



REF: PLA01/17/17/0001-PLA02/02

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 enero de 2023, se presenta diligenciada, haciendo constar su aprobación inicial por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 5 de abril de 2023, indicando en el oficio de remisión del Ayuntamiento que se trata de un documento previo a su aprobación definitiva, y se compone de Memoria Informativa, Memoria de Ordenación, Normas Urbanísticas, Evaluación Económica y Plan de Etapas y Planos de Información y de Ordenación. En el oficio de remisión del Ayuntamiento se relaciona un *Anexo fichas catastrales y fotografías Diligenciado*, con código de verificación CSV, si bien el enlace de dicho documento se corresponde con un informe de la secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona del Departamento de Territorio de la Generalitat de Catalunya, no aportándose las referidas fichas catastrales.

Sobre la documentación aportada se emite el informe que disponen los artículos 112.a) y **117.2** de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante Ley de Costas) y los artículos 222 y 227.2 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (en adelante RGC). Se recuerda que este informe debe ser emitido inmediatamente antes de la aprobación definitiva. Por tanto, el presente informe carece de efectos en caso de no garantizarse el cumplimiento de los requisitos regulados en la normativa de Costas.

Como antecedentes hay que señalar que sobre el Plan de Mejora Urbana 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.

Posteriormente, en fecha 13 de septiembre de 2022, sobre el documento previo a la aprobación inicial, se emitió nuevamente el informe que dispone el artículo 117.1 de la Ley de Costas, señalando una serie de consideraciones relativas a que se corrigiera en la Memoria la referencia al expediente de deslinde, se justificara la delimitación del tramo de fachada marítima incluyendo todas las manzanas con la misma ordenanza edificatoria y se justificara el requisito f) de la Disposición transitoria tercera 3.2ª de la Ley de Costas.

Tal como se indicaba en el informe de septiembre de 2022 y se recoge en el apartado 1.1.b de la Memoria Informativa, el vigente Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Blanes (POUM) fue aprobado definitivamente el 19 de noviembre de 2020, contando con informe favorable de este Departamento de fecha 13 de abril de 2020 (PLA01/07/17/0005-PLA02/08).

Plaza San Juan de la Cruz, 10
28071 Madrid
TEL: 91 597 60 00





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.

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.*

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 según expediente de deslinde vigente DL-80-GI:*





2. El **deslinde** en el ámbito del PMU se corresponde con el DL-80-GI, aprobado por O.M. de 8 de febrero de 2001.

En cuanto a la representación de las líneas de deslinde y servidumbres conforme a lo dispuesto en el artículo 227.4 a) del RGC, 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 la documentación gráfica aportada se observa que dicho ámbito se localiza fuera del DPMT y la servidumbre de tránsito, estando afectado por la servidumbre de protección de 20 metros de anchura y la zona de influencia.

En todo caso debe tenerse en cuenta que, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas de deslinde y servidumbres, son los planos de deslinde y no los reflejados en el planeamiento los que tienen validez en cuanto a la representación de la ribera del mar, el dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres.

3. Respecto a la aplicación de la excepcionalidad regulada 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 el apartado 1.2.c de la Memoria de Ordenación se indica que el tramo de fachada marítima a homogeneizar es de 160 metros de longitud, señalando que *la delimitación de este ámbito de estudio se define así atendiendo a que más allá de las vías descritas se produce un cambio de calificación urbanística en el planeamiento traduciéndose en un cambio de agrupación y tipología de edificación.*

En el apartado 1.2.a de la Memoria de Ordenación se señala 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 agrupación.*

La delimitación del tramo y la parcela objeto de nueva edificación se representan gráficamente, entre otros, en los Planos I.01 e I.03:



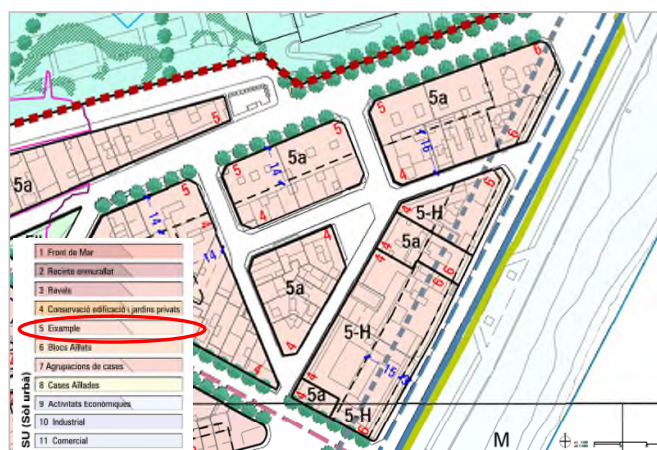


Extracto Plano I.01



Extracto Plano I.03

Asimismo, en el Plano I.02 *Planeamiento vigente* se observa que las manzanas entre las calles de la Costa Brava y Josep Tarradellas poseen la misma ordenanza 5 *Eixample*, por lo que, tal como se indicaba en el informe de septiembre de 2022, podría considerarse correctamente delimitado el tramo de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se propone obtener:



Extracto Plano I.02

4

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO





- 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 indica que:

La longitud de fachada del solar sobre el cual se actúa no supera el 25% de la longitud total de fachada del tramo correspondiente entre las calles Costa Brava y Josep Tarradellas tal y como se detalla en el plano I.03, siendo la longitud total del tramo del frente de 160m y la de la fachada objeto del Plan de 31,20m; inferior al 25%. ...

Se indica en este mismo plano 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.*

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)". Teniendo en cuenta las edificaciones que conforman el tramo de fachada marítima y fueron construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas (conforme a los datos consultados en la sede electrónica del Catastro) y que se mantiene la altura de homogeneización en el tramo correspondiente, la longitud de fachada a actuar para la nueva edificación es inferior al 25% establecido en Disposición transitoria tercera de la Ley de Costas.

3.- CONCLUSIONES

Visto lo anterior, Dirección General informa favorablemente 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.

LA DIRECTORA GENERAL

Ana María Oñoro Valenciano

(Documento firmado electrónicamente en la fecha y hora referenciadas en la firma)

