

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL- BLANES

Resum comprensiu

juny de 2017

Resum comprensiu del POUM de Blanes

0.-Contingut d'aquest document

Aquest document es una síntesi resumida dels criteris i propostes contingudes en el nou POUM, per tal de facilitar-ne una visió ràpida del seu contingut, però que en cap cas substitueix la documentació del propi Pla.

Les explicacions i determinacions més complertes o específiques del nou Pla, cal busca-les en els propis documents del mateix, que es relacionen en l'apartat 2 d'aquest resum.

1. Objecte i finalitat del nou POUM. Justificació de la conveniència i oportunitat de la seva revisió

La sentència 237 de 31 de març de 2015 del TSJC declara la nul·litat del POUM-2010, per la insuficiència de l'estudi d'inundabilitat que consta dins els documents del mateix Pla, i bàsicament, per la indeterminació en el POUM dels diferents àmbits afectats pels possibles períodes d'inundabilitat i la seva regulació, d'acord amb les limitacions legals que afecten a aquests diferents àmbits hidràulics.

La complementació d'aquest estudi d'inundabilitat en els termes que esmenta la sentència, ha de permetre l'adequació del POUM-2010 a les consideracions de la mateixa, incorporant les regulacions i justificacions necessàries per a cada un dels diferents àmbits hidràulics.

Es planteja doncs en aquesta revisió del POUM, completar l'estudi d'inundabilitat i incorporar dins les determinacions del POUM-2010 les determinacions a que fa referència l'esmentada sentència, que tant si es ratificada en cassació o no pel Tribunal Suprem, permetrà completar les determinacions del Pla i redundarà en benefici de la seguretat de la població.

Aquesta revisió del POUM partirà doncs, de l'actualització dels treballs del POUM-2010, incorporant les determinacions resultants de les modificacions legislatives vigents i dels nous plans sectorials aprovats, així com dels ajustos o modificacions que estimi oportú el Consistori per a una millor adaptació als criteris actuals i de facilitat de gestió, i les que resultin de la tramitació del Pla i/o del procés de participació ciutadana.

2. Contingut del POUM.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Blanes està format pels documents següents:

- Memòria d'informació
- Memòria d'ordenació
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació
- Normes Urbanístiques
- Catàleg de béns
- Catàleg de masies i cases rurals
- Agenda i avaluació econòmica
- Estudi ambiental estratègic
- Memòria social

- Participació ciutadana
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- Estudis de riscos
- Estudi d'inundabilitat
- Resum comprensiu

3. Criteris i objectius urbanístics del nou POUM

Es relacionen a continuació els criteris i objectius que han servit de base per als treballs de redacció del nou Pla, i que es van exposar i debatre en l'Avanç de planejament.

3.1 Criteris i objectius urbanístics:

1.- Punt de partida

- Refer les deficiències en l'estudi d'inundabilitat del POUM-2010, que assenyala la sentència 237 de 31 de març de 2015 del TSJC

2.- Equipaments i serveis de capitalitat

- El Pla ha de preveure i localitzar el sòl necessari per dotar i consolidar equipaments i serveis d'abast supramunicipal.
Un dels espais representatius en aquest sentit es "l'illa de Blanes", la nova Àrea de Centralitat de l'Avinguda Catalunya que hauria de permetre impulsar noves dinàmiques i atractius turístics i culturals de la ciutat, tot contribuint a un equilibri amb la millora de la qualitat urbana dels barris i sectors propers.
- Una segona àrea important, que incidirà en la dinàmica dels serveis que ofereix la ciutat és la nova zona esportiva municipal. El Pla ha de recollir i definir les condicions i característiques urbanístiques per a la consolidació, ampliació i projecció d'aquesta nova àrea, així com la seva imbricació amb el teixit urbà de la ciutat.
- Altres equipaments com l'Hospital comarcal i els Jutjats, o infraestructures com l'estació de RENFE, configuren aquesta oferta de serveis de capitalitat, que el Pla haurà de valorar i completar en cada cas.
La dinàmica generada per aquests serveis comportarà la necessitat d'adoptar les solucions més adients de mobilitat i d'aparcament, tant perifèriques com dins cada àmbit de la ciutat.
- El Pla ha de tendir també, a facilitar l'equilibri en els equipaments i serveis entre els diferents barris de la ciutat.

3.- Infraestructures bàsiques

- En relació a la prolongació de l'autopista del Maresme (C-32) fins a Lloret o en direcció cap a Maçanet de la Selva, cal esmentar que la seva traça ve establerta en el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines i el POUM l'ha d'incorporar obligatòriament dins les seves determinacions, al tractar-se d'un planejament sectorial de rang superior.
Aquesta "variant de Blanes", absorbirà bona part del trànsit que travessa la ciutat, i permetrà un replanteig de les característiques de l'actual carretera d'Accés a la Costa Brava, com a una nova via urbana, integrada amb l'entorn, i amb una reserva d'espai segregada per al transport públic.
- El Pla haurà d'incloure, en relació al Port, els projectes que s'acordin per aquesta infraestructura bàsica de la ciutat, d'acord amb la legislació sectorial corresponent. També haurà de valorar la seva integració en el teixit urbà, sempre dificultosa per la seva complicada accessibilitat.
- Pel que fa al ferrocarril, el Pla haurà de preveure les dinàmiques generades per la seva possible potenciació: per un costat, l'arranjament sempre aplaçat, de

l'ampliació i millora de la línia del Maresme; i per l'altre costat, la seva connexió possible amb l'aeroport i l'estació del Tren d'Alta Velocitat.

A la escala urbana municipal, el Pla tindrà en compte que la possible remodelació de l'àrea industrial més propera a l'estació, hauria de facilitar la millora de la connexió de l'estació amb la ciutat.

- La transformació de l'actual carretera GI-682 (carretera de Lloret) en una via urbana, hauria de permetre també la incorporació d'una via segregada de transport públic, que possibilitaria l'enllaç des de l'estació fins a Lloret, i que hauria de donar servei a tota l'àrea urbana que formen ambdós municipis.

4.- Reestructuració urbana del centre urbà

- Manteniment i posta en valor de l'àmbit del recinte emmurallat, i dels ravals tradicionals de S'Auguer i Sa Carbonera.
- Potenciar els equipaments comercials de l'àrea Dintre Vila i del Mercat de Blanes creant un sol gran nucli comercial el perímetre del qual seria el passeig Cortils i Vieta, carrer Ample, rambla Ruyra, plaça Solidaritat i carrers Jaume i, Pep Ventura, Mas Enlaire, Sebastià Llorens i Anselm Clavé.
- Incorporar el Catàleg de bens a protegir del Patrimoni ambiental, arquitectònic i històric-artístic.
- Fomentar polítiques d'accés a l'habitatge.
- Incrementar l'oferta comercial i d'oci.
- Fomentar la renovació i la rehabilitació energètica de l'edificació
- Adaptar la normativa a la legislació sectorial vigent i simplificar la seva aplicació.
- Fomentar les polítiques d'estalvi i millora ambiental.

5.- Expansió urbana residencial

- El Pla ha de definir els límits físics del creixement urbanístic de la ciutat, atenent a criteris de continuïtat urbanística i densitat, així com preveure els mecanismes per a la integració de barris perifèrics al nucli urbà central.

En aquest sentit, el creixement residencial del Pla s'hauria de limitar a "relligar" les urbanitzacions perifèriques existents al nord de la carretera d'accés a la Costa Brava, Valldolitg, Mas Borinot, Mas Güelo, Residencial Blanes, Ca la Guidó, ... per facilitar-ne la seva integració, i reordenar-ne la trama viària i l'estructura urbana.

6.- Política d'habitatge

- El Pla haurà de preveure el sòl necessari i adequat, així com els instruments per a les polítiques d'accés a l'habitatge.
- Aquestes polítiques han de tendir a més, a optimitzar el parc existent d'habitatge incentivant la seva ocupació.

7.- Criteris d'impuls a l'economia. Reordenació de la zona industrial

- El Pla ha de crear les condicions d'oferta de sòl necessàries per a que les activitats econòmiques existents a Blanes, i en especial les activitats industrials, puguin tenir continuïtat.

En aquest sentit, ha d'establir facilitats pel manteniment de l'activitat industrial de les empreses existents, i en cas de renovació d'aquestes, donar prioritat al manteniment de l'ocupació industrial per damunt d'altres activitats, tot fixant els criteris per a la integració urbana de les àrees en transformació.

- Preveure l'ampliació del sòl industrial en el límit oest de l'àrea urbana, el que ha de permetre l'obertura d'una ronda oest que faciliti l'accés a l'estació.
- Evitar els usos impropis en les àrees d'activitats econòmiques existents i futures.
- Estudiar l'oferta de sòl industrial existent per valorar-ne la idoneïtat, i en els sectors propers a àrees residencials establir franges de protecció suficients per mantenir la compatibilitat dels usos i garantir la qualitat urbana i ambiental d'aquestes.

8.- Activitat comercial i de serveis

- Crear les condicions per a que l'oferta comercial i d'oci de Blanes mantingui i incrementi la seva potencialitat, tant en comerç del centre urbà com en polígons especialitzats. La dinàmica generada per aquest sector comportarà la necessitat d'adoptar les solucions més adients de mobilitat i d'aparcament.

9.- Turisme i zona de S'Abanell

- Potenciar el sector turístic, per ampliar el seu pes dins l'activitat econòmica del municipi, i facilitar la millora de l'oferta hotelera de la ciutat mitjançant la qualificació de sòl i l'adequació de la normativa de manera que estimuli i faciliti la implantació d'aquesta activitat.
- Renovació de la zona turística per a facilitar l'activitat hotelera per damunt d'altres activitats turístiques o residencials, evitant-ne la transformació abans d'hora i facilitar-ne la seva gestió.
- Mantenir l'oferta de càmpings, per recolzar aquest sector turístic que dona vida al comerç i serveis del municipi.
- Preveure sòl per equipaments que poden reforçar sectors com el turístic i el comercial.

10.- Equipaments i dotacions

- D'acord amb les previsions demogràfiques del propi Pla, s'haurà de reservar el sòl necessari per a la dotació d'equipaments tant de barri com de ciutat. La ubicació d'aquests equipaments ha de tendir a buscar un equilibri entre les diferents àrees de la ciutat i la centralitat i concentració que en faciliten la seva utilització.

11.- Espais lliures i parcs urbans

- Establir una xarxa de parcs públics que garanteixi la qualitat urbana i ambiental de la vila.
- Delimitació com a espais lliures públics de les fites elevades del àrea urbana, amb la inclusió dins d'un gran parc lineal dels indrets prominents que permeten percebre la geografia de la ciutat, i conformar aquesta futura "ciutat-parc" que des de Sant Joan, passant pels Padrets, el Salt topogràfic de la Plantera arriba fins a Racó Blau.
- Preservació com a espais lliures de la muntanya de Sant Joan i els àmbits forestals adjacents.

12.- Revalorització ambiental i paisatgística. Sòl no urbanitzable

- Protecció dels espais naturals i la biodiversitat del municipi.
- Protecció dels valors identitaris i de qualitat paisatgística del municipi.
 - Protecció dels tres turons
 - Protecció Pinya de Rosa muntanya de Sant Joan i àmbits forestals adjacents
 - Mantenir el connector ecològic i les separacions de les àrees urbanes que permeten enllaçar Pinya de Rosa amb els àmbits forestals de Sant Pere del bosc.
- Preservació de l'activitat agrícola del parc agrari del Delta del Tordera.
- Delimitació dels àmbits inundables i regularització dels càmpings
- Buscar la integració entre els espais naturals del sòl no urbanitzable amb els espais verds del sòl urbà, facilitant les connexions i els camins d'enllaç entre l'àrea urbana i els terrenys agrícoles i forestals propers.

13.- Foment de la mobilitat sostenible

- Potenciar el transport públic, la integració de modes de transport i la creació de xarxes de mobilitat que afavoreixin el vianant i les bicicletes.

- Facilitar l'accés i l'intercanvi modal amb el ferrocarril, amb la millora de la integració del ferrocarril al nucli urbà.
- Relligar el sistema viari, per reforçar la connexió entre les diferents barris de la ciutat, formant en el possible una xarxa viària de distribució de tràfic urbà equilibrada, sense castigar o col·lapsar les vies principals

3.2 Criteris i objectius ambientals:

- Garantir la conservació dels hàbitats d'interès comunitari identificats i vetllar per la millora del seu estat.
- Fomentar un creixement urbanístic que potenciï la mixticitat d'usos i que aposti, en la mesura del possible, per una tipologia edificatòria de major densitat.
- Conservar i posar en valor el sòl agrícola de la plana al·luvial del Tordera com a element vertebrador del sòl no urbanitzable.
- Ordenar les zones on s'identifiquen edificacions disperses en SNU per tal de minimitzar-ne el seu impacte ambiental.
- Garantir la no afectació als terrenys inclosos en les diferents figures de protecció ambiental i vetllar pel manteniment dels valors que n'han motivat la seva protecció.
- Incentivar les estratègies de gestió dels espais naturals d'interès, especialment les zones de ribera i l'àrea boscosa dels Tres Turons.
- Garantir la funcionalitat dels corredors ecològics terra-mar identificats als extrems meridional i septentrional del terme.
- Potenciar la xarxa de verd urbà del municipi i la connexió amb els espais verds de la resta del terme
- Potenciar la recuperació dels eixos fluvials, tant pel que fa a la qualitat de les aigües com a l'estat dels seus marges i ecosistemes de ribera.
- Garantir la qualitat de les aigües subterrànies del municipi, vetllant per una correcta gestió de les captacions i dels impactes derivats de l'activitat agrícola
- Garantir els sistemes de tractament d'aigües residuals necessaris per a garantir la qualitat dels abocaments.
- Garantir la compatibilitat dels creixements previstos amb els riscos naturals identificats.
- Establir una estratègia per la gestió del paisatge per tal de conservar i millorar la qualitat del paisatge en la globalitat del municipi.
- Garantir i millorar la connexió i la permeabilitat entre el nucli urbà i el sòl no urbanitzable.
- Identificar acuradament els períodes punta per tal de garantir la suficiència de les xarxes de serveis.
- Potenciació dels criteris d'ecoeficiència en l'edificació i la urbanització.
- Integrar mesures i estratègies d'adaptació al canvi climàtic

4. Canvis en relació al model del Pla General (PGOU-89)

El POUM fa un gir substancial en el planteig i el model d'ocupació del PGOU-89, tant en els criteris d'ocupació i valoració del territori (medi físic), com en les estratègies sobre el recolzament dels diferents sectors econòmics, i en la concepció de l'ordenació urbanística i la qualitat urbana resultant.

En relació al medi físic, el POUM consolida la protecció del delta del Tordera al límit sud de la ciutat, i de Pinya de Rosa i la resta d'àrea costanera en el límit nord del terme municipal, trencant la tendència de la ciutat a expandir-se cap aquests dos

extrems, i propiciant un creixement més compacte cap a l'interior de l'àrea urbana; lo que ha de permetre "recosir" els barris i urbanitzacions perifèriques amb el nucli urbà central, facilitant una millor accessibilitat i una major relació i cohesió social.

El POUM desqualifica la part no desenvolupada de la urbanització Serra Llarga i incorpora la desqualificació del sector urbanitzable de Pinya de Rosa, i preserva com a connector biològic l'àrea annexa a l'espai d'interès natural de Pinya de Rosa, per evitar l'aïllament d'aquest indret en relació a les àrees boscoses properes.

El Pla incorpora com a sòl no urbanitzable l'àmbit ocupat pel càmping El Pinar, al delta del Tordera, que l'antic PGOU incloïa dins el sòl urbà.

Dins l'àrea urbana que ocupa la ciutat, el nou Pla "allibera" les àrees geogràfiques prominents per destinar-les a espais lliures (zones verdes) de Racó Blau, càmping La Sardana, i finca Paradís, que el PGOU 89 preveia edificar i afortunadament encara no s'havien desenvolupat. Aquesta preservació de les àrees preeminentes i en gran part arbrades, com a fites visuals de la geografia sobre la que s'assenta la ciutat, es considera en el nou POUM com un dels objectiu principals per a la millora de la qualitat i del paisatge urbà de la ciutat futura. En base a aquesta reserva de parcs urbans, s'estructura "la ciutat parc" relligada per una xarxa bàsica de carrers amb prioritat per a vianants, que completa la vialitat per a vehicles, i la xarxa per a bicicletes.

En relació a les polítiques de recolzament dels diferents sectors econòmics, el nou Pla, aposta per la diversificació i la complementarietat, i amb aquesta finalitat canvia els usos i la normativa per reservar i prioritzar usos hotelers (turístics) i industrials..

En relació a les polítiques d'ordenació urbana, el Pla a partir d'una més acurada definició tipològica estableix normes més específiques per a la protecció del patrimoni històric, el recinte emmurallat i dels ravals de S'Auguer i Sa Carbonera.

El Pla rectifica les densitats i tipologies del PGOU-89, rebaixant per la part alta la densitat màxima dels dos sectors pendent de desenvolupar (de 75 a 60 habitatges/ha.), no qualifica noves zones de baixa densitat, fixa densitats mínimes dins el sòl urbà (1 habitatge/cada 80 m2 construïts) i reajusta els paràmetres normatius, mesures totes elles encaminades a un millor equilibri entre els diferents barris que han de conformar la ciutat.

El Pla incorpora un nou capítol normatiu que resumeix les polítiques i la normativa de mesures de protecció mediambiental i paisatgística, i d'estalvi energètic de la ciutat.

5. Canvis en relació al anterior POUM -2010

Aquesta revisió del POUM que ara es redacta té la seva base amb els mateixos criteris i objectius del POUM aprovat l'any 2010, i del qual s'han actualitzat els estudis d'informació urbanística, territorials i socioeconòmics, i al que s'han incorporat les determinacions resultants de les modificacions legislatives vigents i dels nous plans sectorials aprovats: el Pla territorial parcial de les comarques Gironines i la modificació del Pla director urbanístic del Sistema Costaner.

El nou POUM complementa l'estudi d'inundabilitat en els termes i consideracions que esmenta la sentència 237 de 31 de març de 2015 del TSJC, incorporant les regulacions i justificacions necessàries per a cada un dels diferents àmbits hidràulics, i s'adequa al R.D. 638/2016, "de 9 de diciembre, que modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico" (R.D. 849/1986).

El temps transcorregut des de l'inici de redacció de l'anterior POUM-2010, que va ser el 2005, amb el canvi de cycle econòmic i la davallada del sector de la construcció, han fet que l'Ajuntament hagi cregut oportú fer una reconsideració sobre els terminis de desenvolupament dels nous sectors urbanitzables, i optar per passar els sòls urbanitzables situats al nord de la Carretera Costa Brava a no delimitats, i per tant, que restin pendents de que el propi consistori delimiti o programi aquest sectors en funció de les necessitats reals de cada moment.

El Pla incorpora a més petits ajustos o modificacions que ha estimat oportú el Consistori per a una millor adaptació a criteris actuals i de facilitat de gestió, o que provenen del procés de participació ciutadana, així com les noves regulacions resultants de les diferents sentències judicials emeses en relació al POUM-2010.

6. PROPOSTES DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL I EL PROJECTE DE CIUTAT

6.1 Sistema viari, infraestructures de comunicacions

El POUM incorpora la traça de la nova prolongació de l'autopista del Maresme (C-32) fins a Lloret. Aquesta "variant de Blanes", absorbirà bona part del trànsit que travessa la ciutat, i permetrà un replanteig de les característiques de l'actual carretera d'accés a la Costa Brava, com a una nova via urbana, que ha de permetre relligar els barris situats a l'altre costat d'aquesta carretera amb l'àrea urbana central de la ciutat.

El Pla afegeix la reserva d'espai al costat d'aquesta carretera de Lloret, per una via de transport públic segregada, que permeti l'enllaç des de l'estació fins a Lloret.

En aquest mateix sentit, el pla defineix les vies primàries de transport públic, reservant les traces per als carrils segregats de transport públic, i que permeten enllaçar les vies i accessos principals de la ciutat, amb l'estació del ferrocarril, i l'estació d'autobusos al centre urbà.

Dins l'estructura de la xarxa viària que planteja el POUM, s'incorpora també l'obertura de la nova Ronda Oest, que enllaçarà la carretera de Tordera (GI-600), des de la ciutat esportiva, passant per l'estació del ferrocarril, fins a l'avinguda Catalunya.

En els accessos a la ciutat que constitueixen les façanes i la primera imatge que projecta la ciutat, el POUM proposa que es redactin Plans Especials per cada un d'ells, per tal de definir les característiques com a vies d'accés i de passeig, el disseny, els materials, i el tractament urbà que pertoca a cada una d'aquestes entrades a la ciutat.

6.2 - Règim de sòl

Tal com determina la llei d'urbanisme el Pla estableix la divisió del sòl del terme municipal en sòl urbà, sòl urbanitzable delimitat i no delimitat i sòl no urbanitzable.

La delimitació del sòl urbà es limita a les àrees desenvolupades del municipi, que disposen del nivell de serveis urbanístics necessaris, i s'adeqüen als objectius de gestió urbanística del Pla.

D'acord amb els criteris d'ocupació territorial i de protecció mediambiental del Pla, el nou POUM classifica com a sòl urbanitzable no delimitat per a usos residencials, els terrenys situats al costat nord de la carretera d'accessos a la Costa Brava; i reserva

com a sol urbanitzable delimitat per a usos industrials els terrenys situats al límit oest de l'àrea urbana adjacent a l'actual zona industrial.

El resum de superfícies generals del règim del sòl del nou POUM es la següent:

	PGOU'89 Sup (Ha)	POUM'10 Sup (Ha)	POUM'17 Sup (Ha)
Sòl urbà General	382,32	354,2	398,38
Sòl urbà en PMU	1,81	27,38	28,73
Sòl urbà en PA	7,78	75,28	77,23
Sòl urbà	391,91	456,86	504,34
Sòl urbanitzable	201,6	137,61	106,65
Sòl no urbanitzable	1.161,70	1.160,74	1.144,22
Terme Municipal			1.755,21

6.3 – Sectors de sòl urbanitzable delimitat

El POUM classifica com a sòl urbanitzable delimitat els següents sectors objecte d'urbanització dins el període de vigència del Pla.

Sòl urbanitzable delimitat				Superf.	Ed Bruta	Sostre	Sostre	Habitatges	
Sector nom	ús	tramit	Ha	m2st/m2	Total	Resid.	dens	num	
SUD 1	Costa Brava	Res	Apr def	14,18	0,72	102.242,00	70.315,00	35,75	507
SUD 2	Racó Blau	Res		10,74	0,50	53.700,00	42.960,00	40,00	429
SUD 3	Les Mimoses	Res		1,59	0,43	6.837,00	6.042,00	38,00	60
SUD 4	Ronda Oest	Ind		19,00	0,70	133.000,00	0,00	0,00	0
				45,51		295.779,00	119.317,00		996

6.4 Polígons de gestió urbanística en el sòl urbà

El POUM defineix dins el sòl urbà, les zones susceptibles de transformació, i preveu la seva ordenació a través del corresponent Pla de Millora Urbana (PMU).

La relació de Plans de Millora Urbana fixats en el Pla, és la següent:

- PMU-1.- NYLSTAR 2
- PMU-2.- RHODIA IBERIA
- PMU-3.- PORTAL COSTA BRAVA

El POUM delimita a efectes de gestió diversos polígons d'actuació per tal de completar les determinacions de vialitat i espais lliures i/o completar els serveis urbanístics.

La relació dels polígons delimitats en el Pla, és la següent :

- PA-1.- LA SARDANA (discontinuo)
- PA-2.-CALA SANT FRANCESC
- PA-3.- VALLDOLITG 1
- PA-4.- VALLDOLITG 3

- PA-5.- PUIG DE LA DONA
- PA-6.- MAS GÜELO
- PA-7.- NYLSTAR 1
- PA-8.- CARRETERA DE LLORET (discontinuo)
- PA-9.- S'ABANELL
- PA-10.- CRISTÒFOL COLOM
- PA-11.- FORMENTERA
- PA-12.- SANT JOAN – MOLÍ D'AVALL (discontinuo)
- PA-13.- SA MASSANEDA
- PA-14.- PARADÍS – A V. EUROPA (discontinuo)
- PA-15.- PEIXOS ROS
- PA-16.- VALL DE BURG (discontinuo)

6.5 Les polítiques de sòl i habitatge

El POUM tal com estableix la legislació urbanística vigent qualifica sòls per a habitatge de protecció pública per tal d'assegurar el dret a l'habitatge i facilitar-ne l'accés.

L'avaluació de les necessitats i les polítiques d'habitatge d'aquest POUM es recullen en la Memòria social i l'Agenda del POUM. Aquesta Agenda recull les polítiques municipals de sòl i habitatge, i conté les previsions per al seu desenvolupament, així com la seva programació.

El Pla ordena les diferents zones residencials d'acord amb les seves preexistències i característiques pròpies, fixant les condicions d'edificació i delimitant el nombre màxim d'habitatges per a cada zona, per tal d'evitar l'excessiva densificació.

El resum de les previsions de nous habitatges que possibilita el POUM és el següent:

Sòl urbà Pol.lígons d'Actuació							
Polígon Actuació				sup (m2)	Sostre Resid	Habitatges	
nom		us	règim	pol	total	dens	num
PA	1 La Sardana	Res	No consd	46.042	15960		159
PA	3 Valldolitg 1	Res	No consd	3.646	3.375		42
PA	14 Paradís - Av. Europa	Res	No consd	24.623	11.970		149
PA	16 Vall de Burg	Res	No consd	77.291	43.806		547
				151.602			897
Sòl Urbanitzable							
Sector				Sup (Ha)	Ed Bruta	Habitatges	
nom		ús	tramit	sector	m2st/m2	dens	num
SUD	1 Costa Brava	Res	Apr def	14,18	0,72	35,75	507
SUD	2 Racó Blau	Res		10,74	0,50	40,00	429
SUD	3 Les Mimoses	Res		1,59	0,43	38,00	60
	TOTAL			26,51			996
						Total POUM	1.893

D'aquests 1.893 nous habitatges, el POUM reserva un mínim de 521 per habitatges de protecció pública.

Dins aquests habitatges de nova implantació que preveu el POUM, també s'han de tenir en compte el potencial romanent d'habitatges que resten per edificar del planejament anterior. És a dir, les parcel·les que ja tenen la condició de solar, i poden ser edificades en qualsevol moment i que estan quantificades en uns 600 habitatges.

També s'ha de tenir present, segons les dades del cens de 2011, que hi ha uns 7.062 habitatges de segona residència i 2.238 habitatges buits, dels quals es preveu que una petita part dels habitatges de segona residència passin a ser habitatges habituals, tal com ja ha anat succeint en els darrers anys.

6.6 Les activitats econòmiques i industrials

El POUM reserva per a sòl industrial els terrenys situats al límit oest de la ciutat, completant els polígons ja existents en aquesta àrea.

Els terrenys industrials s'agrupen en el sector urbanitzable "Industrial Ronda Oest" que permetrà l'obertura de la nova Ronda oest, i en els sectors de sòl urbà subjectes a Plans de Millora Urbana per a la seva transformació.

En aquests sectors el Pla preveu usos exclusivament industrials, per tal de mantenir i possibilitar aquesta activitat industrial dins el municipi, i evitar que aquests sectors siguin ocupats per instal·lacions comercials o altres que dificultin el manteniment i la renovació de l'activitat industrial dins del propi municipi.

Per als sectors ja consolidats, el Pla unifica el tractament normatiu i amplia i unifica els usos admesos dins els mateixos.

El Pla defineix, també els àmbits per a activitats econòmiques que incorporen les zones ja desenvolupades, així com els sectors propers a la carretera d'accés Costa Brava.

El Pla qualifica per activitats econòmiques industrials 56,32 hectàrees de sòl, de les quals 19ha són de nova creació, el sector urbanitzable delimitat de Ronda Oest amb un sostre potencial de 133.000 m² edificables, a les que s'han d'afegir 22,23 Ha dins zona de renovació urbana industrial, amb els plans de millora urbana de Nylstar i Rhodia Iberia.

6.7 Les activitats turístiques. Zona hotelera i campings.

El POUM té com objectiu mantenir i potenciar el sector turístic de la ciutat en les seves dos vessants diferenciades, el sector hotelier i l'àmbit dels campings.

El sector turístic té un pes petit en l'activitat econòmica del municipi, si es compara amb els municipis propers de Lloret de Mar, Malgrat o altres municipis costaners, disposant de pocs establiments hotelers (únicament 11 hotels a Blanes de 3* o categoria superior, amb 3.162 places hoteleres, en comparació als 120 hotels amb més de 30.000 places de Lloret de Mar), i una superfície destinada a campings de 52 has. amb unes 10.872 places.

El POUM aposta perquè s'incrementi el pes d'aquesta activitat turística en els propers anys, per a contrarestar en part, la disminució del sector industrial dins l'economia local, i prioritza la implantació de nous establiments hotelers, com a motor d'aquest sector turístic.

Es considera el sector hotelier com la inversió de major valor afegit, la que genera més llocs de treball i més activitat complementària induïda, i la que aporta el major retorn a l'economia del municipi. Amb aquest objectiu, el Pla prioritza donar facilitats per a la implantació de nous establiments hotelers, reservant per a aquest ús hotelier les parcel·les i àrees no edificades de la zona de S'Abanell, i fixa les determinacions normatives amb l'objectiu de facilitar les condicions, per tal de que aquesta activitat augmenti el seu pes dins els sectors econòmics de la ciutat.

Per aquesta finalitat, el Pla reserva com a zona hotelera els terrenys propers als carrers Formentera i Cristòfol Colom, ocupats en part per instal·lacions de càmpings, i que es delimiten en diferents polígons d'actuació per facilitar la seva gestió. Els desenvolupament d'aquests polígons permetrà l'obertura de la prolongació del carrer Formentera com a Passeig fins al mar (la nova Avinguda dels hotels), i que s'hauria de convertir en un nou eix de centralitat de l'activitat turística.

El Pla proposa així mateix, millors condicions amb una major edificabilitat per a l'ús hoteler amb categoria mínima de 4* en relació a l'ús residencial en els solars no edificats de la zona de S'Abanell, per incentivar i potenciar aquesta activitat hotelera. Dins els nous àmbits i polígons d'actuació per activitats hoteleres es preveu un sostre de més de 97.000 m², el que representa un potencial d'unes 5.700 noves places hoteleres per a hotels de 4*.

En relació als càmpings, el POUM considera que formen actualment la part més important del sector turístic municipal, amb una ocupació de 52 has. amb 3.624 unitats d'acampada el que representa unes 10.872 places, i generen activitat induïda sobre l'activitat econòmica i el teixit comercial de la ciutat.

En l'actualitat existeixen vuit zones d'acampada autoritzades que el POUM recull dins la zona NU-C1 i NU-CE (càmping): El càmping La Masia, càmping Sol-Mar, càmping Cavall de Mar, càmping Roca, càmping Blanes, càmping Blanc d'Eivissa, càmping Bella Terra i càmping Voramar

El Pla preveu el manteniment de l'activitat d'aquests càmpings existents, fixant les condicions per possibilitar la millora de les instal·lacions i sempre que es garanteixin les condicions de seguretat per aquesta activitat. Atès que totes aquestes zones d'acampada es troben situades dins l'àmbit de la zona inundable del delta del Tordera, amb diversos graus o nivells de perillositat, pel manteniment d'aquestes activitats resten obligades, d'acord amb la Disposició addicional dinovena del TRLU (Llei 5/2017, del 28 de març) d'elaborar un pla de gestió del risc, i costejar, i si s'escau, executar les mesures correctores que siguin necessàries per a prevenir els danys, de conformitat amb el pla especial urbanístic tramitat amb aquesta finalitat.

Existeix a més un altre càmping amb autoritzacions administratives, el càmping El Pinar, situat a tocar el riu Tordera i dins l'àmbit del sistema hídric del mateix riu, per lo qual, el Pla no l'inclou dins la zona apte per aquest usos d'acampada, al considerar-lo com un àmbit d'elevat risc d'inundacions, al ésser l'ocupació natural del delta del riu i com a tal, de possible zona fluvial per avingudes ordinàries

Per altra part, el POUM no incorpora les ampliacions existents dels càmping Bella Terra i Blanc d'Eivissa, efectuades sense cap autorització administrativa, però existents amb anterioritat al 16 de juny de 2005 (entrada en vigor del PDUSC).

La disposició transitòria segona de la Modificació puntual del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC 1), preveu la possibilitat d'incorporar les ampliacions dels càmpings existents amb anterioritat al 16 de juny de 2005, encara que no disposin de cap autorització administrativa, ...*"en cas que el planejament municipal i les proteccions sectorials ho admetin"*.

Tenint en compte que aquestes instal·lacions es troben situades dintre de la zona de flux preferent de La Tordera i a la vista de les consideracions de l'informe de l'ACA que desestima noves legalitzacions, l'Ajuntament no incorpora l'ús de càmping per dites instal·lacions, sens perjudici de restar a les consideracions i determinacions que fixi l'administració hidràulica competent per a la regulació d'aquests àmbits.

6.8 Els espais lliures

El Pla proposa una estructura de grans espais oberts, amb la creació de nous parcs, com el del Racó Blau, la Sardana, finca Paradís, més els espais lliures ja existents de Sant Joan, així com els espais oberts de Marimurtra, Pinya de Rosa, o el parc agrari del Tordera.

Aprofitant la topografia accidentada del salt de la plana superior de Can Borell i els Pavos sobre la plana de S'Abanell, es proposa la creació d'un continu de parcs urbans al llarg d'aquest front urbà, amb un recorregut lineal de prop de dos quilòmetres, que des dels Padrets desemboca en el Parc del Racó Blau amb una superfície superior a les 10 hectàrees.

Aquesta successió de parcs que van preservant la part de topografia més elevada que va des dels Padrets fins al Parc del Racó Blau, juntament amb la preservació de la part més elevada de la muntanya de Sant Joan fins al promontori del Convent de Blanes en el front de mar, permetran mantenir la visió del paisatge i la geografia de l'assentament urbà, i el reconeixement de la identitat pròpia de la ciutat expressada en múltiples imatges i postals del front de mar.

Aquesta disposició de nous parcs juntament amb els espais lliures locals ja existents en els diferents barris, conforma una ciutat densa però amb espais de grans dimensions, que permetran un esponjament de la ciutat construïda, i facilitaran la disposició de recorreguts de passeig per a vianants, recorreguts de salut o altres, que enllacen la ciutat central amb bona part dels indrets i punts emblemàtics de la ciutat, tals com les restes arqueològiques dels Padrets, el Racó Blau, el Puig de Sant Joan, Santa Bàrbara, o els jardins botànics de Marimurtra i Pinya de Rosa...

El Pla manté la previsió dels espais lliures de la muntanya de Sant Joan, donades les seves característiques boscoses i de fortes pendents, així com la seva posició de fita molt visible des de l'àrea urbana, a fi de preservar-la del procés urbanístic i evitar-ne la seva degradació.

El pla preserva també la pineda no edificada de la finca Perpinyà, coneguda com a finca Paradís, una nova peça prevista com a espais lliures que permetrà mantenir aquest espai verd sense edificar, en la part central de l'àrea urbana, adjacent al centre històric, i molt densa en aquest moment.

Aquesta previsió d'espais lliures permetrà disposar d'una bona xarxa d'espais lliures, amb una disponibilitat dins la trama urbana de 20,31 m² de superfície d'espais lliures per cada 100 m² de sostre residencial potencial (per sobre dels 20 m² mínims exigits a la Llei d'urbanisme), i en els nous sectors de planejament, aquest estàndard ascendirà fins a 84,62m² de sòl d'espais lliures per cada 100 m² de sostre residencial potencial

6.9 Els equipaments

Els equipaments previstos en el Pla responen a les diferents categories: de proximitat o sistemes locals, de servei general a la ciutat i d'abast comarcal i/o supramunicipal.

Els equipaments de barri, escoles bressol, escoles d'ensenyança primària, centres cívics es reparteixen per a tota la ciutat, en els diferents barris, fet que facilita la seva accessibilitat per tal de que la població a que donen servei pugui accedir-hi amb facilitat, preferentment a peu. Són de dimensió mitjà o petit.

Els equipaments de sistema general o d'abast municipal, com els instituts, l'Ajuntament, Casa de la vila, el centre d'assistència primària, donen servei a tota la població, estant localitzats en llocs amb bona accessibilitat, i amb facilitats per accedir-hi amb transport públic.

Per altra banda els equipaments d'abast comarcal, que donen suport a més d'un municipi com l'Hospital comarcal, els jutjats, el mercat, la ciutat esportiva, tenen definida la seva ubicació, en la que es disposa la xarxa bàsica de transport públic

Per últim, s'han d'afegir els equipaments de projecció exterior, i de suport bàsic pel sector turístic i per la projecció exterior de la ciutat, tals com els jardins botànics de Marimurtra i de Pinya de Rosa, i els nous equipaments de l'Illa de Blanes (Portal Costa Brava) i la reserva del nou sector per a recinte firal i/o estudis universitaris.

7. Estudi d'inundabilitat. Mesures de preservació en front al risc d'inundabilitat.

Per últim i donada la importància de l'estudi d'inundabilitat en els treballs de redacció del nou POUM, s'incorpora aquí, un resum de les seves determinacions.

El Pla incorpora l'estudi d'inundabilitat, per establir els àmbits i les determinacions per fer front als riscos d'inundabilitat en l'ordenació dels diferents usos en el territori.

Els treballs han estat realitzats per l'enginyeria ABM-JG, especialitzada aquests estudis de planificació hidràulica, a partir dels estudis propis, i dels treballs efectuats en el procés de redacció de la PEF del riu Tordera i riera Vall de Burg per part de l'Agència Catalana de l'Aigua, i facilitats per la mateixa.

Els treballs s'han complementat amb els estudis del règim hidràulic de la riera de Blanes.

D'acord amb els criteris establerts per la pròpia Agència Catalana de l'Aigua, els estudis s'efectuen a partir d'un model digital del terreny i amb aplicació mitjançant el model matemàtic HEC-RAS, que permet la simulació hidràulica en règim gradualment variat, amb l'objectiu d'avaluar el comportament del flux en les diferents situacions d'avinguda. Els resultats que es poden representar en tot tipus de plànols o base cartogràfica, i es representen en aquest estudi sobre fotografia aèria rectificada i georeferenciada, d'acord amb els criteris adoptats per l'ACA., per aquests treballs.

La representació gràfica de la zona fluvial, el sistema hídic i las zones inundables pels diferents períodes de retorn, consten en l'esmentat estudi hidràulic, ja que per si mateixes, no corresponen a zonificacions urbanístiques del POUM, però han servit per a determinar els àmbits i els usos permesos en les diferents zonificacions d'aquest, així com les obres de protecció necessàries per adaptar-los a les directrius de preservació en front als riscos d'inundació establertes en el "Reglamento del Dominio Público Hidraulico"(segons modificació del R.D. 638/2016, de 9 de diciembre)

L'Agència Catalana de l'Aigua, preveu en el "Pla de Gestió del risc d'inundació"(PGRI) i en el Programa de mesures de l'àmbit hidrològic del PGRI (PMH), algunes actuacions en la conca mitjana del Tordera, però desestima l'elevació de la mota existent, u altres obres similars per la seva inoperància en la contenció dels possibles aiguats, en aquest àmbit deltaic d'àmplies dimensions. L'ACA aboga en aquest cas, perquè s'evitin noves ocupacions en els àmbits afectats i en el control i la gestió del risc en els àmbits ja ocupats, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

La interpretació i integració dels resultats dels models hidràulics del riu Tordera, la riera Vall de Burg i la riera de Blanes en el context dels treballs del POUM, en aplicació de la directriu de preservació front als riscos d'inundació establerta pel Reglament de la Llei d'Urbanisme (decret 305/2006 de 18 de juliol, Article 6) i pel "Reglamento del Dominio Público Hidraulico"(RDPH) segons modificació del R.D. 638/2016, de 9 de diciembre, ha permès determinar la compatibilitat de les zonificacions i usos proposats en tots els àmbits urbans i urbanitzables amb relació al risc d'inundabilitat.

D'acord amb aquesta interpretació dels resultats dels models hidràulics d'aquest estudi, el Pla incorpora normativament l'obligatorietat d'efectuar estudis propis detallats a escala del planejament derivat, pel desenvolupament de les obres d'urbanització dels sectors SUD 1-Costa Brava, SUD 2-Racó Blau, i SUD 4-Industrial Ronda Nord, el que permetrà establir les cotes de nivell més idònies per la rasant dels carrers que limiten amb els àmbits afectats per possibles períodes d'inundabilitat, i per tant corregir l'afecció de risc del sector així com dels sols urbans colindants. El desenvolupament del sector urbanitzable "SUD 4 Industrial Ronda Nord", comportarà l'execució del nou vial Ronda Nord que enllaça la carretera de Tordera amb l'estació del ferrocarril i la carretera de Malgrat, que actuarà com a "mota" de contenció per als possibles períodes d'inundabilitat dels àmbits urbans industrials actualment afectats.

Pel que respecta a les zones urbanes ja edificades i afectades pels riscos d'inundació, el POUM incorpora les mesures i limitacions d'usos que determina la legislació abans citada (RDPH).

En el cas dels àmbits urbans afectats per la delimitació del flux preferent del riu Tordera o de la riera de Blanes, el POUM incorpora les limitacions d'usos que estableix l'art. 9 i ssg. del RDPH, i determina en el plànol N-4.10 "Nivell cotes aigua-Q500" el nivells teòric de les cotes d'aigua per a l'avinguda del període de retorn de 500 anys.

Serveis tècnics municipals
Blanes juny 2017