

CU: 24
Expedient:2023 / 080588 / G

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 14 de juny de 2023, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

Objecte

L'expedient del Pla de millora urbana (PMU) per a l'ordenació de l'edificació situada al passeig s'Abanell núm.4 ha estat promogut per Sky Blanda SL i tramès per l'Ajuntament de Blanes, i té per objecte l'ordenació de l'edificació de nova planta destinada a hotel de 4 estrelles situat al passeig s'Abanell núm.4, carrer del Cargol de Mar i carrer del Corall núm.12 de Blanes.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

La finca objecte de PMU abasta una superfície total de 676,80m² i dona façana al número 4 del passeig s'Abanell amb front també al carrer del Cargol de Mar num.1 i carrer del Corall núm.12. Actualment està ocupada per un hotel de PB+6 i disposa de tots els serveis urbanístics.

En relació amb el front marítim la parcel·la es troba en el tram de costa entre les fites M14 i M15 de la delimitació de la zona del domini públic marítim terrestre (DPMT) segons expedient de delimitació vigent DL-80-GI, fora del DPMT i la servitud de trànsit i afectat per la servitud de protecció dels 20 metres d'amplada.

Segons s'exposa a la memòria del PMU la formulació d'aquest ve motivada pel que estableix la disposició transitòria tercera (DT3a) de la Llei 22/1998 de 28 de juliol de Costes, en trobar-se dins de la zona de servitud de protecció i constituir façana marítima.

Segons l'esmentada DT3a, i atès que el seu ús és prohibit d'acord amb els definits als articles 24 i 25 de la Llei de Costes, es poden autoritzar noves construccions en parcel·les situades dins de la servitud de conformitat amb els plans en vigor sempre que s'ordenin amb estudis de detall i altres instruments urbanístics adequats.

La proposta es concreta en ordenar la nova volumetria d'una edificació destinada a hotel de 4 estrelles d'acord amb els paràmetres del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) vigent. En aquest sentit, es manté la profunditat edificable fixada al POUM i pel que fa al sostre edificable total, es regula l'edificabilitat addicional atorgada segons l'article 156 de les normes urbanístiques (NNUU) del POUM disposant-la a l'última planta de l'edifici de manera que es sobrepassa l'alçada reguladora màxima establerta.

La documentació aportada consta de memòria plànols i normes urbanístiques.



Planejament vigent i antecedents

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Blanes, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 19 de novembre de 2020 i publicat al DOGC de 28 de desembre de 2020, inclou l'àmbit objecte de PMU en el sòl urbà clau 5H Eixample Subzona Hotelera, on es fixa una profunditat edificable de 15 metres enfront el Pg. s'Abanell amb una reculada de 3 metres i una ARM de 19,40 PB+5, i al front del carrer Coralí una ARM de 13,20 metres PB+3. El POUM preveu també que a la subzona hotelera i per tal d'incentivar la implantació d'establiments hotelers de 4 o més estrelles es permet una edificabilitat addicional del 15% d'acord amb les condicions de l'article 156 del POUM.

S'estableix també que els establiments d'aquesta categoria de 4 estrelles disposaran així mateix d'aquesta edificabilitat addicional del 15%, per a destinar-la exclusivament a augmentar el nivell de serveis i prestacions que ofereix l'establiment. Aquesta edificabilitat addicional es podrà disposar sobrepassant l'alçada en una planta més i/o sobrepassant l'ocupació màxima, ocupant un 15% addicional de la superfície de la parcel·la de la zona corresponent.

Es permetrà l'ocupació del subsòl del solar amb usos d'aparcament i dependències auxiliars en funció dels requeriments funcionals de l'establiment, sense cap limitació de la seva superfície

L'article 123.3 de la normativa urbanística del POUM de Blanes estableix les condicions d'ús i d'edificació en la zona de servitud de protecció del DPMT. Les edificacions que estan dins de la zona de servitud de protecció i constitueixen façana marítima quedaran subjectes a l'establert a la DT3a de la Llei de Costes. Als efectes de la DT3a, l'ordenació urbanística homogènia de les edificacions de la façana marítima de s'Auguer situades dins la zona de servitud s'efectuarà amb la tramitació d'un PMU que inclourà la justificació expressa del tram o trams de façana marítima d'acord amb les característiques físiques, morfològiques, volumètriques i tipològiques de les edificacions que el componen, incloent documentació gràfica tant en planta com en alçat de l'estat actual i del proposat amb les actuacions edificatòries per a les quals es sol·licita autorització, que hauran de complir tots i cadascun dels requisits de l'esmentada DT3a.

El Pla director urbanístic del sistema costaner, i la seva modificació i refosa normativa aprovada definitivament en data 1 d'agost de 2014, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 6722 de 7 d'octubre de 2014, els terrenys objecte de la modificació puntual es troben dins de la franja dels 500 metres d'amplada des de l'atermenament del domini públic marítim - terrestre, i els identifica amb clau U sòl urbà.

El Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, aprovat definitivament el 28 de gener de 2021 per la Comissió de Territori de Catalunya, publicat al DOGC núm. 8341 de 15 de febrer de 2021, amb les modificacions de la seva normativa aprovada per resolució del conseller de Polítiques Digitals i Territori de data 4 d'agost de 2021 (DOGC núm. 8504 de 17 de setembre de 2021).



Tramitació municipal

La Junta de Govern Local en sessió ordinària de 5 d'abril de 2023 va adoptar aprovar inicialment el Pla de millora urbana.

Informes

La Dirección General de la Costa y el Mar va emetre informe de 13 de setembre de 2022 concloent amb una sèrie d'observacions que cal tenir en compte quan el document s'aprovi definitivament indicant també que prèviament a la seva aprovació definitiva es tornarà a remetre a l'esmentada Dirección General.

Valoració de la proposta

La disposició transitòria 3a de la Llei de Costes estableix que, quan siguin edificacions destinades a residència o habitació o aquelles que no puguin ser autoritzades amb caràcter ordinari, només es poden autoritzar de forma excepcional, amb l'aprovació prèvia d'un Pla que contingui la justificació expressa del compliment de tots i cada un dels següents requisits indispensables per a l'atorgament esmentat:

- Que amb les edificacions proposades s'aconsegueix l'homogeneïtzació urbanística del tram de façana marítima a què pertanyen.
- Que existeixi un conjunt d'edificacions, situades a una distància inferior a 20 metres des del límit interior de la ribera del mar, que mantingui l'alineació preestablerta pel planejament urbanístic.
- Que a l'ordenació urbanística de la zona es donin les condicions necessàries de tolerància de les edificacions que es pretenguin dur a terme.
- Que es tracti d'una edificació tancada, de manera que tant les edificacions existents com les que puguin ser objecte d'autorització quedin adossades lateralment a les contigües.
- Que l'alineació dels nous edificis s'ajusti a la dels existents.
- Que la longitud de les façanes dels solars, edificats o no, sobre els quals s'hagi d'actuar per aconseguir la pretesa homogeneïtat, no superi el 25% de la longitud total de façana del tram corresponent.

El mateix planejament urbanístic ha de proposar l'acotament dels trams de façana marítima el tractament homogeni dels quals es proposi obtenir mitjançant les actuacions edificatòries per a les quals se sol·liciti autorització.

El document incorpora una justificació de cadascun dels requisits establerts a la DT 3a en el sentit següent:



Pel que fa al requisit a), el document justifica que les alineacions dels edificis no es modifiquen i que les alçades proposades cerquen l'alineació amb l'entorn per tal de garantir l'homogenització urbanística que fixa la DT 3a.

Pel que fa al requisit b), queda justificat que l'edificació proposada forma part d'un front format per un conjunt d'edificacions existents situat a una distància inferior a 20 metres des del límit inferior de la ribera del mar, que coincideix amb l'alineació fixada al POUM.

Pel que fa al requisit c) i segons s'exposa al certificat municipal de l'aprovació inicial, el tram de façana marítima objecte de PMU correspon a edificacions construïdes amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 22/1988, amb edificacions consolidades de PB+6P. L'ordenació proposada regula l'increment d'edificabilitat del 15% a la planta superior d'acord amb el nivell de tolerància que fixen les NNUU del POUM vigent.

Pel que fa al requisit d), es justifica que es tracta d'una illa edificable amb edificacions entre mitgeres on la nova edificació quedaria adossada lateralment a les veïnes.

Pel que fa al requisit e), es justifica que l'alineació de l'edificació proposada s'ajusta a les existents d'acord amb els paràmetres fixats al POUM vigent.

D'acord amb el que s'ha exposat, es considera que la proposta que regula el PMU és coherent amb els paràmetres i determinacions de la clau 5H dels articles 154 a 161 de les NNUU del POUM.

En relació amb els requisits fixats a la DT3a de la Llei de Costes, el document justifica adequadament el seu compliment si bé convé tenir en compte que segons les qualificacions atorgades pel planejament vigent al tram de façana marítima considerat no es donaria homogeneïtzació urbanística de les alçades en tot el tram.

Normativa urbanística

El document incorpora apartat normatiu amb 5 articles.

Fonaments de dret

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 i les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març; Llei 5/2020, del 29 d'abril; Llei 2/2021, del 29 de desembre; Llei 3/2023, del 16 de març), la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, el Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, el Decret Llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, el Decret Llei 18/2020, de 12 de maig, de mesures urgents en matèria d'urbanisme, fiances i ambiental, el Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de



lloguer i el Decret llei 24/2021, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades.

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

:

-1 Emetre informe, als efectes de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, sobre el Pla de millora urbana per a l'ordenació de l'edificació situada al passeig s'Abanell núm.4, promogut per Sky Blanda SL i tramès per l'Ajuntament de Blanes, amb les observacions següents:

1.1. La proposta volumètrica que regula el PMU és coherent amb els paràmetres i determinacions de la clau 5H dels articles 154 a 161 de les NNUU del POUM.

1.2. En relació amb els requisits fixats a la DT3a de la Llei de Costes, el document justifica adequadament el seu compliment si bé convé tenir en compte que segons les qualificacions atorgades pel planejament vigent al tram de façana marítima considerat no es donaria una homogeneïtzació urbanística de l'alçada en tot el tram.

-2 Indicar a l'Ajuntament que aquest informe és vinculant pel que fa a les prescripcions fonamentades en motius de supramunicipalitat i legalitat contemplats en l'article 87, apartats 3 i 4 del text refós de la Llei d'urbanisme.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Sònia Bofarull i Serrat
La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

signat electrònicament

