

11 - CONSULTA URBANÍSTICA

Manifestar a Miguel Esteruelas Wilmer, amb domicili a l'Av. del Mar, 9 de Gavà, en relació a la petició formulada per escrit amb registre d'entrada núm. 9878 de 21 de setembre de 2010, pel que sol·licita informació sobre la possibilitat d'instal·lar un hotel a la parcel·la ubicada al carrer Palafrugell, 1, **el següent**:

1. Tipus de planejament.

1.1 PLA GENERAL METROPOLITÀ, aprovat per acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona el 14 de Juliol de 1976 (Publicat en el B.O.P. 19-VII-76).

1.2 PLA ESPECIAL D'ADAPTACIÓ DEL PASSEIG MARÍTIM A LA LLEI DE COSTES (c. Alcanar – c. Palafrugell), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 25 de maig de 2006 (Publicat en el D.O.G. 12-VII-2006).

Segons les dues figures de planejament:

2 . Classificació i qualificació del sòl.

Classificació: Sòl urbà consolidat
Qualificació: Zona d'ordenació en edificació aïllada. Subzona plurifamiliar I
(Clau 20a/6).
Sistema viari (clau 5)

El terreny mereix la consideració de solar per complir els requisits establerts en l'article 29 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (carrer Calafell – c. Palafrugell). No obstant, haurà de cedir i urbanitzar el terreny qualificat de vial.

3- . Usos admesos en aquesta zona.

La reglamentació detallada dels usos per a aquesta qualificació de sòl, ve establerta en l'article 308 de les Normes Urbanístiques del P.G.M. admetent-se, amb les limitacions establertes, els següents:

- Habitatge, Residencial, Comercial, Oficines, Sanitari, Religios i Cultural, Recreatiu, Esportiu i Industrial.

Segons l'art. 277 de les NNUU, l'ús residencial, es defineix com l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com són residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de joventut i a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram de l'hosteleria.

4 . Condicions d'edificació.

- Tipus d'edificació: Edificació aïllada.
- Superfície mínima de parcel·la: 2.000 m²
- Longitud mínima de façana: 30 m.
- Ocupació màxima de parcel·la: 15% de la superfície
- Edificabilitat neta: 0'25 m²t./m²s .
- Altura màxima de l'edificació: 9,15 m. (PB + 2P)

S'admet en les condicions de construcció palafítica arribar a l'altura de 12'20 m., corresponents a planta baixa més tres plantes pis. Les condicions per a l'edificació palafítica es regulen en l'article 251.4 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.

- Separació de l'edificació als límits de parcel·la:
 - Front 12 m.
 - Lateral 8 m.
 - Fons 10 m.
- Separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la en relació a altures: 1 altura
- Construccions auxiliars:
 - Altura màxima: 3'30 m.
 - Ocupació màxima de l'edificació: 2 % (Inclusa dintre de l'ocupació total de la parcel·la).

5 . Concessió de llicències.

En aquest solar és possible l'obtenció de llicència d'edificació sempre que el projecte s'ajusti als paràmetres establerts en els apartats precedents i compleixi les Ordenances Metropolitanes d'Edificació.

Per al cas que l'ús al que es vulgui destinar l'immoble sigui diferent a l'actual d'habitatge, s'haurà de:

- Sol·licitar llicència urbanística de canvi d'ús i llicència d'obres per adequar-ho al nou ús.
- Fer la tramitació que correspongui – llicència o comunicació ambiental prèvia – d'acord amb la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
- Complir amb la normativa sectorial dictada pel Departament d'Indústria, Comerç i Turisme de la Generalitat de Catalunya, o legislació sectorial aplicable vigent que correspongui
- Per al cas d'hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram de l'hosteleria s'haurà de tenir en compte que sota cap concepte l'Ajuntament permetrà que, emparat amb l'ús autoritzable, s'exerceixi qualsevol activitat que atempti a la normal convivència o causi molèsties als veïns. Així mateix, es concedirà per a l'ús exclusiu sol·licitat, sense possibilitat de canvi o transformació d'activitat, i menys encara en activitat de discoteca, sala de festes, bar musical, local d'altern o d'exercici de la prostitució, així com qualsevol altra activitat que l'Ajuntament consideri incompatible amb l'ús predominant a la zona (habitatge), amb revocació de llicència i clausura automàtica de l'activitat en tal cas. En qualsevol cas el titular de l'activitat estarà obligat a presentar –a requeriment municipal– un acta notarial de manifestacions, on declari la seva voluntat i compromís de destinar l'immoble única i exclusivament a l'estricta ús hoteler per al qual obtingui la corresponent llicència d'activitat, amb acceptació de la revocació de la llicència sense indemnització en cas d'incompliment del citat compromís.

6 . Limitacions.

El terreny objecte de l'informe i les edificacions perpendiculars a la línia de costa, es troben sotmeses al règim jurídic establert a la Llei de Costes (Llei 22/1988, de 28 de juliol).

La delimitació dels bens de Domini Públic Marítim Terrestre del terme municipal fou aprovada per O.M. de 14-1-98 (S'adjunta fotocòpia tram M6-1 al M6-30 del que afecta a la finca).

La servitud de protecció en el terreny recau sobre una franja de 20 m., mesurada terra endins des de la línia de delimitació (s'adjunta fotocòpia parcial plànol 01 Text refós. Proposta d'alineacions i adaptacions, del P.E. d'adaptació dels Passeig Marítim a la Llei de Costes –c. Alcanar – c. Palafrugell)

Aquesta franja està sotmesa a la servitud de Trànsit i Protecció, segons estableix el Capítol II del Títol II de la Llei de Costes.

7 . Edificacions existents.

Per obtenir l'aprofitament derivat d'aquestes especificacions s'han d'enderrocar les edificacions existents.

En el supòsit de no procedir a dit enderroc l'aprofitament serà la diferència entre el potencial i l'executat.