

Diligència, per fer constar que el present Text
Refós va ser aprovat per acord de Ple en sessió
de data 31/03/05
Blanes, 1 d'abril de 2005
EL SECRETARI



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL PER RECLASSIFICAR UNS TERRENYS SITUATS A L'EXTREM NORD DEL CAMP DE FUTBOL DE CA LA GUIDÓ

TEXT REFÓS

**QUE INCORPORA LES PRESCRIPCIONS CONTINGUDES EN L'ACORD
D'APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA COMISSIÓ D'URBANISME DE GIRONA
DE 2 DE FEBRER DE 2005**

Expedient: 05/016121

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 24 de maig de 2005 va adoptar el següent acord:

Donar conformitat al text refós de la modificació del Pla general per requalificar uns terrenys situats a l'extrem nord de l'actual camp de futbol de ca la Guidó, tramès per l'Ajuntament de Blanes, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 2 de febrer de 2005, amb la incorporació d'ofici del primer paràgraf de l'apartat 4, Sistema d'actuació, que s'ha omès en el text refós tramès.

Girona, 24 de maig de 2005

 Generalitat de Catalunya
La secretaria de la Comissió d'Urbanisme
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

MARÇ 2005



AJUNTAMENT DE
BLANES

Diligència, per fer constar que el present Text
Refós va ser aprovat per acord de Ple en sessió
de data 31/03/05
Blanes, 1 d'abril de 2005
EL SECRETARI



AJUNTAMENT DE
BLANES



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL PER RECLASSIFICAR UNS TERRENYS SITUATS A L'EXTREM NORD DEL CAMP DE FUTBOL DE CA LA GUIDO

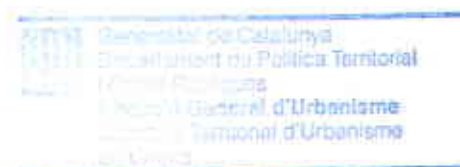
TEXT REFÓS

(Que incorpora les prescripcions contingudes en el Acord d'aprovació definitiva de la Comissió d'Urbanisme de Girona de 2 de febrer de 2005)

Març 2005



AJUNTAMENT DE
BLANES



MEMÒRIA

- 1.- Antecedents
- 2.- Situació urbanística
- 3.- Proposta
- 4.- Sistema d'actuació
- 5.- Estudi econòmic- financer
- 6.- Informe ambiental
- 7.- Tramitació



1.- Antecedents

Els terrenys on actualment està situat el camp de futbol del barri de Ca la Guido no permeten cap ampliació de les dimensions del mateix.

Es fa necessari l'esmentada ampliació del camp de futbol, atès que les seves actuals dimensions no s'ajusten a les mínimes exigibles per les futures necessitats plantejades a curt termini.

L'única possibilitat d'ampliació el recinte que ocupa el camp ho seria per la seva part nord, en el seu sentit longitudinal.

Per la zona on es preveu l'ampliació del camp de futbol transcorre una canonada d'aigua potable que abasteix a la població veïna de Lloret de Mar i que caldrà desviar el seu traçat per lliurar aquest.

Actualment existeix un camí que enllaça aquest barri amb les urbanitzacions de Residencial Blanes i Vistamar. Aquest camí transcorre per terrenys privats en sòl rústic. En els terrenys que s'adquireixin per a l'ampliació del camp de futbol, s'habilitarà un nou camí públic, convenientment emplaçat per ser compatible amb la instal·lació esportiva, i que enllaçarà amb el traçat actual dels camins existents, permeten la comunicació actualment existent entre els dos nuclis urbans.

Els terrenys actualment ocupats pel camp de futbol estan qualificats pel Pla General vigent de Sistema General d'Equipaments, Clau D4- Esportiu.

Els terrenys susceptibles de possibilitar l'ampliació del camp es situen en zona rústica, no urbana, classificada de Sòl No Urbanitzable, d'acord amb el Pla General d'Ordenació Municipal vigent.

La titularitat actual d'aquests terrenys es privada.

Aquesta circumstància implica la necessitat de requalificar aquests terrenys de Sòl No Urbanitzable com de Sistema General d'Equipaments, Clau D4- Esportiu, i que la seva titularitat passi a ser pública.

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 24 de maig de 2005 va adoptar el següent acord:

Donar conformitat al text refós de la modificació del Pla general per requalificar uns terrenys situats a l'extrem nord de l'actual camp de futbol de ca la Guidó, tramès per l'Ajuntament de Blanes, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 2 de febrer de 2005, amb la incorporació d'ofici del primer paràgraf de l'apartat 4, Sistema d'actuació, que s'ha omès en el text refós tramès.

Girona, 24 de maig de 2005

La secretària de la Comissió:



NTAMENT DE
BLANES

2.- Situació urbanística

Tal com s'ha explicat en el punt anterior, aquest terrenys tenen la classificació de Sòl No Urbanitzable, Clau 21- Agrícola permanent i son de titularitat privada. Per possibilitar l'ampliació d'aquestes instal·lacions esportives es necessari que s'adeqüi l'actual situació urbanística i de propietat de la finca als nous usos previstos.

L'instrument urbanístic per aconseguir aquestes finalitats es una modificació puntual del Pla General vigent en el sentit d'adequar el règim urbanístic del sòl a les noves determinacions i possibilitar l'obtenció, per expropiació, dels terrenys com de titularitat pública.

3.- Proposta

La proposta consisteix en qualificar 2.765 m2 d'uns terrenys actualment classificats de Sòl No Urbanitzable, Clau 21- Agrícola permanent, de titularitat privada, de Sistema General d'Equipaments, Clau D4- Esportiu, de titularitat pública.

4- Sistema d'actuació

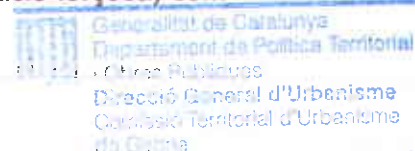
D'acord amb allò que determina l'article 103 de la Llei 2/2002, de 14 de març d'Urbanisme (endavant LU) l'aprovació dels plans l'ordenació urbana implica la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents als fins d'expropiació o imposició de servituds.

D'acord amb el que estableix l'apartat setè de l'article 34 de la LU, l'adquisició de la finca afectada es realitzarà mitjançant l'expropiació forçosa (art. 107 LU), pel procediment de taxació conjunta, si bé es interès de l'Ajuntament de Blanes arribar al mutu acord (article 24 de la Llei d'Expropiació forçosa) com a forma de determinació de l'apreuament,

5.- Estudi econòmic i financer

S'inclou aquest estudi econòmic i financer, a rel de la necessitat d'obtenció dels terrenys de Sòl No Urbanitzable qualificats de Clau 21- Agrícola permanent, pel sistema d'expropiació i pel procediment de taxació conjunta.

Els criteris per obtenir la valoració d'aquest terrenys es fonamenten en els principis continguts en el article 26 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions. Utilitzarem els valors comparables obtinguts pel mètode de comparació a partir del valor de finques anàlogues.



La referència més clara per obtenir finques anàlogues, amb la mateixa situació urbanística (sistemes generals), si bé de característiques d'usos i aprofitaments similars però no idèntics, són les que, actualment estan en procés d'expropiació per part de la Generalitat de Catalunya en les obres d'eixamplament de la carretera GI-600, de Blanes a Tordera. Els preus que s'estan tenint en compte per a l'obtenció d'aquests terrenys, així com d'altres actuacions similars promoguts per la Generalitat de Catalunya, estan de l'ordre dels 12,60 €/m². Ara bé, els terrenys esmentats tenen uns usos agrícoles intensius, mentre que els terrenys objecte d'aquesta modificació són espais erms, sense cap ús lucratiu.

Ateses aquestes circumstàncies, podem considerar que el preu just per aquest terrenys es situa en el 50% del preu abans esmentat. Això suposa un preu de 6,30 €/m².

La superfície dels terrenys qualificats de Sistema General, Clau D4- Esportiu, per aquesta modificació de Pla General es de 2.765 m².

Per tant, el valor dels terrenys subjectes a expropiació puja a la quantitat de:
 $2.765 \text{ m}^2 \times 6,30 \text{ €/m}^2 = 17.419,50 \text{ €}$

6- Informe ambiental

Aquest informe mediambiental es redacta d'acord amb el que estableix la disposició transitòria vuitena.1, in fine, de la Llei d'urbanisme (L.U.), que ha de justificar l'adequació de l'ordenació proposada a les directrius que, si escau, contingui el planejament que desenvolupa envers la utilització racional del territori del qual es tracti, i ha d'ajustar el seu contingut a allò establert per l'apartat núm. 3 de l'article 10 d'aquest Reglament que han de contenir les figures de Planejament derivat que desenvolupin planejament urbanístic general no adaptat a la Llei d'urbanisme,

Concretament per aquest cas, es valoren en aquest informe aquells aspectes de la modificació puntual del Pla General, que afecten al mediambient o que responen a la definició que la Llei fa de desenvolupament urbanístic sostenible.

La modificació proposada del Pla General fa referència exclusiva a una petita ampliació de l'àmbit del sector actualment destinat a zona esportiva, cara a possibilitar l'ampliació del camp de futbol. Aquesta ampliació de la zona d'equipaments esportius, es totalment coherent en relació a l'entorn habitat i de sòl rústic en el qual s'implanta.

Per tant es clar que la proposta assoleix una millor zonificació d'aquests espais totalment compatibles en relació al lloc i veïnatge on s'estableixen i donen una resposta activa i positiva i alhora més sostenible al desenvolupament urbanístic i esportiu de tot aquest entorn. Per tant,



AJUNTAMENT DE
BLANES

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 (no alteració important de la topografia i l'ús a desenvolupar innocu). Resumidament, aquests canvis representen en qualsevol cas una millora.

D'acord amb les recomanacions de l'informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge de data 18 de novembre de 2004, s'incorpora la prescripció de que, en el projecte constructiu del nou camí es valorarà la possibilitat d'integrar part de l'arbrat existent al talús que suposadament confrontarà amb el sòl no urbanitzable o, alternativament, es prevegin mesures de restauració i integració paisatgística, atesa la condició de zona d'intersecció entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable.

7-Tramitació

La promoció de la present modificació puntual correspon a l'Ajuntament de Blanes. La redacció del document ha estat realitzat pels Serveis Tècnics Municipals de la Corporació, competents per la seva redacció.

L'expedient es tramitarà d'acord amb els articles 83 i 94 de la L.U.

OCTAVI FONT I SEBARROJA
Arquitecte Municipal

Diligència, per fer constar que el present Text
Refós va ser aprovat per acord de Ple en sessió
de data 31/03/05

Blanes, 1 d'abril de 2005

EL SECRETARI

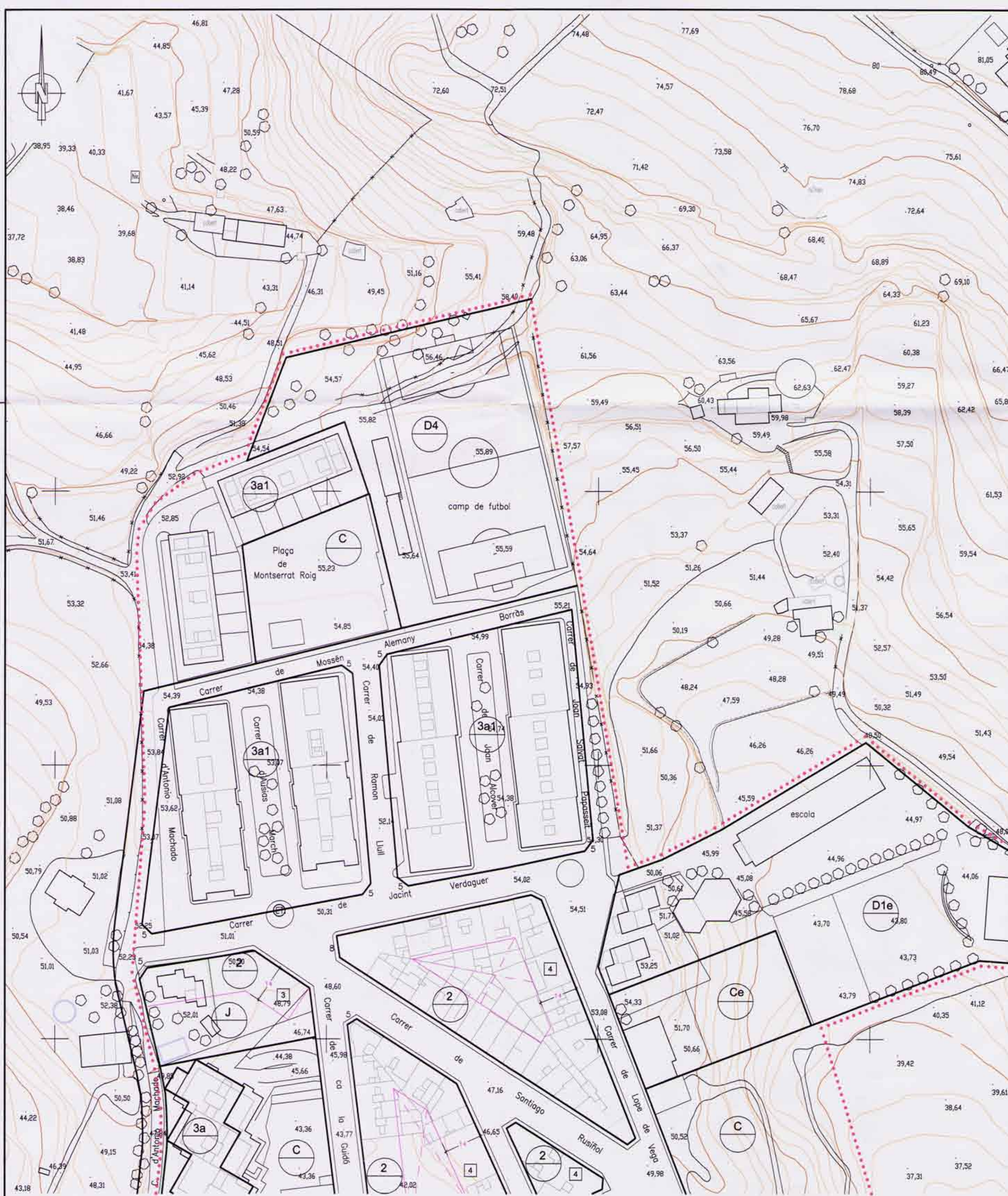
Blanes, 3 DE MARÇ DE 2005

ref.:urbanisme/MOD. P. PG/ RECLASS. TERR. Camp futbol Ca La Guido TEXT REFÓS



AJUNTAMENT DE
BLANES

	Generalitat de Catalunya Departament de Política Territorial i Obres Públiques Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 02 FEB. 2005	
La secretària	
	
Sònia Bofarull i Serrat	



Diligència, per fer constar que el present Text Refós va ser aprovat per acord de Ple en sessió de data 31/03/05
Blanes, 1 d'abril de 2005
EL SECRETARI

[Signature]



Consell de Govern
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 11/03/2005
La secretaria

[Signature]
Sònia Bofarull i Serral

TEXT REFÓS



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL PER RECLASSIFICAR UNS TERRENYS SITUATS A L'EXTREM NORD DEL CAMP FUTBOL DE CA LA GUIDÓ

(Que incorpora les prescripcions contingudes en el Acord d'aprovació definitiva de la Comissió d'Urbanisme de Girona de 2 de febrer de 2005)

Març - 2005

Nº 3

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

E = 1/1000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

