



AJUNTAMENT DE
BLANES

Barcel·l d'Urbanisme de Girona
1r. EXEMPLAR

941 990-022 TR



AJUNTAMENT DE
BLANES

**TEXT REFOS SEGONS ACORD
DE LA C.P.U.**

GIRONA DE 30 DE NOVEMBRE DE 1994

**PLA ESPECIAL D'ORDENACIO
D'EQUIPAMENT SANITARI ASSISTENCIAL**

DILIGENCIA: Per fer constar que
el present projecte fou aprovat
ATORGAR EL VIST-I-PLAU
per
l'ajuntament.

le de data 23 de febrer 1995
Blanes, 3 de març de 1995

El secretari,

GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
DOCUMENT OBJECTE D'APROVA-
CIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ
D'URBANISME DE GIRONA EN
DATA. 30 NOV. 1994
LA SECRETÀRIA



AJUNTAMENT DE
BLANES



AJUNTAMENT DE
BLANES



INDEX

Memoria.

- 1.- Antecedents Administratius
- 2.- Informació urbanística.
- 3.- Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla Especial
- 4.- Objectius i criteris de la modificació.
- 5.- Ordenació proposada.
- 6.- Gestió Urbanística.
- 7.- Viabilitat de l'actuació.
- 8.- Viabilitat econòmica.
- 9.- Tramitació.
- 10.- Suspensió de llicències.



1 - Antecedents Administratius

L'Ajuntament de Blanes, en sessió plenària de 29 de novembre de 1990, acordar la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació i d'enderrocament en l'àmbit que abarcaven els terrenys de titularitat privada de l'illa on s'ubica l'Hospital-Asil Sant Jaume.

Aquesta suspensió s'acordà en base al previst en l'article 40 del Text Refós en matèria urbanística a Catalunya, Decret Legislatiu 1/1990, redacció d'un Pla Especial de l'equipament sanitari-assistencial que abarqui tot l'àmbit que contempla el Pla General per aquesta destinació.

2 - Informació Urbanística.

Els terrenys objecte d'aquest Pla Especial són els actualment ocupats per les instal·lacions de l'Hospital-Asil Sant Jaume i pels de titularitat privada objecte de la suspensió de llicències abans esmentades.

Les previsions que fixa el Pla General en l'àmbit abarcat per tots aquests terrenys, és el de Sistema General Clau D-7 (Sistema d'Equipaments Sanitari-Assistencial).

Les condicions de l'edificació en aquesta àrea d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals d'aquests equipaments al paisatge i a les condicions ambientals que hauran de respectar, i a la integració en el sector en que s'ubiquin. A tal finalitat es determinaran les diferents condicions urbanístiques en el Pla Especial (art. 113.1 de les normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació).

Segons les dades existents a la Contribució Territorial Urbana, la finca de titularitat privada afectada per aquest Pla Especial, constitueix una única propietat no parcel·lada ni dividida en règim de propietat horitzontal, la qual cosa facilita la gestió per la seva adquisició.

3 - Justificació de la convenència i oportunitat del Pla Especial.

Aquest Pla Especial, s'emmarca dins els supòsits previstos en l'art. 35 del Text Refós, Decret Legislatiu 1/1990, en quant l'objecte d'aquest es la creació d'una nova dotació comunitària, que amplii l'actual equipament hospitalari-asil.

../..



AJUNTAMENT DE
BLANES

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



AJUNTAMENT DE
BLANES

../..

Actualment la població de Blanes ha vist augmentar el nombre de persones **compreses** en els segments definitis com de la tercera edat, amb una tendència a que aquest nombre creixi significativament en els propers anys.

Aixó implica una problemàtica important cara a oferir, desde l'Ajuntament, alternatives vàlides per a resoldre dignament l'allotjament d'aquest col·lectiu.

En aquest sentit, es planteja dotar a les actuals instal·lacions de l'hospital-asil, de nous edificis destinats a residència per a la tercera edat, que junt amb la remodelació dels actuals, conformin tot un complex destinat a aquest ús.

Els terrenys que actualment ocupa l'Hospital-Asil Sant Jaume ja han quedat totalment esgotats amb les últimes ampliacions previstes, la qual cosa implica la necessitat d'obtenció dels terrenys colindants, de titularitat privada, i que tenen la mateixa classificació i usos previstos per aquesta.

La necessitat doncs de tramitar el Pla Especial, s'emmarca tant per l'aspecte d'ordenar les actuals i les noves edificacions, com de l'obtenció de terrenys de titularitat privada per part de l'Ajuntament.

4 - Objectius i criteris de la modificació.

Els objectius del present Pla Especial es concreta tal com s'ha esmentat, en dos punts:

El primer seria definir els paràmetres d'ordenació i edificació per tot l'àmbit que compren aquest Pla Especial.

El criteri establert es basa en l'actual estat de l'informació disponible, i que ve determinada per l'estudi de necessitats que està definint la Junta del Patronat Municipal de l'Hospital-Asil Sant Jaume.

Aquests estudis, encara en fase de redacció, ja estableixen unes necessitats d'espai màxim que poden preveure's en un termini suficientment llarg en el temps, i que tampoc pot rebasar-se aquesta xifra en tant que, urbanísticament, fóra desaconsellable el que es superés aquesta.

L'abast d'aquest Pla Especial es limita doncs, en determinar l'edificabilitat màxima permesa, i el tipus d'actuació

../..



../..

de l'edificació.

La posterior **concretació** de les edificacions se desenvoluparà mitjançant un estudi de detall, a redactar prèviament a la construcció de futures ampliacions o edificacions de nova planta.

Respecte al segon objectiu, que es concreta en l'obtenció dels terrenys necessaris que engloben tota l'àrea destinada pel Pla General per aquest tipus d'equipament, el criteri establert es de constituir l'afectació de terrenys com a reserva de sòl a fi de destinar-los a equipaments comunitaris, amb la finalitat de construir un complex destinat a resoldre la problemàtica residencial per a la tercera edat.

5 - Ordenació Proposada

Pel que fa referència als paràmetres edificatoris tal com s'ha descrit, es redactarà el corresponent Estudi de Detall amb les següents determinacions:

- Paràmetres per a l'ordenació de la forma de l'edificació:

Configuració flexible consistent en la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.

En el projecte d'edificació corresponent es preveurà el rebaix de les zones altes de la topografia per tal de reduir l'efecte de l'alçada de les edificacions.

L'alçada màxima permesa serà de 14 m. i el número de plantes de PB + 3 plantes pis.

S'estableix un índex d'edificabilitat neta de $1,67 \text{ m}^2$ sostre per m^2 de sòl, i un índex complementari de $0,33 \text{ m}^2$ sostre per m^2 de sòl per a usos complementaris al servei de l'ús predominant.

L'ús predominant serà l'assistencial, que comprèn les activitats destinades a l'allotjament col·lectiu amb finalitats socials: orfanats, assils de vells, residència per treballadors, etc.

Els usos permesos seran el sanitari assistencial i el geriàtric. Tots aquests usos tindran el caràcter de ús

../..



AJUNTAMENT DE
BLANES



.../...

públic, es a dir, que es desenvoluparan en terrenys i instal·lacions de propietat pública.

6 - Gestió Urbanística.

La gestió urbanística per a l'adquisició del sòl afectat per titularitat pública es realitzarà mitjançant la tècnica de l'expropiació forçosa, prevista en l'art. 18.2 del Text Refós de la legislació Urbanística Catalana, Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

A aquests efectes, el present Pla Especial suposa, d'acord amb l'article 98 de dita Llei, la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys corresponents.

El procediment aplicable per l'adquisició dels bens i drets dels particulars dirigit a l'execució de l'esmentat equipament, serà el de taxació conjunta, d'acord amb l'article 74 de la Llei 8/1990, de 25 de juliol sobre reforma del Règim Urbanístic i Valoració del Sòl.

7 - Viabilitat de l'actuació.

L'expropiació forçosa és una institució jurídica que representa la transmissió coactiva de la propietat prèvia indemnització del seu valor, mitjançant el pagament del just preu.

Una via alternativa a l'expropiació seria la permuta de terrenys, que s'hauria de tramitar complint els requisits establerts a l'art. 47 i ss del Reglament de Patrimoni dels Ens Locals aprovat per D 336/1988, de 17 d'octubre.

Cal tenir present les actuals possibilitats que l'aprofitament mitjà de cessió obligatòria en sòl urbanitzable programat dels diferents plans parcials que s'estan desenvolupant, i que comporten sols amb aprofitaments lucratiu amb una disponibilitat àgil cara d'utilització de la tècnica de permutes. Cas que s'optés per la tècnica d'expropiació forçosa, s'etara en el previst en la Llei d'Expropiació forçosa de 16 de desembre de 1954 i al seu Reglament del 26 d'abril de 1957 i a la Llei 8/1990, de 25 de juliol.

D'acord amb l'art. 38 de la Llei 8/1990, de 25 de juliol, l'aprofitament atribuïble al sol urbà destinat a sistemes generals serà el resultat de referir a una superfície el 75% de l'aprofitament tipus de l'àrea de repart respectiva.

.../...



../..

Ara bé, donat que el municipi de Blanes s'integra, per remissió de la disposició Transitòria 7a., transitoriament en el supòsit de la Disposició Addicional 1ra.3ra. de dita Llei, i d'acord amb la Disposició Transitòria 1ra. de la mateixa, el 75% haurà de referir-se a l'aprofitament urbanístic que resulta del planejament urbanístic vigent.

La valoració de dit aprofitament es realitzarà d'acord amb lo disposat en l'art. 71 de dita Llei que diu:

"1. Una vegada adquirit el dret a l'aprofitament urbanístic, el valor urbanístic d'un terreny es determinarà per aplicació a dit aprofitament del valor bàsic unitari de repercussió en el polígon, corregit en funció de la situació concreta dintre del mateix.

2. A tal efecte, l'Administració tributària fixarà per cada polígon fiscal l'expressat valor bàsic corresponent a l'ús i tipologia edificatòria característics, resultants de l'ordenació urbanística, qualsevol que sigui l'intensitat de dit us.

3. La ponderació de la situació de cada parcel·la dintre del respectiu polígon es determinarà en la forma que defineixi la normativa sobre fixació de valors cadastrals."

8.- Viabilitat Econòmica.

El sistema d'expropiació, implica la necessitat de definir les tècniques a utilitzar per l'Administració urbanística actuant a fi d'assegurar la disponibilitat de mitjans financers adequats i suficients que permetin l'execució de l'actuació, en aquest sentit cal assenyalar que, tal com s'ha indicat, poden existir tècniques indirectes de finançament com poden ser les permutes de terrenys del Patrimoni Municipal del Sòl.

Amb independència de l'anterior, cal assenyalar que els costos de l'expropiació haurà d'ésser coberta, d'una manera o altra, amb fons provinents d'ingressos ordinaris de la Corporació.

Malgrat la possibilitat de sol·licitar i obtenir subvencions de l'Estat o de la Generalitat de Catalunya, la disponibilitat de fons per nodrir aquests costos implica, generalment, greus dificultats, agreujada pel freqüent endarreriment de l'efectivitat de les subvencions concedides.

../..



AJUNTAMENT DE
BLANES

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



AJUNTAMENT DE
BLANES

../..

A partir d'aquí cal concloure que la contractació d'operacions de crèdit per a cobrir aquests costos es converteix en una tècnica imprescindible per a l'Administració Municipal, com a solució àgil que permet respostes eficaces a aquestes necessitats.

L'aplicació dels productes de préstecs i crèdits al finançament del programa d'actuació enfocat desde la perspectiva del pla financer que abarca diversos exercicis econòmics, és una fórmula perfectament definida a l'article 428 del real Decret Legislatiu 781/1986. En aquest sentit haurà de fer-se la previsió de crèdit necessari, tenint en compte el nivell d'endeutament adequat a la capacitat econòmica de l'Ajuntament.

Tenint en compte l'escassa envergadura de l'actuació en el conjunt del Pla General, i el límit general de la càrrega financera anual derivada de la suma de les operacions vigent establerta a l'article 424 del Reial Decret Legislatiu 781/1986, cal entendre que no existiràn problemes financers que impedeixin la viabilitat de la present modificació en el termini fixat dins el programa d'actuació.

9.- Tramitació.

La promoció del present Pla Especial correspon a l'Ajuntament de Blanes. La redacció del document ha estat realitzat pels Serveis Tècnics Municipals de la Corporació, competents per a la seva redacció d'acord amb allò que disposa l'art. 46 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

Pel que fa a la tramitació d'aquesta figura de planejament, queda regulada pel que disposen els arts. 60 i següents de dita Llei.

10.- Suspensió de llicències

D'acord amb el que disposa l'art. 41 del Text Refós, D.L. 1/1990, de 12 de juliol, amb l'aprovació inicial del present Pla Especial, s'acorda la suspensió de llicències de parcel·lació, edificació i enderrocament de la finca de titularitat privada compresa dins l'àmbit del Pla Especial.

../..



AJUNTAMENT DE
BLANES



AJUNTAMENT DE
BLANES

../..

L'àmbit queda delimitat pel planol a escala 1/1000 que consta al projecte.

El termini serà de 2 anys a comptar desde la publicació de l'acord de suspensió.

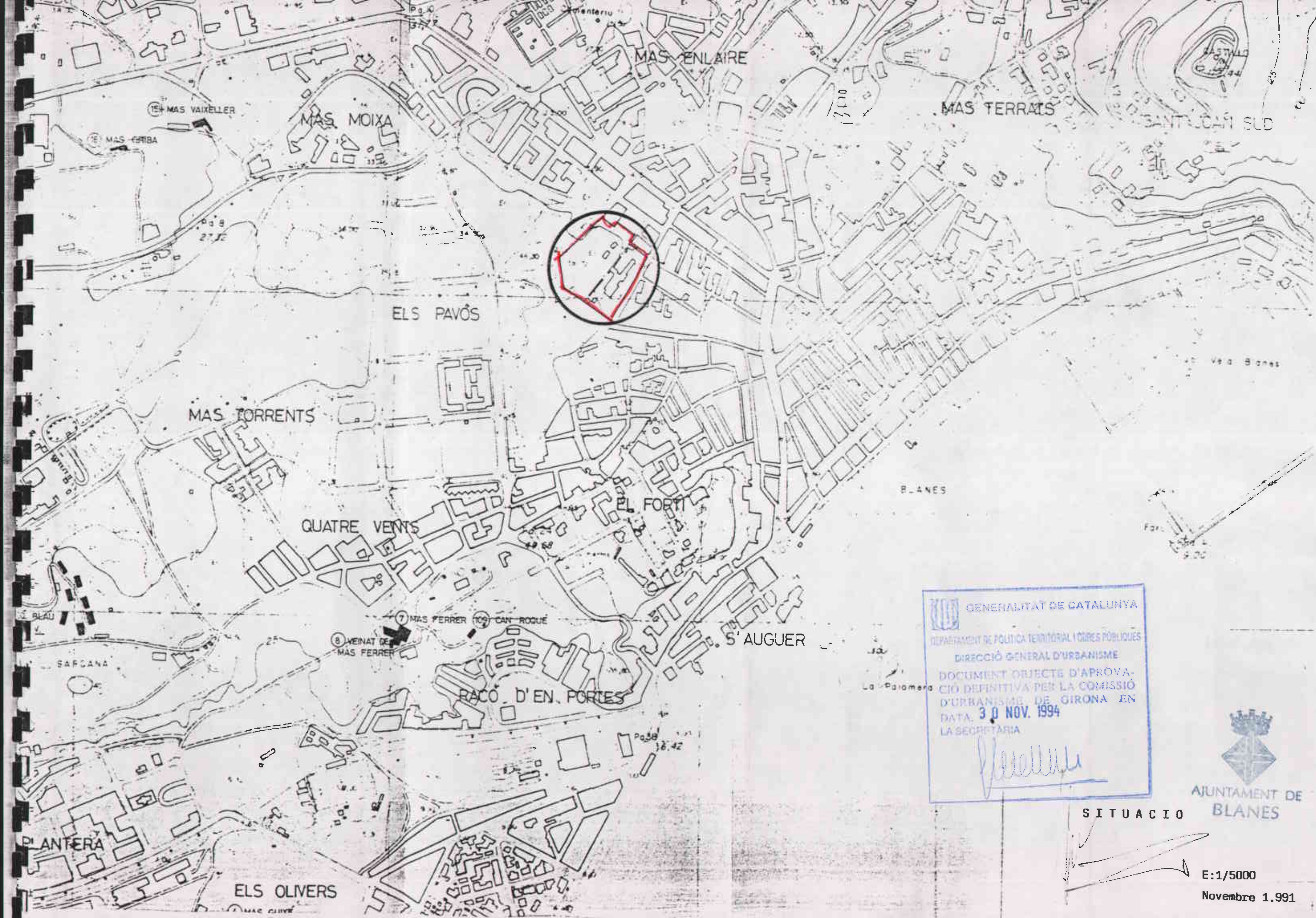
ELS SERVEIS TECNICS MUNICIPALS

Blanes, 9 de febrer de 1995

URB/OFS/dvv

PRIMITRI.95/SANITARI





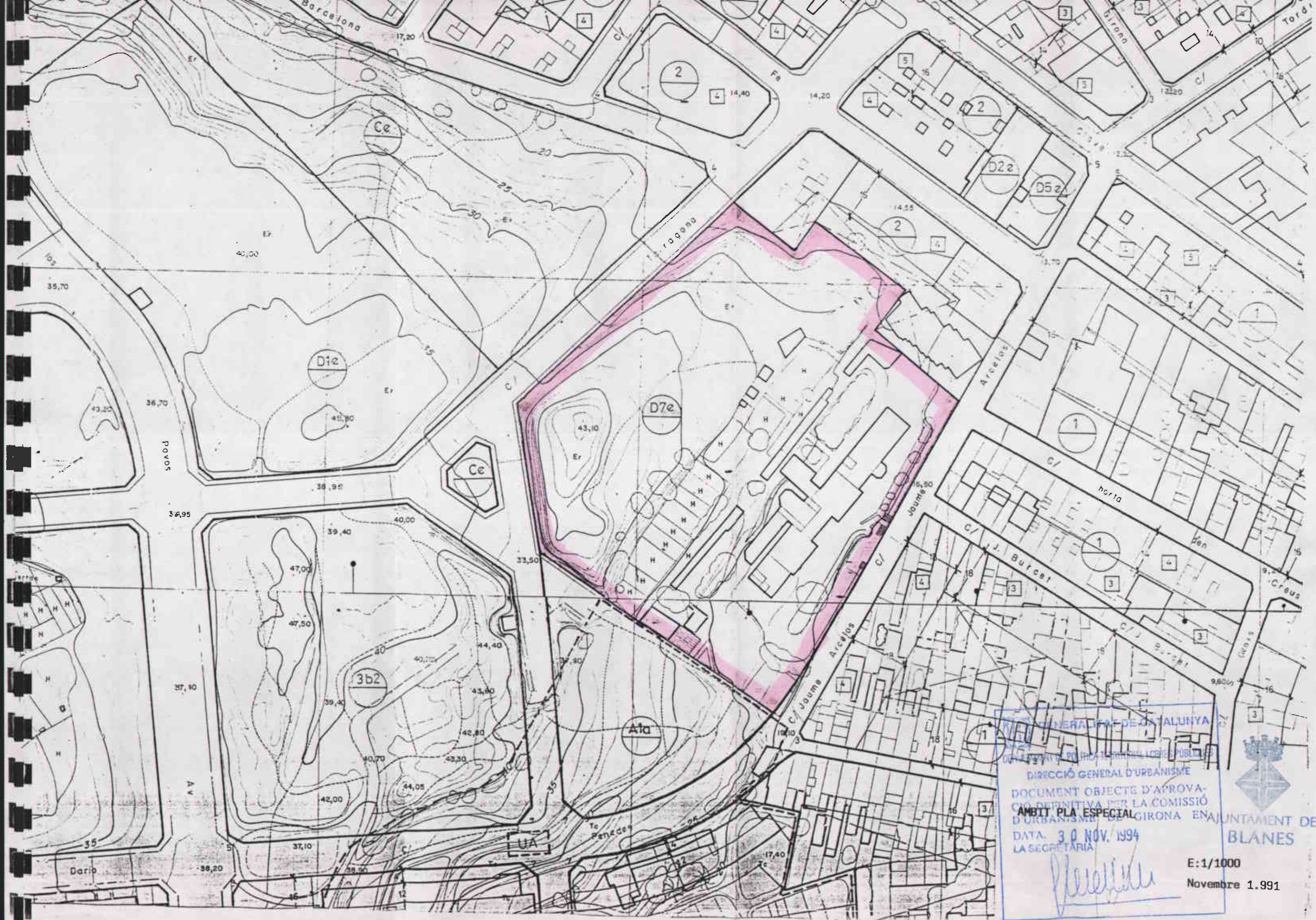
GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
DOCUMENT OBJECTE D'APROVA-
CIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ
D'URBANISME DE GIRONA EN
DATA 30 NOV. 1994
LA SECRETÀRIA

[Signature]



SITUACIO

E:1/5000
Novembre 1.991



GOVERN GENERAL DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
DOCUMENT OBJECTE D'APROVACIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ D'URBANISME DE GIRONA EN L'AMBIT PLA ESPECIAL
DATA 30 NOV. 1994
LA SECRETARIA



AJUNTAMENT DE
BLANES

E:1/1000
Novembre 1.991

