



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE BLANES
PERMUTA ZONA VERDA
DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL**

MUNICIPI BLANES. MARÇ 23



ÍNDEX

TÍTOL I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DEL PLA

CAPÍTOL 1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

CAPÍTOL 2. MARC URBANÍSTIC I LEGAL

CAPÍTOL 3. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT

CAPÍTOL 4. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

CAPÍTOL 5. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ, JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, OBJECTIUS I CRITERIS

CAPÍTOL 6. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE ZONES VERDES

CAPÍTOL 7. REQUERIMENTS ESTABLERTS LLEI D'URBANISME

CAPÍTOL 8. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT MODIFICAT

TÍTOL II. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ URBANÍSTICA DEL TERRITORI

TÍTOL I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DEL PLA

1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

1.0 Antecedents

El POUM de Blanes va ser aprovat inicialment per el Ple de l'Ajuntament en data 29 de juny de 2017, va ser aprovat provisionalment per el Ple de l'Ajuntament en data 30 de gener de 2020 i va ser aprovat definitivament per la CTUG en data 19 de novembre de 2020 i publicat al DOGC del 28.12.2020.

1.1 Situació i àmbit de la proposta d'actuació

La present modificació puntual proposa la classificació d'una franja de terreny de sòl urbà en Clau 10c/ap Industrial Aparcament, producte del desenvolupament de la PPD Ampliació SUD 5, per qualificar-la d'espai lliure públic i a l'hora modificar una zona verda pública provinent del desenvolupament de l'antic sector PMU 5 a peu la carretera GI-682 d'accés a la Costa Brava clau Ell i qualificar-la com a parcel·la d'aprofitament privat en clau 10b/ap Industrial d'aparcament (de nova creació)

Aquesta és una actuació que ha de culminar i finalitzar un procés de transformació de tot aquest àmbit de les indústries Ros. Evidentment aquesta modificació ha de produir-se un cop s'hagi aprovat el Pla Parcial de Delimitació Ampliació SUD 5, donat que és la figura que modifica la qualificació de la peça per tal de ser permutada per la peça de l'antic PEMU 5.

Un cop desenvolupades les diferents actuacions (Antic PEMU 5 Peixos Ros, PAU 12 Peixos Ros, SUD 5 Ampliació Peixos Ros i SUD Ampliació SUD 5) el paisatge resultant que caracteritza el lloc es podria definir com un paisatge dividit en dos grans parts, per una banda un teixit urbà en procés de creixement en la zona de les indústries i el mig el turó que les divideix.



Vista del Turó



Vista des del Turó

Es pot observar en la zona alta del turó, una zona boscosa amb un arbrat característics i d'exemplars arboris dispersos. A destacar en el marge del turó a la part alta, uns exemplars de pins.

El tractament del turó des del punt de vista paisatgístic és una de les actuacions més importants que es realitzaran en aquesta zona del municipi; també des de la vessant de parc públic, el tractament de la vegetació i els subtils accessos de vianants ajudaran habilitar l'espai com a mirador i zona verda de caràcter autòcton, oxigenant el mateix turó del vial a la part baixa respecte als carrers que l'envolten.

Motius suficients que justifiquen la necessitat de la incorporació d'una nova franja de zona verda de titularitat pública, aconseguint d'aquesta forma la titularitat municipal de la totalitat del monticle existent;

una part més planera com equipament i la resta del monticle d'espai lliure de gran qualitat forestal i paisatgística.

La redacció d'aquest document respon a la voluntat de tenir com espai lliure públic i equipament públic el monticle situat al mig de les indústries Ros. S'incorpora en aquest document el projecte paisatgístic del Turó

La proposta passa permutar la franja d'aquest monticle, ara en propietat privada i qualificada com a Clau 10c/ap, Industrial Aparcament, per una zona verda situada a la a peu la carretera GI-682 d'accés a la Costa Brava.

La importància i la necessitat de passar a propietat pública la totalitat del monticle ja ha estat justificat. La possibilitat de realitzar la permuta per la zona verda situada a la a peu la carretera GI-682 (parcel·la que a nivell públic, per la seva petita superfície de 1.234 m², per la seva posició a peu de carretera entre dues parcel·les industrials de gran superfície) es favorable als interessos públics ja que es tracta d'una parcel·la amb poc atractiu com a parc urbà o com a zona d'esbarjo; també a nivell privat té l'interès per Indústries Peixos Ros, molt necessitada de places d'aparcament.

Evidentment l'interès és mutu però també és important significar que el valor com espai verd des del punt de vista paisatgístic i d'ús, és molt superior el del monticle sobre el de la carretera.

Per tal de no perdre el caràcter i la intenció que van portar a formular en l'antic PEMU 5, la permuta d'aquesta franja de zona verda es proposarà que tot i que passarà a titularitat privada i tindrà un d'espai lliure de parcel·la dedicada a aparcament, aquesta tindrà un tractament arbrat important que haurà de conviure amb l'ús d'aparcament.

Es proposa una modificació de POUM, les pautes de procediment bàsiques per a l'aprovació del present document es subjectaran als articles 85, 86bis i 98 del TRLU i 107 del RLU.

La modificació afecta a dues finques irregulars. La primera està situada a la zona del monticle, actualment qualificada com a 10c/ap Indústria aparcament degut al desenvolupament del PPD Ampliació SUD 5 i que classificarem com a espai lliure públic, la segona està situada a peu de carretera i modificarem la seva qualificació d'espai lliure, per la clau 10b/ap destinada a aparcament privat amb tractament arbrat.

Les dues finques tenen la mateixa superfície de 1.234 m².

1.2 Àmbit territorial

El municipi de Blanes es troba situat a la comarca de la Selva, concretament a l'anomenada Selva marítima, just a la desembocadura de la Tordera i limitant amb la comarca del Maresme. A continuació, a mode de context municipal, es presenten algunes dades bàsiques del terme de Blanes:

Taula 1 Dades bàsiques del municipi

ÀMBIT: BLANES	
Població:	39.132 habitants (2015)
Superfície:	17.7 km ²
Densitat:	2210,85 habitants/ km ²
Municipis limítrofs:	Lloret de Mar, Tordera, Palafròls i Malgrat de Mar
Altitud mitjana:	13 m

Font: Idescat

1.3 Estructura de la propietat

La promotora de la iniciativa de la modificació puntual és l'Ajuntament de Blanes.
Els propietaris corresponen a :

- Parcel·la del monticle és propietat de SAGEFRA, SLU (CIF: B17133398), amb domicili a efectes de notificacions de l'expedient de referència al carrer Sebastià Llorens, núm. 11, de 17300-Blanes. (Part de la RC 17026A005000490000IJ)
- Parcel·la a peu de carretera propietat de l'Ajuntament de Blanes (RC 2748103DG8124N0001ZQ)

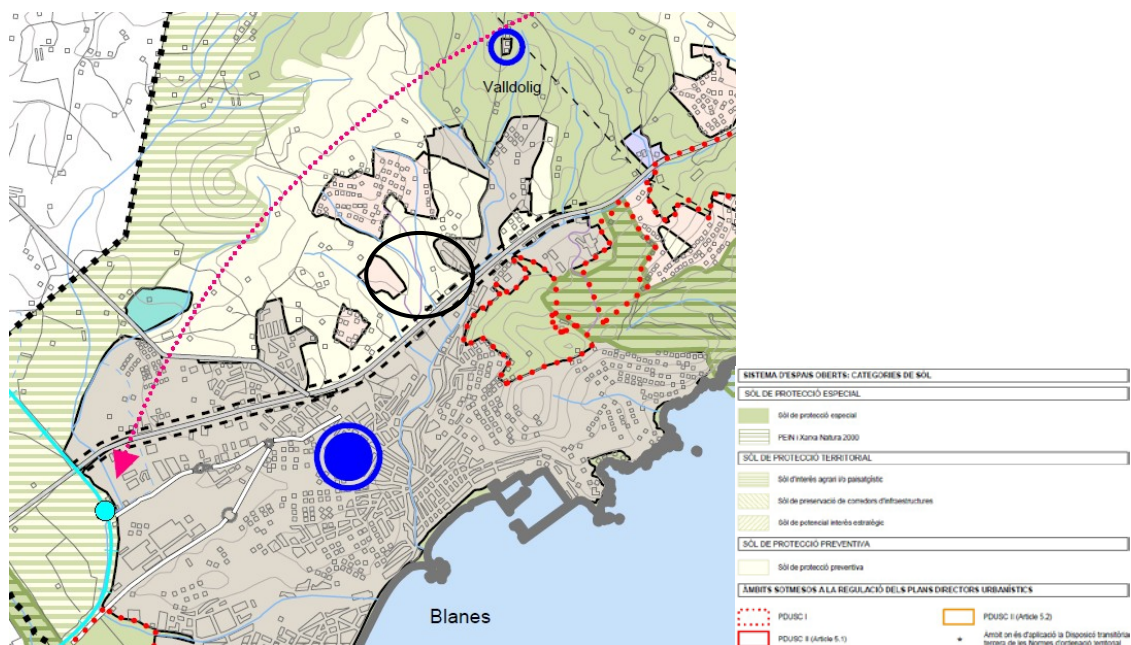
1.4 Topografia, estat actual i usos

Des del punt de vista físic, l'emplaçament de Blanes s'ubica en el vessant oriental de la Serralada Litoral. El municipi de Blanes es caracteritza per estar constituït per dos sectors ben diferenciats: un sector sud-occidental del terme municipal caracteritzat per un suau relleu que enllaça amb la plana deltaica de la Tordera en acostar-se a la línia de costa; i un sector nord-oriental constituït per modestos turons que difícilment depassen els 300 m, amb una altitud màxima de 309 m sobre nivell del mar, corresponent al Turó d'en Gall. Així, l'orografia de la zona ve dominada per la plana al·luvial del riu Tordera i el seu delta a la zona oest, mentre que el sector nord i est té les zones més elevades del municipi, entre les que destaquen el turó del Vilar amb 269 metres i la muntanya de Sant Joan de 166 metres molt pròxima a la costa, on hi ha una sèrie d'espadats de gran pendent.

1.5 Situació respecte del planejament vigent.

Pla Territorial Parcial de les comarques Gironines (PTPCG)

D'acord amb el Pla Territorial parcial de les comarques gironines els terrenys en qüestió, situats al límit amb el sòl urbà, es troben en el sistema d'espais oberts amb la categoria de *Sòl de protecció preventiva*, i per tant, en condicions aptes per a ser urbanitzats.



Pla Director Urbanístic de revisió de sols no sostenibles del litoral gironí (PDURSNS_LG)

El PDURSNS_LG, Aprovació definitiva el 28 de gener de 2021 publicat al DOGC núm 8341 de 15 de febrer de 2021.

Entre els sectors objecte de l'estudi del PDURSNS_LG no s'hi troben els sectors objecte de la tramitació d'aquesta modificació puntual de POUM; el més proper seria el sector A-1 PP Costa Brava - Riera de Blanes.

L'adaptació al PDURSNS_LG en aquest cas serà molt simple, la modificació no comporta cap actuació d'obra ni urbanitzadora ni edificatòria, per tan al no haver transformació no suposarà cap afecta negatiu sobre el paisatge, la intenció és mantenir en el seu estat natural aquest nou espai verd i l'altre objecte de permuta serà també mantenir o inclús augmentar l'arbrat del futur aparcament, i per tant com a molt es proposarà la incorporació d'alguns elements visuals de protecció de visuals i de millora de la integració de l'actuació respecte al paisatge actual i les seves característiques.

Respecte a la justificació de la normativa amb la incorporació de la normativa del PDURSNS_LG: Pel que fa a la justificació del document en relació amb el PDURSNS_LG, cal tenir en compte que el municipi de Blanes no ha adaptat encara el seu planejament general a la normativa d'integració paisatgística, pel que són d'aplicació les disposicions transitòries, és a dir, les disposicions de les seccions segona i tercera del capítol 24 són determinacions d'obligat compliment i aplicació directa.

DT 3ª: "1. Pel que fa a la normativa d'integració paisatgística, mentre no es completi l'adequació del planejament urbanístic general a les determinacions del present PDU, es poden tramitar figures de planejament, instruments de gestió i atorgar llicències que siguin compatibles amb les determinacions del PDU.

Mentre el planejament general no identifiqui i reguli els ambients edificats i, per tant, mentre el planejament no estableixi un règim diferenciat de protecció, gestió i ordenació del paisatge en els termes en què estableix l'article 1.6 i l'article 2.4.5 de les Directrius del paisatge del PTPCG i amb els objectius de preservació que les Directrius del paisatge estableixen, les figures de planejament, els projectes d'urbanització i les llicències que es tramitin en desenvolupament dels sòls inclosos dins l'àmbit d'aquesta normativa d'integració paisatgística, s'han de subjectar a les directrius establertes a la secció segona del capítol 23 relatives als ambients edificats que puguin ser aplicables en el marc del planejament vigent, constituint les disposicions de les seccions segona i tercera del capítol 24 com a determinacions d'obligat compliment i aplicació directa. "

En aquest sentit, cal esmentar que l'article 67 de les normes del PDU sí que és d'aplicació en la tramitació del document. La disposició addicional 2a, punt tercer del PDU estableix que les modificacions de planejament urbanístic general en tramitació a l'entrada en vigor d'aquest PDU s'ha d'adaptar al PDU si en aquella data no haguessin estat resolts definitivament. Per tant, si les modificacions de planejament urbanístic general en tramitació s'hi han d'adaptar, una nova tramitació també.

Respecte a la justificació de la normativa del PDURSNS_LG a la parcel·la d'aparcament.
Secció 3. Disposicions dels sòls ordenats

Art. 94. Moviment de terres.

Aquest article, indica que no es podrà modificar el perfil del terreny natural en una franja de tres metres d'amplada a banda i banda del llinar.

En el nostre cas, la parcel·la que passarà a aparcament ja està configurada com una parcel·la horitzontal a la mateixa cota de la GI-682. Es considera l'estat natural del terreny l'existent a l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual, en el cas de moviment de terres estaran condicionats a respectar l'estat natural els primers tres metres dels límits (a vial i a veí) i aquesta modificació de cota no podrà superar els mes/menys 0,50 cm.

Art. 95. Tractament del sòl lliure d'edificació.

Respecte aquesta qüestió, d'acord amb el propi punt 5 d'aquest article, per a les parcel·les d'ús d'activitats econòmiques i residencials es podrà establir com millorar la permeabilitat dels terrenys.

En el nostre cas ens acollim a les indicacions dels articles indicats i proposem que l'ús admès sigui el d'aparcament.

Es permetrà la col·locació d'elements desmuntables com pèrgoles i coberts d'aparcaments sempre que se situïn a 3 metres de qualsevol dels límits de la parcel·la. S'hauran de dissenyar amb materials lleugers i seran oberts als quatre vents. Es fixarà una alçada màxima de 3 metres.

Art. 96. La vegetació actual està formada per fileres d'arbres. L'actuació preveu completar les plantacions d'arbrat en les zones lliures entre els aparcaments, aquestes espècies de plantes seran d'espècies de bosc mediterrani.

Art. 97. Foment del drenatge natural i mesures de millora de la sostenibilitat. Tota la zona té tractaments permeables. Excepcionalment a les zones d'aparcament es podrà pavimentar amb formigó o aglomerat però sense superar el 40 % de la superfície de la parcel·la.

Art. 98. Tanques.

Les existents s'ajusten als criteris del PDURSNS_LG . En concret en el punt 5. "En sòls consolidats en més d'un 80% de l'ambient edificat on s'ubiquin i amb pendents inferiors al 20%, s'admeten altres tipologies diferents a les descrites al punt 2 i 3 i una alçada de fins a 1,5m, per tal d'harmonitzar-les amb les solucions de les tanques consolidades de l'entorn, sempre i quan no suposin un impacte paisatgístic"

Així entenem que la tanca té una alçada massisa inferior al 1,50 m. armonitza totalment amb la resta de la finca de Peixos Ros donat que es la mateixa. La resta de tanca haurà de ser amb material permeable i no podrà superar els 2,20 m totals.



Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM)

El POUM inclou els dos terrenys afectats dins l'àmbit del sòl urbanitzable no delimitat, un i com a sòl urbà, l'altre.



2. MARC URBANÍSTIC I LEGAL

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer (TRLU).
- o Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).

Aquesta modificació es troba emmarcada per les determinacions normatives contingudes als articles 57, a 59, 76, 85, 95 a 100 del TRLU, així com els articles 64 a 76 i 116 i 118 del RLU i per la normativa urbanística municipal continguda en l'article 4 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Reiterà que l'objectiu de la MP és aconseguir la titularitat pública de la franja de terreny del monticle i que s'obtindrà a través d'una permuta amb la parcel·la situada a peu de carretera, per tant en el nostre cas la publicació en el DOGC de l'Aprovació definitiva de la modificació puntual suposarà de forma immediata l'inici de l'expedient d'acord amb les directrius de l'acord municipal de data 11 de febrer de 2021.

3. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT

Aquesta proposta es un desenvolupament de l'acord de la Junta de Govern Local de l' 11/02/2021 que va aprovar un acord marc que fixa les línies de treball a seguir en l'execució de les actuacions que promou el Grup Ros en el municipi de Blanes i del qual el Ple municipal va quedar assabentat en sessió de 25/02/2021, que s'annexa, i que estableix en el seu apartat setè el següent:

"Regularització de l'ús privatiu, amb aprofitament privat del domini públic, per aparcament de vehicles adscrits a les explotacions del GRUP ROS.

El Grup Ros ocupa una finca de titularitat pública per a aparcament de part de la flota dels seus vehicles adscrits a l'activitat econòmica que realitza i exclou la seva utilització per part d'altres ciutadans. Es tracta d'un aprofitament privat d'una finca de titularitat pública, en forma d'ús privatiu. El terreny ocupat és la peça d'espai lliure públic de 1.235,81 m² situada al sud-oest del sector PMU.5 (finca registral 42.566, referència cadastral 2748103DG8124N0001ZQ).

L'Ajuntament i el Grup Ros entenen que és possible trobar un emplaçament més apropiat per a zona verda, que reuneixi millors condicions i tingui major utilitat per l'interès general.

SAGEFRA ha presentat una proposta de canvi de zona verda que s'adjunta (plànol annex 4) i l'Ajuntament la considera viable i assumeix el compromís de realitzar les consultes i tramitació davant els organismes urbanístics competents respecte d'aquesta proposta.

El Grup Ros necessita mantenir aquest aparcament. La contraprestació justa que ha de rebre l'Ajuntament per aquesta autorització temporal es dona per satisfeta fins 31/12/2024 amb l'aprovació d'aquest acord marc. Aquesta autorització quedarà prorrogada automàticament mentre les consultes i la tramitació de canvi de zona verda estigui en curs davant els organismes urbanístics competents, sense perjudici de valorar novament la contraprestació justa de l'eventual pròrroga, d'acord amb valors fiscals objectius.

En el moment en què resulti aprovada la modificació de planejament que permeti el canvi d'ubicació de la zona verda, SAGEFRA es compromet a fer la cessió de la nova finca afectada i a urbanitzar-la segons el projecte que s'aprovi a tal efecte.

Si, pel contrari, la tramitació municipal d'aquesta alternativa urbanística resulta desestimada, l'Ajuntament ho notificarà a SAGEFRA i aquesta es compromet a desocupar la peça d'espai lliure públic de 1.235,81 m² en el termini de 90 dies o a proposar a l'Ajuntament, en el termini de 30 dies, una alternativa viable que valorarà la Junta de Govern Local en els 30 dies següents."

La iniciativa de redacció d'aquesta modificació puntual, la formalitza el Grup Ros (Frigorífics Ros SA, Comerç de Peix Ros SLU, Transports Ros SLU, Freskibo SL, i Sagefra SLU) com a propietària de la franja de terreny del monticle, i de tots els sectors afectats per la proposta.

L'Ajuntament de Blanes ha assumit la proposta de conformitat amb allò previst a l'article 101.3 del TRLU que formula la present modificació a l'empara de l'article 76.2 de la mateixa norma, que atribueix als ajuntaments la competència per formular els instruments urbanístics de planejament general.

Per tant les competències per a la formulació d'aquesta modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Blanes, vénen regulades per l'article 76.2 en relació al 96 TRLU. D'acord amb aquestes determinacions, la promoció de la modificació correspon a l'Ajuntament de Blanes com a promotor del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi vigent.

En compliment de la disposició addicional tretzena del TRLU, la redacció d'aquest document ha estat realitzada per Jaume Corominas i Blanch, col·legiat del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya amb el número 26757-0, tècnic competent per a la redacció de documents de planejament urbanístic.

La tramitació del document es realitza d'acord amb el que preveu l'article 85.1 del TRLU, en relació a l'article 96.1, segons els quals la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjectarà a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

La documentació i les determinacions necessaris per a la modificació dels instruments de planejament vénen determinades per l'article 117 i 118 del RLU

En aquest sentit l'Ajuntament va tramitar una memòria prèvia a la redacció de la Modificació Puntual d'acord amb l'article 99.2.a del TRLU, en el sentit de sol·licitar l'informe previ favorable de CTUG, doncs aquest precepte estableix:

. "Article 99.- Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos

1.- Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.

*b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.
(...)"*

En sessió de 22 d'abril de 2022 la CTUG acorda:

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

- 1. Informar a l'ajuntament de Blanes que la Modificació per requalificar una franja de terreny en sòl no urbanitzable i modificar una zona verda a l'antic sector PMU5 que, atès que la proposta no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos, no concorren en aquest cas cap de les condicions de l'article 99.1 del TRLU i per tant no es considera procedent l'emissió de l'informe previ que determina l'apartat 2 d'aquest mateix article.*
- 2. No obstant l'apartat 1, cal indicar que si bé en termes generals la proposta de modificació es pot valorar adequadament, només podrà ser efectiva, una vegada els terrenys que es proposen qualificar de zona verda, per compensar la pèrdua d'espais lliures que es qualificaran d'aparcament, estiguin ordenats i amb la mateixa situació urbanística dels terrenys actuals que ara es proposa canviar la vigent qualificació d'espais lliures.*
- 3. Comunicar-ho a l'ajuntament.*

La modificació en tràmit no pot ser considerada com una revisió del planejament general ja que no suposa cap canvi dels criteris d'estructura general i orgànica que va fixar el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Blanes

En definitiva, la present MP es tramita d'acord amb el que determina el TRLU i el RLU. L'organisme competent per la l'aprovació de la modificació de planejament general és:

- L'aprovació inicial i provisional correspon a l'Ajuntament de Blanes (art. 85.1 TRLU).
- L'aprovació definitiva correspon al conseller/a de Polítiques Digitals i Territori (art. 98.2 TRLU), amb informe previ favorable de la CTUG i de la Comissió de Territori de Catalunya, donat que la MP planteja una reordenació dels espais lliures.

Les pautes de procediment bàsiques per a l'aprovació del present document es subjectaran als articles 85, 86bis i 98 del TRLU i 107 del RLU.

4. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

La redacció d'aquest document respon a la voluntat (Acord marc entre Ajuntament i SAGEFRA) de permutar unes finques d'espais lliures per tal d'aconseguir de titularitat pública la totalitat del monticle existent, una part més planera com equipament i la resta del monticle d'espai lliure de gran qualitat forestal i paisatgística. Es tracta de qualificar d'una finca producte del desenvolupament del PPD Ampliació SUD 5 qualificada com a Indústria aparcament amb Clau 10c/ap com a espai lliure públic, i de modificar la qualificació de l'altre parcel·la situada a peu de carretera, actualment qualificada com a espai lliure, provinent de les cessions del PEMU 5, a clau 10b/ap destinada a aparcament arbrat. La superfície de les dues finques és la mateixa, 1.234 m². L'aprovació definitiva d'aquesta MP permetrà permutar la propietat de les dues finques (segons acord marc), la primera qualificada de zona verda pública passarà a ser de titularitat pública i la segona qualificada com a zona clau 10b/ap passarà a titularitat privada.

5. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ, JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, OBJECTIUS I CRITERIS

5.1 Justificació de la conveniència i l'oportunitat de la promoció

L'objectiu bàsic és la de concretar l'ampliació/culminació d'una zona verda de indubtable qualitat paisatgística situada en un punt estratègic que ha de permetre facilitar l'accés a peu i en bicicleta entre trama urbana i entre aquesta i camins rurals del municipi i del conjunt de la comarca. .

Aquest intercanvi de entre zones verdes, es garanteix en primer lloc que el municipi no vegi minorada la superfície de zones verdes urbanes, i alhora que el municipi disposi d'unes zones verdes qualitativament millors al concentrar-les totes elles en un mateix indret, tot evitant zones verdes de tipus residual que acaben essent 'ocupades' per aparcar com estava passant fins ara. La modificació de la zona verda pública a espai lliure de parcel·la privada tindrà igualment un tractament paisatgístic important per tal de no malmetre les vistes sobre el turó que domina la zona.

Com document annex a la modificació s'incorpora un avant projecte titulat " ORDENACIÓ DE LA NOVA ZONA VERDA EL TURONET"

Aquest a preveu el tractament conjunt de tot l'espai que ha passat o passarà a zona d'espai lliure públic, amb els objectius següents: Millora de l'espai, Parc forestal interactiu i Centre interpretació natura.

5. PROPOSTA DE LA MILLORA DE LA ZONA DEL MONTÍCOL

El PARC FORESTAL INTERACTIU DE BLANES on:

L'oportunitat de la permuta a la zona verda per a ús públic es converteixi en una eina social a la zona nord de la vila en forma d'espais de lleure natural, a la vegada que neix un nou element articulador de noves connexions entre la vila i els barris de la zona nord-est. Així com l'oportunitat d'oferir una nova proposta d'oci natural per tot l'any a partir de la conservació del "bosc mediterrani de blanès". Altres municipis o ciutats estan potenciant aquests espais verds, on podem observar i tenir com a referència a l'hora de promoure els de Blanes en espais difusors com la pròpia oficina de turisme.



PARC FORESTAL INTERACTIU A BLANES ZONA D'ACTUACIÓ



1-CENTRE INTERPRETACIÓ

2-ESPAI MIRADOR

3-ESPAI RUTA TRES TURONS

5.1. CENTRE D'INTERPRETACIÓ DE NATURA

1- Centre d'interpretació de la flora autòctona de Blanes & Paisatge de l'Àrdènia-Cadiretes

1.1 Proposta d'itinerari per a la interpretació del Paisatge del lloc.



Bosc del turó Exemplars arbres adults



Bosc del turó Exemplars arbres infants



Exemplar de Paliurus leucocarpus



Exemplar de Cistus monspeliensis



Exemplar de Cistus monspeliensis en flor



Exemplar de Lavandula stoechas en flor

Respecte a l'espai lliure de parcel·la privada tindrà igualment un tractament paisatgístic important per tal de no malmetre les vistes sobre el turó que domina la zona, així en el mateix document definitiu de tractament paisatgístic del Turó inclourà un tractament d'aquest nou espai d'aparcament arbrat que ha de formar part del tractament dels talussos del turó a fi i efecte de aconseguir la integració paisatgística del Turó i dels seus voltants.

5.2 Objectius i criteris de l'ordenació

Els objectius generals de l'actuació són:

1. Obtenir sòl per ampliar els espais verds públics ja previstos (tant en el PPD SUD 5, com en el PPD ampliació SUD 5 en tràmit) i proposar una corona verda que dona continuïtat als espais públics i serveix de pantalla ambiental i paisatgística entre indústria i sòl no urbanitzable. La substitució de les peces destinades a espais lliures públics d'aquesta proposta de MP, permetrà assolir dita corona d'espais lliures públics i d'equipaments públics, que dotaran al municipi d'uns espais col·lektivius d'ús públic de millor funcionalitat urbanística
2. Incorporar en el planejament la protecció de valors mediambientals i de sostenibilitat i mesures compensatòries específiques front als seus impactes.

5.3 Descripció de l'estructura general de l'ordenació

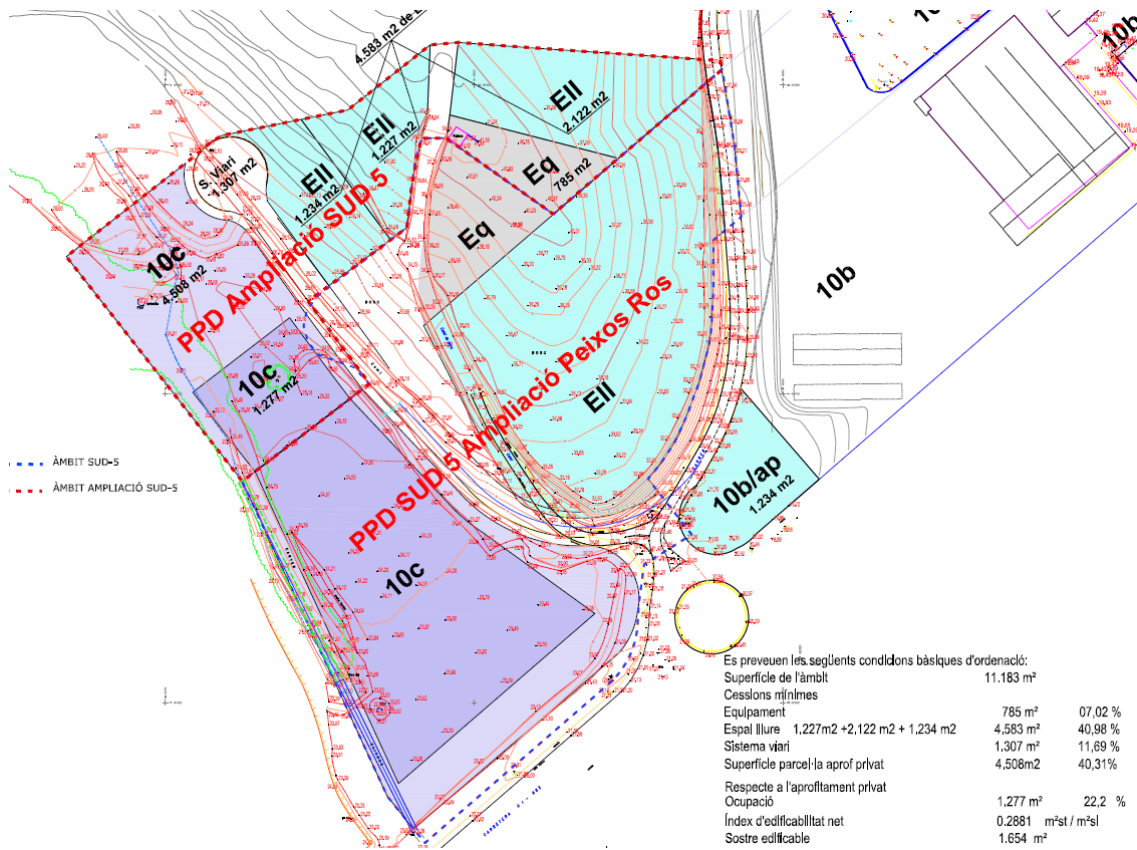
Sistema d'espais lliures, equipaments i serveis tècnics

Obtenir sòl per a espais verds respectuosos amb la topografia de l'àmbit d'actuació i de fàcil accés. Es concreta en:

- Trasllat de zona verda. Es proposa que la zona verda prevista en l'antic PEMU 5 al costat de la rotonda passi a ser parcel·la d'aprofitament privat i es traslladi la zona verda a la parcel·la privada producte del desenvolupament del PPD Ampliació SUD 5 i que donarà continuïtat a l'espai lliure cedit en l'execució del PPD SUD 5 Ampliació Peixos Ros. Aquest està molt més ben

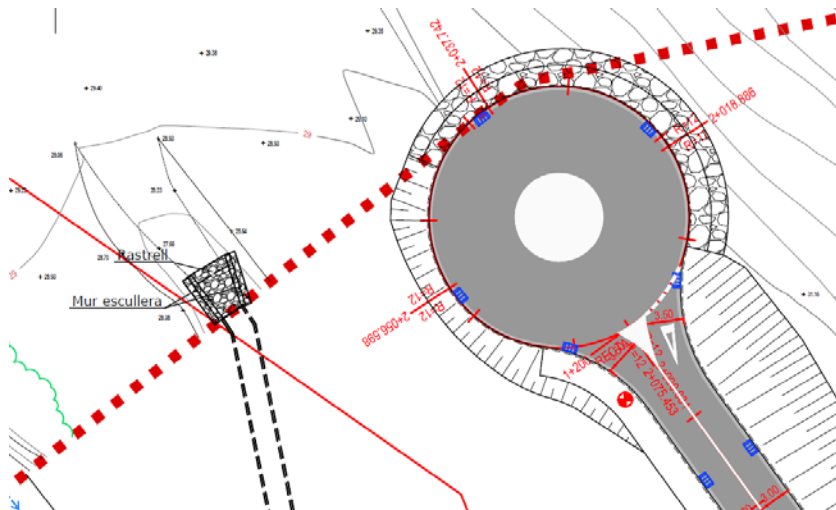
Paràmetres PPD Ampliació SUD 5 un cop aprovada la MP de les zones verdes.

Superfície de l'àmbit	11.183 m ²	
Cessions mínimes		
Equipament	785 m ²	7,02 %
Espai lliure	4.583 m ²	40,98 %
Sistema viari	1.307 m ²	11,69 %
Superfície parcel·la aprof. privat	4.508 m ²	40,31 %
Ocupació	1.277 m ²	28,32 %
Índex d'edificabilitat net	0,3669 m ² st / m ² sl	
Sostre edificable	1.654 m ²	

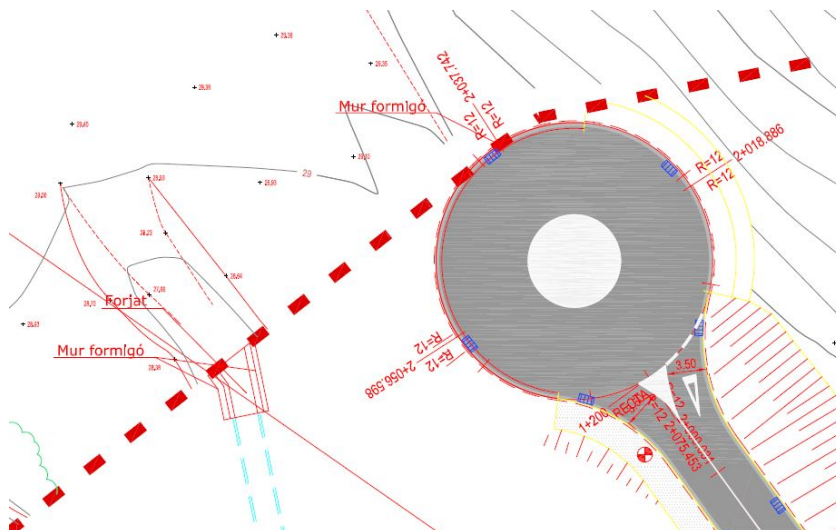


5.4 Justificació de que les superfícies de l'`ambit de modificació no es veuran afectades per l'aprovació del PPD Ampliació SUD 5 aprovat inicialment.

El PPD Ampliació SUD5 s'ha aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en data de 18/01/23 amb prescripcions. En els punts 4-5 de l'acord de l'aprovació inicial del SUD5 es requereix que totes les actuacions s'han d'ajustar fins de l'àmbit, atès que en els plànols presentats a l'aprovació inicial es proposen obres fora de l'àmbit:



Donat que l'ajust podria implicar modificacions en les superfícies de les zonificacions, es proposarà en el PPD Ampliació SUD 5 substitució de les esolleres previstes en l'element d'obra de fàbrica de la riera, així com l'esollera de la rotonda, així aquestes esolleres seran substituïdes per murs de contenció al límit del sectors.



	PPD Ampliació SUD 5							Sòl urbà (antic PEMU)
	Equipament	Espai Lliure	Sistema viari	Aprof Privat	Ocupació	Sostre		Espai lliure
VIGENT	785	3.349	1.307	5.742	1.277	1.654	11.183	1.234
	Equipament	Espai Lliure	Sistema viari	Aprof Privat	Ocupació	Sostre		Aprof Privat
PROPO	785	4.583	1.307	4.508	1.277	1.654	11.183	1.234
	TOTAL SISTEMES	TOTAL APROF PRIV	TOTAL SUPERF					
VIGENT	6.675	5.742	12.417					
PROPO	6.675	5.742	12.417					

NOTA.

En la documentació enviada a la Comissió d'Urbanisme per a l'informe previ la superfície de la parcel·la del SUND era de 2.461 m² i la de zona verda de l'antic PMU 5 de 1.234 m², en la nova proposta del PPD Ampliació SUD 5 els 2.461 m² inicials han passat 1.234 m² a clau 10c/ap i la resta 1.227 m² s'han qualificats com a clau Ell en el Sector PPD Ampliació SUD; un cop s'hagi efectuat la permuta dels 1.234 m² el resultat serà que la totalitat de Ell serà de 2.461 m². Indicar que la incorporació dels 2.461 m² al sector PPD Ampliació SUD 5 no han suposat cap increment d'aprofitament, mantenint la mateixa ocupació i mateix sostre:

Quadre document Informe previ PPD Ampliació SUD 5

Es preveuen les següents condicions bàsiques d'ordenació:

Superfície de l'àmbit	8.278 m ²	
Cessions mínimes		
Equipament	785 m ²	09,48 %
Espai lliure	2.124 m ²	25,65 %
Sistema viari	1.233 m ²	14,89 %
Superfície parcel·la aprof privat	4.136 m ²	49,96 %
Ocupació	1.277 m ²	30 %
Índex d'edificabilitat net	0.40 m ² st / m ² sl	
Sostre edificable	1.654 m ²	

Quadre document aprovació inicial PPD Ampliació SUD 5

Superfície de l'àmbit	11.183 m ²	
Cessions mínimes		
Equipament	785 m ²	7,02 %
Espai lliure	3.349 m ²	29,94 %
Sistema viari	1.307 m ²	11,69 %
Superfície parcel·la aprof privat	5.742 m ²	51,35 %
Ocupació	1.277 m ²	22,20 %
Índex d'edificabilitat net	0,2881 m ² st / m ² sl	
Sostre edificable	1.654 m ²	

6. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE MODIFICACIÓ DE LES FIGURES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ D'ESPAIS LLIURES

6.1 Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic segons art 97 TRLU

L'objectiu bàsic és la de concretar l'ampliació/culminació d'una zona verda de indubtable qualitat paisatgística situada en un punt estratègic que ha de permetre facilitar l'accés a peu i en bicicleta entre trama urbana i entre aquesta i camins rurals del municipi i del conjunt de la comarca. .

Aquest intercanvi de entre zones verdes, es garanteix en primer lloc que el municipi no vegi minorada la superfície de zones verdes urbanes, i alhora que el municipi disposi d'unes zones verdes qualitativament millors al concentrar-les totes elles en un mateix indret, tot evitant zones verdes de tipus residual que acaben essent 'ocupades' per aparcar com estava passant fins ara. La modificació de la zona verda pública a espai lliure de parcel·la privada tindrà igualment un tractament paisatgístic important per tal de no malmetre les vistes sobre el turó que domina la zona.

Com document annex a la modificació s'incorpora un avant projecte titulat " ORDENACIÓ DE LA NOVA ZONA VERDA EL TURONET", aquest preveu el tractament conjunt de tot l'espai que ha passat o passarà a zona d'espai lliure públic, amb els objectius següents: Millora de l'espai, Parc forestal interactiu i Centre interpretació natura. Suposa també una inversió important en tot el Turó, no solament en la zona permutada.

A més no està en cap dels supòsits indicats en l'art 97.2:

a) NO COMPORTEN un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o a transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) LA ORDENACIÓ ÉS COHERENT amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent I NO entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible. Tal com ja s'ha indicat en la memòria, l'objectiu bàsic és la de concretar l'ampliació/culminació d'una zona verda de indubtable qualitat paisatgística situada en un punt estratègic i permetrà assolir dita corona d'espais lliures públics i d'equipaments públics, que dotaran al municipi d'uns espais col·lectius d'ús públic de millor funcionalitat urbanística que són totalment compatibles amb els criteris establerts en el punt 1.4 de la Memòria d'Ordenació del POUM, Adequació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

c) NO COMPORTA actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial. Aquesta no es pot considerar una actuació excepcional al planejament territorial donat que es tracta d'una permuta de sòls urbans (un cop s'hagi executat el PPD Ampliació SUD 5)

d) EXISTEIX una projecció adequada dels interessos públics, aquesta és una actuació que ha de culminar i finalitzar un procés de transformació de tot aquest àmbit de les indústries Ros. Un cop desenvolupades les diferents actuacions (Antic PEMU 5 Peixos Ros, PAU 12 Peixos Ros, SUD 5 Ampliació Peixos Ros i SUD Ampliació SUD 5) el paisatge resultant que caracteritza el lloc es podria definir com un paisatge dividit en dos grans parts, per una banda un teixit urbà en procés de creixement en la zona de les indústries i la peça principal de l'actuació que es concreta en el tractament paisatgístic del turó, que l'intervenim segons el projecte paisatgístic annex al document i concreció pública de la titularitat del mateix.

A més compleix els requisits indicats en l'art 97.2 bis. E

a) ES DONA COMPLIMENT a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals. Es justifica en el quadre anterior.

b) NO ES REDUEIX, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics en compliment dels estàndards mínims legals. També està justificat en el quadre anterior.

c) LA MODIFICACIÓ NO consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública. La permuta no afecta a cap equipament.

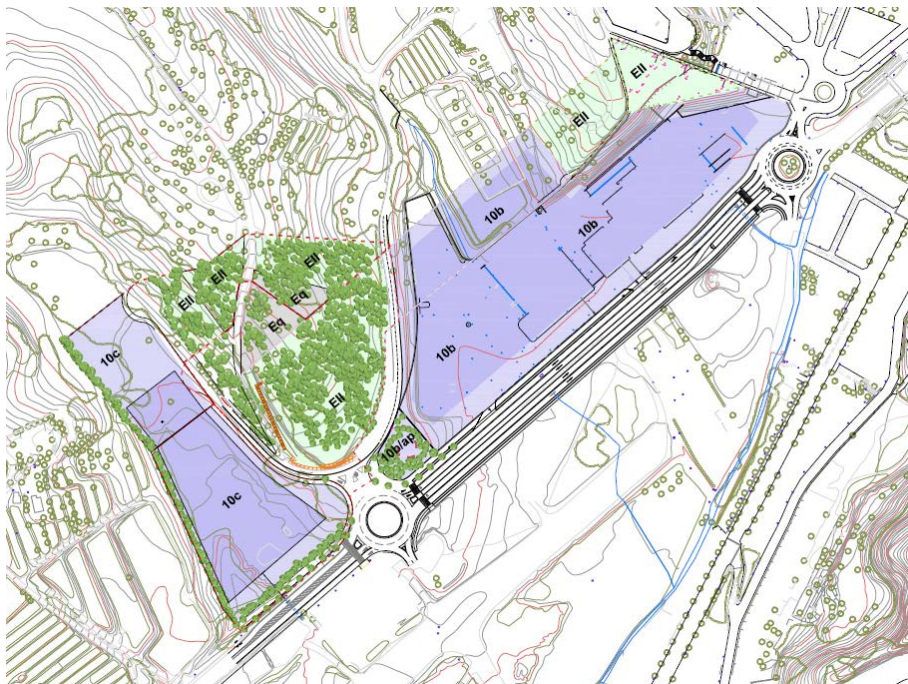
d) LA MODIFICACIÓ NO consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública. La modificació no afecta a cap equipament.

En aplicació del que determina l'art. 98.1 del TRLU, es justifica la modificació i superfícies de sòl qualificat de sistema d'espais lliures per les següents circumstàncies:

.- Millor funcionalitat urbanística que s'assolirà amb l'execució del PPD SUD 5 Ampliació Peixos Ros, del PPD Ampliació SUD 5 en tràmit i substitució de la zona verda pública confrontant a la carretera per la proposada en aquesta proposta de MP.

- zona verda de indubtable qualitat paisatgística
- punt estratègic que ha de permetre facilitar l'accés a peu i en bicicleta entre trama urbana i entre aquesta i camins rurals del municipi i del conjunt de la comarca
- un tractament paisatgístic important per tal de no malmetre les vistes sobre el turó que domina la zona.
- d'una zona verda en íntima relació amb un futur equipament públic situat un punt estratègic

.- La zona verda pública que passarà a verd privat mantindrà el mateix tractament d'arbrat que si fos verd públic, per tant a nivell paisatgístic la MP no suposa cap disminució.



7. REQUERIMENTS ESTABLERTS LLEI D'URBANISME

MEMÒRIA SOCIAL

Aquesta Modificació Puntual del POUM de Blanes no afecta sostre residencial, En conseqüència cal considerar que no és necessària la incorporació de la Memòria social en aquest document.

INFORME MEDIAMBIENTAL

Aquesta Modificació puntual NO requalifica cap àmbit de Sòl No Urbanitzable. En conseqüència NO és d'aplicació el que s'estableix a l'art. 86bis i DT 8a del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, de l'art. 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i als articles 5, 6, 7 i 8 de la Llei 6/2009, d'Avaluació ambiental de plans i programes

MOBILITAT SOSTENIBLE

Les actuacions previstes en aquesta Modificació puntual no afecten la vialitat interna de l'àmbit, ni genera cap increment substancial de sostre residencial o industrial que podria modificar els càlculs de desplaçaments interiors.

CESSIONS ADDICIONALS

Pel que fa referència a l'article 96 i els articles 99 i 100, cal fer esment que la modificació proposada NO comporta una modificació del sostre i per tant no són d'aplicació.

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Les modificacions proposades en aquest document poden comportar a mig termini conseqüències econòmiques o financeres pel manteniment de la zona verda, però indicar que la despesa prevista per l'arranjament d'aquest espai està prevista en el desenvolupament de l'acord marc que fixa les línies de treball a seguir en l'execució de les actuacions que promou el Grup Ros en el municipi de Blanes.

MEMÒRIA IGUALTAT DE GÈNERE

Si entenem que l'objectiu de l'avaluació de l'impacte social i de gènere d'un planejament o modificació del mateix, sigui vetllar pel dret de tots els habitants a gaudir de condicions de vida urbana com a garantia d'una adequada integració en l'entorn urbà, i en la prevenció de fenòmens de segregació, exclusió, o discriminació per raons, de gènere, indicar que aquesta modificació no hi té una incidència directa i si de cas en positiu donat que el nou espai lliure i les seves activitats associades són favorables i situen dins de les necessitats de la vida quotidiana en el centre de la mirada i filosofia del planejament, la gestió i les polítiques urbanes.

CAPÍTOL 8. NORMATIVA URBANISTICA DEL PLANEJAMENT MODIFICAT

Caldrà modificar l'article 187 del POUM per incorporar la Clau 10b/ap i també caldrà incorporar en un nou article 189 bis, així :

Art. 187. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació aïllada, que s'ajustarà en els seus paràmetres edificatoris i condicions d'edificabilitat a les condicions establertes per a cada subzona.

En funció de l'emplaçament i condicions d'edificació es distingeixen **tres** subzones:

Subzona 10 a

Subzona 10 b

Subzona 10b/ap

Art. 189 bis Condicions de l'edificació per a la subzona 10b/ap

1. Comprèn els sòls destinats a espai lliure arbrat. Seran d'ús i propietat privada no edificable.

2. L'ús serà el d'aparcament.

3. Es considera l'estat natural del terreny l'existent a l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual, en el cas de moviment de terres estaran condicionats a respectar l'estat natural els primers tres metres dels límits (a vial i a veí) i aquesta modificació de cota no podrà superar el mes/menys 0,50 cm.

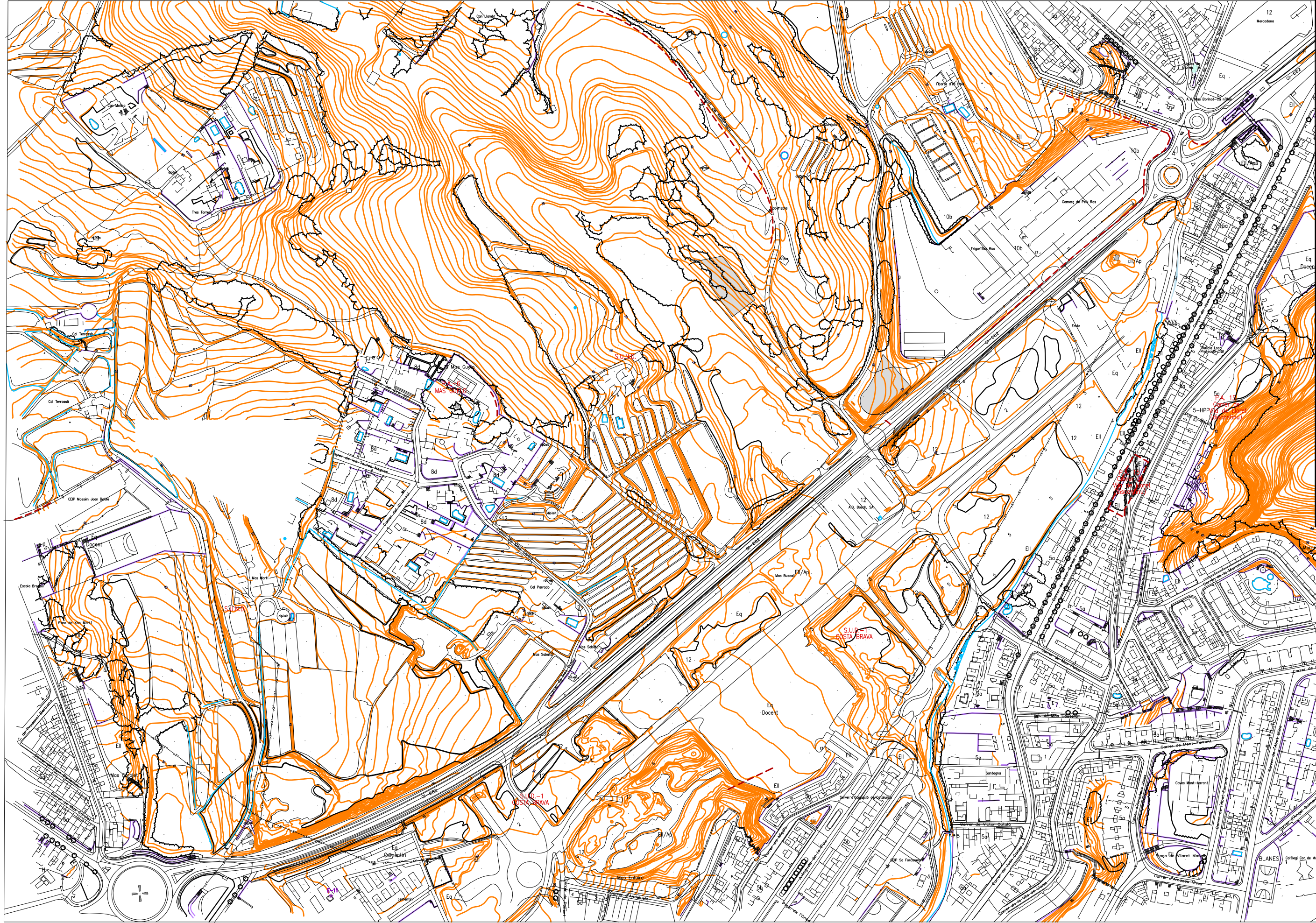
4. Es permetrà la col·locació d'elements desmuntables com pèrgoles i coberts d'aparcaments sempre que se situïn a 3 metres de qualsevol dels límits de la parcel·la. S'hauran de dissenyar amb materials lleugers i seran oberts als quatre vents. L'alçada màxima serà de 3 metres.

5. Mesures ambientals. El paviment serà amb sauló tipus ull de perdiu o similar, com a paviment permeable, o altres tipus de paviments amb similar grau de permeabilitat, textura i color. En aquest cas i donat que es tracta d'un aparcament vinculat a una indústria alimentària la zona de vehicles `podrà anar pavimentada amb formigó o aglomerat però fins a un màxim del 40 % de la superfície de la parcel·la

6. En aquets espais lliures privats només es permetran l'ús d'espècies de plantes de bosc mediterrani.

7. Les tanques seran d'obra fins una alçada inferior d'1,50 m. i es podran coronar amb una tanca permeable; l'alçada màxima total de la tanca no podrà superar els 2,20 m.

TÍTOL II. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ URBANÍSTICA DEL TERRITORI



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU M BLANES
PERMUTA ZONA VERDA

Nº PLÀNOL: I-1.1

PLÀNOL:

SITUACIÓ 1

PROMOTOR:
AJUNTAMENT
DE BLANES

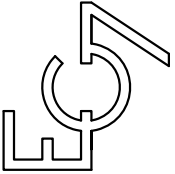
ESCALA: 1/3000

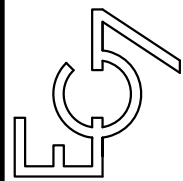
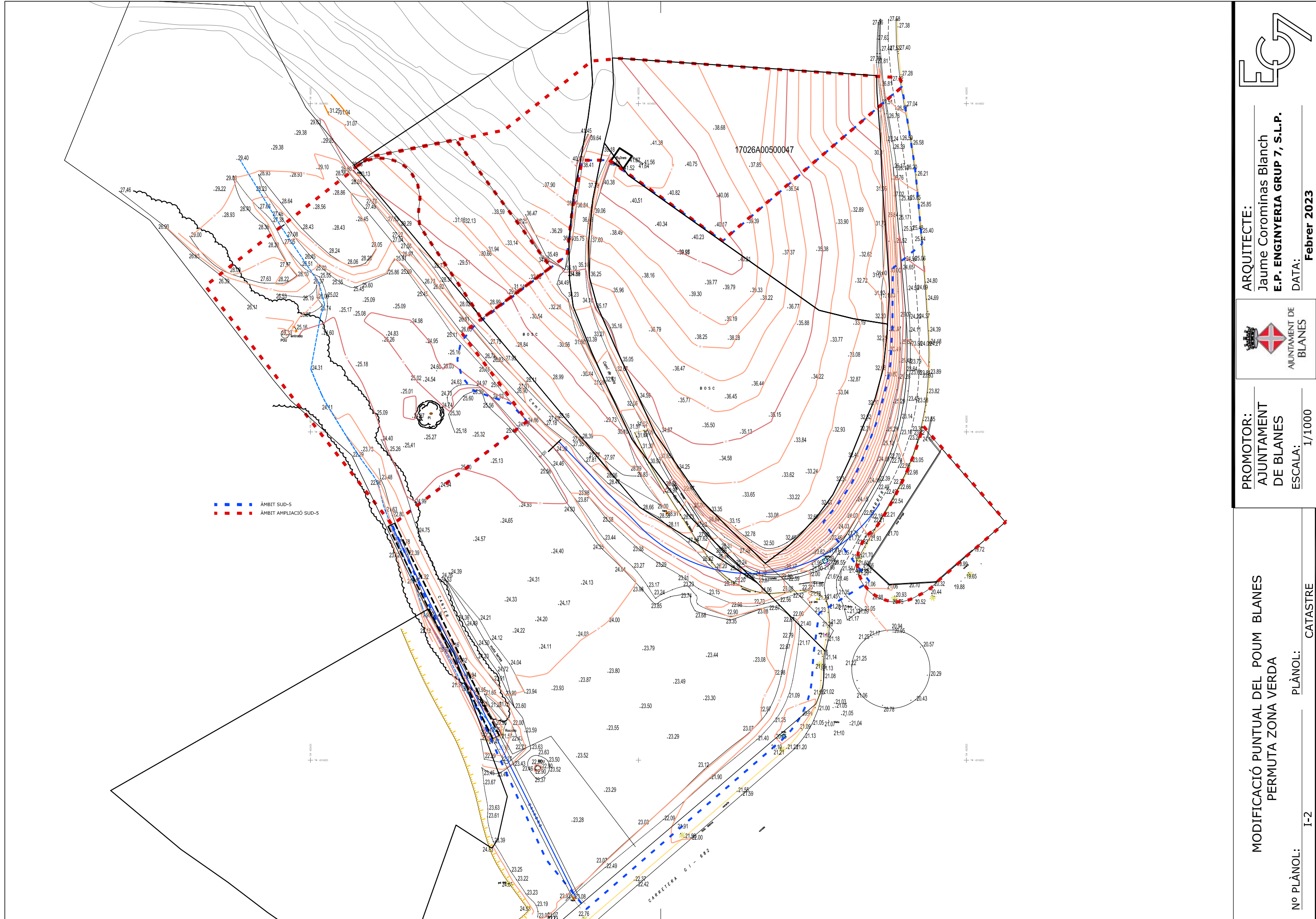


AJUNTAMENT DE
BLANES

ARQUITECTE:
Jaume Corominas Blanch
E.P. ENGINYERIA GRUP 7, S.L.P.

DATA: Febrer 2023





ARQUITECTE:
Jaume Corominas Blanch
E.P. ENGINEYRIA GRUP 7, S.L.P.
DATA: Febrer 2023



PROMOTOR:
AJUNTAMENT
DE BLANES
ESCALA: 1/1000

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU M BLANES
PERMUTA ZONA VERDA
Nº PLÀNOL: I-2
PLÀNOL: CATASTRE



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU M BLANES
PERMUTA ZONA VERDA

Nº PLÀNOL: I-3

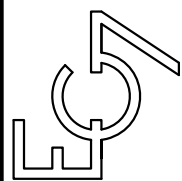
PLÀNOL: I-3

FOTO AERIA

PROMOTOR:
AJUNTAMENT
DE BLANES
ESCALA: 1/-----



ARQUITECTE:
Jaume Corominas Blanch
E.P. ENGINEYERIA GRUP 7, S.L.P.
DATA: Febrer 2023





MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM BLANES
PERMUTA ZONA VERDA

Nº PLÀNOL:	O-2
------------	-----

PLÀNOL:
CONJUNT PEIXOS ROS

PROMOTOR:
AJUNTAMENT
DE BLANES

ESCALA:
1/2000



ARQUITECTE:
Jaume Corominas Blanch
E.P. ENGINYERIA GRUP 7, S.L.P.

DATA: **Febrer 2023**