

Acord número: 2023000241

Alfred Lacasa Tribó, secretari de l'Ajuntament de Blanes,

CERTIFICO:

Que la Junta de Govern Local en sessió Ordinària de 5 d'abril de 2023 ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta, entre d'altres, l'acord següent:

ASSUMPTE

Aprovació inicial del Pla de Millora Urbana de l'edificació situada al passeig de S'Abanell, núm. 4, promogut per la societat SKY BLANDA,SL.

Identificació de l'Expedient

Expedient número 2021/00004765L (URB/NSM/MGT/mca) relatiu a la tramitació del Pla de Millora Urbana de l'edificació situada al Ps S'Abanell, núm. 4 de Blanes, segons expedient núm. 2021/00004765L

Fets

1.- En data 21 de març de 2023 la societat SKY BLANDA,SL presenta el Pla de Millora Urbana de l'edificació situada al passeig de S'Abanell núm. 4, redactat per l'Estudi Isern Associats, SLP.

2.- Prèviament, d'acord amb l'article 117.1 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol de Costes, en data 13 de setembre de 2022, la Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico va emetre el corresponent informe previ, que consta a l'expedient.

3.- La finca, segons el POUM, es troba classificada com a sòl urbà consolidat zona Eixample subzona hotelera clau 5-H 3, regulat als articles 154 a 161 de les normes urbanístiques del planejament general, està afectada per la servitud de protecció de la Llei 22/1988, de 28 de juliol de Costes i en zona inundable flux preferent.

4.- Les finalitats de l'esmentat planejament derivat es concreten en els següents objectius :

a.- Per un costat i fonamentalment l'objecte del PMU és el de proporcionar un tractament urbanístic homogeni al tram de façana marítima a la que es fa referència a la documentació gràfica (plànol I3) per donar compliment a les previsions de la Disposició Transitòria Tercera de la Llei 22/1988, de 28 de juliol de Costes i Disposició Transitòria 10ª del Real Decret 876/2014, de 10 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament General de Costes i article 123 del POUM de municipi, aprovat definitivament per la CTUG en sessió de 19 de novembre de 2020 (DOGC de 28 de desembre de 2020), doncs la finca es situa dintre de la servitud de protecció de costes.

L'article 123.3 del POUM estableix :

"3.- La zona de servitud de protecció del d.p.m.t. es defineix a l'art. 23 i a la disposició transitòria tercera de la LC, i recau sobre una franja de 100 m en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable delimitat, i de 20 metres d'amplada al sòl urbà, mesurada terra endins des del límit interior de la ribera de mar.

Els usos dins aquesta zona de servitud de protecció, s'ajustaran al establert als articles 24 i 25 de la LC, i hauran de disposar de l'autorització corresponent segons regulació dels articles 44 i ss del RC.

Les edificacions que estan dins la zona de servitud de protecció i constitueixen façana marítima, quedaran subjectes a l'establert a la Disposició Transitòria Tercera de la Llei de Costes. Als efectes d'aquesta D.T.3ª, l'ordenació urbanística homogènia de les edificacions de la façana marítima de S'Auguer situades dins la zona de servitud, s'efectuarà mitjançant la tramitació d'un pla de millora urbana (PMU), que inclourà la justificació expressa de la delimitació del tram o trams de façana marítima d'acord amb les característiques físiques, morfològiques, volumètriques i tipològiques de les edificacions que el componen, incloent documentació gràfica tant en planta com en alçat, de l'estat actual i del proposat amb les actuacions edificatòries per a les quals es sol·licita autorització, i que hauran de complir tots i cadascun dels requisits establerts a l'esmentada D.T.3ª de la Llei de Costes. En cas de noves edificacions en altres parcel·les dins aquesta zona de servitud, s'haurà d'ordenar també mitjançant el corresponent P.M.U., amb les condicions abans esmentades, i que abastarà els trams de façana següents:

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

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

Aquests àmbits tenen caràcter indicatiu fins que no es tramiti el preceptiu PMU, que caldrà tramitar donant compliment als articles 112.a i 117 de la LC.”

L'apartat tercer Disposició Transitòria Tercera de la Llei 22/1988, de 28 de juliol de Costes estableix :

“Tercera. Disposiciones sobre los terrenos clasificados a la entrada en vigor de la presente Ley y que estén ubicados en la zona de servidumbre de protección y de influencia.

(....)

3. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta.

Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de esta Ley y las determinaciones de las normas que se aprueban con arreglo a la misma.

Para la autorización de nuevos usos y construcciones, de acuerdo con los instrumentos de ordenación, se aplicarán las siguientes reglas:

1ª Cuando se trate de usos y construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la Ley y reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2º del mismo, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2ª Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que, por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, sólo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico, en los que se contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos indispensables para el citado otorgamiento:

a) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.

b) Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.

c) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.

d) Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.

e) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.

f) Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.

El propio planeamiento urbanístico habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización. (...)

Des d'aquesta perspectiva sectorial cal palesar que el tram de façana marítima objecte del PMU abasta a edificacions construïdes amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, amb edificacions consolidades en PB+6PP tant per l'operativitat del que disposa l'article 156 del POUM i com per l'aplicació del règim jurídic de les edificacions en volum disconforme establert als articles 108.4 del TRLU i 46 del POUM. L'apartat primer d'aquest darrer precepte estableix : "En els edificis o en la part dels mateixos que estiguin en situació de volum o ús disconforme, s'autoritzaran les obres de consolidació, rehabilitació (petites, mitjanes i grans rehabilitacions), reformes, obres de reparacions i canvis d'usos admesos pel planejament. (...)"

b.- Per altra banda, d'acord amb les determinacions de l'article 156 del POUM que preveu una edificació addicional del 15% respecte de l'edificabilitat màxima de la zona quan l'establiment hoteler assoleixi 4 o mes estrelles, el PMU proposa la reordenació i ubicació de l'esmentada edificabilitat addicional sobre tot el gàlib de l'edificació projectada.

5.- Vist l'informe favorable dels Serveis Tècnics municipals de data 23 de març de 2023, que consta a l'expedient.

Fonaments de Dret

Primer.- S'apliquen la Disposició Transitòria Tercera i articles 112 i 117 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol de Costes i Disposició Transitòria 10^a i articles 222 i 227 del Real Decret 876/2014, de 10 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament General de Costes, els articles 70, 81, 85 i 87 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme(TRLU), 23, 90 i ss del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (RLU) i 123 i 156 del POUM.

La finalitat del present PMU s'integra dintre de les funcions urbanístiques que per al sòl urbà consolidat li atorga la lletra b) de l'apartat primer de l'article 70 de la TRLU i 90.1 del RLU.

Segon.- De conformitat amb els articles 53 i 56 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, d'acord amb els quals l'Alcalde ha dictat el Decret 2022001616, de 2 d'agost, la competència per prendre el present acord és de la Junta de Govern Local.

la Junta de Govern Local ha adoptat l'acord següent:

Acord

- 1.- Aprovar inicialment el Pla de Millora Urbana de l'edificació situada al passeig de S'Abanell núm. 4, promogut per la societat SKY BLANDA,SL i redactat per l'Estudi Isern Associats, SLP.
- 2.- Sol·licitar informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en els termes previstos a l'art. 87 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i altres organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, segons l'art. 85.5 del mateix.
- 3.- Sotmetre l'expedient a informació pública pel termini d'un mes amb la publicació del corresponent Edicte al Butlletí Oficial de la província, diari d'àmbit gironí, Tauler d'anuncis i a la web municipal.
- 4.- Trametre còpia del projecte a l'Agència Catalana de l'Aigua (Demarcació territorial Tordera Besos) i a la Direcció General de Aviación Civil, als efectes d'emetre els corresponents informes.
- 5.- Assenyalar que previ a l'aprovació definitiva del PMU caldrà obtenir informe favorable de la Direcció General de la Costa y el Mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.
- 6.- Suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions en la finca situada al passeig S'Abanell, núm 4 als efectes del que disposen els articles 73 i 74 del TRLU.
- 7.- Notificar el present acord als interessats.

Tipus Documental	Descripció Document	CSV
Informe Direcció General de la Costa	D Informe Direcció General Costa y el Mar 13/09/22	
Memòria PMU català	D Memòria PMU català	
Memòria PMU castellà	D Memòria PMU castellà	
Annex fitxes cadastrals i fotografies castellà	D Annex fitxes cadastrals i fotografies castellà	
Annex fitxes cadastrals i fotografies català	D Annex fitxes cadastrals i fotografies català	
Annex Normativa català	D Annex Normativa català	
Informe Jurídic	Informe Jurídic	

Sotmesa la proposta a votació, aquesta és Aprovada per unanimitat.

Olga Lopez Colomer	Sí
Albert Sanz Gonzalez	Sí
Angel Luis Canosa Fernandez	Sí
Carlos Garzon De La Granja	Sí
Marina Vall-Ilosada Garcia	Sí

I, per a que així consti, signo aquest certificat amb el vistiplau de l'Alcalde.

Vist i plau



12 d'abril del 2023
Alfred Lacasa Tribó
Secretari
Ajuntament de Blanes



12 de abril de 2023
Àngel Canosa
Fernández
Alcalde
Ajuntament de Blanes