



Data: 1 de febrer de 2008
RV:06/07/
RN: 2007 / 029825 / G

Il·lm. Sr. Alcalde - President de l'Ajuntament
Ajuntament de Blanes
Passeig de Dintre, 29
17300 Blanes
Selva



Assumpte: modificació de l'article 169 (condicions d'ús) de les normes urbanístiques del Pla general del terme municipal de Blanes.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 30 de gener de 2008 adoptà, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, el següent acord:

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament la modificació del Pla general que afecta l'article 169 (condicions d'ús) de les normes urbanístiques, promogut i tramès per l'Ajuntament de Blanes.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- 3 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 desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

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

EL CAP DEL SERVEI

LA SECRETARIA DE LA COMISSIÓ

Camil Cofan i Amiel

Sònia Bofarull i Serrat

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

Retornant vos 1 ex. projecte definitiu





Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Sessió: 30 de gener de 2008

Núm. ordre del dia: 20

Expedient: 2007/ 29825/ G

Assumpte: Modificació del Pla general que afecta l'article 169 (condicions d'ús) de les normes urbanístiques.

Interessat: Ajuntament

Terme municipal: Blanes

Comarca: La Selva

PROPOSTA DE LA PONÈNCIA TÈCNICA

Objecte

La present modificació té per objecte ampliar els usos admesos en l'article 169 de la normativa, per tal d'unificar els usos culturals, esportius i recreatius, ara ja permesos en els àmbits dels plans parcials industrials, i fer-los extensius a la subzona industrial Clau 8.

Àmbit d'actuació

La present modificació afecta tres àmbits de sòl urbà que corresponen a la subzona industrial clau 8, els quals es determinen gràficament en el plànol 1, a escala 1/2000, que forma part de la documentació tècnica de l'expedient. Aquests tres àmbits són:

- a) Una sèrie de parcel·les amb naus existents d'usos diversos, situades entre les antigues instal·lacions del complex industrial SAFA, les avingudes de l'Estació, i d'Europa i la carretera de Malgrat.
- b) L'illa delimitada al nord per la carretera de Tordera i pels carrers Montjuïc i Matagalls en els seus límits est i oest respectivament.
- c) Part de l'illa que el Pla general delimita com la unitat d'actuació del sòl industrial nord, limitada entre el Pla parcial industrial Nord i la carretera d'accés a la Costa Brava Gi-682 i per la resta d'illa qualificada de subzona 8b.

Tramitació municipal

Aprovació inicial: 30.7.2007

Informació pública: BOP 173 de 3.9.2007

Aprovació provisional: 29.10.2007

Al·legacions

Segons consta en l'expedient administratiu, durant el tràmit d'informació pública no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.



Informes organismes

Atès el caràcter i contingut de la modificació proposada, no consta en l'expedient cap informe aliè a l'Ajuntament.

Antecedents. Planejament vigent

El planejament urbanístic general que regeix al municipi de Blanes és el text refós de la revisió-adaptació del Pla general d'ordenació urbana, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 12 de juliol de 1989.

La normativa d'aquest Pla general regula, entre d'altres, la zona industrial (Clau 8).

L'article 167 estableix el tipus d'ordenació d'aquesta zona, que correspon a l'edificació aïllada per a la subzona 8, i entre mitgeres per a la subzona 8b.

L'article 168 hi determina les condicions de l'edificació:

Per a la subzona 8:

- Parcel·la mínima: 1.000 m².
- Ocupació: 60%
- Edificabilitat neta: 1 m²/ m².
- ARM: 8 metres (PB+1PP)
- Separacions: 3 metres a vial i a la resta de límits de la parcel·la

Per a la subzona 8b:

- Façana mínima: 5 metres
- Ocupació: 100%

L'article 169 regula els usos d'aquesta zona de la següent manera:

A) Per a la subzona 8:

1 - Industrial, en totes les categories, excepte 6a. amb les excepcions derivades del que preveu la regulació específica d'activitats nocives, molestes, insalubres i perilloses.

2 - Habitatge, s'admet l'ús de vivenda a raó de 100 m² cada 300 m² d'ús industrial, amb un màxim de dos habitatges per indústria.

3 - Comercial i comercial concentrat.

4 - Magatzems.

5 - Oficines, s'admeten tan sols les oficines pròpies de cada establiment industrial.

6 - Educatiu, solament formació professional al servei de les indústries.

7 - Esportiu, s'admeten tan sols les instal·lacions esportives per al personal de les indústries del sector.



8 - Estacions de servei, garatges i activitats anàlogues.

B) Per a la subzona 8b:

1 - Industrial fins a 4ª. categoria.

2 - Habitatge, en planta pis, relacionat amb vigilància i manteniment de la instal·lació industrial, amb un màxim d'un habitatge per indústria.

3 - Magatzems.

4 - Oficines, i s'admeten només les pròpies de cada establiment industrial

5 - Garatges.

Continuant amb els antecedents, cal assenyalar que en sessió de data 5 d'abril de 1995 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament la modificació de l'article 13.11 de les ordenances del Pla parcial del sector industrial ctra. de l'Estació. Aquesta modificació, entre d'altres coses, introdueix l'ús recreatiu i amplia genèricament els usos culturals i esportius en aquest sector industrial.

Així mateix, posteriorment, en sessió de data 22 de novembre de 2000, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament la modificació de l'article 23 de les normes urbanístiques del Pla parcial d'ordenació del sector industrial Nord. Aquesta modificació té per objecte flexibilitzar les limitacions d'ús per tal de donar una resposta adequada a la necessitat d'implantació d'usos terciaris en aquest sector, tot fent compatible l'ús industrial amb l'ús terciari i de serveis, de manera que, entre d'altres coses, s'afegeixen a la relació d'usos compatibles els usos cultural, esportiu i recreatiu, en aquest sector industrial Nord.

Descripció de la proposta

Segons exposa la memòria de la modificació proposada, els tres àmbits industrials objecte de la present modificació conformen, juntament amb els dos plans parcials industrials amb els que confronten (Industrial Carretera de l'Estació i Industrial Nord) i l'antic complex industrial SAFA, la pràctica totalitat de l'àrea industrial del municipi.

Els dos polígons industrials desenvolupats mitjançant els corresponents plans parcials presenten uns paràmetres d'ordenació i una regulació d'usos similars per a ambdós sectors. Entre aquests usos s'hi preveu, tal com s'ha exposat, els usos cultural/esportiu/recreatiu.

Tenint en compte això, la present modificació proposa unificar els usos cultural/esportiu/recreatiu, ara ja admesos en els àmbits dels plans parcials i fer-los extensius a aquests tres àmbits qualificats de clau 8, donada la necessitat d'ampliar-hi el ventall d'usos, tot fent compatible l'ús industrial amb l'ús terciari, de serveis.



Així, la proposta es concreta en la modificació de l'apartat A) de l'article 169 de les normes urbanístiques del Pla general, ampliant els usos actualment previstos amb els usos cultural/esportiu/recreatiu i suprimint l'ús de l'apartat 7 (Esportiu, s'admetent tan sols les instal·lacions esportives per al personal de les indústries del sector) per contradir-se amb l'apartat que s'afegeix.

Per tant en resultaria el següent redactat de l'apartat A) de l'article 169:

A) Per a la subzona 8:

1 - Industrial, en totes les categories, excepte 6a. amb les excepcions derivades del que preveu la regulació específica d'activitats nocives, molestes, insalubres i perilloses.

2 - Habitatge, s'admet l'ús de vivenda a raó de 100 m2 cada 300 m2 d'ús industrial, amb un màxim de dos habitatges per indústria.

3 - Comercial i comercial concentrat.

4 - Magatzems.

5 - Oficines, s'admeten tan sols les oficines pròpies de cada establiment industrial.

6 - Educatiu, solament formació professional al servei de les indústries.

7 - Estacions de servei, garatges i activitats anàlogues.

8- 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.

Normativa urbanística

La modificació proposada conté la corresponent normativa urbanística, corresponent a l'apartat A de l'article 169 que es proposa modificar, tot i que no la formalitza amb un document clarament diferenciat de la memòria.

Valoració de l'expedient

La modificació proposada dona resposta adequada a la necessitat d'admetre-hi els usos terciaris i de serveis compatibles amb l'ús industrial principal d'aquesta subzona 8, donada la demanda d'emplaçar-hi en aquests àmbits una sèrie d'usos (discoteques, bars musicals, llocs juvenils d'esbarjo centres lúdics, etc) propis d'una ciutat de serveis com Blanes, amb un fort dinamisme intern i una gran projecció sobre els municipis del seu entorn, que requereix localitzar aquests usos en llocs on no alterin la tranquil·litat de veïns ni sorgeixin problemes de mobilitat generada, com passaria en altres zones sensibles per llur estructura urbana.



Per tot això, i per coherència amb els antecedents exposats de les modificacions normatives aprovades definitivament, les quals admeten els usos cultural/esportiu/recreatiu en els sectors de pla parcial industrial, es valora favorablement la modificació proposada.

Fonaments de dret

- Article 94 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Proposta a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Per tot l'exposat, la Ponència Tècnica proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona l'adopció de l'acord següent:

- 1 Aprovar definitivament la modificació del Pla general que afecta l'article 169 (condicions d'ús) de les normes urbanístiques, promogut i tramès per l'Ajuntament de Blanes.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.