



AJUNTAMENT DE  
BLANES

**MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 169 (CONDICIONS D'ÚS) DE LES NORMES  
URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA**

**TEXT REFÓS PER APROVACIÓ PROVISIONAL**

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS  
Blanes, 16 d'octubre de 2007

# **MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 169 (CONDICIONS D'ÚS) DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA**

**TEXT REFÓS PER APROVACIÓ PROVISIONAL**

## **MEMÒRIA**

### **1.-Antecedents.-**

L'article 169 de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Blanes, regula els usos de la Zona Industrial, Clau 8.

Dins de la Clau 8, es defineixen dos subzones: la subzona 8 (edificació aïllada, parcel·la mínima 1.000 m<sup>2</sup>) i subzona 8b (edificació entre mitgeres, façana mínima 5,00 mts., ocupació parcel·la 100%).

La subzona 8 es correspon a tres zones:

a) una sèrie de parcel·les amb naus d'usos diversos, que formaven part dels terrenys on s'ubicaven les antigues instal·lacions del complexa industrial SAFA, actualment subdividit en dos indústries, i que ara han quedat separats d'aquell. Aquests terrenys es situen a l'oest del municipi, limitant amb les mencionades indústries de l'antic complexa industrial SAFA per l'oest i pel polígon industrial denominat Ctra. De l'Estació per l'est. Pel nord limita amb l'Avinguda de l'Estació, per a la seva banda sud per la carretera de Malgrat.

b) Illa situada a frec de la carretera a Tordera pel seu costat nord, i pels carrers Montjuïc i Matagalls en els seus extrems est i oest.

c) Part de l'illa delimitada com la unitat d'actuació del sòl industrial nord, limitada entre el pla parcial Industrial Nord i la carretera d'Accés Costa Brava GI-682 en els seus límits nord i sud respectivament, i per la resta d'illa qualificada de 8b.

Aquests àmbits conformen, juntament amb els dos plans parcials industrials amb els que confronta, Industrial Ctra. De l'Estació i Industrial Nord, i l'antic complexa industrial SAFA, la pràctica totalitat de l'àrea industrial del municipi de Blanes.

Aquests dos polígons industrials estan pràcticament consolidats i s'han desenvolupat d'acord amb les previsions continguda en la Revisió del Pla

General d'ordenació urbana de l'any 1981 i dels seus corresponents plans parcials. Els paràmetres d'ordenació i la regulació d'usos són similars per a ambdós sectors. Entre aquests usos, estan els usos cultural/esportiu/recreatiu.

Actualment està en tràmit una modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana, que abasta els terrenys ocupats per les dos indústries abans esmentades de l'antic complexa industrial SAFA, amb la finalitat de regular la futura ordenació i regulació d'usos d'aquesta important peça de territori. Queden exclosos d'aquesta modificació, les parcel·les consolidades amb edificacions de naus d'usos diversos. Aquestes parcel·les confronten amb el polígon industrial Ctra. De l'Estació, conformant una única unitat física de conjunt, amb l'Avda. Europa com a eix d'unió. Per tant, quedaran sempre deslligades de la futura ordenació urbanística de la resta de la peça. Aquesta circumstància comporta que aquestes parcel·les mantenen una qualificació i regulació d'usos diferents al nou entorn urbà al qual ara en formen part.

Per tal d'unificar la regulació d'usos d'aquest sector, es creu doncs convenient, unificar els usos cultural/esportiu/recreatiu, ara ja permesos en els àmbits dels plans parcials, i fer-los extensius a aquestes tres zones qualificades de Clau 8. Apart d'aquest aspecte, la introducció d'aquest nou ús es creu convenient atenent a la necessitat de considerar la possibilitat d'ampliar el ventall d'usos d'aquestes zones, fent compatible l'ús industrial amb l'ús terciari, de serveis.

## **2.-Proposta.-**

Així la proposta es concreta en la modificació de l'article 169, apartat A), de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Blanes, ampliant els usos actualment previstos amb els usos cultural/esportiu/recreatiu i suprimir l'apartat 7 (Esportiu, s'admeten tan sols les instal·lacions esportives per al personal de les indústries del sector) per contradir-se amb l'apartat que s'afegeix.

L'actual redactat d'aquest apartat es el següent:

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 m<sup>2</sup>. cada 300 m<sup>2</sup>. 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.

.....

proposta del nou redactat:

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- Estacions de servei, garatges i activitats anàlogues.
- 8- Cultural/esportiu/recreatiu  
S'admeten quan els establiments industrials veïns no siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial.

.....

### **3.- JUSTIFICACIÓ**

D'acord amb l'article 94.5 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

En aquest cas, la necessitat de la introducció d'aquest nou ús Cultural/esportiu/recreatiu es creu convenient, atenent a la necessitat de considerar la possibilitat d'ampliar el ventall d'usos d'aquesta zona de creixement urbà, fent compatible l'ús industrial amb l'ús terciari, tan necessari en una ciutat destinada, primordialment a ser una ciutat de serveis, amb un fort dinamisme intern i una gran projecció sobre els municipis del seu entorn.

L'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents es clara, en tant que l'Ajuntament considera primordial que una sèrie d'usos (discoteques, bars musicals, llocs juvenils d'esbarjo, grans complexes esportius, comercials i lúdics, etc.) que, o bé actualment es situen dins el nucli urbà residencial o bé, que es volen implantar de nou a la població, ho facin en llocs on no alterin la tranquil·litat de veïns i sorgeixin problemes de mobilitat generada en unes zones sensibles per la seva estructura urbana. I, per l'altre, la iniciativa privada cerca llocs dins la trama urbana que reuneixin les millors característiques per a la implantació i funcionament de les seves activitats.

Respecte a l'acompliment de les previsions de l'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, pel contingut i característiques d'aquesta modificació del Pla General, es considera que la documentació que la conforma es suficient i no comporta l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme.

En referència a la prescripció de l'article 18 de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, no es creu que sigui necessària la redacció d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que avaluï l'increment potencial de desplaçaments provocat per aquesta nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport ja que, pels actuals usos admesos en el sector, els nous usos a implantar no suposen un canvi significatiu en aquests aspectes.

Això sense perjudici que futures implantacions en concret, que per les seves característiques tinguin la consideració d'implantació singular d'acord amb l'article 3.4 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, tinguin que redactar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada propi.

#### **4- INFORME AMBIENTAL**

Aquest informe ambiental es redacta amb l'objecte i contingut que estableix l'article 100 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

L'objecte de l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment d'aquesta nova ordenació no altera al que, en el seu dia, s'hagués pogut elaborar, ja que no es tracta d'uns canvis que incideixin en un nou model de creixement.

Per tant, la identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, en el què inclouen la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes per aquesta modificació puntual, no son objecte de cap canvi ni alteració.

Concretament la present modificació proposada sobre un increment dels actuals usos permesos en cert àmbits industrials, poden considerar-se una millora des de la vessant de traslladar usos molestos emplaçats en el casc urbà de la població a àrees situades a la seva perifèria.

S'assoleix, per tant, una millor zonificació d'aquests usos cultural/esportiu/recreatius, totalment compatibles en relació al lloc i veïnatge on s'estableixen i cal dir que entoma el repte de donar una resposta activa i positiva i alhora més sostenibilista al desenvolupament urbanístic de tot aquest entorn. Per tant, l'esmentada modificació presenta aspectes mediambientals positius en relació a l'escenari precedent.

Finalment, cal dir també que les modificacions no comporten canvis mediambientals importants en relació al document d'origen i, resumidament, aquests canvis representen en qualsevol cas una millora.

#### **Tramitació.-**

L'expedient es tramitarà d'acord amb l'art. 94 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

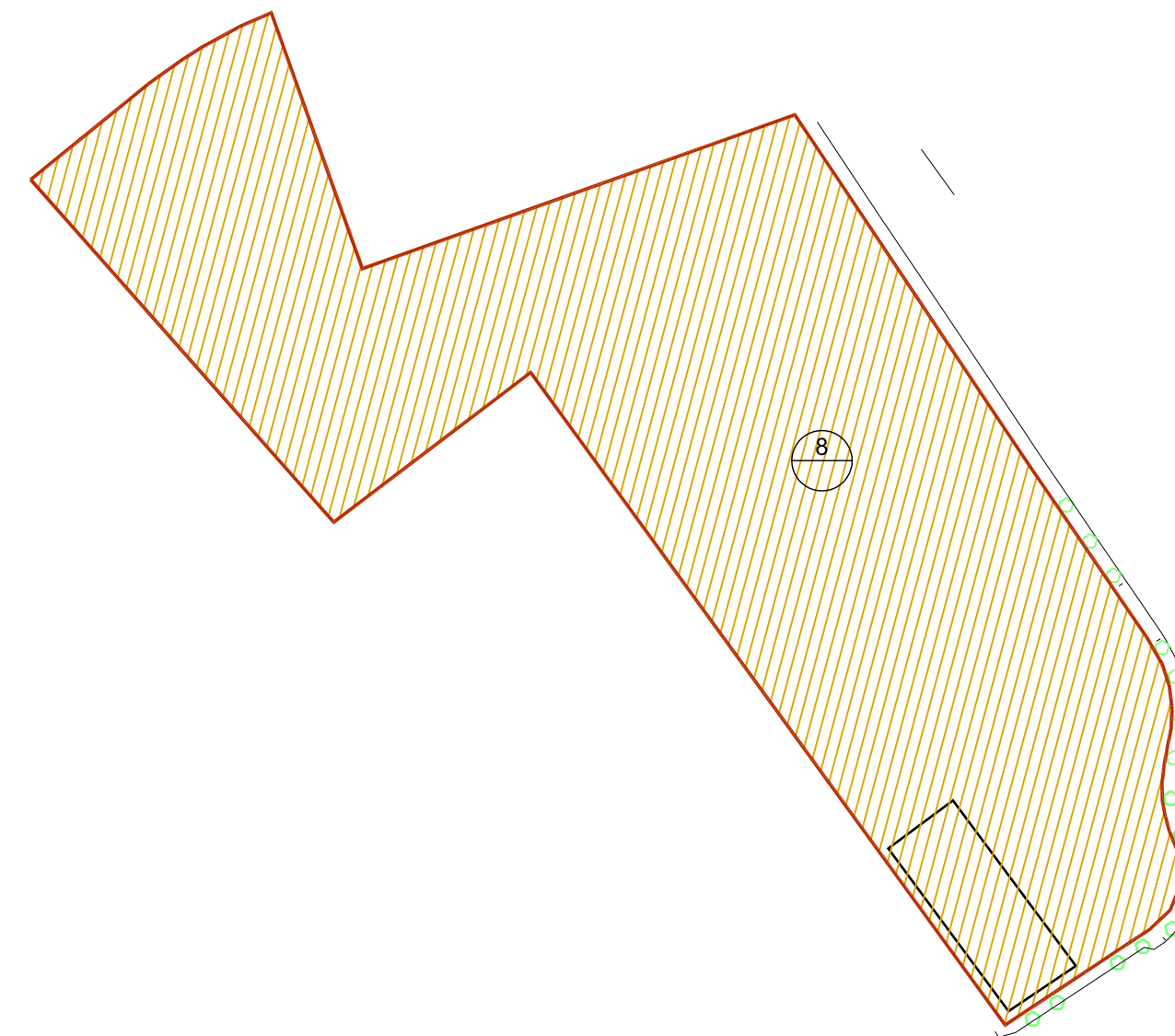
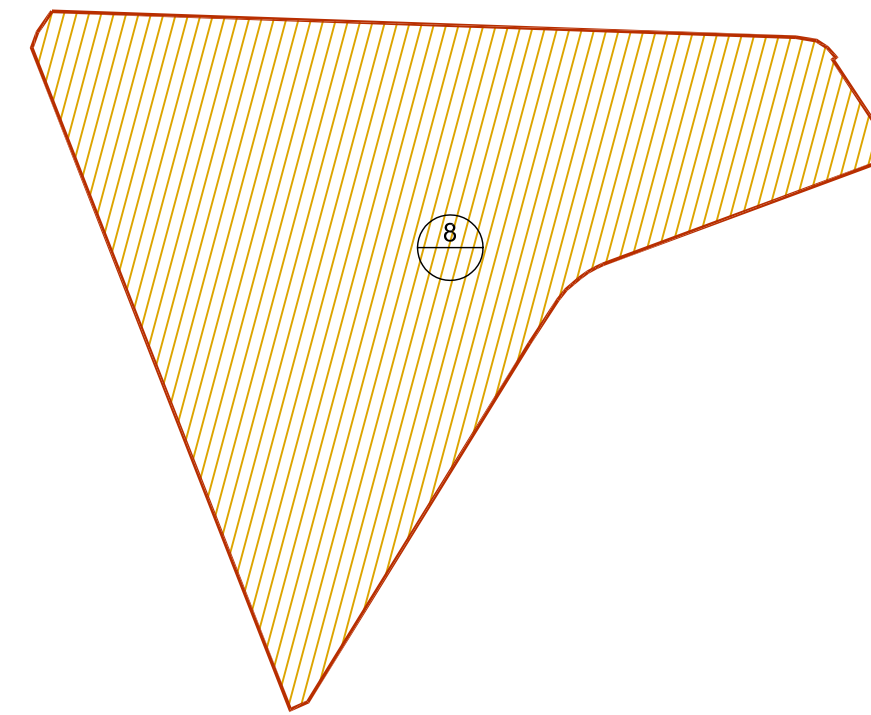
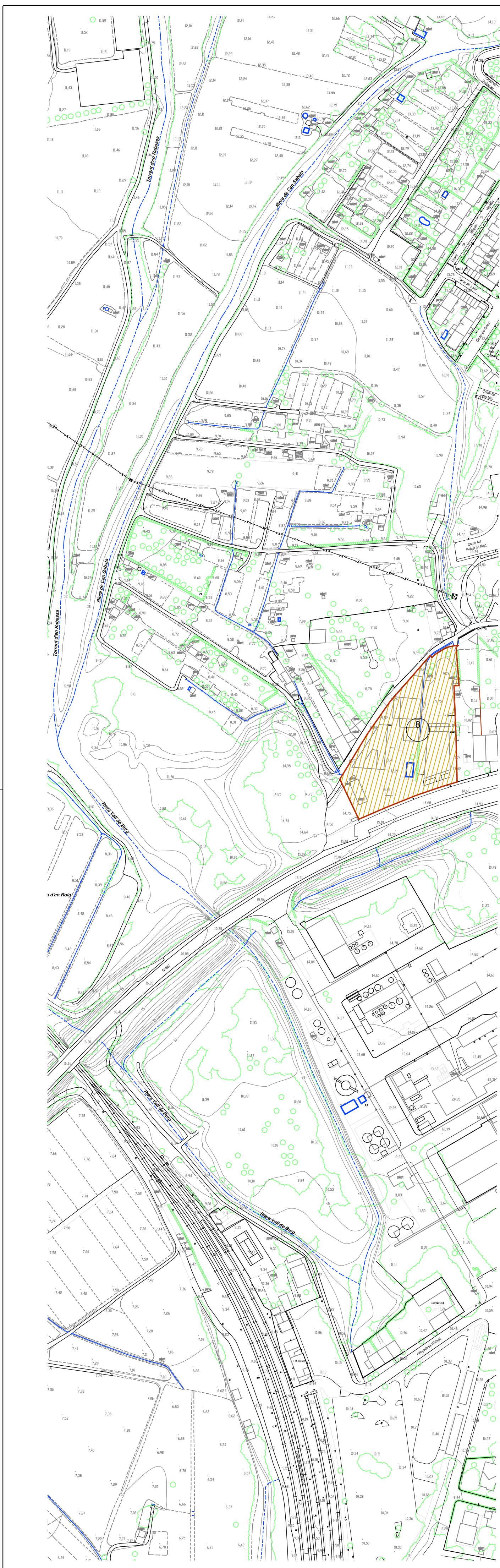
D'acord amb l'establert a l'article 71.2 de Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, l'aprovació inicial de la present modificació no comporta la suspensió de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, atès a que les noves determinacions no comporten modificació del regim urbanístic.

Octavi Font Sebarroja  
Arquitecte Municipal

Blanes, 16 d'octubre de 2007

ref.: urbanisme / MOD. Art.169 (regulació d'usos) Clau 8 PG TEXT AP. PROVISIONAL





 CLAU 8 AFECTADA PER LA MODIFICACIÓ



**MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE núm. 169 (condicions d'ús)  
DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA  
GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE BLANES**

ZONES DE CLAU 8, AFECTADES PER LA NOVA REGULACIÓ D'USOS  
(AMPLIACIÓ AMB USOS CULTURALS - ESPORTIU - RECREATIU)

TEXT REFÓS PER APROVACIÓ PROVISIONAL

L'ARQUITECTE MUNICIPAL