



CU: 22
Expedient:2024 / 085424 / G

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 18 de desembre de 2024, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

Objecte

L'expedient del Pla parcial del sector SUD-2 Sector Racó Blau ha estat promogut per la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) i tramès per l'Ajuntament de Blanes, a l'efecte de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme.

L'objecte d'aquest expedient és determinar l'ordenació urbanística del sector urbanitzable subjecte a pla parcial urbanístic SUD-2 Sector Racó Blau.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

Descripció de l'àmbit

El Pla parcial SUD2 Racó Blau ve establert pel POUM de Blanes aprovat el 19 de novembre de 2020. Suposa el desenvolupament d'un sector qualificat com a SUD de 96.209 m² de superfície.

Inclou els terrenys situats a l'oest del teixit urbà del nucli de Blanes, entre la carretera GIV-6831 (carretera de Malgrat) i els carrers Xaloc i Vicent Andrés Estellés. Es delimita per tal de completar la finalització de l'àrea urbana residencial situada al sud de la carretera de Malgrat i possibilitar la formació d'un gran parc urbà final en el salt topogràfic dels Pedrets i la Plantera.

Antigament els terrenys havien tingut ús majoritàriament agrícola de forma continuada si bé durant els darrers 80 anys es van abandonar els conreus i es van plantar pins, la resta ha estat envaïda per altres arbres i vegetació arbustiva. Actualment, es tracta d'un sector recobert en la seva totalitat de vegetació, principalment arbrada. També hi ha un petit terreny destinat al conreu d'autoconsum i un antic edifici que forma part de l'antic conjunt de l'empresa SAFA/NYLSTAR.

Descripció succinta de la proposta

D'acord amb les condicions preestablertes al POUM en relació a l'ordenació del PPU i en la definició de criteris específics determinats en la redacció del Pla parcial, es proposa un creixement d'ús residencial a l'extrem oest del sector, just al límit amb la resta de la trama urbana, respectant l'àrea prevista com a espais lliures en la part alta i central de l'àrea boscosa.



Doc.original signat per:
Sònia Bofarull Serrat
19/12/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/12/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0B0U705HVRRPNEXGDE16AAKQYF2SFLZE

Data creació còpia:
19/12/2024 09:51:18



Els objectius principals d'aquest Pla parcial, es divideixen en tres grans eixos:

- El primer, en relació als sistemes, obtenir un gran parc urbà pel municipi, millorar les condicions d'accessibilitat del teixit urbà actual a través de la nova vialitat del sector i assegurar la integració paisatgística en el límit del sòl urbà amb els espais oberts.
- El segon, en relació a les reserves d'habitatge de protecció pública, assolir les reserves d'HPP del 40% previstes a la legislació més recent destinant-ne la meitat a modalitats diferents a la transmissió de la propietat del sòl.
- I el tercer, en relació al sòl d'aprofitament privat, oferir al mercat habitatge lliure i assequible juntament amb locals per activitats.

Els paràmetres urbanístics establerts són els següents:

	POUM		PLA PARCIAL	
	Superfície (m²)	%	Superfície (m²)	%
Superfície de l'àmbit	96.209,00	100,00 %	96.209,00	100,00 %
Sistemes				
Espais lliures	57.725,40	60 %	65.817,73	68,41 %
Comunicacions			13.658,67	14,20 %
Serveis tècnics			375,84	0,39 %
Zones			16.356,76	17,00 %
TOTAL			96.209,00	100,00 %

En relació als sistemes d'espais lliures públics, el POUM determina un mínim del 60% de la superfície de l'àmbit, percentatge que s'amplia fins al 68,41% en el present Pla parcial.

El PPU delimita un gran parc forestal, que anomena Parc del Racó Blau. En aquest ampli espai lliure s'estableix la preservació de la pineda mediterrània, la reserva d'àrees per a activitats esportives que podran ser cobertes, la integració del Xalet del director, la restauració de la Torre de l'aigua, l'habilitació de punts per a la contemplació del paisatge realçant els valors del castell de Palafolls i el Montseny en el fons escènic, l'adequació de camins interiors integrats que permetin el passeig i la pràctica esportiva, la previsió d'àrees de concentració i infiltració d'aigües pluvials i el soterrament de les línies elèctriques de mitja i baixa tensió.

Els espais lliures públics es concentren sobretot al Parc del Racó Blau, però també es proposen altres espais de dimensió menor com la cantonada entre el carrer d'Alfons Castelaino i l'Avinguda d'Europa que donarà continuïtat a un petit espai triangular que ja determinava el POUM en aquesta posició. El pla parcial també proposa uns espais destinats a recorreguts secundaris que tindran el trànsit restringit i l'amplada d'aquests serà de 10 metres de plataforma única, amb la possibilitat de disposar de franges laterals enjardinades i arbrades. S'emfatitza així el caràcter peatonal de prioritat invertida amb un trànsit puntual restringit només a l'accés dels veïns.





Aquest nou creixement comporta una modificació de l'actual viabilitat, també prevista pel POUM. L'extensió de la xarxa es realitzarà des de 4 punts: C/ d'Alfons Castelao, que tindrà la funció de vial principal, el vial planificat al PMU Paradís – Av. Europa9 paral·lel a la carretera de Malgrat, el C/ Mas Trui el qual es limita a una longitud mínima necessària per a evitar la seva immissió en els espais lliures, i la carretera de Malgrat. Aquesta nova viabilitat implica la creació d'un espai amb les dimensions i característiques de plaça per a generar relacions entre els veïns del barri.

Pel que fa a les zones, per l'escassa disponibilitat de sòl d'aprofitament privat en aquest sector, s'opta per fer una ordenació amb volumetria específica amb alineació a vial o altres espais públics com a mínim a un dels costats sense separació de l'edificació. Es dona preferència a l'edificació en alçada davant de la possibilitat de realitzar un model més extensiu, sempre d'acord amb els paràmetres del POUM que admeten un nombre de plantes de PB+5. Tot i això, en les situacions de major elevació de l'orografia les alçades es reduiran.

Aquest PPU es compon per onze blocs ordenats amb volumetria específica de PB + 4 i PB + 5 que suposen un total de 365 habitatges. Part d'aquests blocs (volums A, B, C i D) es reserven per habitatge de protecció pública.

El Pla parcial defineix tres subzones de volumetria específica:

- Subzona de blocs ordenats per volumetria específica Racó Blau (Clau R4rb).
- Subzona de blocs de protecció pública ordenats per volumetria específica Racó Blau (Clau R4rb-HP).
- Subzona de blocs de protecció pública sense transmissió de la propietat ordenats per volumetria específica Racó Blau (Clau R4rb-HPL).

Paràmetres d'edificació comuns a totes les subzones:

Volum	Sostre edificable	Núm. plantes	ARM	Habitatges	Aparcaments
A	4.782,76 m ² st (3.367,32 m ² st HPP)	(6) PB+5	19,40 m	37	70 P
B	4.838,15 m ² st (3.367,32 m ² st HPP)	(6) PB+5	19,40 m	37	71 P
C	4.392,57 m ² st HPL	(5) PB+4/ PB+5	16,3/ 19,40 m	46	69 P
D	2.524,55 m ² st HPL	(5) PB+4	16,3 m	27	41 P
E	3.578,62 m ² st	(5) PB+4	16,3 m	39	59 P
F	2.608,84 m ² st	(5) PB+4	16,3 m	28	42 P
G	1.788,92 m ² st	(5) PB+4	16,3 m	19	29 P
H	2.608,84 m ² st	(5) PB+4	16,3 m	28	42 P
I	2.608,84 m ² st	(5) PB+4	16,3 m	28	42 P
J	3.876,61 m ² st	(5) PB+4	16,3 m	42	63 P
K	3.133,22 m ² st	(5) PB+4	16,3 m	34	51 P





					579 places
--	--	--	--	--	------------

Pel que fa a les places d'aparcament, determinades pel POUM (1,5 per habitatge), es requereixen 575 places tenint en compte les reserves mínimes per habitatge i locals comercials. Per tal de fer-ho possible, ja que només amb l'ocupació en planta soterrani de cada bloc (mateixa ocupació que planta pis) no és suficient, s'ha establert que l'ocupació pugui ser superior per a les plantes soterrani que per a les plantes pis i que en aquelles illes en les que el desnivell permeti sobreposar diverses plantes soterrani la parcel·la hagi de ser única per evitar la major ocupació del sòl que resultaria d'aparcaments independents. És d'aquesta manera que s'aconsegueixen un total de 579 places.

Les tres zones tenen una regulació comú molt coincident i es diferencien solament en el règim d'usos.

Pel que fa a la Clau R4rb, els usos en plantes pis, són els d'Habitatge plurifamiliar, habitatge d'ús turístic, allotjament col·lectiu Hotel·ler, Públic administratiu Sanitari-sociosanitari Educatiu, Sòcio-cultural i de Noves tecnologies. I en planta baixa són els mateixos afegint els usos de restauració, Petit comerç (PEC), establiments comercials mitjans (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT), Oficines, Esportiu i Recreatiu, amb excepció de les d'activitats o usos recreatius musicals definides a l'apartat tercer de l'Annex I del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives aprovat per Decret 112/2010 de 31 d'agost. I en planta soterrani, ús aparcament.

Pel que fa a la Clau R4rb-HP, l'ús tant en planta pis com en planta baixa és el d'habitatge plurifamiliar de protecció pública i en planta soterrani, ús aparcament.

Pel que fa a la Clau R4rb-HPL, l'ús tant en planta pis com en planta baixa és el d'habitatge plurifamiliar de protecció pública en règim de lloguer, dret de superfície o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl i en planta soterrani, ús aparcament.

Pel que fa al paisatge, el Pla parcial incorpora un apartat sobre la integració paisatgística, amb l'objectiu de valorar l'impacte que sobre el paisatge pot comportar el projecte de desenvolupament del sector. El sector es defineix per no està dins l'àmbit d'aplicació del PDUSNSLG, en no resultar edificació aïllada ja que es desenvolupa amb volumetria específica amb alineació a vial o altres espais públics com a mínim a un dels costats sense separació de l'edificació. Tanmateix, malgrat no sigui d'aplicació, en l'ordenació del SUD 2 s'han adoptat els criteris generals de la integració paisatgística que s'estableixen als articles 64 i del 85 al 88 de les Normes urbanístiques del Pla Director. A més, el Pla adopta els criteris preestablerts al POUM'20 i al Catàleg de Blanes. Alguns d'aquests criteris són concentrar l'àrea edificable a l'extrem est del sector en continuïtat amb el teixit urbà existent, establir una regulació normativa d'adaptació topogràfica i moviment de terres que acoti l'alçada màxima de murs però que permeti resoldre adequadament els desnivells, ordenar l'edificació assegurant que la dimensió dels volums resultants sigui coherent amb els del teixit urbà confrontant, mantenir obertes les visuals dels fons dels carrers cap al



Parc del Racó Blau i identificar els elements de valor patrimonial com ara el Xalet del director i la Torre d'aigua i integrant-los dins els Parc del Racó Blau.

S'incorpora un apartat relatiu als criteris adoptats i a les mesures incorporades pel que fa a la perspectiva de gènere. La proposta de Pla parcial permet el compliment de l'Ordre TMA/ 851/2021, de 23 de juliol, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats. Els espais lliures adopten una configuració oberta, però a través de la combinació d'espais destinats a itineraris de vianants i bicicletes amb l'enjardinament i la il·luminació permetrà donar una escala més controlada als espais públics i tenir una bona visibilitat en tot moment.

El PPU també recull els objectius de desenvolupament sostenible ODS, com ara garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats(objectiu 3), promoure el creixement econòmic sostingut, inclúsiu i sostenible, l'ocupació plena i productiva i el treball digne per a tothom (objectiu 8), aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclúsius, segurs, resilients i sostenibles (objectiu 11), adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest (objectiu 13) i protegir, restaurar i promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, gestionar els boscos de manera sostenible, combatre la desertificació, aturar i revertir la degradació del sòl, i aturar la pèrdua de la biodiversitat (objectiu 18).

Altres aspectes del document:

L'Agenda del pla preveu el desenvolupament de tot el sector en una única etapa. Segons les normes urbanístiques del Pla, el sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. D'acord amb el pla d'etapes, s'estableix un termini de 6 mesos per a la presentació del projecte d'urbanització i d'un any pel projecte de reparcel·lació des de l'aprovació definitiva del PPU. Termini màxim de 1 any des de l'aprovació definitiva del PPU per a l'inici de les obres d'urbanització, i finalització en un màxim de dos anys des de l'aprovació definitiva del pla.

No es preveu la divisió polygonal del SUD 2 – Sector Racó Blau, que es desenvoluparà en un sector únic a efectes de la reparcel·lació.

S'incorpora un Informe Ambiental, el qual preveu i avalua una sèrie de mesures tant de caràcter genèric com concret per a prevenir, reduir, corregir i compensar els efectes ambientals negatius.

S'incorpora estudi d'avaluació de la mobilitat generada, d'acord amb les determinacions que marca el Decret 344/2006, de 19 de setembre. Descriu que l'àmbit té un caràcter marcadament periurbà caracteritzat per la proximitat d'infraestructures viàries d'accés a Blanes, en un entorn mixt de naus comercials, industrials, sectors residencials i una orografia molt irregular. La proposta afecta a sòls d'aprofitament privat sense intervenir sobre la xarxa viària.

El Pla parcial adopta mesures en la urbanització l'espai públic de caràcter sostenible. Per tal de fomentar l'ús dels modes sostenibles, s'instal·len panells informatius de la localització dels aparcaments per bicicleta i patinets elèctrics disponibles i s'inclou





informació sobre els itineraris per a vianants, els aparcaments de bici i l'oferta d'accés en transport públic en la informació municipal digital.

A l'apartat de viabilitat econòmica s'avalua el rendiment econòmic de l'operació urbanística calculant els drets econòmics teòrics que genera la nova ordenació i les obligacions econòmiques que comporta, amb un resultat positiu. El sector incorporarà dins els seus costos la urbanització del carrer prolongació c/ Alfons Castelao fins a l'avinguda Europa. També s'incorpora un informe de sostenibilitat econòmica on es pondera l'impacte de l'actuació en les finances públiques municipal, on es conclou que la proposta és econòmicament sostenible i es justifica la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

En tractar-se d'un Pla parcial urbanístic d'iniciativa privada, els propietaris promotors han de donar compliment a les previsions de l'article 102 del TRLU, les quals s'incorporen a l'apartat 3.1 Compromisos i Garanties.

L'article 66 del TRLU i els articles 84 a 89 del RLU regulen la documentació que han de contenir els Plans parcials urbanístics. El present PPU està compost per memòria informativa i memòria de l'actuació, normativa urbanística, quadres de dades, pla d'etapes, pressupost de les obres i els serveis, plànols d'informació i d'ordenació i annexes (compromisos i garanties, informe ambiental, estudi inundabilitat, estudi d'avaluació de la mobilitat generada, estudi de la viabilitat econòmica, estudi de sostenibilitat econòmica, informe de suficiència de recursos d'abastament d'aigua i informe de capacitat del sistema de sanejament).

Planejament vigent

PLANEJAMENT TERRITORIAL VIGENT

El Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15 d'octubre de 2010.

El document estableix per a Blanes l'estratègia de desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal regulada a l'article 3.8 de la normativa del Pla. L'àmbit del sector es delimita com a sistema d'assentaments, dins dels teixits de nuclis històric si les seves extensions.

El Catàleg de paisatge de les comarques gironines va ser aprovat definitivament el 23 de novembre de 2010 (Edicte de 30 de novembre de 2010, sobre la Resolució d'aprovació definitiva del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines).

El municipi de Blanes es situa a la unitat del paisatge 2. *Ardenya-Cadiretes*, la qual comprèn l'àmbit del SUD2 Racó Blau. En el Catàleg, es remarquen diversos objectius de qualitat paisatgística, entre els quals cal destacar uns assentament de Blanes que no comprometi el valor del paisatge que alberga, ni els valors dels espais circumdants i amb





unes entrades als nuclis de qualitat, un sistema de restes arqueològiques i històriques ben preservats i gestionats dintre d'un context forestal, urbà o rural que permeti la seva accessibilitat, descobriment i gaudi per part dels seus usuaris.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Blanes, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 19 de novembre de 2020 i publicat al DOGC de 28 de desembre de 2020.

El POUM de Blanes regula a l'article 223 de la seva normativa urbanística el SUD 2 Sector Racó Blau, on es manté la delimitació del sector previst a l'antic PGOU i l'ordenació del Pla parcial aprovat l'any 2002.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície: 96.209 m²
- Índex edificabilitat brut: 0,35 m²st/m²s usos d'habitatge
0,03 m²st/m²s usos comercials / oficines / altres residencials
- Densitat màxima: 38 habitatges/Ha
- Alçada màxima PB+5

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

Tramitació municipal

Aprovació inicial: Junta de Govern Local de l'Ajuntament de 7 de novembre de 2024.

Normativa urbanística

El document incorpora un text normatiu amb 27 articles.

Valoració de la proposta

Les valoracions que es formulen sobre aquest expedient es realitzen d'acord amb el previst a l'article 87.2 amb l'objecte de la superació de contradiccions, a l'esmena d'errors i a la millora de la claredat i la precisió jurídiques i tècniques.

El present Pla Parcial urbanístic té per objecte ordenar un sector de sòl urbanitzable delimitat de 96.209 m² de superfície i un potencial residencial de 365 habitatges de volumetria específica, per completar la finalització de l'àrea urbana residencial al sud de la





carretera de Malgrat i consolidar el gran espai lliure que ordena el POUM, situat a l'extrem est al municipi de Blanes.

En relació a l'ordenació proposada pel POUM, la proposta s'ajusta a les determinacions de l'article 223 de les normes urbanístiques del POUM que regulen els paràmetres de desenvolupament del SUD 2 Sector – Racó Blau. El Pla parcial urbanístic proposat no incideix en una nova classificació del sòl. Per tant, l'adopció de mesures es realitzarà a nivell d'ordenació detallada de zones i sistemes i de la posterior urbanització dels espais públics.

En relació als sistemes, d'acord amb l'article 223 de les NNUU, es reservarà per a espais lliures com a mínim un 60% de la superfície del sector, percentatge que s'amplia fins al 68,41% en el present Pla parcial. Si bé d'acord amb el POUM de Blanes, el sector no té reserva de sòl per a equipaments comunitaris, l'escreix de superfície sobre el 60% mínim exigint les dimensions del Parc del Racó Blau permeten la utilització d'espais al seu interior per a usos culturals o socials i les instal·lacions per la pràctica esportiva, que queden delimitats en els plànols d'ordenació. L'article 17 de la normativa especifica que en el cas dels edificis i quan les pistes esportives siguin cobertes no podran ocupar més del 5% de la superfície dels espais lliures públics. Caldrà clarificar si l'edificació existent anomenada "xalet del director" computa o no en el càlcul del 5%, i justificar-ho en funció dels usos que se li assignin.

Segons el POUM de Blanes i d'acord amb l'article 64 del TRLU, es destinaran la totalitat de les cessions d'equipaments i espais lliures a aquesta última finalitat, que vindrà compensada per les reserves d'espais d'equipaments previstes en els sectors Costa Brava i Vall de Burg del municipi de Blanes.

S'observa que respecte l'ordenació proposada pel POUM, s'elimina la zona verda (EII) de forma horitzontal situada al límit nord del sector, al costat de la carretera de Malgrat, que donava continuïtat a l'ordenació proposada pel PAU.11 Paradís-Avda. Europa, tot i que segons la secció del carrer es manté aquest espai lliure. Tenint en compte que aquesta secció (secció tipus S-2) és d'ús per a vianants, es recomana que es qualifiqui de Sistema d'espais lliures.

Respecte a la vialitat proposada en el Pla parcial, es segueix l'esquema dels plànols indicatius del POUM amb quatre vials que connecten el sector. Però s'afegeix concreció i es fan alguns ajust. El carrer d'Alfonso Castela (vial central) segueix mantenint el caràcter de vial principal del sector però ara comunica de manera més orgànica per adaptar-se a la topografia amb la carretera de Malgrat que en el POUM. Es manté la connexió amb el vial Paradís-Av. Europa però en canvi es transformen els vials interiors del sector amb vials de prioritització peatonal, amb una plataforma única, considerats com a "espais verds". També s'allarga el carrer Mas Trui però només fins a l'entrada sud del Sector, per tal de crear una petita plaça a escala de barri.

Es valora positivament la jerarquització del sistema viari i els fet que els vials interiors siguin carrers secundaris de prioritització peatonal restringint l'accés dels cotxes, tot i així



aquests haurien d'estar qualificats com a sistema viari, sens perjudici de mantenir el mínim de superfície d'espai lliures al sector.

Pel que fa a l'ordenació, es valora positivament el fet de seguir amb la plantejada pel POUM, concentrant l'àrea edificable a l'extrem est del sector en continuïtat amb el teixit urbà existent. Pel que fa a l'ordenació més detallada de l'edificació, la dimensió dels volums resultants serà coherent amb els del teixit urbà confrontant i amb els polígons d'actuació PAU.11 (nord) i PAU.1 (sud) del sector.

La proposta s'ajusta a les determinacions del POUM a excepció de les reserves de sostre per habitatge amb protecció oficial de preu general que són superiors (del 40% i no del 30%). Per tant, d'acord amb la disposició final quarta de la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda* que modifica la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 20 del text refós de la *Ley del suelo y Rehabilitación Urbana*, preveu una reserva del 40% del sostre residencial per a habitatge amb protecció oficial. Així mateix, d'acord amb l'article 15 d) de la mateixa *Ley 12/2023* el pla parcial destina un 50% del sostre de protecció oficial a règim de lloguer (clau R4rb-HPL).

El projecte preveu un total de 13.469,26 m²st de protecció oficial (clau R4rb-HP, volums A i B, i clau R4rb-HPL, volums C i D), que equival a un 40% del sòl d'aprofitament del sector i per tant compleix amb el percentatge mínim de sostre residencial per a habitatge amb protecció oficial. Això es tradueix amb un total de 147 habitatges destinats a protecció oficial i 218 habitatges destinats al mercat lliure. Aquestes reserves per a habitatge de protecció pública s'hauran d'adequar al Decret Llei 17/2019 de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge".

D'acord amb la Disposició transitòria cinquena del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, mentre no s'estableixin el preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció oficial i el factor de localització assignat a cada municipi a què fa referència l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ni s'aprovi un nou pla pel dret a l'habitatge adaptat a les determinacions d'aquest Decret Llei, és aplicable el sistema de determinació dels preus de venda i de les rendes màxims d'acord amb el règim anterior. En conclusió, es considera coherent la regulació de l'habitatge amb protecció oficial d'aquest sector, i s'aplicarà els règims vigents en el moment de desenvolupament del sector.

Dels quadres de característiques es constata que es compleixen els percentatges de cessió mínims i que l'aprofitament urbanístic resultant s'adequa a les previsions del POUM de Blanes.

Tal i com indica el document, l'article 53 de les Normes urbanístiques del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (PDUSNSLGi), relatiu a l'àmbit del nucli de Blanes, no estableix cap determinació específica ni directriu a considerar en l'adaptació del POUM ni en la redacció del Pla parcial urbanístic que afecti concretament al SUD 2 Sector Racó Blau. A més, el present Pla parcial justifica que no ordena el sòl d'aprofitament privat en la tipologia d'edificació aïllada segons la definició de l'article 61 del PDUSNSLGi ja que s'opta per una volumetria específica amb alineació a vial





o altres espais públics com a mínim a un dels costats sense separació de l'edificació. Cal remarcar que amb l'adopció d'aquest criteri s'assoleix una major separació entre blocs a l'interior de les illes. El document, tot i defensar que no és objecte d'aplicació, justifica totes les determinacions i criteris d'integració paisatgística que es proposa en relació al PDUSNSLGi.

De l'anàlisi de la descripció de l'estat del paisatge i les característiques del projecte, es conclou que l'actuació proposada des del punt de vista del possible impacte paisatgístic i la seva integració a l'entorn es valora com a compatible sense que pugui generar un impacte paisatgístic o una pèrdua dels valors naturals de l'entorn especialment significativa sobretot si es porten a terme les mesures correctores que s'han proposat per a millorar la seva integració al medi. El SUD 2 Sector Racó Blau no afecta als valors del paisatge assenyalats en el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines. No es tracta d'un sector en el que l'edificació resultant limiti amb els espais oberts, ja que el POUM obliga a situar l'edificació a l'extrem est. Per tant, aquesta edificació quedarà a una distància de més de 500 metres del sòl no urbanitzable.

Caldrà corregir una sèrie d'errades detectades en el document del Pla, algunes d'elles ja detectades per l'informe tècnic i jurídic de l'Ajuntament de Blanes:

- S'ha detectat un error en el quadre de distribució de l'aprofitament de la pàgina 139 de la memòria, on el sumatori total de sostre és 36.741,92 m²st i hauria de ser 36.559,42 m²st.
- Clarificar els límits dels espais lliures i el sistema viari en el plànol de qualificacions (o.09).
- Rectificar el número de plantes admeses al POUM de la pàgina 83 apartat 2.2.5 (el POUM admet PB+5 i no PB+6).
- Falta finalitzar l'última frase de la pàgina 52 de la memòria (apartat 1.12.3) "El POUM'20 defineix els vials que integren l'estructura general i orgànica del territori i els".
- A l'article 11 de la normativa (pàg. 179), es fa referència a les actuacions previstes a l'article 18, quan haurien de ser les previstes a l'article 17.
- Clarificar el mètode de càlcul de l'alçada reguladora màxima, tan si és coberta plana com inclinada. Només està especificat el punt de referència d'aplicació en la planta baixa.
- Modificar el redactat de l'article 21.6 de les normes (pàg. 183), per equiparar-lo a l'article 68 de les normes del POUM, en el sentit que els elements tècnics de les edificacions s'ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent de 45 graus des de l'últim forjat (no des de l'alçada reguladora màxima).

Finalment, cal remarcar que el sector SUD 2 Sector – Blau de Blanes actualment no forma part de la Trama urbana consolidada (TUC) vigent.

En aquest sentit cal tenir en compte que s'escau modificar la TUC amb motiu de l'aprovació d'un Pla parcial que estableixi l'ordenació detallada d'una àrea residencial plurifamiliar contínua als assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric i els seus eixamples on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, l'ús residencial és dominant i compatible amb l'ús comercial.

Fonaments de dret





Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març; Llei 5/2020, del 29 d'abril; Llei 2/2021, del 29 de desembre; Llei 3/2023, del 16 de març), la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, el Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, el Decret Llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, el Decret Llei 18/2020, de 12 de maig, de mesures urgents en matèria d'urbanisme, finances i ambiental, el Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer i el Decret Llei 24/2021, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades.

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

Acord

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

-1 Emetre informe favorable a l'efecte de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre el Pla parcial del sector SUD-2 Sector Racó Blau, terme municipal de Blanes, promogut per la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA (SAREB) i tramès per l'Ajuntament de Blanes, amb les observacions següents

- 1.1 Caldrà clarificar si l'edificació existent anomenada "xalet del director" computa en el càlcul del 5% i justificar-ho en funció dels usos que se li assignin.
- 1.2 Cal que els recorreguts secundaris qualificats com a zona verda es qualifiquin com a sistema viari, sens perjudici del seu accés restringit.
- 1.3 Cal esmenar el sostre total del sector al quadre de distribució de l'aprofitament de la pàgina 139 de la memòria.
- 1.4 Cal esmenar la contradicció observada entre el número de plantes admeses al POUM a l'apartat 2.2.5 de la pàgina 83.
- 1.5 Cal finalitzar l'última frase de la pàgina 52 de la memòria (apartat 1.12.3) "El POUM'20 defineix els vials que integren l'estructura general i orgànica del territori i els".





1.6 Cal esmenar l'error de l'article 11 de la normativa, on es fa referència a les actuacions previstes a l'article 18, quan haurien de ser les previstes a l'article 17.

1.7 Cal clarificar el mètode de càlcul l'alçada reguladora màxima, tan si és coberta plana com inclinada.

1.8 Cal modificar el redactat de l'article 21.6 de les normes, per equiparar-lo a l'article 68 de les normes del POUM.

-2 Indicar a l'Ajuntament que si al llarg de la tramitació d'aquest Pla s'introdueixen canvis substancials en el document aprovat inicialment, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'ha de sotmetre novament a informe d'aquesta Comissió, d'acord amb l'apartat 1 de l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.

-3 Indicar a l'Ajuntament que caldrà dur a terme la modificació de la trama urbana consolidada, de conformitat amb l'article 8.3 de la Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona

signat electrònicament



Doc. original signat per:
Sònia Bofarull Serrat
19/12/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 19/12/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0B0U705HVRRPNEXGDE16AAKQYF2SFLZE

Data creació còpia:
19/12/2024 09:51:18

Pàgina 12 de 12