

Diligència, per fer constar que el present projecte
va ser aprovat inicialment per acord del Ple en
sessió ordinària de data 30/10/2019.
Blanes a la data de la signatura electrònica.
Dono fe, El Secretari

SINTESIS

PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ SECTOR SUD 5 AMPLIACIÓ PEIXOS ROS MUNICIPI BLANES Octubre 2019

ÍNDEX

I. MEMÒRIA

- 1 MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ**
- 2 MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ**
- 3. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ**
- 4. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER**
- 5. QUADRES DE DADES**

II. PLÀNOLS

I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 Situació i àmbit de la proposta d'actuació

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.

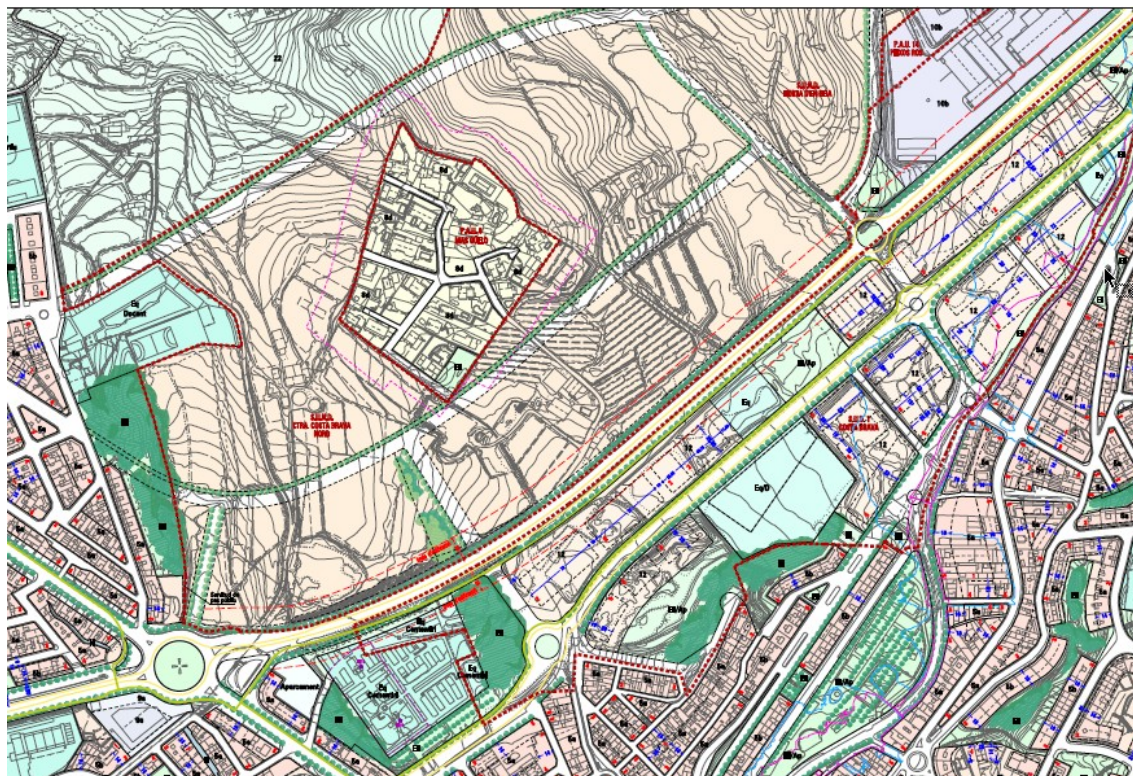
Es tracta d'un sector situat territorialment sobre la carretera C-582 de Lloret a Blanes a continuació del sòl urbà de les Indústries Peixos Ros:

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.

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 Avanç de Pla parcial urbanístic correspon a Grup Ros (Frigorífics Ros SA, Comerç de Peix Ros SLU, Transports Ros SLU, Freskibo SL, i Sagefra SLU) propietària de la totalitat dels terrenys inclosos dins el sector.

SAGEFRA, S.A.U. (CIF: B17133398), amb domicili a efectes de notificacions de l'expedient de referència al carrer Sebastià Llorens, núm. 11

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

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

La conveniència i oportunitat de l'ordenació detallada es justifica per raons d'interès general, entre les quals:

- El fort creixement del Grup Ros fa preveure que les previsions d'ampliació que es contemplen dins de l'actual parcel·la (resultant de la gestió de l'antic PMU.5) més les que resulten del P.A.U. 14, puguin ser insuficients per a encabir les instal·lacions i edificis que seran necessaris per a continuar l'activitat, màxim tenint en compte la incidència de l'exportació que cada any té major pes.

S'adjunten informe annex de l'evolució dels volums de preparació i manipulació, així com de la plantilla de personal en els darrers anys. El desenvolupament de l'àmbit d'actuació permet obtenir una oferta de sòl industrial i per activitats econòmiques en sòl dotat de les infraestructures adequades per a l'assentament de dites activitats. Aquest oferta incideix positivament en l'economia local.

- La cessió de sòl per a equipaments i espais lliures públics prevista dins l'àmbit permet satisfer necessitats de la població local, tant la més propera a l'àmbit com en general de tot el municipi.

Entre les cessions contemplades en la proposta de delimitació es concreten una zona verda de indubtable qualitat paisatgística i 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 els 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.

En tot cas un equipament de 2.000 m², de topografia molt plana i elevada que forma un mirador, envoltat d'una zona verda de > 5.000 m², que domina visualment tota la plana i punts paisatgístics significatius (Sant Joan, centre vila, l'horitzó marí, etc.), a més de la formació dels vials que hi condueixen i en faciliten l'aparcament de vehicles dels visitants, constitueix un conjunt de sistemes molt valuós que per sí mateix justifica l'interès públic de delimitar aquest nou sector.



CONJUNT INDUSTRIES ROS

2.3 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 C-528 i el traçat del carrer Mas Palou i el camí d'accés als Tres Torons.

2.4 Avaluació econòmica del cost de les obres d'urbanització

El pressupost estimat de les obres d'urbanització i de la implantació dels serveis és el següent:

Espai lliure	5.711 m ²	* 10 €/m ²	=	57.110 €
Sistema viari	3.011 m ²	* 120 €/m ²	=	361.320 €

Pressupost per contracta				418.430 €

2.5. JUSTIFICACIÓ DE L'ARTICLE 66.2 (1.d, 1.e i 8) DE LA LLEI D'URBANISME DE CATALUNYA.

La Llei d'urbanisme de Catalunya en el seu article 66.2 diu: Els Plans Parcial Urbanístics que es refereixin a àmbits no delimitats prèviament com a sectors de planejament urbanístic general han de contenir una justificació específica de l'adequació de la promoció al que estableixen els apartats 1.d, 1.e, i 8 de l'article 58, i s'han de promoure amb la denominació de Plans Parcial de delimitació.

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. Aquesta modalitat del sistema d'actuació confereix la iniciativa del projecte de reparcel·lació als propietaris de les finques que representin més del 50% de la superfície de la unitat o polígon delimitada pel Pla Parcial els quals poden promoure la constitució d'una junta de compensació. Les empreses del Grup Ros tenen el 100 % de la superfície de les finques del sector i com a empresa urbanitzadora promou el desenvolupament de l'actuació; al ser propietari únic no caldrà constituir la Junta de Compensació. Les cessions gratuïtes de sòl es faran a favor de l'Ajuntament de Blanes, lliures de càrregues, gravàmens, llogaters i ocupants i degudament urbanitzades.

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.

El sector es determina dins d'un únic Polígon d'Actuació Urbanística a fi i efecte de dur a terme la gestió urbanística integrada, complint amb el requeriment que estableix l'art. 118 de el TRLUC.

Les dimensions i característiques de l'ordenació proposada fan possible l'assumpció de les cessions previstes, amb la suficient entitat per a justificar, tècnica i econòmicament, l'autonomia de l'actuació, així com una distribució justa i equitativa dels beneficis i càrregues derivades de la seva execució.

L'àmbit de gestió del PP afecta a quatre parcel·les que pertanyen al mateix propietari, i que es delimiten dins d'un únic Polígon d'Actuació, fet que permetrà desenvolupar un únic sistema d'actuació segons la modalitat de Reparcel·lació per Compensació Bàsica.

En la modalitat de Compensació Bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin

determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació si s'escau.

La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat anterior, no és obligatòria si hi ha una única persona propietària (com es el cas d'aquest PP), sempre i quan aquesta situació es mantingui durant tot el procés d'execució de les obres d'urbanització, en compliment de l'art. 130 de el TRLUC.

Dintre de la modalitat de ~COMPENSACIÓ BÀSICA~, l'article 131 – alliberament d'obligacions, la possibilitat de no constituir Junta de Compensació, si ho acorda l'Ajuntament, si es presenta projecte de reparcel·lació voluntari, que compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament.

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

El present Pla d'Etapes es fixen els terminis màxims per a la cessió i l'execució de la urbanització del SUD.5, tan mateix es fixen els terminis màxims per a l'execució i acabament de l'edificació permesa, en base a les previsions que realitzen el POUM de Blanes.

L'entrada en vigor del pla en el seu moment de l'aprovació definitiva, marcarà l'inici de les actuacions necessàries per tal de consolidar al territori amb les transformacions proposades en aquest. Acte seguit caldrà que el promotor i propietari beneficiari de l'actuació tramitarà els corresponents projectes de Pla Parcial de delimitació amb projecte d'urbanització i reparcel·lació. L'aprovació d'ambdós projectes marcarà el començament efectiu de les obres d'urbanització.

El projecte d'urbanització detallarà amb precisió el conjunt d'obres i treballs a realitzar i fixarà un programa d'actuació en base a l'abast exacte de les obres a realitzar.

Per tant, el present SUD.5-"Ampliació Peixos Ros", es desenvoluparan en una **única** etapa, que s'iniciarà en la data de l'aprovació definitiva del present SUD, amb les fases que es considerin oportunes, amb els terminis següents i que tindran la consideració de màxims:

- Redacció i Aprovació del Projecte de Reparcel·lació **Simultani**.
- Redacció i Aprovació del Projecte d'Urbanització **Simultani**.
- Inici de les Obres d'Urbanització **A l'aprovació dels projectes anteriors**.
- Execució i Cessió de la Urbanització acabada **8 mesos**.
- Inici de les obres de l'edificació assignada **Simultàniament a les obres d'urbanització**.
- Finalització de l'edificació màxima permesa **No es determina**.

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.
5.711 m² 28,04 % > 10 %
Compleix

Sistema d'equipaments
Un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit.
1.990 m² 9,77 % > 5 %
Compleix

3.6. Obres d'Urbanització

3.6.1.- DESCRIPCIÓ DE L'OBRA

La urbanització està delimitada, al sud per la ctra. GI-682 de Blanes a Lloret de Mar; a l'est la Industries Ros i el PAU 14 i a nord i oest per el sector urbanitzable no delimitat. Els vials queden definits per: eix 1, que va des de la ctra. GI-682, surt de la rotonda i queda mort a l'espera d'un futur desenvolupament del SUND; eix 2, que va des del vial anterior i ressegueix el camí de Mas Palol existent que puja; eix 3, és l'ampliació de la ctra. GI-682 des de la nova rotonda.

3.6.2.- PRESSUPOST

Aplicant els preus m2 de referència per la superfícies corresponents, en resulta un pressupost total per contracta de:

- Pressupost d'execució per contracte..... 418.430 € (sense IVA)

4 ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

4.1 Avaluació de la viabilitat econòmica.

En compliment de l'article 66 "Documentació dels plans parcials urbanístics" del TRLUC, s'incorpora a aquesta memòria un "Estudi de la Viabilitat Econòmica del "SUD.5- Ampliació Peixos Ros"", el qual té com objectiu principal, demostrar que la relació entre els beneficis finals obtinguts i les carregues suportades, faran factible el desenvolupament i la consecució del planejament previst, amb l'amortització de la inversions implicades, per part de la iniciativa privada, dins d'un temps raonable.

L'anàlisi detallat d'aquest apartat es realitza en el document "Estudi de la Viabilitat Econòmica del "SUD 5 –Ampliació Peixos Ros"", exposat a l'apartat d'annexes d'aquesta memòria.

4.2 Informe de sostenibilitat econòmica

En compliment de l'article 66 "Documentació dels plans parcials urbanístics" del TRLUC "Documentació dels plans parcials urbanístics" del TRLUC, estableixen l'obligació d'incloure en el pla un informe de la sostenibilitat econòmica de la promoció en el que es ponderarà en particular, l'impacte de l'actuació sobre les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de las infraestructures necessàries així com la posada en marxa i prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius particulars.

La sostenibilitat econòmica del desenvolupament del present PP, queda corroborada amb l'anàlisi realitzat mes detallat s'adjunta el document "Informe de la Sostenibilitat Econòmica del "SUD.5-Ampliació Peixos Ros", exposat a l'apartat d'annexes d'aquesta memòria.

5 QUADRES DE DADES

Es preveuen les següents condicions bàsiques d'ordenació:

Superfície de l'àmbit	20.367 m²	
Cessions mínimes		
Equipament	1.990 m²	9,77 %
Espai lliure	5.711 m²	28,04 %
Sistema viari	3.011 m²	14,79 %
Superfície parcel·la aprof privat	9.655 m²	47,40 %
Ocupació	5.668 m²	58,70 %
Índex d'edificabilitat net	0,65 m²st / m²sl	
Sostre edificable	6.275 m²	

Compliment dels paràmetres bàsics del POUM

	POUM	PPD		
Superfície mínima del Sector	2 ha	2,0367 ha		compleix
Continuitat estructura urbana	si	si		compleix
Edificabilitat bruta:	0,45 m2/m2	0,3080 m2/m2	6.275 m2	compleix
Cessions mínimes:	35%			
Zones verdes		5.711	28,04%	compleix
Equipaments		1.990	9,77%	
			37,81%	
usos	activitat econ	activitat econ		compleix

II PLÀNOLS

