

EDICTE

de 16 de juliol de 2009, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referents al municipi de Blanes.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 17 de juny i de 28 de gener de 2009, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2009 / 035481 / G

Modificació del Pla parcial d'ordenació del sector Carretera Accés Costa Brava A-1, al terme municipal de Blanes

Acord de 17 de juny de 2009

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Donar conformitat al text refós de la modificació del Pla parcial d'ordenació del sector Carretera Accés Costa Brava A-1, tramès per l'Ajuntament de Blanes, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 27 d'abril de 2009, amb la introducció d'ofici de les següents correccions:

- A l'apartat 16 de l'article 11 de la normativa, en la Subzona 11a, corresponent a l'illa D, es corregeix l'índex d'edificabilitat neta, tot fixant-lo en 2,32 m²/m².

- A l'apartat 10 de l'article 12 de la normativa, referent a la Zona d'Usos Terciàris (clau 14), es suprimeixen els usos industrials de 1^a-2^a-3^a categoria, en situacions A, B, C i D i d'oficines.

—2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva i les normes urbanístiques corresponents en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i als propietaris afectats.

Acord de 28 de gener de 2009

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Aprovar definitivament la modificació del Pla parcial d'ordenació del sector Carretera Accés Costa Brava A-1, promoguda per la Junta de Compensació del Pla parcial Accés Costa Brava i tramesa per l'Ajuntament de Blanes, supeditant-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Informe organismes:

1.1.1- Per tal de donar compliment a l'informe del Servei Territorial de Carreteres de Girona de data 14 d'octubre de 2008, caldrà justificar que la línia d'edificació quedarà situada a 25 metres de l'aresta de la calçada (28,50 m de l'eix de la carretera), donat que en els plànols de seccions a escala 1:500 no es respecta sempre aquesta separació.

1.1.2- Respecte a l'informe dels Serveis Territorials a Girona del Departament d'Educació de data 17 d'octubre de 2008, s'haurà de qualificar l'equipament de 10.819 m², destinat a centre educatiu, com a equipament públic docent.

1.2 Pel que fa al contingut de la modificació:

S'haurà de regular la possibilitat proposada que en la zona d'usos terciàris s'admeti la coexistència de diversos establiments en una sola edificació, construïda sobre parcel·la única i indivisible i en règim de copropietat, i s'hauran de fixar limitacions, de manera que es mantingui la mateixa densitat d'establiments que se'n deriva de la ràtio d'un establiment per cada 494 m², equivalent a la parcel·la mínima.

1.3 Quant a la documentació:

1.3.1- S'haurà de completar la documentació de la present modificació amb un text refós de la normativa global del Pla o, almenys, de la totalitat dels articles modificats.

1.3.2- D'acord amb l'article 87 del Reglament de la Llei d'urbanisme, caldrà presentar els plànols d'ordenació sobre la base topogràfica i, almenys, el plànol 04 de zonificació a escala 1:1000.

1.3.3- Caldrà refer les superfícies del primer quadre de dades comparatiu que inclou la pàgina 13 de la memòria, o bé clarificar-ne les dades, perquè algunes superfícies no quadren ni es justifiquen, com ara la superfície dels totals dels sòls públics de la columna corresponent al Pla parcial vigent.

—2 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i als propietaris afectats.

Contra els acords anteriors, que no posen fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, carrer Cristòfol Grober, número 2.

Girona, 16 de juliol de 2009

SÒNIA BOFARULL I SERRAT
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

ANNEX

Normes urbanístiques de modificació del Pla parcial d'ordenació del sector Carretera Accés Costa Brava A-1, de Blanes.

Annex

Normes urbanístiques de la modificació del Pla parcial d'ordenació del sector Carretera accés Costa Brava, al terme municipal de Blanes

ARTICLE 11 DETERMINACIONS PER A LA ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR CLAU 11a:

1. Tipus d'ordenació de l'edificació: l'edificació serà en bloc lineal, segons alineació de vial, amb les variacions indicatives que consten a l'article 3 d'aquestes normes, que es podran modificar mitjançant un estudi de detall, dins dels límits assenyalats en el plànol núm. 20, respectant les distàncies mínimes. Existirà un projecte unitari per a la totalitat de cadascun dels blocs. En el cas que en un rengle hi hagin dos o més propietaris, es redactarà un esquema ordenador de façana de la totalitat del rengle, amb la finalitat de regular la unitat compositiva de totes les façanes, la seva adaptació al terreny, la proporció i ritme de forjats i cossos sortints, i d'assolir una uniformitat amb els materials de façana i disseny de tanques i baranes.

2. Ocupació màxima: l'ocupació màxima de parcel·la es mesurarà per la projecció ortogonal, sobre un plànol horitzontal de tot el volum d'edificació, inclosos els cossos sortints i no sobrepassarà la superfície grafiada en cada illa.

3. Tipus edificatori: habitatges plurifamiliars, amb baixos destinats a habitatges, comercials, tallers, etc. També, admet edificis singulars destinats a hotels o hotel apartaments.

4. Línia d'edificació: la línia d'edificació seguirà l'ordenació dibuixada en el plànol núm. 20, i els plànols de detall annexos, on està assenyalada la distància mínima entre els blocs i vials, la separació de les noves edificacions a la plataforma de la reserva del sistema ferroviari en els trams no soterrats, serà de 10 metres.

5. Fondària edificable: es fixen dues fondàries corresponents a l'amplada dels blocs, de setze (16 m) i vint metres(20 m), segons es grafia en el plànol núm. 20.

6. Plantes soterrànies: les plantes soterrànies resultants de desmuntatges, anivellacions o excavacions podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la, sense superar el seixanta per cent (60%) de l'espai lliure per a usos privats.

7. Aparcaments: serà obligatòria la dotació d'1 plaça d'aparcament per habitatge en planta soterrània o en planta baixa o fora de l'edificació, cobert o a l'aire lliure, sempre dins de l'àmbit del sòl privat.

8. L'alçària reguladora màxima: es fixa en setze metres (16 m) i dinou metres (19 m), equivalents a planta baixa més 4 i planta baixa més 5 plantes. L'alçària màxima es mesurarà verticalment en el pla exterior de façana fins a la línia d'arrencada de la coberta, pel pla superior de l'últim forjat.

La determinació del punt en què es mesurarà l'alçària, si la rasant del carrer, presa en la línia de façana, és aquella que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana a major cota i el seu centre és menor de 0,60 metres, es prendrà en el centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.

Si contràriament aquesta diferència de nivells és major de 0,60 metres, l'alçària esmentada es prendrà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota.

Quan l'aplicació d'aquesta regla faci que, en determinats punts de la façana, la rasant de la vorera se situï a més d'1,00 metre per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçària reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè no succeeixi.

En cada un dels trams resultants, l'alçària reguladora es mesurarà d'acord amb els models exposats que corresponguin, considerant a aquests efectes, cada tram, com a façana independent.

9. Façana màxima i mínima: la façana màxima és la que correspon a l'edificació del plànol núm. 20.

La façana mínima es fixa en set metres i mig (7,5 m), que coincidirà amb les possibles divisions, per a construir habitatges entre mitgeres.

10. Coberta: la coberta de bloc lineal serà inclinada, amb el carener paral·lel a l'alineació de la façana del carrer o bé en forma de terrat.

La coberta tindrà un pendent màxim del 30%, i l'arrencada se situarà en el pla de l'últim forjat a totes les façanes.

11. Sostre edificable màxim: l'índex d'edificabilitat bruta zonal destinat a ús d'habitatge és de 0,75 m² de sostre per m² de sòl.

S'estableix un índex d'edificabilitat bruta complementària de 0,15 m² de sostre per m² de sòl, amb destí a ús comercial, d'oficines i industrial, o altres usos compatibles. S'estableix un índex complementari d'edificabilitat bruta per habitatges, destinat únicament a incrementar la mitjana de la superfície de l'habitatge, sense incrementar la densitat de 0,10 m² de sostre per m² de sòl.

Edificabilitat total= 70.315 m² x (0,75+0,10+0,15)= 70.315 m²

12. Zones lliures d'edificació: les zones lliures d'edificació s'enjardinaran convenientment, i a la vegada, s'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació, excepte les pròpies del manteniment de jardí, piscines o similars.

13. Tanques: les tanques del carrer i entre veïns al jardí davanter fins a la línia de façana es faran amb material massís fins a una alçària d'1,00 metre, presa a la rasant de la vorera, al punt on dóna front la mitgera, i es podrà complementar amb vegetació d'arbust fins a una alçària d'1,80 metres.

No s'admeten gelosies ceràmiques o de formigó.

Les tanques entre veïns tindran, al jardí de darrera, sobre el nivell natural de terres, 1,80 metres d'alçària màxima.

14. Densitat:

El nombre màxim d'habitatges permès és de 507 (6,76 ha x 75 habitatges/ha)

L'ocupació en planta és la que figura en el plànol núm. 20, així com el nombre de plantes.

15. Usos:

En planta soterrània:

Magatzems
Aparcaments
Instal·lacions i serveis

En planta baixa:

Habitatge plurifamiliar
Hoteler
Recreatiu
Comercial
Magatzems
Oficines
Sanitari assistencial
Educatiu
Esportiu
Sociocultural
Industrial Limitat a 1a, 2a categories, i situacions A, B i C.

En planta pis:

Habitatges plurifamiliar
Oficines
Hoteler
Educatiu
Recreatiu
Esportiu
Sociocultural
Sanitari assistencial

L'ús comercial haurà de respectar la legislació sectorial, en particular la Llei 18/2005, de 27 de desembre, i el PTSEC 2006-2009 (i disposicions posteriors que el regulin).

16. Paràmetres per a cada illa: s'estableixen les diferents subzones que concreten els paràmetres per a cada illa, d'acord amb el quadre d'aprofitaments que inclou el plànol núm. 14 de zonificació, i que seran les següents:

Subzona 11a, corresponent a l'illa A

Parcel·la mínima de 1000 m².
Índex d'edificabilitat neta de 2,62 m²/m²
Densitat neta d'un habitatge per cada 53 m² de parcel·la

Subzona 11a, corresponent a l'illa B

Parcel·la mínima de 1000 m².

Índex d'edificabilitat neta de 2,40 m²/m²
Densitat neta d'un habitatge per cada 58 m² de parcel·la

Subzona 1 1a, corresponent a l'illa C

Parcel·la mínima de 1000 m².
Índex d'edificabilitat neta de 2,20 m²/m².
Densitat neta d'un habitatge per cada 63 m² de parcel·la

Subzona 1 1a, corresponent a l'illa D

Parcel·la mínima de 1000 m².
Índex d'edificabilitat neta de 2,33 m²/m².
Densitat neta d'un habitatge per cada 59 m² de parcel·la

Subzona 1 1a, corresponent a l'illa E

Parcel·la mínima de 1000 m².
Índex d'edificabilitat neta de 2,44 m²/m².
Densitat neta d'un habitatge per cada 56 m² de parcel·la

**ARTICLE. 12 DETERMINACIONS PER A LA ZONA D'USOS TERCIARIS -
CLAU 14**

1. Tipus d'ordenació de l'edificació: l'edificació serà aïllada, tal i com consta en el plànol núm. 20.

Existirà un projecte unitari per a cada una de les naus. En el cas que en un edifici hi hagi més d'un propietari, es redactarà un esquema ordenador de façana de la totalitat, amb la finalitat de regular la unitat compositiva, la seva adaptació a la rasant del vial, i assolir una uniformitat amb els materials de façana i disseny de tanques i remats.

2. Ocupació màxima: l'ocupació màxima de la parcel·la es mesurarà per la projecció ortogonal, sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints i no sobrepassarà la superfície grafiada en el plànol núm. 20.

3. Tipus edificatori: la zona està destinada a naus comercials/industrials aïllades, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la. Cadascuna de les naus, alhora, es podrà subdividir entre diferents propietaris, amb unitat de composició arquitectònica.

4. Línia d'edificació: la línia d'edificació seguirà l'ordenació del plànol núm. 20, serà obligatori mantenir l'alineació de la façana paral·lela als vials principals. Pel que fa a la distància entre 2 naus, es podrà variar en funció dels límits de propietat, sempre que no sigui inferior als 10 m. La parcel·lació definitiva ja vindrà definida en el projecte de parcel·lació. S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir altres de major dimensió, i la subdivisió en altres de menors, sempre que no en resti cap per sota la parcel·la mínima.
Parcel·la mínima= 494 m²

Front mínim de parcel·la = 10 m

5. Fondària edificable: es fixa uniformement en 32,50 metres, i la façana mínima per a parcel·lacions en 10 metres per tota la fondària.

6. Plantes soterrànies: es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

7. Aparcament: es preveurà, dins de cada parcel·la, 1 plaça d'aparcament per cada 100 m² edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4.50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i el tractament de les àrees d'aparcament.

8. Alçària reguladora màxima: es fixa en 8 metres, corresponents a planta baixa i planta pis, mesurada en el punt mig d'edificació. Les edificacions es disposaran sensiblement en el nivell marcat en el plànol 21 i 22.

9. Sostre edificable màxim: és el que resulta d'aplicar l'alçària de 8 metres i 2 plantes a l'ocupació permesa; el sostre màxim és de 0,45 m²/m² en el conjunt de zona.

10. Usos:

Hoteler

Comercial

Magatzems

Esportiu

Recreatiu

Sociocultural

Estacions de servei i garatge

Gasolineres

Habitatges relacionats amb vigilància i manteniment de la instal·lació, amb un màxim d'1 habitatge per instal·lació.

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

L'ús comercial haurà de respectar la legislació sectorial, en particular la Llei 18/2005, de 27 de desembre i el PTSEC 2006-2009 (i disposicions posteriors que el regulin).

11. Zones lliures d'edificació : en les zones lliures d'edificació, s'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació, i no es podrà exposar cap tipus de gènere, ja que això comportaria una mala imatge del sector. Es reserva aquest espai per a aparcament i enjardinament.

12. Determinació per a l'edificació: cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la.

S'admet la coexistència de diversos establiments industrials o empresarials en una sola edificació, construïda sobre parcel·la única i indivisible, en règim de propietat única o de copropietat, sempre que es mantingui la mateixa densitat d'establiments que se'n deriva de la ràtio d'un establiment per cada 494 m², equivalent a la parcel·la mínima.

En el còmput de l'alçària reguladora màxima, no s'inclouen les alçàries de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposi un increment de l'edificabilitat permesa.

Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent de l'edificació.

Totes les mitgeres que quedin a la vista tindran la consideració de façanes.

13. Tanques: les tanques a carrer o carretera i entre veïns podran tenir una alçària fins a 1,80 metres amb filat i arbust per la seva part exterior. No s'admeten gelosies ceràmiques, ni de formigó.