



AJUNTAMENT DE
BLANES

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR A-6 VALLDOLIG, POLÍGON 1

Augment densitat illes 11, 12 i 13b per a la construcció de 76 habitatges protegits de promoció pública.

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS
OCTUBRE 2007

MEMÒRIA

- 1.- Antecedents
- 2.- Situació urbanística
- 3.- Proposta
- 4.- Justificació
- 5.- Memòria social
- 6.- Estudi econòmic i financer
- 7.- Informe ambiental
- 8.- Tramitació

PLÀNOLS

- Núm. 1- Emplaçament. E: 1/5000
Núm. 2- Ordenació vigent. E:1/1000
Núm. 3- Ordenació proposada. E: 1/1000

MEMÒRIA

1- Antecedents

L'article 37 de la Llei de l'habitatge regula l'obligació a càrrec de la Generalitat, els ens locals i altres entitats públiques, d'establir les mesures de foment necessàries per facilitar als ciutadans l'exercici del dret constitucional a un habitatge digne. En aquest mateix sentit, l'article 46 preveu que, la promoció pública d'habitatges de la Generalitat de Catalunya, la farà l'Institut Català del Sòl, establint convenis amb ens públics territorials i segons el que l'hi encomani la Direcció General d'Habitatge.

Per tal d'atendre les mesures de foment necessàries per facilitar als ciutadans l'exercici del dret constitucional a un habitatge digne, l'Ajuntament de Blanes, la Direcció General d'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge i l'Institut Català del Sòl, signaran un conveni pel qual l'Ajuntament de Blanes cedirà l'ús d'uns terrenys a l'Institut Català del Sòl perquè la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, a través d'aquell, dugui a terme en aquests terrenys una promoció de 76 habitatges dotacionals en regim de lloguer.

Aquests terrenys provenen del 10% de l'aprofitament mig del Polígon 1 del Pla Parcial Valldolig, i es corresponen a les parcel·les 11, 12 i 13b.

- Justificació de la necessitat de dotació d'habitatges de promoció pública

En els darrers 15 anys, a mesura que s'han anunciat possibles adjudicacions d'habitatges en règim de Promoció Pública, han sorgit innombrables sol·licituds.

Des del primer procés d'adjudicació de Promoció Pública realitzat a l'any 1988 (Els Pavos -104 habitatges), el qual va donar resposta a les necessitats socials d'habitatge públic, passant per la segona Promoció Pública de l'any 1993 (Montblanch-20 habitatges), la qual va tenir que donar atenció preferent a famílies les quals fregaven amb situacions de marginalitat, s'han anat produint un nombre important de sol·licituds d'informació sobre la futura promoció de Can Borell.

Aquest fet, emmarcat dintre de la realitat demogràfica i de creixement urbanístic de Blanes, possibilita i propícia una anàlisi de la situació de l'habitatge en aquesta població, de quins són els motius pels quals un nombre important de persones volen accedir a l'habitatge públic, i de quin és el fet o tipologia d'aquest sol·licitant.

El municipi de Blanes en els darrers anys ha vist créixer de forma notable el seu parc d'habitatges, si aquest se'l relaciona amb l'increment de població hauria de ser suficient per atendre des del sector privat la demanda produïda.

a.- Aproximació al perfil soci-econòmic del sol·licitant d'habitatge públic al municipi de Blanes.

Un primer punt d'anàlisi és l'edat dels sol·licitants, quasi be un 70% són persones menors de 30 anys, i només un 12% té edats compreses entre els 40 i 60 anys.

Els menors de 30 anys en un 75% tenen la seva procedència (lloc de naixença) a Catalunya, mentre que la franja d'edat de 40 a 60 anys tenen en un 80% la seva procedència de fora de Catalunya.

Malgrat aquestes dades, quasi be en la seva totalitat, els sol·licitants són residents a Blanes.

A nivell d'ingressos econòmics familiars, les informacions de les quals disposem no aporten un grau òptim de fidelitat, malgrat això, els ingressos dels sol·licitants majoritàriament no superen el 2,5 del Salari Mínim Interprofessional ponderat.

b.- Necessitat social d'habitatge públic al municipi de Blanes.

En primer lloc, cal tenir en compte que el mercat ordinari ha generat en els darrers 10-12 anys habitatge de nova construcció suficient com per a compensar en escreix el creixement demogràfic de la població. Probablement, s'han posat al mercat un nou habitatge en aquest període per cada nou habitant censat a la població.

Al municipi de Blanes cal tenir present dos fets, l'un l'estacionalitat que suposa el lloguer d'apartaments en el període estiuenc, i també que un percentatge d'habitatges són segona residència per a persones de comarques de Girona i Barcelona majoritàriament. Aquesta demanda provoca per un costat l'encariment del preu del sòl, del preu de venda de l'habitatge en el mercat lliure, i una alça en el preu del lloguer de l'habitatge per a residència permanent i habitual.

A la vista de les dades aportades, caldria tenir present les següents consideracions:

A) El sector de la població el qual ha sol·licitat a l'Ajuntament informació sobre habitatge, té dificultats econòmiques per accedir al mercat ordinari per l'encariment progressiu que ha experimentat aquest producte, ja sigui de compra o de venda.

B) El segment de població més castigat i amb més necessitats d'accedir a l'habitatge són els joves, la qual cosa cal interpretar com el desig d'independitzar-se del nucli familiar, o bé de constituir un nou nucli.

A l'analitzar la piràmide d'edats de la població i correlacionant-la amb la situació soci-econòmica, tot fa pensar que la demanda, si més no teòrica a curt i mig termini, vindrà determinada per joves que constituïran nous nuclis familiars i la dificultat que una part d'aquest col·lectiu per accedir al mercat lliure, tot i la davallada del tipus d'interès dels préstecs hipotecaris, i molt especialment, els de Protecció Oficial o els de preu taxat.

C) Un element que actua com agent motivador de primer ordre per a la construcció d'habitatge públic, és la dificultat econòmica per un segment de la població de rendes mitges o baixes, les quals els hi és difícil de mantenir i poder pagar el preu del lloguer de l'habitatge contractat. Famílies normalitzades des d'un punt de vista social, veuen com un percentatge significatiu de les seves rendes van destinades a satisfer el preu de l'arrendament.

c.- Habitatge públic i integració social

Un dels eixos bàsics de l'habitatge públic, bé sigui en règim de lloguer o de compra-venda, és la seva capacitat per actuar com esmorteïdor de processos de marginació social, i com eina d'integració de diferents col·lectius.

Un col·lectiu fortament atrapat i amb gran necessitat d'habitatge públic el constitueixen matrimonis amb un nivell cultural i de capacitat laboral mitja-baixa, titulars del carnet de família nombrosa, que difícilment poden sortir d'aquesta situació, si des de l'Administració no se'ls hi oferta habitatge.

L'Administració Municipal ha de vetllar i abordar la problemàtica de la immigració. Els immigrants estan sotmesos a condicions d'habitatge degradat o de qualitat molt inferior a les poblacions autòctones.

El treball d'integració social d'immigrants s'ha d'abordar des de diferents òptiques, la integració escolar, la inserció professional, les accions associatives, i el foment d'actuacions formatives, entre d'altres.

Les polítiques municipals d'orientació pels immigrants, l'educació i integració escolar pels seus fills, poden fer necessari en certs casos disposar d'habitatges socials per resoldre situacions puntuals que faciliten el procés d'integració.

Del conjunt d'elements que s'han descrit, es desprèn la necessitat d'habitatge social al municipi de Blanes.

Un segment de joves tenen dificultats per accedir al mercat lliure i/o ordinari. El propi Consell Municipal de Joventut va sol·licitar al Consistori, polítiques actives per a pal·liar els greus dèficits d'accés a l'habitatge per part dels

joves. La demanda formulada per aquest col·lectiu a l'Ajuntament és notable. És per aquest motiu que els 27 habitatges que es programen ajudarà a cobrir aquestes necessitats.

L'habitatge públic és avui una eina i un instrument vàlid i important per a crear les condicions d'una integració i cohesió social per als ciutadans que viuen en el municipi.

2- Situació urbanística

El Pla Parcial de tot aquest sector, que compren el polígon 1 i el polígon 2, fou aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 23 de juliol de 1992.

Posteriorment a aquesta data, i als efectes de que el pla parcial aprovat s'ajustés al "Pla Especial de Reserva de Traça per a la Prolongació de la Línia de Ferrocarril de la Costa entre Blanes i Lloret de Mar", que tramitava la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, de la Generalitat de Catalunya, es redactà un Estudi de Detall amb l'abast i contingut estricte que es fixava en el acord d'aprovació definitiva del pla parcial per part de la Comissió d'Urbanisme de Girona.

En l'actualitat s'està tramitant una modificació del pla parcial per tal d'ajustar l'ordenació inicial a nous requeriments derivats, fonamentalment, pel llarg termini de temps transcorregut entre la seva aprovació i l'inici actual de les obres d'urbanització.

Aquesta modificació del pla parcial actualment està aprovada provisionalment segon l'acord del Ple de l'Ajuntament de data 24 de setembre de 2007. Està en tràmit la seva aprovació definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

Les parcel·les 11, 12 i 13b es veuen afectades per aquesta modificació del pla parcial, actualment pendent de la seva aprovació definitiva per part de la C.T.U.G.

A la vegada, la modificació que ara es proposa, afecta al planejament general actualment vigent. Concretament aquest augment de densitat supera les previsions contingudes en el Pla General d'ordenació Municipal ja que, per a aquest sector (Clau 11 b), i segons l'article 182 de les Normes Urbanístiques que ho regulen, es fixa una densitat neta màxima de 100 hab, x Ha.

Per tant, paral·lelament a aquesta modificació del pla parcial, s'està iniciant una modificació del PGOM consistent en la modificació de l'article 182 de les Normes Urbanístiques del PGOM, en el sentit de determinar una major densitat neta exclusivament aplicable al Pla Parcial Sector A-6 Vallldolig, polígon 1.

També es supera la densitat prevista per a cada una d'aquestes parcel·les d'acord amb el pla parcial actualment vigent. La present modificació es concreta precisament en fixar el nombre d'habitatges per a cadascuna d'elles.

Per tant, l'aprovació definitiva d'aquesta modificació del pla parcial resta supeditada a l'aprovació definitiva de la modificació del pla parcial actualment en tràmit, i de la modificació del PGOM que ara s'inicia.

3- Proposta

Aquests terrenys provenen del 10% de l'aprofitament mig del Polígon 1 del Pla Parcial Valldolig, i es corresponen a les parcel·les 11, 12 i 13b, amb les següents característiques (segons la modificació del pla parcial aprovada provisionalment i pendent de la seva aprovació definitiva):

Parcel·la	Ocupació	Edificabilitat	Densitat
P. 11	649.58 m2	2.520,00 m2	16
P. 12	648.14 m2	2.424,00 m2	24
P. 13b	366,53 m2	1.466,00 m2	16
TOTAL		6.410,00 m2	56

Donats aquests valors d'edificabilitat i densitat, i sent en conseqüència la ràtio per habitatge de 114,46 m2, i donat per altra banda que la totalitat dels habitatges de Protecció Oficial seran de promoció pública, de lloguer i per tant amb una superfície útil màxima de 70 m2, es proposa una modificació en la densitat de las tres parcel·les, segons les quantitats especificades al quadre adjunt:

Parcel·la	Ocupació	Edificabilitat	Densitat	Proposta
P. 11	649.58 m2	2.520,00 m2	16	32 HPO
P. 12	648.14 m2	2.424,00 m2	24	28 HPO
P. 13b	366,53 m2	1.466,00 m2	16	16 HPO
TOTAL		6.410,00 m2	56	76 HPO
RATIO			114,46m2.Cons	84.34 m2.Cons

3- Justificació de la proposta

En quant a l'augment de la densitat.-

La proposta contempla un augment de densitat d'habitatges de les parcel·les 11, 12 i 13b que passarien de 56 a 76. Es a dir, 20 habitatges més.

Al destinar aquests terrenys a la construcció d'habitatge de protecció pública, s'estarà al que disposa l'article 118.3 del RLLUC. A tal efecte, no es necessari preveure les reserves complementàries que estableix l'article 94.3 de la Llei d'Urbanisme, ja que no es sobrepassa el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m2 al sostre amb aquesta distinció:

Sostre destinat a habitatges de protecció pública : 6.410,00 m2 sostre

$6.410,00 \text{ m2 sostre} / 70 \text{ m2} = 91,57 \text{ habitatges} < 76 \text{ habitatges propoats}$

En quant a la necessitat, oportunitat i conveniència d'aquesta modificació.-

D'acord amb l'article 94.5 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

En aquest cas, la necessitat de crear nous habitatges de protecció pública es creu convenient, atenent a la manca i dèficits actuals en el municipi d'aquests tipus d'habitatges.

L'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents es clara, en tant l'obligació a càrrec de la Generalitat, els ens locals i altres entitats públiques, d'establir les mesures de foment necessàries per facilitar als ciutadans l'exercici del dret constitucional a un habitatge digne.

Respecte a l'acompliment de les previsions de l'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, pel contingut i característiques d'aquesta modificació del Pla General d'Ordenació Municipal, es considera que la documentació que la conforma es suficient i no comporta l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme.

En referència a la prescripció de l'article 18 de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, no es creu que sigui necessària la redacció d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que avaluï l'increment potencial de desplaçaments provocat per aquest augment d'habitatges i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport ja que, s'estan plantejant 20 nous habitatges, fet totalment irrellevant en el conjunt d'habitatges d'aquest sector.

4- Memòria social

A manca de disposar de la corresponent memòria social del POUM, actualment en procés d'elaboració, aquesta operació per a la construcció d'aquests 76 habitatges dotacionals, ve avalada per la pròpia redacció del conveni entre l'Ajuntament de Blanes i el Departament de Medi Ambient i Habitatge en la seva part expositiva: "d'acord amb les competències que té atribuïdes la Generalitat de Catalunya, a través de la Secretaria d'Habitatge, el foment públic de l'habitatge constitueix un dels eixos fonamentals de la seva política d'habitatge, destinada a facilitar l'accés a aquest bé a les persones amb un baix nivell d'ingressos"

5- Informe ambiental

Aquest informe mediambiental es redacta d'acord amb el que estableix l'art. 59 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol i l'art. 10 dels Reglament de la Llei 2/2002, de 14 de març, que ha de justificar l'adequació de l'ordenació proposada a les directrius que, si escau, contingui el planejament que desenvolupa envers la utilització racional del territori del qual es tracti, i ha d'ajustar el seu contingut a allò establert per l'apartat núm. 3 de l'article 10 d'aquest Reglament que han de contenir les figures de Planejament derivat que desenvolupin planejament urbanístic general no adaptat a la Llei d'urbanisme.

Concretament per aquest cas, es valoren en aquest informe aquells aspectes de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana, que afecten al mediambient o que responen a la definició que la Llei fa de desenvolupament urbanístic sostenible.

La modificació proposada fa referència exclusiva a tres solars on la futura edificació no alterarà l'alçada amb els edificis dels entorns i s'ajustarà als paràmetres d'edificació actualment vigents.

Per tant, la modificació no comporta cap canvi respecte al possible impacte paisatgístic i, en tot cas, les futures edificacions son coherents en relació a l'entorn habitat en el qual s'implantarà.

A més, es clar que la proposta no es contradiu amb una millor qualificació d'aquests espais, totalment compatibles en relació al lloc i veïnatge on s'estableixen i donen una resposta activa i positiva i alhora més sostenibilista al desenvolupament urbanístic de tot aquest entorn.

Finalment, cal dir també que les modificacions no comporten canvis mediambientals importants en relació al document d'origen.

6- Estudi econòmic i financer

Els terrenys son de titularitat pública i, per tant, no es necessari l'obtenció d'aquests per cap dels sistemes d'actuació previstes en la llei. Per tant, no cal incorporar cap estudi econòmic i financer en aquesta modificació de pla parcial.

8- Tramitació

La promoció de la present modificació de pla parcial correspon a l'Ajuntament de Blanes. La redacció del document ha estat realitzat pels Serveis Tècnics Municipals de la Corporació, competents per la seva redacció.

La tramitació de l'expedient queda regulada pel que disposa l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (DLUC) que estableix que: *"La modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació"*

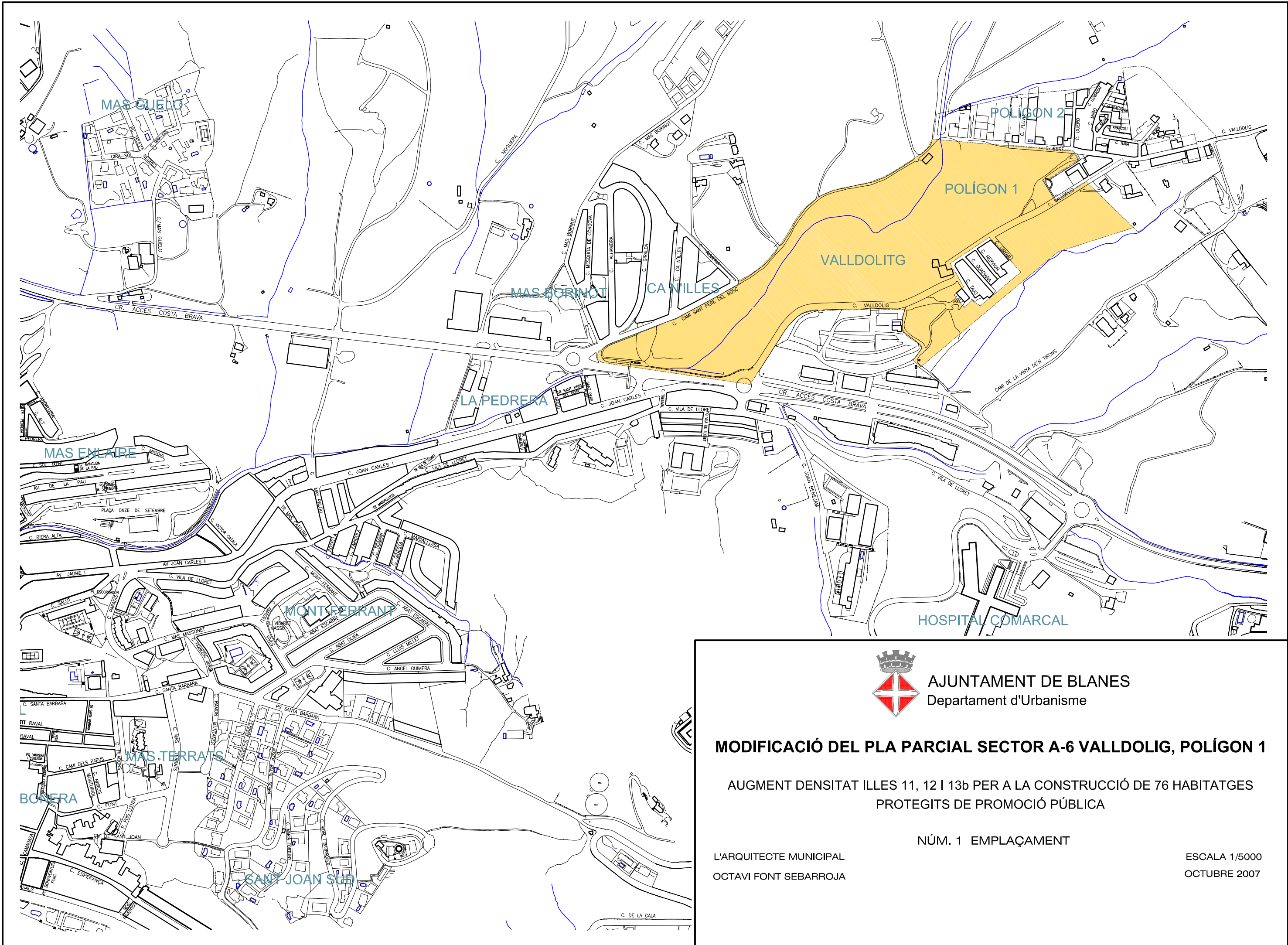
L'aprovació definitiva d'aquest expedient correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona d'acord amb el que estableix l'article 83.1 del DLUC, i la seva tramitació queda regulada per l'article 83.4 i els terminis de la seva tramitació estan regulats pels articles 87 i 88 del mateix Text Legal.

Pel que respecta a l'acompliment de les disposicions contingudes en els articles 22 i 23 i 105 i 106 del Reglament de la Llei d'urbanisme, es considera suficient als efectes de garantir el procés de participació ciutadana, la informació pública posterior a l'aprovació inicial del present projecte, per un termini d'un mes, mitjançant els edictes reglamentaris i notificacions pertinents.

Octavi Font i Sebarroja
arquitecte municipal

Blanes, 11 d'octubre de 2007

ref.:urbanisme/PLANS PARCIALS/Pla parcial Valldolig/MOD P.P. augment densitat illes 11, 12 i 13b. 76 hab.



AJUNTAMENT DE BLANES
 Departament d'Urbanisme

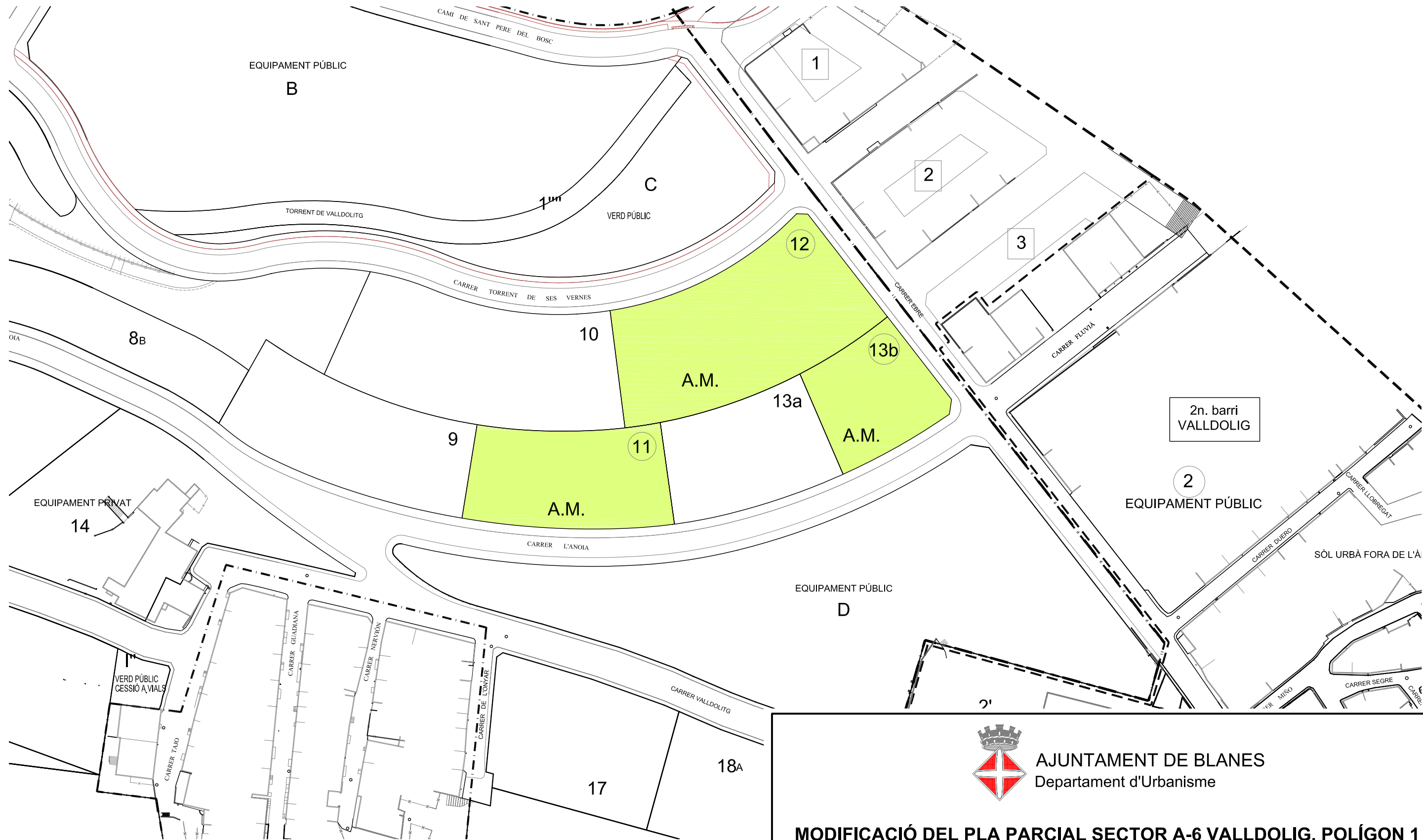
MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR A-6 VALLDOLIG, POLÍGON 1

AUGMENT DENSITAT ILLES 11, 12 I 13b PER A LA CONSTRUCCIÓ DE 76 HABITATGES
 PROTEGITS DE PROMOCIÓ PÚBLICA

NÚM. 1 EMPLAÇAMENT

L'ARQUITECTE MUNICIPAL
 OCTAVI FONT SEBARROJA

ESCALA 1/5000
 OCTUBRE 2007



Parcel·la	Ocupació	Edificabilitat	Densitat
P.11	648,58m ²	2.520,00m ²	16 HPO
P.12	648,14m ²	2.424,00m ²	24 HPO
P.13b	366,53m ²	1.466,00m ²	16 HPO
TOTAL		6.410,00m ²	56 HPO



AJUNTAMENT DE BLANES
Departament d'Urbanisme

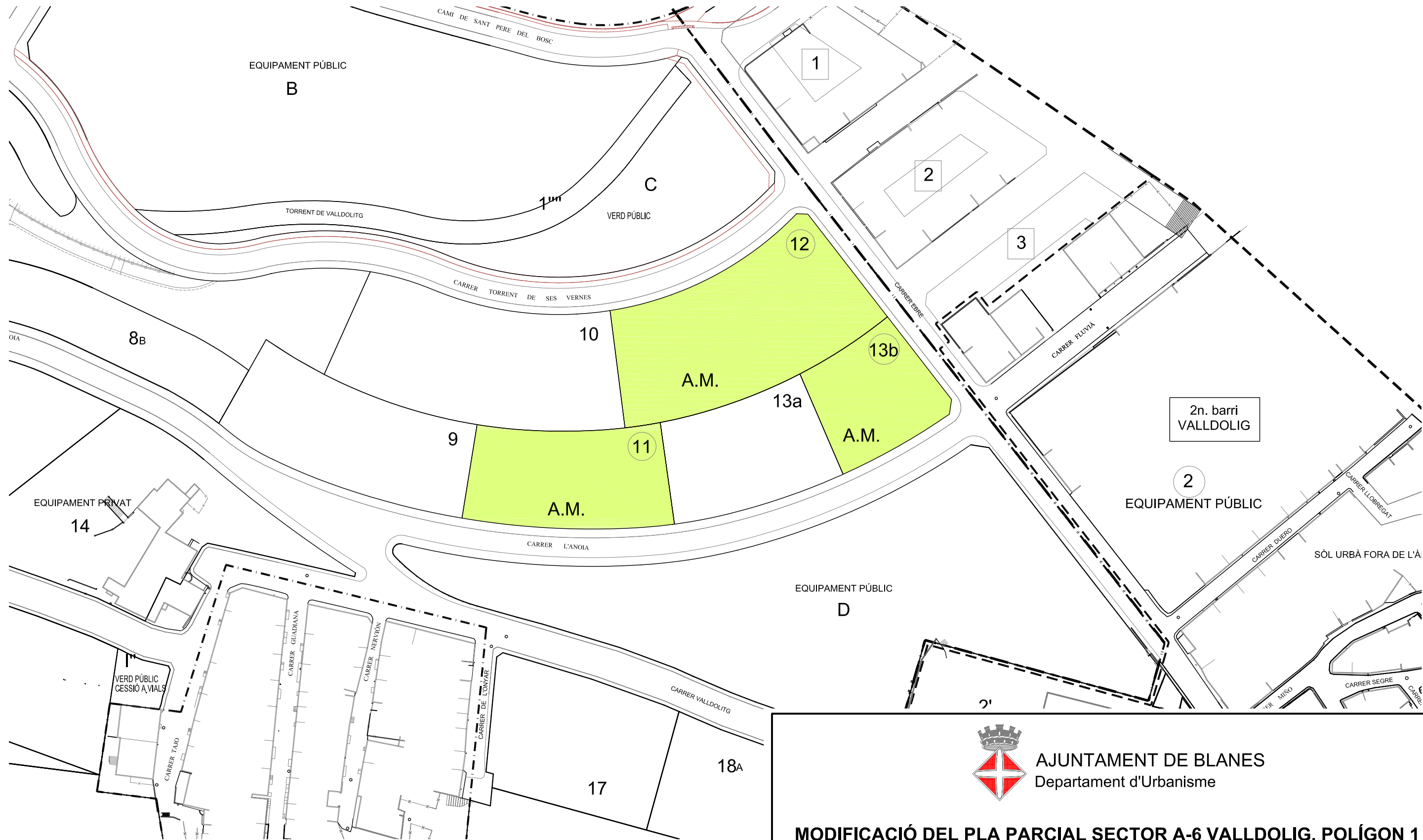
MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR A-6 VALLDOLIG, POLÍGON 1

AUGMENT DENSITAT IL·LES 11, 12 I 13b PER A LA CONSTRUCCIÓ DE 76 HABITATGES PROTEGITS DE PROMOCIÓ PÚBLICA

NÚM. 2 ORDENACIÓ VIGENT

L'ARQUITECTE MUNICIPAL
OCTAVI FONT SEBARROJA

ESCALA 1/1000
OCTUBRE 2007



Parcel·la	Ocupació	Edificabilitat	Densitat
P.11	648,58m ²	2.520,00m ²	32 HPO
P.12	648,14m ²	2.424,00m ²	28 HPO
P.13b	366,53m ²	1.466,00m ²	16 HPO
TOTAL		6.410,00m ²	76 HPO



AJUNTAMENT DE BLANES
Departament d'Urbanisme

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR A-6 VALLDOLIG, POLÍGON 1

AUGMENT DENSITAT IL·LES 11, 12 I 13b PER A LA CONSTRUCCIÓ DE 76 HABITATGES PROTEGITS DE PROMOCIÓ PÚBLICA

NÚM. 3 ORDENACIÓ PROPOSADA

L'ARQUITECTE MUNICIPAL
OCTAVI FONT SEBARROJA

ESCALA 1/1000
OCTUBRE 2007