

JUTIFICACIÓ DEL CANVI DE NÚMERO D'HABITATGES DE LA PARCEL·LA 11

El passat 21 de desembre de 2023 l'Ajuntament de Blanes va aprovar el conveni per a l'establiment de les condicions de la constitució d'un dret de superfície, en relació a la parcel·la situada al Carrer Anoia 23, de Blanes.

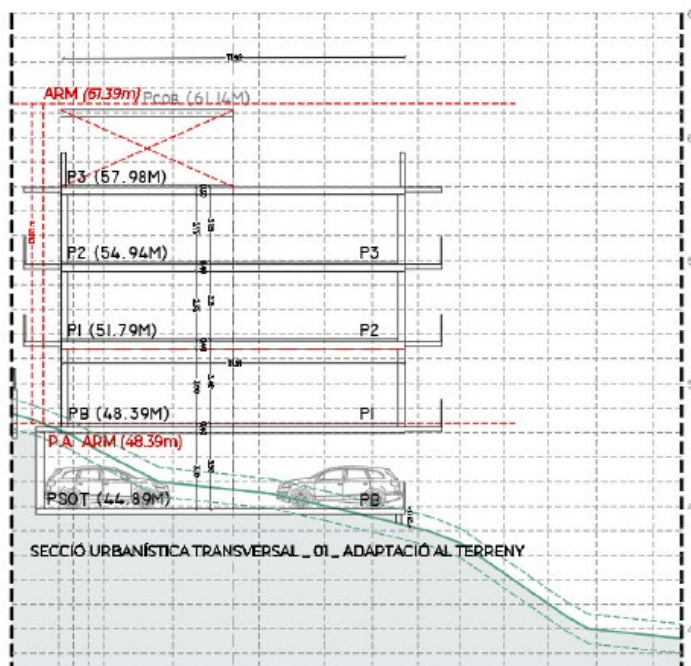
En l'esmentat conveni s'acorda que L'Ajuntament s'obliga en aquest conveni a constituir un dret real de superfície sobre el solar situat a Carrer Anoia 23 de Blanes, a favor de la Fundació Privada SALAS per l'accessibilitat la qual promourà la construcció de 36 habitatges de protecció oficial, amb els seus trasters i aparcaments, en règim de lloguer, de conformitat amb la normativa urbanística i d'habitatge corresponent.

Una vegada desenvolupat el projecte bàsic, amb la incorporació de diferents aportacions de l'equip tècnic de l'ajuntament de Blanes, i en particular, amb les interpretacions de l'aplicació del Pla director Urbanístic de revisió de sòls no sostenibles del litoral gironí (PDU a partir d'ara), no ha estat possible finalment el manteniment dels 36 habitatges originalment previstos. Els condicionats adversos de la topografia del solar han estat decisius en la interpretació d'aquesta normativa, i també la resta de planejament d'aplicació.

El PDU, amb l'objectiu de reduir l'impacte dels volums edificats en l'entorn paisatgístic, obliga a un trencament del volum, que pot tenir P. Baixa i 3 plantes pis per la banda del carrer; però la façana contraria, per efecte del desnivell, es desfasa a un nivell inferior, deixant la planta més alta que mira al carrer en posició d'àtic. Aquesta planta àtic resultant no resulta urbanísticament viable, ja que el PDU no permet façanes aparents de més alçada, i això suposa una pèrdua de 6 habitatges respecte de la primera versió del projecte presentat a llicència.

El planejament no admet la execució de 3 soterranis. L'execució de 2 no aportaria un increment de places d'aparcament, degut a la ingerència de les rampes i circulacions interiors (s'han presentat a l'equip tècnic municipal esquemes justificatius). De la mateixa manera que les plantes pis s'esgraonen, el primer soterrani també, fet que fa inviable l'aparcament, que necessita tota la fondària de la planta; la proposta presentada ocupa el nivell inferior, en soterrani respecte el carrer però en planta Baixa respecte del interior del solar, fet que obliga a perdre sostre d'habitatge per la façana interior, mantenint la necessària dotació de places d'aparcament pròpies.

Adjuntem una secció justificativa urbanísticament perquè s'entengui l'argumentari:



Secció planejament

Vistes aquestes pèrdues de metres d'edificabilitat, s'ha ajustat el programa i mida dels mateixos, per compensar-les; hem arribat a un màxim del 30% d'habitatges de 1 Dormitori i, així, s'ha hagut d'ajustar a un total de 30 unitats.

Així doncs passariem dels 36 habitatges que preveia el conveni a fer-ne 30.

Tot i aquest canvi, que comporta un decrement del metratge construït en front del metratge previst, ocasiona també un decrement també dels ingressos que es percebran per el lloguer ja que els metres útils es redueixen amb la mateixa proporció que els construïts. Així doncs, malgrat la variació del metratge el rendiment de la promoció és el mateix, pel que el valor del dret de superfície no s'altera.