

DOCUMENT SINTESIS

**PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ
AMPLIACIÓ SUD 5
TEXT REFÓS
OCTUBRE 2025**

SINTESIS PLA PARCIAL PRESENTAT

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 dn data 10 de maig de 2022, emet informe (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; Dirección General de Aviación Civil, Departament de Cultura, societat Aigües Blanes, Consorci de la Costa Brava i Associació Naturalista de Girona.

La CTUG en sessió de 18 de desembre de 2024 va aprovar definitivament el PPD i va supeditar la seva publicació a la presentació d'un Text refós.

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 llima 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.

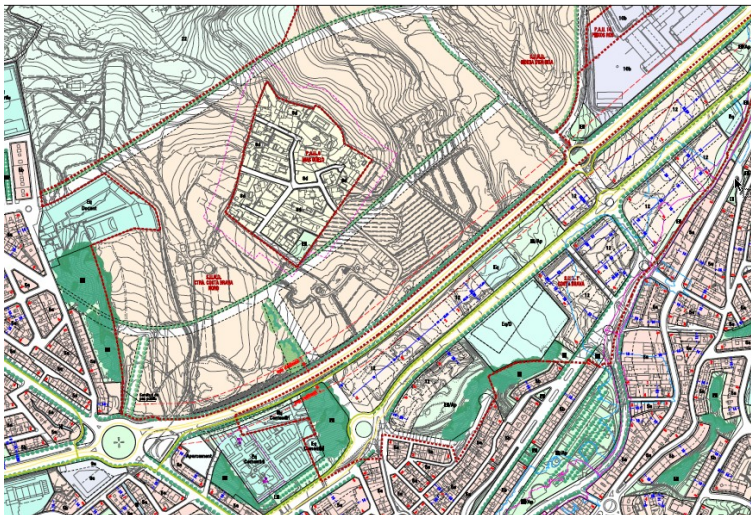
L'àmbit que es proposa delimitar és una franja irregular situada al nord dels sector SUD 5 de Peixos Ros. Es tracta d'un sector de poc més d'una hectàrea. L'àmbit ocupa la major part del sòl urbanitzable no delimitat (11.050 m²) i una petita part urbana qualificada com a vialitat en l'execució del SUD 5 (133 m²) per un total de 11.183 m²

1.2 Situació respecte del planejament vigent.

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

Està afectat per PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE REVISIÓ DE SOLS NO SOSTENIBLES DEL LITORAL GIRONÍ. 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

El POUM inclou aquests terrenys en un àmbit de sòl urbanitzable no delimitat, condicionant la seva delimitació. Segons el POUM, art. 226, l'àmbit fixat com a sòl urbanitzable no delimitat, és 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.



1.3 Iniciativa i tramitació

La iniciativa de formulació del present Pla parcial urbanístic correspon a Grup Ros (Frigorífics Ros SA, Comerç de Peix Ros SLU, Transports Ros SLU, Freskibo SL, i Sagefra SLU) propietària única dels terrenys inclosos dins el sector.

SAGEFRA, SLU (CIF: B17133398), amb domicili a efectes de notificacions de l'expedient de referència al carrer Sebastià Llorens, núm. 11, de 17300-Blanes.

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1 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 GI-628 i el traçat del carrer Mas Palou i el camí d'accés als Tres Turons.

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.

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

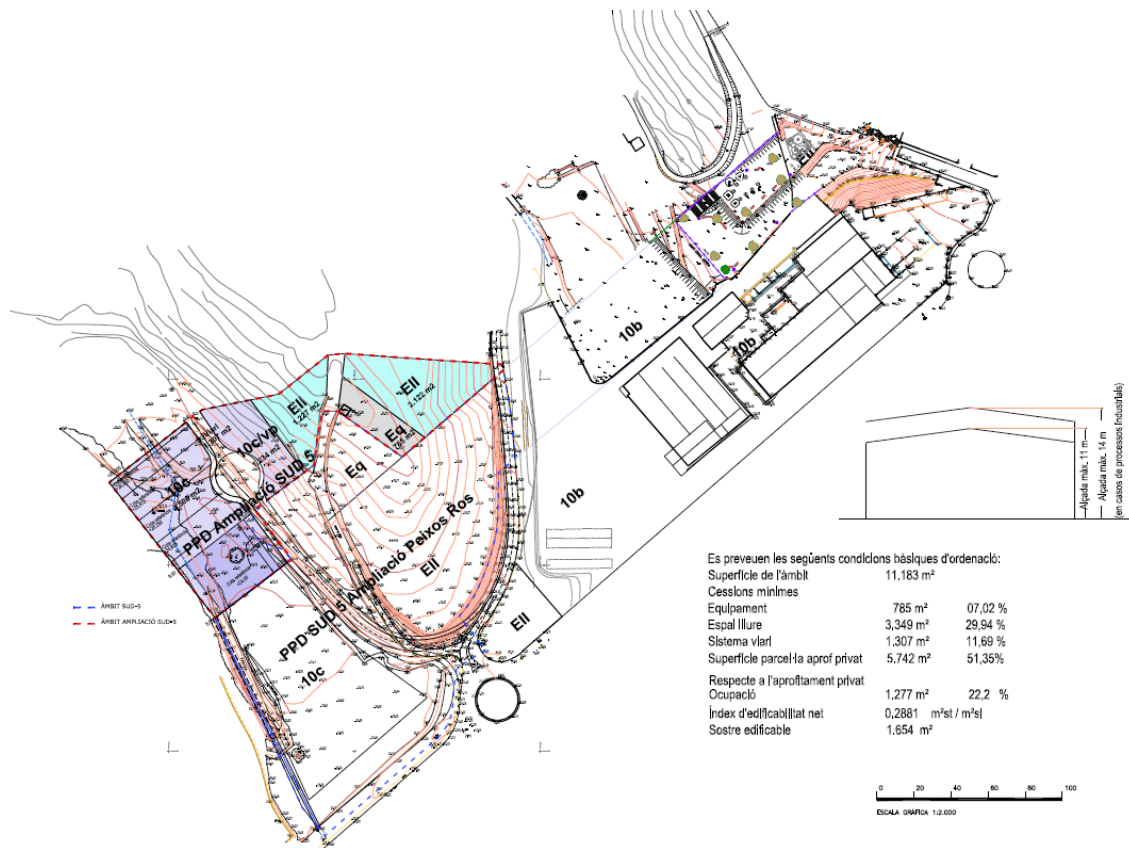
Front de parcel·la mínima.

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
- Aparcament a l'espai lliure de la parcel·la

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



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. 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 del 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.

3.3. Cessions obligatòries

Aquest sistema d'actuació, justificat en el punt anterior, garanteix la gestió de la cessió directe dels sistemes de Comunicacions – Subsistema Viari (Clau V), i dels sistemes d'Espais Lliures Públics – Parcs i Jardins Urbans (Clau Ell), indicats en l'apartat "Quadres Resum de l'Ordenació del Sòl" d'aquesta memòria, i grafiat al plànol corresponent Qualificació del Sòl, mitjançant una cessió voluntària 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 TRLUC. tan mateix, també ha de garantir la cessió del 15% de l'Aprofitament Urbanístic del sector, mitjançant compensació econòmica, tal com queda establert i regulat en el TRLUC.

En aquest cas que es tracta de 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

Per tant, el present PP Ampliació SUD 5, es desenvoluparan en una **única** etapa. 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 càlcul del sòl destinat a sistema d'espais lliures d'acord amb la normativa urbanística del POUM i amb el DL 3/2012 de modificació del text refós de la llei d'urbanisme:

Càlcul d'acord amb l'article 65 del DL 3/2012 de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme:

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.- DESCRIPCIÓ DE L'OBRA

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.

3.6.2.- 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 QUADRES DE DADES

Compliment dels 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 %	
Equipaments		785	7,02 %	compleix
			36,96 %	
usos	activitat econ	activitat econ		compleix

Es preveuen les següents condicions bàsiques d'ordenació:

PARÀMETRES PPD

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 (discontinua)

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
- Aparcament a l'espai lliure de la parcel·la

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

A nivell informatiu:

PARÀMETRES Clau 10c

Superfície parcel·la aprof. privat	4.508 m²	
Ocupació	1.277 m²	28,33 %
Índex d'edificabilitat net	0,3669	m²st / m²sl
Sostre edificable	1.654 m²	

PLÀNOLS



PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ " AMLIACIÓ SUD 5" . MUNICIPI DE BLANES		PROMOTOR: SAGEFRA SAU.	ARQUITECTE: Jaume Corominas Blanch E.P. ENGINYERIA GRUP 7, S.L.P.
Nº PLÀNOL: O-3	PLÀNOL: CONJUNT PEIXOS ROS	ESCALA: -----	DATA: OCTUBRE 2025

