




Data: 9 de abril de 2002  
 RV: /  
 RN: 2002 / 000133 / G/2002372

Ajuntament de Blanes  
 Passeig de Dintre, 29  
 17300 Blanes  
 Selva

 Generalitat de Catalunya Departament de Política Territorial i Obres Públiques Servei d'Urbanisme de Girona		
24.04.02 001568		
Data	Núm.	Hora
Registre de sortida		0016S

Assumpte: Modificació de Pla general per facilitar la implantació de dotacions hoteleres de categoria al sector s'Abanell del terme municipal de Blanes.

**La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 5 d'abril de 2002 adoptà, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, el següent acord:**

L'expedient de modificació de Pla general per facilitar la implantació de dotacions hoteleres de categoria al sector s'Abanell ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament de Blanes.

La modificació proposada afecta el barri de s'Abanell, on es concentren la major part dels hotels de la població de Blanes, i presenta bàsicament dos aspectes: D'una banda es proposa modificar els articles de la normativa vigent aplicable a la zona residencial plurifamiliar en ordre obert, clau 3a1, que és la zona dominant en el sòl urbà d'aquest àmbit, per tal de facilitar la implantació d'establiments hotelers de categoria igual o superior a quatre estrelles, i d'altra banda, es proposa que les dues illes que constitueixen la prolongació del sòl urbanitzable no programat adjacent i la seva connexió al mar, clau 18, es qualifiquin de sòl urbà mitjançant la delimitació de dues unitats d'actuació, i amb l'assignació de la mateixa zona 3a1, encara que amb els mateixos usos que hi estableix el Pla general vigent en aquest sòl urbanitzable no programat i amb augment de la parcel·la mínima edificable.

El Pla general vigent en la zona 3a1 d'aquest sector estableix una ordenació d'edificació aïllada amb els següents paràmetres edificatoris: parcel·la mínima 2.000 m<sup>2</sup>, ocupació màxima del 30%, un índex d'edificabilitat neta de 1,67 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i una alçada reguladora màxima de 22m (PB+6PP), amb els usos plurifamiliar, hotelier, comercial, magatzems, comercial concentrat, oficines, sanitari, assistencial, educatiu, recreatiu, esportiu...mentre que en el sòl urbanitzable no programat que afecta les dues illes esmentades, clau 18, preveu destinar aquest sòl a un ús d'alta qualitat, al servei del turisme i l'oci, amb un tipus d'ordenació per volumetria específica, un índex d'edificabilitat bruta de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i unes reserves per a vialitat i estacionaments del 25%, per a espais lliures i instal·lacions esportives del 20%, amb una concentració mínima del 60%, i per a altres dotacions del 5%, i establint com a usos predominants totes les modalitats residencials relacionades amb el turisme i el recreatiu, alhora que considera incompatibles els usos de magatzems, comercial concentrat, oficines i industrial.

MD-047.DOC 01.09.99





Pel que fa al primer aspecte de la present modificació, es proposen les següents modificacions normatives:

- Es proposa modificar l'apartat 2 de l'article 142, que ara estableix que l'ocupació en planta soterrani correspondrà amb el perímetre de la planta baixa, en el sentit que al sector s'Abanell, per a establiments turístics de categoria igual o superior a hotels de 4 estrelles, es permetrà l'ocupació del subsòl del solar amb usos d'aparcament i dependències auxiliars, sense cap limitació de superfície, tot definint aquests usos auxiliars com els de qualsevol tipus que es considerin complementaris i compatibles amb l'ús hoteler i vinculats a aquest ús principal hoteler.

Es proposa modificar l'apartat 4 de l'article 266, regulador dels altells en planta baixa, en el sentit que, en aquest sector, per a establiments turístics de categoria igual o superior a hotels de 4 estrelles, no serà obligatòria la separació mínima de 3 m. dels altells respecte de les façanes, podent-se establir la distribució i localització de la superfície de la planta altell en funció dels requeriments de l'establiment.

- Es proposa modificar l'article 289, regulador de l'alçada màxima i nombre de plantes, en el sentit que per a establiments turístics de categoria igual o superior a hotels de 4 estrelles, s'admetran cossos edificats annexes a l'ús de l'hotel, a situar en la coberta de l'edifici, que es regularan com els elements tècnics de les instal·lacions, sempre que no es produeixi la superposició de més d'una planta i que no es superi una alçada superior als 4 m. respecte de l'últim forjat de l'edifici, tot definint aquests usos auxiliars com els de qualsevol tipus que es considerin complementaris i compatibles amb l'ús hoteler i vinculats a aquest ús principal hoteler.

Les esmentades modificacions normatives es consideren justificades per tal de facilitar la implantació d'hotels de categoria igual o superior a quatre estrelles en aquest sector s'Abanell. No obstant això, en la modificació proposada que afecta l'article 289, s'haurà de tenir en compte que els cossos per a usos annexes a l'ús de l'hotel que es proposa situar a la coberta de l'edifici han de computar als efectes d'edificabilitat i nombre de plantes, llevat que es tracti de piscines i/o solàriums, que en cas de cobrir-se haurà de fer-se amb coberta lleugera.

Pel que fa al segon aspecte de la modificació, que afecta els terrenys compresos pels carrers Cristòfol Colom, Passeig de s'Abanell, Vila de París i Travessia de Madrid, actualment qualificats com a sòl urbanitzable no programat, clau 18, es proposa la seva classificació com a sòl urbà, amb la clau específica 3a1\*, amb els mateixos paràmetres establerts per a la zona residencial plurifamiliar en ordre obert, clau 3a1, però amb els usos limitats als establerts a la clau 18, on es consideren predominants totes les modalitats residencials relacionades amb el turisme i l'ús recreatiu, tot preveient la delimitació de dues unitats d'actuació, UA 1 de 5.214 m<sup>2</sup> i UA 2 de 12.376 m<sup>2</sup>, a executar pel sistema de compensació, i s'estableix que la UA 1 presentarà una parcel·la única i indivisible, mentre que per a la UA 2 s'estableix una parcel·la mínima de 3.000 m<sup>2</sup>. Segons consta a





l'expedient administratiu, aquesta modificació del Pla general ha estat informada pel Servei de Costes de la Secretaria per a les Actuacions Concertades, d'Urbanisme i l'Habitatge, que ha emès dos informes, el primer en data 7 de gener de 2002 en sentit desfavorable, perquè l'àmbit de la UA 2 requereix una zona de servitud situada a 100 m de la zona marítimoterrestre, i el segon, en data 25 de gener de 2002, en sentit favorable pel que fa a la nova línia de servitud de protecció, després d'avaluar la documentació tècnica complementària aportada per l'Ajuntament a aquell Servei de Costes on es corregia la posició de línia de servitud de protecció, situant-la a 100 m. de la ribera del mar. No obstant això, la documentació aportada per a l'aprovació definitiva no aporta aquesta correcció i segueix mantenint l'esmentada línia de servitud a 20 metres de la zona marítimoterrestre.

D'altra banda, el Servei de Costes fa constar, en ambdós informes, que tanmateix des d'un punt de vista més general d'ordenació del front costaner, convé tenir en compte que la delimitació del sector urbanitzable establerta al Pla general vigent permet plantejar-se la possibilitat de deixar lliures d'edificació aquestes dues illes i trencar així la continuïtat del front edificable al llarg de la platja de s'Abanell.

Aquesta proposta de modificació del Pla general també ha estat informada per la Direcció General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, en data 18 de febrer de 2002 en el sentit que l'àmbit de la UA 2 està afectat per la servitud de protecció en una franja de 100 m. d'amplada a partir de la ribera del mar, per la qual cosa caldrà traslladar la zona de protecció prevista de 20 m fins els esmentats 100 m, tot assenyalant que un cop esmenada la documentació, i prèviament a l'aprovació definitiva, s'haurà de sotmetre novament a informe, d'acord amb el que disposa la Llei de costes.

Posteriorment, en resposta a aquest informe, l'Ajuntament de Blanes va enviar a l'esmentat organisme nova documentació on es recull la línia de servitud de protecció en l'àmbit de la UA-2 traslladada d'acord amb aquell informe. Aquesta nova documentació ha estat informada per la Direcció General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente en data 15 de març de 2002 en sentit favorable, però amb l'advertiment que la nova documentació així corregida sigui sancionada per l'Ajuntament de Blanes i s'incorpori degudament a l'expedient que hagi de tramitar-se per a l'aprovació definitiva de la Comissió d'Urbanisme de Girona.

Així mateix, i des del punt de vista estrictament urbanístic, cal valorar l'observació reiterada del Servei de Costes pel que fa a la possibilitat de deixar lliures d'edificació l'àmbit de les illes afectades de sòl urbanitzable no programat, perquè, efectivament, de la gestió del planejament parcial que desenvolupés aquest sector urbanitzable podrien obtenir-se gratuïtament els espais lliures necessaris que podrien enllaçar el sector interior amb el mar, amb la qual cosa es facilitaria la creació d'un nou barri turístic d'alta qualitat, d'acord amb l'objectiu que el Pla general vigent preveu per aquest sector de desenvolupament especial turístic, clau 18.

També cal assenyalar que la proposta de classificar aquest àmbit com a sòl urbà, més enllà de la corresponent descripció, no aporta arguments justificatius del canvi de règim de sòl proposat. Cal tenir en compte que aquesta modificació preveu passar d'un índex





d'edificabilitat bruta de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a un índex d'edificabilitat neta d'1,67 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, la qual cosa comporta augment de l'edificabilitat i, de la densitat, sense que això es compensi pel corresponent augment d'espais lliures que requereix l'article 75 del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, a més de la previsió mínima equivalent als percentatges de cessió que el Pla general vigent preveu en aquest àmbit de sòl urbanitzable. D'altra banda, a més que les dues unitats d'actuació proposades no resulten equilibrades, cal assenyalar que l'acumulació de l'edificabilitat que es proposa en la UA 2 no resulta factible perquè contradiu l'article 142.2 del Pla general que té per objecte evitar l'efecte pantalla, que precisament la proposta comportaria.

Vistos el Text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, els reglaments que el complementen i el Decret d'11 d'octubre de 1978.

De conformitat amb la proposta de la Ponència Tècnica, les consideracions de la qual s'han transcrit anteriorment, aquesta Comissió acorda:

1. Aprovar definitivament la modificació de Pla general per facilitar la implantació de dotacions hoteleres de categoria al sector s'Abanell, que afecta els articles 142, 266 i 289 aplicables en aquest sector, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Blanes, en el benentès que, pel que fa a la modificació de l'article 289, els cossos per a usos annexes a l'ús de l'hotel que es proposa situar a la coberta de l'edifici computen als efectes d'edificabilitat i nombre de plantes, llevat que es tracti de piscines i/o solàriums, que en cas de cobrir-se haurà de fer-se amb coberta lleugera.

2. Suspendre l'aprovació definitiva de la modificació de Pla general per facilitar la implantació de dotacions hoteleres de categoria al sector s'Abanell, que afecta el canvi de règim de sòl de dues illes de sòl urbanitzable no programat, clau 18, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Blanes, fins que s'aporti un text refós, per duplicat, verificat per acord del Ple i diligenciat, que doni compliment a l'informe de la Direcció General de Costes del Ministerio de Medio Ambiente de data 15 de març de 2002 i resolgui les mancances assenyalades per assolir una millor ordenació urbanística del sector.

3. Publicar aquest acord al DOGC a l'efecte de l'executivitat de l'apartat 1.

4. Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa 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 recepció d'aquesta notificació. El recurs s'entendrà desestimada si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

MD-047 DOGC 01.09.99





La qual cosa us comuniquem pel vostre coneixement i efectes adients.

EL CAP DEL SERVEI

LA SECRETARIA DE LA COMISSIÓ

Jaume Torrent i Genís



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Girona

Glòria Pons i Saez

Retornant-vos 1 ex. projecte anterior/s. Doc 1

Retornant-vos 2 ex. projecte anterior/s  
al present acord.

