



Identificació de l'expedient

Informe urbanístic sobre el Pla de Millora Urbana per a l'ordenació de l'edificació situada en el Pg S'Abanell, núm 4 del TM de Blanes.

Antecedents

El 1 de juny de 2023 l'Ajuntament de Blanes va sol·licitar informe respecte al planejament urbanístic.

Marc legal

Cal tenir en compte el marc legal europeu establert per la Directiva Marc de l'Aigua (2000/60/CE) (DOCE, 2000) (en endavant, DMA) transposada a l'ordenament jurídic estatal, en el text refós de la Llei d'aigües 1/2001 de 20 de juliol, mitjançant l'article 129 de la Llei 62/2003 de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre de 2003). Aquesta normativa estableix un marc d'actuació comú en la gestió de l'aigua a tots els Estats membres de la Unió Europea. L'aigua deixa de ser vista exclusivament com a recurs, i és contemplada com a element bàsic dels ecosistemes hídrics, i part fonamental per al sosteniment d'una bona qualitat ambiental que, alhora, garanteix el recurs. En aquesta normativa, els aspectes biològics, i també els hidromorfològics, prenen rellevància en la diagnosi integrada de la qualitat, juntament amb els ja tradicionalment usats indicadors fisicoquímics i substàncies prioritàries o contaminants tòxics i persistents (alguns, de nova inclusió). La DMA proposa la regulació de l'ús de l'aigua i dels espais associats a partir de la capacitat que aquests tenen per suportar diferents tipus de pressions i impactes. D'aquesta manera, es pretén promoure i garantir l'explotació i ús del medi de manera responsable, racional i sostenible.

Segons el document IMPRESS redactat dins del marc d'aplicació de la Directiva Marc, el nivell d'Estat Ecològic definit a la massa d'aigua Subterrània Al·luvials de la baixa i delta de la Tordera és bo, així com l'estat de la massa d'aigua superficial la Tordera des de la confluència de la riera de Vallmanya fins al mar també és bo. Fet pel que s'hauran d'adoptar mesures per mantenir i millorar aquests nivells i, a més, caldrà realitzar actuacions que vagin encaminades a obtenir el bon Estat Ecològic.

Descripció

El present Pla de Millora Urbana té per objectiu l'ordenació de l'edificació de nova planta destinada a hotel de quatre estrelles situada al Pg de s'Abanell nº4, carrer del Cargol de Mar i carrer del Corall nº12 de Blanes, província de Girona.





La superfície de l'àmbit és de 676,80m² i correspon a la finca amb referència cadastral 2331201DG8123S0001GG situada en el nº4 del Pg de s'Abanell amb front també al carrer del Cargol de Mar nº1 i carrer del Corall nº 12. El sòl està qualificat com a sòl urbà clau 5, Eixample segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Blanes aprovat definitivament per la CTUG per acord en data 19 de novembre de 2020 (DOGC núm. 8304, de 28 de desembre de 2020). Referent a la situació respecte al front marítim, la parcel·la es troba en el tram de costa comprès entre les fites M14 y M15 de la delimitació de la Zona de Domini Públic Marítim-Terrestre segons expedient de delimitació vigent DL-80-GI. L'àmbit del PMU es localitza fora del DPMT i la servitud de trànsit, trobant-se afectat per la servitud de protecció de 20 metres d'amplada.

L'àmbit del present PMU afecta en ple domini al següent propietari:

Referència cadastral: 2331201DG8123S0001GG

Propietat: SKY BLANDA S.L. Avinguda del Mar, 1608398 – Santa Susanna

Direcció: Passeig de s'Abanell, 4

El nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Blanes aprovat definitivament per la CTUG per acord en data 19 de novembre de 2020 (DOGC núm. 8304, de 28 de desembre de 2020) en el seu Capítol Sisè del Títol VII defineix l'àmbit d'actuació de la següent manera:

Es troba classificada com a Clau 5-H Eixample Subzona Hotelera. Aquesta determina una profunditat edificable de 15m respecte el front a Pg s'Abanell amb una reculada de 3m, permetent una edificació de PB+5 amb una alçada reguladora màxima de 19,40m. Respecte al front a carrer Corall defineix PB+3 i una alçada màxima de 13,20m. D'altra banda, per a la subzona hotelera i per incentivar la instal·lació d'establiments hotelers de 4 o més estrelles, es disposa d'una edificabilitat addicional del 15% d'acord amb les condicions que estableix l'article 156 del POUM.

Aquest 15% d'edificabilitat addicional no es correspon amb el 100% de superfície per planta i és per aquest motiu que el present PMU planteja la regulació dels paràmetres urbanístics que assegurin una adequada integració de la nova edificació incorporant l'edificabilitat addicional que permet el nou POUM i cercant la homogeneïtzació del tram de façana entre els carrers Costa Brava i Josep Tarradellas i la continuïtat respecte a l'edificació adjacent, adequant-se a les disposicions de la Llei 22/198 de 28 de juliol, de Costes.

No s'alteren els usos principals, els aprofitaments, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general i es manté l'edificabilitat, considerant l'addicional atorgada pel POUM.

En els plànols d'ordenació es fixa el nombre màxim de plantes resultants de l'aplicació de l'edificabilitat addicional definida en aquestes normes. L'alçada reguladora màxima queda definida en funció del nombre de plantes d'acord amb les següents correspondències:

B+4: 16,40m

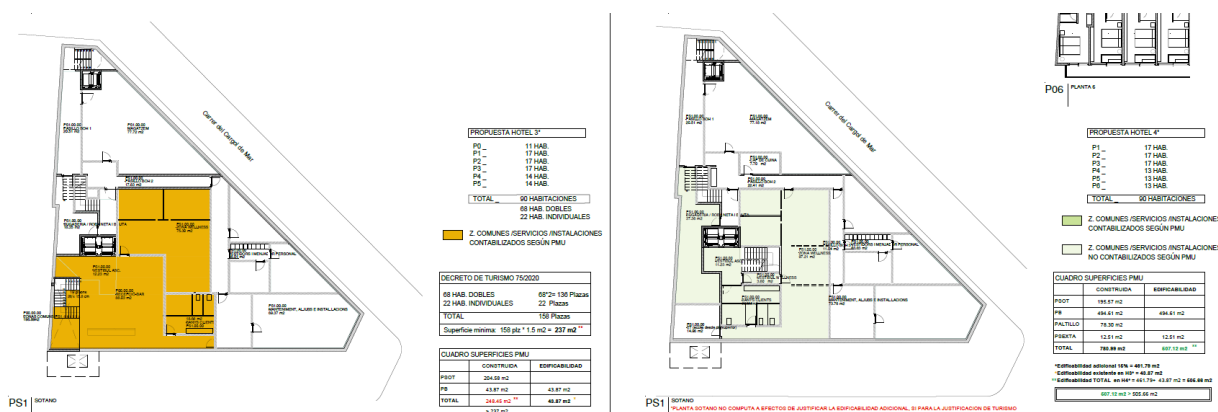
B+6: 22,50m

La norma fixa que l'edificabilitat addicional del 15% es destinarà exclusivament a l'augment del nivell de serveis i prestacions que ofereix l'establiment.



L'edificabilitat addicional es distribueix en l'edifici generant una nova planta pis que ocuparà prioritàriament la zona que dona façana al passeig marítim (complint amb les limitacions de profunditat edificable). La resta d'edificabilitat fins esgotar-la es distribuirà en la zona posterior, compresa entre el carrer del Corall, el carrer del Cargol de Mar, la línia de profunditat edificable i la mitgera de l'edifici veí.

Degut a que l'edificabilitat addicional es troba supeditada a l'augment de categoria de l'establiment per tal d'obtenir la de 4 estrelles o més, aquesta es destinarà exclusivament a l'augment de serveis i instal·lacions de l'establiment, podent-se distribuir en el conjunt de l'edifici segons les necessitats funcionals d'un establiment d'aquestes característiques, sense que això comporti un augment del nombre total d'allotjaments respecte a la categoria anterior-preexistent.



Domini públic hidràulic, zona de policia i zona de servitud.

Le La llera pública de l'àmbit és la riera de la Plantera.

Tal com les defineix l'article 5 del TRLA, les lleres de domini privat són aquelles per on hi discorre ocasionalment aigua de pluja i, des del seu origen, travessen només finques particulars. Pel que fa a les obres i actuacions que s'autoritzen en aquestes lleres, s'aplicarà el que s'estableix a l'article 5 del TRLA.

L'article 6 del RDPH defineix els marges com els terrenys que llisten amb les lleres públiques, i estableix que, en tota la seva extensió longitudinal, els marges estan subjectes a:

- a) una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic, regulada al RDPH
b) una zona de policia de 100 m d'amplada on es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que s'hi desenvolupin

La zona de servitud té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH, i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment. Qualsevol actuació en zona de servitud estarà sotmesa al que s'especifica a l'article 7.2 del RDPH. La plantació d'espècies arbòries en aquesta zona requerirà l'autorització de l'ACA.



Per realitzar obres en zona de policia de lleres cal disposar de l'autorització de l'ACA, a no ser que el Pla d'Ordenació Urbana corresponent, o d'altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, hagin estat ja informats per l'ACA i s'hagin recollit les previsions formulades en aquests informes (article 78.1 RDPH). Totes aquestes obres es regiran pel que estableixen els articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.

En qualsevol cas, totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que tinguin l'autorització expressa d'aquest Organisme, fora dels casos en què l'informe exclogui expressament aquesta necessitat.

Guies tècniques de l'ACA:

- Tant les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc), com els encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, caldrà que es facin d'acord amb el document tècnic redactat per l'ACA ***"Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial"***.

- Els càlculs hidrològics i hidràulics es faran d'acord amb el que estableix el document tècnic ***"Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local"***, aprovat per l'ACA.

L'àmbit se situa al marge dret de l'riera de la Plantera, que circula coberta, fora de la zona de policia de lleres.

Abastament d'aigua

El Pla de Millora Urbana no suposa un augment en les necessitats d'aigua en sòl urbà consolidat ja que el núm. d'habitacions és el mateix, en tot cas, l'Ajuntament haurà de garantir aquest subministrament.

Els aprofitaments d'aigua procedents de pous o de lleres públiques hauran de regularitzar la situació davant l'Organisme de Conca (en cas de no disposar de Resolució). En qualsevol cas, s'estarà al que estableix el RDPH, tenint en compte el RD 606/2003 de 23 de maig pel que es modifica el RDPH, i el RDL 1/2001 de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües.

Per tal de fomentar l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua, caldrà que els projectes de nous edificis i construccions incorporin sistemes d'estalvi d'aigua. permet assegurar que tots els edificis, tant públics com privats, disposen de mecanismes d'estalvi d'aigua a les dutxes, aixetes i cisternes; i de comptadors i reguladors de pressió per a cadascun dels habitatges, locals i usos diferents. També la necessitat d'incorporar un o més sistemes de reutilització d'aigua als edificis (reutilització d'aigües grises, d'aigua de pluja, d'aigua sobrant de piscines...), en funció de la seva tipologia (unifamiliar, plurifamiliar, hotels, oficines...).

L'ACA recomana, a més, que els serveis municipals de reg de zones verdes i de neteja viària i de clavegueram utilitzin preferentment aigua procedent de fonts alternatives a la potable (aigua regenerada, subterrània, de pluja), i que així s'especifiqui als plecs de prescripcions tècniques municipals.



Sanejament

El Pla de Millora Urbana no suposa un increment en generació d'aigües residuals. Es tracta d'un sòl urbà consolidat.

El municipi depura les seves aigües a l'EDAR de Blanes, essent l'administració actuant el Consell Comarcal de la Costa Brava.

L'Ajuntament, en exercici de les seves competències, promourà o executarà directament les accions necessàries per a garantir la recollida i tractament dels efluent urbans.

Cal tenir en compte que resta prohibit realitzar cap mena d'abocament d'aigües residuals sobre el Domini Públic Hidràulic, ja sigui de forma directa (a la llera) o indirecta (per infiltració en el terreny), tret que s'hagi obtingut la preceptiva autorització d'abocament de l'administració hidràulica, d'acord amb el que estableix el RDPH. Caldrà adaptar la situació del sanejament als criteris de l'Agència Catalana de l'Aigua establerts i al Reglament de serveis públics de sanejament, així com obtenir de tots el permisos d'abocament necessaris.

Inundabilitat

Pel que fa a la inundabilitat l'Agència ha delimitat la zona de flux preferent i la zona inundable respecte a la Tordera.

L'àmbit se situa fora de la zona de flux preferent, però dins de zona inundable.

Pel que fa als calats aquests no superen els 40 cm.





En la memòria es justifica el compliment de l'art.121 del POUM pel que es limiten els usos del sòl "zona inundable": Segons la delimitació publicada per ACA en el MAPRI (mapes de perillositat i risc d'inundació) la finca es troba en zona d'inundabilitat de 40cm. La nova edificació es dissenyarà tenint en compte el risc d'inundació existent. Es permet disposar de garatge soterrat i plantes sotterrani sempre que es garanteixi l'estanqueïtat del recinte i atenent a l'accessibilitat en situació d'emergència per inundació; a més, amb caràcter previ a l'inici d'obres el Promotor haurà de disposar del certificat del registre de la propietat en el que s'acrediti anotació registral que indiqui que la construcció es troba en zona inundable.

Pel que als usos residencials aquest s'han de situar per sobre de la cota d'inundació de l'avinguda dels 500 anys de període de retorn, en aquest sentit no es podran situar habitacions a la planta baixa. En la proposta les habitacions se situen a partir de la planta primera.

Afeccions mediambientals

Les actuacions del planejament s'hauran de fer d'acord amb els "Criteris d'intervenció del espais fluvials publicats", redactats per l'ACA el març de 2002 i publicats a la seva pàgina web.

Aquest àmbit se situa fora de zona PEIN i de xarxa Natura 2000.

L'àmbit es troba dins de la delimitació de la massa d'aigua subterrània protegida Al·luvials de la baixa i delta de la Tordera.

Conclusions

D'acord amb les anteriors consideracions, s'informa del següent:

- En relació amb l'abastament, favorablement.
- Respecte el sanejament s'informa favorablement.
- Pel que fa a la inundabilitat, s'informa favorablement.
- En relació amb les afeccions mediambientals, s'informa favorablement.

En tot cas, el domini públic hidràulic no computarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

El Director

Per delegació (Resolució TES/1198/2019, de 3 de maig. DOGC de 8.05.19)

Vist-i-plau del cap de la demarcació territorial

uw

