

CU: 4
Expedient:2022 / 077546 / G

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 20 de març de 2024, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

L'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental ha donat trasllat de l'expedient tramès per l'Ajuntament de Blanes amb relació al Pla parcial de delimitació per a l'ampliació del SUD-5, que es preveu sotmetre a aprovació provisional, per tal que s'emeti l'informe urbanístic i territorial previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer. L'apartat cinquè de la disposició transitòria divuitena, especifica que paral·lelament a l'anàlisi del document resum per part de l'organisme ambiental, en el cas de plans tramitats per ens locals, s'ha d'emetre un informe territorial i urbanístic per tal que pugui ser considerat en l'acord d'aprovació subsegüent, és a dir, en aquest cas, l'aprovació provisional del document objecte d'aquest expedient.

Objecte

L'objecte de Pla parcial de delimitació Ampliació SUD 5, és el de desenvolupar una part del sector SUND situat al nord de la carretera accés Costa Brava, per tal de possibilitar l'ampliació del Pla Parcial SUD 5 recentment aprovat.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

Els terrenys que conformen el sector Ampliació SUD 5 es troben situats al nord est del nucli urbà de Blanes, just a sobre la carretera GI-682 accés Costa Brava, i abasten una superfície total de 11.183 m², dels quals 11.050m² formen part del sòl urbanitzable no delimitat i 133 m² són sistema viari.

Segons s'exposa a la memòria del document, es proposa la delimitació d'aquest sector per la necessitat de desenvolupar una part del sòl classificat pel POUM com a SUND, com a nou sector de desenvolupament a continuació i ampliació del ja aprovat Pla Parcial de delimitació SUD 5 Ampliació Peixos Ros.

El sòl per aprofitament privat es concretaria en dues parcel·les, la que es proposa en continuïtat amb la parcel·la del SUD 5, en continuïtat amb el vial i les infraestructures previstes, i una altra parcel·la de reduïdes dimensions a l'altra banda del vial, i que en un futur es preveu transformar en espai lliure públic per tal de completar la protecció del turó.

Pel que fa al sistema viari, es donarà continuïtat al vial que surt de la rotonda de la GI 682, i que donaria servei a la pròpia indústria i amb previsió d'una futura connexió amb els futurs desenvolupaments al nord. Es preveu també millorar l'accés cap als Tres Turons i al futur equipament.



Pel que fa als sistemes d'espais lliures i equipaments, es preveu obtenir el sòl necessari i que sigui respectuós amb la topografia del lloc i de fàcil accés. Les cessions es concretarien per tal d'ampliar la zona verda prevista al sector SUD 5 vigent, i completar la previsió d'equipament també del mateix sector SUD 5.

Les superfícies de sòl públic i privat que en resultarien de l'ordenació prevista són les següents:

AMPLIACIÓ SUD 5

Equipaments	785 m ²	7,02%
Espais lliures	3.349 m ²	29,94%
Vialitat	1.307 m ²	11,69%
Sòl privat	5.742 m ²	53,35%
Total sector	11.183 m²	100,00%

Ocupació	1.277 m ²	22,20%
Índex edificabilitat net	0,2881m ² st/m ² sòl	
Sostre edificable total	1.654 m ²	

S'estableix una ordenació amb parcel·la única, edificació de PB+1 i alçada reguladora màxima de 11 metres que es podrà incrementar fins a 14 metres sempre que es justifiqui per la necessitat de processos industrials singulars que així ho requereixin. S'estableix que per als paràmetres no regulats específicament seran d'aplicació els de la zona d'indústria, subzona 10c.

Els usos previstos són: Indústria, magatzem, logística com a ús majoritari; comerç amb les limitacions sectorials d'aplicació; oficines i serveis, vinculades a l'activitat de l'establiment i per ús del sector; restauració lligada a la demostració i degustació dels productes de la pròpia indústria, aparcament, taller de vehicles; exposició i tallers formatius a nivell de la indústria del peix.

S'estableix un sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. I es preveu una cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

La documentació aportada incorpora també diverses alternatives d'ordenació: l'alternativa 0, que seria no plantejar cap actuació, l'alternativa 1 on es planteja una ampliació proporcionada a les necessitats de l'empresa, i l'alternativa 2 ampliant més sòl urbanitzable no delimitat. El document opta per l'alternativa 1 que és la que s'ajusta als objectius fixats.

La documentació aportada incorpora la memòria i annexes, plànols i el document ambiental corresponent a la fase d'Avanç.

Planejament vigent

Planejament territorial



El Pla Territorial Parcial de les comarques gironines, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 14 de setembre de 2010 i publicat al DOGC de 15 d'octubre de 2010, inclou els terrenys objecte d'aquesta modificació dins del sistema d'espais oberts, en sòl de protecció preventiva

Planejament urbanístic

El Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (PDURSNS), aprovat definitivament el 28 de gener de 2021 per la Comissió de Territori de Catalunya, publicat al DOGC núm. 8341 de 15 de febrer de 2021, amb les modificacions de la seva normativa aprovada per resolució del conseller de Polítiques Digitals i Territori de data 4 d'agost de 2021 (DOGC núm. 8504 de 17 de setembre de 2021).

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Blanes, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 19 de novembre de 2020 i publicat el 28 de desembre de 2020.

Segons el POUM vigent, l'àmbit s'inclou en el règim del sòl urbanitzable no delimitat dins del sector per a usos residencials i d'activitats econòmiques al nord de la Carretera d'Accés Costa Brava, on s'estableix la següent regulació:

Art. 226 Àmbit de sòl urbanitzable no delimitat per a usos residencials i d'activitats econòmiques. Condicions pel seu desenvolupament

1.- Objecte:

L'àmbit fixat en aquest POUM com a sòl urbanitzable no delimitat per a usos residencials i d'activitats econòmiques, situat al nord de la carretera accés Costa Brava, quedarà en reserva fins que es determini l'oportunitat i la conveniència de la seva incorporació al desenvolupament urbà, en funció de la necessitat de disposar de nou sòl per a usos residencials o d'activitats econòmiques, i complementaris.

La seva delimitació possibilitarà nous àmbits de creixement per a usos residencials, en edificació de blocs plurifamiliars, comerç, serveis, i cases en filera en les zones més elevades, d'acord amb els usos admesos pels sectors residencials, i d'activitats econòmiques compatibles (usos industrials auxiliars en naus aïllades), i haurà de justificar la disponibilitat de recursos hídrics i energètics suficients, així com la seva connexió amb les infraestructures existents.

2.- Condicions per a la seva delimitació:

El programa d'actuació urbanística, o el Pla Parcial de delimitació corresponent, justificaran la necessitat de la delimitació d'aquest sòl, i en fixaran les condicions específiques, que s'hauran d'ajustar als mínims següents:

Superfície mínima de l'actuació:

La superfície del sector a delimitar serà com a mínim de 2 has., i haurà de garantir i justificar la continuïtat amb l'estructura urbana existent i amb els possibles nous creixements, donant continuïtat en lo possible, amb vialitat paral·lela a la Carretera d'accés Costa Brava, entre Mas Borinot, Residencial Blanes, Mas Guelo i Cala Guidò. En aquest sentit no s'admetran àmbits que no limitin amb la carretera o l'àrea urbana existent, no admetent-se àmbits amb discontinuïtat amb aquesta última.





Intensitats màximes:

Índex d'edificabilitat brut: 0,38 m²st/m²s màxim per a usos residencials
0,07 m²st/m²s per usos comercials o altres no

residencials

Densitat màxima

40 habitatges/Ha

Alçada màxima

PB+4

L'índex d'edificabilitat de 0,38 m²st/m²s per a usos residencials es considerarà com a topall màxim per aquest ús. En cas de no esgotar-se, es podrà destinar el sobrant als altres usos admesos no residencials fins assolir un topall màxim de 0,25 m²st/m²s per aquest usos no residencials.

S'haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, que s'adequarà al regim de protecció que fixi la legislació vigent en el moment de la seva delimitació.

En cas que el sector a delimitar es destini a activitats econòmiques, aquestes hauran d'esser compatibles amb l'ús residencial i el sector haurà d'incloure mesures de plantació d'arbrat o altres, per a facilitar la seva correcta integració en el paisatge urbà residencial. L'índex d'edificabilitat brut màxim serà també de 0,45 m²st/m²s.

Percentatge mínim de sòl de cessió:

Per als sistemes d'Espais Lliures i/o equipaments: 35% de l'àmbit del sector
15% aprofitament urbanístic del sector

3.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA:

- S'aplicarà un tractament ambiental als terrenys que confronten amb cursos fluvials, amb acumulació d'espais lliures als marges d'aquest cursos.
- Mesures per la condicionament de l'espai verd i la urbanització: minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament.
- Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua: Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.
- Condicionar normativament el polígon per a que s'hi desenvolupin els usos pels quals s'ha reservat el sòl.

El Pla parcial de delimitació del Sector Horta d'en Beia, el qual la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en va donar conformitat al Text Refós en data 27 d'octubre de 2021.

El Pla parcial de delimitació SUD 5 Horta d'en Beia ordena un àmbit per a activitat econòmica vinculada a l'empresa Peixos Ros, a la mateixa carretera Accés Costa Brava on s'ubica l'empresa actualment. L'aprofitament privat es situa en una parcel·la a peu de la carretera, i s'ordenen els sistemes d'espais lliures i equipaments al turó situat entre la indústria existent i el nou creixement.

Com antecedents convé assenyalar que el 27 d'abril de 2024 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va acordar Informar a l'Ajuntament de Blanes que en relació amb la Modificació per requalificar una franja de terreny en sòl no urbanitzable i modificar una zona verda a l'antic sector PMU5, no es considera procedent l'emissió de l'informe previ que determina l'apartat 2 de l'article 99.1 del TRLU.



En l'esmentat acord es va valorar adequadament la proposta de modificació si bé s'indicava que només es podria fer efectiva una vegada els terrenys que es proposen qualificar de zona verda estiguin ordenats i amb la mateixa situació urbanística que els terrenys en sòl urbà que es proposen permutar.

Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió del dia 27 d'abril del 2022 va prendre el següent acord:

“-1 Emetre informe sobre l'Avanç del Pla parcial de delimitació Ampliació SUD 5, de Blanes, a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, amb les observacions següents:

1.1 Des del punt de vista urbanístic, si bé es considera que es donen les circumstàncies d'oportunitat i conveniència de delimitació de part del SUND per la necessitat de disposar de nou sòl per activitat econòmica, es veuria adequat incorporar al nou sector la franja de sòl urbanitzable no delimitat entre el sòl privat i el sòl públic, allargant la qualificació de sistema viari de la franja entre els dos vials qualificada al SUD 5, i completant l'àrea de protecció paisatgística i ambiental del turó.

1.2 D'acord amb el que s'ha exposat a la part valorativa, caldrà redefinir el perímetre del nou sector que es delimita i modificar la qualificació de sistema viari per tal de possibilitar la seva continuïtat cap al nord. El plànol de zonificació vigent de la documentació gràfica ha de reflectir correctament els límits i les qualificacions vigents del sector SUD 5 aprovat.

1.3 El document haurà d'incorporar una justificació de l'adaptació de la proposta a la normativa d'integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada del Pla Director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, aprovat definitivament el 28 de gener de 2021.

-2 Indicar a l'Ajuntament que aquest informe s'emet sense perjudici de la resolució que pugui adoptar-se definitivament quan s'elevi l'expedient a l'organisme competent.

-3 Notificar aquest acord a l'Ajuntament i a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental.”

Valoració

Des del punt de vista urbanístic, i en relació amb les observacions de l'acord de la CTUG de 27 d'abril de 2022, es fan les consideracions següents:

D'acord amb el que es va indicar a l'acord esmentat, la nova proposta amplia i regularitza l'àmbit que es pretén delimitar incorporant una franja de sòl residual del turó situada entre



el sòl privat i públic. La superfície total del sector a delimitar s'incrementa en uns 2.905m², suposant també un petit increment del sòl públic destinat a sistemes d'espais lliures i equipaments. Així mateix, s'han redefinit els límits del sector i s'adequa el plànol de zonificació vigent a l'establerta al sector SUD 5 aprovat.

Pel que fa al sòl privat industrial, es manté el sostre total planejat inicialment a la part oest de l'àmbit, i es qualifica una peça a l'est, a l'altre costat del vial, incrementant el sòl industrial que passaria de 4.136m² a 5.742m² amb una qualificació de 10c/ap. Segons es justifica a la memòria del document, quan aquesta peça a l'est de vial esdevingui sòl urbà, es preveu permutar-la per una altra peça de zona verda en sòl urbà a peu de la carretera d'Accés Costa Brava. Aquesta proposta permetria en un futur consolidar el turó com una gran peça de sòl públic destinat a parc i equipament, garantint d'aquesta manera la seva protecció paisatgística.

Si bé en termes generals la proposta es pot valorar adequadament, convé indicar que la peça que es qualifica de 10c/ap es situa en sòls amb pendent superior al 20%, i per tant caldrà justificar que és adequada pel seu ús previst d'aparcament privat, i en cas contrari plantejar una ubicació alternativa. Cal tenir en compte també caldrà garantir la funcionalitat de les zones verdes que es pretenen permutar i la seva superfície, que hauria de ser amb escreix de cessió.

El document incorpora l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística on en l'apartat 5.2 justifica l'adequació de la proposta a la normativa d'integració paisatgística del PDURSNS del litoral gironí.

La Disposició Transitòria 3a punt 2 de la normativa d'integració paisatgística del PDURSNS estableix que 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 i han de prendre les disposicions de les seccions segona i tercera del capítol 24 com a determinacions d'obligat compliment i aplicació directa.

L'article 80 de la normativa que regula el desenvolupament dels sòls no ordenats estableix que el planejament derivat haurà de donar compliment a les disposicions per als sistemes i per a l'edificació aïllada de les seccions 2a i 3a del capítol.

En relació amb l'article 94 de la normativa d'integració paisatgística del PDURSNS, el document justifica que pel que fa al moviment de terres i atès que la proposta d'ampliació de la nau es produeix en continuïtat a la parcel·la del SUD 5, no es pot respectar la separació a llindars que estableix l'esmentat article.



Pel que fa al que estableix l'article 95 en relació amb el tractament del sòl lliure d'edificació, es preveu en gran part l'ús d'aparcament amb tractament permeable amb sauló compactat i zona arbrada.

Es justifica també l'adequació de la proposta als articles 96 pel que fa a la vegetació, 97, pel que fa al drenatge natural i 98 pel que fa a les tanques.

Pel que fa a l'article 99 que regula l'ordenació de volums, es justifica que l'edificació proposada és similar als volums preexistents al seu entorn més immediat i que conformen les instal·lacions del Grup Ros.

En general es pot concloure que si bé el document justifica l'adequació de la proposta de la parcel·la d'aprofitament privat al que estableix la normativa d'integració paisatgística del PDURSNS, caldrà justificar també l'adequació pel que fa als sistemes, tal com regula la Secció segona de l'esmentada normativa.

Pel que fa a la documentació, s'han detectat les següents incoherències i errades que caldria esmenar:

A la documentació gràfica esmenar el plànol d'ordenació O3 per tal que l'alineació de la parcel·la privada del SUD 5 coincideixi amb la de l'ampliació. Així mateix, caldrà fixar al plànol normatiu la distància de 5 metres a carrer que també s'estableix al document del SUD 5 aprovat.

Els plànols de proposta d'ordenació han de tenir un grafisme adequat que els faci entenedors i clars. Les alineacions estan grafiades amb color groc i no es poden diferenciar clarament de la base topogràfica. Cal delimitar clarament l'àmbit objecte de la proposta.

Caldrà esmenar el plànol d'ordenació O1 i els quadres de superfícies de la memòria i normativa per tal d'incloure la superfície de la parcel·la d'aprofitament privat a l'altre costat del vial amb clau 10c/ap.

Cal fer una revisió ortogràfica i gramatical acurada dels textos del document urbanístic i de l'EIIP. El document ha de tenir el nivell de suficiència adequat per poder publicar-se.

Normativa

El document incorpora un apartat normatiu format per 26 articles.

Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març; Llei 5/2020, del 29 d'abril), la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, el Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de



mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, el Decret llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, el Decret llei 18/2020, de 12 de maig, de mesures urgents en matèria d'urbanisme, fiances i ambiental i el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Acord

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

-1 Emetre informe la proposta del Pla parcial de delimitació per a l'ampliació del SUD-5, de Blanes que es preveu sotmetre a aprovació provisional, a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, amb les observacions següents:

1.1 D'acord amb el que s'ha exposat a la part valorativa, cal justificar que la peça de sòl a l'altre costat del nou vial que es qualifica amb clau 10c/ap és adequada pel seu ús previst d'aparcament privat, i en cas contrari plantejar una ubicació alternativa. Cal tenir en compte que caldrà garantir la funcionalitat de les zones verdes que es pretenen permutar i la seva superfície, que haurien de ser amb escreix de cessió.

1.2 Cal justificar l'adequació de l'ordenació dels sistemes proposats al que estableix la Secció segona de la normativa d'integració paisatgística del PDURSNS.

1.3 Pel que fa a la documentació, s'han detectat les incoherències i errades següents que caldrà esmenar:

- A la documentació gràfica cal esmenar el plànol d'ordenació O3 per tal que l'alineació de la parcel·la privada del SUD 5 coincideixi amb la de l'ampliació. Així mateix, caldrà fixar al plànol normatiu la distància de 5 metres a carrer que també s'estableix al document del SUD 5 aprovat.

- Els plànols de proposta d'ordenació han de tenir un grafisme adequat que els faci entenedors i clars. Les alineacions estan grafiades amb color groc i no es poden diferenciar clarament de la base topogràfica. Cal delimitar clarament l'àmbit objecte de la proposta.

- Caldrà esmenar el plànol d'ordenació O1 i els quadres de superfícies de la memòria i normativa per tal d'incloure la superfície de la parcel·la d'aprofitament privat a l'altre costat del vial amb clau 10c/ap.



- Cal fer una revisió ortogràfica i gramatical acurada dels textos del document urbanístic i de l'EIIP. El document ha de tenir el nivell de suficiència adequat per poder publicar-se.

-2 Indicar a l'Ajuntament que aquest informe compleix les funcions de l'informe establert a les normes d'ordenació territorial dels plans territorials en relació amb els documents dels plans aprovats inicialment.

-3 Indicar a l'ajuntament que el document del POUM s'haurà d'adequar als estàndards del MUC (Mapa Urbanístic de Catalunya) per tal de fer possible la sistematització del planejament urbanístic.

-4 Indicar a l'Ajuntament que aquest informe s'emet sense perjudici de la resolució que pugui adoptar-se definitivament quan s'elevi l'expedient a l'organisme competent.

-5 Notificar aquest acord a l'Ajuntament i a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

signat electrònicament



Doc.original signat per:
Sònia Bofarull Serrat
22/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 25/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



03AFUN4VBQZ0V9SB9E26CU3Q8SQ2W8PK

Data creació còpia:
25/03/2024 08:34:43

Pàgina 9 de 9