

Valoració econòmica per a l'ordenació de la
nova zona verda en montícol "turonet" segons:
PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ
AMPLIACIÓ SUD 5 Novembre 2025

Blanes:
SECTOR COSTA BRAVA
SUD-5
Document annex

Parc Forestal d'ús públic

Promotor: SAGEFRA S.A
Responsable Tècnic

JAUME COROMINAS
Arquitecte

Autora de la proposta
MIRIAM BAENA GALLEGU
Paisatgista

ÍNDEX

- 1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS**
- 2. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ, JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, OBJECTIUS I CRITERIS**
- 3. PROPOSTA DE LA MILLORA DE LA ZONA DEL MONTÍCOL**
- 4. PLÀNOL PROPOSTA GENERAL**
- 5. MOBILIARI PER LA ZONA VERDA**
- 6. AMIDAMENTS I VALORACIÓ ECONOMICA DEL CONJUNT DE LA PROPOSTA**

1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

1.0 Antecedents

El POUM de Blanes va ser aprovat inicialment per el Ple de l'Ajuntament en data 29 de juny de 2017, va ser aprovat provisionalment per el Ple de l'Ajuntament en data 30 de gener de 2020 i va ser aprovat definitivament per la CTUG en data 19 de novembre de 2020.

1.1 Situació i àmbit de la proposta d'actuació

La present modificació puntual proposa la classificació d'una franja de terreny de sòl urbanitzable no delimitat per qualificar-la d'espai lliure públic i a l'hora modificar una zona verda pública existent en l'antic sector PMU 5 a peu la carretera GI-682 d'accés a la Costa Brava i qualificar-la com a parcel·la d'aprofitament privat en clau 10b d'aparcament

Aquesta és una actuació que ha de culminar i finalitzar un procés de transformació de tot aquest àmbit de les indústries Ros.

Un cop desenvolupades les diferents actuacions (Antic PEMU 5 Peixos Ros, PAU 12 Peixos Ros, SUD 5 Ampliació Peixos Ros i SUD Ampliació SUD 5) el paisatge resultant que caracteritza el lloc es podria definir com un paisatge dividit en dos grans parts, per una banda un teixit urbà en procés de creixement en la zona de les indústries i el mig el turó que les divideix.



Vista del Turó



Vista des del Turó

Es pot observar en la zona alta del turó, una zona boscosa amb un arbrat característics i d'exemplars arboris dispersos. A destacar en el marge del turó a la part alta, uns exemplars de pins.

El tractament del turó des del punt de vista paisatgístic és una de les actuacions més importants que es realitzaran en aquesta zona del municipi; també des de la vessant de parc públic, el tractament de la vegetació i els subtils accessos de vianants ajudaran habilitar l'espai com a mirador i zona verda de caràcter autòcton, oxigenant el mateix turó del vial a la part baixa respecte als carrers que l'envolten.

1.2 Àmbit territorial

El municipi de Blanes es troba situat a la comarca de la Selva, concretament a l'anomenada Selva marítima, just a la desembocadura de la Tordera i limitant amb la comarca del Maresme. A continuació, a mode de context municipal, es presenten algunes dades bàsiques del terme de Blanes:

Taula 1 Dades bàsiques del municipi

ÀMBIT: BLANES	
Població:	39.132 habitants (2015)
Superfície:	17.7 km ²
Densitat:	2210,85 habitants/ km ²
Municipis limítrofs:	Lloret de Mar, Tordera, Palafròls i Malgrat de Mar
Altitud mitjana:	13 m

Font: Idescat

1.3 Estructura de la propietat

La promotora de la iniciativa de la modificació puntual és l'Ajuntament de Blanes. Els propietaris corresponen a :

- Parcel·la del monticle és propietat de SAGEFRA, SLU (CIF: B17133398), amb domicili a efectes de notificacions de l'expedient de referència al carrer Sebastià Llorens, núm. 11, de 17300-Blanes.
- Parcel·la a peu de carretera propietat de l'Ajuntament de Blanes

1.4 Topografia, estat actual i usos

Des del punt de vista físic, l'emplaçament de Blanes s'ubica en el vessant oriental de la Serralada Litoral. El municipi de Blanes es caracteritza per estar constituït per dos sectors ben diferenciats: un sector sud-occidental del terme municipal caracteritzat per un suau relleu que enllaça amb la plana deltaica de la Tordera en acostar-se a la línia de costa; i un sector nord-oriental constituït per modestos turons que difícilment depassen els 300 m, amb una altitud màxima de 309 m sobre nivell del mar, corresponent al Turó d'en Gall. Així, l'orografia de la zona ve dominada per la plana al·luvial del riu Tordera i el seu delta a la zona oest, mentre que el sector nord i est té les zones més elevades del municipi, entre les que destaquen el turó del Vilar amb 269 metres i la muntanya de Sant Joan de 166 metres molt pròxima a la costa, on hi ha una sèrie d'espadats de gran pendent.

2. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ, JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, OBJECTIUS I CRITERIS

2.1 Justificació de la conveniència i l'oportunitat de la promoció

L'objectiu bàsic és la de concretar l'ampliació/culminació d'una zona verda de indubtable qualitat paisatgística i un equipament públic situat un punt estratègic que ha de permetre facilitar l'accés a peu i en bicicleta entre trama urbana i entre aquesta i camins rurals del municipi i del conjunt de la comarca. .

2.2 Objectius i criteris de l'ordenació

Els objectius generals de l'actuació són:

1. Obtenir sòl per ampliar els espais verds públics ja previstos (tant en el PPU SUD 5, com en el PPU ampliació SUD 5 en tràmit) i proposar una corona verda que dona continuïtat als espais públics i serveix de pantalla ambiental i paisatgística entre indústria i sòl no urbanitzable. Dita corona d'espais lliures públics i d'equipaments públics, dotaran al municipi d'uns espais col·lectius d'ús públic de millor funcionalitat urbanística
2. Incorporar en el planejament la protecció de valors mediambientals i de sostenibilitat i mesures compensatòries específiques front als seus impactes.

3. PROPOSTA DE LA MILLORA DE LA ZONA DEL MONTÍCOL

El PARC FORESTAL INTERACTIU DE BLANES on:

L'oportunitat de la zona verda per a ús públic es converteixi en una eina social a la zona nord de la vila en forma d'espais de lleure natural, a la vegada que neix un nou element articulador de noves connexions entre la vila i els barris de la zona nord-est. Així com l'oportunitat d'oferir una nova proposta d'oci natural per tot l'any a partir de la conservació del "bosc mediterrani de blanes". Altres municipis o ciutats estan potenciant aquests espais verds, on podem observar i tenir com a referència a l'hora de promoure els de Blanes en espais difusors com la pròpia oficina de turisme.



La proposta vol posar en valor el patrimoni natural de la vila on promoure la cura del bosc i promoure espais saludables i per això es proposa:

PARC FORESTAL INTERACTIU A BLANES ZONA D'ACTUACIÓ



- 1- CENTRE INTERPRETACIÓ
- 2- ESPAI MIRADOR
- 3- Espai RUTA TRES TURONS

3.1_ CENTRE D'INTERPRETACIÓ DE NATURA

1- Centre d'interpretació de la flora autòctona de Blanes & Paisatge de l'Ardenya-Cadiretes

1.1 Proposta d'itinerari per a la Interpretació del Paisatge del lloc.



Bosc del turó Exemplars arboris adults



Bosc del turó Exemplars arboris infants



Exemplar de Pistacia lentiscus



Exemplar de Cistus monspeliensis



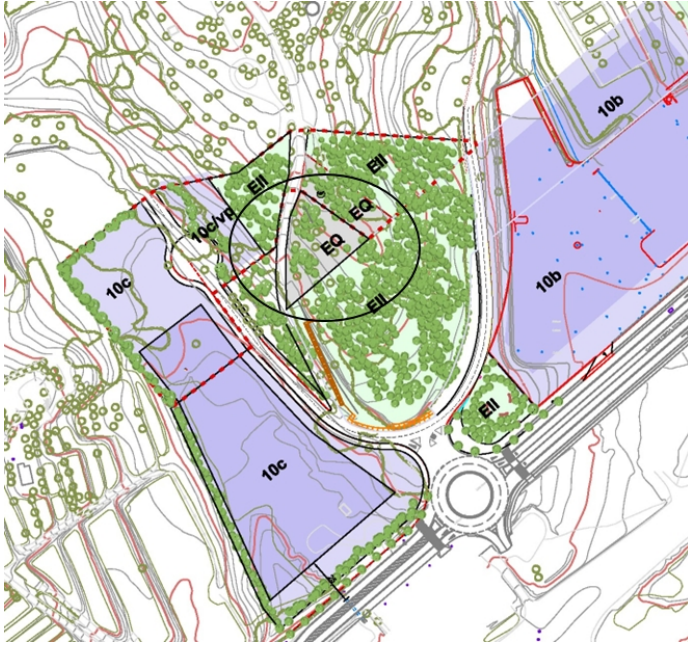
Exemplar de Cistus monspeliensis en flo



Exemplar de Lavandula stoechas en flo

1.2 UBICACIÓ

La proposta d'ubicació de l'element arquitectònic per al centre es planteja en la superfície on actualment es troba la ruina d'una antiga caseta.



Imatge: Planol proposta d'ubicació per el nou centre d'interpretació.
Fons POUM



Imatge: Antiga caseta derruïda on ubicar el nou centre d'interpretació.
Fons propi.

A partir d'un element arquitectònic sostenible, construït a partir de fustes del propi entorn.
Es tracta d'un espai on definir:

- Centre d'informació, exposició de la flora i fauna pròpies del lloc, i on es desenvolupin propostes de biodiversitat.
- Espai receptor per l'inici i cloenda de la ruta dels tres turons.

-Espai per a recepció d'activitats/tallers a l'aire lliure, aula oberta per escoles, associacions, o altres entitats interesades.

Disseny de l'espai per al centre d'interpretació:



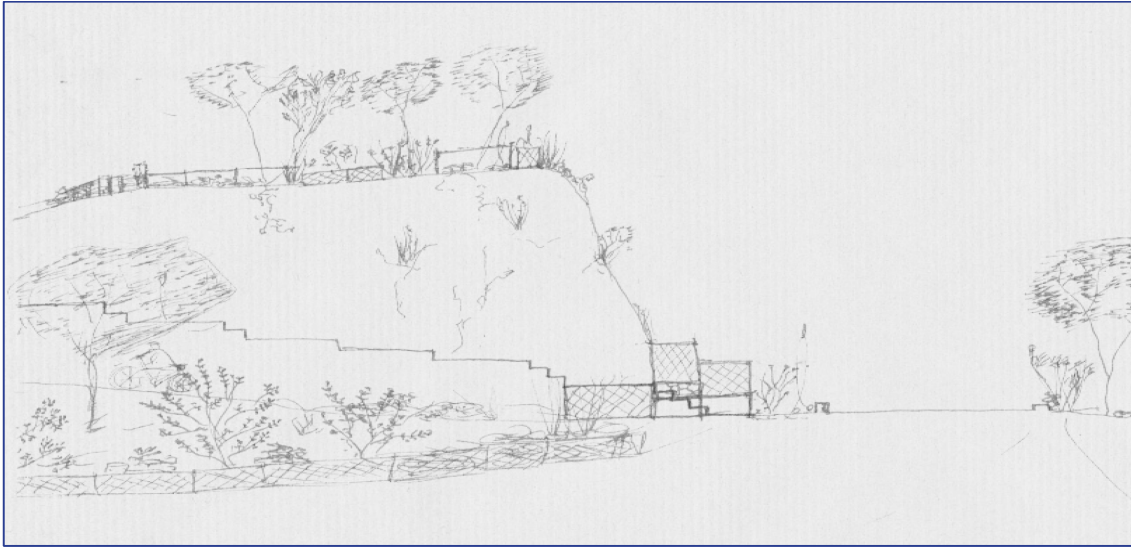
Imatge: Disseny de la peça arquitectònica en fusta de 5mx10m amb coberta per aixopluc.
Fons: propi



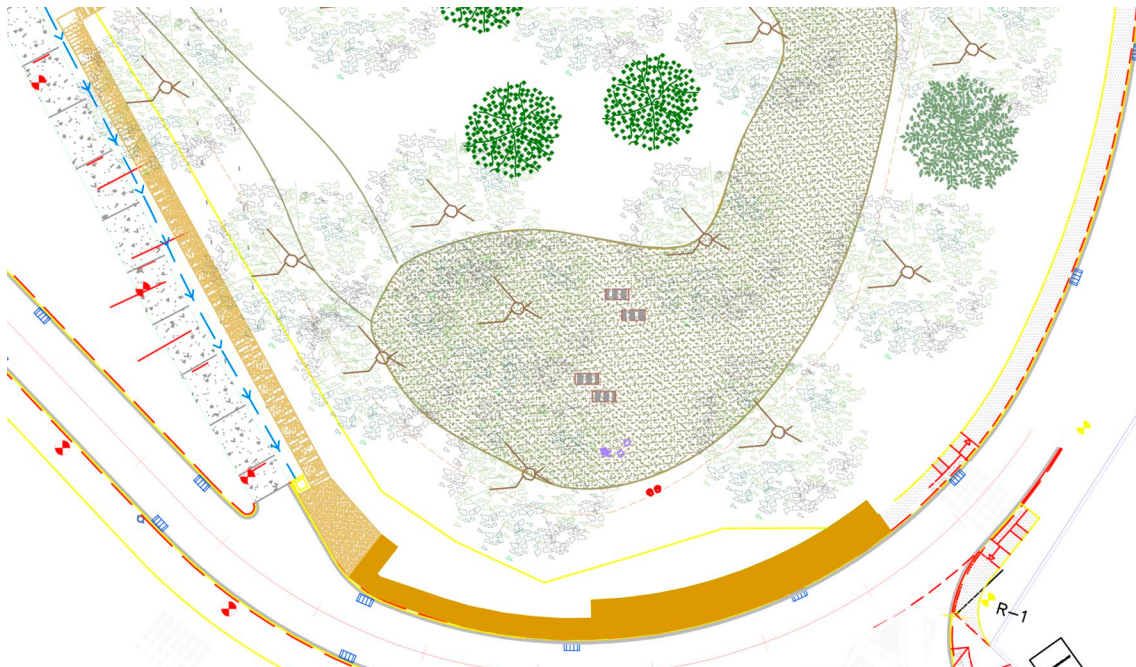
Imatge: Fragment plànol planta general. Proposta d'ubicació en estat de projecte.
Fons: Propi

3.2- MIRADOR DE LA VILA CONFORMACIÓ DEL POBLE EN EL TERRITORI

2- Mirador de la vila amb vistes a Santa Bàrbara, Sant Joan i el tram de nucli vell reseguint la riera de Ses Vernes. Compendre la fisonomia del municipi i la seva evolució. La proposta de generar un mirador ajuda a la zona a acompanyar d'un perímetre protector l'espai a partir d'unes baranes de fusta similars a les que fan servir per delimitar els camins de ronda, així com les zones verdes protegides.



Imatge: Esbòs proposta del mirador amb barana perimetral delimitant i accés des de el lateral oest.
Fons: Propi



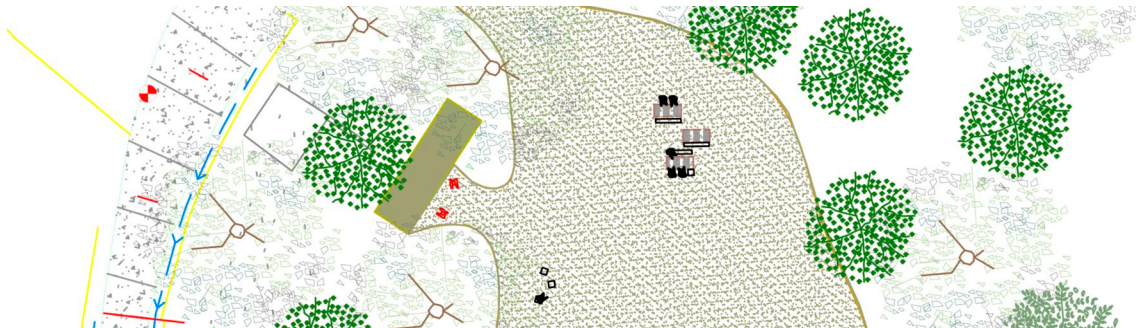
Imatge: Plànol pfragment planta general zona mirador.
Fons: Propi

3.3 -RUTA DELS TRES TURONS

Oferir un mapa per la Ruta del TRES TURONS, inici i cloenda de la ruta on s'anirà des de el Turó de Montells, passant per el turó d'en Trompa i arribant fins el punt mes alt del Turó d'en Bruno. En aquesta ruta es vol promoure l'observació del paisatge de la vila on oferir en ruta punts estratègics que funcionin com a miradors de la vila.

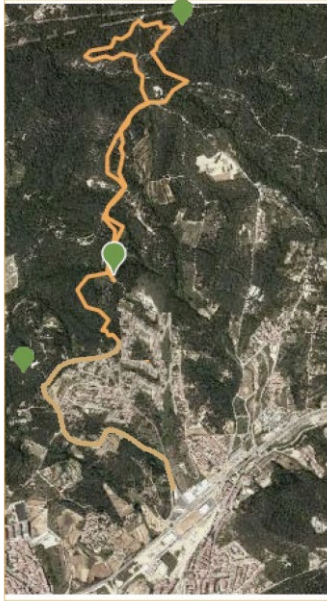


Imatge: Plànol planta zona senyalització per les rutes.



Imatge: Plànol planta projecte zona senyalització per les rutes, zona mobiliari taules per a la trobada dels possibles grups.
Fons: propi

Punts d'interpretació.



Itinerari de la ruta :

1 Turò de Montells

2 Turò d'en Trompa

3 Turò d'en Bruno

Ruta de 5,20 km



Imatges: exemples de supports per a la interpretació de la fauna/flora en ruta.



Imatge: Fotomuntatge de possible punt de punt d'observatori del paisatge.

4. PLÀNOLS PROPOSTA GENERAL



www.miriambaenagallo.com

1.1 MIRIAM BAE 4A PAISAGISTA	SAGEFRA S.A.	PROPOSTA PAISATGISTICA per a l'ORDENACIÓ DE L'ESPAT VERD EN Montcol	NOM_PLANOL_LIN1	E 1:500 DATA 20-04-2022	01
------------------------------------	--------------	---	-----------------	----------------------------	----



Taules pícnic de fusta

Taules pícnic per a parcs, jardins i espais naturals

Taules pícnic de fusta tractada per a exterior. Taules de construcció robusta adequades per a ús públic en espais com parcs, jardins i àrees de descans. Disponibles en diferents gammes com Navic, Pica, Basic, Logic... Cadascuna amb les seves pròpies característiques i mides.



Suports de fusta per a bicicletes

Aparcabicicletes de fusta

Suports per a bicicletes fabricats en fusta, aparca bicicletes pensats per a ús públic a parcs, jardins, càmpings i altres espais naturals on l'accés amb bicicleta sigui freqüent.



Papereres de fusta

Papereres de fusta per exterior

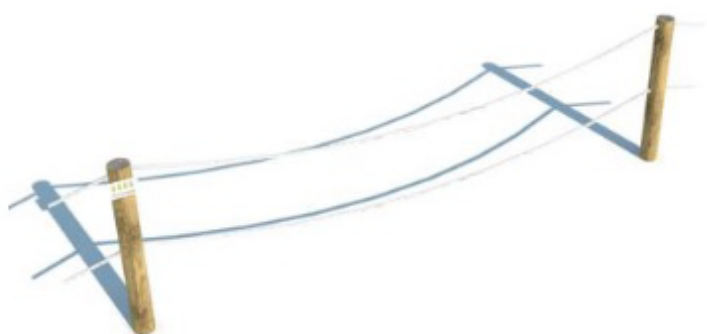
Papereres de fusta per a espais naturals i urbans. Models per a reciclatge amb diverses configuracions. Papereres recomanades a parcs, platges i àrees d'esbarjo.



Tanca texana amb forats

Tanca de fusta texana amb forats

Tanca de fusta tipus texà amb pilars foradats per a la col·locació dels travessers al seu través. Els travessers de fusta queden alineats a l'eix dels pilars. Recomanat en espais amb pendents suaus i pocs canvis de direcció.



Tanca de pal i corda, amb dues cordes, alçada 0,9-1,1m

Tanca de pal i corda d'entre 0,9 i 1,1m d'alçada vista, amb dues cordes de niló regenerat. Pals de fusta tractada amb punta d'1,5m de llarg amb dos forats per passar les cordes. Recomanada per protegir dunes i espais naturals que requereixin protecció.



Taula d'interpretació de fusta per al reconeixement de les espècies del lloc.



Cartell de suport per a la descripció i indicació de la Ruta dels Tres Turons.



Hotel d'insectes per la promoció de la biodiversitat.

La presència de determinades espècies o grups d'insectes afavoreixen el medi on es troben, especialment si hi ha conreus a la vora, ja que duen a terme una important tasca com a pol·linitzadors i controladors de plagues.

Aquests hotels acullen pol·linitzadors com les abelles i els borinots, dels quals depèn la fructificació de moltes plantes, principalment hortalisses i fruiters,

6. AMIDAMENTS I VALORACIÓ ECONÒMICA DE LA PROPOSTA

Projecte d'annex d'adequació de la zona verda del turó

AMIDAMENTS

Pàg.: 1

Obra 01 PRESSUPOST 20220517
Capítol 10 ACCESSOS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ
1	G9GA0006	m3	Paviment de formigó HM-25, de consistència plàstica o tova, de qualsevol gruix, amb mitjans manuals, incloent estesa, vibratge, acabat superficial, formació de junts tallats en fresc i totes les feines adients

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1	Formació escales		110,680	0,200			22,136	C#D#E#F#

TOTAL AMIDAMENT 22,136

2	FRB5P6A1	m	Graó d'escala fet amb tauló de fusta de pi roig de 22x12 cm i fins a 2,5 m de llargària, amb tractament de sals de coure en autoclau per un grau de protecció profunda, fixat amb barres d'acer corrugat, previ perfilat manual del terreny per adaptar-lo al graonat					
---	----------	---	---	--	--	--	--	--

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1			10,000	1,000			10,000	C#D#E#F#
2			93,000	1,700			158,100	C#D#E#F#

TOTAL AMIDAMENT 168,100

3	KB1118B1	m	Barana de fusta de roure per a envernissar, NO REMUNTABLE, amb muntants i brèndoles a 10 cm de separació, de 110 cm d'alçària i ancorada amb cargols					
---	----------	---	--	--	--	--	--	--

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1			48,000				48,000	C#D#E#F#

TOTAL AMIDAMENT 48,000

Obra 01 PRESSUPOST 20220517
Capítol 20 TURÓ

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ
1	G922U010	m3	Paviment de sauló, estesa, humectació i compactació, totalment acabat

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1			2.318,000	0,150			347,700	C#D#E#F#

TOTAL AMIDAMENT 347,700

2	KB1118B1	m	Barana de fusta de roure per a envernissar, NO REMUNTABLE, amb muntants i brèndoles a 10 cm de separació, de 110 cm d'alçària i ancorada amb cargols					
---	----------	---	--	--	--	--	--	--

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1			139,500				139,500	C#D#E#F#

TOTAL AMIDAMENT 139,500

3	PA192837	m2	Neteja sotabosc					
---	----------	----	-----------------	--	--	--	--	--

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1			10.086,000				10.086,000	C#D#E#F#

EUR

PRESSUPOST

Pàg.: 1

Obra 01 Pressupost 20220517
 Capítol 10 ACCESSOS

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	G9GA0006	m3	Paviment de formigó HM-25, de consistència plàstica o tova, de qualsevol gruix, amb mitjans manuals, incloent estesa, vibratge, acabat superficial, formació de junts tallats en fresc i totes les feines adients (P - 3)	103,59	22,136	2.293,07
2	FRB5P6A1	m	Graó d'escala fet amb tauló de fusta de pi roig de 22x12 cm i fins a 2,5 m de llargària, amb tractament de sals de coure en autoclau per un grau de protecció profunda, fixat amb barres d'acer corrugat, previ perfilat manual del terreny per adaptar-lo al graonat (P - 1)	40,72	168,100	6.845,03
3	KB1118B1	m	Barana de fusta de roure per a envernissar, NO REMUNTABLE, amb muntants i brèndoles a 10 cm de separació, de 110 cm d'alçària i ancorada amb cargols (P - 4)	118,91	48,000	5.707,68
TOTAL Capítol			01.10		14.845,78	

Obra 01 Pressupost 20220517
 Capítol 20 TURÓ

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	G922U010	m3	Paviment de sauló, estesa, humectació i compactació,totalment acabat (P - 2)	19,04	347,700	6.620,21
2	KB1118B1	m	Barana de fusta de roure per a envernissar, NO REMUNTABLE, amb muntants i brèndoles a 10 cm de separació, de 110 cm d'alçària i ancorada amb cargols (P - 4)	118,91	139,500	16.587,95
3	PA192837	m2	Neteja sotabosc (P - 8)	0,50	10.086,000	5.043,00
4	PA192801	PA	Partida alçada a justificar per mobiliari urbà (P - 5)	8.900,00	1,000	8.900,00
5	PA192802	PA	Partida alçada a justificar percartellaria i senyalització (P - 6)	4.500,00	1,000	4.500,00
6	PA192803	PA	Partida alçada a justificar per Edifici fusta Interpretació (P - 7)	17.500,00	1,000	17.500,00
TOTAL Capítol			01.20		59.151,16	

EUR

RESUM DE PRESSUPOST

Pàg.: 1

NIVELL 2: Capítol			Import
Capítol	01.10	ACCESSOS	14.845,78
Capítol	01.20	TURÓ	59.151,16
Obra	01	Pressupost 20220517	73.996,94
			73.996,94
NIVELL 1: Obra			Import
Obra	01	Pressupost 20220517	73.996,94
			73.996,94

EUR