

I  
S  
E  
R  
N  
·  
P  
O

**PLA DE MILLORA URBANA PER A  
L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ SITUADA EN  
EL PG S'ABANELL Nº4**

**17300 - BLANES, LA SELVA**

Blanes, Gener 2023

**ESTUDI ISERN ASSOCIATS S.L.P.**  
C/ ZAMORA 61, 08005 BARCELONA  
ARQUITECTURA@ISERN.PRO  
WWW.ISERN.PRO

**0. DADES GENERALS**

---

**0.1 AGENTS DEL PROJECTE**

**1. MEMÒRIA**

---

**1.1 MEMÒRIA INFORMATIVA**

- a. Objectiu i motius del PMU
- b. Planejament vigent
- c. Estructura de la propietat i estat actual
- d. Legislació aplicable i tramitació

**1.2 MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ**

- a. Objectius i criteris d'ordenació
- b. Descripció de la proposta d'ordenació
- c. Adecuació a la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes
- d. Calificació urbanística
- e. Justificació jurídica de la proposta
- f. Altres informes i estudis
- g. Documentació

**2. PLÀNOLS**

---

**2.1 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**

- I.01** Situació i emplaçament
- I.02** Planejament vigent i àmbit d'actuació
- I.03** Front marítim d'estudi
- I.04** Plànol topogràfic
- I.05** Plànol cadastral
- I.06** Plànol edificació existent

**2.2 PLÀNOLS D'ORDENACIÓ**

- O.01** Paràmetres d'ordenació I
- O.02** Paràmetres d'ordenació II

**3. NORMES URBANÍSTIQUES**

---

**4. EVALUACIÓ ECONÒMICA I PLA D'ETAPES**

---

## 0. DADES GENERALS

---

### 0.1 AGENTS DEL PROJECTE

#### **Promotor:**

Nom: SKY BLANDA S.L.  
Seu social: Av. del Mar, 16 - 08398 – Santa Susanna  
NIF: B62961552

#### **Projectista:**

Nom: Estudi Isern Associats, S.L.P  
Nº. colegiado: 30306-2  
NIF: B66340449  
Seu social: C/ Zamora 61, 08005 Barcelona  
Tel.: 938.487.717  
Correu: [estudi@isern.pro](mailto:estudi@isern.pro)

## 1. MEMÒRIA

### 1.1 MEMÒRIA INFORMATIVA

#### a. Objectiu i motius del Pla de Millora:

El present Pla de Millora Urbana té per objectiu l'ordenació de l'edificació de nova planta destinada a hotel de quatre estrelles situada al Pg de s'Abanell nº4, carrer del Cargol de Mar i carrer del Corall nº12 de Blanes, província de Girona.

La superfície de l'àmbit és de 676,80m<sup>2</sup> i correspon a la finca amb referència cadastral 2331201DG8123S0001GG situada en el nº4 del Pg de s'Abanell amb front també al carrer del Cargol de Mar nº1 i carrer del Corall nº 12. El sòl està qualificat com a *sòl urbà clau 5*, *Eixample* segons el *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Blanes aprovat definitivament per la CTUG per acord en data 19 de novembre de 2020 (DOGC núm. 8304, de 28 de desembre de 2020)*. Referent a la situació respecte al front marítim, la parcel·la es troba en el tram de costa comprès entre les fites M14 y M15 de la delimitació de la Zona de Domini Públic Marítim-Terrestre Terrestre segons expedient de delimitació vigent DL-80-GI. L'àmbit del PMU es localitza fora del DPMT i la servitud de trànsit, trobant-se afectat per la servitud de protecció de 20 metres d'amplada

La parcel·la és de propietat única i presenta una topografia principalment plana amb un desnivell mínim entre els vials als que dona front l'edificació i es situa a primera línia del front marítim davant del passeig. Actualment està ocupada per una edificació formada per PB+6 amb ús hotel·ler i disposa de tots els serveis.

La formulació del document vé motivada pel fet que la parcel·la objecte del pla es troba dins de la Zona de Servitud de Protecció del Domini Públic Marítim-Terrestre definida per la Llei 22/1998, de 28 de juliol, de Costes i el Real Decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament General de Costes pel desenvolupament i execució de l'esmentada llei. Segons la Disposició Transitòria Tercera d'aquesta llei, modificada per la Llei 539/2002, de 30 de desembre, de Mesures fiscals, administratives i de l'ordre social, i donat que el seu ús previst forma part dels usos prohibits dels definits en els articles 24 i 25 de l'esmentada llei, es podran autoritzar noves construccions en parcel·les situades dins d'aquesta servitud de conformitat amb els plans d'ordenació en vigor sempre que s'ordenin mitjançant Estudis de Detall i altres instruments urbanístics adequats.

D'aquesta manera es dona resposta a aquesta disposició mitjançant la redacció del present Pla de Millora Urbana que defineix les determinacions pròpies de l'ordenació detallada en aquesta ubicació i que es redacta amparant-se en l'art.70 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del Text Refòs de la Llei d'Urbanisme i els articles 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

#### b. Planejament vigent

El planejament vigent d'aplicació en l'àmbit del present PMU és el següent:

- *Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC-1)*, de 25 de maig de 2005 i la posterior modificació puntual i refòs de normativa, de 1 d'agost de 2014 (DOGC 6772 de 7 d'octubre de 2014)
- *Pla territorial parcial de les Comarques Gironines*, de 14 de setembre de 2010 (DOGC 5735 de 15 d'octubre de 2010)
- *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Blanes aprovat definitivament per la CTUG per acord en data 19 de novembre de 2020 (DOGC núm. 8304, de 28 de desembre de 2020)*

#### c. Estructura de la propietat i estat actual

L'àmbit del present PMU afecta en ple domini al següent propietari:

|                              |                                                           |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <i>Referència cadastral:</i> | 2331201DG8123S0001GG                                      |
| <i>Propietat:</i>            | SKY BLANDA S.L. Avinguda del Mar, 1608398 – Santa Susanna |
| <i>Direcció:</i>             | Passeig de s'Abanell, 4                                   |

#### d. Legislació aplicable i tramitació

El present document es redacta amparant-se en l'article 70 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del Text Refòs de la Llei d'Urbanisme i els articles 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La seva tramitació queda regulada en el Títol 3 Capítol II Subsecció segona: aprovació de les figures de planejament urbanístic i la Subsecció Tercera: Termes de formulació i procediment de tramitació de les figures de planejament Urbanístic.

Així mateix, també resulta d'aplicació la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes (BOE de 29 de juliol de 1988) amb les modificacions introduïdes per la Llei 53/2002, de 30 de desembre, de Mesures fiscals, administratives i de l'ordre social i la Llei 2/2013, de 29 de maig, de protecció i ús sostenible del litoral i de modificació de la Llei 22/1988 de 28 de juliol de Costes.

L'anterior llei es desenvolupa mitjançant el Real Decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament General de Costes.

Resulta també d'aplicació el Reglament del Domini Públic Hidràulic (BOE de 30 d'abril de 1986) que desenvolupa els títols preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 d'agost, d'Aigües, modificat pel Real Decret 638/2016 que regula las limitacions de l'ús del sòl en zones inundables.

### 1.2 MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

#### a. Objectius i criteris d'ordenació

El present PMU planteja la regulació de paràmetres urbanístics que assegurin una adequada integració de la nova edificació cercant la homogeneització del tram de façana situat entre els carrers Costa Brava i Josep Terradellas i la continuïtat respecte a l'edificació adjacent, al mateix temps que s'adequa a les disposicions recollides en la Disposició Transitòria Tercera de la Llei 22/1988, de 28 de juliol de Costes.

La delimitació de l'àmbit d'estudi referent a la homogeneització es defineix com a tram entre els carrers Costa Brava i Josep Terradellas atenent al fet que el front marítim que segueix a ambdues bandes canvia de qualificació passant, en el costat sud, *zona 7 Cases agrupades en el conjunt històric de "Nostra Senyora Del Viar"* i pel costat nord al PMU 1 Portal Costa Brava, *Eq Equipaments Comunitaris*. Aquest canvi de qualificació es tradueix en una variació tipològica de les edificacions del front marítim que difereixen tant en alçada com en sistema d'agregació.

Igualment, l'ordenació s'adequa a les directrius legals del planejament definides en l'art. 9 de la LUC i els articles 5 i 7 del RLUC i no modifica les característiques en referència als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

**b. Descripció de la proposta d'ordenació.**

El nou *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Blanes* aprovat definitivament per la CTUG per acord en data 19 de novembre de 2020 (DOGC núm. 8304, de 28 de desembre de 2020) en el seu Capítol Sisè del Títol VII defineix l'àmbit d'actuació de la següent manera:

Es troba classificada com a *Clau 5-H Eixample Subzona Hotelera*. Aquesta determina una profunditat edificable de 15m respecte el front a Pg s'Abanell amb una reculada de 3m, permetent una edificació de PB+5 amb una alçada reguladora màxima de 19,40m. Respecte al front a carrer Corall defineix PB+3 i una alçada màxima de 13,20m. D'altra banda, per a la subzona hotelera i per incentivar la instal·lació d'establiments hotelers de 4 o més estrelles, es disposa d'una edificabilitat addicional del 15% d'acord amb les condicions que estableix l'article 156 del POUM.

Aquest 15% d'edificabilitat addicional no es correpon amb el 100% de superfície per planta i és per aquest motiu que el present PMU planteja la regulació dels paràmetres urbanístics que assegurin una adequada integració de la nova edificació incorporant l'edificabilitat addicional que permet el nou POUM i cercant la homogeneització del tram de façana entre els carrers Costa Brava i Josep Tarradellas i la continuïtat respecte a l'edificació adjacent, adequant-se a les disposicions de la Llei 22/198 de 28 de juliol, de Costes.

Es justifica el compliment de l'art.121 del POUM pel que es limiten els usos del sòl "zona inundable": Segons la delimitació publicada per ACA en el MAPRI (mapes de perillositat i risc d'inundació) la finca es troba en zona d'inundabilitat de 40cm. La nova edificació es dissenyarà tenint en conte el risc d'inundació existent. Es permet disposar de garatge soterrat i plantes soterrani sempre que es garanteixi l'estanqueïtat del recinte i atenent a l'accessibilitat en situació d'emergència per inundació; a més, amb caràcter previ a l'inici d'obres el Promotor haurà de disposar del certificat del registre de la propietat en el que s'acrediti anotació registral que indiqui que la construcció es troba en zona inundable; així mateix al trobar-se dins de la zona de policia definida en l'art.6.1b) del TRLA es requereix l'autorització administrativa dels organismes de la conca d'acord amb l'art.9.4.

Es justifica el compliment de l'art. 123 del POUM pel que és d'aplicació la Disposició Transitòria Tercera, recollida en la Llei 22/1988 de 28 de juliol, de Costes, en estar l'edificació dins de la zona de servitud de protecció i constituir façana marítima.

També es mantenen les condicions d'edificació establertes en l'art. 155 del POUM: no es modifica la profunditat edificable i s'incorpora i regula l'edificabilitat addicional otorgada amb la possibilitat de disposar-la sobrepasant l'alçada en una planta que mantingui l'alineació de l'edificació sense poder-se regular, cercant la integració respecte a les alçades de les edificacions existents en els dos fronts, tant al Pg s'Abanell com al carrer Corall i Cargol de Mar.

Per a tot allò no especialment regulat en aquest pla serà d'aplicació el que determina el nou *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Blanes* aprovat definitivament per la CTUG per acord en data 19 de novembre de 2020 (DOGC núm. 8304, de 28 de desembre de 2020).

El nombre de plantes, profunditat edificable, alçada reguladora corresponent i la seva disposició es representen en els plànols d'ordenació **O.01** i **O.02**.

**c. Adequació a la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes**

La Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i el Reglament que la desplega, el Real Decret 876/2014, de 10 d'octubre, constitueixen la legislació sectorial d'aplicació en l'àmbit objecte del present Pla de Millora Urbana en estar afectat per la Zona de Servitud de Protecció Marítima-Terrestre.

**Disposició Transitòria Tercera:**

La Disposició Transitòria Tercera de la Llei de Costes estableix en l'apartat 3 que, *en terrenys qualificats com a sòl urbà a l'entrada en vigor de la present Llei* estaràn subjectes a les servitud establertes en ella, amb l'excepció que l'amplada de la servitud de protecció serà de 20 metres. No obstant es respectaran els usos i construccions existents, així com les autoritzacions ja otorgades, en els termes previstos en la Disposició Transitòria Quarta. També es podran autoritzar nous usos i construccions de conformitat amb els plans d'ordenació en vigor, sempre que es garanteixi l'efectivitat de la servitud i no es perjudiqui el domini públic marítim-terrestre. L'assenyalament d'alineacions i rasants, l'adaptació o reajustament dels existents, l'ordenació dels volums i el desenvolupament de la xarxa viària es durà a terme mitjançant Estudis de Detall i altres instruments urbanístics adequats, que hauran de respectar les disposicions d'aquesta Llei i les determinacions de les normes que s'aproven d'acord amb la mateixa.

S'estableix que l'instrument urbanístic que es redacti haurà de contenir una justificació expressa del compliment dels requisits establerts i que es detalla a continuació:

a) *Que amb les edificacions proposades s'assoleixi la homogeneització urbanística del tram de façana marítima al que pertanyin.*

L'objectiu principal del Pla de Millora Urbana és el de proporcionar un tractament urbanístic homogeni al tram de façana marítima a la que s'ha fet referència. Respecte a aquest, cal destacar que les alineacions no es modifiquen i que les alçades proposades cerquen l'alineació amb l'entorn per tal d'assegurar aquesta homogeneïtat.

b) *Que existeixi un conjunt d'edificacions, situades a distància inferior a 20m des del límit interior de la ribera del mar, que mantingui l'alineació preestablerta pel planejament urbanístic.*

L'edificació que es vol dur a terme es situa en un front format per un conjunt d'edificacions existents que està situat a una distància inferior a 20m des del límit interior de la ribera del mar, que manté l'alineació preestablerta pel vigent POUM del 28 de desembre de 2020.

c) *Que en l'ordenació urbanística de la zona es donin les condicions precises de tolerància de les edificacions que es pretenguin dur a terme.*

L'ordenació s'ajusta a l'establerta pel POUM regulant l'augment d'edificabilitat del 15% per les activitats hoteleres detallades anteriorment.

d) *Que es tracti d'edificació tancada, de manera que, tant les edificacions existents, com les que puguin ser objecte d'autorització, quedin adosades lateralment a les contigües.*

Es compleix, en ser una illa totalment edificable amb edificació tancada, tractant-se d'una zona d'edificació entre mitgeres on la nova edificació objecte de l'autorització s'adossa lateralment a la finca veïna.

e) *Que l'alineació dels nous edificis s'ajusti a la dels existents.*

L'edificació proposada cerca igualar-se a les alineacions dels edificis existents, així com ajustar-se a les altres definides en el planejament urbanístic alineant-se a carrer i reculant-se 3m al Pg. s'Abanell.

- f) *Que la longitud de les façanes dels solars, edificats o no, sobre els que s'hagi d'actuar per tal d'assolir la pretesa homogeneïtat, no superi el 25 % de la longitud total de façana del tram corresponent.*

La longitud de façana del solar sobre el que s'actúa no supera el 25% de la longitud total de façana del tram corresponent entre els carrers Costa Brava i Josep Tarradellas tal i com es detalla en el plànol **I.03**, sent la longitud total del tram del front de 160m i la de la façana objecte del Pla de 31,20m; inferior al 25%. Tal i com s'ha comentat anteriorment, la delimitació d'aquest àmbit d'estudi es defineix així atès a que més enllà de les vies esmentades, es produeix un canvi de qualificació urbanística en el planejament, traduint-se en un canvi d'agrupació i tipologia d'edificació.

S'indica en aquest mateix plànol l'alçada màxima permesa per POUM-Hotel 4\* PB+6 H=22,50m i l'alçada màxima permesa per POUM PB+5 H=19,40m, atenent a les qualificacions urbanístiques 5H i 5a respectivament, acreditant que la delimitació del tram de façana posseeix la mateixa ordenança amb tipologia comú d'illa tancada i edificació entre mitgeres.

**Servitud de trànsit. Article 27**

1. *La servitud de trànsit recaurà sobre una franja de 6metres, mesurats terra endins a partir del límit interior de la ribera del mar. Aquesta zona haurà de deixar-se permanentment expedida per al pas públic peatonal i per als vehicles de vigilància i salvament, excepte en els espais especialment protegits.*

La línia de servitud de trànsit de 6 metres queda fora de la parcel·la objecte d'aquest pla.

**Servitud d'accés al mar. Article 28**

1. *La servitud d'accés públic i gratuït al mar recaurà, en la forma que es determina en els números següents, sobre els terrenys colindants o veïns al domini públic marítim-terrestre, en la longitud i amplada que demandin la naturalesa i finalitat de l'accés.*
2. *Per tal d'assegurar l'ús al públic del domini públic marítim-terrestre, els plans i normes d'ordenació territorial urbanística del litoral establiran, excepte en els espais qualificats com d'especial protecció, la previsió dels suficients accessos al mar i aparcaments, fora del domini públic marítim-terrestre. A tal efecte, en les zones urbanes i urbanitzables, els de tràfic rodat hauran d'estar separats entre sí com a màxim 500m i els peatonals, 200m. Tots els accessos hauran d'estar senyalitzats i oberts a l'ús públic a la seva determinació.*

La servitud d'accés al mar s'estableix segons l'indicat en el plànol **n-8.2** Justificació Llei de Costes del POUM aprovat el 24 de setembre de 2020.

**Projecte i obres. Article 44.6**

6. *Le instal·lacions de tractament d'aigües residuals s'emplaçaran fora de la ribera de mar i dels primers 20 metres de la zona de servitud de protecció. No s'autoritza la instal·lació de col·lectors paral·lels a la costa dins de la ribera del mar. En els primers 20 metres fora de la ribera es prohibiran els col·lectors paral·lels.*

*No es tindrà inclosa en els supòsits de prohibició del paràgraf anterior la reparació de col·lectors existents, així com la seva construcció, quan s'integrin en passeigs marítims o altres vials urbans.*

El projecte d'obra a elaborar en la parcel·la continguda en aquest Pla de Millora Urbana, haurà de justificar el compliment de l'esmentat article, sempre que sigui possible.

**d. Calificació urbanística:**

Es manté la qualificació **Clau 5-H Eixample Subzona Hotelera**. El sòl és d'aprofitament privat en el que es disposa l'edificabilitat d'acord amb els plànols **O.01 i O.02**. Per tot allò no especialment regulat en aquest pla serà d'aplicació el que determina el *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Blanes aprovat definitivament per la CTUG per acord en data 19 de novembre de 2020 (DOGC núm. 8304, de 28 de desembre de 2020)*.

Els **paràmetres urbanístics** es troben definits en els plans d'ordenació **O.01 i O.02**. La proposta situa l'edificació d'acord amb les disposicions del POUM i respectant les determinacions de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.

En el següent quadre s'especifica l'edificabilitat resultant de l'aplicació del Capítol Sisè- Zona Eixample del Títol VII definida en el POUM, indicant l'edificabilitat resultant de l'addicional del 15% respecte a la edificabilitat màxima admesa en cas d'establiments hotelers de 4 o més estrelles, tal i com queda establert en l'art.156 del POUM.

|                             |                   |                         |                         |                             |
|-----------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| <b>SUPERFICIE DEL SOLAR</b> | 676,80 m²         | Sense la reculada de 3m |                         |                             |
|                             |                   |                         |                         |                             |
|                             | <b>Superficie</b> | <b>Núm. plantes</b>     | <b>Superficie Total</b> |                             |
| PB a P3                     | 571,21 m²         | 4                       | 2.284,84 m²             |                             |
| P4 a P5                     | 396,89 m²         | 2                       | 793,78 m²               |                             |
|                             |                   |                         | 3.078,62 m²             | <b>3.078,62 m²</b>          |
|                             |                   |                         |                         |                             |
|                             | <b>Superficie</b> | <b>15% adicional</b>    | <b>Superficie Total</b> |                             |
| 15% adicional per H4*o més  | 3.078,62 m²       | 0,15                    | 461,79 m²               | <b>461,79 m²</b>            |
|                             |                   |                         |                         |                             |
|                             |                   |                         |                         | <b>Edificabilitat Total</b> |
|                             |                   |                         |                         | <b>3.540,41 m²</b>          |

**e. Justificació jurídica de la proposta**

El present document es redacta amparant-se en l'article 70 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del Text Refòs de la Llei d'Urbanisme i els articles 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Així mateix, també resulta d'aplicació la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes (BOE de 29 de juliol de 1988) amb les modificacions introduïdes per la Llei 53/2002, de 30 de desembre, de Mesures fiscals, administratives i de l'ordre social i la Llei 2/2013, de 29 de maig, de protecció i ús sostenible del litoral i de modificació de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.

L'anterior llei es desenvolupa mitjançant el Real Decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament General de Costes.

No s'alteren els usos principals, els aprofitaments ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general i es manté l'edificabilitat, considerant l'addicional otorgada pel POUM.

**f. Altres informes i estudis**

No s'incorpora al present Pla de Millora Urbana l'estudi de mobilitat generada en no trobar-se dins els supòsits de l'article 18 de la llei 9/2003, de 13 de juny de la mobilitat.

Per altra banda, la finalitat i naturalesa d'aquest document és únicament la de regular les determinacions relatives als paràmetres edificatoris. Atenent a aquesta circumstància i amparant-se en allò descrit en l'article 91.2 del RLUC, no s'incorpora informe ambiental d'acord amb l'article 85 del Decret 305/2006 del RLUC ja que les determinacions del present PMU no tracten d'establir una nova ordenació sinó justificar l'adequació de l'esmentada ordenació a les disposicions de la Llei 22/1988, de 28 de juliol de Costes, en un entorn urbà totalment consolidat i no existint aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada d'acord amb l'art.100 de l'esmentat reglament.

**g. Documentació**

El PMU té el següent contingut:

- 1. Memòria d'informació**
- 2. Memòria d'ordenació**
- 3. Plànols d'informació**
- 4. Plànols d'ordenació**
- 5. Normes urbanístiques**
- 6. Pla d'etapes**

2. PLÀNOLS

---

2.1 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

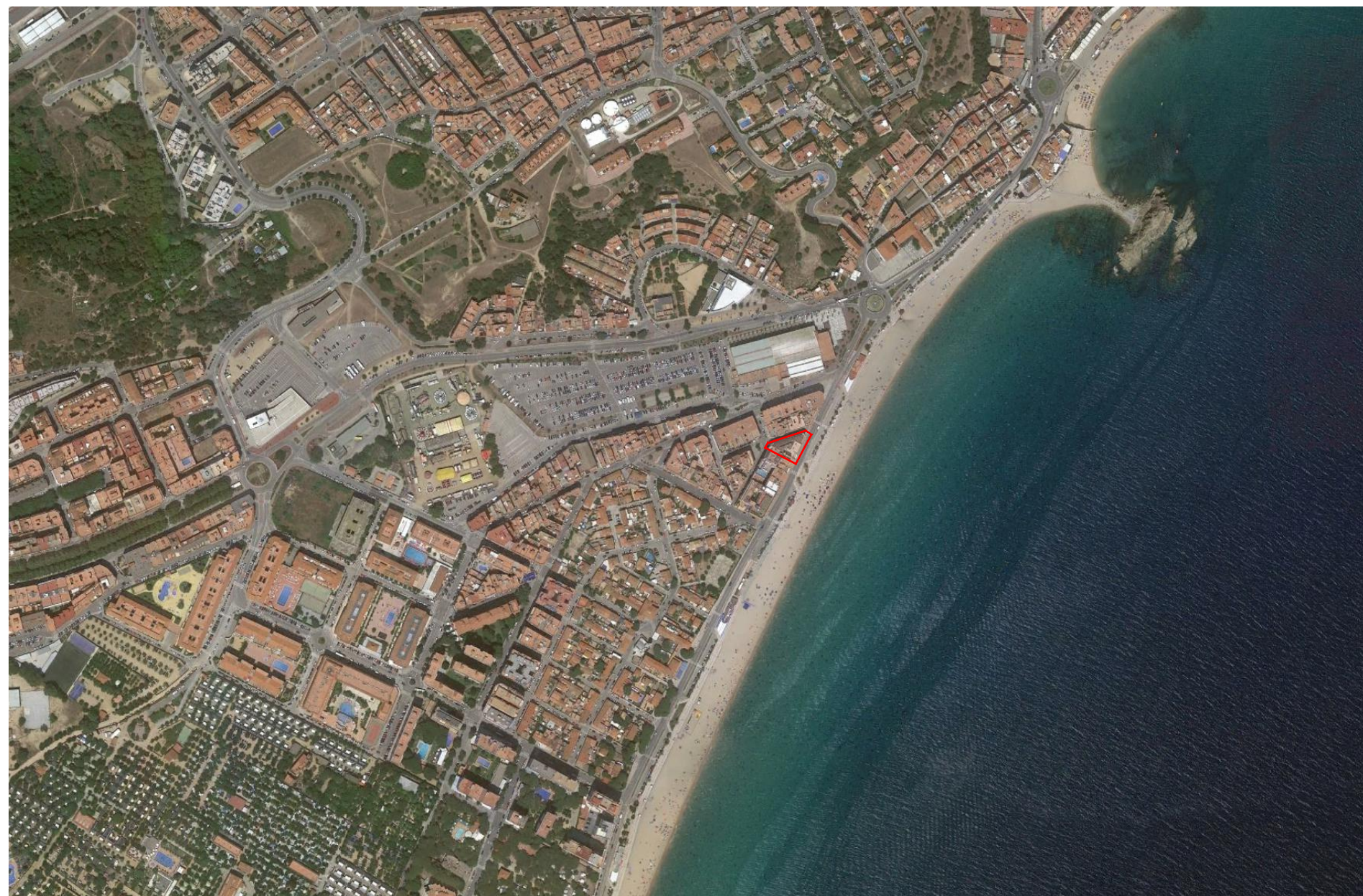
- I.01 Situació i emplaçament
- I.02 Planejament vigent i àmbit
- I.03 Front marítim d'estudi
- I.04 Plànol topogràfic
- I.05 Plànol cadastral
- I.06 Plànol d'edificació existent

2.2 PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- O.01 Plànol d'ordenació I
- O.01 Plànol d'ordenació II

2.3 PLÀNOL Annex

- n-8.2 Justificació compliment Llei de Costes



El presente documento es copia de se original, del que es el autor Daniel Isern, arquitecto. Su utilización total y/o parcial, as como cualquier reproducción o cesión a tercems, necesitará la previa autorización expresa del autor, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Plan de Mejora Urbana  
Plan de Mejora Urbana para la ordenación de la  
edificación situada en el Paseo S'Abanell 4

Pg. s'Abanell 4, - 17300 Blanes, Girona

|           |                 |
|-----------|-----------------|
| Propiedad | Sky Blanda S.L. |
|-----------|-----------------|

|                                       |
|---------------------------------------|
| Av. del Mar, 16 - 08398 Santa Susanna |
|---------------------------------------|

Arquitecto  
**Estudi Isern Associats S.L.P**  
Carrer Zamora 61, Barcelona

|   |                        |               |
|---|------------------------|---------------|
| a | arquitectura@isern.pro | www.isern.pro |
|---|------------------------|---------------|

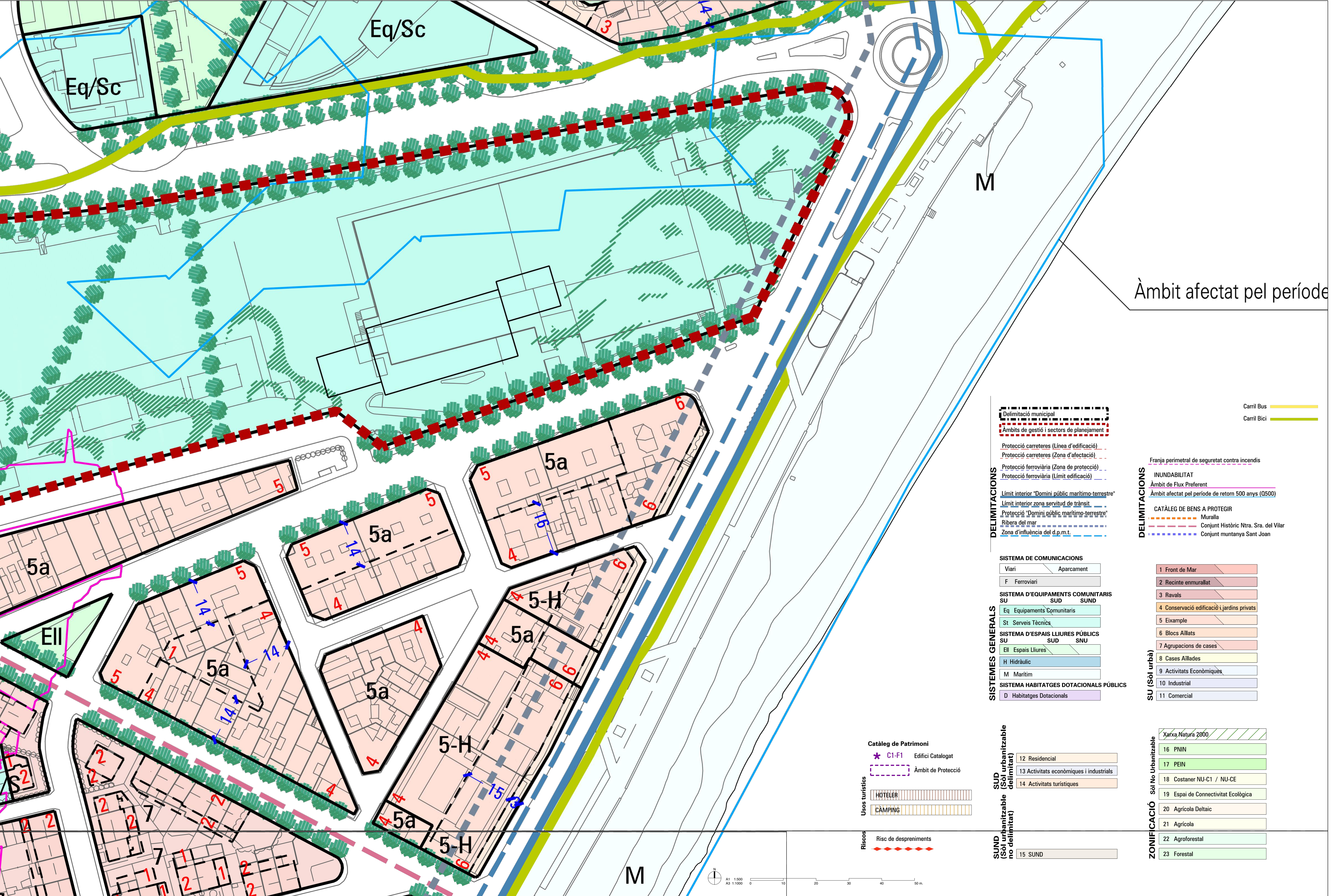
|                  |                                                    |
|------------------|----------------------------------------------------|
| Título del plano | PLANOS DE INFORMACIÓN<br>Situación y Emplazamiento |
|------------------|----------------------------------------------------|

|   |                                       |                       |    |
|---|---------------------------------------|-----------------------|----|
| o | Escala: 1:1000 Din A1 / 1:2000 Din A3 | Fecha: Diciembre 2021 | 16 |
|---|---------------------------------------|-----------------------|----|

m. plano

01

6078



Àmbit afectat pel període

- DELIMITACIONS**
- Delimitació municipal
  - Àmbits de gestió i sectors de planejament
  - Protecció carreteres (Línea d'edificació)
  - Protecció carreteres (Zona d'afectació)
  - Protecció ferroviària (Zona de protecció)
  - Protecció ferroviària (Límit edificació)
  - Límit interior "Domini públic marítime-terrestre"
  - Límit interior zona servitud de trànsit
  - Protecció "Domini públic marítime-terrestre"
  - Ribera del mar
  - Zona d'influència del d.p.m.t.

- SISTEMA DE COMUNICACIONS**
- Viari
  - Aparcament
  - F Ferroviari

- SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS**
- SU
  - SUD
  - SUND
  - Eq Equipaments Comunitaris
  - St Serveis Tècnics

- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS**
- SU
  - SUD
  - SNU
  - EII Espais Lliures
  - H Hidràulic
  - M Marítim

- SISTEMA HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS**
- D Habitatges Dotacionals

- Catàleg de Patrimoni**
- C1-F1 Edifici Catalogat
  - Àmbit de Protecció
  - Usos turístics
  - HOTELER
  - CÀMPING

- Riscos**
- Risc de desprendiments

- DELIMITACIONS**
- Franja perimetral de seguretat contra incendis
  - INUNDABILITAT
  - Àmbit de Flux Preferent
  - Àmbit afectat pel període de retorn 500 anys (Q500)
  - CATÀLEG DE BENS A PROTEGIR
  - Muralla
  - Conjunt Històric Ntra. Sra. del Vilar
  - Conjunt muntanya Sant Joan

- SU (Sòl urba)**
- 1 Front de Mar
  - 2 Recinte enmurallat
  - 3 Ravals
  - 4 Conservació edificació i jardins privats
  - 5 Eixample
  - 6 Blocs Aïllats
  - 7 Agrupacions de cases
  - 8 Cases Aïllades
  - 9 Activitats Econòmiques
  - 10 Industrial
  - 11 Comercial

- ZONIFICACIÓ**
- Xarxa Natura 2000
  - 16 PNIN
  - 17 PEIN
  - 18 Costaner NU-C1 / NU-CE
  - 19 Espai de Connectivitat Ecològica
  - 20 Agrícola Deltaic
  - 21 Agrícola
  - 22 Agroforestal
  - 23 Forestal

- SUD (Sòl urbanitzable delimitat)**
- 12 Residencial
  - 13 Activitats econòmiques i industrials
  - 14 Activitats turístiques
- SUND (Sòl urbanitzable no delimitat)**
- 15 SUND

El presente documento es copia de se original, del que es el autor Daniel Isern, arquitecto. Su utilización total y/o parcial, as como cualquier reproducción o cesión a terceros, necesitará la previa autorización expresa del autor, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

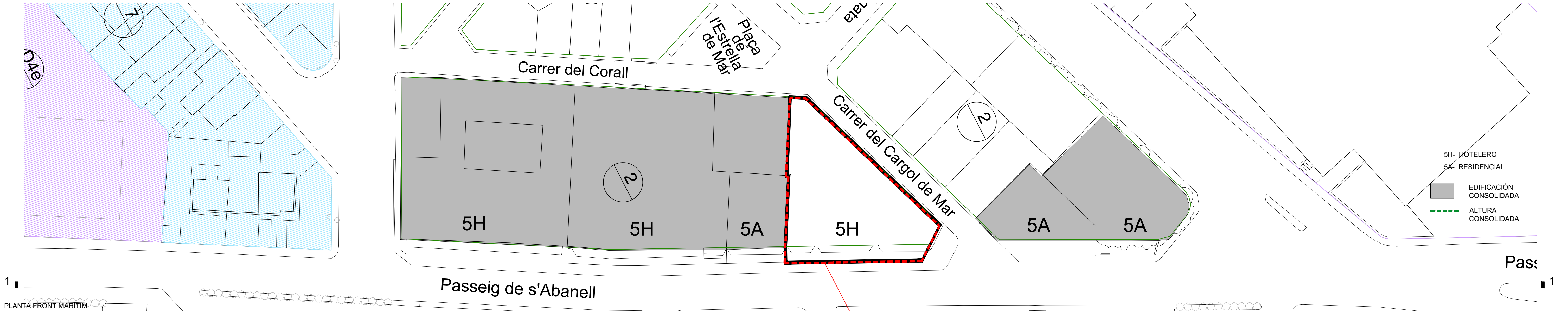
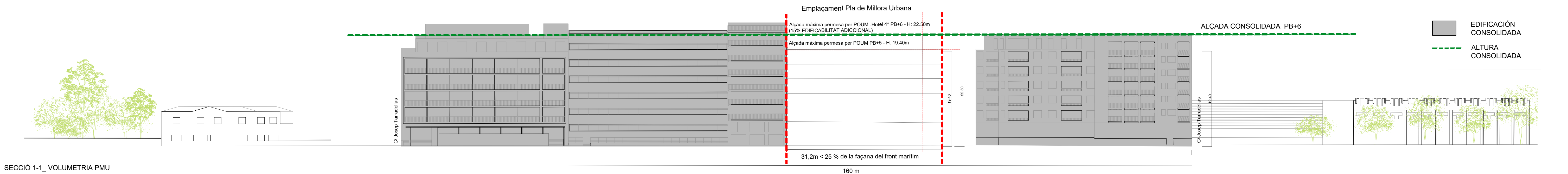
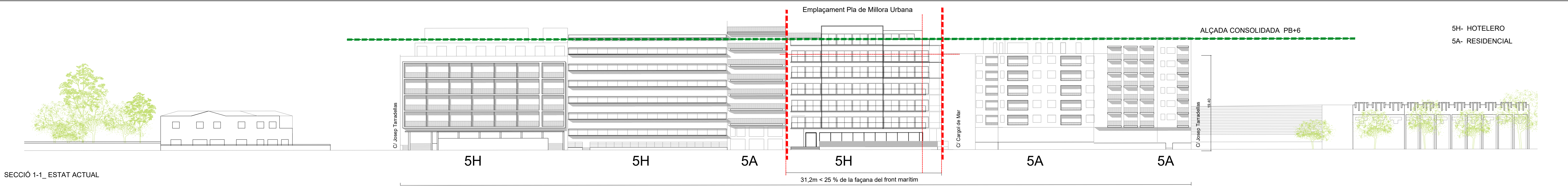
Plan de Mejora Urbana  
Plan de Mejora Urbana para la ordenación de la  
edificación situada en el Paseo S'Abanell 4  
Pg. s'Abanell 4, - 17300 Blanes, Girona

Propiedad  
Sky Blanda S.L.  
Av. del Mar, 16 - 08398 Santa Susanna

Arquitecto  
Estudi Isern Associats S.L.P  
Carrer Zamora 61, Barcelona  
arquitectura@isern.pro www.isern.pro

Título del plano  
PLANOS DE INFORMACIÓN  
Planeamiento Vigente  
Escala: 1:1000 Din A1 / 1:2000 Din A3 Fecha: Diciembre 2021

núm. plano  
I.02  
16078



El presente documento es copia de se original, del que es el autor Daniel Isern, arquitecto. Su utilización total y/o parcial, as como cualquier reproducción o cesión a tercems, necesitará la previa autorización expresa del autor, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

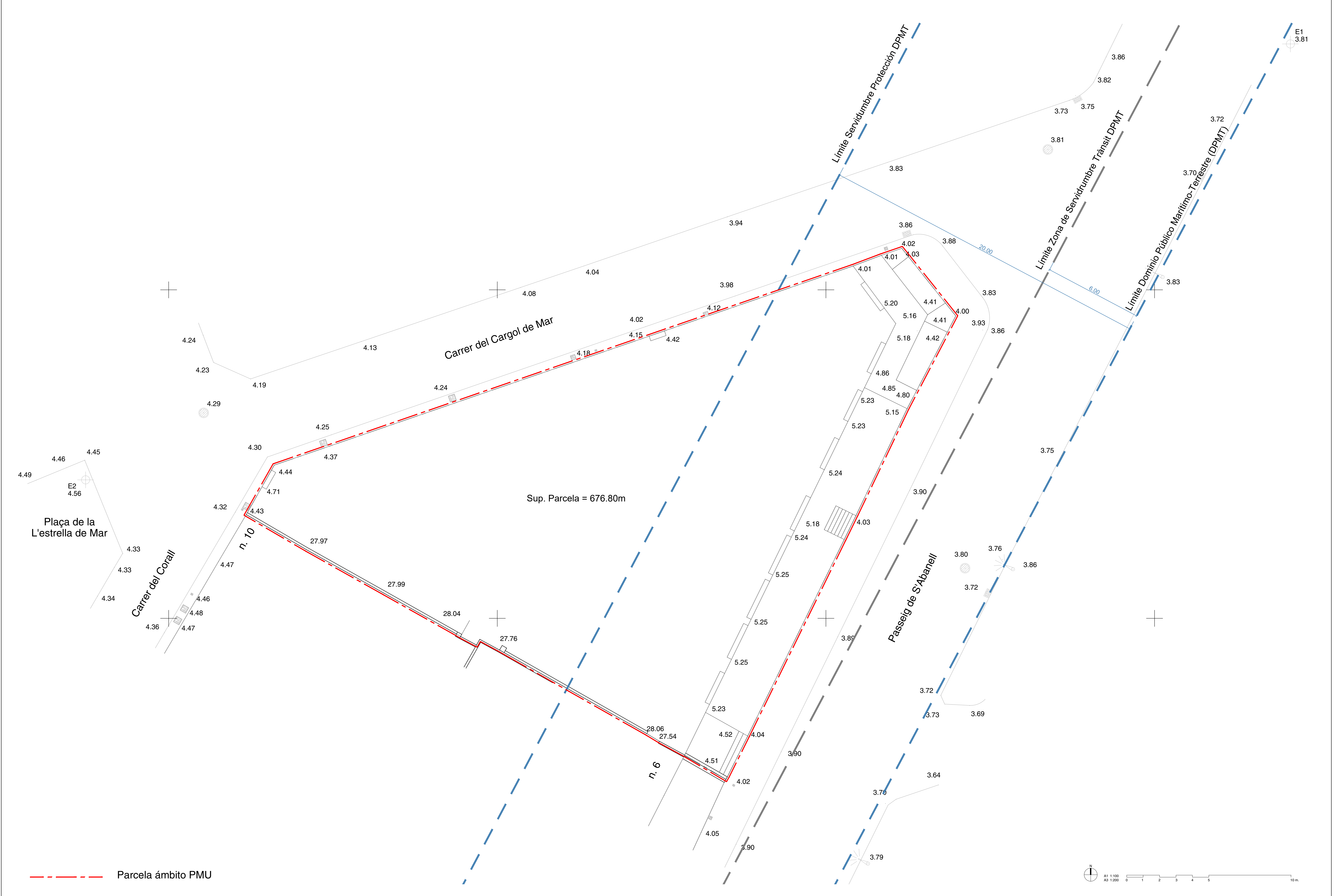
Plan de Mejora Urbana  
Plan de Mejora Urbana para la ordenación de la  
edificación situada en el Paseo S'Abanell 4  
Pg. s'Abanell 4, - 17300 Blanes, Girona

Propiedad  
Sky Blanda S.L.  
Av. del Mar, 16 - 08398 Santa Susanna

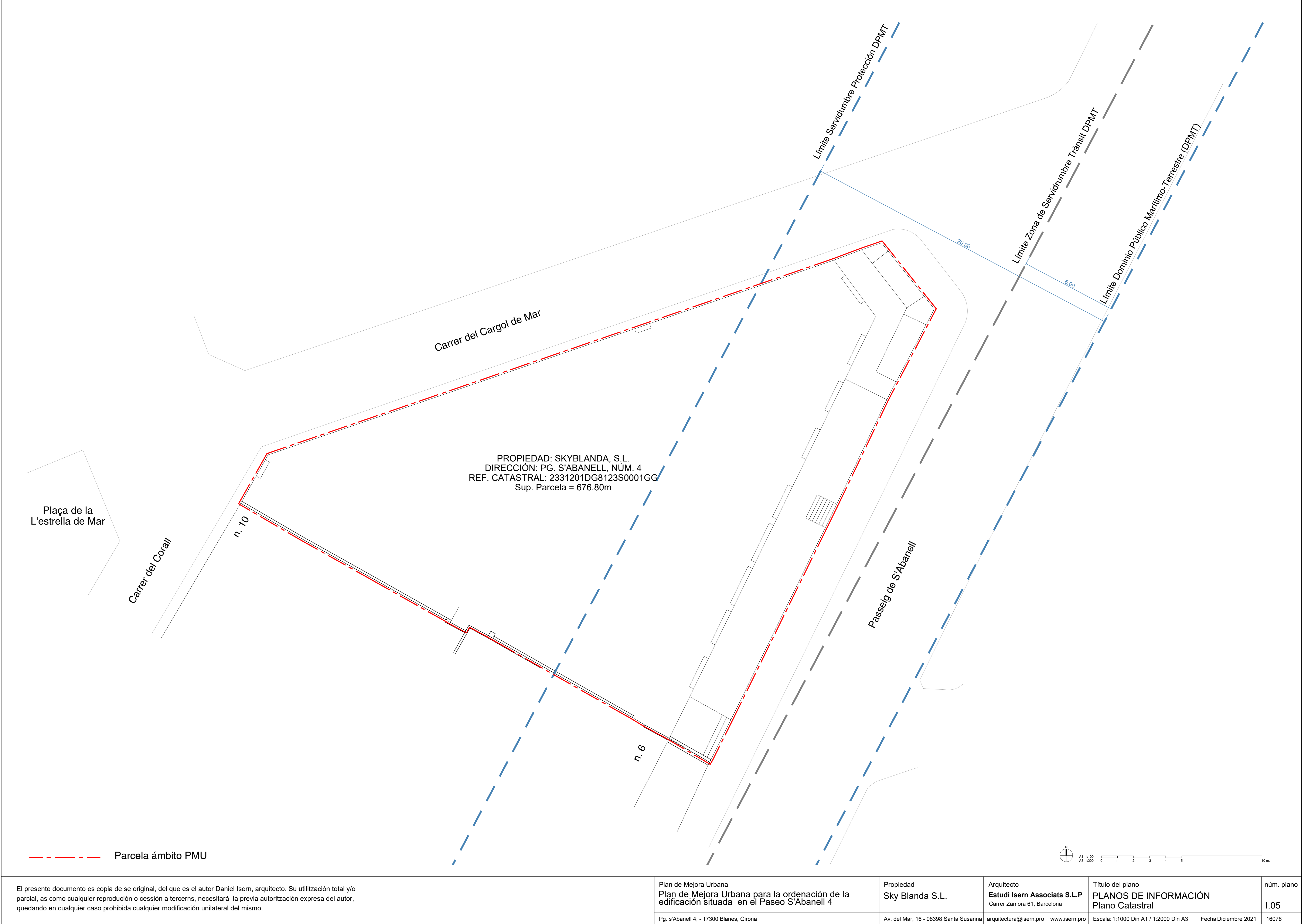
Arquitecto  
Estudi Isern Associats S.L.P  
Carrer Zamora 61, Barcelona  
arquitectura@isern.pro www.isern.pro

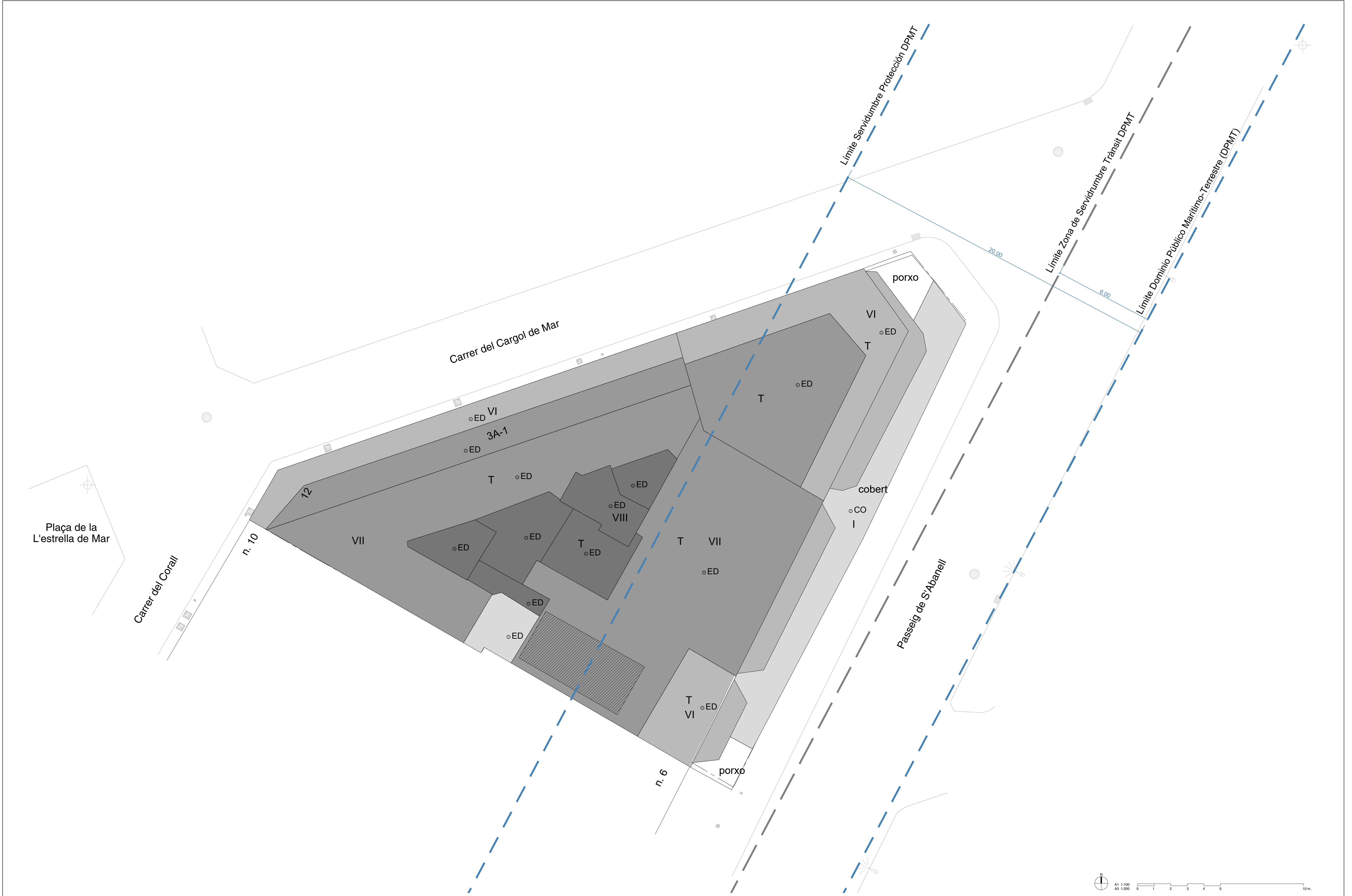
Título del plano  
PLANOS DE INFORMACIÓN  
Frente Marítimo de Estudio  
Escala: 1:400 Din A1 / 1:800 Din A3 Fecha: Diciembre 2021

núm. plano  
1.03  
16078

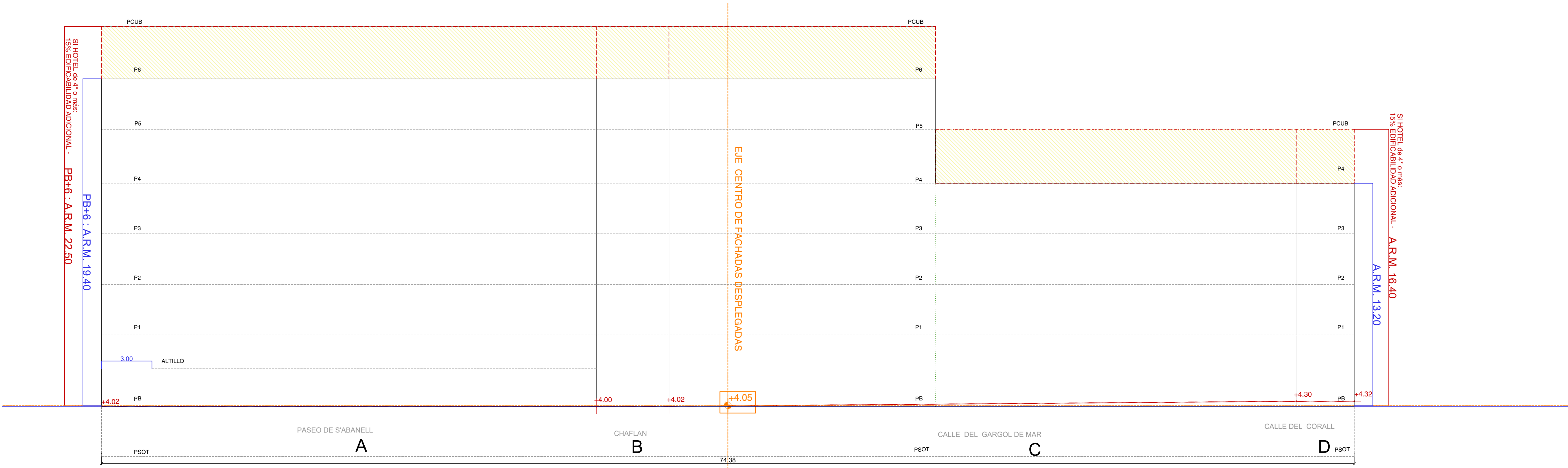


|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                     |                                       |                                                                                  |                                                                       |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|
| El presente documento es copia de se original, del que es el autor Daniel Isern, arquitecto. Su utiliztazion total y/o parcial, as como cualquier reproduccion o cession a tercerns, necesitará la previa autoritzazion expresa del autor, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificacion unilateral del mismo. | Plan de Mejora Urbana<br>Plan de Mejora Urbana para la ordenación de la edificación situada en el Paseo S'Abanell 4 | Propiedad<br>Sky Blanda S.L.          | Arquitecto<br><b>Estudi Isern Associats S.L.P</b><br>Carrer Zamora 61, Barcelona | Título del plano<br><b>PLANOS DE INFORMACIÓN</b><br>Plano Topográfico | núm. plano<br><br>I.04 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Pg. s'Abanell 4, - 17300 Blanes, Girona                                                                             | Av. del Mar, 16 - 08398 Santa Susanna | arquitectura@isern.pro    www.isern.pro                                          | Escala: 1:100 Din A1 / 1:200 Din A3      Fecha:Diciembre 2021         | 16078                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                     |                                       |                                                                                  |                                                                       |                        |

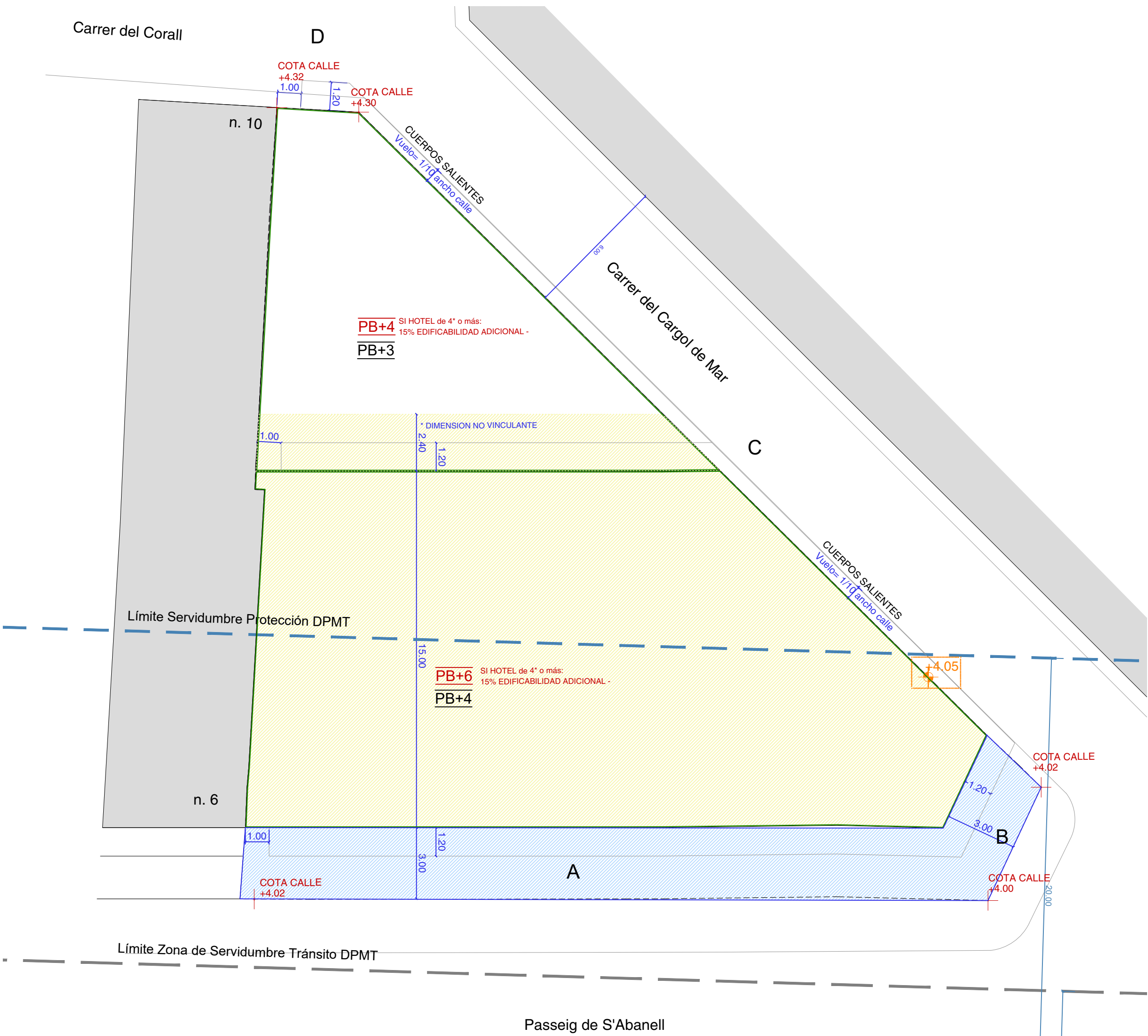




|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                     |                                       |                                                                           |                                                                          |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------|
| El presente documento es copia de se original, del que es el autor Daniel Isern, arquitecto. Su utilización total y/o parcial, as como cualquier reproducción o cesión a tercerns, necesitará la previa autoriztación expresa del autor, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. | Plan de Mejora Urbana<br>Plan de Mejora Urbana para la ordenación de la edificación situada en el Paseo S'Abanell 4 | Propiedad<br>Sky Blanda S.L.          | Arquitecto<br>Estudi Isern Associats S.L.P<br>Carrer Zamora 61, Barcelona | Título del plano<br>PLANOS DE INFORMACIÓN<br>Plano Edificación Existente | núm. plano    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Pg. s'Abanell 4, - 17300 Blanes, Girona                                                                             | Av. del Mar, 16 - 08398 Santa Susanna | arquitectura@isern.pro www.isern.pro                                      | Escala: 1:1000 Din A1 / 1:2000 Din A3 Fecha: Diciembre 2021              | I.06<br>16078 |



ALZADO DESPLEGABLE FACHADAS



PLANTA

- FRANJA DE ZONA NO EDIFICABLE EN PLANTA BAJA
- 15 % EDIFICABILIDAD ADICIONAL EN NUEVAS PLANTAS
- \*PRIORITARIAMENTE COMPLETAR CON EDIFICABILIDAD ADICIONAL PLANTA 6, HACIA FRENTE MARÍTIMO Y CON EL REMANENTE AGOTAR LA EDIFICABILIDAD COLOCANDOLA EN PLANTA 4, HACIA CALLE DEL CARGOL.
- FINCA SITUADA EN ZONA INUNDABLE. COTA INUNDABILIDAD 40 CM . APLICACIÓN DE ART.121 POUM

| ESPACIOS EDIFICABLES |                                                                             |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| X                    | ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS                                                  |
| 15.00                | PROFUNDIDAD EDIFICABLE                                                      |
| 3.00                 | RETRANQUEO                                                                  |
| 1.20                 | CUERPOS SALIENTES                                                           |
|                      | APLICACION ARM. Cota de acera tomada en punto medio de fachadas desplegadas |

| ZONAS |                           |
|-------|---------------------------|
| 5H    | ENSANCHE-SUBZONA HOTELERA |



El present document es copia del seu original, del que n'és l'autor Daniel Isern, arquitecte. La seva utilització total i/o parcial, així com qualsevol reprodució o cessió a tercers, necessitarà la prèvia autorització espressa de l'autor, quedant en qualsevol cas prohibida qualsevol modificació unilateral del mateix.

Pla de Millora Urbana  
Pla de Millora Urbana per a l'ordenació de l'edificació situada al Pg. s'Abanell 4  
Pg. s'Abanell 4, - 17300 Blanes, Girona

Propietat  
Sky Blanda S.L.

Av. del Mar, 16 - 08398 Santa Susanna

Arquitecte  
Estudi Isern Associats S.L.P  
Carrer Zamora 61, Barcelona

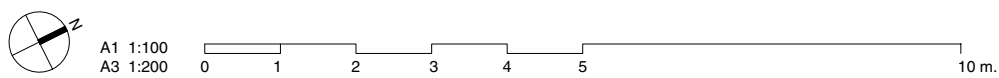
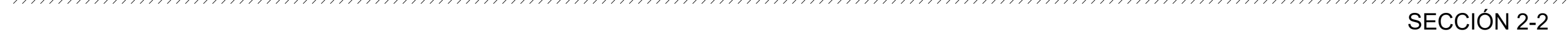
arquitectura@isern.pro www.isern.pro

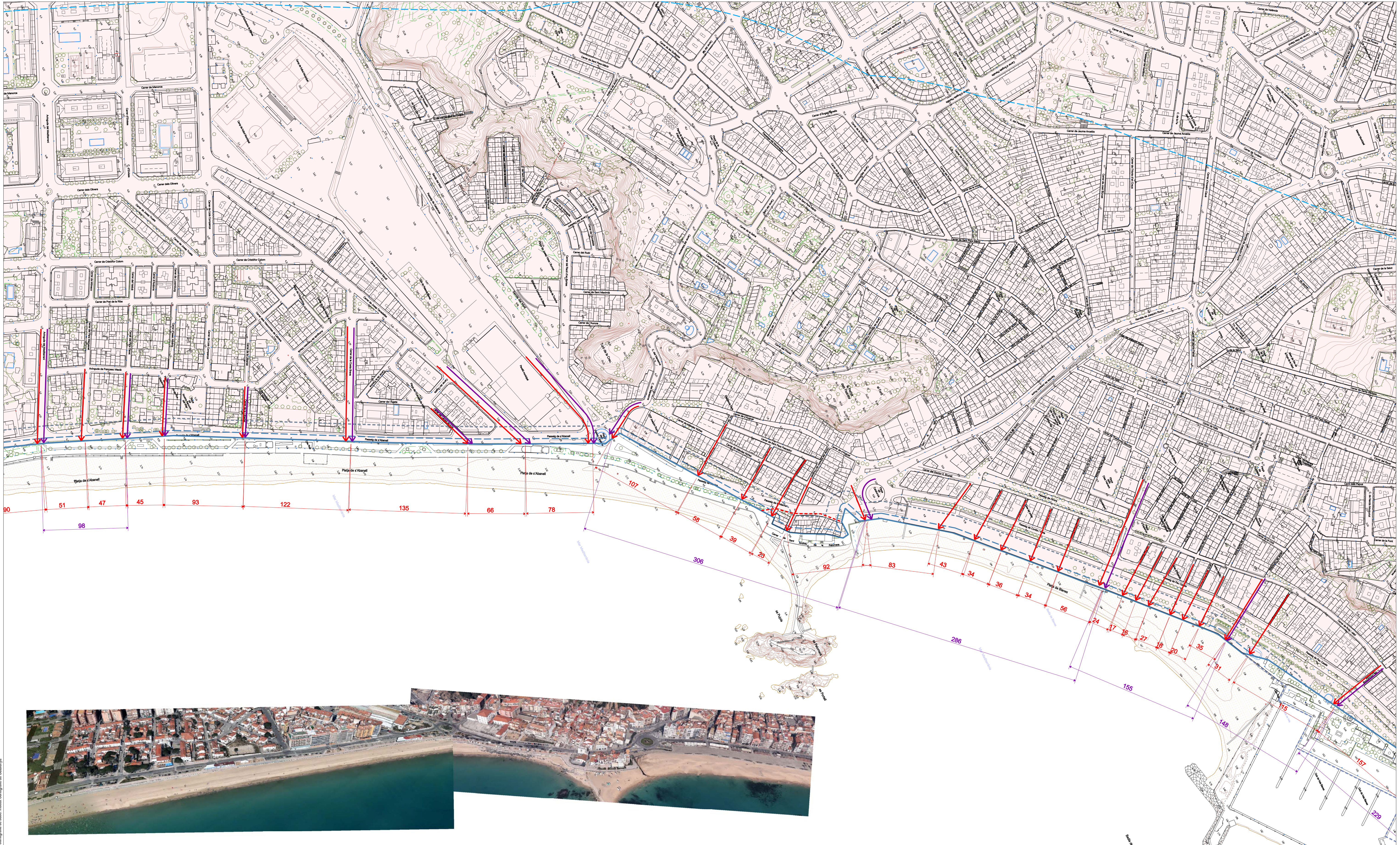
Títol del plànol  
PLANOS DE ORDENACIÓN  
Plano de Ordenación I

Escala: 1:1000 Din A1 / 1:2000 Din A3 Data: Diciembre 2021

núm. plànol  
O.01

16078





Cartografia de base: Institut Cartogràfic de Catalunya

CLASIFICACION DEL SUELO

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo No Urbanizable
- Suelo de Especial Protección

D.P.M.T. Y SERVIDUMBRES

- Zona de influencia del d.p.m.t.
- Protección "Dominio público marítimo-terrestre"
- Límite interior zona servidumbre de tránsito
- Límite interior "Dominio público marítimo-terrestre"
- Ribera del mar

SERVIDUMBRE DE ACCESO AL MAR

- Acceso peatonal
- AM - Acceso al mar
- Acceso rodado
- AM - Acceso al mar

SERVIDUMBRE DE TRANSITO

- Alternativa de la servidumbre de tránsito





AJUNTAMENT  
DE  
BLANES



SSTS municipals

**PLA  
D'ORDENACIÓ  
URBANÍSTICA  
MUNICIPAL**

gener 2020

**POUM**

**n-8.2** Justificación cumplimiento  
Ley de Costas

escala: A1 1/2.000 - A3 1/4.000

### 3. NORMES URBANÍSTIQUES

#### Art I. Àmbit i objecte:

L'àmbit d'aplicació d'aquestes normes és el grafiat en el plànol **I.02**

Es justificarà que l'edificació de nova planta destinada a hotel de quatre estrelles en el Pg. s'Abanell 4 de Blanes s'adecua a les disposicions de la Llei de Costes i el Reglament garantint l'efectivitat de la servitud i el no perjudici del domini públic marítim-terrestre, així com la consecució d'un front marítim homogeni.

#### Art II. Marc legal

El present document es redacta d'acord amb les determinacions del planejament vigent d'aplicació definit en l'apartat **1.1b** de la memòria d'informació i la legislació aplicable definida en l'apartat **1.1d** de la mateixa memòria.

#### Art III. Vinculació con el planejament general

Per a tot allò no regulat expressament en aquestes normes serà d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Blanes *aprovat definitivament per la CTUG per acord en data 19 de novembre de 2020 (DOGC núm. 8304, de 28 de desembre de 2020)* per la zona 5-H Eixample-Subzona Hotelera

#### Art IV. Calificació i ordenació detallada

Els paràmetres d'ordenació estan definits en els plànols d'ordenació **O.01** y **O.02** i en l'apartat **1.2b** i **1.2d** de la memòria d'ordenació.

La qualificació urbanística és l'establerta en el POUM, 5H- Eixample Subzona Hotelera, amb les precisions següents:

##### Regulació i alçades:

En els plànols d'ordenació es fixa el nombre màxim de plantes resultants de l'aplicació de l'edificabilitat addicional definida en aquestes normes. L'alçada reguladora màxima queda definida en funció del nombre de plantes d'acord amb les següents correspondències:

B+4: 16,40m  
B+6: 22,50m

La norma fixa que l'edificabilitat adicional del 15% es detinarà exclusivament a l'augment del nivell de serveis i prestacions que ofereix l'establiment.

L'edificabilitat addicional es distribueix en l'edifici generant una nova planta pis que ocuparà prioritàriament la zona que dona façana al passeig marítim (complint amb les limitacions de profunditat edificable). La resta d'edificabilitat fins esgotar-la es distribuirà en la zona posterior, compresa entre el carrer del Corall, el carrer del Cargol de Mar, la línia de profunditat edificable i la mitgera de l'edifici veí.

Degut a que l'edificabilitat addicional es troba supeditada a l'augment de categoria de l'establiment per tal d'obtenir la de 4 estrelles o més, aquesta es destinarà exclusivament a l'augment de serveis i instal·lacions de l'establiment, podent-se distribuir en el conjunt de l'edifici segons les necessitats funcionals d'un establiment d'aquestes característiques, sense que això comporti un augment del nombre total d'allotjaments respecte a la categoria anterior-preexistent.

D'aquesta manera, s'obtindrà respecte a l'hotel de 3\*, un increment de la superfície destinada a serveis i prestacions corresponent en aquest cas de 461,79m<sup>2</sup> (sobre rasant).

Per tal d'establir el punt d'aplicació de la ARM, es considerarà el desenvolupament de les façanes com una de sola, i es pendrà com a punt de referència el punt mig del desenvolupament a nivell de la cota de carrer.

##### Cossos sortints

Es permeten els cossos sortints amb les condicions establertes per a la zona 5 "Eixample" del POUM.

En la façana que resulti de la diferència d'alçades corresponents als diferents fronts, s'admeten els cossos sortints amb un vol màxim de 1.20m. Els cossos oberts i semitancats podran ocupar tota la longitud de la façana i els tancats un màxim d'un 1/3 de la longitud de façana separant-se, tots ells, un mínim de 1m de la mitgera veïna.

Quan el vol dels cossos tancats no sigui superior a 45cm, podran ocupar més d'un terç del total de la longitud de façana, sempre que no excedeixi de la superfície que els correspondria en cas de vol màxim.

La superfície dels cossos oberts no computarà a efectes d'edificabilitat. S'admeten en aquest cas, elements separadors entre les unitats habitacionals que tindran una alçada màxima corresponent a les llindes de les finestres o balconeres si són opacs i una alçada total de la planta si són calats.

La superfície dels cossos semitancats i la dels tancats computarà un 50% i un 100% respectivament.

##### Coberta

La coberta podrà ser plana, inclinada o combinació d'ambdues en el conjunt de l'edifici proposat. En el cas de coberta inclinada la pendent màxima serà del 30% i els voladissos de coberta podran sobresortir 45cms del pla de façana en els carrers de menys de 20m i 90cms en els carrers d'ample igual o superior a aquesta dimensió. En el cas de coberta plana els elements tècnics de les instal·lacions s'ubicaran sempre dins del gàlib format per una pendent de 45° des de la cota superior de l'últim forjat.

##### Usos per sobre de l'alçada reguladora màxima:

- Sobre la coberta plana s'ubicaran els elements tècnics d'instal·lacions, aquests s'ubicaran dins del gàlib format per una pendent de 45° des de l'últim forjat. Els volums corresponents als elements tècnics, hauran de preveure's en el projecte d'edificació com una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
- Així mateix, per sobre de l'últim forjat i dins del gàlib format per una pendent de 45° es permet la instal·lació de piscines al descobert, així com elements auxiliars de mobiliari, pérgoles (tendals, para-sols, etc) sense que cap d'aquests elements es converteixi en espais tancats edificables.
- En el cas de coberta plana, es disposarà d'element de protecció de 1,10 metres.

El volum indicat en els plànols d'ordenació **O.01** y **O.02** és de màxims i la llicència d'obra s'ajustarà dins d'aquest volum.

Planta Atell

S'admeten atells en la planta baixa amb les següents condicions:

- a) Es separaran un mínim de 3m de totes les façanes a vials i espais lliures públics.
- b) Formaran unitat de dependència amb la planta baixa i no es podrán constituir en local independent.
- c) Només tindran accés des del local de la planta baixa amb el que formen local únic.
- d) La seva superfície no computarà a efectes d'edificabilitat.

Usos permesos i materials a utilitzar en la franja de la zona no edificable de la planta baixa

En la planta baixa, en la franja no edificable de 3 metres que dóna façana al passeig marítim, es permetran usos vinculats al funcionament de l'establiment hotel·ler.

Es permetrà l'extensió dels usos vinculats al funcionament de l'establiment hotel·ler que es donin en l'interior de l'edifici i que es desenvolupin en la mateixa planta baixa mitjançant la formació d'una terrassa que no podrà superar els 0,60m per sobre del punt d'aplicació de la ARM.

Es permetrà la instal·lació en aquest espai de pèrgoles amb sostre a base d'elements en forma de retícula podent-se completar amb tendalls retràctils. Es permetrà la col·locació d'elements de jardineria en aquest espai. Aquestes pèrgoles tindran la consideració de construccions auxiliars sense que contabilitzin en quant a edificabilitat.

**Art V. Condicions de gestió urbanística**

El present Pla s'executarà a través de les llicències urbanístiques corresponents.

El sostre és el resultat de l'aplicació directa del pla d'acord amb els paràmetres dels plànols d'ordenació **O.01** i **O.02**.

Es declaren incompatibles amb el planejament que es defineix en aquest pla la totalitat de les construccions existents, drets d'ocupació d'aquestes i totes les càrregues que siguin incompatibles amb l'ordenació.

**4. PLA D'ETAPES I EVALUACIÓ ECONÒMICA**

L'àmbit del PMU abasta una parcel·la qualificada com a sòl urbà consolidat i la seva execució no requereix d'obres d'urbanització ni cessions.

Tractant-se d'un únic propietari tampoc es requereix de distribució equitativa de beneficis i càrregues. No es delimita doncs, cap polígon d'actuació sinó que només es requereix la petició de la llicència d'obres corresponent.

S'estableix per al desenvolupament del Pla una única etapa amb una durada de 2 anys des de l'inici de la seva execució.

**PLA DE MILLORA URBANA PER A  
L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ SITUADA  
EN EL PG S'ABANEL·L Nº4**

**17300 - BLANES, LA SELVA**

**ANNEX. DOCUMENTACIÓ NO VINCULANT**

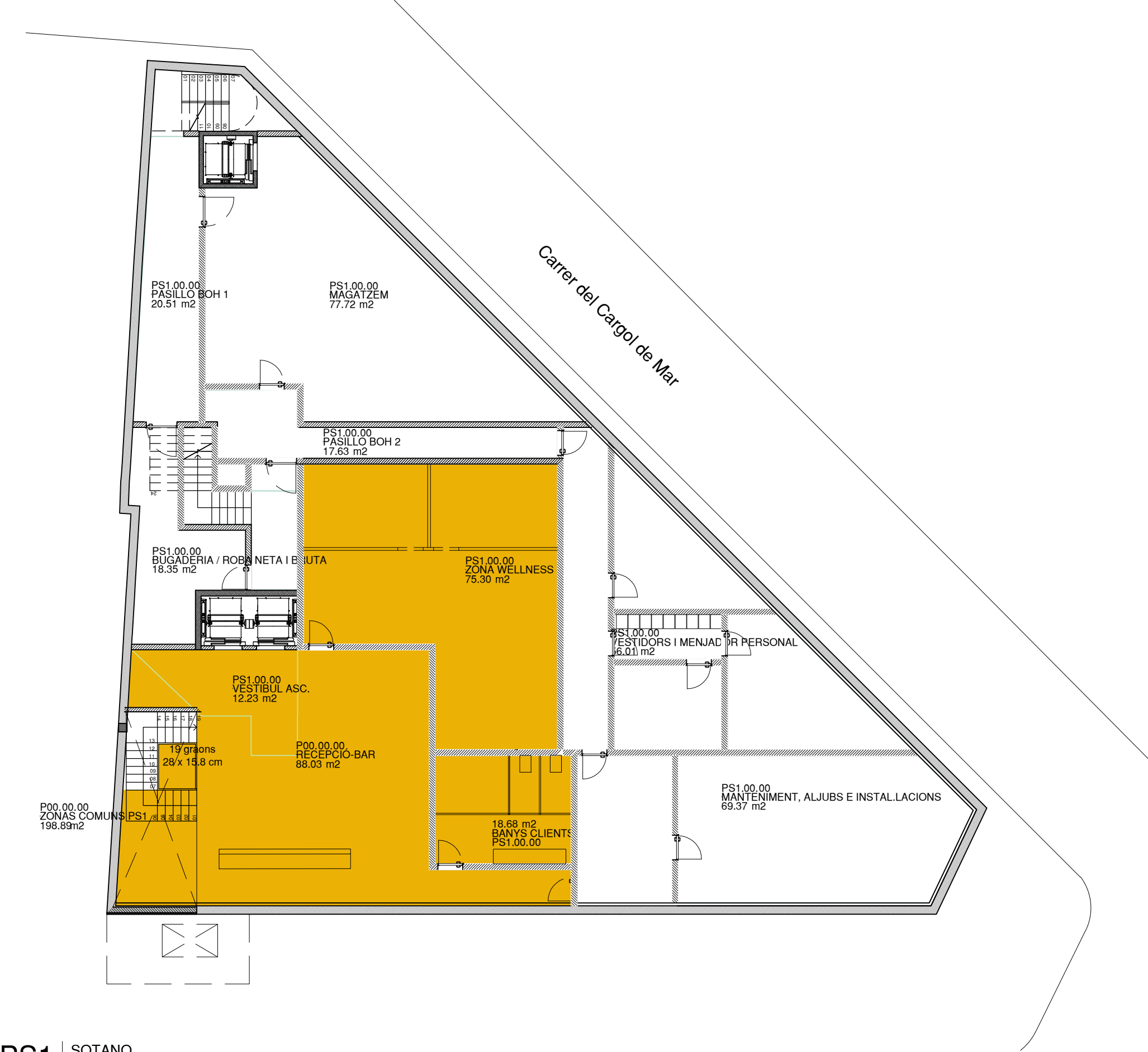
Blanes, Desembre 2021

**ISERN ASSOCIATS**  
C/ ZAMORA 61, 08005 BARCELONA  
ARQUITECTURA@ISERN.PRO  
WWW.ISERN.PRO

\*PROPUESTA HOTEL 3\* - NO VINCULANTE



P00 PLANTA BAIXA



PS1 SOTANO

PROPUESTA HOTEL 3\*

|    |         |
|----|---------|
| P0 | 11 HAB. |
| P1 | 17 HAB. |
| P2 | 17 HAB. |
| P3 | 17 HAB. |
| P4 | 14 HAB. |
| P5 | 14 HAB. |

|       |                      |
|-------|----------------------|
| TOTAL | 90 HABITACIONES      |
|       | 68 HAB. DOBLES       |
|       | 22 HAB. INDIVIDUALES |

Z. COMUNES /SERVICIOS /INSTALACIONES  
CONTABILIZADOS SEGÚN PMU

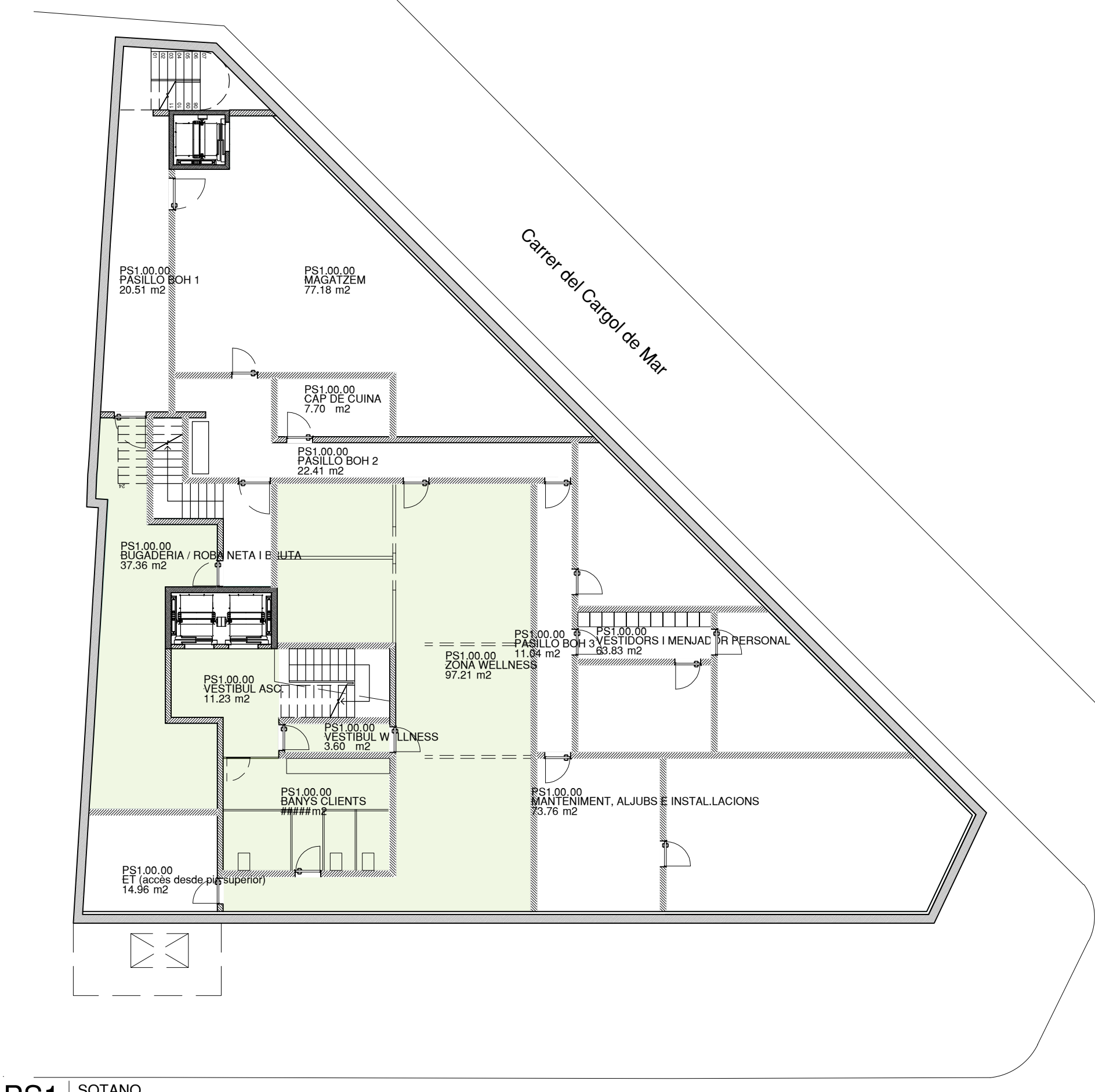
|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| DECRETO DE TURISMO 75/2020                             |                  |
| 68 HAB. DOBLES                                         | 68*2= 136 Plazas |
| 22 HAB. INDIVIDUALES                                   | 22 Plazas        |
| TOTAL                                                  | 158 Plazas       |
| Superficie mínima: 158 plz * 1.5 m2 = <b>237 m2 **</b> |                  |

| CUADRO SUPERFICIES PMU |              |                |
|------------------------|--------------|----------------|
|                        | CONSTRUIDA   | EDIFICABILIDAD |
| PSOT                   | 204.58 m2    |                |
| PB                     | 43.87 m2     | 43.87 m2       |
| TOTAL                  | 248.45 m2 ** | 43.87 m2 *     |
| > 237 m2               |              |                |

\*PROPUESTA HOTEL 4\* - NO VINCULANTE

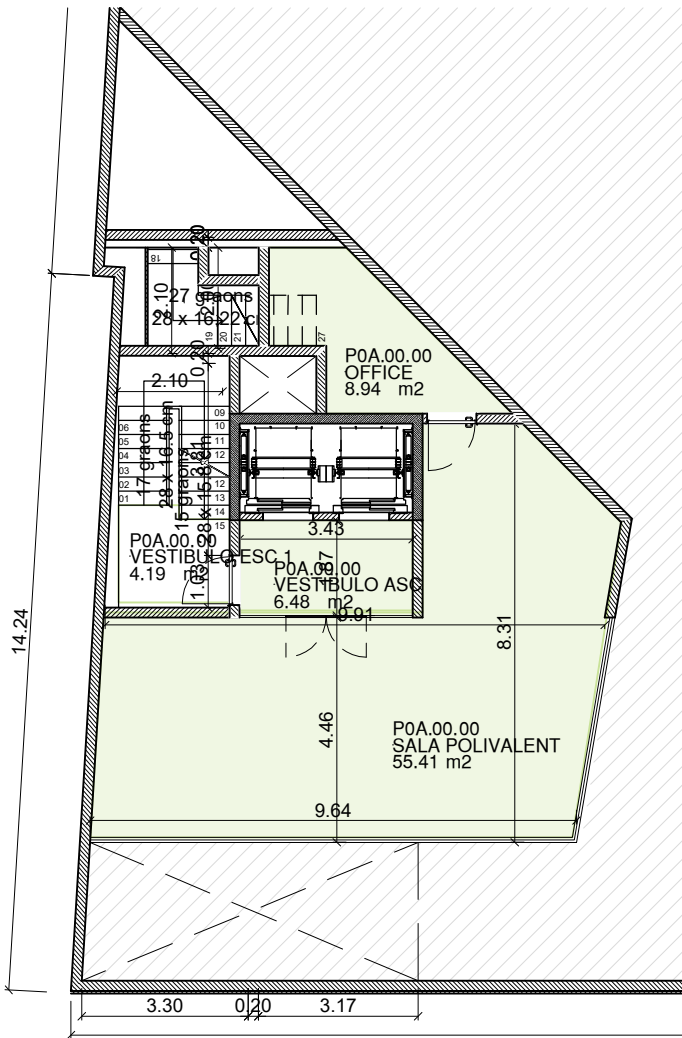


P00 PLANTA BAIXA



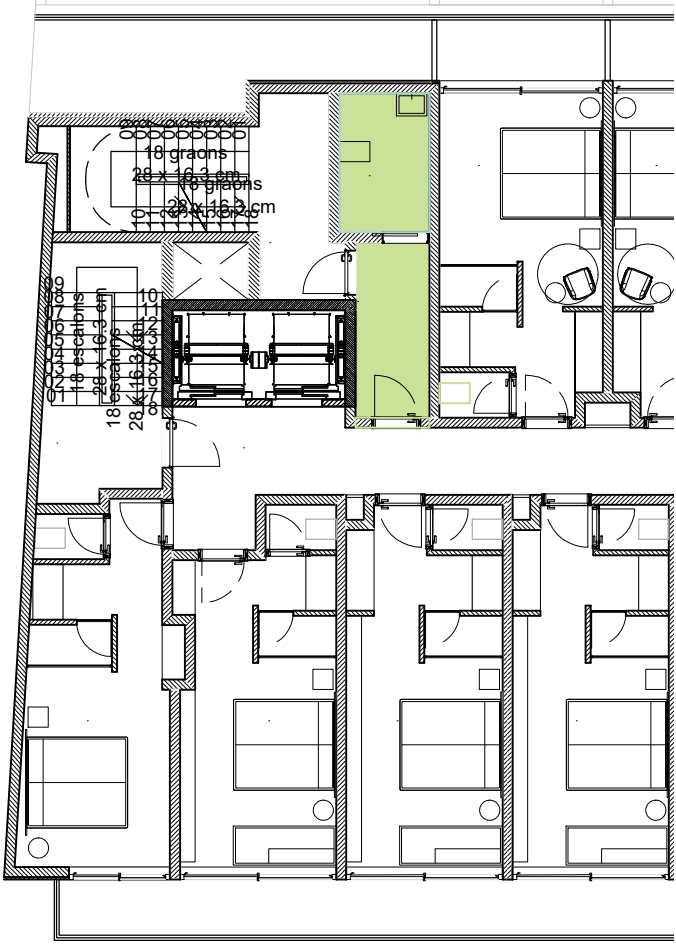
PS1 SOTANO

\*PLANTA SOTANO NO COMPUTA A EFECTOS DE JUSTIFICAR LA EDIFICABILIDAD ADICIONAL, SI PARA LA JUSTIFICACION DE TURISMO



P0A PLANTA ALTELL

\*PLANTA ALTELL. NO COMPUTA A EFECTOS DE JUSTIFICAR LA EDIFICABILIDAD ADICIONAL, DESTINADA A SERVICIOS Y PRESTACIONES, SI PARA LA JUSTIFICACION DE TURISMO.



P06 PLANTA 6

PROPUESTA HOTEL 4\*

|    |         |
|----|---------|
| P1 | 17 HAB. |
| P2 | 17 HAB. |
| P3 | 17 HAB. |
| P4 | 13 HAB. |
| P5 | 13 HAB. |
| P6 | 13 HAB. |

|       |                 |
|-------|-----------------|
| TOTAL | 90 HABITACIONES |
|-------|-----------------|

Z. COMUNES /SERVICIOS /INSTALACIONES  
CONTABILIZADOS SEGÚN PMU

Z. COMUNES /SERVICIOS /INSTALACIONES  
NO CONTABILIZADOS SEGÚN PMU

| CUADRO SUPERFICIES PMU |            |                |
|------------------------|------------|----------------|
|                        | CONSTRUIDA | EDIFICABILIDAD |
| PSOT                   | 195.57 m2  |                |
| PB                     | 494.61 m2  | 494.61 m2      |
| PALTILLO               | 78.30 m2   |                |
| PSEXTA                 | 12.51 m2   | 12.51 m2       |
| TOTAL                  | 780.99 m2  | 507.12 m2 **   |

\*Edificabilidad adicional 15% = 461.79 m2  
\*Edificabilidad existente en H3\* = 43.87 m2  
\*\*Edificabilidad TOTAL en H4\* = 461.79+ 43.87 m2 = 505.66 m2

507.12 m2 > 505.66 m2

El present document es copia del seu original, del que n'és l'autor Daniel Isern, arquitecte. La seva utilització total i/o parcial, així com qualsevol reproducció o cessió a tercers, necessitarà la prèvia autorització expressa de l'autor, quedant en qualsevol cas prohibida qualsevol modificació unilateral del mateix.

Avantprojecte

Propietat

Arquitecte  
Estudi Isern Associats S.L.P.  
Daniel Isern  
c/ Zamora, 61 - 08005 Barcelona  
arquitectura@isern.pro www.isern.pro

Títol del plànol  
PLANTAS PROPUESTAS  
PLANTAS Comparativo 3 Est\_4 Est

Escala: A1:150 / A3: 300 Data: Marzo 2022

nº plànol  
A100

20145