



AJUNTAMENT DE  
**BLANES**

2004/11075 TR

## **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL INDUSTRIAL CTRA. DE L'ESTACIÓ SOBRE REGULACIÓ DE LA COMPARTIMENTACIÓ DE LES EDIFICACIONS.**

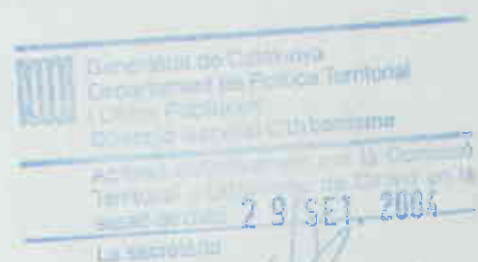
**TEXT REFÓS: (que dóna compliment als acords de suspensió de la CTUG de dates 4 de febrer i 26 de maig de 2004)**

Diligència, per fer constar que el present Text Refós fou aprovat per acord de Ple en sessió de data 29 de juliol de 2004.  
Blanes, 5 d'agost de 2004

LA SECRETARIA ACCTAL.

AJUNTAMENT DE  
**BLANES**

**juliol 2004**



Sònia Boforn i Serrat



## **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL INDUSTRIAL CTRA. DE L'ESTACIÓ SOBRE REGULACIÓ DE LA COMPARTIMENTACIÓ DE LES EDIFICACIONS**

### **TEXT REFÓS**

**(que dona compliment als acords de suspensió de la CTUG de data 4 de febrer de 2004 i 26 de maig de 2004)**

### **MEMÒRIA**

#### **Antecedents administratius.-**

- 1.- La Comissió de Govern en sessió de data 22 d'octubre de 2003, aprovà inicialment la Modificació Puntual del Pla Parcial Sector Industrial Ctra. de l'Estació, sobre la regulació de la compartimentació de les edificacions, segona projecte redactat pels Serveis Tècnics Municipals.
- 2.- El Ple Municipal en sessió de data 29 de desembre de 2003, aprovà provisionalment el document.
- 3.- La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 4 de febrer de 2004, acorda suspendre l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual del Pla Parcial Industrial Ctra. de l'Estació sobre regulació de la compartimentació de les edificacions, fins a la presentació d'un text refós que incorpori les següents prescripcions:
  - Cal completar la documentació tècnica aportada amb un estudi en profunditat sobre l'oferta i la demanda del sòl industrial de Blanes, que analitzi les necessitats d'aquest mercat, les tendències a curt i mitjà termini, etc., així com també s'haurà d'aportar l'estudi gràfic corresponent demostratiu que hi caben els establiments resultants de la compartimentació proposada, amb relació a la vialitat, als accessos, etc.
- 4.- El Ple Municipal en sessió de data 29 de març de 2004, aprovà el Text refós que donava compliment a l'acord de suspensió de la C.T.U.G. de data 4 de febrer de 2004.
- 5.- La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 26 de maig de 2004, acorda mantenir la suspensió de l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual del Pla Parcial Industrial Ctra. de l'Estació sobre regulació de la



compartimentació de les edificacions, fins a la presentació d'un text refós que incorpori les següents prescripcions:

- Cal completar la documentació tècnica aportada amb el corresponent estudi gràfic demostratiu que hi caben els establiments resultants de la compartimentació proposada, amb relació a la vitalitat, als accessos, etc.

### **Antecedents.-**

Simultàniament al procés de tramitació i urbanització d'aquest planejament, s'ha produït en el municipi de Blanes una creixent tendència del mercat cap a la terciarització vers a la industrialització. Causa i efecte d'aquest fenomen, ha estat l'important augment del preu d'aquest tipus de sòl, motiu que ha agreujat la possible implantació de teixit industrial de tipus mig/gran a la població. Paral·lelament, les poblacions veïnes, amb una disponibilitat de sòl industrial a uns preus molt més baixos, ha anat cobrint les necessitats d'aquest sector. Per contra i a rel de la mencionada terciarització del mercat, ha augmentat la demanda per a la instal·lació d'indústria petita com a complement i recolzament a l'anterior.

En aquest sector es contempen tres tipus de zonificació: Indústria aïllada, Indústria entremitgeres i Equipament privat. En la zonificació d'indústria aïllada, no es possible la compartimentació de les naus en varis departaments a rel de l'aprovació de la nova Llei 2/2202 d'urbanisme i concretament pel contingut del seu article 183.b

De tot aquesta situació, neix la necessitat de considerar la possibilitat de permetre la implantació d'establiments industrials o empresarials varis en una sola edificació, construïda sobre parcel·la única i indivisible, en règim de propietat unitària o en copropietat.

Aquesta possibilitat ja es contempla en el sector industrial contigu, situat al nord de la carretera GI-682 que els separa.

Respecte a completar la documentació tècnica aportada amb un estudi en profunditat sobre l'oferta i la demanda del sòl industrial de Blanes, que analitzi les necessitats d'aquest mercat, les tendències a curt i mitjà termini, es considera oportú efectuar les següents precisions:

- La incidència d'aquesta nova regulació en el mercat immobiliari industrial es totalment irrellevant, ja que es tracta d'un polígon consolidat pràcticament en la seva totalitat i en el que, precisament en l'aspecte que s'està discutint, excepte la ultima parcel·la lliure existent, tot ell ja s'ha desenvolupat amb aquestes premisses (excepte els grans establiments comercials que, paradoxalment, no son establiments industrials).



- La filosofia d'aquesta modificació es basava precisament en regularitzar una situació real que entrava en conflicte amb una nova regulació que dimanava de la nova Llei 2/2002, d'urbanisme. En aquest sentit, també notar que per a el sector industrial confrontant, aprovat amb posterioritat a l'entrada en vigor de la dita llei, aquesta regulació que ara es proposa per aquests sectors, així la contemplava explícitament. Sobre aquest aspecte, ja se'n feia referència en el document original. El que s'ha pretès es homogeneïtzar una regulació per a ambdós sectors, tenint en compte la nul·la distorsió que aquest aspecte implicava en la regulació del mercat de sòl industrial. De fet, en l'aprovació definitiva del pla parcial per al desenvolupament del sector confrontant, quant encara es tractava d'un polígon per executar i, per tant, amb una real incidència sobre el futur mercat immobiliari en aquesta zona, no es considerà que existís cap inconvenient en admetre la mateixa regulació que ara es proposa.
- Tot i així, per donar resposta al requerit en l'acord de la CTUG de data 4 de febrer de 2004 referent a aportar un estudi de mercat, s'annexa una separata relativa a aquest sector, continguda en el Programa d'orientació per a els equipaments comercials (POEC) redactat per l'Ajuntament de Blanes i aprovat per la Conselleria d'Indústria, Comerç i Turisme de la Generalitat de Catalunya l'any 2003.

*Nota*

**Proposta.-**

Es concretaria aquesta modificació en afegir a l'article 15- Determinacions per a la indústria aïllada, de les Ordenances Reguladores del pla parcial, la regulació específica per a la compartimentació de les edificacions.

Així, afegiríem l'apartat 11 en el mencionat article 15 amb el següent redactat:

**Art. 15 Determinacions per a la indústria aïllada:**


\*\*\*\*\*

11. Compartimentació de les edificacions:

1.- 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 unitària o en copropietat.



- 2.- L'edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació serà unitari 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.
- 3.- L'ocupació en planta per a cada establiment independent serà com a mínim de 500 m<sup>2</sup> amb una amplada mínima en façana de 10 metres.
- 4.- No s'admetrà la divisió en pisos del volum edificat amb destí a diferents establiments.
- 5.- La previsió d'aparcaments, en raó d'un mínim de dues places per establiment, es concretarà en un àrea unitària, amb accés únic des del carrer.
- 6.- Els espais lliures de la parcel·la no destinats a aparcaments o accés als diferents establiments, seran enjardinats o arbrats.
- 7.- No s'admetran edificacions de formes irregulars que dificulten l'ordenació de conjunt o la seva funcionalitat.

  
Octavi Font Sebarroja,  
Arquitecte municipal

Blanes, 19 de juliol de 2004

Ref.: urbanisme/P P IND CTRA DE L'ESTACIÓ/TEXT REFÓS 2 Mod compartimentació edificacions

Diligència, per fer constar que el present Text Refós fou aprovat per acord de Ple en sessió de data 29 de juliol de 2004.

Blanes, 5 d'agost de 2004

LA SECRETARIA ACCTAL.



A

PARCEL·LA TIPUS DEL POLIGON que considere de l'estudi grafic): Parcel·la d'aproximadament 9.0 de subdividir-se en tres parcel·es independents: parcel·

CONSTRUIR DINS LA PARCEL·LA ORIGINAL EL PLANEJAMENT VIGENT  
s a la nau en relació a la vialitat existent

C

29 SET. 2004

sup. = +500 m2

sup. = +500 m2

sup. = +500

sup. = +500 m2

sup. = +5

sup. = +500 m2

sup.

sup. = +500 m2

si

sup. = +500 m2

sup. = +500 m2



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL INDUSTRIAL CTRA. DE L'ESTACIÓ**  
SOBRE REGULACIÓ DE LA COMPARTIMENTACIÓ DE LES EDIFICACIONS

TEXT REFÓS.

(que dona compliment a l'acord de suspensió de la CTUG de data 4 de febrer de 2004, i a l'acord de suspensió de la CTUG de data 26 de maig de 2004)

ESTUDI GRÀFIC DE COMPARTIMENTACIÓ I RELACIÓ AMB VIALITAT I ACCESSOS (COMPLEMENTARI)

E = 1/1000