal i segueix pel carrer de Josep Tarradellas, fins a creuar-se amb el carrer de Lluís Companys, en aquest punt una subramificació segueix tot el vial fins a l'avinguda de Catalunya i l'altre gira a l'esquerra pel carrer dels Olivers, després gira a l'esquerra per l'avinguda del Mediterrani i 50 m més endavant gira a la dreta per l'avinguda de la Vila de Madrid, fins a l'encreuament amb el carrer d'Enric Morera. Amb aquesta bifurcació s'alimenten uns quants districtes del centre de la vila, concretament, el Racó d'en Portes, Mas Marull, La Plantera, Els Olivers, Els Pins i s'Auguer.

En el punt on comença l'anterior bifurcació, també és l'inici d'aquesta altre, just a l'encreuament del carrer d'Anselm Clavé amb la Rambla de Joaquim Ruyra, en aquest cas, la canalització baixa pel carrer de Jaume Ferrer, a l'encreuament d'aquest amb el carrer de la Salut, hi ha una subramificació, un ramal gira per el carrer de la Salut fins a la l'alçada de la plaça de la Sagrada Família on gira pel carrer Santa Bàrbara, continuant pel passeig de Santa Bàrbara fins al final. Des d'aquest punt s'alimenta la urbanització Cala Sant Francesc, el districte el Raval, Mas Terrats i la zona de Sant Joan Sud.

Tornant al carrer Jaume Ferrer, continuem la bifurcació pel carrer Ample fins a l'encreuament amb el carrer de Roig i Jalpí i segueix pel carrer de l'Esperança fins a aquest es creua amb el passeig de Carles Faust; des d'aquest punt es dona servei al districte Dintre Vila, Sa Carbonera i tota la zona del port.

Tornant al traçat de la canalització principal, en el tram on aquesta segueix el carrer de Joan Carles I, trobem la darrera bifurcació, exactament a l'encreuament amb el carrer de Sant Pere del Bosc, seguint aquest vial creua transversalment la carretera GI-682 i continua pel carrer de l'Alhambra fins al seu acabament. Amb aquest ramal s'alimenta el districte de Valldolig 1, Valldolig 2 i la zona de Ca N'Illes.

A la part est del TM de Blanes hi trobem una bifurcació secundària que s'alimenta a partir d'un ramal principal provinent de Lloret, exactament és la urbanització Residencial Sta. Cristina i la corona de Sta. Cristina.

A partir d'aquesta canalització principal i totes les bifurcacions secundàries descrites anteriorment, s'origina una xarxa general amb tubs de diàmetre inferior, a través de la qual s'arriba als punts de consum.

La resta de districtes o zones no incloses en cap dels punts anteriors, i situades dins el nucli urbà de Blanes, la xarxa de telefonia arriba als diferents punts de consum a través d'arquetes connectades directament a la canalització principal.

Alguns d'aquests barris són: la zona industrial, Mas Moixa, Mont-Ferrant i la zona de l'hospital comarcal.

9.5.3. Previsió de creixement de la població

L'estudi de creixement urbanístic es realitza a partir dels nous sectors de creixement proposats en aquest POUM.

Es preveu que en l'horitzó de màxima ocupació del POUM hi hagi un augment de 2.041 habitatges i per tant un increment de població de fins a 4.221 habitants. També es contempla l'augment de 3.676 places hoteleres i un augment de 33.87 Hectàrees de zona industrial. A la taula que es resumeixen les dades de l'estudi de creixement residencial.

Polígon d'actuació	Increment municipi						
	Nº Habitatges	Zones Comuns	Locals comercials (m2)	Garatges (m2)	Sòl industrial (m2)	Sòl hotelier (m2)	Sostre 3ª edat (m2)
PA 1 La Sardana	207	26					
PA 2 Cala Sant Francesc	0						
PA 3 Validolig 1	40	5					
PA 4 Validolig 3	86	10					
PA 5 Puig de la Dona	27	3					
PA 6 Mas Güelo	29	4					
PA 7 Nylstar 1					22.256,00		
PA 8 Carretera de Lloret					57.880,00		
PA 9 S'abanell						28.658,00	
PA 10 Cristòfol Colom						18.531,00	
PA 11 Formentera						31.116,00	
PA 12 Sant Joan -Molí d'Avall	98	12					
PA 13 Sa Massaneda	3						
PA 14 Paradís - Av. Europa	118	14	1991				
PA 15 Peixos Ros	0				3.580,00		
PA 16 Vall de Burg	437	55					
TOTAL	1.045,00	129,00	1.991,00	0,00	83.716,00	78.305,00	0,00

Pla de Millora urbana	Increment municipi						
	Nº Habitatges	Zones Comuns	Locals comercials (m2)	Garatges (m2)	Sòl industrial (m2)	Sòl hotelier (m2)	Sostre 3ª edat (m2)
PMU 1 Nylstar 2					110.110,00		
PMU 2 Rhodia Iberia					45.500,00		
PMU 3 Portal Costa Brava						35.000,00	
TOTAL	0	0	0,00	0,00	155.610,00	35.000,00	0,00

Pla Parcial	Increment municipi						
	Nº Habitatges	Zones Comuns	Locals comercials (m2)	Garatges (m2)	Sòl industrial (m2)	Sòl hotelier (m2)	Sostre 3ª edat (m2)
SUD 1 Costa Brava	507						
SUD 2 Racó Blau	429						
SUD 3 Les Mimoses	60						
SUD 4 Ronda Oest					133.000,00		
TOTAL	996	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TOTAL	2.041	129	1.991,00	0,00	239.326,00	113.305,00	0,00
--------------	--------------	------------	-----------------	-------------	-------------------	-------------------	-------------

Com es pot comprovar en la taula anterior el POUM de Blanes preveu una sèrie de polígons d'actuació en els qual s'haurà d'ampliar la xarxa de telecomunicacions.

9.5.4. Ampliació de la xarxa de telecomunicacions

A partir de les previsions de creixement de la població de l'apartat anterior, les diferents companyies operadores realitzaran les seves previsions, i cada vegada que s'executi un nou polígon caldrà que el promotor sol·liciti els drets d'extensió de la xarxa a l'empresa distribuïdora corresponent, la qual haurà d'indicar el punt d'enllaç de la mateixa. Cas que nous operadors aspirin a oferir serveis de telecomunicacions, aquests podran desplegar la seva pròpia xarxa o disposar de les canalitzacions existents en els termes que s'estableixin legalment.

ANNEX 1

JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA PREVISTA AL BARRI DE MONTFERRANT

JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA PREVISTA AL BARRI DE MONTFERRANT

El barri de Mont-ferrant, situat a la falda de la muntanya de Santa Bàrbara, està conformat majoritàriament per edificacions plurifamiliars alineades a vial conjuntament amb algunes edificacions unifamiliars en filera. Aquest conglomerat d'edificacions diverses és el resultat de la normativa de l'antic Pla Parcial, "*Plan Parcial de ordenación y proyecto de urbanización de la finca Mont-Ferrant.*" aprovat l'any 1977 que qualificava l'àmbit residencial com a "zona Residencial Extensiva", amb una normativa molt oberta que permetia aquesta diversitat tipològica.

"Art. 03.2.- Particulares .- Se denominará zona Residencial Extensiva aquella en la que el tipo de ordenación corresponde a la edificación de viviendas plurifamiliares, admitiéndose manzanas abiertas o cerradas."

"Art. 1.06.- USO DE VIVIENDAS .- Puede emplearse la categoría de plurifamiliar, en edificios aislados o pareados, pudiendo agruparse en línea en un solo edificio, un determinado número de viviendas"

Els plànols d'ordenació no especificaven en quin cas eren il·les obertes o tancades, i les "Normas de zonificación" permetien una varietat de situacions, en edificis aïllats, aparellats o agrupats en edificis entremetgeres, sense especificar tampoc, el lloc o en quin cas s'havia de emprar una o altre tipologia.

Tot i que la normativa fixava com a ús i tipologia la de l'edifici d'habitatges plurifamiliar, la interpretació normativa va admetre i autoritzar l'ús d'habitatges unifamiliars, encara que molt minoritari en el barri, amb edificacions que s'adossen per un del seus costats a la paret mitgera veïna, i que va acabar comportant una casuística variada, amb un gran predomini de l'edificació plurifamiliar entre mitgeres, de planta baixa més dos plantes pis, tal com s'ha esmentat anteriorment.

Ates aquestes preexistències, i d'acord amb els criteris i objectius del POUM, de "*compactació i optimització del sòl urbà existent*", el pla estableix per a aquest barri la qualificació "Eixample - illa tancada" (clau 5a), per mantenir prioritàriament l'ús i la tipologia d'edificació d'habitatges plurifamiliar entre mitgeres de planta baixa més dos plantes pis, tot i l'existència d'unes poques edificacions unifamiliars.

Aquesta qualificació permet mantenir els drets edificatoris que tenien tots els propietaris, edificuessin construccions plurifamiliars o unifamiliars, així com facilitar la renovació i substitució de l'edificació unifamiliar existent, per augmentar-ne la densitat d'aquest teixit urbà.

La prova pericial practicada durant l'incident d'inexecució de la Sentència de data 20 de maig de 2008 del Jutjat del Contenciós Administratiu de Girona núm.1 (confirmada per sentència de 12 de febrer de 2010 de la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya) que va finalitzar (recurs d'apel·lació núm. 340/2011) en la Sentència 10/2013 de 11 de gener de 2013 de la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya que declarà la impossibilitat legal d'execució de dites sentències, consta de tres informes tècnics pericials següents :

- Informe de l'arquitecte municipal de 7 de febrer de 2012.
- Informe de l'arquitecte director de l'anterior POUM de data 27 d'abril de 2010.
- Informe del perit judicial, arquitecte de data 11 de maig de 2014

De les constatacions fàctiques i tècniques dels esmentats informes es comprova l'existència d'una realitat edificada preexistent de tot el barri de Montferrant caracteritzat per la implantació, quasi en la seva totalitat, per una tipologia d'edificació entre melianeres

Els aspectes mes significatius dels diferents informes pericials son:

A.- Informe arquitecto redactor del POUM :

I.- En l'apartat cinquè de l'informe ("Preexistències d'edificació") es comprova que, tot que la normativa anterior permetia tant l'edificació en blocs d'edificacions plurifamiliars com a habitatges unifamiliars aïllats, constata que la major part dels solars (al voltant del 85%) i la gran majoria dels habitatges (al voltant del 95%), es corresponen amb "la tipologia d'edificació d'habitatges plurifamiliars entre mitgeres."

Després es diu :

"La permissivitat d'aquestes dos tipologies i la interpretació normativa al llarg dels anys passats, a la que l'anterior PGOU va intentar unificar, va donar lloc a una barreja tipològica en la qual predomina en el paisatge urbà del barri l'edificació plurifamiliar entre mitgeres, tal com s'ha dit anteriorment, i en el que les poques edificacions unifamiliars s'adossen per una o per les dos cares a les mitgeres de les edificacions o parcel·les veïnes. Únicament es va constatar en tot aquest àmbit una única parcel·la amb l'edificació unifamiliar aïllada que mantenia la separació mínima de tres metres a tots els límits de parcel·la. "

II.- En l'apartat sisè relatiu al planejament anterior (Previsions del Planejament anterior. "Pla Parcial d'ordenació de la finca Mont-Ferrant" i el "Pla General d'Ordenació Urbana" PGOU-1981) es comprova el següent:

1.- La primera regulació urbanística del barri ve continguda en el Pla Parcial d'ordenació (PPO) i projecte d'urbanització de la finca Mont-Ferrant de l'any 1977. La major part de l'àmbit estava qualificat com a "zona residencial extensiva" per a la construcció d'edificis destinats a habitatge plurifamiliar, excepte una petita part qualificada de "tolerància industrial" que es corresponia amb els edificis existents destinats a aquests usos.

L'article 03.2.- Particulars del PPO defineix la Residencial Extensiva aquella en què el tipus d'ordenació correspon a l'edificació d'habitatges plurifamiliars, admetent illes obertes o tancades. Però es dona la circumstància que els plànols d'ordenació d'aquest PPO no especifiquen quines són les illes obertes i la tancades, permetent-se en la normes de zonificació una varietat de situacions tipològiques (edificis aïllats, aparellats o agrupats en edificis entre mitgeres) sense especificar tampoc, el lloc o el supòsit en què s'ha d'aplicar una o altra tipologia.

S'afirma que, tot que aquesta normativa fixa com a ús i tipologia la dels edificis plurifamiliars, la interpretació normativa va admetre l'ús unifamiliar aïllat en situació minoritària, provocant una varietat de supòsits, però mantenint el gran predomini de l'edificació plurifamiliar entre mitgeres.

Es dedueix clarament que la normativa de l'antic PPO era tècnicament molt deficient.

2.- El PGOU de 1981, sense perjudici de la zonificació atorgada ("Clau 7 zona d'edificació segons anterior ordenació") intenta regularitzar la situació estenent a tot el barri una profunditat edificable i un nombre de plantes. Això és evident perquè la

simbologia gràfica d'aquest PGOU és idèntica per a aquest sector i barri com per a la resta de sectors del municipi amb una tipologia d'edificació plurifamiliar entre mitgeres. I després concreta:

“Aquesta concreció gràfica té aquí rellevància ja que determina que estem davant una ordenació de l'edificació en alineació de vial, i va portar a interpretar per analogia amb la resta de zones del PGOU que tota l'edificació havia d'esser entre mitgeres, més quant el pla parcial de Mont-Ferrant a que fa referència el propi PGOU admetia aquesta tipologia a més de l'emparellada i l'aïllada sense fer esment o distinció de lloc.”

III.- A l'apartat setè (La Qualificació urbanística del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal) concreta aquests extrems:

- 1.- A l'inici dels treballs del POUM (setembre 2005) el barri està consolidat totalment. Només queden 2 petits solars i la major part dels edificis són entre mitgeres.
- 2.- Només una petita part de les edificacions no tenen tota l'amplada de parcel·la però s'adossen a una o altra mitgera de la parcel·la veïna.
- 3.- En tot el barri només es constata una parcel·la unifamiliar asilada amb separació mínima de 3 metres a totes les mitgeres veïnes.
- 4.- El POUM defineix per al barri la qualificació de 5a (illa tancada), fruit de l'anàlisi global de l'estructura urbana consolidada de tot el municipi, que s'explicita en l'apartat 8.10.7 de la Memòria.

IV.- En l'apartat vuit de les conclusions es sintetitza el següent:

- 1.- D'acord amb els criteris i objectius del POUM ("compactació i Optimització del Sòl urbà existent") es va considerar que la tipologia de 'edificació d'habitatges plurifamiliar entre mitgeres, tot i l'existència d'unes poques edificacions unifamiliars, era la més ajustada a la preexistència tipològica.
- 2.- Les preexistències de les edificacions ja construïdes en aquest àmbit molt consolidat confirmen una gran majoria d'edificacions plurifamiliar entre mitgeres de planta baixa mes dues plantes pis, i es va constatar que en tot l'àmbit només existia una única parcel·la amb una edificació unifamiliar que té separació mínima de tres metres a tots els límits de parcel·la. La resta de parcel·les unifamiliars mantenen un o ambdós costats adossats a la mitgera de la parcel·la veïna.
- 3.- El POUM, d'acord amb els criteris i objectius marcats i en coherència amb les preexistències edificatòries i la qualificació urbanística precedent, va considerar com el més idoni per a tot aquest àmbit la qualificació "d'Eixample - Illa tancada (Clau 5a)" .
- 4.- Si el POUM no hagués previst l'ordenació en alineació a vial, entre mitgeres, la pràctica totalitat de les edificacions del sector Mont-Ferrant haguessin quedat en volum disconforme, atenent al fet que a totes elles responen a aquesta tipologia edificatòria entre mitgeres tant si són d'edificis plurifamiliars com unifamiliars.
- 5.- Per últim cal assenyalar que reitera que:

“... que en l'adopció dels criteris d'ordenació continguts en el nou Pla relatiu a aquesta zona, ho han estat en funció de les característiques de la mateixa, amb criteris urbanístics de caràcter general, aplicables a tot el barri, i que en cap cas, no han tingut en consideració els efectes concrets i limitats per a la possible regularització de la finca emplaçada al Passeig de Santa Bàrbara, núm. 5, a rel de les sentències 302/2006 (Jutjat Contenciós Administratiu 1 Girona) i sentència 126/2010 (Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, Sala Contenciós - Administratiu, Secció tercera), que anul·len la llicència d'obres de data 9 de març de 2006, per a la construcció d'un edifici plurifamiliar entre mitgeres a la mencionada finca.

La qualificació urbanística prevista en el POUM abasta a la totalitat del barri, mantenint la coherència i el mateix àmbit que ja abastava el primitiu "Plan parcial de ordenació de la finca Mont-Ferrant".

B.- Informe de l'arquitecte municipal:

De l'informe de l'arquitecte municipal de 13 de febrer de 2012 es posen de manifest les següents consideracions relatives al grau de consolidació tipològica edificatòria del sector Montferrant amb anterioritat a la redacció del POUM de Blanes:

I.- L'evolució del procés constructiu i implantació de l'edificació en l'àmbit es caracteritza per:

1a etapa (1978-1982): vigència exclusiva del Pla Parcial Montferrant.

- * Consolidació del 46,44% del total del sostre edificat del barri.
- * La tipologia edificatòria predominant va ser l'edificació plurifamiliar entre mitgeres (en sostre edificable representa 81,90% del total) i edificació unifamiliar entre mitgeres (un 12,32% a 2 mitgeres i un 4,62% a una mitgera). Només 2 finques van optar per la separació a veïns (1,15%), però amb distàncies inferiors a 3 mts.
- * Es van atorgar: 41 llicències d'obres, 39 corresponen a edificis de tipologia entre mitgeres (95,2%) i 2 (4,87%) corresponen a edificis de tipologia aïllada, però sense tenir la distància igual a la meitat altura i un mínim de 3 mts
- * Cap edificació s'ajusta als paràmetres establerts per l'PPO per a la tipologia d'Illa Oberta (separació igual a la meitat de l'altura amb un mínim de 3 mts.).
- * La pràctica totalitat de les edificacions (98,85%), excepte 2 finques s'ajusten a la tipologia d'edificació entre mitgeres (plurifamiliars i unifamiliars).
- * En el marc normatiu exclusiu del PPO es va establir com a criteri fonamental el règim general aplicable a la tipologia "Poma Tancada": obligació explícita que les edificacions ocupin tot l'ample del solar i no deixar mitgeres al descobert.

2a etapa (1983-2010): període d'aplicació PGOU.

- * En aquesta etapa es va consumir el 53,56% de tot el sostre edificat final del barri.
- * Es van atorgar 61 llicències d'obres, de les quals 60 corresponen a edificis de tipologia entre mitgeres i 1 correspon a un edifici de tipologia aïllada (sense ajustar-se a la distància igual a la meitat de l'altura i un mínim de 3 mts.)
- * Cap edificació s'ajusta als paràmetres del PPO Montferrant per a la tipologia Poma Oberta (separació igual a la meitat de l'altura amb un mínim de 3 mts).
- * La pràctica totalitat de les edificacions (99,33%), excepte 2, s'ajusten a la tipologia d'edificació entre mitgeres (plurifamiliars i unifamiliars).
- * Dels solars edificats 60 ho han estat amb llicència per a la construcció d'edificacions entre mitgeres (98,36%), i 1 llicència per a una edificació aïllada (1,64%), i aquesta última no compleix amb la regla de separació a veïns igual a la meitat de l'altura amb un mínim de 3 mts.
- * En aquesta època de vigència del PGOU es manté clarament el criteri d'aplicar la tipologia d'edificació entre mitgeres.

II.- Afirmar igualment que si s'apliqués al barri i sector els criteris d'ordenació d'edificació aïllada (obligació de separació a veïns la meitat de l'altura, amb un mínim 3 mts.) Sobre l'actual estructura edificada es provocaria el següent:

- * Totes les edificacions de barri quedarien en situació urbanística de volum disconforme.
- * Un 67% dels solars no serien edificables en processos de renovació del parc edificat.
- * La resta de solars serien edificables molt per sota del sostre edificable actual.

III.- Explicita la coherència de l'ordenació del barri que estableix el POUM d'acord amb les següents consideracions:

- * Coherència amb la realitat física i tipològica del barri, sense deixar en situació de volum disconforme totes les edificacions.
 - * No entra en contradicció amb les previsions contingudes tant en el PPO com en el posterior PGOU (núm parcel·les edificables, sostre edificatori potencial, tipologia illa tancada i edificació entre mitgeres).
 - * Permet gestionar correcta i pacíficament els futurs desenvolupaments de Transformació
- * Com a conclusió manifesta que el POUM, com no podia ser d'altra manera, recull l'existència i consolidació del sector i barri mitjançant edificacions entre mitgeres, amb consonància amb l'estructura urbana dels barris confrontants.

C.- Informe d'11 de maig de 2012 de l'arquitecte Rafael Argelich Girones perit judicial (recurs contenciós administratiu Recurs d'Apel·lació núm. 340/2011)

El dictamen ratifica íntegrament els arguments i consideracions dels anteriors informes i dictàmens, en tant a la consolidació de l'edificació i sobre la coherència i racionalitat de la proposta d'ordenació que el POUM concreta sobre el sector i barri de Montferrant.

Del dictamen, els aspectes i extrems mes importants són:

- 1.- Que l'àmbit del Pla parcial i barri de Montferrant s'ha desenvolupat amb l'estructura urbana d'eixample com a ampliació natural del nucli urbà de la població.
- 2.- Considerant les característiques de l'ordenació i tipologia de les edificacions del sector del Pla parcial Montferrant es determina que la tipologia edificatòria en base a la qual s'ha consolidat la zona es correspon amb el tipus d'ordenació segons alineació a vial i la tipologia d'edificació entre mitgeres.
- 3.- L'edificació situada al Passeig de Santa Bàrbara número 3 està adossada a l'edifici plurifamiliar confrontant situat al Passeig de Santa Bàrbara nombre 5. I l'edificació situada al Passeig de Santa Bàrbara número 7 està en part adossada al límit de la parcel·la situada al Passeig de Santa Bàrbara número 9. És a dir les edificacions confrontants amb la situada a l'nº 5 no tenen les característiques d'edificació aïllada, tot el contrari, s'adossen a les confrontants.
- 4.- Si s'hagués previst al POUM una tipologia d'edificació aïllada amb separació a veïns de la meitat de l'altura i un mínim de 3 metres a les finques del sector i barri de Montferrant es determina que de les 97 finques edificades que comprenen la zona objecte del dictamen, només una finca (1,03%) compliria amb aquests paràmetres d'ordenació i les restants 96 finques (el 98,97%) tindrien la consideració d'edificació disconforme.
- 5.- Atès que la zona objecte del dictamen s'ha desenvolupat amb l'estructura urbana d'eixample com a ampliació natural del nucli urbà de Blanes i que la majoria d'edificacions del sector s'ajusten al tipus d'ordenació segons alineació a vial i tipologia edificatòria entre mitgeres, es considera que la qualificació urbanística de subzona eixample "IIIA tancada clau 5a i tipologia edificatòria d'alineacions a vial i entre mitgeres prevista el POUM de Blanes és raonable i coherent amb la realitat edificada preexistent.
- 6.- Determina igualment que la zonificació urbanística atorgada pel POUM al barri i sector de Montferrant té característiques d'homogeneïtat i tracte igualitari per a totes.

Esteve Corominas i Noguera, arquitecte col·legiat nº 8309-7 pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya, i com a representant de LAND Planificació i Projectes, SL, i director de l'equip redactor del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) del municipi de Blanes, i a petició de l'Ajuntament de Blanes, passa a redactar el següent

INFORME:

1.- Objecte de l'informe

Es redacta el present informe amb l'objectiu de explicar els criteris seguits per a la qualificació urbanística del barri de Mont-Ferrant, i determinar si l'adopció dels criteris d'ordenació continguts en el nou POUM han estat amb caràcter general aplicables a tot el barri, i no a efectes concrets i limitats a determinats solars o finques.

2.- Antecedents relacionats

- a) El Ple de l'Ajuntament en sessió de data 26 de setembre de 2005, entre d'altres va adoptar l'acord d'iniciar els treballs de formació del Pla d'Ordenació Urbanística de Blanes, i l'adjudicació de la seva redacció a l'empresa Land Planificació i Projectes, SL.
- b) Durant els mesos de novembre de 2005 a març de 2006 s'elaboren els estudis previs dels treballs del Pla, i el 24 d'abril de 2006 l'Ajuntament aprova el document de criteris i objectius del POUM.
- c) Simultàniament en el mes de desembre de 2006 es celebren les jornades de participació ciutadana, que van comportar l'elaboració del document de l'Avanç del Pla, que en data de 14 de març de 2007 va ésser tramès als serveis territorials de Girona de Medi Ambient i Habitatge per a l'elaboració del document de referència.
- d) El nou POUM va ésser aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament en data 29 de juliol de 2008, i exposat al públic des del 15 de setembre fins al 15 de novembre de 2008.
- e) El nou POUM va ésser aprovat provisionalment per l'Ajuntament en data 11 de novembre de 2009, i aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 11 de febrer de 2010.

3.- Mètode i criteris en l'elaboració de les propostes de qualificació urbanística del nou POUM

La revisió d'un Pla General comporta per regla general l'estudi i la reconsideració de totes les qualificacions urbanístiques de l'antic Pla que es revisa, per adequar-les als criteris i objectius del nou Pla. No obstant, en tots els casos, la nova qualificació urbanística ve condicionada per una banda per les edificacions ja existents, i per l'altre, per les expectatives urbanístiques del planejament vigent que es revisa.

No hem de perdre de vista que el nou Pla, com tots els plans, havia d'ésser un pacte social sobre el futur urbanístic del municipi, que impliqués al major nombre de ciutadans i comportés el major consens social (i amb aquesta finalitat es va establir tot el procés de participació ciutadana), i que lògicament havia de partir dins cada barri o zona del Pla, per una banda del que hi havia construït per adaptar les noves construccions a l'existent i evitar perjudicis innecessaris i/o no justificats, i per l'altre, de les expectatives ja creades en els terrenys ja qualificats pel Pla que es volia revisar, i que havien servit de base en la majoria dels casos per a les transaccions immobiliàries.

Els treballs i les propostes del nou POUM van partir doncs, dels criteris i objectius del nou Pla, adaptats en primer lloc a les preexistències de cada zona o barri, i en segon lloc, de tenir en compte i valorar les expectatives urbanístiques del planejament vigent que es revisava.

Aquest mètode o punt de partida genèric per a totes les diferents zones del Pla, es va fer servir també per efectuar les propostes de qualificació urbanística del barri de Mont-Ferrant.

4.-Criteris i objectius del nou POUM

Els criteris i objectius del nou POUM aprovats per l'Ajuntament, estan continguts en el document d'Avanç del Pla, i van en la línia de frenar una excessiva expansió i ocupació del sòl i adaptar el planejament a criteris d'una major sensibilitat i adequació mediambiental.

En aquesta línia els objectius del nou Pla descarten noves qualificacions de urbanitzacions de baixa densitat (habitatges unifamiliars aïllats), i aposten per un urbanisme més compacte i una millor utilització i aprofitament de l'espai urbà existent.

Així dins els criteris i objectius mediambientals del Pla, s'estableix la necessitat de "*prioritzar un model de creixement compacte*", i entre altres, cita com a primer objectiu i principi per a un desenvolupament urbanístic sostenible el següent.

1 . Compactació i optimització del sòl urbà existent.

És important que les noves àrees de creixement urbà vagin en detriment de l'expansió urbana de forma extensiva i afavoreixi un creixement urbà agrupat, és a dir, es tracta de propiciar un entorn urbà compacte i amb una bona diversitat d'usos.

És important potenciar la renovació i rehabilitació d'àrees urbanes obsoletes i la dotació d'equipaments en el sòl urbà consolidat.

Cal adoptar densitats raonablement elevades que, sense caure en la congestió, permetin tipologies urbanes més eficients i fomentin una riquesa i diversitat més grans en les relacions socials i econòmiques.

Es doncs a partir d'aquests criteris i objectiu d'aprofitament i compactació de l'àrea urbana, que es va valorar com a més adient per a la qualificació urbanística del barri de Mont-Ferrant, mantenir l'ús i les característiques **d'edificació plurifamiliar** que ja preveia i permetia l'anterior PGOU, desestimant la qualificació d'edificació unifamiliar aïllada, encara que existien algunes parcel·les d'aquesta tipologia.

La qualificació total o parcial d'aquest àmbit com a zona d'edificació unifamiliar aïllada, hauria comportat una disminució de la densitat permesa fins al moment, deixant fora d'ordenació la majoria de les edificacions existents, i una contradicció flagrant amb els criteris i objectius del propi POUM.

5.- Preexistències d'edificació

Tot i que la normativa vigent permetia tant l'edificació en blocs d'edificacions plurifamiliars com habitatges unifamiliars aïllats, la major part dels solars (al voltant del 85%) i la gran majoria dels habitatges (al voltant del 95%), corresponen a la tipologia d'edificació d'habitatges plurifamiliars entre mitgeres.

La permissivitat d'aquestes dos tipologies i l'interpretació normativa al llarg dels anys passats, a la que l'anterior PGOU va intentar unificar, va donar lloc a una barreja tipològica en la qual predomina en el paisatge urbà del barri l'edificació plurifamiliar entre mitgeres, tal com s'ha dit anteriorment, i en el que les poques edificacions unifamiliars s'adossen per una o per les dos cares a les mitgeres de les edificacions o parcel·les veïnes. Únicament es va constatar en tot aquest àmbit una única parcel·la amb l'edificació unifamiliar aïllada que mantenia la separació mínima de tres metres a tots els límits de parcel·la.

6.- Previsions del planejament anterior. “Plan Parcial de ordenación de la finca Mont-Ferrant” i el “Plan General de Ordenación Urbana” (PGOU-1981)

En els estudis efectuats cara a l'elaboració del nou POUM, es constata que la primera regulació urbanística d'aquest barri ve continguda en el *“Plan Parcial de ordenación i proyecto de urbanización de la finca Mont-Ferrant.”* aprovat l'any 1977. Les primeres llicències atorgades per l'Ajuntament en aquest barri ho foren a l'empara exclusiva de la normativa d'aquest pla parcial. Posteriorment, les llicències es van donar conforme a l'establir al PGOU 1981.

El pla parcial qualificava la major part de l'àmbit com a “zona residencial extensiva” per a la construcció d'edificis d'habitatges plurifamiliars, excepte en una petita part que qualifica de “tolerancia industrial” i que corresponia als edificis ja existents destinats a usos industrials.

“Art. 03.2.- Particulares .- Se denominará zona Residencial Extensiva aquella en la que el tipo de ordenación corresponde a la edificación de viviendas plurifamiliares, admitiéndose manzanas abiertas o cerradas.”

Els plànols d'ordenació no especifiquen en quin cas son illes obertes o tancades, i les “Normas de zonificación” permeten una varietat de situacions, en edificis aïllats, aparellats o agrupats en edificis entremitgeres, sense especificar tampoc, el lloc o en quin cas s'ha de emprar una o altre tipologia.

“Art. 1.06.- USO DE VIVIENDAS .- Puede emplearse la categoría de plurifamiliar, en edificios aislados o pareados, pudiendo agruparse en línea en un solo edificio, un determinado número de viviendas”

Tot i que la normativa fixa com a ús i tipologia la de l'edifici d'habitatges plurifamiliar, l'interpretació normativa va admetre i autoritzar l'ús d'habitatges unifamiliars, encara que molt minoritari en el barri, i que va acabar comportant una casuística variada, amb gran predomini de l'edificació plurifamiliar entre mitgeres, tal com s'ha esmentat anteriorment.

El mes de setembre de 1981 s'aprova el PGOU de Blanes. Referent al barri de Mont-Ferrant el que sembla palès es que tot i que qualifica el barri com a “Clau 7 zona d'edificació segons anterior ordenació” (corresponent al antic pla parcial de Mont-Ferrant.), el PGOU intenta regularitzar la situació fent extensiu per a tot el barri una profunditat edificable i un nombre de plantes.

Aquest fet queda palès també, en tant que la simbologia gràfica continguda en el Pla General de 1981 (i posteriorment en l'adaptació cartogràfica de 1989), es idèntica per a aquests sectors a la resta de sectors amb tipologia d'edificació plurifamiliar d'alineació entre mitgeres.

Aquesta concreció gràfica té aquí rellevància ja que determina que estem davant una ordenació de l'edificació en alineació de vial, i va portar a interpretar per analogia amb la resta de zones del PGOU que tota l'edificació havia d'esser entre mitgeres, més quant el pla parcial de Mont-Ferrant a que fa referència el propi PGOU admetia aquesta tipologia a més de l'emparellada i l'aïllada sense fer esment o distinció de lloc.

7.- La qualificació urbanística del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)

Els treballs d'elaboració del nou POUM s'inicien el setembre de 2005, i en aquestes dades, l'anàlisi d'aquest barri ens portà a constatar que en aquell moment esta ja totalment consolidat. Sols resten per edificar dos petits solars, i la major part de les edificacions son entre mitgeres. Només una petita part de les edificacions no assoleixen tota l'amplada de la parcel·la si bé, si en un o l'altre dels seus costats s'adossen a la mitgera de la parcel·la veïna.

En tot el barri, solament es constata una parcel·la unifamiliar aïllada amb separació mínima de tres metres a totes les mitgeres veïnes.

El POUM estableix per a aquest barri la qualificació Clau 5a (illa tancada). L'adopció d'aquesta qualificació es fruit d'un anàlisi global de l'estructura urbana consolidada de tot el municipi, més

enllà inclús que la d'aquest barri en particular. Concretament, en el document Memòria, en el seu punt 8.10.7 es justifica el tractament per a les zones qualificades amb la Clau 7- Anterior ordenació amb la següent descripció literal:

Memòria del POUM

*8.10.7.- La qualificació "Segons antiga ordenació" El Pla General que ara es revisa, tenia la clau 7 "Segons antiga ordenació", que recollia els Plans Parciaus que s'havien desenvolupat antigament. Aquesta clau remetia a l'ordenació establerta en el planejament derivat que va desenvolupar-lo. **El POUM amb un esforç per unificar l'ordenació de tots els documents de planejament, ha suprimit aquesta clau, i ha refós l'ordenació i la normativa d'aquestes zones d'acord amb les seves condicions tipològiques, i les ha inclòs dins la zona corresponent com a cases aïllades, cases agrupades o eixamples.** D'aquesta manera es disposa de una lectura més àgil de l'ordenació urbanística, i facilita la gestió tant dels tècnics municipals com dels administrats per la innecessarietat de fer múltiples remissions a diferents plans.*

La traducció d'aquest criteri a la normativa concreta, ve recollida en el document Normativa, que en el seus articles 146 i 147 literalment diu:

Normativa del POUM

CAPÍTOL SISÈ – EIXAMPLE (Clau 5)

Art. 146. Definició

Comprèn les parcel·les de sòl urbà que corresponen al procés urbanitzador recent, amb estructura viària d'eixample i edificació entre mitgeres, en alguns casos dispers i de clar origen suburbial però integrats ja en l'àrea urbana. Per la seva composició formal es distingeixen dos subzones:

- *Eixample - Illa tancada (Clau 5a) i Eixample - Illa oberta (Clau 5b)*

Art. 147. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació és segons alineació a vial. L'alineació ve fixada en els plànols d'ordenació de sòl urbà.

Per tot el barri de Mont-Ferrant s'estableix la subzona Illa tancada (Clau 5a), en tant que es edificable a totes les bandes que recauen a carrer, conformant un espai interior d'illa privat. Per contra, una illa oberta seria aquella en que s'obre en part o en la seva totalitat a espais públics de vials i zones verdes. Aquest criteri es pot constatar en el mateix plànol n.4.10/ escala 1:2000 on, entre altres zones, està el barri de Mont-Ferrant.

En el transcurs de l'exposició pública de l'aprovació inicial del POUM, de les 833 al·legacions presentades pels particulars i entitats, i dels 21 informes favorables emesos d'altres administracions amb competència concurrent, cap s'ha referit als criteris d'ordenació ni ha posat en qüestió les determinacions relatives al barri de Mont-Ferrant establertes pel Pla.

8.- Conclusions

En resum de tot l'anterior esmentat, la qualificació urbanística del àmbit o barri de Mont-Ferrant es va determinar en raó a les següents consideracions:

- f) D'acord amb els criteris i objectius del POUM, de "compactació i optimització del sòl urbà existent" es va considerar com el més adequat i ajustat als criteris del Pla per a la qualificació urbanística d'aquest àmbit mantenir l'ús i la tipologia d'edificació d'habitatges plurifamiliar entre mitgeres, tot i l'existència d'unes poques edificacions unifamiliars.
- g) Les preexistències de les edificacions ja construïdes dins aquest àmbit molt consolidat, confirmen una gran majoria d'edificacions plurifamiliar entre mitgeres de planta baixa mes dos

plantes pis, i es va constatar que en tot l'àmbit existia una única parcel·la amb una edificació unifamiliar que manté una separació mínima de tres metres a tots els límits de parcel·la. La resta d'edificacions unifamiliars mantenen un o ambdós costats adossats a la mitgera de la parcel·la veïna.

- h) Tant l'antic pla parcial com l'anterior Pla General (PGOU) determinen per aquest àmbit l'edificació d'habitatges plurifamiliars, permetent una varietat de situacions, en edificis aïllats, aparellats o agrupats en edificis entre mitgeres, sense especificar, el lloc o en quin cas s'ha de emprar una o altre situació.
- i) El nou POUM, d'acord amb els criteris i objectius marcats en el seu moment, i en concordança amb les preexistències edificatòries i la qualificació urbanística precedent, va considerar com el més idoni per a tot aquest àmbit la qualificació d'Eixample - Illa tancada (Clau 5a).

Es fa constar a més, a petició de l'Ajuntament, que els treballs de redacció del POUM es van iniciar amb anterioritat a l'atorgament de la llicència d'obres i molt abans de la interposició de la demanda davant la jurisdicció contenciosa administrativa. Per tant, sense cap precedent que podes influir en la primera pressa de decisions. La solució final pel que respecta a la qualificació urbanística d'aquesta zona o barri, no s'ha desviat en cap moment de les línies de treball adoptades des d'un principi.

Les explicacions dels paràgrafs anteriors, que recullen el procés en l'elaboració de les determinacions urbanístiques del POUM, s'han efectuat per fer constar que en l'adopció dels criteris d'ordenació continguts en el nou Pla relatiu a aquesta zona, ho han estat en funció de les característiques de la mateixa, amb criteris urbanístics de caràcter general, aplicables a tot el barri, i que en cap cas, no han tingut en consideració els efectes concrets i limitats per a la possible regularització de la finca emplaçada al Passeig de Santa Bàrbara, núm. 5, a rel de les sentències 302/2006 (Jutjat Contenciós Administratiu 1 Girona) i sentència 126/2010 (Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, Sala Contenciós - Administratiu, Secció tercera), que anul·len la llicència d'obres de data 9 de març de 2006, per a la construcció d'un edifici plurifamiliar entre mitgeres a la mencionada finca.

La qualificació urbanística prevista en el POUM abasta a la totalitat del barri, mantenint la coherència i el mateix àmbit que ja abastava el primitiu "Plan parcial de ordenación de la finca Mont-Ferrant".

S'adjunta plànol d'ordenació de l'antic "*Plan parcial de ordenación de la finca de Mont-Ferrant*", i fotografia aèria de l'estat de consolidació actual del barri de Mont-Ferrant.

Esteve Corominas Noguera
arqt. director dels treballs de redacció del POUM de Blanes

Olot, 27 abril 2010



Octavi Font i Sebarroja, arquitecte municipal, d'acord amb la petició formulada per l'Ajuntament de Blanes relativa a una sèrie de qüestions relatives al barri de Montferrant, passo a emetre el següent

INFORME:

Les qüestions plantejades son:

- 1) Evolució del procés de d'implantació i progressiva consolidació del barri de Montferrant des del seu inici fins a l'actualitat, i amb quins models d'ordenació de l'edificació s'ha materialitzat. Així com la seva interrelació amb els diferents planejaments urbanístics que ha estat d'aplicació al llarg d'aquest procés de consolidació.
- 2) Quina es la seva relació morfològica amb l'entorn urbà on s'ubica.
- 3) Repercussió de la possible aplicació dels criteris d'ordenació de l'edificació aïllada (obligació de separació a veïns de la meitat de l'alçada, amb un mínim, 3 mts.) sobre l'actual estructura edificada.
- 4) Coherència del POUM en l'adopció del criteri d'ordenació de edificació entre mitgeres d'acord amb l'actual estructura edificada del barri.

-
- 1) **Evolució del procés de d'implantació i progressiva consolidació del barri de Montferrant des del seu inici fins a l'actualitat, i amb quins models d'ordenació de l'edificació s'ha materialitzat. Així com la seva interrelació amb els diferents planejaments urbanístics que ha estat d'aplicació al llarg d'aquest procés de consolidació.**

Amb l'aprovació del "Pla Parcial d'Ordenació i projecte d'Urbanització de la Finca de Montferrant" el 23 de juny de 1976, s'inicien els obres d'urbanització. L'any 1978 comença la construcció dels primers edificis residencials en aquest barri.

En funció de la normativa urbanística d'aplicació, podem distingir tres etapes de consolidació del barri:

- 1) 1ª etapa: corresponent al període d'aplicació de la normativa del Pla parcial de Montferrant (PP Montferrant).
- 2) 2ª etapa: corresponent al període d'aplicació de la normativa del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU).
- 3) 3ª etapa: corresponent al període d'aplicació de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)

1ª etapa: corresponent al període d'aplicació del Pla parcial de Montferrant (PP Montferrant).

ANÀLISI:

- Aquesta etapa de consolidació de l'edificació s'inicia l'any 1978 amb la construcció del primer edifici al carrer Àngel Guimerà, núm. 9 i s'allarga aproximadament fins l'any 1982 (es considera que els edificis acabats aquesta any, els hi fora d'aplicació la normativa del Pla parcial Montferrant). En aquest període de 5 anys, es produí una important activitat constructiva.
- S'assolí una consolidació del 46,44 % del total del sostre edificat del barri.
- La tipologia edificatòria predominat fou el d'edificació plurifamiliar entre mitgeres (en sostre edificable representà un 81,90 % del total) i edificació unifamiliar entre mitgeres (un 12,32% a dues mitgeres i un 4,62% a una mitgera). Solament dues finques optaren per separació a veïns (1,15%), però amb distàncies inferiors als 3 mts.

CONCLUSIONS:

- Cap edificació s'ajustà als paràmetres establerts pel Pla parcial Montferrant per a la tipologia d'Illa Oberta (separació igual a la meitat de l'alçada de l'edifici amb un mínim de 3 mts.).
- La pràctica totalitat de les edificacions (98,85%), excepte dues finques, s'ajusten a la tipologia de edificació entre mitgeres (plurifamiliars i unifamiliars).
- Per tant, en el marc normatiu del Pla Parcial de Montferrant, s'establí clarament com a criteri el règim general aplicable a la tipologia d'Illa Tancada: obligació explícita a que les edificacions ocupin tot l'ample del solar i no deixar mitgeres al descobert. Es transcriu l'aparat corresponent de la normativa del pla parcial que, a la pràctica s'interpretà i s'aplicà:

1.03.- ALLEGIACION DE EDIFICACIONES .- quedan prohibidas en esta zona las edificaciones de tipo aislado, siendo obligatorio que las construcciones ocupen todo el ancho del solar, sin rebanques de la alineación oficial de la calle, salvo los jardines que no deben medianeras al descubierto.

2ª etapa: corresponent al període d'aplicació del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU).

ANÀLISI:

- Aquesta segona etapa es correspon al període comprès entre l'any 1983 i l'any 2010 (aprovació del POUM, l'11 de febrer de 2010). Per tant, son edificacions construïdes a l'empara de la normativa del PGOU.
- En aquesta etapa de 27 anys s'assolí el 53,56 % de tot el sostre edificat final del barri.
- Entre aquestes dues etapes, s'assolí el 100% de la consolidació del barri, excepte 2 parcel·les: Ps. Sta. Bàrbara, 15 (solar buit) i C/Abat Escarré, 22 (solar amb una piscina).
- De tot el sostre edificat final del barri (en sostre edificable representà un 78,13 % del total) i edificació unifamiliar entre mitgeres (un 15,67% a dues mitgeres i un 5,53% a una mitgera). Solament dues finques optaren per separació a veïns (0,67%), però amb distàncies inferiors als 3 mts.

CONCLUSIONS:

- Cap edificació s'ajustà als paràmetres establerts pel Pla parcial Montferrant per a la tipologia d'Illa Oberta (separació igual a la meitat de l'alçada de l'edifici amb un mínim de 3 mts.). Si que s'ajusten a les determinacions contingudes en el PGOU.
- La pràctica totalitat de les edificacions d'aquesta etapa (99,33%), excepte dues finques, s'ajusten a la tipologia de edificació entre mitgeres (plurifamiliars i unifamiliars).
- Cal concloure que, tant en el marc normatiu del Pla Parcial de Montferrant com en el marc normatiu del PGOU (ambdós complementaris), es mantingué clarament el criteri d'aplicar la tipologia de l'edificació entre mitgeres.

3ª etapa: corresponent al període d'aplicació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)

ANÀLISI:

- La darrera etapa, des de l'any 2010 fins a data d'avui, s'ha caracteritzat per una pràcticament inactivitat constructiva i no s'ha atorgat cap llicència d'edificació de nova planta.

CONCLUSIONS:

- Quant s'aprova el nou POUM, aquest barri ja està consolidat pràcticament al 100%.
- La pràctica totalitat de les edificacions excepte quatre (que representen un 0,89 % del total), s'ajusten a la tipologia de edificació entre mitgeres (plurifamiliars i unifamiliars).

NOTA: s'adjunta com annex, una gràfica del procés de consolidació del barri en el temps, i on es reflecteixen les dades que han servit per efectuar aquesta anàlisi, extretes de la informació continguda en el cadastre d'Urbana (situació finca, any de construcció, i superfície edificada).

2) Quina es la seva relació morfològica amb l'entorn urbà on s'ubica.

Aquest barri ha esdevingut l'ampliació natural del nucli urbà consolidat pel seu extrem est, juntament amb el barri de la Maria Lluïsa.

S'ha incardinat morfològicament amb l'estructura d'aquests barris confrontants, de similars característiques pel que respecta a la tipologia arquitectònica i pel tipus d'ordenació d'edificació entre mitgeres. Es a dir, amb la mateixa tipologia d'eixample que té el nucli urbà de la població.

Aquesta zona limita per la seva banda sud amb un barri residencial, Mas Terrats, de tipologia unifamiliar aïllada, separada mitjançant un eix viari (passeig de Santa Bàrbara) important. Aquesta diferència tipològica ve motivada per estar en una situació topogràfica i morfològica molt diferent, ja que aquest darrer es conforma com una ampliació natural del barri residencial de la urbanització de Sant Joan Sud, i no com un eixample de la població. L'extrem oest, marca el límit entre el sòl urbà i el sol no urbanitzable.

Per tant, l'estructura adoptada en la conformació d'aquest barri es considera que ha estat coherent amb la seva posició relativa respecte al nucli de la població.

Si mes no, es un fet constatable que la seva formació i consolidació, i en el marc de la normativa que s'ha aplicat en cada moment d'aquest procés, així ha estat.

3) Repercussió de la possible aplicació dels criteris d'ordenació de l'edificació aïllada (obligació de separació a veïns de la meitat de l'alçada, amb un mínim, 3 mts.) sobre l'actual estructura edificada.

Per avaluar la repercussió d'aquesta norma, apliquem la regla de separació de l'edificació gràficament sobre el plànol topogràfic elaborat per l'Institut Cartogràfic de Catalunya (ICC), escala 1:1000, com a restitució d'un vol efectuat l'agost de 2004, amb revisió de camp d'abril de 2005. Aquest es el plànol que es creu més adequat, ja que es el que millor reflecteix la realitat física actual (parcel·les i edificis), el més recent, i el que ha servit de base per a l'elaboració dels treballs del nou POUM. Tot i així, s'ha tingut en compte el plànol del cadastre, pel que respecta a la informació complementària referent a la parcel·lació i estructura de la propietat, bolcant aquesta informació sobre la cartografia del ICC.

L'alçada màxima que poden assolir els edificis establerta pel POUM es de 10,10 mts. Per tant, la distància que tindrien que separar-se els edificis de les partions respectives es de: $10,10 \text{ mts.} / 2 = 5,05 \text{ mts.}$

Sobre el plànol s'ha dibuixat el gàlib màxim ocupable en planta per a cadascuna de les parcel·les, tenint en compte com a premissa, una separació a vial de 3 mts. (ja establerta en el PGOU i POUM) i els 5,05 mts. a la resta dels límits.

El resultat ens indica les possibilitat d'ocupació d'algunes de les parcel·les i la impossibilitat d'ocupació de la majoria de la resta. D'aquestes darreres, la conseqüència es que esdevindrien parcel·les no edificables.

Queden reflectides també aquelles edificacions que, en aplicació d'aquest gàlib, restarien en situació de volum disconforme, tal com ve definit en l'article 108.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC), i amb les limitacions que aquest fet comporta. Es pot confirmar que totes les edificacions del barri es trobarien en aquesta situació de volum disconforme.

Conclusions:

-en aplicació de l'anterior regla ens trobaríem el següent:

- Es deixarien totes les edificacions del barri (100%) en situació de Volum disconforme.
- Un 72% del solars no serien edificables en processos de renovació del parc edificat.

4) Coherència del POUM en l'adopció del criteri d'ordenació de edificació entre mitgeres d'acord amb l'actual estructura edificada del barri.

La regulació urbanística d'aquest barri adoptada pel POUM, ha estat totalment coherent en tant que:

- Ha establert una regulació urbanística coherent amb la realitat física i tipològica del barri, sense deixar en situació de volum disconforme (antiga fora d'ordenació) totes les edificacions del barri.
- No ha entrar en contradicció amb les previsions de desenvolupament d'aquest barri, contingudes tant en l'antic Pla Parcial de Montferrant, com en el posterior PGOU (núm. parcel·les edificables, sostre edificatòri potencial, tipologia d'illa tancada i edificació entre mitgeres) .
- S'ha ajustat als criteris bàsics continguts en la Llei d'urbanisme en matèria de desenvolupament urbanístic sostenible, en tant s'aconsegueix un model d'ocupació del sòl que evita la dispersió de l'edificabilitat i densitat en el territori.
- Permet gestionar correcta i pacíficament els futurs desenvolupaments de transformació del barri, amb coherència tant amb la seva estructura física com amb l'estructura de la propietat.
- Aconsegueix incardinar-se morfològicament amb l'estructura dels diferents barris de similars característiques amb els que confronta.
- Com a conclusió resum final, **el POUM, com no podia ser d'altre manera, recull l'existència i consolidació d'aquest sector mitjançant edificacions entre mitgeres**, tant a la zona 7 com a la zona d'exemple Clau 2 (part de l'antic PPO), **i amb consonància amb l'estructura dels barris confrontants**, d'identica estructura que aquest.

NOTA: s'inclou un plànol informatiu on es reflecteixen les edificacions entre mitgeres existents en aquest barri i les dels seu entorn mes immediat, per tal de entendre necessària adopció d'aquest model de ciutat per part del POUM.

Octavi Font i Sebarroja,
Arquitecte municipal

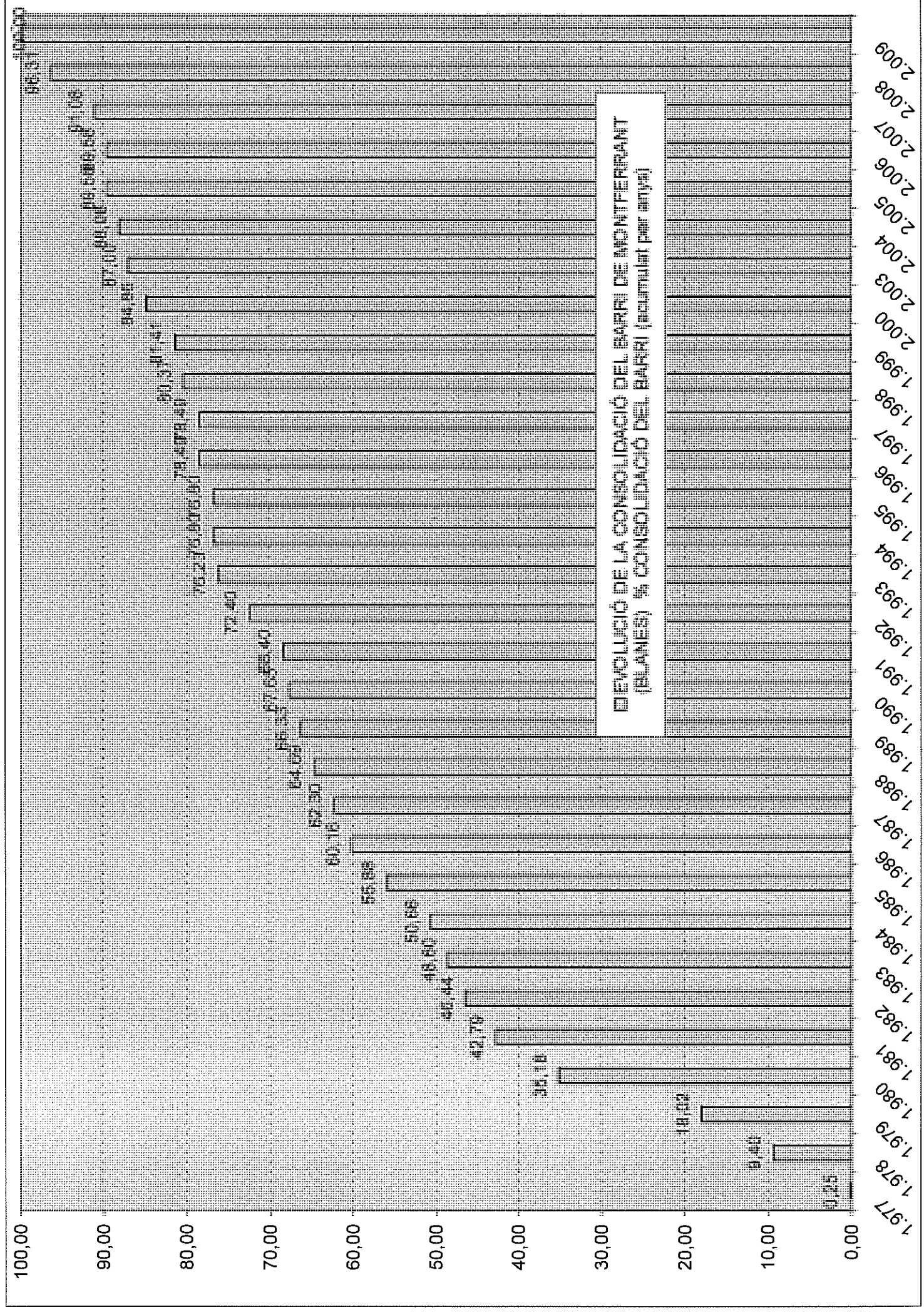
Blanes, 7 febrer 2012

Ref.: discipli/COSTACAT-Montse Bertran/inf. Informe GENER 2012

EVOLUCIÓ DE LA CONSOLIDACIÓ DEL BARRI DE MONTFERRANT (BLANES)						
Any de construcció	Adreça	Sup. construïda edifici (m2) (segons dades Cadastre)	superfície construïda acumulada (m2)	% sobre el total consruït en el barri	unif. entre mitgeres=dos mitgeres unif.entre mitgeres*=una mitgera unif. Aïllada* = aïllada (sense compliment distància mínima a veï)	% CONSOLIDACIÓ DEL BARRI (acumulat per anys)
1.977	c/Àngel Guimerà, 9	188	188	0,2473066	unifamiliar entre mitgeres *	0,25
1.978	c/Abad Escarré, 17	933	1.121	1,2273247	plurifamiliar entre mitgeres	
1.978	c/Abad Escarré, 19	1.928	3.049	2,5362081	plurifamiliar entre mitgeres	
1.978	c/Montferrant, 3	1.663	4.712	2,1876110	plurifamiliar entre mitgeres	
1.978	c/Àngel Guimerà, 28	405	5.117	0,5327615	unifamiliar entre mitgeres	
1.978	c/Àngel Guimerà,26	290	5.407	0,3814836	unifamiliar entre mitgeres	
1.978	P. Santa Bàrbara, 3	316	5.723	0,4156856	unifamiliar entre mitgeres	
1.978	c/Amadeu Vives, 17	1.420	7.143	1,8679541	plurifamiliar entre mitgeres	9,40
1.979	c/Abad Escarré, 9	1.122	8.265	1,4759468	plurifamiliar entre mitgeres	
1.979	c/Abad Escarré, 11	977	9.242	1,2852050	plurifamiliar entre mitgeres	
1.979	c/Abad Escarré, 13	977	10.219	1,2852050	plurifamiliar entre mitgeres	
1.979	c/Abad Escarré, 15	976	11.195	1,2838896	plurifamiliar entre mitgeres	
1.979	c/Abad Oliva, 12	248	11.443	0,3262342	unifamiliar entre mitgeres	
1.979	c/Abad Oliva, 8	246	11.689	0,3236033	unifamiliar entre mitgeres	
1.979	c/Abad Oliva, 8	276	11.965	0,3630671	unifamiliar entre mitgeres	
1.979	c/Àngel Guimerà, 11	278	12.243	0,3656980	unifamiliar entre mitgeres *	
1.979	c/Amadeu Vives, 15	1.458	13.701	1,9179416	plurifamiliar entre mitgeres	18,02
1.980	c/Abad Escarré, 5	1.668	15.369	2,1941883	plurifamiliar entre mitgeres	
1.980	c/Abad Oliva, 31	340	15.709	0,4472566	plurifamiliar entre mitgeres	
1.980	c/Abad Escarré,28	394	16.103	0,5182915	unifamiliar entre mitgeres	
1.980	c/Àngel Guimerà, 1	160	16.263	0,2104737	unifamiliar entre mitgeres	
1.980	c/Lluís Millet, 11	352	16.615	0,4630421	plurifamiliar entre mitgeres	
1.980	c/Lluís Millet, 13	190	16.805	0,2499375	unifamiliar entre mitgeres	
1.980	c/Lluís Millet, 10	151	16.956	0,1986346	unifamiliar entre mitgeres	
1.980	c/Àngel Guimerà, 4	371	17.327	0,4880359	unifamiliar entre mitgeres *	
1.980	c/Vila de Lloret, 20	1.528	18.855	2,0100238	plurifamiliar entre mitgeres	
1.980	c/Vila de Lloret, 22	1.399	20.254	1,8403294	plurifamiliar entre mitgeres	
1.980	c/Vila de Lloret, 24	1.419	21.673	1,8666386	plurifamiliar entre mitgeres	
1.980	c/Vila de Lloret, 26	1.588	23.261	2,0889514	plurifamiliar entre mitgeres	
1.980	c/Montferrant, 2	944	24.205	1,2417948	plurifamiliar entre mitgeres	
1.980	c/Amadeu Vives, 13	2.374	26.579	3,1229035	plurifamiliar entre mitgeres	
1.980	c/Abad Oliva, 7	168	26.747	0,2209974	unifamiliar entre mitgeres	35,18
1.981	c/Montferrant, 1	961	27.708	1,2641576	plurifamiliar entre mitgeres	
1.981	c/Abad Oliva, 17	276	27.984	0,3630671	unifamiliar entre mitgeres	
1.981	c/Abad Escarré, 26	203	28.187	0,2670385	unifamiliar entre mitgeres *	
1.981	c/Abad Escarré, 24	204	28.391	0,2683540	unifamiliar entre mitgeres	
1.981	c/Lluís Millet, 3	256	28.647	0,3367579	unifamiliar entre mitgeres	
1.981	c/Abad Oliva, 6	324	28.971	0,4262092	plurifamiliar entre mitgeres	
1.981	c/Àngel Guimerà, 8	247	29.218	0,3249188	unifamiliar entre mitgeres	
1.981	c/Àngel Guimerà, 6	358	29.576	0,4709349	plurifamiliar entre mitgeres	
1.981	c/Amadeu Vives, 11	2.218	31.794	2,9176916	plurifamiliar entre mitgeres	
1.981	c/Amadeu Vives, 3	736	32.530	0,9681790	plurifamiliar entre mitgeres	42,79
1.982	c/Àngel Guimerà, 3	242	32.772	0,3183415	unifamiliar aïllada *	
1.982	c/Lluís Millet, 5	382	33.154	0,5025060	unifamiliar entre mitgeres *	
1.982	c/Abad Oliva, 18	211	33.365	0,2775622	unifamiliar entre mitgeres *	
1.982	c/Abad Oliva, 16	165	33.530	0,2170510	unifamiliar aïllada *	
1.982	c/Àngel Guimerà, 34	248	33.778	0,3262342	unifamiliar entre mitgeres	
1.982	c/Àngel Guimerà, 10	275	34.053	0,3617517	unifamiliar entre mitgeres	

1.982	c/Amadeu Vives, 7	1.251	35.304	1,6456412	plurifamiliar entre mitgeres	46,44
1.983	c/Abad Escarré, 12	159	35.463	0,2091582	unifamiliar entre mitgeres *	
1.983	c/Mas Massonet, 24	1.484	36.947	1,9521435	plurifamiliar entre mitgeres	48,60
1.984	c/Montferrant, 17	408	37.355	0,5367079	plurifamiliar entre mitgeres	
1.984	c/Abad Oliva, 25	492	37.847	0,6472066	plurifamiliar entre mitgeres	
1.984	c/Abad Escarré, 8	221	38.068	0,2907168	unifamiliar entre mitgeres	
1.984	c/Lluís Millet, 7	217	38.285	0,2854550	unifamiliar entre mitgeres *	
1.984	P. Santa Bàrbara, 11	226	38.511	0,2972941	unifamiliar aïllada *	50,66
1.985	c/Abad Escarré, 27	343	38.854	0,4512030	plurifamiliar entre mitgeres	
1.985	c/Àngel Guimerà, 2	258	39.112	0,3393888	unifamiliar entre mitgeres	
1.985	P. Santa Bàrbara, 7	309	39.421	0,4064773	unifamiliar entre mitgeres *	
1.985	c/Montferrant, 4	3.062	42.483	4,0279404	plurifamiliar entre mitgeres	55,88
1.986	c/Montferrant, 7	418	42.901	0,5498625	unifamiliar entre mitgeres	
1.986	c/Abad Oliva, 29	1.721	44.622	2,2639077	plurifamiliar entre mitgeres	
1.986	c/Àngel Guimerà, 28	362	44.984	0,4761967	unifamiliar entre mitgeres	
1.986	c/Amadeu Vives, 5	750	45.734	0,9865955	plurifamiliar entre mitgeres	60,16
1.987	c/Abad Escarré, 31	461	46.195	0,6064273	plurifamiliar entre mitgeres	
1.987	c/Abad Oliva, 21B	237	46.432	0,3117642	unifamiliar entre mitgeres	
1.987	c/Abad Oliva, 23	246	46.678	0,3236033	unifamiliar entre mitgeres *	
1.987	P. Santa Bàrbara, 9	223	46.901	0,2933477	unifamiliar entre mitgeres *	
1.987	c/Abad Oliva, 31	457	47.358	0,6011655	unifamiliar entre mitgeres	62,30
1.988	c/Abad Escarré, 29	511	47.869	0,6722004	plurifamiliar entre mitgeres	
1.988	c/Abad Oliva, 22	48	47.917	0,0631421	unifamiliar aïllada *	
1.988	c/Abad Oliva, 20	283	48.200	0,3722754	unifamiliar entre mitgeres *	
1.988	c/Àngel Guimerà, 5	179	48.379	0,2354674	unifamiliar entre mitgeres *	
1.988	c/Abad Escarré, 38	381	48.760	0,5011905	plurifamiliar entre mitgeres	
1.988	c/Àngel Guimerà, 14	419	49.179	0,5511780	plurifamiliar entre mitgeres	64,69
1.989	c/Abad Escarré, 33	520	49.699	0,6840395	plurifamiliar entre mitgeres	
1.989	c/Montferrant, 9	487	50.186	0,6406293	unifamiliar entre mitgeres	
1.989	c/Abad Oliva, 21	237	50.423	0,3117642	unifamiliar entre mitgeres	66,33
1.990	c/Abad Escarré, 6	213	50.636	0,2801931	unifamiliar entre mitgeres	
1.990	c/Abad Escarré, 6	210	50.846	0,2762467	unifamiliar entre mitgeres	
1.990	c/Lluís Millet, 1	407	51.253	0,5353925	unifamiliar entre mitgeres	
1.990	c/Àngel Guimerà, 13	176	51.429	0,2315211	unifamiliar entre mitgeres *	67,65
1.991	c/Àngel Guimerà, 15	566	51.995	0,7445507	plurifamiliar entre mitgeres	68,40
1.992	c/Montferrant, 11	557	52.552	0,7327116	plurifamiliar entre mitgeres	
1.992	c/Abad Oliva, 10	368	52.920	0,4840895	plurifamiliar entre mitgeres	
1.992	c/Abad Escarré, 36	1.422	54.342	1,8705850	plurifamiliar entre mitgeres	
1.992	c/Abad Oliva, 5	696	55.038	0,9155606	plurifamiliar entre mitgeres	72,40
1.993	c/Abad Escarré, 32	296	55.334	0,3893763	unifamiliar entre mitgeres	
1.993	c/Abad Oliva, 14	368	55.702	0,4840895	unifamiliar entre mitgeres	
1.993	c/Àngel Guimerà, 36	1.332	57.034	1,7521935	plurifamiliar entre mitgeres	
1.993	c/Abad Oliva, 1	917	57.951	1,2062774	edifici entre mitgeres	76,23
1.994	c/Àngel Guimerà, 32	435	58.386	0,5722254	plurifamiliar entre mitgeres	76,80
1.995		0	58.386	0,0000000		76,80
1.996	c/Montferrant, 13	540	58.926	0,7103487	plurifamiliar entre mitgeres	
1.996	c/Montferrant, 15	546	59.472	0,7182415	plurifamiliar entre mitgeres	
1.996	c/Abad Oliva, 15	195	59.667	0,2565148	unifamiliar entre mitgeres *	78,49
1.997	c/Abad Escarré, 22	0	59.667	0,0000000	piscina	78,49
1.998	c/Abad Escarré, 34	205	59.872	0,2696694	plurifamiliar entre mitgeres	
1.998	P. Santa Bàrbara, 19	1.225	61.097	1,6114392	plurifamiliar entre mitgeres	80,37
1.999	c/Àngel Guimerà, 14	445	61.542	0,5853800	unifamiliar entre mitgeres	
1.999	P. Santa Bàrbara, 13	346	61.888	0,4551494	unifamiliar entre mitgeres	81,41
2.000	c/Lluís Millet, 6	407	62.295	0,5353925	plurifamiliar entre mitgeres	
2.000	c/Àngel Guimerà, 18	1.345	63.640	1,7692945	plurifamiliar entre mitgeres	
2.000	c/Àngel Guimerà, 16	420	64.060	0,5524935	unifamiliar entre mitgeres	

2.000	P. Santa Bàrbara, 17	447	64.507	0,5880109	unifamiliar entre mitgeres	84,86
2.001		0	64.507	0,0000000		84,86
2.002	c/Abad Escarré, 25	760	65.267	0,9997501	plurifamiliar entre mitgeres	85,86
2.003	c/Abad Oliva, 9	873	66.140	1,1483971	plurifamiliar entre mitgeres	87,00
2.004	c/Amadeu Vives, 4	263	66.403	0,3459661	unifamiliar entre mitgeres	
2.004	c/Abad Oliva, 13	287	66.690	0,3775372	unifamiliar entre mitgeres	
2.004	c/Abad Escarré, 14	264	66.954	0,3472816	unifamiliar entre mitgeres *	88,08
2.005	c/Abad Oliva, 19	573	67.527	0,7537589	plurifamiliar entre mitgeres	
2.005	c/Abad Escarré, 10	569	68.096	0,7484971	plurifamiliar entre mitgeres	89,58
2.006		0	68.096	0,0000000		89,58
2.007	c/Lluís Millet, 9	1.140	69.236	1,4996251	plurifamiliar entre mitgeres	91,08
2.008	c/Àngel Guimerà, 7	596	69.832	0,7840145	plurifamiliar entre mitgeres	
2.008	c/Lluís Millet, 8	297	70.129	0,3906918	plurifamiliar entre mitgeres	
2.008	c/Lluís Millet, 4	318	70.447	0,4183165	plurifamiliar entre mitgeres	
2.008	P. Santa Bàrbara, 5	2.767	73.214	3,6398795	plurifamiliar entre mitgeres	96,31
2.009	c/Abad Oliva, 33	1.631	74.845	2,1455163	plurifamiliar entre mitgeres	
2.009	c/Amadeu Vives, 1	1.174	76.019	1,5443508	plurifamiliar entre mitgeres	100,00
		76.019		100,0000000		



**Dictamen que emite el arquitecto Rafael Argelich Gironès,
sobre varios aspectos relativos al tipo de ordenación y
topologías edificatorias del ámbito del Plan Parcial de
ordenación del sector Montferrant de Blanes (Girona)**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA
SALA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA SECCIÓN TERCERA
RECURSO DE APELACIÓN NÚMERO 340/2011

Índice

1. DECLARACIÓN DE TACHAS (artículo 343 L.E.C.)
2. JURAMENTO (artículo 335.2 L.E.C.)
3. ANTECEDENTES
4. ASPECTOS SOBRE LOS QUE SE REQUIERE EL DICTAMEN
5. ANEXOS

Rafael Argelich Gironès
arquitecto

carrer dels dolors, 20 · 17257 Torroella de Montgrí · GIRONA
teléfono: 610 44 33 19 fax: 93 465 61 28
e-mail: argelich.arq@coac.net

Rafael Argelich Gironès, arquitecto colegiado número 19.262/7 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya y miembro de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses, en ejercicio legal de su profesión en fecha 5 de marzo de 2012 ha aceptado el nombramiento del cargo de perito para realizar un dictamen pericial, en relación al Recurso de apelación número 340/2011 sección tercera, que se sigue a instancia de l'Ajuntament de Blanes, Gestión Inmobiliaria Costacat, SL y Comunitat de propietaris Passeig santa Bàrbara núm. 5 de Blanes contra Montserrat Bertran Roca, emite el siguiente:

DICTAMEN

1. DECLARACIÓN DE TACHAS (artículo 343 L.E.C.)

El suscrito manifiesta:

1. No ser cónyuge o pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado civil de una de las partes o de sus Abogados o Procuradores.
2. No tener interés directo o indirecto en el asunto o en otro semejante.
3. No estar o haber estado en situación de dependencia o de comunidad o contraposición de intereses con alguna de las partes o con sus abogados o procuradores.
4. No tener amistad íntima o enemistad con cualquiera de las partes o sus Procuradores o Abogados.
5. Cualquier otra circunstancia, debidamente acreditada, que haga deshonorar el concepto profesional.

2. JURAMENTO (ART.335.2 L.E.C.)

El perito declara bajo juramento de decir verdad, que ha actuado y, en su caso, actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto la que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere su deber como perito.

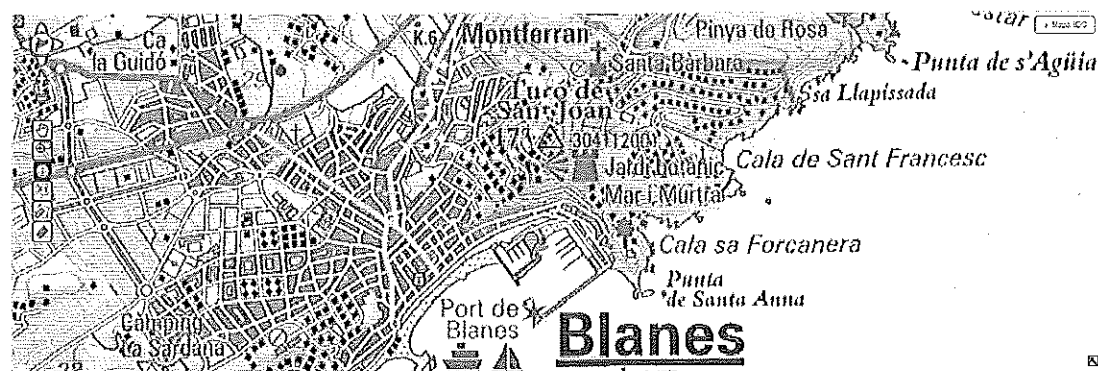
3. ANTECEDENTES

3.1 SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR OBJETO DEL DICTAMEN

Situación

El sector objeto del dictamen comprende los terrenos y edificaciones, excluidos los terrenos calificados de equipamiento y zonas verdes, situados en el ámbito del Plan Parcial de ordenación del sector Montferrant de Blanes, delimitado en el plano que se adjunta en el apartado 5. Anexos como DOCUMENTO Nº 1.

El ámbito del Plan parcial y sector de Montferrant, situado al norte del casco histórico de Blanes entre la riera de Blanes y el Turons de Santa Bàrbara y de Sant Joan, se ha desarrollado con la estructura urbana de ensanche como ampliación natural del núcleo urbano de la población.



Antecedentes de planeamiento urbanístico

Los antecedentes de planeamiento urbanístico de aplicación al sector objeto del dictamen son los siguientes:

- Plan parcial de ordenación y proyecto de urbanización de la finca Montferrant.
Fecha de aprobación: 23/06/1976.
- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Blanes.
Fecha de aprobación: 30/09/1981.
- Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM) de Blanes.
Fecha de aprobación: 14/04/2010. Fecha de publicación: 04/06/2010.

Planeamiento vigente, clasificación y calificación

Los terrenos y edificaciones objeto del dictamen están clasificados por el Pla d'Ordenació Urbana Municipal (POUM) de Blanes, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comissió d'Urbanisme de Girona el 14 de abril de 2010 y publicado en el DOGC el 4 de junio de 2010, como suelo urbano y calificados como *subzona eixample - illa tancada clau 5a*.

En el artículo 146 de la normativa del POUM de Blanes, se define la calificación de *eixample* (clau 5) como la zona que comprende las parcelas de suelo urbano que corresponden al proceso urbanizador reciente, con estructura viaria de ensanche y edificación entre medianeras, en algunos casos disperso y de claro origen suburbial pero ya integradas en el área urbana.

Condiciones de edificación

En el artículo 147 de la normativa y en los planos n-4.25 y n-4.31 *Zonificació detallada sòl urbà i urbanitzable* del POUM de Blanes se determinan el tipo de ordenación y las condiciones de edificación de la *subzona eixample - illa tancada clau 5a*. Los parámetros urbanísticos de aplicación a la zona objeto del dictamen son los siguientes:

Tipo de ordenación: Según alineación a vial
 Profundidad edificable máxima: 14 metros
 Separación obligatoria de la fachada al vial: 3 metros
 Número de plantas : 3 (Planta baja + 2 plantas piso)
 Altura reguladora máxima: 10,10 metros

Identificación de los terrenos y edificaciones del sector

La zona de estudio objeto del dictamen comprende las 99 fincas catastrales que se relacionan a continuación:

- Las fincas con frente al calle de Montferrant, números 1, 3-5, 7, 9, 11, 13, 15 y 17.
- La finca con frente a la calle d'Amadeu Vives número 4.
- Las fincas con frente al calle de l'Abat Escarré números 4, 6, 5-7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19-21-23, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 34, 36 y 38.
- Las fincas con frente al calle de l'Abat Oliva números 4, 6, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 21B, 22, 23, 25-27, 29, 31 y 33.
- Las fincas con frente al calle de Luís Millet números 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 13.
- Las fincas con frente calle d'Angel Guimerà números 1, 2, 3, 4, 5, 6-6A, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17-19, 18-20-22, 24, 26, 28, 30A-32, 34 y 36.
- Las fincas con frente al Paseo de Santa Bàrbara números 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 17 y 19-27.

La relación y localización de los terrenos y edificaciones calificados por el POUM de Blanes como *subzona eixample - illa tancada clau 5a* objeto del dictamen, se adjuntan en el apartado 5. Anexos como DOCUMENTO Nº 2.

4. ASPECTOS SOBRE LOS QUE SE REQUIERE EL DICTAMEN

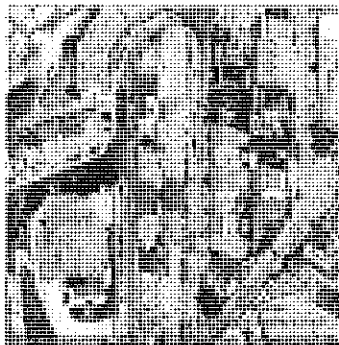
Analizados los antecedentes y la documentación facilitada, consultado el planeamiento vigente y parámetros urbanísticos de aplicación y efectuada la inspección sobre el terreno de la zona, que el perito que suscribe ha realizado en fecha 7 de mayo de 2012, se emite el dictamen sobre los aspectos requeridos.

- 1. Declare si la tipología edificatoria en base a la cual se ha consolidado el ámbito del Plan parcial y sector de Montferrant, según la Ortofoto del Institut Cartogràfic de Catalunya (ICC) y plano de delimitación que se acompañan, se corresponde con la tipología de edificación entre medianeras.**

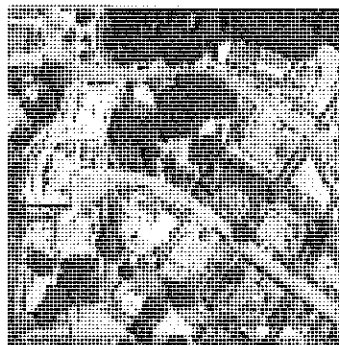
A nivel esquemático, los tipos de ordenación se pueden agrupar en tres categorías en función de su relación con la vía y la parcela, estableciendo cada una de ellas los parámetros que relacionan el solar con el edificio que se puede construir:

- Edificación según alineación de vial: Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua marcando la alineación de la calle y su unidad básica de ordenación urbana es la manzana. Corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle como canal delimitado por edificaciones entre medianeras.

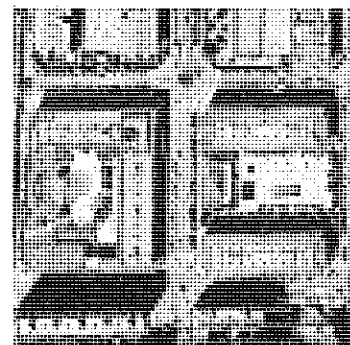
- Edificación aislada: En este sistema de ordenación las fachadas de los edificios no se sitúan ni sobre la alineación de la calle ni sobre otros límites de parcela, aunque eventualmente pueda darse esta situación. Formalmente, la calle se configura mediante el diferente tratamiento de los espacios de sus bordes, o por las vallas de las propiedades. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela, y entre cada edificio y los de su entorno. Este modelo corresponde a la morfología urbana en la que, la situación dominante es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sea públicos o privados y con independencia de su tratamiento. La calle pierde relevancia, aunque en última instancia sigue presente.
- Edificación según volumetría específica: El sistema de ordenación por volumetría específica corresponde a las situaciones morfológicas en que los conceptos formales pierden protagonismo, en términos relativos, ordenándose la edificación basándose fundamentalmente en criterios funcionales derivados de sus propias necesidades. Las ordenaciones de este tipo, y pudiendo compartir con los sistemas precedentes alguna connotación formal, se caracterizan por que la edificación se organiza en relación a su parcela.



Edificación según alineación de vial



Edificación aislada



Edificación según volumetría específica

En la estructura urbana de Blanes, la topología de edificaciones con alineación de vial y entre medianeras, predomina en el casco antiguo, la fachada marítima y sus nuevos ensanches. Las edificaciones aisladas se encuentran principalmente en las urbanizaciones que rodean el núcleo urbano, pero también en algunos barrios que tienen su origen en los primeros desarrollos residenciales de la primera mitad del siglo XX como Els Pins, o más recientes como Los Pavos o Mas Marull. En los nuevos crecimientos y en la zona turística son más comunes los bloques de edificios en manzana abierta o con volumetría específica.

Considerando las características de la ordenación y tipología de las edificaciones del sector del Plan parcial de Montferrant objeto del dictamen, desarrollado como ampliación natural del núcleo urbano de la población, se determina que la tipología edificatoria en base a la cual se ha consolidado la zona se corresponde con el tipo de ordenación según alineación a vial y la tipología de edificación entre medianeras.

2. Indique si la edificación situada en el Paseo de Santa Bárbara, núm. 3 esta adosada al edificio plurifamiliar colindante, correspondiente al núm. 5. Asimismo, indicar si la edificación situada en el Paseo de Santa Bárbara, núm. 7, está también en parte adosada al límite de parcela, correspondiente al núm. 9.

Efectuada la inspección visual de la finca situada en el Paseo de Santa Bárbara, número 3, se verifica que la medianera suroeste de la edificación esta adosada al límite de la finca situada en el Paseo de Santa Bárbara, número 1 y que la medianera noroeste esta adosada al edificio plurifamiliar colindante, correspondiente a finca situada en el Paseo de Santa Bárbara, número 5.

En el apartado 5. Anexos se adjuntan como DOCUMENTO N° 3, fotografías y la ficha de CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA de la finca situada en Passeig de Santa Bàrbara número 3.

Se determina que la edificación situada en el Passeig de Santa Bàrbara número 3 esta adosada al edificio plurifamiliar colindante situado en el Passeig de Santa Bàrbara número 5.

Efectuada la inspección visual de la finca situada en el Paseo de Santa Bárbara, número 7, se verifica que la medianera noroeste de la edificación esta adosada al límite de la parcela situada en el Paseo de Santa Bárbara, número 9.

En el apartado 5. Anexos se adjuntan como DOCUMENTO N° 4, fotografías y la ficha de CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA de la finca situada en Passeig de Santa Bàrbara número 7.

Se determina que la edificación situada en el Passeig de Santa Bàrbara número 7 esta en parte adosada al límite de la parcela situada en el Passeig de Santa Bàrbara número 9.

3. Manifieste, para el supuesto de haberse previsto en el POUM una tipología de edificación aislada con separación a vecinos de la mitad de la altura y un mínimo de 3 metros a las fincas colindantes para el sector y barrio de Montferrant (según la delimitación señalada en el apartado primero), si las edificaciones construidas existentes se encontrarían sometidas al régimen urbanístico de disconformidad con el planeamiento. Cuantifique las edificaciones que estarían en situación urbanística de volumen disconforme por no ajustarse a la separación a vecinos.

Considerando que la ordenación del suelo urbano incide en una realidad física existente, el planeamiento urbanístico puede recoger las determinaciones de las ordenaciones anteriormente vigentes y ser, por

tanto, coherente con los edificios que se hayan construido en base a las mismas. Sin embargo, se pueden dar casos en que la ordenación propuesta - trazados de viales, espacios libres y dotaciones públicos y ordenanzas de edificación - no corresponda con la configuración de los edificios existentes, los cuales quedarán en desacuerdo con la ordenación urbanística del planeamiento general o, si lo hubiere, del planeamiento derivado.

Este desacuerdo con la ordenación urbanística se puede producir en diferentes casos:

- Edificios que el plan propone que desaparezcan total o parcialmente para hacer posible (apertura de una calle u otro espacio público, o bien para construir un equipamiento público).
- Edificios, normalmente antiguos y periféricos, que quedan incorporados a alguna manzana de nuevo trazado pero que por su configuración y posición no se ajustan a la configuración que tendrá la edificación de la manzana.
- Edificios de manzanas existentes, que forman parte de zonas para las que la ordenación urbanística propone una variación de ordenanzas - disminución de la altura reguladora o la profundidad edificable, aumento de las distancias mínimas al vecino, etc.- con el objetivo de modificar a largo plazo la densidad o la imagen de la zona.

Se consideran edificios fuera de ordenación los que necesariamente deben desaparecer en la ejecución de los elementos públicos de la ordenación urbanística. En este caso se prevé, por tanto, que el suelo ocupado por estos edificios sea en algún momento adquirido por la administración pública, probablemente por la vía de expropiación.

En los otros dos casos señalados, los edificios quedan considerados como de volumen disconforme, los cuales, por el hecho de encontrarse situados dentro de parcelas privadas, pueden permanecer en principio hasta el fin de su vida útil. En estos edificios se autorizan las obras de consolidación necesarias y los cambios de uso de acuerdo con la normativa de la nueva ordenación urbanística. En caso de derribo del edificio, el que lo sustituya se deberá de ajustarse a la nueva ordenación. Por este motivo, los edificios del caso tercero es probable que agoten hasta el límite sus posibilidades de supervivencia cuando la aplicación de las nuevas ordenanzas comporte una disminución del techo edificado.

De la inspección visual y la consulta de los datos catastrales de las fincas incluidas en la zona objeto del dictamen y considerando los parámetros de la tipología de edificación aislada con separación a vecinos de la mitad de la altura y un mínimo de 3 metros a las fincas colindantes se determina:

- La edificaciones con frente al calle de Montferrant números 1, 3-5, 7, 9, 11, 13, 15 y 17 están adosadas totalmente a las medianeras de las parcelas colindantes y, por lo tanto, tendrían la consideración de edificación disconforme.

- La edificación con frente a la calle d'Amadeu Vives número 4, esta adosada a las medianeras de las parcelas colindantes situadas en la calle de l'Abat Escarré número 4 y la calle d'Amadeu Vives número 2A y, por lo tanto, tendría la consideración de edificación disconforme.
- Las edificaciones con frente al calle de l'Abat Escarré números 4, 5-7, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 19-21-23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 36 y 38 están adosadas totalmente a las medianeras laterales de las parcelas colindantes y, por lo tanto, tendrían la consideración de edificación disconforme.
- La edificación con frente al calle de l'Abat Escarré número 12 esta adosada en parte a las medianeras de las parcelas colindantes situadas en la calle de l'Abat Escarré número 14 y la calle de l'Abat Oliva números 21 y 21B y, por lo tanto, tendría la consideración de edificación disconforme.
- La edificación con frente al calle de l'Abat Escarré número 14 esta adosada en parte a las medianeras de las parcelas colindantes situadas en la calle de l'Abat Oliva números 23 y 25-27 y, por lo tanto, tendría la consideración de edificación disconforme.
- La edificación con frente al calle de l'Abat Escarré número 26 esta adosada en parte a las medianeras de las parcelas colindantes situadas en la calle de l'Abat Oliva números 28 y 33 y, por lo tanto, tendría la consideración de edificación disconforme.
- La edificación con frente al calle de l'Abat Escarré número 32 esta adosada a la medianera de las parcela colindantes situada en la calle de l'Abat Escarré número 34 y, por lo tanto, tendría la consideración de edificación disconforme.
- La edificación con frente al calle de l'Abat Escarré número 34 esta adosada a la medianera de la parcela colindante situada en la calle de Luís Millet número 13 y, por lo tanto, tendría la consideración de edificación disconforme.
- Las edificaciones con frente al calle de l'Abat Oliva números 4, 6, 8, 10, 12, 13, 14, 17, 19, 21, 21B, 25-27, 29, 31 y 33 están adosadas totalmente a las medianeras laterales de las parcelas colindantes y, por lo tanto, tendrían la consideración de edificación disconforme.
- La edificación con frente al calle de l'Abat Oliva número 23 esta adosada a la medianera de la parcela colindante situada en la calle de l'Abat Oliva número 25-27 y, por lo tanto, tendría la consideración de edificación disconforme.
- La edificación con frente al calle de l'Abat Oliva número 16 esta a menos de 3 metros del límite de la parcela colindante situada en la calle

de l'Abat Oliva número 18 y, por lo tanto, tendría la consideración de edificación disconforme.

- La edificación con frente al calle de l'Abat Oliva número 18 esta adosada a la medianera de la parcela colindante situada en la calle de l'Abat Oliva número 20 y, por lo tanto, tendría la consideración de edificación disconforme.
- La edificación con frente al calle de l'Abat Oliva número 20 esta adosada a la medianera de la parcela colindante situada en la calle de l'Abat Oliva número 22 y, por lo tanto, tendría la consideración de edificación disconforme.
- La edificación con frente al calle de l'Abat Oliva número 22 esta a menos de 3 metros del límite de las parcelas colindantes situadas en la calle de l'Abat Oliva número 20, en la calle de l'Abat Escarré número 23 y en la calle de Lluís Millet número 11 y, por lo tanto, tendría la consideración de edificación disconforme.
- Las edificaciones con frente al calle de Luís Millet números 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11 y 13 están adosadas totalmente a las medianeras laterales de las parcelas colindantes y, por lo tanto, tendrían la consideración de edificación disconforme.
- La edificación con frente al calle de Luís Millet número 5 está adosada a la medianera de la parcela colindante situada en la calle de Luís Millet número 7 y, por lo tanto, tendría la consideración de edificación disconforme.
- La edificación con frente al calle de Luís Millet número 7 está adosada a la medianera de la parcela colindante situada en la calle de Luís Millet número 5 y, por lo tanto, tendría la consideración de edificación disconforme.
- Las edificaciones con frente a la calle d'Angel Guimerà números 2, 5, 6-6A, 7, 8, 10, 12, 14, 15, 16, 17-19, 18-20-22, 24, 26, 28, 30A-32, 34 y 36 están adosadas totalmente a las medianeras laterales de las parcelas colindantes y, por lo tanto, tendrían la consideración de edificación disconforme.
- La edificación con frente al calle d'Angel Guimerà número 1 está adosada a la medianera de la parcela colindante situada en la calle de l'Abat Oliva número 4 y, por lo tanto, tendría la consideración de edificación disconforme.
- La edificación con frente al calle d'Angel Guimerà número 3, con una altura de planta baja y una planta piso, esta separada a una distancia aproximada de tres metros de las medianeras de las parcela colindantes situadas en la calle d'Angel Guimerà número 1 y la calle de Lluís Millet número 1. Si consideramos que la edificación tiene 2 plantas y una altura total de 6 metros (3 metros por planta), esta edificación se ajustaría a los parámetros de la ordenación.

- La edificación con frente a la calle d'Angel Guimerà número 4 está adosada a la medianera de la parcela colindante situada en la calle d'Angel Guimerà números 6-6A y, por lo tanto, tendría la consideración de edificación disconforme.
- La edificación con frente a la calle d'Angel Guimerà número 9 esta a menos de 3 metros del límite de las parcela colindantes situadas en la calle d'Angel Guimerà número 7, en la calle d'Angel Guimerà número 11 y en la calle de Lluís Millet número 6 y, por lo tanto, tendría la consideración de edificación disconforme.
- La edificación con frente a la calle d'Angel Guimerà número 11 está adosada a la medianera de la parcela colindante situada en la calle d'Angel Guimerà número 13 y, por lo tanto, tendría la consideración de edificación disconforme.
- La edificación con frente a la calle d'Angel Guimerà número 13 está adosada a la medianera de la parcela colindante situada en la calle d'Angel Guimerà número 15 y, por lo tanto, tendría la consideración de edificación disconforme.
- Las edificaciones con frente al Paseo de Santa Bàrbara números 5, 13, 17 y 19-27 están adosadas totalmente a las medianeras laterales de las parcelas colindantes y, por lo tanto, tendrían la consideración de edificación disconforme.
- La edificación con frente al Paseo de Santa Bàrbara números 3 está adosada a la medianera de la parcela colindante situada en el Paseo de Santa Bàrbara número 5 y, por lo tanto, tendría la consideración de edificación disconforme.
- La edificación con frente al Paseo de Santa Bàrbara número 7 está adosada a la medianera de la parcela colindante situada en el Paseo de Santa Bàrbara número 9 y, por lo tanto, tendría la consideración de edificación disconforme.
- La edificación con frente al Paseo de Santa Bàrbara número 9 está adosada a la medianera de la parcela colindante situada en el Paseo de Santa Bàrbara número 11 y, por lo tanto, tendría la consideración de edificación disconforme.
- La edificación con frente al Paseo de Santa Bàrbara número 11 esta a menos de 3 metros del límite de la parcela colindante situada en el Paseo de Santa Bàrbara número 13 y, por lo tanto, tendría la consideración de edificación disconforme.

Al cuantificar las fincas edificadas, no se han considerado la finca con una piscina con frente a la calle de l'Abat Escarré número 22 y la finca sin edificar situada en el paseo de Santa Bàrbara número 15.

Para el supuesto de haberse previsto en el POUM una tipología de edificación aislada con separación a vecinos de la mitad de la altura y un mínimo de 3 metros a las fincas colindantes para el sector y barrio de Montferrant (según la delimitación señalada en el apartado primero), se determina que de las 97 fincas edificadas que comprenden la zona objeto del dictamen, 1 finca (1,03%) cumpliría con dichos parámetros de ordenación y 96 fincas (el 98,97%) tendrían la consideración de edificación disconforme.

4. Manifieste si la calificación urbanística y tipología edificatoria prevista por el POUM ("sol urbà consolidat-zona eixample clau 5a, amb tipologia d'alineació a vial i entre mitgeres") para los terrenos y edificaciones del sector y barrio de Montferrant (excluidos los terrenos cualificados de equipamiento y zonas verdes) es razonable y coherente con la realidad edificada preexistente.

Los sistemas de ordenación de la edificación se basan siempre en el establecimiento de los parámetros que relacionan el solar con el edificio que se puede construir de acuerdo con la ordenación urbanística propuesta. El proyecto del edificio debe respetar estos parámetros, que se expresan a través de las ordenanzas de edificación, que establecen el plan general y, en su caso, los planeamiento derivado en el suelo urbano y los planes parciales en el suelo urbanizable.

Tal como se ha expuesto en el apartado número 1, hay tres sistemas básicos de ordenación de la edificación: edificación según la alineación de vial, edificación aislada y edificación según volumetría específica.

En el sistema de edificación según la alineación de vial, estas alineaciones son el parámetro principal al que se ajustará la edificación. Su volumetría está completada por una altura reguladora y una profundidad máxima, y el régimen habitual de estas edificaciones es que ocupen toda la anchura del solar en el frente de la calle y que tengan medianeras comunes.

En el sistema de edificación aislada, el parámetro básico es la parcela. Cada edificación se dispondrá de forma independiente y aislada en su parcela. La cantidad de edificación construible en cada solar estará limitada por un índice de edificabilidad que se aplica a su superficie.

En el sistema de edificación según volumetría específica, la ordenación urbanística determina directamente la volumetría del edificio. La relación del edificio con el solar puede ser muy variable. A menudo la forma y la dimensión del solar son consecuencia de la volumetría propuesta. Asimismo, puede ser variable la relación con la calle: los edificios pueden estar total o parcialmente alineados con la calle o no tener ninguna relación tipificable.

El sistema de edificación según la alineación de vial es el que tiene más presencia a los tejidos más antiguos de nuestras ciudades. Se origina en la

forma más elemental de construirse la ciudad en la edad media por agregación de edificaciones. Posteriormente, este sistema se racionaliza para la definición proyectual de los trazados de las nuevas calles y por el establecimiento de ordenanzas relativas a la altura y profundidad de las edificaciones. Actualmente, este sistema en su versión pura sólo se utiliza en la ordenación de tejidos existentes formados de acuerdo con su lógica.

El sistema de edificación aislada en parcela es la reinterpretación urbana de las edificaciones rurales o señoriales aisladas. Las áreas de edificación aislada no aparecen en nuestras poblaciones hasta el comienzo del siglo XX, y corresponden casi siempre a tejidos con trazado proyectado. Inicialmente se trata de áreas de vivienda unifamiliares, para ampliarse más tarde a las tipologías plurifamiliares y la industria.

El sistema de definición volumétrica tiene su antecedente teórico en la propuesta de superación de la calle corredor por parte de los arquitectos del movimiento moderno del primer tercio del siglo XX, y la proclamación de la autonomía del tipo arquitectónico respecto de la calle. La técnica de la definición volumétrica, a menudo combinada con las otras dos, es, seguramente, la más frecuente hoy tanto en la ordenación de nuevos tejidos urbanos como en las remodelaciones de los tejidos existentes.

Considerando que la zona objeto del dictamen se ha desarrollado con la estructura urbana de ensanche como ampliación natural del núcleo urbano de Blanes y que la mayoría de edificaciones del sector se ajustan al tipo de ordenación según alineación a vial y tipología edificatoria entre medianeras, se determina que la calificación urbanística de *subzona eixample - illa tancada clau 5a* y tipología edificatoria *d'alineació a vial i entre mitgeres* prevista el POUM de Blanes es razonable y coherente con la realidad edificada preexistente.

5. Manifieste igualmente si la zonificación urbanística otorgada por el POUM al barrio y sector de Montferrant tiene características de homogeneidad y trato igualitario para todas las fincas e inmuebles del mismo (con exclusión de las fincas calificadas de equipamientos y zonas verdes).

Todas las parcelas incluidas en el sector objeto del dictamen, con exclusión de las fincas calificadas de equipamientos y zonas verdes, están calificadas por el POUM de Blanes como subzona *Eixample – Illa tancada* (Clau 5a).

En el *artículo 147 Condicions d'edificació* de la normativa del POUM y en los planos n-4.25 y n-4.31 *Zonificació detallada sòl urbà i urbanitzable* se define la regulación detallada de dicha zona, con los siguientes parámetros de aplicación:

1.- *Tipus d'ordenació:*

El tipus d'ordenació és segons alineació a vial.

2.- Regulació i alçades:

En los planos n-4.25 y n-4.31 Zonificació detallada sòl urbà i urbanitzable (serie n-4) y se fijan para cada manzana la profundidad edificable y el número de plantas:

- *Profundidad edificable máxima: 14 metros*
- *Separación obligatoria de la fachada al vial: 3 metros*
- *Número de plantas : 3 (Planta baja y 2 plantas piso)*
- *Altura reguladora máxima: 10,10 metros*

Aplicando dichos parámetros urbanísticos a las fincas incluidas en la zona objeto del dictamen, se determina:

- Las parcelas con frente a las calles de Montferrant números 1, 3-5, 7, 9, 11, 13, 15 y 17 y de l'Abat Escarré, Escarré números 5-7, 9, 11, 13, 15, 17, 19-21-23, 25, 27, 29 y 31, tienen una profundidad edificable de 14 metros, una separación obligatoria de la fachada al vial de 3 metros y una altura reguladora máxima de 10,10 metros, equivalente a planta baja y dos plantas piso.
- Las parcelas situadas en la manzana delimitada por las calles de l'Abat Escarré, de l'Abat Oliva y d'Amadeu Vives, tienen una profundidad edificable total, una separación obligatoria de la fachada al vial de 3 metros y una altura reguladora máxima de 10,10 metros, equivalente a planta baja y dos plantas piso.
- Las parcelas situadas en la manzana delimitada por las calles de l'Abat Oliva, de l'Abat Escarré, de Lluís Millet, d'Àngel Guimerà, tienen una profundidad edificable de 14 metros, una separación obligatoria de la fachada al vial de 3 metros y una altura reguladora máxima de 10,10 metros, equivalente a planta baja y dos plantas piso.
- Las parcelas situadas en la manzana delimitada por las calles de Lluís Millet, de l'Abat Escarré y d'Àngel Guimerà, tienen una profundidad edificable de 14 metros, una separación obligatoria de la fachada al vial de 3 metros y una altura reguladora máxima de 10,10 metros, equivalente a planta baja y dos plantas piso.
- Las parcelas situadas en la manzana delimitada por las calles de l'Abat Oliva y d'Àngel Guimerà y el paseo de Santa Bàrbara, tienen una profundidad edificable de 14 metros, una separación obligatoria de la fachada al vial de 3 metros y una altura reguladora máxima de 10,10 metros, equivalente a planta baja y dos plantas piso.
- Las parcelas con frente a la calle d'Àngel Guimerà números 2, 4, 6-6A, 8, 10, 12, 14, 16, 18-20-22, 24, 26, 28, 30A-32, 34 y 36 y al Paseo de Santa Bàrbara números 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 17 y 19-27, tienen una profundidad edificable de 14 metros, una separación obligatoria de la fachada al vial de 3 metros y una altura reguladora máxima de 10,10 metros, equivalente a planta baja y dos plantas piso.

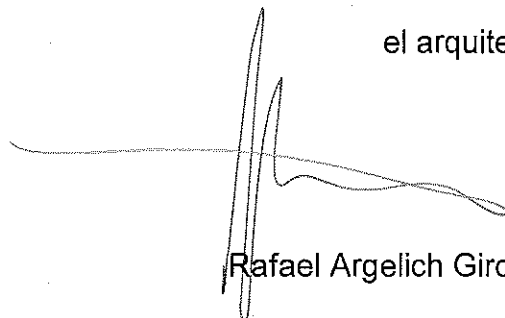
En el apartado 5. Anexos se adjuntan como DOCUMENTO Nº 5, el artículo 147 de la normativa y un detalle de *los planos n-4.25 y n-4.31 Zonificació detallada sòl urbà i urbanitzable* del POUM de Blanes, dónde se define la regulación detallada de la *subzona Eixample – Illa tancada* (Clau 5a).

Considerando que las fincas e inmuebles incluidos en el sector objeto del dictamen, con exclusión de las fincas calificadas de equipamientos y zonas verdes, tienen la misma calificación, el mismo tipo de ordenación e idénticas condiciones de edificación, se determina que la zonificación urbanística otorgada por el POUM al barrio y sector de Montferrant tiene características de homogeneidad y trato igualitario para todas ellas.

Este es mi dictamen, emitido según mi leal saber y entender, y que someto a otro mejor fundado.

En Torroella de Montgrí, a 11 de mayo de 2012.

el arquitecto,

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line with a vertical stroke intersecting it, and a long, sweeping horizontal flourish extending to the right.

Rafael Argelich Gironès

5. DOCUMENTOS ANEXOS

DOCUMENTO 1:

Ámbito del Plan Parcial de ordenación del sector Montferrant de Blanes.

DOCUMENTO 2:

La relación y localización de los terrenos y edificaciones objeto del dictamen.

DOCUMENTO 3:

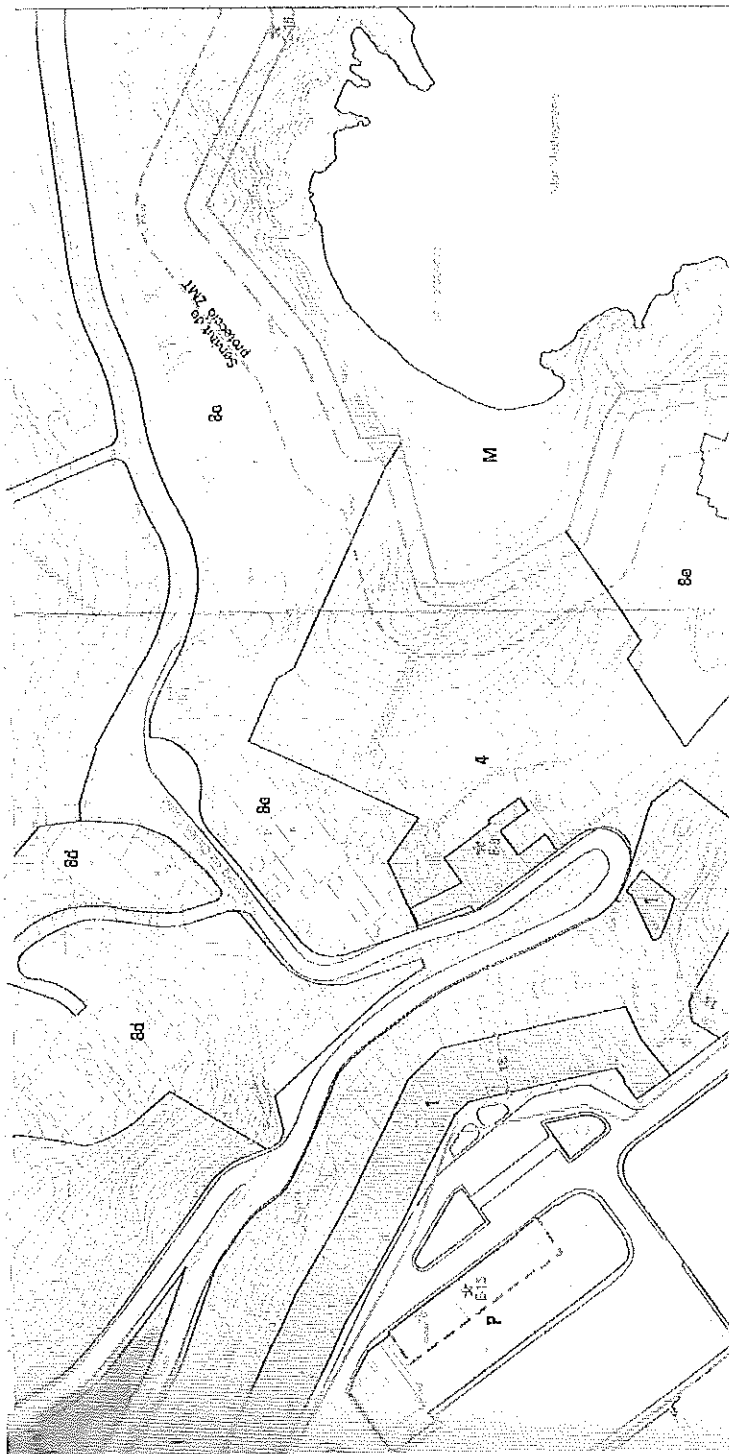
Fotografías y ficha de la CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA de la finca situada en Passeig de Santa Bàrbara número 3.

DOCUMENTO 4:

Fotografías y ficha de la CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA de la finca situada en Passeig de Santa Bàrbara número 7.

DOCUMENTO 5:

Artículo 147 de la normativa y detalle de los planos n-4.25 y n-4.31 *Zonificació detallada sòl urbà i urbanitzable* del POUM de Blanes.



3	7	11	14
2	6	10	13
1	5	9	4

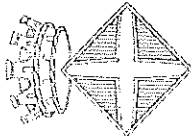
DILIGÈNCIA: Per fer constar que la fotocòpia concorda fidelment amb l'original.

Blanes, 11 de febrer de 2010

EL SECRETARI



DOCUMENT APROVACIÓ DEFINITIVA
Acord Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona 11-02-2010



AJUNTAMENT DE BLANES

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
DE BLANES

març 2010

Text Refós segons acord de la C.T.U.G. de 11 de febrer de 2010

Land Urbanisme i Projectes S.L.P. (Ref 0510)

plànol n°

n-4.10

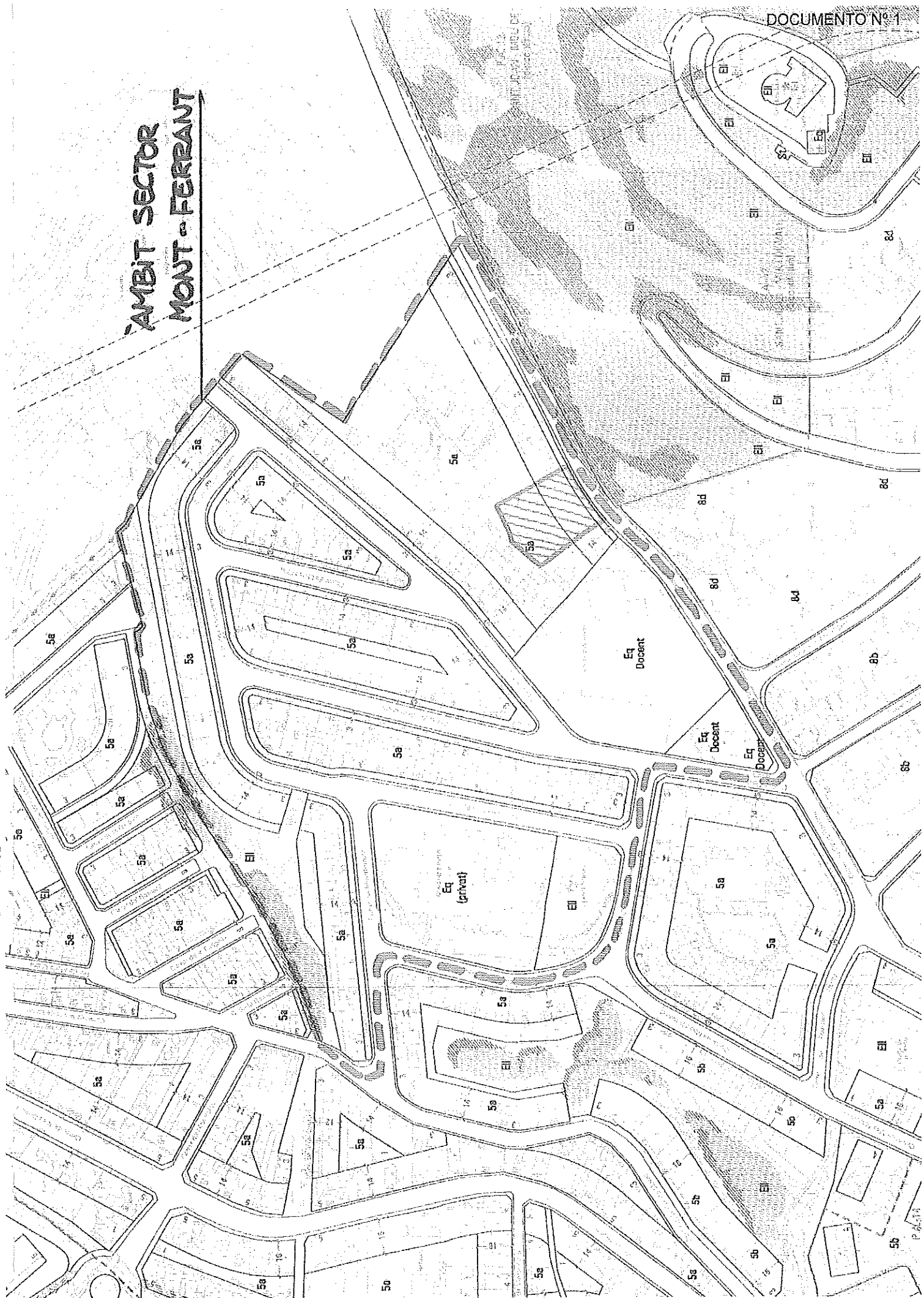
PLÀNOL NORMATIU

ZONIFICACIÓ DETALLADA SÒL URBÀ I URBANITZABLE

escales A1 1:2.000 A3 1:4.000

DOCUMENTO Nº 1

AMBIT SECTOR MONT - FERRANT



PASSEIG DE SANTA BARBARA	nº policia	nº cadastre	referència cadastral
Passeig de Santa Barbara	3	3	<u>3145117DG8134N</u>
Passeig de Santa Barbara	5	5	<u>3145118DG8134N</u>
Passeig de Santa Barbara	7	7	<u>3145119DG8134N</u>
Passeig de Santa Barbara	9	9	<u>3145120DG8134N</u>
Passeig de Santa Barbara	11	11	<u>3145121DG8134N</u>
Passeig de Santa Barbara	13	13	<u>3145126DG8134N</u>
Passeig de Santa Barbara	15	15	<u>3145125DG8134N</u>
Passeig de Santa Barbara	17	17	<u>3145124DG8134N</u>
Passeig de Santa Barbara	19-27	19-21-23-25-27	<u>3145123DG8134N</u>

CARRER D'AMADEU VIVES	nº policia	nº cadastre	referència cadastral
Carrer d'Amadeu Vives	4	4	<u>2945612DG8124N</u>

CARRER D'ANGEL GUIMERÀ	nº policia	nº cadastre	referència cadastral
Carrer d'Angel Guimerà	1	1	<u>3045410DG8134N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	3	3	<u>3045409DG8134N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	5	5	<u>3146107DG8134N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	7	7	<u>3146112DG8134N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	9	9	<u>3146109DG8134N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	11	11	<u>3146110DG8134N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	13	13	<u>3146101DG8134N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	15	15	<u>3146111DG8134N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	17-19	17	<u>2946639DG8124N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	2	2	<u>3145114DG8134N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	4	4	<u>3145113DG8134N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	6-6A	6	<u>3145112DG8134N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	8	8	<u>3145111DG8134N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	10	10	<u>3145110DG8134N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	12	12	<u>3145109DG8134N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	14	14	<u>3145108DG8134N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	16	16	<u>3145127DG8134N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	18-20-22	18-18B-20-20B-22	<u>3145129DG8134N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	24	24	<u>3145107DG8134N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	26	26	<u>3145106DG8134N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	28	28	<u>3145105DG8134N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	30A-32	30	<u>3145104DG8134N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	34	34	<u>3145103DG8134N</u>
Carrer d'Angel Guimerà	36	36	<u>3145101DG8134N</u>

CARRER DE MONTFERRANT	nº policia	nº cadastre	referència cadastral
Carrer de Montferrant	1	1	<u>2946661DG8124N</u>
Carrer de Montferrant	3-5	3	<u>2946658DG8124N</u>
Carrer de Montferrant	7	7	<u>2946657DG8124N</u>
Carrer de Montferrant	9	9	<u>2946656DG8124N</u>
Carrer de Montferrant	11	11	<u>2946655DG8124N</u>
Carrer de Montferrant	13	13 ESCALA A	<u>2946654DG8124N</u>
Carrer de Montferrant	15	13	<u>2946653DG8124N</u>
Carrer de Montferrant	17	12	<u>2946652DG8124N</u>

CARRER DE L'ABAT OLIVA	nº policia	nº cadastre	referència cadastral
Carrer de l'Abat Oliva	13	13	<u>2945611DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Oliva	15	15	<u>2945610DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Oliva	17	17	<u>2945609DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Oliva	19	19	<u>2945608DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Oliva	21	23	<u>2945624DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Oliva	21B	21B	<u>2945607DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Oliva	23	23	<u>2945606DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Oliva	25-27	25-27	<u>2945605DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Oliva	29	29	<u>2945623DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Oliva	31	31	<u>2945603DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Oliva	33	33	<u>2945626DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Oliva	4	4	<u>3045411DG8134N</u>
Carrer de l'Abat Oliva	6	6	<u>3045412DG8134N</u>
Carrer de l'Abat Oliva	8	8	<u>3045413DG8134N</u>
Carrer de l'Abat Oliva	10	10	<u>3045414DG8134N</u>
Carrer de l'Abat Oliva	12	12	<u>3045415DG8134N</u>
Carrer de l'Abat Oliva	14	14	<u>3045416DG8134N</u>
Carrer de l'Abat Oliva	16	16	<u>3045417DG8134N</u>
Carrer de l'Abat Oliva	18	18	<u>3045418DG8134N</u>
Carrer de l'Abat Oliva	20	20	<u>3045419DG8134N</u>
Carrer de l'Abat Oliva	22	22	<u>3045420DG8134N</u>

CARRER DE L'ABAT ESCARRÉ	nº policia	nº cadastre	referència cadastral
Carrer de l'Abat Escarré	4	4	<u>2945613DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	6	6	<u>2945625DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	8	8	<u>2945614DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	10	10	<u>2945615DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	12	12	<u>2945616DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	14	14	<u>2945617DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	22	22	<u>2945619DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	24	24	<u>2945620DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	26	26	<u>2945621DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	28	28	<u>2945622DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	32	28	<u>3045421DG8134N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	34	34	<u>3045401DG8134N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	36	36	<u>3146103DG8134N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	38	38	<u>3146102DG8134N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	5-7	5	<u>2946650DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	9	9	<u>2946649DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	11	11	<u>2946648DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	13	13	<u>2946647DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	15	15	<u>2946646DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	17	17	<u>2946645DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	19-21-23	19	<u>2946644DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	25	25	<u>2946643DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	27	27	<u>2946642DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	29	29	<u>2946641DG8124N</u>
Carrer de l'Abat Escarré	31	31	<u>2946640DG8124N</u>

CARRER DE LLUÍS MILLET	nº policia	nº cadastre	referència cadastral
Carrer de Luís Millet	1	1	<u>3045408DG8134N</u>
Carrer de Luís Millet	3	3	<u>3045407DG8134N</u>
Carrer de Luís Millet	5	5	<u>3045406DG8134N</u>
Carrer de Luís Millet	7	7	<u>3045405DG8134N</u>
Carrer de Luís Millet	9	9	<u>3045404DG8134N</u>
Carrer de Luís Millet	11	11	<u>3045403DG8134N</u>
Carrer de Luís Millet	13	13	<u>3045402DG8134N</u>
Carrer de Luís Millet	4	4	<u>3146113DG8134N</u>
Carrer de Luís Millet	6	6	<u>3146106DG8134N</u>
Carrer de Luís Millet	8	8	<u>3146105DG8134N</u>
Carrer de Luís Millet	10	10	<u>3146104DG8134N</u>

[Ajuntament de Blanes](#) x [Ajuntament de Blanes](#) + [mapes de Blanes](#)

[Ajuntament de Blanes](#) [Carreer](#) [Topònims](#) [Adreça postal \(cadastral\)](#) [Referència cadastral](#)

[www.geolocal.cat/crearAplicacionOL.jsp?codigo=a170277&tipus=v&schama=visor](#)

[Ajuda](#) [Avis legal](#) v 3.5

[Resultats](#) | [Rutes](#) | [Evolució](#) | [Mapes](#)

[Inventari forestal-Cobertes de Catalunya](#)
[Límits INE](#)
[Límits Administratius](#)
[Cadastral](#)
[Equipaments de Catalunya](#)
[Ortofotos i Topogràfics ICC](#)

☒ [Catastro - 1852-18](#) >>

REUC | * Mapes antics | M Meteo | Descat | Notificar Error | Vista 2D | Imprimir | Enllaçar

100 m 200 ft

x

x

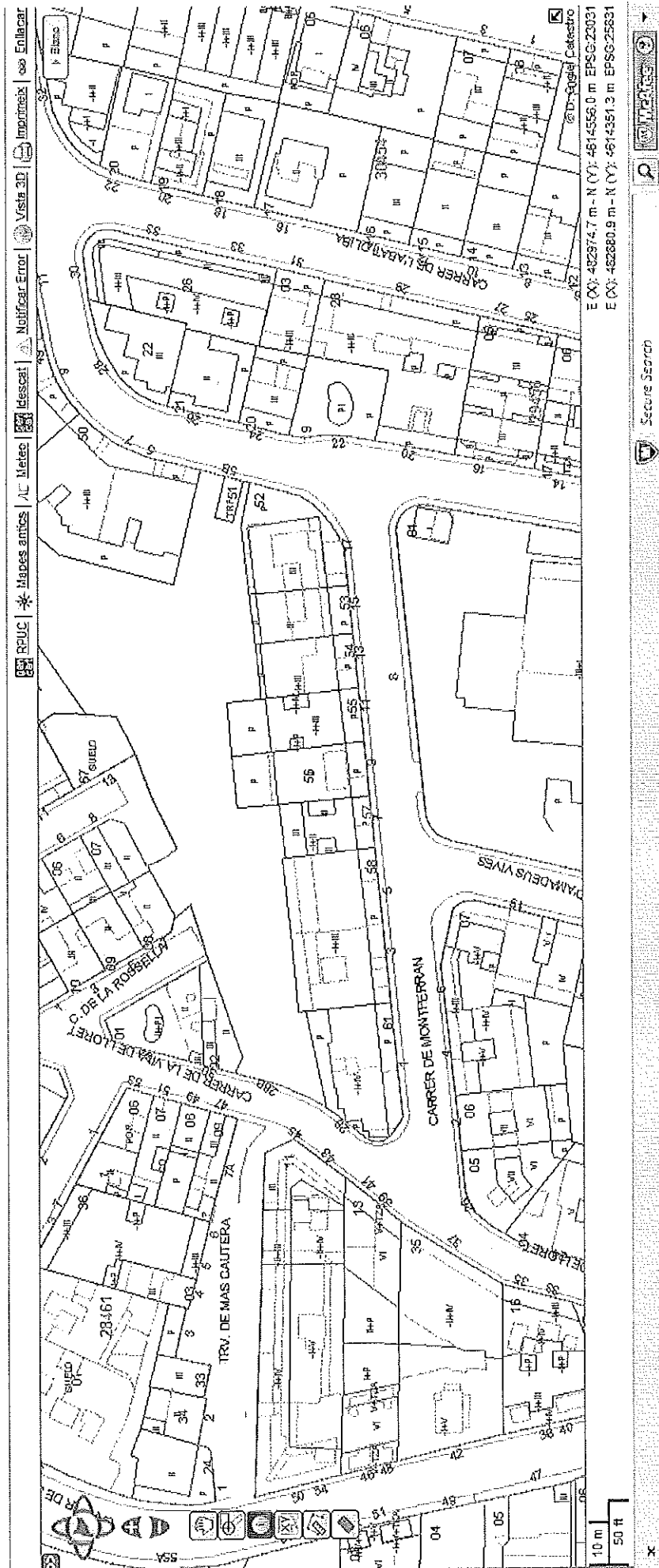
AJUNTAMENT DE BLANES

mapes de Blanes

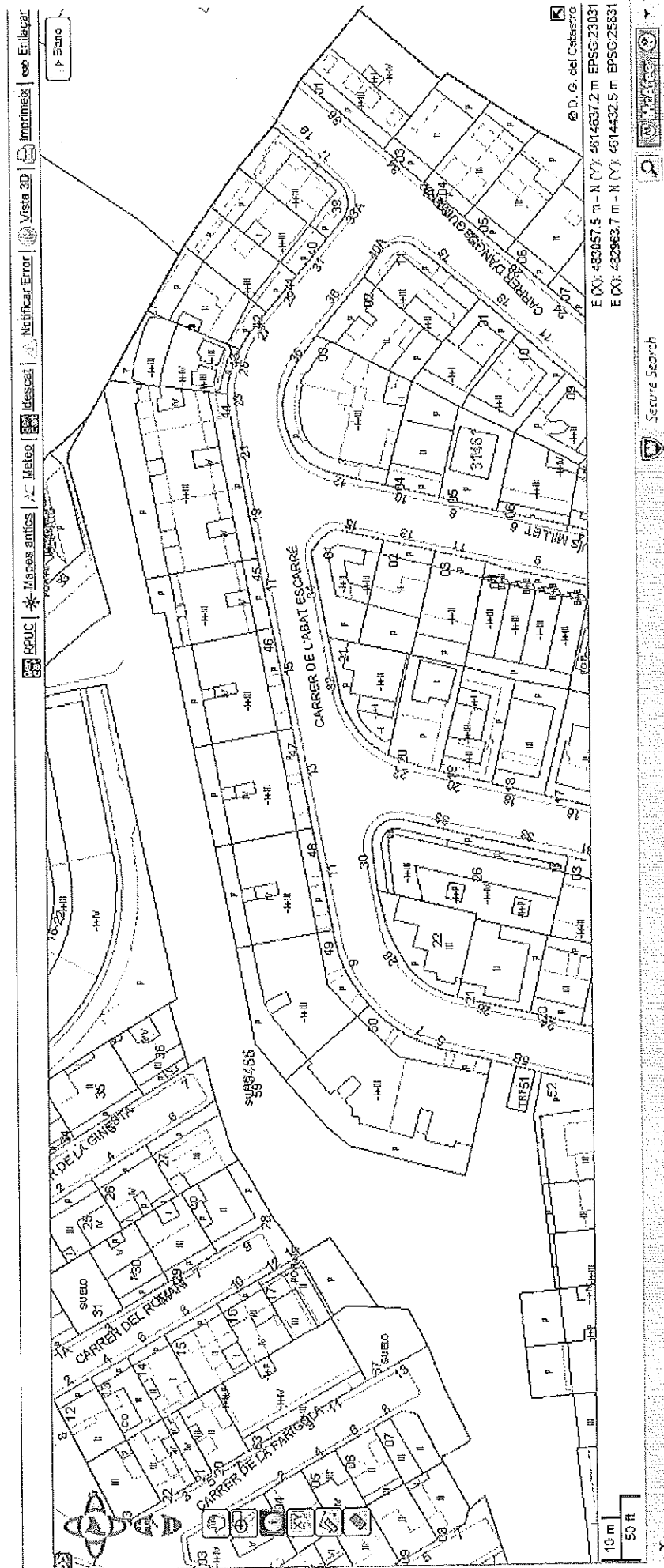
Ajuntament de Blanes x **Ajuntament de Blanes** +

Carrer **Topònims** **Adreça postal (cadastre)** **Referència cadastral**

Més informació



1998-1999
 2000-2001
 2002-2003
 2004-2005
 2006-2007
 2008-2009
 2010-2011
 2012-2013
 2014-2015
 2016-2017
 2018-2019
 2020-2021
 2022-2023
 2024-2025
 2026-2027
 2028-2029
 2030-2031
 2032-2033
 2034-2035
 2036-2037
 2038-2039
 2040-2041
 2042-2043
 2044-2045
 2046-2047
 2048-2049
 2050-2051
 2052-2053
 2054-2055
 2056-2057
 2058-2059
 2060-2061
 2062-2063
 2064-2065
 2066-2067
 2068-2069
 2070-2071
 2072-2073
 2074-2075
 2076-2077
 2078-2079
 2080-2081
 2082-2083
 2084-2085
 2086-2087
 2088-2089
 2090-2091
 2092-2093
 2094-2095
 2096-2097
 2098-2099
 2100-2101
 2102-2103
 2104-2105
 2106-2107
 2108-2109
 2110-2111
 2112-2113
 2114-2115
 2116-2117
 2118-2119
 2120-2121
 2122-2123
 2124-2125
 2126-2127
 2128-2129
 2130-2131
 2132-2133
 2134-2135
 2136-2137
 2138-2139
 2140-2141
 2142-2143
 2144-2145
 2146-2147
 2148-2149
 2150-2151
 2152-2153
 2154-2155
 2156-2157
 2158-2159
 2160-2161
 2162-2163
 2164-2165
 2166-2167
 2168-2169
 2170-2171
 2172-2173
 2174-2175
 2176-2177
 2178-2179
 2180-2181
 2182-2183
 2184-2185
 2186-2187
 2188-2189
 2190-2191
 2192-2193
 2194-2195
 2196-2197
 2198-2199
 2200-2201
 2202-2203
 2204-2205
 2206-2207
 2208-2209
 2210-2211
 2212-2213
 2214-2215
 2216-2217
 2218-2219
 2220-2221
 2222-2223
 2224-2225
 2226-2227
 2228-2229
 2230-2231
 2232-2233
 2234-2235
 2236-2237
 2238-2239
 2240-2241
 2242-2243
 2244-2245
 2246-2247
 2248-2249
 2250-2251
 2252-2253
 2254-2255
 2256-2257
 2258-2259
 2260-2261
 2262-2263
 2264-2265
 2266-2267
 2268-2269
 2270-2271
 2272-2273
 2274-2275
 2276-2277
 2278-2279
 2280-2281
 2282-2283
 2284-2285
 2286-2287
 2288-2289
 2290-2291
 2292-2293
 2294-2295
 2296-2297
 2298-2299
 2300-2301
 2302-2303
 2304-2305
 2306-2307
 2308-2309
 2310-2311
 2312-2313
 2314-2315
 2316-2317
 2318-2319
 2320-2321
 2322-2323
 2324-2325
 2326-2327
 2328-2329
 2330-2331
 2332-2333
 2334-2335
 2336-2337
 2338-2339
 2340-2341
 2342-2343
 2344-2345
 2346-2347
 2348-2349
 2350-2351
 2352-2353
 2354-2355
 2356-2357
 2358-2359
 2360-2361
 2362-2363
 2364-2365
 2366-2367
 2368-2369
 2370-2371
 2372-2373
 2374-2375
 2376-2377
 2378-2379
 2380-2381
 2382-2383
 2384-2385
 2386-2387
 2388-2389
 2390-2391
 2392-2393
 2394-2395
 2396-2397
 2398-2399
 2400-2401
 2402-2403
 2404-2405
 2406-2407
 2408-2409
 2410-2411
 2412-2413
 2414-2415
 2416-2417
 2418-2419
 2420-2421
 2422-2423
 2424-2425
 2426-2427
 2428-2429
 2430-2431
 2432-2433
 2434-2435
 2436-2437
 2438-2439
 2440-2441
 2442-2443
 2444-2445
 2446-2447
 2448-2449
 2450-2451
 2452-2453
 2454-2455
 2456-2457
 2458-2459
 2460-2461
 2462-2463
 2464-2465
 2466-2467
 2468-2469
 2470-2471
 2472-2473
 2474-2475
 2476-2477
 2478-2479
 2480-2481
 2482-2483
 2484-2485
 2486-2487
 2488-2489
 2490-2491
 2492-2493
 2494-2495
 2496-2497
 2498-2499
 2500-2501
 2502-2503
 2504-2505
 2506-2507
 2508-2509
 2510-2511
 2512-2513
 2514-2515
 2516-2517
 2518-2519
 2520-2521
 2522-2523
 2524-2525
 2526-2527
 2528-2529
 2530-2531
 2532-2533
 2534-2535
 2536-2537
 2538-2539
 2540-2541
 2542-2543
 2544-2545
 2546-2547
 2548-2549
 2550-2551
 2552-2553
 2554-2555
 2556-2557
 2558-2559
 2560-2561
 2562-2563
 2564-2565
 2566-2567
 2568-2569
 2570-2571
 2572-2573
 2574-2575
 2576-2577
 2578-2579
 2580-2581
 258



The image is a screenshot of the official website of the Ajuntament de Blanes. The top of the page features the town's logo and name, 'AJUNTAMENT DE BLANES', in a large, bold font. Below this, there is a navigation bar with links to 'Ajuntament de Blanes', 'mapes de Blanes', 'Referència catastral', 'Carrer', 'Topònims', 'Adreça postal (cadastre)', and 'Referència catastral'. The main content area displays a map of the town of Blanes, showing streets, buildings, and green spaces. The map is titled 'mapes de Blanes' and includes a scale bar indicating 10m and 50m. The bottom of the page contains a footer with the text 'Ajuntament de Blanes' and a copyright notice for 2014.


www.geolocal.cat/geolocal/crearAplicacionOL.jsp?codi=al70237&tipus=v&schema=visor

Ajuntament de Blanes

 x

 Ajuntament de Blanes

 +

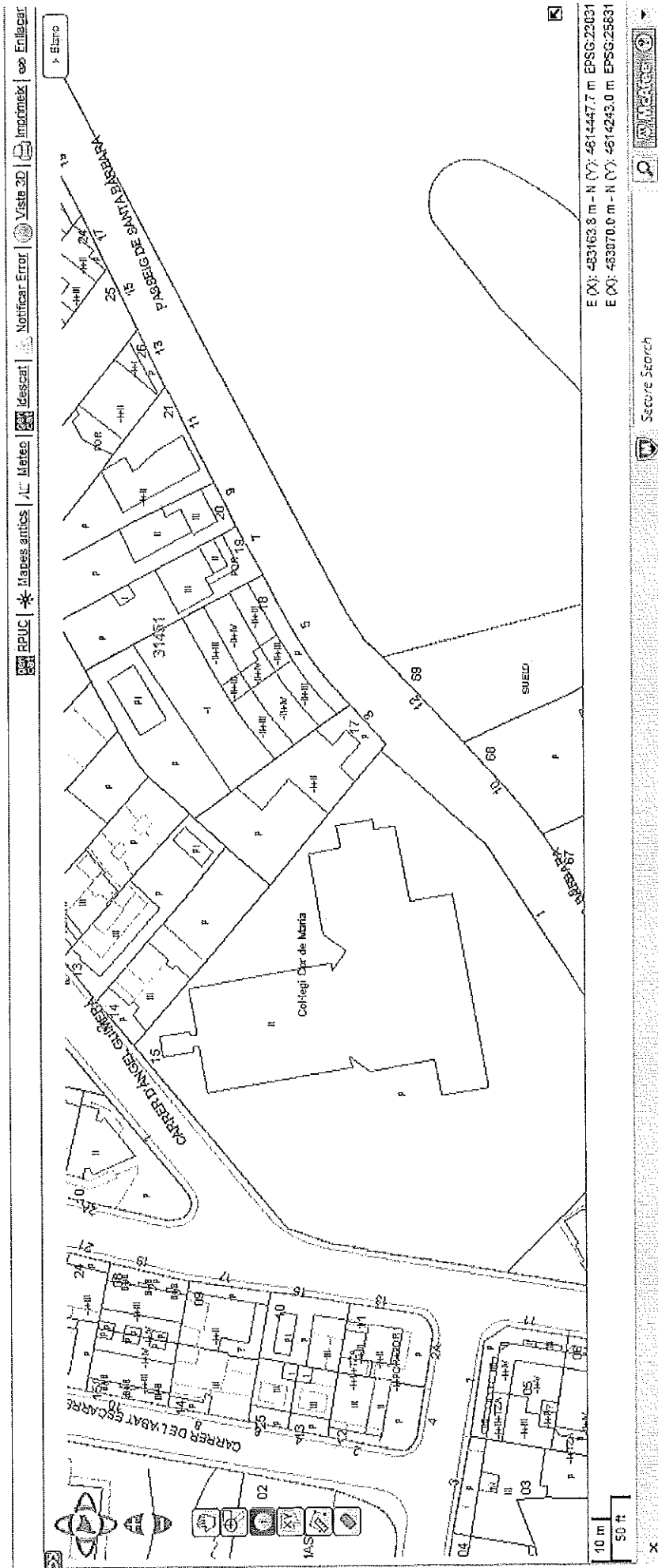
mapes de Blanes

Carrer:
 Topònims:
 Adreça postal (cadastre):
 Referència catastral:

Mapa
 ☐
 Avisa legal
 ☐
 v 3.6
 ☐
 AOE

46.12457003647111
 2.18724537222222

[Més informació](#)





Finca situada en el Paseo de Santa Bàrbara número 3.

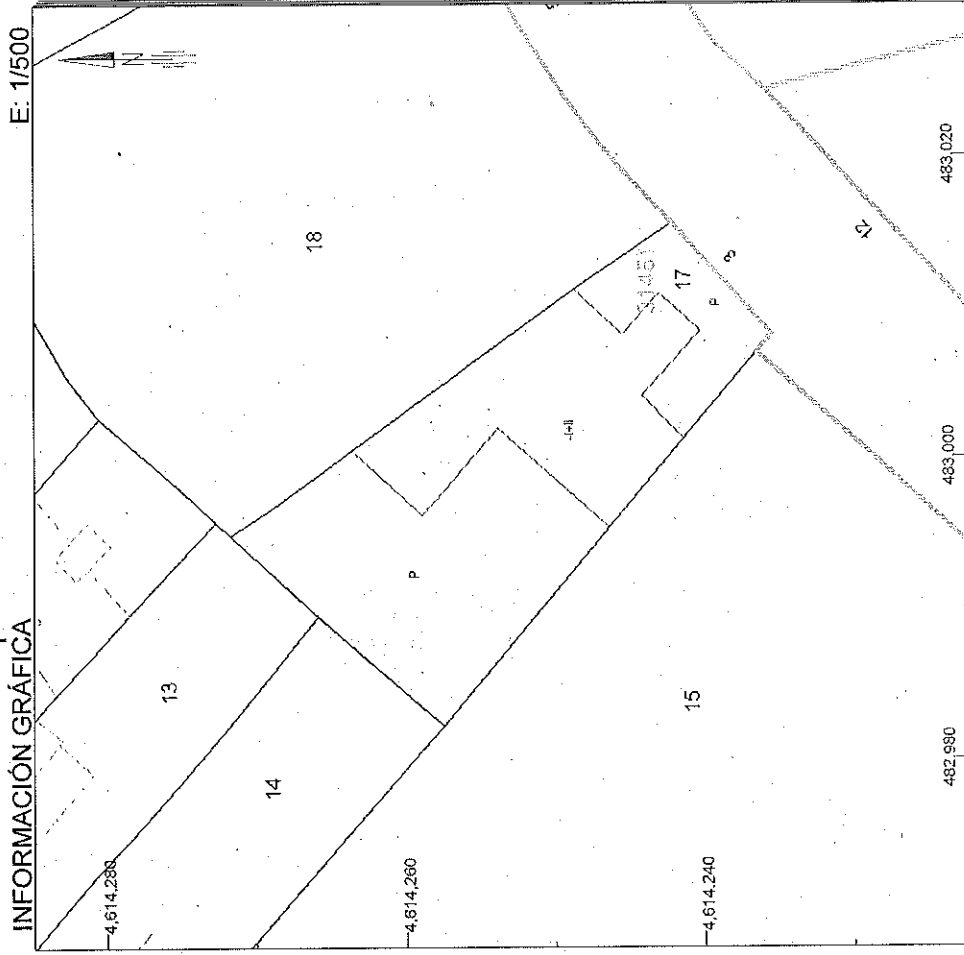


Finca situada en el Paseo de Santa Bàrbara número 1, adosada al edificio plurifamiliar colindante, situado en el Paseo de Santa Bàrbara número 5.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de BLANES Provincia de GIRONA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

DOCUMENTO Nº 3

Sábado, 12 de Mayo de 2012

483,020 Coordenadas UTM, en metros.
483,000 Límite de Manzana
482,980 Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3145117DG8134N0001TT

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	PS STA BARBARA 3		
	17300 BLANES [GIRONA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN	1978
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	316

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	PS STA BARBARA 3		
	BLANES [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	316	SUPERFICIE SUELO [m²]	485
TIPO DE FINCA	Parcela con un unico inmueble		

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA				39
VIVIENDA				152
VIVIENDA				125



Edificación situada en el Paseo de Santa Bárbara número 7.



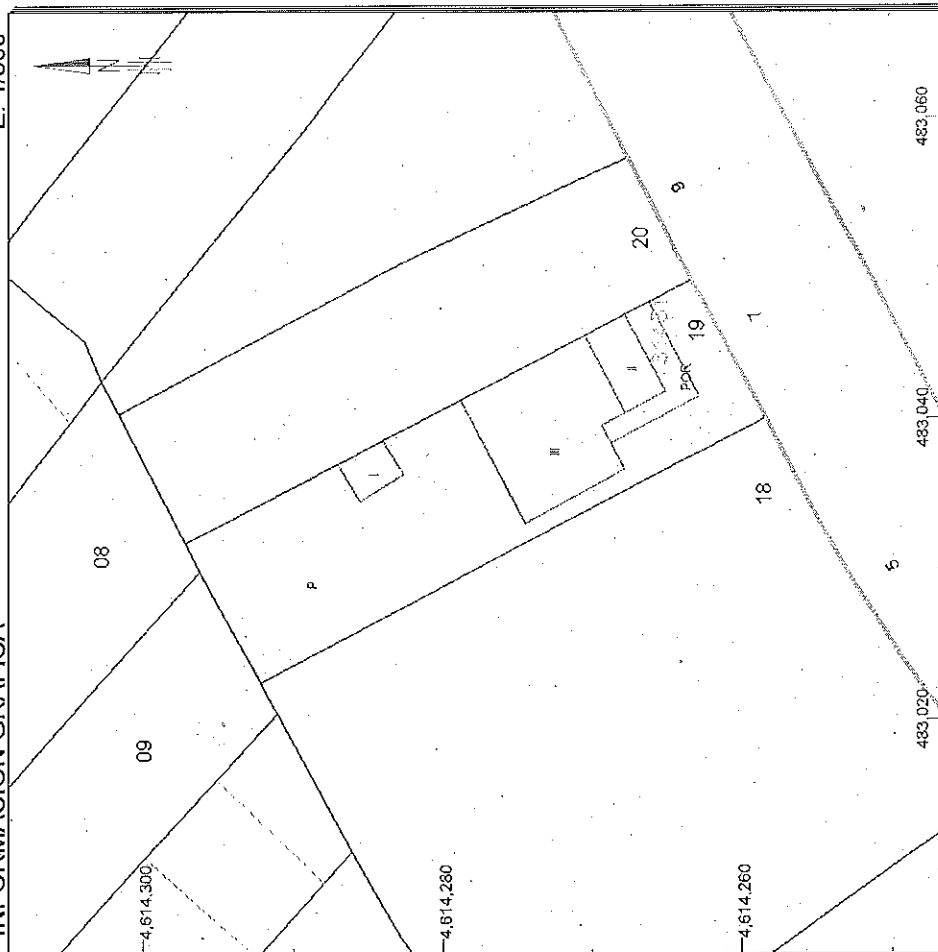
Edificación situada en el Paseo de Santa Bárbara número 7, adosada a el límite de la parcela situada en el Paseo de Santa Bárbara número 9.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de BLANES Provincia de GIRONA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Sábado, 12 de Mayo de 2012

483,060 Coordenadas UTM, en metros.
483,040 Límite de Manzana
483,020 Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

Sede Electrónica
del Catastro

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3145119DGG8134N0001MT

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

PS STA BARBARA 7

17300 BLANES [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1985

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

309

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

PS STA BARBARA 7

BLANES [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

309

SUPERFICIE SUELO (m²)

380

TIPO DE FINCA

Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1	00	01	110
VIVIENDA	1	01	01	110
VIVIENDA	1	02	01	89

Sanitari-sociosanitari
 Educatiu
 Recreatiu
 Socio-cultural

CAPÍTOL SISÈ – EIXAMPLE (Clau 5)

Art. 146. Definició

Comprèn les parcel·les de sòl urbà que corresponen al procés urbanitzador recent, amb estructura viària d'eixample i edificació entre mitgeres, en alguns casos dispers i de clar origen suburbial però integrats ja en l'àrea urbana.

Per la seva composició formal es distingeixen dos subzones:

Eixample - Illa tancada (Clau 5a) i Eixample - Illa oberta (Clau 5b)

En funció del seu ús s'estableixen així mateix dues subzones:

Subzona hotelera (Clau 5-H)

Subzona d'habitatges de protecció pública (Clau 5-HPP)

Art. 147. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació és segons alineació a vial. L'alineació ve fixada en els plànols d'ordenació de sòl urbà.

2.- Regulació i alçades

En els plànols de Zonificació de sòl urbà (sèrie n-4) es fixen per a cada illa la profunditat edificable i el número de plantes. L'alçada reguladora màxima queda definida en funció del número de plantes d'acord amb les següents correspondències:

PB : 4,50 m.

PB+1 : 7,00 m.

PB+2 : 10,10 m.

PB+3 : 13,20 m.

PB+4 : 16,30 m.

PB+5 : 19,40 m.

PB+6 : 22,50 m.

L'alçada mínima de la planta baixa serà de 3,50 m., excepte en el cas d'habitatge en que l'alçada mínima s'ajustarà al que determini la normativa específica d'aplicació.

En les illes totalment edificables amb front a carrers, les alçades reguladores dels quals són diferents, s'ha senyalitzat en els plànols d'ordenació la màxima profunditat edificable amb front al carrer que permet major alçada.

3.- Àtic

Quan l'alçada permesa no sobrepassi l'alçada de PB+2PP, es permetrà l'edificació complementària d'una planta àtic que se separarà 3 metres de totes les línies de façana a carrer o a espai lliure públics. Igualment es permetrà la construcció d'una planta àtic, quan així s'assenyali en els plànols d'ordenació a escala 1:1.000.

Tal com s'estableix a l'Art. 65, aquesta planta àtic ha d'estar incorporada a l'habitatge corresponent de la planta immediatament inferior i no s'admet la seva segregació com unitat independent.

4.- Cossos sortints

a) - En carrers d'amplada superior a 5,00 metres s'admetran els cossos sortints oberts, que podran ocupar la tota la longitud de la façana, amb una volada màxima de 1/10 de l'amplada del carrer, i que no podrà sobrepassar, en cap cas, 1,20 m., i hauran de separar-se un mínim de 1m. de la mitgera veïna.

S'admetran a més els cossos semitancats o tancats, sense ultrapassar un terç de la longitud de les façanes a carrer o espais lliures públics, amb es mateixes condicions màximes de



Plaça de Catalunya, 100 - 08002 Barcelona

Tel. 93 556 11 11

Fax 93 556 11 12

Correu electrònic: info@ajuntament.barcelona.cat

Web: www.ajuntament.barcelona.cat

Oficina d'Atenció al Ciutadà

Horari: de dilluns a divendres, de 9h a 14h

de 16h a 19h

Sabats i diumenges, de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

de 10h a 14h

de 16h a 19h

volada, i la mateixa separació mínima de la mitgera veïna, i que s'adequaran a les característiques fixades a l'Art. 68 d'aquesta normativa.

b) - En carrers d'amplada igual o inferior a 5,00 metres, les façanes seran planes, admetent-se únicament balcons amb una volada màxima de 30 cm, i que no podran ocupar una longitud superior a dos terços de la longitud de façana.

c) - En l'espai interior de l'illa de cases no es permetran cossos sortints tancats o semitancats que sobrepassin la profunditat edificable. Únicament s'admetran, cossos sortints oberts, el vol màxim dels quals no podrà excedir d'una vintena part del diàmetre de la circumferència inscrivible en el punt on es projecta el cos sortint de l'espai interior illa, amb un vol màxim en tot cas de 1'20 m., i una separació mínima de 1m. de la mitgera veïna.

5.- Coberta:

La coberta podrà ser plana o inclinada, en el segon cas serà amb una pendent màxima del 30%. Els ràfecs de la coberta podran volar fins a 45cms del pla de façana en els carrers de menys de 20 metres, i 90cms en carrers d'amplada igual o superior a aquesta dimensió.

En edificis amb coberta plana, els elements tècnics de les instal·lacions s'ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent de 45° des de l'alçada reguladora màxima.

6.- Tractament de les façanes en illes obertes (clau 5b).

En els sectors en què no s'ordena l'edificació en illa tancada, el parament vertical posterior rebrà igual tractament com si de la façana principal es tractés, en consideració de la seva pròpia situació.

7.- Planta baixa edificable en interior d'illa.

En els plànols d'ordenació a escala 1:1.000 queden definides la possibilitat o la prohibició d'edificar en Planta Baixa en l'interior d'illa.

No obstant això, l'ocupació de habitatge en planta baixa no podrà superar en cap cas la profunditat edificable establerta a partir de l'alineació de vial, implicant la no edificació del pati interior en una distància mínima de 4 m. de la façana posterior.

8.- Porxos a Mas Borinot.

En els fronts de parcel·la de les edificacions retirades 3 metres, dels carrers de Ca n'Illes, i camí de Sant Pere del Bosch del barri de Mas Borinot, es podran construir porxos oberts, cobrint l'entrada amb una alçada màxima de 3,00 metres.

Art. 148. Condicions d'edificació per a la subzona hotelera (Clau 5-H)

En la subzona hotelera les condicions d'edificació pels establiments hotelers de 3 o menys estrelles, seran les establertes en l'Art. 147.

No obstant, per tal d'incentivar la instal·lació d'establiments hotelers de 4 o més estrelles, es disposarà d'una edificabilitat addicional del 15% respecta a l'edificabilitat màxima admesa en la zona corresponent en cas d'augmentar la categoria de l'establiment per a obtenir la de 4 estrelles o més.

Els establiments d'aquesta categoria de 4 estrelles disposaran així mateix d'aquesta edificabilitat addicional del 15%, per a destinar-la exclusivament a augmentar el nivell de serveis i prestacions que ofereix l'establiment.

Aquesta edificabilitat addicional es podrà disposar sobrepassant l'alçada en una planta més i/o sobrepassant l'ocupació màxima, ocupant un 15% addicional de la superfície de la parcel·la de la zona corresponent.

Es permetrà l'ocupació del subsòl del solar amb usos d'aparcament i dependències auxiliars en funció dels requeriments funcionals de l'establiment, sense cap limitació de la seva superfície.

Aquesta edificabilitat addicional no es podrà destinar a altres usos residencials o diferents de l'hotel.

La transformació de l'ús hotel·ler a altres usos, comportarà obligatòriament l'adequació de l'edifici a les condicions i paràmetres urbanístics fixats en el planejament vigent, amb l'enderroc si cal dels elements o edificabilitats addicionals que poguessin existir, i que en cap cas seran admissibles per a aquests nous usos.

