

Modificació puntual del Pla parcial urbanístic

SUD 1 Sector Costa Brava

Paràmetres d'edificació: cossos sortint, elements de publicitat, ordenació de les edificacions de petita dimensió i gasolineres.

juny de 2024

BLANES

0.	REDACCIÓ	3
I.	MEMÒRIA	4
1.	ANÀLISI-DIAGNOSI	4
1.1	MARC LEGAL	4
1.2	INICIATIVA	4
1.3	CONTINGUT I ABAST DE LA MODIFICACIÓ	4
1.4	EL PLA GENERAL DE 1981	4
1.5	EL PLA PARCIAL COSTA BRAVA DE 2001 I LES SEVES MODIFICACIONS	5
1.5.1	ANTECEDENTS DEL PLA PARCIAL COSTA BRAVA	5
1.5.2	ZONES URBANÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL	6
1.6	EL POUM'20 DE BLANES.	8
1.7	SÍNTESI DELS TIPUS D'ORDENACIÓ DEL PLA PARCIAL VIGENT	9
1.8	GRAU DE DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR	9
1.8.1	PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	9
1.8.2	PROJECTE D'URBANITZACIÓ	9
1.9	PROBLEMÀTIQUES DETECTADES DEL PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSTES DE RESOLUCIÓ	10
1.9.1	NORMATIVA SOBRE CONDICIONS ESPECÍFIQUES SEGONS TIPUS D'ORDENACIÓ	10
1.9.2	OCUPACIÓ MÀXIMA	13
1.9.3	CONTRADICCIONS ENTRE LA REGULACIÓ DELS COSSOS SORTINTS I LA DE L'OCUPACIÓ MÀXIMA	14
1.9.4	REGULACIÓ D'ELEMENTS PUBLICITARIS	16
1.9.5	ALINEACIONS D'EDIFICIS DE PETITA DIMENSIÓ	18
1.9.6	EDIFICIS DE TIPOLOGIA OBERTA. GASOLINERES.	19
1.10	SÍNTESI DE L'ANÀLISI-DIAGNOSI	19
2.	DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ	21
2.1	MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES	21
2.2	OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA EN RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS	28
3.	JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ	29
3.1	CRITERIS I OBJECTIUS URBANÍSTICS AMB EL PLANEJAMENT VIGENT	29
3.2	CRITERIS RELACIONATS AMB LA COMPOSICIÓ ARQUITECTÒNICA	29
4.	ALTRA DOCUMENTACIÓ	30
5.	DOCUMENT COMPRENSIU	31
5.1	OBJECTE DE L'ANNEX	31
5.2	SITUACIÓ I ÀMBIT	32
5.3	ÀMBIT I ABAST DE LA SUSPENSIO DE LLICÈNCIES	32
5.4	OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ	33
5.5	ABAST	34
II.	MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL	35
	ARTICLE 11.- DETERMINACIONS PER A LA ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR CLAU 11A.....	35
	ARTICLE 12.- DETERMINACIONS PER A LA ZONA D'USOS TERCIARIS CLAU 14.....	35
	ARTICLE 17 CONDICIONS ESPECÍFIQUES SEGONS TIPUS D'ORDENACIÓ.	37
	DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA	37
III.	ANNEX – PLÀNOL ORDENACIÓ VIGENT	38

0. Redacció

Equip redactor de la Modificació puntual del Pla parcial urbanístic SUD 1 Sector Costa Brava: Paràmetres d'edificació: cossos sortint, elements de publicitat, ordenació de les edificacions de petita dimensió i gasolineres, del municipi de Blanes.

AUTORS

Joaquim Ginesta arquitecte

Narcís Reverendo arquitecte

EQUIP TÈCNIC

Francesc Haro arquitecte

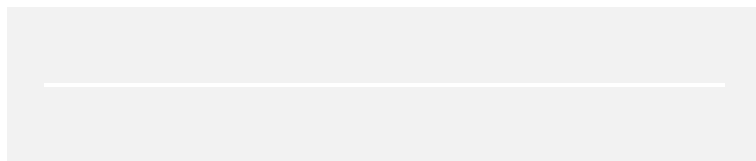
Hayat Bouchikh arquitecta

Mariona Pujol arquitecta tècnica

Àngela Boix delineant

GiR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES



I. MEMÒRIA

1. ANÀLISI-DIAGNOSI

1.1 Marc legal

El marc legal per a la redacció de la Modificació puntual del Pla Parcial SUD 1 Sector Costa Brava és el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (d'ara endavant TRLUC), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (d'ara endavant RLUC).

1.2 Iniciativa

La present Modificació la promou la Junta de Compensació del SUD 1 Sector Costa Brava constituïda mitjançant escriptura de data 22/09/2004 i inscrita al REUC (Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores) amb el núm. 2108, del tom 18, per resolució del Director.

1.3 Contingut i abast de la Modificació

El contingut de la Modificació puntual de Pla Parcial s'ajusta a les característiques de la proposta:

- Memòria
- Normes urbanístiques
- Plànol de suspensió de llicències

L'abast normatiu de la modificació es concreta en els següents aspectes:

- Modificació de les Normes urbanístiques

1.4 El Pla General de 1981

El Pla parcial Costa Brava es va redactar en base al Pla general de 1981. Per això, la nomenclatura de les claus urbanístiques del Pla parcial provenia de l'antic Pla General de Blanes, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 30 de setembre de 1981 (DOGC 174 de l'11 de novembre de 1981).

Les determinacions d'ordenació per a la zona Residencial plurifamiliar (Clau 11a) i la zona d'Usos Terciaris (Clau 14) quedaven regulades originalment en el Pla General de 1981 de la següent manera:

*SECTORS DE DESENVOLUPAMENT PLURIFAMILIAR D'INTENSITAT 1
(CLAU 11A)*

Art. 180. Condicions d'edificació

El pla solament regula les condicions essencials que defineixen els marges de la posterior concreció mitjançant el corresponent Pla Parcial. Aquestes condicions són les següents:

- 1. L'ocupació màxima d'edificació privada sobre els sòls d'usos privats definits pel Pla serà del 60%*
- 2. L'alçada màxima de l'edificació serà de 22 m. equivalents a planta baixa més sis plantes pis.*

En tot cas, seran aplicades les limitacions de les alçades de l'edificació, en funció de les amplades dels vials d'acord amb el següent quadre:

<i>Carrers de 10 a 12 m.</i>	<i>PB + 3P.P. (13 m.)</i>
<i>Carrers de 12 a 16 m.</i>	<i>PB + 4P.P. (16 m.)</i>
<i>Carrers de 16 a 20 m.</i>	<i>PB + 5P.P. (19 m.)</i>
<i>Carrers de més de 20 m.</i>	<i>PB + 6P.P. (22 m.)</i>

SECTORS DE DESENVOLUPAMENT D'USOS TERCIARIS (CLAU 14)

Art. 199. Tipus d'ordenació

*El tipus d'ordenació serà el d'**edificació aïllada**.*

1.5 El Pla parcial Costa Brava de 2001 i les seves modificacions

1.5.1 Antecedents del Pla Parcial Costa Brava

El Pla parcial d'ordenació Costa Brava, al terme municipal de Blanes, es va aprovar definitivament per la CTUG en sessió de data 18/12/2001, i en sessió de data 28/05/2002 es va donar conformitat al Text refós. Un cop complertes les condicions que s'establien en aquells acords, es va publicar juntament amb el text íntegre de les Normes urbanístiques al DOGC núm. 3976, de 29/09/2003.

Posteriorment, per a donar resposta a problemàtiques manifestades en la tramitació dels projectes d'urbanització i reparcel·lació, es va tramitar una Modificació del Pla parcial que la CTUG¹ que tenia per objecte adaptar l'ordenació a l'anul·lació de la reserva ferroviària; potenciar el sistema d'equipaments; millorar algunes connexions viàries i preveure la implantació d'un carril bus.

¹ Modificació del Pla parcial aprovada definitivament per acords de la CTUG de 28/01/2009 i 17/06/2009, DOGC núm. 5434, de 3/08/2009

Mes recentment, per a facilitar la implantació d'un operador comercial de certa magnitud, es va tramitar una segona Modificació puntual del Pla parcial².

Finalment, quan la gestió urbanística d'aquest sector es trobava en la darrera etapa de l'execució de les obres d'urbanització, es va tramitar una última Modificació puntual de la Normativa del Pla parcial³. Aquesta modificació ajustava el planejament a les determinacions vinculants del POUM i del PDURSNS_LG (Pla Director Urbanístic de Revisió dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí), aprovat definitivament el 28/01/2021, i publicat al DOGC núm. 8341 de 15/02/2021; i ensems s'estenien a tot l'àmbit del sector algunes de les modificacions que es van demostrar útils per a la implantació de l'operador comercial, i també s'afegien altres correccions que milloraven les opcions de fer efectiu l'aprofitament de les parcel·les.

Ara de nou es proposa una Modificació puntual de la Normativa del Pla parcial que resolgui les contradiccions i indefinicions que s'han generat en la normativa pel que fa als cossos sortints i la seva relació amb l'ocupació, els elements publicitaris i el gàlib màxim de les edificacions.

1.5.2 Zones urbanístiques del Pla Parcial

El Pla General no definia el tipus d'ordenació de la clau 11a (alineació de vial), va ser el Pla parcial del 2002 el que es va encarregar d'assignar-la a la tipologia d'alineació de vial, i així es descriu en la normativa de la Modificació del Pla parcial del 2023:

Article 11 DETERMINACIONS PER A LA ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR CLAU 11a

Article 11.01: Tipus d'ordenació de l'edificació:

*L'edificació serà en bloc lineal, **segons alineació a vial**, que podran modificar mitjançant un estudi volumètric, dins dels gàlibs assenyalats en el plànol d'ordenació, respectant distàncies mínimes a límits. Aquest estudi volumètric modificarà si cal les línies de l'edificació sense que això suposi cap augment dels paràmetres urbanístics.*

El projecte haurà de justificar la integració paisatgística de les diferents façanes i seccions de la parcel·la.

El primer promotor que vulgui construir haurà de fer un projecte unitari sobre l'àmbit de la parcel·la adjudicada pel

² Modificació del Pla parcial aprovada definitivament per acord de la CTUG de 30/04/2019, DOGC núm. 7912, de 8/07/2019

³ Modificació del Pla parcial aprovada definitivament per acord del Ple Municipal en sessió Ordinària de 30 de març de 2023, BOPG núm. 100, de 24 de maig de 2023

projecte de reparcel·lació. Aquest projecte concretarà únicament aspectes volumètrics, en concret de gàlib d'ordenació i d'alçada i/o escalonament dels edificis.

Qüestions d'acabats de cobertes, eixos i tractaments de façanes no seran objecte d'aquest projecte. Els següents promotors podran proposar modificacions al projecte original que hauran de ser aprovades prèvia o simultàniament a les llicències sol·licitades.

Pel que fa al tipus d'ordenació de la clau 14, el Pla General ja el definia com a **edificació aïllada** i així ho descriu la Modificació del Pla parcial del 2023:

Article 12 DETERMINACIONS PER A LA ZONA D'USOS TERCIARIS
CLAU 14

Article 12.01 Tipus d'ordenació de l'edificació:

L'edificació serà aïllada, tal com figura en el plànol d'ordenació, però es podrà modificar mitjançant un estudi volumètric, dins dels gàlibs assenyalats en el plànol d'ordenació, respectant distàncies mínimes a límits. Aquest estudi volumètric modificarà si cal les línies de l'edificació sense que això suposi cap augment dels paràmetres urbanístics.

El primer promotor que vulgui construir haurà de fer un projecte unitari sobre l'àmbit de la parcel·la adjudicada pel projecte de reparcel·lació. Aquest projecte concretarà únicament aspectes volumètrics, en concret de gàlib d'ordenació i d'alçada i/o escalonament dels edificis. Qüestions d'acabats de cobertes, eixos i tractaments de façanes no seran objecte d'aquest projecte. Els següents promotors podran proposar modificacions al projecte original que hauran de ser aprovades prèvia o simultàniament a les llicències sol·licitades. El projecte haurà de justificar la integració paisatgística de les diferents façanes i seccions de la parcel·la respecte a les següents consideracions d'obligat compliment:

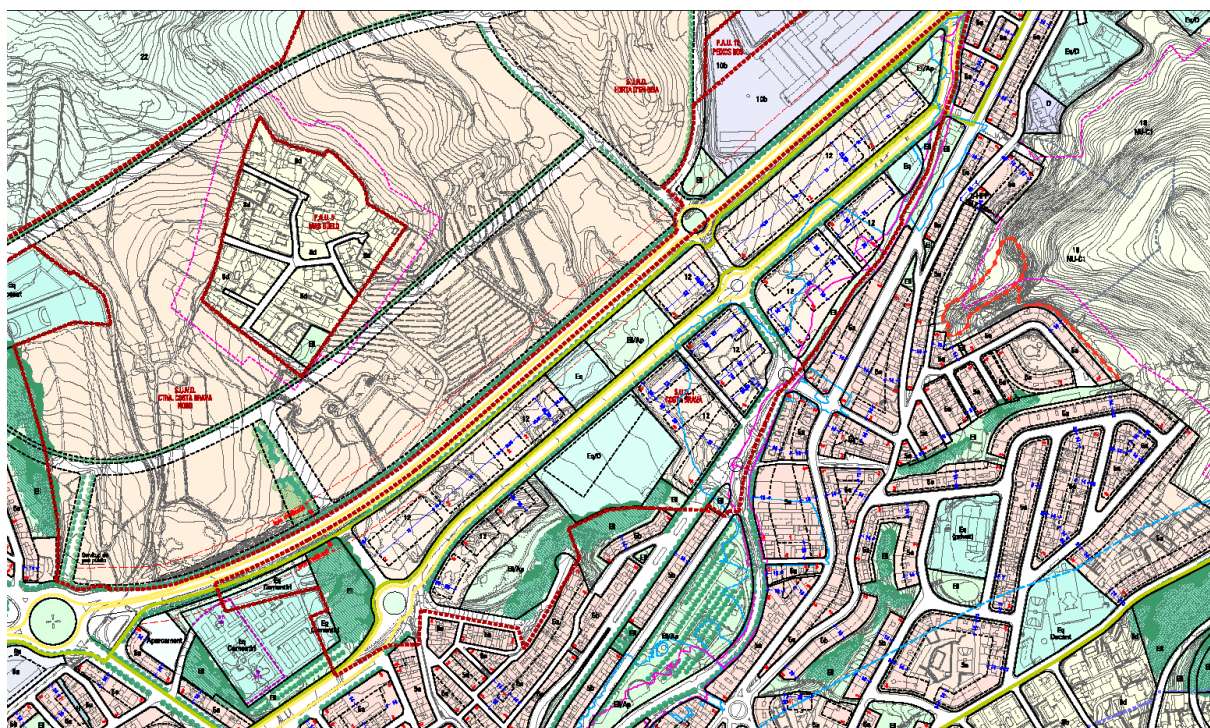
- Es fixarà com a cota de terreny "natural" i de referència, en la totalitat de la parcel·la, la cota en el punt mig de la façana a l'Avda. Parlament. S'incorpora un plànol d'ordenació on es defineixen les cotes actuals en els perímetres de les parcel·les. Si la cota indicada en el plànol no coincideix exactament en el punt mig de la façana de la parcel·la a l'Avd. Parlament sobtarà per calcular-la en el punt exacte per interpolació.

- Es podrà anivellar tota la parcel·la a la cota de referència indicada en el punt anterior, (inclús en el perímetre de tres metres de protecció del PDURSNS_LG), independentment de l'alçada del mur que en resulti respecte a la Ctra GI-682.

1.6 El POUM'20 de Blanes.

El POUM de Blanes va ser aprovat definitivament per la CTUG (Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona) en data 19/11/2020 i publicat al DOGC núm. 8304 de 28/12/2020.

Pel que fa al Sector Costa Brava el POUM'20, en l'article 222, manté l'anterior delimitació així com l'ordenació del pla parcial aprovat i, per tant, la seva normativa.



Zonificació detallada del Sòl Urbà i Urbanitzable. POUM 2020

La regulació detallada del sòl urbanitzable del POUM 2020 defineix el sector que ens ocupa de la següent manera:

CAPÍTOL SEGON – REGULACIÓ DELS DIFERENTS SECTORS

Art. 222. SUD 1 – Sector Costa Brava

El POUM. manté la delimitació del sector previst en l'antic P.G.O.U., així com l'ordenació del pla parcial aprovat (acord 28 maig 2002). El sector mantindrà el règim de sol urbanitzable fins que es formalitzin les cessions obligatòries a l'ajuntament i es recepcionin les obres d'urbanització.

1.- Paràmetres urbanístics:

Superfície:	14,18 Has
Cessions:	Espais lliures 17.145 m2
	Equipaments 13.982 m2

Viari 40.444 m²
Sostre màx. edificable residencial: 70.315 m²
terciari: 31.927 m²
Número màxim d'habitatges: 507 habitatges
Alçada màxima PB+4

Es mantenen les mateixes condicions del Pla Parcial aprovat i la seva modificació.

2.- Usos: Els fixats en el Pla Parcial aprovat.

3.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de sis anys.

1.7 Síntesi dels tipus d'ordenació del Pla parcial vigent

De la lectura de les Normes urbanístiques del PG'81, PP'02 i POUM'20 s'extreu la conclusió de que l'ordenació es basa en **2 tipus d'ordenació d'edificació diferents**:

- | | |
|---|---------------------------|
| - Residencial plurifamiliar (Clau 11a) | ALINEACIÓ A VIAL |
| - Usos terciaris (Clau 14) | EDIFICACIÓ AÏLLADA |

1.8 Grau de desenvolupament del Sector

1.8.1 Projecte de reparcel·lació

El Projecte de Reparcel·lació del sector, impulsat per la Junta de Compensació, va ser aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Blanes el dia 10/11/2005. La conformitat al text refós d'aquesta reparcel·lació, es va acordar el dia 2/03/2006, i es va inscriure al Registre de la Propietat el dia 3/05/2006. El projecte de reparcel·lació va ser modificat l'any 2010 per tal d'ajustar-lo a la modificació del pla parcial.

1.8.2 Projecte d'urbanització

El Projecte d'Urbanització del sector va ser aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Blanes el dia 31/01/2008.

Les obres d'urbanització es van iniciar el dia 02/07/2008 subscriuint l'acta de replanteig i un any més tard, a causa de la crisi econòmica, es varen suspendre per acord de l'Assemblea general de la Junta de Compensació celebrada el 15/09/2009, comunicat a l'Ajuntament el 29/09/2009.

La Junta de Compensació, en l'assemblea celebrada el 03/08/2016, va acordar reprendre les obres d'urbanització per tal de facilitar la implantació d'un establiment comercial.

Tanmateix, en data 16/09/2016 es va presentar, per a la seva tramitació administrativa, un nou Projecte d'Urbanització que resol·lia les qüestions que havien restat pendents i alhora programava la realització de les obres d'urbanització per etapes d'execució, de forma que es pogués completar i fer-ne la recepció d'una primera fase que permetés la construcció i funcionament de l'esmentat establiment comercial. Aquest nou projecte va ser aprovat definitivament per la Junta de Govern Local amb el dia 19 d'octubre de 2017.

El mes de març de 2020 es va presentar una segona modificació del projecte d'urbanització per a resoldre qüestions sorgides durant l'execució de les obres i incorporar una rotonda a la cruïlla dels carrers Santa Cecília, Anselm Clavé i Av. de l'Estació.

1.9 Problemàtiques detectades del planejament vigent i propostes de resolució

El present document té com a finalitat donar resposta a les següents problemàtiques:

- Resolució de contradiccions en el planejament vigent
- Necessitat de precisar la regulació d'elements publicitaris
- Manca d'ordenació dels edificis de petita dimensió
- Insuficiència en l'ordenació de les gasolineres

1.9.1 Normativa sobre condicions específiques segons tipus d'ordenació

El punt 3.4 de les Normes urbanístiques del Pla parcial defineix la regulació específica dels cossos sortints, elements sortints, celoberts, pous de ventilació, xemeneies de ventilació i desguassos d'aigües pluvials.

La normativa del text refós del Pla parcial Accés Costa Brava, aprovat definitivament el 8 d'abril del 2002, establia la següent regulació dels **cossos sortints**:

3.3 NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES.

Art.10.- DEFINICIÓ DE CONCEPTES

Cossos sortints: *Són els cossos habitables i ocupables tancats o semitancats, ó oberts, que sobresurten de la línia de façana, o de l'alineació de l'edificació.*

Es defineixen com a semitancats aquells cossos volats que tinguin tancats totalment algun dels seus contorns laterals mitjançant tancaments indismuntables i opacs.

Entre els tancats s'inclouen els miradors, les tribunes o altres similars. Entre els semitancats, les galeries, les baranes i altres similars. I entre els oberts, els balcons i les terrasses.

No es podran tancar totalment o parcialment cossos sortints posteriorment a la seva construcció.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat neta o de la intensitat d'edificació i de la superfície útil i edificada.

En els cossos sortints oberts no computaran a efectes del càlcul de la superfície de sostres edificables, però sí en canvi, pel que fa a ocupació màxima en planta baixa, i a separacions dels límits de parcel·la en les edificacions aïllades.

S'entén per "pla límit de vol", el pla normal de la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol es situa a un metre de la mitgera.

No s'admet l'acabament a 45 graus de la mitgera, punt de trobada del cos volant amb la façana.

A continuació les Normes urbanístiques del Pla Parcial del 2002 detallen les disposicions comunes als diferents tipus d'ordenació de l'edificació. En aquest títol trobem les condicions específiques de l'ordenació **en alineació de vial**:

3.4 CONDICIONS ESPECÍFIQUES SEGONS TIPUS D'ORDENACIÓ.

TIPUS D'ORDENACIÓ EN **ALINEACIÓ DE VIAL**

1. Cossos sortints:

- El vol màxim, mesurat normalment al pla de façana en qualsevol punt d'aquesta, no podrà excedir de la dècima part de l'ample del vial. Si per aplicació d'aquesta regla resultés un vol superior a 1,20 m s'aplicarà aquesta mesura com a màxim. Si l'edificació dóna front a vies o trams de vies de diferent amplada, per cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a la qual recaigui, amb un vol màxim de 1,20 m.

El cos volant no **sobresortirà** en cap cas de l'amplada de la vorera, ni es situarà a alçades inferiors a 3,20 metres des de la rasant de la vorera.

- El vol màxim dels cossos sortints oberts, en l'espai lliure interior de l'illa de cases, no podrà excedir d'una vintena part del diàmetre de la circumferència inscribible en l'espai lliure interior de l'illa de cases, amb un vol màxim en tot cas de 1,50 m.

En l'espai interior de l'illa de cases no es permetran cossos sortints, tancats o semitancats que sobrepassin la profunditat edificable.

- Els cossos sortints oberts podran ocupar en la seva totalitat la longitud de façana. Els tancats i els semitancats no podran ocupar més d'un terç de la superfície de vol permesa en cada planta.

En un o altre cas, els cossos venen limitats en la seva distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral de vol.

[...]

Aquesta part final de les Normes urbanístiques del Pla parcial no queda identificada amb un núm. d'article (li hauria correspost el núm.17) sinó amb un núm. d'apartat (el 3.4). Posteriorment, la MPP'2023 ha assignat sota el núm. 17 un nou paràgraf amb el següent contingut:

Article 17 CONDICIONS ESPECÍFIQUES SEGONS TIPUS D'ORDENACIÓ.

S'aplicaran els paràmetres i determinacions del POUM per tot lo que no es reguli pel PPU.

Cal remarcar que en cap punt de la Modificació de 2023 s'exposa la voluntat de suprimir la regulació anterior dels cossos sortints per la tipologia alineada a vial. Conseqüentment s'escau corregir aquesta problemàtica

Per altra part, la Modificació del Pla parcial de 2023 remet al planejament general per tot allò que no quedi regulat, i precisament és en el POUM'20 on trobem la regulació dels cossos sortints en edificació aïllada que no defineix el Pla parcial (solament ho fa pel tipus d'edificació alineada).

Pel que fa a la resta d'aspectes regulars a l'apartat 3.4 (elements sortints, celoberts, pous de ventilació, xemeneies de ventilació i desguassos d'aigües pluvials), el POUM de Blanes ja estableix una regulació sobre aquests aspectes per al conjunt del municipi. En conseqüència al SUD-1.- Sector residencial delimitat Costa Brava.

L'article 220 de les Normes urbanístiques del POUM reflecteix aquesta circumstància:

Art. 220. Delimitació de sectors

1.- Aquest POUM delimita tres nous sectors d'obligat desenvolupament en Pla Parcial, i manté la delimitació d'aquells sectors o polígons de sectors del antic Pla General, que, amb el Pla Parcial aprovat definitivament o en tràmit, no han completat la seva execució

2.- Aquest sectors queden definits en aquest POUM com a residencials (clau 12).

3.- Els sectors recollits en l'antic Pla General d'Ordenació Urbana amb el Pla Parcial aprovat definitivament i no executat, mantindran en general, els paràmetres fixats en el Pla Parcial, i que es recullen en els Art. 222 i següents. **En cas de que aquest POUM modifiqui paràmetres i així es reflecteixi a l'article corresponent a la regulació del sector, prevaldran aquests sobre el Pla Parcial i aquest s'haurà d'ajustar als nous paràmetres.**

Els sectors residencials delimitats són:

SUD-1.- Sector residencial COSTA BRAVA

SUD-2.- Sector residencial RACÓ BLAU

SUD-3.- Sector residencial LES MIMOSES

[...]

Malgrat que el POUM ja estableix la prevalença del primer pel que fa als paràmetres d'aprofitament i que la nova redacció de l'article 17 de les Normes urbanístiques del Pla parcial estableix que s'aplicaran els paràmetres i determinacions del POUM per tot lo que no es reguli pel PPU, amb motiu de la Modificació proposada es proposa simplificar les Normes urbanístiques del Pla parcial suprimint la totalitat de l'apartat 3.4 i afegint a l'article 17 que a més de la regulació del POUM s'aplicarà la normativa tècnica i sectorial aplicable vigent

1.9.2 Ocupació màxima

Les determinacions sobre **ocupació màxima** del al Pla Parcial del 2002, per a les zones residencials i per a les zones d'usos terciaris són les següents⁴:

ART.11.- DETERMINACIONS PER A LA ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR CLAU 11a

2. Ocupació màxima: *L'ocupació màxima de parcel·la es mesurarà per la projecció ortogonal, sobre un plànol horitzontal de tot el volum d'edificació, **inclosos els cossos sortints i no sobrepassarà la superfície grafiada en cada illa.***

ART.12.- DETERMINACIONS PER A LA ZONA D'USOS TERCIARIS CLAU 14

2. Ocupació màxima: *L'ocupació màxima de parcel·la es mesurarà per la projecció ortogonal, sobre un plànol horitzontal de tot el volum d'edificació, **inclosos els cossos sortints i no sobrepassarà la superfície grafiada en el plànol n° 20.***

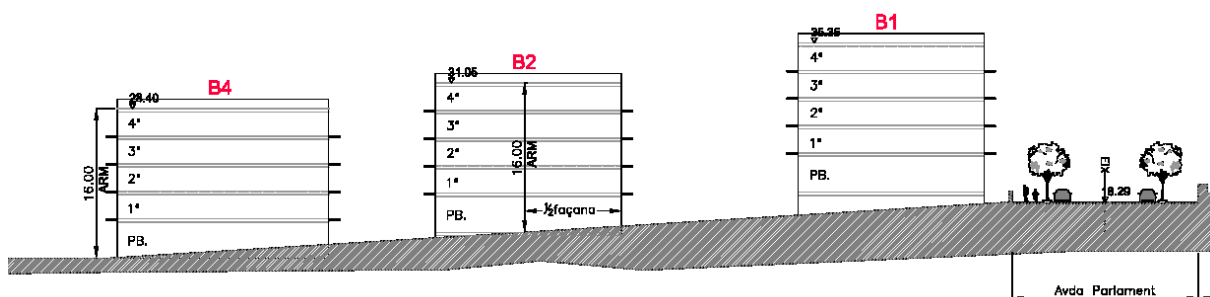
⁴ En les posteriors Modificacions puntuals del Pla parcial aprovades el 2009, 2019 i 2023 no s'ha alterat la normativa en relació als cossos sortints i la seva ocupació màxima.

1.9.3 Contradiccions entre la regulació dels cossos sortints i la de l'ocupació màxima

La regulació dels cossos sortints defineix la seva longitud i vol. Quan es defineixen els conceptes al POUM'20 es descriuen els cossos sortints **sobresortint** de la línia de façana, o de l'alineació de l'edificació. No obstant, en la definició de l'ocupació màxima del Pla parcial es nega aquesta possibilitat quan es concreta que el volum d'edificació, **inclosos els cossos sortints**, no sobrepassarà les superfícies grafiades.

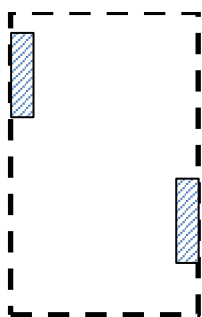
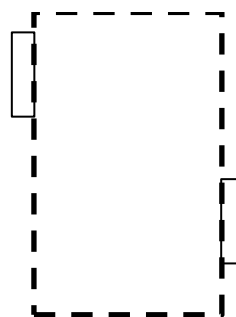
Cal tenir en compte que en el Pla parcial el gàlib màxim que pot ocupar l'edificació és la superfície grafiada en planta, que correspon a l'alineació i alhora a l'edificabilitat màxima permesa.

També podem veure a les seccions de la documentació gràfica, que la Modificació del Pla parcial del 2009 presentava amb major detall, com els cossos sortints sobresortien de l'alineació de façana.



Secció transversal 3-30, Plànol 10. MPPU 2020

Si no es resolen aquestes contradiccions, les edificacions solament poden fer servir espais intermedis cap a l'interior de les alineacions, sense que puguin sobresortir volant en relació a les façanes.

Regulació actual dels espais
intermedisRegulació habitual dels espais
intermedis volats

- - - Gàlib d'ocupació màxima
 Espais intermedis volats
 Espais intermedis dins el gàlib

L'interès de la Modificació del Pla parcial permet resoldre les contradiccions de la normativa vigent sense alterar els paràmetres urbanístics que regulen l'aprofitament. De la mateixa manera la normativa del Pla parcial es pot adaptar a les definicions de cossos sortints i ocupació màxima que es descriuen al POUM'20 vigent en funció de si la tipologia és alineada a vial o si és aïllada:

TÍTOL IV: DISPOSICIONS COMUNS ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL SEGON - DEFINICIÓ DE CONCEPTES

Art. 69. Cossos sortints

1.- Són els cossos habitables o ocupables tancats, semitancats o oberts, que **sobresurten de la línia de façana**.

Es defineixen com tancats aquells cossos volats que tinguin tancats, mitjançant tancaments fixes i opacs, més de dos dels seus contorns laterals. Si tenen tancats únicament dos o menys dels seus contorns laterals són respectivament semitancats i oberts. Dintre dels tancats s'inclouen els miradors, les tribunes i d'altres similars; entre els semitancats i oberts, els balcons i les terrasses.

A fi de preservar la imatge i la qualitat urbana de la façana a carrer o espai públic, els cossos tancats es configuraran com a galeries vidriades de la sala d'estar, estudi o dormitori principal, prohibint-ne els tancaments massissos o de gelosies de cuines, safarejos o similars.

No es podran tancar totalment o parcialment cossos sortints posteriorment a la seva construcció en edificis plurifamiliars. Excepcionalment es permetrà tancar si la intervenció compleix amb els paràmetres establerts per a cossos sortints es presenta amb un únic projecte de manera global per a tot l'edifici previ acord comunitari, tot respectant l'estètica del conjunt.

En tots els casos s'admetran tancaments de lames per a protecció solar.

2.- En els tipus d'**ordenació d'edificació aïllada** i de volumetria específica, la superfície en planta dels cossos sortints tancats (miradors), computaran a efectes del càlcul del sostre edificable i de l'ocupació màxima admesos. Els cossos sortints oberts i semitancats, computaran únicament al 50% de la seva superfície a efectes de càlcul del sostre edificable, no obstant la seva projecció horitzontal computarà a efectes d'ocupació màxima admesa, i hauran de respectar les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la.

3.- En el tipus d'**ordenació d'alineació a vial**, els cossos sortints es situaran a una alçada mínima de 3,20 metres sobre la rasant

de la vorera, si la façana està alineada al límit del vial, i a una alçada mínima de 2,80m. en altres casos.

Els cossos sortints es separaran un mínim de 1,00m. del límit de la paret mitgera o partió veïna.

En l'espai interior de l'illa de cases no es permetran cossos sortints tancats o semitancats que sobrepassin la profunditat edificable. Únicament s'admetran, cossos sortints oberts, el vol màxim dels quals no podrà excedir d'una vintena part del diàmetre de la circumferència inscrivible en el punt on es projecta el cos sortint de l'espai interior illa, amb un vol màxim en tot cas de 1'20 m., i una separació mínima de 1m. de la mitgera veïna.

4.- Els porxos i les marquesines adossades a l'edificació amb capacitat portant, o susceptibles de cobriment, computaran al 100% de la seva superfície a efectes d'ocupació, i al 50% a efectes del càlcul d'edificabilitat. Les pèrgoles no computaran a efectes d'ocupació ni edificabilitat, però han de mantenir les separacions mínimes obligatòries.

5.- Millora del comportament energètic de les edificacions: L'ajuntament podrà fixar mitjançant l'ordenança corresponent l'autorització d'altres tipus de tancaments vidriats tipus galeria, per tal de millorar el comportament energètic dels habitatges i sempre que es projectin específicament com a espais entremitjos per aquesta finalitat.

[...]

Es conclou que per tal de resoldre les contradiccions i en coherència amb les definicions del POUM 2020 (article 69) cal regular de forma diferent els cossos sortints en les tipologies alineada i aïllada de tal manera que en el tipus d'ordenació d'alineació a vial la superfície en planta dels cossos sortints no computi a efectes de càlcul de l'ocupació màxima admesa.

1.9.4 Regulació d'elements publicitaris

La Modificació puntual del Pla parcial de 2019 estableix la regulació dels elements publicitaris a partir de la incorporació d'un nou article a la Clau 11. Posteriorment, la Modificació del 2023 estén la regulació a la Clau 14 especificant el següent per a cadascuna de les zones:

Article 11 DETERMINACIONS PER A LA ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR CLAU 11a

[...]

Article 11.17. Regulació elements publicitaris i elements tècnics:

Els elements tècnics, de servei, de publicitat, tipus estacions transformadores, casetes de comptadors, casetes de

vigilància, elements decoratius i publicitaris es podran instal·lar dins de les franges d'espai lliure entre edificacions i límits de parcel·la; aquests elements no comptabilitzaran en els paràmetres d'ocupació i edificabilitat. Seran elements amb una alçada màxima no superior als 4 metres excepte **els elements publicitaris tipus tòtem que podran tenir una alçada màxima de 12 metres**. No podran volar a l'espai públic. Els elements publicitaris han de ser de els propis de l'activitat i no d'altres.

[...]

Article 12 DETERMINACIONS PER A LA ZONA D'USOS TERCIARIS CLAU 14

[...]

Article 12.11: Zones lliures d'edificació:

2 Els elements tècnics, de servei, i de publicitat, tipus: estacions transformadores, casetes comptadors, casetes de vigilància, elements decoratius i publicitaris, es podran instal·lar dins de les franges de d'espai lliure entre edificacions i límits parcel·la; aquests elements no comptabilitzaran en els paràmetres d'ocupació i edificabilitat. Seran elements amb una alçada màxima no superior als 3 metres, excepte **els elements publicitaris tipus tòtem que podran tenir una alçada màxima de 12 metres**. Aquests no podran volar a l'espai públic. Els elements publicitaris han de ser de els propis de l'activitat i no d'altres. S'han de situar preferentment pel darrera de la línia d'edificació, que ve definida per la paral·lela a 25 m de l'aresta exterior de la calçada de la carretera GI-682. Aquests elements publicitaris es poden autoritzar pel davant de la línia d'edificació quan la distància del suport a l'aresta exterior de la calçada sigui, com a mínim, 1,25 vegades la seva alçada.

[...]

Els elements publicitaris adopten diverses formes. En el cas dels tòtems la regulació es limita a fixar l'alçada, però intervenen altres factors com les formes, la il·luminació o els colors que poden tenir una incidència molt variable en el paisatge urbà. En resum, la integració paisatgística dels tòtems publicitaris requereix una combinació de disseny conscient, selecció de materials apropiats i consideració de l'entorn i les necessitats de la comunitat local a través de la intervenció administrativa. El document tècnic adequat per a realitzar aquest control és l'estudi paisatgístic en aquells elements de dimensions majors.

En conseqüència es proposa ampliar la regulació incorporant l'opció d'augmentar l'alçada màxima limitada pels 12 metres fins a un topall de 18

metres quan s'acrediti la seva integració a través d'un estudi paisatgístic que tracti els següents aspectes:

- El disseny contextual: Desenvolupant un disseny que es complementi amb l'entorn. Utilitzant colors, formes i materials que dialoguin amb l'arquitectura i el paisatge circumdant.
- Les mides adequades: Assegurant que les mides del tòtem siguin proporcionades al seu entorn. Un tòtem que és massa gran pot dominar la zona i ser visualment molest.
- Els materials: Utilitzant materials que es relacionin adequadament amb l'entorn. Optant per materials transparents o translúcids que permetin que la llum passi a través del tòtem, creant una sensació de lleugeresa i reduint l'impacte visual.
- La il·luminació ambiental: Utilitzant una il·luminació suau i direccionada que ressalti la publicitat sense ser intrusiva. Evitant una il·luminació brillant que pugui ser molesta per als veïns o destorbadora de la fauna local.
- La ubicació: Col·locant els tòtems en llocs que no interrompin la vista del paisatge o que no obstaculitzin la circulació dels vianants.

1.9.5 Alineacions d'edificis de petita dimensió

Les alineacions determinades en la documentació gràfica del Pla parcial, així com en el seu text refós, no contemplen la possibilitat d'incloure edificis de petita dimensió destinats a ús terciari (Clau 14), ja que es fixa una fondària edificable de 32,5 m per a totes les illes excepte per aquelles que tenen fondàries variables. Això queda regulat a l'article 12.05 de les Normes urbanístiques de la Modificació del 2023:

Article 12.05: Fondària edificable:

Es fixa uniformement en 32,5 metres, excepte en la Illa F que té fondàries variables, i la façana mínima per a parcel·lacions en 10 metres per tota la fondària.

No hi ha cap raó per a limitar les activitats econòmiques que requereixin una construcció de dimensions petites. Tot i això, aquesta possibilitat queda a la pràctica eliminada en fixar uniformement la profunditat a 32,5 metres.

Per evitar aquesta disfunció es donarà flexibilitat de fondària per a edificacions de petita dimensió en les localitzacions en les que millor encaix poden tenir aquest tipus d'edificacions: Les parcel·les amb façana a tres vials. Tanmateix, per a garantir una correcta relació entre les edificacions que ocupen tot el fons i les que no, s'estableix el criteri de que l'alineació obligatòria coincideixi per totes elles en la façana a la carretera GI-682.

1.9.6 Edificis de tipologia oberta. Gasolineres.

Com en el cas dels edificis de petita dimensió, amb la regulació actual les gasolineres haurien d'ocupar tota la fondària entre les alineacions obligatòries edificant en una proporció molt superior a la dels seu programa funcional ja que no requereixen una ocupació tant important.

Aquest ús és un dels que s'admeten a la clau s'admeten com a principals a la clau 14. Per tant hi ha un desajust entre el règim d'usos admès pel Pla parcial i els paràmetres d'ordenació de l'edificació que estableixen les seves Normes urbanístiques per aquest ús.

Per altra part els edificis destinats a aquest ús són de tipologia oberta, i no es configuren amb façanes verticals que es puguin relacionar amb la resta de façanes dels edificis del seu entorn.

Per totes aquestes circumstàncies es proposa que les edificacions destinades a l'ús de gasolinera no hagin d'ocupar la totalitat de la profunditat entre alineacions.

1.10 Síntesi de l'anàlisi-diagnosi

De l'anàlisi-diagnosi realitzada s'extreuen les següents conclusions:

Primera.

La sistemàtica de les Normes urbanístiques del Pla parcial diferenciava dos tipus d'ordenació:

- **Edificació aïllada** per a Clau 14
- **Edificació alineada a vial** per la Clau 11a.

En el cas de la Clau 11a l'alineació a vial és obligatòria i reculada de la línia de façana de la parcel·la. Aquesta característica i la separació entre edificis produeix una ordenació híbrida en què es participa dels dos tipus d'ordenació i dona lloc a les contradiccions pel que fa a la regulació dels cossos sortint de l'alineació de façana dels edificis.

Per evitar una interpretació incorrecta **s'escau clarificar que en l'edificació alineada, Clau 11a, els voladissos no queden inclosos en el gàlib d'ocupació de la parcel·la configurat per les alineacions obligatòries de l'edificació.**

Segona.

És precís establir les condicions per a elements publicitaris de més de 12 m d'alçada mitjançant un **estudi paisatgístic** que justifiqui la seva correcta instal·lació.

Tercera.

L'absència de regulació sobre les particularitats de les **edificacions de petita dimensió** fa necessari detallar en quines illes és possible ubicar-les i quina posició han d'adoptar.

Quarta.

Cal aclarir que **l'ús de gasolinera** que té una tipologia majoritàriament oberta i dimensió reduïda **no requereixi ocupar tot l'espai edificable entre alineacions**.

Cinquena.

Amb l'entrada en vigor del POUM ja queden regulats per a tot el municipi els cossos sortints, elements sortints, celoberts, pous de ventilació, xemeneies de ventilació i evacuació d'aigües pluvials. Per tant es pot simplificar la Normativa del Pla parcial eliminant la regulació específica per aquest àmbit i homogeneïtzant-la amb la de la resta del municipi.

2. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ

2.1 Modificació de les Normes Urbanístiques

La modificació de les normes urbanístiques que es proposa és puntual i no representa cap alteració substancial de les previsions del planejament vigent:

PLANEJAMENT VIGENT PPU SUD 1 COSTA BRAVA I MODIFICACIONS POSTERIORIS	PROPOSTA MPPU SUD 1 COSTA BRAVA
Article 11.- DETERMINACIONS PER A LA ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR CLAU 11a 2. Ocupació màxima: Ocupació màxima de parcel·la es mesurarà per la projecció ortogonal, sobre un plànol horitzontal de tot el volum d'edificació, inclosos els cossos sortints i no sobrepassarà la superfície grafiada en cada illa. 17. Regulació d'elements publicitaris i element tècnics: Els elements tècnics, de servei, de publicitat, tipus estacions transformadores, casetes de comptadors, casetes de vigilància, elements decoratius i publicitaris es podran instal·lar dins de les franges d'espai lliure entre edificacions i límits de parcel·la; aquests elements no comptabilitzaran en els paràmetres d'ocupació i edificabilitat. Seran elements amb una alçada màxima no superior als 4 metres excepte els elements publicitaris tipus tòtem que podran tenir una alçada màxima de 12 metres. No podran volar a l'espai públic. Els elements publicitaris han de ser de els propis de l'activitat i no d'altres.	Article 11.- DETERMINACIONS PER A LA ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR CLAU 11a 2. Ocupació màxima: L'ocupació màxima de parcel·la es mesurarà per la projecció ortogonal, sobre un plànol horitzontal de tot el volum d'edificació, inclosos els cossos sortints i no sobrepassarà la superfície grafiada en cada illa. 17. Regulació d'elements publicitaris i element tècnics: Els elements tècnics, de servei, de publicitat, tipus estacions transformadores, casetes de comptadors, casetes de vigilància, elements decoratius i publicitaris es podran instal·lar dins de les franges d'espai lliure entre edificacions i límits de parcel·la; aquests elements no comptabilitzaran en els paràmetres d'ocupació i edificabilitat. Seran elements amb una alçada màxima no superior als 4 metres excepte els elements publicitaris tipus tòtem que podran tenir una alçada màxima de 12 metres. Es podrà sobrepassar aquesta alçada fins a un màxim de 18 metres justificant la seva instal·lació a través d'un estudi paisatgístic. No podran volar a l'espai públic. Els elements publicitaris han de ser de els propis de l'activitat i no d'altres.

Article 12.- DETERMINACIONS PER A LA ZONA D'USOS TERCIARIS CLAU 14

Article 12.

[...]

4. Línia d'edificació: la línia d'edificació seguirà l'ordenació dibuixada en el plànol Text Refós Ordenació 1, serà obligatori mantenir l'alineació de la façana paral·lela als vials principals, excepte en la Illa F on a les parcel·les de fondària variable es permetrà no seguir les alineacions previstes però respectant les distàncies mínimes a vial, establertes en el plànol d'ordenació vigent del Pla Parcial; per tal de poder ajustar-se als nous límits caldrà, prèvia o simultàniament a la concessió de llicència, l'aprovació d'un estudi volumètric que formalitzarà la proposta general i justificarà que amb la modificació es mantenen els paràmetres d'ocupació i edificabilitat màxims, així com l'altura reguladora. L'aprovació de l'estudi volumètric ha de ser per acord de l'òrgan competent municipal que aprova les llicències d'obres.

Pel que fa a la distància entre dues naus, es podrà variar en funció dels límits de propietat, sempre que no sigui inferior als 10 m. La parcel·lació definitiva ja vindrà definida en el projecte de parcel·lació. S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir altres de major dimensió, i la subdivisió en altres de menors, sempre que no en resti cap per sota la parcel·la mínima.

Parcel·la mínima= 494 m²

Front mínim de parcel·la = 10 m

Article 12.- DETERMINACIONS PER A LA ZONA D'USOS TERCIARIS CLAU 14

Article 12.

[...]

4. Línia d'edificació: La línia d'edificació seguirà l'ordenació dibuixada en el plànol Text Refós Ordenació 1, serà obligatori mantenir l'alineació de la façana paral·lela als vials principals **excepte amb les següents excepcions:**

- **Per a les edificacions de petita dimensió (≤500 m² d'ocupació) situades en parcel·les amb façana a tres vials solament serà obligatòria l'alineació a la carretera GI-682.**
- **Per als usos de Gasolinera en els que les edificacions es podran situar dins del gàlib serà obligatòria l'alineació a la carretera GI-682.**
- **A l'Illa F on les parcel·les tenen fondària variable es permetrà no seguir les alineacions previstes però respectant les distàncies mínimes a vial, establertes en el plànol d'ordenació vigent del Pla Parcial**

En aquests tres casos per tal de poder ajustar-se als nous límits caldrà, prèvia o simultàniament a la concessió de llicència, l'aprovació d'un estudi volumètric que formalitzarà la proposta general i justificarà que amb la modificació es mantenen els paràmetres d'ocupació i edificabilitat màxims, així com l'altura reguladora. L'aprovació de l'estudi volumètric ha de ser per acord de l'òrgan competent municipal que aprova les llicències d'obres.

Pel que fa a la distància entre dues naus, es podrà variar en funció dels límits de propietat, sempre que no sigui inferior als 10 m. La parcel·lació definitiva ja vindrà definida en el projecte de parcel·lació. S'admet l'agrupació de parcel·les a fi

5. Fondària edificable: es fixa uniformement en 32,50 metres, excepte en la Illa F que té fondàries variables, i la façana mínima per a parcel·lacions en 10 metres per tota la fondària.

d'obtenir altres de major dimensió, i la subdivisió en altres de menors, sempre que no en resti cap per sota la parcel·la mínima.

Parcel·la mínima= 494 m²

Front mínim de parcel·la = 10 m

5. Fondària edificable: Es fixa uniformement en 32,5 metres, ~~excepte~~ amb les següents excepcions:

- **Per a les edificacions de petita dimensió (≤500 m² d'ocupació) situades en parcel·les amb façana a tres vials.**
- **Per als usos de Gasolinera en els que les edificacions s'han de situar dins del gàlib.**
- En la Illa F que té fondàries variables.

11. Zones lliures d'edificació:

[...]

2 Els elements tècnics, de servei, i de publicitat, tipus: estacions transformadores, casetes comptadors, casetes de vigilància, elements decoratius i publicitaris, es podran instal·lar dins de les franges de d'espai lliure entre edificacions i límits parcel·la; aquests elements no comptabilitzaran en els paràmetres d'ocupació i edificabilitat. Seran elements amb una alçada màxima no superior als 3 metres, excepte els elements publicitaris tipus tòtem que podran tenir una alçada màxima de 12 metres. Aquests no podran volar a l'espai públic. Els elements publicitaris han de ser de els propis de l'activitat i no d'altres. S'han de situar preferentment pel darrera de la línia d'edificació, que ve definida per la paral·lela a 25 m de l'aresta exterior de la calçada de la carretera GI-682. Aquests elements publicitaris es poden autoritzar pel davant de la línia d'edificació quan

11.Zones lliures d'edificació:

[...]

2. Els elements tècnics, de servei, i de publicitat, tipus: estacions transformadores, casetes comptadors, casetes de vigilància, elements decoratius i publicitaris, es podran instal·lar dins de les franges de d'espai lliure entre edificacions i límits parcel·la; aquests elements no comptabilitzaran en els paràmetres d'ocupació i edificabilitat. Seran elements amb una alçada màxima no superior als 3 metres, excepte els elements publicitaris tipus tòtem que podran tenir una alçada màxima de 12 metres. **Es podrà sobrepassar aquesta alçada fins a un màxim de 18 metres justificant la seva instal·lació a través d'un estudi paisatgístic.** Aquests no podran volar a l'espai públic. Els elements publicitaris han de ser de els propis de l'activitat i no d'altres. S'han de situar preferentment pel darrera de la línia d'edificació, que ve definida per la paral·lela a 25 m de l'aresta

la distància del suport a l'aresta exterior de la calçada sigui, com a mínim, 1,25 vegades la seva alçada.

[...]

Article 17 Condicions específiques segons tipus d'ordenació.

S'aplicaran els paràmetres i determinacions del POUM per tot lo que no es reguli pel PPU.

exterior de la calçada de la carretera GI-682. Aquests elements publicitaris es poden autoritzar pel davant de la línia d'edificació quan la distància del suport a l'aresta exterior de la calçada sigui, com a mínim, 1,25 vegades la seva alçada.

[...]

Article 17 Condicions específiques segons tipus d'ordenació.

S'aplicaran els paràmetres i determinacions del POUM per tot lo que no es reguli pel PPU.

S'aplicarà la normativa tècnica i sectorial aplicable vigent

Les Normes urbanístiques de la Modificació inclouen una disposició derogatòria de l'apartat 3.4 de les Normes urbanístiques del Pla parcial que es transcriu a continuació.

~~3.4 Condicions específiques segons tipus d'ordenació~~

~~Tipus d'ordenació en alineació de vial~~

~~1. Cossos sortints:~~

~~La volada màxima, mesurada normalment al pla de façana en qualsevol punt d'aquesta, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada del vial. Si per aplicació d'aquesta regla resultés una volada superior a 1,20 m, s'aplicarà aquesta mesura com a màxim. Si l'edificació dona front a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a la qual recaigui, amb una volada màxima d'1,20 m.~~

~~El cos sortint no sobresortirà en cap cas de l'amplada de la vorera ni es situarà a alçàries inferiors a 3,20 metres des de la rasant de la vorera.~~

~~La volada màxima dels cossos sortints oberts, en l'espai lliure interior de l'illa de cases, no podrà excedir d'una vintena part del diàmetre de la circumferència inscriptible en l'espai lliure interior de l'illa de cases, amb una volada màxima en tot cas d'1,50 m.~~

~~En l'espai interior de l'illa de cases no es permetran cossos sortints, tancats o semitancats que sobrepassin la profunditat edificable.~~

~~Els cossos sortints oberts podran ocupar en la seva totalitat la longitud de façana. Els tancats i els semitancats no podran ocupar més d'un terç de la superfície de volada permesa en cada planta.~~

~~En un o altre cas, els cossos venen limitats en la seva distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral de volada.~~

~~2. Elements sortints: Són els elements constructius no habitables ni ocupables i de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana o de la línia de profunditat màxima edificable o de l'alineació de l'edificació.~~

~~Es consideren com a elements sortints els sòcols, pilars, volades, gàrgoles, marquesines, para-sols i altres elements similars justificables per la seva exigència constructiva, funcional o ornamental.~~

~~No s'inclouen en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, com ara empostissaments, persianes, rètols, anuncis i similars.~~

~~La volada dels elements sortints tindrà iguals limitacions que les dels cossos sortints, si bé en tots els tipus d'ordenació s'admetrà:~~

~~En planta baixa, sempre que:~~

~~Donin davant d'un carrer de més de 6 m d'amplada.~~

~~No sobrepassin més de la cinquantena part de l'amplada del vial, sense excedir mai de la desena part de l'amplada de la vorera ni de 0,30 m quan afectin a menys de la cinquantena part de la longitud de la façana. Si ocupen més del cinquè de la façana, solament podran sobresortir 15 cm.~~

~~Sempre que es situïn de manera que cap dels seus punts es trobi per sobre de la rasant de la vorera i la seva volada no sobrepassi de 0,60 m, com un límit màxim de la longitud de 1,50 metres, quan siguin opacs i de 3 metres quan siguin translúcids.~~

~~Els elements sortints podran volar fins a un màxim de 0,45 m en els carrers de menys de 20 metres i fins a 0,90 metres en els carrers de 20 metres o més.~~

~~3. Celoberts: els dormitoris i estances interiors dels habitatges s'hauran de ventilar i captar llum mitjançant celoberts. Les altres dependències i peces auxiliars interiors poden fer-ho mitjançant pous de ventilació forçada, sols en aquelles peces autoritzades en les ordenances d'higiene de l'edificació.~~

~~En l'ús comercial i oficines, les estances i els locals de treball podran efectuar la seva ventilació mitjançant pous de ventilació.~~

~~S'entendrà per celobert l'espai no edificable situat dintre del volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i ventilació de les dependències de l'edifici o destinat a crear en l'interior espais lliures privats amb jardineria.~~

~~Les dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels celoberts interiors aniran en funció de l'alçària del pati. Les dimensions dels celoberts seran de manera que permetin inscriure en l'interior un cercle de diàmetre igual a una sisena part de l'alçària total de l'edifici, amb un mínim de tres metres i una superfície mínima fixada en la taula següent:~~

Alçària del pati	superfície mínima
(plantes pis)	(m2)
fins a 5 plantes	9,00

~~Aquestes dimensions estan d'acord amb les fixades per fiscalia de l'habitatge.~~

~~El celobert exterior o mixt és el que està obert en alguna o algunes de les seves cares a l'espai lliure o vial.~~

~~Aquests celoberts no hauran de complir, quant a dimensions, les superfícies mínimes fixades pels anteriors, però en qualsevol cas, hauran de guardar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscritible que s'ha establert per a ells. Les parets dels patis exteriors es consideraran façanes, a tots els efectes.~~

~~El celobert serà mancomunitat quan pertanyi al volum edificable de dos o més finques contigües.~~

~~Serà indispensable que aquesta mancomunitat de celoberts s'estableixi per escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat.~~

~~Les normes dels celoberts mancomunats seran les mateixes que regeixen en els interiors.~~

~~a) Els celoberts no comptaran en superfície ni en volum a efectes del càlcul de la superfície o volum de sostre edificable.~~

~~b) Les llums mínimes entre murs del pati no podran reduir-se amb safareigs ni cossos sortints de cap gènere.~~

~~c) L'altura del celobert es mesurarà, en número de plantes, des de la més baixa que contingui habitatges servits pel celobert fins a la més elevada, que l'envolti totalment o parcial. El paviment del celobert estarà com a màxim a un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.~~

~~d) Els celoberts podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe~~

~~entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima igual a la del pati.~~

~~4. Pou de ventilació: el pou de ventilació és el volum no edificat destinat a la ventilació d'escals i dependències que no siguin dormitoris ni estances i dels locals de treball destinats a usos d'oficines i també a usos comercials.~~

~~Els pous de ventilació podran ser mancomunats, en la forma indicada pels celoberts.~~

~~Les dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels pous de ventilació vindran donades en funció de l'alçària del celobert.~~

~~Les dimensions dels celoberts seran les que permetin inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a una setena part de l'alçària total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m) i amb una superfície mínima fixada en la taula següent:~~

Alçària del pou	superfície mínima
(plantes pis)	(m²)
fins a 5 plantes	5,00

~~Aquestes dimensions estan d'acord amb les fixades per la fiscalia de l'habitatge.~~

~~Els volums de pous de ventilació interiors no constaran a efectes del càlcul de la superfície o volum de sostre edificable i de l'ocupació màxima de la parcel·la.~~

~~No es permetrà reduir les llums mínimes interiors amb cossos sortints de cap gènere.~~

~~L'alçària del pou es mesurarà en número de plantes, des de la més baixa que contingui habitatges servits del pou fins a la més elevada, que l'envolti totalment o parcialment.~~

~~Els pous podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense tancament de cap classe, entre la part superior de les parets del pou de ventilació, amb un mínim del 20% de la superfície del pou.~~

~~En tot l'àmbit del Pla, la ventilació de les escales podrà efectuar-se mitjançant conductes de ventilació forçada de 400 cm² en cada planta.~~

~~La il·luminació podrà ser zenital, mitjançant claraboia que tingui una superfície en planta que sigui com a mínim 2/3 de la superfície de la caixa d'escala.~~

~~En aquest cas, el buit central quedarà en tota la seva alçària, amb una llum recta mínima de 60 centímetres.~~

~~5. Xemeneies de ventilació: l'ús d'aquests conductes de ventilació forçada es permetrà exclusivament per a la ventilació de banys, lavabos i cuines.~~

~~6. Desguassos d'aigües pluvials: no es permet abocar l'aigua pluvial recollida per les cobertes o terrats a la xarxa general de clavegueram i s'haurà de conduir amb baixant encastat fins a la xarxa d'aigües pluvials.~~

2.2 Oportunitat i conveniència en relació als interessos públics i privats

L'article 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme determina que en el cas de modificacions de les figures del planejament urbanístic cal complir el següent:

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

La necessitat de la iniciativa de la Modificació que promou la Junta de Compensació del SUD 1 Sector Costa Brava es justifica per les següents circumstàncies:

- Detecció de la contradicció de planejament en l'eventual inici de les obres d'edificació.
- Correcció de les definicions contradictòries del Pla parcial i adaptació a la regulació urbanística establerta en el POUM 2020 vigent.

L'apartat 3 de la present memòria desenvolupa la justificació de la proposta pel que fa a l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La present Modificació no es troba en cap dels casos que farien que l'òrgan competent en fes una valoració negativa en els termes establerts en l'article 97 "Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic":

- No comporta cap increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la seva transformació global.
- No són terrenys de titularitat pública amb concessió de gestió o terrenys privats que en els cinc anys anteriors van formar part del patrimoni públic de sòl i habitatge.
- No es modifica l'ordenació, que per si mateixa és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament general.

- No comporta cap actuació excepcional respecte al planejament territorial, al contrari, un dels objectius de la modificació és l'adaptació de la normativa a un pla de rang superior.
- És una proposta amb una projecció adequada dels interessos públics; es mantenen íntegrament la superfície i funcionalitat de les zones verdes i els equipaments públics.

3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

3.1 Criteris i objectius urbanístics amb el planejament vigent

La Modificació del Pla parcial proposada té com a objectiu resoldre les diverses contradiccions urbanístiques que s'han detectat a la normativa: La regulació dels cossos sortints en planejament derivat del sector presenta desajustos associats amb els tipus d'ordenació de l'edificació i ocupació.

La definició d'ocupació, corresponent a l'edificació residencial plurifamiliar (Clau 11a), fa que els cossos sortints siguin incompatibles fora de les superfícies grafiades establertes com a gàlib, malgrat que es tracti d'una ordenació alineada a vial.

Aquest plantejament fa que els balcons s'hagin d'integrar obligatòriament en l'alineació de façana amb la consegüent pèrdua de condició de com a cos volat. Per tant, la Modificació incidirà en regular els voladissos en coherència amb el tipus d'edificació alineada a vial.

Alhora, donat que el POUM de Blanes ja regula els elements sortints, els celoberts, els pous de ventilació, la ventilació i l'evacuació d'aigües pluvials es considera suficient la remissió que actualment fa l'article 17 de les Normes urbanístiques del Pla parcial a les Normes urbanístiques del POUM per a la resta del municipi. En aquest sentit, la supressió completa de l'apartat 3.4 evita regular-ho de forma diferent i simplifica l'aplicació de la Normativa en eliminar les possibles contradiccions.

Finalment, s'incorpora nou contingut a les Normes urbanístiques per tal d'especificar les particularitats de diversos elements com són els tòtems publicitaris, els edificis de petita dimensió i les estacions de servei i construccions obertes. Aquesta nova regulació ha de fer possible la seva correcta ubicació a l'àmbit.

3.2 Criteris relacionats amb la composició arquitectònica

En l'aplicació de la Modificació s'obté una major coherència compositiva de l'edificació en si mateixa, i també amb l'entorn immediat que està configurat per una tipologia de façanes en la que els cossos sortints volats no es veuen integrats dins les alineacions dels blocs plurifamiliars, sinó que sobresurten del pla de façana.

Els elements volats de façana aporten beneficis a nivell paisatgístic, trencant la uniformitat de l'aspecte exterior i proporcionant més espai útil i profunditat. Aquests elements afegeixen una perspectiva més amable de la ciutat.

La connexió dels habitatges amb l'exterior ofereix una millor qualitat de vida de les persones a través de la possibilitat de gaudir de l'espai exterior obert, sense haver de sortir de l'edifici i mantenint un espai privat. Per altra part, els balcons que se situen més enllà de l'alineació de façana aporten una major panoràmica de la ciutat així com una relació i identificació de manera més directa amb el lloc.

Els voladissos permeten un millor control de la il·luminació i optimitzen la ventilació de l'habitatge. Les possibles distribucions permeten que arribi més llum natural a l'interior de l'habitatge, disminuint la dependència de la il·luminació artificial. Alhora també intervenen en la protecció de l'assolellament del conjunt millorant-ne la climatització i el confort.

La possibilitat d'afegir cossos sortits comporta avantatges en la flexibilitat del disseny arquitectònic. L'ús de diverses formes i mides, la construcció amb diferents materials i textures o la combinació d'ombres i relleus en façana, són factors que poden donar lloc a una imatge més rica del paisatge urbà.

Els edificis de petites dimensions amb una sola alineació eviten la formació de cossos excessivament llargs. Una correcta proporció volumètrica possibilita una distribució òptima, així com una implantació adequada per als seus usos.

Les dimensions d'un tòtem publicitari en coherència i integració al seu entorn fan que el teixit comercial tingui el reclam previst per al desenvolupament de la seva activitat.

La nova ordenació de les edificacions destinades a l'ús de gasolineres, admès en el règim d'usos del Pla parcial per a la Clau 14, resol els inconvenients que a la pràctica invalidaven aquest ús.

4. ALTRA DOCUMENTACIÓ

L'abast molt limitat de la modificació puntual proposada justifica que la present Memòria, sigui suficient per a copsar tots els detalls de la variació que es vol introduir en la normativa del Pla parcial vigent.

Tot i així es vol fer esment als motius pels quals NO es consideren innecessaris determinats documents:

- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada:

Referent a la justificació de la mobilitat generada, la modificació proposada no té efectes sobre aquesta, ja que no preveu canvis respecte a la prevista inicialment i no es troba en cap dels casos previstos en el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels

estudis d'avaluació de la mobilitat generada, segons l'article 3 d'Àmbit d'aplicació.

- Memòria social

La memòria social del pla és el document d'avaluació i justificació raonada de les determinacions i propostes del pla en matèria d'habitatge, relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge. El contingut de la memòria social és establert pel Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol.

En aquest cas es tracta d'un Pla Parcial aprovat l'any 2002 i, per tant, no estava sotmès a l'obligatorietat de preveure l'habitatge protegit. Considerem que la modificació proposada no afecta l'ordenació actual respecte als paràmetres urbanístics d'edificabilitat o de densitat d'habitatges, i en tot cas no és una documentació exigible segons es desprèn de l'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol.

- Agenda d'execució:

Les modificacions proposades no alteren el desenvolupament del Pla parcial vigent. En l'actualitat ja es troben finalitzades les obres d'urbanització.

- Avaluació econòmica i financera:

El present document no comporta cap cost o despesa econòmica més enllà de la seva pròpia redacció, que ha estat íntegrament assumida per la Junta de Compensació que el promou. Les obres d'urbanització del sector no pateixen cap increment de cost respecte a les que figuren en el Projecte d'Urbanització aprovat.

5. DOCUMENT COMPRENSIU

5.1 Objecte de l'Annex

De conformitat amb allò que disposa l'article 25.3 de la LS i l'article 8.5.a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics.

Concretament en article 25.3 de la LS s'estableix:

En els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic ha d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:

a) Delimitació dels àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un pla de la seva situació, i abast de l'esmentada alteració.

b) Si s'escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada d'aquesta suspensió.

Per altra banda a article 8.5.a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme s'estableix:

a) En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

L'objecte del present annex és donar compliment a aquestes determinacions legals.

5.2 Situació i àmbit

La present modificació se situa en l'àmbit format pel SUD 1 Sector Costa Brava, del municipi de Blanes. La superfície de l'àmbit és de 14,18 ha segons POUM 2020.

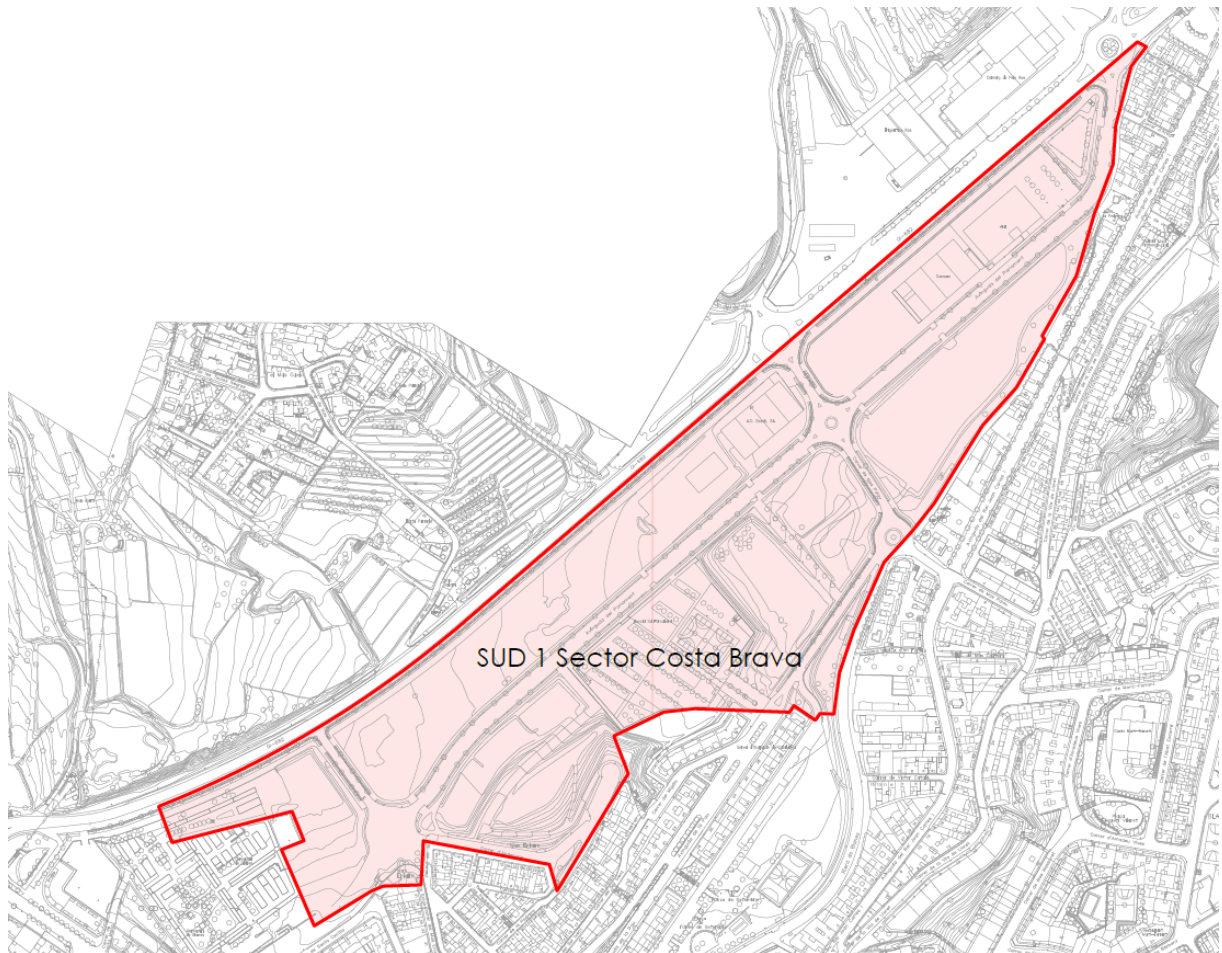
5.3 Àmbit i abast de la suspensió de llicències

L'article 73.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 101 del RLU faculta als òrgans competents per poder suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma.

L'article 73.2 del TRLU estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades en l'article 73.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en els àmbits en què les

noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. També es pot acordar la suspensió en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals hauran d'ésser explicitats i justificats.

D'acord amb la naturalesa de la present modificació, es considera procedent la suspensió de tramitació de projectes de gestió urbanística i d'urbanització. L'àmbit de suspensió de tramitació de projectes de gestió urbanística i d'urbanització és el mateix àmbit del SUD 1 Sector Costa Brava i es determina gràficament a la imatge següent:



Àmbit de suspensió de llicències

5.4 Objectius de la Modificació

A continuació es descriuen els objectius de la modificació puntual que permet que els cossos sortints sobrepassin el gàlib d'ocupació màxima permesa en l'edificació amb ordenació d'alineació a vial.

En relació al règim urbanístic:

- Resolució de contradiccions en el planejament vigent
- Necessitat de precisar la regulació d'elements publicitaris
- Manca d'ordenació dels edificis de petita dimensió

- Desajustos en l'ordenació de les gasolineres

5.5 Abast

El contingut de la Modificació puntual de Pla Parcial s'ajusta a les característiques de la proposta:

- Memòria
- Normes urbanístiques
- Plànol de suspensió de llicències

L'abast normatiu de la modificació es concreta en els següents aspectes:

- Modificació de les Normes urbanístiques

II. MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL

Nova redacció dels articles 11.2, 11.17, 12.4, 12.5, 12.11.2, 17 i incorporació d'una disposició derogatòria.

Article 11.- DETERMINACIONS PER A LA ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR CLAU 11a

[...]

2. Ocupació màxima: L'ocupació màxima de parcel·la es mesurarà per la projecció ortogonal, sobre un plànol horitzontal de tot el volum d'edificació i no sobrepassarà la superfície grafiada en cada illa.

[...]

17. Regulació d'elements publicitaris i element tècnics: Els elements tècnics, de servei, de publicitat, tipus estacions transformadores, casetes de comptadors, casetes de vigilància, elements decoratius i publicitaris es podran instal·lar dins de les franges d'espai lliure entre edificacions i límits de parcel·la; aquests elements no comptabilitzaran en els paràmetres d'ocupació i edificabilitat. Seran elements amb una alçada màxima no superior als 4 metres excepte els elements publicitaris tipus tòtem que podran tenir una alçada màxima de 12 metres. Es podrà sobrepassar aquesta alçada fins a un màxim de 18 metres justificant la seva instal·lació a través d'un estudi paisatgístic. No podran volar a l'espai públic. Els elements publicitaris han de ser de els propis de l'activitat i no d'altres.

Article 12.- DETERMINACIONS PER A LA ZONA D'USOS TERCIARIS CLAU 14

[...]

4. Línia d'edificació: La línia d'edificació seguirà l'ordenació dibuixada en el plànol Text Refós Ordenació 1, serà obligatori mantenir l'alineació de la façana paral·lela als vials principals excepte amb les següents excepcions:

- Per a les edificacions de petita dimensió (≤ 500 m² d'ocupació) situades en parcel·les amb façana a tres vials solament serà obligatòria l'alineació a la carretera GI-682.
- Per als usos de Gasolinera en els que les edificacions es podran situar dins del gàlib serà obligatòria l'alineació a la carretera GI-682.
- A l'Illa F on les parcel·les tenen fondària variable es permetrà no seguir les alineacions previstes però respectant les distàncies mínimes a vial, establertes en el plànol d'ordenació vigent del Pla Parcial

En aquests tres casos per tal de poder ajustar-se als nous límits caldrà, prèvia o simultàniament a la concessió de llicència, l'aprovació d'un estudi volumètric que formalitzarà la proposta general i justificarà que amb la modificació es mantenen els paràmetres d'ocupació i edificabilitat màxims, així com l'altura reguladora. L'aprovació de l'estudi volumètric ha de ser per acord de l'òrgan competent municipal que aprova les llicències d'obres.

Pel que fa a la distància entre dues naus, es podrà variar en funció dels límits de propietat, sempre que no sigui inferior als 10 m. La parcel·lació definitiva ja vindrà definida en el projecte de parcel·lació. S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir altres de major dimensió, i la subdivisió en altres de menors, sempre que no en resti cap per sota la parcel·la mínima.

Parcel·la mínima= 494 m²

Front mínim de parcel·la = 10 m

5. Fondària edificable: Es fixa uniformement en 32,5 metres, excepte amb les següents excepcions:

- Per a les edificacions de petita dimensió (≤ 500 m² d'ocupació) situades en parcel·les amb façana a tres vials.
- Per als usos de Gasolinera en els que les edificacions s'han de situar dins del gàlib.
- En la Illa F que té fondàries variables.

[...]

11. Zones lliures d'edificació:

[...]

2. Els elements tècnics, de servei, i de publicitat, tipus: estacions transformadores, casetes comptadors, casetes de vigilància, elements decoratius i publicitaris, es podran instal·lar dins de les franges de d'espai lliure entre edificacions i límits parcel·la; aquests elements no comptabilitzaran en els paràmetres d'ocupació i edificabilitat. Seran elements amb una alçada màxima no superior als 3 metres, excepte els elements publicitaris tipus tòtem que podran tenir una alçada màxima de 12 metres. Es podrà sobrepassar aquesta alçada fins a un màxim de 18 metres justificant la seva instal·lació a través d'un estudi paisatgístic. Aquests no podran volar a l'espai públic. Els elements publicitaris han de ser de els propis de l'activitat i no d'altres. S'han de situar preferentment pel darrera de la línia d'edificació, que ve definida per la paral·lela a 25 m de l'aresta exterior de la calçada de la carretera GI-682. Aquests elements publicitaris es poden autoritzar pel davant de la línia d'edificació quan la distància del suport a l'aresta exterior de la calçada sigui, com a mínim, 1,25 vegades la seva alçada.

[...]

Article 17 CONDICIONS ESPECÍFIQUES SEGONS TIPUS D'ORDENACIÓ.

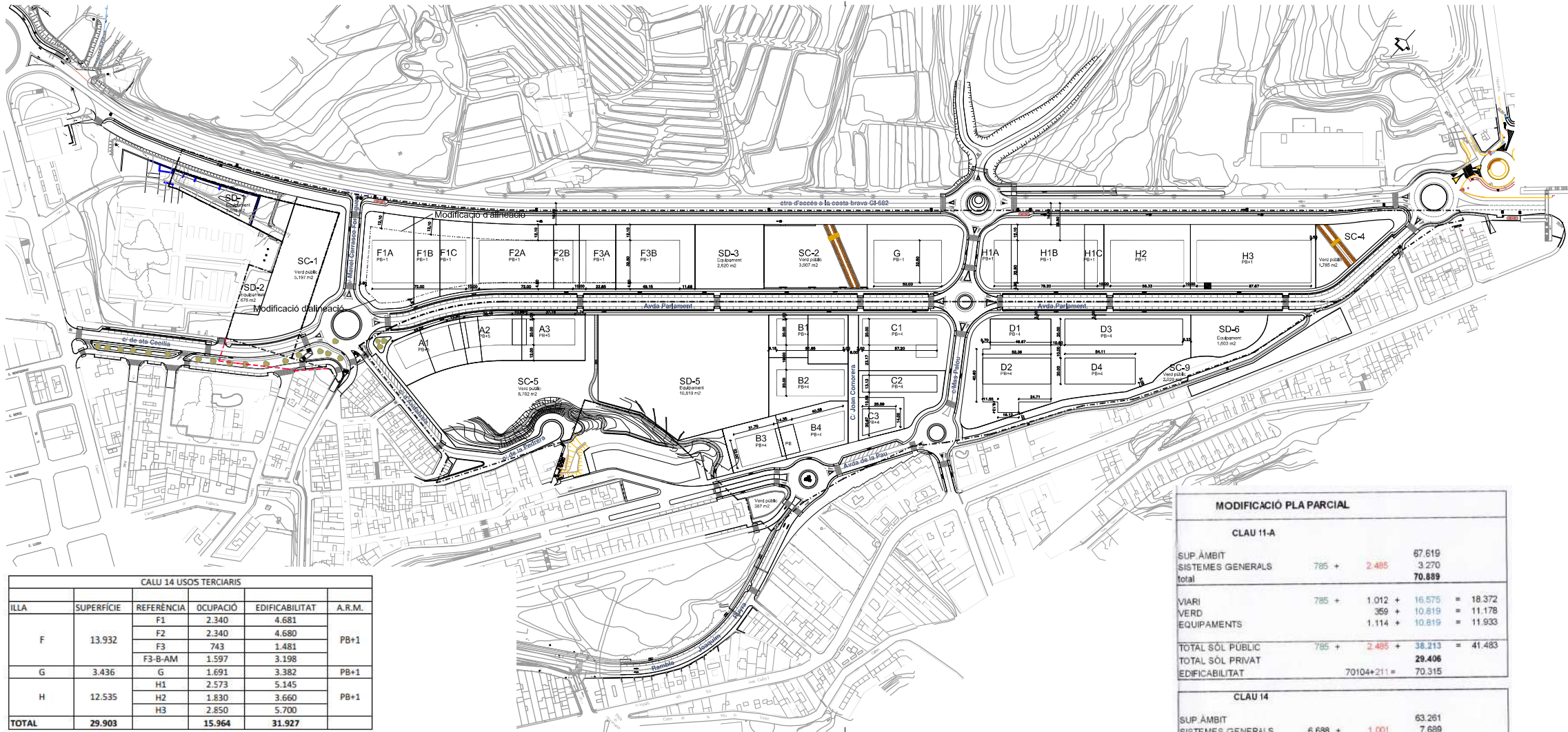
S'aplicaran els paràmetres i determinacions del POUM per tot lo que no es reguli pel PPU.

S'aplicarà la normativa tècnica i sectorial aplicable vigent

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Es deroga l'apartat 3.4 de les Normes urbanístiques del Pla parcial Costa Brava

III. ANNEX – PLÀNOL ORDENACIÓ VIGENT



CALU 14 USOS TERCIARIS					
ILLA	SUPERFÍCIE	REFERÈNCIA	OCUPACIÓ	EDIFICABILITAT	A.R.M.
F	13.932	F1	2.340	4.681	PB+1
		F2	2.340	4.680	
		F3	743	1.481	
		F3-B-AM	1.597	3.198	
G	3.436	G	1.691	3.382	PB+1
		H1	2.573	5.145	
H	12.535	H2	1.830	3.660	PB+1
		H3	2.850	5.700	
		TOTAL	29.903	31.927	

CLAU 11a RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR								
ILLA	SUPERFÍCIE	REFERÈNCIA	OCUPACIÓ	EDIFICABILITAT	A.R.M.	PARCEC MÍNIMA	INDEX EDIFICAB	DENSITAT NETA
A	5.270	A1	1.007	5.171	PB+5	400	2,624268	1 habit cada 53 m2
		A2	901	4.200				
		A3	803	4.459				
		B1	1.037	5.184				
B	7.623	B2	1.037	5.185	PB+4	400	2,4	1 habit cada 58 m2
		B3	763	3.547				
		B4	1.087	4.415				
		C1AM	1.144	5.720				
C	5.641	C2AM	256	758	PB+4	400	2,2	1 habt cada 63 m2
		C3	751	3.755				
		C4	441	2.204				
		D1	3.333,00	11.256				
D	10.872	D2	1.810,09	9.051	PB+4	400	2,37	1 habt cada 58 m2
		D3	1.082,07	5.411				
		D4	1.082,07	5.411				
		TOTAL	29.406	70.316				507 HAB

Quadre adaptat a la Modificació puntual del Pla parcial que va ser aprovada definitivament per acord de la CTUG de 30/04/2019 i publicada al DOGC núm. 7912, de 8/07/2019

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL			
CLAU 11-A			
SUP ÀMBIT			67.619
SISTEMES GENERALS	785 +	2.485	3.270
total			70.889
VIARI	785 +	1.012 +	16.575 = 18.372
VERD		359 +	10.819 = 11.178
EQUIPAMENTS	1.114 +	10.819	= 11.933
TOTAL SÒL PÚBLIC	785 +	2.485 +	38.213 = 41.483
TOTAL SÒL PRIVAT			29.406
EDIFICABILITAT	70104+211 =		70.315
CLAU 14			
SUP ÀMBIT			63.261
SISTEMES GENERALS	6.688 +	1.001	7.689
total			70.950
VIARI		381 +	23.869 = 24.250
VERD	3.994 +	509 +	6.326 = 10.889
EQUIPAMENTS	2.694 +	51 +	3.163 = 5.908
TOTAL SÒL PÚBLIC	6.688 +	1.001 +	33.358 = 41.047
TOTAL SÒL PRIVAT			29.903
EDIFICABILITAT			31.927
àmbit inicial del sector			130.880 m²
incorporació SG			10.959 m²
superfície total			141.839 m²
sup.sòl públic			71.571 m²
incorporació SG			10.959 m²
total sòl públic del sector			82.530 m²
sup.total sòl privat del sector			59.309 m²
edificabilitat total de sector			102.242 m²

Quadre modificat per la Modificació puntual del Pla parcial que va ser aprovada definitivament per acord de la CTUG de 30/04/2019 i publicada al DOGC núm. 7912, de 8/07/2019 va generar una ampliació de superfície d'equipament SD-6 i una disminució de vialitat de 489,14 m2.

IV. PLÀNOLS



SUD-1 Sector Costa Brava

APROVACIÓ INICIAL

REF. 1171

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PPU DEL SUD 1 SECTOR COSTA BRAVA

SUD 1 SECTOR COSTA BRAVA, 17300 BLANES

i-01

SITUACIÓ

MARÇ 2024

DIN A-1 1/5000

DIN A-3 1/10000

0 50 100 150 200 m



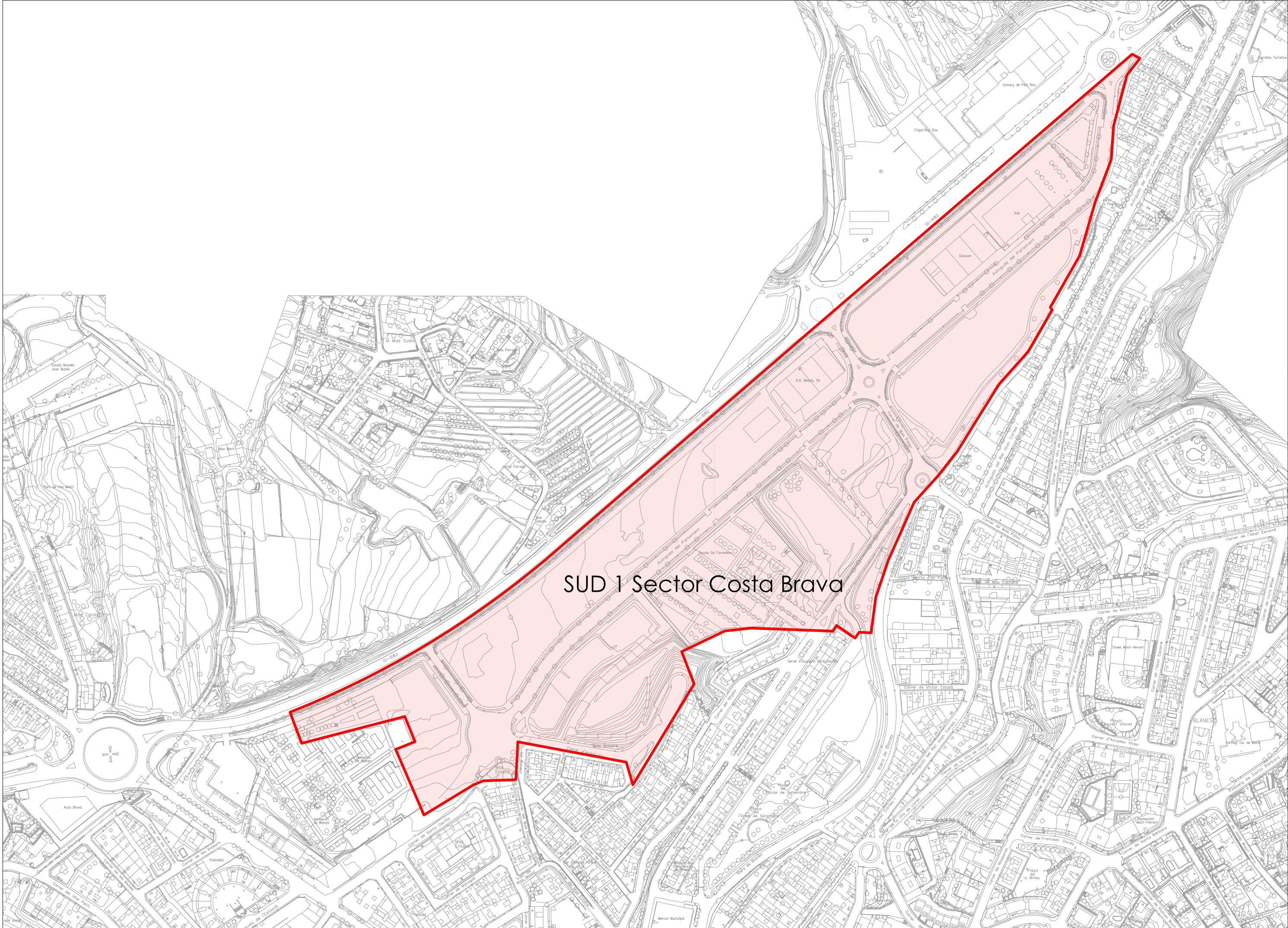
AJUNTAMENT DE
BLANES



Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7.prl. 17001 Girona
Tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

GIR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES



SUD 1 Sector Costa Brava