



2005/70864-TR

AJUNTAMENT DE
BLANES

Diligència, per fer constar que el present Text Refós fou
aprovat per acord de Ple de data 26 de juny de 2006.
Blanes, 30 de juny de 2006
El Secretari

Expedient: 05/020864

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 27 de juliol de 2006 va adoptar el següent acord:

Donar conformitat al text refós de la modificació del Pla parcial sector industrial Nord per a la reordenació de la zona dotacional per a la implantació del nou tanatori-crematori, tramès per l'Ajuntament de Blanes, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de data 20 d'abril de 2006, amb la correcció d'ofici de dues errades materials detectades:

- A la pàgina 4 de la memòria, en l'apartat 2) corresponent als atecedents, on diu: "... el paràmetre de l'ocupació es manté en el 60%..." ha de dir: "... el paràmetre de l'ocupació es redueix al 50%, per tal d'adaptar-s'hi al sostre..."

- A la pàgina 9 de la memòria, al quadre numèric justificatiu de la proposta, on diu: "Ocupació 998,12 m2 (60%)" ha de dir: "Ocupació 831,75 m2 (50%)"

Girona, 27 de juliol de 2006

La secretària de la Comissió

El Curs Municipal

MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL NORD

**REORDENACIÓ ZONA DOTACIONAL PER A LA IMPLANTACIÓ DEL NOU
TANATORI / CREMATORI**

TEXT REFÓS juny 2006

(que recull les prescripcions contingudes en l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió territorial d'urbanisme de Girona, de data 20 d'abril de 2006)

juny 2006



ÍNDEX

MEMÒRIA

- 1.- Antecedents
- 2.- Proposta
- 3.- Justificació de la proposta
- 4.- Sistema d'actuació
- 5.- Estudi econòmic- financer
- 6.- Informe ambiental
- 7.- Promoció i tramitació
- 8.- Suspensió de llicències

PLÀNOLS

- 1.- Situació
- 2.- Ordenació vigent
- 3.- Nova ordenació
- 4.- Estudi d'ordenació i paràmetres d'edificació
- 5.- Delimitació polígon d'actuació i reparcel·lació
- 6.- Àmbit suspensió de llicències



MEMÒRIA

1 – ANTECEDENTS

L'àmbit d'aquesta modificació abasta uns terrenys situats dins el Pla parcial sector industrial nord, d'iniciativa municipal, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 19 de novembre de 1997 i l'aprovació de la seva posterior modificació en data 2 febrer de 2005.

Les obres d'urbanització ja s'han executat i, en una bona part, el sector està en un avançat estat de consolidació.

En el transcurs de l'execució de les obres d'urbanització, s'han produït uns ajustos i modificacions motivats per diverses circumstàncies.

Una d'aquestes modificacions ha consistit en resituar uns terrenys d'equipaments, a rel d'un ajust de l'àmbit del pla parcial per la seva banda oest. Aquest fet ha comportat l'aparició d'uns terrenys d'una superfície de 937,61 m², qualificats d'equipaments públics. La poca entitat i configuració d'aquest terrenys, fa que sigui molt poca la seva utilitat pensada, inicialment, en resoldre un problema d'ubicació d'una infraestructura (Torre d'electricitat).

En la actualitat, l'Ajuntament ha estudiat la possibilitat d'ubicació d'un equipament en aquest indret que, per les seves característiques de situació, accessibilitat i entorn urbà, el fa molt idoni. Concretament es tractaria d'un edifici destinat a la prestació de serveis funeraris: Tanatori i crematori.

Per a la correcta implantació d'aquest equipament, es fa necessari ampliar l'actual superfície d'aquests terrenys ateses les circumstàncies abans esmentades.

Aquest text refós incorpora les prescripcions contingudes en el acord de la Comissió territorial d'urbanisme de data 9 de febrer de 2006, consistents en:

- 1) s'incorpora un text refós de la normativa, clarament diferenciada de la memòria, com annexa al final d'aquesta. En aquest text refós, a més d'integrar en el articulat normatiu les determinacions i paràmetres de cadascuna de les noves subzones E i G2*, també s'incorpora la modificació de l'article vint-i-tres CONDICIONS D'ÚS, aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 22 de novembre de 2000.

Expedient: 05/020864

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 27 de juliol de 2006 va adoptar el següent acord:

Donar conformitat al text refós de la modificació del Pla parcial sector industrial Nord per a la reordenació de la zona dotacional per a la implantació del nou tanatori-crematori, tramès per l'Ajuntament de Blanes, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de data 20 d'abril de 2006, amb la correcció d'ofici de dues errades materials detectades:

- A la pàgina 4 de la memòria, en l'apartat 2) corresponent als atecedents, on diu: "... el paràmetre de l'ocupació es manté en el 60%..." ha de dir: "... el paràmetre de l'ocupació es redueix al 50%, per tal d'adaptar-s'hi al sostre..."

- A la pàgina 9 de la memòria, al quadre numèric justificatiu de la proposta, on diu: "Ocupació 998,12 m2 (60%)" ha de dir: "Ocupació 831,75 m2 (50%)".

Girona, 27 de juliol de 2006



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



- 2) Es corregeix el quadre comparatiu que conté l'apartat 3, justificació de la proposta, tot aclarint que, si bé es manté el sostre inicial (com a única premissa bàsica d'aquesta modificació), el paràmetre de l'ocupació es redueix al 50 %, per tal d'adaptar-s'hi al sostre.
- 3) S'incorpora la determinació de donar compliment al Decret 2267/2004 de 3 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, en el atorgament de llicències de les edificacions de la nova zona G2*.

La part gràfica no es veu modificada i s'adjunta sense cap modificació

2 – PROPOSTA

L'objecte de la present modificació puntual del Pla Parcial Sector Industrial Nord consisteix en resoldre aquest problema anunciat a l'apartat anterior, possibilitant la ubicació d'aquest equipament, mitjançant l'augment de la superfície dels actuals terrenys qualificats d'equipament públic.

La implantació d'aquest equipament no exclou la possibilitat de que, mitjançant la reacció del corresponent pla especial, l'Ajuntament pugui implantar un altre tipus d'equipament, compatible amb els usos industrials de la zona, tal com preveu l'article 110.-Mutació de la destinació dels equipaments existents, de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació.

L'ampliació proposada es resoluria afectant una part dels terrenys edificables privats amb els que confronta.

Actualment, els terrenys d'equipament tenen una superfície de 937,61 m2. L'augment de superfície proposada seria de 725,89 m2 amb lo qual, el futur terreny d'equipaments assoliria una superfície total de 1.663,50 m2. Amb aquestes noves condicions, esdevindria viable la implantació d'aquest futur equipament.

Els terrenys privats, actualment qualificats de Clau G2- Zona de petita indústria, restarien afectats per aquesta disminució de 725,89 m2 de superfície. Per evitar alterar el mínim els drets adquirits en la reparcel·lació aprovada en el seu dia, es proposa que es conservi l'edificabilitat de la finca inicial adjudicada, es mantingui el mateix nombre d'unitats reparcel·lables (5 parcel·les) i s'augmenti l'ocupació màxima admissible per permetre situar el mateix sostre inicialment previst en planta baixa, en el nou solar de menor superfície. Es mantindrien la resta de paràmetres d'ordenació de l'edificació. Aquests terrenys, per distingir-los dels de la resta del polígon, tindrien la qualificació de G2*- Zona de petita indústria (amb regulació específica).

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



Pel que respecta a la parcel·la destinada a equipament públic, es mantindria el sostre edificable inicial, sense que l'augment de la superfície dels terrenys comporti proporcionalment un augment d'aquest.

Així, amb aquesta proposta es manté el sostre inicial de tot l'àmbit subjecte a aquesta modificació i, per contra, s'aconsegueix un augment dels terrenys destinats a equipament públic.

Els nous paràmetres d'ordenació de l'edificació per als terrenys de equipaments E i de zona privada G2* serien:

NOUS PARÀMETRES

	E- sistemes d'equipaments	G2*- Zona petita indústria
Tipus d'ordenació de l'edificació	aïllada	entre mitgeres
Edificabilitat	0,5072 m2t/m2s	1,38 m2t/m2s
Ocupació	50%	86%
Distància a vials	12 mts.	6 mts.
Distància resta límits	4 / 3 mts.	3 mts.
Façana mínima	-----	15 mts.
Parcel·la mínima	-----	600 m2
Alçada màxima	15 mts.	11,50 mts.
Nombre de plantes	Pb +1	Pb+1

Als efectes de l'execució de les determinacions de la present proposta, s'ha signat un conveni entre les parts afectades, i que es transcriu:

CONVENI URBANÍSTIC

Blanes (la Selva), a la Casa de la Vila, 19 de juliol de 2005

REUNITS:

En Josep Marigó i Costa, assistit pel Secretari General de la Corporació en Joan Solà i Busquets,

i d'altra part en Christopher John Harrington, major d'edat, veí de Caldes d'Estrac, domiciliat al carrer Torrevella, 35 i amb DNI núm. 34739125V.

INTERVENEN:

El primer en nom i representació de l'Ajuntament de Blanes, en la seva condició d'Alcalde-President, l'altre compareixent, en nom i representació, de l'entitat ROPRO SA, domiciliada a cal Agustí, camí antic de Valmanya, s/n. constituïda per temps indefinit i en escriptura autoritzada pel Notari Antoni Bosch Carrera de Barcelona, en data 24 de novembre de 1981, amb núm. de protocol 5655, inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, en el tom 4885, foli 43, full número 55433, inscripció 1a, CIF A08713786. Manifesta el compareixent que no ha variat la capacitat legal de l'entitat que representa i la vigència íntegra de les facultats de representació a ella atorgades.

Reconeixent-se mútuament la necessària capacitat legal per aquest

DIUEN:

I.- Que la societat ROPRO SA és propietària de la finca següent:

"PARCEL·LA URBANA.- D3-5-MOD, edificable, d'ús industrial, sita en el Polígon Únic del Sector Industrial Nord, del terme municipal de Blanes, de figura irregular, de superfície cinc mil sis cents deu metres i quaranta set decímetres quadrats (5.610'47 m²); amb un sostre edificable de sis mil set cents trenta dos metres i cinquanta sis decímetres quadrats (6.732'56 m²). LLINDA: al Nord, amb carrer Primer de Maig en línia de noranta metres i trenta sis decímetres; al Sud, amb vial fora del sector amb línia de noranta tres metres i noranta set decímetres; a l'Est amb parcel·la D6 2a amb línia de setanta vuit metres i cinquanta quatre decímetres; i a l'Oest amb parcel·la destinada a equipaments públics en línia de quaranta vuit metres i setanta dos decímetres."

Dita finca és la parcel·la de resultat de la modificació puntual del projecte de reparcel·lació del sector Pla Parcial Industrial Nord, aprovada definitivament per acord de la Junta de Govern Local de data 14 d'abril de 2005.

Aquesta parcel·la resta qualificada coma zona G2- Petita Indústria segons l'esmentat planejament derivat.

II.- L'Ajuntament de Blanes és titular, segons determinacions de l'esmentat projecte de reparcel·lació, d'una parcel·la colindant a la finca de l'entitat ROPRO SA qualificada d'equipaments serveis tècnics, quina descripció registral és la següent:

"Parcel·la de terreny destinada a equipaments públics serveis tècnics, situada al terme municipal de Blanes, polígon d'actuació únic del Pla parcial del sector Industrial Nord de superfície nou cents trenta set metres i seixanta



dos decímetres quadrats (937,61 m²), i amb els següents termeners: Nord, amb carrer Primer de Maig en línia de setze metres i trenta sis decímetres ; Sud vial fora del sector; Est amb parcel·la D3-5-MOD en línia de quaranta vuit metres i setanta dos decímetres i a l'Oest amb torrent."

III.- Que l'Ajuntament de Blanes té intenció de procedir a implantar en l'esmentat equipament un servei públic de Tanatori, pel qual cal l'ampliació de dita parcel·la, als efectes d'obtenir una superfície adequada per la prestació òptima del mateix.

I a aquests efectes les parts venen a atorgar el següent conveni urbanístic , conforme als següents,

P A C T E S :

PRIMER.- La societat ROPRO SA, segrega de la finca descrita en l'Expositiu I la porció de terreny que es destinarà a sistema general de equipaments infraestructures de serveis, amb la següent descripció:

"Urbana . Parcel·la de terreny , situat al terme de Blanes, de cabuda set-cents vint-i-cinc metres i vuitanta nou decímetres quadrats (725,89 m²).
LLINDA: al Nord, amb carrer Primer de Maig en línia de quinze metres; al Sud, amb vial fora del sector; a l'Est amb resta de la parcel·la D6 2a i a l'Oest amb parcel·la destinada a equipaments públics."

Aquesta finca es delimita al plànol adjunt.

L'Ajuntament de Blanes declara la innecessarietat de llicència de parcel·laria urbanística en aquest supòsit, al tenir com objecte la cessió anticipada dels terrenys destinats a equipaments infraestructures de serveis tècnics.

SEGON.- La societat ROPRO SA cedeix de forma anticipada a l'Ajuntament de Blanes l'esmentada finca, que es destinarà a sistema general d'equipaments.

La transmissió dels terrenys es realitza amb la reserva expressa per part del transmissent d'un aprofitament urbanístic net de 6.732,56 m² de sostre edificable i amb la possibilitat d'implantar 5 unitats o parcel·les independents, de conformitat amb la proposta de Modificació del Pla parcial del sector Industrial Nord que es detallarà al pacte tercer.

TERCER.- L'Ajuntament de Blanes procedirà a la tramitació d'una Modificació puntual del Pla parcial d'ordenació del sector industrial Nord, amb les següents paràmetres i determinacions urbanístiques :



1.- Qualificarà com a sistema general d'equipaments part dels terrenys de titularitat de la societat ROPRO SA, colindants amb la finca destinada a equipaments de titularitat municipal, amb una superfície de 725,89 m², segons delimitació del plànol adjunt. Aquest terreny no gaudirà de cap edificabilitat.

2.- Els terrenys privats edificables de la societat ROPRO SA podran parcel·lar-se en 5 unitats independents, mantenint el sostre edificable de 6.732,56 m²st adjudicats pel Projecte de Reparcel·lació del sector, augmentant-se el paràmetre ocupació als efectes exclusius d'assolir dita edificabilitat.

3.- Es delimitarà un polígon d'actuació que abastarà aquestes dues finques, per fer efectiu la redistribució de beneficis i càrregues del mateix, amb les següents prescripcions :

3.1.- L'entitat ROPRO SA rebrà en concepte d'indemnització la quantitat de 42.000 €, més l'IVA corresponent, en el moment de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

3.2.- Conjuntament i amb posterioritat a l'aprovació inicial de la Modificació puntual del Pla parcial, es trametrà la pertinent escriptura de Reparcel·lació als efectes de donar compliment als anteriors pactes.

3.3.- La liquidació de dita indemnització restarà condicionada a l'aprovació definitiva de la Modificació puntual del Pla parcial i del projecte de Reparcel·lació i es realitzarà en el termini màxim de tres mesos des de la publicació de l'aprovació definitiva de la Modificació puntual de l'esmentat planejament parcial.

QUART.- L'eficàcia del present conveni resta condicionat a l'aprovació per la Junta de Govern Local, prèvia tramitació reglamentària i la corresponent informació pública.

L'ALCALDE-PRESIDENT

EL SECRETARI DE LA
CORPORACIÓ



Expedient: 05/020864

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 27 de juliol de 2006 va adoptar el següent acord:

Donar conformitat al text refós de la modificació del Pla parcial sector industrial Nord per a la reordenació de la zona dotacional per a la implantació del nou tanatori-crematori, tramès per l'Ajuntament de Blanes, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de data 20 d'abril de 2006, amb la correcció d'ofici de dues errades materials detectades:

- A la pàgina 4 de la memòria, en l'apartat 2) corresponent als atecedents, on diu: "... el paràmetre de l'ocupació es manté en el 60%..." ha de dir: "... el paràmetre de l'ocupació es redueix al 50%, per tal d'adaptar-s'hi al sostre..."

- A la pàgina 9 de la memòria, al quadre numèric justificatiu de la proposta, on diu: "Ocupació 998,12 m2 (80%)" ha de dir: "Ocupació 831,75 m2 (50%)"

Girona, 27 de juliol de 2006

Generalitat de Catalunya
Departament del Patrimoni Territorial
i Obres Públiques
La secretaria de la Comissió
Comissió d'Urbanisme de Girona

EL COMPAREIXENT

Una vegada s'atorgui l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació puntual, es procedirà a tramitar la corresponent modificació del projecte de reparcel·lació aprovat en data 2 de febrer de 2.000, per adequar i rectificar les finques adjudicades a les noves determinacions urbanístiques. Aquesta modificació del projecte de reparcel·lació es independent de la tramitació de l'expedient del compte de liquidació definitiva del sector, que cal realitzar en el moment oportú.

Aquesta modificació no comporta cap alteració sobre les previsions econòmiques del pla parcial vigent fins a la data.

3- JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

3.a- Justificació numèrica

Quadre comparatiu

	Pla parcial vigent	proposta de modificació	Dif.
Sòl privat G2*			
Superfície	5.610,47 m2	4.884,58 m2	-725,89 m2
Ocupació	4.207,85 m2 (75%)	4.195,41 m2 (86%)	-12,44 m2
Edificabilitat	6.732 m2t/m2s	6.732 m2t/m2s	0,00
Sòl públic E			
Superfície	937,61 m2	1.663,50 m2	+725,89 m2
Ocupació	562,57 m2 (60%)	831,75 m2 (50%)*	+435,53 m2
Edificabilitat	843,85 m2t	843,85 m2t	0,00

*El fet de mantenir el sostre, implica la reducció de l'ocupació, que es fixa en el 50% i s'aplicarà sobre la nova superfície.



3.b- Justificació normativa contra incendis

En el atorgament de llicències de construcció per a les edificacions de la nova zona G2*, s'incorporarà la determinació de donar compliment al Decret 2267/2004, de 3 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials,

3.c- Justificació qualitativa

Aquesta redistribució dels espais dotacionals no comporta una deslocalització i desplaçament dels mateixos sinó que es tracta de la seva ampliació. Tampoc suposa una alteració de la seva funcionalitat (ans al contrari, la millora), una disminució de la seva superfície (l'augmenta) ni la localització en el territori. Per tant, es limita a un simple ajust que s'emmarca dins el supòsit contemplat en el article 95.3 de la Llei 2/2002 d'urbanisme.

4- SISTEMA D'ACTUACIÓ

D'acord amb el que estableix l'article 34 de la Llei d'Urbanisme, aquest equipament comunitari s'integraria dins el grup de sistemes generals, a l'abast de tot el municipi. Per a la obtenció d'aquests terrenys destinats a la implantació d'aquest sistema general, es delimita un polígon d'actuació a fi i efecte de fer efectiu el principi de l'equidistribució de beneficis i càrregues del planejament entre els titulars de les finques aportades, d'acord amb els criteris del conveni urbanístic de 19 de juliol de 2005, sotmès al sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació. Aquesta reparcel·lació representarà una modificació de la reparcel·lació aprovada a l'any 2000, i es independent de l'expedient del compte de liquidació definitiva de tot el sector, que cal tramitar.

5.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

S'inclou aquest estudi econòmic i financer, a rel de la necessitat d'obtenció del valor dels terrenys privats que passarien a titularitat pública.

Aquests terrenys no generen sostre edificable tal com s'explicava en la proposta i, per tant, el seu valor no es el mateix que tenen la resta de terrenys



edificables del sector. Per comparatiu d'altres terrenys d'aquestes característiques, podem situar que el seu valor estaria sobre un 10% del valor de repercussió dels terrenys edificables: cal tenir en consideració que el sòl lliure edificable en zones industrials tenen un ús rentable (aparcaments de vehicles, disposició o emmagatzematge de productes o materials a l'aire lliure, certes activitats com ara zona d'exposició o venda, etc.).

A part del seu valor intrínsec, també cal tenir en consideració que la resta de terrenys privats, a rel de la seva disposició (una major ocupació i, per tant, pràcticament la inexistència d'espais lliures exteriors), així com una pitjor configuració (façanes de 15 mts. en lloc de les de 18 mts. inicials, que comporten una major profunditat de l'edificació i, per tant, una edificació excessivament allargada), els hi comporta un cert detriment de la seva rendibilitat i que podem xifrar en un 5% del seu valor de repercussió en condicions normals (abans de la modificació de la seva ordenació).

Els criteris per obtenir el valor de repercussió cara a aplicar els coeficients correctors abans indicats, es fonamenten en els principis continguts en el article 28.4 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions i al seu apartat 3 de l'exposició de motius, en que es proposen obtenir valors reals de mercat.

De dades de preus de venda obtingudes darrerament per a aquesta zona, podem establir que un valor mitjà a aplicar en aquest cas el situariem en 385,73 €/m²sotre.

Si a aquest import l'hi apliquem el 10%+5% del seu valor, com a sòl no edificable, obtindríem un valor de 57,86 €/m²solar.

Aplicat a una superfície de 725,89 m²solar, obtenim un valor de 42.000 €. A aquesta quantitat caldria afegir-l'hi el 16% de IVA.

A tal efecte, tindrem en consideració preus Utilitzarem els valors comparables obtinguts pel mètode de comparació a partir del valor de finques anàlogues.

La referència més clara per obtenir finques anàlogues, amb la mateixa situació urbanística (sistemes generals), si bé de característiques d'usos i aprofitaments similars però no idèntics, son les que, actualment estan en procés d'expropiació per part de la Generalitat de Catalunya en les obres d'eixamplament de la carretera GI-600, de Blanes a Tordera. Els preus que s'estan tenint en compte per a l'obtenció d'aquests terrenys, així com d'altres actuacions similars promoguts per la Generalitat de Catalunya, estan de l'ordre dels 12,60 €/m². Ara bé, els terrenys esmentats tenen uns usos agrícoles intensius, mentre que els terrenys objecte d'aquesta modificació son espais erms, sense cap ús lucratiu.

Ateses aquestes circumstàncies, podem considerar que el preu just per aquest terrenys es situa en el 50% del preu abans esmentat. Això suposa un preu de 6,30 €/m².



La superfície dels terrenys qualificats de Sistema General, Clau D4- Esportiu, per aquesta modificació de Pla General es de 2.765 m².

Per tant, el valor dels terrenys subjectes a expropiació puja a la quantitat de:
 $2.765 \text{ m}^2 \times 6,30 \text{ €/m}^2 = 17.419,50 \text{ €}$

6- INFORME AMBIENTAL

Aquest informe mediambiental es redacta d'acord amb el que estableix la disposició transitòria vuitena.1, in fine, de la Llei d'urbanisme, que ha de justificar l'adequació de l'ordenació proposada a les directrius que, si escau, contingui el planejament que desenvolupa envers la utilització racional del territori del qual es tracti, i ha d'ajustar el seu contingut a allò establert per l'apartat núm. 3 de l'article 10 d'aquest Reglament que han de contenir les figures de Planejament derivat que desenvolupin planejament urbanístic general no adaptat a la Llei d'urbanisme,

Concretament per aquest cas, es valoren en aquest informe aquells aspectes de la modificació puntual del Pla Parcial Sector Industrial Nord, que afecten al mediambient o que responen a la definició que la Llei fa de desenvolupament urbanístic sostenible.

La modificació proposada del Pla Parcial Sector Industrial Nord fa referència exclusiva a una petita zona de tot l'àmbit del sector, en la qual l'única proposta consisteix en possibilitar la ubicació d'un equipament d'interès públic en uns terrenys dotacionals ja previstos per l'ordenació urbanística, augmentant la seva superfície.

Amb aquesta proposta, la ubicació de l'equipament en el territori permet que es formalitzi amb una arquitectura més pacífica, alterant el mínim l'impacte sobre l'entorn que l'envolta.

També permet assolir una millor zonificació d'aquests espais totalment compatibles en relació al lloc i veïnatge on s'estableixen i cal dir que entoma el repte de donar una resposta activa i positiva i alhora més sostenibilista al desenvolupament urbanístic de tot aquest entorn. Per tant, l'esmentada modificació presenta aspectes mediambientals positius en relació a l'escenari precedent.

Finalment, cal dir també que les modificacions no comporten canvis mediambientals importants en relació al document d'origen i, resumidament, aquests canvis representen en qualsevol cas una millora.



AJUNTAMENT DE
BLANES



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

7.- PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ.

El promotor de la present modificació puntual es l'Ajuntament de Blanes.

La tramitació de l'expedient queda regulada pel que disposa l'article 94 de la Llei 2/2002, de 14 de març.

L'acord es notificarà als interessats i es procedirà a la seva publicació reglamentària.

8.-SUSPENSIO DE LLICÈNCIES

D'acord amb l'article 71.1 LUC que estableix :

"Suspensió preceptiva de tramitacions i de llicències

1. L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'article 70.1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

2.-L'administració competent, a més del que disposa l'apartat 1, pot acordar les mesures enunciades per l'article 70.1 en el cas que es pretenguin assolir objectius urbanístics concrets, que han d'ésser explicitats i justificats."

En conseqüència es procedent la suspensió de llicències d'edificació, d'obra nova, rehabilitació i reforma, en aquells àmbits on la proposta de Modificació puntual comporta una nova ordenació dels paràmetres urbanístics, i que ve reflectida en el plànol núm. 6 d'aquest projecte.

Octavi Font Sebarroja,
Arquitecte municipal

Blanes, 19 de juny de 2006

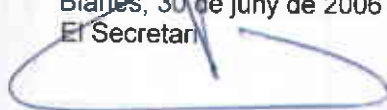
ref. urbanisme / INDUSTRIAL NORD/ MOD. PUNTUAL P.P. TANATÒRI/TEXT REFÓS/TEXT REFÓS juny 2006
d'Aprovació definitiva.

Diligència, per fer constar que el present Text Refós fou
aprovat per acord de Ple de data 26 de juny de 2006.
Blanes, 30 de juny de 2006
El Secretari



AJUNTAMENT DE
BLANES

Diligència, per fer constar que el present Text Refós fou
aprovat per acord de Ple de data 26 de juny de 2006.
Blanes, 30 de juny de 2006
El Secretari



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



AJUNTAMENT DE
BLANES

**PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ
DEL SECTOR INDUSTRIAL NORD DE BLANES**

ORDENANCES REGULADORES

**TEXT REFÓS
Juny 2006**

**Annexa de les Ordenances Reguladores que integren en aquest
articulat normatiu les determinacions i paràmetres de cadascuna de
les noves subzones E i G2***

(recull les prescripcions contingudes en l'acord d'aprovació definitiva de
la Comissió territorial d'urbanisme de Girona, de data 20 d'abril de 2006)

Article primer

1.- Les presents Ordenances es refereixen al Pla Parcial d'Ordenació de Polígon Industrial Nord de Blanes (en endavant INB), en sol urbanitzable Programat de desenvolupament industrial (clau 13) del vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Blanes, en base al que resulta de la modificació puntual de dit Pla General aprovada per la Comissió Provincial de Urbanisme de Girona en data.....de.....de 1.988, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 9 d'octubre de 1996, i de la Modificació puntual del P00 de Blanes per a l'ajust dels límits del Sector Industrial Nord' (aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 9 d'octubre de 1996), conjuntament amb la qual es tramita el present PPO. L'àmbit del Pla Parcial és el que apareix delimitat en el Plànol Normatiu N-1, un cop reajustat el seu àmbit, pels motius que s'expressen a la Memòria Justificativa.

2.- El Pla té com objecte la regulació detallada dels usos dels terrenys inclosos en l'àmbit del Pla Parcial; la seva divisió en zones, segons aprofitament i usos; regular les edificabilitats; concretar les reserves per a zones verdes i dotacions; el traçat i característiques de la xarxa viària, de les zones d'aparcament; les de serveis de tota mena, amb el grau de detall suficient que permeti la redacció i execució posterior del corresponent Projecte d'Urbanització, amb una avaluació econòmica del cost de la urbanització i la implantació dels serveis; i fixar les etapes del seu desenvolupament i el sistema d'actuació a aplicar per la seva execució; i en general les altres determinacions que per aquests instruments de desenvolupament urbanístic estableixen la legislació urbanística; el Pla General d'Ordenació Urbana de Blanes, quines determinacions seran en tot cas d'aplicació.

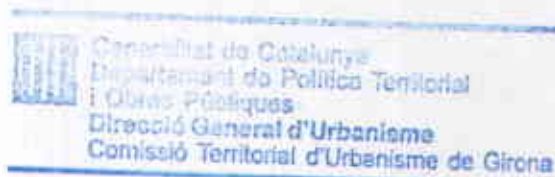
3.- El present Pla Parcial es redacta i tramita per iniciativa pública del lltre, Ajuntament de Blanes, al que correspon la competència d'interpretació i desenvolupament, quan correspongui, de les seves disposicions.

Article segon

El present Pla Parcial està integrat per la següent documentació, que té tota ella caràcter Normatiu, excepte quan indica de forma expressa el contrari:

- 1.- Memòria Justificativa de la ordenació i de les seves determinacions, i Memòria Informativa.
- 2.- Plànols d'informació a escales 1/1000 a 1/25000 numerats del I1 al I-5.
- 3.- Plànols d'ordenació o normatius a escales 1/1000 i 1/2000, numerats del N-1 al N-5.

- 4.- Ordenances reguladores. Normativa.
- 5.- Pla d'etapes.
- 6.- Estudi econòmic-financer.



Article tercer

La vigència del Pla Parcial serà indefinida, des de la data de la seva aprovació definitiva, i sempre i quan no es modifiqui en els supòsits i amb els tràmits previstos a la legislació urbanística aplicable.

CAPÍTOL II. GESTIÓ DEL PLA

Article quart

1.- L'àmbit del Pla Parcial es constitueix com un únic polígon d'actuació, a efectes del seu desenvolupament i reparcel·lació, d'acord amb el que disposa i concreta en el Pla d'Etapes, sense perjudici de les fases d'execució que es puguin determinar en el posterior Projecte d'Urbanització.

2.- Es podran formular estudis de detall per a concretar o complementar les determinacions del Pla Parcial, amb els objectius continguts i limitacions que corresponen a aquesta figura de planejament i amb subjecció a les que específicament sindiquin a les presents Ordenances.

Article cinquè

El Pla Parcial s'executarà pel sistema de cooperació, corresponent la iniciativa del seu desenvolupament a l'Ajuntament de Blanes com a Administració actuant, d'acord amb les modalitats i terminis que resulten del Pla d'Etapes. Si el desenvolupament del Pla, per mitjà del corresponent Projecte de Reparcel·lació i altres tràmits, no s'iniciés en els terminis previstos al Pla d'Etapes, els propietaris de terrenys del sector, que representin al menys el 60% de la superfície total compresa en l'àmbit del Pla Parcial, podran promoure la modificació del sistema d'actuació, per passar al de Compensació, d'acord amb les disposicions al respecte de la legislació urbanística aplicable.

Article sisè

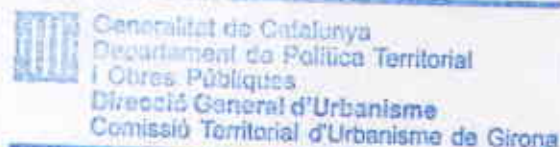
Si el Pla s'executa pel sistema inicialment previst de Cooperació, els propietaris podran promoure, si ho consideren convenient, la constitució de l'Entitat urbanística col·laboradora, Associació Administrativa de Cooperació, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de la urbanització d'acord amb el que disposen els articles 191 a 193 del Reglament de Gestió Urbanística i demés disposicions aplicables. Aquesta Associació també es podrà constituir per iniciativa de l'Administració actuant.

Article setè

1.- Correspondrà als propietaris de terrenys inclosos en l'àmbit del Pla Parcial l'obligació

de satisfer l'import de redacció i execució del Pla Parcial, Projecte de Reparcel·lació i del Projecte d'Urbanització, així com l'execució de les obres urbanitzadores, inclòs l'enjardinament i condicionament de les zones verdes, a quin efecte s'establiran les corresponents quotes urbanístiques, en proporció a les respectives participacions en la propietat neta resultant, d'acord amb el que es propi del sistema de cooperació.

2.- De la mateixa forma, correspondrà també als propietaris el manteniment de l'obra urbanitzadora i de les zones verdes, durant un període de cinc anys a comptar des de la finalització i acceptació provisionals de les diferents parts de l'obra d'urbanització segons les etapes d'execució de la mateixa. Amb aquesta finalitat s'haurà de constituir la corresponent Entitat Urbanística col·laboradora de Manteniment, bé directament o bé per transformació de l'Entitat Urbanística de Cooperació.



Article vuitè

1.- La totalitat dels sòls destinats a sistemes, continguts en l'àmbit del Pla Parcial, així com els que corresponguin al 10% de l'aprofitament mig del sector, seran objecte de cessió obligatòria i gratuïta per part dels propietaris del sector a favor de l'Ajuntament de Blanes, mitjançant el corresponent Projecte de Reparcel·lació, que es redactarà en execució d'aquest Pla Parcial, amb la finalitat de garantir la justa redistribució de càrregues i beneficis entre tots els propietaris en proporció a les seves participacions respectives.

2.- Un cop iniciat el Projecte de Reparcel·lació l'administració actuant podrà ocupar els terrenys destinats a qualsevol tipus de sistemes, en els supòsits i amb les garanties previstos als articles 107 i 108 del Reglament de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya, Decret 146/1984 de la Generalitat de Catalunya.

3.- Els convenis sotscriets entre propietaris i Ajuntament, on els primers ofereixen cessions a compte dels terrenys necessaris per a la construcció del vial d'enllaç entre les carreteres GE-600 i GE-682 son títol suficient per a l'ocupació dels mateixos per a la finalitat prevista als propis convenis.

CAPÍTOL III. RÈGIM DEL SÓL

Article novè SUPERFÍCIES ZONALS

D'acord amb les disposicions que per l'àmbit de l'I.N.B. fixa el P.G.O.U.B. i altres d'aplicació, els sòls inclosos en el seu àmbit es classifiquen en raó del seu destí en:

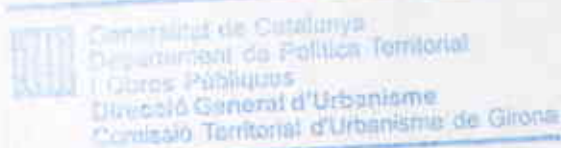
	Clau	Superfície m ²
I. Sistemes		
Xarxa viària (artèries urbanes, i xarxa local), i estacionaments públics	AI	28.960
Verd més dotacions	C/D/E	21.855,89
II. Sòl industrial		
Mitjana i Gran indústria (Grau 1)	G1	58.967
Petita Indústria (Grau II)	G2 i G2*	25.905,11

Article desè APROFITAMENT

L'aprofitament mig aplicable al conjunt dels terrenys del Pla Parcial ve definit per un índex brut d'edificabilitat de 2,70 m³. de volum/m² de sòl i de 0,60 m² de sostre/m² sòl.

Els paràmetres d'edificabilitat corresponents a la zona de Gran i Mitjana indústria (Grau I) clau G1 son:

Ocupació: 60% superfície neta de parcel·la
Sostre màxim: 0,90 m² sostre/m² sòl
Alçada: 15,00 m.



Els paràmetres d'edificabilitat corresponent a la zona de Petita indústria (Grau II) clau G2 i clau G2* son:

Ocupació: 75% superfície neta de parcel·la per la G2
86% superfície neta de parcel·la per la G2*
Sostre màxim: 1,2 m² sostre/m² sòl per la G2
1,38 m² sostre/m² sòl per la G2*.
Alçada: 11,50m.

Les condicions d'edificabilitat per a cada zona es regulen de forma detallada en els apartats corresponents.

Article onzè

1.- Els actes d'edificació i ús del sòl, i les altres activitats inherents a la propietat, segons l'article 247 del vigent D.L. 1/1990, s'ajustaran a l'obtenció de les pertinents llicències urbanístiques, d'acord amb la legislació urbanística i vigent.

2.- Les llicències per a construir edificis amb la finalitat industrial específica, s'hauran de presentar i tramitar de forma simultània amb la pertinent llicència d'activitats, d'acord amb el que es preveu a la legislació i Ordenances sobre activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses.

Article dotzè

1.- Les operacions de parcel·lació o reparcel·lació i agrupament de finques que es vulguin fer amb posterioritat a l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació que es redacti en execució de Pla, requeriran l'obtenció de prèvia llicència municipal, sense quin requisit no seran inscribibles al Registre de la Propietat.

2.- Les operacions de parcel·lació o reparcel·lació esmentades al punt anterior requeriran la prèvia tramitació del corresponent Estudi de Detall, sempre que es compleixin els requisits i limitacions que sindiquen a l'apartat corresponent d'aquesta Ordenança, i sense que en cap cas, com a conseqüència duna d'aquestes operacions, es produeixi un increment de l'edificabilitat neta atorgada a les parcel·les pel present Pla Parcial.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DELS SISTEMES I 10% D'APROFITAMENT MIG

Article tretzè XARXA VIÀRIA

1.-Segons la seva funció, i d'acord amb el que estableix l'article 89 de la Normativa del P.G.O.U.B., les vies previstes en el Pla Parcial corresponen als dos grups següents:

- Artèries urbanes, que relacionen diferents sectors urbans essent fonamentals per l'estructura urbana. A aquest grup correspon els vials de connexió de les carreteres GE-600 i GE-682, els vials de 16 m. d'ample, i la via de servei de la GE-682.
- Xarxa local, formada per la resta de vies, que tenen una funció de distribució de tràfic local, en l'àmbit del Pla Parcial. Està constituïda per la resta de la vialitat.

2.- En els plànols normatius N-2 a N-4 es contenen les precisions d'ordenació de cadascuna de les vies, en relació a les seves amplades, alineacions, rasants, zones de protecció en els encreuaments, i altres requeriments dels articles 92 i 93 de la Normativa del Pla General.

Article catorzè

El Pla Parcial preveu, dintre de la xarxa viària la reserva per a l'estacionament públic de vehicles, tal com es grafia en el plànol N-1.

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

Article quinze ESPAIS VERDS (Clau C1)

1.- PARC URBÀ.

a) La zona destinada a Parc Urbà es situa en una única peça de terreny, en la zona que limita amb el Mas Cremat, que es grafia en el plànol normatiu N-1, a fi d'obtenir-ne un millor aprofitament. L'ordenació i urbanització d'aquest parc urbà s'ajustarà en tot als paràmetres definits a l'article 106 de la Normativa del P.G.O.U.B., i als expressats al present article.

b) En el jardí urbà es podrà ocupar fins a un màxim del 10% de la seva superfície amb edificacions d'alçada no superior a 10,00 m. destinades a acollir serveis o instal·lacions de caràcter públic, i destinats a usos socio-culturals, esportius i/o recreatius, compatibles amb la zona verda, per a un millor aprofitament de la mateixa.

Es permetrà a més, l'ús esportiu de caràcter públic en instal·lacions a l'aire lliure sense límit d'ocupació.

2.- ELEMENTS CENTRALS DELS ROUND-ABOUT.

S'ordenaran amb jardineria i arbrat, i no admeten cap mena d'edificació, excepte les que puguin estar relacionades amb el propi manteniment del jardí on s'ubiquen.

Article setzè DOTACIONS (Clau D1 / E)

1.- En el Pla Parcial plànol normatiu N-1 s'indica la ubicació dels terrenys destinats a dotacions, de caràcter públic.

2.- La gestió i els usos permesos en aquesta zona seran els que es preveuen als articles 107 i 108 de la Normativa del P.G.O.U.B.

3.- La zona destinada a dotacions es podrà edificar amb uns estàndards d'ocupació de terreny, volum edificable, alçades, distàncies a límits i demés similars als que sindiquen per a la zona edificable privada d'indústria gran i mitjana (clau G1), excepte la zona E que es regirà per una regulació específica.

4.- La concreció dels usos a que es destinarà la zona d'equipaments i la seva ordenació i edificació, s'hauran de realitzar amb un o més Estudis de Detall, a redactar per iniciativa municipal.

Article dissetè CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT MIG EDIFICABLE DEL SECTOR

En el Pla Parcial es delimiten, de forma indicativa, les zones on se situaran les parcel·les a cedir a l'Ajuntament en concepte del 10% d'aprofitament mig. En el Projecte de Reparcel·lació es concretarà la ubicació i característiques de les parcel·les a cedir.

CAPÍTOL V. REGULACIÓ DE LES ZONES EDIFICABLES: ZONA DE MITJANA I GRAN INDÚSTRIA (Clau G.1.)

Article divuitè

1.- DEFINICIÓ:

Compren la parcel·lació destinada a rebre indústries mitjanes i grans, i usos compatibles amb elles, i que s'ordena com a variant de l'edificació aïllada.

2.- PARCEL·LACIÓ:

La parcel·la mínima s'estableix en 2.500 m² de sòl amb façana mínima de 36 m. i fondària mínima de 50 m. S'exceptua d'aquests paràmetres la parcel·la on s'ubica Blanes Movil, que s'accepta en les seves condicions.

3.- EDIFICABILITAT NETA

S'estableix un sostre màxim de 0,9 m² sostre/m² sòl.

4.- OCUPACIÓ

S'estableix en un màxim del 60% de la superfície neta de la parcel·la, incloent edificacions auxiliars. S'autoritzen plantes soterrani a l'àmbit d'ocupació real de l'edifici principal.

5.- ALÇADES

5.1. L'alçada reguladora màxima s'estableix en 15,00 m., i es referirà a la rasant del vial en el punt central de la façana de la parcel·la amb una tolerància de +/- 1,00 m., i amb les següents puntualitzacions:

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

a) Quan la parcel·la doni a dos vials fent cantonada, l'alçada es referirà al vial amb menor façana, i no podrà elevar-se, al llarg de l'altre vial, més de 2,00 m. sobre la seva rasant.

b) Quan la parcel·la doni a dos vials oposats, l'alçada es referirà al de cota inferior.

c) Quan la parcel·la doni façana a una rotonda (round-about) i altres vials, l'alçada es referirà al punt central de la façana a la rotonda.

5.2. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només podran elevar se:

a) Les estructures de coberta de l'edifici, no ocupable excepte per instal·lacions, amb una alçada màxima de 3,50 m.

b) Les xemeneies, antenes i aparells (ponts i maquinaria de càrrega, ponts grua, instal·lacions de transport i conducció, torres d'asseccament i fraccionament, dipòsits de gravetat i similars) connexos amb la funció de l'establiment i que no representin increment de l'edificació permesa.

c) A més dels casos anteriors, podrà superar-se de manera generalitzada, l'alçada reguladora màxima quan els processos de fabricació ho exigeixin i així es justifiqui. Per a l'obtenció de llicència serà preceptiu, en aquests casos, l'informe previ favorable de Comissió d'Urbanisme de Girona, i mai l'escreix d'alçada podrà superar increment de volum ni de l'edificabilitat permesos.



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

6.- NUMERO DE PLANTES

S'estableix un màxim de planta baixa i una planta, que només podrà superar-se, en el cas d'ús industrial, per raons de procés industrial degudament justificades.

7.- SEPARACIONS I LLINDARS DE PARCEL·LA

7.1. L'edificació principal es disposarà segons les següents condicions:

a) Per parcel·les amb façana a un carrer, la separació serà de 12 m. a vial, 6 m. a llinar posterior, i 4 m. a laterals.

b) Per parcel·les amb façana a dos o més vials fent o no cantonada, 12 m. a vial i 4 m. als altres llinars.

c) Per parcel·les amb façana a rotonda (round-about) les distàncies seran de 6 m. a la rotonda, 12 m. als altres vials i 4 m. a la resta de llinars. La separació respecte de la rotonda té caràcter obligatori.

d) Com consta al plànol N-1 quan la parcel·la tingui façana a un vial a través de franja de protecció -definida a l'art. 15.3 de la present Normativa- la distància de 12 m. podrà reduir-se, per a aquell vial a 7 m.

7.2. L'edificació auxiliar podrà disposar-se alineada a façana i separada un mínim de 4 m. dels llinars de les altres parcel·les. No superarà els 100 m² d'ocupació ni 15 m. de façana, ni l'alçada de 3,50 m.; no admet plantes subterrànies.

7.3. Els llinars a zona verda o equipaments tenen la mateixa consideració que si es tractés de llinars a altres parcel·les.

8. COSSOS SORTINTS

No s'admeten cossos sortints que envaeixin les franges de separació obligades mínimes a alineació de vial o límit de parcel·la. Els cossos sortints comptabilitzaran a efectes de

l'ocupació màxima de parcel·la 1 de l'índex net d'edificabilitat.

9. TANQUES DE PARCEL·LA

Les tanques de parcel·la no són obligatòries. Per a les parcel·les en les que es consideri necessària la seva construcció, serà opaques fins una alçada de 0,60 metres i vegetals o calades fins a l'alçada total de 1,40 metres. En el cas de que hi hagi desnivell en el carrer, es dividirà la tanca de forma que aquesta no superi mai l'alçada màxima de 1,40 metres.

10. HABITATGE

S'admet un màxim d'un habitatge per parcel·la, per a ús dels vigilants o encarregats de les instal·lacions permeses.

11. SUPERFÍCIES NO EDIFICABLES

Les superfícies no edificables de cada parcel·la es destinaran a aparcaments i zones ajardinades o arbrades, sense que s'admetin altres usos.

Els aparcaments podran cobrir-se amb elements de protecció no tancats per cap costat, i que no impliquin una obra permanent d'edificació.

Article dinovè 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 200 m² 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 ajardinats o arbrats.

7.- No s'admetran edificacions de formes irregulars que dificulten l'ordenació de conjunt o la seva funcionalitat.

CAPÍTOL VI REGULACIÓ DE ZONES EDIFICABLES, ZONA DE PETITA INDÚSTRIA (Clau G2)



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

Article vint

1.- DEFINICIÓ

Compren la parcel·la destinada a rebre petites indústries, tallers i artesanat, i usos compatibles amb els anteriors, i que s'ordena com a variant de l'edificació alineada a vial.

2.- PARCEL·LACIÓ

La parcel·la mínima s'estableix en 600 m² amb façana mínima de 18 m. i fondària de 24 m. Per la Clau G2* s'estableix una façana mínima de 15 m.

3.- EDIFICABILITAT NETA

S'estableix un sostre màxim de 1,2 m² sostre/m² sòl.

En la Clau G2* s'estableix un sostre màxim de 1,38 m² sostre/m² sòl.

4.- OCUPACIÓ

Es fixa com a màxim el 75% de la superfície neta de parcel·la. En la Clau G2* s'estableix com a màxim el 86%. S'autoritzen plantes soterrani a l'àmbit d'ocupació real de l'edificació.

5.- ALÇADES

5.1. L'alçada reguladora màxima s'estableix en 11,50 m., i es regira per les condicions expressades a l'art. 18. 5.1.

5.2. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només podran elevar-se:

a) Les estructures de coberta de l'edifici, no ocupables excepte per instal·lacions, amb una alçada màxima de 2,50 m.

b) Les xemeneies, antenes i similars connexos amb la funció de l'establiment i que no representin increment de l'edificabilitat permesa.

6.- NUMERO DE PLANTES

S'estableix un màxim de planta baixa i una planta.

7.- SEPARACIONS A LLINDARS DE PARCEL·LA

7.1. Per a parcel·les amb façana a un sol vial, es fixa una separació obligatòria vial de 6 m., i mínima al llindar posterior de 3 m

7.2. Per a parcel·les amb façana a dos o més vials, la separació a vials és de 6 m., i obligatòria, podent-se alinear a la resta de llindars.

7.3. Es obligatòria la ordenació entre mitgeres.

7.4. Els llindars a zona verda o equipaments tenen la consideració de llindars posteriors, amb la separació mínima de 3 m.

8.- COSSOS SORTINTS I EDIFICACIONS AUXILIARS

No s'admeten.

9.- TANQUES DE PARCEL·LES

Es regeixen per les condicions de l'art. 18,8.

10. HABITATGE

No s'admet.

11. SUPERFÍCIES NO EDIFICABLES

Les superfícies no edificables de la parcel·la es destinaran:

- a) La que dona façana al carrer, a accés, aparcament a l'altre lliure i zona ajardinada o arbrada.
- b) La posterior a pati o jardí a l'aire lliure.
- c) En ambdós casos es prohibeixen altres usos diferents als descrits.

12. COMPARTIMENTACIÓ DE LES EDIFICACIONS

No s'admet.

13. Per a l'atorgament de les llicències de les edificacions resultants de la nova zona G2*, s'haurà de donar compliment al Decret 2267/2004, de 3 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials.

CAPÍTOL VII. DISPOSICIONS COMUNS A TOTES LES ZONES EDIFICABLES INDUSTRIALS

Article vint-i-un AGRUPACIÓ O DIVISIÓ DE PARCEL·LES

Es regirà per l'article 12 de la present Normativa, sense que puguin mai aparèixer parcel·les inferiors a la mínima com a conseqüència d'un procés de parcel·lació.

Article vint-i-dos SANEJAMENT I PRE-TRACTAMENT D'AIGÜES RESIDUALS

Tots els efluents de les indústries compliran les condicions d'admissibilitat a la depuradora comú, per a la qual cosa se subjectaran a les condicions del art. 318 i 319 de les NN.UU. del PGO.

Article vint-i-tres CONDICIONS D'ÚS:

1. Ús admès industrial

L'ús global és l'industrial. En aquest ús hi són compromesos els següents:

- Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
- Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes d'exclusiu sumistre a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.
- Els tallers de reparació.

Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixi que no s'engendren situacions de perill per a la

salut i la seguretat públiques i els efectes perjudicials al medi que siguin degudament corregits. Les activitats industrials no admeses són les definides com a 'Insalubre i Perilloses', el Nomenclàtor tipificat sobre activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses que desenvolupa el Decret 2.414/1961, de 30 de novembre, i que es valoren en funció de:

- I Sorolls i vibracions.
- II Fums i pols.
- III Emanacions nocives, olors i vapors.
- IV Aigües residuals.
- V Explosius.
- VI Incendis.
- VII Malalties contagioses.
- VIII Radiacions.



2. Usos COMPATIBLES

2.1. ÚS COMERCIAL

S'admeten els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria.

Igualment s'admeten els comerços a l'engròs.

El comerç al detall es limita al de venda directa al consumidor d'automòbils, motonàutiques, mobiliari i restauració. S'admeten els comerços detallistes alimentaris polivalents, en regim d'autoservei.

L'oferta d'establiments comercials al detall resta llimitat a l'obertura dels quals sigui de competència municipal d'acord amb la Llei 1/1997, de 24 de març. En relació als grans establiments comercials, quan s'extingeixi la suspensió de llicències iniciada l'1 de gener de l'any 2000, s'estarà allò que determini la normativa comercial vigent en aquell moment.

Aquest ús comercial s'admet sempre que sigui compatible amb els establiments veïns, atesa la prioritat de l'ús industrial.

2.2. HABITATGES

Només es permet l'ús d'habitatge a la clau G1 per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment únicament en el tipus d'indústria aïllada. En aquest tipus es permet un habitatge per parcel·la. No es permet en el tipus d'indústria entre mitgeres.

A les claus G2 i G2* l'ús d'habitatge es prohibeix.

2.3. OFICINES

S'admeten.

2.4. SANITARI

S'admet només el de dispensari, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament com hospitals, sanatoris i clíniques.

2.5. ESTACIONS DE SERVEI A L'AUTOMÒBIL (BENZINERES)

S'admeten.

2.6. ESTACIONAMENT I GARATGE-APARCAMENT.

S'admeten.



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

2.7. CULTURAL/ESPORTIU/RECREATIU.

S'admeten quan els establiments industrials veïns no siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial..

3. USOS PROHIBITS

La resta dels previstos per l'art. 78 de les NNUU del P.G.O.

Article vint-i-tres POTENCIA

Es limita la potència a un màxim de 50 W. per metre quadrat de parcel·la. Aquelles indústries que necessitin una potència superior, preveuran les seves pròpies fonts d'alimentació per tal de cobrir l'excés.

CAPÍTOL VIII. PROJECTE D'URBANITZACIÓ

Article vint-i-quatre CONTINGUTS PRECEPTIUS

1.- El Projecte d'Urbanització que es redacti en execució d'aquest Pla Parcial haurà de contemplar de forma preceptiva la instal·lació soterrada, per mitjà de les corresponents galeries de serveis, sense necessitat de tornar a obrir rases, dels següents serveis, com a mínim:

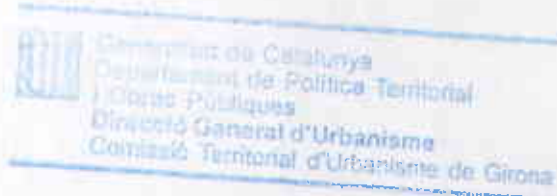
- Subministrament elèctric en alta i baixa tensió.
- Subministrament d'aigua.
- Gas.
- Telèfon.
- Clavegueram.

2.- Durant el termini de quatre anys a partir de l'execució de l'obra quedarà prohibit obrir rases per nous serveis sota les àrees asfaltades, a no ser que existeixin garanties suficients de que la nova pavimentació es durà a terme en les mateixes condicions que l'original.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Els edificis existents actualment en l'àmbit del Pla Parcial i que no quedin compresos en les zones que han de ser objecte de cessió, o que estiguin en tot o en part dins de la franja de protecció ajardinada, es podran mantenir, en concepte de volum disconforme, en tant no siguin substituïts per nova edificació en la parcel·la resultant de que formin part, i per tant no hauran de ésser objecte de indemnització en el Projecte de Reparcel·lació, sempre que aquest adjudiqui la corresponent parcel·la resultant a l'actual propietari dels terrenys. Els hi

serà d'aplicació la Disposició Transitòria Segona de la Normativa del P.G.O.U.B. pel que fa al seu manteniment i substitució. En tot cas hauran de adaptar-se a les determinacions resultants d'aquest Pla Parcial, quan la propietat vulgui construir sobre la resta de parcel·la resultant que l'hi hagi estat adjudicada.




Octavi Font i Sebarroja
arquitecte municipal

Blanes, juny 2006

Ref.:urbanism/INDUSTRIAL NORD/MOD PUNTUAL PP TANATÒRI/TEXT REFÓS/REFÓS ORDENANCES text juny 2006 d'Aprovació definitiva

Diligència, per fer constar que el present Text Refós fou aprovat per acord de Ple de data 26 de juny de 2006.

Blanes, 30 de juny de 2006

El Secretari



AJUNTAMENT DE
BLANES



- LÍMIT ÀMBIT PLA PARCIAL
- G1 ZONA DE MITJANA I GRAN INDUSTRIA
- G2* ZONA DE PETITA INDUSTRIA (amb regulació específica)
- G2 ZONA DE PETITA INDUSTRIA
- ZV ESPAIS VERDS
- E EQUIPAMENTS

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

ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

Diligència, per fer constar que el present Text Refós fou aprovat per acord de Ple de data 26 de juny de 2006.
Blanes, 30 de juny de 2006
El Secretari



AJUNTAMENT DE
BLANES

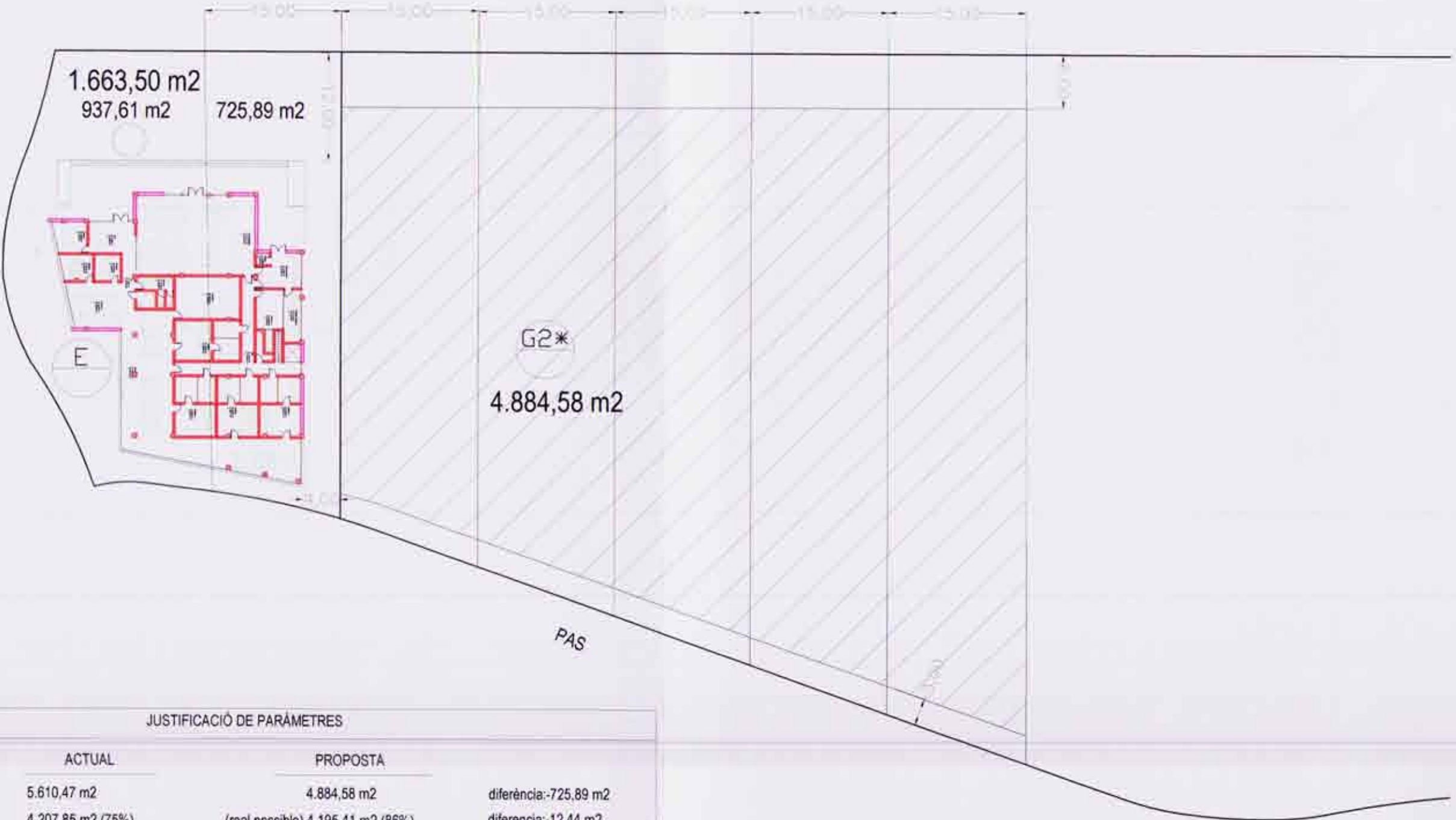
MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL NORD REORDENACIÓ ZONA DOTACIONAL PER IMPLANTACIÓ NOU TANATORI / CREMATORI

TEXT REFÓS
(Que recull les prescripcions contingudes en l'acord d'aprovació definitiva de la CTUG de data 20 d'abril de 2006)
juny - 2.006

Nº 3 NOVA ORDENACIÓ E = 1/2000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

CARRER PRIMER DE MAIG



JUSTIFICACIÓ DE PARÀMETRES

	ACTUAL	PROPOSTA	
SUP. SOLARS ROPRO SA:	5.610,47 m2	4.884,58 m2	diferència:-725,89 m2
OCUPACIÓ	4.207,85 m2 (75%)	(real possible) 4.195,41 m2 (86%)	diferència:-12,44 m2
EDIFICABILITAT:	5.610,47m2 x 1,2m2t/m2s = 6.732,56 m2t	6.732,56 m2t	diferència: 0,00 m2

NOU SOLAR EQUIPAMENTS

	ACTUAL	PROPOSTA	
SUP. SOLAR:	937,61 m2	937,61 + 725,89 = 1663,50 m2	diferència:+725,89 m2
OCUPACIÓ	937,61m2x60%=562,57m2	1.663,50m2 x 50% = 831,75m2	diferència:+269,18 m2
EDIFICABILITAT	937,61m2 x 0,9m2t/m2s = 843,85m2t	1.663,50m2 x 0,5072m2/m2s = 843,85m2t	diferència: 0,00

PARÀMETRES		E	G2*
Ordenació de l'edificació		Aïllada	entre mitgeres
Edificabilitat		0,5072 m2t/m2s	1,378 m2t/m2s
Ocupació		50%	86%
Distàncies	a vials	12	6
	a resta límits	4/3	3
Façana mínima		--	15
Parcel·la mínima		--	600 m2
Alçada màxima		15 m.	11,5 m.
Núm. de plantes		PB+P1	PB+P1

Diligència, per fer constar que el present Text Refós fou aprovat per acord de Ple de data 26 de juny de 2006.
Blanes, 30 de juny de 2006
El Secretari



MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL NORD
REORDENACIÓ ZONA DOTACIONAL PER IMPLANTACIÓ NOU TANATORI / CREMATORI

TEXT REFÓS

(Que recull les prescripcions contingudes en l'acord d'aprovació definitiva de la CTUG de data 20 d'abril de 2006)

juny - 2.006

ESTUDI D'ORDENACIÓ I
PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ
Nº 4
E = 1/500

L'ARQUITECTE MUNICIPAL



----- POLIGON D'ACTUACIÓ
 - - - - - LÍMIT ÀMBIT PLA PARCIAL

- G1 ZONA DE MITJANA I GRAN INDUSTRIA
- G2* ZONA DE PETITA INDUSTRIA (amb regulació específica)
- G2 ZONA DE PETITA INDUSTRIA
- ZV ESPAIS VERDS
- E DOTACIONS

Diligència, per fer constar que el present Text Refòs fou aprovat per acord de Ple de data 26 de juny de 2006
 Blanes, 30 de juny de 2006
 El Secretari



AJUNTAMENT DE
 BLANES



AJUNTAMENT DE
 BLANES

MODIFICACIÓ PUNTUAL
 PLA PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL NORD
 REORDENACIÓ ZONA DOTACIONAL PER IMPLANTACIÓ NOU TANATORI / CREMATORI

TEXT REFÒS

(Que recull les prescripcions contingudes en l'acord d'aprovació definitiva de la CTUG de data 20 d'abril de 2006)

juny - 2006

Nº 5

DELIMITACIÓ POLIGON
 D'ACTUACIÓ I REPARCEL·LACIÓ

E = 1/1000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL



--- ÀMBIT DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES
 --- LÍMIT ÀMBIT PLA PARCIAL

- G1 ZONA DE MITJANA I GRAN INDÚSTRIA
- G2* ZONA DE PETITA INDÚSTRIA (amb regulació específica)
- G2 ZONA DE PETITA INDÚSTRIA
- ZV ESPAIS VERDS
- E DOTACIONS



Diligència, per fer constar que el present Text Refós fou aprovat per acord de Ple de data 26 de juny de 2006.
 Blanes, 30 de juny de 2006
 El Secretari



AJUNTAMENT DE
 BLANES



AJUNTAMENT DE
 BLANES

MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL NORD REORDENACIÓ ZONA DOTACIONAL PER IMPLANTACIÓ NOU TANATORI / CREMATORI

TEXT REFÓS

(Que recull les prescripcions contingudes en l'acord d'aprovació definitiva de la CTUG de data 20 d'abril de 2006)
 juny - 2.006

Nº 6

ÀMBIT SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

E = 1/1000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL