



CU: 13
Expedient:2022 / 077390 / G

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 18 de desembre de 2024, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

Objecte

La Modificació del POUM per requalificar una franja de terreny com a espai lliure públic i modificació de la zona verda pública de l'antic PMU 5 - Peixos Ros, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Blanes, té per objecte el canvi de qualificació de la parcel·la destinada a sistema d'espais lliures públics clau ELL situada dins l'àmbit de l'antic PMU 5 Peixos Ros, al nord de la carretera Accés Costa Brava, a zona industrial aparcament subclau 10b/ap, per tal de reconèixer l'ús actual d'aparcament al servei de l'empresa existent, compensant la pèrdua d'espais lliures amb un àmbit d'igual superfície situat en sòl urbanitzable no delimitat, amb el pla parcial de delimitació PPD Ampliació SUD 5 que es tramita simultàniament.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

L'àmbit d'actuació s'ubica al nord de la carretera d'Accés Costa Brava, la GI-682, a l'alçada de les actuals instal·lacions de l'empresa Peixos Ros. Es tracta d'un àmbit discontinu format per dues porcions de sòl: la primera situada a peu de la GI-682 en sòl urbà, de 1.234m² de superfície, i la segona situada en sòl urbanitzable no delimitat que correspon a part del turó, amb una superfície també de 1.234m².

L'objecte de la present modificació és canviar la qualificació de la parcel·la destinada a sistema d'espais lliures públics clau ELL situada dins de l'àmbit de l'antic PMU 5 Peixos Ros al nord de la carretera Accés Costa Brava, a zona industrial aparcament subclau 10b/ap, per tal de reconèixer l'ús actual d'aparcament al servei de l'empresa existent.

Així mateix, es proposa qualificar de sistema d'espais lliures públics clau ELL, una porció de sòl situada en sòl urbanitzable no delimitat al turó existent al nord de la carretera, completant les cessions ja previstes al Pla parcial de delimitació del sector SUD 5 Horta d'en Beia i la seva ampliació, que es tramita simultàniament a aquesta Modificació.

Segons s'exposa a la memòria del document, aquesta proposta ha de culminar un procés de transformació per tal de possibilitar l'ampliació i consolidació de les instal·lacions de l'empresa Peixos Ros en aquest àmbit.

A tal efecte, es modifiquen els plànols d'ordenació del POUM vigent en el sentit de qualificar amb clau 10b/ap una superfície de sòl urbà de 1.234m² corresponent a la peça adjacent a l'empresa existent que actualment s'utilitza com aparcament i qualificar amb





clau de sistema d'Espais lliures públics clau ELL la mateixa superfície de 1.234m², als peus de turó, en sòl urbanitzable no delimitat, amb pla parcial de delimitació a tràmit.

La documentació aportada consta de memòria descriptiva i justificativa i plànols.

Antecedents

El 27 d'abril de 2022, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, informa 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 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.

No obstant, indica 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.

Tramitació municipal

Aprovació inicial:		30.03.2023
Informació pública:	BOP núm. 97	19.05.2023
	el Punt Avui	18.05.2023
	WEB i tauler d'anuncis	Sí
1a Aprovació provisional:		29.08.2024
2a Aprovació provisional		26.09.2024

No hi ha hagut al·legacions

Si bé la proposta de formulació prové d'una empresa privada, l'ajuntament ha assumit expressament la iniciativa pública, de conformitat amb el que disposa l'article 101.3 del TRLU.

Informes

Consta a l'expedient l'informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental, de 16 de maig de 2023, que informa en el sentit que haurà de tenir en compte, si s'escau, les determinacions provinents de la resolució de l'avaluació ambiental estratègica del Pla parcial de delimitació ampliació SUD 5.

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 d'ordenació urbanística municipal de Blanes fou 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 part dins del règim del sòl urbà, amb la qualificació de sistema d'espais lliures públics, clau ELL, i en part dins del règim del sòl urbanitzable no delimitat, en concret 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 Guidó.

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'edif. 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 SUD 5 Horta d'en Beia, fou aprovat definitivament pendent de text refós per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, el 19 de juliol de 2021, i posteriorment la mateixa Comissió va donar conformitat al Text Refós en sessió de 27 d'octubre de 2021.

El Pla parcial de delimitació SUD 5 Horta d'en Beia ordena un àmbit per 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.

D'altra banda, actualment es troba a tràmit el Pla parcial de delimitació Ampliació SUD 5, que té per objecte 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. Aquest expedient ha estat aprovat provisionalment pel Ple el 29 d'agost de 2024, i es valora en aquesta mateixa sessió de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

Normativa

Atès el caràcter gràfic de la modificació, el document no incorpora apartat normatiu.

Valoració de l'expedient





L'àmbit qualificat com a sistema d'espais Lliures (clau Ell) que es preveu reubicar es troba dins del sòl urbà consolidat i prové de les cessions previstes a l'antic PMU Peixos Ros. Aquest àmbit ja es va cedir, si bé actualment no desenvolupa la seva funció com a zona verda atès que hi ha un aparcament privat al servei de l'empresa existent.

És per aquest motiu que es proposa modificar la seva qualificació per tal de reconèixer l'ús actual d'aparcament vinculat a l'empresa existent, reubicant la zona verda al nord del turó existent, en sòls classificats com a sòl urbanitzable no delimitat.

L'espai de zona verda que es pretén modificar es troba en una ubicació residual al costat del nus viari de la carretera d'Accés Costa Brava i per tant es valora positivament la proposta de trasllat al nord del turó per tal de completar la peça de sòl públic de caràcter paisatgístic prevista al SUD 5 així com el reconeixement del seu ús actual com aparcament de l'empresa.

Tanmateix, tal i com ja va informar la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 27 d'abril de 2022, cal tenir en compte que aquest intercanvi es planteja en dos règims de sòl diferents, sòl urbà i sòl urbanitzable no delimitat, i per tant es considera que la proposta plantejada 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 als que ara es proposa canviar la vigent qualificació d'espais lliures, és a dir hauran de tenir la condició de sòl urbà.

D'altra banda, es detecta una errada a l'apartat 1.1, quan es refereix als terrenys inclosos al PPD Ampliació SUD 5 com a sòl urbà, quan en realitat es tracta de sòl urbanitzable no delimitat.

Justificació dels sistemes d'espais lliures i equipaments esportius d'acord amb l'article 98 del TRLLU

La proposta constitueix una modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes i d'equipaments esportius, la qual està regulada a l'article 98 del TRLUC. En aquest sentit, en el document s'aporta la justificació que es garanteix el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació (apartat 5.1), tal com s'exposa a continuació:

Quantitativament

Pel que fa a la valoració quantitativa del sistema d'espais lliures, respecte a les determinacions del POUM es manté la mateixa superfície de 1.234m².

Qualitativament:

Respecte al sistema d'espais lliures, pel que fa a la proposta de qualificar com a sistema d'espais lliures públics els terrenys situats al peu del turó, la modificació permetrà obtenir la titularitat pública de la totalitat del turó, fet que permetrà una millor gestió per part de





l'Ajuntament i un millor ús dels espais lliures i equipaments, en situar-se ara agrupats entre si i evitant zones verdes de tipus residuals.

Des del punt de vista ambiental i paisatgístic, també es justifica per tal de millorar la transició amb la zona industrial i com a punt d'interès paisatgístic des d'on cal preservar les vistes que dominen la zona.

Acompanya la modificació un annex d'ordenació de la nova zona verda el turonet, que preveu el tractament conjunt de tot el turó amb l'objectiu de millorar l'espai i destinar-lo a parc forestal interactiu i centre d'interpretació de la natura.

Per tot això exposat es conclou que la modificació proposada no suposa una pèrdua qualitativa del sistema d'espais lliures respecte als establerts pel planejament general vigent, ans al contrari, es produeix una millora de la posició i la funcionalitat.

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, administratives i del sector públic (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; Llei 2/2021, del 29 de desembre), 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, 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 i el Decret Llei 24/2021, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades.

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i el 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 sobre la Modificació del POUM per requalificar una franja de terreny com a espai lliure públic i modificació de la zona verda pública de l'antic PMU 5 - Peixos Ros, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Blanes, en el sentit que cal suspendre la tramitació prevista a l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost relatiu la canvi de zonificació de zones verdes i esportives, fins que 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, és a dir hauran de tenir la condició de sòl urbà.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona

signat electrònicament



Doc.original signat per:
Sònia Bofarull Serrat
19/12/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 19/12/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05KC64VE2SC3HH4GHSCW60CGUJ2M0WAG

Data creació còpia:
19/12/2024 09:39:21

Pàgina 7 de 7