



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 GERONA EN

DATA. 01 FEB. 1995
LA SECRETARIA



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
(AFROBADO 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. PROFUESTA DE LOCALIZACION DEL 10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO E- 1/2000

-25-

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



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 nordoriental del municipio de Blanes, propiedad del Sr. Rivièrè, Sr Roviralta y Sra Bori, se calificaron por el P.G.O. de Blanes como "Ciudad Jardin Extensiva" con el régimen urbanistico del suelo urbanizable programado y la gestion para su urbanizacion se puso en marcha en 1981 con la redaccion del correspondiente Plan Parcial de Ordenacion.

Se aprobo provisionalmente el P.F.Pinya de Rosa en Junio de 1983 por el Ayuntamiento de Blanes y fue remitido a la Comision Provincial de Urbanismo de Girona para su aprobacion definitiva. Esta, en sesion del 20/07/83, acordo devolver a los Promotores toda la documentacion para su posterior enmienda segun criterios que modificaban la ordenacion fisica y la unidad de actuacion urbanistica.

Como consecuencia de las determinaciones establecidas por la Comissio d'Urbanisme de Girona se realizaron las gestiones necesarias con el Ayuntamiento, llegando incluso a la cesion libre y gratuita de los terrenos para la edificacion del Centro Mediterraneo de Investigacion y Desarrollo, hasta que, remitida de nuevo la documentacion técnica a la Comision de Urbanismo, el 16 de Abril de 1986 se aprobo 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. Rivièrè como Promotor.

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

Paralelamente la propiedad del sector encargo el correspondiente proyecto de urbanizacion 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. Rocío 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 deberá 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 EGE, 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

	Obligaciones según Normativa P.G.		Según anexo-reglamento planeamiento		Según Plan Parcial	
	Estándar	m²	Estándar	m²	Estándar	m²
Vialidad.	20%	107.567.	-	-	8,23%	44.255.-
Aparcamiento.			-	-	1,30%	7.010.-
Espacios libres de uso público.	10%	53.784.	min. 10%	139 x 15	13,44%	72.305.-
				139 x 3	0,91%	4.905.-
Dotación Docente.			-	-	-	-
			-	139 x 10	3,82%	20.545.-
Dotación de interés público y social.	5%	26.892.	-	-	-	-
Otros Equip.			-	-	-	-
			-	139 x 2	6,54%	35.155.-
			-	-	0,53%	2.820.-
			-	-	0,27%	1.400.-
Aprovechamiento resultante.	65%	349.593.	-	-	64,967%	16.515.-
			-	-	-	-
TOTAL			100,00%		517.835.-	

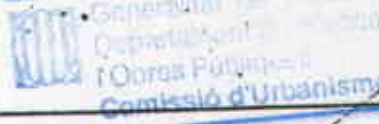


Comissió d'Urbanisme de Giro
 Direcció General d'Urbanisme
 Departament de Política Territorial i Obres Públiques

LOS PROMOTORES:

EL ARQUITECTO:

LLUIS M. VIDAL ARDERIU
 Arquitecte



-30-

GENERALITAT DE CATALUNYA
 COMISSIÓ TÈCNICA D'URBANISME
 Departament de Política Territorial i Obres Públiques

Característiques de les zones

Zona (nom)	RESERVES UNIFAMILIAR	DOTACIONES PRIVADAS	ESPACIOS LIBRES USO PUBLICO	EQUIPAH. INFRAESTR.	PROTECCION CAUCES	EQUIPAH. SALUDANO ASISTENCIAL	EQUIPAH. DOCENTE	VIDUDDA y ORDONAMENT
Superficie (m²)	330.845,-	18.575,-	77210,-	2.820,-	1.470,-	35.155,-	20.545,-	57.275
Ús predominant tipus ús / m² sòstre	VUA. 49.627	TURISMO COM. 2.377	Z.U.	-	-	HOSPITAL 5.233,-	E.G.B. 3082	VIDL.
Índex edificabilitat neta (m² sòstre/m² sòst)	0,15	0,15	-	-	-	0,15	0,15	-
Us complementari tipus ús / m² sòstre	AUX. 16.512	AUX. 926	-	-	-	AUX. 1758,-	AUX. 1023,-	-
Índex edificabilitat neta complementari (m² sòstre/m² sòst)	0,05	0,05	-	-	-	0,05	0,05	-
Tipus d'ordenació aplicació a via i altres volumetria específica altres	AISLADA	DISLADA	-	-	-	DISLADA	DISLADA	-
Densitat neta màx. (vivenda + local de treball/Ha)	5	5	-	-	-	-	-	-
Potencial total zona vivenda-habitants / Local de treball	136.viv	3 37	-	-	-	-	-	-
parcel·la mínima (m²)	2.100,-	2.000	707,-	-	-	2000,-	2000	-
Ocupació màxima % Planta baixa / % Plantas pisos	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 "Pinya 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 notificacion del acuerdo plenario del Ayuntamiento de Balnes por el que se instaba a la propiedad a proceder a la Revision de dicho Plan Parcial en el plazo fijado, ésta encargo al profesional que suscribe, un Avance de propuesta con el objetivo basico de explicitar los criterios basicos de la futura ordenacion y someterlos a consideracion previa del Consistorio para asi garantizar al maximo la viabilidad y agilidad de la propuesta que definitivamente se somietese a tramitacion administrativa.

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

La documentacion del Avance, aceptada por la propiedad, fue presentada a consideracion del Ayuntamiento de Blanes que en cesion plenaria de 28 de Octubre de 1993 acordo :

- Primero : informar favorablemente la propuesta de Avance de Revision del Plan Parcial de Ordenacion 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 maximo de dos meses presenten delante de este Ayuntamiento el correspondiente proyecto de Revision del Plan Parcial, con el fin de proceder a su aprobacion inicial y posterior tramitacion 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. Rivière y el Sr. Roviralta (actualmente fallecidos), fueron comprando las distintas parcelas.

El Sr. Rivière, 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 masía 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 recorrían la finca y en el terreno que no se dedico al cultivo se plantaron distintas especies arbóreas.

Varias décadas después, la finca se reconvirtió abandonando la actividad agrícola y ganadera, utilizándose únicamente 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. Rivière, 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 más 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 Traumal esta formado por monte bajo y maleza, de crecimiento esponataneo, 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 Traumal.

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 bahias 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 sitúa 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/dia.

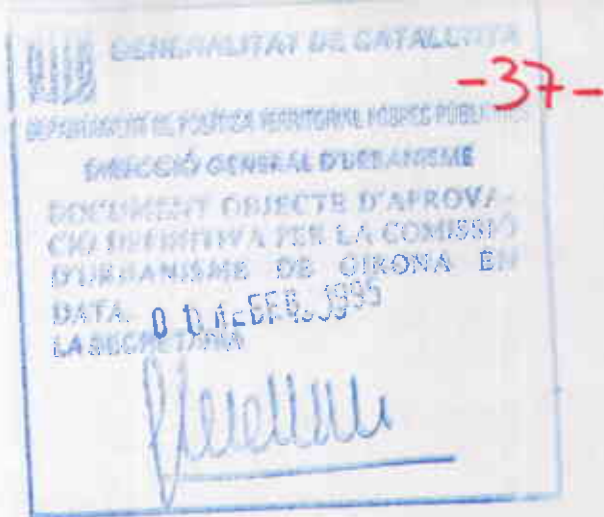
b) deposito regulador de 3.000 m³ sito junto al area de planeamiento en terrenos propiedad del Promotor en su dia cedidos para este uso al Ayuntamiento de Blanes.

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.