

Govern de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

23 DES. 2004

La secretaria

Stela Borell i Sureda

Diligència, per fer constar que el present document fou aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió de data 12 d'agost de 2004.
Blanes, 23 de setembre de 2004
La Secretaria Acctal



AJUNTAMENT DE
BLANES

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL CAN BORELL ADAPTANT L'ORDENAMENT URBANÍSTIC DE L'ILLA M-3 PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UNA PROMOCIÓ PÚBLICA D'HABITATGES.

L'Ajuntament Ple en sessió de data 27 de setembre de 2004, va adaptar l'acord d'aprovar provisionalment el present document.
Blanes, 4 d'octubre de 2004
La Secretaria Acctal.



AJUNTAMENT DE
BLANES

juliol 2004



AJUNTAMENT DE
BLANES

Diligència, per fer constar que el present document fou aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió de data 12 d'agost de 2004.

Blanes, 23 de setembre de 2004
La Secretaria Acctal



AJUNTAMENT DE
BLANES



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀ PARCIAL CAN BORELL, ADAPTANT L'ORDENAMENT URBANÍSTIC DE L'ILLA M-3 PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UNA PROMOCIÓ PÚBLICA D'HABITATGES

L'Ajuntament Ple en sessió de data 27 de setembre de 2004, va adaptar l'acord d'aprovar provisionalment el present document.

Blanes, 4 d'octubre de 2004
La Secretaria Acctal.



AJUNTAMENT DE
BLANES

JULIOL 2004



MEMÒRIA

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



1.- Antecedents

El mes d'octubre de 1997, l'Ajuntament de Blanes ja va promoure una primera modificació puntual del Pla Parcial de Can Borell amb la finalitat de possibilitar una promoció pública d'habitatges.

A tal efecte, l'Ajuntament de Blanes i la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, a través de l'Institut Català del Sòl (INCASOL), signaren un conveni per l'execució d'una promoció pública d'habitatges a emplaçar en aquest sector.

En aquest conveni, l'Ajuntament de Blanes va cedir uns terrenys de la seva propietat i l'INCASOL construï un grup de 74 habitatges de Protecció Oficial, en règim especial.

Aquests habitatges, en un principi, tenien que anar ubicats en tres edificis dels quals, la planta baixa i part d'altells de dos dels mateixos, estaria destinada a equipaments públics i que rebria l'Ajuntament com a contraprestació dels solars. A més, l'INCASOL complementaria la urbanització de les zones verdes que requeien en front dels tres edificis.

Amb posterioritat, i a iniciativa de l'INCASOL, la propietat dels terrenys corresponents a la illa M-3 revertiren a l'Ajuntament de Blanes, ja que la construcció dels 74 habitatges s'acumularen solament a les illes M-2 i M-7.

La proposta aprovada en el seu dia, i actualment vigent, de la modificació puntual del pla parcial consistia 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 distribueixen en les plantes baixes de les mencionades illes i un altell de l'illa M-2.

2.- Augmentar la densitat d'habitatges. El pla parcial preveia un màxim de 55 habitatges per a les tres illes, mentre que la proposta consistia en la construcció de 74 habitatges. Això representava un augment de 19 habitatges que es compensava amb una major dotació d'espais verds, redreçant la línia d'edificació dels edificis que requeien en front de la plaça de les illes M-2 i M7. Amb aquesta solució, s'augmentaven les zones verdes denominades M-2VP i M-7VP.



3.- Augmentar en una planta l'alçada màxima prevista en el pla parcial per la zona residencial plurifamiliar de les illes M-2 i M-3. 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 quedava uniformada en Pb+3.

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

La resta de paràmetres edificatòris, com son alçades màx./mín. de plantes, volades, cossos sortints, patis, etc., es preveu que vingui especificat directament en el projecte d'obres dels edificis, i passaran a ser la normativa d'aplicació per aquests conjunt.

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

2.- Situació urbanística

Per tant, actualment l'Ajuntament n'és propietari d'un solar, la illa M-3, edificable en planta baixa (amb un pas en túnel com a continuació del Carrer Sant Ignasi de Loiola) i tres plantes pis. La planta baixa vinculada a l'ús d'equipaments i les plantes pis vinculats a la promoció pública d'habitatges.

La densitat d'habitatges per aquesta illa però, ha esdevingut esgotada ja per la promoció pública dels 74 habitatges, promoguda i construïda per l'INCASOL.

3.- Proposta

La proposta consistiria en:

1.- Mantenir la concentració de 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 i altells de les mencionades illes M-2. i M-3.



2.- Augmentar la densitat d'habitatges. L'actual modificació del pla parcial preveu un màxim de 74 habitatges per a les tres illes, mentre que la proposta consisteix en la construcció de 18 nous habitatges. Aquest augment en 18 habitatges es compensa amb una major dotació d'espais verds, al destinar part de l'illa edificable com a nova zona verda. Concretament seria la zona que comprèn el previst perllongament del carrer Sant Ignasi de Loiola i la resta de solar fins el carrer Mas Torrents. En total, una superfície de zona verda de 341,87 m².

3.- Mantenir l'augment en una planta, l'alçada màxima prevista en el pla parcial original per la zona residencial plurifamiliar de les illes M-2 i M-3. D'aquesta manera s'aconsegueix possibilitar el dotar d'ascensor a l'edifici sense que, al igual que l'anterior modificació del pla parcial, s'alteri l'alçada amb els edificis colindants dels carrers Mas Torrents, Sant Ignasi de Loiola i Sant Vicens Ferrer.

La resta de paràmetres edificatòris, com son alçades màx./mín. de plantes, volades, cossos sortints, patis, etc., vindrà especificat directament en el projecte d'obres de l'edifici, i passarà a ser la normativa d'aplicació per aquests conjunt.

5.- L'ús residencial per aquesta illa M-3 resta explícitament vinculat a la promoció pública d'habitatges.

4.- Justificació

- Dotació espais lliures per compensar augment de densitats

Dels 74 habitatges que fixa el pla parcial per aquest conjunt de les tres illes, es passa a 92 habitatges. Això suposa un augment de 18 habitatges dels inicialment previstos.

Del total previst en el pla parcial, es passa de 989 habitatges a 1.007 habitatges.

Amb la destinació de part de l'illa edificable M-3 com a nova zona verda, s'aconsegueix un augment d'aquesta en 341,87 m². Concretament seria la zona que comprèn el previst perllongament del carrer Sant Ignasi de Loiola i la resta de solar fins el carrer Mas Torrents.

Mantenint la mateixa ràtio de 20 m² zona verda/habitatge de l'anterior modificació aprovada obtindriem el següent augment de densitat:

$$341,87 \text{ m}^2 \text{ zona verda} / 20 \text{ m}^2 \text{ zona verda/habitatge} = 17,09$$

per defecte, 18 nous habitatges.

Per tant, s'acompleix amb aquest requisit.



- Repercussió costos d'urbanització

L'augment de superfície destinada a verd públic no repercuteix en l'augment de costos d'urbanització a al resta de propietaris del sector (ja urbanitzat), ja que seria el promotor d'aquesta promoció pública d'habitatges que es faria càrrec d'urbanitzar aquest nou espai destinat a nova zona verda.

Per tant, aquesta segona modificació puntual del pla parcial, tampoc no te incidència en el seu Estudi Econòmic-Financer.

5- INFORME AMBIENTAL

Aquest informe mediambiental es redacta d'acord amb el que estableix la disposició transitòria vuitena.1, in fine, de la Llei d'urbanisme (L.U.), que ha de justificar l'adequació de l'ordenació proposada a les directrius que, si escau, contingui el planejament que desenvolupa envers la utilització racional del territori del qual es tracti, i ha d'ajustar el seu contingut a allò establert per l'apartat núm. 3 de l'article 10 d'aquest Reglament que han de contenir les figures de Planejament derivat que desenvolupin planejament urbanístic general no adaptat a la Llei d'urbanisme,

Concretament per aquest cas, es valoren en aquest informe aquells aspectes de la modificació puntual del Pla Parcial Can Borell, que afecten al mediambient o que responen a la definició que la Llei fa de desenvolupament urbanístic sostenible.

La modificació proposada del Pla Parcial Can Borell fa referència exclusiva a una limitada zona de tot l'àmbit del sector, en la qual l'única proposta consisteix en crear una petita zona verda, totalment coherent en relació a l'entorn habitat, en vers a una zona edificable residencial i possibilitar un augment de la seva densitat.

Aquesta proposta es clar que assoleix una millor zonificació d'aquests espais totalment compatibles en relació al lloc i veïnatge on s'estableixen i cal dir que entoma el repte de donar una resposta activa i positiva i alhora més sostenibilista al desenvolupament urbanístic de tot aquest entorn. Per tant, l'esmentada modificació presenta aspectes mediambientals positius en relació a l'escenari precedent.



AJUNTAMENT DE
BLANES

Finalment, cal dir també que les modificacions no comporten canvis mediambientals importants en relació al document d'origen i, resumidament, aquests canvis representen en qualsevol cas una millora.

6-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. L'expedient es tramitarà d'acord amb l'article 83 i 99 de la L.U.

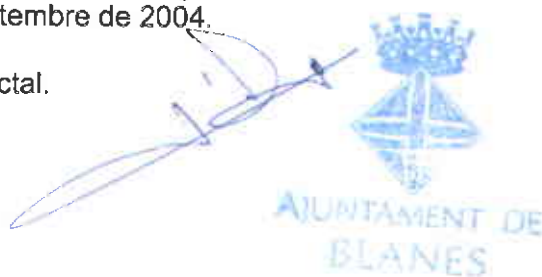

OCTAVI FONT I SEBARROJA
Arquitecte Municipal

Blanes, 30 de juliol de 2003
ref.:urbanisme/P.P. Can Borell/Mod.P. Illa M3 Hab. Prom. pública



Diligència, per fer constar que el present document fou aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió de data 12 d'agost de 2004.
Blanes, 23 de setembre de 2004.

La Secretaria Acctal.



L'Ajuntament Ple en sessió de data 27 de setembre de 2004, va adoptar l'acord d'aprovar provisionalment el present document.
Blanes, 4 d'octubre de 2004.
La Secretaria Acctal.





Diligència, per fer constar que el present document fou aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió de data 12 d'agost de 2004.
 Blnes, 23 de setembre de 2004
 La Secretaria Acctal

23 DE SET 2004

L'Ajuntament Ple en sessió de data 27 de setembre de 2004, va adaptar l'acord d'aprovar provisionalment el present document.
 Blnes, 4 d'octubre de 2004
 La Secretaria Acctal.



- ILLA M-2**
 P. BAIXA - Equipaments Públics
 P. PISOS - Habitatges Promoció Pública
- ILLA M-3**
 P. BAIXA - Equipaments Públics
 P. PISOS - Habitatges Promoció Pública
- ILLA M-7**
 P. BAIXA i PISOS - Habitatges Promoció Pública

MODIFICACIÓ P.P. CAN BORELL vigent (octubre 1997)

Actual distribució de l'augment de verd públic corresponent a l'augment de densitat 19 hab. x 20 m² v.o./hab. = 380 m²

M-7 V.P. :	638,43 m ² (P.P.)
	+ 152,21 m ² (mod. P.P.)
	790,64 m ² total
M-2 V.P. :	705,42 m ² (P.P.)
	+ 231,83 m ² (mod. P.P.)
	937,25 m ² total
Augment total V.P. :	152,21 m²
	+ 231,83 m²
	384,04 m² > 380,00 m²

PROPOSTA

Proposta d'augment de Verd Públic:
 M-3bis V.P. : + 341,87 m²

Augment de densitat corresponent augment Zona Verda:
 341,87 / 20 m²Hab. : +18 habitatges

**MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL CAN BORELL
 ADAPTANT L'ORDENAMENT URBANÍSTIC DE L'ILLA M-3
 PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UNA PROMOCIÓ PÚBLICA D'HABITATGES**

juliol 2004

Nº 3 ORDENACIÓ PROPOSADA E = 1/1000