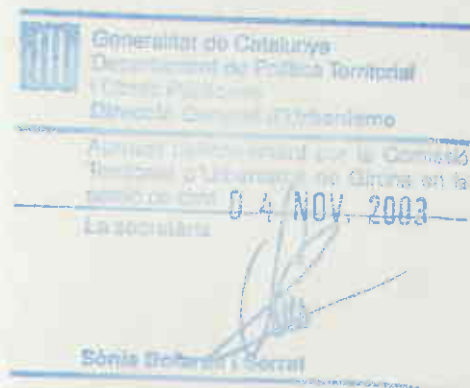


Diligència, per fer constar que el present Text Refòs  
fou aprovat per acord de Ple en sessió de data 25  
d'octubre de 2004  
Blanes, 26 d'octubre de 2004  
La Secretaria Acctal.



## **MODIFICACIÓ PLA GENERAL SECTOR EL PINAR TEXT REFÒS**

(que recull les prescripcions contingudes en l'acord d'aprovació definitiva de la CTUG de data 4 de novembre de 2003, i la nova delimitació de la línia de delimitació del domini públic marítim - terrestre d'acord amb l'informe favorable de la Direcció General de Costas)



**octubre-2004**

## MODIFICACIÓ PUNTUAL P.G.O.U SECTOR EL PINAR

### TEXT REFÓS

(que recull les prescripcions contingudes en l'acord d'aprovació definitiva de la CTUG de data 4 de novembre de 2003, i la nova delimitació de la línia de delimitació del domini públic marítim – terrestre d'acord amb l'informe favorable de la Direcció General de Costas).

### MEMÒRIA

#### I.- ANTECEDENTS ADMINISTRATIUS.

1.- La Comissió d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 16 de juny de 1978, va acordar l'aprovació definitiva del Pla parcial d'ordenació del sector El Pinar, formulat pels propietaris del sector ( aquest planejament establia un pla d'etapes de 15 anys ).

2.- Durant la tramitació de la Revisió i Adaptació del Pla General d'ordenació de Blanes, es va signar un Conveni Urbanístic de data 27 de setembre de 1980, entre propietaris del sector amb l'Ajuntament de Blanes, amb les següents prescripcions :

2.1.- Els propietaris realitzaran les obres d'urbanització, segons projecte a tramitar.

2.2.- Compromís de cedir els terrenys destinats a zona verda i equipaments públics.

2.3.- Compromís de cessió del 10% aprofitament mitjà en diners, que es concreta en 15.000.000 PTA. a abonar a l'Ajuntament en el termini màxim de tres anys, amb aquestes condicions :

a) L'Ajuntament rebrà 25.168 PTA. per habitatge ( previsió de 596 habitatges ), en el moment de concedir-se llicència d'obres.

b) Si no sol·liciten llicència, transcorregut el termini i previ requeriment abonaran les quantitats.

c) El termini 3 anys comença el dia que l'Ajuntament comuniqui l'aprovació de l'Estudi de Detall, que s'ha de presentar en el termini d'1 mes des de l'aprovació provisional del P.G.O.U.

d) Com a garantia dels compromisos es comprometen a no vendre l'equipament comercial de 3.435 m<sup>2</sup>, mentre no s'hagi executat tota la urbanització.

e) Conserven les obres d'urbanització fins la cessió a l'Ajuntament.

f) Resten subsanats amb aquest document i plànol adjunt, les deficiències observades en el projecte d'urbanització ja presentat.

3.- La Revisió i Adaptació del Pla general d'ordenació, aprovada definitivament el dia 30 de setembre de 1981, recollint l'esmentat conveni classifica el sector El Pinar com a SOL URBÀ, amb la següent zonificació :

Sistemes:

Zona Verda..... 14.772 m2  
 Equip. Docent.(D1e).. 7.110 m2  
 Equip. Esportiu(D4e). 7.980 m2  
 Equip. Esportiu..... 7.340 m2  
 Viari (A)..... 22.036 m2  
 Sanejament (B3)..... 140 m2

TOTAL..... 59.378 m2

Zones:

Plurifamiliar aïllada Int. 1 clau 3a1.....36.720 m2  
 Unifamiliar aïllada int.1....clau 4a.....10.470 m2

Sostre:

3a1....(1,67 m2/m2, parcel·la 2.000)...61.322 m2/m2  
 4a....(0,6 m2/m2, parcel·la 400)..... 6.282 m2/m2  
 Total..... 67.604 m2/m2

Habitatges:

3a1.....613 habitatges  
 4a.....26 "

Apartaments Turístics:

5.240 places.

4.- El Projecte d'urbanització del sector va ésser aprovat provisionalment per l'Ajuntament en sessió plenària de data 30 d'octubre de 1981, remetent-se a la Comissió d'Urbanisme de Girona als efectes de la seva aprovació definitiva.

La Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 10 de març de 1982 va aprovar definitivament aquest projecte d'urbanització, restant pendent la publicació de dit acord, i en conseqüència la seva executivitat, a les següents observacions: 1.- Aportació de l'annex de la xarxa elèctrica de cada parcel·la i 2.- Aportació de la certificació acreditativa de la formalització de la garantia del 12% del valor de les obres. Prescripcions no acomplides que han comportat la no publicació de dit acord aprovatori.

En juliol de 1982 es presenta un Estudi de Detall de tot el sector que rep esmenes tècniques, que no s'han complimentat.

5.- En sessió plenària de data 16 de gener de 1987 s'acorda la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació i edificació a tot el sector El Pinar a fi d'estudiar la possible reclassificació del sector per integrar-lo dintre de la proposta d'ordenació turístico-hotelera.  
 Es publica al B.O.P. 31.1.1987. Durada 1 any.

6.- En data 6 de maig de 1987 el Ple de l'Ajuntament aprova inicialment la Modificació del P.G.O.U. a l'àrea de S'Abanell i sector El Pinar.

S'inclou l'expedient de reclassificació de EL Pinar.

7. Dintre del procediment i tràmits de modificació de l'ordenació urbanística d'aquells sectors es formula, mitjançant compareixença, un esborranys de compromisos.

Aquesta compareixença té les següents característiques :

7.1.- Paràmetres :

Edif. bruta 0,4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Alçada..... 19 m PB+%5PP

Cessions públiques : 60%

Ocupació màxima : 25% hotelier i 35% apartaments.

Usos: turístic, comercial i esportiu. Un mínim de 35% per hotelier o apartahotel.

7.2.- En 6 mesos des de l'aprovació Revisió presentació projecte de compensació. Cessió del 10% aprofitament mitjà.

7.3.- Execució total: 1 any des de aprovació del projecte d'urbanització, que farà Ajuntament.

7.4.- Presentar projecte edificació de al menys 25% sostre en 6 mesos des de aprovació projecte urbanització. Acabar aquestes obres en 18 mesos des de data llicència.

7.5.-Garanties :

Aval de 100.000.000 pta per obres d'urbanització

" de 150.000.000 pta per obres d'edificació.

7.6.- Constituir Entitat de Conservació.

8.- El Ple de l'Ajuntament en data 25.10.90 acorda la convalidació de tràmits i transformació del procediment de Modificació en procediment de Revisió del P.G.O.U., amb l'acceptació treballs i documentació i petició informes previs a M.O.P.T.M.A i Junta d'Aigües.

9.- En data 18 d'abril de 1991 s'aprova inicialment la Revisió del PGOU en el sector S'Abanell, publicant-se al B.O.P. de data 8 de juny de 1991.

En aquesta proposta el sector EL PINAR resta reclassificat com a Sol Urbanitzable programat, comprenen tot el Subsector 3, amb els següents paràmetres :

Sistemes:

Vialitat i aparcaments... 21.040 m<sup>2</sup> ( 18%).

Zones Verdes..... 48.560 m<sup>2</sup> ( 41%).

Equipaments..... 69.600 m<sup>2</sup> ( 60%).

Zones:

Apart.Turíst: 29.770 m<sup>2</sup>.- 27.840 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de sostre.

Hotelier:... 16.630 m<sup>2</sup>.- 18.560 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sostre.

TOTAL.....46.400 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sostre.

(Nota: representa 21.204 m2/m2 menys en relació a determinacions del P.G.O.).

En la Memòria de dit projecte es considera que el sector El Pinar es troba amb la urbanització sense executar i no compte el conjunt del mateix amb cap dels serveis urbanístics exigibles pel sòl urbà.

Davant el tràmit d'informació pública la propietat va formular en data 6 de juliol de 1991 el corresponent escrit d'al·legacions.

L'expedient de Revisió del Pla general resta aturat, sense que s'hagi arribat a l'aprovació provisional.

10.- En data 29 de setembre de 1997 el Ple de l'Ajuntament de Blanes va acordar el següent: Iniciar l'expedient de modificació puntual de PGOU corresponent a la reclassificació del sector anomenat El Pinar en el sentit que el mateix deixi d'estar classificat com a sòl urbà i passi a estar classificat com a sòl no urbanitzable.

11.- En data 28 de setembre de 1998 el Ple de l'Ajuntament de Blanes va acordar sotmetre a Informació Pública els treballs d'elaboració de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació de Blanes del sector El Pinar, d'iniciativa municipal, als efectes de l'art. 125 del RPU

12.- En data 25 de gener 1.999, el Ple de l'Ajuntament de Blanes va aprovar inicialment la Modificació puntual del Pla general relativa al sector El Pinar, d'iniciativa municipal i redactat pels Serveis tècnics municipals. Aquest projecte es va sotmetre a informació pública durant el termini d'un mes, amb la publicació del corresponent edicte al B.O.P. de Girona d'11 de febrer de 1.999 i al Punt Diari de 17 de febrer de 1.999

L'ordenació proposada era la següent :

- 1.- Sòl urbà, qualificat com Zona Hotelera - Clau H,.
- 2.- Edificabilitat bruta : 0,40 m2/m2
- 3.- Sostre edificable màxim: 43.055 m2/m2 més 4.300 m2/m2 per usos complementaris a l'ús principal. El 50% d'aquest sostre edificable s'ha de destinar obligatòriament per la construcció d'una sala de convenció diàfana  
En el supòsit d'implantar-se un establiment hotel·ler de 4 o més estrelles, aquest sostre edificable es podrà augmentar en un 5%.
- 3.- Ocupació màxima : 50%
- 4.- Alçada màxima : PB + 4PP
- 5.- Us principal: Hotel·ler ( prohibit apartaments turístics ) amb la categoria mínima de tres estrelles, segons l'ordenació i classificació establerta per la legislació sectorial.  
Usos complementaris : comercial, cultural i esportiu.

L'ús d'aparcament es situarà a la planta soterrani de l'edificació i el nombre serà d'una plaça per cada dos habitacions.

6.- Cessions : terrenys destinats a vialitat, aparcaments públics, zones verdes, equipaments esportius ( D4) ,d'infraestructura (B3) i el 10% de l'aprofitament mig.

7.- Caldrà la tramitació i aprovació d'un Estudi de Detall d'ordenació de volums que fixi i ordeni la implantació de l'edificació. Aquesta ordenació comportarà la integració de l'edificació al paisatge i impedirà la formació de pantalles edificades lineals.

8.- La gestió urbanística de l'àmbit es subjectarà a les següents determinacions :8.1.- El sistema d'actuació serà el de compensació, que comportarà la constitució de la corresponent Junta de Compensació amb les facultats que li reconeix la Llei, que haurà d'aprovar el projecte de compensació, aportar i cedir al Municipi de Blanes els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta ( vialitat, zones verdes, equipaments, serveis tècnics i 10% A.M.) i executar pel seu compte la urbanització del sòl en el termini màxim de deu anys a comptar des de l'aprovació d'aquesta modificació i en les condicions que es determinin en el preceptiu projecte d'urbanització del sector.

8.2.-La determinació del 10% de l'aprofitament mitjà del Sector es reserva per al projecte de compensació.

8.3.- El projecte d'urbanització del sector regularà i definirà de forma pormenoritzada la implantació de les zones verdes públiques per potenciar l'ús públic dels marges del riu la Tordera i del front marítim.

8.4- Una vegada s'hagin executat totes les obres d'urbanització i rebudes definitivament per l'Ajuntament, els propietaris del sector restaran obligats a la conservació i manteniment de les obres d'urbanització, dotacions i instal·lacions dels serveis públics inclosos en el Sector, mitjançant la constitució de la corresponent entitat urbanística de conservació.

13.- La Junta d'Aigües en data 5 de març de 1.999 va emetre un informe sobre dita Modificació puntual, on formula les següents conclusions :

1.- Convindria que aquesta zona del delta es deixés lliure de qualsevol ocupació per raons ambientals, paisatgístiques i de protecció del funcionament del sistema fluvial perquè es la zona natural d'expansió de les inundacions d'alts períodes de recurrència.

2.- Perquè es pugui autoritzar la urbanització de l'espai es necessari que l'estudi de detall d'ordenació volumètrica dissenyi una solució que concentri les edificacions a extrem oposat al riu de la zona hotelera, com a mínim per damunt de la cota 4, i que la resta d'espai es deixi lliure d'edificacions i es consolidi a un nivell més baix.

14.- En data 12 de març de 1.999 la Direcció General de Costes del Ministeri de Medi Ambient emet informe on manifesta que s'haurà de justificar que l'edificació hotelera es situarà fora de la franja de 100 metres d'amplada, des de la línia d'atermenament de la zona de domini públic marítim terrestre, sobre la que recau la servitud de protecció.

15.-En data 28 d'octubre de 2.002 el Ple de l'Ajuntament de Blanes va acordar :

*Primer.- Sotmetre a informació Pública mitjançant anunci inserit al Butlletí Oficial de la Província i un dels seus periòdics de més circulació per un període de trenta dies, els treballs d'elaboració de l'avanç de la Modificació Puntual del Pla general d'ordenació del sector El Pinar, d'iniciativa municipal. Aquests treballs es concreten en aquestes dues propostes alternatives:*

*A) Proposta de Modificació Puntual del PGOU del sector "El Pinar", mitjançant la seva transformació en Sol Urbà No Consolidat.*

*B) Proposta de Modificació Puntual del PGOU del sector "El Pinar" mitjançant la seva desclassificació per transformar-lo en Sol No Urbanitzable.*

*Segon.- Durant aquest termini es podran formular suggeriments i, si hi escauen, altres alternatives de planejament per part de Corporacions, associacions i particulars.*

*Tercer.- Suspendre la tramitació dels projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris a tot l'àmbit del sector EL Pinar, segons delimitació del plànol que consta a l'expedient, d'acord amb el que disposa l'article 70 de la Llei 2/2.002, de 14 de març, amb un termini màxim d'un any a comptar des de la publicació del present acord, als efectes de poder estudiar la reforma de l'ordenació vigent*

16.- L'esmentat acord ha estat publicat al BOP de Girona nùm 216 de 12 de novembre de 2.002 i al Punt Diari de 14 de novembre de 2.002.

17.- En el tràmit de informació pública ha formulat al·legacions el Sr. Mauricio Pérez Almansa, en representació dels propietaris del sector.

18.- El Ple de l'Ajuntament de Blanes en sessió de data 31 de març de 2003, aprova inicialment la Modificació Puntual del Pla General del Sector "El Pinar" mitjançant la seva desclassificació per transformar-lo en Sòl No Urbanitzable

19.- La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 4 de novembre de 2003, va acordar l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació Puntual del Pla General Sector El Pinar, supeditant la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós que incorpori les prescripcions següents:

- Cal clarificar que la zona verda que es proposa mitjançant la Clau Ce correspon, en aquest cas, al règim de sòl no urbanitzable, i per tant s'haurà d'ajustar la normativa tot creant una subclau específica, per tal de no confondre aquesta zona verda amb la que el Pla general qualifica com a sistema de parcs i jardins urbans, (article 105.1).
- S'ha d'incorporar en la present modificació el corresponent Estudi econòmic i financer del Pla general que haurà de preveure l'actuació per expropiació de l'esmentada zona verda, així com la valoració dels

terrenys a expropiar. En aquest sentit les determinacions referents a aquesta actuació, contingudes en l'apartat 3 de l'article 257 de la normativa proposada, s'haurien que traslladar a la corresponent modificació de l'Estudi econòmic i financer del Pla general.

Caldrà corregir les següents errades materials detectades: 1) Cal fer concordar les superfícies de l'àmbit i de les diverses zones del sector El Pinar que expressa l'apartat 3 de la memòria, referent als antecedents administratius, amb les que expressen els plànols 2 i 3 de la documentació gràfica. 2) S'haurà de corregir el redactat de l'apartat 5 de l'article 257 de la normativa proposada de manera que assenyali que s'ha tingut en compte l'estudi realitzat per l'Agència Catalana de l'Aigua sobre Planificació de l'espai fluvial de la conca de la Tordera, tot eliminant-hi la referència de documentació annexa, perquè aquest no constitueix documentació annexa del present expedient.

## II.- SITUACIÓ JURÍDICA.

Exposat tota la tramitació administrativa anterior cal analitzar la incidència de la nova Llei del sòl catalana, la Llei 2/2.002, de 14 de març, d'Urbanisme, sobre aquest sector.

II.1.- La Llei 2/2.002, de 14 de març defineix el sòl urbà per l'existència de tres requisits alternatius i no concurrents :

- a) Els terrenys que, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys 2/3 parts de llur superfície edificable.
- b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina. ( art. 25 ).

Als efectes d'aquest expedient cal assenyalar, al no ésser d'aplicació l'apartat b) i la segona possibilitat de l'apartat a) de l'esmentat precepte, que per tenir la consideració de sòl els terrenys han de comptar amb els serveis urbanístics bàsics, els quals son definits a l'article 26 de la següent manera :

Són serveis urbanístics bàsics:

- a) La xarxa viària amb nivell de consolidació suficient per connectivitat amb trama viària bàsica municipal.
- b) Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
- c) El subministrament d'energia elèctrica.

Els Serveis : han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que el classifica.

Es evident que de les característiques físiques dels terrenys inclosos dintre del sector El Pinar no es donen aquests requisits, doncs, en primer lloc, no s'ha produït cap procés d'integració en el teixit urbà atès que la classificació operada pel Pla general d'ordenació només es formal a l'assumir un Pla parcial anterior no executat; en segon lloc, no compte amb tots els serveis urbanístics bàsics doncs la xarxa viària no està implantada en la seva totalitat, només existeix el vial central que divideix el sector i no té el nivell de connectivitat suficient amb la trama viària municipal. En tercer lloc, les característiques i dimensionaments de les altres infraestructures, que només existeixen al vial ( Avinguda Vila de Madrid ), no tenen les característiques adequades per servir a l'ordenació prevista.

2.- Per altre banda, tampoc els terrenys tenen els requisits que la Jurisprudència del Tribunal Suprem ((SS. 25-9-1991,RJ 1991\7708; 14-4-1993 RJ 1993\2607; 28-11-1994 RJ 1994\8648, 7-3-1995 RJ 1995\1952, 30-1-1997 RJ 1997\309, 20-11-2000 RJ 2000\10491,) demana i exigeix per considerar un terreny com a sòl urbà, doncs manté el criteri que aquesta classificació depèn del fet físic de la urbanització o consolidació de la urbanització, essent necessari que aquest compti amb accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües residuals, subministrament d'energia elèctrica, així com qualsevol altre servei d'utilització general (gas, telefono, etc.), tots amb les característiques adequades per servir a l'edificació construïda o que es vagi a construir i a més que el sòl es trobi inserit en la malla urbana, es a dir, que existeixi una urbanització bàsica no deslligada completament de l'entramat urbanístic existent.

I la suficiència dels serveis urbanístics ha de justificar-se en base a dos pressupostos : a ) Que las dotaciones les proporcionen los correspondientes servicios y que el suelo esté insertado en la malla urbana, esto es, que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y de energía eléctrica, de saneamiento, de que puedan servirse los terrenos.

b) Que éstos no estén desligados del entramado urbano o de la malla urbana.  
( STS 24 d'abril de 2.000 )

STS 2 febrer de 1994 R.Arz. 1452:

"Segundo.-Como dijimos en nuestras Sentencia de 30-10-1990 (RJ 1990\8336),29-1-1992 (RJ 1992\1241) y 14-4-1993 (RJ 1993\2607), entre otras, la **clasificación de un terreno como suelo urbano exige, no simplemente el que en el mismo concurren de hecho las circunstancias que indican los arts. 78 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9-4-1976 y 21 del Reglamento de Planeamiento de 23-6-1978 (RCL 1978\1965 y ApNDL 13921), sino también, y**

sobre ello es ilustrativo el propio art. 21 y la Expropiación de Motivos de la Ley 19/1975, de 2-5-1975 (RCL 1975\918 y ApNDL 13882), de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, luego refundida con ésta en el mencionado texto, que las dotaciones a que se refieren aquellos artículos las proporcionen los correspondientes servicios y que el suelo esté insertado en la malla urbana, es decir, que se dé una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro y agua y de energía eléctrica y de saneamiento de que pueda servirse el terreno, y que éste, por su situación, no esté completamente desligado del entramado urbanístico ya existente, el suelo del cual constituya sin duda suelo urbano."

STS 2.10.95 R.Arz.7205 :

"Segundo.-El primero de los motivos casacionales de la recurrente forzosamente ha de ser desestimado, toda vez que, por una parte, esta Sala, en la reciente Sentencia de 28 noviembre 1994 (RJ 1994\8648), recogiendo la doctrina sentada en las que en ella se citan, en una interpretación del artículo 78.a) del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 abril 1976 y 21.a) del Reglamento de Planeamiento, ha reiterado la necesidad de que para que un terreno pueda y deba ser clasificado como suelo urbano no basta con que, simplemente, esté dotado de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre él existe o haya de construirse, sino también que tales dotaciones las proporcionen los correspondientes servicios y que el suelo esté insertado en la malla urbana, es decir, que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que pueda servirse el terreno y que éste, por su situación, no esté completamente desligado del entramado urbanístico ya existente, el suelo del cual constituya sin duda suelo urbano, y por otra parte, con su planteamiento, no hace sino combatir la apreciación de la prueba por parte de la Sala de instancia, que en el sexto Fundamento de Derecho de su sentencia llegó a la conclusión de no haberse determinado la concurrencia de los requisitos necesarios para que el terreno de la actora mereciera la clasificación de suelo urbano, y tal apreciación, según ya dijimos en las Sentencias de 22 noviembre y 15 diciembre 1994 (RJ 1994\8611 y RJ 1994\9456) y 19 y 20 abril y 11 y 24 julio 1995 (RJ 1995\3159, RJ 1995\3163 y RJ 1995\6091), no es combatible en casación, en que el enjuiciamiento ha de limitarse a contrastar la aplicación del ordenamiento jurídico y de la jurisprudencia a los hechos declarados probados en la sentencia recurrida, sin intentar su sustitución por el criterio del recurrente, salvo en los contados casos, aquí no concurrentes, en que la apreciación no es libre, sino tasada.

STS 18.7.95 R.Arz. 6178 :

"Segundo.-La clasificación de un terreno como suelo urbano, si concurren en el mismo las circunstancias expuestas en los artículos 78 de la Ley del Suelo de 7 abril 1976, y 21 del Reglamento de Planeamiento, como tantas veces hemos reiterado, es de obligado acatamiento para la Administración, ya que si bien respecto del suelo urbanizable o no urbanizable tiene potestad discrecional en cuanto a tal clasificación, conforme al modelo elegido de planeamiento, en lo relativo al suelo urbano debe necesariamente partir de su situación real en el momento de la planificación, asignando esta condición a aquellos terrenos que reúnan las circunstancias especificadas en los citados artículos y además, que tal clasificación exige, no simplemente el que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o haya de construirse, sino también (Sentencias del Tribunal Supremo de 2 noviembre 1994 [RJ 1994\8492], 13 diciembre 1991 [RJ 1992\356], 20 julio 1993 [RJ 1993\5584], etc.) tal como se desprende de la Exposición de Motivos de la Ley del Suelo, que tales dotaciones les proporcionen los correspondientes servicios y que el suelo esté insertado en la malla urbana, es decir, que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente".

STS de 14 de diciembre de 2.001, :

"La sentencia aprecia que la parcela se encuentra en el mismo linde de la malla urbana y que cuenta a pie de parcela con los servicios urbanísticos del artículo 78 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 (RCL 1976, 1192; ApNDL 13889) (en adelante, TRLS) y del artículo 21 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (RCL 1978, 1965; ApNDL 13921) (en adelante, RPU). **Considera que este hecho no debe determinar, sin embargo, la clasificación de la finca como urbana en el caso concreto que examina ya que la parcela se encuentra al otro lado del límite de la malla urbana y, por ello, fuera del ámbito del suelo urbano.** Subraya que el diseño del Plan General ha marcado una línea más allá de la cual pretendió la inexistencia de malla urbana para preservar su modelo territorial. **Concluye que no es suficiente que existan servicios urbanísticos a pie de parcela si ésta se encuentra fuera del diseño del suelo urbano, pues ello significaría una extensión abusiva por mero contacto del entramado urbano, como si de una mancha de aceite se tratara.....**

Segundo.- Antes de entrar en el examen de los motivos de casación, convendrá precisar cuál es la orientación de la jurisprudencia de este Supremo en materia de suelo urbano en el TRLS de 1976, a través de la jurisprudencia más reciente.

Como hemos dicho en la sentencia de esta Sala de 30 de enero de 1997 (RJ 1997, 309), con referencia a otras anteriores, **la clasificación de un terreno como suelo urbano depende del hecho físico de la urbanización o de la consolidación, de suerte que la Administración queda vinculada por una realidad que ha de reflejar en sus determinaciones clasificatorias.**

Desde la reforma de la Ley del Suelo de 1976 la clasificación de un terreno como suelo urbano **constituye un imperativo legal** (artículo 78 TRLS) **que no queda al arbitrio de la Administración de planificación sino que debe ser definido en función de la realidad de los hechos.**

A tal efecto, y **respecto del criterio de la urbanización, no sólo consideramos necesarias legalmente las dotaciones esenciales de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o haya de construirse, sino también que tales dotaciones las proporcionen los servicios correspondientes y que el suelo se encuentre inserto en la malla urbana, es decir, que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua, energía eléctrica y saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente [artículo 21 del RPU (RCL 1978, 1965; ApNDL 13921), artículo 2.1 a) del Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre (RCL 1981, 2519; ApNDL 13944) y Exposición de Motivos de la Ley 19/1975, de 2 de mayo (RCL 1975, 918; ApNDL 13882), refundida en el texto de 9 de abril de 1976].**

En la línea ya expuesta, las sentencias de 6 de marzo (RJ 1997, 1664), 26 de mayo (RJ 1997, 5920), 21 de julio (RJ 1997, 6045) y 18 de diciembre de 1997 (RJ 1998, 286) y 13 de mayo de 1998 (RJ 1998, 3844) insisten en **la necesidad tanto de que los terrenos se encuentren insertos en la malla urbana como en la de que cuenten con los servicios apropiados.** No es suficiente, se ha dicho, que ocasionalmente tengan los servicios urbanísticos a pie de parcela, porque pasen por allí casualmente, **sino que deben estar dotados de ellos porque la acción urbanizadora haya llegado al lugar de que se trate.** La sentencia de 4 de febrero de 1999 (RJ 1999, 672) declara, así, que no es suficiente que el terreno tenga los servicios urbanísticos cuando el mismo no se encuentra en la malla urbana y la de 1 de junio de 2000 (RJ 2000, 4375) precisa que el suelo urbano sólo llega hasta donde lo hagan los servicios urbanísticos que se han realizado para la atención de una zona urbanizada, y ni un metro más allá. No cabe clasificar como urbano un terreno que linda con urbanizaciones consolidadas pero que está separado de ellas por la voluntad del Municipio de mantener el suelo urbano en el límite de las urbanizaciones existentes. Dicho en otros términos: **el suelo urbano no puede expandirse necesariamente como si fuera una mancha de aceite mediante el simple juego de la colindancia de los terrenos con**

**zonas urbanizadas**, como advierte la sentencia de 12 de noviembre de 1999 (RJ 1999, 8491) a propósito de un caso de suelo no urbanizable”...

En conseqüència, d'acord amb els criteris legals i jurisprudencials exposats, sembla evident que el sector El Pinar no reuneix els requisits d'urbanització necessaris per considerar-lo com a sòl urbà (doncs no s'ha executat el seu projecte d'urbanització), el que comporta que en l'exercici de la potestat de modificació del planejament urbanístic o ius variandi, l'Ajuntament de Blanes no es troba vinculat a la prèvia classificació de sòl urbà que tenen aquests terrenys segons el Pla general d'ordenació, a la vista i constatació de que els mateixos no reuneixen ni els requisits físics estructurals ni es troben en àrees consolidades per l'edificació, que exigeix l'art. 25 i 26 de la Llei 2/2.002 de 14 de març.

II.2.- Per altre banda, l'entrada en vigor de la repetida Llei 2/2.002 ha introduït dintre dels principis de l'ordenament urbanístic uns principis que cal acomplir.

Al preàmbul de la Llei s'explicita el següent :

“Aquesta Llei es pronuncia clarament a favor d'un desenvolupament urbanístic sostenible, sobre la base de la utilització racional del territori, per a comptabilitzar el creixement i el dinamisme econòmics necessaris amb la cohesió social, el respecte al medi ambient i la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Així s'assoleix una sintonia total amb les pretensions de l'esmentada Llei de política territorial.

Des d'aquesta perspectiva, el primer objectiu de la Llei és impregnar les polítiques urbanístiques de l'exigència de conjugar les necessitats de creixement amb els imperatius del desenvolupament sostenible, de manera que es tradueixin en la utilització racional del territori; en la lluita contra la pobresa mitjançant aquest recurs, amb la política d'habitatge social; en la qualitat de vida a assolir en tots els assentaments humans, tant els existents com els nous; en l'increment de la conscienciació de la societat pel que fa al medi ambient; en la gestió correcta i proporcionada dels altres recursos naturals, des de la perspectiva urbana, i en la dels residus generats, i també en una utilització progressiva de les energies renovables i en una política eficient d'estalvi energètic en general.

L'acció coordinada dels instruments de planificació territorial, urbanística i sectorial, i la posada en pràctica d'aquests, han de constituir un dels suports essencials per al desenvolupament sostenible de Catalunya, seguint les premisses de la Conferència de Rio de 1992 i de la Carta d'Aalborg, entre altres instruments d'escala mundial al respecte.

En conseqüència, el desenvolupament sostenible de Catalunya, l'exercici pels ajuntaments de competències urbanístiques en funció de llur assumpció de responsabilitats i l'eficàcia i agilitat dels sectors implicats, públic i privat, en la consecució de sòl urbanitzat són els tres eixos vertebradors d'aquesta Llei, els quals es complementen amb un seguit de mesures de seguretat jurídica dels administrats i amb un conjunt de determinacions innovadores, conseqüència directa de l'experiència assolida. “

Aquests criteris es concreten a l'article 3 de la Llei, anomenat " Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible", que es defineix com " 1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures. I al seu apartat segon regula ". El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient."

Per últim l'article 9 "Directrius per al planejament urbanístic", estableix al seu apartat segon que " És prohibit d'urbanitzar i d'edificar en zones inundables i en zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos ". I a l'apartat 3, que : " El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn".

Aquests criteris i principis de l'ordenament urbanístic conjugats amb l'informe de l'antiga Junta d'Aigües de 5 de març de 1.999, evacuat a l'expedient de Modificació del Pla general referenciat, on conclou que : " **Convindria que aquesta zona del delta es deixés lliure de qualsevol ocupació per raons ambientals, paisatgístiques i de protecció del funcionament del sistema fluvial perquè es la zona natural d'expansió de les inundacions d'alts períodes de recurrència.**", legitimarien i justificarien la proposta d'ordenació del present projecte.

II.3.- Des d'aquesta situació objectiva la problemàtica que cal analitzar es si l'exercici dels "ius variandi" o modificació del planejament urbanístic que comporti una desclassificació dels terrenys del sector El Pinar comportaria un dret a indemnització a favor dels propietaris del repetit sector.

S'ha de dir, en primer terme, que la regulació específica dels supòsits d'indemnització per l'exercici de la potestat de modificació del planejament urbanístic es troba regulat en els següents preceptes :

art 41 de la Llei estatal 6/1998, de 13 d'abril sobre regim de sòl i valoracions, Indemnización por alteración de planeamiento., que al seu apartat 1, diu :

"La modificación o revisión del planeamiento sólo podrá dar lugar a indemnización por reducción de aprovechamiento si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para su ejecución en el ámbito en el que a dichos efectos se encuentre incluido el terreno, o transcurridos aquéllos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración".

I l'article 109. 4 i 5 de la Llei 2/2.002, de 14 de març, que diu :

Els terminis d'execució, als efectes de la indemnització per reducció d'aprofitament urbanístic en sòl urbà, són els establerts directament pel pla d'ordenació urbanística municipal o pel programa d'actuació urbanística per als polígons d'actuació i els determinats pels plans de millora urbana; en sòl urbanitzable, són els establerts pel pla parcial.

5. Els terminis d'execució a què es refereix l'apartat 4 comprenen els terminis d'urbanització i també els d'edificació, si el planejament els estableix expressament. En tot cas, l'incompliment del termini d'urbanització no interromp el còmput del termini d'edificació

De la lectura d'aquests preceptes i de la interpretació Jurisprudencials recaiguda amb la normativa urbanística anterior ( SS. de 10-4-1985 RJ 1985, 2197, 12-5-1987 RJ 1987, 5255, 26-10-1988 RJ 1988, 8232; 16-6-1989 RJ 1989, 4728 y 5-2-1991 RJ 1991, 772 ), cal assenyalar que només quan el planejament ha arribat a la fase final de la seva realització s'adquireix els aprofitaments urbanístics previstos a l'ordenació urbanística i solament en aquest supòsdit la modificació del pla representa una lesió d'un pret adquirit, procedint la indemnització.

Es a dir, el fet indemnitzable es produeix quan es dona una lesió indemnitzable: quan una expectativa es converteix en dret i aquest es ve limitat per una decisió administrativa posterior. I aquesta lesió ( dany antijuridic resarcible ) existeix quan aquesta consolidació o conversió de l'expectativa en dret depèn de les fases del procés d'urbanització i del previ compliment pels afectats dels deures inherent a cada fase urbanística, i es dona quan la variació del planejament afecta a situacions consolidades, a drets patrimonialitzats, a drets integrats en el patrimoni dels afectats. Patrimonialització que pressuposa el compliment d'uns deures i la realització d'unes despeses.

En aquest sentit es paradigmàtica la Sentència de 12 de maig de 1987 R.Arz. 5255 que estableix la doctrina següent:

" Segundo.- Ninguna duda existe respecto de que la potestad administrativa de planeamiento se extiende a la reforma de éste: la naturaleza reglamentaria de los planes, en un sentido, y la necesidad de adaptarlos a las exigencias cambiantes de la realidad, en otro, justifican plenamente el ius variandi que en este ámbito se reconoce a la Administración -arts. 45 y

siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RCL 1976\1192 y ApNDL 1975-85, 13889)-. Esto plantea el problema de la situación de los propietarios ante la modificación del planeamiento. Y es que los Planes, ante todo, establecen una determinada ordenación en atención a lo que el interés público reclama, pero a la vez y como consecuencia esa ordenación delimita el contenido del derecho de propiedad -arts. 76 y 87,1 del ya citado Texto Refundido-. En efecto la clasificación y la calificación del suelo implican la atribución de una determinada calidad que opera como presupuesto desencadenante de la aplicación del estatuto jurídico correspondiente.

Este carácter estatutario de la propiedad inmobiliaria significa que su contenido será en cada momento el que derive de la ordenación urbanística, siendo pues lícita la modificación de ésta, modificación que, por otra parte, no debe dar lugar a indemnización en principio dado que como ya se ha dicho las facultades propias del dominio, en cuanto creación del ordenamiento, serán las concretadas en la ordenación urbanística vigente en cada momento.

Tercero.- Sin embargo y frente a lo expuesto aparece la regla excepcional del art. 87.2 del Texto Refundido que prevé la indemnización, en lo que ahora importa, para los supuestos de modificación o revisión anticipada de los Planes Parciales.

Será ante todos de destacar el carácter excepcional de la norma, reiteradamente puesto de relieve por la jurisprudencia -así, sentencias de 14 de junio de 1983 (RJ 1983\3506), 10 de abril de 1985 (RJ 1985\2197), etc.-; tal excepcionalidad deriva del ya indicado carácter estatutario del régimen de la propiedad inmobiliaria y resulta explicitada, en su contexto

próximo, por la relación existente entre los apartados 1 y 2 del citado art. 87.

Cuarto.- Así las cosas, obligado será perfilar el supuesto de hecho de dicho precepto, planteando la **pregunta de si para provocar la consecuencia jurídica indemnizatoria, en él prevista, basta, en lo que a estos autos respecta, con una modificación anticipada de los planes que indica, sin más, o si por el contrario será precisa la concurrencia de algún otro requisito.**

Ya en este terreno, es de señalar que la doctrina, con acierto, viene encuadrando el art. 87.2 dentro del marco general de la **responsabilidad patrimonial de la Administración Pública** lo que implica que para que proceda la indemnización será necesaria la existencia de una **lesión en los bienes o derechos de los administrados** -art. 106.2 de la Constitución (RCL 1978\2836 y ApNDL 1975-85, 2875), art. 40 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado (RCL 1957\1058 y 1178 y NDL 25852), etc.-.

Y puesto que el problema se suscita en materia urbanística, **habrá que determinar en qué momento surgen derechos que sean susceptibles de sufrir aquella lesión, concretando si nacen de la mera aprobación del planeamiento o si por el contrario es necesario que concurren otros presupuestos.**

Quinto.- Con este planteamiento importará recordar el sistema de definición del derecho de propiedad del suelo en nuestro ordenamiento. El punto de partida es el del contenido del dominio en el suelo no

urbanizable -aprovechamiento exclusivamente agrícola, ganadero o forestal-. Dado que en tales supuestos no se establece indemnización alguna -art. 87.1 del Texto Refundido- es claro que la Ley de nada ha privado al propietario. Y al propio tiempo, como tampoco añade nada al contenido natural de la propiedad, no se le imponen deberes especiales.

**En cambio en el suelo urbano y en el urbanizable se incorporan al derecho de propiedad contenidos urbanísticos artificiales que no están en la naturaleza y que son producto de la ordenación urbanística. No sería justa esta adición de contenidos si se produjera pura y simplemente y por ello, como contrapartida, en tales supuestos se imponen importantes deberes -arts. 83.3 y 84.3 del Texto Refundido- cuyo cumplimiento exige un cierto lapso temporal dada la complejidad de su ejecución. Pues bien, sólo cuando tales deberes han sido cumplidos puede decirse que el propietario ha «ganado» los contenidos artificiales que se añaden a su derecho inicial. No basta, así, el Plan de detalle para atribuir un derecho derivado del destino urbanístico del suelo previsto en aquél. Tal derecho solo se adquiere, sólo se patrimonializa cuando el propietario, cumpliendo sus deberes, ha contribuido a hacer físicamente posible su ejercicio. Es evidente la conexión causal existente entre deberes, por un lado, y aprovechamientos urbanísticos, por otro. Sólo el cumplimiento de aquéllos confiere derecho a éstos. Por ello, sólo cuando el plan ha llegado a «la fase final de realización» -sentencias de 29 de septiembre de 1980 (RJ 1980\3463), 14 de junio de 1983, 10 de abril de 1985- se adquiere el derecho a los aprovechamientos urbanísticos previstos en la ordenación y sólo, por tanto, entonces la modificación del planeamiento implicaría lesión de un derecho ya adquirido, procediendo así la indemnización prevista en el art. 87.2 cuyo contenido habría de fijarse en perfecta congruencia con los contenidos de los derechos de los que se ha visto privado el propietario.".**

La Sentència 22 de febrer de 1994 R.Arz. 1459 estableix :

"Cuarto.-La jurisprudencia de esta Sala -Sentencias de 29-9-1980 (RJ 1980\3463), 14-6-1983 (RJ 1983\3506), 10-4-1985 (RJ 1985\2197), 12-5-1987 (RJ 1987\5255), 5-2-1991, 19-2-1991, 26-6-1991 y 16-10-1991 (RJ 1991\772, RJ 1991\959, RJ 1991\5266 y RJ 1991\8372) y 5-2-1992, 14-4-1992, 3-9-1992 y 3-11-1992 (RJ 1992\2299, RJ 1992\3422, RJ 1992\6593 y RJ 1992\8743), entre otras, dictadas en interpretación del art. 87 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9-4-1976- ha puesto de relieve que el primer párrafo del expresado artículo sienta un principio general de no indemnización por la ordenación del uso de los terrenos, por implicar ello meras limitaciones y deberes que definen y configuran el contenido normal del derecho de propiedad según su clasificación urbanística, que en el suelo urbano y en el urbanizable se incorporan al derecho de propiedad contenidos urbanísticos artificiales que no están en la naturaleza y que son producto de la ordenación urbanística, y que este

derecho derivado del destino urbanístico del suelo, previsto en el Plan, sólo se patrimonializa cuando el propietario, cumpliendo los deberes que le imponen los arts. 83.3 y 84.3, con sus concordantes, del precitado Texto Refundido, ha contribuido a hacer físicamente posible su ejercicio, y ello mediante la realización de las actuaciones materiales que requiera la ejecución del planeamiento, puesto que solamente cuando el Plan ha llegado a su fase final de realización se adquiere el derecho a dichos aprovechamientos urbanísticos previstos en la ordenación, y sólo, por tanto, entonces, la modificación del planeamiento implica lesión de un derecho ya adquirido, procediendo así la indemnización del segundo párrafo del mismo art. 87, precepto que viene enmarcado dentro del marco general de la responsabilidad patrimonial de la Administración.".

En conseqüència, dels preceptes esmentats i de la Jurisprudència del Tribunal Suprem, es pot manifestar que la modificació del Pla general d'ordenació de Blanes en el sentit de desclassificar com a sòl urbà el sector El Pinar no pot generar un dret indemnitzatori favorable als titulars dominicals doncs aquest, al no haver realitzat el procés urbanístic de la cessió de terrenys, la distribució equitativa de beneficis i càrregues del planejament ( la equidistribució ) i la urbanització del sector, no han patrimonialitzat l'aprofitament urbanístic que li atorga el Pla general i, en conseqüència, no es pot produir des d'aquesta perspectiva jurídica una lesió antijurídica.

### III. MORFOLOGIA I USOS DEL TERRITORI

Els terrenys afectats per la modificació es situen a la desembocadura del riu Tordera, ocupant part del delta i tenen una extensió superficial de 10,74 Ha. Estan formats per dipòsits al·luvials quaternaris provinents de la disgregació dels granits del Montseny, per la marge esquerra i el Montnegre per la marge dreta, juntament amb restes de les acumulacions detrítiques de la depressió prelitoral, transportats pel riu.

Els terrenys són plans, amb una lleugera pendent cap al mar.

Cal destacar, a banda de l'interès ecològic propi del delta, com a domini potencial de vegetació hidròfila i hàbitat d'espècies endèmiques, la excepcionalitat del tram de costa, pel que fa a l'amplada i qualitat de la platja, i a la pineda que ocupa el front costaner amb una fondària de 250 mts.

L'ús actual predominant en la zona és la de càmping. Aquests han anat sorgint desordenadament a banda i banda de l'Avinguda de la Vila de Madrid, que uneix el nucli urbà amb el sector del Pinar. Existeix una petita zona destinada a pistes de tennis

#### IV. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

1.- Es proposa mantenir l'actual classificació de la zona esportiva existent i una petita infraestructura tècnica, i recllassificar la resta dels terrenys com a Sòl No Urbanitzable.

Aquesta desclassificació ve fonamentada per la seva representativitat com espai paisatgístic, la seva importància ecològica i pel fet de considerar que la zona no es apte ni per a la urbanització, ni per càmping pel perill que recau sobre els residents en cas d'inundació.

La franja de zona verda situada al llarg de la línia de costa, actualment qualificada de Sistema de Parcs i Jardins Urbans, Clau Ce (en sòl urbà i urbanitzable), passaria a qualificar-se de Sistema General, Clau E- Parcs Forestals (en sòl no urbanitzable), però de titularitat pública, clau E-1

La resta de terrenys passaria a qualificar-se de Clau 24a- Protecció natural, paisatgística i cultural / Àrees de protecció paisatgística (en sòl no urbanitzable).

NORMATIVA

#### Regulació de la zona qualificada de Sistema General, Clau E-1 Parcs Forestals.

La regulació de la zona qualificada de Sistema General, Clau E-1 - Parcs Forestals, ve continguda el Títol tercer – Ordenament de sistemes, capítol sisè – Parcs Forestals de les Normes Urbanístiques del Pla General, però amb l'afectació a titularitat pública :

#### ART. 114-BIS

#### Règim aplicable

1.- Els parcs forestals ordenats en aquest P.G.M.O. com a espais lliures o verds, a més de sotmesos a la legislació específica sobre defensa i conservació de masses forestals i sobre el que respecta a zones verdes s'estableix en la legislació urbanística, queden subjectes al que disposen els articles següents :

2.- Titularitat i afectació a parc forestal.

La destinació de terrenys en virtut d'aquest Pla a parcs forestals requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques de propietat particular que, segons aquest planejament es qualifiquen com a parcs forestals, o constitueixen enclavaments en parcs de titularitat pública, han d'esser expropiades actuant aquest Pla com títol legitimador de l'expropiació.

3.- Protecció del parc forestal.

3.1.- Els terrenys integrants dels parcs forestals no podran ser dedicats a usos, aprofitaments o utilitzacions que impliquin transformació de la seva destinació en el P.G.M.O.

3.2.- L'Ajuntament i els organismes competents vetllaran per impedir que amb el pretext d'obrir vies forestals, tala d'arbres o altres operacions, es realitzin aprofitaments que desvirtuin el caràcter dels parcs forestals.

#### 4.- Plans Especials.

1.- Per al desenvolupament de les previsions contingudes en aquest P.G.M.O. s'elaborarà un P.E. en què se regulin, d'acord amb el que aquí s'estableix, els aspectes del parc com espai verd.

2.- Quan solament es tracti de construir edificacions destinades directament a la conservació del parc forestal, no serà necessària l'elaboració del Pla Especial.

#### 5.- Condicions d'utilització.

1.- La utilització prevista en el P.E. haurà de respectar, en tot cas, les següents condicions :

- a) Es prohibiran les activitats que directament o indirecta puguin produir la destrucció, deteriorament o desfiguració de les espècies forestals existents.
- b) L'aprofitament forestal es portarà a terme de forma compatible amb la conservació dels valors naturals que motiven la qualificació urbanística.
- c) En els llocs que es delimitin en el corresponent P.E. es podran autoritzar les edificacions per a usos recreatius o culturals, quan es justifiqui la idoneïtat i interès de la instal·lació i es garanteixi el manteniment de les condicions ambientals.

2.- El P.E. contindrà mesures adequades per a fomentar el gaudir públic dels terrenys qualificats de parc forestal.

#### Regulació de la zona Clau 24a

La regulació de la zona Clau 24a, ve continguda el Títol setè - Regulació del sòl no urbanitzable, capítol sisè - Zona de protecció natural, paisatgística i

cultural (Clau 24) de les Normes Urbanístiques del Pla General, articles 256 i 257:

Art. 256.- Definició.

1.- Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals de caràcter destacat, hauran de ser objecte d'especial protecció, impeditint les actuacions que puguin perjudicar els seus valors paisatgístics i naturals transformant les seves actuals condicions.

2.- A tal efecte, l'Ajuntament disposarà les mesures oportunes encaminades a una acció progressiva d'adaptació de les instal·lacions, edificis i altres elements existents en el moment d'aprovació del present Pla.

Art. 257.- Classificació.

El Pla estableix la següent classificació en àrees d'interès ecològico-paisatgístic.

1.- Àrees de protecció paisatgística (clau 24a)

Abasta els terrenys no urbanitzables en especial situació respecte de la ciutat i els seus accessos, en general no aprofitables per a usos agrícoles o residencials, que posseeixen marcat caràcter. El Pla els preserva quant a la privatització del paisatge, a fi de contribuir a una acció regeneradora de la vegetació, disposició rocosa i elements integrats a l'entorn natural. Així mateix es preveu, la futura utilització dels terrenys més accessibles i morfològicament aptes per a finalitats públiques.

FI NORMATIVA

2.- El règim jurídic de les instal·lacions i obres existents dins l'àmbit de la present modificació resta de la següent manera:

1. Les instal·lacions de càmping legalitzades queden en situació disconforme i es consideren compatibles amb les noves determinacions del planejament en tant conservin la mateixa titularitat i característiques actuals.
2. La resta d'instal·lacions i obres il·legals queden en règim de fora d'ordenació a l'empara del que disposa l'article 102 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.
3. Es recullen les instal·lacions d'abastament i subministrament d'aigua annexes a la dessaladora de Blanes (Pous, transformador i xarxa de canalitzacions) com a existents i compatibles al nou planejament. Aquest apartat dona resposta a l'informe de data 20 de maig de 2003, de l'Agència Catalana de l'Aigua (A.C.A.).

3.- En la part gràfica s'inclou la nova delimitació de la línia Z.M.T. d'acord amb l'informe de data 4 de juny de 2003, emès per la Secretaria per a les Actuacions Concertades, departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya. La modificació consisteix en modificar la línia d'atermenament de la zona marítimoterrestre, unint-se la fita M-6 amb la M-8.

4.- La franja de zona verda, Clau Ce – Sistema de Parcs i Jardins Urbans, es manté d'acord amb el contingut de l'informe de la Secretaria per a les Actuacions Concertades, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, Generalitat de Catalunya, de data 4 de juny de 2003, per a una millor protecció del domini públic maritimoterrestre, si bé com a Sistema General, Clau E-1 Parcs Forestals, d'acord amb les prescripcions contingudes en el acord d'aprovació definitiva de data 4 de novembre de 2003 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona,.

5.- Es recullen les recomanacions de l'informe de data 23 de juny de 2003, emès per la Delegació Territorial a Girona, Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya:

"Es recomana que el criteri a seguir en la restauració vegetal prevista dels terrenys desclassificats més propera al marge fluvial tingui per objecte la recuperació dels hàbitats d'interès comunitari propis d'aquest ambient deltaic i que actualment es conserven aigües amunt de la Tordera: salzedes, alberedes i omedes mediterrànies i, en la zona més propera al marge fluvial, vernedes (Alno-Padion). Tot això en congruència amb l'interès ambiental dels sistemes de ribera associats a la desembocadura de la Tordera"

6.- S'ha tingut en compte l'estudi realitzat per l'Agència Catalana de l'aigua sobre PLANIFICACIÓ DE L'ESPAI FLUVIAL DE LA CONCA DE LA TORDERA en el que en la seva diagnosi considera que aquest sector es inundable en grau greu. També es referència l'Avenç de Pla Especial de Protecció del Patrimoni Ambiental i paisatgístic i Històric-Artístic, redactat per la Universitat Politècnica de Catalunya i promogut per l'Ajuntament de Blanes, on es constata la necessitat de preservació d'aquest sector.

6.- Es recull la prescripció continguda en el acord d'aprovació definitiva de data 4 de novembre de 2003 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, referent a que cal fer concordar les superfícies de l'àmbit i de les diverses zones del sector El Pinar que expressa l'apartat 3 de la memòria, referent als antecedents administratius, amb les que expressen els plànols 2 i 3 de la documentació gràfica. Concretament la superfície de 107.405 m<sup>2</sup> que consta en la documentació gràfica vers la superfície de 106.568 m<sup>2</sup> que consta en el apartat d'antecedents de la memòria, son el resultat d'aplicar les noves tècniques de representació i a un més precís aixecament topogràfic recent, respectant totalment els criteris de delimitació contingudes en el Pla general (també s'inclou aquesta circumstància en els plànols corresponents).

## V.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

S'inclou aquest estudi econòmic i financer, a rel de la necessitat d'obtenció dels terrenys de Sòl No Urbanitzable qualificats de Sistema General, Clau E-1 Parcs Forestals pel sistema d'expropiació, d'acord amb la prescripció al

respecte continguda en el acord d'aprovació definitiva de data 4 de novembre de 2003 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

Els criteris per obtenir la valoració d'aquest terrenys es fonamenten en els principis continguts en el article 26 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions. Utilitzarem els valors comparables obtinguts pel mètode de comparació a partir del valor de finques anàlogues.

La referència més clara per obtenir finques anàlogues, amb la mateixa situació urbanística (sistemes generals), si bé de característiques d'usos i aprofitaments similars però no idèntics, són les que, actualment estan en procés d'expropiació per part de la Generalitat de Catalunya en les obres d'eixamplament de la carretera GI-600, de Blanes a Tordera. Els preus que s'estan tenint en compte per a l'obtenció d'aquests terrenys, així com d'altres actuacions similars promoguts per la Generalitat de Catalunya, estan de l'ordre dels 12,60 €/m<sup>2</sup>. Ara bé, els terrenys esmentats tenen uns usos agrícoles intensius, mentre que els terrenys objecte d'aquesta modificació són espais pràcticament lliures, a frec de mar, i amb finalitats residuals en zones d'ús de càmping. A més, una part d'aquests ja han estat subjectes a obtenció per part de l'Agència Catalana de l'Aigua per a la ubicació de pous de captació d'aigua marina i instal·lacions complementàries de la nova dessaladora. Aquest fet, si bé es poc significatiu en quant a superfície expropiada, que es mínima, sí té repercussió en el demèrit de la resta de terrenys on s'ubiquen aquestes instal·lacions. Per totes aquestes circumstàncies, podem considerar que un preu just per aquest terrenys es situa en el 50% del preu abans esmentat, el que suposa un preu de 6,30 €/m<sup>2</sup>.

La superfície dels terrenys qualificats de Sistema General, Clau E-1 Parcs Forestals per aquesta modificació de Pla General es de 16.373 m<sup>2</sup>.

Per tant, el valor dels terrenys subjectes a expropiació puja a la quantitat de:  
 $16.373 \text{ m}^2 \times 6,30 \text{ €/m}^2 = 103.149,90 \text{ €}$

## VI.- INFORME AL·LEGACIONS APROVACIÓ INICIAL

Davant el tràmit d'informació pública de l'expedient i projecte aprovat inicialment pel Ple de data 31 de març de 2.003, s'ha formulat escrit d'al·legacions de data 27 de juny de 2.003 ( r.e. 10623 ) per part del Sr. Mauricio Pérez de Almansa, en representació de la propietat del sector El Pinar.

Davant de les mateixes cal manifestar i reiterar l'informe al tràmit de l'article 125 del RPU, en el sentit següent :

1.- L'acord de la CTU de Girona de data 5 d'abril de 2.002, publicat al DOGC de 7 de juny de 2.002, núm. 3652, es un expedient de Modificació puntual

del Pla general de Blanes que no te res a veure amb el sector El Pinar, tant en quan a la proposta aprovada com en relació al projecte suspès.

Sense perjudici del caràcter reglat de la classificació del sòl urbà, al projecte es justifica que els esmentats terrenys no tenen la consideració del sòl urbà segons les determinacions de la Llei 2/2003, de 14 de març d'Urbanisme, plenament aplicable al supòsit analitzat segons determinacions de la Disposició Transitòria Primera i Disposició Final Dotzena d'aquest Text Normatiu.

2.- En conseqüència, cal reiterar que l'al·legació referent a la reducció de l'aprofitament i la seva relació amb l'art. 41 de la Llei estatal 6/1998, de 13 d'abril de Regim del Sòl i Valoracions, manca de tota motivació.

3.- Es procedent desestimar les al·legacions.

Octavi Font Sebarroja,  
Arquitecte municipal

Blanes, ~~desembre~~ 2003

Ref.: urbanisme/Mod. PG/Pinar/TEXT REFÓS (ap. definitiva ) desclassificació PINAR 2003

Diligència, per fer constar que el present Text Refós fou aprovat per acord de Ple en sessió de data 25 d'octubre de 2004

Blanes, 26 d'octubre de 2004

La Secretaria Acctal.

  
AJUNTAMENT DE  
BLANES

  
Aprobat pel Ple Municipal en la sessió de data 04 NOV. 2003  
La Secretaria  
  
Sònia Borràs i Sureda



el Mediterrani

MODIFICACIÓ PLA GENERAL - Sector "EL PINAR"  
TEXT REFÓS

(que recull les prescripcions contingudes en l'acord d'aprovació definitiva de la CTUG de data 4 de novembre de 2003)

| Classificació                                                                            | P.G.O.<br>Aprov. Def. 30/8/81 | PROPOSTA<br>MODIFICACIÓ |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
|                                                                                          | S.U.                          | S. N. U.                |
| ZONES                                                                                    |                               |                         |
| D1e - docent                                                                             | 7.178,- m2                    | -                       |
| D4e - esportiu existent                                                                  | 8.884,- m2                    | -                       |
| D4 - esportiu                                                                            | 7.288,- m2                    | 7.288,- m2              |
| 3a1-plurifamiliar aïllada, int. 1                                                        | 35.694,- m2                   | -                       |
| 4a - unifamiliar aïllada, int. 1                                                         | 10.836,- m2                   | -                       |
| B3 - Sanejament                                                                          | 145,- m2                      | 145,- m2                |
| C - Zona verda                                                                           | 16.373,- m2                   | -                       |
| E-1 - Parc Forestal                                                                      | -                             | 16.373,- m2             |
| Vials                                                                                    | 21.007,- m2                   | -                       |
| 24a - Protecció natural,<br>Paisatgística i cultural<br>Àrees de protecció paisatgística | -                             | 83.599,- m2             |
| Total                                                                                    | 107.405,- m2 *                | 107.405,- m2 *          |

\* NOTA: la superfície de 107.405 m2 vers la superfície de 106.568 m2 que consten en els antecedents de la memòria, són el resultat d'aplicar les noves tècniques de representació i a un més precís aixecament topogràfic recent, respectant totalment els criteris de delimitació contingudes en el PGOM.

Diligència, per fer constar que el present Text Refós fou aprovat per acord de Ple en sessió de data 25 d'octubre de 2004  
Blanes, 26 d'octubre de 2004  
La Secretaria Acctal.