

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU'89 DE BLANES
SECTOR NYLSTAR
AJUNTAMENT DE BLANES

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE BLANES (PGOU 89) - SECTOR NYLSTAR

1.- MEMÒRIA

1.1. Objecte d'aquesta modificació.....	1
1.2. Promoció i redacció	1
1.3. Documents que integren aquest expedient.....	1
1.4. Situació i àmbit.....	1
1.5. Estructura de la propietat.....	2
1.6. Morfologia del territori i usos actuals.....	2
1.7. Antecedents i situació actual.....	2
1.8. Situació urbanística (planejament vigent).....	3
1.9. Criteris d'intervenció i justificació de la modificació proposada.....	4
1.10. Proposta de modificació del PGOU 89 – Sector NYLSTAR.....	5
1.11. Informe mediambiental.....	6

2. NORMATIVA..... 6

Art.1 Zona Industrial Subclau 8.c.....	6
Art.2 Zona Industrial Subclau 8.d.....	7
Art.3 PMU NYLSTAR 2.....	8
Art.4 PMU RHODIA IBERIA.....	8

3. SISTMEA DE GESTIÓ I PREVISIO DE TERMINIS.....9

4. INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

5. PLANOLS

- 01 Situació
- 02 Emplaçament Orto
- 03 Cadastre
- 04 Topogràfic
- 05 Planejament vigent
- 06 Proposta modificació

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE BLANES (PGOU 89) - SECTOR NYSLTAR

(Document per l'Aprovació Provisional)

1.- MEMÒRIA

1.1. Objecte d'aquesta modificació

L'objecte d'aquesta modificació del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU 89), és el de fixar les condicions urbanístiques per a facilitar i regular la transformació de l'àrea industrial propera a l'estació del ferrocarril, ocupada inicialment per la històrica indústria tèxtil, S.A.F.A., i que en l'actualitat està en un incipient procés de transformació, amb la segregació i edificació successiva de parts de les finques no destinades a la producció industrial.

Aquesta modificació regula les condicions per a la futura reordenació d'aquest àmbit, per a possibilitar l'obertura de nous vials, i la configuració d'una trama urbana que permeti la implantació de noves i diverses instal·lacions industrials, a tota aquesta àrea de grans dimensions, que el Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU 89), determina amb una qualificació adient per a una única instal·lació industrial, però que no incorpora les previsions per a la seva possible transformació i integració en la trama urbana industrial del municipi.

1.2. Promoció i redacció

Aquesta modificació del Pla General d'Ordenació Urbana, és promoguda per l'Ajuntament de Blanes.

La modificació puntual, és redactada per l'equip tècnic de l'empresa Land, Planificació i Projectes, S. L., dirigit per Esteve Corominas Noguera, arquitecte, i Joan Carles Roqué, arquitecte, amb la col·laboració de La Vola, Consultoria Medi-Ambiental.

1.3. Documents que integren aquest expedient

Ateses les característiques d'aquest document de modificació del Pla General, que afecta únicament àrees urbanes ja qualificades, sense incorporar zones d'aprofitament residencial i regulant únicament l'ordenació de la trama urbana industrial ja qualificada, la documentació que integra aquest expedient s'adequa a aquesta finalitat.

En els apartats corresponents s'inclou la valoració dels diferents aspectes a que fa referència la legislació urbanística per a les determinacions bàsiques del Pla General d'Ordenació Urbana,

S'inclou al final d'aquesta memòria un informe de sostenibilitat ambiental d'aquesta modificació.

1.4. Situació i àmbit

L'àrea objecte d'aquesta modificació té una superfície aproximada de 31,6 Has, i és la representada en els plànols que acompanyen aquest expedient, i que limita pel costat oest amb l'estació i la via de ferrocarril, pel nord amb la carretera GI-682 d'accés a la Costa Brava, pel oest amb el carrer de Safa, i l'àrea industrial consolidada de l'Avinguda d'Europa, i pel sud amb la carretera de Malgrat GIP-6831.

Dins l'àmbit s'inclouen els terrenys annexes a l'estació i destinats en l'actualitat a aparcament de vehicles, per possibilitar la seva ordenació dins les determinacions viàries del Pla de Millora Urbana corresponent.

1.5. Estructura de la propietat

En el plànol nº 3 - Estructura de la propietat, s'indica l'àmbit de les finques incloses dins la modificació. La relació de finques i superfícies aproximades es relaciona a continuació.

Referència cadastral	Superfície cadastral (m2)
1237402DG8113N0001AE	161.291 m2
1237406DG8113N0001QE	16.500 m2
0837501DG8103N0001FX	22.653 m2
1039105DG8113N0001YE	7.929 m2
1039101DG8113N0001HE	44.842 m2
1039102DG8113N0001WE	6.262 m2
1039103DG8113N0001AE	812 m2
1039104DG8113N0001BE	1.190 m2
1039106DG8113N0001GE	541 m2

1.6. Morfologia del territori i usos actuals

La major part dels terrenys, son sensiblement planers, sobre els que destaca un promontori situat al costat de l'Av. de l'Estació i al sud de la mateixa, que s'aixeca 30 m. sobre el nivell de la resta de terrenys.

Els terrenys estan ocupats per les instal·lacions industrials, excepte la part del promontori per les dificultats topogràfiques, i els terrenys propers a la via del ferrocarril, en l'extrem nord-oest de l'àmbit, i que es situen a una cota inferior, i que es mantenen erms, sense activitat.

1.7. Antecedents i situació actual

L'àmbit que abasta aquesta modificació del PGOU, correspon a la zona industrial històrica de la vila de Blanes, tot i que inclou diverses finques i indústries, l'àrea correspon en la seva major part a l'ocupada per l'antiga indústria tèxtil S.A.F.A., implantada en el municipi l'any 1923, i autèntic motor industrial de la ciutat i per extensió de tota la conca sud del Tordera.

La seva localització aprofitava els avantatges de l'accessibilitat pel ferrocarril i la carretera N-II, així com la disponibilitat d'aigua abundant, i una bona situació estratègica des del punt de vista industrial.

L'evolució del sector industrial tèxtil, i de la pròpia dinàmica de la ciutat, ha comportat que per una banda, el creixement de l'àrea urbana arribés fins el límit d'aquesta àrea industrial, tradicionalment allunyada de la mateixa, i que per altra banda, es produeixin transformacions i segregacions de l'àrea inicialment agrupada sota una activitat única. Així en l'actualitat, l'àrea situada al sud de l'Av. de l'Estació, està ocupada en la seva major part per la indústria tèxtil NYLSTAR, S. A., que en els darrers anys s'ha després, de part de les finques originals que estaven en desús, o no ocupades per les instal·lacions de producció industrial, i que s'han anat consolidant amb noves

edificacions d'ús comercial, o amb expectatives de transformació residencial (SUND Racó Blau).

Pel que fa als terrenys situats al nord de l'Avgda. de l'Estació, la major part dels terrenys estan ocupats per la indústria química RHODIA IBERIA SL, que tot i està vinculada com a subministradora de matèria prima (Polímers) a la tèxtil NYLSTAR, pot tenir en el futur, un procés de consolidació o transformació independent i molt diferent de l'anterior, tant en el seu desenvolupament industrial com en els seus terminis.

1.8. Situació urbanística (planejament vigent)

D'acord amb el Pla General d'Ordenació Urbana vigent (PGOU 89), l'àrea inclosa dins l'àmbit de la modificació està qualificada majoritàriament, de sòl urbà, **Subzona Clau 8 industrial**, amb les condicions que s'assenyalen a continuació :

CAPÍTOL NOVÈ. ZONA INDUSTRIAL. (Clau 8)

Art 166 Definició.

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

Art 167 Tipus d'ordenació.

Correspon a l'edificació aïllada per la subzona 8, i entre mitgeres per la subzona 8b.

Art 168 Condicions de l'edificació.

A) Per a la subzona 8 :

- 1.- El sostre edificable màxim és 1 m² sostre / m² sòl aplicat a la totalitat de la parcel·la.*
- 2.- Parcel·la mínima : 1.000 m².*
- 3.- Les edificacions no podran ocupar més del 60 % de la superfície total de la parcel·la.*
- 4.- Els solars d'aquesta zona hauran de tancar-se amb murs d'obra o altre material opac fins a una alçada màxima de 0'80 metres i la resta fins a 2 metres amb xarxa metàl·lica i plantació vegetal.*
- 5.- Les zones lliures dels solars seran destinades a jardí o arbrat, almenys en una superfície del 50 % de l'espai no edificable.*
- 6.- L'alçada màxima es fixa en 8 metres (PB + 1 PP).*
Per a les parcel·les qualificades com a Clau-8 dins de la Unitat d'Actuació Industrial Nord, tant per a la determinació de l'alçada reguladora màxima i a la consideració de condició de planta baixa, s'estarà al que disposen les ordenances reguladores del Pla Parcial d'Ordenació del Sector Industrial Nord. Tampoc serà d'aplicació les limitacions sobre murs i plataformes d'anivellació establertes en el article 292 de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació.
- 7.- La separació als límits de la parcel·la serà de 3 m. a vial i de 3 m. a la resta de límits.*

Art 169 Els usos en aquesta zona són els següents:

A) Per a la subzona 8 :

- 1.- Industrial, en totes les categories, excepte 6a. amb les excepcions derivades del que preveu la regulació específica d'activitats nocives, molestes, insalubres i perilloses.*
- 2.- Habitatge, s'admet l'ús de vivenda a raó de 100 m². cada 300 m². d'ús industrial amb un màxim de dos habitatges per indústria.*
- 3.- Comercial i comercial concentrat.*
- 4.- Magatzems.*

- 5.- Oficines, s'admeten tan sols les oficines pròpies de cada establiment industrial.
- 6.- Educatiu, solament formació professional al servei de les indústries.
- 7.- Esportiu, s'admeten tan sols les instal·lacions esportives per al personal de les indústries del sector.
- 8.- Estacions de servei, garatges i activitats anàlogues.

1.9. Criteris d'intervenció i justificació de la modificació proposada

La qualificada urbanística continguda en el Pla General vigent, qualificant la quasi totalitat de l'àmbit objecte d'aquesta modificació, com a zona industrial clau 8, sense cap més previsió viària que l'Av. de Estació, respon a la realitat del moment en que es realitza i s'aprova el Pla General (PGOU 89), i en el que els terrenys qualificats s'ocupen per una única instal·lació industrial, l'empresa tèxtil S.A.F.A.

La gran dimensió de l'empresa i els terrenys ocupats, no fa necessari en aquell moment, la previsió de nous vials, i el Pla General opta per mantenir dos illes industrials de grans dimensions, d'aproximadament 10,1 Has i 23,8 Has respectivament, i aquesta darrera amb una llargada de fins a 730 m. de longitud en el límit amb la carretera de Malgrat.

El pas del temps, i l'evolució de la dinàmica econòmica del sector industrial, ha comportat per una banda, que el creixement urbanístic de l'àrea urbana de la ciutat, s'atanses fins als límits d'aquesta zona, i per altra que s'iniciés una progressiva dinàmica de transformació de l'àrea ocupada per l'antiga S.A.F.A., amb la segregació successiva de terrenys per a noves instal·lacions industrials i/o comercials.

De continuar aquesta segregació de terrenys, al costat dels carrers limítrofes existents, sense una planificació prèvia, comportaria l'impossibilitat d'obrir nova xarxa viària, i l'impossibilitat de fixar una ordenació racional de tot aquest àmbit.

La implantació de noves instal·lacions industrials en aquest àmbit, amb parcel·les de dimensions més usals (entre 1000 i 5000 m²), fa necessari una planificació urbanística prèvia que fixi la vialitat necessària per a poder parcel·lar i accedir a les parcel·les, així com fixar una ordenació de tot l'àmbit que relligui amb la trama urbana colindant.

Aquesta planificació urbanística de l'àmbit, es proposa dividir-la en tres diferents polígons, dos dels quals inclourien l'àmbit dels terrenys ocupats per cada una de les dos empreses en funcionament, mentre que el tercer abastaria els terrenys propers a la carretera de Malgrat i la línia de ferrocarril amb la inclusió de terrenys no ocupats o edificis fora d'ús.

La divisió en tres polígons diferents permetria, que per una banda, la planificació de l'àmbit de cada una de les dos grans empreses en funcionament, es pogués adequar a la dinàmica de la pròpia empresa tant en terrenys disponibles com en terminis d'ocupació.

L'ordenació d'aquests dos polígons, s'haurà de fer a través del corresponent Pla de Millora Urbana.

El tercer polígon, que abasta terrenys sense instal·lacions industrial en funcionament, s'ordena directament a través d'aquesta modificació del Pla General, el que permetrà desenvolupar les obres d'urbanització a través del corresponent projecte d'urbanització, i directament procedir a l'edificació de nous establiments.

Així mateix a l'extrem sud-est de l'àmbit d'actuació d'aquesta modificació puntual, en la parcel·la que no està edificada en l'actualitat, s'ordena per tal de permetre el trasllat

d'una indústria que actualment esta situada dins l'àrea urbana residencial del municipi, i en la que també s'admet en part l'ús comercial.

Aquesta divisió en tres diferents polígons, permet independitzar el desenvolupament de cada un d'ells, adequant-lo al procés de transformació i als terminis més idonis per cada un

D'acord amb l'informe emès per l'ADIF i de l'ordenació finalment proposada, s'han exclòs els terrenys de titularitat pública del sistema ferroviari, excepte els mínims necessaris per l'obertura del nou vial d'accés a l'estació, que es considera prioritari en aquesta Modificació de Pla General.

Aquests terrenys que no tenen la qualificació de sistema ferroviari en el PGOU vigent s'han inclòs en la seva totalitat com a sistema viari.

L'ordenació general d'aquesta zona ferroviària així com la reserva d'aparcaments necessaris, s'haurà d'incloure en les previsions de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi que està en tràmit per l'Ajuntament.

La normativa d'aplicació en el sistema ferroviari, així com a la resta de sistemes serà la fixada en el Pla General d'Ordenació Urbana vigent, i legislació sectorial d'aplicació.

1.10. Proposta de modificació del PGOU 89 - Sector NYLSTAR

Tal com s'ha esmentat anteriorment, per l'ordenació del sector, es delimiten tres diferents polígons, dos d'ells subjectes al corresponent Pla de Millora Urbana (P.M.U NYLSLAR 2 i P.M.U. RHODIA IBERIA) i el tercer, ja amb l'ordenació fixada dins aquest mateix expedient (P.A. NYLSTAR 1)

Els dos Plans de Millora Urbana, es desenvoluparan el seu moment, d'acord amb els criteris i paràmetres establerts en la normativa d'aquesta modificació del Pla General, i que en síntesi preveu la necessitat d'establir la vialitat necessària pel desenvolupament de cada sector, reservar un mínim del 10% de la superfície del polígon per a espais lliures, i de un 5% per a equipaments públics.

L'edificabilitat bruta d'aquests sectors de millora urbana, s'estableix en 0,7 m2/m2, amb una ocupació màxima del 70% de la parcel·la i una alçada reguladora màxima de l'edificació de 9 m. (PB+1), per a usos industrials i d'oficines.

L'àrea inclosa dins el polígon d'actuació, P.A. NYSLTAR 1, amb una superfície de 6,89 Has, s'ajustarà a l'ordenació fixada en aquesta modificació del Pla General, amb una reserva per a espais lliures i vialitat que ve assenyalada al plànol 06- Proposta de modificació.

L'edificació es regularà per un índex d'edificabilitat neta màxima de 1,00 m2/m2, una ocupació màxima del 70% de la parcel·la i una alçada reguladora màxima de l'edificació de 9,00 m. (PB+1), amb parcel·la mínima de 1000 m2 per a usos industrials i comercials.

Per l'edificació situada al extrem sud-est es regularà igualment amb un índex d'edificabilitat neta de 1,00 m2/m2, una ocupació màxima del 70% de la parcel·la i una alçada reguladora màxima de l'edificació de 9,00 m. (PB+1), amb parcel·la mínima de 3.000 m2 per a usos industrials, i admetent-se únicament l'ús comercial en la part més propera a la carretera de Malgrat..

Resum de superfícies:

PA Nylstar	Superfície total:	38.378,00 m2
	Espais lliures:	5.366,00 m2
	Vialitat:	20.656,00 m2
	Industrial	12.356,00
PMU Nylstar	Superfície total:	156.842,00 m2
PMU Rhodia Iberia:	Superfície total:	97.271,00 m2
Subzona 8.c (Illa Juli)	Superfície total:	4.796,00 m2

1.11. Informe medi-ambiental

Aquesta modificació del Pla General no altera l'ús i la qualificació urbanística dels terrenys previstos en el Pla General vigent.

La modificació té únicament com a finalitat ordenar urbanísticament l'ús industrial ja previst per aquesta zona, i per tant no altera les condicions inicials ja contemplades en el planejament vigent.

S'inclou al final d'aquesta memòria un informe de sostenibilitat ambiental d'aquesta modificació.

2. NORMATIVA

Normativa d'aplicació a les zones industrials amb ordenació fixada

Art. 1 Zona Industrial Subclau 8.c (Illa Juli)

Condicions d'edificació:

Correspon a la tipologia d'edificació aïllada

- 1.- El sostre edificable màxim és 1,00 m2 sostre / m2 sòl aplicat a la totalitat de la parcel·la.
- 2.- Parcel·la mínima :3.000 m2.
- 3.- Ocupació màxima : Les edificacions no podran ocupar més del 60 % de la superfície total de la parcel·la.
- 4.- Els solars d'aquesta zona podran tancar-se amb murs d'obra o altre material opac fins a una alçada màxima de 0'80 metres i la resta fins a 2 metres amb xarxa metàl·lica i plantació vegetal.
- 5.- L'alçada màxima es fixa en 8 metres (PB + 1 PP). Per sobre l'alçada reguladora màxima podran elevar-se:
 - a) Les estructures de coberta de l'edifici, no ocupable excepte per instal·lacions, amb una alçada màxima de 3,50 m.
 - b) Les xemeneies, antenes i aparells (ponts i maquinària de càrrega, ponts grua, instal·lacions de transport i conducció, torres d'assecamment i fraccionament, dipòsits de gravetat i similars) connexos amb la funció de l'establiment i que no representin increment de l'edificació permesa.
 - c) A més dels casos anteriors, podrà superar-se l'alçada reguladora màxima quan els processos de fabricació ho exigeixen i així es justifiqui, l'escreix d'alçada no comportarà increment de volum ni d'edificabilitat permesos.
- 6.- La separació als límits de la parcel·la serà de 3 m. al vial, i que serà l'alineació obligatòria per a l'edificació que doni front a la carretera de Malgrat, i de 3 m. a la resta de límits de parcel·la.

7.- S'admetrà un número màxim d'establiments dins cada parcel·la igual a la divisió de la seva superfície entre 1.000 m².

Usos admesos:

Industrial, en totes les categories, excepte 6a. ... La regulació de l'activitat s'ajustarà al establert la Llei 3/98 d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental.

Comercial, i magatzems, s'admeten amb un sostre màxim del 40% del sostre total admès dins la parcel·la. Així mateix, l'ocupació per aquest ús no serà superior al 40% de la parcel·la. L'ús comercial s'admet sempre que sigui compatible amb l'ús industrial que es considera prioritari.

Oficines, s'admeten tan sols les oficines pròpies de cada establiment industrial.

Educatiu, solament formació professional al servei de les indústries.

Art.2. Zona 8d industrial

Correspon a sòl urbà destinat a activitats industrials i/o comercials en edificis entremetgeres.

Correspon a la tipologia d'edificació aïllada

1.- El sostre edificable màxim és 1,00 m² sostre / m² sòl aplicat a la totalitat de la parcel·la.

2.- Parcel·la mínima :1.000 m².

3.- Ocupació màxima : La totalitat de la parcel·la excepte les franges de separació als vials. assenyalades en el plànol d'ordenació.

4.- L'alçada màxima es fixa en 8 metres (PB + 1 PP). Per sobre l'alçada reguladora màxima podran elevar-se:

a) Les estructures de coberta de l'edifici, no ocupable excepte per instal·lacions, amb una alçada màxima de 3,50 m.

b) Les xemeneies, antenes i aparells (ponts i maquinària de càrrega, ponts grua, instal·lacions de transport i conducció, torres d'assecat i fraccionament, dipòsits de gravetat i similars) connexos amb la funció de l'establiment i que no representin increment de l'edificació permesa.

c) A més dels casos anteriors, podrà superar-se l'alçada reguladora màxima quan els processos de fabricació ho exigeixen i així es justifiqui, l'escreix d'alçada no comportarà increment de volum ni d'edificabilitat permesos.

6.- La separació als límits de la parcel·la serà 10 m. al vial d'accés a l'Estació, i 5 m a la resta de vials.

La façana de la Carretera de Malgrat s'adossarà obligatòriament a l'alineació dels espais lliures que llinden amb aquesta.

7.- Accessibilitat : No s'admetrà l'accés directe des de la carretera de Malgrat, ni des del nou vial d'accés a l'Estació.

Usos admesos :

Industrial, en totes les categories, excepte 6a. la regulació de l'activitat s'ajustarà al establert la Llei 3/98 d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental.

Comercial i comercial concentrat.

Magatzems.

Oficines, s'admeten tan sols les oficines pròpies de cada establiment industrial.

Educatiu, solament formació professional al servei de les indústries.

Esportiu, s'admeten tan sols les instal·lacions esportives per al personal de les indústries del sector.

Estacions de servei, garatges i activitats anàlogues.

Normativa d'aplicació per als Plans de Millora Urbana

Els Plans de Millora Urbana s'adequaran a les següents condicions normatives :

Art. 3. P.M.U. NYLSTAR 2

L'objecte del Pla de Millora Urbana és el de fixar l'ordenació de l'àrea ocupada actualment per l'empresa NYLSTAR, per a facilitar la implantació de noves instal·lacions industrials, d'acord amb les previsions de transformació d'aquest àmbit industrial.

El pla ha de definir l'ordenació de tot l'àmbit, fixant la vialitat necessària per al seu desenvolupament, així com preveure la reserva mínima d'espais lliures i equipaments. Una part de la reserva mínima per a espais lliures es situarà al llarg de l'Av. de l'Estació tal com s'indica al plànol 06 de Proposta de modificació.

El pla ha de preveure, així mateix la millora de l'accés a l'estació de ferrocarril, amb l'eixamplament de l'Av. de l'Estació.

Els paràmetres urbanístics a aplicar són:

Índex d'edificabilitat brut	:	0,70 m2/m2
Ocupació màxima	:	70% de la parcel·la
Alçada reguladora màxima	:	9,00 m (PB+1)

Cessions mínimes

Espais lliures	:	10% de l'àmbit del sector
Equipaments	:	5% de l'àmbit del sector

Usos admesos :

- 1.- Industrial, en totes les categories, excepte 6a. la regulació de l'activitat s'ajustarà al establert la Llei 3/98 d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental.
- 2.- Habitatge, s'admet l'ús de vivenda a raó d'1 habitatge per indústria.
- 3.- Oficines, s'admeten tan sols les oficines pròpies de cada establiment industrial.
- 4.- Educatiu, solament formació professional al servei de les indústries.
- 5.- Esportiu, s'admeten tan sols les instal·lacions esportives per al personal de les indústries del sector.
- 6.- Estacions de servei, garatges i activitats anàlogues.

La parcel·lació admesa, vindrà fixada en el propi Pla de Millora Urbana.

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica.

Art. 4. P.M.U. RHODIA IBERIA

L'objecte del Pla de Millora Urbana és el de fixar la ordenació de l'àrea ocupada actualment per l'empresa RHODIA IBERIA SL, per a facilitar la implantació de noves instal·lacions industrials, d'acord amb les previsions de transformació d'aquest àmbit industrial.

Una part de la reserva mínima per a espais lliures es situarà al llarg de l'Av. de l'Estació, i al llarg de la Ctra. GI-682, d'accés a la Costa Brava, tal com s'indica al plànol 06 de Proposta de modificació.

Els paràmetres urbanístics a aplicar són els de la zona 8e :

Índex d'edificabilitat brut	:	0,70 m2/m2
Ocupació màxima	:	70% de la parcel·la
Alçada reguladora màxima	:	9,00 m (PB+1)

Cessions mínimes

Espais lliures	:	10% de l'àmbit del sector
Equipaments	:	5% de l'àmbit del sector

Usos admesos :

- 1.- Industrial, en totes les categories, excepte 6a. la regulació de l'activitat s'ajustarà al establert la Llei 3/98 d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental.
- 2.- Habitatge, s'admet l'ús de vivenda a raó d'1 habitatge per indústria.
- 3.- Oficines, s'admeten tan sols les oficines pròpies de cada establiment industrial.
- 4.- Educatiu, solament formació professional al servei de les indústries.
- 5.- Esportiu, s'admeten tan sols les instal·lacions esportives per al personal de les indústries del sector.
- 6.- Estacions de servei, garatges i activitats anàlogues.

La parcel·lació admesa, vindrà fixada en el propi Pla de Millora Urbana.

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica.

Art. 5. DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Mentre no es tramiti el Pla de Millora Urbana, únicament s'admetrà l'ús i l'ampliació de l'edificació vinculada a l'activitat industrial actualment existent. En aquest cas, l'edificabilitat, l'ocupació i l'alçada màxima admeses s'ajustaran a l'establert en els paràmetres anteriors per a aquesta zona. No s'admetrà la segregació de finques o parcel·les, sense l'aprovació prèvia del Pla de Millora Urbana,

3. SISTEMA DE GESTIÓ I PREVISIÓ DE TERMINIS

El desenvolupament del polígon d'actuació urbanístic (P.A. NYLSTAR 1) i dels dos Plans de Millora Urbana, (PMU NYLSTAR 2 i PMU RHODIA IBERIAA), s'adequarà a l'establert a la Llei d'Urbanisme 1/2005, i s'executarà pel sistema de Reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

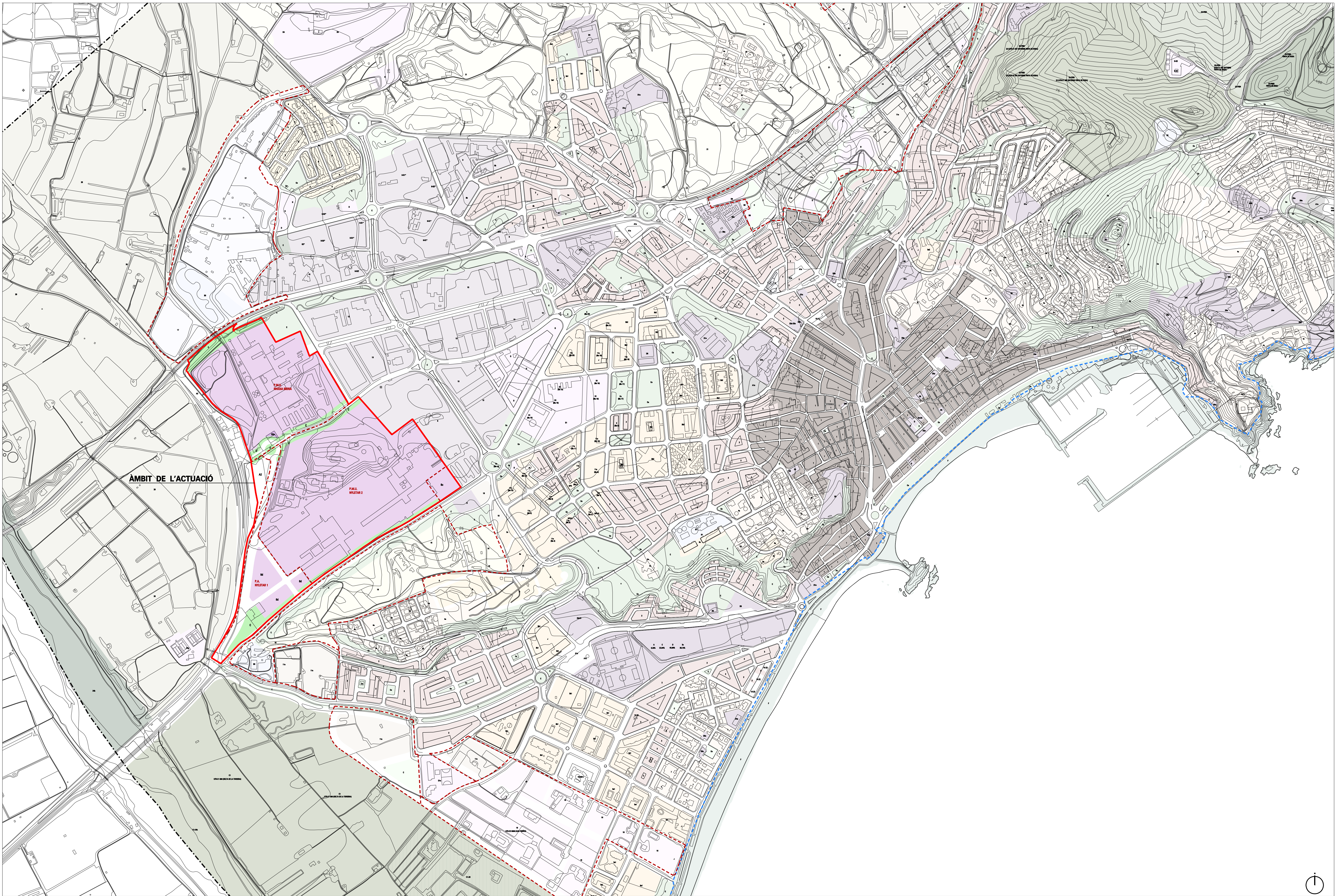
Les seves previsions i terminis s'adequaran a les necessitats del procés industrial existent, i a les seves expectatives i possibilitats de transformació.

El desenvolupament del polígon d'actuació (P.A. NYLSTAR), que ocupa terrenys o edificacions sense ús industrial en l'actualitat, s'executarà en un termini màxim de 5 anys.

Pel seu desenvolupament es tramitarà el corresponent Projecte d'Urbanització i s'efectuaran les cessions a l'Ajuntament, de la vialitat i els espais lliures fixats en el Plànol d'ordenació, així com la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic fixat per la Llei d'urbanisme 1/2005.

Els terrenys dels sistemes de comunicacions no computaran a efecte d'edificabilitat ni de participació en la reparcel·lació, l'Ajuntament efectuarà la gestió per l'obtenció dels terrenys necessaris per l'obertura del nou vial d'accés a l'Estació i els costos d'urbanització del nou vial s'imputaran en el Polígon d'Actuació.

Per l'equip redactor
Land Planificació i Projectes
Esteve Corominas i Noguera, arq.
Blanes setembre 2007



ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

- 1 Delimitació municipal
- Àmbits de gestió i sectors de planejament

SISTEMES GENERALS	A	TRANSPORTS I COMUNICACIONS
	A1	carreteres A1a aparcaments A2 ferroviari
	B	INFRASTRUCTURA DE SERVEIS TÈCNICS
	B1	elèctric B2 elèctric i combustibles B3 sanejament
	C	PARCS I JARDINS URBANS
	C	Co-existent C-nova creació
	D	EQUIPAMENTS I DOTACIONS COMUNITARIES
	D	De-existent D1-docent D2-públic administratiu D3-religió D4-esportiu D5-socio-cultural D6-cementiri D7-sanitari assistencial D8-mercats
	E	PARCS FORESTALS
	F	SISTEMA COSTANER
	LÍMIT	ZONA MARITIMO-TERRESTRE

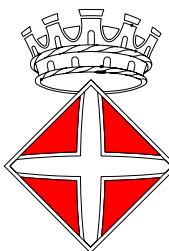
ZONIFICACIÓ Sol Urbà	1	NUCLI ANTIC
	2	EIXAMPLA
	3	PLURIFAMILIAR EN ORDRE OBERT
	4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AILLADA
	5	REMODELACIÓ I NOVA ORDENACIÓ
	6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN FILERA
	7	EDIFICACIÓ SEGONS ANTERIOR ORDENACIÓ
	8	INDUSTRIA
	9	ENCLAVAMENT DE SERVEIS

ZONIFICACIÓ Sol Urbanitzable	Programat	
	11	DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
	12	DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
	13	DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL
	14	DESENVOLUPAMENT D'US TERCIARI
	no Programat	
	16	DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL OPCIONAL
	17	DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL OPCIONAL
	18	DESENVOLUPAMENT TURÍSTIC
	11a	Intensitat 1

- 3a Edificació aïllada en alineació al vial
- 4a Intensitat 1
- 4b Intensitat 2
- 4c Intensitat 3

ZONIFICACIÓ Sol No Urbanitzable	20	AGRÍCOLA D'ESPECIAL PROTECCIÓ
	21	AGRÍCOLA PERMANENT
	22	LLIBRE PERMANENT
	23	FORESTAL
	24	PROTECCIÓ NATURAL I PAISATGÍSTICA
	25	PROTECCIÓ SISTEMES
	26	ASSENTAMENT TURÍSTIC TEMPORAL
	C1	SÒL NO URBANITZABLE COSTANER C1
	CE	SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
	PEIN	PLA ESPECIAL D'INTERÉS NATURAL

- PNIN PARTGE NATURAL D'INTERÉS NACIONAL



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU'89 DE BLANES

SECTOR NYLLSTAR

AJUNTAMENT DE BLANES

plànol nº:

01

SITUACIÓ

escales A1 1:5.000 A3 1:10.000

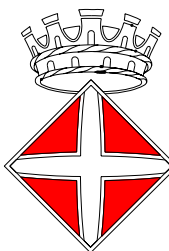
Aprovació Provisional

setembre 2007

Land Planificació i Projectes S.L.



ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU'89 DE BLANES
SECTOR NYLSTAR
AJUNTAMENT DE BLANES

plànol nº:

02

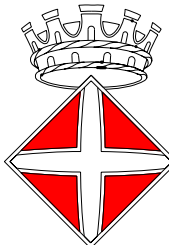
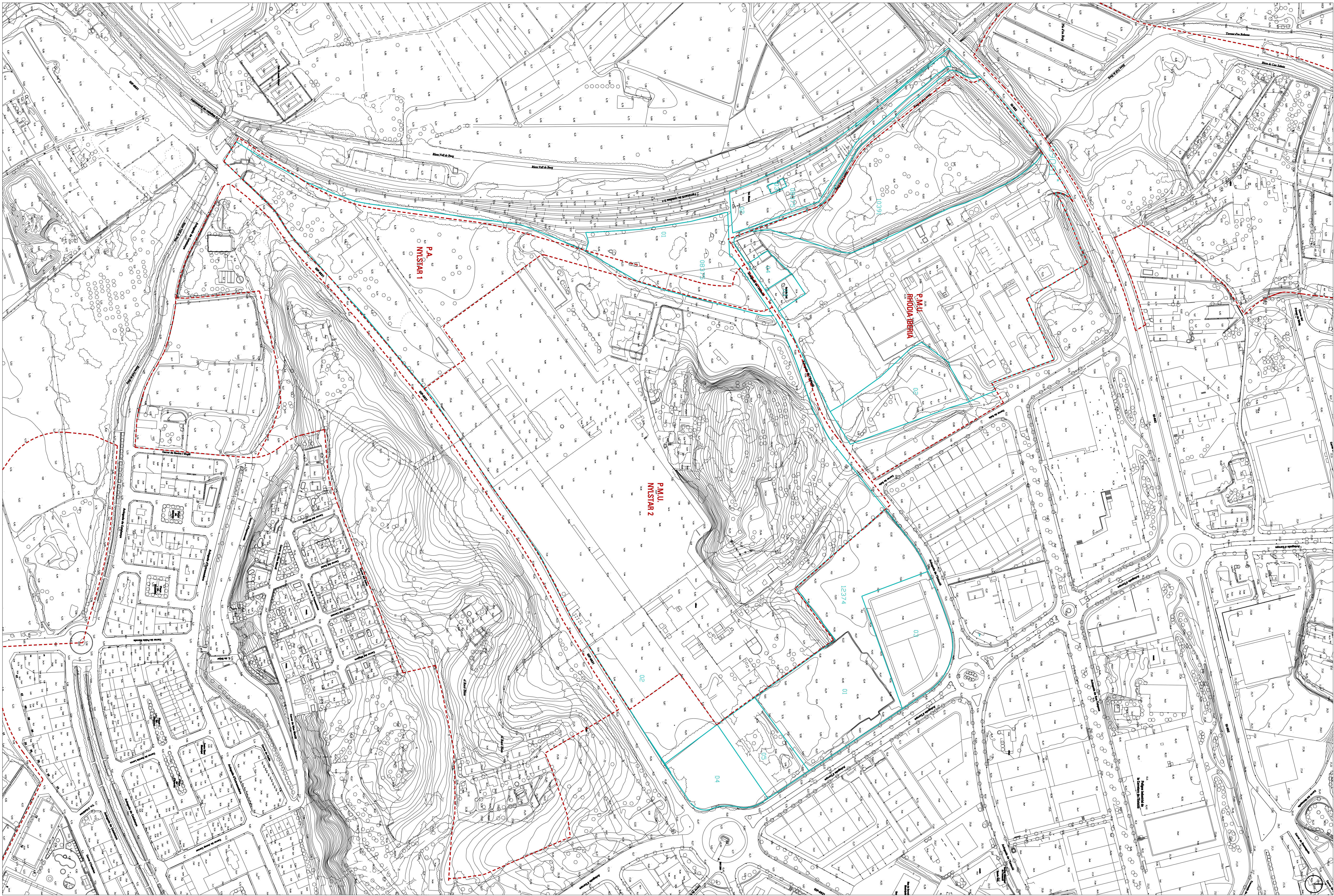
EMPLAÇAMENT SOBRE FOTO AÈRIA

escales A1 1:5.000 A3 1:10.000

Aprovació Provisional

setembre 2007

Land Planificació i Projectes S.L.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU'89 DE BLANES
SECTOR NYLSTAR
AJUNTAMENT DE BLANES

plànol nº:

03

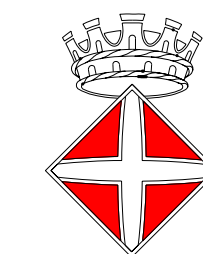
CADASTRE

escales A1 1:2.000 A3 1:4.000

Aprovació Provisional

setembre 2007

Land Planificació i Projectes S.L.



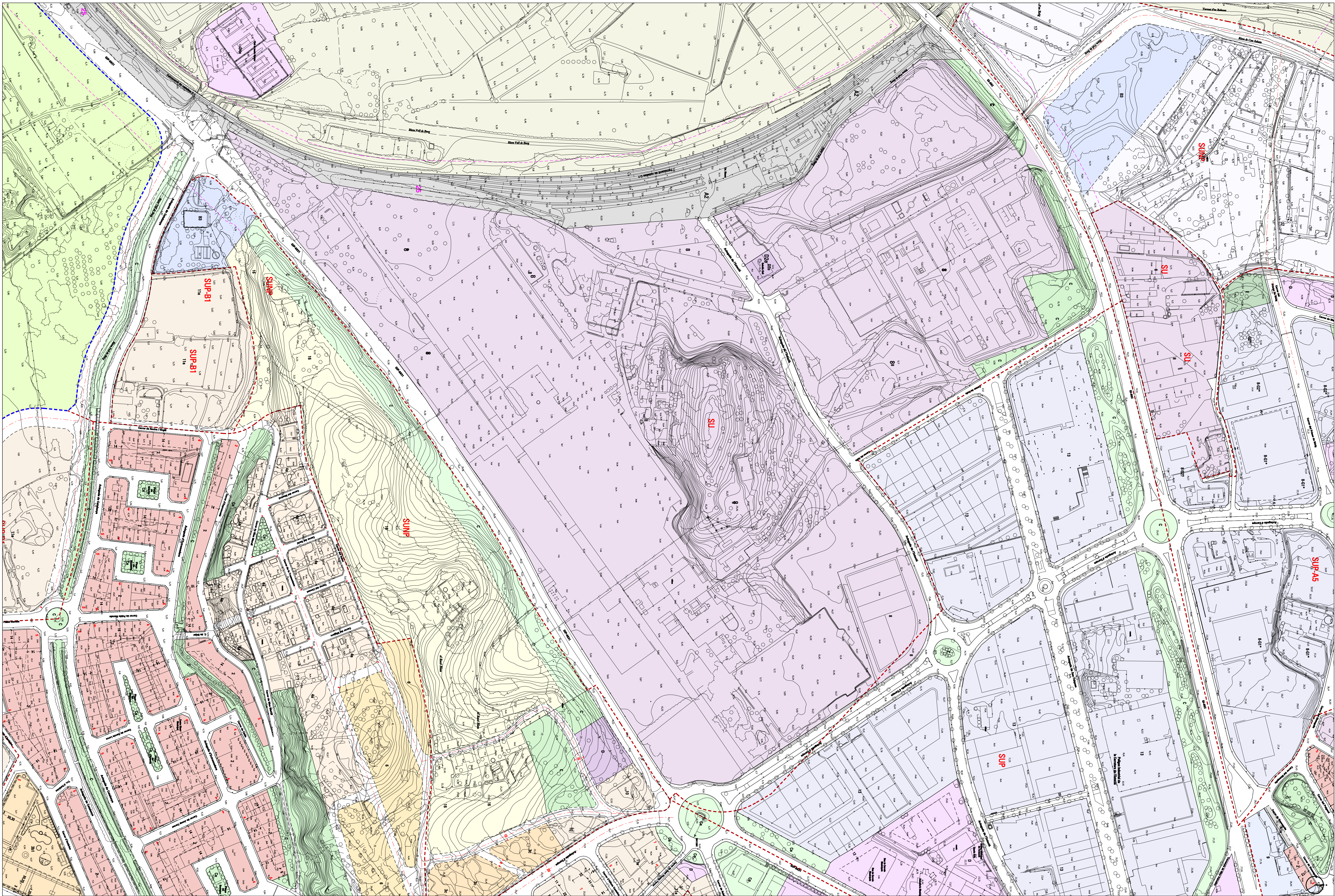
plèmol n°:

04

escales A1 1:2.000 A3 1:4.000

setembre 2007

Land Planificació i Projectes S.L.



Delimitació municipal

Àmbits de gestió i sectors de planejament

DELIMITACIONS
ESPAIS EDIFICABLES
Altures i plantes: 3 (baixa + dos plantes) 4 (edifici amb planta àtic)
(les alçades reguladores són explicades en cada zona a les normes)
Profunditat Edificable Retranqueig
PE màxima PE
ESPAIS NO EDIFICABLES
J. JARDINS PROTECCIÓ P.A.C.A.

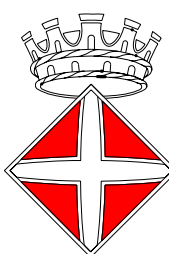
SISTEMES GENERALS
A TRANSPORTS I COMUNICACIONS
A1-carreteres A1a-aparcaments A2-ferroviari
B INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS TÈCNICS
B1-aigua B2-elèctric i combustibles B3-sanejament
C PARCS I JARDINS URBANS
C1-parcs C2-nova creació
D EQUIPAMENTS I DOTACIONS COMUNITARIES
D1-decent D2-públic administratiu D3-religiós D4-esportiu D5-socio-cultural D6-cementiri D7-sanitari D8-mercats
E PARCS FORESTALS
F SISTEMA COSTANER
LÍMIT ZONA MARITIMO-TERRESTRE

ZONIFICACIÓ Sòl Urbà
1 NUCLI ANTIC
2 EXAMPLA
3 PLURIFAMILIAR EN ORDRE OBERT
4 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AILLADA
5 REMODELACIÓ I NOVA ORDENACIÓ
6 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN FILERA
7 EDIFICACIÓ SEGONS ANTERIOR ORDENACIÓ
8 INDÚSTRIA
9 ENCLAVAMENT DE SERVEIS

ZONIFICACIÓ Sòl No Urbanitzable
Programat
11 DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR 11a Intensitat 1 11b Intensitat 2
12 DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 12a Intensitat 1 12b Intensitat 2
13 DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL
14 DESENVOLUPAMENT D'US TERCIARI
no Programat
16 DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL OPCIONAL
17 DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL OPCIONAL
18 DESENVOLUPAMENT TURÍSTIC

ZONIFICACIÓ Sòl No Urbanitzable
20 AGRÍCOLA D'ESPECIAL PROTECCIÓ
21 AGRÍCOLA PERMANENT
22 LLIBRE PERMANENT
23 FORESTAL
24 PROTECCIÓ NATURAL I PAISATGÍSTICA
25 PROTECCIÓ SISTEMES
26 ASSENTAMENT TURÍSTIC TEMPORAL
C1 SÒL NO URBANITZABLE COSTANER C1
CE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

PEIN PLA ESPECIAL D'INTERÉS NATURAL
PNIN PARTGE NATURAL D'INTERÉS NACIONAL



plànol nº:
05

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU'89 DE BLANES
SECTOR NYLSTAR
AJUNTAMENT DE BLANES

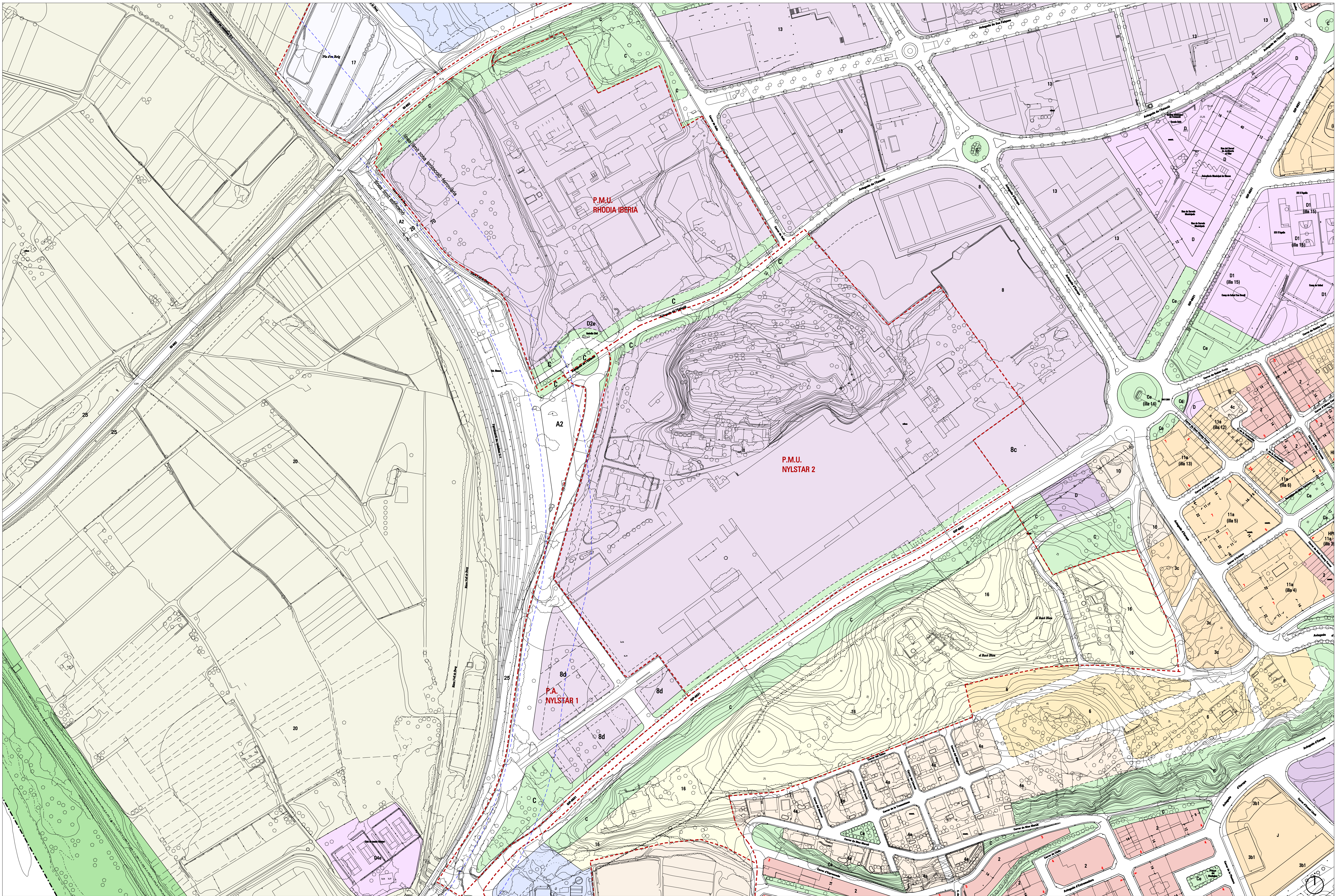
PLANEJAMENT VIGENT

escales A1 1:2.000 A3 1:4.000

Aprovació Provisional

setembre 2007

Land Planificació i Projectes S.L.



Delimitació municipal

Àmbits de gestió i sectors de planejament

DELIMITACIONS

ESPAIS EDIFICABLES
Altres (plenes: 12m i 25m) i (edifici amb planta etc)
(les alçades reguladores són aplicades en cada zona a les normes)

Profunditat Edificable: 12m, 25m
Retranquiel: PE, PE

ESPAIS NO EDIFICABLES

J. JARDINS

PROTECCIÓ P.A.C.A.

SISTEMES GENERALS

A TRANSPORTS I COMUNICACIONS
A1-carreteres A1a-aparcaments A2-ferroviari

B INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS TÈCNICS
B1-aigua B2-elèctric i combustibles B3-sanjament

C PARCS I JARDINS URBANS
Co-existent C-nova creació

D EQUIPAMENTS I DOTACIONS COMUNITARIES
De-existent D1-docent D2-públic administratiu D3-religió D4-esportiu D5-socio-cultural D6-comerç D7-sanitari assistencial D8-mercats

E PARCS FORESTALS

F SISTEMA COSTANER

LÍMIT ZONA MARITIMO-TERRESTRE

ZONIFICACIÓ Sòl Urbà

1 NUCLI ANTIC

2 EXAMPLA

3 PLURIFAMILIAR EN ORDRE OBERT

4 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AILLADA

5 REMODELACIÓ I NOVA ORDENACIÓ

6 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN FILERA

7 EDIFICACIÓ SEGONS ANTERIOR ORDENACIÓ

8 INDÚSTRIA

9 ENCLAVAMENT DE SERVEIS

ZONIFICACIÓ Sòl Urbanitzable

Programat

11 DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR 11a Intensitat 1 11b Intensitat 2

12 DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 12a Intensitat 1 12b Intensitat 2

13 DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL

14 DESENVOLUPAMENT D'US TERCIARI

no Programat

16 DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL OPCIONAL

17 DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL OPCIONAL

18 DESENVOLUPAMENT TURÍSTIC

ZONIFICACIÓ Sòl No Urbanitzable

20 AGRÍCOLA D'ESPECIAL PROTECCIÓ

21 AGRÍCOLA PERMANENT

22 LLIBRE PERMANENT

23 FORESTAL

24 PROTECCIÓ NATURAL I PAISATGÍSTICA

25 PROTECCIÓ SISTEMES

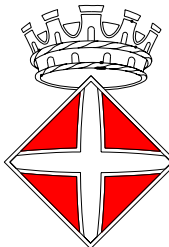
26 ASSENTAMENT TURÍSTIC TEMPORAL

C1 SÒL NO URBANITZABLE COSTANER C1

CE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

PEIN PLA ESPECIAL D'INTERÉS NATURAL

PNIN PARTGE NATURAL D'INTERÉS NACIONAL



plànol nº:
06

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU'89 DE BLANES
SECTOR NYLSTAR
AJUNTAMENT DE BLANES

PROPOSTA MODIFICACIÓ

escales A1 1:2.000 A3 1:4.000

Aprovació Provisional

setembre 2007

Land Planificació i Projectes S.L.