



Data: 22 de abril de 2008

RV: /

RN: 2008 / 031342 / G

*Urbanisme*  
*Al. Eujafon*

II-Im. Sr. Alcalde - President de l'Ajuntament  
 Ajuntament de Blanes  
 Passeig de Dintre, 29  
 17300 Blanes  
 Selva

 Generalitat de Catalunya Departament de Política Territorial i Obres Públiques Servei Territorial d'Urbanisme de Girona	<b>AJUNTAMENT DE BLANES</b> <b>REGISTRE GENERAL</b>
	25.04.08 001361
Sortida	07 MAIG 2008 Núm. d'entrada <u>9370</u> Núm. de sortida _____

Assumpte: modificació del Pla parcial del sector Valldolig A-6 a l'àmbit del polígon núm. 1, per a l'augment de densitat de les illes 11, 12 i 13b del terme municipal de Blanes.

**La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 9 d'abril de 2008 adoptà, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, el següent acord:**

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la modificació del Pla parcial sector Valldolig A-6 a l'àmbit del polígon número 1, per a l'augment de densitats a les illes 11, 12 i 13b, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Blanes, amb el benentès que les referències sobre l'habitatge dotacional es refereixen a l'habitatge de protecció pública.

-2 Supeditar la publicació del present acord en el DOGC i consegüent executivitat, d'acord amb el principi de jerarquia normativa que presideix el planejament urbanístic, a què es publiqui la modificació del Pla general per la nova redacció de l'article 182 de les normes urbanístiques, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 5 de març de 2008.

-3 Facultar a la Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona perquè ordeni la publicació d'aquest acord en el DOGC de manera simultània o posterior a l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques de la modificació del Pla general per la nova redacció de l'article 182 de les normes urbanístiques de data 5 de març de 2008, a l'efecte de l'executivitat immediata d'ambdós expedients, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació. El recurs s'entendrà desestimat si passen



*Vist OF + NS - 8/5/08*



tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

La qual cosa us comuniquem pel vostre coneixement i efectes adients.

EL CAP DEL SERVEI

LA SECRETARIA DE LA COMISSIÓ

Camil Cofan i Amiel

Sònia Bofarull i Serrat

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Servei Territorial d'Urbanisme de Girona



## **Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona**

**Sessió:** 9 d'abril de 2008

**Núm. ordre del dia:** 12

**Expedient:** 2008/ 31342/ G

**Assumpte:** Modificació del Pla parcial sector Valldolitg A-6 a l'àmbit del polígon número 1, per a l'augment de densitats a les illes 11, 12 i 13b.

**Interessat:** Ajuntament de Blanes

**Terme municipal:** Blanes

**Comarca:** La Selva

### **PROPOSTA DE LA PONÈNCIA TÈCNICA**

#### **Objecte**

La present modificació té per objecte possibilitar un augment de la densitat d'habitatges en les parcel·les de titularitat municipal situades al polígon 1 del Pla parcial del sector Valldolitg, A-6, per tal de permetre la construcció de 76 habitatges protegits de promoció pública en règim de lloguer.

#### **Àmbit d'actuació**

L'àmbit d'actuació de la present modificació afecta les parcel·les de titularitat municipal que provenen del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon 1 del Pla parcial Valldolitg. Concretament les parcel·les 11, 12 i 13b, amb unes superfícies respectives de 1.395 m<sup>2</sup>, 2.310 m<sup>2</sup> i 952 m<sup>2</sup>.

#### **Tramitació municipal**

Aprovació inicial: 15.11.2007

Informació pública: BOP 241 de 13.12.2007

Aprovació provisional: 25.2.2008

#### **Al·legacions**

Segons consta en l'expedient administratiu, durant el termini d'informació pública no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

#### **Informes organismes**

- Escrit dels Serveis Territorials a Girona del Departament de Medi Ambient i Habitatge, de data 29 de novembre de 2007, el qual expressa que, en relació amb el pla de referència, la modificació puntual no afecta la qualificació o la classificació del sòl no urbanitzable, per la qual cosa no és objecte d'avaluació ambiental ni de la decisió prèvia previstes a la disposició transitòria sisena del decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei



d'urbanisme. Tanmateix, aquest escrit també assenyala que atès que la modificació puntual afecta la construcció d'habitatges de protecció oficial, la documentació ha estat traslladada a la Direcció General de Promoció de l'Habitatge per tal que emeti el seu informe preceptiu en aplicació de la disposició addicional sisena del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

- Informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, del Departament de Medi Ambient i Habitatge, emès en data 8 d'abril de 2008, en sentit favorable, si bé assenyala que cal esmenar les referències que es fan al document sobre l'habitatge dotacional, atès que la modificació puntual es refereix a habitatges amb protecció oficial i no al sistema d'habitatge dotacional públic.

### **Antecedents. Planejament vigent**

El planejament urbanístic general que regeix al municipi de Blanes és el text refós de la revisió-adaptació del Pla general d'ordenació urbana, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 12 de juliol de 1989.

Aquest Pla general en el sector Valldolitg preveu un sector de sòl urbanitzable delimitat (Sector A-6, clau 11b: Sector de desenvolupament residencial plurifamiliar d'intensitat 2).

L'article 182 de la normativa d'aquest Pla general regula l'edificabilitat i densitat màxima dels sectors de desenvolupament residencial plurifamiliar d'intensitat 2 (Clau 11b), amb les següents determinacions:

1. L'índex d'edificabilitat bruta destinat a l'ús d'habitatge és de 0,50 m2 sostre/ m2 sòl, que correspon a un índex d'edificabilitat neta de 0,83 m2 sostre/ m2 sòl privat.
2. S'estableix un índex d'edificabilitat bruta complementària de 0,10 m2 sostre/ m2 sòl per a l'ús comercial, d'oficines i industrial o altres usos compatibles, equivalent a 0,17 m2 sostre/ m2 sòl d'edificabilitat neta.
3. S'estableix un índex complementari d'edificabilitat bruta per habitatges, destinat únicament a incrementar la superfície promig de l'habitatge, sense increment de la densitat, de 0,10 m2 sostre/ m2 sòl, que correspon a un índex d'edificabilitat neta de 0,17 m2 sostre/ m2 de sòl.
4. La densitat bruta màxima és de 60 habitatges/ Ha, equivalent a una densitat neta de 100 habitatges/ ha.

El Pla solament regula les condicions essencials que defineixen els marges de la posterior concreció mitjançant el corresponent Pla parcial, aquestes condicions són les següents:



- a) L'ocupació màxima d'edificació privada sobre els sòls d'usos privats definits pel pla serà del 60%.
- b) L'alçada màxima de l'edificació serà de 13 m. equivalents a planta baixa més tres plantes pis.

En desenvolupament de les previsions d'aquest Pla general, es va redactar el Pla parcial del sector A-6 Valldolitg, que va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 23 de juliol de 1992.

Com antecedent cal assenyalar que, posteriorment, l'Ajuntament va tramitar dues modificacions d'aquest Pla parcial. La primera modificació afecta les illes 3, 4 i 5, i va ser aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, mentre que la segona modificació adaptava el Pla a la realitat executada, amb la introducció de diversos canvis que comportaven una millora dels sistemes i de la integració paisatgística global del sector, i va ser aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 21 de novembre de 2007.

En conseqüència el Pla parcial vigent qualifica les parcel·les objecte de la present modificació com a Zona residencial plurifamiliar en bloc lineal (clau 3.1 Valldolitg), amb un tipus d'ordenació de l'edificació en bloc lineal d'habitatge plurifamiliar de 4 plantes (PB + 3PP) segons l'alineació de vial i amb espais lliures d'edificació, amb una fondària edificable i ocupació d'acord amb els plànols d'ordenació.

Aquestes parcel·les provenen del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon 1 del Pla parcial Valldolitg, i es corresponen a les núm. 11, 12 i 13b, les quals presenten les següents dades:

Parcel·la	Ocupació	Edificabilitat	Densitat
11	649,58 m2	2.520 m2	16 habitatges
12	648,14 m2	2.424 m2	24 "
13b	366,53 m2	1.466 m2	16 "
Total		6.410 m2 sostre	56 habitatges

Pel que fa als antecedents més immediats, segons expressa la memòria de la present modificació, l'Ajuntament de Blanes, la Direcció General d'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge i l'Institut Català del Sòl han acordat signar un conveni pel qual l'Ajuntament cedirà l'ús d'aquestes parcel·les de titularitat municipal a l'Institut Català del Sòl perquè la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, a través d'aquell, dugui a terme en aquests terrenys una promoció de 76 habitatges de protecció pública en règim de lloguer.

En conseqüència amb aquest acord institucional, l'Ajuntament va tramitar un expedient de modificació del Pla general per a la nova redacció de l'article 182 de les normes urbanístiques, amb l'objecte de possibilitar un augment de la densitat d'habitatges en les parcel·les de titularitat municipal situades al polígon 1 del Pla



parcial del sector Valldolitg, A-6, per tal de permetre la construcció de 76 habitatges protegits de promoció pública en règim de lloguer. En relació aMB aquest expedient la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 5 de març de 2008 va adoptar el següent acord:

“-1 Aprovar definitivament la modificació del Pla general per la nova redacció de l'article 182 de les normes urbanístiques, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Blanes.

-2 Supeditar la publicació del present acord en el DOGC i consegüent executivitat a l'aportació del corresponent informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, el qual és preceptiu d'acord amb el que estableix la disposició addicional sisena del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

-3 Indicar a l'Ajuntament que, a més del present expedient, caldrà la tramitació de la corresponent modificació del Pla parcial del sector A-6 Valldolitg.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.”

Cal assenyalar que en data 8 d'abril de 2008 la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, del Departament de Medi Ambient i Habitatge, ha emès informe en relació a l'esmentada modificació del Pla general en sentit favorable, encara que amb la indicació que cal esmenar les referències que es fan al document sobre l'habitatge dotacional, atès que la modificació puntual es refereix a habitatges amb protecció oficial i no al sistema d'habitatge dotacional públic.

### Descripció de la proposta

En coherència amb l'esmentada modificació del Pla general que possibilita un augment de la densitat d'habitatges en les parcel·les 11, 12 i 13b, de titularitat municipal, situades al polígon 1 del Pla parcial del sector Valldolitg, A-6, per tal de permetre la construcció de 76 habitatges protegits de promoció pública en règim de lloguer, ara es tramita la corresponent modificació del Pla parcial del sector A-6 Valldolitg, amb els mateixos criteris i objectius.

Així doncs, a partir de les dades del Pla parcial vigent relatives a les parcel·les 11, 12 i 13b, i considerant els valors d'edificabilitat i densitat abans expressats, en resulta una ràtio per habitatge de 116,46 m<sup>2</sup>. Tenint en compte que la totalitat dels habitatges de protecció oficial seran de lloguer i amb una superfície útil màxima de 70 m<sup>2</sup>, es proposa una modificació de la densitat de les tres parcel·les, segons les dades especificades al quadre adjunt:

Parcel·la	Ocupació	Edificabilitat	Densitat	PROPOSTA
11	649,58 m <sup>2</sup>	2.520 m <sup>2</sup>	16 habitatges	32 HPO
12	648,14 m <sup>2</sup>	2.424 m <sup>2</sup>	24 “	28 HPO



13b	366,53 m2	1.466 m2	16 "	16 HPO
Total		6.410 m2 sostre	56 habitatges	76 HPO
RÀTIO			114,46 m2 constr.	84,34 m2 constr.

Aquesta proposta comporta un augment de densitat que supera les previsions contingudes en el Pla general vigent, donat que el sector presenta una superfície privada total de 42.443,23 m2 i un potencial de 445 habitatges. Amb l'augment del nombre d'habitatges proposat, passaria a tenir un potencial de 465 habitatges, i per tant en resultaria una densitat neta de 109,56 habitatges per hectàrea, superior als 100 habitatges/ Ha que fixa el Pla general, cosa que es resoldrà mitjançant l'entrada en vigència de la modificació puntual del Pla general aprovada definitivament en data 5 de març de 2008.

### Normativa urbanística

La normativa vigent aplicable al Pla parcial estableix que el sostre assignat a cada bloc, així com el nombre d'habitatges és el definit al plànol d'ordenació i al quadre de dades del punt 3 de la memòria, per tant la modificació proposada no afecta el redactat de la normativa vigent aplicable al Pla parcial, que manté la seva validesa. En conseqüència, la proposta no inclou la normativa corresponent, diferenciada de la memòria.

### Valoració de l'expedient

La modificació proposada dona resposta adequada a la necessitat que té el municipi de Blanes de disposar d'una oferta d'habitatge protegit de promoció pública i de lloguer.

La memòria social que incorpora la present modificació exposa que aquesta operació per a la construcció dels 76 habitatges dotacionals vindrà avalada per la redacció del conveni que es preveu entre l'Ajuntament de Blanes i el Departament de Medi Ambient i Habitatge en la seva part expositiva: "D'acord amb les competències que té atribuïdes la Generalitat de Catalunya a través de la Secretaria d'Habitatge, el foment públic de l'habitatge constitueix un dels eixos fonamentals de la seva política d'habitatge, destinada a facilitar l'accés a aquest bé a les persones amb un baix nivell d'ingressos".

Pel que fa a l'informe ambiental que conté l'expedient, es conclou que la modificació proposada no comporta cap canvi respecte al possible impacte paisatgístic i, en tot cas, les futures edificacions són coherents amb relació a l'entorn habitat en el qual s'implantarà.

D'altra banda, l'augment de densitat proposat no requereix les reserves complementàries que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme, pel fet que es destina a habitatges de protecció pública i no ultrapassa el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m2 al sostre amb aquesta destinació, d'acord



amb allò que preveu l'esmentat article 94.3 i l'article 118.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

D'altra banda, s'ha incorporat a l'expedient (via fax) el preceptiu informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, del Departament de Medi Ambient i Habitatge, emès en data 8 d'abril de 2008, en sentit favorable, si bé assenyala que cal esmenar les referències que es fan al document sobre l'habitatge dotacional, atès que la modificació puntual es refereix a habitatges amb protecció oficial i no al sistema d'habitatge dotacional públic.

En conseqüència, es valora favorablement la proposta, amb el benentès que les referències sobre l'habitatge dotacional es refereixen a l'habitatge de protecció pública.

D'altra banda, tenint en compte el principi de jerarquia que presideix el planejament urbanístic, la vigència de l'acord d'aprovació definitiva de la present modificació del Pla parcial resta supeditada a la vigència de l'acord d'aprovació definitiva de la modificació del Pla general per la nova redacció de l'article 182 de les normes urbanístiques, adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 5 de març de 2008. Per tant, es considera procedent ordenar la publicació simultània al DOGC d'aquest expedient de modificació de Pla parcial amb l'expedient de modificació de Pla general de l'article 182 de les normes urbanístiques que es tramita paral·lelament.

### **Fonaments de dret**

- Article 94 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

- Article 118.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

### **Proposta a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona**

Per tot l'exposat, la Ponència Tècnica proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona l'adopció de l'acord següent:

-1 Aprovar definitivament la modificació del Pla parcial sector Valldolitg A-6 a l'àmbit del polígon número 1, per a l'augment de densitats a les illes 11, 12 i 13b, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Blanes, amb el benentès que les referències sobre l'habitatge dotacional es refereixen a l'habitatge de protecció pública.

-2 Supeditar la publicació del present acord en el DOGC i consegüent executivitat, d'acord amb el principi de jerarquia normativa que presideix el planejament urbanístic, a què es publiqui la modificació del Pla general per la nova redacció de l'article 182 de les normes urbanístiques, aprovada





definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 5 de març de 2008.

-3 Facultar a la Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona perquè ordeni la publicació d'aquest acord en el DOGC de manera simultània o posterior a l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques de la modificació del Pla general per la nova redacció de l'article 182 de les normes urbanístiques de data 5 de març de 2008, a l'efecte de l'executivitat immediata d'ambdós expedients, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.