



PLAN PARCIAL DE ORDENACION
FINYA DE ROSA 1994

TEXTO REFUNDIDO
A LA COMISION DE URBANISMO DE GERONA
DE 1 FEBRERO 1995

MEMORIA

por la propiedad: Manuel Guerrero
Abogado
equipo redactor: Concepción de la Villa
Arquitecto

Octubre 1994



GENERALITAT DE CATALUNYA

DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME

DOCUMENT OBJECTE D'APROVA-
CIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ
D'URBANISME DE GIRONA EN

DATA. 01 FEB. 1995
LA SECRETARIA

l'ajuntament...

Ple de data 07. abril. 1995

Blanes, 28 de abril de 1995

El secretari

INDICE

MEMORIA DE LA INFORMACION

1.- CONSIDERACIONES GENERALES

- 1.1 ANTECEDENTES URBANISTICOS
- 1.2 JUSTIFICACION DE LA REVISION DEL PLAN PARCIAL
- 1.3 PROMOTORES DE LA REVISION DEL PLAN PARCIAL
- 1.4 MARCO LEGAL
- 1.5 DETERMINACIONES DEL VIGENTE PLAN PARCIAL FINYA DE ROSA (1986)
- 1.6 DETERMINACIONES DEL VIGENTE P.G.O. BLANES (1989)
- 1.7 OBJETO DE LA PRESENTE PROPUESTA
- 1.8 AVANCE DE REVISION DEL PLAN PARCIAL

2.- INFORMACION

- 2.1 ANTECEDENTES
- 2.2 TOPOGRAFIA/ESTADO ACTUAL
- 2.3 SUPERFICIE Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 2.4 EDIFICACIONES
- 2.5 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

MEMORIA DE LA ORDENACION

3.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

- 3.1 AMBITO DE ACTUACION
- 3.2 OBJETIVOS DE LA ORDENACION
- 3.3 DESCRIPCION DE LA PROPUESTA
 - a) RED VIARIA, APARCAMIENTOS Y ACCESOS A LA COSTA
 - b) EQUIPAMIENTOS, PARQUES Y JARDINES
 - c) SUELO RESIDENCIAL
- 3.4 APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS
CUADRO RESUMEN DE LA PROPUESTA
- 3.5 ADECUACION DE LA PROPUESTA A LA LEGISLACION
VIGENTE Y AL P.G. DE ORDENACION URBANA
- 3.6 CESION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

4.- URBANIZACION

- 4.1 VIALIDAD
- 4.2 ALCANTARILLADO
- 4.3 AGUA
- 4.4 SUMINISTRO ELÉCTRICO
- 4.5 ALUMBRADO PUBLICO
- 4.6 JARDINERIA
- 4.7 TELÉFONO Y GAS
- 4.8 RED DE HIDRANTES
- 4.9 VALORACION DE LA URBANIZACION
- 4.10 ANEXO COSTES DE URBANIZACION



GENERALITAT DE CATALUNYA

DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME

DOCUMENT OBJECTE D'APROVA-
CIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ
D'URBANISME DE GIRONA EN

DATA 01 FEB. 1995

LA SECRETARIA



5.- EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

- 5.1 SISTEMAS DE ACTUACION
- 5.2 DIVISION POLIGONAL Y ETAPAS DE ACTUACION
- 5.3 PLAZOS DE EJECUCION DEL PLAN PARCIAL
- 5.4 GARANTIAS Y COMPROMISOS DE LOS PARTICULARES

6.- ORDENANZAS

7.- TIPOLOGIAS ORIENTATIVAS

8.- ESTUDIO ECONOMICO

9.- INDICE DE PLANOS

SERIE A : INFORMATIVA Y AVANCE

- 1. FOTOGRAFIA AEREA/EMPLAZAMIENTO
- 2. SITUACION (AMBITO DEL PP)
- 3. LIMITE ZONA MARITIMA TERRESTRE (ZMT)
- 4. CATASTRO (SUPERFICIE PROPIEDADES)
- 5. ZONIFICACION URBANISTICA SEGUN PLAN PARCIAL VIGENTE
- 6. PLAN PARCIAL "PINYA DE ROSA"
(APROBACION DEFINITIVA 16/04/86)
- 7. PREEXISTENCIAS EN EL AMBITO DEL PLAN PARCIAL
- 8. AVANCE DE ORDENACION : ORDENACION GENERAL
(APROBADO EN PLENO 8/11/93)
- 9. AVANCE DE LA ORDENACION. PARAMETROS
(APROBADO EN PLENO MUNICIPAL EL 8/11/93)

SERIE B : NORMATIVA

- | | |
|---|-----------------|
| 10. AMBITO DEL SECTOR | E- 1/2000 |
| 11. ORDENACION GENERAL | E- 1/2000 |
| 12. PARAMETROS Y USOS | E- 1/1000 |
| 13. ALINEACIONES Y RASANTES | E- 1/1000 |
| 14. SERVICIOS | E- 1/2000 |
| 15. PERFILES LONGITUDINALES DE LOS VIALES | E- 1/1000 1/100 |
| 16. SECCIONES TRANSVERSALES DE LOS VIALES | E- 1/100 |
| 17. RESERVA DE SUELO PARA POSIBLE AMPLIACION DE JARDIN BOTANICO | E- 1/2000 |
| 18. PROPUESTA DE LOCALIZACION DEL 10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO | E- 1/2000 |



MEMORIA DE LA INFORMACION

1. CONSIDERACIONES GENERALES

1.1 ANTECEDENTES URBANISTICOS

- El 30 de Mayo de 1968 parte de los terrenos del sector denominado Pinya de Rosa, en el extremo noreste del municipio de Blanes, propiedad del Sr. Rivièrre, Sr Roviralta y Sra Bori, se calificaron por el P.G.O. de Blanes como "Ciudad Jardin Extensiva" con el régimen urbanístico del suelo urbanizable programado y la gestión para su urbanización se puso en marcha en 1981 con la redacción del correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

Se aprobó provisionalmente el P.P.Pinya de Rosa en Junio de 1983 por el Ayuntamiento de Blanes y fue remitido a la Comisión Provincial de Urbanismo de Girona para su aprobación definitiva. Esta, en sesión del 20/07/83, acordó devolver a los Promotores toda la documentación para su posterior enmienda según criterios que modificaban la ordenación física y la unidad de actuación urbanística.

Como consecuencia de las determinaciones establecidas por la Comisión d'Urbanisme de Girona se realizaron las gestiones necesarias con el Ayuntamiento, llegando incluso a la cesión libre y gratuita de los terrenos para la edificación del Centro Mediterraneo de Investigación y Desarrollo, hasta que, remitida de nuevo la documentación técnica a la Comisión de Urbanismo, el 16 de Abril de 1986 se aprobó definitivamente el PLAN PARCIAL DE ORDENACION MODIFICADO 'PINYA DE ROSA', redactado por el Sr. Lluís M. Vidal Alderiu como Arquitecto y presentado por el Sr. Rivièrre como Promotor.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial del sector y a instancias del Ayuntamiento de Blanes la propiedad adelantó las cesiones de suelo correspondientes a los equipamientos previstos en el sector, iniciando "de facto" la ejecución del mismo y posibilitando la construcción adelantada del Hospital General de Blanes, respecto al que el Ayuntamiento había manifestado su interés y urgencia.

Paralelamente la propiedad del sector encargó el correspondiente proyecto de urbanización que fue registrado de entrada en el Ayuntamiento de Blanes en fecha de Febrero de 1988.

Posteriormente la Comisión Provincial de Urbanismo de Girona aprobó definitivamente, en sesión del 12 de Julio de 1989, el Plan General de Blanes en el que se reconoció para el sector el régimen jurídico del Suelo Urbanizable Programado y con la calificación de "Subzona de desarrollo residencial unifamiliar. Intensidad 2" (clave 12.b), las expectativas edificatorias del mismo a pesar de que este sector ya contaba con el correspondiente Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado, el proyecto de urbanización redactado y había realizado la cesión anticipada de los suelos previstos como equipamientos según dicho Plan Parcial.

1.2 JUSTIFICACION DE LA REVISION DEL PLAN PARCIAL DE 1986

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 10 de Diciembre de 1992, considero que:

- No se ha constituido la Junta de Compensación del Sector de Ordenación del Plan Parcial Pinya de Rosa y tampoco se han empezado las obras de urbanización.

Por tanto, se considera incumplido el Plan de Etapas del Sector.

En consecuencia el pleno del Ayuntamiento adopta el acuerdo de:

a) Proceder a la Revisión del Plan Parcial de Ordenación del Sector "Pinya de Rosa", para su adaptación a la Ley de Costas y para una mejor adecuación de la ordenación urbanística del sector al entorno y al paisaje.

b) Requerir a los propietarios del sector que en plazo menor a seis meses, desde la notificación del acuerdo, presenten delante de la Corporación la correspondiente propuesta de revisión de dicho planeamiento parcial.

c) Suspender el otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y derribo para todo el ámbito del sector y para un plazo de un año, a efectos de poder posibilitar el estudio de la propuesta de revisión del P.P.P.R. para adecuarlo a las determinaciones de la Ley 22/1988.

1.3 PROMOTORES DE LA REVISION DEL PLAN PARCIAL

La presente revisión del Plan Parcial del sector se realiza por iniciativa y colaboración particular al amparo del artículo 78 del Decret Legislatiu 1/1990 del 2 de Julio, por el que se aprueba la "Refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística".



Tras la comunicacion del acuerdo plenario a la propiedad, éstos acuerdan :

1) La finca S'Agulla de la Sra. Bori, la cual queda casi en su totalidad dentro de los 100 m. de servidumbre de la edificación establecida en la Ley de Costas, además de estar ya en gran medida excluida del ámbito del sector de suelo urbanizable según el Plan General de 1989, se excluya totalmente del sector y por lo tanto del reparto de cargas y beneficios derivados de la ejecución del Plan Parcial que resulta, manteniendo la finca S'Agulla la zonificación urbanística de "Protección Paisajística" (clave 24.a).

2) Los herederos del Sr. Rivière y del Sr. Roviralta deciden impulsar la Revisión del Plan Parcial de Ordenación del Sector "Pinya de Rosa", según los criterios establecidos por el Ayuntamiento.

3) Se reconoce:

-Sr. Javier Baso -c/ Doctor Roux 89. 08017 Barcelona.
como representante de los herederos del Sr. Roviralta.
-Sr. Fernando Rivière -Paseo de Gracia 15, 08007 Barcelona.
-Sra. Rocio Rivière -Carabela la Niña 22 bis, 08017
Barcelona.
como los representantes de los herederos del Sr. Rivière.

4) Ambas propiedades acuerdan que para el presente documento sea:

-Sr. Manuel Guerrero de Castro -Via Layetana 77, 08010
Barcelona.
Abogado de ambas partes, el que conste como representante.
Dicha representación se acreditará convenientemente cuando el Ayuntamiento así lo requiera.

1.4 MARCO LEGAL

La presente Revisión del Plan Parcial Pinya de Rosa aprobado en 1986, se efectúa al amparo de la legislación aplicable, entre la que se destaca :

- Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de Julio, por el que se aprueba la "Refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística".
- Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas (interpretada de acuerdo con la Sentencia T.C. 149/91 de 4 de Julio).



De acuerdo con lo anterior debiera tenerse presente que :

- a) La Disposición Transitoria 8.1.b. del Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, aprobado por Real Decreto 1471/1989, dispone : "En los terrenos que, a la entrada en vigor de la Ley de Costas, estén clasificados como suelo urbanizable programado, se MANTENDRA el aprovechamiento urbanístico que tenga atribuido". Así pues, se entiende que los parámetros a que se adapta la revisión del Plan Parcial de Ordenación Modificado "Pinya de Rosa" son los del cuadro adjunto (apartado 1.5), que es el aprobado definitivamente por la Comissió d'Urbanisme de Girona el 16 de Abril de 1986.
- b) La ubicación de las cesiones viene determinada por la previsión de las mismas en el P.P. Modificado "Pinya de Rosa", puesto que el Ayuntamiento, tal como ya se ha expuesto, se hizo cargo de parte de ellas como consecuencia de las cesiones anticipadas que en su día hizo el promotor a instancia del Ayuntamiento. Es el caso de la reserva de suelo para equipamiento docente de 20.545 m² destinado a escuela de EGB, y el equipamiento sanitario 35.155 m² en donde ya está construido el nuevo hospital de Blanes.
- c) Quedan excluidos de la actuación los terrenos colindantes a la zona de dominio público calificada como "Protección paisajística" (clave 24.a) entendiéndose que su límite está constituido por la traza del camino de Ronda, según se grafía en los planos, y el límite del "Jardín Botánico" (clave 24.c), considerándose este último como "Zona verde privado protegido", estando clasificados los dos según el Régimen Jurídico del Suelo no urbanizable, tal y como ya se reflejaban en el P.P. Modificado de Julio de 1986 y en el Plan General de Blanes de 1989.
- d) Se ajustaran los límites del sector excluyendo los terrenos pertenecientes a la Sra. Bori correspondientes a la finca S'Agulla, por expreso acuerdo de la propiedad, manteniendo una calificación urbanística de 24.a Zona de protección paisajística.

1.5 DETERMINACIONES DEL VIGENTE PLAN PARCIAL PINYA DE ROSA (1986)

El Plan Parcial de Ordenación Modificado "Pinya de Rosa" definitivamente aprobado en fecha 16/04/1986 por la Comissió d'Urbanisme de Girona, estableció los siguientes parámetros de ordenación para el sector (véase cuadros anexos).

SISTEMAS LOCALES Y APROVECHAMIENTO



Generalitat de Catalunya
Departament de Política
Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

LOS PROMOTORES:

EL ARQUITECTO:

		Obligaciones según Normativa P.G.		Según anexo-reglamento planeamiento		Según Plan Parcial	
		Estandar	m²	Estandar	m²	Estandar	m²
Vialidad.		20%	107.567.	-	-	8,23%	44.255.-
Aparcamiento.		-	-	-	-	1,30%	7.010.-
Espacios libres de uso público.	Jardines	10%	53.784.-	min. 10%	139 x 15	13,44%	72.305.-
	Áreas juegos	-	-	-	139 x 3	0,91%	4.903.-
Dotación Docente.	Preescolar	-	-	-	-	-	-
	E.G.B.	-	-	-	139 x 10	3,82%	20.543.-
	B.U.P.	5%	26.892.-	-	-	-	-
Dotación de interés público y social.	Parque Deport.	-	-	-	-	-	-
	Comercial:	-	-	-	-	-	-
	Sanitario Asist.	-	-	-	139 x 2	6,54%	35.155.-
Otros Equip.	Infraestruct.	-	-	-	-	0,53%	2.820.-
	Prot. Cauces	-	-	-	-	0,27%	1.470.-
Aprovechamiento resultante.	Parcelación.	-	-	-	-	-	-
	Equip. Turístico	65%	349.593.-	-	-	64,96%	330.845.-
		-	-	-	-	-	-
TOTAL						100,00%	537.835.-

TOTAL ▷

100,00%

537.835.-

Manel Baró
Enric Baró
Lluís M. Vidal Arderiu
Arquitecte

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
24



Característiques de les zones

Zona (nom)	RESIDUABLE UNIFAMILIAR	DOTACIONES PRIVADAS	ESPACIOS LIBRES USO PUBLICO	EQUIPAM. INFRAESTR.	PROTECCION CAUCES	EQUIPAM. SALUD Y ASISTENCIAL	EQUIPAM. DOCENTE	VIDUDD y ADORNAL	
Superficie (m²)	330.845,-	18.515,-	77.210,-	2.820,-	1.470,-	35.155,-	20.545,-	57.275	
Ús predominant típus d'ús / m² sòstre	VU.A. 49.627	TURISMO COM. 2.377	Z.U. -	-	-	HOSPITAL 5.233,-	E.G.B. 3082	VIDL -	
Índex edificabilitat neta (m² sòstre/m² sòl)	0,15	0,15	-	-	-	0,15	0,15	-	
Us complementari típus d'ús / m² sòstre	AUX. 16.512	AUX. 926	-	-	-	AUX. 1758,-	AUX. 1023,-	-	
Índex edificabilitat neta complementari (m² sòstre/m² sòl)	0,05	0,05	-	-	-	0,05	0,05	-	
Típus d'ordenació eliminació a via i altres volumetria específica altres	Aislada	discreta	-	-	-	aislada	aislada	-	
Densitat neta màx. (vivendes / lloc de treball/Ha)	5	5	-	-	-	-	-	-	
Potencial total zona vivendes-habitants / lloc de treball	136 viv. -	3 37	-	-	-	-	-	-	
parcel·la mínima (m²)	2.500,-	2.000	707,-	-	-	2.000,-	2.000	-	
Ocupació màxima % Punt de baixa / % Punt de pleia	15% 15%	15% 15%	-	-	-	15% 15%	15% 15%	-	
Alçada màxima (m) / nº de plantes	6,50 PB+PP	6,50 PB+PP	-	-	-	6,50 PB+PP	6,50 PB+PP	-	

1.6 DETERMINACIONES DEL VIGENTE P.G.O. BLANES (1989)

Los Art. 183 a 190 del vigente P.G.O. de Blanes aprobado definitivamente por la C.P.U. el 8 de Marzo de 1989 determinan los parametros basicos de aplicacion en el suelo urbanizable programado, calificado de "Desarrollo Residencial Unifamiliar" (Clave 12.b), bajo los siguientes parametros :

- Clasificacion : Suelo Urbanizable Programado.
- Calificacion : clave 12.b.
- Edificabilidad zonal : 0,10 m²t/m²s
- Edificabilidad neta maxima : 0,15 m²t/m²s
- Estandares :
 - . Viales y estacionamiento 20%
 - . Verde Publico 10%
 - . Dotaciones 5%
 - . Suelo Privado 65%
- Tipo de ordenacion : Edificacion aislada.
- Indice de edificabilidad neto : 0,15 m²t/m²s.
- Parcelas minimas : 2.000 m².
- Fachada minima : 30 metros.
- Ocupacion maxima en parcela : 15%.
- Altura maxima en todos los puntos del terreno : 6,15 m.
- No maximo de plantas : PB + 1 PP
- Separacion minima a vial : 3 m.
- Separacion a otros limites : 5 m.
- Suelo maximo de edificacion agrupada : 1.800 m²t.
- Pendiente maximo de cubierta : 30%.
- Se admite ocupacion hasta un 5% de la parcela con edificios auxiliares que en ningun caso tendran que superar la altura de 3 m.
- Se admite sotano que, en todo caso, tendra que ocupar como maximo la proyeccion de la Planta Baja.

1.7 OBJETO DE LA PRESENTE PROPUESTA

El objeto de la Revision del vigente Plan Parcial "Finya de Rosa" es adaptarlo, de acuerdo con los criterios del Ayuntamiento de Blanes, acordados en sesion plenaria del 10/12/92, a la vigente Ley de Costas, formulando un nuevo esquema de ordenacion para una mejor adecuacion de la ordenacion urbanistica al entorno y al paisaje.

Esta nueva propuesta de ordenacion comportara por lo tanto, adecuar de manera compatible con las previsiones del Plan General de Ordenacion, el aprovechamiento urbanistico reconocido en el Plan Parcial de 1986, asi como las cesiones anticipadas de suelo, que en su dia se formalizaron a favor del Ayuntamiento.

1.8 AVANCE DE ORDENACION DEL PLAN PARCIAL PINYA DE ROSA

Como consecuencia de la notificación del acuerdo plenario del Ayuntamiento de Balnes por el que se instaba a la propiedad a proceder a la Revisión de dicho Plan Parcial en el plazo fijado, ésta encargo al profesional que suscribe, un Avance de propuesta con el objetivo básico de explicitar los criterios básicos de la futura ordenación y someterlos a consideración previa del Consistorio para así garantizar al máximo la viabilidad y agilidad de la propuesta que definitivamente se sometiese a tramitación administrativa.

Dicho Avance de Plan fue contrastado durante todo el proceso de su elaboración con los técnicos y asesores municipales, incorporando las sugerencias que efectuaron al respecto.

La documentación del Avance, aceptada por la propiedad, fue presentada a consideración del Ayuntamiento de Balnes que en sesión plenaria de 28 de Octubre de 1993 acordó :

- Primero : informar favorablemente la propuesta de Avance de Revisión del Plan Parcial de Ordenación sector Pinya de Rosa.
- Segundo : señalar el cumplimiento por parte de los propietarios del sector, del requerimiento establecido en el apartado segundo del acuerdo plenario del 10 de Diciembre de 1992, sin perjuicio de requerirles que en el plazo máximo de dos meses presenten delante de este Ayuntamiento el correspondiente proyecto de Revisión del Plan Parcial, con el fin de proceder a su aprobación inicial y posterior tramitación reglamentaria.
- Tercero : notificar este acuerdo a los propietarios.

Aceptado pues el contenido de dicho Avance, la propuesta del presente documento se adecua, completa y desarrolla dicho Avance de Plan.

2. INFORMACION

2.1 ANTECEDENTES

El terreno en que actualmente se encuentra la finca "Pinya de Rosa" se componia, inicialmente, de pequeñas parcelas dedicadas al cultivo de vides.

A partir de 1940, el Sr. Rivièrè y el Sr. Roviralta (actualmente fallecidos), fueron comprando las distintas parcelas.

El Sr. Rivièrè, propietario de la mayoría de los terrenos, concentro su interés en una parte de ellos y los denominó "Pinya de Rosa". Esta finca se concibió en sus inicios como una masia y para ello se construyó la casa "Mas del Sol" en la que se criaban cerdos, conejos y ganado vacuno, etc, además se cultivo vid y la huerta. Se construyeron caminos forestales que recorrian la finca y en el terreno que no se dedico al cultivo se plantaron distintas especies arbóreas.

Varias décadas despues, la finca se reconvirtió abandonando la actividad agrícola y ganadera, utilizandose unicamente como vivienda y dejando que la vegetación natural invadiese los campos de cultivo.

La proximidad al Jardín Botánico Mar y Murtra, así como la amistad que su propietario mantuvo con el Sr. Rivièrè, hizo que éste se aficionase a las plantas, en especial a los cactus, y decidiese comenzar su propia colección, que fue enriqueciéndose y ampliándose con los años, hasta que hoy en día, el Jardín Botánico Tropical "Pinya de Rosa" está considerado el primero de España, junto con el de Puerto Cruz, en Tenerife.

2.2 TOPOGRAFIA Y ESTADO ACTUAL

La orografía del terreno es accidentada.

La cota mas alta se encuentra en la colina del Déu de 138,50 m. de altitud.

Desde él sale una serie de promontorios en dirección Este, hasta terminar en un acantilado sobre el mar. Esta cornisa, limita el sector de actuación por el Sur, quedando al otro lado la urbanización de la Cala Sant Francesc.

Desde la colina del Déu hacia el Norte tenemos también una cornisa en la cual está situada la Urbanización Corona de Santa Cristina. Su límite inferior es el límite superior del sector "Pinya de Rosa", y lo delimita el vial que va desde la Torre de San Francisco hasta el hotel Santa Marta.



También desde la colina del Déu, se encuentra el vial de acceso a la Cala Sant Francesc que desciende hasta la cota +25,00 lindante con la carretera GE-682.

El suelo esta formado por terreno granítico, que no forma de por si roca consistente y se disgrega facilmente al estar en contacto con el aire formando capas de "saulo". Existen también nucleos aislados de piedra caliza, aunque en un bajo porcentaje.

La vegetacion, de tipo basicamente mediterraneo, se distribuye en la zona de bosque mas antigua, en la ladera de la montaña, y otra mas reciente en la riera.

La zona restante, la Cresta del Traumat esta formado por monte bajo y maleza, de crecimiento espontaneo, y en pequeña proporcion por pinos.

Existen cuatro torrentes que dividen y limitan el sector:

1.- Torrente de Santa Cristina, que limita el sector por la parte norte y discurre desde el camino de Santa Cristina hasta la playa del mismo nombre.

2.- Torrente d'en Cok que discurre desde el camino de Santa Cristina frente a la urbanizacion Corona hasta la playa de Treumat.

3.- Torrente de S'Agulla que discurre desde las proximidades de la Plaza de Neptuno por los niveles mas bajos de la finca hasta la caleta y playa del mismo nombre.

4.- Torrente de la Ermita que discurre desde las estribaciones del Turo d'En Déu, junto al vial de acceso N. a la futura urbanizacion hasta desembocar en la riera de Blanes al lado de la carretera GE-682.

La costa de todo el sector es muy agreste con un perfil de acantilado y de difícil acceso al mar excepto através de los cauces de los torrentes. El mar ha formado pequeñas bahías de rocas a las que en general se accede mejor desde el mar que desde tierra firme.

2.3 SUPERFICIE Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La superficie del Sector a los efectos de la presente propuesta es de 538.319 m², tal y como resulta después de adaptar los límites del Plan a la finca S'Agulla.

La propiedad del suelo, con un total de 538.319 m²s, se reparte del siguiente modo :

- Herederos de F. Riviére.
Ref. Cat. 1310001, 1310004, 1303001, 13008003, 1308004 y 1308002.
Total = 49,42 Ha..... 91,8 %
- Herederos de Raul Roviralta.
Ref. Cat. 131003.
Total = 3,21 Ha..... 6,0 %
- Copropiedad de entre Herederos de F. Riviére, Herederos R. Roviralta y Sra. Bori.
Total = 1,19 Ha..... 2,2 %
- Queda fuera del Sector Carmen Bori de Casadesus
Ref. Cat. 1310005.
Total = 1,26 Ha

La exclusion del sector de los terrenos de la Sra. Carmen Bori, no afecta el aprovechamiento propuesto ya que éste se situa por debajo del permitido en el Plan General así como del Plan Parcial de 1986.

2.4 EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

Las edificaciones existentes son :

- El Mas del Sol, el cual queda dentro de una gran parcela.
- Obras de infraestructura como la Plaza de Neptuno, sector ajardinado con lago central circular y escalinatas perimetrales, que se restaurara y mantendra como zona verde.
- Barracas de campo, diseminadas por la propiedad, como la Casa de Valencia, Barraca Rosa, Barraca dels Suroos... algunas de las cuales, en muy mal estado de conservacion desapareceran con la ejecucion del P.F.

El terreno, aparte de su valor paisajistico, es terreno yermo y no es susceptible de cultivo util.



2.5 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Referente a las infraestructuras existentes debemos considerar dos apartados :

1.- Vialidad. Se hallan en completo estado de funcionamiento, con todos los servicios y correctamente asfaltadas, los tramos de carretera que discurren :

a) desde el término municipal de Lloret de Mar hasta el límite E. del Turo d'En Déu por ser lindante con la urbanización Corona de Santa Cristina.

b) desde el límite W. del Turo d'En Déu hasta la carretera GE-682 por ser a su vez el vial principal de acceso a la urbanización Cala Sant Francesc.

Existen asimismo en buen estado para la circulación rodada, pero sin asfaltar y sin estar dotados de servicios, todos los caminos que discurren a través de la finca, con una anchura promedio de 4,50 m.

2.- Red de agua potable. Existen actualmente en servicio

a) dos conducciones, diametro 60 mm. procedentes del abastecimiento municipal de Lloret de Mar capaces de suministrar cada una 150.000 l/día.

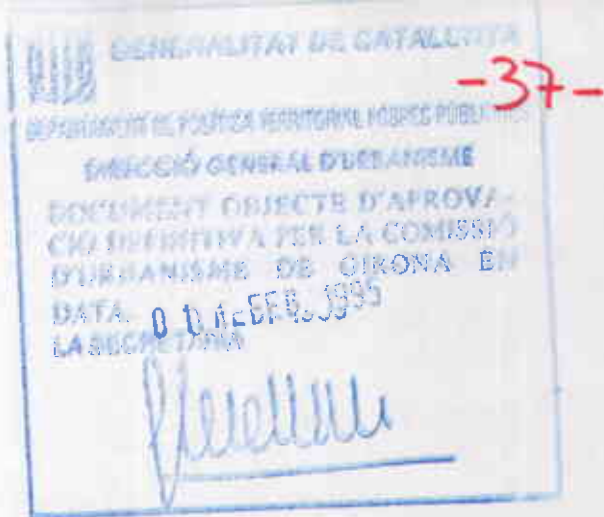
b) deposito regulador de 3.000 m³ sito junto al area de planeamiento en terrenos propiedad del Promotor en su día cedidos para este uso al Ayuntamiento de Blanes.

c) 6 pozos artesanos debidamente registrados y 4 balsas de mediana capacidad cuya funcion actual es la de depositos reguladores para riego de los jardines y finca Mas del Sol.

3.- Teléfono. La masia de Mas del Sol dispone de suministro telefonico através de una linea aérea que cruza el sector.

4.- Suministro Eléctrico. El sector dispone de una C.T. (No 303 ENHER) a partir de la que se suministra energia eléctrica a las distintas edificaciones : Mas del Sol y S'Agulla.

Existe otro C.T. (No 953 ENHER) en el límite con la urbanización Cala Sant Francesc y otra a 90 m. del area de planimetro sita en la urbanización Corona de Santa Cristina.



MEMORIA DE LA ORDENACION

3. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

3.1 AMBITO DE LA ACTUACION

Tal y como ya ha quedado expuesto en los apartados informativos de esta Memoria, el ambito de actuacion de la presente propuesta de actuacion se refiere al del Plan Parcial "Pinya de Rosa", definitivamente aprobado por la Comissio d'Urbanisme de Girona en fecha 16 de Abril de 1986, reconocido a su vez como ambito de los suelos urbanizables programados, calificados con la clave 12.b, por el vigente Plan General de Blanes (a. def. C.F.U. 12/07/89), sobre el que se propone el ajuste y precision de sus limites a los de la finca denominada S'Agulla, que queda totalmente excluida del ambito del planeamiento por expreso deseo de la propiedad.

La superficie de los suelos objeto de planeamiento resulta de 53,83 Ha.

La descripcion de los limites fisicos y catastrales del ambito de actuacion se remite a los planos de emplazamiento y ambito del sector que constituyen parte de la documentacion grafica de este Plan.

3.2 OBJETIVOS DE LA ORDENACION

Los objetivos urbanisticos de la propuesta se concretan en:

- cumplimentar el acuerdo del Ayuntamiento de Blanes, tomado en sesion plenaria de 10/12/92, por el que se requeria a la propiedad para que procediera a la revision del Plan Parcial de 1986.
- Adecuar las nuevas propuestas urbanisticas al entorno y al paisaje, atendiendo al hecho singular de tratarse de un tramo de costa y especial morfologia y vegetacion.
- Adaptar las propuestas y nueva documentacion técnica a la Ley 22/1988 de 28 de Julio, de costas, con las interpretaciones que de la misma deduce de la Sentencia del Tribunal Constitucional (No 149/01, de 4 de Julio).



3.3 DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

La consecucion de los objetivos anteriores se compatibilizara con el respeto de los legitimos derechos de la propiedad, lo que traduce en el reconocimiento del aprovechamiento urbanistico del Plan Parcial de 1986, en base a lo dispuesto en la Disposicion Transitoria Segunda, apartado b), de la Ley de Costas de 1988.

Respeto a ello, tal y como ya ha quedado expuesto en el apartado 1.8 de esta Memoria, se concreto en un Avance de Revision que merecio la aprobacion del Consistorio en sesion plenaria celebrada el 28 de Octubre de 1993. La presente propuesta complementa y desarrolla dicho Avance.

a) Red viaria, aparcamientos y acceso a las lineas de costa.

En relacion a la estructura urbana del sector la presente propuesta se caracteriza basicamente por la adecuacion de la red viaria propuesta a la red de caminos actualmente existente, simplificando la prevision del Plan Parcial de 1986 en el sentido de plantear una red viaria que comporte el minimo impacto paisajistico, eliminando viales innecesarios, como consecuencia del reajuste de tipologias y agrupacion de aprovechamientos urbanisticos que se efectua.

Asi pues, por un lado se complementa el viario de la urbanizacion Cala Sant Francesc dando continuidad al vial que, practicamente, es limite separador de los dos sectores, superando el actual fondo de saco y bordeando, ya dentro del sector Pinya de Rosa, la serie de promontorios que separan ambas urbanizaciones, dando lugar a un mirador con conexion al camino de ronda y volviendo a conectar con el vial que separa la urbanizacion Corona de Sta. Cristina y el sector Pinya de Rosa.

Por otro lado, se potencia el actual camino a la finca S'Agulla y Mas del Sol como eje a partir del que derivan dos viales de distribucion o acceso a parcelas. Este vial es soporte tanto del acceso a la instalacion turistico-comercial que se propone como del acceso al mirador que conecta con el camino de ronda, es decir, la costa. El vial distribuidor, complementario del anterior, esta situado mas al Norte y termina en una plataforma de aparcamiento publico en conexion con el camino de ronda y se cierra sobre si mismo hasta conectar con la actual carretera de acceso o vial separador respecto a la urbanizacion Corona de Sta. Cristina.



Las necesidades de aparcamiento del Jarín Botánico Pinya de Rosa, actualmente resueltas de modo provisional en la plataforma habilitada en la esquina de la actual carretera de acceso, junto al cruce con el camino al Mas del Sol, se modifica habilitando un aparcamiento mas funcional en los terrenos comprendidos entre el Jardín Botánico y dicho camino.

Por lo que respeta a los accesos a la línea de costa se prevee un Camino de Ronda que recorra toda la línea de costa. A tal efecto se reserva, no solamente la franja de 6m. que prevee la Ley de Costas como servidumbre de paso y salvamento, sino una reserva mayor que posibilite en todo momento la efectiva ejecución de las obras de dicho camino, atendida la difícil topografía del sector.

Este Camino de Ronda bordea los límites de la finca S'Agulla por su lado de tierra, es decir los límites con la finca de los Sres. Rivière, posibilitando así un doble recorrido en el sentido de la costa : por un lado el que deriva de la aplicación de la Ley de Costas ajustado al deslinde de la Zona Marítima Terrestre, por otro ese recorrido interior junto a la actual valla de cipreses que separa las dos fincas.

En el sentido transversal a la línea de costa, los accesos se complementan con el actual camino que sigue el margen derecho de la riera o torrente de S'Agulla que delimita al Jardín Botánico por el Sur. Al final del mismo, junta a la zona de dominio público y en conexión con el camino de ronda peatonal se prevee un pequeño aparcamiento y plazoleta para el giro de vehículos. Otros accesos transversales han quedado parcialmente descritos: por un lado la habilitación del actual camino del Mas del Sol y S'Agulla como acceso al hotel, plataforma de aparcamiento y conexión con el camino de ronda, por otro el dispuesto mas al Norte también en conexión con el camino de ronda y por tanto de forma directa hasta la playa de Sta. Cristina y la playa de Treumal.

Se garantiza pues holgadamente el acceso a la línea de costa tal y como exige el art. 28 de la Ley de Costas ya que los accesos rodados de acceso a la misma se disponen separados como máximo cada 500m. mientras que los peatonales lo están a menos de 200m. y a su vez quedan recogidos en el frente de la costa por el Camino de Ronda o servidumbre de tránsito que prevee el art. 27 de dicha ley.

Las alineaciones, rasantes, perfiles y secciones de la red viaria se grafian en los planos de ordenación correspondientes.

En el apartado relativo a las características de la urbanización se detallan aspectos orientativos para el proyecto de urbanización.

b) Zonas verdes publicas y equipamientos.

En relacion a los suelos destinados a sistemas, la propuesta de ordenacion mantiene las reservas de suelo para equipamiento sanitario y escolar previsto en el Plan Parcial "Pinya de Rosa". La razon no es otra que respetar las cesiones anticipadas efectuadas en su dia asi com el hecho de que parte de esos equipamientos, como el hospital General de Blanes, se hayan ya ejecutado.

Se mantiene también la reserva de Zona Verde Publica prevista en el Plan Parcial de 1986 respeto a los terrenos comprendidos entre los equipamientos y el Turo d'en Deu, es decir la actual entrada a la urbanización Cala de Sant Francesc, al entender que sus características morfológicas y de vegetación, así como su posición, justifican tal uso.

Se efectúan sin embargo nuevas reservas de zona verde publica. Así en el tramo comprendido entre la finca S'Agulla y la playa de Sta. Cristina se prevee una franja de zona verde publica que rodea la zona de aparcamiento y mirador previstos al Norte del sector. Paralelamente se reserva otra importante pieza publica al límite de la urbanización Cala Sant Francesc y el vial de nueva apertura que es prolongación del existente en el límite de las dos urbanizaciones.

En la parte central del frente costero del sector se prevee además una importante reserva de suelo como Zona Verde Privada que se dispone desde el margen derecho del Torrente de S'Agulla hasta las cotas mas altas que tienen como límite el vial antes citado.

El conjunto de zonas verdes publicas y zonas verdes privadas, así como el mantenimiento de la finca de S'Agulla fuera del sector de planeamiento además del jardín privado de la zona turístico-comercial, garantizan la preservación de las actuales condiciones de paisaje que caracterizan el frente marítimo del sector liberando de nuevas edificaciones.



Tal y como puede observarse en los planos de ordenacion, esta proteccion respecto a la construccion de nuevas edificaciones se extiende mucho mas alla de la servidumbre de edificacion, establecida en 100m. por la Ley de Costas, alcanzando en base a la presente propuesta una efectiva proteccion, asi como adecuada garantia de mantenimiento y conservacion de aquellos elementos morfologicos y de vegetacion que caracterizan este singular tramo de costa.

c) Zonificacion Residencial.

El aprovechamiento urbanistico privado reconocido en el Plan Parcial de 1986 queda establecido en 52.404 m² de techo. El Plan General de 1989 consagro dicho aprovechamiento al asignar al sector un indice de edificabilidad zonal de 0,10 m² de techo equivalente a 53.831 m² de techo y un indice de edificabilidad neto maximo por parcela de 0,15 m²t/m²s equivalente a 52.486 m² de techo.

En consecuencia la presente propuesta de materializar 52.380 m²t se adecua a dichos limites maximos.

Los criterios basicos para la disposicion de los suelos edificables del sector han sido complementarios a los expuestos para la disposicion de los espacios verdes y libres, presentando ambos la caracteristica comun de estar dispuestos con la mayor sensibilidad y adecuacion al territorio.

Las areas edificables se han dispuesto pues como continuacion natural de las areas vecinas edificadas pero superando la monotonia parcelatoria del Plan Parcial de 1986, en base a un tipo unico de parcela y de vivienda, sustituyéndolo por una serie de tipos edificatorios diversos : vivienda unifamiliar en parcela media, id. en parcela grande, agrupaciones unifamiliares en hilera, viviendas pareadas, instalacion turistico-comercial, etc. que en cada caso fueran un adecuado elemento de transicion entre las areas edificadas vecinas y el continuo de zonas verdes publicas y privadas articuladas a lo largo de todo el frente costero.



La descripción detallada de esos diversos subtipos edificadores es :

- Clave Z1. Subtipo residencial. Vivienda unifamiliar aislada intensiva.

Comprende un conjunto de 47 viviendas unifamiliares con una edificabilidad máxima permitida para cada vivienda de 300 m²t y parcela mínima de 1.500 m²s. Estas viviendas se disponen como continuación natural de la urbanización Corona de Sta. Cristina, es decir entre esa urbanización, el Jardín Botánico y el límite Norte del sector, articulándose en forma de anfiteatro natural siguiendo la topografía del sector. Estas viviendas, dispuestas más allá de los 100m. de servidumbre de la edificación de la ley de Costas, permiten la localización de la instalación turístico-comercial entre ellas y la costa.

La tipología empleada resulta la más adecuada sobre terrenos sin valor paisajístico ni natural relevante al tratarse de la parte de la finca más llana y primitivamente dedicada a cultivo, ocupada actualmente por rastrojo y monte bajo.

- Clave Z2. Subtipo residencial. Viviendas unifamiliares pareadas.

Este subtipo constituye una agrupación de 17 viviendas en total de carácter pareado.

La edificabilidad máxima por vivienda es de 250 m²t y la superficie mínima de parcela de 1.200 m².

Estas viviendas se disponen apoyadas en la alineación Sur del vial de separación entre la urbanización Corona de Sta. Cristina y el sector Finya de Rosa.

La rasante del vial, relativamente uniforme, contribuye a controlar volumétricamente los volúmenes edificados que aparezcan como telón o cornisa visual en relación al Jardín Botánico, a la vez que su agrupación permite reducir las talas, y el escalonamiento de la edificación posibilita su adaptación a la topografía evitando la aparición de pilotis.

- Clave Z3. Subtipo residencial. Viviendas unifamiliares en hilera.

En las cotas inferiores a la denominada Plaza de Neptuno, es decir a ambos lados de la vaguada que se origina al pie del Turo d'en Deu y que forma el torrente de S'Agulla, se disponen unas terrazas artificializadas, en forma de anfiteatro, antiguamente dedicadas a huerta y jardín, por tanto sin una vegetación relevante. En ese emplazamiento se prevén tres hileras de viviendas, hasta un total de 60 unidades, con una edificabilidad máxima de 200 m²t por vivienda y una parcela mínima de 280 m².



La tipologia en hilera presenta en este caso indudables ventajas al permitir unas unidades de edificación integradas en el paisaje que liberan, paralelamente una gran cantidad de suelo que puede agruparse, dándole así entidad en términos de paisaje, y que se sitúa entre estas viviendas y el mar. La pendiente o escalonamiento de las terrazas permite que cada hilera de viviendas mantenga las visuales por encima de la inferior.

Estas agrupaciones de vivienda permiten por otro lado la consecución de unidades formales que personalizan el sector y que garantizan una adecuada imagen urbana que habitualmente solo puede conseguirse mediante la obligatoriedad de que los proyectos y obras de construcción de las viviendas tengan unos tamaños mínimos y se adecuen a unos requisitos de composición determinados. Se supera así, desde la perspectiva del planeamiento la concepción clásica, no siempre acertada, de la urbanización en la que el promotor se limita a la simple venta de lotes de suelo o parcelas mínimas para viviendas individuales, estableciendo el planeamiento parcial el ámbito de los obligados proyectos arquitectónicos.

- Clave Z4. Subtipo residencial vivienda unifamiliar aislada extensiva.

Comprende un conjunto de 12 unidades, con superficie edificable máxima por vivienda de 600 m²t en parcelas grandes de superficie mayor de 7.500 m².

Estas viviendas configuran la cornisa boscosa que circunvala la serie de promontorios que separan la urbanización Cala de Sant Francesc y el sector Pinya de Rosa, apoyándose en el vial en parte de nueva creación, que complementa y da salida al vial que actualmente separa las dos urbanizaciones. El gran tamaño de las parcelas junto con la obligación de no superar la cresta con la edificación garantizan la preservación de la silueta de los promontorios así como la protección de la masa boscosa.

- Clave Z5. Subtipo residencial. Vivienda unifamiliar en edificación tradicional.

A través de una zonificación específica se identifica la actual vivienda y anexos del Mas del Sol, previendo la posibilidad de permitir su adaptación a nuevas unidades de vivienda hasta un total máximo de 3. Estas nuevas unidades segregables de la finca matriz deberán ajustarse a las condiciones exigibles para el subtipo Z1 como mínimo, admitiéndose una edificabilidad máxima por vivienda de 600 m²t.



Se desarrollara a través de un estudio de detalle.
El proceso ubicado en la clave Z8 subtipo de Area libre y recreativa, junto a la Cala S'Agulla, se adjuntara como propiedad a la finca Mas del Sol.

- Clave Z6. Subtipo zona hotelera.

El reconocimiento de los derechos de aprovechamiento reconocidos en el Plan Parcial de 1986 se materializa en parte através de la propuesta de ubicacion de instalaciones hoteleras, comerciales y turísticas, lo que permite liberar una importante superficie de suelo integrable paisajísticamente en el frente no edificable que a primera linea de mar impone la Ley de Costas.

Esta edificacion se situa al Norte del actual camino de acceso al Mas del Sol y a la finca de S'Agulla, disponiéndose entre el conjunto de viviendas aisladas que forman el subtipo Z1 y el mar, resultando por tanto un adecuado elemento de transicion volumétrica.

Se prevee una edificabilidad maxima de 7.000 m2t.

- Clave Z7. Subtipo comercial-servicios.

Se refiere a dos piezas de terreno, destinadas a posibilitar la implantacion de usos y actividades comerciales y de servicios tales como : comercios, supermercados, restaurante, sucursal bancaria, agencias, etc.

En la pieza de terreno situada junto al actual hospital se localizaran preferentemente, usos destinados a la restauracion, mientras que en la pieza de terreno situada junto al Turo d'en Déu y el cruce de acceso a la urbanizacion Cala de Sant Francesc, se preveen preferentemente los usos comerciales y de supermercados.

La edificabilidad maxima permitida se ajustara al coeficiente neto por parcela de 0,35 m2t/m2s.

- Clave Z8. Subtipo de area libre y recreativa.

Comprende los suelos colindantes a la agrupacion de viviendas unifamiliares en hilera situados entre el Torrente de S'Agulla y el vial de prolongacion de la calle en fondo de saco de la urbanizacion de Sant Francesc, junto al limite de ambas urbanizaciones. En Estos suelos, basicamente libres con el objeto de preservar paisajísticamente el sector, se preveen los usos de ocio, deportivo y recreativo al servicio del sector.

La edificabilidad maxima permitida es de 300 m2t.



3.4 APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS. CUADRO RESUMEN DE LA PROPUESTA.

- USO DEL SUELO Y APROVECHAMIENTO

Subtipo Clave	Uso	No max viv	Techo max/viv	Parcela min/viv	Total suelo Subzona	Total techo Subzona
Z1	viv aisl	47	300 m2t	1.500	73.210	14.100 m2t
Z2	viv pare	17	250 m2t	1.200	24.567	4.250 m2t
Z3	viv hile	60	200 m2t	280	29.110	12.000 m2t
Z4	viv aisl	12	600 m2t	7.500	94.152	7.200 m2t
Z5	viv trad	3	600 m2t	1.500	35.123	1.800 m2t
Z6	HOTELERO	-	-	-	23.320	1.000 m2t
Z7	Com-Ser	-	-	-	7.792	2.730 m2t
Z8	Lib-rec	-	-	-	62.445	300 m2t
TOTAL		139			349.477	49.380m2t

- ESTRUCTURA DEL SUELO

Suelos publicos

A1. Sistema viario	43.835 m2	8,14 %
A2. Sistema de aparcamientos publico	10.065 m2	1,87 %
B. Sistema de instalaciones técnicas	4.090 m2	0,76 %
C. Sistema de parques y jardines urbanos	75.152 m2	13,97 %
D1. Sistema de equipamiento docente	35.155 m2	6,53 %
D7. Sistema sanitario asistencial	20.545 m2	3,81 %
TOTAL SUELOS PUBLICOS		188.842 m2 35,08% >35%



Suelos privados

Z1. Subtipo de vivienda unifamiliar aislada. Intensiva.	73.210 m2	13,60 %
Z2. Subtipo de vivienda unifamiliar pareada.	24.567 m2	4,56 %
Z3. Subtipo de vivienda unifamiliar en hilera.	29.110 m2	5,40 %
Z4. Subtipo de vivienda unifamiliar aislada. Extensiva.	94.152 m2	17,49 %
Z5. Subtipo de vivienda unifamiliar en edificación tradicional.	35.123 m2	6,52 %
Z6. Subtipo ZONA HOTELERA	23.320 m2	4,33 %
Z7. Subtipo Comercial-Servicios.	7.792 m2	1,42 %
Z8. Subtipo de area libre y recreativa.	62.445 m2	11,60 %

TOTAL SUELOS PRIVADOS

349.477 64,92% 65%



3.5 ADECUACION A LA LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE Y AL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

La presente propuesta de ordenacion cumplimenta la legislación urbanística vigente en Catalunya (D.L. 1/1990 de 12 de Julio) al :

- Asignar los usos y delimitar las zonas en que se divide el sector objeto de planificación.

- Reservar suficientes suelos de cesion publica y gratuita en funcion de las viviendas previstas :

- Zonas verdes
propuesta P.P. m2s $\geq$ No viv x 18 m2s/viv $\geq$ 10% sector
- Centros culturales y docentes publicos
propuesta P.P. m2s $\geq$ No viv x 10 m2s/viv
- Otros equipamientos
propuesta P.P. m2s No viv x 6m2s/viv $\geq$ 4% sector
- Aparcamientos publicos
propuesta P.P. m2s $\geq$ No plazas : 1 plaza/100 m2s

	Propuesta P.P.	Exigencia de la Ley
Z.V.	72.152	2.502 $\geq$ 53.319
CC y DP	35.155	1.390
O.E.	24.635	834 21.532
A.P.	711 plazas	524 plazas

Paralelamente a la propuesta se adecua al vigente Plan General por lo que respeta a :

- Viales y estacionamientos publicos
Propuesta P.P. m2s $\geq$ 20% sector
- Zonas verdes publicas
propuesta P.P. m2s $\geq$ 10% sector
- Dotaciones culturales, educacionales y otras
(artísticas y técnicas)
Propuesta P.P. m2s $\geq$ 5% sector

	Propuesta P.P.	Exigencia del P.C.
Viales y Aparcam.	53.900	107.663
Z.Verdes publicas	75.152	53.831
Dotacio. Cultura.	59.790	26.915
TOTAL	188.842	> 188.409

- Suelo privado edificable
Propuesta P.P. m2s = 65% sector

349.477 m2s < 349.907 m2s

Tiene que señalarse, sin embargo, que la presente propuesta no es una transcripcion mecanica de los parametros de ordenacion que las Normas Urbanisticas del Plan General establecen genéricamente para los suelos calificados como "Subzona de desarrollo residencial unifamiliar. Intensidad 2" (Clave 12.b).

Hay que recordar que para dicha calificacion urbanistica el art. 187 y siguientes de dichas normas urbanisticas establecen, entre otros los siguientes parametros de edificacion :

- parcela minima : 2.000 m2.
- fachada minima : 30 m.
- ocupacion maxima : 15 %
- altura maxima : 6,5m.
- separacion minima a vial : 3 m.
- separacion a otros limites : 5 m.
- indice de edificabilidad neta : 0,15 m2t/ms
- techo maximo de edificacion agrupada : 1.800 m2t

De la diversidad topologica propuesta : viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de 1.500 y 7.500 m2 de superficie minima, viviendas unifamiliares pareadas con parcela de 1.200 m2, viviendas unifamiliares en hilera, instalacion hotelera, etc. se desprende la necesidad de interpretar con criterio flexible las determinaciones del Plan General de 1989 y del Plan Parcial de 1986, de tal manera que se respeten los parametros determinantes del aprovechamiento urbanistico sectorial : Numero maximo de viviendas, edificabilidad maxima, etc. pero que éstas determinaciones puedan materializarse del modo mas adecuado a los fines previstos.

En consecuencia, de las propuestas de este Plan Parcial se desprende la necesidad de que las Normas Urbanisticas del Plan General, al igual que prevén un tratamiento normativo singular (véase art. 189.3 en relacion al sector A3 "Residencia Blanes") para algunos sectores, incorporen la singularidad de tratamiento para el sector "Pinya de Rosa" en el sentido de reconocer, como determinacion del Plan General, que en dicho sector resultan de aplicacion las determinaciones y parametros urbanisticos de la presente propuesta del Plan Parcial.

3.6 CESION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

El art. 124 y concordantes del D.L. 1/1990 de 12 de julio, por el que se adjunta el texto refundido de la legislacion vigente en Catalunya en materia urbanistica, establecen, entre otros aspectos que :

a) La determinacion del aprovechamiento medio para cada uno de los sectores de planeamiento parcial ha de efectuarse al redactar el Plan General, comprendiendo el aprovechamiento del sector la suma del aprovechamiento atribuible a las zonas juntamente con el correspondiente a los sistemas de acuerdo con lo establecido en el art. 122 de dicha ley.

b) La cesion a la Administracion actuante del 10% del aprovechamiento del sector se ha de efectuar en suelo edificable de cada una de las zonas del sector, también con lo establecido en el art. 122 de dicha ley.



Por otro lado debe tenerse presente que el sector Pinya de Rosa cuenta, tal y como ya se ha reiterado, con Plan Parcial definitivamente aprobado desde 1986 y que la voluntad del Consistorio, publicamente manifestada en la sesion plenaria de 10 Diciembre de 1992 es la de "revisar" el Plan Parcial para adecuarlo a una mejor preservacion de los valores paisajisticos del sector de acuerdo con el espiritu de la Ley de Costas, pero no la de alterar, disminuyendo o afectando, el valor del aprovechamiento urbanistico reconocido en el Plan Parcial de 1986 en base al que se efectuaron las cesiones anticipadas de equipamientos antes descritas.

Todo lo anterior resulta concordante con las propias determinaciones de la Ley 22/1988 del 28 de Julio de Costas que establece en su Disposicion Transitoria Tercera, apartado 2b), que en los suelos urbanizables programados, con Plan Parcial definitivamente aprobado, se ejecutaran las determinaciones del Plan respectivo, esto es, se respetaran los aprovechamientos urbanisticos del mismo. Por otro lado, la obligada revision y adaptacion a la nueva Ley de Costas, tanto para aquellos Planes Parciales aprobados con posterioridad al 1 de Enero de 1988 como los anteriores cuya ejecucion no se hubiese llevado a cabo (como es el caso del sector Pinya de Rosa), deberan efectuar dicha revision siempre que no se de lugar a indemnizacion de acuerdo con la Legislacion Urbanistica.

En consecuencia debe entenderse como aprovechamiento urbanistico del sector el concretado en las propuestas del precedente Plan Parcial y que se resumen en el apartado 3.4 de esta Memoria, en el que se detallana pormenorizadamente los aprovechamientos urbanisticos mediante un cuadro resumen.

La obligacion de la materializacion de la cesion a favor de la Administracion actuante del 10% del aprovechamiento medio se reconoce en el presente documento entendiendo que ésta se concreta como la cesion de suelo edificable que permita construir el 10% de cada uno de los diversos tipos y usos previstos en el Plan Parcial. Esta cesion podra reconvertirse en uno o mas tipos edificatorios de los propuestos por el Plan, mediante las ponderaciones que resultan oportunas de acuerdo con lo que se establezca en el correspondiente Proyecto de Compensacion.

Tal y como pone de relieve el plano 21 bis del Plan Parcial definitivamente aprobado por la C.U.G. (16 abril 1986) la cesion del 10% de aprovechamiento medio se concreto en 17 viviendas unifamiliares en parcela minima de 2.000 m² y con un aprovechamiento de 0,15 m²t/m²s. Esta cesion obligatoria resulta equivalente en funcion de los tipos y usos propuestos en el Plan Parcial que ahora se trata equivale a 8 viviendas subtipo Z2, y a 9 viviendas subtipo Z1.



El emplazamiento de dicho aprovechamiento medio,
materializado en los subtipos edificatorios propuestos se
grafía en el plano de ordenación adjunto.

4. URBANIZACION

4.1 VIALIDAD

La vialidad queda definida en el plano 13 (Alineaciones y Rasantes) y en los perfiles longitudinales y secciones transversales de viales definidos en los planos 15 y 16. Estas determinaciones son de caracter normativo.

Con caracter indicativo para el desarrollo del proyecto de urbanizacion se prevee una pavimentacion distinta para cada tipo de vial :

- Viales internos a la Zona 1 y 3. Tendran un tratamiento con pavimento continuo entre parcelas con seccion descentrada en cuanto a recogida de aguas y colocacion de elementos urbanos.

El pavimento se aconseja asphaltico de color ocre o de hormigon fratasado con cuarzo de color ocre.

- Viales internos del sector para transito rodado. Tendran una calzada de 6 m. de asfalto y dos aceras de 2m. de anchura donde se ubicaran los elementos urbanos.

- Viales perimetrales a las zonas y que comunican el sector con otros sectores. Tendran una seccion con calzada de 6m. de asfalto y acera a un lado de 2m. de anchura donde se ubicaran los elementos urbanos y cuyo pavimento se aconseja que sea continuo con el asfalto de color ocre o con hormigon fratasado con cuarzo de color ocre.

4.2 ALCANTARILLADO

El esquema de la red de alcantarillado figura en el plano 14 donde se especifica el lugar de enlace con la red general y la ubicacion de las bombas de impulsión.

Se ha diseñado una red separativa de alcantarillado.

La red de aguas residuales se canaliza y bombea a la red general de Blanes.

La red de aguas pluviales, se prevee en superficie através de las rieras existentes al mar.

En las obras de urbanizacion se dejaran colocadas las conexiones para los albañales particulares hasta pie de parcela.

4.3 AGUA POTABLE

El esquema de su disposicion se grafia en el plano 14 donde se determinan las secciones indicativas necesarias para una dotacion minima de 250 litros/habitante/dia.

El suministro de agua potable queda asegurado por la Companyia d'Aigües de Blanes, SA. que actualmente sirve a las fincas de los limites del sector.

La red de agua potable transcurrira por los viales, preferentemente aceras, colocandose los contadores a pie de parcela durante las obras de urbanizacion.

4.4 SUMINISTRO ELECTRICO

El suministro de energia eléctrica esta prevista y preparada para conectar sector en el punto del cruce de la Cala de Sant Francesc (C.T. No 953) y en la Corona de Sta. Cristina por la compañía ENHER.

La red prevista de distribucion de baja tension, asi como los centros de transformacion necesarios, se grafia en el plano 14 segun esquema de la compañía suministradora.

Para el calculo de la potencia necesaria segun el M.I.B.I. 010 se ha considerado un grado de electrificacion medio con una precision de necesidades de 1.642 KW.

La red de baja tension sera enterrada por los viales, preferentemente por las aceras con conexion a los ejes de proteccion y cuadros de control que se colocaran en el acceso a cada parcela en las obras de urbanizacion.

4.5 ALUMBRADO PUBLICO

El tipo de luz que se prevee es de vapor de mercurio, color corregido, que tiene un buen rendimiento energético.

El tipo de baculos y tamaños se grafia indicativamente para cada tipo de calle en las secciones transversales en el plano 16.

El nivel de alumbrado se prevee como minimo de 18 Luxes.

4.6 JARDINERIA

En las áreas destinadas a zona verde publica se propone mantener la vegetacion actual.

El proyecto de urbanizacion adaptara estas zonas boscosas para el uso peatonal, dotandolas de recorridos, mobiliario urbano, etc.

4.7 TELEFONO Y GAS

Se prevee la instalacion telefonica, con conductos enterrados en las aceras para el paso de los conductores.

No se prevee la instalacion de gas ciudad. La unica prevision es que seria preciso gestionar su instalacion antes de finalizar las obras de pavimentacion, y en caso de instalarse dejar los contadores a pie de parcela.

4.8 RED DE HIDRANTES

Se tiene que preveer la colocacion de la red de hidrantes contra incendios tipo H-100 debidamente señalizados y situados de tal manera que la distancia entre ellos, medida por espacios publicos, no sea en ningun caso superior a 200 metros.

Se tienen que alimentar mediante tuberia de diametro minimo 125 mm. y segun la hipotesis de funcionamiento simultaneo de los dos mas cercanos a cualquier posible incendio el caudal y la presion minimos de cada uno tiene que ser de 1.000 l/minuto y 1Kg/cm² respectivamente, durante 2 horas. La reserva de agua minima contra incendios tiene que ser de 240 m³.

4.9 VALORACION DE LA URBANIZACION

En documento anexo se valora el importe del coste de urbanizacion siguiendo el "Avaluacio de Cost de les Obres d'Urbanitzacio pel mètode M.S.V." de la Generalitat de Catalunya, que permite hacer una aproximacion suficiente para los objetivos de un Plan Parcial ya que los resultados serian entre un 6% y un 10% sobre los costes reales.

La valoracion se ha hecho incluyendo el coste de toda la urbanizacion de viales incluida en el sector independientemente de que esté realizada en parte o no.

Se ha hecho asi ya que lo que se pretende en el estudio economico es una valoracion real del conjunto de la operacion.

4.10 ANEXOS COSTES DE URBANIZACION

CALLES 11 y 13

- De "saulo" para transito rodado.
- S. de la calle 11 1.157 m2.
- S. de la calle 13 988 m2.
- S. viales 2.145 m2.
- Coste = 2.145 m2 x 4.500 ptas/m2 = 9.652.500 ptas.

CALLES 12,14,15 y 16

- Peatonales de "saulo", con parte proporcional de escaleras.
- S. calle 12 1.325 m2.
- S. calle 14 769 m2.
- S. calle 15 552 m2.
- S. calle 16 353 m2.
- S. de viales 2.999 m2.
- Coste = 2.999 m2 x 3.000 ptas./m2 = 8.997.000 ptas.

APARCAMIENTOS

- S. aparcamientos 10.065 m2
- Coste = 10.065 m2 x 8.500 ptas/m2 = 85.552.500 ptas.

SISTEMA DE PARQUES Y JARDINES URBANOS

- Incluye la ejecución de caminos con pavimento de "saulo", el drenaje indispensable, limpieza de arbolado existente y colocación de mobiliario urbano (puntos de luz, bancos y papeleras).

- Precio de 650 ptas/m² x 1,5845 = 1.030 ptas/m².

TOTAL PARQUES = 75.152 m² x 1.030 ptas/m² = 77.406.560 ptas

SUMINISTRO DE AGUA

Valvulas reductoras de presion

Caudal maximo en régimen continuo =
 $\frac{250 \text{ l/hab/dia} \times (139 \times 4)}{86.400 \text{ seg/dia}} = 1,61 \text{ l/seg.}$

Lt = 58,45

1.000 (30 x 1,6) + 200 1,5845 = 392,956 ptas.

Conexion a la red general

Fundicion ductil de 200 m. 0 350 m.
 Longitud = 350 m.

Lt = 58,45

350 x 1,5845 (28 x 300) + 650 = 5.018.903

TOTAL AGUA = 5.412.000

BOMBEO DE AGUAS NEGRAS

Longitud total de la tuberia = 1.300 m.
 Numero de viviendas = 200
 Numero aproximado de depositos y bombas = 5 ud.

Lt = 58,45

C.A. = 1,5845 (6 x 200) + (260 x 5) + 400 5 x 1.000 =
 22.975.250

C.A. = 1,5845 (6 x 200) + (325 x 5) + 400 4 x 1.000 =
 20.440.050

TOTAL BOMBEO AGUAS NEGRAS = 20.440.050

SUMINISTRO ELÉCTRICO
(segun presupuesto de ENHER)

Canalizacion subterranea de lineas aéreas = 1.560.000

Lineas subterraneas de BT para suministro a las Centrales
Transformadoras = 8.960.000

TOTAL = 10.520.000

RESUMEN COSTES DE URBANIZACION

1. SUPERFICIES

1.1 Superficie del sector	538.319 m2
1.2 Superficie de los solares	349.477 m2
1.3 Superficie de viales a urbanizar	43.835 m2
1.4 Superficie de aparcamientos a urbanizar	10.065 m2
1.5 Superficie de sistema de parques y jardines urbanos a urbanizar	75.152 m2

2. AVALUACION COSTES DE URBANIZACION

2.1 VIALES

TOTAL

- Calles 1, 2, 3, 7, 8 Y 9	103.909.388 ptas.
- Calle 4 y 10	121.602.266 ptas.
- Calles 5 y 6	101.054.430 ptas.
- Calles 11 y 13	9.652.500 ptas.
- Calles 12, 14, 15 y 16	8.997.000 ptas.

TOTAL VIALES 345.215.584 ptas.

2.2 APARCAMIENTOS

TOTAL 35.552.500 ptas.

2.3 SISTEMAS DE PARQUES Y JARDINES URBANOS

TOTAL 77.406.566 ptas.

2.4 URBANIZACION SINGULAR

- Suministro de agua	5.412.000 ptas.
- Bombeo de aguas negras	20.440.050 ptas.
- Suministro eléctrico	10.520.000 ptas.

TOTAL 36.372.050 ptas.

TOTAL COSTES URBANIZACION SECTOR 544.546.694 ptas.

13% Gastos generales	70.791.070 ptas.
6% Beneficios industriales	32.672.802 ptas.
SUMA	648.010.566 ptas.

15% IVA 97.201.585 ptas.

TOTAL 745.212.151 ptas.



5. EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

5.1 SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuacion propuesto es el de compensacion, de acuerdo con el art. 169 del R/D legislativo 1/1990, al tratarse de un plan de iniciativa particular y resultar el sistema de compensacion como preferente.

La entidad promotora para llevar a término la urbanizacion correspondiente es la Junta de Compensacion que se constituira de acuerdo con los art. 177 y concordantes de dicho texto legal

5.2 DIVISION POLIGONAL Y ETAPAS DE EJECUCION

Se establece un unico poligono de actuacion para la justa distribucion de los beneficios y cargas del planeamiento.

El proyecto de urbanizacion pdra desarrollarse y ejecutarse en diversas fases o etapas segun requieran los ritmos de trabajo y las necesidades inversoras. Dichas etapas se fijaran en el correspondiente proyecto de urbanizacion.

5.3 PLAZOS DE EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

El plazo maximo para la ejecucion de las obras de urbanizacion del sector y para materializar las cesiones y aprovechamientos a favor de la Administracion sera como maximo de 10 años contados a partir de la publicacion en el boletin Oficial del acuerdo de aprobacion definitiva del presente Plan Parcial.

En dicho plazo se incluire la gestion relativa a la constitucion de la Junta de Compensacion y del Proyecto de Urbanizacion.

5.4 GARANTIAS Y COMPROMISOS DE LOS PARTICULARES

La entidad urbanizadora que es la Junta de Compensacion se compromete a :

1. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los suelos publicos señalados en la documentacion técnica de este Plan Parcial de acuerdo con la legislacion urbanistica vigente (relativos a : viales, aparcamientos, jardines publicos y suelos para instalaciones técnicas).

2. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento medio del sector ponderando los diversos tipos y usos propuestos de acuerdo con los criterios del correspondiente Proyecto de Compensacion. Dicha cesion se materializara en el suelo edificable que permita la construccion de dicho aprovechamiento de acuerdo con los parametros urbanisticos del Plan.

3. No proceder a la parcelacion urbanistica del sector, ni mediante documento privado ni publico translativo del dominio en el ambito del Plan, hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelacion.

4. Hacer constar en todo documento publico o privado translativo del dominio, a partir de la obtencion de la citada licencia, de la existencia de una Entidad de Compensacion, y de la adhesion del adquiriente del suelo a los estatutos correspondientes.

5. A no iniciar ninguna obra de urbanizacion sin que se haya constituido la garantia equivalente al 12% del presupuesto de ejecucion de las obras de urbanizacion, tal como establece la legislacion urbanistica vigente. Dicha garantia podra constituirse en las formas previstas en dicha legislacion.

6. A integrarse los propietarios del sector, una vez acabadas las obras de urbanizacion, en una Entidad de Conservacion de la obra urbanizadora de acuerdo con la legislacion urbanistica vigente y la instruccion sobre el registro de Entidades Urbanisticas Colaboradoras.

7. En relacion a las dotaciones del sector (entendidas como equipamientos) debe manifestarse que cuando estas sean privadas, por ubicarse en suelos de titularidad privada, evidentemente su mantenimiento sera a cargo del titular de la misma, correspondiendo a la Entidad Urbanistica Colaboradora solamente aquellas de tipo privado pero destinadas a uso colectivo de los residentes. Caso de los suelos calificados con las claves Z3 y Zvp1.

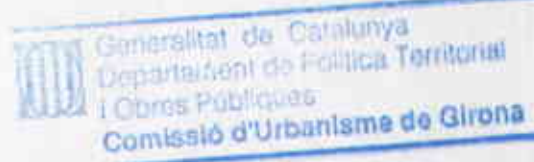
En cuanto a las dotaciones publicas(hospital, escuela...) evidentemente el mantenimiento corre en todo momento a cargo de la administracion publica titular.

En relacion a las obras de urbanizacion debe manifestarse que, de acuerdo con la legislacion vigente el plazo maximo de mantenimiento a cargo de la Entidad Urbanistica Colaboradora debe ser como maximo de 15 años.

Durante el periodo de vigencia de la E.U.C. se establecera una reduccion de impuestos en concepto de servicios no recibidos de acuerdo con los vigentes criterios.

8. En relacion al las obras de urbanizacion del camino de ronda, la Junta de Compensacion se compromete a financiar el coste del proyecto de urbanizacion y en su caso los de direccion técnica de las obras, asi como a ceder los suelos necesarios para la ejecucion de las mismas de acuerdo con el presente Plan Parcial. Se considera que al tratarse de un camino de ronda peatonal, el coste de ejecucion de las obras sera asumido integramente por la Administracion, excepcionalmente la Junta de compensacion asumiria como carga del sector el coste de dichas obras.

-62-



Dña CARMEN BORI CASADESUS

D E C L A R A :

Que adquiere el compromiso formal de permitir el paso del camino de ronda que afecta a las fincas incluidas en el Plan Parcial de Ordenación "Pinya de Rosa" del término municipal de Blanes, de la provincia de Gerona, en la parte que hace frente a la finca S'Agulla, en la forma que se exprese en el Proyecto de Urbanización y con gastos a cargo de la Junta de Compensación correspondiente.

Y para que conste, libro el presente documento en la ciudad de -
Barcelona a dos de Noviembre de mil novecientos noventa y cuatro.

A handwritten signature in dark ink, reading 'Carmen Bori', is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive.

6. ORDENANZAS

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ambito de aplicacion

Estas ordenanzas son de aplicacion a la totalidad del ambito del Plan Parcial "Pinya de Rosa" de Blanes, delimitado en el plano No 10 "Ambito del Sector" y en el No 12 "Parametros y usos".

Artículo 2. Marco legal de referencia

Estas ordenanzas desarrollan, dentro del ambito definido, las previsiones del vigente Plan General de Ordenacion de Blanes dentro del marco legislativo del D/L 1/1990 del 2 de Julio por el que se aprueba el refundido de los textos legales vigentes en Catalunya en materia urbanistica.

También seran de aplicacion las normas urbanisticas del PG de Blanes en todo aquello que no se concreta especificamente y en aquellos casos que no constituyen excepciones explicitas definidas en las presentes ordenanzas.

Se tendra en cuenta especialmente lo establecido en la "Ley de promocion de la accesibilidad y de supresion de barreras arquitectonicas" (Decreto 100/84 y Lei 20/1991 asi como la Lei 13/1982 de las Cortes Generales).

Asi mismo se tendran presente la Ley 22/1988 del 28 de Julio, de Costas (interpretada de acuerdo con la sentencia del T.C. 149/91 del 4 de julio) asi como la demas legislacion concurrente.

Artículo 3. Contenido del Plan e interpretacion

El presente plan consta de Memoria (apartados 1 a 4 del indice), Ejecucion del Plan (apartado 5), Ordenanzas (apartado 6) y Estudio Economico (apartado 7). Los planos que la acompañan se dividen en los meramente informativos (del 1 al 9) y los planos de ordenacion o propuesta con caracter normativo (del 10 al 16).

La interpretacion de las presentes ordenanzas se hara a partir de la documentacion técnica del Plan prevaleciendo en caso de duda, la interpretacion mas ajustable a la documentacion escrita y en todo caso a las determinaciones del Plan General y la Ley.

Artículo 4. Desarrollo del Plan

Para el desarrollo de este Plan Parcial se podran redactar Estudios de detalle, Proyectos de urbanizacion y Proyectos de parcelacion que tendran que respetar, en todos los casos, sus determinaciones y las del planeamiento superior.

Artículo 5. Estudio de detalle

Podran redactarse Estudios de detalle con la exclusiva finalidad de :

- Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes de acuerdo con el artículo 65.3 del Reglamento de Planeamiento.
- Ordenar volúmenes de acuerdo con el artículo 65.4 del mismo reglamento.
- Precisar determinaciones de este Plan Parcial de acuerdo con la Memoria y Ordenanza.

Artículo 6. Proyectos de urbanizacion

1. Los proyectos de urbanizacion tienen que referirse a la totalidad del poligono, pudiendo ejecutarse por fases. Excepcionalmente podran admitirse proyectos de urbanizacion referidos a un elemento urbano con la suficiente significacion e importancia.

2. Los proyectos de urbanizacion no podran modificar las previsiones de este Plan, sin perjuicio que afecten las adaptaciones de detalle necesarias. Las rasantes establecidas se podran modificar si es para mejorar la adaptacion a la topografia o mejorar el trazado de las redes de servicios.

3. Los proyectos de urbanizacion que se redacten en desarrollo de este Plan Parcial se tendran que ajustar a la legislacion urbanistica vigente que disponen y al resto de condiciones técnicas que le sean de aplicacion.

4. Los proyectos de urbanizacion se adaptaran a lo que dice la Lei 20/1991 de promocion de la accesibilidad y de supresion de barreras arquitectonicas.

5. El proyecto de urbanizacion debera dimensionar adecuadamente las redes de alcantarillado y abastecimiento de agua y definir laas conexiones con la red general del municipio.

Artículo 7. Proyectos de parcelacion

Para cada zona, en estas ordenanzas y en los planos de ordenacion se fijan unos criterios de parcelacion que tendran que respetarse en los proyectos definitivos de parcelacion que se redacten.

En general se ha seguido el criterio de conseguir parcelas regulares y de tamaño y proporciones adecuadas al uso a que estan destinadas.

Artículo 8. Modificaciones

Las modificaciones de este Plan parcial tendran que respetar las determinaciones establecidas en el Plan Parcial y tendran que ajustarse a lo que prescribe el titulo V del Reglamento de planeamiento.

No se consideran objeto de modificacion las pequeñas variaciones o ajustes de las alineaciones ocasionadas para la mejor adaptacion sobre el terreno del proyecto de urbanizacion, siempre que no supongan variaciones, en la superficie de los suelos edificables y, por lo tanto, en la edificabilidad, superiores a +/- 3%.

RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 9. Calificacion del suelo

El suelo comprendido en el ambito de este Plan Parcial se califica en zonas y sistemas.

Se entiende por sistemas, los terrenos que en virtud de la aplicacion de los articulos 25 y 121 del Texto refundido de la legislacion vigente en Catalunya en materia urbanistica constituyen la estructura del sector. En estos terrenos se incluye el suelo que es de cesion obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

Se entiende por zona aquella parte de terreno dentro de la cual y atendiendo a las previsiones de este Plan Parcial, se pueden ejercer los derechos relativos a la edificacion. Se incluyen en este concepto los suelos edificables de cesion publica y gratuita en los que se materializa la cesion del 10% del aprovechamiento medio del sector.



Artículo 10. Sistemas

Los sistemas se dividen en :

- Sistema viario (clave A).
- Sistema de aparcamientos publicos (clave A1.a).
- Sistemas de instalaciones técnicas (transformador, depuradora...) (clave B).
- Sistema de parques y jardines urbanos (clave C).
- Sistema de equipamiento docente (clave D1).
- Sistema sanitario asistencial (clave D7).

Artículo 11. Zonas y Subzonas

Dentro de la zona 12.b asignada por el Plan General se distinguen las siguientes subzonas :

- Z1. Subtipo de vivienda unifamiliar aislada. Intensiva.
- Z2. Subtipo de vivienda unifamiliar pareada.
- Z3. Subtipo de vivienda unifamiliar en hilera.
- Z4. Subtipo de vivienda unifamiliar aislada. Extensiva.
- Z5. Subtipo de vivienda unifamiliar en edificación tradicional.
- Z6. Subtipo residencial Hotelero.
- Z7. Subtipo Comercial-Servicios.
- Z8. Subtipo de area libre y recreativa.

NORMAS GENERALES PARA ZONAS Y SISTEMAS

Artículo 12. Definición de conceptos

Con caracter general son de aplicacion los conceptos establecidos en el Titulo Quinto, art. 174 al 200 de las Normas Urbanisticas del P.G. de Blanes.

Artículo 13. Tipo de ordenacion

Se ha definido el tipo de ordenacion de vivienda unifamiliar aislada rodeada de jardin admitiéndose la situacion de viviendas pareadas.

Artículo 14. Ordenacion de los equipamientos

- Tipo de ordenacion: Segun edificación aislada.
- Usos edificatorios: Sanitario-Asistencial (clave D7), Docente (clave D1), INstalaciones tecnicas (clave B).
- Parametros edificatorios: Las nuevas edificaciones, asi como la ampliacion de las existentes, se ajustara a la normativa vigente para cada caso.

En todo se garantizara la condicion de edificacion aislada mediante una separacion minima de 3m a vial y de 10m a lindes vecinos.

Articulo 15. Determinaciones comunes

1. Cerramientos de parcelas a vial

El cerramiento de las parcelas se define en cada tipo de zona.

Los materiales usados siempre seran la piedra natural calcarea o arenisca colocada en mamposteria y vallas de simple torsion con vegetacion.

2. Accesos

Como norma general, cada parcela tendra un solo acceso rodado desde la via publica, que debe situarse en el espacio que permite tener el menor desarrollo posible para acceder al garage.

En caso de ser necesario para las actividades a desarrollar en una parcela, y convenientemente justificado, el Ayuntamiento podra autorizar un mayor numero de accesos, en particular para las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar pareada.

3. Espacio libre de parcela

El edificio debera situarse en la parcela haciendo el minimo movimiento de tierras, es decir, adaptandose al maximo a la topografia existente.

En los planos para la solicitud de permiso de obras se hara constar un topografico de toda la parcela con señalizacion de la zona que ocupara las obras de edificacion.

Una vez finalizadas las obras de edificacion se restituirá la zona libre con plantacion de las mismas especies que hay en la zona.

Los espacios libres de las parcelas no podran ser utilizados para almacenajes.

El ajardinamiento de los espacios libres debera realizarse con planta autoctona (pinos, encinas, robles, romero...).

Los espacios no edificables pueden mancomunarse si los propietarios lo desean.

4. Consideraciones estéticas

Todas las fachadas de los edificios tendran consideracion y tratamiento de principales.

Se usara para la cubierta la teja arabe, y las fachadas de los edificios deberan ser preferentemente de colores ocres : obra vista rojiza, estucado pintado de color ocre (Sulfato de Hierro), persianas verdes o ocres...

Articulo 16. Definicion de usos

Los usos compatibles e incompatibles se definen en cada zona.

Articulo 17. Aparcamientos

Sera obligatoria la construccion de una plaza de aparcamiento por cada vivienda inferior a 150 m2 y de dos plazas por las mayores de dicha dimension.

NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Z1. Subtipo de vivienda unifamiliar aislada. Intensiva

Articulo 18. Definicion

Situada en una zona con bosque bajo y rastrojo en una zona relativamente llana. Comprende el suelo edificable, calificado de esta manera en el plano No 12 "Parametros y Usos".

Articulo 19. Parcelario

El suelo edificable contenido en esta zona se divide en 47 parcelas de 1.500 m2 de superficie minima y un ancho minimo de parcela a vial de 28m.

Artículo 20. Parametros de la edificación

- Separacion a parcelas vecinas : 5m.
- Separacion a frente de vial : 10m.
- Ocupacion maxima de la parcela : 10%
- Edificabilidad maxima : 0,2 m²t/m²s.
- Altura maxima : 6m + desarrollo cubierta.
- Numero maximo de plantas : 2 plantas + altillo.
- Pendientes de la cubierta : entre el 25 y 30%

Artículo 21. Edificios auxiliares

Se permite la construccion de edificios auxiliares destinados a lavadero, glorieta...con las siguientes condiciones :

- Ocupacion maxima : 2%
- Altura maxima : 3,5m.

Artículo 22. Usos

El uso principal es el de vivienda unifamiliar

Artículo 23. Cerramientos de parcelas a vial

El cerramiento de las parcelas sera siempre de obra de una altura maxima de 1,50m. suplementada con vegetacion en parcelas en que el terreno esta por encima de la rasante de la calle y de 1m. mas 2m. de muro de contencion en parcelas en que el terreno esta por debajo de la rasante de la calle como se define en el plano No16 "Secciones transversales de los viales" para la zona.

El remate de las vallas sera siempre horizontal con saltos maximo de 30 cm. para adaptarse a la rasante del vial.

El material de las vallas sera piedra natural colocada en mamposteria rustica y rematado con la misma mamposteria amorterada.

En las vallas se situaran los contadores de las distintas compañías.

Las puertas de acceso a las parcelas seran siempre de madera al autoclave, color natural o barnizada con Xiladecor, de la misma altura que el muro contiguo.

22. Subtipo de vivienda unifamiliar pareada

Artículo 24. Definición

Situada en la zona de máxima pendiente con vegetación boscosa de pino principalmente. Comprende el suelo edificable calificado de esta manera en el plano No 12 "Parámetros y Usos".

Artículo 25. Parcelario

El suelo edificable contenido en esta zona se divide en 16 parcelas de 1.200 m² de superficie mínima y con un ancho mínimo de parcela a vial de 24m.

Artículo 26. Parámetros de la edificación

1. Edificios pareados en dos parcelas

- Separación a vecinos : 10m.
- Separación a frente de vial : 5m.
- Ocupación máxima de parcela : 15%
- Edificabilidad máxima : 0,2 m²t/m²s
- Envolvente máxima siguiendo la topografía del terreno : 7m. (incluida la cubierta)
- Número máximo de plantas escalonadas : 2 plantas, admitiéndose únicamente una sobre la rasante de la calle.
- Pendiente de cubierta : entre el 25 y 30%, en el volumen superior.

2. Edificios aislados en una parcela

- Separación a vecinos : 5m.
- Separación a frente de vial : 5m.
- Ocupación máxima de la parcela : 15%
- Edificabilidad máxima : 0,2 m²t/m²s
- Envolvente máxima siguiendo la topografía del terreno : 7m. (incluida la cubierta)
- Número máximo de plantas escalonadas : 2 plantas, admitiéndose únicamente una sobre la rasante de la calle.
- Pendiente de cubierta : entre el 25 y 30%, en el volumen superior.

Artículo 27. Edificios auxiliares

Se permite la construcción de edificios auxiliares destinados a lavadero, glorieta...con las siguientes condiciones :

- Ocupación máxima : 1%
- Altura máxima : 3,5m.

Artículo 28. Usos

El uso principal es el de vivienda unifamiliar.

Artículo 29. Cerramientos a parcelas

El cerramiento de las parcelas será siempre de obra de una altura máxima de 1,50m. suplementada con vegetación en parcelas en que el terreno está por encima de la rasante de la calle y de 1m. mas 2m. de muro de contención en parcelas en que el terreno está por debajo de la rasante de la calle como se define en el plano No16 "Secciones transversales de los viales" para la zona.

El remate de las vallas será siempre horizontal con saltos máximo de 30 cm. para adaptarse a la rasante del vial.

El material de las vallas será de piedra natural colocada en mampostería rústica y rematado con la misma mampostería amorterada.

En las vallas se situarán los contadores de las distintas compañías.

Las puertas de acceso a las parcelas serán siempre de madera al autoclave, color natural o barnizada con xiledcor, de la misma altura que el muro contiguo.

23. Subtipo de vivienda unifamiliar en hilera.

Artículo 30. Definición

Situada en las plataformas de las antiguas zonas de cultivo. Los viales y las unidades edificadas se situarán en el territorio adaptándose a las antiguas plataformas de explotación agrícola.

Comprende el suelo edificable calificado de esta manera en el plano 12 "Parámetros y usos".



Artículo 31. Desarrollo de la zona

Para el desarrollo de la zona deberá redactarse un estudio de detalle para adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes definidos en el plano 12 "Parametros y usos" y ordenar los volúmenes de la edificación. Dicho estudio de detalle podrá ajustar la expresión gráfica de los edificios para compatibilizar las pendientes de terreno a las futuras edificaciones. A tal efecto tendrán la consideración de Unidad Proyecto cada una de las hileras de viviendas en que se organiza la edificación.

Artículo 32. Parcelario

El suelo edificable contenido en esta zona se divide en 60 parcelas de 280 m² de superficie mínima y un ancho mínimo de parcela a vial de 7 m.

Artículo 33. Condiciones de la edificación

Las unidades de hileras de edificación se colocarán escalonadas en el territorio de manera que la cota máxima situada en el nivel de la cubierta de la unidad inferior no supere la cota de nivel de la planta baja de la unidad situada en el siguiente nivel.

Las viviendas deberán agruparse formando unidades independientes en una misma hilera para dejar pasos peatonales entre las hileras para acceder a la aérea libre y recreativa.

La altura máxima será de 6m. más el desarrollo de la cubierta.

El número máximo de plantas será de 2 plantas más altillo.

La pendiente de la cubierta se definirá unitariamente para todo el conjunto en el estudio de detalle.

La ocupación máxima de la parcela será del 30 %.

No se permiten edificios auxiliares.

Artículo 34. Usos

El uso principal es el de vivienda unifamiliar.

Articulo 35. Cerramientos de parcelas a vial

Los cerramientos de parcelas a vial y entre vecinos seran vegetales, con vegetacion autoctona, pudiendo ser ayudadas por elementos de alambre para su fijacion.

Los contadores de las distintas compaÑias se situaran en los accesos a las parcelas en el propio cerramiento vegetal.

Los cerramientos de parcelas a vial se separaran de aquél como minimo 3m al interior de la parcela.

24. Subtipo residencial de vivienda unifamiliar aislada

Articulo 36. Definicion

Situada en la zona mas frondosa de vegetacion en pleno bosque de pinos, encinas y robles.

Articulo 37. Parcelario

El suelo edificable contenido en esta zona se divide en 12 parcelas de 7.500 m² de superficie minima y ancho minimo de parcela a vial de 54 m.

Articulo 38. Parametro de la edificacion

- Ocupacion maxima de parcela : 8%
- Edificabilidad maxima : 0,08 m²t/m²s
- Envolvente maxima siguiendo la topografia del terreno : 7m. (incluida la cubierta).
- Numero maximo de plantas escalonadas : 2 plantas.
- Pendiente de la cubierta : entre el 25 y 30%

Articulo 39. Situacion del edificio en la parcela

La separacion a vecinos o al vial secundario situados en el frente opuesto al vial principal, vendra determinado por la altura del edificio en su punta maxima que no debe sobrepasar la cota menor de la loma de la parcela.

La separacion minima a los vecinos situados en el sentido perpendicular al de la pendiente maxima de la parcela, sera de 15m.

La separacion al frente de vial principal sera de 20m.

Artículo 40. Edificios auxiliares

Se permite la construcción de edificios auxiliares destinados a vivienda del guarda, lavadero, glorieta...con las siguientes condiciones :

- Ocupacion maxima : 2%
- Altura maxima : 3,5m.

Artículo 41. Usos

El uso principal es el de vivienda unifamiliar.

Artículo 42. Cerramiento de parcelas

Se aconseja no cerrar las parcelas, y en caso de cerrarse se determina que sea del siguiente modo :

El cerramiento de las parcelas sera vegetal con planta autoctona situada a unos 3m. minimo del limite de vial pudiendo ser ésta soportada por algun tipo de valla de simple torsion o similar. De manera que el cerramiento queda escondido entre la vegetacion y por encima del primer talud, quedando éste visto y libre de actuaciones desde el vial, tal y como se define en el plan No 16 "Secciones transversales de los viales para la zona".

Los contadores de las distintas compañías se situaran en los accesos a las parcelas enbebidos dentro de la obra.

25. Subtipo de vivienda unifamiliar en edificación tradicional

Artículo 43. Definición

Se trata de la parcela ocupada actualmente por el Mas del Sol que tiene una superficie de 35.123 m2.



Artículo 44. Desarrollo de la zona

Para el desarrollo de la zona podra redactarse un estudio de detalle con las siguientes condiciones :

1. No maximo de nuevas viviendas : 3
(mediante Estudio de Detalle)
Edificabilidad total nuevas viviendas : 1.800 m2t.
2. Como minimo cumplan las condiciones de edificacion de la Z1 con un maximo de 600 m2t/viv.
3. Las nuevas viviendas pueden tener acceso desde los viales publicos definidos en este Plan Parcial.
4. El Mas del Sol y todos los edificios auxiliares existentes deberan conservarse.

Artículo 45. Usos

El uso sera de vivienda unifamiliar.

Artículo 46. Cerramientos de parcelas a vial

Los cerramientos de parcelas a vial siempre seran vegetales con planta autoctona, pudiendo ser ayudados por elementos de alambre para su fijacion.

Zona 6. Subtipo residencial Hotelero

Artículo 47. Definicion

Situada en una zona con bosque bajo y rastrojo de topografia relativamente llana. Comprende el suelo edificable, calificada de esta manera en el plano 12 "Parametros y usos".

Artículo 48. Parcelario

Se trata de una parcela unica indivisible.

Artículo 49. Parametros de la edificacion

- Separacion a parcelas vecinos : 10 m.
- Separacion a frente de vial : 10 m.
- Techo total edificable : 10.000 m2.
- Ocupacion maxima de la parcela : 10%
- Altura maxima : 7 m. + desarrollo de la cubierta.
- Numero maximo de plantas : 2 plantas + altillo.
- Pendiente de la cubierta : entre el 25 y el 30%

Artículo 50. Edificios Auxiliares

Se permite la construcción de edificios auxiliares destinados a glorietas, vestidores, cuadras...con las siguientes condiciones :

- Ocupación máxima : 2%
- Altura máxima : 3,5 m.

Artículo 51. Usos

Los usos permitidos serán el hotelero y el comercial, teniendo este último un carácter meramente auxiliar del uso principal hotelero.

Artículo 52. Cerramientos a viales y lindes de parcelas

Se aconseja no cerrar la parcela y en caso de cerrarse se deberá hacer del siguiente modo : el cerramiento será vegetal con planta autóctona y situada a unos 3 m. como mínimo del límite de los viales, pudiendo ser soportada por algún tipo de malla se simple torsión o similar.

Zona 7. Subtipo Comercial-Servicios

Artículo 53. Definición

Comprende el suelo edificable calificado de esta manera en el plano 12 "Parámetros y usos".

Artículo 54. Parcelario

El suelo edificable contenido en esta zona está formado por 2 parcelas indivisibles.

Artículo 55. Parámetros de la edificación

- Separación a parcelas vecinos : 10 m.
- Separación a frente de vial : 5 m.
- Edificabilidad máxima : 0,35 m²t/m²s.
- Ocupación máxima de la parcela : 35%
- Altura máxima : 6 m. + desarrollo de la cubierta.
- Número máximo de plantas : 2 plantas.
- Pendiente de la cubierta : entre el 25 y el 30%

Artículo 56. Edificios auxiliares

No se permite la construcción de edificios auxiliares.

Artículo 57. Usos

Los usos permitidos serán el comercial y el turístico no residencial.

Artículo 58. Cerramientos a viales y lindes de parcelas

No se harán cerramientos a viales.

Los cerramientos a lindes de parcelas serán vegetales con planta autóctona.

Artículo 59. Aparcamiento

Es obligatoria la previsión de suficientes plazas de aparcamiento dentro de parcela para satisfacer las necesidades que establezca el uso.

Zona 8. Subtipo de área libre y recreativa

Artículo 60. Definición y ordenación

Se define como verde privado aquel suelo libre que pertenece a la comunidad de propietarios y que debe ser urbanizado y mantenido por ellos.

En el sistema de verde privado se permiten los siguientes usos : verde libre, deportivo (piscina, tenis...), edificio servicios...con las siguientes determinaciones :

- edificabilidad máxima : 300 m²t.
- ocupación por instalaciones deportivas al aire libre :
máximo 5%

El tratamiento vegetal de la zona libre será respetando el bosque, trazando como máximo caminos para recorridos peatonales o de bicicletas con pavimento de sauló.

No se harán cerramientos de la zona verde privada, y en caso de ser necesario en algún lugar determinado el cerramiento será vegetal apoyado por elementos de alambre y separados de los viales como mínimo 3 m.

En esta zona se prevee la posibilidad de ampliacion del jardin botanico en caso de convertirse en Fundacion el mismo y en los términos que se acuerde el correspondiente convenio urbanistico. La reserva de suelo para esta ampliacion se señala en el plano adjunto en el que asi mismo se indica la servidumbre de paso hacia la playa.



TIPOLOGIA 22. Subtipo de vivienda unifamiliar pareada. E:1/500



GENERALITAT DE CATALUNYA

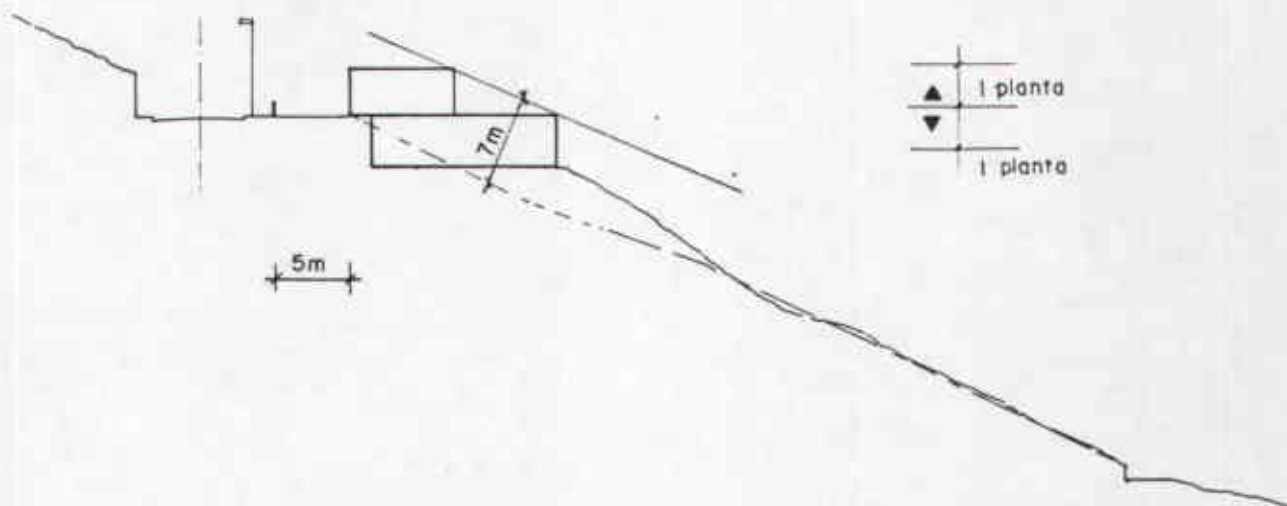
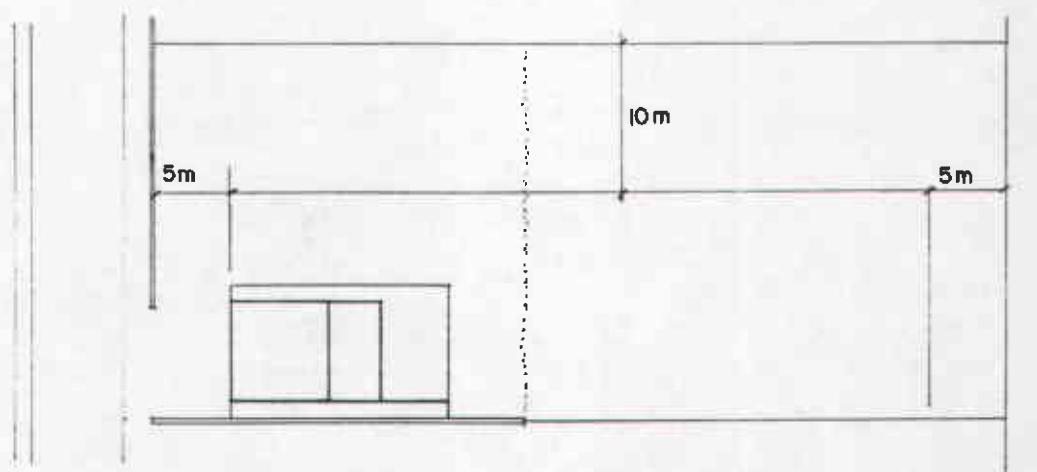
DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME

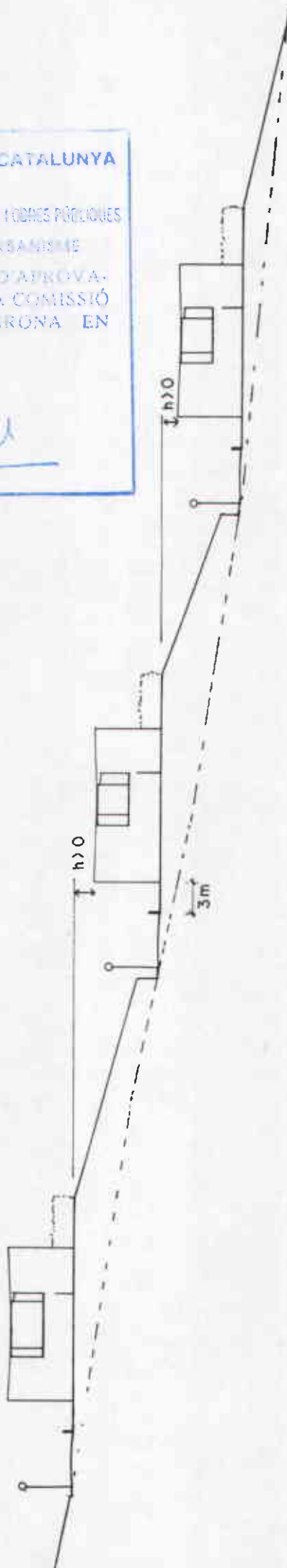
DOCUMENT OBJECTE D'APROVA-
CIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ
D'URBANISME DE GIRONA EN

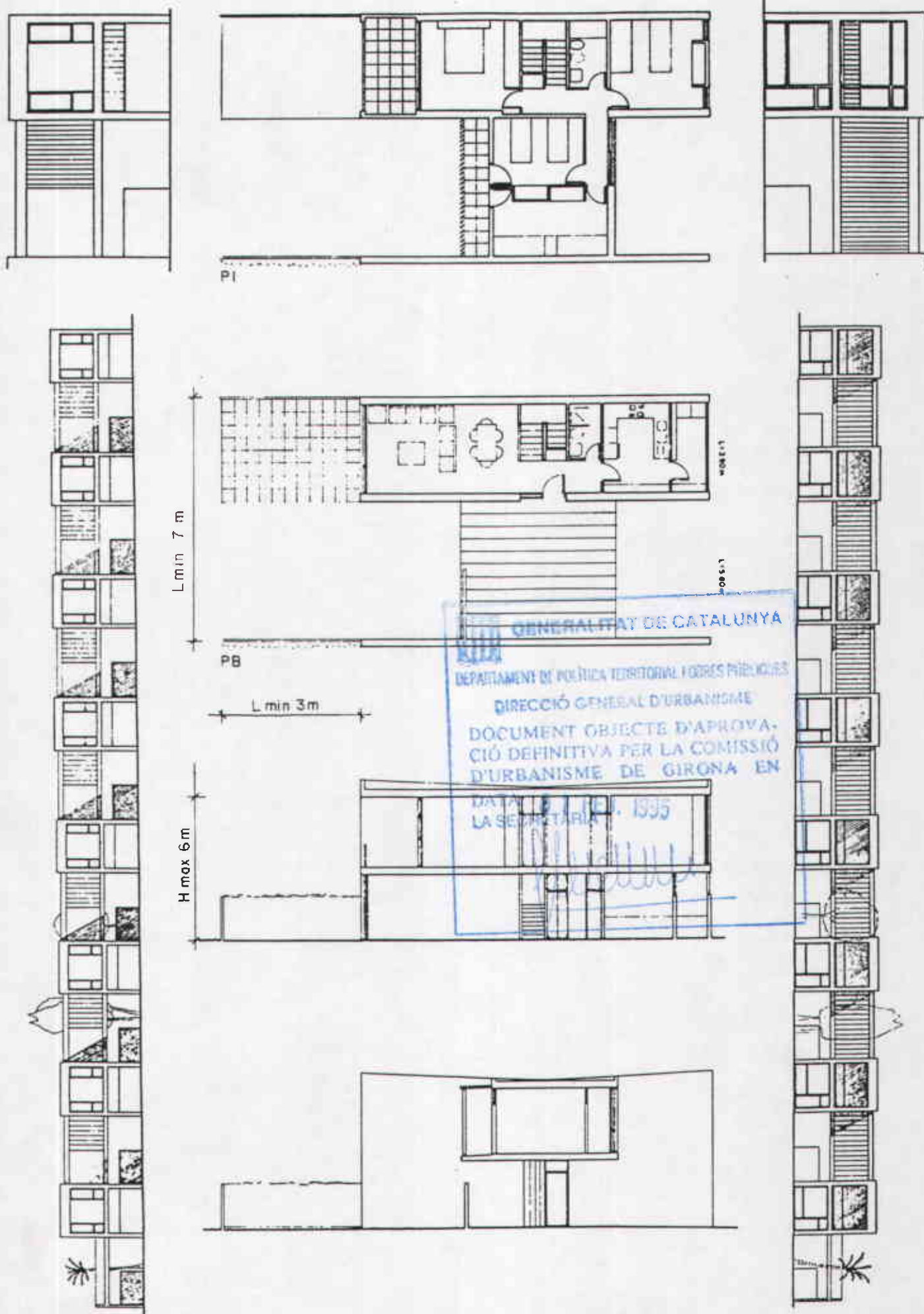
DATA. 01 FEB. 1995

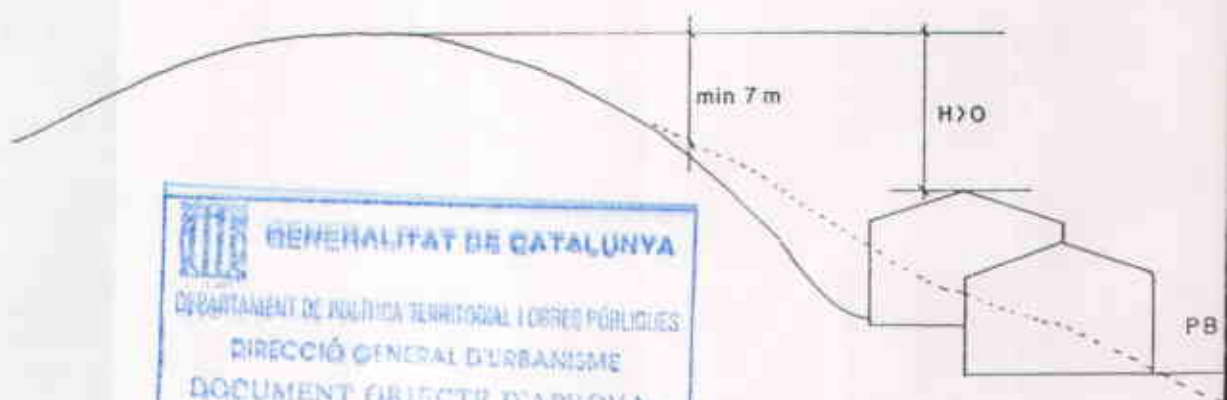
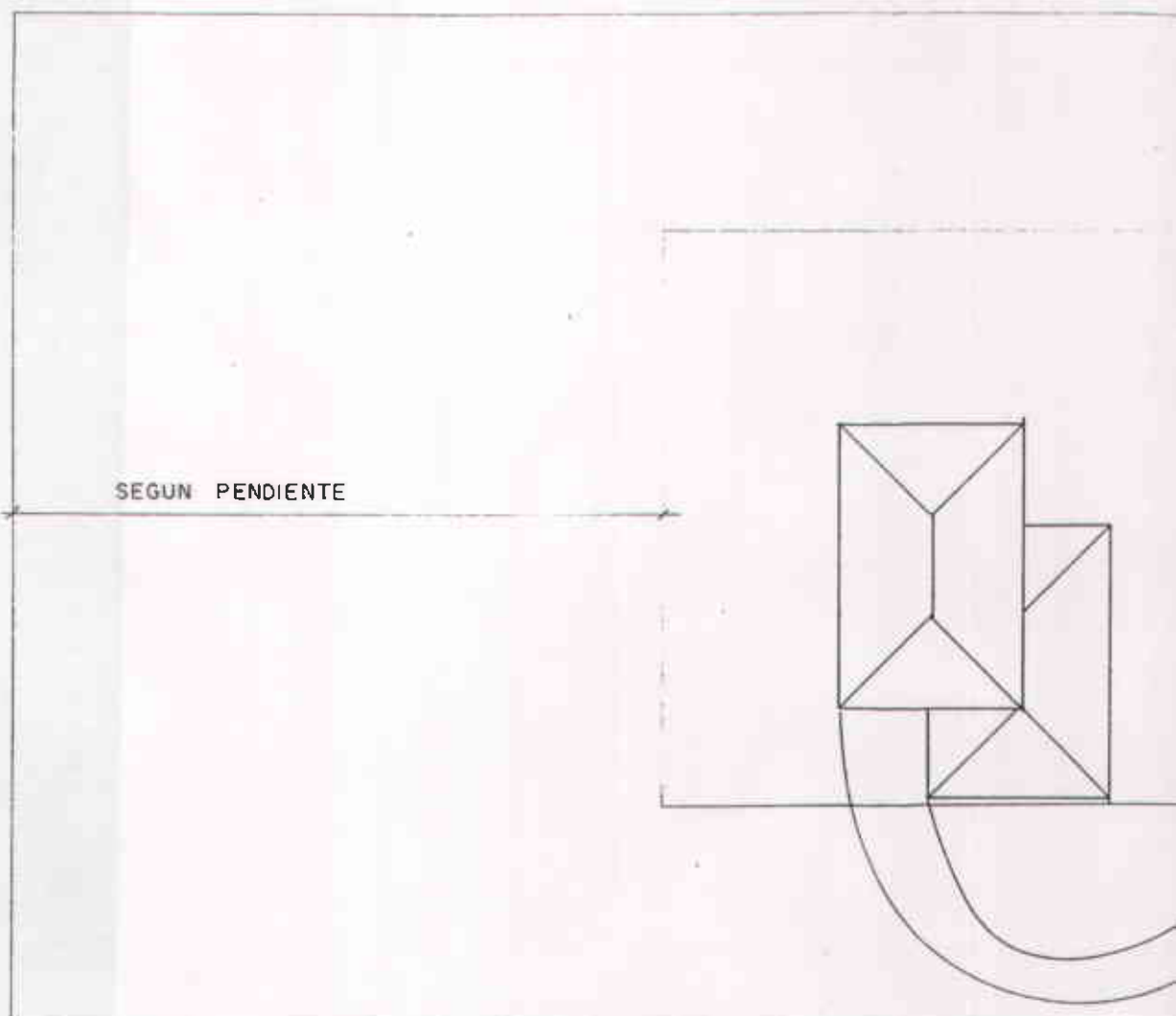
LA SECRETÀRIA

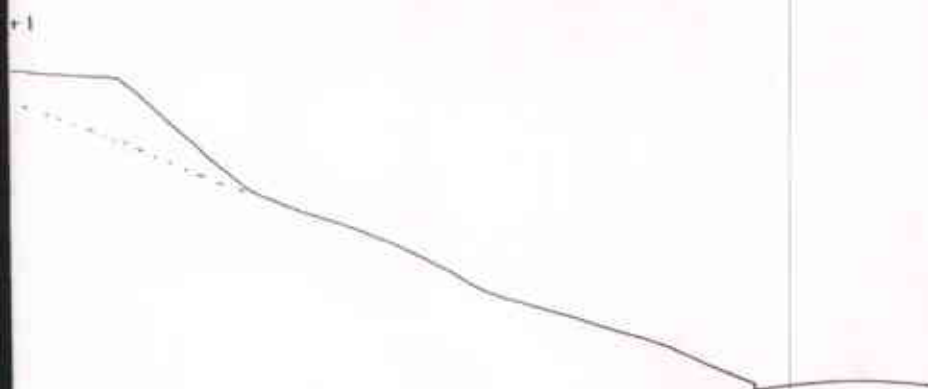
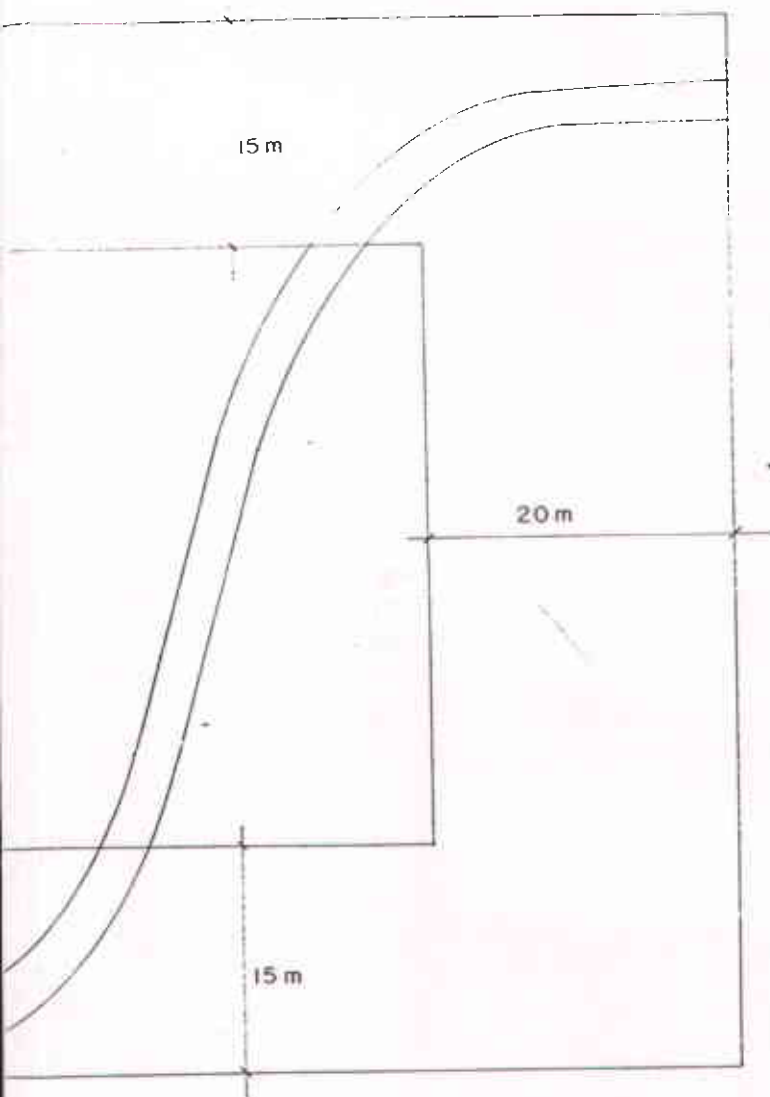


TIPOLOGIA Z3. Subtipo de vivienda unifamiliar en hilera. E: 1/500









8. ESTUDIO ECONOMICO

El estudio economico de este Plan Parcial se ha hecho sobre la base de un presupuesto de urbanizacion que se acompaña en un anexo al final de este apartado.

Para los precios contenidos en este anexo y para el método de calculo se ha seguido el estudio del Departamento de Política Territorial y Obras Publicas de la Generalitat de Catalunya titulado "Avaluacio dels costs de les obres d'urbanitzacio pel mètode de M.S.V.".

El estudio citado se redactó con precios de Diciembre de 1985, a los que se ha aplicado un coeficiente actualizador correspondiente al incremento del IPC (incremento de precios oficiales) que ha facilitado el Instituto Nacional de Estadística desde Diciembre de 1985 hasta Noviembre de 1993.

Se ha contado toda la obra urbanizadora del sector independientemente de que esté ya ejecutada parcialmente en algun vial.

Los precios incluyen todos los gastos necesarios incluyendo honorarios de profesionales, levantamiento topografico y similares.

- Superficie total del sector	538.319 m ²
- Techo total sector	49.380 m ² t
- Techo total privado	49.380 m ² t
- Coste urbanizacion	648.010.566 ptas.
- Repercusion sobre finca aportada	1.204 ptas/m ²
- Repercusion sobre m ² de techo privado	13.123 ptas/m ² t
- Numero viviendas	139 ud.

Estimacion del valor actual del terreno a efectos de compensacion se establece en funcion de la siguiente valoracion :

ESTUDIO VIABILIDAD P.P.O. PINYA DE ROSA I

En base a los valores estimativos de mercado observados en situaciones similares se deduce.

1. 47 parcelas min 1.500 m² y techo max 300 m² parcela.
73.210 m² x 7.000 ptas/m²s = 512.470.000 ptas.
(parcela)
2. 17 parcelas vivienda pareada minimo 1.200 m² y techo maximo 250 m².
24.567 m² x 5.000 ptas/m²s = 122.835.000 ptas.
(parcela)

3. 60 viviendas en hilera techo max 12.000 m2.
12.000 m2t x 20.000 ptas/m2t = 240.000.000 ptas.
(repercusion)
4. 12 parcelas minimo 7.500 m2 y techo maximo 600 m2.
94.152 m2 x 4.000 ptas/m2 = 376.608.000 ptas.
(parcela)
5. 3 parcelas Mas del Sol.
4.500 m2 x 7.000 ptas/m2 = 31.500.000 ptas.
(parcela)
6. Mas del Sol.
30.623 m2 x 4.000 pts/m2 = 122.492.000 ptas.
7. Parcela Turistico-Comercial de techo max 10.000 m2.
10.000 m2 x 13.000 ptas/m2 = 130.000.000 ptas.
(repercusion)
- A. Estimacion total valor en venta suelo urbanizado
(sin IVA)(1+2+3+4+5+6+7)..... 1.535.905.000 ptas.
- B. Estimacion total coste urbanizacion
(sin IVA)..... 648.010.566 ptas.
- C. Estimacion valor total residual suelo
(sin IVA)(A-B)..... 887.894.434 ptas.

Dichos valores son asumibles atendiendo a los del mercado actual, de lo que se deduce la viabilidad economica financiera de la actuacion.

Barcelona a 28 de Octubre 1994

por la propiedad:

Sr Manuel Garrero
Abogado

equipo redactor:

Concepcion de la Villa
Arquitecto

COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA	
22 NOV. 1994	93401917
VISAT	LEI 13/1982 DE 17 DESEMBRE ESTATUTS 10/7/1984, RES. 12/11/1984 DEPART. JUSTICIA ORDRE 9/5/1990

TEXTU RETORNADO. Habiendo firmado el acuerdo de
la Comisión de Urbanismo de Girona el 15 FEBRERO 1995

3. 60 viviendas en hilera techo max 12.000 m2.
 $12.000 \text{ m}^2 \times 20.000 \text{ ptas/m}^2 = 240.000.000 \text{ ptas.}$
(repercusion)
4. 12 parcelas minimo 7.500 m2 y techo maximo 600 m2.
 $94.152 \text{ m}^2 \times 4.000 \text{ ptas/m}^2 = 376.608.000 \text{ ptas.}$
(parcela)
5. 3 parcelas Mas del Sol.
 $4.500 \text{ m}^2 \times 7.000 \text{ ptas/m}^2 = 31.500.000 \text{ ptas.}$
(parcela)
6. Mas del Sol.
 $30.623 \text{ m}^2 \times 4.000 \text{ pts/m}^2 = 122.492.000 \text{ ptas.}$
7. Parcela Hotelera de techo max 7.000 m2.
 $7.000 \text{ m}^2 \times 13.000 \text{ ptas/m}^2 = 130.000.000 \text{ ptas.}$
(repercusion)

A. Estimacion total valor en venta suelo urbanizado
(sin IVA)(1+2+3+4+5+6+7)..... 1.535.905.000 ptas.

B. Estimacion total coste urbanizacion
(sin IVA)..... 648.010.566 ptas.

C. Estimacion valor total residual suelo
(sin IVA)(A-B)..... 887.894.434 ptas.

Dichos valores son asumibles atendiendo a los del mercado actual, de lo que se deduce la viabilidad economica financiera de la actuacion.

Barcelona a 28 de Octubre 1994

por la propiedad:

Sr Manuel Gerrero
Abogado

equipo redactor:

Concepcion de la Villa
Arquitecto

