

**PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ
AMPLIACIÓ SUD 5**

JULIOL 2024

- I. MEMÒRIA I ANNEXES**
- II. NORMATIVA**

ÍNDEX

I. MEMÒRIA I ANNEXES

1 MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1 SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA PROPOSTA D'ACTUACIÓ
- 1.2 ÀMBIT TERRITORIAL
- 1.3 TOPOGRAFIA, ESTAT ACTUAL I USOS
- 1.4 SITUACIÓ RESPECTE DEL PLANEJAMENT VIGENT
- 1.5 MARC JURÍDIC URBANÍSTIC I SECTORIAL
- 1.6 INICIATIVA I TRAMITACIÓ
- 1.7 SERVITUDS
- 1.8 SITUACIÓ RESPECTE A LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS
- 1.9 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

- 2.1 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I L'OPORTUNITAT DE LA PROMOCIÓ
- 2.2 OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ
- 2.3 DESCRIPCIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL DE L'ORDENACIÓ
- 2.4 AVALUACIÓ ECONÒMICA DEL COST OBRES D'URBANITZACIÓ
- 2.5 JUSTIFICACIÓ DE L'ARTICLE 66.2 (1.d, 1.e i 8) DE LA LLEI D'URBANISME DE CATALUNYA

3. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

- 3.1 SISTEMA D'ACTUACIÓ.
- 3.2 DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ
- 3.3 CESSIONS OBLIGATÒRIES
- 3.4 PLA D'ETAPES
- 3.5 JUSTIFICACIÓ DEL SÒL DESTINAT A SISTEMES D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENT
- 3.6 OBRES D'URBANITZACIÓ

4. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

5. QUADRES DE DADES

ANNEX NÚM 1. ESTUDI AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

ANNEX NÚM 2. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

ANNEX NÚM 3. CICLE DE L'AIGUA.

II. NORMATIVA

I. MEMÒRIA I ANNEXES

1 MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.0 Antecedents

El present Pla Parcial Urbanístic de delimitació fins arribar a l'actual document ha tingut els tràmits previstos per aquest tipus de document. Així, consta a l'expedient el Document d'abast d'estudi ambiental estratègic formalitzat per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona de data 10 de maig de 2022, (OTAAGI20220065)

En data 18 de gener de 2023, el la Junta de Govern va aprovar inicialment el Pla Parcial de Delimitació del sector anomenat Ampliació SUD 5 promogut per la societat Sagefra SLU, segons expedient núm. 2021/00011044Q, va sotmetre el propi document i l'estudi ambiental estratègic a informació pública pel termini de 45 dies hàbils i va fer tramesa d'una còpia del projecte a les següents institucions i organismes, a fi que, si s'esqueia, emetessin els corresponents informes: Agència Catalana de l'Aigua (Demarcació territorial Tordera Besos); Serveis Territorials de Carreteres de la Generalitat de Catalunya; Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona; Direcció General de Transport i Mobilitat, Direcció General d'Infraestructura de Mobilitat, Agència de Residus de Catalunya del Departament de Política Territorial i Sostenibilitat; Direcció General de Comerç del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa; Direcció General de Aviación Civil, Departament de Cultura, societat Aigües Blanes, Consorci de la Costa Brava i Associació Naturalista de Girona.

1.01 L'aprovació inicial es va realitzar amb les següents prescripcions:

1.- Caldrà incorporar al document el còmput de la superfície total de l'àmbit i que es justifiqui el compliment dels paràmetres urbanístics de la normativa del POUM, article 226, amb la superfície total de l'àmbit de l'ampliació, tenint en compte que aquest sector resta legitimat com ampliació del sector PPU SUD 5.(l'inicial més l'ampliació).

En el punt 2.3.4 de la Memòria d'actuació es justifica el compliment de l'art. 226 del POUM un cop s'hagin agrupat els dos sector SUD 5 i AMP SUD 5.

2.- Cal rectificar el document de síntesis doncs es incorrecta la superfície del PPD en la justificació del compliment dels paràmetres bàsics del POUM, i els usos han de ser els mateixos que a la normativa.

S'ha rectificat el quadre de superfícies i la descripció del usos del document Síntesis

3.- En el document "memòria i annexes/Normativa", la disposició transitòria tercera del PDU transcrita no és la vigent, va ser modificada per resolució del conseller de Polítiques Digitals i Territori en matèria d'urbanisme (DOGC núm 8504 de 17/09/2021).

S'ha modificat la transcripció en el document Memòria

4.- En el document "memòria i annexes/Normativa", no es veu reflectit en el redactat de la normativa la justificació de les disposicions dels sòls ordenats respecte a la Secció 3 (articles 94, 95, 96 i ss del PDU) i s'observen contradiccions amb la justificació de la normativa del PDU en el document presentat de l'Estudi i Impacte de Integració Paisatgística (EIIP) (apartat 5.2). L'article 67.4 de les normes del PDU estableix que es poden matissar excepcions justificadament als articles 94, 95, regulació de tanques del PDU entre altres. Cal regular aquestes excepcions en el redactat de la normativa:

a. S'observa que es proposen moviments de terres en els límits a veïns on no s'urbanitzen nous vials que incompleixen amb la normativa del POUM i l'article 94 de les normes del PDU si es manté una cota plana de plataforma de +25. No es té en compte aquest punt a l'EIIP. Cal estudiar-ho.

S'ha modificat memòria, normativa i EIIP

b. En la justificació de l'adaptació de l'article 94 de les normes del PDU, de l'EIIP s'afirma que

excepcionalment es pot modificar el perfil del terreny natural en una franja de 3 metres en parcel·les de longitud superior als 20 m. És errònia aquesta afirmació, és en parcel·les de longitud igual o inferior als 20 m.

Es justifica aquest punt, modificant la memòria, la normativa i l'EIIP, en el sentit de que es preveurà que a límit amb el nous vials, els primers 3 metres de parcel·la, s'ajustaran al nivell del nou vial i a la resta de parcel·la, els primers 3 metres en els límits a veïns on no s'urbanitzen nous vials, es mantindrà el terreny natural i s'enjardinarà.

c. En l'EIIP s'afirma que es matisaran els percentatges de pavimentació i en la normativa s'afirma que s'aplica el PDU. Cal que el redactat relatiu a la pavimentació quedi clar i s'incloguin els percentatges.

Incorporat a la normativa art 20.4

d. En la normativa s'afirma que les tanques s'ajustaran al PDU, i a l'EIIP que s'ajustaran al POUM. Cal que es regulin correctament les tanques.

Incorporat a la normativa art 20.5

5.- S'observa en els plànols que es proposen obres fora de l'àmbit de delimitació de l'ampliació del pla parcial (mur de contenció/Escullera), en una parcel·la cadastral no inclosa a l'àmbit. Assenyalar que el PDU, article 94.2.e de la normativa prohibeix explícitament l'ús d'esculleres, pedraplens o rocalles per a l'execució de talussos. Cal ajustar totes les actuacions dins de l'àmbit delimitat.

S'han modificat els plànols corresponents i s'ha previst la substitució de les escolleres per murs de formigó

6.- Cal incloure a la normativa les propostes d'actuació sobre el nivell de tipologia de vegetació i tractaments superficials de l'EIIP. Igualment establir que l'EIIP serà de caràcter normatiu també pel projecte d'urbanització.

Incorporat a la normativa art.20.4

7.- En la Secció 2a Subzones, en el redactat de l'encapçalament les dues subzones són les mateixes – "Clau 10 C". Cal rectificar-ho.

S'ha modificat a la normativa.

8.- Cal completar l'article 20 de la normativa, incloure en el llistat dels usos permesos a la clau 10c l'ús industrial, que és el principal, i que coincideixin amb el document de síntesis. No és admissible l'ús d'establiment singular com a ús principal (on caldria incloure el principal, l'industrial). No es pot admetre un establiment singular que ocupi tota l'edificabilitat, així com incloure els paràmetres d'edificació i condicions d'edificabilitat de la clau 10 c..

En definitiva, clarificar la redacció de l'article 20 de les normes urbanístiques, en el sentit de definir l'ús industrial com a principal i els altres com a complementaris. Regular específicament l'ús comercial com auxiliar del principal.

S'ha modificat l'article 20

9.- El segon article 21 (inclòs a la Secció 3a-Disposicions complementàries) estableix que serà d'aplicació la totalitat de la normativa del POUM i als articles indicats en la DT tercera del PDU. És contradictori aplicar la totalitat dels articles de la DTR3 del PDU amb l'EIIP. En relació a l'art.21 de la secció tercera de la proposta de normativa, concretar les regulacions de les determinacions del PDU que s'apliquen o establir les adaptacions normatives d'aquest Pla en la normativa. En aquest sentit, caldrà incorporar a la normatives les prescripcions d'adaptació del PPU al PDU.

S'ha eliminat aquest article, donat que ja s'han incorporat a la normatives les prescripcions d'adaptació del PPU al PDU

10.- Hi ha dos articles de la normativa amb el número 21. Cal numerar-los correctament.

S'ha eliminat l'article article 21 (inclòs a la Secció 3a-Disposicions complementàries)

11.- Cal completar els plànols. D'acord amb l'article 87.4 del decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, tots els plànols d'ordenació que continguin

representació en planta s'han de realitzar sobre cartografia topogràfica, i han de reflectir la delimitació del sector. En la major part dels plànols presentats no consta la topografia de l'àmbit ampliat i les cotes són de mida excessivament reduïda.

S'ha modificat la cartografia sobre base topogràfica.

12.- Cal incloure seccions longitudinals i transversals de l'àmbit amb la implantació de volumetria proposada i amb les cotes del conjunt, indicant el perfil natural del terreny i el definitiu, tal com consta en el Pla Parcial de Delimitació SUD-5 aprovat.

S'han incorporat perfils.

13.- Cal incloure el plànol de la proposta d'integració del projecte de l'ampliació a l'EIIP.

S'ha inclòs com a plànol d'ordenació la proposta d'integració del projecte de l'ampliació a l'EIIP

14.- Corregir l'error en el plànol 01-zonificació de la zonificació darrera de la qualificació 10c, que ha de ser 10c/ap, tal com s'assenyala al plànol 02 cessions.

No s'ha corregit per tal de ser coherent amb l'expedient de permuta de zones verdes que es tramita paral·lelament.

15.- Als efectes de donar continuïtat a tots els serveis que puguin ser necessaris als sectors adjacents, i un d'ells és el drenatge urbà., la zona urbanitzable no delimitat al nord del sector ha de desguassar per la riera, per tant, el caixó previst ha de considerar-se públic a efectes municipals i correspondrà a l'Ajuntament recepcionar-lo i fer-se càrrec del seu manteniment.

Es proposarà en aquest document la consideració pública del caixó i es formalitzarà com a servitud en el corresponent projecte de reparcel·lació.

En relació al disseny del caixó previst, s'observa que creua gairebé en diagonal la zona 10c/ap, allunyant-se aparentment de la riera natural existent. Cal aportar un estudi topogràfic del traçat de la riera actual i justificar les possibles modificacions de traçat. Cal reiterar que no es poden admetre moviments de terres fora de l'àmbit del sector.

S'aporta justificació topogràfica del traçat.

Per altre costat, al considerar-se pública a efectes municipals d'endegament de la riera, cal garantir que en cap cas es pugui edificar sobre del caixó previst i que es pugui realitzar el seu manteniment amb els accessos corresponents, mitjançant una afectació de serveis tècnics i una servitud de pas.

Es proposarà en aquest document una afectació de serveis tècnics i una servitud de pas i es formalitzarà com a servitud en el corresponent projecte de reparcel·lació. El caixó està previst en la zona d'espai lliure d'edificació.

16.- En relació a les telecomunicacions cal fer referència a la nova Llei 11/2022 de 28 de juny General de Telecomunicacions (full 18 Memòria). **Modificat.**

Respecte als diferents informes sectorials emesos s'han incorporat els diferents requeriments:

- Consorci de la Costa Brava. Informa favorablement.
- Direcció General de Transport i Mobilitat, Direcció General d'Infraestructura de Mobilitat: Informe favorable.
- Agència de Residus de Catalunya del Departament de Política Territorial i Sostenibilitat: Informe favorable.
- Serveis Territorials de Carreteres de la Generalitat de Catalunya: Informe favorable amb recomanacions que caldrà incorporar en el futur projecte d'urbanització.
- Direcció General de Comerç del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa: Informe favorable
- Direcció General d'Aviació Civil: Informe favorable.

- Agència Catalana de l'Aigua: Informe favorable amb el requeriment de que el sector delimitarà una reserva de sòl i pressupost necessaris per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi en el sector i la definició de la taxa de sanejament de 2.567 €.

S'ha incorporat a la normativa que caldrà la instal·lació d'un sistema de depuració propi.

- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona informa:

Revisada la documentació del Pla parcial de delimitació de l'ampliació del sector SUD 5 peixos Ros, s'emet informe amb les consideracions anteriors, que tenen caràcter preliminar mentre no es valori en el document resum el resultat de les consultes a administracions públiques afectades i al públic interessat identificats al document d'abast sobre la nova versió del Pla.

Per a l'elaboració del document resum que s'ha de redactar en aplicació de l'article 24.1.d de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, caldrà tenir en compte els següents aspectes:

a) Ajustar-se al contingut de l'article 24.1.d de la Llei 21/2013.

b) Incorporar a l'anàlisi ambiental (EAE) i a la proposta d'ordenació les conclusions anteriors.

Respecte a les plantes invasores es preveurà en fase d'obres d'urbanització l'eliminació i es farà un protocol de seguiment i control de les mateixes.

Respecte a la impermeabilització s'ha previst que l'espai lliure de parcel·la es tractarà com a mínim en un 50 % de la seva superfície (sòl no edificat) amb l'ús de sòls permeables

En el l'article 20.4 de la normativa del PP (4. Mesures ambientals i paisatgístiques) s'han previst aquestes i altres mesures ambientals.

c) Atendre el resultat de les consultes preceptives que l'Ajuntament ha d'haver formulat d'acord amb l'apartat 10è del document d'abast justificant, en el cas de no haver rebut cap resposta, la corresponent sol·licitud:

- Agència Catalana de l'Aigua. Demarcació Territorial de Girona

- Entitat gestora del sistema d'abastament municipal

- Entitat gestora del sistema de sanejament municipal

- Associació de Naturalistes de Girona

d) Documentar les actuacions administratives en relació amb l'exposició pública de la Modificació pel termini mínim de 45 dies hàbils i analitzar les possibles al·legacions amb contingut ambiental que s'hagin pogut formular i el seu tractament i, si s'escau, incorporació al Pla. Aportar un certificat del tràmit d'informació pública amb còpies dels anuncis i de les al·legacions que tinguin contingut ambiental.

e) En aplicació dels apartats b) quart i cinquè de l'article 90 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb el document resum caldrà presentar una còpia sencera de la versió del Pla que es preveu sotmetre a aprovació provisional.

Cal advertir que en cas que la documentació ambiental no incorpori el tractament adequat dels continguts establerts en el document d'abast, no es podrà emetre una declaració ambiental estratègica favorable.

- Departament de Cultura: No consta.

- Societat Aigües Blanes: No consta

- Direcció General de prevenció, extinció d'incendis i salvament: No Consta

En data d'abril de 2024 el Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural ha emès Resolució per la qual emet declaració ambiental estratègica del Pla Parcial de Delimitació del sector SUD 5 Ampliació Peixos Ros:

—1 Formular la declaració ambiental estratègica amb caràcter favorable del Pla parcial de delimitació per a l'ampliació del sector SUD 5 Peixos Ros de Blanes, amb la condició que la normativa urbanística estableixi que el projecte d'urbanització de la zona d'equipament i espais lliures ha d'incorporar un pla per a l'eradicació de les espècies al·lòctones amb caràcter invasor presents a fi d'evitar-ne la proliferació i dispersió. Aquest pla ha de preveure també l'execució de repassades de manteniment durant els dos anys posteriors a la primera intervenció d'eliminació dels peus detectats.

—2 Indicar que l'àmbit del Pla parcial es troba en estat d'Emergència i d'acord amb el Pla especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera i, d'acord amb aquesta situació d'emergència hídrica, el seu desenvolupament es considera incompatible en aquest moment. Per tant, cal condicionar l'execució del Pla a la declaració de sortida de l'estat d'emergència.

—3 Notificar aquesta Resolució a l'Ajuntament de Blanes i publicar-la al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* i al web del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural.

Respecte a les plantes invasores es posarà un article en el PP que obligarà a preveure en fase d'obres d'urbanització l'eliminació i es farà un protocol de seguiment i control de les mateixes. Art. 8.7 de la normativa.

Respecte a l'executivitat del pla i el seu desenvolupament es condicionarà a la declaració de sortida de l'estat d'emergència. Art. 2.3 de la normativa.

La CTUG en sessió de 20 de març de 2024 ha pres el següent acord:

-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.

Referent a l'acord indicar el següent:

Respecte al punt 1.1 s'incorpora un nou punt 2.2.4 a la Memòria que justifica la proposta d'ordenació de la peça situada a l'altre costat del nou vial i la seva conversió en zona verda.

Referent al punt 1.2, s'amplia la justificació de la Secció segona de la normativa del PDURSNS, respecte a l'adequació dels sistemes al PDURSNS, en el punt 1.4 de la Memòria.

Referent al punt 1.3

- **S'esmena el plànol O1 i O3**
- **S'ha millorat el grafisme.**
- **S'ha esmenat el plànol d'ordenació O1 i els quadres de superfície de normativa i memòria**
- **S'ha revisat ortogràfica i gramaticalment els documents.**

1.02 Per l'aprovació provisional cal modificar el document segons les següents prescripcions: (Requeriment de compliment de tràmit de 23 de maig de 2024)

1. En el plànol O.2 Cessions, la superfície d'aprofitament privat és de $4.508 \text{ m}^2 + 1.277 \text{ m}^2 + 1.234 \text{ m}^2 = 7.019 \text{ m}^2$.

Cal rectificar-ho. S'ha eliminat el 1.277 m2 que no es corresponien a cap superfície d'aprofitament.

2. El plànol I2, anomenat topografia i traçat a escala 1/500 de l'àmbit, cal que es dibuixi tot l'àmbit. Assenyalar que en el plànol, la línia poligonal discontinua que delimita l'àmbit objecte del present expedient, no està completa, i per tant, no apareix tot l'àmbit.

S'ha modificat el plànol canviant-lo a escala 1/1000 i així apareix tot l'àmbit.

3. Segons la caràtula del plànol I2, està a escala 1/500 i el plànol I.3 a escala 1/1000, però el dibuix gràfic és similar en els dos. Cal que en els plànols hi hagi una escala gràfica i estiguin degudament acotats.

S'han ajustat els plànols I.2 i I.3 a escala 1/1000

4. Cal indicar en un plànol els punts exactes per on es realitzen les seccions dels plànols O.61,O61,O71,O72,O73 i O74.

Cal que hi hagi una llegenda de les sigles utilitzades als plànols per tal que siguin entenedors.

S'ha millorat el grafisme del plànol O.5 on s'assenyalen els punts exactes per on es realitzen les seccions dels plànols O.61,O71,O72,O73 i O74. Aquests punts són els anomenats PK i són els que també s'indiquen en les seccions longitudinals i transversals, de l'eix 1 corresponent al vial, l'eix 2 corresponent a la rotonda i al caixó .

5. En el document de síntesis els usos són diferents als usos inclosos a la normativa. Cal que siguin els mateixos.

Es rectifica el document síntesis ajustant els mateixos usos que en la normativa.

6. En el document "memòria i annexes/Normativa", no es veu reflectit en el redactat de la normativa la justificació de les disposicions dels sòls ordenats respecte a la Secció 3 (articles les 94, 95, 98...) i s'observen contradiccions amb la justificació de la normativa del PDU en el document presentat de l'Estudi i Impacte de Integració Paisatgística (apartat 5.2). L'article 67.4 de les normes del PDU estableix que es poden matissar excepcions justificadament als articles 94, 95, regulació de tanques del PDU entre altres. Cal regular aquestes excepcions en el redactat de la normativa:

a. S'observa que es proposen moviments de terres en els límits a veïns on no s'urbanitzen nous vials que incompleixen amb la normativa del POUM en relació als moviments de terres i l'article 94 de les normes del PDU si es manté una cota plana de plataforma de +25. Tan en la memòria com en l'EIIP s'afirma que "a límit amb el nou vial, els primers 3 metres de parcel·la, s'ajustaran al nivell del nou vial i a la resta de parcel·la, els primers 3 metres en els límits a veïns on no s'urbanitzen nous vials, es mantindrà el terreny natural i s'enjardinarà". S'observa als plànols que en els 3 metres a límits a veïns es realitzen moviments de terres i que no s'ajusten ni a l'article 94 de les normes del PDU ni a l'article 86 de les normes del POUM. Cal estudiar-ho i/o rectificar els plànols.

S'han modificat els plànols O.1.1 Ajust POUM on es grafia normativament que es mantindrà el terreny natural i s'enjardinarà, també s'ha dibuixat en els plànols O.4 Planta General i O.5 Traçat i inclús en el plànol O.13 s'ha dibuixat una secció.

b. La proposta de pavimentació justificant l'art 95 de les normes del PDU del EI no es reflexa a la normativa. Cal que el redactat relatiu a la pavimentació quedi clar i s'incloguin els percentatges.

S'ha modificat l'article.

c. En la memòria i el EI s'afirma que les tanques s'ajustaran al PDU, i en canvi en la normativa s'observa que les tanques no s'ajusten al PDU, en tant que són més altes i la part opaca no és permeable. Cal que estigui justificada l'excepció al compliment del PDU.

S'ha justificat la o adaptació al PDU en el punt modificat 1.4 de la memòria.

7. S'observa en els plànols i memòria que es proposen obres fora de l'àmbit de delimitació de l'ampliació del pla parcial (mur de contenció/Escullera), en una parcel·la cadastral no inclosa a l'àmbit.

Assenyalar que en els antecedents s'especifica que es substitueix el mur de rocalla inclòs en el document de l'aprovació inicial, per un mur de formigó. En canvi, en una part de la memòria, apartat 1.8, apareix en els dibuixos un mur de rocalla, quan el PDU, article 94.2.e de la normativa prohibeix explícitament l'ús d'esculleres, pedraplens o rocalles pera l'execució de talussos.

I en els plànols no es dibuixa cap mur, però s'evidencia que s'han de construir fora de l'àmbit, i que els moviments de terres i murs necessaris incompleixen amb l'article 86 de les normes del POUM, i article 94 de les normes del PDU.

Es reitera que cal ajustar totes les actuacions dins de l'àmbit delimitat i dibuixar els murs necessaris justificant que compleixen amb les normes del POUM i PDU. Cal que no hi hagi contradiccions entre la part gràfica i escrita.

S'ha eliminat qualsevol referència a murs d'escullera i s'ha grafiat en el plànol O.7.3 on i com van els murs de contenció de terres, en el sentit que estan sempre dins de l'àmbit del sector i en cap punt d'ells es supera l'alçada de 2.50 m.

8. En el document de memòria/normativa, pàg 31-32, s'adjunta un punt 5-Proposta de la millora de la zona del Montícol, que està tot borrós i no es pot llegir. Cal que la documentació no estigui borrosa.

S'ha modificat

9. El plànol aportat O.10 no conté les actuacions paisatgístiques incloses als plànol O.1.2 Actuacions del Paisatge i del EIIP.

S'ha modificat

10. En el plànol O12, els arbres tapen les cotes.

S'ha modificat

11. Cal incloure a l'article 25 de la normativa, el compromís d'executar l'ordenació de la nova zona verda "el turonet" i equipament.

S'ha inclòs el compromís.

12. En relació a l'informe emès per la Comissió d'Urbanisme, cal donar compliment a les consideracions efectuades en els següents aspectes:

- Cal completar la justificació del punt 1.1 de l'acord: "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."

Es va incorporar el nou punt 2.2.4 a la Memòria que justifica la proposta d'ordenació de la peça situada a l'altre costat del nou vial i la seva conversió en zona verda.

Cal donar compliment al punt 1.2, atès que no s'ha justificat: "Cal justificar l'adequació de l'ordenació dels sistemes proposats al que estableix la Secció segona de la normativa d'integració paisatgística del PDURSNS."

Referent al punt 1.2, s'amplia la justificació de la Secció segona de la normativa del PDURSNS, respecte a l'adequació dels sistemes al PDURSNS, en el punt 1.4 de la Memòria.

En l'acord de la CTU es requeria: - 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. S'ha comprovat que la documentació conté diversos errors ortogràfics i gramaticals.

S'han corregit els diversos errors ortogràfics i gramaticals de la Memòria i del EIIP.

Respecte a l'Enginyer Municipal:

- No es justifica la desviació del traçat del caixó 2x2 m de la riera respecte la llera natural. Es considera que el caixó s'ha d'ajustar a la llera principal, que passa pel cantó oest de la finca.

El traçat projectat recull una petita subconca, tributària de la principal.

Segons el topogràfic s'assenyala aquest l'escorro com a desguàs principal, ara, el futur projecte d'urbanització farà un estudi acurat amb un topogràfic aigües a munt i si es considera que el principal és l'altre, es modificarà respecte al traçat actual; això no produirà cap canvi substancial que faci que ara no es pugi aprovar el pla parcial; indicar que aquest traçat ha estat informat favorablement per l'ACA i que si el futur projecte d'urbanització fa alguna modificació també haurà de ser informat per l'ACA.

- El camí d'accés a l'equipament del turó té un pendent molt elevat. Cal dissenyar un traçat més llarg, de forma que el pendent sigui el més moderat i accessible possible.

El traçat del vial d'accés a l'equipament ja no és objecte d'aquest sector.

- La parcel·la d'equipament té una forma geomètrica no adaptada a l'orografia del terreny, ocupant espais amb pendent molt pronunciat. Caldria corregir l'espai destinat a equipament, reservant-li aquelles zones del turó més planeres.

En aquest sector la situació de l'equipament i les zones verdes venen previstes en el document de Proposta Parc Forestal que defineix el tractament que se li donarà al monticle a nivell de parc i quin tipus d'equipament hi ha previst. En concret es preveu un equipament consistent en un petit edifici de fusta de planta baixa i molt integrat en l'espai on s'ubica. Entre els compromisos del promotor hi ha la execució del citat projecte de Parc Forestal.



imatge: Disseny de la peça arquitectònica en fusta de 5mx10m amb coberta per aixopluc.
fons: propi



imatge: Fragment plànol planta general. Proposta d'ubicació en estat de projecte.

1.1 Situació i àmbit de la proposta d'actuació

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.

El present Pla Parcial Urbanístic de delimitació forma part de l'àmbit sector de sòl urbanitzable no delimitat per a usos residencials i d'activitats econòmiques situat al nord de la carretera accés Costa Brava. Les condicions pel seu desenvolupament ve determinat per l'article 226 del POUM de Blanes. sector.

La redacció d'aquest document respon a la voluntat de desenvolupar part del sector de planejament derivat i abasta una part de l'àmbit del sector SUND situat al nord de la carretera accés Costa Brava definit en el mateix POUM.

Es tracta d'un sector situat territorialment sobre la carretera C-582 de Lloret a Blanes a continuació del sòl urbà de les Indústries Peixos Ros, com a continuació i ampliació de l'actual SUD 5.

Es proposa la delimitació d'un sector que serà objecte de desenvolupament mitjançant el corresponent pla parcial urbanístic de delimitació, segons les determinacions dels articles 65 i 66 del DL 1/2010 de 3 d'agost, Text Refós de la Llei d'Urbanisme i 114 del D 305/2006 de 18 de juliol Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La redacció d'aquest document respon a la voluntat de desenvolupar una part del sòl classificat pel mateix POUM com a SUND situat al nord de la carretera GI-682 d'accés a la Costa Brava com a un nou sector de desenvolupament,, com a continuació i ampliació del ja tramitat Pla Parcial de delimitació SUD 5 Ampliació Peixos Ros.

Es tracta d'una porció d'aquest sòl urbanitzable no delimitat que llinda amb el costat nord amb els sectors ja tramitats de PAU 12 Peixos Ros i SUD 5 Ampliació Peixos Ros i que té com interès públic consolidar una les zones verdes i equipaments obtingudes en execució dels sectors indicats anteriorment, amb això s'aconsegueix completar una gran taca verda pública que envolta l'equipament i protegeix el monticle objecte de protecció ambiental i paisatgística, aquest millorarà l'entorn i ajudarà a la integració de la indústria ja existent. A nivell de l'interès privat, indicar que aquest sector té com a finalitat l'ampliació de les instal·lacions d'aquest grup industrial que els últims anys ha tingut un important creixement, es tracta d'una indústria molt arrelada al territori, de quarta generació; afegir que es tracta d'una indústria que necessita molta mà d'obra i per tant des d'un punt de vista laboral i social és també molt important.

Es proposa la delimitació d'un sector per a ús industrial seguint les determinacions dels articles 75 i 86 del DL 1/2010 de 3 d'agost, Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i 114 del D 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme.

L'àmbit que es proposa delimitar és una franja irregular situada al nord dels sector SUD 5 de Peixos Ros

Es tracta d'un sector de poc més d'una hectàrea. L'àmbit ocupa la major part del sòl urbanitzable no delimitat (11.050 m²) i una petita part urbana qualificada coma vialitat en l'execució del SUD 5 (133 m²) per un total de 11.183 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, Palafrós i Malgrat de Mar
Altitud mitjana:	13 m

Font: Idescat

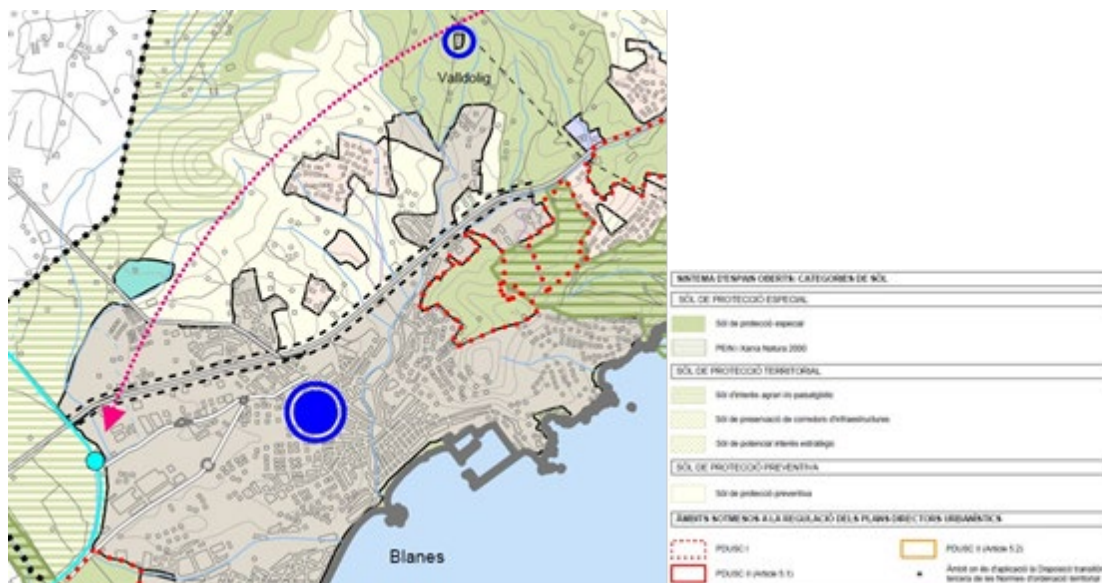
1.3 Topografia, estat actual i usos

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.

1.4 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

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'aquest Pla Parcial de delimitació; el més proper seria el sector A-1 PP Costa Brava - Riera de Blanes.

Tot i així per la definició del propi PDURSNS_LG el sector que ara es vol transformar de urbanitzable no delimitat a urbanitzable delimitat està afectat i n'ha de donar compliment.

L'adaptació al PDURSNS_LG el farem des de dos vessants diferents, la primera amb la modificació de la ordenació respecte al vial d'accés al sector per tal de ser el menys agressiu amb el monticle que domina visualment aquest lloc; la segona vessant serà 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.

L'actuació, tractarà de compatibilitzar i adaptar la normativa del pla parcial a la normativa municipal i a la normativa d'adaptació paisatgística continguda en el PDURSNS_LG. La documentació del PP de delimitació incorporarà l'Estudi d'integració i impacte paisatgístic i la justificació de la normativa del Pla Parcial de delimitació respecte als paràmetres normatius d'ordenació del sector i d'edificació tipològica.

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
Secció 3. Disposicions dels sòls ordenats

Respecte a l'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.

Indicar que la parcel·la d'aprofitament resultant es pretén agrupar-la a la ja provinent del sector SUD 5, però situada a una cota de rasant superior per tal d'ajustar-se a al terreny natural.

En conclusió, la situació de la petita ampliació de la futura nau ja està prevista en el propi pla i ja està estudiada la seva situació perquè sigui la del menor impacte paisatgístic possible, la gran part de la parcel·la té una previsió d'ús d'aparcament i espai lliure privat de parcel·la; de la mateixa manera es preveu a l'altre banda del carrer una superfície inicialment reservada com a espai lliure privat però que en un altre expedient està prevista una modificació puntual del POUM per tal de transformar-la en espai lliure públic que completaria l'actuació i concreció pública del turonet.

L'article 94.3 del DPU estableix que “pel que fa als altres usos, els serà d'aplicació el que preveuen els apartats 1 i 2, si bé, la regulació dels ambients edificats podrà modificar justificadament el règim de la matèria ordenada en aquest article”

Article 67. Adaptació del planejament general

1. El Pla determina que el planejament general de cada municipi ha d'identificar els *ambients edificats* i establir la regulació urbanística d'integració paisatgística diferenciada i especifica per a cada ambient edificat, mitjançant l'adaptació del planejament general a aquesta normativa, ja sigui a través de la figura de la revisió com a través de la modificació puntual d'aquest planejament general. Aquesta identificació i regulació ha d'abastar tots els sòls ja ordenats i tots els sòls pendents d'ordenació amb edificació aïllada d'acord amb la definició de l'article 61.1 d'aquesta normativa, en tot el territori del municipi.
2. Excepcionalment, es podrà avançar l'adaptació de només una part del territori, per necessitat justificada, mitjançant la tramitació d'una modificació puntual del planejament general.
3. La regulació municipal prendrà les disposicions de la secció segona del capítol 23, relatives als ambients edificats, i les disposicions de la secció segona del capítol 24, relatives als sòls no ordenats, com a directrius que l'adaptació del planejament general haurà de garantir i d'incorporar justificadament en la regulació de cada ambient edificat.
4. La regulació municipal prendrà les disposicions de la secció tercera del capítol 24, relatives als sòls ordenats, també com a directrius que l'adaptació del planejament general haurà de garantir i d'incorporar justificadament en la regulació de cada ambient edificat. No obstant, els paràmetres que es regulen en aquesta secció només es podran modificar cap a solucions de major impacte paisatgístic de manera excepcional, per tal de compatibilitzar-los amb les regulacions municipals i d'harmonitzar-los amb el conjunt dels ambients edificats, d'acord amb les condicions següents:
 - a) En relació amb els moviments de terres regulats a l'article 94, es podran matisar les excepcions a la determinació de no modificar el perfil del terreny natural en una franja de 3m d'amplada a banda i banda dels llinars. Així mateix, es podran matisar la regulació dels talussos anivellament per a l'enjardinament de les parcel·les d'acord amb les característiques de l'ambient edificat.
 - b) En relació amb les superfícies màximes en què s'admet la pavimentació de l'espai lliure de l'article 95, es podrà matisar els percentatges d'acord amb les característiques de l'ambient edificat.
 - c) En relació amb les tanques, es podrà matisar les condicions de cromatisme, permeabilitat, drenatge i alçades per tal d'harmonitzar-les amb les solucions de les tanques consolidades de l'entorn, si bé caldrà garantir en tot cas que l'alçada i les característiques de les noves tanques no impedeixen la visió del litoral des dels espais públics.

És en aplicació d'aquests articles que es proposa una excepció a la obligació de no modificar el terreny natural en la franja perimetral de 3 metres que preveu el PDU, la proposta és que es podrà excavar la totalitat de la parcel·la i es prendrà com a cota de referència + 24 d'implantació d'edificis i +25 com a cota de referència de la zona d'espai lliure per aparcament.

Així es preveurà que a límit amb el nou vial els primers 3 metres de parcel·la s'ajustaran al nivell del nou vial i a la resta de parcel·la els primers 3 metres es mantindrà el terreny natural i s'enjardinarà.

Respecte als altres sistemes d'equipaments i zones verdes no es produeixen modificacions en els primers 3 metres; en quant al equipament es proposa una tipus d'equipament amb una ocupació molt baixa (20%) i de PB i respecte a la ZV es preveu una actuació que respectarà l'orografia actual i conservació de la vegetació actual.

Respecte a l'art. 95. Tractament del sòl lliure d'edificació. Respecte en aquest punt i d'acord amb el propi punt art 95.5 per a parcel·les d'ús d'activitat es podrà establir un percentatge de pavimentació amb la intenció de millorar la permeabilitat dels terrenys.

En el nostre cas ens acollim a les indicacions dels articles indicats i proposem que l'espai lliure d'edificació hi sigui admès l'ús d'aparcament i proposem una zona verda amb sauló tipus ull de perdiu, o formigó permeable. A nivell normatiu es proposa una franja de 5 metres per tot el llarg de la parcel·la amb paviment permeable, tipus sauló compactat o altre i tractada amb composicions arbrades.

Es preveu que l'espai lliure de parcel·la tingui com a mínim un 50 % de la seva superfície (sòl no edificat) de sòls permeables, a partir de diferents tonalitats per evitar el monocromatisme i intentar una variació cromàtica. Aquests sòls seran majoritàriament arbrats amb plantació

d'exemplars característics de la zona, especialment *Fraxinus angustifolia*, *Populus alba* i *Populus nigra* a les zones més subhúmedes; *Pinus pinea*, *Quercus ilex* i *Quercus suber* a les zones més seques.

Respecte als sistemes, ja s'ha comentat que en quant a l'equipament es proposa un tipus d'equipament amb una ocupació molt baixa (20%) i de PB i respecte a la ZV es preveu una actuació que respectarà l'orografia actual i de conservació de la vegetació actual; per tant en tots dos casos el tractament del sòl lliure serà el de conservació de l'estat actual i manteniment de vegetació.

Respecte a l'art. 96. La vegetació, ja queda justificat en el punt anterior .

Respecte a l'art. 97. Foment del drenatge natural i mesures de millora de la sostenibilitat, indicar que en la franja de protecció descrita en els punts anteriors també es preveu donar continuïtat a un escorro existent amb el que aconseguim que la esorrentia natural actual no es modifiqui, a més el desguàs superficial de la parcel·la també es produeix per el mateix escòrrer, amb el que s'aconsegueix mantenir el drenatge natural.

En els sistemes no es modifica el tractament dels sòls i per tant es manté el drenatge natural.

Respecte a l'art. 98. Tanques, no es pot mantenir la normativa del PDURSNS_LG, donat que al tractar-se d'una indústria alimentària i per qüestió sanitària està sotmesa a unes mesures de seguretat davant de l'entrada d'animals que no permeten tenir una tanca permeable; així es proposa un tipus de tanca d'1,50m opac i dins a 2,20 m en material permeable. Indicar que així és com ho té previst la resta de la indústria de Sagefra.

Respecte a l'art. 99. Ordenació de volums, es dona compliment, donat que al tractar-se de la resta de categories d'ús d'activitat econòmica i d'equipaments i serveis tècnics, el volums previst és similar als del seu entorn immediat i no supera el doble del volum mig del seu entorn. En el plànol d'ordenació O-3 on es representa el conjunt futur de les indústries Ros es veu clarament que el volum de l'edifici del nou sector no supera ni la meitat de l'edifici actual de Peixos Ros, per tant es dona compliment en aquest article.

No es preveu cap tipus de tancament ni a la zones verdes ni a l'equipament.

Respecte a l'art 100. Ocupació màxima i sostre màxim construït. No afecta.

Respecte a l'art 101. Planta baixa. En aquest cas la normativa pròpia del PDU: "Té la consideració de planta baixa aquella planta o part d'aquesta situada damunt del soterrani real o possible, pel que en cap cas podrà establir-se amb una variació absoluta de més-menys un metre (1m) en relació amb la cota de terreny natural" i al POUM és respecte al terreny definitiu.

Respecte a l'art 102. Planta soterrani. No afecta.

Respecte a l'art 103. Alçada reguladora i nombre de plantes aparents dels edificis. No afecta

Respecte a l'art. 104. Tractament dels paraments i elements construïts. Està previst en l'articulat del PP, article 20. El tractament de l'equipament està previst en l'article 18 del PP

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM)

El POUM inclou aquests terrenys dins l'àmbit del sòl urbanitzable no delimitat, i condiciona la seva delimitació a l'article 226.

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'edificabilitat brut:	0,38 m ² st/m ² s màxim per a usos residencials
	0,07 m ² st/m ² s 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

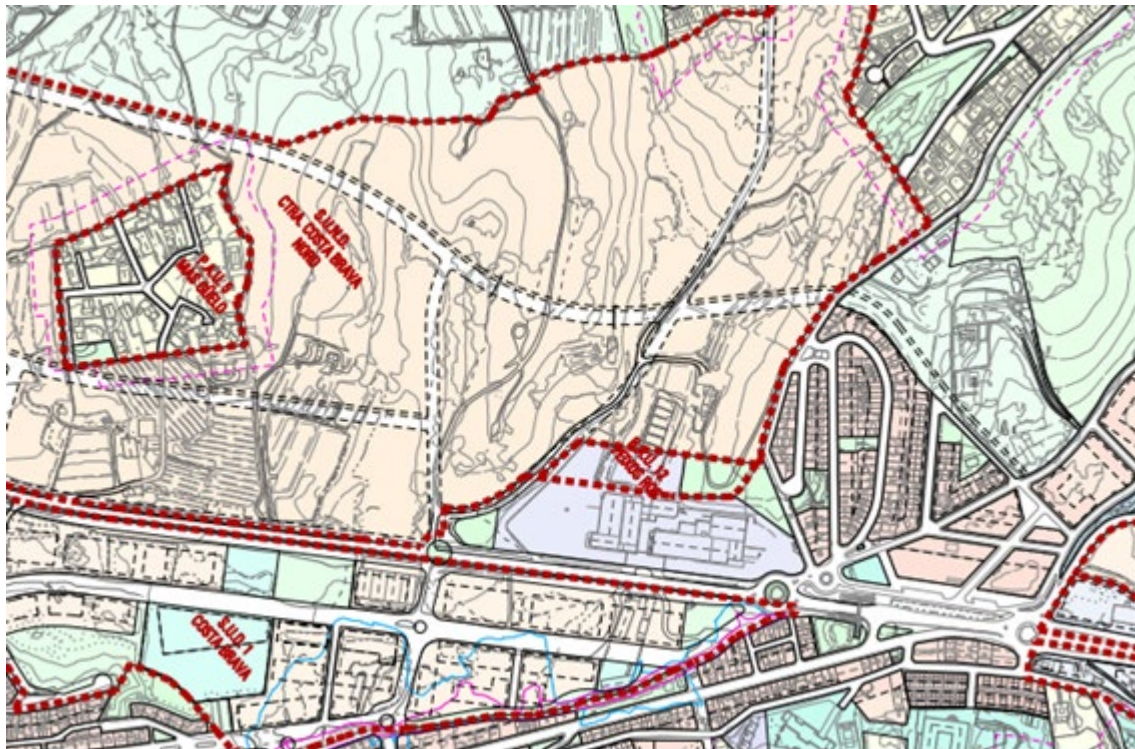
3.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA:

- 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.

Segons aquest article 226 del POUM, l'àmbit fixat 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.



El desenvolupament en la delimitació dels sòls urbanitzables no delimitats es tindrà que ajustar a allò establert en l'article 226 del POUM. En el nostre cas, al tractar-se d'un sector d'activitat econòmica, haurà de donar compliment als següents paràmetres:

	POUM
Superfície mínima del Sector	2 ha
Continuïtat estructura urbana	
Edificabilitat bruta:	0,45 m2/m2
Cessions mínimes:	35%
Zones verdes	
Equipaments	
usos	activitat econ

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI AMBIENTAL, PAISATGÍSTIC, ARQUITECTÒNIC I HISTÒRIC ARTÍSTIC I EL SEU CATÀLEG DE BLANES (LA SELVA) (Incorporat com documentació annexa al POUM)

En data 8 de febrer de 2007 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el citat pla especial.

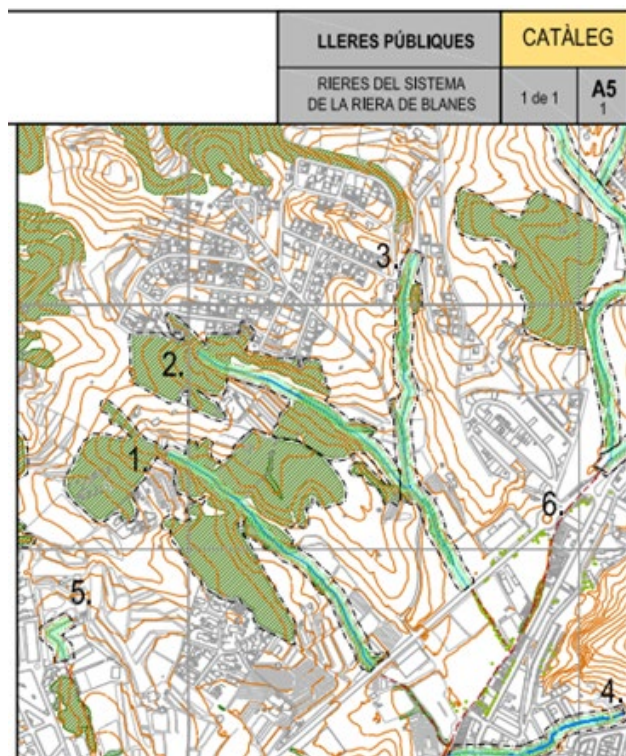
El POUM aprovat recentment incorpora íntegrament aquest Pla Especial com el document de Catàleg de Béns a protegir que tot POUM té que incorporar com a documents necessaris e imprescindibles.

L'objectiu del catàleg pretén ser un instrument normatiu efectiu, capaç de generar una revalorització del patrimoni ambiental i paisatgístic i també arquitectònic i urbanístic.

Aquest estudi el realitza de diferents àmbits o perspectives:

1. Àmbits paisatgístics singulars.
2. Àrees de protecció paisatgística i de verd privat protegit.
3. Lleres públiques.
4. Conjunts urbans.
5. Elements del patrimoni ambiental, paisatgístic, historicoartístic.
6. Espais públics significatius.

En les fitxes del document previstes per cadascun dels àmbits d'estudi es contempla la descripció del bé a protegir i la proposta de protecció; així respecte al sector objecte de delimitació es pot veure afectat per la protecció prevista en l'apartat de lleres públiques. En concret la denominada Riera 1, que formaria part del sistema de la Riera de Blanes.



DESENVOLUPAMENT DELS CONTINGUTS DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ				CATÀLEG			
				CRITERIS DE PROTECCIÓ			
				VALORS MOTIU DE LA PROTECCIÓ		VALORACIÓ PAISATGÍSTICA	
DENOMINACIÓ ÀMBITS		DENOMINACIÓ ÀREES	ELEMENTS - FITXA Nº	GEOMORFOLÒGIC	ECOLÒGIC-AMBIENTAL	BELLESES NATURALS, PANORÀMIQUES-PERSPECTIVES	PARCS, CAMINS, JARDINS PRIVATS I/O JARDINS DESTACATS
Corredors fluvials - rius, rieres i torrents -	Lieres públiques A5	1. RIERA DE BLANES (1)					
		2. RIERA DE BLANES (2)					

Indicar que tot i que la citada riera núm. 1 figura inclosa en el Catàleg de Béns com a riera pública i per tant susceptible de formar part del citat catàleg, en el seu moment la propietat va sol·licitar unes actuacions en la citada riera, consistents en el cobriment d'un tram de la mateixa en la zona anterior al creuament amb la carretera GI-682, que van ser objecte de l'expedient de l'ACA: UPDH2017004611, en el qual s'informà que la llera no es pública, també en l'informe emès per l'ACA data 22 d'abril de 2022,

En aquest àmbit trobem una llera que es considera de domini privat ja que discorre només per finques particulars fins arribar a la carretera GI-682. Aquesta llera innominada ja es troba soterrada aigües avall de la carretera en l'àmbit del Pla parcial Costa Brava i en un tram dins de l'àmbit que ara s'informa, en l'expedient UDPH2017004611 es va informar aquest cobriment d'una capacitat per a 500 anys de període de retorn igual que la cobertura ja existent aigües avall.

En l'expedient UDPH2019004774 Pla parcial de delimitació Sector SUD 5 Ampliació Peixos Ros al TM de Blanes, es proposava realitzar d'aquesta llera innominada en l'àmbit, seguint les mateixes consideracions fetes en l'informe de l'expedient UDPH2017004611.

en el qual s'informà que la llera no era pública.

Per tant, en base a tot allò exposat en els apartats anteriors, la proposta del Pla Parcial de Delimitació respecte a la riera anomenada núm. 1 en el Catàleg, passa per reconèixer-la (tot i que no es tracta d'una riera pública, tal com recull l'ACA en el seu informe: per ser d'escassa entitat i només travessar finques particulars) i ordena una franja d'espai lliure privat resseguint el seu curs, incorporant la flora autòctona i en concret de flora de ribera, tal com s'indica en la normativa específica del sistema de la Riera de Blanes.

1.5 Marc jurídic urbanístic i sectorial

- Àmbit autonòmic:

o **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme**,

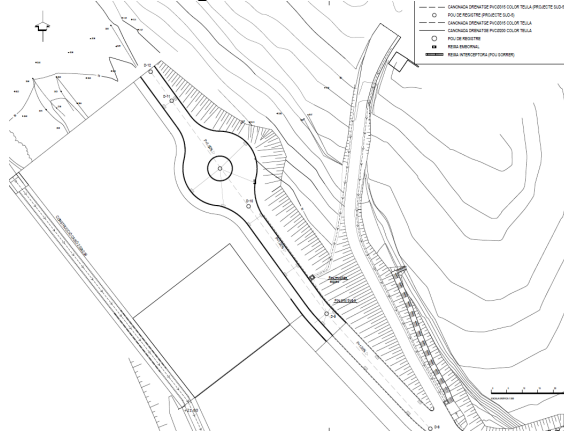
modificat per la **Llei 3/2012**, del 22 de febrer (TRLU).

o **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'urbanisme**.

Xarxa drenatge

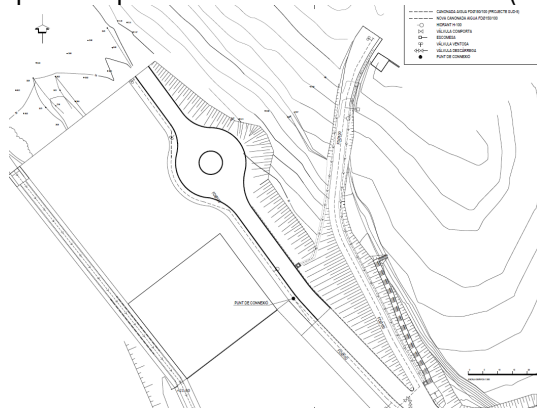
Es connectarà a la xarxa existent al carrer de Mas Palou i el vial d'accés a residencial Blanes es preveu un nou tub de diàmetre 315 amb un sistema de recollida amb embornals. Es col·locaran pous de registra cada 50 metres.

La cuneta esquerra del camí dels tres turons es connectarà al carrer de Mas Palol mitjançant una baixant de formigó.



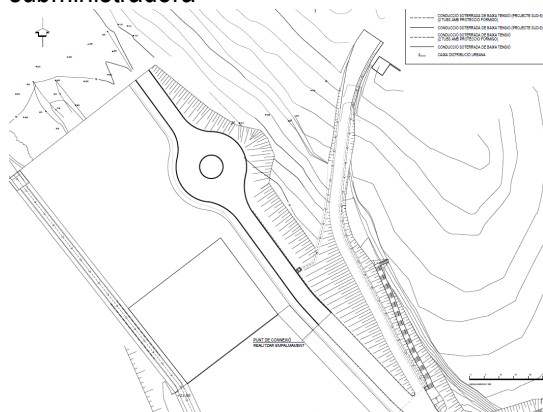
Xarxa d'abastament d'aigua.

La zona es connecta a la xarxa municipal, seguint el traçat dels carrers i d'acord amb les previsions municipals. De conformitat amb la legislació vigent la xarxa preveu boques de reg i hidrants d'incendis. Es connectarà a la xarxa de distribució serà de fossa de 100 mm de diàmetre i passarà per les voreres de la nova vialitat (carrer Mas Palol)



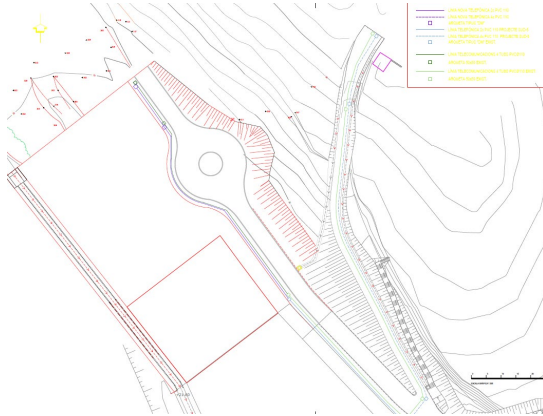
Xarxa d'energia elèctrica

Es connectarà a la línia que anirà sota la vorera del carrer Mas Palou; i per últim una conducció soterrada de baixa tensió amb 2 tubs de protecció de formigó. De conformitat amb la companyia subministradora



Xarxa de telecomunicacions

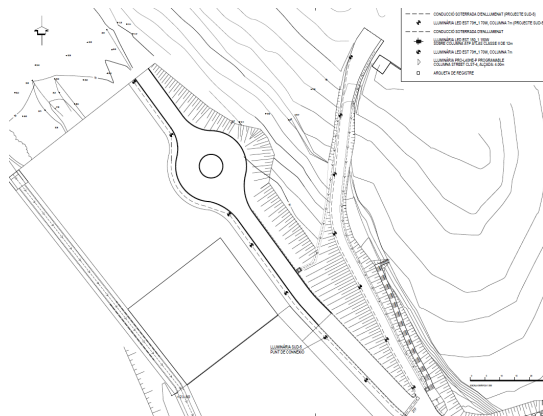
La xarxa de telefonia serà soterrada d'acord amb les indicacions de la C.T.N.E., per donar servei a totes les futures edificacions. Tot es farà segons els criteris indicats per la companyia. La canalització serà amb tub de PVC de 110 mm. de diàmetre i s'executaran les arquetes M i H necessàries. Es realitzarà una xarxa de telecomunicacions per tal de donar compliment a Llei 11/2022 de 28 de juny General de Telecomunicacions. La canalització serà amb 4 tubs de PVC de 110 mm de diàmetre i s'executaran les arquetes de 50x50 necessàries.



Xarxa d'enllumenat

Es donarà continuïtat en el carrer de Mas Palou realitzarà un muntatge de punts de llum format per làmpades de leds de 70 W; classe II tipus EST70H_1 de Carandini o similar; muntatge de les columnes de forma troncocònica de 7 m. d'alçada en acer galvanitzat i recobriments de polímers, classe II. Inclòs cablejat interior, caixes de protecció i fusibles. El seu basament serà un fonament de formigó de les mides adients.

Les demès línies es connectaran a través del seus corresponents quadres de comandaments i maniobra.



1.9 Estructura de la propietat

La promotora de la iniciativa de delimitar el sector, la societat SAGEFRA, SLU, compta amb la totalitat de les finques privades de l'àmbit proposat.

Les referències de les parcel·les cadastrals, que abasta la proposada delimitació del sector, figuren en els plànols del document, tot i que les superfícies resulten de l'amidament real segons topogràfic recent.



2 MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

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

La redacció d'aquest document respon a la voluntat de desenvolupar una part del sòl classificat pel mateix POUM com a SUND, situat al nord de la carretera GI-682 d'accés a la Costa Brava, com a ampliació d'un sector de desenvolupament que dona continuïtat del ja tramitat Pla Parcial de delimitació SUD 5 ampliació Peixos Ros.

Es pretén la delimitació d'un àmbit de sòl urbanitzable per d'activitats econòmiques situat al nord de la carretera accés Costa Brava. Les condicions pel seu desenvolupament venen determinades per l'article 226 del POUM de Blanes.

El POUM classifica l'àmbit com a sòl urbanitzable no delimitat, i lliga el seu desenvolupament a que es donin les circumstàncies d'oportunitat i conveniència de la seva incorporació al teixit urbà, en funció de la necessitat de disposar de nou sòl per a usos residencials o d'activitats econòmiques, i complementaris.

La conveniència i oportunitat de la delimitació es justifica per raons d'interès general, entre les quals:

- El fort creixement del Grup Ros fa preveure que les previsions d'ampliació que es contemplen dins de l'actual parcel·la (resultant de la gestió de l'antic PMU.5) més les que resulten del PAU.12 i del recent SUD 5, puguin ser insuficients per a encabir les instal·lacions i edificis que seran necessaris per a continuar l'activitat, màxim tenint en compte la incidència de l'exportació que cada any té major pes. El creixement de la indústria té un efecte directe en el món laboral i social local donat que la indústria del peix requereix d'una important mà d'obra.
- La cessió de sòl per a completar l'equipament ja previst per el sector SUD 5
- Cessió d'espais lliures, que per una part amplien i complementen els obtinguts en l'execució del SUD 5 i per altre banda suposen una corona verda que envolta i protegeix ambiental i paisatgísticament el monticle existent entre les indústries Ros.

Entre les cessions contemplades en la proposta de delimitació es concreta l'ampliació d'una zona verda de indubtable qualitat paisatgística i un equipament públic situat un punt estratègic que permet 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 altre punt a considerar és que per poder delimitar aquest nou sòl urbanitzable caldrà matisar l'article 226 del POUM, que indica les condicions per poder desenvolupar nous sectors, així l'article 226 condiona a una superfície mínima del nou sector de 2 ha, en el nostre cas es pretén un objectiu molt concret i finalista, però amb una superfície de 11.183 m² inferior a les 2 ha; per tan proposarem que la delimitació d'aquest sector sigui amb el condicionant de que serà obligatòria la seva agrupació física a l'actual SUD 5, això, no va contra l'esperit del POUM, al tractar-se de l'ampliació d'un sector existent, es pot considerar un sector únic de 3 ha, en el cas nostre el SUD 5 tenia unes 2 ha, amb aquesta ampliació de menys d'1 ha, es com si indústries Ros haguessin fet un sector de 3 ha.

- La parcel·la d'aprofitament privat es proposa com a única, i com a futur agrupació a la parcel·la d'aprofitament sorgida de l'execució del SUD 5 i també es preveu a l'altre banda del carrer una superfície inicialment reservada com a espai lliure privat però que en un altre expedient està prevista una modificació puntual del POUM per tal de transformar-la en espai lliure públic que completaria l'actuació i concreció pública del turonet. .

2.2 Objectius i criteris de l'ordenació

L'objectiu principal de l'actuació és el de possibilitar el desenvolupament d'un àmbit de sòl industrial i d'activitats econòmiques d'acord amb les previsions establertes en el POUM vigent a l'àmbit.

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 règim 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 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 tilitzades 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.

Els objectius generals de l'actuació són:

1. Dur a terme una ordenació que s'escaigui amb les preexistències que confronten amb l'àmbit d'actuació.
2. Desenvolupar una peça de sòl industrial que representa l'ampliació de la parcel·la obtinguda en el SUD 5 i per tant ben situada respecte a les vies d'accés, fet que permet minimitzar l'impacte sobre l'ocupació del sòl i racionalitzar la implantació de les xarxes d'infraestructures urbanes. La parcel·la que es proposa reuneix les característiques idònies per a les activitats del Grup Ros, en especial la de comercialització dels seus productes, topografia plana; forma regular; bona accessibilitat per a camions i turismes. També hi ha prevista una altra parcel·la d'aprofitament privat que es preveu a l'altre banda del carrer, inicialment reservada com a espai lliure privat però que en un altre expedient està prevista una modificació puntual del POUM per tal de transformar-la en espai lliure públic.
3. Donar continuïtat a la xarxa viària prevista en el SUD 5.
4. Obtenir sòl per ampliar els espais verds ja previstos i proposar una corona verda sobre l'equipament, que serveix de pantalla ambiental i paisatgística entre indústria i sòl no urbanitzable.
5. Obtenir sòl per completar l'equipament previst en el SUD 5.
6. Incorporar en el planejament la protecció de valors mediambientals i de sostenibilitat i mesures compensatòries específiques front als seus impactes.

2.2.0 Estudi de propostes o variants i justificació de l'opció escollida.

Totes les opcions poden ser vàlides si la situació del nou sector es situa al costat de l'actual ubicació de les indústries Ros, per tant, qualsevol opció allunyada no pot ser adequada per el que es pretén.

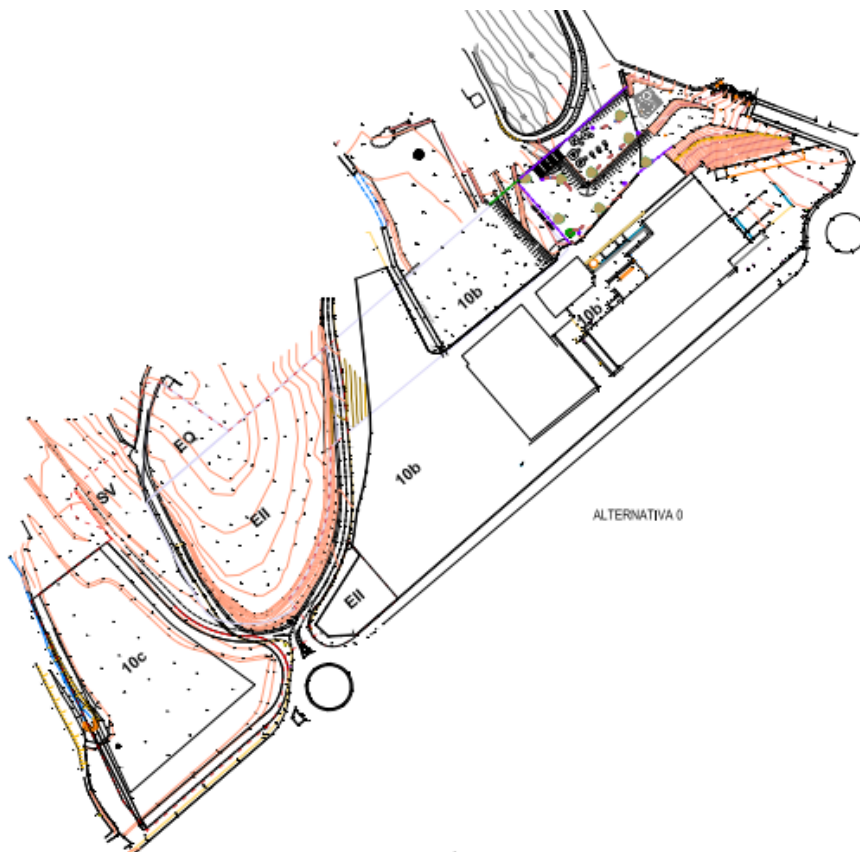
OPCIÓ 0

Avantatges

- No cal fer cap actuació

Inconvenients

- No genera nou sòl per ampliar l'indústria existent.



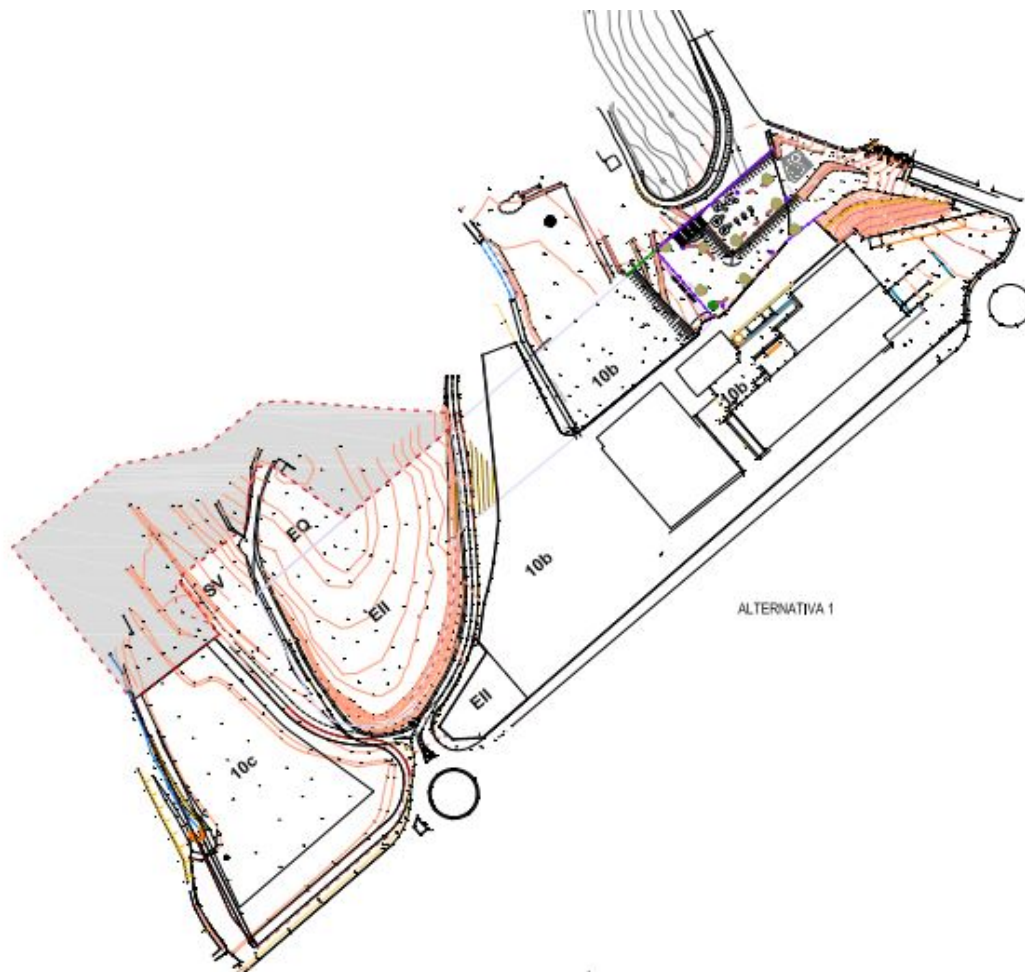
OPCIÓ 1

Avantatges

- S'ajusta a les necessitats d'ampliació de la indústria
- Amplia l'equipament existent i protegeix el montícol.

Inconvenients

- No se n'aprecien inicialment.



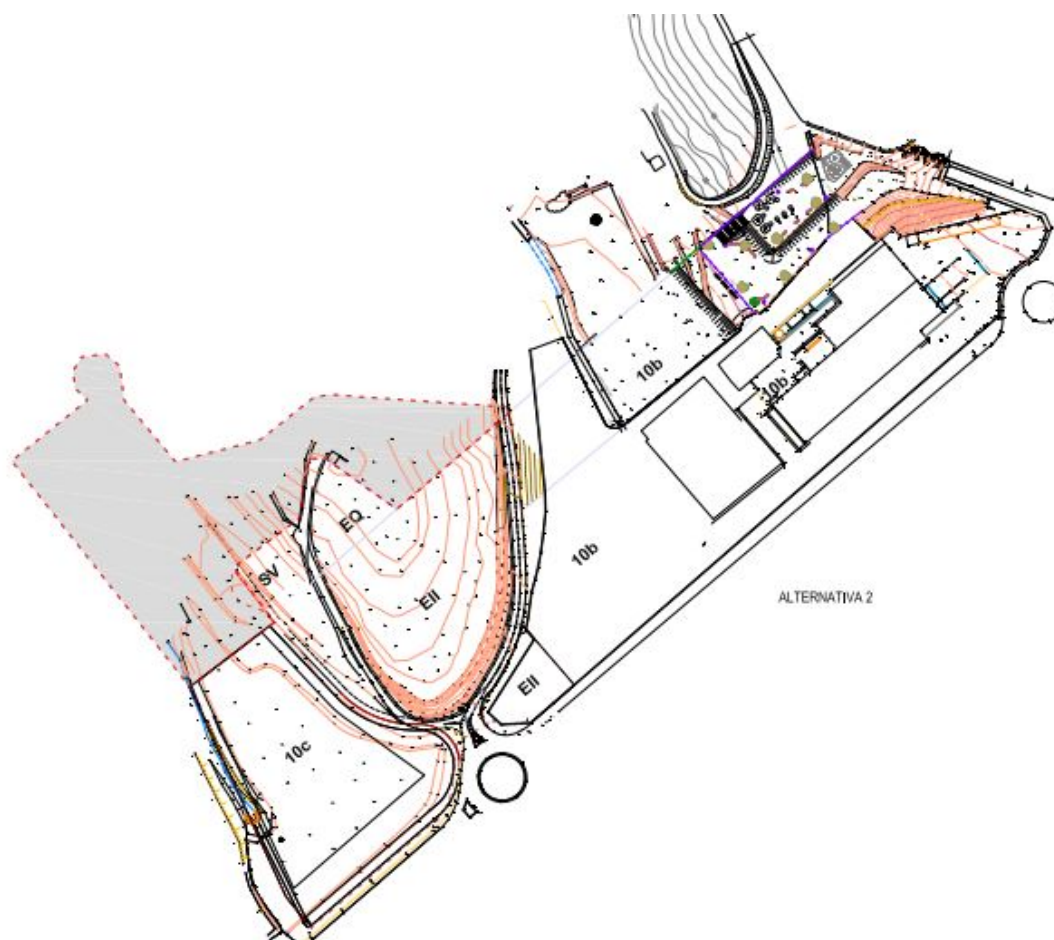
OPCIÓ 2

Avantatges

- Amplia l'equipament existent i protegeix el montícol.

Inconvenients

- Supera les necessitats d'ampliació de la indústria



La opció escollida és la OPCIO 1



Conjunt industries Ros

2.2.1 Justificació de l'adequació al principi de desenvolupament sostenible i a les directrius de planejament

Tal com determina l'article 9 del TRLU, el desenvolupament del pla parcial ha de permetre assolir uns nivells adequats de qualitat de vida, sostenibilitat ambiental i preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.

LA DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL elaborat per l'empresa EG7, .S'incorpora com ANNEX a la present Memòria i justifica els criteris de sostenibilitat ambiental a què respon el Pla Parcial

2.2.2 Compliment de les determinacions sobre mobilitat sostenible. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

L'article 66.1. h) TRLU estableix que els plans parcials urbanístics han de justificar el compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible. Per la seva banda, l'article 85 RLU determina que la documentació dels plans parcials urbanístics ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en els casos en què ho exigeixi la legislació sobre mobilitat.

En compliment d'aquestes previsions normatives, un **PRESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA**, redactat d'acord amb totes les determinacions del *Decret 344/2.006 de 19 de setembre*, per tal d'assolir una mobilitat sostenible.

Tot i que la legislació sobre mobilitat no el requeriria, s'adjunta com annex l'estudi realitzat del qual se'n desprenen les següents conclusions:

- La circulació en hora punta de la C-528 no es veu afectada per la incorporació dels vehicles procedents del desenvolupament del nou sector.
- La circulació cap el nucli veí de Mas Palou es veurà millorada.
- Pel que fa a la mobilitat en bus urbà, no hi té cap efecte.
- L'aplicació del *Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada*, fa que en les noves promocions urbanístiques de caràcter industrial i de serveis no s'hagi d'establir cap mínim de places d'aparcament per a automòbils per tal que els accessos es basin en una mobilitat suportada per mitjans sostenibles.

2.2.3 Adequació als indicadors de creixement i a la disponibilitat de recursos hídrics i energètics

El present planejament no té cap incidència en les determinacions del POUM relatives a habitatge en general, ni a habitatge protegit en particular.

S'ha obtingut informació actualitzada de les xarxes de gas, electricitat, telefonia, aigua i clavegueram implantades en l'àmbit. El projecte d'urbanització preveurà les xarxes de transport d'enllaç i de distribució adequades per dotar dels serveis necessaris al desenvolupament. S'incorpora a la documentació del pla la descripció i el traçat de les xarxes de serveis existents.

2.2.4 Justificació peça de sòl en clau 10c/ap i funcionalitat zones verdes de la futura permuta.

En paral·lel a la tramitació del present Pla Parcial de delimitació s'està tramitant una modificació puntual que proposa la modificació d'aquesta peça en Clau 10c/ap Industrial Aparcament, 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, en clau EII i qualificar-la com a parcel·la d'aprofitament privat en clau 10b/ap Industrial d'aparcament (de nova creació); a tal efecte es preveu la corresponent permuta i es considera adient que les finques a permutar tinguin la mateixa subclau /ap.

Respecte a l'ús permès en la clau 10c/ap, indicar que en l'articulat (art 21.1) del PP ja es fa referència a que aquets sòls “ *Seràn d'ús i propietat privada no edificable, destinats a aparcament o espai lliure privat* ”

Referent a la funcionalitat de la futura zona verda indicar en primer lloc que 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 el mig el turó que les divideix.

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, 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; aquesta actuació suposarà la creació d'un important parc públic. Es concreta 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' com a parcament, tal 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.

Respecte a, que com que es pretenen permutar la seva superfície que haurien de ser amb escreix de cessió, indicar que s'ha ajustat la seva superfície de forma voluntària per tal de que la permuta sigui paritària, la cessió amb escreix s'ha realitzat en la proposta de cessió en Espai lliure del sector que ascendeix a una cessió quasi al 30 % del sector.

Com document annex a al PP s'incorpora un avant projecte titulat " ORDENACIÓ DE LA NOVA ZONA VERDA EL TURONET". (S'adjunta com annex a la documentació del PP)

En el capítol de compromisos està l'execució d'aquestes actuacions.

Aquest projecte 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 blanes". 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.





5.1_ CENTRE D'INTERPRETACIÓ DE NATURA

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

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



Bosc del turó Exemplars arboris adults



Bosc del turó Exemplars arboris infants



Exemplar de Pistacia lentiscus



Exemplar de Cistus monspeliensis



Exemplar de Cistus monspeliensis en flor



Exemplar de Lavandula stoechas en flor

2.3 Descripció de l'estructura general de l'ordenació

Les preexistències físiques, la topografia i la vialitat existent fora de l'àmbit, juntament amb les previsions del pla d'ordenació de Blanes, condicionen l'ordenació proposada.

L'estructura de creixement urbà està determinada per la infraestructures de mobilitat més importants que el delimiten, la carretera C-528 i el traçat del carrer Mas Palou i el camí d'accés als Tres Torons.

2.3.1 Sistema viari

La carretera C-528 és l'element que permet l'accessibilitat i visibilitat principal del nou desenvolupament. A partir de la rotonda que enllaça els accessos des d'aquesta carretera amb la zona del Pla Parcial Costa Brava i amb un nou accés al nucli sense passar per la rotonda dels focs.

Donar continuïtat al vial que surt de rotonda de la carretera GI-682, i que serveix a la pròpia indústria i a una futura connexió amb la resta de sectors; també es proposa millorar l'accés cap als Tres Turons i al futur equipament; en resum, una xarxa viària que s'adeqüi a la realitat del territori, a les necessitats de la nova implantació i als vials de l'entorn. Per tal d'evitar que el vial resti tallat fins un futur desenvolupament, es proposa construir un cul de sac que recollirà els futurs vials i els hi donarà continuïtat.

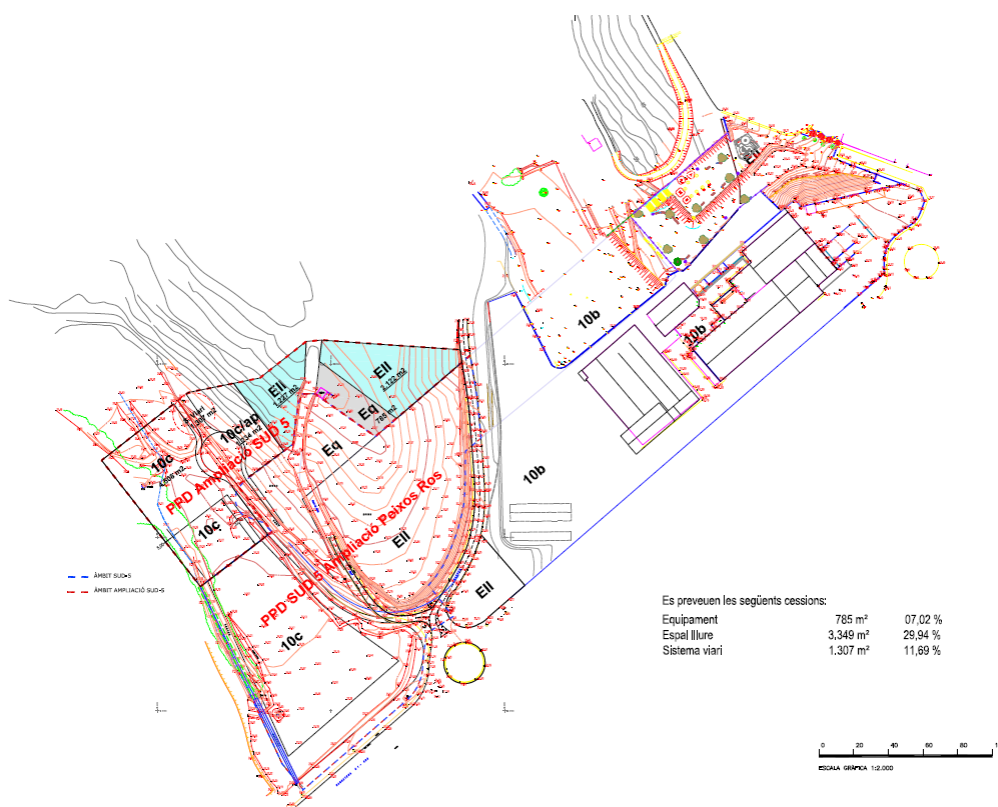
2.3.2 Sistema d'espais lliures, equipaments i serveis tècnics

Obtenir sòl per a espais verds respectuosos amb la topografia de l'àmbit d'actuació i de fàcil accés. Es concreta en una zona verda de indubtable qualitat paisatgística.

Obtenir sòl per a la formació d'espais públics urbans que incrementin la qualitat de vida dels seus habitants, així com sòl per altres equipaments que es considerin necessaris per al municipi, en el nostre cas un equipament situat en un punt estratègic que permet facilitar l'accés a peu i en bicicleta des de la trama urbana als camins rurals del municipi i del conjunt de la comarca.

En aquest sentit la immediatesa de la ruta que pujant pel carrer Mas Palou s'enfila cap als Tres Turons suggereix instal·lar un punt de trobada i serveis per als usuaris d'aquests camins, que podria ser l'embrió d'un centre d'interpretació de l'entorn natural i de posada en valor de les propostes de turisme alternatiu al de sol i platja.

- Cessió en espai lliure per ampliació de la zona verda de indubtable qualitat paisatgística i dotar d'una corona verda que envolta i protegeix el sòl no urbanitzable del sector.
- Cessió de sòl per a completar l'equipament previst per el sector SUD 5, en aquest sentit la immediatesa de la ruta que pujant pel carrer Mas Palou s'enfila cap als Tres Turons suggereix instal·lar-hi un punt de trobada i serveis pels usuaris d'aquests camins.



2.3.3 Sòl d'ús privat i edificació

Desenvolupar una peça de sòl urbanitzable amb bona localització respecte a la parcel·la existent del SUD 5 i a la via d'accés, com a ampliació sense discontinuïtat de la parcel·la existent, fet que permet minimitzar l'impacte sobre l'ocupació del sòl i racionalitzar la implantació de les xarxes d'infraestructures urbanes. La parcel·la que es proposa per a l'ampliació futura reuneix les característiques idònies per a les activitats del Grup Ros, en especial la de comercialització dels seus productes, topografia plana; forma regular; bona accessibilitat per a camions i turismes; immillorable visibilitat des de la carretera; xarxes de serveis molt properes; també hi ha prevista una altra parcel·la d'aprofitament privat que es preveu a l'altre banda del carrer una superfície inicialment reservada com a espai lliure privat però que en un altre expedient està prevista una modificació puntual del POUM per tal de transformar-la en espai lliure públic que completaria l'actuació i concreció pública del turonet.

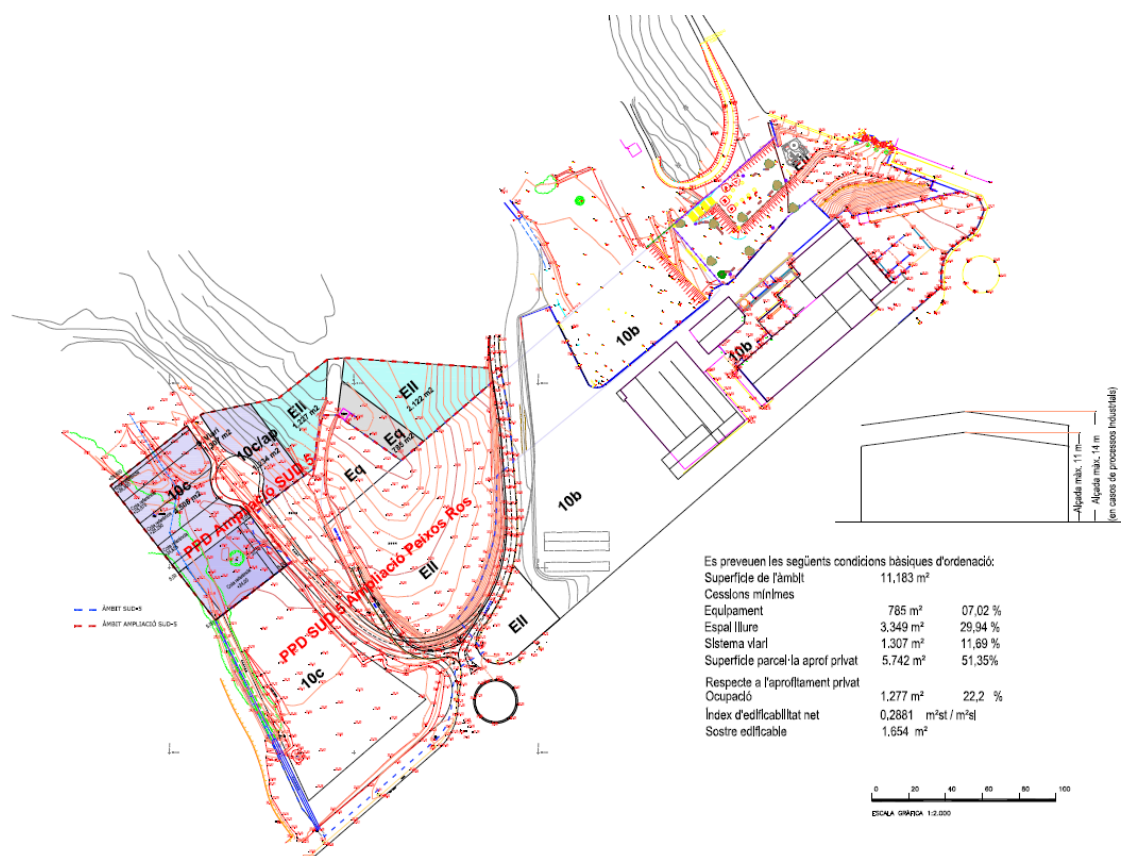
La parcel·la d'aprofitament privat es proposa com a única i ampliació i amb continuïtat física de la parcel·la resultant del SUD 5.

Es preveuen les següents condicions bàsiques d'ordenació:

Superfície de l'àmbit	11.183 m²	
Cessions mínimes		
Equipament	785 m²	7,02 %
Espai lliure	3.349 m²	29,94 %
Sistema viari	1.307 m²	11,69 %
Superfície parcel·la aprof. privat	5.742 m²	51,35 %
Ocupació	1.277 m²	22,20 %
Índex d'edificabilitat net	0,2881 m²st / m²sl	
Sostre edificable	1.654 m²	

- Núm de plantes PB+1
- Alçada màxima de l'edificació: 11 m. (aquesta alçada podrà incrementar-se fins a 14 m. sempre que es justifiqui la necessitat d'enquibir processos industrials singulars que així ho necessitin específicament, i en l'àmbit que aquests ocupin).
- Parcel·la mínima : Parcel·la única
- Front de parcel·la mínima. -
- Separacions mínimes a límits: Segons plànol d'ordenació
- Usos:
- Indústria, magatzem, logística, és l'ús majoritari.
 - Comerç, només és possible la implantació dels establiments comercials següents:
 - a) Els singulars (ECS) que es detallen en l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, els quals també es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT i que es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei 1/2009).
 - b) L'espai adjacent que les indústries poden disposar per a l'exposició i venda dels productes propis de la seva activitat industrial, sempre que no s'ultrapassi "els 300 m2 de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial", d'acord amb la Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009.
 - 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

Per als paràmetres no regulats específicament seran d'aplicació els de la zona d'indústria, subzona 10c.



2.3.4 justificació superfícies segons art 226 del POUM

L'art. 226 del POUM que indica les condicions per poder desenvolupar nou sectors, així l'article 226 condiona a una superfície mínima del nou sector de 2 ha, en el nostre cas que es pretén un objectiu molt concret i finalista amb una superfície de 11.183 m²; per tan proposarem que la delimitació d'aquest sector sigui amb el condicionant de que serà obligatòria la seva agrupació física a l'actual SUD 5, això no va contra l'esperit del POUM on demana una superfície mínima sino que en realitat al ser la mateixa industria, es pot considerar un sector únic de 3 ha, en el cas nostre el SUD 5 tenia unes 2 ha, amb aquesta ampliació de menys d'1 ha es com si industries Ros hagués fet un sector de 3 ha. En el quadre següent es justifica el compliment de l'art. 226 un cop s'hagin agrupat el dos sectors.

	POUM	SUD 5	ampl SUD 5	SUD 5 + ampl SUD 5	
PARÀMETRES EDIFICADORS	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	
SUPERFÍCIE MÍNIMA	2 ha	2,2486	1,1183	3,3669	compleix
CONTINUITAT ESTRUCTURA URBANA	SI	SI	SI	SI	compleix
EDIFICABILITAT BRUTA	0,45	0,40	0,15	0,32	compleix
CESSIONS MÍNIMES	35%	41,23%	36,96%	40%	compleix
USOS	ACT ECON	ACT ECON	ACT ECON	ACT ECON	compleix

2.3.5 Integració paisatgística

De caràcter pròpiament paisatgístic destaquem:

1- L'espai de l'entorn immediat de la mateixa nau en els límits amb la resta de sòl urbanitzable, amb proposta de ser un element aïllat, garanteix la integració a partir d'una pantalla arbrada com a cinturó verd de la peça.

2- L'accés al sector que es realitza a través de la rotonda protegida també per a la plantació de masses arbòries i arbrat.

3- El tractament del turó un cop s'hagi vist modificat per la proposta d'ampliació del vial, es tractarà amb vegetació i subtils accessos de vianants que ajudin a 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.

4- El Talús del lateral est de la parcel·la, on es tractarà de manera forestal el llarg del vial en cul de sac proposat fins a la nova rotonda,.

5- La part oest, coincidint amb l'escorço existent, el tractament de vegetació de ribera amb exemplars tipus *fraxinus angustifolius*, de port de gran alçada que ajuda a minimitzar l'impacte que pugui produir l'element arquitectònic.

6- La façana de l'element construït, es vol tractar de forma discontinua amb conjunts d'arbrat i vegetació en concepte de parterres per harmonitzar la frontalitat del conjunt que és preveu mes concurrència.

7- El tractament de la zona que envolta l'element d'equipaments, es vetlla per garantir la màxima integració a partir de la conservació de la vegetació existent. Es tracta d'un espai molt integrat actualment, pertant, de mínima intervenció ja que queda pràcticament ocult per la ubicació triada

La implantació d'una nova nau industrial en el municipi de Blanes, genera indubtablement un impacte paisatgístic, però la necessitat d'instal·lacions per al creixement econòmic i de teixit urbà en zones edificables, són necessàries per afavorir la vida en aquest entorn. L'interès del tractament del Pla Parcial de Delimitació permet evolucionar el tram urbà i viària amb la implantació i restauració de noves zones verdes d'espai lliure, i reduint l'impacte en gran manera. Valorem que l'actuació s'ubica al mig d'un paisatge originari bosc típicament mediterrani d'interès paisatgístic, que té un caràcter de nau de comerç industrial, que la conca visual de l'emplaçament és molt reduïda i que es pot percebre des d'un radi de 200 m.

S'ha optat per crear un element arquitectònic aïllat per garantir el tractament integratiu en el seu perímetre. El turó en especial, es pretén en el futur tractar-lo de forma subtil, però a la vegada dotar-lo per tal de poder fer ús com a espai públic, en zona verda. D'aquesta manera, l'actuació viària pren un valor afegit en comparació a l'estat actual. El talús que acompanya al llarg del nou vial, actualment pensat com a eina instrumental, vol generar la massa forestal que s'observa de la mateixa i prolongar el tractament amb la plantació naturalitzant-lo. El tractament per salvar l'espai d'escorreg d'aigua, amb l'actuació proposada, guanyant molta riquesa paisatgística generant un límit natural amb el terreny de cultiu adjacent. La importància de la selecció dels materials per a l'edificació en tant que al cromatisme que s'ajusta a la integració del conjunt del vial amb les naus existents. Així l'estudi d'impacte integració paisatgístic exposat per a la millora de l'entorn de Pla Parcial de Delimitació, vol garantir la qualitat paisatgística del lloc, amb nous elements en el paisatge immediat que sumin a l'harmonia del conjunt de la vila. S'exposa en aquest document la viabilitat de l'actuació en tant que a les millores que el Pla pot proporcionar en el conjunt del paisatge de la vila de Blanes, en la recuperació d'un entorn actualment en desús com a zona verda per al vianant, i la integració de les noves instal·lacions com a millora de la façana principal de la carretera d'accés a la Costa Brava.



2.4 Justificació de la viabilitat tècnica, jurídica i econòmica de la promoció

2.4.1 Avaluació econòmica del cost de les obres d'urbanització

El pressupost estimat de les obres d'urbanització i de la implantació dels serveis és el següent:

Espai lliure	3.349 m ²	* 60 €/m ²	=	206.940 €
Sistema viari	1.307 m ²	* 180 €/m ²	=	235.260 €
TOTAL				442.200 €

2.5. JUSTIFICACIÓ DE L'ARTICLE 66.2 (1.d, 1.e i 8) DE LA LLEI D'URBANISME DE CATALUNYA.

La Llei d'urbanisme de Catalunya en el seu article 66.2 diu: Els Plans Parcial Urbanístics que es refereixin a àmbits no delimitats prèviament com a sectors de planejament urbanístic general han de contenir una justificació específica de l'adequació de la promoció al que estableixen els apartats 1.d, 1.e, i 8 de l'article 58, i s'han de promoure amb la denominació de Plans Parcial de delimitació.

Apartat 1.d. La conveniència i oportunitat de l'actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori, resta justificat amb els següents fets:

- El fort creixement del Grup Ros fa preveure que les previsions d'ampliació que es contemplen dins de l'actual parcel·la (resultant de la gestió de PPD SUD 5 com els antics PMU.5 i PAU 12, puguin ser insuficients per a encabir les instal·lacions i edificis que seran necessaris per a continuar l'activitat, màxim tenint en compte la incidència de l'exportació que cada any té major pes.
- El desenvolupament de l'àmbit d'actuació permet obtenir una ampliació de la parcel·la de sòl industrial i per activitats econòmiques en sòl dotat de les infraestructures adequades per a l'assentament de dites activitats. Aquesta actuació incideix positivament en l'economia local.
- La cessió de sòl per a equipaments i espais lliures públics prevista dins l'àmbit permet satisfer necessitats de la població local, tant la més propera a l'àmbit com en general la de tot el municipi.
- Entre les cessions contemplades en la proposta de delimitació es concreten una zona verda de indubtable qualitat paisatgística que complementa l'existent i una ampliació de l'equipament situat en un punt estratègic que permet facilitar l'accés a peu i en bicicleta des de la trama urbana als camins rurals del municipi i del conjunt de la comarca. També hi ha prevista una altre parcel·la d'aprofitament privat que es preveu a l'altre banda del carrer una superfície inicialment reservada com a espai lliure privat però que en un altre expedient està prevista una modificació puntual del POUM per tal de transformar-la en espai lliure públic.
- En tot cas un equipament de topografia molt plana i elevada, que forma un mirador, envoltat d'una zona verda que domina visualment tota la plana i punts paisatgístics significatius (Sant Joan, centre vila, l'horitzó marí, etc.), a més de la formació dels vials que hi condueixen i en faciliten l'aparcament de vehicles dels visitants, constitueix un conjunt de sistemes molt valuós que per sí mateix justifica l'interès públic de delimitar aquest nou sector.

Apartat 1.e. Criteris ambientals i d'ecoeficiència: a la memòria d'aquest Pla Parcial de Delimitació es fa esment a la disponibilitat dels recursos hídrics i energètics del sector. Els

condicionants hidrològics existents també queden exposats en l'Estudi de sostenibilitat ambiental.

Apartat 8.a. En els Quadres de dades de la memòria d'aquest Pla Parcial de Delimitació es fa esment a les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que hi son permeses segons el POUM, en funció dels usos.

	POUM	PPD		
Superfície mínima del Sector	2 ha	1,118 ha		ampliació
Continuïtat estructura urbana	si	si		compleix
Edificabilitat bruta:	0,45 m2/m2	0,15 m2/m2	1.654 m2	compleix
Cessions mínimes:	35%		36,96 %	compleix
Zones verdes		3.349	29,94 %	
Equipaments		785	7,02 %	
usos	activitat econ	activitat econ		compleix

Apartat 8.b. En l'apartat 2.3 de la memòria d'aquest Pla Parcial de Delimitació també es fa esment a les intensitats màximes dels usos urbanístics; en aquest cas és parcel.la d'ampliació d'una existent i una altre parcel.la està prevista una modificació puntual del POUM per tal de transformar-la en espai lliure públic.

Apartat 8.c. En l'apartat 1.8. de la memòria justificativa d'aquest Pla Parcial de Delimitació es fa esment a les connexions amb les infraestructures exteriors.

Apartat 8.d. En l'apartat 2.3. de la memòria d'aquest Pla Parcial de Delimitació es fa esment al percentatge de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

3. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

3.1 Sistema d'actuació.

El sistema d'actuació previst per a l'execució del planejament urbanístic és, d'acord amb el text refós de la Llei d'Urbanisme, el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Aquesta modalitat del sistema d'actuació confereix la iniciativa del projecte de reparcel·lació als propietaris de les finques que representin més del 50% de la superfície de la unitat d'execució els quals poden promoure la constitució d'una junta de compensació o actuar com a propietari únic si es dóna aquesta situació.

La societat SAGEFRA SLU, que forma part de les empreses del Grup Ros, té la titularitat dominical de totalitat de la superfície del sector inscrita al Registre de la Propietat.

Amb l'aprovació de la reparcel·lació es formalitzaran les cessions gratuïtes de sòl i el pagament del 15% de l'aprofitament a favor de l'Ajuntament de Blanes, sense perjudici de l'obligació de SAGEFRA, SLU d'executar al seu càrrec la totalitat de les obres d'urbanització fins la recepció definitiva.

3.2. Delimitació Polígon d'actuació.

El sector de sòl urbanitzable no delimitat que es desenvolupa amb aquest Pla Parcial de Delimitació, d'acord amb el 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, fixa per a l'execució de les determinacions urbanístiques, un únic polígon d'actuació urbanística, quedant exclòs d'aquest polígon la resta de sòl urbanitzable no delimitat.

Dins d'aquest únic Polígon d'Actuació Urbanística es durà a terme la gestió urbanística integrada, complint amb allò que disposa l'article 118 del TRLU.

Les dimensions i característiques de l'ordenació proposada fan possible l'assumpció de les cessions previstes, amb la suficient entitat per a justificar, tècnica i econòmicament, l'autonomia de l'actuació, així com una distribució justa i equitativa dels beneficis i càrregues derivades de la seva execució.

En el sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de Compensació Bàsica, la propietària o propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació si s'escau, o alternativament actuarà com a propietària única si aconsegueix aquesta condició, com està previst.

3.3. Cessions obligatòries.

Aquest sistema d'actuació garanteix la gestió de la cessió directa dels sistemes de Comunicacions – Subsistema Viari (Clau V), i dels sistemes d'Espais Lliures Públics - Parcs i Jardins Urbans (Clau Ell), i l'equipament públic (Clau Eq), indicats en l'apartat: "Quadres Resum de l'Ordenació del Sòl" d'aquesta memòria, i grafiat al plànol corresponent Qualificació del Sòl,

mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta, a favor de l'Ajuntament de Blanes, lliures de càrregues, gravàmens, ocupants i degudament urbanitzades, tal com queda establert i regulat en el POUM i en el TRLU.

Tanmateix, també ha de contemplar el pagament del 15% de l'Aprofitament Urbanístic del sector, a determinar en el projecte de reparcel·lació, tal com queda establert i regulat en el TRLU, per resultar una parcel·la única d'aprofitament privat la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic serà substituït per la corresponent compensació econòmica.

3.4 Pla d'etapes.

En el present Pla d'Etapes es fixen els terminis màxims per a realitzar les cessions obligatòries i l'execució de les obres d'urbanització del sector.

L'entrada en vigor del pla en publicar-se la seva aprovació definitiva, marcarà l'inici de les actuacions necessàries per tal de consolidar el territori amb les transformacions proposades en aquest document.

Dins els següents tres mesos, la promotora i beneficiària de l'actuació haurà de presentar els corresponents projectes d'urbanització i de reparcel·lació, i impulsar la seva tramitació administrativa. L'aprovació d'ambdós projectes marcarà el començament efectiu de les obres d'urbanització.

El projecte d'urbanització detallarà amb precisió el conjunt d'obres i treballs a realitzar i fixarà un programa d'actuació en base a l'abast exacte de les obres a realitzar.

Les obres s'executaran en una única etapa, que s'iniciarà en la data de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització, amb les fases que aquest estableixi, però amb un termini màxim d'un any per a acabar-les completament.

Les obres de construcció de les edificacions industrials a bastir dins la parcel·la es podran realitzar de forma simultània a les d'urbanització seguint el que disposa el Reglament de Protecció de la Legalitat urbanística.

- **L'executivitat del pla i el seu desenvolupament es condicionarà a la declaració de sortida de l'estat d'emergència .**

3.5 Justificació del sòl destinat a sistemes d'espais lliures i equipament.

D'acord amb la normativa urbanística del POUM i amb l'article 65 TRLU el càlcul és el següent:

Sistema d'espais lliures:

Un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit (11.183 m²).

3.349 m² = 29,94 % > 10 %

Compleix

Sistema d'equipaments

Un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit (11.183 m²).

785 m² = 7,02 % > 5 %

Compleix

3.6. Obres d'Urbanització

3.6.1. Antecedents

La urbanització es troba al marge esquerra de la carretera GI-682 d'Accés a la Costa Brava, al terme municipal de Blanes per sobre de PP SUD 5 .

El Pla Parcial s'ha de desenvolupar en un únic polígon d'actuació en una o varies fases d'urbanització segons es determinarà en el corresponent projecte d'urbanització d'obres bàsiques i complementàries.

3.6.2. Objecte del projecte d'urbanització

Tindrà com a objecte la descripció, definició i valoració de les obres necessàries per la urbanització del PPD AMPLIACIÓ SUD.5, al municipi de Blanes (La Selva).

3.6.3. Descripció de les obres

La urbanització està delimitada, al sud per PP SUD 5; a l'est, a nord i oest per la resta de l'àmbit de sòl urbanitzable no delimitat.

Els vials queden definits per: eix 1, que dona continuïtat al vial del SUD 5 que va des de la ctra. GI-682, i quedava mort en una rotonda que ara desapareix i es dona continuïtat en aquest vial i queda mort en una rotonda a l'espera d'un futur desenvolupament del SUND. Es dona continuïtat a la urbanització del vial d'accés a Mas Palou

Es tractaran també els espais lliures segons l'Avanç projecte PARC FORESTAL ZONES VERDES

3.6.3.1. Vialitat

Les obres a realitzar són:

- Moviment de terres: execució del moviment de terres necessari per aconseguir les rasants i les amplades dels nous vials. Finalment, es realitzarà el repàs i piconatge de l'esplanada per tal d'aconseguir la rasant definitiva segons el perfil longitudinal. També es preveu el tractament dels talussos amb plantació de vegetació amb plantes autòctones
- Pavimentació: En quant a l'actuació del carrer de Mas Palou es preveu un rodat de 7 m d'amplada i vorera en la part esquerra de 3 m d'amplada. La secció de ferm d'aquest nou vial serà secció de ferm 3121 considerant una explanada tipus E2 i un tràfic T31. La secció de ferm serà 40 cm de tot-ú artificial i 16 cm d'aglomerat asfàltic dividit en dues cap de 10 cm de capa base AC22 base B50/70 G i 6 cm de capa de rodadora de AC-16 surf b50/70.
En l'antic camí de Mas Palou, es donarà continuïtat aquest amb una secció de ferm de 30 cm formada per 15 cm de tot-ú i 15 cm de formigó.
Les voreres del carrer Mas Palou, tindran un paquet de ferm format per una capa de tot-ú artificial de 15cm de gruix, una capa de formigó HM-20 de 10cm de gruix, una capa de

- 3cm de morter de calç, i finalment una capa d'acabat de paviment de panot tipus 4 pastilles de 20x20x4cm classe 2 mercat B.
- Senyalització: Finalment es materialitzaran sobre la carretera i els accessos els senyals verticals i horitzontals, zebrats i línia blanca reflectant adients, pintades amb pintura acrílica a l'aigua, blanca de dos components.

3.6.3.2. Evacuació d'aigües pluvials i residuals

Tant la xarxa de clavegueram com la de drenatge superficial seguiran el traçat dels nous vials, tal i com queda descrit als plànols.

Es preveu una nova xarxa de sanejament en el carrer Mas Palou, amb un col·lector de PVC de 315 mm de diàmetre, i disposarà de pou cada 50 m. Es realitzarà també una nova xarxa en el camí de Mas Palou de 315 mm de diàmetre que connectarà amb la nova xarxa del carrer Mas Palou, donant continuïtat a les xarxes existents, es tindrà en conta els requeriments de l'ACA respecte a la separació d'aigües: residuals domèstiques, residuals industrials (aquestes s'hi preveurà una depuració pròpia i independent de les domèstiques), i pluvials.

El projecte d'urbanització haurà de justificar que la infraestructura actual de sanejament, té un grau de suficiència d'aquesta envers el nou creixement planificat, i previsions d'actuació, definició de com es resoldrà la depuració d'aquestes aigües, i de com i on es retornaran al medi i justificació d'adequació al Decret 130/2003 de 13 maig pel qual s'aprova el Reglament dels Serveis Públics de Sanejament, i adequació al PSARU 2005 (Aprobat per Resolució MAH/2370/2006 de 3 juliol – DOGC 4679 de data 19/07/06)

Xarxa de drenatge: El carrer de Mas Palou i el vial d'accés a residencial Blanes es preveu un nou tub de diàmetre 315 amb un sistema de recollida amb embornals. Es col·locaran pous de registre cada 50 metres. Aquest tub desguassarà en el mateix pou de la rotonda de la carretera Gi-682 que connecta amb el pou existent (veure plànols).

Pel que fa al camí de Mas Palou en tot el peu de talús es col·locarà una cuneta revestida de formigó que acabarà en el punt més baix en un pou de recollida d'aigües que complirà la funció de sorrer. Es realitzarà una reixa interceptora a tot l'ampla de la calçada a l'encreuament entre el vial de la urbanització i el camí de Mas Palou.

El rec situat a límit sud-oest tindrà un doble tractament per una banda es realitzarà un caixó de formigó armat prefabricat de 2x2 m que donarà continuïtat al rec per sota la zona verda i recollirà les aigües de la parcel·la, i per altre banda es donarà continuïtat al rec en superfície per sobre del caixó de formigó que desguassarà les aigües de les finques rústiques veïnes, inicialment la idea és que la part superior porti l'aigua natural del rec i el caixó serveixi a sobreeixidor invers del mateix

3.6.3.3. Enllumenat públic

Al carrer de Mas Palou i camí de Mas Palou es realitzarà un muntatge de punts de llum format per làmpades de leds de 70 W; classe II tipus EST70H_1 de Carandini o similar; muntatge de les columnes de forma troncocònica de 7 m. d'alçada en acer galvanitzat i recobriments de polímers, classe II. Inclòs cablejat interior, caixes de protecció i fusibles. El seu basament serà un fonament de formigó de les mides adients.

3.6.3.4. Xarxa d'abastament d'aigua

La zona es connectarà a la xarxa municipal, seguint el traçat dels carrers i d'acord amb les previsions municipals. De conformitat amb la legislació vigent la xarxa preveurà boques de reg i hidrants d'incendis.

Es connectarà a la xarxa de distribució d'abastament d'aigua del PP SUD 5

La xarxa de distribució serà de fossa de 100 mm de diàmetre i passarà per les voreres de la nova vialitat (carrer Mas Palou)

3.6.3.5. Xarxa de baixa tensió

Es donarà continuïtat a la línia que va soterrada sota la vorera del carrer Mas Palou; i per últim una conducció soterrada de baixa tensió amb 2 tubs de protecció de formigó. De conformitat amb la companyia subministradora (ENDESA)

3.6.3.6. Xarxa de gas

La xarxa de gas es connectarà a la xarxa existent segons el criteri de la companyia subministradora

3.6.3.7. Xarxa de telefonia

La xarxa de telefonia serà soterrada d'acord amb les indicacions de la C.T.N.E., per a donar servei a totes les futures edificacions. Tot es farà segons els criteris indicats per la companyia. La canalització serà amb tub de PVC de 110 mm. de diàmetre i s'executaran les arquetes M i H necessàries.

3.6.3.8. Xarxa de telecomunicacions

Es realitzarà una xarxa de telecomunicacions per tal de donar compliment a Llei 11/2022 de 28 de juny General de Telecomunicacions. La canalització serà amb 4 tubs de PVC de 110 mm de diàmetre i s'executaran les arquetes de 50x50 cm. necessàries.

3.6.3.9. Enjardinament

En la zona verda afectada per talussos poc estables i per tal de garantir l'estabilitat d'aquests, s'atalussaran amb un pendent 2/3. També es preveu la col·locació d'una malla verda i plantació de vegetació amb plantes autòctones i plantació arbòria a les motes horitzontals entre talussos.

3.6.3.10. Estructures

Realització d'un caixó de formigó armat prefabricat de 2x2 m de 92 m de llargada fins al límit de la parcel·la. Per a l'execució d'aquest caixó es preveu la realització de l'excavació necessària, la formació d'un capa de drenatge amb graves de 30 cm de gruix, el subministrament i col·locació d'un caixó de formigó armat prefabricat de 2x2 m i el reblert i compactació de terres sobre el caixó.

3.6.4. Pressupost

Aplicant els preus m² de referència per les superfícies corresponents, en resulta un pressupost total per contracta (sense IVA) de:

- Pressupost d'execució per contracte..... 442.200 €

4. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

4.1. Avaluació de la viabilitat econòmica.

En compliment de l'article 66 "Documentació dels plans parcials urbanístics" del TRLU, s'incorpora a aquesta memòria un "Estudi de la Viabilitat Econòmica del PP "AMPLIACIÓ SUD.5", el qual té com a objectiu principal demostrar que la relació entre els beneficis finals obtinguts i les càrregues suportades, fan factible el desenvolupament i l'execució del planejament que es proposa, amb l'amortització de la inversions implicades, per part de la iniciativa privada, dins d'un temps raonable.

Per portar a terme el desenvolupament del present SUD.cal tenir en compte, de forma sintètica, els següents aspectes:

- a) Les despeses corresponents a les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pel projecte d'urbanització.
- b) Les despeses corresponents a les obres d'urbanització i arranjament interior.
- c) Les despeses corresponents a la consecució de l'aprofitament urbanístic (edificacions).
- d) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats (inicialment no se'n preveuen).
- e) El cost de la redacció del Pla Parcial, dels projectes d'urbanització així com dels instruments de gestió urbanística.
- f) Les despeses d'obtenció de llicències i altres tramitacions
- g) Les despeses formalització i d'inscripció en els registres públics de les transmissions i cessions.
- h) Les despeses de finançament i gestió.
- i) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

Aquest PP s'ha de gestionar mitjançant el sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, i tota vegada que la societat promotora, SAGEFRA SLU ostenta el dret de propietat de la totalitat del sòl privat d'aportació, entre les finques de les quals és a titular registral i també és la destinatària de la única parcel·la de resultat, es responsabilitzarà de tot el procés de desenvolupament del pla, tant pel que fa a la gestió de l'àmbit, així com de la cessió a l'Ajuntament dels tots els terrenys destinats a sistemes, convenientment urbanitzats, i el pagament en diners del 15% de l'aprofitament del sector.

Per tant, en aquest estudi només s'han tingut en compte els costos i càrregues necessàries pel correcte desenvolupament i portada a terme d'aquest pla, i a l'hora, s'han repercutit aquests costos sobre l'aprofitament final privat del sector, obtenint així una aproximació al valor dels beneficis finals previstos.

L'anàlisi detallat d'aquest apartat es realitza en el document "Estudi de la Viabilitat Econòmica del sector exposat a l'apartat d'annexes d'aquesta memòria.

4.2. Informe de sostenibilitat econòmica

En compliment de l'article 66 "Documentació dels plans parcials urbanístics" del TRLUC "Documentació dels plans parcials urbanístics" del TRLUC, estableixen l'obligació d'incloure en el pla un informe de la sostenibilitat econòmica de la promoció en el que es ponderarà en particular, l'impacte de l'actuació sobre les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de las infraestructures necessàries, la posada en marxa i prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius particulars.

La sostenibilitat econòmica del desenvolupament del present PP, queda corroborada amb l'anàlisi realitzat mes detallat s'adjunta el document "Informe de la Sostenibilitat Econòmica del "PPD AMPLIACIÓ SUD.5", exposat a l'apartat d'annexes d'aquesta memòria.

5. QUADRES DE DADES

COMPLIMENT PARÀMETRES BÀSICS DEL POUM

	POUM	PPD		
Superfície mínima del Sector	2 ha	1,118 ha		ampliació
Continuïtat estructura urbana	si	si		compleix
Edificabilitat bruta:	0,45 m2/m2	0,15 m2/m2	1.654 m2	compleix
Cessions mínimes:	35%			
Zones verdes		3.349	29,94 %	compleix
Equipaments		785	7,02 %	
			36,96 %	
usos	activitat econ	activitat econ		compleix

PARÀMETRES PPD

Superfície de l'àmbit	11.183 m²	
Cessions mínimes		
Equipament	785 m²	7,02 %
Espai lliure	3.349 m²	29,94 %
Sistema viari	1.307 m²	11,69 %
Superfície parcel·la aprof. privat	5.742 m²	51,35 %
Ocupació	1.277 m²	22,20 %
Índex d'edificabilitat net	0,2881 m²st / m²sl	
Sostre edificable	1.654 m²	
Núm de plantes	PB+1	
Alçada màxima de l'edificació:	11 m.	(aquesta alçada podrà incrementar-se fins a 14 m. sempre que

es justifiqui la necessitat d'enquibir processos industrials singulars que així ho necessitin específicament, i en l'àmbit que aquests ocupin).

Parcel·la mínima : Parcel·la única

Front de parcel·la mínima. -

Separacions mínimes a límits: Segons plànol d'ordenació

Usos:

- Indústria, magatzem, logística, és l'ús majoritari.
- Comerç, només és possible la implantació dels establiments comercials següents:
 - a) Els singulars (ECS) que es detallen en l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, els quals també es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT i que es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei 1/2009).
 - b) L'espai adjacent que les indústries poden disposar per a l'exposició i venda dels productes propis de la seva activitat industrial, sempre que no s'ultrapassi "els 300 m2 de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial", d'acord amb la Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009.
- 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

Per als paràmetres no regulats específicament seran d'aplicació els de la zona d'indústria, subzona 10c.

A nivell informatiu:

PARÀMETRES Clau 10c (o del PP un cop s'hagi produït la permuta de ZV)

Superfície parcel·la aprof. privat	4.508 m ²	
Ocupació	1.277 m ²	28,33 %
Índex d'edificabilitat net	0,3669	m ² st / m ² sl
Sostre edificable	1.654 m ²	

ANNEX NÚM 1. ESTUDI AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

1. ANTECEDENTS
2. DADES BÀSIQUES DEL SECTOR
3. MOBILITAT GENERADA PEL SECTOR
4. CARACTERÍSTIQUES DE LA XARXA
5. RESERVES
 - 5.1 APARCAMENTS DE VEHICLES
 - 5.2 APARCAMENTS DE BICICLETES
 - 5.3 RESERVES D'ESPais PER A CÀRREGA I DESCÀRREGA
6. CONCLUSIONS

1. ANTECEDENTS: L'article 66.1. h) TRLU estableix que els plans parcials urbanístics han de justificar el compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible. Per la seva banda, l'article 85 RLU determina que la documentació dels plans parcials urbanístics ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en els casos en què ho exigeixi la legislació sobre mobilitat.

Es realitza en base al DECRET 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

2. DADES BÀSIQUES DEL SECTOR: L'àmbit d'aquest estudi correspon amb el del sector de sòl urbanitzable NO delimitat, Ampliació SUD.5, amb una superfície de 1,11 has amb un sostre total de 1.654 m². Els principals paràmetres previstos en el sector es detallen en el següent quadre:

QUADRE D'APROFITAMENT URBANÍSTIC SECTOR SUD.5 - AMPLIACIÓ PEIXOS ROS

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	
Núm de plantes	PB+1	
Alçada màxima de l'edificació:	11 m. (aquesta alçada podrà incrementar-se fins a 14 m. sempre que es justifiqui la necessitat d'enquibir processos industrials singulars que així ho necessitin específicament, i en l'àmbit que aquests ocupin).	
Parcel·la mínima :	Parcel·la única	
Front de parcel·la mínima.	-	
Separacions mínimes a límits:	Segons plànol d'ordenació	

3. MOBILITAT GENERADA PEL SECTOR: En els estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a implantacions de nous sectors s'ha de fer una estimació del nombre de desplaçaments que es preveu que pot generar el seu desenvolupament.

L'ús previst per al sector és l'industrial.

SUD 5	sostre	sòl	ratio	Total
viatges				
Industrial	1.654 m ²		5 viatges/100 m ² sostre	82 viatges
Zona verda		3.349 m ²	5 viatges/100 m ² de sol	167 viatges
Equipament		785 m ²	5 viatges/100 m ² de sol	39 viatges
			TOTAL	288 viatges

4. CARACTERÍSTIQUES DE LA XARXA: El sector es planteja assignant l'aprofitament a una parcel·la única vinculada a la xarxa del nucli urbà del municipi. Altrament, els espais lliures i equipaments es disposen també immediats a la zona urbana formant una àrea de serveis públics.

Sector industrial que limita pel sud amb el PP SUD 5 del qual és una ampliació.

o Vianants:

- El vial que es prolonga dona continuïtat al previst el en PP SUD 5, es proposa adaptar la calçada amb voreres importants. (Seguint el model executat en el sector contigut en el PP SUD 5 i PMU.5 - Peixos Ros).

o Transport col·lectiu:

Des del sector s'accedeix a diferents línies de bus. Cal destacar que es troba afavorit per les línies que recorren l'eix de l'av. de Joan Carles I i de la ctra. d'accés a la Costa Brava.

- Línia 1: Connecta Blanes amb Lloret de Mar. Cobreix el sector amb la parada "Pont de Ferro".
- Línia 5: Connecta la urbanització de Valldolitg amb el centre històric i el barri de Montferrant. La parada més propera al sector és a "Pont de Ferro".
- Línia 6: Connecta Lloret de Mar amb l'estació de tren de Blanes. Realitza part del seu recorregut per la ctra. d'accés a la Costa Brava, just per davant del sector però sense realitzar cap parada des del Cementiri fins a "Pont de Ferro", en un tram de més de 1.250 m. Es proposa establir alguna parada intermèdia en aquest tram per tal de donar servei als nous sectors de creixement de banda i banda de la carretera.
- Línia 8: Dóna accés al centre urbà i a les urbanitzacions de Vistamar i Residencial Blanes. La parada més propera és "Pont de Ferro" a la ctra. d'accés a la Costa Brava.

o Bicicleta:

El sector es troba molt proper al carril bici existent a la zona de recent urbanització de Valldolitg i del tram anterior al pas elevat que creua la ctra. d'accés a la Costa Brava.

Les obres ja executades del Pla Parcial Costa Brava ha previst la construcció d'un carril bici en aquesta via que completa el recorregut des del carrer de la Safa (al polígon industrial de la carretera de l'estació) fins a l'Hospital Comarcal de la Selva. Aquest eix permet connectar el nou sector amb la xarxa de tot el municipi.

o Vehicles:

En la xarxa viària proposada segueix el vial previst en el SUD 5 seguint el model dels sectors ja desenvolupats, també es preveu un doble carril que anirà tenint continuïtat a l'hora que es vagin desenvolupant nous sectors. Com a obra provisional es planteja un cul de sac per donar solució al vial d'accés que quedaria tallat fins que un nou sector no el prolongués.

5. RESERVES

5.1. APARCAMENTS DE VEHICLES: La normativa municipal, article 57 del POUM, estableix reserves específiques per als aparcaments de cotxes dels sectors industrials; fa disposar d'una reserva mínima de 1 plaça per cada 100 m² de sostre. Així, en l'espai privat es preveu dedicar la totalitat de la parcel·la a aparcament superant amb escreix la mínima de 16 places.

Pel que fa a la reserva d'estacionament en l'àmbit dels espais lliures o equipaments es preveu una reserva de 1 places per a cada 400 m² de sòl, el que fa una dotació total en via pública de 10 places.

5.2. APARCAMENTS DE BICICLETES: Segons l'annex 2 del Decret 344/2006 s'estableixen unes reserves mínimes d'aparcaments de bicicletes situats fora de la via pública en funció de les activitats i usos del sòl, llevat d'aquells supòsits en què es justifiqui l'adopció de valors inferiors als indicats en l'apartat precedent: Per al sector cal preveure la reserva de 1 places per a cada 100 m² de sostre, per la qual cosa es proposa una reserva de 16 places d'estacionament per a bicicletes dins la zona d'aprofitament privat.

Pel que fa a la reserva d'estacionament en l'àmbit dels espais lliures o equipaments atès que es preveu una reserva de 1 places per a cada 100 m² de sòl, es preveu una reserva de 40 places.

5.3. ESPAIS PER A CÀRREGA I DESCÀRREGA: La previsió de l'emplaçament de la zona de càrrega i descàrrega dins el sector es preveu dins l'àmbit d'aprofitament privat on es desenvoluparà l'activitat productiva, amb l'objectiu de no interferir en la funcionalitat de la vialitat del municipi.

6. CONCLUSIONS

- La circulació en hora punta de la GI-628 es veu mínimament afectada per la incorporació dels vehicles procedents del desenvolupament del nou sector; en tot cas s'incorporaran des d'una rotonda en una via de doble carril.
- La circulació cap el nucli veí de Mas Palou es veurà millorada.
- Pel que fa a la mobilitat en bus urbà, no hi té cap efecte.
- Previsió d'aparcaments.
- Previsió d'un cul de sac provisional.

ANNEX NÚM 2. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

1. AVALUACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA

1.1. GENERALITATS: L'avaluació econòmica de la promoció, i l'estudi i la justificació de la seva viabilitat, així com el pressupost de les obres i els serveis, d'acord amb els que estableix l'article 66.d i e del TRLU constitueix una determinació que ha de contenir el document de Pla parcial urbanístic. Així, en compliment d'aquesta normativa es relacionen a continuació els costos de la implantació dels serveis i urbanització dels espais públics delimitats en el pla.

L'estudi econòmic presenta l'avaluació de les despeses generades per la urbanització i adequació dels espais públics als efectes de valorar les garanties que s'ha de disposar per a obtenir la publicació de l'aprovació de l'expedient, així com la seva execució d'acord amb el que preveu l'article 66.1 de la Llei indicada.

1.2. COST D'URBANITZACIÓ: D'acord amb les determinacions de l'annex corresponent a les obres d'urbanització, es detalla el pressupost de les obres d'urbanització previstes en aquest Pla parcial urbanístic sense perjudici de les oportunes actualitzacions que resultin del projecte executiu definitiu que es tramitarà d'acord amb el previst al TRLU. L'avaluació econòmica de la promoció està formada, segons estableix l'article 89.1 del RLU, pel pressupost de les obres d'urbanització i dels serveis previstos pel pla i ha de contenir una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla.

Total obres segons projecte d'urbanització	442.200 €
Gestió i projectes	60.000 €
TOTAL	502.200 €

La justificació de la viabilitat econòmica de la promoció es constata per les repercussions que suposaran les despeses generades en l'execució del polígon en relació als aprofitaments que li atorga el planejament.

El següent quadre relaciona aquests valors econòmics.

Total despeses	502.200 €
Superfície àmbit	11.183 m ²
Superfície sòl privat	5.742 m ²
Superfície sostre privat	1.654 m ²

Repercussió urbanització per sòl brut	44,08 €/m ²
Repercussió urbanització per sòl net	87,46 €/m ²
Repercussió urbanització per sostre	303,62 €/m ²

Repercussions que es poden considerar assumibles pels preus de mercat actuals i que justifiquen la viabilitat econòmica de la promoció.

1.3. COSTOS DE CONSTRUCCIÓ DE LES EDIFICACIONS M²:

Sostre a edificar 1.654 m ² * 250 €/m ²	413.500 €
Despeses 20 %	82.700 €

Total Costos 496.200 €

1.4. TOTAL DESPESES:

Total cost desenvolupament sector despeses urbanització + edificació = 998.400 €

1.5. REPERCUSSIONS DELS COSTOS SOBRE EL M² DEL SUD.5 €/M²

Repercussió costos per sòl brut	90 €/m²
Repercussió costos per sòl net	175 €/m²
Repercussió costos per sostre	600 €/m²

1.6. RENDIMENT ANUAL ESTIMAT €

El rendiment net anual per M² de les edificacions existents és de: 120 €/m²

Per tant, el rendiment net anual esperat en el cas de la màxima edificació serà de:

1.654 m² * 120 €/m² : 198.480 €

amb un factor de reducció del 25% respecte l'augment 148.860 €

1.7. TEMPS ESTIMAT D'AMORTITZACIÓ DE LA INVERSIÓ

El temps estimat d'amortització de la inversió del desenvolupament del sector, considerant que es destina, a aquest efecte, un 25% del rendiment anual net 5 anys

1.8. CONCLUSIÓ

En conseqüència, tan pel que fa al temps d'amortització de la inversió necessària pel correcte desenvolupament del sector que està al voltant dels 5 anys que es pot considerar un temps raonable d'amortització de la inversió.

2. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

2.1. COSTOS DE MANTENIMENT

DESPESES ANUALS PREVISIBLES M² €/M² €

Dels Espais Lliures (Clau EII/Ap)	3.349 m²	3,00 €/ m²	10.047 €
Del Sistema Viari (Clau V)	1.307 m²	7,00 €/ m²	9.140 €
Total Despeses			19.196 €

2.2. INGRESSOS

IMPOST DE BENS IMMOBLES (IBI) M² €/M² €

Aprofitament Privat amb Ús Industrial	1.654 m²	4,50 €/ m²	7.443 €
---------------------------------------	----------	------------	---------

IMPOST D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES (IAE)

Aprofitament Privat amb Ús Industrial	1.654 m ²	2,00 €/ m ²	3.388 €
IMPOST DE VEHICLES (IV)			
Aprofitament Privat amb Ús Industrial	1.654m ²	1,20 €/ m ²	1 984 €
TAXES D'ESCOMBRARIES I ALTRES			
Aprofitament Privat amb Ús Industrial	1.654 m ²	4,50 €/ m ²	7.443 €
Total Ingressos			20.258 €

2.3. ANÀLISI - CONCLUSIONS

Com es pot comprovar, el diferencial entre ingressos i despeses és suficient per costejar els costos de manteniment del sector.

La fase transitòria en que ja s'haurà urbanitzat, i per tant caldrà fer el manteniment, però que encara no s'haurà construït la totalitat de les edificacions, es cobrirà amb els ingressos provinents de l'impost de construccions que durant aquests anys generarà el propi sector.

Sostre que resta per edificar d'Us Industrial

Sostre Màxim	Cost d'Edificació	Cost Total Edificació
1.654m ²	250 €/m ²	413.5000 €

Impost de Construccions 0,040, per tant 16.540 €

Per tant, es considera sostenible el desenvolupament del sector del PP Ampliació SUD.5

ANNEX NÚM 3. CICLE DE L'AIGUA.

S'adjunta informe tècnic:

Martí Corominas i Blanch, domiciliat al C/ La Jonquera 1 de Figueres, amb DNI 40428399B, enginyer de camins, canals i ports, redactor del projecte d'urbanització del PP SUD-5, referent als volums d'aigua que necessita la activitat de FRESC I BO, que es la destinatària a de la parcel·la del Pla Parcial de delimitació del sector SUD-5 i Pla parcial de delimitació Ampliació SUD 5

INFORMA

Que la delimitació d'aquest Pla Parcial en deguda al creixement de l'activitat Peixos Ros. Actualment Fresc i BO, que es l'activitat que s'implantarà al sector SUD-5 i la seva ampliació, desenvolupa la seva activitat a la parcel·la situada dins de PMU-5 PEIXOS ROS.

Actualment el consum mensual d'aigua de "Fresc i bo" es de 307 m3/mes i de "Frigorífics Ros" es de 1.391 m3/mes. "Frigorífics Ros" s'ampliarà en un 20% amb el SUD 5 i un altre 5% amb l'ampliació del SUD 5 i mantindrà el consum de l'activitat actual de PEIXOS ROS, essent tot el consum de Abastament d'aigua.

El trasllat de l'activitat de "Fresc i bo" a la parcel·la del sector SUD-5 comportarà un increment del consum d'aigua de un 25%, que representa 15,35 m3/dia.

La nova xarxa es connectarà a la xarxa existent que passa pel sector del PP Accés Costa Brava. La xarxa es realitzarà d'acord amb les condicions de Aigües de Blanes, empresa mixta concessionària de la xarxa d'abastament públic de Blanes. Es considera que la xarxa i instal·lació actual són suficients per admetre el caudal provinent del nou sector.

Sanejament d'aigua

La xarxa prevista és separativa, tal com recomana la nova redacció de l'article 259 ter del Reglament del domini públic hidràulic, aprovada pel Reial decret 1290/2012, de 7 de setembre i l'article 8 del Decret català 130/2003. Tant la xarxa de clavegueram com la de drenatge superficial seguiran el traçat dels nous vials.

La nova xarxa de drenatge es connectarà a un pou existent al mateix costat de la rotonda, aquesta xarxa existent forma part de la xarxa del Pla Parcial Costa Brava que està formada per una sèrie de línies connectades fins les rieres cobertes. Les aigües plujanes superficials es recolliran mitjançant embornals i es connectaran directament a la xarxa de drenatge. S'executaran els pous de registre necessaris per garantir el seu registre i a cada canvi de direcció.

La nova xarxa clavegueram es connectarà a un pou existent a l'altre costat de la rotonda, aquesta xarxa existent forma part de la xarxa del Pla Parcial Costa Brava que està formada per una sèrie de línies connectades a una estació de bombeig que impulsa les aigües negres fins una arqueta de trencament situada a la rotonda dels Focs i d'aquí fins a la depuradora.

El volum d'aigües residuals que s'aportarà a l'EDAR de Blanes per a atendre el seu tractament s'estimarà en 15,35 m3/dia, el mateix cabal d'abastament.

El sector PP SUD-5 d'ampliació Peixos Ros més el Sector PP Ampliació SUD 5 preveuen una ocupació total de 6.875 m2 que corresponen a 68 habitants equivalents. L'increment de cabal aportat per Peixos Ros a al sistema de depuració sera el de 11 habitants equivalents (10 g de DBO5/dia) que representa un cabal de 0,343 Kg de DBO5 /dia..

Respecte a la xarxa en baixa de sanejament, titularitat de l'Ajuntament de Blanes te la capacitat suficient per les aigües residuals del PP SUD-5 i PP AMPLIACIÓ SUD 5.

Respecte a la xarxa de sanejament en alta, d'acord a l'informe de l'ACA, la mitjana per a l'any 2019 del grau de saturació per cabal del 41% i del % de saturació per càrrega és del 24%, entenem que te la capacitat suficient per assumir la conducció i el tractament de les residuals del PP AMPLIACIÓ SUD-5."

II. NORMATIVA

CAPÍTOL I - DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1.- Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances seran d'aplicació a l'àmbit del sector PP AMPLIACIÓ SUD 5, al terme municipal de Blanes.

Article 2.- Vigència i revisió del Pla parcial

1. Un cop publicat l'acord d'aprovació definitiva i aquesta normativa urbanística, el Pla parcial tindrà una vigència indefinida.

2. S'haurà de procedir a la revisió del Pla parcial en els supòsits següents:

a) Si degut a una revisió o modificació del POUM es modifiquessin les determinacions que fan referència al sector objecte del planejament parcial.

b) Si així ho establissin les normes legals de rang superior.

3. L'executivitat del pla i el seu desenvolupament es condicionarà a la declaració de sortida de l'estat d'emergència .

Article 3.- Obligatorietat

1. L'administració i els particulars estan obligats a complir les disposicions i determinacions del Pla parcial, en particular el contingut d'aquesta Normativa.

2. Està totalment prohibida, i es considerarà nul·la de ple dret, qualsevol dispensa que pogués concedir-se per al compliment del Pla parcial, sigui en favor de particulars o de l'administració pública.

Article 4.- Normes de referència

Aquestes ordenances hauran de contemplar-se com a complement i desenvolupament de les contingudes al POUM de Blanes, i les seves modificacions puntuals, les quals seran d'aplicació universal i obligatòria, sense que en cap cas pugui excusar-se el seu incompliment per raons de falta de reproducció de l'articulat de referència en aquest document.

Article 5.- Interpretació dels documents del Pla

1. Quan existeixin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala es considerarà el que consti als plànols que reflecteixin de forma detallada l'ordenació.

2. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla als diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i un índex menor d'aprofitament.

3. En cas de dubte, els serveis tècnics municipals determinaran les solucions que s'estimin correctes. Així, doncs, caldrà emetre un informe específic que, sotmès a l'aprovació de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament, s'incorporarà com a annex complementari a la documentació del Pla parcial.

Article 6.- Documentació continguda al Pla parcial

Les determinacions i documentació del Pla parcial s'estan al que disposen els articles 65 i 66 del TRLU de modificació del text refós de la llei d'urbanisme.

CAPÍTOL II - DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL

Article 7.- Règim general

1. Amb la finalitat de desenvolupar les determinacions del Pla parcial, es formularà el projecte d'urbanització corresponent.

2. Les determinacions del Pla parcial són d'aplicació directa i immediata, amb independència de la necessària i obligatòria formulació del projecte d'urbanització imprescindible pel seu desenvolupament i execució efectiva.

Article 8.- Projecte d'urbanització

1. El projecte d'urbanització constitueix l'instrument pel desenvolupament de totes les determinacions del Pla en relació amb la realització de les obres d'urbanització i instal·lacions, d'acord amb l'establert als articles 72 del TRLU, i els articles 96, 97 i 98 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de Juliol).

2. El projecte d'urbanització contindrà els projectes d'obres necessaris per a la realització de les obres de pavimentació, instal·lacions, jardins i arbres de les zones lliures en la forma prevista al Pla parcial.

3. L'àmbit territorial del projecte d'urbanització serà el propi del Pla parcial.

4. La iniciativa per a la formulació del projecte d'urbanització correspondrà a la promoció del Pla parcial.

5. L'aprovació definitiva i execució efectiva del projecte d'urbanització, junt amb els altres requisits exigits en aquesta Normativa, seran condició indispensable per a l'exercici del dret a l'edificació per part dels propietaris, en la forma i condicions previstes al Pla parcial.

6.- La tipologia de les seccions viàries del sector es podran ajustar en el projecte d'urbanització amb l'objecte de poder facilitar l'adaptació del sistema viari a les peculiaritats que puguin sorgir en el desplegament del sector.

7.- Respecte a les plantes invasores es preveurà en fase d'obres d'urbanització l'eliminació i es farà un protocol de seguiment i control de les mateixes.

8.- El projecte d'urbanització contemplarà les actuacions previstes en el document ORDENACIÓ DE LA NOVA ZONA VERDA EL TURONET". (S'adjunta com annex a la documentació del PP)

Article 9.- Adequació al planejament superior

1. Els instruments de desenvolupament del Pla parcial no podran en cap cas alterar les determinacions del Pla parcial, ni tampoc les pròpies del POUM de Blanes que siguin d'aplicació al sector, sense la tramitació total amb caràcter previ del corresponent expedient de modificació del Pla parcial i, en el seu cas, del POUM.

2. En especial, el projecte d'urbanització no podrà contenir determinacions relatives a l'ordenació urbanística del territori, atès el seu caràcter de projecte d'obres.

CAPÍTOL III - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 10.- Elements de regulació del règim urbanístic del sòl

La regulació jurídic-urbanística de les condicions determinants de l'estatut urbanístic del sòl inclòs al sector objecte del Pla parcial, ve determinada pels elements següents:

a) Deures i càrregues derivats del Pla parcial, que han de ser assumits pels propietaris com a condició prèvia per a l'exercici de les facultats derivades del dret de propietat, en el marc de l'aprofitament urbanístic assignat pel Pla.

b) Assignació d'usos detallats del sòl mitjançant la qualificació en zones i sistemes i de les condicions d'edificació i ús que es dictin en aquestes ordenances.

Article 11.- Deures i càrregues derivades del Pla parcial

1. Els propietaris hauran de cedir gratuïtament en favor del municipi, la superfície total dels terrenys destinats a vials i aparcaments, jardins públics i zones esportives i lliures, dotacions i els terrenys que per a les instal·lacions i funcionaments dels altres serveis públics siguin necessaris.

Aquests terrenys de cessió hauran de disposar dels serveis urbanístics previstos pel Pla parcial i els projectes d'urbanització, i la seva execució serà a càrrec dels propietaris del sector.

2. Igualment haurà de cedir-se a l'Ajuntament, per part dels propietaris, el sòl edificable corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic atribuït al sector.

3. També serà a càrrec de la propietat l'execució de les obres d'urbanització necessàries per tal que les parcel·les edificables tinguin la consideració de solar.

4. Anirà a càrrec del sector les actuacions externes, connexions i ampliacions de serveis necessaris per atendre la implantació de la nova urbanització.

5. També serà a càrrec del sector les actuacions previstes en el document ORDENACIÓ DE LA NOVA ZONA VERDA EL TURONET". (S'adjunta com annex a la documentació del PP)

Article 12.- Llicències

1. Estaran subjectes a llicència tots els actes que vénen relacionats a l'article 187 del TRLU.

Article 13.- Llicències de parcel·lació

1. Al tractar-se de dues parcel·les clarament definides en el PP, no es permetran altres parcel·lacions urbanístiques a l'àmbit del Pla parcial.

Article 14.- Llicències d'edificació

1. Perquè els propietaris de terrenys puguin sol·licitar llicència d'edificació serà necessari, a més a més del compliment efectiu dels deures i càrregues determinats al Pla parcial, l'adequació de la llicència a les condicions d'edificació i d'ús que estableixen aquestes Normes, així com el compliment dels requisits d'urbanització previstos.

2. Els projectes d'edificació, hauran d'incloure un apartat de mesures de caire sostenible mediambiental.

Article 15.- Llicència condicionada a completar la urbanització

1. Les llicències de nova construcció, d'ampliació o de reforma d'edificis existents, que es refereixin a finques que no tinguin la qualificació de solar, segons l'article 29 del TRLU, sens perjudici del previst a l'article 169 del Reglament de la LUC, s'atorgaran condicionades a l'execució de les obres d'urbanització, quan concorrin les circumstàncies següents:

1a. Que l'element d'urbanització que falti no sigui un dels següents:

a) Accés rodat.

b) Proveïment d'aigües.

c) Evacuació d'aigües, i

d) Xarxa elèctrica.

1b. Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització, en el termini que no excedeixi de tres mesos, des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públics dipositats a la Caixa general de dipòsits, a disposició de l'Alcaldia, o a la de la Corporació local, aval bancari o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, a aquest fi, en el procediment d'atorgament de la llicència, els serveis tècnics municipals informaran respecte d'aquests extrems a la vista del projecte d'urbanització corresponent, redactat per l'administració o format per iniciativa particular.

2. Mentrestant la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, l'eficàcia de la llicència quedarà demorada sens perjudici que corrin els terminis d'iniciació i execució de les obres o instal·lacions.

CAPÍTOL IV - NORMES RELATIVES A LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Article 16.- Aspectes generals

1. El Pla parcial del sector AMPLIACIÓ SUD.5 qualifica el sòl en sistemes i zones, grafiades al plànol de zonificació a escala 1:1000.
2. Els sistemes són: infraestructures viàries i de serveis, equipament col·lectiu i espais lliures.
3. Les zones de domini privat són de desenvolupament industrial aïllat.

Secció 1a. - Sistemes

Article 17.- SISTEMA COMUNICACIONS - SUBSISTEMA VIARI (Clau V)

1. La xarxa bàsica comprèn les instal·lacions i espais reservats pel sistema viari de caràcter fonamental, en ordre a mantenir els adequats nivells de mobilitat i accessibilitat.
2. El règim de la xarxa viària bàsica serà el que correspongui amb subjecció a la legislació vigent, segons es tracti de vies autonòmiques o municipals.
3. La xarxa viària secundària i local té per missió principal donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques. Està constituïda per les vies no compreses en la xarxa bàsica, amb alineacions i rasants assenyalades en el present Pla.
4. Seran d'aplicació els articles 96 a 102 del POUM

Article 18.- SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Clau Eq)

1. Comprèn la superfície o edificació destinada a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans, i que seran de titularitat pública
2. Els paràmetres urbanístics particulars en aquest Pla Parcial són els següents:
Edificabilitat: 0,20 m²st/m²sòl
Ocupació: 20%
Alçada màxima: 4,00 m² (PB)
3. Els usos admesos i condicions d'ordenació i edificació per al sistema d'equipaments col·lectius són els previstos en el POUM pels sistemes generals d'equipaments.
4. Seran d'aplicació els articles 107 a 110 del POUM
5. Caldrà revestir i protegir de forma arbòria l'edificació i substitució de l'arbrat que hagi sigut necessari eliminar per a la seva construcció. Per tant es conservarà l'arbrat existent i si cal es plantaran el mateix tipus d'arbres que conformen els boscos que l'envolten actualment: pins pinyoners, alzines i sureres. La construcció d'un equipament de menys de 400 metres en planta baixa; aquest es tractarà amb colors que s'adaptin i s'integrin al cromatisme de l'entorn natural.
6. Les propostes d'actuació de L'EIIP sobre el nivell de tipologia de vegetació i tractaments superficials, seran normatives

Article 19.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS - PARCS I JARDINS URBANS (Clau Ell)

1. Comprèn els sòls destinats a zones verdes, places i passeigs arbrats en sòl urbà i urbanitzable. Seran d'ús i propietat públics i no edificables, destinats a parcs o, amb destí a jardins per a jocs de nens, descans i repòs de les persones i protecció i millora de la qualitat ambiental de la població.
2. Seran d'aplicació els articles 112 a 114 del POUM.
3. Per la revegetació dels talussos de l'entorn de caldrà adoptar en la mesura del possible pendents revegetables i l'establiment d'una capa de terra vegetal i execució de sembres i plantacions, o bé preveure l'adopció de tècniques de bioenginyeria per a la seva revegetació.
4. Mesures ambientals. S'ha de preveure, entre altres, mesures en relació a la impermeabilització del sòl, l'enjardinament dels espais lliures, l'estalvi energètic i de recursos i la gestió integrada dels residus.

5. El projecte d'urbanització incorporarà que els espais lliures públics seleccioni l'ús d'espècies de plantes de baix manteniment i que siguin atractives pels pol·linitzadors.
6. Les propostes d'actuació de L'EIIP sobre el nivell de tipologia de vegetació i tractaments superficials, seran normatives

Secció 2a. - Subzones

Subzona de desenvolupament INDUSTRIAL (Clau 10 c)

Aquesta zona correspon als sòls urbans destinats bàsicament a activitats industrials.

El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació parcialment aïllada i els seus paràmetres edificatòris i condicions d'edificabilitat establerts són els següents:

Article 20.- Condicions de l'edificació per a la subzona 10 c

1. Edificabilitat i alçades

Superfície parcel·la aprof. privat	4.508 m ²	
Ocupació	1.277 m ²	28,33 %
Índex d'edificabilitat net	0,3669 m ² st / m ² sl	
Sostre edificable	1.654 m ²	

El coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la: 0,3669 m² sostre/m² sòl

Ocupació màxima de parcel·la: 28,33 %

Alçada màxima de l'edificació: 11 m. (aquesta alçada podrà incrementar-se fins a 14 m. sempre que es justifiqui la necessitat d'enquibir processos industrials singulars que així ho necessitin específicament, i en l'àmbit que aquests ocupin). Els plànols d'ordenació (plànol O-1 Zonificació) assenyalant la cota d'implantació de l'edificació des d'on es mesurarà l'alçada reguladora.

Núm. màxim plantes: PB + 1 PP

Garantir un disseny de la façana de l'edifici molt integrada amb l'entorn, amb fustes, cromatismes en escales de verd i ocres

2. Separació de l'edificació.

La separació mínima de l'edificació als límits de vial i veïns serà la grafiada en el plànol O-1 ZONIFICACIÓ.

3. Ús principal el industrial, magatzem i logístic.

Usos complementaris o auxiliars: el comercial, només és possible la implantació dels establiments comercials següents:

a) Els singulars (ECS) que es detallen en l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, els quals també es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT i que es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei 1/2009).

b) L'espai adjacent que les indústries poden disposar per a l'exposició i venda dels productes propis de la seva activitat industrial, sempre que no s'ultrapassi "els 300 m² de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial", d'acord amb la Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009.

Altres Usos complementaris associats al ús principal:

- 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

4. Mesures ambientals i paisatgístiques.

1- L'espai de l'entorn immediat de la mateixa nau, amb proposta de ser un element aïllat a cada banda per tal de garantir la integració a partir de diferents exemplars vegetals com a cinturó verd de la peça.

2- L'accés al sector que es realitza a través de la rotonda des de els espais laterals que es dedicaran superfícies per a la plantació de masses arbòries i arbrat.

3- El tractament del turó un cop s'hagi vist modificat/ retallat per la proposta d'ampliació del vial, es tractarà amb vegetació i subtils accessos de vianants que ajudin a habilitar l'espai com a mirador i zona verda de caràcter autòcton.

4- El Talús del lateral est de la parcel·la es tractarà de manera forestal el llarg del vial fins a la nova rotonda.

5- La part oest, coincidint amb l'escorço existent, es tractarà amb vegetació de ribera amb exemplars tipus *fraxinus angustifolius*, que ajudaran a minimitzar l'impacte que pugui produir l'element arquitectònic.

6- Es preveurà que a límit amb el nou vials els primers 3 metres de parcel·la s'ajustint al nivell del nou vial i a la resta de parcel·la els primers 3 metres es mantindrà el terreny natural i s'enjardinarà

7- En l'espai no edificat es permetrà la col·locació d'elements desmuntables com pèrgoles o coberts per vehicles amb una alçada màxima de 3 metres i oberts als 4 vents i seran amb material lleuger. La superfície màxima de coberts i/o pèrgoles no superarà el 50 % de la superfície lliure d'edificació.

Indicar que l'espai lliure d'edificació sempre haurà de ser com a mínim un 50 % sense cap tipus d'element d'exposició ni coberta ni pèrgola.

L'espai lliure d'edificació admet l'ús d'aparcament pavimentat amb sauló tipus ull de perdiu, com a paviment removable o formigó permeable, també es proposa una franja de 5 metres per tot el llarg de la parcel·la també paviment permeable tipus sauló compactat o altre i tractada amb composicions d'arborats. L'espai lliure de parcel·la es tractarà com a mínim en un 50 % de la seva superfície (sòl no edificat) amb l'ús de sòls permeables, a partir de diferents tonalitats per evitar el monocrom en gran superfície i la fragmentació visual i intentar la variació en diferents tonalitats. Aquests sòls seran majoritàriament arbrats amb plantació d'exemplars característics de la zona, especialment *Fraxinus angustifolia*, *Populus alba* i *Populus nigra* a les zones més subhúmedes; *Pinus pinea*, *Quercus ilex* i *Quercus suber* a les zones més seques. Respecte a les plantes invasores es preveurà en fase d'obres d'urbanització l'eliminació i es farà un protocol de seguiment i control de les mateixes.

L'espai lliure pavimentat (màxim 50 % de l'espai lliure) no té que guardar cap distància mínima a límits de parcel·la.

8- S'instal·larà d'un sistema de depuració propi

5. Tanques

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.

Subzona de desenvolupament INDUSTRIAL (Clau 10 c/ap)

Aquesta zona correspon als sòls urbans destinats bàsicament a activitats industrials.

El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació parcialment aïllada i els seus paràmetres edificatòris i condicions d'edificabilitat establerts són els següents:

Article 21.- Condicions de l'edificació per a la subzona 10 c/ap

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

2. Per la revegetació dels talussos de l'entorn de caldrà adoptar en la mesura del possible pendents revegetables i l'establiment d'una capa de terra vegetal i execució de sembres i plantacions, o bé preveure l'adopció de tècniques de bioenginyeria per a la seva revegetació.
4. Mesures ambientals. S'ha de preveure, entre altres, mesures en relació a la impermeabilització del sòl, l'enjardinament dels espais lliures, l'estalvi energètic i de recursos i la gestió integrada dels residus.
5. El projecte d'urbanització incorporarà en aquets espais lliures privats l'ús d'espècies de plantes de baix manteniment i que siguin atractives pels pol·linitzadors.
6. Les propostes d'actuació de L'EIIP sobre el nivell de tipologia de vegetació i tractaments superficials, seran normatives

CAPÍTOL V - GESTIÓ

Article 22.- Iniciativa

El Pla Parcial de delimitació es tramita per iniciativa privada i està redactat d'acord amb els articles 65, 66 i 101 i 102 del TRLU.

Article 23.- Polígons d'actuació

A efectes de la gestió del Pla parcial, es considera com a un únic polígon. Les obres d'urbanització es podran executar per fases.

Article 24.- Sistema d'actuació

El sistema d'actuació serà per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, tenint en compte l'art. 130 del TRLU. Aquest sistema té per objecte la gestió i execució de la urbanització del polígon coincident amb el sector, per la promotora del present Pla Parcial, que es responsabilitzarà davant de l'Ajuntament de la completa urbanització, i del compliment de totes les obligacions i compromisos del present Pla Parcial.

Article 25.- Promoció.

1.- La promotora té el potencial suficient, tècnic i financer, en relació amb l'avaluació econòmica de l'execució de les obres d'urbanització i de la implantació de serveis.

2.- Compromisos contrets entre la promotora i l'Ajuntament en allò referent a:

a) Terminis d'execució de les obres d'urbanització:

El pla d'etapes previst preveu l'execució en una sola etapa..

b) Formes de constitució de la garantia:

La promoció es compromet a constituir la garantia equivalent al 12% del cost corresponent a la implantació dels serveis i execució de les obres d'urbanització, segons l'avaluació econòmica ponderada del propi Pla Parcial al què es refereix l'art. 107 del TRLU.

c) Compromís de complementar la garantia, una vegada aprovat definitivament el Projecte d'Urbanització, i en els supòsits previstos per l'art. 107 del TRLU.

d) Compromís d'executar l'ordenació de la nova zona verda "el turonet" i equipament, segons proposta de Parc Forestal annexa al document

Article 26.- Cessió d'espais lliures i aprofitament mig

Prèviament a l'execució de la urbanització s'han de cedir els espais públics destinats a vials, zones verdes i equipaments i fer efectiu el 15% de l'aprofitament, mitjançant el corresponent projecte de reparcel·lació.