
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANA PER LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
DISCONTINUO “ P.A. SANT JOAN – MOLÍ D'AVALL “**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA PER LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ DISCONTINUO “ P.A. SANT JOAN – MOLÍ D'AVALL “

1.- MEMÒRIA

- 1.1. Objecte d'aquesta modificació
- 1.2. Promoció i redacció
- 1.3. Fonaments de dret.
- 1.4. Documents que integren aquest expedient
- 1.5. Situació i àmbit
- 1.6. Estructura de la propietat
- 1.7. Morfologia del territori i usos actuals
- 1.8. Situació urbanística (planejament vigent)
- 1.9. Criteris d'intervenció i justificació de la modificació proposada
- 1.10. Proposta de modificació del PGOU 89
- 1.11. Modificació de l'emplaçament de l'edificació de la parcel·la de l' Avinguda Europa
- 1.12. Delimitació del polígon d'actuació urbanística (discontinuo)
“P.A. SANT JOAN – MOLI DE VALL”. Normativa d'aplicació

2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

3. INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

4.- ANNEXA – VALORACIÓ COMPARATIVA DE LES FINQUES INCLOSES DINS L'ÀMBIT DEL “P.A. SANT JOAN – MOLI D'AVALL”

5. PLÀNOLS

- 01 Situació
- 02 Emplaçament Orto
- 03 Cadastre
- 04 Topogràfic
- 05 Planejament vigent
- 06 Proposta modificació

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA PER LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ DISCONTINUO “ P.A. SANT JOAN – MOLÍ D'AVALL “

1.- MEMÒRIA

1.1. Objecte d'aquesta modificació

El Pla General d'Ordenació Urbana de Blanes (PGOU-89) qualifica la finca cadastral núm. 3542649DG8134S al voltant de la muntanya de Sant Joan, com a sistema de parcs i jardins urbans, clau Ce.

En data 12 de juny de 2008 la Fundació Carles Faust, propietària dels terrenys, adverteix a l'ajuntament de Blanes de la iniciació de l'expedient d'expropiació forçosa de dites finques per ministeri de la llei, d'acord amb l'establert a l'article 108.1 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme,.

L'objecte d'aquesta modificació del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU-89), és el de fixar un polígon d'actuació urbanística als efectes de la seva gestió, per tal d'incloure aquesta finca del sistema de parcs i jardins urbans i procedir a d'equidistribució de beneficis i càrregues del mateix, com alternativa legal a l'expedient d'expropiació forçosa instada, i per tal de poder obtenir dins la compensació poligonal els espais lliures de la muntanya de Sant Joan.

Aquesta modificació ve regulada segons l'article 108.5 de la Llei d'urbanisme, on preveu la tramitació de figures de modificació puntual de planejament per tal d'incloure sistemes dins polígons d'actuació per a la seva gestió urbanística.

1.2. Promoció i redacció

Aquesta modificació del Pla General d'Ordenació Urbana, és promoguda per l'ajuntament de Blanes.

La modificació puntual, és redactada per l'equip redactor del POUM de Blanes dirigit per Esteve Corominas Noguera, arq., i Joan Carles Roqué arq., i els SSTT municipals amb Octavi Font, arq., i Narcís Sicart advocat.

1.3. Fonaments de dret

1.- El Pla general d'ordenació urbana de Blanes (PGOU) qualifica la finca cadastral núm. 3542649DG8134S al voltant de la muntanya de Sant Joan, com a sistema de parcs i jardins urbans, clau Ce.

2.- En data 12 de juny de 2008 la Fundació Carles Faust, d'acord amb l'article 108.1 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, adverteix a l'ajuntament de Blanes de la iniciació de l'expedient d'expropiació forçosa de dites finques per ministeri de la llei.

3.- L'article 108.5 de dita llei estableix que : " Si, abans de transcórrer els terminis establerts per l'apartat 1, s'ha aprovat inicialment una modificació o una revisió del planejament urbanístic que comporta la inclusió dels sistemes en polígons d'actuació o en sectors de planejament, als efectes de llur gestió, els dits terminis resten interromputs i subjectes a l'aprovació definitiva. El còmput dels terminis es reprèn si transcorre un any sense haver-se produït la publicació de l'aprovació definitiva."

4.- S'apliquen a aquest expedient els articles 35, 71 74, 83, 85 94 i 112 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i 23, 101 a 103,107,117 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2.006, de 18 de juliol.

5.- La competència per l'adopció d'aquest acord correspon al Ple de l'ajuntament de Blanes d'acord amb l'article 52 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de règim local de Catalunya.

Aquesta modificació interromp els terminis de l'expedient expropiatori per ministeri de la llei, durant un període màxim d'un any des de la seva aprovació inicial.

1.4. Documents que integren aquest expedient

Ateses les característiques d'aquest document de modificació del Pla General, que afecta únicament àrees urbanes ja qualificades, sense incrementar zones d'aprofitament residencial ni d'altres usos, la documentació que integra aquest expedient s'adequa a aquesta finalitat.

En els apartats corresponents s'inclou la valoració dels diferents aspectes a que fa referència la legislació urbanística per a les determinacions bàsiques del Pla General d'Ordenació Urbana,

S'inclou al final d'aquesta memòria un informe de sostenibilitat ambiental i un informe de sostenibilitat econòmica d'aquesta modificació puntual.

1.5. Situació i àmbit

L'àrea objecte d'aquesta modificació es un sector discontinuo que afecta dos àmbits separats, el primer dels quals abasta la finca situada a la muntanya de Sant Joan, a l'est de l'àrea urbana central de Blanes, amb una superfície aproximada de 8,04 has, i l'altre es la finca situada en el centre urbà, en el indret anomenat Molí d'Avall, al sud del salt topogràfic de La Plantera, i en front al c./ Avinguda d'Europa.

La primera de les finques situada a la muntanya de Sant Joan, es un terreny boscós ocupat per una àmplia pineda mediterrània, que conforma la part superior de la muntanya de Sant Joan. Es un terreny amb pendent molt pronunciada, aproximadament d'un 60% de pendent en la vesant est de la muntanya, i superior al 80% en la vesant nord.

L'altre part de l'àmbit discontinuo correspon a la finca situada al centre urbà que dona front al c./ Avinguda Europa i a on es situa l'edificabilitat d'aquest polígon discontinuo. Es

un terreny planer i desocupat, de superfície de 995 m2, i situat en front al carrer Avinguda d'Europa que té una lleugera pendent d'aproximadament el 4%.

L'àmbit abans esmentat que inclou les dos finques abans esmentades, ve representat en els plànols que acompanyen aquest expedient.

1.6. Estructura de la propietat

En el plànol nº 3 - Estructura de la propietat, s'indica l'emplaçament i l'àmbit de les finques incloses dins aquesta modificació. La relació de finques i superfícies aproximades es relaciona a continuació :

Referència cadastral	Sup. cadastral (m2)	Propietat
3542649DG8134S	80.487,00 m2	Fundació Carles Faust
1833102DG8113S	995,00 m2	Ajuntament
Total	81.482,00 m2	

1.7. Morfologia del territori i usos actuals

En l'àmbit de la modificació puntual discontinua hi ha dos localitzacions diferenciades. una en la muntanya de Sant Joan i l'altre en la zona de Molí d'Avall.

L'àmbit situat en la muntanya de Sant Joan, correspon a la superfície més gran d'aquesta modificació puntual i compren les vessants nord i est de la part alta de la muntanya de Sant Joan, que no han estat ocupades per les edificacions. La vessant oest de la mateixa, de pendent lleugerament inferior a les altres va ésser ocupada amb una urbanització dels anys 70, per edificacions de cases aïllades.

Aquesta àrea va ésser preservada i qualificada pel Pla General d'Ordenació Urbana de Blanes dins el sistema de parcs i jardins urbans (Clau Ce), i forma part dels turons que conformen la geografia de la ciutat.

Els terrenys degut al seu fort pendent no són aptes per a l'edificació, la vessant est de la muntanya té aproximadament d'un 60% de pendent, i aquesta és superior al 80% en la vessant nord.

El seu ús actual és el forestal, ocupat per una ampla pineda mediterrània, i amb l'existència d'un camí ascendent per a vianants que uneix el Passeig de Santa Bàrbara amb el cim de la muntanya de Sant Joan.

L'àmbit situat a Molí d'Avall, definit en la reestructuració de la illa, compren la part nord de la illa delimitada pels carrers de La Plantera, Avinguda d'Europa i Ernest Lluch, i Avinguda de Catalunya, i que actualment és un solar edificable i qualificat de zona residencial plurifamiliar en ordre obert. És un terreny que té una lleugera pendent en sentit nord-sud, amb un pendent promig del 2,5%.

Al nord i a l'altre costat de l'Avinguda Europa, hi ha el salt topogràfic de La Plantera que esdevé com a teló de fons i de reraguarda dels vents marítims, i al sud l'illa ve delimitada per l'Avinguda Catalunya, a l'altre costat de la qual es situa l'illa anomenada Portal Costa Brava, que ha d'esdevenir la zona més important d'equipaments i parc urbà central de la ciutat.

1.8. Situació urbanística (planejament vigent)

D'acord amb el Pla General d'Ordenació Urbana vigent (PGOU 89), l'àrea inclosa dins l'àmbit de la modificació i situada en la muntanya de Sant Joan està qualificada de sòl urbà, Sistema de Parcs i Jardins urbans – Existent (Clau Ce), i l'àmbit situat al costat de l'Avinguda Europa està qualificat de zona Residencial Plurifamiliar en Ordre Obert Edificació en alineació a vial (clau 3b), amb les condicions que s'assenyalen a continuació :

CAPÍTOL QUART. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS. (Clau C)

Art. 105.- Definició.

1.- Els parcs i jardins urbans s'ordenen formant part d'un sistema general comprès pels jardins públics i les places o altres espais oberts públics. Estan situats en sòl urbà i urbanitzable i es destinen a jocs de nens, descans i repòs de les persones i protecció de la qualitat ambiental.

2.- Són d'ús públic i no edificables.

3.- Aquests sòls hauran d'ordenar-se amb arbrat, jardineria i elements accessoris, destinats a ús cultural o recreatiu, sense que aquests ocupin més del 5% de la seva superfície, ni una alçada superior als 8 metres.

4.- Quan, per la seva extensió, tinguessin la consideració de Parcs, admetran instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva.

Per aquestes instal·lacions seran d'aplicació els següents estàndards d'ocupació :

superf. del parc o jardí	superfície esportiva màxima
de 4.001 a 5.000 m2.	1.000 m2.
més de 5.000 a 10.000 m2.	1.500 m2.
més de 10.000 a 25.000 m2.	3.000 m2.
més de 25.000 a 50.000 m2.	5.000 m2.
més de 50.000 m2.	un 10 % de la superfície.

5.- Quan es trobin enquadrats en zones forestals se'ls aplicarà la legislació específica.

Art. 106.- Condicions dels jardins urbans resultants de sistemes complementaris.

Els jardins urbans objecte de cessió, per resultar obligada la seva reserva en el desenvolupament de les zones en sòl urbanitzable, o en sectors de reforma interior, compliran les següents condicions :

1.- No es disposaran en sòls amb pendents superiors al vint-i-cinc per cent (25%) no podran disgregar-se en trossos sense identitat i sentit. Per això compliran, en funció de les zones, els nivells de concentració, en una única extensió, que se fixen en el quadrant adjunt (regulat pel percentatge sobre el total del sòl a reserva per a jardins urbans, i pel tamany del radi mínim de la circumferència inscribible).

	%	tamany radi mínim.
sector de remodelació	50 %	15 metres.
zona de desenvolupament urbà residencial plurifamiliar	50 %	15 metres.
zona de desenvolupament residencial unifamiliar	70 %	15 metres.

CAPÍTOL QUART. ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN ORDRE OBERT (Clau 3).

Art. 136.- Definició.

Comprèn els sectors del sòl urbà destinats predominantment a vivenda plurifamiliar, en els quals es regula una major proporció d'espais lliures ajardinats privatis de les vivendes.

Art. 137.- Subzones.

En funció de l'ordenació de l'edificació se distingeixen tres subzones :

Subzona d'edificació aïllada (Clau 3a)

- Intensitat 1 (Clau 3a1)

- Intensitat 2 (Clau 3a2)

Subzona d'edificació seguint l'alineació de vial i de volumetria específica (Clau 3b)

- Intensitat 1 (Clau 3b1)

- Intensitat 2 (Clau 3b2)

Art. 138.- Estudis de Detall.

1.- A les illes de nova edificació es requerirà, com a fase prèvia a la sol·licitud de llicència d'edificació, la redacció i aprovació d'un Estudi de Detall de tota l'illa que contingui la distribució volumètrica, la ubicació i distribució dels espais lliures, i els criteris compositius i altres paràmetres bàsics de l'edificació pel conjunt de l'illa, amb indicació de la parcel·lació existent i la justificació de la necessitat o no de tramitar projecte de reparcel·lació per obtenir la parcel·lació resultant que permeti la justa redistribució de les edificabilitats i reserves d'espais lliures entre els propietaris. Aquest Estudi de Detall podrà ser redactat per la iniciativa privada, quan el promogui el titular o titulars de terrenys de l'illa a ordenar, o bé per iniciativa pública.

2.- Els Estudis de Detall de les illes s'ajustaran a les següents condicions i prescripcions :

a) tota la superfície no construïda dintre de cada unitat de zona es destinarà a jardins privats, col·lectius i/o públics, i circulacions per a vianants, exceptuant-se tan sols les superfícies necessàries per a accessos a garatges i/o aparcaments.

Es permetrà l'ús d'aparcament en el subsòl d'aquesta superfície no construïda, amb els límits fixats en l'art. 142.

El tractament en superfície serà ajardinat.

b) a les superfícies d'ús col·lectiu i/o públic estan prohibits la circulació i aparcament de vehicles amb l'excepció dels accessos a garatges i/o aparcaments, que no podran ocupar una franja superior als 5'00 m. d'ample des dels límits entre unitat de zona i vial públic.

c) s'autoritza la circulació de vehicles en soterrani, així com l'aparcament i/o garatge.

d) s'haurà de justificar la volumetria utilitzada, essent preferent la que presenti el millor grau d'integració amb l'àrea urbana circundant.

3.- En el cas d'illes parcialment edificables, els projectes per les noves construccions que faltin per completar-les tindran en compte les següents condicions i prescripcions:

a) serà d'aplicació els punts a) c) i d) de l'apartat anterior.

b) a les superfícies d'ús col·lectiu i/o públic estan prohibits la circulació i aparcaments de vehicles amb l'excepció dels accessos a garatges i/o aparcaments que no podran ocupar una franja superior als 5'00 m. d'ample des dels límits de la totalitat de l'àrea encara no edificada dins de la unitat de zona.

Art. 139.- Condicions d'ús.

Se consideren usos admesos :

- Vivenda plurifamiliar.

- Hotelers.

- Comercial.

- Magatzems.

- Comercial concentrat.

- Oficines.

- Sanitari.

- Assistencial.

- Educatiu.

- Recreatiu.

- Esportiu.

- Soci-Cultural.

- Estacions de servei i garatges.

- Industrial en categories 1a. i 2a. situacions A i B.

En les zones compreses dins l'àmbit dels entorns de l'Illa de Blanes/Portal Costa Brava, delimitats segons documentació gràfica continguda en la modificació puntual del Pla General aprovada per la CTUG en data 3 de desembre de 2003, es limiten els actuals usos permesos en aquesta zona, prohibint els usos de magatzems, estacions de servei i garatges i els industrials amb les seves diferents modalitats segons la seva categoria i situació..

Tots els usos actualment existents, esdevindran en règim de fora d'ordenació, si bé es consideraran compatibles mentre mantinguin la seva activitat, permetent-se obres de modernització i petites ampliacions necessàries per a la seva subsistència.

Subzona d'Edificació segons alineació de vial i volumetria específica (Clau 3b)

Art. 144.- Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica essent preceptiva l'edificació segons alineació de vial en ordre obert encara quan la línia d'edificació se separi fins a una distància de 3 metres de l'alineació oficial del carrer.

Serà preceptiu deixar 4 accessos lliures a l'interior d'illa (1 per carrer circumdant) amb una amplada mínima no inferior a 4'00 metres, permetent una circulació de vianants separada de la circulació rodada.

Art. 145.- Edificabilitat.

D'acord amb els graus d'intensitat previstos pel Pla, el coeficient d'edificabilitat net expressat en m2 de sostre per cada m2 de sòl edificable per a usos privats, es fixa d'acord amb el següent quadre :

Grau d'Intensitat Clau Edificabilitat neta.

1 3b1 1'67 m2 sostre / m2 sòl.

2 3b2 1'50 m2 sostre / m2 sòl.

En el tipus 3b2 s'admetrà una edificabilitat complementària en P.B. destinada a usos comercials o serveis de 0'15 m2 sostre / m2 sòl.

Art. 146.- Condicions de l'edificació.

1.- Parcel·la mínima :

La parcel·la mínima es fixa en 2.000 m2, havent de ser el costat menor no inferior a 40 metres.

2.- Ocupació màxima :

L'ocupació màxima de l'edificació en alçades superiors a la planta baixa no sobrepassarà el 45 % de la superfície de l'illa i de la parcel·la, en el grau d'intensitat de l'1 (3b1) i del 50 % en el grau d'intensitat 2 (3b2).

L'ocupació de la planta baixa podrà arribar al 50 % en el 3b1 i el 55% en el 3b2.

3.- Alçada màxima de l'edificació :

L'alçada reguladora màxima de l'edificació es fixa en 16 metres, corresponent a planta baixa i 4 plantes pis. L'existència d'una planta baixa porticada i d'ús públic permetrà l'acumulació del sostre corresponent a l'esmentat espai en una planta pis addicional fins a un màxim de 5 plantes pis i alçada reguladora màxima de 19 metres.

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3 metres i de 2'50 m. la corresponent a les plantes pis i de 2'20 metres la dels espais destinats a garatge-aparcament.

1.9. Criteris d'intervenció i justificació de la modificació proposada

La delimitació de sectors o polígons d'actuació per facilitar la compensació i l'equilibri dels beneficis i càrregues del planejament, es una pràctica habitual de la gestió urbanística, per tal de reubicar les zones edificables a les àrees mes aptes geogràfica i urbanísticament, tot preservant de l'edificació les zones poc aptes i que podrien comportar forts impactes paisatgístics i mediambientals.

El PGOU-89 va preservar de l'edificació i va qualificar les vessants nord i est de la muntanya de Sant Joan dins el sistema de Parcs i jardins urbans, sense delimitar un polígon o sector de gestió urbanística que facilites el repartiment de càrregues i beneficis de planejament.

L'àrea forma part de les finques de la fundació Carles Faust que administra d'acord amb els seus estatuts fundacionals, el llegat i els jardins Mar i Murtra, molt representatius dins la vida cultural i l'història recent de la ciutat.

Tot i que es innegable la necessitat de preservar urbanísticament de l'edificació aquesta àrea de la muntanya de Sant Joan, l'àrea podria restar en mans de la fundació i desitjablement podria esdevenir una part més àmplia de l'esmentat jardí botànic, com a espai natural representatiu del bosc mediterrani català, ja que la finca llista amb els esmentats jardins Mar i Murtra, i com aquests, mantenir-se dins la gestió de l'esmentada fundació.

Tal com s'ha explicat anteriorment la Fundació Carles Faust, propietària dels terrenys, en data 12 de juny de 2008 adverteix a l'ajuntament de Blanes de la iniciació de l'expedient d'expropiació forçosa de dites finques per ministeri de la Llei, d'acord amb l'establert a l'article 108.1 del D.L.1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme. El mateix art.108 en l'apartat 5 estableix un termini màxim d'un any per a la modificació del planejament per a la inclusió dels sistemes en polígons d'actuació per a la seva gestió urbanística.

La delimitació d'aquest polígon ha de permetre per tant, la compensació i equidistribució dels beneficis i càrregues del planejament, d'aquesta finca reservada pel planejament vigent per a sistema de Parcs i jardins urbans.

L'impossibilitat de fixar un àmbit proper a aquesta mateixa finca dins la pròpia muntanya de Sant Joan, al no esser aptes per a la seva edificació els terrenys de l'entorn mes immediat, sense que això comportés un fort i negatiu impacte ambiental i paisatgístic; o per altre banda la dificultat de carregar i distribuir equitativament sobre les zones urbanes properes ja edificades, la compensació d'aquests sistemes, ha portat a optar per delimitar un polígon discontinuo a una zona plenament edificable del centre de la ciutat, i en una finca de propietat municipal.

Aquesta modificació comporta doncs la delimitació d'un polígon discontinuo que ha de permetre la compensació i la distribució de beneficis i càrregues del planejament, tot fixant l'edificabilitat dins l'àrea urbana i facilitant la gestió i l'obtenció de la cessió dels espais lliures a l'ajuntament.

Aquest polígon d'actuació urbanística discontinu inclou doncs, l'àmbit de la finca de Sant Joan qualificada de sistema de Parcs i jardins urbans amb una superfície de 80.487 m², i la finca de 995 m² amb una edificabilitat de 2.200 m² situada en front a l'Avinguda Europa i qualificada de zona Residencial Plurifamiliar en ordre obert Edificació en alineació a vial (clau 3b).

La finca de titularitat pública que s'inclou dins aquest sector discontinuo es una part d'una major finca municipal que té actualment un sostre de 3.378,98m², dels quals 2.200 m² s'inclouen dins aquest polígon d'actuació. per tal que aquest sigui equilibrat i permeti la justa distribució de beneficis i càrregues del planejament.

La resta del sostre existent, 1.178,98m², no estarà inclòs en el polígon d'actuació, i mantindrà la qualificació urbanística de 3b1.

La valoració de les dos finques i la justificació de l'equilibri econòmic de la proposta, per tal de permetre la compensació i la distribució de beneficis i càrregues del planejament s'efectua en el ANNEXE-VALORACIÓ COMPARATIVA DE LES FINQUES INCLOSES DINS L'ÀMBIT DEL "P.A. SANT JOAN – MOLI D'AVALL" que acompanya aquest expedient.

1.10. Proposta de modificació del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU-89)

Tal com s'ha esmentat anteriorment, es proposa la modificació del PGOU per tal de delimitar un nou polígon d'actuació urbanística discontinuo anomenat "P.A. Sant Joan – Moli d'Avall", on s'hi inclouen el sistema de parcs i jardins urbans de la muntanya de Sant Joan i la finca edificable de sostre residencial de l'Avinguda Europa.

El sostre inclòs dins el polígon d'actuació urbanística és el necessari per tal de poder equilibrar els beneficis i càrregues del polígon, tal com es justifica en la valoració de les finques i en l'estudi de sostenibilitat econòmica.

Complementàriament a la delimitació del polígon, i per tal de facilitar la segregació de la finca edificable en les dimensions adequades per a la compensació en la valoració de finques aportades, es proposa la modificació del emplaçament de l'edificabilitat prevista en la parcel·la situada en front del c./ Avinguda Europa.

La resta del sostre existent quedarà fora de l'àmbit del polígon d'actuació "P.A. Sant Joan – Moli d'Avall".

1.11. Modificació de l'emplaçament de l'edificació de la parcel·la situada al c./ Avinguda Europa

Per tal de facilitar la gestió urbanística i adequar l'àmbit del polígon discontinuo a les dimensions de l'edificabilitat corresponent, es modifica l'emplaçament de l'edificació prevista en la parcel·la situada en front del c./ Avinguda Europa, per tal de situar-la lleugerament desplaçada a l'est, situant-la a la mateixa distància del carrer Ernest Lluch, i amb la mateixa alineació de l'edificació prevista mes al sud en la mateixa illa.

Aquesta modificació no altera l'edificabilitat d'aquesta parcel·la ni de l'illa que es manté en els 3.378,98 m2. ja qualificats.

1.12. Delimitació del polígon d'actuació urbanística (discontinuo) "P.A. SANT JOAN – MOLI D'AVALL". Normativa d'aplicació

1.- Es delimita el polígon d'actuació urbanística discontinuo de sòl urbà no consolidat "P.A. Sant Joan – Molí d'Avall", amb l'objectiu de procedir a l'equidistribució de beneficis i càrregues del mateix, i materialitzar les cessions de zones verdes.

El seu àmbit abasta una finca situada a la muntanya de Sant Joan, a l'est de l'àrea urbana central de Blanes, amb una superfície aproximada de 8,04 has. i amb la qualificació urbanística de Parcs i jardins urbans (Clau Ce), i l'altre part de l'àmbit el forma una finca situada en el centre urbà, en el indret anomenat Molí d'Avall i en front al c./ Avinguda d'Europa amb la qualificació urbanística de d'Edificació segons alineació de vial i volumetria específica (Clau 3b)

El seu àmbit es fixa als plànols de proposta de modificació

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície:	8,14 Has
Cessions mínimes :	Espais lliures (Parcs i jardins urbans – Clau Ce)
Usos :	Els de la Clau 3b1 definits en el PGOU
Edificabilitat neta	2.200 m2 sostre

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

2.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

La llei 8/2007 de sòl, disposa en el seu article 15.4:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Les previsions contingudes en el precepte transcrit han estat traslladades a l'ordenament urbanístic català, i adaptades al mateix, per mitjà del Decret 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística, de 16 d'octubre. Concretament, el seu article 12 es dedica a la sostenibilitat econòmica i ambiental i prenent de base el precepte transcrit de la Llei estatal, preveu la modificació de l'apartat 1.d) de l'article 66 del TRLU i li dona la redacció següent:

“d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris”.

En compliment, doncs d'aquest mandat legal, s'elabora el present informe de sostenibilitat econòmica que s'incorpora com a document necessari de la Modificació de Pla general d'ordenació urbana.

En aquest sentit, bàsicament del sistema de gestió d'aquest polígon d'actuació urbanística discontinu se'n derivaran per l'Ajuntament, com alternativa legal a l'expedient d'expropiació forçosa, l'obtenció dins la compensació poligonal dels espais lliures de la muntanya de Sant Joan en el marc de l'equidistribució de beneficis i càrregues del mateix. La recepció d'aquests espais lliures comportarà per a l'Ajuntament l'obligació de fer-se'n càrrec del seu manteniment.

A la vegada, el fet d'implantar usos residencials privats en l'altre sector discontinu, amb un sostre potencial de 2.200 m², comportarà per a l'Ajuntament determinats drets i obligacions que es traduiran per a l'hisenda municipal en ingressos i despeses. Els ingressos es generaran principalment en concepte del cobrament del IBI. Les despeses se'n derivaran del manteniment de la viabilitat confrontant a l'edificació. Aquestes despeses però son relatives, ja que es tracta d'un vial existent del que ja fa temps se'n fa càrrec l'Ajuntament.

Per tant, s'estima que l'execució dels dos sectors discontinus és econòmicament sostenible, pel que afecta a l'impacte que en l'hisenda pública municipal causarà la implantació i manteniment de les infraestructures necessàries que se'n deriven i de la prestació dels serveis que comporta la implantació dels usos previstos.

3.- INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Donades les característiques d'aquesta modificació puntual, que no qualifica nous terrenys, ni modifica l'edificabilitat ni els usos dels ja qualificats, es considera que la seva incidència ambiental es mínima.

Aquesta modificació puntual, només delimita un polígon d'actuació urbanística per tal de facilitar la gestió urbanística dels terrenys qualificats com a Parcs i jardins urbans, amb un polígon discontinuo per possibilitar la seva compensació urbanística. La modificació no altera els aprofitaments urbanístics ni els usos de les finques incloses dins el seu àmbit, ni modifica l'emplaçament ni els límits dels espais lliures que ja estaven qualificats dins el Pla General d'Ordenació Urbana vigent.

Per tant, aquesta modificació, no altera, ni els criteris ni els objectius del pla, sinó que únicament facilita la seva gestió urbanística. És per aquest motiu que mitjançant aquesta modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana, pot materialitzar-se un dels objectius del pla, que és que la muntanya de Sant Joan no ocupada per les edificacions siguin un parc urbà, públic i al servei dels ciutadans.

Per tant es valora positivament la modificació del PGOU des del punt de vista ambiental.

Per l'equip redactor
Blanes abril 2008

4.- ANNEXE – VALORACIÓ COMPARATIVA DE LES FINQUES INCLOSES DINS L'ÀMBIT DEL “P.A. SANT JOAN – MOLI DE VALL”

Finca Sant Joan.-

El valor cadastral d'aquesta finca per l'any en curs es de 254.099,54 €

Per acostar aquest valor a un valor de mercat, s'aplica el coeficient corrector cadastral per a l'any en curs corresponent al municipi de Blanes, obtingut d'acord a la Instrucció de comprovació de valors dels béns immobles en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, i successions i donacions per l'any 2009, del Departament d'economia i finances de la Generalitat de Catalunya. Aquest coeficient es del 3,90.

Per aquest cas, en el que tenim que valorar uns terrenys qualificats de sistemes lliures no edificables, la metodologia es la que mes s'aproxima als principis continguts en la Ley de Suelo que, en la seva exposició de motius manifesta:” En el suelo urbanizado, los criterios de valoración que se establecen dan lugar a tasaciones siempre actualizadas de los inmuebles, lo que no aseguraba el régimen anterior. En todo caso y con independencia del valor del suelo, cuando éste está sometido a una transformación urbanizadora o edificatoria, se indemnizan los gastos e inversiones acometidos junto con una prima razonable que retribuya el riesgo asumido y se evitan saltos valorativos difícilmente entendibles en el curso del proceso de ordenación y ejecución urbanísticas. En los casos en los que una decisión administrativa impide participar en la ejecución de una actuación de urbanización, o altera las condiciones de ésta, sin que medie incumplimiento por parte de los propietarios, se valora la privación de dicha facultad en sí misma, lo que contribuye a un tratamiento más ponderado de la situación en la que se encuentran aquéllos. (es aquest cas, ja que ens remetem a valors de mercat referenciats a valors fiscals) En definitiva, un régimen que, sin valorar expectativas generadas

exclusivamente por la actividad administrativa de ordenación de los usos del suelo, retribuye e incentiva la actividad urbanizadora o edificatoria emprendida en cumplimiento de aquélla y de la función social de la propiedad....”

Per tant, el valor d'aquesta finca, podem situar-lo en: $254.099,54 \text{ €} \times 3,90 = 990.988,21 \text{ €}$

Finca Molí d'Avall.-

Per les característiques del sostre a valorar, i d'acord amb l'article 23 de la Ley de Suelo: Valoración en el suelo urbanizado, apartado b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático, aplicarem aquest mètode residual estàtic:

Per operar amb el mètode residual estàtic seguirem el següent procediment:

- 1.- Determinem l'operació immobiliària més probable que pugui desenvolupar-se en el terreny a valorar que, en el nostre cas, serà l'ús residencial.
- 2.- Estimarem el valor de mercat de la part de l'immoble suposant l'edifici (virtual) acabat.

Atès la poca o nul·la referència de valors de mercat de sostre residencials en aquest context de forta crisi del mercat immobiliari, seria correcte fixar una referència més genèrica en el temps, com podria ser el preu de mercat fixat pel “DECRET 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge” el qual determina un preu de 2.600 €/m2 útil per a la Zona B (Blanes).

- 3.- Estimarem els costos de construcció, les despeses necessàries de promoció, de comercialització i financers normals per una promoció de característiques similars a la analitzada.

Per aquest cas: 1.355 €/m2.

- 4.- Fixem el marge o percentatge de benefici del promotor atenent a operacions de similars característiques i emplaçament.

En aquesta cas, es correcte establir aquest percentatge en el 0,18.

Per calcular el valor de mercat del terreny, apliquem la següent fórmula:

$$VT = VM - \sum C \cdot (1 + b)$$

on:

VT = Valor del terreny (valor unitari per m2 de repercussió del sòl)

VM = Valor de mercat de la promoció acabada. (2.600 €/ m2)

Cc = 1.355 €/m2 construït

b = Percentatge de benefici del promotor estimat sobre el cost. (0,18)

C = Cadascun dels costos y despeses necessaris considerats, exclòs el propi terreny.
(despeses financeres: 0,18 Cc + despeses generals promoció: 0,07 Cc + despeses comercials: 0,05 VM

Així obtenim:

$$C = 0,18 Cc + 0,07 Cc + 0,05 VM = (0,18 \times 1.355) + (0,07 \times 1.355) + (0,05 \times 2.600) = 468,75 \text{ €}$$

$$VT = 2.600 - [(1.355 + 468,75) \times (1+0,18)] = 447,97 \text{ €/m}^2$$

L'equivalència del valor de la finca de Sant Joan en sostre de la finca Molí d'Avall seria:

$$990.988,21 \text{ €} / 447,97 \text{ €/m}^2 = 2.212,17 \text{ m}^2 \text{ sostre}$$

Com que estem considerant un aprofitament de la finca Molí d'Avall en 2.200 m² sostre, resta equilibrada la comparativa dels valors entre les dues finques.

Blanes, abril de 2009



AJUNTAMENT DE BLANES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU'89 DE BLANES

DELIMITACIÓ P.A. DISCONTINUO SANT JOAN - MOLÍ DE VALL

abril 2009

Land Planificació i Projectes S.L.

plànol nº:
1

SITUACIÓ

escales A1 1:10.000 A3 1:20.000



AJUNTAMENT DE BLANES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU'89 DE BLANES

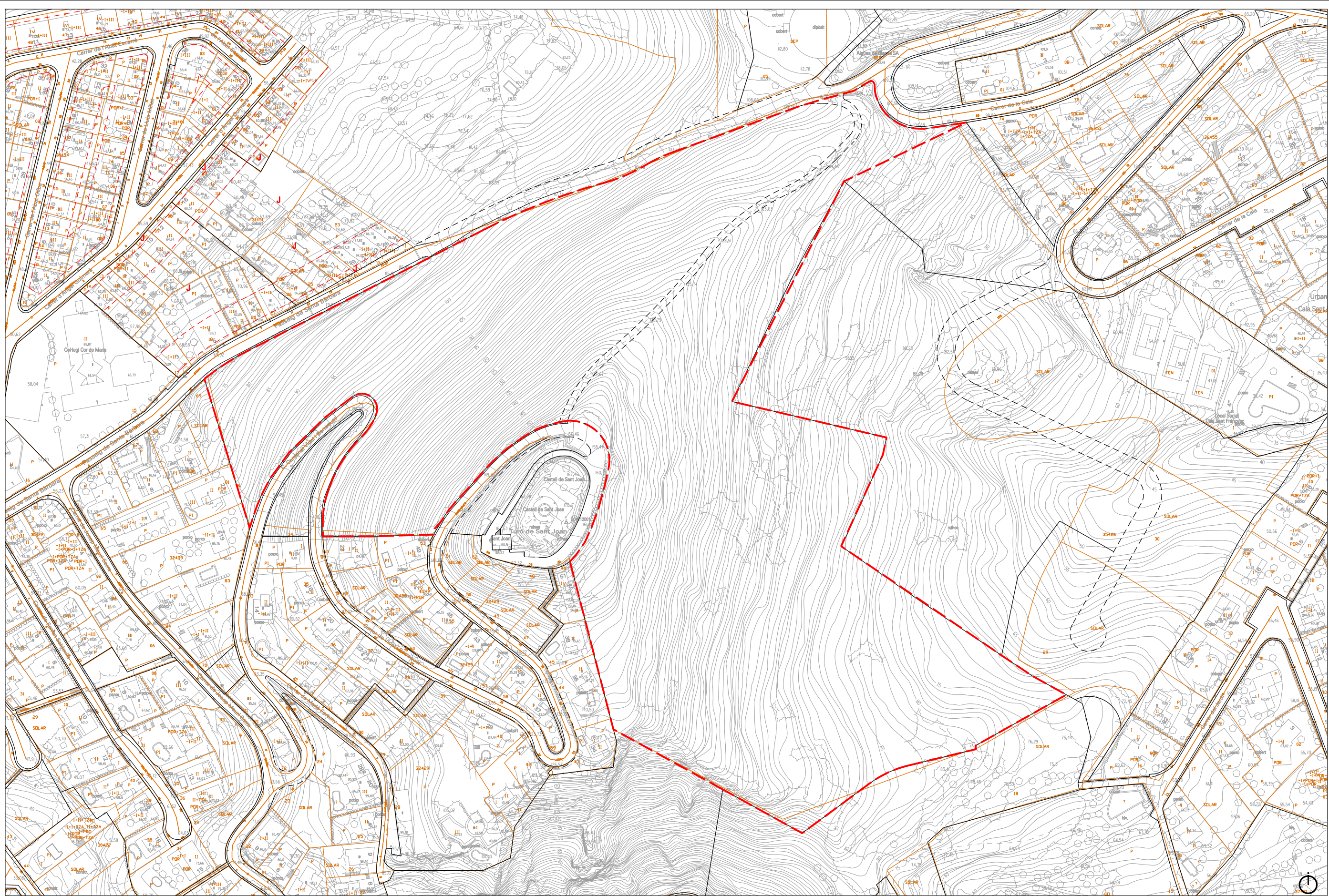
DELIMITACIÓ P.A. DISCONTINUO SANT JOAN - MOLÍ DE VALL
Land Planificació i Projectes S.L.

abril 2009

plànol nº:
2

EMPLAÇAMENT ORTOFOTOMAPA

escales A1 1:5.000 A3 1:10.000



AJUNTAMENT DE BLANES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU'89 DE BLANES

DELIMITACIÓ P.A. DISCONTINUO SANT JOAN - MOLÍ DE VALL

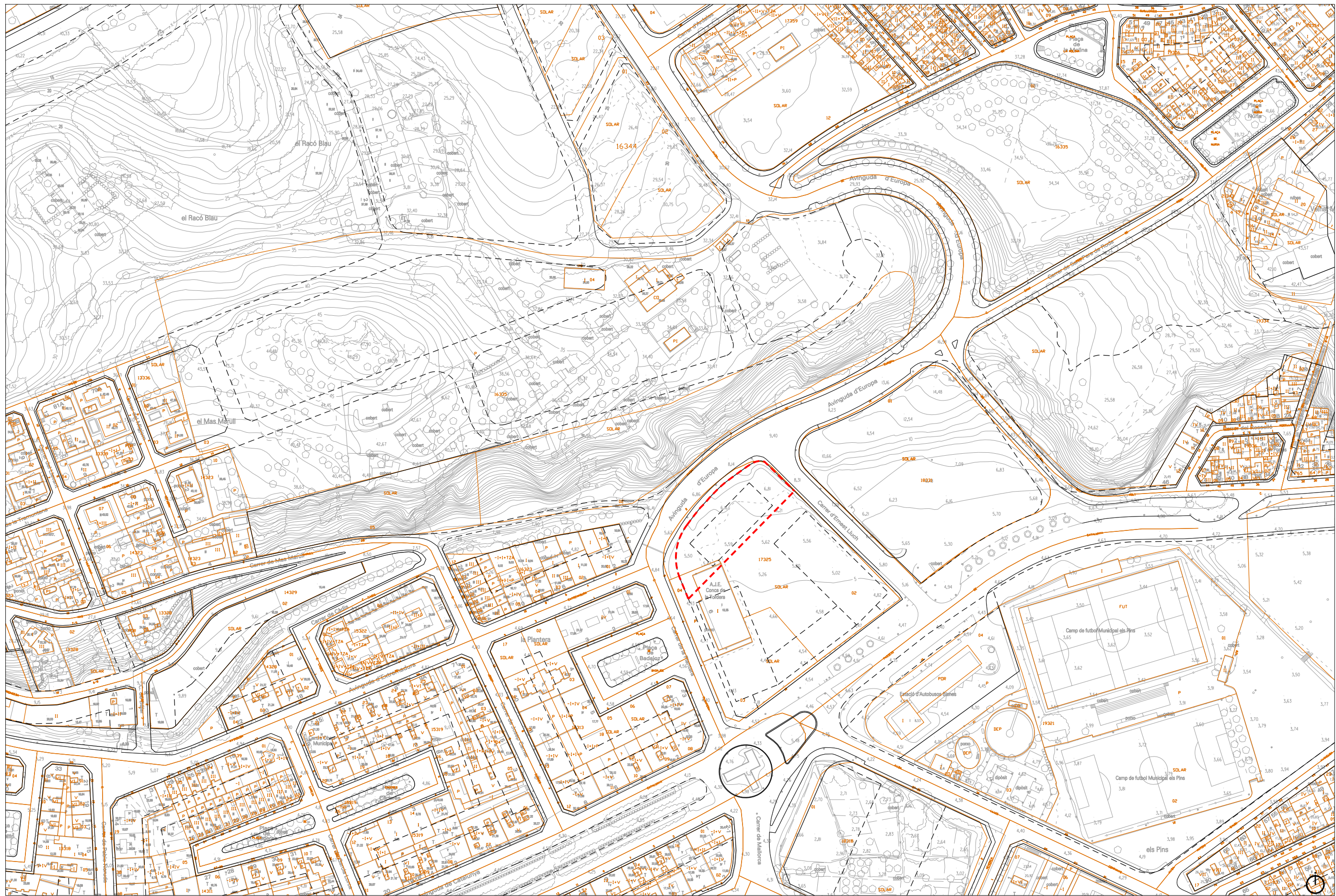
Land Planificació i Projectes S.L.

abril 2009

plànol nº:
3-1

CADASTRAL (Àmbit Sant Joan)

escales A1 1:1.000 A3 1:2.000



AJUNTAMENT DE BLANES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU'89 DE BLANES

DELIMITACIÓ P.A. DISCONTINUO SANT JOAN - MOLÍ DE VALL

Land Planificació i Projectes S.L.

abril 2009

plànol nº:
3-2

CADASTRAL (Àmbit Molí de Vall)

escales A1 1:1.000 A3 1:2.000



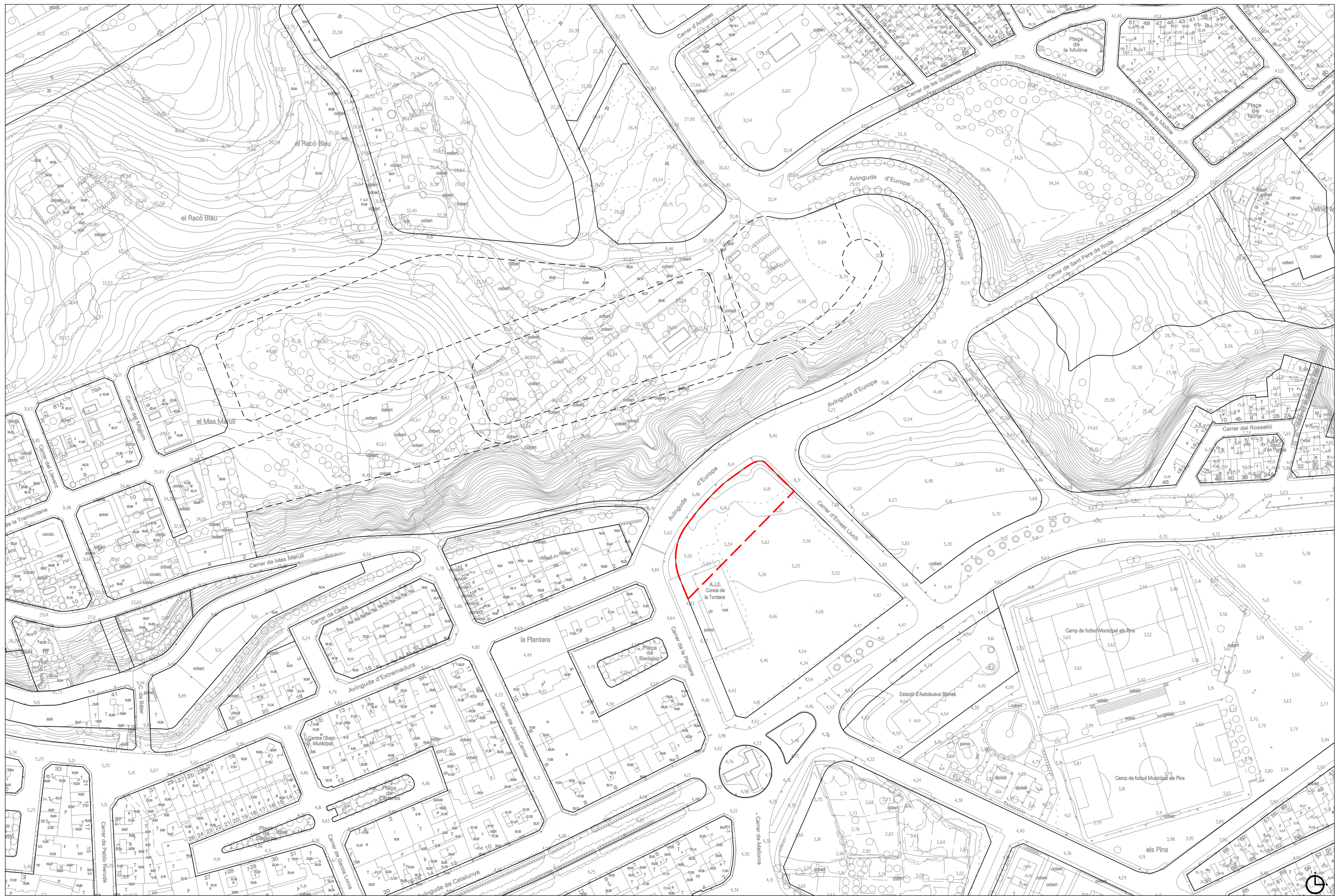
abril 2009

Land Planificació i Projectes S.L.

4-1

TOPOGRÀFIC (Àmbit Sant Joan)

escales A1 1:1.000 A3 1:2.000



AJUNTAMENT DE BLANES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU'89 DE BLANES

DELIMITACIÓ P.A. DISCONTINUO SANT JOAN - MOLÍ DE VALL

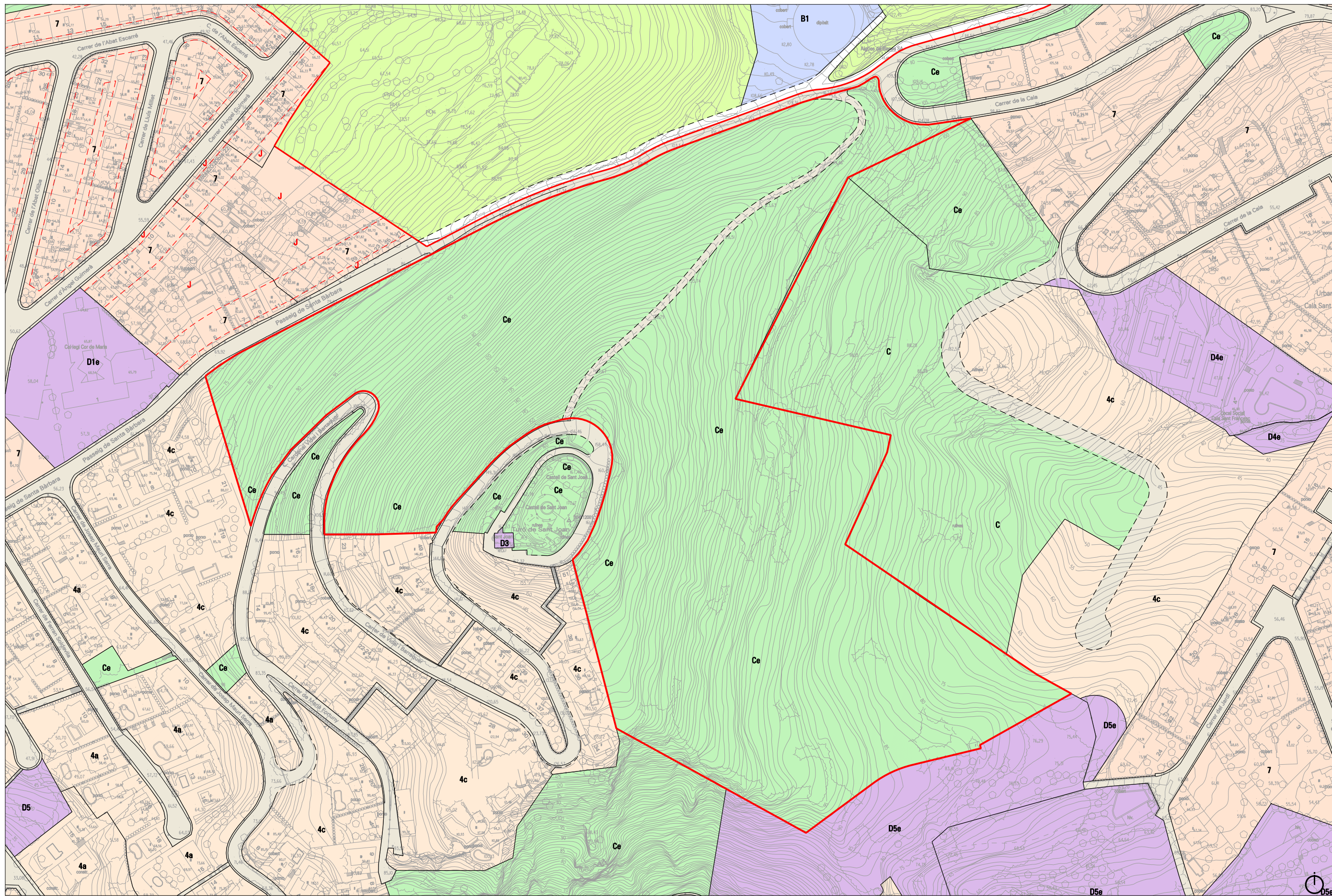
Land Planificació i Projectes S.L.

abril 2009

plànol nº:
4-2

TOPOGRÀFIC (Àmbit Molí de Vall)

escales A1 1:1.000 A3 1:2.000



AJUNTAMENT DE BLANES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU'89 DE BLANES

DELIMITACIÓ P.A. DISCONTINUO SANT JOAN - MOLÍ DE VALL

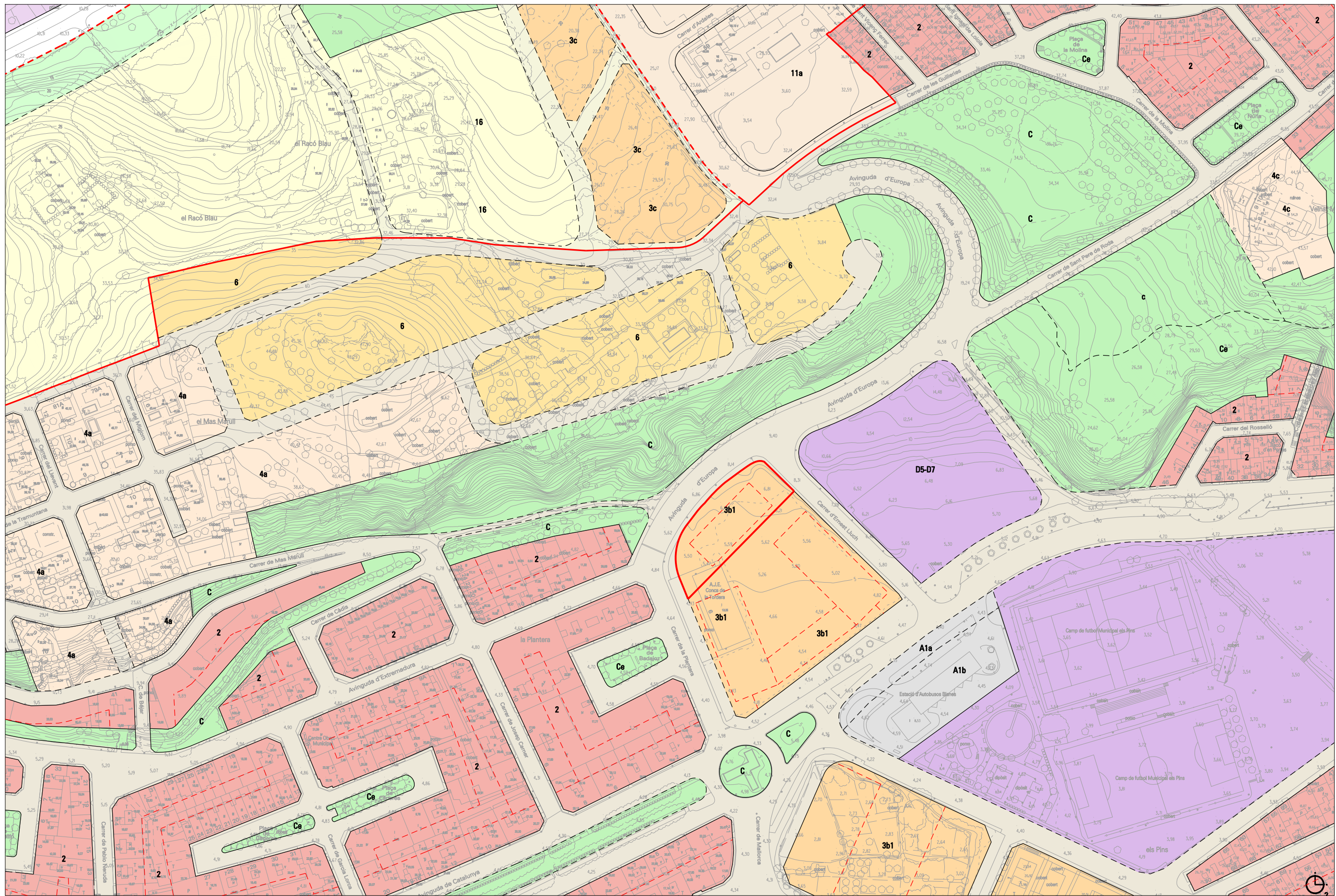
abril 2009

Land Planificació i Projectes S.L.

plànol nº:
5-1

PLANEJAMENT VIGENT (Àmbit Sant Joan)

escales A1 1:1.000 A3 1:2.000



AJUNTAMENT DE BLANES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU'89 DE BLANES

DELIMITACIÓ P.A. DISCONTINUO SANT JOAN - MOLÍ DE VALL

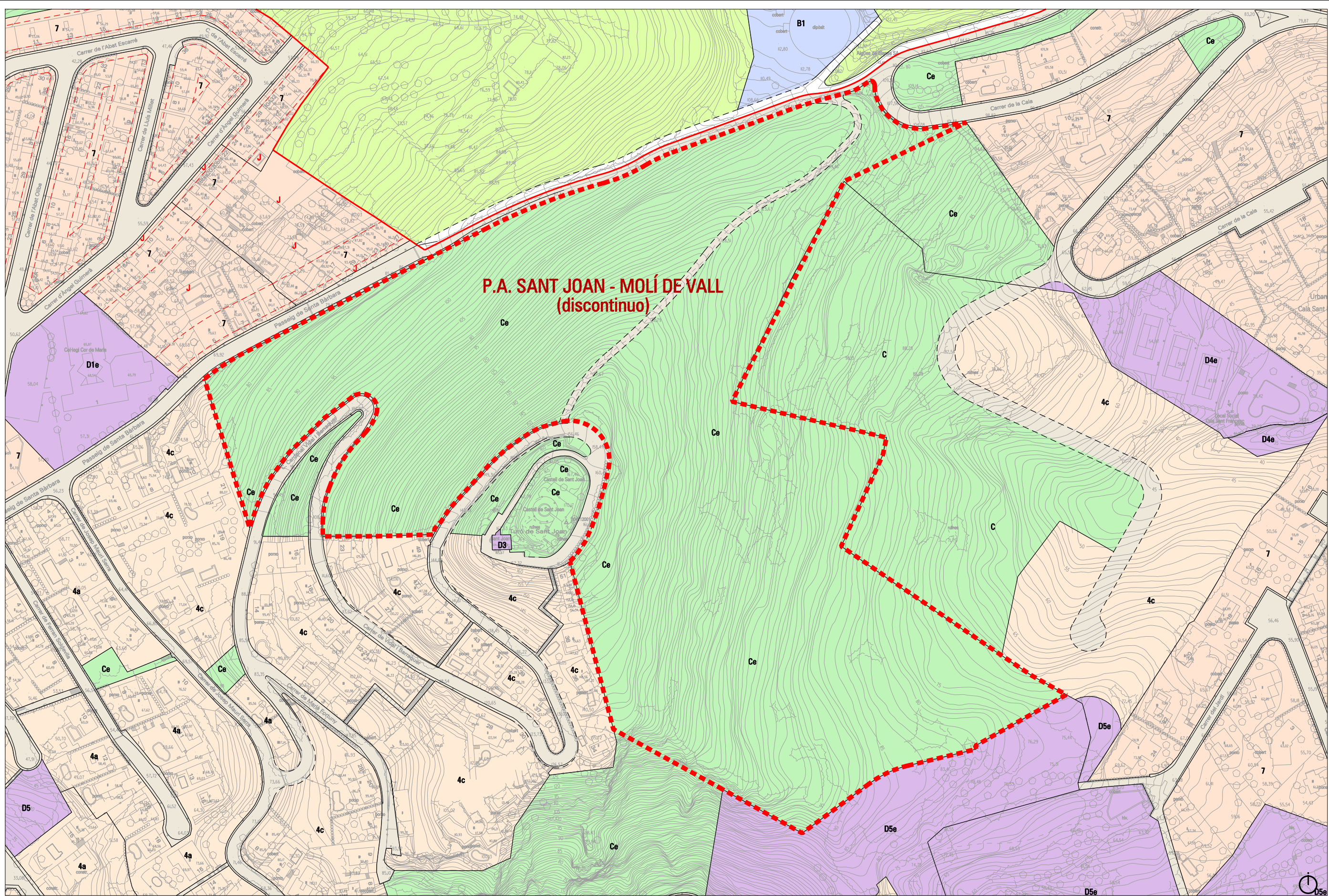
abril 2009

Land Planificació i Projectes S.L.

plànol nº:
5-2

PLANEJAMENT VIGENT (Àmbit Molí de Vall)

escales A1 1:1.000 A3 1:2.000



AJUNTAMENT DE BLANES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU'89 DE BLANES

DELIMITACIÓ P.A. DISCONTINUO SANT JOAN - MOLÍ DE VALL

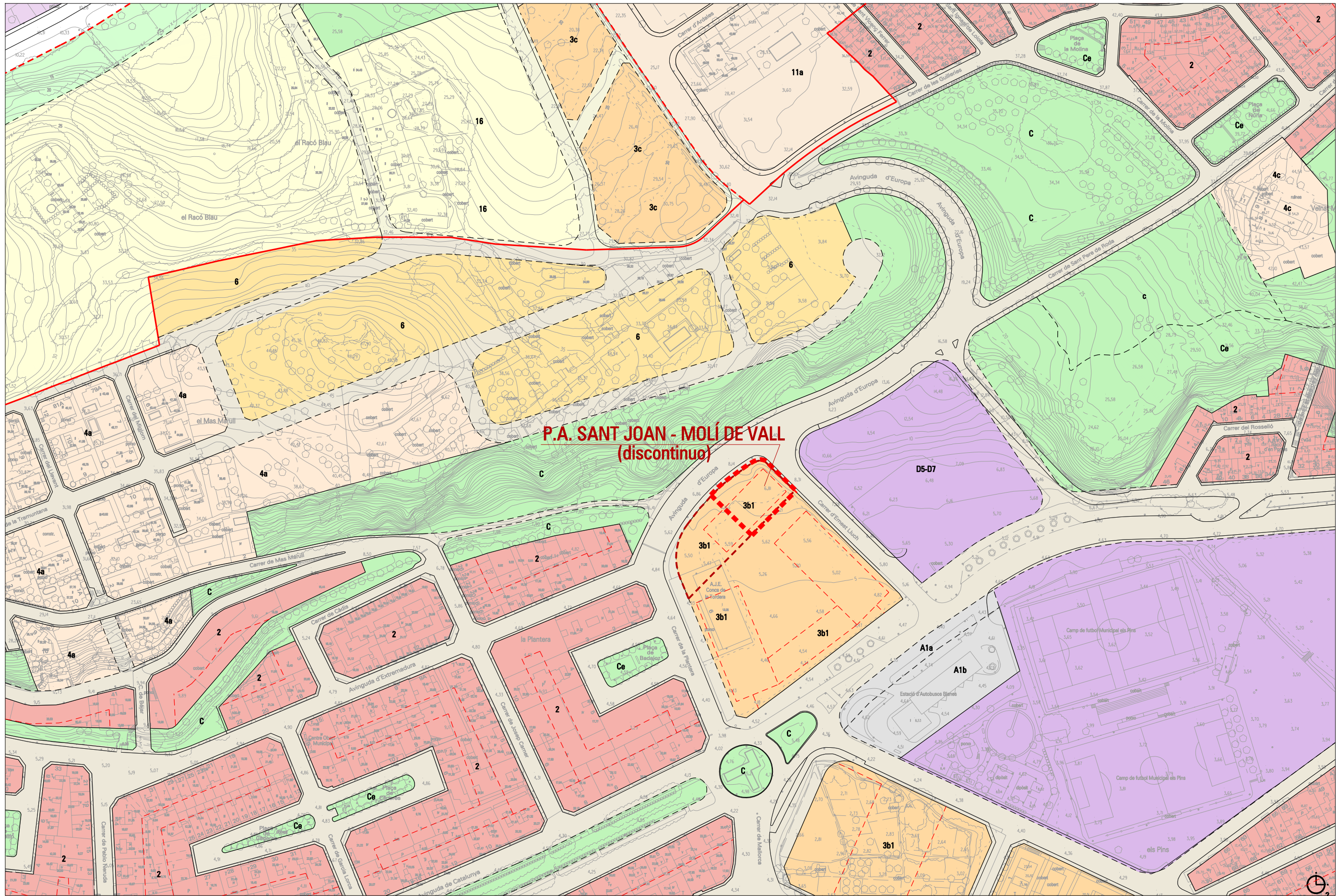
Land Planificació i Projectes S.L.

abril 2009

plànol nº:
6-1

PROPOSTA DELIMITACIÓ POLÍGON (Àmbit Sant Joan)

escales A1 1:1.000 A3 1:2.000



AJUNTAMENT DE BLANES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU'89 DE BLANES

DELIMITACIÓ P.A. DISCONTINUO SANT JOAN - MOLÍ DE VALL

Land Planificació i Projectes S.L.

plànol nº:

6-2

PROPOSTA DELIMITACIÓ POLÍGON (Àmbit Molí de Vall)

escales A1 1:1.000 A3 1:2.000

abril 2009