

DOCUMENT DE SÍNTESIS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE BLANES
PERMUTA ZONA VERDA

MUNICIPI BLANES
SETEMBRE 2024

S GEMMA
ROS
VALLS (R:
Firmado digitalmente por GEMMA ROS VALLS (R:
Fecha: 2024.09.23 14:28:58 +02'00'



SINTESIS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

1. MEMÒRIA

1.1 Situació i àmbit de la proposta d'actuació

La present modificació puntual proposa la classificació d'una franja de terreny de sòl urbà en Clau 10c/ap Industrial Aparcament, producte del desenvolupament de la PPD Ampliació SUD 5, 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 clau EII i qualificar-la com a parcel·la d'aprofitament privat en clau 10b/ap Industrial d'aparcament (de nova creació)

Aquesta és una actuació que ha de culminar i finalitzar un procés de transformació de tot aquest àmbit de les indústries Ros. Evidentment aquesta modificació ha de produir-se un cop s'hagi aprovat el Pla Parcial de Delimitació Ampliació SUD 5, donat que és la figura que modifica la qualificació de la peça per tal de ser permutada per la peça de l'antic PEMU 5.

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.

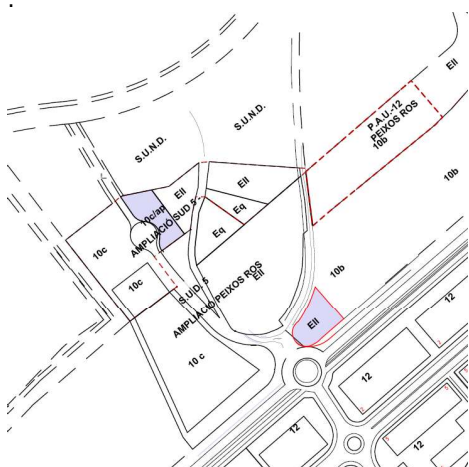
El tractament del turó des del punt de vista paisatgístic és una de les actuacions més importants que es realitzaran en aquesta zona del municipi; també des de la vessant de parc públic, el tractament de la vegetació i els subtils accessos de vianants ajudaran habilitar l'espai com a mirador i zona verda de caràcter autòcton, oxigenant el mateix turó del vial a la part baixa respecte als carrers que l'envolten.

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 sòl urbà i sòl urbanitzable en procés d'execució..

Està afectat per PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE REVISIÓ DE SOLS NO SOSTENIBLES DEL LITORAL GIRONÍ. El document justifica el seu ajust.

El POUM inclou els dos terrenys afectats dins l'àmbit del sòl urbanitzable no delimitat, un i com a sòl urbà, l'altre



1.3 Iniciativa i tramitació

Aquesta proposta es un desenvolupament de l'acord de la Junta de Govern Local de l' 11/02/2021 que va aprovar un acord marc que fixa les línies de treball a seguir en l'execució de les actuacions que promou el Grup Ros en el municipi de Blanes i del qual el Ple municipal va quedar assabentat en sessió de 25/02/2021

La iniciativa de redacció d'aquesta modificació puntual, la formalitza el Grup Ros (Frigorífics Ros SA, Comerç de Peix Ros SLU, Transports Ros SLU, Freskibo SL, i Sagefra SLU) com a propietària de la franja de terreny del monticle, i de tots els sectors afectats per la proposta.

L'Ajuntament de Blanes ha assumit la proposta de conformitat amb allò previst a l'article 101.3 del TRLU que formula la present modificació a l'empara de l'article 76.2 de la mateixa norma, que atribueix als ajuntaments la competència per formular els instruments urbanístics de planejament general.

2. DESCRIPCIÓ DE L'ACTUACIÓ

2.1 Descripció de l'estructura general de l'ordenació

La redacció d'aquest document respon a la voluntat (Acord marc entre Ajuntament i SAGEFRA) de permutar unes finques d'espais lliures per tal d'aconseguir de titularitat pública la totalitat del monticle existent, una part més planera com equipament i la resta del monticle d'espai lliure de gran qualitat forestal i paisatgística. Es tracta de qualificar d'una finca producte del desenvolupament del PPD Ampliació SUD 5 qualificada com a Indústria aparcament amb Clau 10c/ap com a espai lliure públic, i de modificar la qualificació de l'altre parcel·la situada a peu de carretera, actualment qualificada com a espai lliure, provinent de les cessions del PEMU 5, a clau 10b/ap destinada a aparcament arbrat. La superfície de les dues finques és la mateixa, 1.234 m². L'aprovació definitiva d'aquesta MP permetrà permutar la propietat de les dues finques (segons acord marc), la primera qualificada de zona verda pública passarà a ser de titularitat pública i la segona qualificada com a zona clau 10b/ap passarà a titularitat privada

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

L'objectiu bàsic és la de concretar 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' per aparcar 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.

2.3 Objectius i criteris de l'ordenació

Els objectius generals de l'actuació són:

1. Obtenir sòl per ampliar els espais verds públics ja previstos (tant en el PPD SUD 5, com en el PPD ampliació SUD 5 en tràmit) i proposar una corona verda que dona continuïtat als espais públics i serveix de pantalla ambiental i paisatgística entre indústria i sòl no urbanitzable. La substitució de les peces destinades a espais lliures públics d'aquesta proposta de MP, permetrà assolir dita corona d'espais lliures públics i d'equipaments públics, que dotaran al municipi d'uns espais col·leccius d'ús públic de millor funcionalitat urbanística

- Incorporar en el planejament la protecció de valors mediambientals i de sostenibilitat i mesures compensatòries específiques front als seus impactes.

2.4 Descripció de l'estructura general de l'ordenació

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:

- Trasllat de zona verda. Es proposa que la zona verda prevista en l'antic PEMU 5 al costat de la rotonda passi a ser parcel·la d'aprofitament privat i es traslladi la zona verda a la parcel·la privada producte del desenvolupament del PPD Ampliació SUD 5 i que donarà continuïtat a l'espai lliure cedit en l'execució del PPD SUD 5 Ampliació Peixos Ros. Aquest està molt més ben situat i amb una funcionalitat necessària pel municipi. Indicar també que la part de zona verda que es trasllada i que tindrà la mateixa clau que la indústria annexa, però no tindrà aprofitament ni generarà sostre addicional i a més tindrà un tractament paisatgístic en acord amb el previst en el SUD 5 de protecció i millora visual del monticle que domina aquesta zona.

Modificació del PPD Ampliació SUD 5

Aquesta MP, un afecta a una finca d'aprofitament privat en clau 10c/ap que es modifica a sistema d'espai lliure en Clau EII, aquesta finca es resultat de l'execució del PPD Ampliació SUD 5, per tant aquesta modificació puntual, també suposa una modificació del PPD Ampliació SUD 5.

A nivell numèric aquest canvi suposa:

Paràmetres PPD Ampliació SUD 5:

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	

