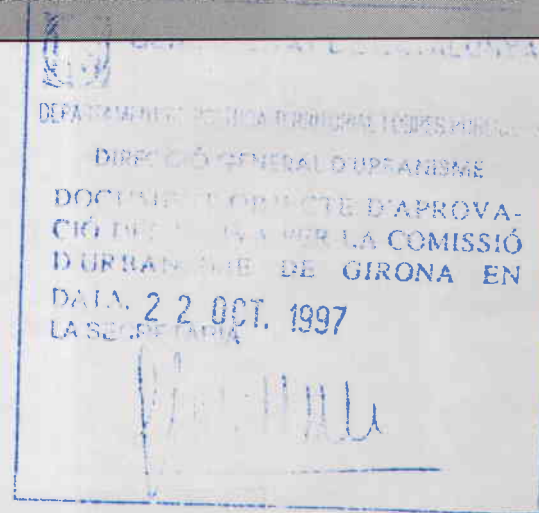




**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀ PARCIAL CAN BORELL,
PER ADAPTAR L'ORDENAMENT URBANÍSTIC EN LA ZONA A
CONSTRUIR UNA PROMOCIÓ PÚBLICA D'HABITATGES**

TEXT REFÓS que aconpleix amb les determinacions contemplades en l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona de data 22 d'octubre de 1997

OCTUBRE, 1997



DILIGENCIA:

Per fer constar que el present text refós de la modificació del Pla Parcial Can Borell, fou aprovat per L'Ajuntament en Ple de data 27 d'octubre de 1997.

Blanes, 28 d'octubre de 1997
EL SECRETARI GRAL. ACCTAL.



AJUNTAMENT DE
BLANES



MEMÒRIA

- 1.- Antecedents
- 2.- Situació urbanística
- 3.- Proposta
- 4.- Justificació
- 5.- Tramitació



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



1.- Antecedents

L'Ajuntament de Blanes i la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, a través de l'Institut Català del Sòl (INCASOL), han elaborat un conveni per l'execució d'una promoció pública d'habitatges a emplaçar en el Plà Parcial Can Borell.

En el mateix, l'Ajuntament de Blanes cedeix uns terrenys de la seva propietat i l'INCASOL construirà un grup de 74 habitatges de Protecció Oficial, en règim especial.

Aquests habitatges aniràn ubicats en tres edificis dels quals, la planta baixa i part d'altells de dos dels mateixos, serà destinada a equipaments públics i que rebrà l'Ajuntament com a contraprestació dels solars.

A més, l'INCASOL complementarà l'urbanització de les zones verdes que recauen en front dels tres edificis.

2.- Situació urbanística

Els terrenys destinats a la construcció d'habitatges, corresponen a la totalitat de les illes denominades com a M-2, M-3 i M-7 en el Plà Parcial Can Borell, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 23 de setembre de 1992.

La Illa M-2 està qualificada en una part com edificable, residencial plurifamiliar, i en part com d'equipaments públics. Les illes M-3 i M-7 està qualificades com edificables, residencial plurifamiliar.

3.- Proposta

La proposta consistiria en:

1.- Concentrar la superfície destinada a equipaments de la illa M-2 en les plantes baixes i altell de la totalitat de les illes M-2 i M-3. Així, si el Pla Parcial preveu un sostre edificable d'equipaments de 2.912 m² concentrats en un solar de l'illa M-2, la proposta es que aquests metres es distribuïrien en les plantes baixes de les mencionades illes i un altell de l'illa M-2.

2.- Aumentar la densitat d'habitatges. El pla parcial preveu un



màxim de 55 habitatges per a les tres illes, mentre que la proposta consisteix en la construcció de 74 habitatges. Això representa un augment de 19 habitatges que es compensa amb una major dotació d'espais verds, retrasant la línia d'edificació dels edificis que recauen en front de la plaça de les illes M-2 i M7. Amb aquesta sol.lució, s'aumenten les zones verdes denominades M-2VP i M-7VP.

3.- Aumentar en una planta l'alçada màxima prevista en el pla parcial per la zona residencial plurifamiliar de la illa M-2. D'aquesta manera s'aconsegueix poder dotar d'ascensors totes les escales del conjunt de l'edifici, sense que, atenent a la secció que s'adjunta en la part gràfica, s'alteri l'alçada amb els edificis colindants del carrer Mas Torrents.

El mateix augment d'una planta en la part de zona residencial plurifamiliar de la illa M-7 prevista en Pb+2. D'aquesta manera, tota l'alçada de l'edificació de l'illa M-7 quedaria uniformada en Pb+3.

4.- En l'illa M-2, augmentar fins el 100% l'ocupació edificable de les plantes sótanos i baixa, en el pati interior d'illa

El reste de paràmetres edificatòris, com son alçades màx./mín. de plantes, volades, cossos sortins, patis, etc., vindrà especificat directament en el projecte d'obres dels edificis, i passarà a ser la normativa d'aplicació per aquests conjunt.

5.- L'us residencial per aquestes tres illes resta explícitament vinculat a la promoció pública d'habitatges.

4.- Justificació

-Dotació espais lliures per compensar augment de densitats

Dels 55 habitatges que fixa el pla parcial per aquest conjunt, es passa a 74 habitatges. Això suposa un augment de 19 habitatges dels inicialment previstos.

Del total previst en el pla parcial, es passa de 970 habitatges a 989 habitatges.

Amb les reculades de la línia d'edificació a la plaça dels edificis situats a la illa M-2 i M-7, així com la reducció en 2 mts. (de 3 mts. a 1 mts.) de la franja viària peatonal davant dels mateixos, s'aconsegueix un augment de 384,04 m² de superfície, que es destinada a zona verda pública.

Amb la present modificació s'assoliria una superfície de verd públic de:

$$24.534,10 \text{ m}^2 + 384,04 \text{ m}^2 = 24.918,14 \text{ m}^2.$$

L'augment de densitat d'habitatges implicaria un augment de dotació de zones verdes de:

$$74 - 55 = 19 \text{ habitatges} \times 20 \text{ m}^2/\text{habitatge} = 380 \text{ m}^2 \text{ Z.V.}$$



Tenim una previsió de:

384,04 > 380,00 m2 ZV

Per tant, s'acompleix amb aquest requisit.

-Repercussió costos d'urbanització

L'aument de superfície destinada a verd públic no repercuteix en l'aument de costos d'urbanització al reste de propietaris del sector, atenent a la clàusula setena del Conveni signat entre l'Ajuntament de Blanes i l'INCASOL, on aquest darrer es compromet a completar l'urbanització dels mencionats espais. Per tant, aquesta modificació puntual del pla parcial, no té incidència en el seu Estudi Econòmic-Financer.

-Necessitat de dotació d'habitatges de promoció pública

En els darrers 12 anys, a mesura que s'han anunciat possibles adjudicacions d'habitatges en règim de Promoció Pública, han sorgit innumbrables sol.licituds.

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

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

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

a.- APROXIMACIÓ AL PERFIL SÒCIO-ECONÒMIC DEL SOL.LICITANT D'HABITATGE PÚBLIC AL MUNICIPI DE BLANES.

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



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

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

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

b.- NECESSITAT SOCIAL D'HABITATGE PÚBLIC AL MUNICIPI DE BLANES.

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

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

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

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

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

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



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

c.- HABITATGE PÚBLIC I INTEGRACIÓ SOCIAL

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

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

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

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

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

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

Un segment de joves tenen dificultats per accedir al mercat lliure i/o ordinari. El propi Consell Municipal de Joventut va sol·licitar al Consistori, polítiques actives per a paliar els greus déficits d'accés a l'habitatge per part dels joves. La demanda formulada per aquest col·lectiu a l'Ajuntament és notable. És per aquest motiu que dels 74 nous habitatges es demana que un percentatge estigui destinat a cobrir aquestes necessitats.

Les famílies consolidades amb rendes baixes i amb nombre de fills que oscil·la entre 3 i 5, són un altre petit col·lectiu que cal atendre, moltes d'elles viuen en habitatges fortament degradats.



Els col·lectius en precàries situacions socials i les pròpies polítiques municipals d'integració social per immigrants, aconsellen encara que aquest segment sigui minse, petites quotes d'habitatges per a resoldre individualment aquestes situacions.

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

5.-Tramitació

La promoció de la present modificació puntual correspon a l'Ajuntament de Blanes. La redacció del document ha estat realitzat pels Serveis Tècnics Municipals de la Corporació, competents per la seva redacció d'acord amb allò que disposa l'article 46 del decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol. L'expedient es tramitarà d'acord amb l'article 75, 55 i ss. del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.


OCTAVI FONT I SEBARROJA
Arquitecte Municipal

Blanes, 21 d'octubre de 1997
ref.:memories/incasol3

