

**DISPOSICIONS****DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 4 de març de 2019, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referents al municipi de Blanes.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 26 de juliol de 2018 i 18 de desembre de 2018, va adoptar, entre d'altres, els acords la part dispositiva dels quals es reproduïx a continuació:

Exp.: 2018 / 065945 / G

Pla de millora urbana els Olivers, al terme municipal de Blanes

Acord de 18 de desembre de 2018

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

1. Donar conformitat al text refós del Pla de millora urbana: Illa els Olivers, promogut per Arbla, S.A., i tramès per l'Ajuntament de Blanes, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 26 de juliol de 2018, amb el benentès que en l'aplicació dels usos establerts a l'article 4 no s'admetrà de manera simultània l'ús comercial unitari amb una superfície de venda inferior o igual a 2.500 m<sup>2</sup> i l'ús comercial amb diversitat d'establiments amb una superfície de venda inferior o igual a 1.300 m<sup>2</sup>, d'acord amb les prescripcions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 4 de maig de 2018.
2. Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 26 de juliol de 2018 i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
3. Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i, si escau, als propietaris afectats.

Acord de 26 de juliol de 2018

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament el Pla de millora urbana Els Olivers, de l'illa conformada pels carrers Mallorca, Menorca, Eivissa i Lluís Companys, promoguda per Arbla SA i Lenamar Gestió SL, i tramesa per l'ajuntament de Blanes, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1.- Caldrà completar l'apartat de normativa amb els determinacions sobre les condicions d'urbanització establertes a la memòria del document.

1.2.- D'acord amb les prescripcions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 4 de maig de 2018, caldrà especificar que en el cas de l'ús comercial, només es pot admetre el Centre comercial unitari amb una superfície de venda inferior o igual a 2.500m<sup>2</sup> o bé el Centre comercial unitari amb una superfície de venda inferior o igual a 1.300m<sup>2</sup>.

Pel que fa l'ús d'aparcament en soterrani, caldrà completar la regulació amb les determinacions de l'informe de l'ACA

Pel que fa a l'ús d'aparcament en superfície caldrà incloure també a la normativa que s'haurà de dissenyar tenint en compte el risc d'inundació.

Tal com disposa l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, i per tal de garantir l'adopció de mesures de

CVE-DOGC-A-19063028-2019

disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, caldrà que el document incorpori la proposta concreta de les referides mesures, que haurà d'estar validada per l'organisme competent en matèria de Protecció Civil.

1.3 Caldrà incorporar les prescripcions derivades de l'informe de la *Direcció General de Aviación Civil*, emès en data 26 de juliol de 2018

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, o publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

#### *Consulta i informació de l'expedient*

L'expedient estarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, al Servei Territorial d'Urbanisme de Girona, situat a la seu de l'edifici de la Generalitat, plaça Pompeu Fabra, 1, Girona (CP- 17002), de 9:30 h a 13:30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat, i integritat en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2018/65945/G&set-locale=ca>

Girona, 4 de març de 2019

Sònia Bofarull Serrat

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Annex

Normes urbanístiques de Pla de millora urbana els Oliverers, de Blanes.

(Vegeu la imatge al final del document)

[normativa\\_cat.pdf](#)

(19.063.028)

## Annex

### Normes urbanístiques del Pla de millora urbana els Oliverers del municipi de Blanes

#### 1-Condicions de l'edificació

##### 1.1. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà segons volumetria específica.

La modalitat serà la de configuració flexible, consistent en la determinació d'un gàlib màxim, mitjançant la determinació del perímetre regulador i del perfil regulador de l'edificació, i de la cota de referència de la planta baixa.

L'ordenació de la nova edificació mantindrà el paral·lelisme amb l'alineació dels carrers Menorca i Eivissa de les façanes que hi confrontin, amb una reculada màxima de 3 m.

Les alineacions de les façanes interiors de la parcel·la seran totalment lliures, no tenint cap tipus de limitació més enllà de respectar l'ocupació màxima i el perímetre regulador.

##### 1.2. Edificabilitat màxima

L'edificabilitat màxima permesa serà de 12.426,54 m<sup>2</sup> segons determinava l'Estudi de Detall aprovat l'any 2005, inclosos els aprofitaments sota coberta inclinada i els volums complementaris de la coberta plana.

##### 1.3. Ocupació màxima

La ocupació màxima permesa per a la planta baixa serà del 50 % de la superfície del solar,  $7.441,04 \text{ m}^2 \times 50 / 100 = 3.720,52 \text{ m}^2$  i per a les plantes pis serà del 45 %,  $7.441,04 \text{ m}^2 \times 45 / 100 = 3.348,47 \text{ m}^2$ .

##### 1.4. Cota de referència

La cota de referència de la planta baixa per determinar l'altura màxima de l'edificació serà: 4,55, segons plànol topogràfic de l'estat inicial de l'any 2005, (plànol I1), i d'acord amb el projecte d'urbanització de l'any 2006, (plànol I3).

##### 1.5. Altura màxima

L'altura màxima de l'edificació serà de 16,00 m mesurats sobre la cota de referència de la planta baixa, corresponent a un nombre màxim de 5 plantes (planta baixa més quatre plantes pis).

##### 1.6. Gàlib de l'edificació

El gàlib de l'edificació determina l'envolvent on es podrà inscriure tota l'edificació, inclosa la coberta i volums complementaris, i ve determinat per el perímetre regulador en planta (plànol N1) i el perfil regulador en secció (plànol N2).

El perímetre regulador té una superfície total de 4.650,65 m<sup>2</sup> i és el límit que no pot sobrepassar l'edificació inclosos els cossos sortints.

El perfil regulador haurà de contenir tota la construcció incloent la coberta i volums complementaris. L'altura del perfil regulador serà de 19 m, corresponent a l'altura màxima de l'edificació, 16 m més 3 m destinats a la coberta i volums complementaris, mesurats sobre la cota de referència de la planta baixa (cota 4,55 absoluta).

Per sobre de l'altura màxima només es permetrà:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent igual o inferior al trenta per cent (30 %). En el cas d'optar per una coberta inclinada aquesta, per sobre de l'altura màxima, serà a quatre aigües o similar.

b) La barana de protecció, en cas de coberta plana, amb una alçada màxima de 1,10 m per sobre del paviment.

c) Els elements de separació entre terrats situats directament sobre el paviment, no podran tenir més d'1,80 m d'alçada, si són opacs, ni més de 2,40 m d'alçada si són reixes o similars.

d) Els elements tècnic de les instal·lacions.

e) Les instal·lacions de telefonia mòbil amb les limitacions que determinin les legislacions sectorials en la matèria.

f) Elements auxiliars de mobiliari, pèrgoles i similars per a la col·locació de veles, tendals, para-sols, sense que en cap cas aquests elements esdevinguin espais coberts ni tancats edificables.

#### 1.7. Volum màxim edificable

L'ordenació volumètrica resultant, inclosa la coberta, no podrà superar els 45.493 m<sup>3</sup> (veure justificació en fitxa tècnica, annex de la memòria).

Aquesta limitació, conjuntament amb els altres paràmetres reguladors, permetrà que la composició sigui flexible, sense que pugui aparèixer un volum resultant excessiu.

#### 1.8. Separació entre edificis

Als efectes de la preservació de les condicions de privacitat dels habitatges o locals habitables, la distància mínima entre dos edificis pròxims serà funció de la major alçada de les edificacions corresponents.

Fins a PB + 2PP la separació mínima serà de 4 m. De PB + 3 PP i de PB + 4 PP la separació mínima serà de 8 m.

Als efectes de la il·luminació i la insolació, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb l'alçada d'aquestes, serà tal que s'asseguri a tota planta i habitatge de l'edificació, com a mínim una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener de cada any.

Per tal de limitar els efectes negatius que podrien eventualment originar-se sobre l'edificació existent o possible en sectors adjacents s'hauran de complir també amb respecte d'aquestes les separacions mínimes establertes en l'apartat anterior.

#### 1.9. Construcció per fases

La construcció es podrà realitzar per fases. La única limitació de las fases és que tots els tancaments exteriors tinguin la consideració de façana, i per tant els acabats siguin de la mateixa qualitat en tots el tancaments.

No es fixarà un número de plantes a edificar en cada fase, ni el percentatge de planta a construir, tots aquests paràmetres seran lliures amb la única limitació del gàlib de l'edificació, i l'edificabilitat, l'ocupació i el volum, màxims.

#### 1.10. Planta Soterrani

Quan la planta soterrani es destini a aparcament la planta soterrani podrà ocupar tota la part inferior de la planta baixa ( $\leq 50\%$ ) més un 25 % addicional ( $\leq 50\% + 25\% = \leq 75\%$ )

#### 1.11. Planta Baixa

L'alçada mínima interior de la planta baixa serà de 3.50 m, i es tindrà en compte que els cossos sortints tindran una alçada lliure inferior mínima de 3.20 m.

#### 1.12. Cossos sortints

Els cossos sortints de les façanes tindran una limitació de volada de 2 m, computant el 100 % com ocupació i el 50 % com edificabilitat quan siguin oberts o semi tancats i el 100 % quan siguin tancats.

Tots els cossos sortints es separaran 1 m de la mitgera veïna.

#### 1.13. Coberta i volums complementaris

La coberta serà plana o inclinada amb un pendent màxim del 30 %. Els ràfecs de la coberta podran volar fins a 45 cm del pla de façana.

En les cobertes inclinades, si l'espai sota coberta s'aprofita com espai habitable aquest comptarà com edificabilitat, així com els volums complementaris tancats situats per sobre de l'altura màxima.

#### 1.14. Composició de façanes de l'ús comercial

Donada la importància que té la imatge d'aquests tipus d'edificació en el paisatge urbà, no s'admetran façanes cegues, ni materials, ni textures, ni colors que comportin un impacte negatiu sobre l'imatge urbana de l'entorn.

#### 1.15. Flux preferent

Serà necessària la declaració responsable on el promotor expressi que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables.

Amb caràcter previ a l'inici de les obres el promotor haurà de disposar del certificat del registre de la propietat on s'acrediti que existeix anotació registral de que la construcció es troba en flux preferent.

#### 1.16. Espai lliure a l'interior de l'illa

La planta baixa només es podrà edificar en un màxim del 80 % del perímetre regulador de l'edifici, destinant-se la resta de la superfície de la parcel·la a espai lliure.

L'espai lliure privat es destinarà preferentment a zona verda urbanitzada, excepte quan l'ús principal de l'edifici es pugui complementar amb usos compatibles amb l'espai exterior, com l'aparcament de superfície o d'altres.

Les places d'aparcament en superfície es podran cobrir amb una marquesina lleugera amb dos suports per plaça, amb una alçada total que no podrà superar els 3 m.

El paviment dels aparcaments en superfície podrà ser impermeable, tant a l'interior de les places com les zones de circulació.

Quan l'espai lliure no es destini a zona verda privada, es disposaran dins de l'espai lliure arbres a raó de 1 arbre cada 10 places d'aparcament, o 1 arbre cada 200 m<sup>2</sup> d'espai lliure destinat a d'altres usos. El tipus d'arbrat a disposar seran espècies del bosc mediterrani (suro, alzina, roure, freixe, xiprer, tamariu, llorer, arboç, etc.).

Dins de l'espai lliure es podran construir elements auxiliars de mobiliari, pèrgoles i similars per a col·locació de veles, tendals i para-sols, com a complement de l'activitat dels establiments que s'estableixin en planta baixa.

Les tanques podran ser opaques fins una alçada d'1 m, i es podrà arribar fins una alçada total de 2 m amb elements calats i/o vegetals.

Les estacions transformadores d'electricitat es situaran dins del volum unitari de l'edificació.

#### 1.17. Aparcaments

La previsió de places d'aparcament en l'edificació queda regulat per el planejament vigent o per la normativa sectorial que li pertorqui.

S'admetrà específicament l'ús d'aparcament en superfície quan l'ús dominant de la planta baixa o de l'edifici sigui comercial. Per els altres usos la dotació d'aparcaments estarà en la planta soterrani de l'edifici.

En l'apartat 4 d'aquestes normes s'especifica les condicions que han de complir els aparcaments.

## 2-Condicions de parcel·la

### 2.1. Mides mínimes

Façana mínima 40 m

Superfície mínima 2.000 m<sup>2</sup>

### 2.2. Càrregues urbanístiques

El solar te la carrega urbanística de la urbanització de la vialitat que l'envolta pendent d'executar.

Simultàniament a la presentació del projecte de l'edifici a construir s'haurà de presentar la modificació del projecte existent d'urbanització d'acord amb les característiques del nou edifici a construir i del que determini els serveis tècnics municipals, tenint que presentar llavors les garanties necessàries per la seva execució.

## 3-Densitat màxima

### 3.1. Densitat màxima d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà el d'un habitatge per cada 80 m<sup>2</sup> de sostre que es preveu construir en el projecte edificatori sobre el que es sol·licita la llicència, comptabilitzant la superfície construïda (inclòs els espais comuns) destinada a l'ús d'habitatge, arrodonint les fraccions al nombre enter més proper.

## 4-Condicions d'ús

### 4.1. Usos permesos

Habitatge plurifamiliar, amb excepció de la planta baixa.

Hoteler, amb excepció de la planta baixa.

Petit comerç

Comercial unitari o establiment comercial individual, amb només un establiment, fins una superfície de venda inferior o igual a 2.500 m<sup>2</sup> (comercial unitari fins a grandària gran) [1] [Veure apartat 5-Control de risc d'inundació per part de Protecció Civil]

Centre comercial o establiment comercial col·lectiu, amb diversitats d'establiments, fins una superfície de venda inferior o igual a 1.300 m<sup>2</sup> (comercial col·lectiu fins a grandària mitjana) [1] [Veure apartat 5-Control de risc d'inundació per part de Protecció Civil]

Oficines

Sociocultural

Aparcaments al servei d'un altre ús dominant.

- Si se situen en superfície, s'hauran de dissenyar tenint en compte el risc d'inundació

- Si es situen en planta soterrani, sempre que es garanteixi l'estanquitat del recinte per l'avinguda de 500 anys de període de retorn [Veure apartat 5-Control de risc d'inundació per part de Protecció Civil]

Recreatiu amb excepció de les activitats o usos recreatius musicals definides a l'apartat tercer de l'Annex I del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives

[1]: Segons el Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre, d'Ordenació dels Equipaments Comercials, es consideren, tant per els establiments individuals com per els col·lectius, en tots el casos, com:

- (PEC) Petits Establiments Comercials: els que tenen una superfície de venda inferior a 800 m<sup>2</sup>.

- (MEC) Mitjans Establiments Comercials: els que tenen una superfície de venda igual o superior a 800 m<sup>2</sup> i inferior a 1.300 m<sup>2</sup>.

- (GEC) Grans Establiments Comercials: els que tenen una superfície de venda igual o superior a 1300 m<sup>2</sup> i inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.
- (GECT) Gran Establiments Comercials Territorials: els que tenen una superfície de venda igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

#### 5-.Control del risc d'inundació per part de Protecció Civil

L'habilitació de l'ús comercial i altres activitats en l'espai lliure, planta baixa o planta soterrani s'haurà d'incorporar la validació per part de Protecció Civil, Serveis Territorials de Girona, de les corresponents mesures de gestió de risc d'acord amb l'informa de dit servei de data 19 de setembre de 2019 (document annexat)

Per garantir l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, i per tal de millorar l'evacuació del usuari del/s establiment/s en cas d'una emergència , com pot ser per avís de risc d'inundació, al projectar el/s nou/s edifici/s a construir s'hauran d'ampliar el número de sortides d'emergència i els recorreguts d'evacuació (rutes d'escapament) de manera que es faciliti substancialment la dispersió dels usuaris cap a zones segures i tanmateix s'eviti la possible acumulació de persones.

Per justificar aquesta ampliació caldrà especificar quines sortides i vies d'evacuació calen per complir amb el Codi Tècnic de l'Edificació i quines són les que s'incrementen. Aquest extrem caldrà que tingui informe favorable de la Direcció General de Prevenció d'Incendis i Salvaments.

Segons la modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic (Reial Decret 638/2016. de 9 de desembre) en la construcció d'aparcaments en planta soterrani s'han de fer els estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada i que a més disposin de respiradors i vies d'evacuació per damunt de la cota de l'avinguda. S'ha de tenir en compte, en la mesura que es pugui, la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

#### 6-.Afectació de les servituds aeronàutiques

Al trobar-se la totalitat de l'àmbit d'aquest PMU inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Girona les noves construccions (inclosos tots els seu elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.) modificacions del terreny o objectes fixes (postes antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.) no hauran de sobrepassar las altures (respecte el nivell del mar) que determinen les línies de nivell de les superfícies delimitadores incloses en el plànol de les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona que s'adjunta en els annexes de la documentació gràfica.