

Referència: 2024/00008869Z

INFORME JURÍDIC num 52/2025

ANTECEDENTS DE FET:

Primer.- Per acord de la Junta de Govern Local de 7.11.2024 es va acordar:

“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 “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 Direcció General de Aviació 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.

SISE.-. Notificar el present acord als interessats."

L'acord es va notificar a l'entitat interessada, propietària única dels terrenys compresos dins l'àmbit del Pla Parcial del sector Sud 02 sector el Racó Blau així com al tècnic redactor els dies 12.11.2024 i 8.11.2024 respectivament.

L'expedient ha estat objecte d'informació pública durant el termini d'un mes, amb la publicació del corresponent edicte al Butlletí Oficial de la Província de Girona núm. 234 de data 5 desembre de 2024, al diari de la província de Girona El Punt de data 5 de desembre de 2024, tauler d'anuncis de la Corporació i havent estat penjat a la web municipal.

Durant el termini d'informació pública s'ha presentat una al·legació per part de les senyores Maria Isabel, Cristina i Silvia Perpiña De Lama.

Segon.- D'acord amb el que disposa l'art 85 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, simultàniament al tràmit d'informació pública es va sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials.

Consta a l'expedient l'emissió d'informe favorable per part del Servei territorial de Girona, secció de Biodiversitat i Medi Natural del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica de la Generalitat de Catalunya, en tant que el pla parcial Racó Blau no afecta cap espais del sistema d'espais naturals protegits (PEIN) i Xarxa Natural 2000, ni tampoc àmbits inclosos en catalogacions o inventaris del patrimoni natural gestionats per la secció de Biodiversitat i Medi Natural.

Consta a l'expedient, l'emissió d'informe favorable per part dels Serveis Territorials de Girona, Servei Territorial de Carreteres del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica de la Generalitat de Catalunya, en tant que l'actuació no afecta cap carretera de la Generalitat de Catalunya.

La CTUG en sessió de 18.12.2224 va acordar emetre informe favorable a l'efecte de l'art. 87 TRLUC sobre el Pla Parcial del sector SUD 02 Sector Racó Blau, promogut per la SAREB 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, sense perjudici dels seu accés restringit*
- 1.3 *Cal esmenar els 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 els numero de plantes admeses al POUJM a l'apartat 2.2.5 de la pàgina 83.*
- 1.5 *Cal finalitzar l'ultima frase de la pàgina 52 de la memòria general (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'art. 11 de la normativa, on es fa referència a les actuacions previstes a l'art. 18, quan haurien de ser les previstes a l'art. 17.*
- 1.7 *Cal clarificar el mètode de càlcul l'alçada reguladora màxima, tant si és coberta plana com inclinada.*
- 1.8 *Cal modificar el redactat de l'art. 21.6 de les normes per equiparar-lo a l'art. 68 de les normes del POUM."*

Destacar la recomanació de la CTUG de dur a terme la modificació e la trama urbana consolidada de conformitat amb l'art. 8.3 de la Llei 1/2009 de 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials.

Consta a l'expedient, l'emissió d'informe favorable per part de l'institut Cartogràfic i geològic de Catalunya, en tant que l'actuació no s'inclou en cap espai d'interès geològic i no és afectat per cap tipus de risc.

Consta a l'expedient, l'emissió d'informe favorable per part del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, subdirección general de aeropuertos y navegación aérea.

Consta a l'expedient, l'emissió d'informe favorable per part de l'Agència Catalana de l'Aigua amb prescripcions, que son les següents:

"- En relació amb l'abastament s'informa FAVORABLEMENT sempre que es doni compliment al següent:

- *Amb el projecte s'aporta certificat d'Aigües de Blanes indicant que es pot assumir el consum previst al sector. En el moment de redactar el projecte executiu final s'haurà de demanar a ABSA l'estudi del disseny, dimensionament i pressupost de la xarxa d'aigua potable i sanejament del futur sector del Pla Parcial SUD 2.- Racó Blau.*
- *A data de la emissió del present informe, aquest planejament urbanístic es desenvolupa en un àmbit en situació d'alerta hídrica. Caldrà tenir en compte les restriccions derivades de l'aplicació del Pla Especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera.*

- En relació amb el sanejament, s'informa FAVORABLEMENT amb les següents consideracions:

- *Amb la documentació s'aporta informe favorable del Consorci d'aigües Costa Brava Girona a de les aigües residuals generades a través de la connexió del Pla parcial urbanístic del SECTOR SUD 2 RACO BLAU al sanejament existent, i el seu posterior tractament al sistema de sanejament en alta de de Blanes, sense incloure l'acceptació de cap tipus d'aigües plujanes. S'hauran de tenir en compte les consideracions d'aquest informe.*
- *L'Agència Catalana de l'Aigua considera que la proposta seria objecte de meritació degut a que el planejament entraria dins dels supòsits de l'art. 11 de la Llei 2/2021 del 29 de desembre al trobar-se el sector en sòl urbanitzable i plantejar increments en la generació d'aigües residuals.*
- *L'import aproximat i orientatiu de la taxa de sanejament que haurà de fer front el sector en cas de formalitzar la connexió a les infraestructures de sanejament en alta existents és de 194.712 € s/IVA.*
- *La taxa s'acredita en el moment d'emissió de l'informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua sobre la solució de sanejament col·lectiva proposada en el projecte d'urbanització de l'actuació urbanística corresponent, o en l'instrument urbanístic o en el projecte d'actuació en sòl no urbanitzable en cas que l'execució material no precisi un projecte d'urbanització.*
- *El projecte d'urbanització haurà de detallar les característiques de la bassa de retenció de pluvials i que sobreexiran a la riera de La Plantera.*
- *La xarxa de pluvials i, en el cas de les entregues i desguassos als cursos hídrics, hauran de tenir en compte els criteris tècnics d'aquesta Agència (apartat Xarxa separativa) d'aquest mateix informe.*
- *L'Ajuntament haurà de comunicar a l'Agència Catalana de l'aigua els projectes d'urbanitzacions segons l'art. 78 del Reglament del domini públic hidràulic, aprovada pel Reial decret 1290/2012, de 7 de setembre.*
- *Cal tenir en comptes que resta prohibit realitzar cap mena d'abocament d'aigües residuals sobre el Domini Públic Hidràulic, ja sigui de forma directa (a la llera) o indirecta (per infiltració en el terreny), tret que s'hagi obtingut la preceptiva autorització d'abocament de l'administració hidràulica, d'acord amb el que estableix el RDPH.*

Pel que fa al Domini Públic Hidràulic, la Zona de Policia i la inundabilitat, s informa FAVORABLEMENT amb les següents consideracions:

- *El projecte d urbanització haurà de detallar les feines proposades a les immediacions de l afluente innominat al sud-oest del sector, donada la seva proximitat.*
- *Es recorda que per realitzar obres en zona de policia de lleres cal disposar de l'autorització de l'ACA, a no ser que el Pla d'Ordenació Urbana corresponent, o altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració hagin estat ja informats per l'ACA i s'hagin recollit les previsions formulades en aquests informes (article 78.1 RDPH). Totes aquestes obres es regiran pel que estableixen els articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.*
- *En qualsevol cas, totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que tinguin l'autorització d'aquest Organisme*

-En relació amb les afeccions mediambientals, s'informa FAVORABLEMENT d'acord amb les competències d aquesta Agència..”

Destacar que consta a l'expedient informe de suficiència de cabals pel sector del Pla Parcial Sud 02 Racó Blau emès per l'empresa municipal Aigües Blanes SA.

Per part de la Direcció General de Transports i Mobilitat del Departament de Territori i Habitatge i Transició ecològica es va emetre informe desfavorable de data 17.03.2025, requerint esmenar les mancances detectades de l'EAVMG.

Per part de la Direcció General de Patrimoni Cultural de la Generalitat es va emetre informe favorable de data 8.05.2025 amb al recomanació d'incorporar a la normativa del pla parcial a la clau EII una fitxa identificant 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.

El tècnic redactor del Pla parcial, el dia 2.06.2025 (RE2025017736) va presentar un nou EAVMG esmenant les deficiències detectades per part de la Direcció General de Transports i Mobilitat del Departament de Territori i Habitatge i Transició ecològica, sol·licitant que s'incorpori a l'expedient i continuï la tramitació del pla parcial.

Informat l'EAVMG per part dels serveis tècnics municipals, es va remetre l'EAVMG al la Direcció General de Transports i Mobilitat del Departament de Territori i Habitatge i Transició ecològica qui en data 06.06.2025 ha emès informe favorable, on es recomana fer un seguiment del funcionament real de la mobilitat un cop es desenvolupi el sector, especialment pel que fa a l'activitat comercial i les seves implicacions sobre el sistema de transport. Aquest seguiment haurà de permetre valorar la necessitat de reforç del transport públic o altres mesures correctores, si s'escau,

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.

Tercer.- Per part de l'arquitecta municipal s'ha emès informe concloent que 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.

Respecte a les al·legacions presentades per les senyores Maria Isabel, Cristina i Silvia Perpiña De Lama l'arquitecta municipal s'ha emès informe del qual, als efectes de motivació, es destaca el següent:

“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 d 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.”

Respecte als informes sectorials els serveis tècnics han informat el següent:

“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.

14. 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.”

FONAMENTS JURÍDICS

Primer.- S'apliquen a aquest expedient els articles 65, 66, 81, 85, 87 i 96 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, 79 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 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 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 Legislatiu.

CONCLUSIÓ-RESUM:

Es PROPOSA a la Comissió Informativa General, d'Urbanisme i Hisenda, que dictamini sobre la proposta d'acord següent:

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.