



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA
GENERAL REFERENT A LES ALÇADES MÍNIMES DE LES PLANTES -
BAIXES I ALS APROFITAMENTS SOTA COBERTA DELS EDIFICIS -

TEXT REFOS

SEGONS ACORD DE LA COMISSIÓ D'URBANISME DE GIRONA EN -
SESSIÓ DE DATA 3 DE FEBRER DE 1993.



AJUNTAMENT DE BLANES



AJUNTAMENT DE BLANES



MODIFICACIO PUNTUAL DE LES NORMES URBANISTIQUES DEL PLA GENERAL REFERENT A LES ALÇADES MINIMES DE LES PLANTES BAIXES I ALS APROFITAMENTS SOTA COBERTA DELS EDIFICIS.

TEXT REFOS

SEGONS ACORD DE LA COMISSIO D'URBANISME DE GIRONA EN SESSIO DE DATA 3 DE FEBRER DE 1993.



AJUNTAMENT DE BLANES



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

MEMORIA

- 1.- Antecedents
- 2.- Proposta
- 3.- Tramitació.



AJUNTAMENT DE BLANES



1.- ANTECEDENTS

Les Normes Urbanístiques del Pla General vigent comotemplen unes alçades mínimes de les plantes baixes en les zones de Casc Antic (Clau 1) i Eixample (Clau 2). Aquestes alçades mínimes son 2,80 mts. i 3,50 mts., respectivament.

El sentit d'aquesta alçada mínima en planta baixa, i sobretot en el cas de l'eixample, es de permetre l'ús comercial en tota situació. Tant mateix, l'experiència indica que en certs sectors, interessa la construcció d'edificacions on la planta baixa es destina a habitatge, per tant, el fet de mantenir alçades molt per damunt del normal per l'ús d'habitatge, implica la necessitat de construir edificacions amb més alçada de la necessària, amb uns costos constructius, i en alguns casos, complicar l'accessibilitat dels habitatges en planta baixa. En zona de casc antic, però l'alçada mínima de la planta baixa fixada en 2,80 mts., es mantindrà per tal de no alterar l'imatge tipologica de l'espai urbà, i donat que la reducció de la mínima alçada lliure de la P.B. en 30 m. es una dimensió que no es pot considerar que afecta a l'aprofitament edificatori de la finca.

En el cas de zona d'eixample i sols en el cas d'ús d'habitatge en P.B. es modifica la normativa reguladora de la planta baixa en el sentit de fer admissible com a tal, els forjats que es situin a cota + 90 respecte la rasant del vial exterior.

Així doncs, es proposa modificar els articles 266 i 134, de les Normes Urbanístiques, en el sentit de regular l'alçada mínima obligatòria de les plantes baixes, en funció de l'ús al que es destinin.

També el redactat de les normes urbanístiques del Pla General, pel que fa referència als aprofitaments sotacoberta, ha generat confusions, que compliquen l'interpretació de l'alçada màxima reguladora de les edificacions. Per tant, es proposa modificar el redactat de l'article 281 de les Normes Urbanístiques en el sentit de regular millor aquest aspecte.

2.- Proposta

Nou redactat art. 266 Planta Baixa.

1.- a) En el tipus d'ordenació d'edificació segons



AJUNTAMENT DE BLANES



alineacions de vial, s'entendrà per "planta baixa" totes aquelles en què el paviment se situï 0'60 m. per damunt, o per sota de la rasant del vial (fig. 1).

En els casos en què, a causa del pendent, més d'una planta se situï dintre dels límits exposats, cada tram de la façana en què això s'esdevingui definirà una diferent planta baixa. Per les parcel·les amb front a dos vials oposats, la cota de la planta baixa en cada front, es referirà com si es tractés de parcel·les independents, la profunditat de les quals assoleix el punt mitjà de l'illa de cases.

En zona d'eixample (clau 2), i sols en el cas de que l'ús de la planta baixa sigui d'habitatges, es permetrà situar aquesta fins a una cota + 90 cm. respecte la rasant del vial exterior.

En aquest cas, no s'admetran altells, i el paviment de la planta baixa d'habitatge no podrà situar-se per sota de la rasant del vial o, en el seu cas, per sota del nivell del terreny exterior.

b) En els altres tipus d'ordenació serà "Planta baixa" la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible, segons la definició donada en aquestes Normes.

2.- L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà, segons els tipus d'ordenació, la que es defineixi en les Normes corresponents a cada zona.

En zona d'eixample (Clau 2) es permetrà rebaixar l'alçada lliure mínima de la planta baixa fins el que permete el decret d'habitabilitat objectiva, en el cas exclusiu d'ús d'habitatge.

3.- No es permetrà, en cap cas, el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons el sistema de semisoterrani i entresol.

4.- S'admeten altells a planta baixa en les següents condicions:

a) Se separaran un mínim de tres (3.) metres de totes les façanes.

b) L'alçada lliure mínima per sota serà de 2'50 metres i per sobre de 2'00 m. si la part superior es destina a diposit de materials, no caldrà que s'acompleixi aquesta darrera condició (figura 2)



AJUNTAMENT DE BLANES

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



c) Formaran unitat de dependència amb la planta baixa i, no es podran constituir en local separat.

d) Només tindran accés des del local de la planta baixa amb el qual formen local únic.

e) La seva superfície no computa als efectes d'edificabilitat.

Nou redactat Art. 134 Condicions de l'edificació

S'afegirà al final de l'apartat 1.-: "En el cas de plantes baixes destinades exclusivament a habitatge, l'alçada lliure mínima pot reduir-se en les condicions fixades en l'art. 266"

Nou redactat Art. 281 edificació segons alineació a vial ✓

4.- per sobre de l'alçada reguladora, només es permetrà:

a) la coberta definitiva de l'edifici, de pendent no superior al 30%, l'arrancada de la qual es situï a la cara superior de l'últim forjat, (a l'alçada reguladora màxima o per sota d'ella), sense que pugui sobrepassar la volada màxima permesa d'aquest.

b) les baranes ...

c) els elements de separació ...

d) els elements tècnics de les instal·lacions, situats dintre del diedre de 45° definit per la intersecció del pla vertical de l'alineació de l'edifici amb el pla horitzontal definit per l'últim forjat.

e) els remats de façana exclusivament decoratius.

f) les normes anteriors són vàlides també per a les façanes recaients a pati de mançana.

5. Espai sota coberta

a) s'admet la utilització de l'espai sota coberta com a ampliació dels habitatges situats a les plantes inferiors. No s'admetrà ni es concedirà..



AJUNTAMENT DE BLANES

b) les alçades lliures minimes que deixi l'espai sota coberta seràn :

- per sota, 2,50 m.

- per sobre, un promitg de 2,50 m. sense que en cap cas les alçades lliures siguin inferiors a 1,90 m.

c) en tots els cassos serà obligatòria la coberta prevista a l'anterior punt 4 a) a partir dels seus arrendaments, i fins a una alçada mínima de 0'90 m. sobre el forjat més alt (real o hipotètic).

3.- Tramitació.

Es tramitarà d'acord amb lo disposat als articles 75.1, 55 i 59 del Decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, 157 i següents del Reglament de Planejament Urbanístic i 50 de la Llei 8/1987 de 15 d'abril Municipal i Règim Local de Catalunya.

ELS SERVEIS TECNICS MUNICIPALS

DILIGENCIA

"Per fer constar que el present text refós s'ha redactat en compliment de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona de data 3 de febrer de 1993 corresponent a l'expedient de Modificació Pla General referent alçades mínimes de les plantes baixes i aprofitament sota coberta, segons acord del Ple de l'Ajuntament en data 22 d'abril de 1993."

Blanes, 3 de maig de 1993
EL SECRETARI



DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
DOCUMENT OBJECTE D'APROVA-
CIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ
D'URBANISME DE GIRONA EN
DATA. 03 FEB. 1993
LA SECRETARIA

[Handwritten signature]