

2003/7972 - 213

Diligència, per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment per acord de Ple de data 31 de març de 2003.
Blanes, 4 d'abril de 2003
El Secretari



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL SECTOR CARRETERA DE MALGRAT

Text Refós: (Text per Aprovació Provisional que recull les prescripcions contingudes en l'Acord de Ple d'Aprovació inicial de data 27 de gener de 2003

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Ordenació
i Ordenació del Territori
Direcció General d'Urbanisme

Aprovat provisionalment per la Comissió
Tècnica d'Urbanisme de Catalunya en la
sessió de data: **18 JUNY 2003**

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

març-2003



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL

SECTOR CARRETERA DE MALGRAT

TEXT REFÓS (Text per Aprovació Provisional que recull les prescripcions contingudes en el Acord de Ple d'Aprovació Inicial de data 27 de gener de 2003).

MEMÒRIA

1. Antecedents.-

El Pla General d'Ordenació Urbana de Blanes, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona amb data 30 de setembre de 1981, delimitava aquests terrenys situats en la Carretera de Malgrat, davant l'empresa tèxtil NYLSTAR SA, com un sector de planejament, classificant-lo de Sòl Urbanitzable No Programat, Sector de Desenvolupament Residencial Opcional (Clau 16).

La seva regulació específica ve recollida al Capítol Segon, articles 210 a 214 de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Blanes.

Actualment i, d'acord amb la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, aquest terrenys estan classificats de Sòl Urbanitzable No Delimitat.

Amidat sobre una base cartogràfica actualitzada, l'àmbit d'aquest sector té una superfície de 128.996 m².

Pel seu extrem Est queda delimitat per l'Avinguda d'Europa, nou vial d'accés a Blanes, donant front a la zona d'eixampla de Can Borell, actualment en fase de consolidació.

El terreny té una pendent ascendent des de la Carretera de Malgrat, orientada en direcció Nord, amb unes vistes directes sobre la fàbrica tèxtil veïna.

La majoria de la propietat d'aquest àmbit és de la mateixa fàbrica tèxtil que la ve utilitzant, des de fa molts anys, com a zona de residència de treballadors de l'empresa, anomenada Racó Blau.

En aquesta vessant de muntanya hi ha una dotzena de cases aïllades o aparellades distribuïdes en petits grups en mig d'un bosc de pins i sureres.



La resta de finques la constitueixen dos finques d'un mateix propietari, situades donant front a l'Avinguda d'Europa, en una llargada d'uns 290 m. I una superfície total de 25.844,26 m².

El Pla general de Blanes determina, en el seu article 210, que el tamany mínim per desenvolupar un programa d'actuació serà de 50.000 m². ✓

2. Proposta.-

Donada la dinàmica de creixement de l'eixampla de Can Borell i la incorporació a la xarxa viària bàsica de l'Avinguda d'Europa, pot semblar oportú plantejar la programació d'aquests terrenys, de 25.844,26 m² de superfície, que donen front a l'Avinguda d'Europa.

De tot l'àmbit, la zona adjacent amb l'Avinguda d'Europa (i que coincideix en terrenys de propietat diferent a l'empresa de fàbrica tèxtil), es la que reuneix les millors condicions per procedir a la seva edificació, degut a les següents consideracions:

- 1- L'eix vertebrador de l'edificació a construir, l'Avinguda d'Europa, està en una avançada fase de consolidació.
- 2- La topografia de la zona, al no superar el 10% de pendent, es pot considerar òptima per edificar, a diferència de la resta de l'àmbit que no baixa del 20% de pendent.
- 3- En aquesta zona el terreny es erm i l'edificació no malmetrà cap massa d'arbrat.
- 4- Les vistes no abasten l'àmbit de la fàbrica tèxtil, que actualment te un aspecte visual no massa compatible amb futurs usos residencials.

La redacció i aprovació d'un Pla Parcial de Delimitació de tot el sector comportaria els següents problemes bàsics:

- 1- No resten clares per a l'Ajuntament ni per el propietari del complexa industrial, les expectatives urbanístiques de desenvolupament residencial dels terrenys propietat d'aquesta.
- 2- Caldria modificar l'article 210 del Pla General, atenent a que la superfície del subsector seria inferior als 50.000 m².



- 3- Els terrenys propietat de l'empresa de la fàbrica tèxtil restarien classificats com a sòl urbanitzable delimitat i, per tant, passarien a tributar en concepte de Contribució Urbana i no de rústica.

Per tant, es creu mes coherent tramitar una modificació del Pla General que resolgui aquesta problemàtica i permeti desenvolupar independentment els dos sectors inclosos en aquest àmbit de planejament.

Així la proposta es concreta en la modificació del Pla General pel que respecta a:

- Normal*
- a) Reclassificar els terrenys situats en la zona adjacent amb l'Avinguda d'Europa com de Sòl Urbanitzable Delimitat, a desenvolupar mitjançant la redacció i aprovació del corresponent Pla Parcial. Es mantindran els actuals estàndards d'aplicació de la Clau 16. Aquest sector es denominaria Pla Parcial Avinguda d'Europa i representaria un 19,81% del sector primitiu. L'ús urbanístic predominant d'aquest sector serà el residencial, essent el pla parcial d'ordenació l'instrument que establirà els usos compatibles i incompatibles amb aquest ús principal.
 - b) Mantenir la classificació de Sòl Urbanitzable No Delimitat de la resta del sector, propietat de l'empresa tèxtil NYLSTAR SA, a desenvolupar en un futur mitjançant la redacció del corresponent Pla Parcial de Delimitació. Aquest sector es continuaria denominant Sector Carretera de Malgrat i representaria el 80,19% del sector primitiu.

3. Justificació.-

Per justificar la coherència urbanística de la nova ordenació i l'aplicació dels estàndards, s'adjunten un esquema d'avanç d'ordenació de tot el sector vigent i un quadre comparatiu entre els dos nous sectors.

Concretament, pel que respecte al càlcul de la densitat i edificabilitat màximes, es té en compte la superfície de l'àrea de referència que, d'acord amb l'apartat 11.2 de la Memòria Justificativa del Pla General es de 13,93 Ha. D'una mes precisa constatació de la realitat física dels terrenys, es dedueix una lleugera disminució d'aquesta Àrea de Referència que passaria a tenir 130.471 m² (13,04 Ha).

D'aquestes dades es dedueixen els següents màxims:

Densitat.-

- densitat: 130.471×40 Habitats/Ha. = 522 habitatsges ✓
- referits al nou sector: $522 \times 19,81\%$ = 103 habitatsges ✓

= 2,584476 Ha x 40 habitatsges/Ha



Edificabilitat:

- Edificabilitat d'us residencial: $130.471 \text{ m}^2 \times 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 52.188 \text{ m}^2$ ✓
- Edificabilitat referida al nou sector: $52.188 \text{ m}^2 \times 19,81\% = 10.338 \text{ m}^2$ ✓ $= 25.844,76 \times 0,40 =$

Pel que respecte als usos admesos, s'estarà als que contempla la Clau 11 – sectors de desenvolupament residencial Plurifamiliar (Sòl Urbanitzable Programat)

4. Promoció i tramitació.-

El promotor de la present modificació puntual es l'Ajuntament de Blanes.

La tramitació de l'expedient queda regulada pel que disposa l'article 94 de la llei 2/2000, de 14 de Març, d'urbanisme.




l'Arquitecte Municipal

Blanes, 27 de març de 2003

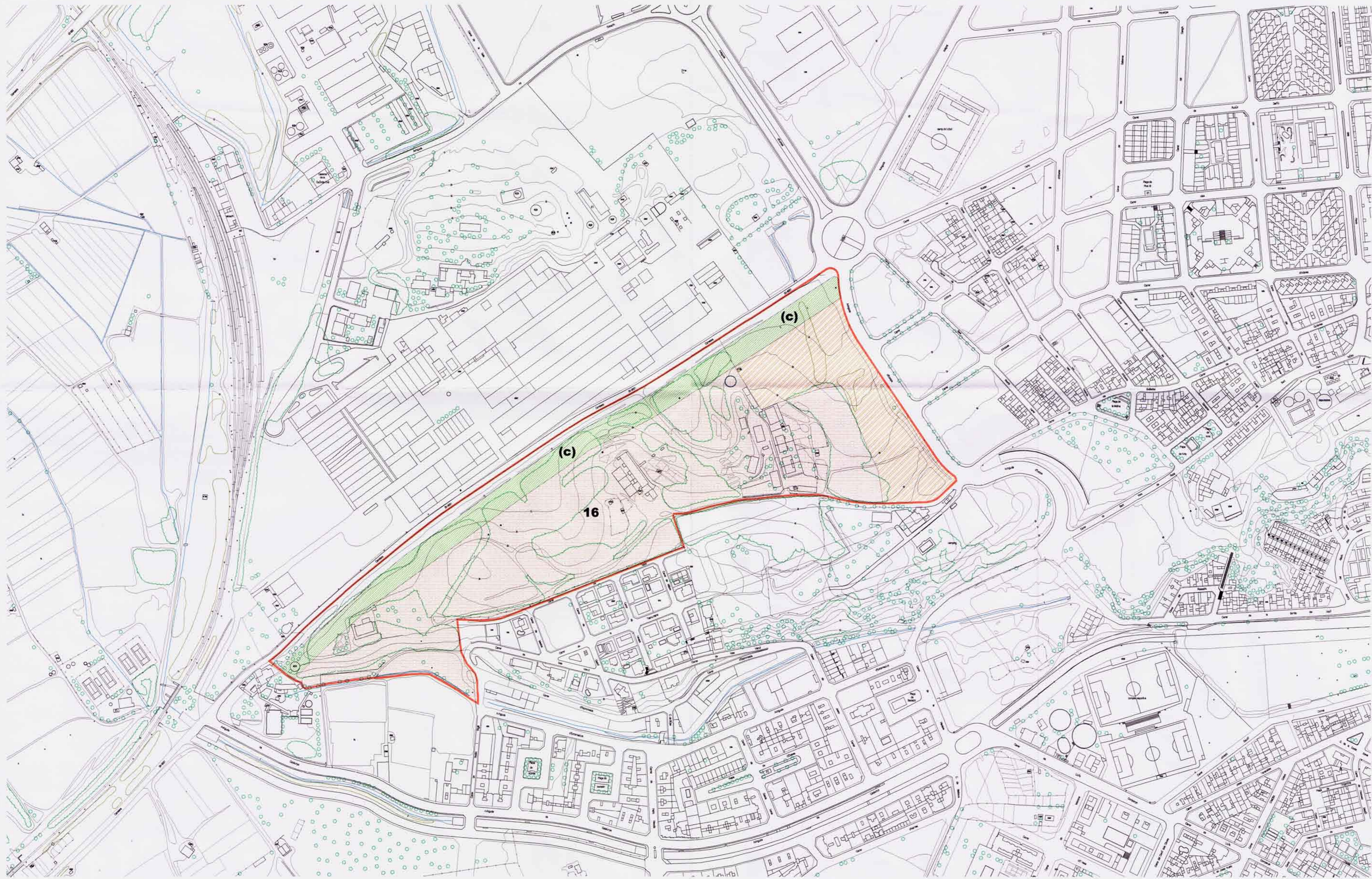
ref.:urbanisme/mod.puntuals PG/MOD. PUNT. P.G. SECTOR CTRA. MALGRAT (adaptat llei 2002) Text Refós A.P.

Diligència, per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment per acord de Ple de data 31 de març de 2003.

Blanes, 4 d'abril de 2003

El Secretari





- SISTEMES GENERALS**
- C SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS
 - SOL URBANITZABLE DELIMITAT
 - DESARROLLO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
 - 16 SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT
 - ÀMBIT MODIFICACIÓ

Diligència, per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment per acord de Ple de data 31 de març de 2003.
 Blanes, 4 d'abril de 2003.
 El Secretari

Ajuntament de
BLANES

La secretaria
 18 JUNY 2003



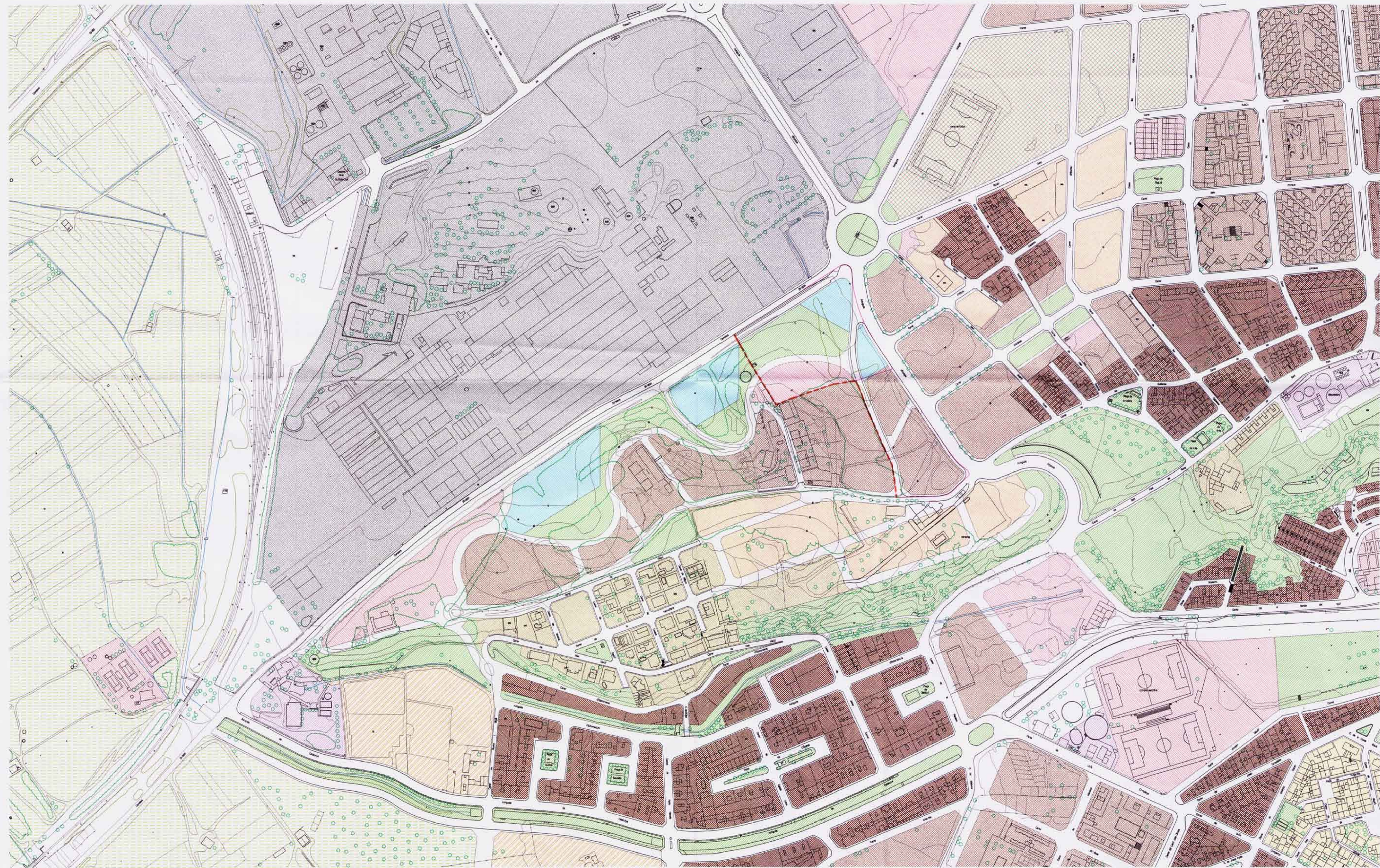
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL
 SECTOR CARRETERA DE MALGRAT**

TEXT REFÓS
(Text per Aprovació Provisional que recull les prescripcions contingudes en el Acord de Ple d'Aprovació Inicial de data 27 de gener de 2003)

Març - 2003

Nº 3 Proposta nova ordenació E = 1/2000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL



- SISTEMES GENERALS**
- A SISTEMA DE TRANSPORTS I COMUNICACIONS
 - B SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS TÈCNICS
 - C SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS
 - D SISTEMA DE EQUIPAMENTS I DOTACIONS COMUNITARIES
 - E PARCS FORESTALS
 - F SISTEMA COSTANER
- ZONES**
- SOL URBÀ**
- 1 NUCLI ANTIC
 - 2 EIXAMPLA
 - 3 RESIDENCIAL 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
- SOL URBANITZABLE DELIMITAT**
- 11 DESARROLLO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
 - 12 DESARROLLO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT**
- 16 DESARROLLO RESIDENCIAL OPCIONAL
- SOL NO URBANITZABLE**
- 20 AGRÍCOLA DE ESPECIAL PROTECCIÓ
- ÀMBIT MODIFICACIÓ

Diligència, per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment per acord de Ple de data 31 de març de 2003.
Blanes, 4 d'abril de 2003
El Secretari


 Departament de Construcció i Urbanisme
 Direcció d'Urbanisme i Ordenació del Territori
 18 JUNY 2003
 La Secretaria
 Eònia Bolandier Ferrer



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL
SECTOR CARRETERA DE MALGRAT
TEXT REFÓS

(Text per Aprovació Provisional que recull les prescripcions contingudes en el Acord de Ple d'Aprovació Inicial de data 27 de gener de 2003)

Març - 2003

Nº 4 Justificació Ordenació General E = 1/2000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL