

Projecte de regularització del
PLA PARCIAL SECTOR PPU-5 MONT LLORET
Lloret de Mar-La Selva

VOLUM I- MEMÒRIA

i annexos a la memòria.

**PROJECTE DE REGULARITZACIÓ del
PLA PARCIAL SECTOR PPU-5 – MONT LLORET
LLORET DE MAR - LA SELVA
per a la JUNTA DE COMPENSACIÓ MONT LLORET DE MAR**

MEMÒRIA

**Marià López i Garcia
Jordi Navarro Batlle
Lluís Sans Llopis
Arquitectes**

Març de 2010

**Projecte de REGULARITZACIÓ del Pla Parcial
SECTOR PPU-5 – MONT LLORET
Lloret de Mar – La Selva**

Abril de 2010

INDEX DE DOCUMENTACIÓ

VOLUM I - MEMÒRIA

O. Antecedents

A.- JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA SEVA FORMULACIÓ.

B.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT DEL PPU-5.

B.1.- CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI.

B.2.- USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS.

B.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

B.4.- DOTACIONS.

C.- OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT.

JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ.

C.1.- ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DETERMINACIONS DEL POUM.

C.2.- SOSTENIBILITAT.

C.3.- ADEQUACIÓ A LES DIRECTRIUS DEL PLANEJAMENT.

C.4.- ACCESSIBILITAT, MOBILITAT, SEGURETAT I ÚS DEL TEIXIT URBÀ.

D.- ESPECIFICITATS DELS PLANS PARCIAIS D'INICIATIVA PRIVADA.

D.1.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL AFECTAT

D.2.- VIABILITAT ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ

D.3.- COMPROMISOS QUE S'ADQUIREIXEN

D.4.- GARANTIES DE COMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS CONTRETES

E.- NORMATIVA URBANÍSTICA

F.- CARACTERÍSTIQUES DE LA XARXA VIÀRIA

F.1.- TRAÇAT

F.2.- CARACTERÍSTIQUES FISIQUES

G.- CARACTERÍSTIQUES DE LES GALERIES I XARXES DE SERVEIS

G.1.- XARXA D'AIGUA

G.2.- SANEJAMENT

G.2.1.- Aigües pluvials

G.2.2.- Aigües residuals

G.3.- ELECTRICITAT I ENLLUMENAT

G.4.- XARXA DE SENYALS DÈBILS

G.5.- RECOLLIDA I TRACTAMENT DE RESIDUS

H.- PLA D'ETAPES PER A L'EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

H.1.- Primera Etapa o "d'urgència"

H.2.- Etapes Successives

I.- TERMINIS

J.- AVALUACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

K.- L·LICÈNCIES

Annexos a la memòria:

Annex 1 – Informe de l'Ajuntament de Lloret de Mar aportat al Departament de Política Territorial i Obres Públiques el 10 d'octubre de 2008.

Annex 2 - Resolució de 9 de desembre de 2009 del Conseller d'Urbanisme resolvent el Recurs d'Alçada i l'aplicació de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

VOLUM II – DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA - CALCULS

- 1 – Estudi Geotècnic (març 2010).
- 2 – Informe mediambiental.
- 3 – Xarxa d'electricitat i enllumenat – Càlcul luminotècnic.
- 4 – Xarxa de clavegueram – residuals – Càlcul hidràulic.
- 5 – Xarxa d'evacuació d'aigües pluvials – Càlcul hidràulic.
- 6 – Xarxa de subministrament d'aigua potable i hidrants – Càlcul.
- 7 – Prevenció d'incendis forestals.
- 8 – Càlculs Estructurals

VOLUM III – ALTRES

- 1 – Llistat de parcel·listes
- 2 – Reportatge fotogràfic - 2007

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA (PLÀNOLS)

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I-01 : SITUACIÓ	1/15000
I-02 : ORDENACIÓ	1/2000
I-03 : TOPOGRÀFIC	1/2000
I-04 : CADASTRAL	1/2000
I-05 : USOS DEL SÒL	1/2000
I-06 : GEOMORFOLÒGIC	1/2000

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Sèrie O-07 - Zonificació

O-07A a O-07E : ZONIFICACIÓ 1/1000

Sèrie O-08 – Xarxa viària

O-08A a O-08M : PERFILS LONGITUDINALS CARRERS
O-08N i O-08O : SECCIONS I PLANTES TIPUS DE VIALITAT 1/50

Sèrie O-09 – Traçat de les xarxes de subministraments. Aigua, reg i hidrants per a incendi.

O-09A a O-09E : XARXA D'AIGUA I HIDRANTS 1/1000

Sèrie O-10 - Traçat de les xarxes de subministraments. Aigües residuals.

O-10A a O-10E : XARXA D'AIGÜES RESIDUALS 1/1000

Sèrie O-11 - Traçat de les xarxes de subministraments. Enllumenat públic, recollida selectiva de residus i senyalització viària.

O-11A a O-11E : ENLLUMENAT, RECOLLIDA RESIDUS, SENYALITZACIÓ 1/1000

VOLUM 1 - MEMÒRIA

O. ANTECEDENTS

La Urbanització Mont Lloret fou projectada, i aprovat el seu Pla Parcial, en el transcurs de l'any 1979. El desenvolupament del planejament projectat no es va dur a terme, és a dir, no es varen cedir els terrenys destinats a vials i dotacions, i les obres d'urbanització es limitaren a l'obertura dels carrers, dels qual alguns s'han encintat de voreres, i que no s'han pavimentat, amb poques excepcions. Tampoc no es disposa de les xarxes d'instal·lacions d'aigua, llum i clavegueram, encara que s'hagin realitzat actuacions puntuals en certs sectors limitats, on es disposa d'aigua i electricitat.

Malgrat això, les parcel·les es varen vendre a particulars mitjançant contractes privats de compravenda, que en el transcurs dels anys s'han anat escripturant i inscrivint al Registre de la Propietat.

Actualment la societat que promogué el Pla Parcial es va dissoldre, juntament amb la responsabilitat dels seus representants.

L'any 1985, s'aprovà definitivament el Pla General d'Ordenació Urbana, vigent a Lloret de Mar, el qual recollia tota una sèrie d'actuacions en situacions semblants; aquest classificava els seus terrenys de "Sòl Urbanitzable Programat", el que suposava la redacció d'un nou Pla Parcial, que no era més que l'adaptació de l'existent anteriorment als paràmetres determinats per a cadascun dels casos pel propi Pla General (PGOU1985).

Entre els Sectors derivats de Plans Parcial aprovats anteriorment, les determinacions respecte de la Urbanització Mont Lloret es recollien en l'art 141 de la Normativa del PGOU, que, literalment, deia:

" Sector "Mont Lloret (3 a B). La problemàtica d'aquest sector (problemes de delimitació, traçat de la xarxa viària...) aconsellen l'adaptació del Pla Parcial resolent el disseny dels carrers en "cul de sac".

- Superfície: 83.00 Ha.
- Cessions de sistemes mínimes: Zones verdes : 10%
- Equipaments : 2%

Parcel·la mínima:

- 400 m² (a la zona qualificada de ciutat-jardí semi-intensiva en el Pla Parcial aprovat).
- 800 m² (a la zona qualificada com ciutat-jardí extensiva).
- 2.000 m² (a les zones qualificades de "bosque urbanizado").
- Ocupació màxima: 30% a la zona de ciutat-jardí intensiva. 20% a la ciutat jardí extensiva, i 10% resta.
- Alçada màxima: PB + 1 (7,5 m.màxima)
- Usos: unifamiliar aïllat i complementaris de garatge i esportiu."

La totalitat del Sector 3.a.B constituïa una única entitat territorial als efectes del seu desenvolupament mitjançant Pla Parcial.

Aquell Pla Parcial es va redactar, i aprovar definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona, en sessió del 6 de juny de 2001. La tramitació, feixuga, va suposar un endarreriment que, de fet, va suposar que el corresponent Projecte d'urbanització es redactés i es presentés per a la seva aprovació el 2005, just quan es varen suspendre les llicències per a la redacció del POUM.

El text refós del POUM fou aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'urbanisme de Girona el 28 de juny de 2007, ha estat el nou punt de partida (per a la regularització del Pla Parcial, ajustant-lo a les noves directrius establertes pel POUM) que obliga a la redacció d'un nou Pla Parcial Urbanístic.

A.- JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA SEVA FORMULACIÓ D'ACORD AMB EL POUM DE LLORET DE MAR.

A.1.- DETERMINACIONS DEL POUM RESPECTE DELS SECTORS DE SOL URBANITZABLE

Article 16. Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable.

1.- En el sòl urbanitzable, el POUM es desenvolupa mitjançant plans parcials urbanístics, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a l'execució del planejament, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin independentment dels sectors.

2.- L'àmbit territorial dels plans parcials urbanístics s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats pel POUM, que poden ésser discontinus, sens perjudici que els sectors de planejament parcial poden ser objecte de desenvolupament per sectors d'acord amb la legislació vigent.

Article 18.- Plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics que s'aprovin en relació amb els sectors de sòl urbanitzable delimitat, hauran de contenir, a més de les determinacions establertes en aquest POUM per cada un dels sectors, les determinacions i la documentació previstes a la legislació urbanística vigent.

2. Els plans parcials urbanístics hauran de preveure la delimitació d'un o mes polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat aplicable a cadascun, si no ve ja fixada en aquest POUM.

3. Els plans parcials urbanístics han de preveure el termini per a la execució de la urbanització i per a l'edificació del sector.

4. Els plans parcials urbanístics d'iniciativa privada hauran de contenir, a més de les determinacions anteriors i de les determinacions establertes en aquest POUM per cada un dels sectors, la documentació exigida per la legislació urbanística vigent.

Art 26. Determinacions específiques per al desenvolupament urbanístic.

1. El planejament derivat que s'aprovi per al desenvolupament de sectors amb terrenys que tinguin pendents pronunciats, haurà de preveure l'adopció de mesures per al control dels processos erosius, així com l'aplicació de tècniques d'estabilització del sòl en aquells punts on s'hagi identificat aquesta problemàtica.

2. Totes les urbanitzacions sense continuïtat amb la trama urbana han de complir amb les prescripcions de la Llei 5/2003, de 22 d'abril, "de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana". Així mateix, la vialitat es dissenyarà i executarà evitant sempre que sigui possible els culs de sac.

A.2.- DETERMINACIONS DEL POUM RESPECTE DELS SISTEMES URBANÍSTICS

Article 37. Definició dels sistemes urbanístics.

Els sistemes urbanístics son aquells elements d'ordenació urbana necessaris per a garantir l'adequat desenvolupament urbà, a través dels quals s'assoleixen els objectius de planejament referents a les infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i espais lliures.

Article 38. Regulació dels sistemes urbanístics.

El POUM estableix les determinacions pròpies de cadascun dels sistemes urbanístics que contempla, sense perjudici d'allò que determina de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada tipus de sistema.

Article 39. Classificació dels sistemes urbanístics.

Aquest POUM estableix els següents sistemes urbanístics:

- sistema urbanístic viari (clau 1.1)
- sistema hidrogràfic (clau 1.2)
- sistema d'espais lliures i zones verdes (clau 1.3)
- sistema urbanístic d'equipaments (clau 1.4)
- sistema urbanístic de serveis tècnics (Clau 1.5)
- sistema urbanístic de domini públic marítimo-terrestre (clau 1.6)
- sistema urbanístic Port esportiu (clau 1.7)
- sistema d'habitatge dotacional públic (clau 1.8)

En referència al sistema viari:

Article 41. Definició i titularitat

1. Aquest sistema comprèn els espais i les instal·lacions, reservats per a la xarxa viària en qualsevol de les seves categories, i que son necessaris per assegurar nivells suficients de mobilitat i accessibilitat, tant dels vehicles com, si s'escau, dels vianants. També s'inclouen en aquest sistema els aparcaments adossats a carrer destinats a l'estacionament de vehicles quan no tinguin, d'acord amb el POUM, la qualificació d'equipaments.

S'identifica amb la clau 1.1.

2. Els camins rurals i el camí de ronda també forma part del sistema viari.

3. Els vials que tinguin un caràcter i ús pels vianants podran tenir un tractament enjardinat.

Article 46. Règim del sistema hidrogràfic.

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'aprofitament hidràulic dels torrents i rieres naturals s'observarà allò que disposen aquestes normes, la legislació sectorial vigent i les

corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial, sens perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

2. Als efectes de coordinar la regulació dels sols qualificats de sistema hidrogràfic, aquest POUM incorpora els criteris respecte la delimitació d'espais i usos que afecten l'àrea associada a aquest sistema hidrogràfic i el seu entorn, tot definint la zona inundable i la zona fluvial, en les que han d'aplicar-se les limitacions previstes en la legislació sectorial.

3. L'àmbit qualificat de sistema hidrogràfic pel POUM, podrà ésser objecte d'ajustaments d'acord amb l'atermenament del domini que pugui efectuar l'administració hidràulica i d'acord amb els estudis que es puguin anar desenvolupant.

Article 47. Condicions d'ordenació, ús i protecció.

1. L'únic ús admès, al marge del seu destí natural, és el propi de l'espai lliure. Els espais adscrits a aquest sistema no son edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del propi sistema.

2. Es prohibeixen expressament els moviments de terres i les desforestacions de lleres. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.

3. Les administracions públiques competents per raó de la matèria, establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i, si s'escau, de canalització de rieres seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals. És competència de l'Agència Catalana de l'Aigua l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per decret 849/1986, d'11 d'abril, i la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental, respectivament.

4. Les normes de protecció del sistema hidrogràfic inclouen l'àmbit de la franja de la zona de policia que determina la vigent Llei d'Aigües (Real Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'aigües), de 100 metres a cada costat de les lleres públiques en tot l'àmbit del terme municipal, zona en la qual qualsevol alteració del relleu del terreny o nova construcció estarà condicionada a l'autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua sempre i quan el planejament derivat urbanístic no hagi sigut informat prèviament i incorporat les prescripcions formulades per l'ACA.

5. El desenvolupament dels sectors de sòl urbà PMU (3, 5, 8 i 12) i PAU (3, 9, 18, 19, 21, 23, 27, 34, 36, 37 i 46) i dels sectors de sòl urbanitzable PPU (1, 5, 7 i 10) es condiona a que s'estudiïn els cursos d'aigua amb conques vessants superiors a 0.50 Km² i es defineixi el perímetre de la làmina d'aigua pels cabals

Q10, Q100 i Q500 (amb les condicions de contorn actuals definides per les edificacions, obres de pas i murs de defensa existents) per tal de confirmar l'admissibilitat de les propostes d'ordenació de sòl planificades, i determinar, si calen, modificacions puntuals de l'ordenació i/o actuacions d'infraestructura hidràulica i/o mesures de protecció passiva necessàries, tot segons els criteris aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua el 28 de juny de 2001 i modificades el 2 de març de 2006 i les determinacions per la preservació dels riscos hidrològics de l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme. La redacció d'aquest document s'haurà de realitzar segons les prescripcions incloses en la Guia Tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA, març de 2003).

6. Pel cas de conques de menys de 0.50 Km² i pendent longitudinal de l'eix de drenatge superior al 10.00%, es defineix la franja de protecció de sistema natural de drenatge com la superfície ocupada pels terrenys sobre elevats menys de 3.00 (m) respecte de l'eix del curs d'aigua, que restaran sense ocupar amb qualsevol tipus de construcció i sense alteracions del terreny natural.

7. Els projectes constructius de tots els nous ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua hauran d'incloure el dimensionat pel cabal Q500 (amb les dimensions mínimes establertes al document de "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial", de juny de 2006 de l'Agència catalana de l'Aigua).

8. Les característiques i la ubicació dels tancaments de les parcel·les que limites amb els espais adscrits a aquest sistema es regularà per la normativa sectorial vigent i per les Ordenances municipals.

EL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES, CLAU 1.3

Article 49. Condicions d'ús (dels espais lliures, clau 1.3)

1. En els sòl que integren el sistema d'espais lliures, es permeten els usos d'esbarjo, lleure i la realització d'activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls. També s'admetran instal·lacions per a la pràctica esportiva a l'aire lliure o usos similars, sense que puguin superar el 10% de la superfície i sempre que no constitueixin un volum tancat.

2. S'admetrà la ocupació temporal per a festes, espectacles i fires no permanents, sempre que no s'hi causin perjudicis i d'acord amb les condicions que aprovi l'Ajuntament.

3. En el subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis d'interès públic o d'altres usos compatibles sempre que no s'alteri la funcionalitat de l'espai, i d'acord amb l'article 38 de les presents normes urbanístiques.

4. S'admetrà que les finques veïnes tinguin llums i vistes sobre els sòls qualificats d'espais lliures, però no cossos volats a excepció d'aquelles finques

qualificades amb les claus 2.1 i 2.2.. Així mateix, quan es tracti de finques que donin façana a l'espai lliure, l'Ajuntament podrà autoritzar l'accés a l'aparcament de l'edifici a través de l'espai lliure, establint les mesures necessàries per tal de garantir la funcionalitat del sistema i les condicions de seguretat.

5. S'ordenaran amb arbres, jardineria i elements accessoris del mobiliari urbà.

6. Els usos i les instal·lacions que s'autoritzi en aquest sistema hauran de complir les següents condicions:

- les edificacions no ocuparan més del 5% de la superfície i tindran una alçada màxima de planta baixa

- per les ocupacions per a usos compatibles amb el seu destí, es podran utilitzar coberts sempre que les instal·lacions siguin desmuntables, no comportin obra de sustentació, pavimentació o cobert. S'admetran les instal·lacions amb estructura lleugera de tipus metàl·lica o fusta i recobriments de lona o veles que garanteixin l'adequació estètica.

- els ancoratges de les instal·lacions hauran de quedar soterrats si el terra no és pavimentat, i hauran de ser retirats quan finalitzi l'ús. Si el terra fos pavimentat, es podran instal·lar ancoratges d'acer inoxidable de diàmetre no superior a 20 cm amb tapa, que haurà de ser posada cada vegada que es desmunti tota o part de la instal·lació durant el període en que s'autoritzi l'ocupació. S'haurà de restituir el paviment en acabar l'ús.

- en els tendals i mobiliari no es podran utilitzar imatges o marques publicitàries. No s'admet el mobiliari plàstic.

- per l'atorgament d'eventuals concessions per a activitats compatibles amb aquest sistema, caldrà adequar-se a les condicions particulars que aprovi l'Ajuntament.

- els mòduls de venda temporal autoritzats no podran ser de dimensions superiors a 2 x 4 metres. El cobert podrà ser pla o inclinat, però no tindrà elements publicitaris sobresortints. No podran ser de plàstic visible com a material extern o de recobriment. Quan aquests mòduls estiguin tancats, la seva aparença serà de tonalitats ocres o terroses, podent tenir elements estructurals colors marron o verd foscos, i no podran tenir marques o imatges publicitàries visibles.

- els serveis necessaris hauran de ser soterrats i retirats un cop finalitzada l'activitat.

- no s'admeten instal·lacions de serveis aèries.

7. A l'entorn, i separat de la delimitació BCIN dels Jardins de Santa Clotilde es permetrà la implantació d'un centre d'interpretació d'un màxim de 900 m² de sostre que inclourà una botiga temàtica, una sala de conferències, museu i oficines amb un possible restaurant complementari i serveis higiènics.

La seva localització vindrà establerta curosament en un Pla especial que haurà de justificar la preservació paisatgística de la integritat dels jardins de Santa Clotilde, tant des de les perspectives properes com llunyanes, i l'accés a l'edificació, la qual tindrà una coberta vegetal, serà amb un tractament tou i

també integrat paisatgísticament.

EL SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS CLAU 1.5

Article 54. Definició

1. El sistema de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats per als serveis bàsics i tècnics necessaris per a la comunitat local, tals com els serveis de dotació d'infraestructures d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de telecomunicacions, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter similar. S'identifica en els plànols amb la clau 1.5, i més concretament amb els següents codis.

1.5.A.- Abastament d'aigua potable.

1.5.B.- Evacuació d'aigües residuals

1.5.C.- Abastament d'energia elèctrica

1.5.D.- Abocadors de residus sòlids

1.5.E.- Telefonía

1.5.F.- Transport

1.5.G.- Altres

2. S'inclouen en aquest sistema els sòls que com a tals es grafien i identifiquen en els plànols del POUM, els que resultin del desenvolupament d'àmbits i sectors segons el que preveu el Pla, i els que eventualment puguin desenvolupar plans especials urbanístics d'infraestructures.

Article 55. Condicions d'ús i ordenació

1. En terrenys destinats a sistemes de serveis tècnics, solament es permetran els usos propis o directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions funcionals i de protecció específicament regulades en la legislació sectorial i tècnica corresponent.

2.- El planejament derivat que s'aprovi en desenvolupament d'aquest POUM haurà de preveure necessàriament el soterrament de les línies elèctriques i telefòniques de nova implantació.

3. Els nous receptors de senyal de telefonía mòbil s'ubicaran en antenes ja existents i compartides per les diferents companyies, fora que s'estableixi el contrari mitjançant un Pla Especial de cobertures a desenvolupar des de l'Ajuntament.

4. En els sòls on hi ha l'abocador es permet la construcció d'una nova infraestructura per a la gestió dels residus municipals.

A.3.- DETERMINACIONS DEL POUM RESPECTE DEL PPU-5 MONT LLORET

Article 268. PPU 5 MONT LLORET

Es correspon a l'anterior 3AB, excloent-ne l'àmbit del subsector 2 i unes parcel·les de llevant.

1.- OBJECTIUS

Minimitzar el impacte de la transformació urbanística. Desclassificar el subsector 2, obtenir una gran superfície per a sistema d'espais lliures i zones verdes a la part meridional, i concentrar l'edificabilitat del sector a la part nord que coincideix amb la més consolidada.

2. ÀMBIT

Sector de sòl urbanitzable situat al nord del terme municipal. Limita a nord-ponent amb Lloret Residencial.

3. SUPERFÍCIE: 77.20 Ha (resolució de Conseller)

4. DENSITAT BRUTA D'HABITATGES: 8.467 habitatges /Ha

5. EDIFICABILITAT BRUTA: 0.169348 m²st/m²sl

6. CESSIONS MÍNIMES.

Espais lliures i zones verdes: 252.738 m² (32.912%)

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

El Pla Parcial Urbanístic haurà de relocalitzar a les parcel·les no edificades de la part occidental del sector, que és la més consolidada, els aprofitaments que corresponien a la part de llevant, que el POUM proposa com a sistema d'espais lliures i zones verdes. Es redueix l'edificabilitat, si bé cal tenir en compte que es minoren considerablement les despeses d'urbanització en concepte de carrers que no caldrà executar i que també hi ha una gran superfície d'espais lliures que no caldrà urbanitzar, ja que es pretén conservar la integritat del bosc actual.

Les edificacions seran agrupades o aïllades, i les primeres es disposaran amb molta cura dins de franges de 20 m tocant als vials per tal de minimitzar el seu impacte. Els projectes caldrà presentar-los amb seccions transversals cada 10 m i amb tots els arbres existents per tal de valorar en cada moment la seva procedència. A més, en aquests casos caldrà presentar avantprojectes unitaris per illes, per be que es puguin desenvolupar per parts. D'altra banda, les parcel·les corresponents als habitatges aïllats tindran una superfície mínima de

400 m2.

Les edificacions existents incloses en sòls de l'antic àmbit del 3AB que passen a sòl no urbanitzable amb qualificació 5.3 podran consolidar el seu sostre fins a 150 m2 de sostre.

El Pla Parcial procurarà la salvaguarda del corredor biològic que afecta la part llevant i, par tant, la urbanització de la vialitat inclosa fins arribar als habitatges preexistents com les característiques d'aquests caldrà que siguin amb la màxima atenció per garantir-ne la salvaguarda.

El desenvolupament del sector es condiona a que s'estudiïn els cursos d'aigua amb conques vessants superiors a 0.50 Km2 i es defineixi el perímetre de la làmina d'aigua pels cabals Q10, Q100 i Q500 (amb les condicions de contorn actuals definides per les edificacions, obres de pas i murs de defensa existents) per tal de confirmar l'admissibilitat de les propostes d'ordenació de sòl planificades i determinar, si calen, modificacions puntuals de l'ordenació i/o actuacions d'infraestructura hidràulica i/o mesures de protecció passiva necessàries, tot segons els criteris aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006 i les determinacions per la preservació de riscos hidrològics de l'art 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. La redacció d'aquest document s'haurà de fer segons les prescripcions incloses en la Guia Tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA, mar de 2003).

8. ÚS PRINCIPAL

Habitatge

9. ALTRES USOS COMPLEMENTARIS

Sanitari – assistencial, associatiu, aparcament, esportiu, religiós, cultural, oficines – administratiu, restauració, hotelier i educatiu.

10. RESERVA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA I ASEQUIBLE

En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública de sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació, així com el 10% per a habitatge concertat.

11. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

12. DESENVOLUPAMENT DEL PPU: 1r i 2n quadriennis.

A.4.- PROCEDÈNCIA DE LA REDACCIÓ DEL PROJECTE DE REGULARITZACIÓ

Cal justificar, aquí, la procedència de la redacció del instrument de planejament, en una doble vessant: pel nom, “regularització”, i per la oportunitat en el temps d’acord amb el POUM.

Procedeix la REGULARITZACIÓ per quant no es tracta d’un nou planejament en termes estrictes, ja que el Sector PPU-5 prové d’un sector amb els antecedents que s’han esmentat abans, en els que es poden comptar fins a dues aprovacions del Pla parcial corresponent.

El que es tracta, ara, és de regularitzar la urbanització d’acord amb els nous criteris establerts pel POUM aprovat definitivament per la Comissió Territorial d’urbanisme de Girona en sessió del 28 de juny de 2007, i la resolució del Conseller de política Territorial i Obres Públiques del 9 de desembre de 2009, que incorpora un sector de terreny que havia quedat exclòs per errada material, i reajusta la superfície de l’àmbit i exclou mitjançant la regularització de la necessitat de reservar el 30% de la superfície del sòl per a habitatge protegit, d’acord amb l’escrit de l’Ajuntament de Lloret de Mar aportat al Departament de Política Territorial i Obres Públiques el 10 d’octubre de 2008, que s’acompanya com Annex 1 a la Memòria, i Resolució de 9 de desembre de 2009 del Conseller d’Urbanisme resolvent el Recurs d’Alçada i l’aplicació de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d’urbanitzacions amb dèficits urbanístics, que s’acompanya com Annex 2.

El POUM planteja el desenvolupament del PPU en el primer i segon quadriennis, és a dir, 2007-2011 (1r) i 2011-2015 (2n). Ens trobem, ara, a la meitat passada del primer quadrienni, la qual cosa suposa que disposem de prop de sis anys per al seu total desenvolupament.

B.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT DEL PPU-5

Article 84.2.b del Reglament de la Llei d'urbanisme

- característiques naturals del territori
- usos, edificacions i infraestructures existents
- estructura de la propietat del sòl

B1.- CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI

Per tal d'analitzar les característiques naturals del territori, els riscos naturals i geològics existents, s'ha elaborat un estudi geotècnic a base de realitzar perforacions en diversos punts característics de l'àmbit, extracció de mostres i realització d'assaigs de laboratori per tal de descriure amb més detall la composició del sòl i subsòl. Aquest estudi geotècnic s'acompanya com a documentació complementària (VOLUM II – 1. – Estudi Geotècnic (març 2010).

Es compta, també, amb la caracterització geomorfològica del Institut Geològic de Catalunya, que es reflecteix en el Plànol I-06 - Geomorfològic: E:1/2.000.

En quant a les característiques mediambientals, aquestes es troben formant part del Informe mediambiental realitzat, i que s'adjunta com documentació complementària (VOLUM II – 2. Informe mediambiental).

Dels estudis realitzats, es desprèn que no hi ha riscos naturals ni geològics dins de l'àmbit del PPU-5, doncs el terreny és homogeni, de topografia poc abrupta,, consolidat i estabilitzat per la gran quantitat de vegetació. No hi ha zones de roques o de materials amb components orgànics.

B2.- USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS

B.2.1.- USOS

Actualment l'àmbit del PPU-5 presenta, en la seva major part, un aspecte de bosc amb camins oberts, d'una amplada tal (de l'ordre dels 5 a 8 metres) que permeten el pas de vehicles en la seva major part, només interromputs pel fet de que les pluges, i els consegüents xaragalls que eventualment s'hi formen, impedeixen la circulació amb vehicles convencionals.

Llevat de les edificacions destinades a l'ús residencial, no tenen lloc cap dels usos establerts a la normativa del POUM o a la Llei d'urbanisme, llevat de l'ús extractiu del suro de les alzines sureres que hi ha per tot l'àmbit. Els usos residencials a la zona edificable seran legalitzats un cop aprovat el planejament i, per tant, no caldrà indemnitzar-los; els usos extractius de suro podran prosseguir en les condicions que legalment s'estableixin per la normativa sectorial, i no es tenen en compte com a "usos existents" sinó com a "activitats

existents” i que no es regulen per la normativa urbanística.

B.2.2.- EDIFICACIONS

En tot l'àmbit hi ha moltes edificacions, de l'ordre de 130, que es corresponen amb habitatges en la seva major part, encara que també hi ha multitud de petites construccions a manera de “caseta de vinya”, sense que es puguin considerar com a habitatges, però que donen suport a activitats de cap de setmana, estades d'estiu, etc...

Com annex a la present memòria, aportem un reportatge fotogràfic realitzat l'estiu de 2007, en el que es poden apreciar les construccions existents, la seva situació dins l'àmbit, i una primera avaluació de la seva tipologia, estat de conservació, usos, i la capacitat de ser legalitzades. (Volum III – 2. Reportatge fotogràfic 2007).

En la documentació corresponent a l'estructura de la propietat, s'annexa el llistat obtingut del Padró del Cadastre de Lloret de Mar. Als plànols d'ordenació es troben localitzades totes les construccions existents a la data de realització del vol aeri (2007). (Volum III – 1. Llistat de parcel·listes).

La totalitat del sector es trobava ja parcel·lat amb anterioritat a la redacció del Pla Parcial 3aB, que ara es tracta d'adaptar a les prescripcions del POUM.

Segons es pot observar en el reportatge fotogràfic i les fitxes identificatives i de valoració de la legalitat de les edificacions existents, hi ha multitud de construccions, garatges o edificacions auxiliars, aptes per algun dels usos permesos. Les parcel·les edificades s'hauran de mantenir amb la dimensió que ara tenen o la que es correspongui amb la superfície construïda i amb la ocupació de parcel·la, per tal de que es minimitzi el nombre de parcel·les en situació de “volum disconforme amb el planejament”, d'acord amb allò establert a l'article 102 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol.

Les parcel·les edificades es concentren en la part nord del sector, allà on, precisament, el POUM demana que es reubiquin tots els aprofitaments urbanístics

La resta de parcel·les es converteix en “terreny apte per a construir”, dins de la zona 2.5.a, sobre el que es procedirà a reparcel·lar.

B.2.3.- INFRAESTRUCTURES

Actualment, en l'aspecte general del sector, s'observen zones on les obres d'urbanització s'havien començat, prop dels accessos al sector, i que presenten un estat molt deteriorat. En aquestes zones s'han dut a terme actuacions aïllades d'urbanització, per part dels propis parcel·listes, que han consistit, en

uns casos, en la instal·lació de la xarxa d'energia elèctrica, que arriba a unes poques parcel·les, ó de la xarxa de subministrament d'aigua, que es fa cap a unes poques parcel·les des d'una xarxa privada d'abastament d'aigua, des de Vidreres (Aiguaviva).

Pel que fa a la major part del sector, la urbanització es redueix a l'obertura dels carrers, que s'han de reparar contínuament a causa de l'erosió produïda pels aiguats i per la circulació rodada, i al pavimentat prop d'aquelles parcel·les que presenten construccions, sens dubte costejat (el pavimentat) pels propis parcel·listes, per comoditat pròpia.

No es pot afirmar que hi hagi hagut cap actuació generalitzada en les obres d'urbanització que s'indiquen. Alguns carrers presenten voravies, tot i que aquestes es troben deteriorades, en la seva majoria.

De les obres d'urbanització, només s'aprofita **el traçat**, és a dir, la disposició dels carrers, que s'ha optimitzat a una amplada constant de 8 metres en la pràctica totalitat del sector, enlloc dels 6 metres anteriorment vigents en el sector, que només roman en alguns casos puntuals, en carrers secundaris i de poc tràfic.

B.2.3.1.- LA XARXA VIARIA

La xarxa viària està dissenyada, generalment, amb l'esperit dels camins romans, és a dir, "a cota", presentant poc pendent, excepte en aquells carrers on ha estat impossible per la seva necessitat de comunicació, i en aquells trams de carrers on es fan els girs fins arribar a la cota del carrer superior/inferior, en que presenten els pendents més acusats.

Els carrers que han de servir d'accés al servei de bombers tenen un pendent per dessota el 10% establert pel Document Bàsic DB-SI del Codi Tècnic de l'Edificació. Això no obstant, alguns carrers, especialment aquells que serveixen de connexió entre dos carrers "a cota", poden tenir pendents lleugerament superiors. Aquesta circumstància prové de l'antic Pla parcial, aprovat definitivament, i es tracta dels casos en els que el terreny no permet suavitzar els pendents fins al punt de baixar del 10%.

El seu estudi més detallat en el Projecte d'Urbanització permetrà de reduir aquests pendents allà on sigui possible, a base de suavitzar els punts d'inflexió alts i baixos. D'aquesta manera, els carrers amb pendent superior al 10% seran solsament aquells on sigui impossible de rebaixar aquest i estaran concentrats en les zones verdes, on l'acció urbanitzadora serà pràcticament nul·la per tal de preservar el bosc existent, ja que només respondrà a la necessitat de donar vitalitat als terrenys edificables que queden envoltats de zona verda.

B.2.3.2.- SUBMINISTRAMENT D'AIGUA

Com ja hem dit, hi ha una part de la urbanització que compta amb l'abastament d'aigua potable per iniciativa particular dels parcel·listes de la zona en concret. No hi ha una xarxa de distribució generalitzada. Existeix un dipòsit (en desús, que caldrà recuperar) en la part més alta de la urbanització, prop de l'accés per Lloret Residencial, al que ara arriba l'aigua des del dipòsit Altimira, que subministra l'aigua actualment instal·lada.

Part de la xarxa instal·lada es podrà aprofitar mentre estigui dins de normativa.

B.2.3.3.- SANEJAMENT

No hi ha una xarxa de sanejament. A les parcel·les edificades s'ha resolt el sanejament a base de pous d'absorció i fosses sèptiques, amb funcionament acceptable, des del punt de vista funcional. L'aigua pluvial no està canalitzada, ocasionant desperfectes en els vials oberts, per quant aquests no es troben pavimentats.

B.2.3.4.- SUBMINISTRAMENT ELÈCTRIC

Presenta el mateix aspecte que la xarxa d'aigua: hi ha unes poques parcel·les que, per iniciativa pròpia, i de manera "provisional", han instal·lat, a costa dels propietaris que se'n gaudeixen, una xarxa elèctrica "privada" respecte de la resta de parcel·listes.

Aquestes xarxes instal·lades no es poden aprofitar, ja que no compleixen normativa actuals, i són incompatibles amb la resta de la xarxa que cal instal·lar.

B.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Els propietaris de l'àmbit estan integrats en la Junta de Compensació del Sector Mont Lloret. Es tracta de petites propietats, és a dir que els propietaris no són "promotors", en el sentit de que la seva participació és, en general, a títol "de comprador", i no es tracta pas de "promotors immobiliaris".

Aquesta característica s'ha tingut en compte en tot el procés de redacció del planejament, tenint consideració per les persones, per exemple, a l'hora d'establir que tot el sòl edificable tingui la mateixa qualificació, la de 2.5.a, d'habitatges unifamiliars, tot i que caldrà, per raons d'ordenació, manca de superfície i economia de mitjans, disposar els habitatges unifamiliars en ordenació adossada i en filera, i no solament aïllats.

L'estructura de la propietat ve reflectida pel plànol cadastral vigent a l'Ajuntament de Lloret de Mar, i pel llistat de parcel·les cadastrals, amb llurs

superfícies, obtingut del propi Ajuntament, que s'adjunta a la documentació complementària.

El promotor d'aquest planejament és, per tant, la Junta de Compensació que es troba inscrita com a Entitat Urbanística Col·laboradora, al Registre corresponent.

B.4.- DOTACIONS

Els espais destinats a verd públic es concentren en la part de llevant, amb una gran zona verda, que mantindrà l'estat actual del bosc.

La resta dels espais necessaris es disposen conjuntament amb el sistema hidrogràfic.

Considerant que l'espai privat només tindrà una ocupació de l'ordre del 30% del sol net de parcel·la, els habitants de la zona ja disposaran d'una gran quantitat d'espai lliure privat i, en canvi, tindran necessitat d'un tipus de zona verda més "rústica", més natural, que s'obtindrà mantenint en la millor manera possible l'aspecte del bosc existent, on es puguin dur a terme activitats de lleure adients.

S'han reservat espais per a Serveis Tècnics, on s'ubicaran els elements necessaris de les xarxes de serveis, com ara transformadors, dipòsits d'aigües residuals, bombes, etc... suficients per a les previsions realitzades.

La suma total dels espais verds supera el mínim establert al POUM, de 252.438 m².

C.- OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Article 84.2.c) Objectius i criteris de l'ordenació de l'àmbit, anàlisi, si s'escau, de les alternatives plantejades i descripció i justificació de la proposta d'ordenació i, concretament, en els aspectes següents:

- 1.- De l'adequació de l'ordenació a les determinacions del planejament urbanístic general per al sector.*
- 2.- De l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte les conclusions del informe ambiental que integra la documentació del pla.*
- 3.- De l'adequació de l'ordenació a les directrius de planejament que estableixen l'article 9 de la Llei d'urbanisme i els articles 5 a 7 d'aquest Reglament.*
- 4.- De l'adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en espacial pel que fa a paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i és del teixit urbà.*
- 5.- Del compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible, d'acord amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que ha de formar part de la documentació del pla.*
- 6.- De la divisió poligonal.*

De conformitat amb el que estableix la Normativa del POUM, com ja s'ha vist, l'objectiu principal de la present adaptació (segona) és "traslladar", densificant-los, els aprofitaments urbanístics de tot l'àmbit del PPU-5 a la part no qualificada de zona verda, preservant el corredor biològic de la part de llevant, que es garanteix amb la seva qualificació d'espai lliure (Zona Verda).

No menys important ha estat la voluntat de mantenir l'esperit del traçat "a cota" dels camins i carrers, dotant-los, però, d'una amplada molt superior a la que s'havia contemplat en l'anterior Pla Parcial del Sector 3AB, passant dels 6 metres a 8 metres d'amplada constant.

El traçat ve a resoldre, també, situacions de cul de sac derivades del disseny dels vials procedents d'anteriors ordenacions.

Finalment, es determina la situació dels terrenys de cessió obligatòria i la situació del 10% de l'aprofitament mig.

Malgrat la superfície del sector és lleugerament superior (mesurat sobre els plànols topogràfics realitzats "in situ" i sobre la cartografia "oficial" del POUM) a la que consta en les fitxes del POUM, s'han adoptat aquestes per al càlcul dels paràmetres urbanístics, atès que les diferències son inferiors al 1%.

En referència a les imprecisions en els límits, aquests s'han ajustat a la interpretació que l'equip redactor ha fet de l'esperit del traçat contingut al

POUM i a la cartografia oficial, que es recolza en accidents topogràfics, construccions i altres elements del territori.

El contingut de la present adaptació s'ajusta a la documentació "Administrativa", és a dir, al compliment d'allò establert pel POUM i pels articles 65 i 66 de la Llei 2/2002, d'urbanisme, en el seu text refós aprovat per Decret 1/2005, i als articles 81, 84, 85, 86, 87, 88, 89 i 97 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.

C.1.- ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DETERMINACIONS DEL POUM

Article 268. PPU 5 MONT LLORET

Es correspon a l'anterior 3AB, excloent-ne l'àmbit del subsector 2 i unes parcel·les de llevant.

L'àmbit es correspon amb el proposat pel POUM, que coincideix, substancialment, amb l'anterior 3AB, excloent-ne el subsector 2 i les parcel·les de llevant que queden molt deslligades de la resta de l'àmbit, i que es troben ja en l'altra vessant del morro que conforma el límit llevant de la urbanització i que suposaria, sens dubte, un impacte ambiental afegit, apreciable visualment des de llevant.

1.- OBJECTIUS

Minimitzar el impacte de la transformació urbanística. Desclassificar el subsector 2, obtenir una gran superfície per a sistema d'espais lliures i zones verdes a la part meridional, i concentrar l'edificabilitat del sector a la part nord que coincideix amb la més consolidada.

Amb la desclassificació del subsector 2, i la situació d'una gran zona verda, es redueix dràsticament el impacte de la transformació urbanística que, àdhuc, s'ha vist reduïda en el sostre edificable i el nombre d'habitatges.

2. ÀMBIT

Sector de sòl urbanitzable situat al nord del terme municipal. Limita a nord - ponent amb Lloret Residencial.

L'àmbit es manté sense variacions respecte del proposat pel POUM, i es connecta amb Lloret Residencial per la part nord oest, i amb accés a La Creu de Lloret per la part sud oest.

3. SUPERFÍCIE: 77.20 Ha (resolució de Conseller)

La superfície de l'àmbit, mesurada sobre el plànol topogràfic "oficial", sobre el que s'ha redactat també el POUM, és sensiblement la mateixa proposada pel POUM, sense que calgui entrar a fer mesuraments més precisos.

D'acord amb la Resolució del Conseller de Política Territorial i Obra Pública del 9 de desembre de 2009, la superfície de l'àmbit incorpora aquelles parcel·les de la part nord, que varen quedar fora de l'àmbit i que calia incorporar, ja que es troben consolidades en la seva majoria, i donen a un carrer de la urbanització que, precisament, és un dels carrers d'accés a la mateixa.

4. DENSITAT BRUTA D'HABITATGES: 8.467 habitatges /Ha

La densitat bruta d'habitatges fixada pel POUM, de 8,467 habitatges per HA, suposa un total de $77,2 \times 8,467 = 653,6524$, és a dir, 654 habitatges, en ésser la fracció superior a 5/10.

5. EDIFICABILITAT BRUTA: 0.169348 m2st/m2sl

L'edificabilitat bruta, aplicada a la superfície de l'àmbit, dona com a resultat un aprofitament o sostre edificable de $772.000 \times 0.169348 = 130.736,66$ m2.

6. CESSIONS MÍNIMES.

Espais lliures i zones verdes: 252.738 m2 (32.912%)

Dins de la clau 1.3, d'Espais Lliures i Zones Verdes, s'han qualificat un total de 252.828 m² superiors als 252.438 m² que proposava el POUM. Aquesta circumstància ve donada pel fet de que la gran Zona Verda establerta pel POUM no assoleix la superfície a cedir, i calen un seguit de Zones Verdes, disperses per l'àmbit, recolzant els espais destinats al sistema hidrogràfic i els espais destinats a serveis tècnics.

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

El Pla Parcial Urbanístic haurà de relocalitzar a les parcel·les no edificades de la part occidental del sector, que és la més consolidada, els aprofitaments que corresponien a la part de llevant, que el POUM proposa com a sistema d'espais lliures i zones verdes. Es redueix l'edificabilitat, si bé cal tenir en compte que es minoren considerablement les despeses d'urbanització en concepte de carrers que no caldrà executar i que també hi ha una gran superfície d'espais lliures que no caldrà urbanitzar, ja que es pretén conservar la integritat del bosc actual.

La reubicació dels aprofitaments en la part nord oest va obligada per la necessitat i voluntat de preservar la part meridional com a bosc en el seu estat actual. La reducció de l'edificabilitat suposa que l'edificabilitat neta de parcel·la es situa al voltant de 0.32 m2/m2, pràcticament equivalent a la ocupació màxima de parcel·la en la zona 2.5.a, que és del 30%. Malgrat l'edificabilitat màxima de la zona 2.5.a sigui de 0.60 m2/m2, en estar limitada a 0.32 (aproximadament), es garanteix que es pugui fer efectiu tot l'aprofitament

urbanístic proposat, atès que l'aplicació dels coeficients reductors de l'edificabilitat en funció del pendent difícilment arribaran a ser del 0.5 com a valor mitjà.

Les edificacions seran agrupades o aïllades, i les primeres es disposaran amb molta cura dins de franges de 20 m tocant als vials per tal de minimitzar el seu impacte. Els projectes caldrà presentar-los amb seccions transversals cada 10 m i amb tots els arbres existents per tal de valorar en cada moment la seva procedència. A més, en aquests casos caldrà presentar avantprojectes unitaris per illes, per be que es puguin desenvolupar per parts. D'altra banda, les parcel·les corresponents als habitatges aïllats tindran una superfície mínima de 400 m².

Donada la superfície de terrenys de que es disposa, i de la seva configuració dimensional i topogràfica, els habitatges s'hauran de ordenar, necessàriament, agrupats, en la majoria de les parcel·les que queden per edificar.

Per tal de que el impacte visual sigui menor, es disposaran en franges de 20 metres paral·leles als vials, preferentment per damunt del vial, de manera que no sobresurtin de la silueta del paisatge, o *ski-line*. A tal efecte, s'ha disposat, als plànols d'ordenació, els límits relatius de les franges edificables o de situació relativa de les edificacions, amb el límit dels 20 metres en el millor dels casos, ja que, depenent del pendent mig de les parcel·les, aquesta franja es pot reduir fins als 18 metres.

Per altra banda, s'estableixen les zones d'influència de l'espai hidrològic en el que no es podrà situar l'edificació, d'acord amb allò establert a la Normativa del POUM. Aquestes zones es concreten en l'espai situat fins a tres metres per damunt del fons de la llera en cada punt, mesurat en la perpendicular a la llera.

Les parcel·les per a habitatges aïllats tindran una superfície mínima de 400 m². Els condicionants i el contingut dels projectes, a efectes de sol·licitar la oportuna llicència d'obres, com ara la necessitat d'aportar seccions cada 10 metres de cada conjunt d'habitatges, s'ha incorporat a la normativa del Pla Parcial, tot i que ja estava incorporada en la Normativa del POUM

Les edificacions existents incloses en sòls de l'antic àmbit del 3AB que passen a sòl no urbanitzable amb qualificació 5.3 podran consolidar el seu sostre fins a 150 m² de sostre.

Els habitatges existents, des del moment en que queden com a habitatges en sòl no urbanitzable, en règim de "masies en s.n.u.", es regiran directament per les determinacions del POUM, ja que queden fora de l'àmbit del Pla Parcial.

El Pla Parcial procurarà la salvaguarda del corredor biològic que afecta la part llevant i, par tant, la urbanització de la vialitat inclosa fins arribar als habitatges preexistents com les característiques d'aquests caldrà que siguin amb la màxima atenció per garantir-ne la

salvaguarda.

La totalitat de la gran zona verda establerta garanteix, per si mateixa, la continuïtat del corredor biològic. La vialitat que la creua es redueix a camins de bosc, transitables, que es deixaran en el seu estat actual, sense pavimentar. El tractament d'aquests camins es reduirà a la compactació del ferm, de sauló, per a prevenir la seva degradació.

El desenvolupament del sector es condiciona a que s'estudiïn els cursos d'aigua amb conques vessants superiors a 0.50 Km² i es defineixi el perímetre de la làmina d'aigua pels cabals Q10, Q100 i Q500 (amb les condicions de contorn actuals definides per les edificacions, obres de pas i murs de defensa existents) per tal de confirmar l'admissibilitat de les propostes d'ordenació de sòl planificades i determinar, si calen, modificacions puntuals de l'ordenació i/o actuacions d'infraestructura hidràulica i/o mesures de protecció passiva necessàries, tot segons els criteris aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006 i les determinacions per la preservació de riscos hidrològics de l'art 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. La redacció d'aquest document s'haurà de fer segons les prescripcions incloses en la Guia Tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA, mar de 2003).

No hi ha, dins de l'àmbit del Pla Parcial, cap conca vessant superior a 0.50 Km², per la qual cosa no és preceptiva la definició dels perímetres de la làmina d'aigua pels cabals Q10, Q100 i Q500.

Això no obstant, en l'estudi de les conques vessants, s'han calculat els cabals a evacuar per a un període de retorn de 500 anys en tot l'àmbit del Pla Parcial, i es dimensionen els conductes i l'obra de fàbrica sota els vials amb aquests cabals, que ens situen del costat de la seguretat sense gravar el pressupost de manera considerable, atès que les conduccions així dimensionades no difereixen gaire, més que en les parts inferiors de les conques.

Article 47.6.- Pel cas de conques de menys de 0.50 Km² i pendent longitudinal de l'eix de drenatge superior al 10.00%, es defineix la franja de protecció de sistema natural de drenatge com la superfície ocupada pels terrenys sobre elevats menys de 3.00 (m) respecte de l'eix del curs d'aigua, que restaran sense ocupar amb qualsevol tipus de construcció i sense alteracions del terreny natural.

D'acord amb allò establert a l'article 47.6 de la Normativa del POUM, als plànols d'ordenació s'estableixen les **zones de protecció de la Zona hidrogràfica**, que no seran ocupables amb edificacions, i que mantindran el seu perfil natural, sense alteracions del terreny.

8. ÚS PRINCIPAL

Habitatge

L'ús principal és i serà el de l'habitatge unifamiliar, dins de la zona 2.5.a, on es permet tant l'habitatge aïllat com l'habitatge aparellat o en filera, així com el plurifamiliar en les condicions establertes a la normativa.

9. ALTRES USOS COMPLEMENTARIS

Sanitari – assistencial, associatiu, aparcament, esportiu, religiós, cultural, oficines – administratiu, restauració, hotelier i educatiu.

Com a **usos complementaris**, s'estableix la possibilitat de dedicar les edificacions o una part d'aquestes, als usos complementaris establerts pel POUM (Sanitari – assistencial, associatiu, aparcament, esportiu, religiós, cultural, oficines – administratiu, restauració, hotelier i educatiu), mantenint els paràmetres urbanístics fixats, i sempre que es mantingui la tipologia i aspecte de les edificacions, i d'acord amb les estipulacions de la normativa urbanística d'aquest Pla.

10. RESERVA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA I ASSEQUIBLE

En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública de sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació, així com el 10% per a habitatge concertat.

Respecte de la **reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública i assequible**, cal tenir en compte el informe de l'Ajuntament de Lloret de Mar en el que fa palès que, des del punt de vista municipal, no hi ha necessitat social d'implantar habitatge protegit en un indret allunyat del nucli i amb importants mancances de transport públic, d'equipament i de dotacions.

L'article 4.2 de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, remet a l'article 6.2 de la mateixa llei, en tractar de les reserves mínimes obligatòries per a habitatges de protecció pública.

L'article 6.2, textualment, disposa: "Les reserves mínimes obligatòries per a habitatge de protecció pública que estableix la legislació urbanística només s'han de preveure si, eventualment, els instruments de planejament urbanístic que s'elaboren per a regularitzar la urbanització admeten un increment de sostre o de densitat residencial respecte al que estableix el planejament urbanístic a l'empara del qual es dugué a terme l'operació de transformació del sòl o, si no n'hi ha, respecte de les condicions de densitat i sostre mitjanes de

les parcel·les i de les edificacions existents. En aquest cas, els percentatges de reserva s'apliquen sobre el increment de sostre residencial o sobre el sostre corresponent al increment de densitat".

El POUM redueix tant l'edificabilitat com la densitat existent anteriorment aprovades.

La Llei 3/2009 no era vigent en el moment de l'aprovació del POUM, i no li és d'aplicació retroactiva, però el marc fixat per l'article 6.2 és el que s'ha emprat per a determinar que no es farà cap reserva per a la construcció d'habitatge de protecció pública, atès que es compleixen els requisits establerts en la llei esmentada.

11. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El sistema d'actuació ha de ser i serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

12. DESENVOLUPAMENT DEL PPU: 1r i 2n quadriennis.

Actualment ens trobem dins del primer quadrienni, i ja s'ha iniciat, amb el pla, el desenvolupament del PPU-5.

C.2.- SOSTENIBILITAT

Article 84.2.c) 2.- De l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte les conclusions del informe ambiental que integra la documentació del pla.

El Pla Parcial manté els objectius de desenvolupament sostenible continguts en el Informe Ambiental que integra la documentació del POUM, que es desenvolupa i concreta en el Informe Mediambiental que s'adjunta com a documentació complementària al Pla parcial PPU-5 – Mont Lloret.

C.3.- ADEQUACIÓ A LES DIRECTRIUS DEL PLANEJAMENT

Article 84.2.c) 3.- De l'adequació de l'ordenació a les directrius de planejament que estableixen l'article 9 de la Llei d'urbanisme i els articles 5 a 7 d'aquest Reglament.

Les directrius del planejament urbanístics contingudes en l'article 9 de la Llei d'urbanisme, fan referència a tres aspectes bàsics, que es desenvolupen en els articles 5 a 7 del Reglament de la mateixa Llei. Riscs naturals i tecnològics, risc d'inundació i preservació de terrenys amb pendent elevada.

C.3.1.- PRESERVACIÓ FRONT ALS RISCS NATURALS O TECNOLÒGICS.

Art 5 del Reglament: Directriu de preservació front als riscos naturals o tecnològics.

5.1 El planejament urbanístic i la seva execució han de permetre assolir uns nivells adequats de protecció enfront dels riscos naturals i tecnològics i han de preservar de la urbanització i l'edificació les zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones que, d'acord amb la normativa sectorial aplicable, siguin totalment incompatibles amb llur urbanització o edificació, llevat que es prevegi l'execució d'obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.

La proposta d'ordenació permet assolir un nivell adequat de protecció enfront dels riscos naturals, entenent que el risc és funció (sovint producte) de la perillositat (de que es produeixi un determinat fenomen natural) i la vulnerabilitat (impacte que el fenomen pot causar sobre la societat, les edificacions, processos productius, qualitat de vida, etc). El risc es disminueix a base d'augmentar la capacitat de resposta i de minorar la vulnerabilitat.

En aquest sentit, els riscos naturals es poden classificar en:

- meteorològics / climàtics
 - temporals de vent
 - onades d'aire fred o calor
 - pedra / calamarsa
 - nevades extraordinàries
- geofísics
 - terratrèmols
 - lliscaments de terreny
 - caiguda de pedres
 - allaus
- biològics
- antropogènics
- mixtos
 - allaus meteorologia – geologia)
 - inundacions (meteorologia – hidrologia)
 - lliscaments de vessants (meteo – geo)
 - grans incendis forestals
 - sequeres
- erupcions volcàniques
- contaminació atmosfèrica

L'ordenació urbanística només pot intervenir per a reduir el risc a base de reduir la vulnerabilitat i establir mecanismes que millorin la capacitat de resposta.

De tots els riscos plantejats abans, el planejament pot reduir els següents, amb els mecanismes que s'indiquen:

a) meteorològics climàtics (temporals de vent, nevades, calamarsa): no es pot reduir la perillositat (mitjançant el planejament) en tractar-se de fenòmens atmosfèrics

- reducció de la vulnerabilitat: la normativa estableix la situació dels habitatges en franges de 18 a 20 metres des de l'alineació de vial, la qual cosa facilita l'evacuació i disminueix l'exposició dels edificis al agents atmosfèrics com ara el vent.

- augment de la capacitat de resposta: les obres d'urbanització de vialitat es preveuen amb capacitat de resposta i de romandre útils per a la evacuació dels habitants afectats o l'accés dels serveis de salvament, serveis sanitaris, i eventuais equips de reparació de danys.

b) geofísics (terratrèmols, lliscaments de terreny, caiguda de pedres, allaus). La perillositat és mínima, doncs la zona sísmica es reduïda, i el terreny es troba consolidat i estable, tant per la seva formació com per la seva estabilitat a base de la vegetació.

- reducció de la vulnerabilitat: la intervenció en els usos del sòl, a l'hora d'atorgar llicències urbanístiques per a la construcció d'edificis, exigirà el compliment del CTE en els documents corresponents.

- les obres d'urbanització garantiran l'estabilitat dels vials i el terreny sobre el que es realitzen.

c) mixtos (inundacions, grans incendis forestals, sequeres)

-la reducció de la perillositat, en l'obra urbanitzadora, s'assoleix a base de dimensionar correctament l'evacuació d'aigües pluvials, per tal d'evitar inundacions en les parts baixes de la urbanització, per a un període de retyor de 25 anys.

- la reducció de la vulnerabilitat, en el planejament, s'assoleix a base d'establir les zones inundable en períodes de retorn elevats, de 500 anys, en els cursos fluvials (Torrent de Les Cigonyes), que queda fora de l'àmbit del Pla Parcial.

5.2 El planejament urbanístic, per a la determinació dels riscos naturals i tecnològics, ha de tenir en compte la informació geogràfica oficial de l' Institut Geològic de Catalunya.

Per a la determinació dels riscos naturals i tecnològics s'han tingut en compte les informacions del Institut Geològic de Catalunya, la geomorfologia analitzada per aquest, així com la comprovació "in situ" mitjançant l'estudi geotècnic realitzat el mes de març de 2010, i que s'adjunta a la present memòria com a documentació complementària (Volum II - .

5.3 L'ordenació de la implantació i la distribució dels usos en el territori per part del planejament urbanístic i de les ordenances municipals ha de preveure les limitacions i mesures necessàries per garantir la seguretat i la salut de les persones front als riscos que es puguin derivar de les instal·lacions i activitats industrials i altres activitats tecnològiques.

No existeixen riscos derivats de les activitats i instal·lacions industrials i altres activitats tecnològiques, atès que aquests usos no tenen lloc en l'àmbit del PPU-5 ni ens els àmbits dels plans parcials limítrofs.

C.3.2.- PRESERVACIÓ FRONT ALS RISCS D'INUNDACIÓ.

Article 6 Directriu de preservació front als riscos d'inundació

6.1 Als efectes de l'aplicació de la directriu de planejament que estableix l'article 9.2 de la Llei d'urbanisme, dins la zona inundable, que està constituïda per la llera dels rius i rieres i per aquelles franges de terreny vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris, s'ha de distingir la zona fluvial, la zona de sistema hídric i la zona inundable per episodis extraordinaris.

El POUM estableix la localització del sistema general 1.2, hidrogràfic. En no haver-hi conques de més de 0.50 Km², no és preceptiu el traçat de les zones inundables en períodes de retorn de més de 25 anys.

Això no obstant, s'han delimitat les zones de protecció de les lleres de les rieres interiors de l'àmbit, consistents en aquells terrenys situats fins a 3 metres per damunt de l'eix de les rieres amb un pendent superior al 10%. En aquestes zones de protecció, la normativa del PPU-5 establirà que no s'hi poden situar cap mena d'edificació, ni modificar el perfil natural del terreny, llevat que sigui per establir obres de protecció.

6.2 La zona fluvial és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat. El planejament urbanístic ha de qualificar els terrenys inclosos en la zona fluvial com a sistema hidràulic i no hi pot admetre cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic

Dins de l'àmbit no s'han delimitat espais compresos en la zona fluvial o sistema hidràulic.

6.3 La zona de sistema hídric és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

En la zona de sistema hídric el planejament urbanístic no pot admetre cap nova edificació o construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda. Es consideren usos compatibles amb aquestes condicions els següents:

a) Els usos agraris, sense que es pugui admetre cap instal·lació o edificació, ni tampoc l'establiment d'hivernacles ni cap tipus de tancament de les parcel·les.

b) Els parcs, espais lliures, zones enjardinades i usos esportius a l'aire lliure, sense edificacions ni construccions de cap mena.

c) Els llacunatges i les estacions de bombament d'aigües residuals o potables.

d) L'establiment longitudinal d'infraestructures de comunicació i transport, sempre que permeti la preservació del règim de corrents.

e) La implantació d'infraestructures de serveis i canonades, degudament soterrades i protegides

i sempre que es preservi el règim de corrents i es garanteixi la no afectabilitat a la qualitat de les aigües.

f) Aquells altres usos previstos per la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

Els plans d'ordenació urbanística municipal, quan estigui justificat per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació urbanística, poden incorporar terrenys inclosos en la zona de sistema hídric a sectors de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable si aquests terrenys es destinen als usos compatibles amb aquesta zona d'acord amb l'apartat anterior. Tanmateix, aquest règim d'usos deixa de ser d'aplicació quan el planejament urbanístic, amb l'informe favorable de l'administració hidràulica, preveu l'execució de les obres necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc

d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts per l'indicat planejament. En qualsevol cas, l'execució d'aquestes obres, que no han de generar problemes d'inundabilitat a terrenys externs al sector, ha de constituir una càrrega d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística en els quals estiguin inclosos els terrenys.

6.4 La zona inundable per episodis extraordinaris és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita a partir de l'avinguda de període de retorn de 500 anys. En aquesta zona, atenent a les condicions d'inundació indicades en la delimitació establerta per la planificació hidrològica, el planejament urbanístic:

a) No pot admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació greu.

b) No pot admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació, amb excepció de les destinades a usos industrials i d'emmagatzematge, en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació moderada.

c) No està subjecte a limitacions dels usos admissibles en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació lleu.

En la zona inundable per episodis extraordinaris, el règim d'usos establert deixa de ser d'aplicació quan el planejament urbanístic, amb l'informe favorable de l'administració hidràulica, preveu l'execució de les obres necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts per l'indicat planejament. En qualsevol cas, l'execució d'aquestes obres ha de constituir una càrrega d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística en els quals estiguin inclosos els terrenys.

En no haver-hi conques vessants de més de 0.50 Km², no és preceptiu establir els efectes de la pluja en períodes de retorn de 100 i 500 anys, ni delimitar les zones inundables. Això no obstant, s'han calculat les avingudes amb un període de retorn de 500 anys als efectes del dimensionat de les canalitzacions i conduccions de les aigües pluvials, de manera que aquestes queden del costat de la seguretat.

A més, no es preveuen edificacions en les proximitats de la llera del Torrent de les Cigonyes, que és la riera que discorre per la part inferior i més baixa de la urbanització, llevat de les instal·lacions previstes per al bombament de les aigües residuals a la depuradora, i els dipòsits corresponents.

6.5 Les limitacions dels usos i construccions admissibles per part del planejament urbanístic que estableixen els apartats 2, 3 i 4 no s'apliquen al sòl urbà, ni a les edificacions o conjunts d'edificacions que siguin objecte de protecció pel seu valor històric, artístic, arquitectònic o industrial.

El planejament urbanístic general, d'acord amb el que determini l'administració hidràulica, ha de preveure les actuacions necessàries per a l'adopció de les mesures de protecció front als riscos d'inundació en els referits àmbits, així com la programació i execució de les obres corresponents.

El planejament urbanístic general pot condicionar les actuacions de transformació dels usos o de reimplantació d'usos preexistents a l'execució, a càrrec de l'actuació, de les infraestructures necessàries que adequin el risc d'inundació a l'ordenació urbanística.

No és aplicable

6.6 El planejament urbanístic general ha de subjectar al règim de fora d'ordenació les edificacions i les activitats preexistents en terrenys inclosos en la zona fluvial que no s'ajustin al que estableix l'apartat 2, sempre que no estiguin incloses en algun dels supòsits previstos en l'apartat 5, així com les activitats de càmping preexistents que no s'ajustin al que estableixen els apartats 3 i 4, sens perjudici de la possibilitat, en aquest darrer cas, que les citades activitats de

càmping deixin d'estar subjectes al règim de fora d'ordenació si s'executen, a càrrec de la persona interessada i prèvia obtenció de les autoritzacions de les administracions urbanística i

hidràulica procedents, les obres necessàries per complir les condicions de grau de risc d'inundació que estableixen els apartats 3 i 4.

No és aplicable

6.7 En el cas de llacs, llacunes, aiguamolls, embassaments i altres elements que poden comportar riscos d'inundació, l'ordenació que estableix el planejament urbanístic ha de tenir en compte aquests riscos d'acord amb els criteris previstos en els apartats anteriors d'aquest article, amb les especificitats que determini l'administració hidràulica.

No és aplicable

C.3.3.- PRESERVACIÓ DELS TERRENYS AMB PENDENT ELEVAT.

Article 7 Directriu de preservació dels terrenys amb pendent elevada

7.1 D'acord amb la directriu de planejament continguda en l'article 9.4 de la Llei d'urbanisme, el planejament urbanístic general:

a) No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b) No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

c) En tot cas, s'aplica el què estableix l'article 26 de la Llei d'urbanisme pel que fa als terrenys que reuneixen les condicions de sòl urbà.

El PPU-5 no prové de la modificació de la classificació del sòl no urbanitzable, sinó que el POUM recull situacions anteriors a la seva redacció, com és el cas de Mont Lloret, en que es tracta de sòl urbanitzable programat que, àdhuc, ja comptava amb un Pla Parcial aprovat definitivament, al que s'ha reduït l'àmbit, l'edificabilitat, el nombre d'habitatges i la seva situació, per tal de preservar el corredor biològic de la part sud-est.

Tot i comptar amb pendents superiors al 20% a la gran majoria dels terrenys edificables, les alteracions del relleu i la situació de les edificacions està perfectament establerta a la normativa del POUM i en la del PPU-5, de tal manera que la seva consolidació suposi el menor grau de transformació imprescindible per a implantar les edificacions.

7.2 La identificació dels terrenys amb pendent superior al 20% s'ha de dur a terme d'acord amb la cartografia oficial de l'Institut Cartogràfic de Catalunya.

El Pla Parcial s'ha redactat, gràficament, amb la base de la cartografia oficial del Institut Cartogràfic de Catalunya, en els que queden identificats els terrenys amb un pendent superior al 20%.

C.4.- PARÀMETRES D'ACCESSIBILITAT, MOBILITAT, SEGURETAT I ÚS DEL TEIXIT URBÀ.

Reglament de la Llei d'urbanisme, article 84.2.c) dels objectius i criteris de l'ordenació de l'àmbit, i anàlisi: 4) de l'adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial pel que fa a paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

Els paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà han estat tractats abastament en el planejament general municipal, el POUM de 2007.

La mobilitat, entesa com la capacitat de desplaçament dels habitants i els recursos instrumentals per a dur-lo a terme, s'ha incrementat en els darrers anys com a conseqüència de les característiques de la societat actual, en la que els factors determinants han estat els costums de la població, el desenvolupament econòmic i, sobre tot, l'estructura urbanística dels municipis. La població és mou més, sinó que s'ha incrementat l'ús del transport privat, especialment l'automòbil, en detriment del transport públic i dels desplaçaments a peu o en bicicleta. Al mateix temps, el territori és cada vegada més accessible i les zones residencials s'han dispersat, igual que les activitats econòmiques.

Tal com s'esmenta a l'informe mediambiental del POUM, Lloret de Mar és una mostra representativa de les causes i conseqüències que han dut a moltes de les ciutats actuals a tenir els problemes de mobilitat dels seus ciutadans i visitants com un dels principals problemes urbanístics.

La dispersió de l'ús residencial, junt a les característiques orogràfiques del territori, fan que la mobilitat es recolzi, sobre tot, en el transport privat amb automòbil i motocicleta.

En l'interior del àmbit de Mont Lloret, els desplaçaments es poden realitzar, també, a peu i en bicicleta, donat que les característiques del territori han permès traçar carrers amb pendents practicables.

L'ordenació és adequada a les necessitats de les persones que realitzen tasques de gestió i cura domèstica, atès que hi ha transport públic fins a l'accés a la urbanització, i **el traçat interior dels carrers és totalment accessible** a peu, en bicicleta, en cadira de rodes i per a persones amb mobilitat reduïda. Les voreres estan totalment entrelaçades i unides a un mateix nivell, sense haver de pujar o baixar vorades, de tal manera que es produeixen guals de pas només per a la circulació rodada, en els passos de vianants, mantenint-se, aquests, en el seu nivell.

La ordenació proposada, manifestada en els seus vials, és adequada per a l'ús residencial, tant d'habitatge de primera com de segona residència, i conté elements per a mantenir nivells de seguretat adequats, com ara hidrants d'incendi, enllumenat al nivell exigít per normativa, senyalització vial, franja perimetral a la urbanització en previsió d'incendis forestals, canalització de les aigües pluvials en el seu encontre amb els carrers interiors i previsió de zones inundables.

D.- ESPECIFICITATS DELS PLANS PARCIALS D'INICIATIVA PRIVADA

El Pla Parcial PPU- Mont Lloret, és d'iniciativa privada. Per aquest motiu, i d'acord amb allò establert a l'article 84.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme, han de contenir una determinada documentació específica, detallada en l'art 97 de la Llei d'urbanisme.

Reglament de la Llei d'Urbanisme, art 84.4: En el cas que el pla parcial urbanístic o el pla parcial urbanístic de delimitació sigui d'iniciativa privada, cal incorporar a la memòria un annex amb el contingut que estableix l'article 97.1 de la Llei d'Urbanisme.

Llei d'urbanisme, Article 97.- Especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada.

1. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat*
- b) La viabilitat econòmica de la promoció*
- c) Els compromisos que s'adquireixen*
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.*

D.1.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL AFECTAT

Com ja s'ha dit abans, els propietaris de l'àmbit estan integrats en la Junta de Compensació del Sector Mont Lloret. Es tracta de petites propietats, generalment d'una o poques parcel·les.

L'estructura de la propietat ve reflectida pel plànol cadastral vigent a l'Ajuntament de Lloret de Mar, i pel llistat de parcel·les cadastrals, amb llurs superfícies i amb les modificacions que resultin del Registre de la Propietat, obtingut del propi ajuntament, que s'adjunta en la documentació complementària, Volum III – 2.- Llistat de parcel·listes.

El promotor d'aquest planejament és la Junta de Compensació com a Entitat Urbanística Col·laboradora, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

Una de les especificitats dels plans d'iniciativa privada és la necessitat de **citar personalment** al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys que hi siguin compresos, **llevat que el pla sigui formulat per la totalitat de les persones propietàries.**

En aquest cas, malgrat els propietaris estiguin integrats en la Junta de Compensació, caldrà citar-los personalment a tots.

D.2.- VIABILITAT ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ

El desenvolupament, i l'execució de les obres d'urbanització, tenen un pressupost estimat de catorze milions cinc-cents mil euros (14.500.000,00 €).

Tot i ser un pressupost considerable, el seu finançament no ha de representar un problema greu, atès que es troba fraccionat, gairebé atomitzat, entre els 654 propietaris que obtindran una parcel·la amb capacitat de construir-hi un habitatge, o que ja hi tenen l'habitatge construït, pot suposar de l'ordre dels 30.000,00 € per a cada un d'ells.

Aquest import, invertit en el desenvolupament del sector i l'execució de les obres d'urbanització, faran augmentar el valor de les parcel·les en quantitat suficient com per a respondre, individualment, del deute contret.

D.3.- COMPROMISOS QUE S'ADQUIREIXEN

Els compromisos que s'adquireixen amb l'aprovació del planejament, seran aquells que garanteixin el desenvolupament total del sector, és a dir, executar les obres d'urbanització en un termini prudencial dins del segon quadrienni, i a edificar els habitatges en el termini que assenyali l'administració, que sigui el que convingui per al correcte desenvolupament del creixement urbanístic del municipi de Lloret de Mar.

El desenvolupament del sector suposarà:, per un costat, **executar les obres d'urbanització, i cedir-les a l'ajuntament en perfecte estat d'ús**. Això inclou les xarxes de serveis (aigua, clavegueram, evacuació d'aigües pluvials), les xarxes de subministrament (aigua, electricitat, telefonia) i les instal·lacions de seguretat (hidrants d'incendi) i de salubritat (contenidors per a la recollida selectiva de residus), tret que les companyies subministradores es facin càrrec del manteniment de les xarxes i mantinguin la propietat d'aquestes.

Per un altre costat, **es cedirà el terreny corresponent als sistemes:** la vialitat, els espais tècnics, sistema hidrogràfic i els espais lliure públics i zones verdes descrites i assenyalades en els corresponents plànols d'ordenació.

Es cedirà a l'ajuntament els terrenys corresponents **al 10% de l'aprofitament mig**, assenyalats en els plànols d'ordenació. Aquestes cessions s'efectuaran amb l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació.

D.4.- GARANTIES DE COMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS CONTRETES

Actualment, la Junta de Compensació té garantit, mitjançant hipoteca sobre el terrenys, el 12% del pressupost de les obres d'urbanització en el moment de l'aprovació del Pla Parcial 3.a.B.

E.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PPU-5 MONT LLORET

1.- Qualificació del sòl: Sistemes urbanístics i Zonificació.

Els espais qualificats com a Sistemes Generals es regiran pel que determina el POUM en els articles següents:

Clau 1.1 – Sistema viari: article 41 – 108.077 m²

Clau 1.2 – Sistema hidrogràfic: articles 46 i 47 – 4.866 m²

Clau 1.3 – Espais lliures i zones verdes: article 49 – 252.828 m²

Clau 1.5 – Serveis Tècnics: articles 54 i 55 – 561 m²

Clau 2.5.A – Habitatges unifamiliars – 405.668 m².

Nombre màxim d'habitatges: 654 unitats.

2.- Paràmetres urbanístics

La totalitat del sòl edificable es qualifica de Zona 2.5, d'habitatges unifamiliars, subzona 2.5.A, amb les següents especificitats:

2.1.- Cota de referència de l'altura reguladora: l'altura reguladora es mesurarà respecte de la cota natural del terreny en qualsevol punt.

2.2.- Altura reguladora màxima i nombre de plantes: l'ARM serà de 7.50 m, corresponent a planta baixa i una (1) planta pis; en els edificis plurifamiliars, l'ARM serà de 9,75 m, corresponent a planta baixa i dues plantes pis.

2.3.- Reculades mínimes: l'edificació es recularà un mínim de tres metres (3 m) dels llinars de la parcel·la i de les alineacions de vials.

2.4.- Porxos i palafits. No s'admeten construccions sustentades sobre pilars deixant una planta lliure. Només s'admeten porxos que ocupin menys del 25% de la superfície construïda en planta de la part de la planta que estigui en contacte amb el terreny i que es pugui considerar planta baixa d'acord amb el que s'estableix a la normativa del POUM (article 78 i concordants). El còmput total es pot acumular en un sol nivell.

2.5.- Edificació auxiliar: L'edificabilitat que es fixa per a cada parcel·la s'entendrà com a total, i només podrà ser ampliada amb una edificació auxiliar destinada a l'ús de garatge, magatzem o instal·lacions, sempre que aquesta estigui per sota de la rasant natural del terreny en un 75% del seu volum. Aquestes edificacions podran tenir com a màxim un 15% de l'edificabilitat de la parcel·la i no computaran a efectes d'ocupació màxima de parcel·la.

En qualsevol cas, s'admetrà la construcció d'una edificació auxiliar que no superi el 10% de l'edificabilitat total de la parcel·la, que es deduirà de l'edificabilitat principal. Aquesta edificació computa a efectes d'ocupació i es desenvoluparà en planta baixa amb una altura màxima per a qualsevol element estructural de 3,5 m, mesurats des de qualsevol punt del terreny definitiu.

Tan sols es permetrà una sola edificació auxiliar dels tipus possibles, que es podran adossar a l'alineació de carrer, sense ocupar més de la tercera part de la longitud d'aquest front (longitud de façana) o a la parcel·la veïna sempre i quan hi hagi acord previ entre els veïns i unitat arquitectònica i de materials en la part que dona a façana.

2.6.- Cobertes: No s'estableix cap tipus de coberta obligatori. En cas de terrats plans, per damunt de l'altura reguladora només s'hi podrà construir el badalot d'accés al terrat i els elements tècnics de les instal·lacions formant un únic volum situat per sota els plans inclinats a 45° que arrenquin de les arestes formades per la façana i la cara superior de l'últim forjat, així com els fumerals, conductes de ventilació i les antenes.

Les teulades inclinades no podran superar el 30% de pendent, ni superar en cap punt l'altura de 1.5 metres per sobre de l'últim forjat.

3.- Agrupació d'habitatges – edificis plurifamiliars

Es podrà adoptar les tipologies d'habitatges unifamiliars aparionats, en renglera o plurifamiliars, sempre que l'agrupació edificatòria acompleixi la suma de tots els paràmetres previstos per a cada edificació independent i existeixi unitat de projecte per a cada volum edificat.

En cas d'optar per la tipologia unifamiliar en renglera, es limiten les agrupacions a un mínim de tres habitatges, i a un màxim de vuit unitats. En els casos en que es proposin agrupacions majors, caldrà redactar i tramitar un Pla de Millora Urbana, el qual haurà de fixar les condicions mínimes que permetin aquesta agrupació, i justificar la integració de l'edificació en l'entorn i en el terreny.

Els edificis plurifamiliars hauran de complir els mateixos paràmetres en quant a ocupació, edificabilitats, edificacions auxiliars i separacions als límits que els unifamiliars, amb la única excepció de l'altura reguladora i el nombre de plantes, que seran, respectivament, 9.75 m i planta baixa mes dues plantes pis.

4.- Condicions de l'edificació en funció del pendent de parcel·la.

4.1.- En general, la totalitat de les edificacions es construiran dins de la franja definida per l'alineació de vial i una línia paral·lela situada a 20 metres de fondària, mesurats en el pla horitzontal.

4.2.- En els terrenys amb un pendent mig superior al 50%, la totalitat de les edificacions es construiran dins de la franja definida per l'alineació de vial i una línia paral·lela situada a 15 metres de fondària. En cas de no poder assolir l'ocupació màxima assenyalada dins de la franja així definida, aquesta es podrà ampliar en la mesura necessària fins a poder assolir l'ocupació màxima, amb un màxim de 18 metres. Tan sols en aquests supòsits es permetrà la ubicació de construccions complementàries de l'habitatge en la planta soterrani (vestidors, lavabos, etc...).

5.- Condicions de l'espai privat lliure d'edificació.

5.1.- Es mantindrà l'arbrat existent, com a mínim, en el 60% de la superfície de la parcel·la. A tal efecte, el projecte d'edificació contindrà un topogràfic on s'haurà de contemplar una relació dels arbres existents.

5.2.- En qualsevol cas, per a parcel·les sense arbrat, o amb arbrat inferior a un peu / 30 m2 d'espai lliure privat, el projecte d'edificació contindrà un plànol que,

a mes de contemplar els arbres existents, prevegi on disposar els arbres necessaris per assolir la densitat de un peu/30m² d'espai lliure, indicant espècie i diàmetre de tronc, de capçada, o altura.

5.3.- En els espais lliures d'edificació que queden dins la franja de protecció del sistema hidrogràfic, no s'hi podran situar cap mena d'edificacions ni construccions que suposin modificació del perfil natural del terreny llevat de les construccions de protecció i canalització de les aigües pluvials.

5.4.- En l'espai lliure privat, només es permetran aquelles construccions pròpies de jardí i per a usos esportius, que no tinguin sostre, com ara piscines, murs per a l'adaptació topogràfica del terreny dins dels límits establerts per la Normativa del POUM, pèrgoles, tendals i ombrel·les, sense tancaments laterals de cap mena.

6.- Densitat

Els plànols d'ordenació estableixen el nombre d'habitatges en cada illa o en cada parcel·la.

El nombre total d'habitatges del Sector PPU-5 serà, en qualsevol cas, de 654 unitats.

7.- Usos permesos

7.1.- Usos principals: habitatge unifamiliar aïllat, aparionat, en renglera o plurifamiliar.

També es permet, exclusivament a les plantes baixes, l'ús de comerç al detall i de prestacions de serveis privats al públic segons normativa sectorial (casa-taller), restauració, cultural, residència i educatiu. En el cas dels habitatges unifamiliars aïllats, aparionats o en renglera, el titular de l'activitat haurà de ser el propietari de l'habitatge situat al damunt del local.

7.2.- Altres usos permesos: sanitari assistencial, associatiu, aparcament, esportiu, religió, cultural, oficines, administratiu, restauració, hotelier i educatiu. Per a la implantació d'aquests altres usos com a usos principals (sense habitatge), caldrà la redacció i tramitació del corresponent Pla de Millora Urbana, en el que es comprovarà l'adequació de l'edificació als paràmetres urbanístics, i la seva integració en l'entorn edificat, terreny i tipologia constructiva.

8.- Regulacions específiques referits a la parcel·la.

8.1.- Ocupació màxima de parcel·la: 30%, mesurat d'acord amb l'article 76 de la Normativa del POUM. Excepcionalment, s'admetrà una ocupació del 35% de la parcel·la en el cas en que s'exhaureixi la totalitat de l'edificabilitat amb un edifici de planta baixa en que la totalitat de la superfície que computa com a planta baixa, d'acord amb allò establert a l'article 103 de la normativa del POUM, estigui al mateix nivell o, en cas de es produeixi en dos nivells, que hi hagi una diferència d'altura de menys de 1.5 metres.

8.2.-Nombre de plantes:

- Per a habitatges unifamiliars aïllats, aparionats o en filera: Dues (2), corresponents a planta baixa i una planta pis.

- Per a edificis plurifamiliars o destinats íntegrament als usos complementaris: Tes (3), corresponents a planta baixa i dues plantes pis.

8.3.- Parcel·la mínima: per a habitatges unifamiliars aïllats, la parcel·la mínima serà de 400 m². En habitatges aparionats o en renglera, el conjunt de la parcel·la tindrà una superfície mínima de 400 m² per cada habitatge.

8.4.- Edificabilitat:

- l'edificabilitat màxima de cada parcel·la serà la que es deriva de l'aprofitament total fixat pel POUM, que resulta ser de 0.35 m²/m².

- no s'aplicarà cap coeficient minorant de l'edificabilitat.

F.- CARACTERÍSTIQUES DE LA XARXA VIÀRIA

F.1.- TRAÇAT

La xarxa viària del sector es basa, en quant a traçat, en la mateixa que, en el seu dia, s'aprovà en el Pla Parcial Mont Lloret de Mar. Aquesta mantenia una amplada estàndard de 6 metres.

En ser necessària, definitivament, la reparcel·lació de tot el sector, la proposta es augmentar l'amplada, fins assolir un estàndard de 8 metres d'amplada, que permeti una circulació més segura, racional i adaptada per a tots els usuaris. Aquesta amplada es manté en la gran majoria dels vials, especialment aquells mes utilitzats per la circulació interior, mentre que, en determinats indrets, l'amplada de vials ve limitada per habitatges i tanques existents, que resulta ser de l'ordre dels 6 metres.

Per altra banda, el traçat existent és prou raonable en establir una sèrie de vials perpendiculars al pendent del terreny, que es mantenen a una cota uniforme en la major part del seu recorregut, i que son els que donen profunditat a la xarxa, abastant la totalitat de les parcel·les. Aquests vials s'uneixen entre ells mitjançant vials rodats, en uns casos, i de vianants, en d'altres. Presenten pendents suaus, sempre per dessota del 10% imposat pel Codi Tècnic de l'Edificació en el seu document bàsic DB-SI, de seguretat en cas d'incendi, per als vials que han de servir per a l'accés dels vehicles i equips d'extinció d'incendis.

Els vials rodats interiors, de comunicació entre els vials "a cota", presenten els pendents necessaris per a superar els desnivells, sense que aquests pendents superin el pendent màxim admissible, que s'ha fixat en el 15% per als vials que disposen d'itineraris alternatius.

F.2.- CARACTERISTIQUES FISIQVES

La secció tipus proposada es manté en 8 metres d'amplada, seguint el traçat definit amb anterioritat pel Pla Parcial del 2004; la seva obertura és un fet, doncs ja ha estat realitzada. Hi ha edificacions consolidades que poden suposar una certa limitació, i que suposaran l'enderroc dels elements necessaris per a garantir l'amplada, llevat de casos en que és preferible deixar l'edificació en situació de "fora d'ordenació".

Com que en la seva immensa majoria discorren perpendicularment al pendent del terreny, tindran un costat on hi haurà murs de contenció del desmunt, mentre a l'altre costat hi haurà la vall i les tanques de parcel·la. Això suposa una disposició lògica de les voreres, fruit d'aquesta dissimetria: al costat "de muntanya" es disposarà una vorera d'una amplada suficient per a garantir l'accessibilitat, tot situant-hi els elements de l'enllumenat, recollida de residus, banda d'aparcaments i mobiliari urbà, mentre que al costat "de la vall" es disposarà una vorera d'una amplada mínima d'1,00 m., que permeti igualment la circulació de persones amb mobilitat disminuïda o limitada per qualsevol motiu, encara que sense la presència de fanals, hidrants, contenidors de brossa o cotxes aparcats eventualment, que suposarien una barrera visual cap al costat amb més perspectiva visual.

El paviment serà a base de betum asfàltic, sobre emmacat de grava quin gruix dependrà dels pendents en cada punt, i que es determinarà en el corresponent detall del projecte d'urbanització. A les zones de final de baixada, i en funció dels pendents dels carrers, caldrà disposar de l'armat i el grau d'encastament necessari per donar resposta a la frenada d'eventuals vehicles pesants que, inevitablement, hi hauran de circular.

Les voravies seran prefabricades de formigó, remuntables en la seva totalitat (s'evitarà la construcció posterior de guals d'accés de vehicles), i les voreres seran de panot de formigó premsat.

No es construiran guals "de vianants", sinó guals per als vehicles en el seu encreuament amb els passos de vianants.

G.- CARACTERISTIQUES DE LES GALERIES I XARXES DE SERVEIS

G.1.- XARXA D'AIGUA

La topografia del terreny condiciona, més que cap altre factor, les característiques de la xarxa de subministrament d'aigua potable. L'altre factor principal és el fet de que caldrà captar l'aigua des de la Urbanització dels Pinars, aproximadament a la cota 190, on se situa el dipòsit del Vilà, amb la possibilitat de tenir una línia de subministrament alternativa des de La Creu de Lloret, a una cota superior.

En el cas de prendre l'aigua des de la Urbanització dels Pinars, caldria construir un dipòsit en sèrie del que ara hi ha, i des d'aquest, mitjançant un grup d'elevació, portar aigua fins al dipòsit existent a Mont Lloret, que sens dubte caldrà reformar.

El punt més alt de Mont Lloret es troba a la cota 260, aproximadament, situat a la zona més al Nord, prop de l'accés, on ara hi ha el dipòsit esmentat; la resta de la Urbanització es troba a cotes inferiors en 30 metres, al menys, respecte d'aquest punt.

La proposta és una xarxa en forma d'arbre que, partint del punt més alt, a la cota 265, subministri, per gravetat, la totalitat de les parcel·les i hidrants. Els punts que resulten crítics, per la seva alçada (3 petites zones), es troben a la cota 230, aproximadament, de manera que la pressió equivalent inicial és de 35 metres de columna d'aigua en aquests punts més desfavorables. Aquesta pressió es veurà minvada per les pèrdues de pressió del recorregut, que caldrà recuperar amb la instal·lació de grups de pressió connectats a la xarxa pública que garanteixin la pressió òptima en cada punt, si fos necessari.

El dimensionat de les canonades, grups de pressió, etc... a determinar pel Projecte d'Urbanització, haurà de garantir el subministrament en condicions òptimes de cabdal i pressió en tots els punts de la instal·lació.

Aquesta xarxa alimentarà també els hidrants a instal·lar cada 200 metres, per tota la vialitat del sector, situats estratègicament uns respecte dels altres.

G.2.- SANEJAMENT

G.2.1.- Aigües pluvials: la topografia recomana deixar que les aigües pluvials corrin fins a les torrenteres (sistema hidrogràfic) a través dels vials. En els punts de canvi de pendent, cruïlles i corbes pronunciades, es disposaran rigoles de recollida, que reconduiran les aigües cap a d'altres vials, mitjançant petits trams de canonada enterrada.

Aquestes rigoles disposaran de sorrer, de les dimensions que requereixin les condicions de velocitat i cabdal en cada tram, que, en tot cas hauran de ser registrables.

Per tal de dissenyar i dimensionar aquests soterraments, caldrà la realització d'un estudi hidrològic de les conques de cada torrent i de cada riera, així com un estudi hidràulic que serveixi per determinar les seccions de desguàs un cop dissenyada la solució en cada cas.

G.2.2.- Aigües residuals: Aquest és un dels problemes més greus de les urbanitzacions de muntanya, amb una topografia accidentada, lluny del nucli de població on poder connectar en definitiva, amb una instal·lació de depuració d'aigües residuals.

Partim de dues possibles solucions:

La primera, com en el cas de l'aigua potable, però a la inversa, proposa la connexió amb la depuradora reconduint les aigües residuals des dels punts de cota més baixa, bombejant, a través del Sòl No Urbanitzable, fins a la Urbanització de La Creu de Lloret i els Pinars per, des d'aquí, anar fins a la depuradora de Lloret de Mar, tot aprofitant el recorregut proposat pel propi Ajuntament en el projecte redactat per a la connexió amb la depuradora de les xarxes de clavegueram de Pinars, Creu de Lloret, Lloret Blau i Verd, i Mont Lloret.

La segona proposa la conducció "per gravetat" fins a Font Romeu, realitzant la canonada des de la segona estació de bombament (que, en aquest cas, no seria de bombament, sinó un dipòsit regulador)

En ambdós casos, la topografia imposa la zonificació del Sector en funció de la situació relativa dels vials, el seu pendent, sentits i recorreguts. Cadascuna de les zones evacuarà en un dipòsit (fossa amb decantament). Des de cadascun dels dipòsits, l'evacuació es farà per gravetat (mitjançant bomba en tres casos aïllats), en funció del recorregut a superar, fins el dipòsit principal, en el punt més baix.

Des d'aquí, en la primera opció, es bombejarà per la Urbanització de La Creu

de Lloret fins a l'interceptor que condueix fins a la depuradora e Lloret de Mar.

El recorregut fins a la Creu de Lloret es farà per camins públics, establint-se les servituds que convingui amb els propietaris de les finques que, per motius d'economia de traçat ó racionalització de mitjans, calgui afectar amb el pas de la instal·lació de bombeig.

En qualsevol cas, la connexió amb la Creu de Lloret es pot fer pel mateix punt on es fa la connexió de l'aigua potable Municipal, realitzant la major part del bombeig, si no s'adopta la solució "per gravetat", per dins de la urbanització.

En la segona opció, el recorregut es realitza per gravetat, tot i que amb un recorregut més llarg, que estarà pendent dels permisos de l'administració de carreteres.

G.3.- ELECTRICITAT I ENLLUMENAT

D'acord amb les disponibilitats de l'Empresa subministradora (ENHER) el fluid tindrà, al menys, dues escomeses: una des de La Creu de Lloret, i l'altre des dels Pinars. Aquestes escomeses seran en alta tensió, fins a les Estacions Transformadores que s'estableixin. Un cop transformada en Baixa Tensió, es subministrarà als habitatges i equipaments, així com a la xarxa d'enllumenat públic.

La xarxa d'enllumenat públic es distribuirà en tants sectors com Estacions Transformadores, i cada sector tindrà les ramificacions que convingui, radials respecte de l'E.T. corresponent. A la mateixa ubicació de l'E.T. es disposaran els quadres de comandament, control i mesura de la xarxa d'enllumenat públic.

L'enllumenat es farà a base de columnes d'acer galvanitzat de 4 metres d'alçada. amb lluminàries de manteniment reduït, i làmpades de vapor mercuri de llum de color blanc. La intensitat mínima d'il·luminació, als vials, serà de 7 lux.

G.4.- XARXES DE SENYALS DÈBILS

La xarxa de telèfon, TV per cable i les que es pugui arribar a preveure en un futur, haurien de discórrer paral·lelament a la resta de les xarxes, pels vials de a l'urbanització, amb les proteccions necessàries en cada cas.

No obstant això, i donat que els costos elevats aconsellen de no fer aquest tipus d'instal·lacions, si s'arribés a un acord entre els components de la Junta de Compensació, es reservarà el seu allotjament, mitjançant la col·locació de 2 tubs de plàstic, de 2" de diàmetre, l'un, i de 3.5" l'altre, amb extrem registrables a cada cruïlla, i al menys cada 100 metres, per tal de que les empreses subministradores puguin procedir a la seva instal·lació.

G.5.- RECOLLIDA I TRACTAMENT DE RESIDUS

A la xarxa viària es reservaran els espais necessaris per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per optimitzar les operacions de recollida i transport de residus, de manera selectiva, en funció de les possibilitats de reciclatge.

La previsió, per a 654 habitatges, és de l'ordre de 2.000 habitants. Malgrat a Lloret de Mar hi ha uns estàndards de 450 habitants per contenidor de recollida selectiva (aproximadament, i per a cada fracció, segons informe mediambiental del POUM), s'han previst 8 espais de recollida selectiva, que s'aniran instal·lant i dotant successivament en funció de la consolidació dels habitatges, de tal manera que, al final, hi haurà un contenidor de cada una de les cinc fraccions per cada 250 habitants, aproximadament.

H.- PLA D'ETAPES PER A L'EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

Donada la gran extensió del Sector, s'estableixen etapes per a l'execució de les obres d'urbanització; aquestes etapes coincidirán amb els serveis a executar.

H.1.- PRIMERA ETAPA O "D'URGÈNCIA"

L'abast d'aquesta primera etapa, que constitueix mes aviat una fase d'obra, s'estableix, d'acord amb les converses mantingudes amb membres de la Corporació Municipal i amb tècnics dels Serveis d'Urbanisme Municipals, d'una manera que a primera vista pot semblar poc assenyada per la seva extensió en amplitud sobre el territori. La realitat és que precisament la seva amplitud respon a la voluntat de que hi hagi el major nombre possible de parcel·les beneficiades per aquesta primera implantació ja en els primers mesos des del inici de les obres.

Aquesta primera fase és una mena de "preparació del terreny", ja que contempla una sèrie d'obres a realitzar de cara a que, si mes no, es puguin accedir amb facilitat a la majoria de les parcel·les, i es puguin començar a realitzar les obres d'urbanització del sector en fases successives **per serveis**, així com connectar la vialitat i el sanejament amb la Urbanització "La Creu de Lloret" i amb la depuradora, i donar sortida d'evacuació en cas de sinistre cap al Camí de Can Sota, a la part inferior del Sector Mont Lloret, tot creuant el bosc que es reserva com a Zona Verda pels camins existents, que no s'urbanitzaran.

D'aquesta manera, es procedirà a la urbanització d'una mena d'espina dorsal seguint l'àmbit longitudinalment, passant pel Carrer del Mar del Nord, fins a arribar al Mar cantàbric, seguir pel Mar cantàbric fins arribar al carrer del Mar Roig, i seguir pel Carrer del mar Roig fins a arribar a la Zona Verda, completant l'itinerari pels camins a l'interior de la Zona Verda fins al camí de Can Sota. Des d'aquesta espina es podrà accedir a la majoria de les parcel·les edificades amb un recorregut màxim de 300 metres per carrers sense pavimentar.

En aquesta "espina", es contempla l'obertura de rases per al pas de conductes i canalitzacions que discorren per les voreres, per, a continuació, disposar les següents xarxes:

- en primer lloc, els hidrants, en compliment d'allò aconsellat pel propi Ajuntament, de cara a que la Urbanització reuneixi, al menys, un mínim de condicions de seguretat contra possibles incendis. Aquests hidrants s'instal·laran de manera que la distància des de qualsevol façana de parcel·la a un hidrant sigui menor de 100 metres.
- Pas de conductes d'aigua potable per al seu subministrament a les parcel·les i els habitatges existents que no en tinguin.

- Pas dels cables d'alimentació de l'enllumenat públic i subministrament d'electricitat. Instal·lació de fanals d'enllumenat en "l'espina".

Simultàniament, s'instal·laran les Estacions Transformadores (EE.TT.) i el quadres de l'enllumenat públic. El nombre d'EE.TT dependrà de la seva capacitat i situació; es pot preveure un mínim de quatre i un màxim de sis.

Per altra banda, s'obriran els vials rodats i de vianants fins a completar la totalitat de la xarxa, donant acompliment a les recomanacions de l'Ajuntament de cara a la protecció contra incendis.

També en aquesta fase, en procedirà a obrir les rases i a instal·lar els conductes de clavegueram, fent previsions de connexió amb les parcel·les, per poder procedir a la pavimentació d'aquest cinturó.

Els conductes instal·lats abocaran als dipòsits de bombeig o reguladors, i les aigües residuals recollides es bombejaran o conduiran cap a la Estació Depuradora d'Aigües Residuals de Lloret de Mar. Així doncs, en aquesta ETAPA es construirà el col·lector fins a l'EDAR de Lloret de Mar, be sigui per la Urbanització de la Creu de Lloret, o be pel traçat per gravetat, prop de Mas Romeu / Les Alegries (depenent dels permisos de la demarcació de carreteres), ja que ambdues alternatives estan contemplades, variant solament la necessitat, o no, de bombejar les aigües residuals, i que es detallarà en el projecte "executiu" de les obres d'urbanització.

H.2.- ETAPES SUCCESSIVES Un cop realitzada "l'espina", es realitzaran les etapes successives **per serveis** que aniran tancant anells que completin el teixit urbà (enllumenat, aigua i electricitat) **amb origen i final en l'espina establerta**, o branques o conques, en el cas de l'evacuació d'aigües pluvials i residuals.

L'obra civil de canalització de les aigües pluvials, i les obres de pas sota els vials, es realitzaran sense solució de continuïtat un cop finalitzada aquelles corresponents a l'espina, seguint la seqüència lògica de major a menor cota en cada conca vessant.

A l'hora de triar l'ordre entre la localització de les xarxes dins l'àmbit, es prioritzaran les zones mes consolidades en l'actualitat. No es tracta, doncs, d'establir un ordre estricte de realització de les obres d'urbanització, sinó que aquestes tractaran de donar resposta a la demanda edificatòria, urbanitzant carrers amb un cert grau de consolidació, amb l'única condició de que els trams tinguin origen i final en l'espina urbanitzada, o que completin branques o conques.

I.4.- TERMINIS

Els terminis no es poden fixar de manera taxativa, ja que la conclusió de les obres no suposa la possibilitat de connectar amb les xarxes locals, com ara en el cas del clavegueram i l'aigua potable. No obstant això, es pot fixar un termini entre quatre i sis anys per a la total realització de les obres.

J.- AVALUACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

L'avaluació de les obres d'urbanització que aquí es preveu s'ha fet en base a indicadors i mòduls, i d'acord també amb la guia per a la obtenció de pressupostos d'execució material, editada pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, de manera que la seva quantificació és aproximada i no ha d'entendre's com un "pressupost".

La "totalitat" de les obres d'urbanització, segons el criteri esmentat, s'avalua en 16.800.000 €, amb una oscil·lació possible de +/- un 20 %, que dependrà de la modalitat de contractació, terminis per a la execució del treball, etc...

Això no obstant, i donat que part de les obres necessàries, com ara obertura de carrers, encintat de voreres en part de la urbanització, xarxes, etc... ja estan realitzades, el cost de les obres d'urbanització serà menor.

A efectes administratius, es pot avaluar el PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL de les obres que manquen per a la ADAPTACIÓ de la totalitat de la Urbanització en 14.500.000.- €

K.- LLICÈNCIES

En aplicació del que disposa el Reglament de la Llei d'urbanisme, per a l'obtenció de llicències d'obres de construcció d'edificis de nova planta, i per a la legalització dels existents que s'hagin construït sense la preceptiva llicència Municipal d'obres, caldrà garantir l'execució de les obres d'urbanització corresponents, la qual cosa suposarà estar al corrent de les quotes de participació en les esmentades obres i/o constituir fiança, en qualsevol forma admesa en Dret, pel import que correspongui a la parcel·la en concepte d'obra urbanitzadora.

D'altra banda, en la sol·licitud de llicència, i en aplicació del mateix Reglament, el sol·licitant farà menció expressa dels compromisos a que fa referència aquest. (Bàsicament, la no ocupació de l'habitatge mentre no s'hagi conclòs l'obra urbanitzadora i fer esment d'aquest en les transmissions que de la mateixa se'n faci).

Els Projectes d'Obres, inclòs el Projecte d'Obres d'Urbanització, contindran un annex que doni compliment al Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderroc i altres residus de construcció, o a l'Ordenança que en seu moment aprovi l'Ajuntament en aquest sentit.

El contingut d'aquest annex serà el que es determini a l'Ordenança o, en el seu defecte, i com a mínim, farà una descripció detallada dels tipus i quantitat de residus de construcció que s'originarà a cada obra, el sistema de tria que s'emprarà (si se n'empra algun), així com la identificació i localització del gestor dels residus.

Lloret de Mar, abril de 2010.

PROJECTE DE REGULARITZACIÓ del
PLA PARCIAL SECTOR PPU-5 – MONT LLORET
LLORET DE MAR - LA SELVA
per a la JUNTA DE COMPENSACIÓ MONT LLORET DE MAR

Annex I a la Memòria

Informe de l'Ajuntament de Lloret de Mar aportat al
Departament de Política Territorial i Obres Públiques el 10
d'octubre de 2008.

INFORME - PROPOSTA D'ACORD PER LA JUNTA DE GOVERN LOCAL

Afer: Informe d'acord amb l'article 112 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre en relació al Recurs d'alçada interposat per la Junta de Compensació del sector Mont Lloret, contra els acords de la Comissió Territorial d'urbanisme de Girona de dates 21 de desembre de 2006 i 28 de juny de 2007 d'aprovació definitiva del POUM i conformitat amb el Text Refós, publicats al DOGC núm. 4994 de 24 d'octubre de 2007.

FETS:

1.- La Direcció General d'Urbanisme ha tramés a l'Ajuntament de Lloret de Mar copia del Recurs d'Alçada interposat per la Junta de Compensació del sector Mont Lloret (referència 2005/020916/G/00033), als acords de la Comissió Territorial d'urbanisme de Girona de dates 21 de desembre de 2006 i 28 de juny de 2007 d'aprovació definitiva del POUM i conformitat amb el Text Refós, publicats al DOGC núm. 4994 de 24 d'octubre de 2007.

2.- El POUM, al seu article 268, regula el sector de sòl urbanitzable delimitat PPU 5 Montlloret, amb les següents determinacions :

Es correspon a l'anterior 3AB, excloent-ne l'àmbit del subsector 2 i unes parcel·les de llevant.

1. OBJECTIUS

Minimitzar l'impacte de la transformació urbanística. Desclassificar el subsector 2, obtenir una gran superfície per a sistema d'espais lliures i zones verdes a la part meridional, i concentrar l'edificabilitat del sector a la part nord que coincideix amb la més consolidada.

2. ÀMBIT

Sector de sòl urbanitzable situat al nord del terme municipal. Limita a nord-ponent amb Lloret Residencial.

SUPERFÍCIE:	76,70 Ha
DENSITAT BRUTA D'HABITATGES:	8,467 habitatges/Ha
EDIFICABILITAT BRUTA	0,169348 m ² st/m ² sl
CESSIONS MÍNIMES:	

Espais lliures i zones verdes	252.438 m ² (32,912%)
-------------------------------	----------------------------------

CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

El Pla Parcial Urbanístic haurà de relocalitzar a les parcel·les no edificades de la part occidental del sector, que és la més consolidada, els aprofitaments que corresponien a la part de llevant, que el POUM proposa com a sistema d'espais lliures i zones verdes. Es redueix l'edificabilitat, si bé cal tenir en compte que es minoren considerablement les despeses d'urbanització en concepte de carrers que no caldrà executar i que també hi ha una gran superfície de sistema d'espais lliures que no caldrà urbanitzar, ja que es pretén conservar la integritat del bosc actual.

Les edificacions seran agrupades o aïllades, i les primeres es disposaran amb molta cura dins de franges de 20 m tocant als vials per tal de minimitzar el seu impacte. Els projectes caldrà presentar-los amb seccions transversals cada 10 m i amb tots els arbres existents per tal de valorar en cada moment la seva procedència. A més, en aquests casos caldrà presentar avantprojectes unitaris per illes, per bé que es puguin desenvolupar per parts. D'altra banda, les parcel·les corresponents als habitatges aïllats tindran una superfície mínima de 400 m².

Les edificacions existents incloses en sòls de l'antic àmbit del 3AB que passen a sòl no urbanitzable amb qualificació 5.3 podran consolidar el seu sostre fins a 150 m² de sostre.

El Pla Parcial procurarà la salvaguarda del corredor biològic que afecta la part llevant i, per tant, tant la urbanització de la vialitat inclosa fins arribar als habitatges preexistents com les característiques d'aquests caldrà que siguin amb la màxima atenció per garantir-ne la salvaguarda.

El desenvolupament del sector es condiona a que s'estudiïn els cursos d'aigua amb conques vessants superiors a 0,50 Km² i es defineixi el perímetre de la làmina d'aigua pels cabals Q10, Q100 i Q500 (amb les condicions de contorn actuals definides per les edificacions, obres de pas i murs de defensa existents) per tal de confirmar l'admissibilitat de les propostes d'ordenació de sòl planificades, i determinar, si calen, modificacions puntuals de l'ordenació i/o actuacions d'infraestructura hidràulica i/o mesures de protecció passiva necessàries, tot segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006 i les determinacions per la preservació dels riscos hidrològics de l'art. 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. La redacció d'aquest document s'haurà de realitzar segons les prescripcions incloses en la Guia Tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local (ACA, març de 2003).

ÚS PRINCIPAL

Habitatge

ALTRES USOS COMPLEMENTARIS

Sanitari-assistencial, associatiu, aparcament, esportiu, religiós, cultural, oficines-administratiu, restauració, hotelier i educatiu

RESERVA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA I ASSEQUIBLE

En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública de sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació, així com el 10% per a habitatge concertat.

SISTEMA D'ACTUACIÓ: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT DEL PPU: 1er i 2on Quadriennis

3.- L'arquitecte municipal ha emès en data **7 de febrer de 2008** el següent informe tècnic:

D'acord amb les determinacions del Pla Parcial de Mont Lloret, aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 6 de juny de 2001, els paràmetres bàsics es poden resumir en:

Superfície de l'àmbit	81,9982 Ha
Número màxim de parcel·les possibles. .	975

Però, atenent a la Memòria del Pla Parcial que incorpora el següent paràgraf:
"Si tenim en compte que moltes de les parcel·les existents restem, a data d'avui, agrupades, al ser del mateix propietari, el nombre màxim d'habitatges que, en definitiva, es construirien seria de 700"

els paràmetres bàsics en resulten:

Superfície de l'àmbit	81,9982 Ha
Número màxim de parcel·les possibles. .	700
Densitat bruta d'habitatges	8,537 hab/Ha

D'acord amb l'art. 268 de la NN.UU. del POUM on es regula el PPU 5 "Mont Lloret" els paràmetres bàsics de l'àmbit s'han fixat en:

Superfície de l'àmbit (1).	76,70 Ha
Número màxim de parcel·les possibles. .	650
Densitat bruta d'habitatges	8,467 hab/Ha

Respecte a la superfície de l'àmbit del sector Mont Lloret, aquest s'ha reduït en 5,2982 Ha respecte a l'àmbit del Pla Parcial de Mont Lloret, que alhora, aquest darrer, ja havia reduït en 1,0018 Ha respecte al Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de 1985.

Respecte al nombre màxim d'habitatges, el POUM defineix aquest paràmetre en 650, pel que restant el 10% d'aprofitament urbanístic mig (65 habitatges), quedaria sota titularitat privada, la possibilitat d'edificar 585 habitatges, essent un 16,43% menor que les previsions del Pla Parcial. Aquesta disminució d'aprofitament urbanístic de titularitat privada comporta una disminució significativa en el finançament de la gestió del Pla Parcial i de l'obra urbanitzadora.

El recurs d'alçada presentat per la Junta de Compensació de Mont Lloret defineix un nou escenari com a objectiu que bàsicament proposa l'acceptació d'un màxim de 783 habitatges, amb la finalitat d'absorbir la cessió de l'apofitament urbanístic.

D'altra banda, en el recurs esmentat es sol·licita incorporar en l'àmbit de Mont Lloret, el sector nord-est totalment edificat.

Atenent a tot el que s'ha exposat, i un cop incorporat els 5.000 m2 corresponents al sector nord-est, es proposa la modificació de l'art 268 PPU 5 Mont Lloret del POUM quedant com a resultat:

268.3 Superfície de l'àmbit	77,20 Ha
268.4 Densitat bruta d'habitatges	9,9741 hab/Ha
268.5 Edificabilitat bruta	0,1996115 m2st/m2sl
268.6 Cessions mínimes. Espais lliures i zones verdes	252.438 m2 (32,70%)

FONAMENTS DE DRET:

I.- A la Memòria descriptiva i justificativa del POUM es defineix els objectius del POUM vers el sector Montlloret de la manera següent :

“Sector de sòl urbanitzable situat al nord del terme municipal. Limita a nord ponent amb Lloret Residencial.

OBJECTIUS: Minimitzar l'impacte de la transformació urbanística. Desclassificar el subsector 2, obtenir una gran superfície per a sistema d'espais lliures i zones verdes a la part meridional, reduir i concentrar l'edificabilitat del sector a la part nord que coincideix amb la més consolidada, tot mantenint el nombre d'habitatges”.

Es a dir, per raons de sostenibilitat i medi ambientals expressades com a principis generals del planejament urbanístic en els articles 3 i ss del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, el POUM en relació a un sector de sòl urbanitzable delimitat, que compte amb PPU aprovat definitivament a el 6 de juny de 2001 i publicat al DOGC el 6 de febrer de 2004, amb una Junta de Compensació constituïda des de l'any.... i amb totes les parcel·les venudes (havent desaparegut el promotor ja abans de l'aprovació definitiva del PGOU de 1985), intenta un canvi de model urbanístic de certa intensitat. El POUM incideix de forma rotunda sobre el llarg i difícil procés de gestió de dita urbanització, doncs canvia el model urbanístic preexistent just en el moment en que la Junta de Compensació iniciava els tràmits per formalitzar el projecte de reparcel·lació. Per comprovar aquesta difícil i llarga gestió urbanística, només significar el lapsus de temps entre l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona i la seva publicació (tres anys), degut a la formalització de les garantires del 12%.

En conseqüència, ens trobem davant d'un sector de planejament molt atomitzat i que les previsions del POUM, al representar un canvi de model urbanístic, comporten una difícil i complicada gestió urbanística (tant a nivell de tramitació d'un nou planejament derivat, un projecte de reparcel·lació especialment complexa i dificultats de financiació) al implicar necessàriament l'adjudicació de parcel·les amb edificació amb tipologia

adossada i, sobre tot, l'adjudicació als propietaris parcel·listes (que han adquirit parcel·les, es a dir, finques netes) de terrenys on l'edificació estarà sotmesa obligatòriament a algun regim de protecció pública. Aquesta futura situació dominical, d'almenys del 30% dels terrenys buits d'edificació, descomptat la part del 10% de l'aprofitament urbanístic que correspon a l'administració Pública, significa la vinculació imperativa d'uns terrenys i del titulars dels mateixos, a un regim jurídic administratiu definit per la legislació d'habitatges, sense tenir en compte els requisits subjectius dels mateixos, el que desnaturalitza les finalitats de l'ordenament jurídic de l'habitatge.

II.- D'acord amb l'informe de l'arquitecte municipal se considera convenient ajustar la densitat i l'edificabilitat del sector als efectes de garantir a cada parcel·lista una unitat d'habitatge, sense perjudici de considerar que l'ús residencial del sector no té la consideració de nou ús residencial als efectes del que disposa l'article 57 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, atès que es un sector amb els terrenys susceptibles d'edificació venuts en la seva totalitat, i que la única finalitat del POUM ha estat corregir un model d'implantació de l'edificació des de la perspectiva medi ambiental i amb criteris de sostenibilitat, sense que, des d'una perspectiva municipal, es tingui cap necessitat social per la implantació d'habitatges sotmeses a algun regim de protecció públic en aquest indret molt allunyat del nucli de Lloret de Mar (amb dificultats de transport públic, d'implantació de dotacions i equipaments locals, etc) i no tenint cap justificació social l'adjudicació de finques sotmeses a algun regim d'habitatges de protecció pública, a una determinada quantitat de parcel·listes, que a l'actualitat posseeixin la seva finca sense cap limitació d'aquests tipus.

Des d'aquesta perspectiva es possible interpretar, als efectes de l'article assenyalat, que amb les determinacions del POUM, que es concreten en objectius distints de qualsevol política d'habitatges i que comporten una reducció de sostre edificable i de la densitat de l'antic Pla parcial d'ordenació, no ens trobem en una situació de sostre residencial de nova implantació.

Per altre banda, cal informar favorablement la incorporació dels terrenys situats a la part nord est del sector, exclosos per un error del POUM, doncs es tracte d'un àmbit consolidat per l'edificació i que es recolza sobre un vial urbanitzat, s'ha desenvolupat en base a l'antic Pla parcial, anterior al PGOU de 1985.

Per últim cal significar que amb aquesta proposta s'assoleixen els objectius medi ambientals i de sostenibilitat pel canvi de model definit, l'augment molt important de les reserves d'espais destinats a zones verdes públiques, i els drets dels propietaris parcel·listes preexistents.

III.- L'òrgan competent per la present decisió es la Junta de Govern Local.

S'informa en el sentit de considerar procedent l'adopció del següent acord:

Primer.- Informar favorablement el Recurs d'alçada interposat per la Junta de Compensació del sector Mont Lloret (referència 2005/020916/G/00033), als acords de la Comissió Territorial d'urbanisme de Girona de dates 21 de desembre de 2006 i 28 de juny de 2008 d'aprovació definitiva del POUM i conformitat amb el Text Refós, publicats al DOGC núm. 4994 de 24 d'octubre de 2007, en el sentit de modificar la densitat i l'edificabilitat del sector, d'acord amb l'informe de l'arquitecte municipal que s'adjunta, a fi i efecte de garantir els drets del propietaris de parcel·les, i rectificar l'àmbit del sector per incorporar la part consolidada per l'edificació situada al nord est del mateix.

S'adjunta proposta del plànol d'ordenació i de la fitxa del sector de sòl urbanitzable delimitat.

Segon.- Trametre còpia del present acord a la Direcció General d'Urbanisme.

Per descomptat, la Junta de Govern Local amb el seu superior criteri acordarà aquella proposta que consideri més addient.

Lloret de Mar (la Selva), 6 de març de 2008

Josep Valls i Mèndez,
Regidor d'Urbanisme,
Obra Pública i Activitats,

Serveis Tècnics Municipals,

PROJECTE DE REGULARITZACIÓ del
PLA PARCIAL SECTOR PPU-5 – MONT LLORET
LLORET DE MAR - LA SELVA
per a la JUNTA DE COMPENSACIÓ MONT LLORET DE MAR

Annex II a la Memòria

Resolució de 9 de desembre de 2009 del Conseller
d'Urbanisme resolvent el Recurs d'Alçada i l'aplicació de la
Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora
d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

EDICTE

de 22 de gener de 2010, sobre una resolució adoptada pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en matèria d'urbanisme referent al municipi de Lloret de Mar.

D'acord amb l'article 59.5.a) de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, es fa pública la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 9 de desembre de 2009.

Exp.: 2005/020916/G/00033

Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal de Lloret de Mar

Recurs d'alçada interposat pel senyor Antonio Ruiz Pablos, en nom i representació de la Junta de Compensació de Mont Lloret, en relació a l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal de Lloret de Mar

Vista la proposta de la Direcció General d'Urbanisme i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, he resolt estimar en part el recurs d'alçada interposat pel senyor Antonio Ruiz Pablos, en nom i representació de la Junta de Compensació de Mont Lloret contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, adoptats en sessions de 21 de desembre de 2006 i 28 de juny de 2007, relatius a l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal de Lloret de Mar en el sentit següent:

- Incorporar al sector PPU5 Mont Lloret la franja de sòl situada en la banda nord-est de l'àmbit d'acord amb el plànol adjunt que acompanya la present proposta.

- Modificar l'article 268 de la Normativa del POUM de Lloret, que conté la fitxa del PPU 5 Mont Lloret, en el sentit següent:

“ ...

3. Superfície: 77,20 Ha

....

6. Cessions mínimes:

Espais lliures i zones verdes 252.438 m² (32,70%)

...”

Contra aquesta resolució, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC (articles 10, 14, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa), sens perjudici que es pugui interposar qualsevol altre recurs que es consideri oportú.

Barcelona, 22 de gener de 2010

ROSER CLARIANA I SELVA
Cap del Servei de Recursos

(10.022.074)