



AJUNTAMENT DE  
**BLANES**

Servici de  
N. EXEMPLE  
96/97 - 003 TR



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Girona

**TEXT REFÓS DEL PROJECTE DE MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DEL PLA GENERAL PER A LA REDISTRIBUCIÓ DE LES  
EDIFICABILITATS ENTRE LES ILLES M-1, M-18 I M-21  
DEL BARRI CAN BORELL DE BLANES, QUE DONA  
COMPLIMENT A L'ACORD DE LA C.U.G. DE DATA 19 DE  
NOVEMBRE DE 1997**

**DILIGENCIA:**

Per fer constar que el present text refós fou aprovat per l'Ajuntament  
Ple de data 22.12.97, i que dóna compliment a l'acord de la CUG de  
data 19.11.97

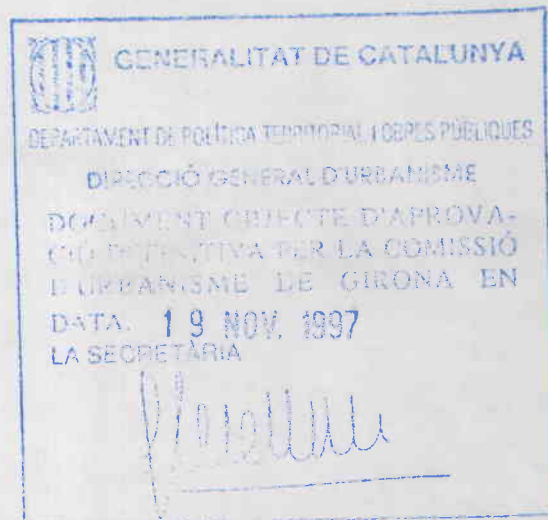
Blanes, 30 de desembre de 1997  
**EL SECRETARI GRAL. ACCTAL.**

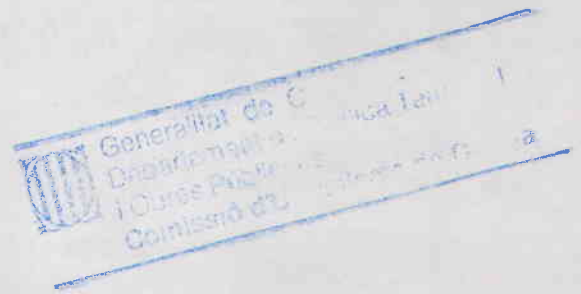


INDEX

Memoria.-

- 1.- Antecedents
- 2.- Conveniència i oportunitat de la modificació
- 3.- Proposta de modificació
- 4.- Justificació de la modificació
- 5.- Gestió Urbanística
- 6.- Tramitació
- 7.- Suspensió de llicències





## 1.- Antecedents

En el Pla Parcial Can Borell, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de 23 de setembre de 1992, existeixen tres parcel·les denominades per aquest pla parcial com a illa M-1, illa M-18 i illa M-21. Aquestes parcel·les conformen cada una de elles, junt amb terrenys fora de l'àmbit del pla parcial, tres illes senceres respectivament. Aquesta situació comporta que, en cada una de les illes, apareixen dos tipus de qualificació urbanística, amb diferents tipus d'ordenació de l'edificació i intensitat d'edificació.

Concretament, a la illa M-1 (a partir d'ara, entenent aquesta denominació com a la illa física sencera), conviuen la qualificació provinent del pla parcial (ús Residencial Plurifamiliar, amb alineació de vial, 14 mts. de profunditat edificable, amb una alçada de planta baixa i dos plantes pis) i la provinent del Pla General (Clau 2-Eixampla, ús plurifamiliar i unifamiliar, amb alineació de vial, 14 mts. de profunditat edificable, amb una alçada de planta baixa, dos plantes pis i àtic retranqueixat 3 mts. de façana).

A les illes M-18 i M-21 conviuen la qualificació provinent del pla parcial (ús residencial Plurifamiliar, amb configuració de l'edificació segons plànol normatiu i en planta baixa i 5 plantes) i la provinent del Pla General (Clau 3b2-Zona Residencial Plurifamiliar en Ordre Obert, amb una edificabilitat de 1,50 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl \* 0,15 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl complementària, en planta baixa i 4 plantes, a desenvolupar mitjançant un estudi de detall).

Aquesta situació provoca que el futur desenvolupament urbanístic d'aquestes tres illes no es duï a terme de manera prou coherent.

Pel que respecte a l'illa M-1 ens trobaríem que, en un determinat punt del desenvolupament de la façana edificatòria, apareixeria la distorsió en alçades i, possiblement, amb el canvi entre la tipologia d'unifamiliar a plurifamiliar.



A les illes M-18 i M-21, la configuració de la volumetria determinada pel pla parcial no podria enllaçar amb la volumetria determinada pel pla general (diferents edificabilitats i nombre de plantes). Existeix el problema afegit de que les partions entre solars es tal que, necessàriament abans de procedir a la seva edificació, seria necessari resoldre la seva obligada normalització.

## 2.- Conveniència i oportunitat de la modificació

Dels antecedents enumerats en l'apartat anterior, queda clar la conveniència d'armonitzar el desenvolupament edificatori i tipològic de cada una d'aquestes tres illes.

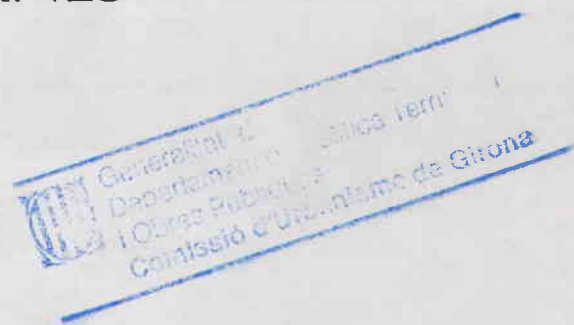
A tal efecte, un estudi previ de la proposta continguda en aquest projecte, fou tramitat als efectes administratius interns previstos en l'article 44 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, a la Comissió d'Urbanisme de Girona. En sessió de 13 de novembre de 1996, la Comissió informà favorablement el mencionat estudi previ. En el mateix es contenen unes prescripcions que, més endavant, es justificarà el seu acompliment.

L'oportunitat de la modificació neix també de la titularitat dels terrenys, el que facilita la seva immediata posterior gestió. Les parcel·les situades dins l'àmbit del pla parcial són de titularitat municipal (provinents del 10% d'aprofitament mig del sector), i les parcel·les que completen les mateixes i dins zona urbana, són propietat d'un sol promotor. Un conveni entre dues parts, actualment en tràmit i vinculat al resultat d'aquesta modificació puntual, seria l'instrument per materialitzar la seva gestió.

## 3.- Proposta de modificació

La proposta es concreta en modificar la tipologia edificatòria de plurifamiliar a unifamiliar en rengle i disminució del sostre de tota l'illa M-1, i augmentar el sostre de la part de les illes M-18 i M-21 situades en la Clau 3b2.

L'augment de sostre d'aquestes últimes ho seria en compensació de la disminució de sostre aplicada en la primera.



Amb aquesta nova disposició de tipologies i edificabilitats s'aconseguiria la major coherència urbanística abans esmentada i objectiu de la present modificació.

Pel que correspon a l'illa M-1, aquesta coherència ve donada per la disposició tipològica del pla parcial en aquesta zona, ja que les dues illes que venen a continuació d'aquesta, les M-8 i M-10, estan destinades a habitatges unifamiliars.

En quant a les illes M-18 i M-19, el resultat seria el de poder configurar illes senceres segons la previsió del pla parcial.

El desenvolupament dels solars d'aquestes dues darreres illes que es corresponen amb la qualificació 3b2, ho seria respectivament mitjançant la redacció de dos estudis de detall.

Per tal de mantenir la coherència i uniformitat de les alçades en la tipologia d'unifamiliar en rengle de l'illa M-1, no es permetrà l'opció de golfes per sobre de la planta baixa i planta pis previstes.

#### 4.- Justificació de la modificació

##### Illa M-1

##### Previsió actual:

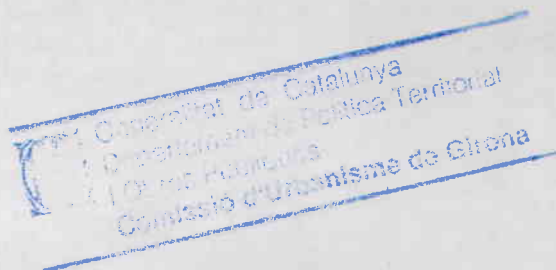
Solar qualificat de Clau 2, de superfície 2.007 m<sup>2</sup>:

P.b (100% edificable).....	2.007
P1+P2: 14x2x94.....	2.632
àtic: 11x94.....	1.034
<b>Sostre total.....</b>	<b>5.673 m<sup>2</sup></b>

Solar pla parcial, de superfície 1.034 m<sup>2</sup>:

**Sostre total (determinat pel P.P.) ..2.914 m<sup>2</sup>**

-----  
**sostre conjunt illa M-1.....8.587 m<sup>2</sup>**



Proposta:

Construcció de 24 habitatges unifamiliars en rengle:

**Sostre: 24x14x6x2.....4.032 m2**

Resultat:

reducció de sostre: 8.587 m2 - 4.032 = **4.555 m2 sostre**

El canvi de la tipologia de Plurifamiliar a Unifamiliar representa una reducció de densitat de:

previsió: p.parcial Can Borell.....18 hab.  
Clau-2.....47 hab.

-----  
total.....65 hab.

proposta:.....24 hab.

-----  
reducció densitat....41 habitatges

**Illa M-18**

solar Clau 3b2, se superfície 1.624 m2:

previsió:  
edificabilitat: 1.624x1,65 m2s/m2s.....2.680 m2sostre

proposta:  
2.680 m2 (pb+4) + 536 m2 (+1 planta).....3.216 m2sostre

-----  
augment de sostre.....536 m2sostre

**Illa M-21**

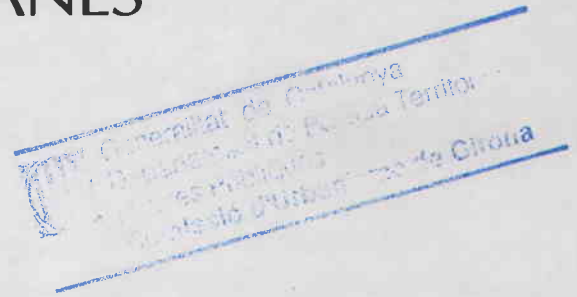
solar Clau 3b2, se superfície 2.541 m2:

previsió:  
edificabilitat: 2.541x1,65 m2s/m2s.....4.192,65 m2sostre

proposta:  
4.192,65 m2 (pb+4) + 840 m2 (+1 planta)....5.032,65 m2sostre

-----  
augment de sostre.....840 m2sostre

**augment total sostre illes M-18,M-21...1.376 m2sostre**



L'augment de densitat seria de 14 habitatges.

Conclusions:

L'augment de sostre previst a les illes M-18 i M-21, es inferior a la disminució de sostre previst a l'illa M-1:

1.376 m2 sostre augmentat < 4.555 m2 sostre disminuït

L'augment de densitat previst a les illes M-18 i M-21, es inferior a la disminució de densitat previst a l'illa M-1:

14 habitatges augmentats < 45 habitatges reduïts

5.- Gestió urbanística

D'acord amb les determinacions de la resolució de la C.U.G. de data 19 de novembre de 1997, es delimita una Unitat d'Actuació discontinua, segons planimetria que consta al present Text Refós, on es recull les determinacions urbanístiques.

L'execució urbanística d'aquest àmbit ve regulat pel conveni urbanístic de data 15 de desembre de 1997, formalitzat per l'Ajuntament de Blanes i pel propietari únic de les parcel·les objecte del present projecte, la societat mercantil Immobiliària Mas Palou S.A., que va ésser aprovat pel Plenari Municipal de data 21 de juliol de 1997, i per decret del Tinent d'Alcalde Josep Trías i Figueras, actuant per delegació de l'Alcaldia de Blanes en data 11 de desembre de 1997, al no haver-se formulat al·legacions durant el tràmit d'informació pública.

S'adjunta l'esmentat conveni (i acords aprovatoris) com annex d'aquesta Memoria.

Les determinacions urbanístiques de l'esmentat conveni urbanístic complimenten les exigències de l'acord de la C.U.G. referent a que les transferències d'aprofitament urbanístic del projecte aprovat no genera cap desequilibri de les càrregues i beneficis del planejament.



#### 6.- Tramitació

La promoció del present projecte de Modificació puntual del Pla general d'ordenació correspon a l'Ajuntament de Blanes. La redacció del document ha estat realitzat pels Serveis Tècnics Municipals, d'acord amb el que disposa l'article 46 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

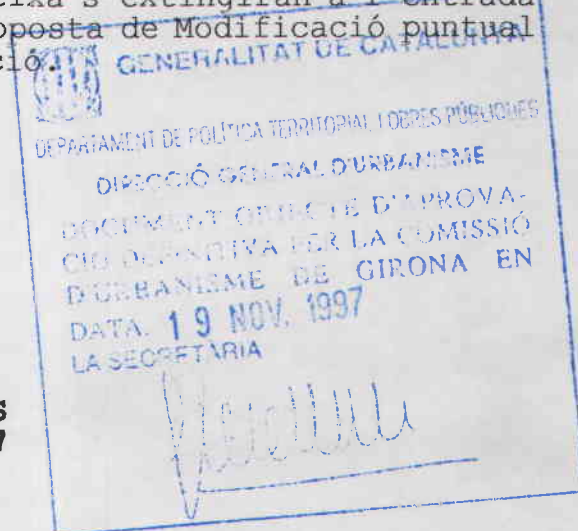
La tramitació de la present figura de planejament urbanístic esdevé regulada als articles 75, 55 i ss del D.L. 1/1990, de 12 de juliol.

#### 7.- Suspensió de llicències

D'acord amb els articles 41 i 42 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol i 9 i 10 del Reglament de la Llei 3/1984, aprovat per Decret 146/1984, de 10 d'abril, amb l'aprovació inicial de la present Modificació puntual s'acorda la suspensió de llicències d'edificació, parcel·lació i enderroc a tot l'àmbit objecte d'aquest expedient i delimitat en la planimetria que s'acompanya a la mateixa.

El termini màxim serà de 2 anys a comptar des de la publicació de l'acord de suspensió al B.O.P. i en tot cas els efectes de la mateixa s'extingiràn a l'entrada en vigor de la present proposta de Modificació puntual del Pla general d'ordenació.

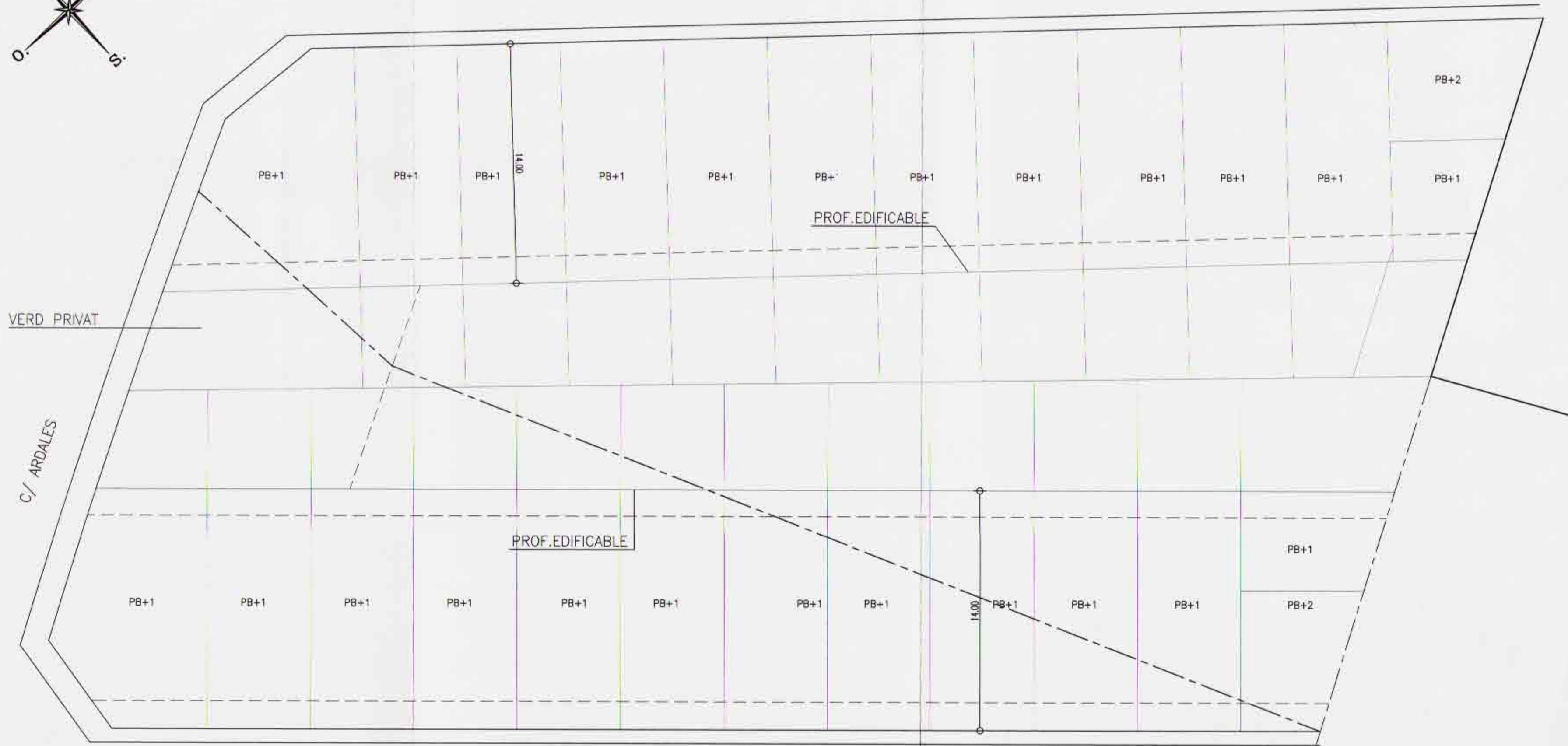
**ELS SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS**  
**Blanes, 15 de desembre de 1997**  
Ref:ofs/dvv/proposta/i11a







C/ GAVARRES



VERD PRIVAT

C/ ARDALES

PROF.EDIFICABLE

14.00

C/ LES ALBERES

