



INFORME QUE SE EMITE A REQUERIMIENTO DE LA EMPRESA SKY BLANDA S.L. EN RELACIÓN AL CUMPLIMIENTO DE DETERMINADAS PRESCRIPCIONES ESTABLECIDAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR DEL MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO EN SU INFORME DE FECHA 13/09/2022 (REF. PLA01/17/17/0001-PLA02/01)

Antecedentes

1.- Por parte de la mercantil Sky Blanda S.L. se ha promovido un Plan de Mejora Urbana (PMU) que tiene por objeto la ordenación de la edificación de nueva planta destinada a hotel de cuatro estrellas situada en P.º de s'Abanell nº4, la calle del Cargol de Mar y la calle del Coral nº.12 de Blanes, provincia de Girona.

La superficie del ámbito es de 676,80m² y corresponde a la finca con referencia catastral 2331201DG8123S0001GG situada en el nº4 del P.º de s'Abanell con frente también a la calle del Cargol de Mar nº1 y calle del Coral nº 12. El suelo está calificado como suelo urbano clave 5, ensanche según el Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Blanes aprobado definitivamente por la CTUG por acuerdo en fecha 19 de noviembre de 2020 (DOGC núm. 8304, de 28 de diciembre de 2020).



Referente a la situación respecto al frente marítimo, la parcela se encuentra en el tramo de costa comprendido entre los hitos M14 y M15 de la delimitación de la Zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre aprobada por OM de 16/02/1963.

2.- El planeamiento vigente de aplicación en el ámbito del presente PMU es el siguiente:

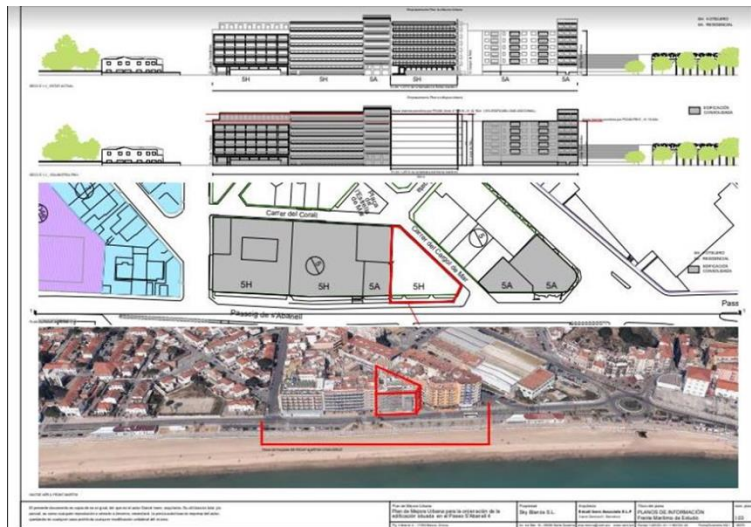
- Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC-1), de 25 de mayo de 2005 y la posterior modificación puntual y refundido de normativa, de 1 de agosto de 2014 (DOGC 6772 de 7 de octubre de 2014)
- Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, de 14 de septiembre de 2010 (DOGC 5735 de 15 de octubre de 2010)
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Blanes aprobado definitivamente por la CTUG por acuerdo en fecha 19 de noviembre de 2020 (DOGC núm. 8304, de 28 de diciembre de 2020)

3.- De acuerdo con la memoria del instrumento urbanístico de referencia, el presente PMU plantea la regulación de parámetros urbanísticos que aseguren una adecuada integración de la nueva edificación buscando la homogeneización del tramo de fachada situado entre las calles Costa Brava y Josep Tarradellas y la continuidad respecto a la edificación adyacente, al mismo tiempo que se adecúa a las disposiciones recogidas en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas.

La delimitación del ámbito de estudio referente a la homogeneización se define como tramo entre las calles Costa Brava y Josep Tarradellas atendiendo al hecho que el frente marítimo que le sigue a ambos lados cambia de calificación pasando, en el lado sur, zona 7 Casas agrupadas en el conjunto histórico de “Nostra Senyora Del Viar” y por el lado norte al PMU 1 Portal Costa Brava, Eq



Equipamientos Comunitarios. Este cambio de calificación se traduce en una variación tipológica de las edificaciones del frente marítimo que difieren tanto en altura como en sistema de agregación.



Para la finca en cuestión el PMU mantiene la calificación Clau 5-H Eixample Subzona Hotelera. El suelo es de aprovechamiento privado y en él se dispone la edificabilidad de acuerdo con los planos O.01 y O.02.

Los parámetros urbanísticos se encuentran definidos en los planos de ordenación O.01 y O.02. La propuesta sitúa la edificación de acuerdo con las disposiciones del POUM y respetando las determinaciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

En el cuadro siguiente se especifica la edificabilidad resultante de la aplicación del Capítulo Sexto – Zona Eixample del Título VII definida en el POUM, indicando la edificabilidad resultante de adicionarle un 15% respecto a la edificabilidad máxima admitida. Por tratarse de establecimientos hoteleros de 4 o más estrellas, tal y como queda establecido en el art.156 del POUM.



SUPERFICIE DEL SOLAR	676,80 m ²	Sin la reculada de 3m
-----------------------------	-----------------------	-----------------------

	Superficie	Núm. plantas	Superficie Total	
PB a P3	571,21 m ²	4	2.284,84 m ²	
P4 a P5	396,89 m ²	2	793,78 m ²	
			3.078,62 m ²	3.078,62 m ²

	Superficie	15% adicional	Superficie Total	
15% adicional para H4*o más	3.078,62 m ²	0,15	461,79 m ²	461,79 m ²

				Edificabilidad Total
				3.540,41 m ²

4.- Por último, en la memoria se establece que las determinaciones del presente PMU no tratan de establecer una nueva ordenación sino justificar la adecuación de la citada ordenación a las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, en un entorno urbano totalmente consolidado y no habiendo aspectos ambientales que puedan ser relevantes en el establecimiento de la ordenación detallada de acuerdo con el art. 100 del citado reglamento.

5.- Remitido el documento para informe de la Dirección General de la Costa y el Mar, éste lo evacuó en fecha 13 de septiembre4 de 2022, con el siguiente contenido:



REF: PLA01/17/17/0001-PLA02/01

ASUNTO: PLAN DE MEJORA URBANA PARA LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SITUADA EN EL PASSEIG DE S'ABANELL No 4. TÉRMINO MUNICIPAL DE BLANES (GIRONA)

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL INFORME

El Ayuntamiento de Blanes ha remitido a esta Dirección General, a través del Servicio Provincial de Costas en Girona, el expediente arriba referenciado.

La documentación aportada, suscrita en diciembre de 2021, se presenta diligenciada, haciendo constar el documento se corresponde con el presentado por la promoción en fecha 10.02.2022 (r.e 2022003371, código de verificación14155722704712157312) y es objeto del informe técnico de fecha 17.03.22”, y se compone de Memoria Informativa, Memoria de Ordenación, Normas Urbanísticas, Evaluación Económica y Plan de Etapas y Planos, junto con el informe del Coordinador de Territorio del departamento de Urbanismo.

En el citado informe del Coordinador de Territorio se señala que una vez se obtengan los informes sectoriales de costas, que tienen naturaleza preceptiva y vinculante y previa a la aprobación inicial del plan derivado, el proyecto se tramitará de acuerdo con el procedimiento descrito en los artículos 85 y ss del TRLU.

Por lo expuesto, visto el estado de tramitación, previo a la aprobación inicial, se emite el informe que disponen los artículos 112.a) y 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante Ley de Costas) y los artículos 222 y 227.1 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (en adelante RGC).

Según se indica en el apartado 1.1.b de la Memoria Informativa, el vigente Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Blanes (POUM) fue aprobado definitivamente el 11 de febrero de 2010 (informe favorable de este Departamento de fecha 23 de diciembre de 2009-

En el apartado 1.1.a de la Memoria Informativa se señala que el presente Plan de Mejora Urbana (PMU) tiene por objeto la ordenación de la edificación de nueva planta destinada a hotel de cuatro estrellas situada



en el Passeig s'Abaenll no 4, la calle del Cargol de Mar y la calle del Coral no 12.

Asimismo, en el apartado 1.2.a de la Memoria de Ordenación, se indica que el presente PMU plantea la regulación de parámetros urbanísticos que aseguren una adecuada integración de la nueva edificación buscando la homogeneización del tramo de fachada situado entre las calles Costa Brava y Josep Terradellas y la continuidad respecto a la edificación adyacente, al mismo tiempo que se adecúa a las disposiciones recogidas en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas.

Sobre el Plan de Mejora Urbana, suscrito en diciembre de 2016, este Centro Directivo emitió en fecha 4 de abril de 2017 el informe que dispone el artículo 117.1 de la Ley de Costas, con una serie de consideraciones a tener en cuenta relativas a que se justificara la delimitación del tramo de fachada marítima, se aportaran planos tanto en planta como en alzado del estado actual y propuesto, todo ello debidamente acotado, y se justificaran todos y cada uno de los requisitos establecidos en la Disposición transitoria tercera 3.2a de la Ley de Costas.

2.- CONSIDERACIONES

El análisis y estudio de la documentación aportada del Plan de Mejora y los datos obrantes en este Departamento, permiten hacer las siguientes consideraciones desde el punto de vista del borde litoral:

1. En el Plano de Información I.01 “Situación y emplazamiento” se delimita el ámbito del PMU, indicando en el apartado 1.1.a de la Memoria Informativa que “la parcela se encuentra en el tramo de costa comprendido entre los hitos M14 y M15 de la delimitación de la Zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre aprobada por OM de 16/02/1963”, si bien hay que señalar que el expediente de deslinde vigente en esta zona es el DL-80-GI, aprobado por O.M. de 8 de febrero de 2001. Este aspecto deberá subsanarse a fin de evitar interpretaciones que puedan inducir a error.



En los Planos de Información I.02, I.03, I.04, I.05 e I.06, y de Ordenación O.01 y O.02, se grafían de forma sensiblemente correcta las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) y las servidumbres de tránsito y protección.

Asimismo en el Plano Anexo del POUM n-8.2 “Justificación cumplimiento Ley de Costas”, además de las citadas líneas, se grafían la zona de influencia y los accesos al mar, debidamente acotados, distinguiendo entre los peatonales y rodados, conforme a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley de Costas.

En todo caso debe tenerse en cuenta que, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

2. El ámbito del PMU se localiza fuera del DPMT y la servidumbre de tránsito, estando afectado por la servidumbre de protección de 20 metros de anchura.

3. Respecto a la aplicación de lo regulado en la Disposición transitoria tercera 3.2a de la Ley de Costas, recogida en el apartado 1.2.c de la Memoria de Ordenación hay que señalar que:



- En relación a la delimitación del tramo a considerar, en la documentación aportada se define un tramo de fachada marítima de 160 metros de longitud, indicando en el apartado 1.2.a de la Memoria de Ordenación que la delimitación del ámbito de estudio referente a la homogeneización se define como tramo entre las calles Costa Brava y Josep Tarradellas atendiendo al hecho que el frente marítimo que le sigue a ambos lados cambia de calificación pasando, en el lado sur, zona 7 Casas agrupadas en el conjunto histórico de “Nostra Senyora Del Viar” y por el lado norte al PMU 1 Portal Costa Brava, Eq Equipamientos Comunitarios. Este cambio de calificación se traduce en una variación tipológica de las edificaciones del frente marítimo que difieren tanto en altura como en sistema de agregación.

En el Plano I.01 se observa que se delimita como ámbito del PMU solamente el solar situado en el Passeig s’Abaenll no 4, si bien en el Plano I.03 se define como “tramo de fachada del frente marítimo considerado” el definido entre las calles Costa Brava y Josep Tarradellas, como se señala en el apartado 1.2.a de la Memoria de Ordenación.

En el Plano I.02 no se aporta completo el plano de calificación del POUM, ni se aportan las ordenanzas del POUM que permita verificar la correcta delimitación del tramo de fachada marítima delimitado, cuyo tratamiento homogéneo se propone obtener en aplicación de lo establecido en la Disposición transitoria tercera 3.2a de la Ley de Costas, por lo que deberán aportarse los planos, las ordenanzas y fichas urbanísticas correspondientes del Plan General vigente, a fin de acreditar que la delimitación del tramo de fachada marítima incluye todas las edificaciones que comparten las mismas características físicas, volumétricas, morfológicas y tipológicas, debiendo poseer la misma ordenanza con tipología común de manzana cerrada y edificación entre medianeras.

No obstante lo anterior, de la documentación gráfica aportada, sin perjuicio de subsanar lo indicado en el párrafo anterior, el tramo a considerar podría considerarse correctamente delimitado:



Las condiciones volumétricas de este ámbito se señalan en el apartado 1.2.b de la Memoria de Ordenación indicando que el ámbito del PMU se encuentra calificado como Clau 5-H Eixample Subzona Hotelera. Ésta determina una profundidad edificable de 15m respecto al frente al Po s'Abanell con una reculada de 3 m, permitiendo una edificación de PB+5 con una altura reguladora máxima de 19,40m. Respecto al frente a calle Corall define PB+3 y una altura máxima de 13,20m. Por otro lado, para la subzona hotelera y para incentivar la instalación de establecimientos hoteleros de 4 o más estrellas, se dispone de una edificabilidad adicional del 15% de acuerdo con las condiciones que establece el artículo 156 del POUM.

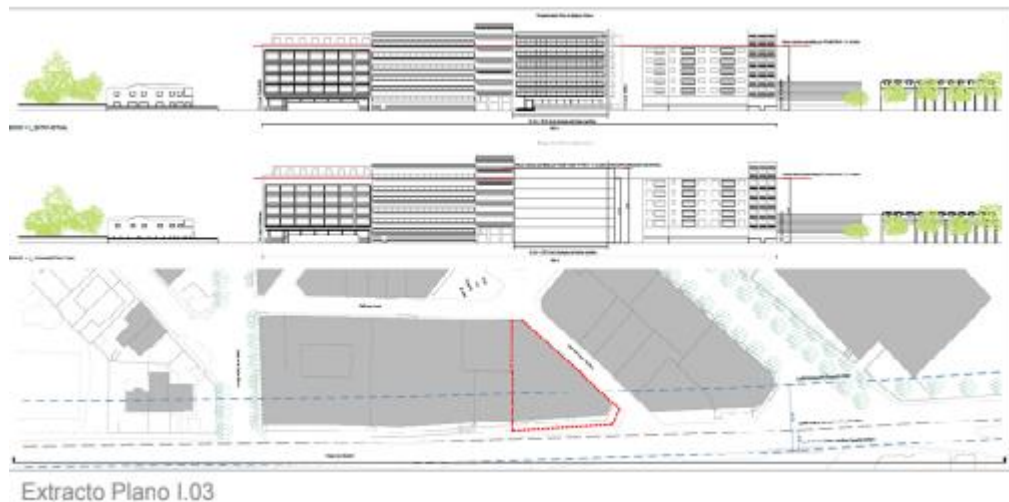
- Respecto a la justificación del requisito f) de la Disposición transitoria tercera 3.2a de la Ley de Costas, en el apartado 1.2.c de la Memoria de Ordenación se observa que solamente se ha considerado como susceptible de edificar con la altura reguladora de PB+5 el solar del Passeig s'Abaenll no 4 objeto del PMU, dado que el resto de las edificaciones que conforman el tramo de fachada marítima se encuentran consolidadas con la altura reguladora que establece el POUM (PB+5) y son anteriores a la entrada en vigor de la Ley de Costas, si bien las mismas deberán estar legalmente construidas.

No obstante, en los Planos I.03, O.01 y O.02 se distingue entre la “altura máxima permitida por POUM PB+5 – H: 19,40 m” y “altura máxima permitida por POUM –Hotel 4* PB+6 – H: 22,50 m (15% edificabilidad adicional)”, si bien en el Plano I.03 se considera para la totalidad del tramo de fachada marítima la altura reguladora de PB+5.

Este aspecto deberá aclararse, dado que en caso de pretender construir en el solar Passeig s'Abaenll no 4 con altura de PB+6 deberán considerarse en el cálculo del requisito f) de la Disposición transitoria tercera 3.2a de la Ley de Costas como no consolidados los solares que



conforman el tramo de fachada marítima que no alcanzan la altura de PB+6:



3.- CONCLUSIONES

Todo lo expuesto constituye, de acuerdo a lo regulado en el artículo 117.1 de la Ley de Costas, el informe de sugerencias y observaciones que se estiman necesarias y convenientes incorporar al documento que se vaya a aprobar definitivamente.

Una vez sea tenido en cuenta lo indicado en las Consideraciones anteriores sobre el Plan de Mejora Urbana para la Ordenación de la Edificación Situada en el Passeig de S'Abanell no 4, en el Término Municipal de Blanes, el documento completo, diligenciado y previamente a su aprobación definitiva, se remitirá de nuevo a esta Dirección General, a través del Servicio Provincial de Costas en Girona, por el órgano competente para dicha aprobación definitiva, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas.

LA DIRECTORA GENERAL

Ana María Oñoro Valenciano



6.- Habiendo dado traslado de dicho informe a la empresa promotora, ésta presentó de nuevo la documentación, añadiendo una justificación del siguiente tenor literal:

En referencia al PLAN DE MEJORA URBANA PARA LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SITUADA EN EL PASSEIG DE S'ABANELL N° 4, TÉRMINO MUNICIPAL DE BLANES (GIRONA), por el que se ha recibido notificación REF:PLA01/17/17/0001-PLA02/01, con el informe de la Subdirección General de Dominio Público Marítimo- Terrestre de fecha 13.09.2022, se adjunta de nuevo el documento completo dónde se da cumplimiento a las consideraciones desde el punto de vista del borde litoral contenidas en el citado informe, de la siguiente manera:

1. Queda subsanado el punto 1.1a de la Memoria Informativa (2º párrafo) indicando que “el deslinde vigente en esta zona es el DL-80-GI”.

2. Queda subsanado el particular, manifestando en la Memoria Informativa (2º párrafo) que “el ámbito del PMU se localiza fuera del DPMT y la servidumbre de tránsito, estando afectado por la servidumbre de protección de 20 metros de anchura”.

3. Con referencia a esta consideración tercera:

a) Queda justificado el apartado f) de la Disposición transitoria tercera 3.2ª, en la Memoria de Ordenación (disposición Transitoria Tercera del apartado c)) ya que sólo se considera susceptible de edificar el solar de Pg S'Abanell nº4, por no superar el 25% de la longitud total de fachada del tramo.

b) Se grafía en el perfil “volumetría PMU” la línea de la altura reguladora aplicable en el tramo de fachada marítima considerada, indicando en planta y alzado, para cada una de las edificaciones, su situación de consolidada, atendiendo a la calificación urbanística según Planeamiento vigente (ver plano I0.3).

c) Se aporta en documentación anexa la normativa urbanística vigente del municipio de Blanes (ver art.154 al 161) y el plano de zonificación del ámbito objeto del Plan de Mejora Urbana. Con dicha documentación complementaria se permite verificar la correcta delimitación del tramo de fachada marítima delimitado cuyo tratamiento homogéneo se propone obtener en aplicación de lo establecido en la disposición transitoria tercera 3.2ª de la ley de Costas.



d) Respecto a la justificación del requisito f) de la Disposición transitoria tercera 3.2a. de la Ley de Costas efectivamente se ha considerado como susceptible de edificar con la altura reguladora de PB+6 el solar del Passeig s'Abanell núm. 4 del PMU, hallándose el resto de las edificaciones que conforman el tramo de fachada marítima consolidadas con la altura reguladora establecida en el POUM, son anteriores a la entrada en vigor de la Ley de Costas y fueron legalmente construidas, como se acreditará con informe urbanístico del Ayuntamiento de Blanes que se incorporará al expediente administrativo.

d) Y por último, se indica en este mismo plano (I0.3) que la altura máxima permitida por POUM-Hotel 4 PB+6 H=22,50m y la altura máxima permitida por POUM PB+5 H=19,40m, atendiendo a las calificaciones urbanísticas 5H y 5a respectivamente, acreditando que la delimitación del tramo de fachada posee la misma ordenanza con tipología común de manzana cerrada y edificación entre medianeras.*

Asimismo y para justificar la preexistencia de la volumetría consolidada a PB+6 de todos los edificios que conforman el tramo de fachada marítima que nos ocupa, con independencia de la calificación urbanística que ostentan, se aporta:

- Fichas catastrales de cada una de las fincas en cuestión*
- Reportaje fotográfico comparativo del estado de esta fachada marítima desde 1970 hasta la fecha, lo que pone en evidencia que la altura de PB+6 estaba consolidada antes de la entrada en vigor de la Ley de Costas y del vigente POUM de Blanes.*
- Cabe señalar que al tratarse de edificaciones construidas con licencia urbanística y consolidadas a PB+6 antes de la entrada en vigor del planeamiento urbanístico cuya calificación les otorga una altura de PB+5 (clave 5a), pasaron a tener la condición de edificios disconformes a planeamiento, de conformidad a cuanto establece el art 108 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo de Catalunya, y en tal caso son autorizables todo tipo de obras de consolidación y rehabilitación y cambios de uso, siempre de acuerdo con las condiciones básicas del nuevo planeamiento.*



7.- El PMU fue aprobado inicialmente por parte de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Blanes mediante acuerdo de fecha 5 de abril de 2023.

Remitido el expediente a la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona, ésta ha emitido su informe favorable mediante acuerdo de fecha 14 de junio de 2023, considerando que la propuesta volumétrica es coherente con los parámetros y determinaciones de la clave 5H de los artículos 154 a 161 de las NNUU del POUM, y que justifica adecuadamente el cumplimiento de los requisitos fijados en la Disposición Transitoria 3ª. de la Ley de Costas, a pesar de que las calificaciones urbanísticas otorgadas por el POUM al tramo de fachada marítima considerado no tengan una homogeneización urbanística de altura en todo el tramo.

8.- Que previamente a la aprobación definitiva del planeamiento, corresponde remitir de nuevo el expediente a la Dirección General de la Costa y el Mar a través del Servicio Provincial de Costas en Girona, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas.

En base a los antecedentes expuestos, se me pide la opinión jurídica sobre si a pesar de la existencia de distintas calificaciones urbanísticas en el tramo delimitado en cuestión, como sea que todos los edificios tienen una altura real de PB+6, eso permite considerar a la misma como la altura consolidada.



Consideraciones jurídicas

Primera.- De las distintas calificaciones urbanísticas de los que gozan las fincas incluidas en el tramo delimitado

De conformidad con la documentación facilitada, el tramo consolidado lo forman las siguientes fincas:

Finca	Calificación urbanística
Pg. s'Abanell, 1	5A
Pg. s'Abanell, 2	5A
Pg. s'Abanell, 4	5H
Pg. s'Abanell, 6	5A
Pg. s'Abanell, 7	5H
Pg. s'Abanell,10	5H
Pg. s'Abanell,11	5H

La regulación de las claves urbanísticas se recoge en la normativa que se transcribe del Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Blanes aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona por acuerdo en fecha 19 de noviembre de 2020 (DOGC núm. 8304, de 28 de diciembre de 2020):



CAPÍTULO SEXTO – ENSANCHE (Clave 5)

Art. 154. Definición

Comprende las parcelas de suelo urbano que corresponden al proceso urbanizador reciente, con estructura vial de ensanche y edificación entre medianeras, en algunos casos disperso y de claro origen suburbial pero integrados ya en el área urbana.

Por su composición formal se distinguen dos subzonas:

Ensanche - Isla cerrada (Clave 5a)

Ensanche - Isla abierta (Clave 5b)

En el ámbito del antiguo plan parcial Valldolig (Clave 5b-Valldolig), son de aplicación los parámetros específicos del plan parcial que se incorporen como anexo en esta normativa.

En función de su uso se establecen asimismo dos subzonas:

Subzona hotelera (Clave 5-H)

Subzona de viviendas de protección pública (Clave 5-HPP)

Art. 155. Condiciones de edificación

1.- Tipo de ordenación: El tipo de ordenación es según alineación a vial. La alineación viene fijada en los planos de ordenación de suelo urbano, en los que se indica la profundidad edificable, o en su caso, todo el perímetro regulador de la edificación.

2.- Regulación y alturas: En los planos de Zonificación de suelo urbano (serie n-4) se fijan para cada manzana la profundidad edificable y/o el perímetro regulador de la edificación, y el número máximo de plantas. La altura reguladora máxima queda definida en función del número de plantas de acuerdo con las siguientes correspondencias: PB: 4,50 m. PB+1: 7,00 m. PB+2: 10,10 m. PB+3: 13,20 m. PB+4: 16,30 m. PB+5: 19,40 m. PB+6: 22,50 m.

La altura mínima de la planta baja será de 3,50 m., excepto en el caso de vivienda en que la altura mínima se ajustará a lo que determine la normativa específica de aplicación. En las manzanas totalmente edificables con frente a calles, cuyas alturas reguladoras son diferentes,



se ha señalado en los planos de ordenación la máxima profundidad edificable con frente a la calle que permite mayor altura.

Arte. 156. Condiciones de edificación para la subzona hotelera (Clave 5-H)

En la subzona hotelera las condiciones de edificación para los establecimientos hoteleros de 3 o menos estrellas, serán las establecidas en el artículo anterior (Art. 155).

No obstante, con el fin de incentivar la instalación de establecimientos hoteleros de 4 o más estrellas, se dispondrá de una edificabilidad adicional del 15% respecto a la edificabilidad máxima admitida en la zona correspondiente en caso de aumentar la categoría de establecimiento para obtener la de 4 o más estrellas.

Los establecimientos de esta categoría de 4 estrellas dispondrán asimismo de esta edificabilidad adicional del 15%, destinando exclusivamente a aumentar el nivel de servicios y prestaciones que ofrece el establecimiento.

Esta edificabilidad adicional se podrá disponer sobrepasando la altura en una planta más y/o sobrepasando la ocupación máxima, ocupando un 15% adicional de la superficie de la parcela de la zona correspondiente. Se permitirá la ocupación del subsuelo del solar con usos de aparcamiento y dependencias auxiliares en función de los requerimientos funcionales del establecimiento, sin limitación alguna de su superficie.

Esta edificabilidad adicional no podrá destinarse a otros usos residenciales o diferentes del hotelero.

La transformación del uso hotelero a otros usos, comportará obligatoriamente la adecuación del edificio a las condiciones y parámetros urbanísticos fijados en el planeamiento vigente, con el derribo si es necesario de los elementos o edificabilidades adicionales que pudieran existir, y que en ningún caso serán admisibles para estos nuevos usos.

Sin embargo, el hecho de mantener el uso hotelero con categoría de 4 o más durante un período mínimo de 12 años, permitirá su transformación al uso residencial u otros usos admitidos dentro de la zona, pudiendo mantener el volumen edificable que le corresponde por su categoría hotelera, de acuerdo con la normativa de este POUM. El cómputo de este período de 12 años, se efectuará a partir de la obtención de la licencia de*

apertura para las nuevas edificaciones, o a partir de la aprobación definitiva de este POUM para los establecimientos ya existentes y en funcionamiento.

En este último caso, la transformación del edificio hotelero al uso de vivienda comportará las obligaciones que fije la legislación urbanística vigente en lo que respecta a la cesión de espacios libres, al aprovechamiento urbanístico, ya las reservas de vivienda de protección pública, en la parte que suponga un incremento sobre las edificabilidades admitidas por el uso residencial en este POUM. En caso de que por la dimensión de la parcela o tipología edificatoria, este techo no se pueda colocar en el mismo solar, se podrá materializar en otros solares o terrenos que se adecuen a la política de vivienda del ayuntamiento, y en éste caso deberá tramitarse una modificación del POUM a tal efecto y calificar el suelo con este destino.

De conformidad con el plano N4-3_Zonificació_detallada_del_sòl_urbà_i_urbanitzable, las calificaciones urbanísticas que corresponden a cada finca del tramo consolidado:



De todo ello se concluye que de conformidad con la normativa urbanística, a pesar de que la finca del Pg. S'Abanell núm. 4 objeto del PMU tiene una calificación urbanística de 5H que le permitirá una edificación de 6 alturas (PB+5), por el hecho de construirse un establecimiento hotelero de 4 o más



estrella se dispone de un 15% de edificabilidad añadida, que puede construirse alzando una planta más, lo que comporta una edificación de 7 alturas (PB+6).

Segunda.- De la condición de volúmenes disconformes a planeamiento de los edificios que forman el tramo consolidado y sus efectos

a) De la fecha de construcción de los edificios que forman el tramo delimitado

De conformidad con la documentación facilitada, el tramo consolidado lo forman las siguientes fincas:

Finca	Calificación urbanística	Referencia catastral	Alturas catastradas	Año construcción
Pg. S'abanell, 1	5A	2332806DG8123S0033BG	PB+6	1976
Pg. S'abanell, 2	5A	2332802DG8123S0001UG	PB+6	1968
Pg. S'abanell, 4	5H	2331201DG8123S0001GG	PB+6	1964
Pg. S'abanell, 6	5A	2331203DG8123S0002AH	PB+6	1978
Pg. S'abanell, 7	5H	2331204DG8123S0001LG	PB+6	1967
Pg. S'abanell,10	5H	2331205DG8123S0001TG	PB+6	1968
Pg. S'abanell,11	5H	2331206DG8123S0001FG	PB+6	1967

Se adjunta las siete notas descriptivas y gráficas del Catastro que acreditan cuanto se acaba de exponer.

A ello hay que añadir la siguiente información consistente en tres certificaciones del Registro de la Propiedad de Blanes, que acredita que los tres edificios con calificación urbanística 5A para uso residencial, fueron contruidos todos ellos con anterioridad al planeamiento urbanístico, de acuerdo con la licencia urbanística concedida, y que todos ellos se trata de edificios de PB+6, tal como confirma el Catastro:



- a) Finca registral 3350 de Blanes, al tomo 1301, libro 106 folio 220 del Registro de la Propiedad de Blanes, que constituye la finca con frente a la calle Pg. S'abanell, 1. Según reza la inscripción 4ª de obra nueva y 7ª de división horizontal, se trata de un edificio de planta baja y seis planta piso, destinada a uso residencial, construido y declarado registralmente en fecha 27 de septiembre de 1973.
- b) Finca registral 9501 de Blanes, al tomo 1356, libro 186, folio 34 del Registro de la Propiedad de Blanes, que constituye la finca actualmente con frente a la calle Pg. S'abanell, 2. Según reza la inscripción 1ª de obra nueva y división horizontal, se trata de un edificio de planta baja y seis plantas piso y planta sótanos, destinada a uso residencial, construido y declarado registralmente en fecha 21 de abril de 1975.
- c) Finca registral 10320 de Blanes, al tomo 1398, libro 113 folio 113 del Registro de la Propiedad de Blanes, que constituye la finca actualmente con frente a la calle Pg. S'abanell, 6. Según reza la inscripción 1ª de obra nueva y división horizontal, se trata de un edificio de planta baja y seis plantas piso y planta sótanos, destinada a uso residencial, construido y declarada registralmente en fecha 8 de junio de 1976.

De todo ello se concluye que a pesar de que el actual POUM prevé en dicho tramo unas edificaciones residenciales de PB+5 (5A) – y a su vez cuatro edificaciones con clave 5H de uso hotelero-turístico para las que ya se prevé PB+6-, en la actualidad todas ellas disponen de PB+6, habiendo sido construidas con licencia urbanística de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción, y hallándose perfectamente catastradas y registradas de acuerdo con su realidad material.

Ello nos lleva a la necesidad de acreditar que a pesar de la calificación urbanística de la que ahora gozan los edificios, en ningún caso esos edificios no



son contrarios al planeamiento urbanístico – y merecedor de su derribo-, sino disconformes al mismo por una nueva legalidad sobrevenida, lo que conlleva un régimen especial.

b) De la condición jurídica de los edificios preexistentes a un nuevo planeamiento urbanístico: diferencias entre edificios fuera de ordenación y volúmenes disconformes a planeamiento

A la edificaciones preexistentes al nuevo planeamiento, les es de aplicación la normativa contenida en el artículo 108 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Catalunya, aprobado por Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, del siguiente tenor:

Artículo 108 Edificios y usos fuera de ordenación o con volumen disconforme

- 1. Quedan fuera de ordenación, con las limitaciones señaladas por los apartados 2 y 3, las construcciones, instalaciones y usos que, en razón de la aprobación del planeamiento urbanístico, queden sujetos a expropiación, cesión obligatoria y gratuita, derribo o cese.*
- 2. En las construcciones e instalaciones que están fuera de ordenación no podrán autorizarse obras de consolidación ni de aumento de volumen, salvo las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad de las personas o la buena conservación de dichas construcciones e instalaciones, así como las obras destinadas a facilitar la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de conformidad con la legislación sectorial en esta materia. Las obras que se autoricen no comportan aumento del valor ni en el caso de expropiación ni en el caso de parcelación.*
- 3. Los cambios de uso de las construcciones e instalaciones que están fuera de ordenación pueden autorizarse en los supuestos y condiciones regulados por el artículo 53.3.f.*



4. Las construcciones e instalaciones que tengan un volumen de edificación disconforme con los parámetros imperativos de un nuevo planeamiento urbanístico, pero que no queden fuera de ordenación, se sujetan al siguiente régimen, siempre que no estén situadas en espacios naturales protegidos, en los que no se pueden autorizar estas actuaciones:

a) Se autorizarán obras de consolidación y obras de rehabilitación, incluidas las de gran rehabilitación, siempre que el planeamiento urbanístico no las limite de acuerdo con lo establecido en la letra c.

b) Se autorizarán los usos y actividades que sean conformes con el nuevo planeamiento.

c) En todos los casos, los planes urbanísticos regulan en qué supuestos el grado de disconformidad con los parámetros de ocupación y profundidad edificable, altura máxima o edificabilidad máxima comporta vulneración de las condiciones básicas de la nueva ordenación, pudiendo limitar, en éstos supuestos, las obras de rehabilitación autorizables. También pueden sujetar la autorización de las obras de gran rehabilitación a la adecuación del edificio a la totalidad o algunas de las determinaciones del planeamiento.

d) Se autorizarán las obras de incremento del volumen o techo construido de acuerdo con los nuevos parámetros reguladores del planeamiento urbanístico, siempre que no comporten un mayor grado de disconformidad.

e) Se autorizarán los incrementos de viviendas o establecimientos siempre de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre densidad o número máximo de viviendas o establecimientos aplicables a los edificios disconformes.

4 bis. En las construcciones e instalaciones que están fuera de ordenación o que tienen un volumen disconforme también se autorizarán las obras necesarias para retirar elementos peligrosos para la salud pública y sustituirlos por otros de condiciones funcionales similares. En relación con las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, las obras que se autoricen no comportan aumento del valor ni en el caso de expropiación ni en el caso de reparcelación.

4 ter. Si la construcción está fuera de ordenación porque está afectada parcialmente por una nueva alineación de vial sujeto a cesión gratuita, pero no está incluida en ningún sector de planeamiento derivado ni en



ningún polígono de actuación urbanística, se le aplica el régimen que establece apartado 4.

5. Los usos preexistentes en un nuevo planeamiento urbanístico pueden mantenerse siempre que no estén situados en espacios naturales protegidos y mientras no sean incompatibles con éste, y siempre que se adapten a los límites de molestia, de nocividad, de insalubridad y de peligro que establezca para cada zona la nueva reglamentación.

Los usos preexistentes a un nuevo planeamiento urbanístico que no sean conformes con el régimen de usos que éste establece se consideran en situación de fuera de ordenación cuando el nuevo planeamiento los declare incompatibles y los sujete a cese de forma expresa. Los usos en situación de fuera de ordenación no pueden ser objeto de cambios de titularidad ni de renovación de las licencias de uso u otras autorizaciones sometidas a plazo, y debe acordarse, en estos supuestos, su cese inmediato.

Cuando la autorización de estos usos no está sometida a plazo, podrán revocarse las autorizaciones correspondientes, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan con arreglo a la legislación aplicable.

En el resto de casos de disconformidad, salvo las construcciones e instalaciones situadas en espacios naturales protegidos, los usos preexistentes pueden mantenerse y pueden ser objeto de cambios de titularidad.

6. Las figuras del planeamiento urbanístico deben contener las disposiciones pertinentes para resolver todas las cuestiones que las nuevas determinaciones urbanísticas planteen con relación a las preexistentes.

7. Las construcciones e instalaciones a las que no se puedan aplicar las medidas de restauración reguladas por el capítulo II del título séptimo y que no se ajusten al planeamiento quedan en situación de fuera de ordenación o de disconformidad, según corresponda en aplicación de los apartados del 1 al 6. En todos los casos, quedan fuera de ordenación las edificaciones implantadas ilegalmente en suelo no urbanizable.

Igualmente le son de aplicación los artículos 43 a 46 del POUM de Blanes, del mismo tenor que el precepto transcrito.



Por tanto, es importante señalar en primer lugar, que el régimen jurídico de la situación de fuera de ordenación conforma la solución jurídica propuesta por el legislador para los casos en que tras el cambio del planeamiento urbanístico surgen disconformidades entre el mismo y las edificaciones y los usos consolidados preexistentes, edificaciones en la mayoría de los casos conforme al anterior planeamiento y con la preceptiva licencia urbanística.

Sobre el concepto de “fuera de ordenación” es interesante el repaso de su desarrollo histórico que hace la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 13 de junio de 2018, STSJ M 7452/2018 que reproduzco a continuación.

[...] A salvo de algunos antecedentes históricos, los orígenes de la situación de fuera de ordenación se sitúan en la Ley del Suelo de 1956, en cuyo artículo 48 se disponía que aquellos edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico y que resultaran disconformes con el mismo serían calificados como fuera de ordenación. A partir de esta calificación, a tales bienes se les aplicaba un régimen restrictivo que impedía que la propiedad acometiera obras de consolidación, aumento de volumen, modernización y, en general, las que supusieran un incremento de su valor de expropiación; permitiendo, por el contrario, la ejecución de aquellas reparaciones que exigiera la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, tolerando su uso en tanto en cuanto no desapareciese físicamente la construcción o instalación.

Por su parte, el artículo 49 de esta misma Ley establecía un régimen de tolerancias, previsto para aquellas industrias situadas en zonas no adecuadas de acuerdo con la nueva ordenación planteada, y en las cuales se permitía, vía normas urbanísticas u ordenanzas de edificación, un régimen más laxo que el general aplicable a la situación de fuera de ordenación.

En resumen, la situación de fuera de ordenación podía definirse como la que se producía, con el carácter de sobrevenida, respecto de aquellas edificaciones e instalaciones erigidas que, por mor de la aprobación o modificación de un determinado plan, dejaban de ser conformes con la ordenación urbanística, y a los cuales se les aplicaba, desde ese momento, un régimen restrictivo respecto de las obras que en estos bienes se



permitían, con el objeto de que los mismos desapareciesen una vez se extinguiesen las posibilidades razonables de vida de sus elementos, o que al menos, cuando se expropiasen en el futuro, no vieran incrementado su valor de expropiación, manteniendo el uso que estuviesen desempeñando. (..)

Por último, significadamente tras la sentencia del TC núm. 61/1997, han sido las Comunidades Autónomas las que, en sus respectivas legislaciones urbanísticas, han recogido el testigo iniciado en 1956 regulando la situación de fuera de ordenación [...]

En nuestro ordenamiento jurídico autonómico, la situación de fuera de ordenación se distingue de una figura actualmente más laxa que es la de los volúmenes de edificación disconformes al planeamiento, que también parte de su preexistencia antes de la entrada en vigor de un nuevo planeamiento, pero cuyos efectos son menores y, tras las reformas legislativas de los últimos años, casi inapreciables.

En este sentido pues, la situación de fuera de ordenación *stricto sensu*, puede darse en tres circunstancias:

1) supuesto del art. 108.1 TRLUC

En este apartado se establece como fuera de ordenación “las construcciones, instalaciones y usos que, por razón de la aprobación del planeamiento urbanístico, queden sujetos a expropiación, cesión obligatoria y gratuita, derribo o cese.”

De un análisis ponderado del POUM de Blanes resulta que en ningún modo se establece que la nueva ordenación que afecta a los terrenos o los usos que aquí nos ocupan, “...queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita, derribo o cese.” Por tanto, en una aplicación literal de la norma podemos concluir que esta precepto (art. 108.1) que regula el fuera de ordenación, no es de aplicación a los edificios que aquí nos ocupan.



2) supuesto del art. 108.7 TRULC

El segundo supuesto en que se produce el fuera de ordenación es el apartado séptimo que establece que también pueden restar en fuera de ordenación las construcciones e instalaciones a las que no se puedan aplicar las medidas de restauración reguladas por el capítulo II del título séptimo y que no se ajusten al planeamiento así como las edificaciones implantadas ilegalmente en suelo no urbanizable.

Éste tampoco sería el supuesto que nos ocupa, ya que los edificios fueron contruidos hace más de cuarenta años, todos ellos con licencia urbanística, no pende contra ellos expediente alguno de restauración de la legalidad urbanística y evidentemente, no se encuentran ubicados en el suelo no urbanizable.

3) supuesto del art. 108.5, párrafo segundo TRLUC

De entrada obsérvese cómo en el primer párrafo se establece la posibilidad de la subsistencia de los usos preexistentes a la entrada de un nuevo planeamiento, cuando no estén situado en espacios naturales y/o se conviertan en incompatibles con éste:

5. Los usos preexistentes en un nuevo planeamiento urbanístico pueden mantenerse siempre que no estén situados en espacios naturales protegidos y mientras no sean incompatibles con éste, y siempre que se adapten a los límites de molestia, de nocividad, de insalubridad y de peligro que establezca para cada zona la nueva reglamentación.

Los edificios que nos ocupan no se encuentran en un espacio natural y su uso no es incompatible al nuevo planeamiento, a los efectos que aquí se regulan.

Esta incompatibilidad viene desarrollada en el segundo párrafo cuando establece de forma indubitada que (a) la incompatibilidad debe ser declarada por el nuevo planeamiento y (b) éste la sujete a cese de forma expresa:



Los usos preexistentes a un nuevo planeamiento urbanístico que no sean conformes con el régimen de usos que éste establece se consideran en situación de fuera de ordenación cuando el nuevo planeamiento los declare incompatibles y los sujete a cese de forma expresa.

El nuevo planeamiento no declara incompatible dicho uso ni ordena de forma expresa su cese.

Consecuencia de ello, de que no nos encontramos ante uno de estos usos, es decir, de un uso fuera de ordenación que es el que regula el precepto, tampoco se da en este caso la circunstancia para poder revocar las licencias otorgadas con anterioridad al planeamiento urbanístico.

Lo que finalmente nos lleva al último párrafo donde se establece:

*En el resto de casos de disconformidad, salvo las construcciones e instalaciones situadas en espacios naturales protegidos, **los usos preexistentes pueden mantenerse y pueden ser objeto de cambios de titularidad.***

c) De la naturaleza jurídica de los edificios del tramo delimitado que aquí nos ocupa, como edificios disconformes a planeamiento, y sus efectos

Ya hemos expuesto con anterioridad que en nuestro ordenamiento jurídico urbanístico catalán, la preexistencia se regula con dos regímenes distintos que se encuentran en el mismo precepto: uno más estricto, como es el fuera de ordenación, y uno más laxo como es el de los volúmenes de edificación disconforme. Ésta última sería la situación en que se encuentran las edificaciones y las actividades que se desarrollan en las fincas que aquí nos ocupan ya que no concurriendo los supuestos del fuera de ordenación, nos encontramos que son disconformes con las alturas previstas por el nuevo ordenamiento.



Es evidente que la consecuencia final de un nuevo planeamiento es que los edificios y los usos se adapten y por tanto que desaparezcan con los tiempos todo aquello que no se ajuste. Sin embargo, una desaparición directa –por ejemplo, mediante su derribo– sería injusta para el propietario de la edificación para que en el momento de la construcción ésta fuera legal (pero a causa de cambios del planeamiento urbanístico se haya convertido en ilegal), y oneroso para la Administración, ya que debería atender a la pertinente indemnización económica.

Como consecuencia, se ha establecido una suerte de régimen transitorio legal, mediante el cual se permite la subsistencia de las edificaciones hasta que ésta se agote irremediablemente por el transcurso del tiempo. Así, sus propietarios podrán seguir haciéndolo uso hasta el momento en que se produzca la propia eliminación natural de la edificación y sus usos mediante, por ejemplo, su ruina urbanística o su cese y derribo voluntario.

A diferencia de los fuera de ordenación, el factor clave que descarta que los usos y edificaciones disconformes a planeamiento sean indemnizables, es precisamente que no se declara su demolición inmediata, sino que se espera que por su naturaleza se extingan un día, hasta el que se puede mantener su uso. Así lo podemos ver en la sentencia del TS de 5 de diciembre de 1987 que declara que este régimen

“permite la subsistencia de los mismos dentro de lo que pudiera considerarse plazo normal de vida de la construcción, prohibiendo por supuesto, las obras de consolidación que alargarían artificialmente, más allá de lo en principio previsible, la vida natural de la edificación”.

Así se reguló finalmente en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuando en su art. 48 establece:



“Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurrida en dicha situación durante su vida útil”.

Por tanto, con la figura de la disconformidad a planeamiento, debemos entender que, si bien se persigue la extinción de las edificaciones preexistentes disconformes con el nuevo plan, esto no significa en ningún caso que sea necesario hacerlas cesar de forma inmediata, o al menos, sin vulnerar totalmente los derechos dominicales preexistentes, ya que, si así se entendiera, se estaría causando un grave perjuicio a los interesados, naciendo con ello, la posibilidad de éstos de ser resarcidos por la administración, de los daños y perjuicios a los que se verían sometidos.

Así, podemos citar como ejemplo la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 21 de enero de 2010 que viene a reiterar la jurisprudencia sentada en sentencias anteriores como la del Tribunal Supremo de 13 de febrero de 1991, RJ 1991\953 resolvía este problema sentenciando que la jurisprudencia ya había declarado en reiteradas ocasiones que

“la razón de ser del precepto establecido en el artículo 60 TRLS radicaba en el del “desideratum” de que los edificios fuera de ordenación no prolongaran su existencia más allá de lo que cabía esperar de los mismos por el estado de sus elementos componentes”. En consecuencia “el principio de que la desordenación de un edificio no implicaba, por sí, “ipso facto” ni su inmediata desaparición ni su condena como bien económico social, en cuanto el mismo seguiría existiendo y prestando el servicio para lo que fue erigido hasta que legase el momento de su total desaparición.”.

Por otra parte, nada dice sobre establecer nuevos usos en las edificaciones así calificadas, cuando para establecerlas no sea necesaria la realización de obras no permitidas. Así para solucionar este problema debemos acudir a las



interpretaciones jurisprudenciales, a lo que, podemos mencionar a modo de ejemplo la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 1990, mencionada ya anteriormente, que viene a resolver este problema, donde afirma que

“no es obstáculo para otorgar una licencia de apertura el hecho de que el edificio o el local en el que la actividad deba establecerse esté fuera de ordenación (...) pues algo es que el edificio esté fuera de ordenación y sujeto como tal a las limitaciones del aludido artículo, y otra muy diferente a que el inmueble no pueda utilizarse (...) siendo por consiguiente permisible autorizar usos en un edificio fuera de ordenación, si estos usos son admisibles.”

En este sentido podemos citar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 22 de diciembre de 2011, que dispone que

“el derecho a un aprovechamiento específico de un edificio según la norma vigente en el tiempo en que se autorizó su construcción constituye un derecho adquirido inherente a su titular que se inherente a su situación jurídica urbanística que se integra en los derechos y limitaciones que dimanen de las edificaciones e instalaciones fuera de ordenación. o dificulte la ejecución del planeamiento, puesto que de entender inadecuado el uso permitido por la anterior ordenación se inferiría una lesión al derecho de propiedad no justificado por las exigencias dimanantes de la modificación introducida por el nuevo planeamiento”.

Esto nos lleva a afirmar que en ningún caso se entiende que los titulares de una edificación calificada en la situación de disconforme a planeamiento estén obligados a cesar en la actividad y demoler los edificios, salvo que se ejerza el procedimiento pertinente expropiatorio -si así lo prevé expresamente el planeamiento-, con el correspondiente abono de su precio justo al perjudicado.

Por todo lo cual hemos de llegar a la conclusión, de que los edificios existentes en el tramo delimitado, más allá de las alturas que su calificación urbanística les otorga en el nuevo planeamiento urbanístico, tienen todas ellas consolidado alturas que corresponden a PB+6, y que dada la situación de volúmenes preexistentes a la normativa actual y a que no gozan *strictu sensu* de la condición



de edificios fuera de ordenación, se trata de volúmenes contra los que no procede medida alguna de restauración, derribo o cese, por lo que la altura a considerar como consolidada en el tramo delimitado no puede ser otra que la de PB+6.

d) Del cumplimiento de la disposición transitoria tercera de la Ley de Costas

Determinada pues la altura consolidada del tramo delimitado, debe analizarse si a tales efectos, con el edificio que se regula en el Plan de Mejor Urbana se da cumplimiento a cuanto dispone la disposición transitoria tercera, apartado tercero, de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas:

3. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de esta Ley y las determinaciones de las normas que se aprueban con arreglo a la misma.

Para la autorización de nuevos usos y construcciones, de acuerdo con los instrumentos de ordenación, se aplicarán las siguientes reglas:

1.ª Cuando se trate de usos y construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la Ley y reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2.º del mismo, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento urbanístico.



2.ª Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que, por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, sólo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico, en los que se contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos indispensables para el citado otorgamiento:

- a) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.*
- b) Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.*
- c) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.*
- d) Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.*
- e) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.*
- f) Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.*

El propio planeamiento urbanístico habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización.

3.ª En los núcleos que han sido objeto de una declaración de conjunto histórico o de otro régimen análogo de especial protección serán de aplicación las medidas derivadas de dicho régimen con preferencia a las contenidas en esta Ley.

Una disposición transitoria que es desarrollada por la disposición transitoria décima del Reglamento de la Ley de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre:



Disposición transitoria décima. Desarrollo del apartado 3 de la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de veinte metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de este reglamento. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre, según se establece en los apartados siguientes. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria, se llevará a cabo mediante estudios de detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y las determinaciones de las normas que se aprueben con arreglo a la misma.

2. Para la autorización de nuevos usos y construcciones, de acuerdo con los instrumentos de ordenación en los términos del apartado anterior, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Cuando se trate de usos y construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2 del mismo, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

b) Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que, por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, sólo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico, en los que se contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos indispensables para el citado otorgamiento:

1.º Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.



2.º Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.

3.º Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.

4.º Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.

5.º Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.

6.º Que la longitud de las fachadas de los solares, edificadas o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por ciento de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.

El propio planeamiento urbanístico habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización.

En todo caso, se deberá justificar la efectividad de la servidumbre y que no se perjudica al dominio público marítimo-terrestre.

c) En los núcleos que han sido objeto de una declaración de conjunto histórico o de otro régimen análogo de especial protección, serán de aplicación las medidas derivadas de dicho régimen con preferencia a las contenidas en la Ley 22/1988, de 28 de julio.

3. A los efectos de la aplicación del apartado 1 anterior, sólo se considerará como suelo urbano el que tenga expresamente establecida esta clasificación en los instrumentos de ordenación vigentes en la fecha de entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, salvo que se trate de áreas urbanas en que la edificación estuviera consolidada o los terrenos dispusieran de los servicios exigidos en la legislación urbanística en la citada fecha y la Administración urbanística competente les hubiera reconocido expresamente ese carácter.



Del análisis de la documentación obrante en el expediente, queda justificado el cumplimiento de los requisitos establecidos por dichas normas transitorias, a saber:

- 1.º Que con la edificación propuesta se logra la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenece, que como se ha dicho, es de PB+6.
- 2.º Que las edificaciones se hallan situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, y mantienen la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.
- 3.º Que en la ordenación urbanística de la zona se dan las condiciones precisas de tolerancia de la edificación que se pretende llevar a cabo.
- 4.º Que se trata de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como la que se interesa la autorización, quedan adosadas lateralmente a las contiguas.
- 5.º Que la alineación del nuevo edificio se ajusta a la de los existentes.
- 6.º Que la longitud de las fachada del solar que nos ocupa, no supera el 25 por ciento de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.

El cumplimiento de todos estos requisitos ha de permitir a nuestro entender, un informe favorable a la edificación en el solar resultante y cuya nueva ordenación ha venido regulada por el instrumento urbanístico tramitado (el PMU), con una altura de PB+6.

Así se desprende de la doctrina dimanante de la STS de 13 de mayo de 2011 (casación 5079/2007), en la que se cita una anterior sentencia de 26 de enero de 2009 (casación 8852/2004), extraemos los siguientes párrafos:



“Vemos así que la posibilidad que se contempla en las disposiciones transitorias tercera.3 de la Ley de Costas y novena.2.2ª de su Reglamento tiene un marcado carácter excepcional, quedando supeditada su viabilidad al cumplimiento de los objetivos y requerimientos que tales normas establecen. (...) Pues bien, en la disposición transitoria tercera.3 de la Ley de Costas, desarrollada luego en la disposición transitoria novena.2.2ª de su Reglamento, se contempla la posibilidad excepcional de que las fachadas marítimas consolidadas en suelo urbano a menos de 20 metros de la ribera del mar puedan completarse edificando los solares vacantes siempre que no excedan de la cuarta parte de la longitud total de la fachada y se cumplan los demás requisitos a que se refieren la propias normas transitorias tercera.3 de la Ley y novena.2.2ª de su Reglamento.”

Igualmente traemos a colación la STS de 12 de septiembre de 2014, que establece:

“En la citada sentencia de 26 de enero de 2009 (casación 8852/2004) tuvimos ocasión de interpretar esta última disposición reglamentaria, y, partiendo de reconocer que su redacción era confusa y poco afortunada en algunos de los apartados, declarábamos -y ahora lo reiteramos- que los requisitos establecidos en los apartados del precepto eran concurrentes y acumulativos y, añadíamos que, según una interpretación finalista, bien puede sostenerse que por la vía excepcional que se articula en esa disposición transitoria novena del Reglamento se han querido permitir, una vez constatado el cumplimiento de los demás requisitos, únicamente aquellas construcciones que vengan a cubrir huecos existentes -solares sin edificar- en fachadas marítimas con edificación ya consolidada, para dotarlas de homogeneidad visual y de continuidad estética, siendo congruente con esa finalidad el que la norma determine que las nuevas construcciones sólo pueden realizarse en "... solares aislados con medianerías de edificación consolidada a uno o ambos lados"

(...) Es evidente que el espíritu de la, de Costas apunta una tendencia claramente restrictiva y excepcional respecto de las actuaciones en el ámbito de la servidumbre de protección, y que si bien las disposiciones transitorias transcritas justifican la posibilidad de autorizar nuevos usos y construcciones, se exige por lo que aquí interesa, la aprobación previa o simultánea a la autorización de un plan especial, estudio de detalle, u otro instrumento urbanístico adecuado, cuyo objeto primordial sea el



proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima”

Y por último, la STS de 19 de enero de 2012:

“Como hemos visto en el fundamento anterior, el requisito específico exigido en las normas transitorias a las que pretende acogerse la recurrente consiste en presentar un instrumento urbanístico que tenga como objetivo primordial proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima, requisito que como acertadamente establece la sentencia, correspondía acreditar al recurrente, a tenor de lo dispuesto en el artículo 217 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil .”

Conclusión: Por cuanto antecede y que se da por reproducido en este apartado, es parecer de quien suscribe que el Plan de Mejora Urbana (PMU) que ha promovido la mercantil Sky Blanda S.L. y que tiene por objeto la ordenación de la edificación de nueva planta destinada a hotel de cuatro estrellas situada en el P.º de S’Abanell nº4, la calle del Cargol de Mar y la calle del Coral nº.12 de Blanes, provincia de Girona, con una altura de PB+6, cumple con los requisitos establecidos en la disposición transitoria tercera, apartado 3, de la de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, según fue desarrollado por la disposición décima del Reglamento de la Ley de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

Ésta es mi opinión, que emito en Blanes, a 24 de julio de 2023 y que someto a la consideración de cualquier otra más versada en Derecho.

Jordi Salbanyà i Benet
Doctor en Derecho. Abogado
Colegiado núm. 12.186 ICAB