

Referència: 2024/00008869Z

## INFORME TÈCNIC

Assumpte: Aprovació definitiva del Pla Parcial Urbanístic del Sector SUD-2- Sector Racó Blau, promoguda per Serviland Gestión Urbanística SL, en nom i representació de la Societat de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A, (SAREB) i redactada per Reverendo-Ginesta Arquitectes associats SLP.

### FETS

1. En data de 28 de juny de 2024 (reg. entrada 2024018890), el senyor Joaquim Ginesta Rey, en nom i representació de Serviland Gestión Urbanística SL, que representa a la Societat de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A, (en endavant SAREB), presenta projecte del Pla Parcial Urbanístic del SUD-2- Sector Racó Blau de Blanes.

2. Aquesta proposta té com a finalitat, tal i com s'explicita a la memòria del projecte:

a) *En relació als sistemes:*

*Obtenir un gran parc urbà.*

*Millorar les condicions d'accessibilitat del teixit urbà actual a través de la nova vialitat del sector.*

*Assegurar la integració paisatgística en el límit del sòl urbà amb els espais oberts.*

b) *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.*

c) *En relació al sòl d'aprofitament privat:*

*Oferir al mercat habitatge lliure i assequible juntament amb locals per activitats*

- d) *Contribució del Pla parcial urbanístic del SUD 2 Sector - Racó Blau als objectius de desenvolupament sostenible ODS:*

*Objectiu 3. Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats.*

*Objectiu 8. Promoure el creixement econòmic sostingut, inclusiu i sostenible, l'ocupació plena i productiva i el treball digne per a tothom.*

*Objectiu 11. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilents i sostenibles.*

*Objectiu 13. Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.*

*Objectiu 15. 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.*

3. La proposta del pla parcial esdevé d'interès públic pels següents motius, descrits a la memòria:
- a) Es promou a iniciativa del propietari únic SAREB, que és qui té el mandat de gestionar els actius. En aquest sentit, l'aprovació del Pla parcial i posteriorment dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació, així com l'execució de les obres d'urbanització, permetran assolir l'objectiu d'alienar les parcel·les edificables, evitant o minimitzant les pèrdues per als contribuents que són, en última instància, els que van finançar el seu rescat.
  - b) Es fomenten polítiques d'accés a l'habitatge amb la urbanització de parcel·les en les que es podran construir 365 habitatges, 147 dels quals (el 40 %) de HPP:
  - c) S'incrementa l'oferta de serveis.
  - d) Es delimita com a espais lliures públics de les fites elevades de l'àrea urbana, amb la inclusió dins d'un gran parc dels indrets prominents que permeten percebre la geografia de la ciutat, i conformar aquesta futura "ciutat-parc" que des de Sant Joan, passant pels Padrets, el Salt topogràfic de la Plantera arriba fins a Racó Blau.
  - e) Conservació de les edificacions de les construccions del patrimoni de Safa/Nylstar situades dins l'àmbit (xalet del director i torre d'aigua),
  - f) Possibilitarà un important increment d'ingressos a l'Ajuntament de Blanes previstos a l'Avaluació econòmica del POUM i que s'avaluen al Pla Parcial.
4. Igualment assenyalar que la proposta no s'integra en cap dels supòsits que farien que l'administració en fes una valoració negativa en els termes establerts en l'article 97 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic (TRLU), doncs
- a) La modificació no significa cap increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la seva transformació global i no són terrenys de titularitat pública amb concessió de gestió o terrenys privats que en els cinc anys anteriors van formar part del patrimoni públic de sòl i habitatge;
  - b) No es modifica l'ordenació, que per sí mateixa és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament general i contribueix a complir amb els objectius del desenvolupament sostenible ODS.
  - c) No comporta cap actuació excepcional respecte al planejament territorial.
  - d) És una proposta amb una projecció adequada dels interessos públics.
5. En data de 9 de juliol de 2024, el Consorci d'Aigües Costa Brava Girona ha emès un informe favorable a l'acceptació de les aigües residuals generades a través de la connexió del Pla Parcial Urbanístic del Sector SUD 2 Racó Blau al sanejament existent i al seu posterior tractament al sistema de sanejament en alta de Blanes, sense incloure l'acceptació de cap tipus d'aigües plujanes.
6. En data de 30 d'octubre de 2024 el departament d'enginyeria de l'Ajuntament de Blanes ha emès informe favorable amb prescripcions.
7. La Junta de Govern Local en sessió ordinària de 7 de novembre de 2024 va adoptar el següent acord:

*"PRIMER.- Aprovar inicialment del Pla Parcial Urbanístic del Sector SUD-2- Sector Racó Blau, promoguda per Serviland Gestión Urbanística SL, en nom i representació de la Societat de*

*Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A, (SAREB) i redactada per Reverendo-Ginesta Arquitectes associats SLP, amb les següents prescripcions:*

*1.- Corregir els següents errors materials:*

*- Finalitzar l'última frase de la pàgina 52 de la memòria (apartat 1.12.3).  
-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).  
-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.*

*2- A l'article 17 de la normativa, aclarir que l'ocupació de l'edifici existent anomenat l "xalet del director", no computa en el càlcul del 5% de la superfície màxima admesa per edificis o instal·lacions, i especificar que entre els serveis permesos al parc s'admet l'ús de restauració a l'edifici existent.*

*3-Cal especificar el mètode de calcular l'alçada reguladora màxima, tan si és coberta plana com inclinada.*

*4- A l'article 21.6 de les normes (pàg. 183), modificar el redactat 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).*

*5- Aigua potable i sanejament: En el moment de redactar el projecte d'urbanització, cal aportar l'estudi del disseny, dimensionament i pressupost de la xarxa d'aigua potable i sanejament (que haurà de ser separativa) del futur sector del Pla Parcial SUD-2 – Racó Blau.*

*6-- Geometria dels carrers: caldrà incloure un estudi de radis de gir de vehicles tipus per justificar la geometria dels carrers.*

*7- Accessibilitat: Caldrà complir la normativa d'accessibilitat vigent i senyalitzar amb peces de paviment l'itinerari accessible.*

*8- Enllumenat: Caldrà preveure la connexió de l'enllumenat públic i el quadre corresponent.*

*SEGON.- Sol·licitar informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en els termes previstos a l'art. 87 del TRLU.*

*TERCER.- Sotmetre l'expedient a informació pública pel termini d'un mes amb la publicació del corresponent Edicte al Butlletí Oficial de la província, diari d'àmbit gironí, Tauler d'anuncis i a la web municipal.*

*QUART.- Trametre còpia del projecte al Departament de Medi Natural, Patrimoni arquitectònic i arqueològic, Agència Catalana de l'Aigua, Geològic, Transports i Mobilitat, Servei territorial de carreteres de Girona i Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana als efectes d'emetre els corresponents informes d'acord amb l'article 85 del TRLU.*

*CINQUÈ.- Suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions als efectes del que disposen els articles 73 i 74 del TRLU, sobre l'àmbit del sector, sense perjudici del que disposa l'article 102.4 del RLU.*

*SISÈ.- Notificar el present acord als interessats."*

8. L'acord s'ha publicat al BOP núm. 234 en data de 5/12/2024, al Punt Diari el 5/12/2024 i al taulell d'anuncis i web de l'Ajuntament entre el 5/12/2024 i 7/01/2025.
9. Durant el període d'exposició al públic s'ha presentat una al·legació en data de 7/01/2025 i número de registre 2025000378, pel Sr. Jordi Aguilera Cuchillo, en representació de la Sra. Silvia Perpiña Lama. L'escrit d'al·legació s'exposa en els següents punts:

*“ Les connexions als serveis urbanístics de la parcel·la BP-3 del subàmbit “Av Europa” del PAU 11 hauran de realitzar-se a través del sòl inclòs en l'àmbit del PPU SUD-2 Racó Blau o que, tot i no estar inclòs en el referit sector, ha de ser urbanitzat en la seva execució per mandat del POUM: a través del vial de connexió a l'Av. Europa o el vial de connexió a la Ctra. de Malgrat (proposat pel document aprovat inicialment com a Espais Lliures).*

*El document del PPU aprovat inicialment realitza una proposta d'ordenació urbanística que intenta justificar l'autonomia de l'execució del sector tenint en compte l'àmbit del PAU 11 contigu.*

*Tanmateix, l'ordenació urbanística proposada pel PPU no és suficientment integradora amb l'ordenació prevista pel POUM, ja que no dona solució de continuïtat ni connexió als serveis urbanístics per part de la parcel·la BP-3 del PAU 11. Així es desprèn dels plànols d'ordenació de les infraestructures de clavegueram, aigua potable, electricitat, telecomunicacions, i gas (plànols d'ordenació o.19 a) a h) del PPU).*

*Per tal de realitzar una execució del planejament urbanístic més eficient i econòmica, el PPU hauria de preveure que la urbanització del sector es realitzés deixant executada la connexió de la futura parcel·la BP-3 del PAU 11 a les xarxes dels serveis urbanístics, sense perjudici dels acords econòmics que puguin establir-se al respecte entre el PPU i el PAU 11.”*

Resposta:

Valorades les al·legacions, es considera que és possible la seva estimació en el sentit de que, amb petits ajustos en relació als esquemes de serveis, la urbanització del sector SUD 2 “Sector Racó Blau” pot definir-los de tal manera que tots ells quedin disposats pel davant de la façana o puntualment al vèrtex sud oest de la parcel·la externa. Aquesta solució no comporta major despesa i en el seu cas els propietaris s'hi podran connectar amb la simple execució de les escomeses i amb la instal·lació del corresponent transformador elèctric en el moment que s'edifiqui.

En qualsevol cas, la disponibilitat de serveis no suposa que s'adquireixi condició de solar ni que siguin edificables, ja que els terrenys estan inclosos en un sector de sòl urbà no consolidat subjecte a la corresponent gestió urbanística. En conseqüència, malgrat disposar de la major part dels serveis continuarà mancant el compliment de l'article 29.c) del TRLU.

En aquest sentit, s'estima l'al·legació efectuant petits ajustos als esquemes de serveis.

10. S'han rebut els següents informes sectorials:

1. Informe de la Secció de Biodiversitat i Medi Natural, de 26 de novembre de 2024.
2. Informe del Servei Territorial de Carreteres de Girona, de 3 de desembre de 2024.
3. Informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, de 12 de desembre de 2024 amb advertiments tècnics i consideracions.,
4. Informe de la Direcció General de l'Aviació Civil, de 23 de gener de 2025.

5. Informe favorable amb condicions i consideracions de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 26 de febrer de 2025.
6. Informe de la Direcció General de Transports i Mobilitat, de 17 de març 2025.
7. Informe de la Direcció General de Patrimoni Cultural favorable amb recomanacions, de 8 de maig de 2025
7. Informe Favorable de la Direcció General de Transports i Mobilitat, de 6 de juny 2025.
11. En data de 18 de desembre de 2024 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona acorda emetre informe favorable amb les següents observacions:
- "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 de 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."*
12. En dates de 6/06/2025 i 12/06/2025, Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats SLP, en representació del promotor presenta els documents on es dona compliment amb les prescripcions establertes a l'acord d'aprovació inicial de la Junta de Govern Local de data de 7 de novembre de 2024, així com a les observacions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de 18 de desembre de 2024.
13. En relació als informes sectorials emesos, s'inclouen en general les recomanacions, advertiments i consideracions en el refós del document, així com es determina que s'hauran de tenir en compte alhora de redactar el projecte d'urbanització i d'executar les obres.

Pel que fa a la indicació inclosa a l'acord de l'informe de la Direcció General de Patrimoni Cultural, consistent en la recomanació d'incorporar a la normativa de la clau EII una fitxa identificativa cada bé amb una breu descripció dels elements arquitectònics que cal preservar, el seu entorn de protecció, així com els criteris d'intervenció i conservació, no es considera necessària per les següents raons:

- a) Règim de propietat dels béns: Els béns a què es refereix la recomanació —la torre i el xalet existents— queden situats en sòl de titularitat pública, concretament propietat de l'Ajuntament de Blanes. Aquesta circumstància garanteix que qualsevol intervenció sobre aquests elements estarà subjecta, en tot cas, a la iniciativa, control i autorització per part de l'administració pública titular, sense risc de pèrdua de control ni de privatització dels béns.
- b) Adequació de l'instrument normatiu: Seguir la recomanació formulada implicaria traslladar al planejament urbanístic una regulació que no té, per naturalesa, caràcter urbanístic, la qual cosa podria generar una regulació improcedent o confusa dins l'àmbit propi del Pla parcial. A més, resulta difícil preveure i anticipar, dins del planejament, l'abast concret de les diferents propostes d'intervenció que es puguin formular en el futur sobre aquests béns. És més adequat i segur que

aquestes qüestions es resolguin en el marc específic de la tramitació dels projectes concrets, d'acord amb la normativa sectorial corresponent.

- c) Absència de qualificació patrimonial específica: Els béns en qüestió no tenen actualment la consideració de bé cultural d'interès local (BCIL) ni estan subjectes a cap altra figura específica de protecció patrimonial que exigeixi determinacions urbanístiques especials en el Pla parcial.
- d) Control específic en fase de projecte: En la tramitació dels projectes corresponents es podrà garantir un control tècnic més ajustat a les característiques de cada intervenció:

-En el cas de la torre, a través del projecte d'urbanització, que haurà de respectar els valors patrimonials i garantir-ne la preservació, subjecte a la tramitació administrativa corresponent.

-En el cas del xalet, a través del projecte de rehabilitació, que igualment haurà de ser aprovat per l'Ajuntament i, si escau, informat per l'administració sectorial competent en matèria de patrimoni cultural.

- e) Participació de l'administració sectorial en patrimoni cultural: En el marc de la tramitació dels projectes d'urbanització i de rehabilitació, és possible sol·licitar i obtenir els informes preceptius per part de la Direcció General de Patrimoni Cultural o de l'òrgan sectorial competent, d'acord amb la normativa vigent en matèria de patrimoni cultural. Aquesta via garanteix plenament que les intervencions que es puguin arribar a executar sobre els béns tindran el control tècnic i administratiu adequat, sense necessitat d'incorporar restriccions genèriques o anticipades en el planejament.

Per les raons exposades, es considera que les garanties de preservació i control sobre els béns patrimonials queden suficientment assegurades per la seva titularitat pública, per la inexistència de qualificació patrimonial específica i pels mecanismes de control previstos en la tramitació dels futurs projectes d'urbanització i de rehabilitació. En conseqüència, no es considera necessari incorporar la recomanació de l'informe de la Direcció General de Patrimoni Cultural de manera específica en la versió definitiva del Pla parcial.

- 14. Analitzat l'expedient i la documentació, es considera que en el document presentat NO introdueix canvis substancials en relació al document aprovat inicialment i s'INFORMA FAVORABLEMENT per a l'aprovació definitiva del Pla Parcial Urbanístic Sector SUD-2 Racó Blau.

## **FONAMENTS JURÍDICS**

Primer.- S'apliquen a aquest expedient els articles 65, 66, 73,74, 81, 85 i 87 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme 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 de 16 de març) i els articles 23, 84 i ss del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (RLU).

Segon.- La competència per a l'adopció d'aquest acord correspon al Ple de l'Ajuntament de Blanes d'acord amb el que disposen els articles 81.1.a del TRLU i 52 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de règim local de Catalunya, essent el quòrum legal necessari el de majoria absoluta, d'acord amb l'article 114.3.k de l'esmentat Decret

## **CONCLUSIONS**

Es proposa l'adopció del present acord:

PRIMER.- Estimar l'al·legació presentada per en data de 7/01/2025 i número de registre 2025000378, pel Sr. Jordi Aguilera Cuchillo, en representació d la Sra. Silvia Perpiña Lama de la manera en que consta a la part expositiva del present acord.

SEGON- Aprovar definitivament el Pla Parcial Urbanístic del Sector SUD-2- Sector Racó Blau, promoguda per Serviland Gestión Urbanística SL, en nom i representació de la Societat de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A, (SAREB) i redactada per Reverendo-Ginesta Arquitectes associats SLP.

TERCER.- Trametre a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona la documentació administrativa i tècnica completa, als efectes d'informació coordinació i arxivament, de conformitat amb el que disposa l'article 88 del TRLU.

QUART.- Publicar l'acord d'aprovació definitiva al BOP de la província de Girona, juntament amb les normes urbanístiques de la Modificació del Pla Parcial, als efectes d'executivitat i obligatorietat del planejament, indicant expressament el lloc i els mitjans adequats perquè es puguin exercir correctament els drets de consulta i informació.

Aquesta publicació s'ha d'efectuar un cop s'efectuï el lliurament de la documentació tècnica i administrativa completa d'aquest document a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, de conformitat amb els articles 88 i 107.5 del TRLU.

CINQUÈ- Un cop la Modificació del Pla Parcial Urbanístic del Sector Costa Brava sigui executiu i vigent, publicar a la web municipal l'esmentat projecte, per tal de garantir la seva consulta per mitjans telemàtics i donar publicitat a l'acord d'aprovació definitiva per mitjans telemàtics.

SISÈ- Notificar el present acord als interessats.