



Ajuntament de
Lloret de Mar

AJUNTAMENT DE LLORET DE MAR
Num. Registre: S2011000793
Data/Hora: 20/01/2011 13:35:35
REGISTRE DE SORTIDA

SECCIÓ: PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANÍSTICA
N.REF:2/2011

JUNTA DE COMPENSACIO URBANITZACIO MONT LLORET
AV JOSEP TARRADELLAS N.0008 Pis.EN Pta.5
08029 BARCELONA

Amb l'advertència prevista a l'art. 206 del Reglament d'organització i Funcionament de les Corporacions Locals, en el sentit que manca l'aprovació definitiva de l'acta i a reserva dels termes que resultin de la seva aprovació, la Junta de Govern Local, en sessió ORDINARIA celebrada el dia 14/01/2011 prengué el següent acord, que en l'esborrany de l'acta és del tenor següent:

REF EXP.: PLA PARCIAL PPU5 MONT LLORET

F E T S

- 1.- En data 21 de desembre de 2006, la Comissió Territorial d' Urbanisme de Girona aprovà definitivament el Pla d' Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Lloret, donà l' assabentat en data 28 de juny de 2007 i va ésser publicat al DOGC en data 24 d'octubre de 2007.

L'art. 268 de la Normativa Urbanística, modificat per la resolució adoptada del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data de 22 de gener de 2010 i publicada en el DOGC núm. 5560 de data 4 de febrer de 2010, que modificava parcialment aquest article i la delimitació de l'àmbit, disposa:

"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 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.

3. SUPERFÍCIE: 77,20 Ha

4. DENSITAT BRUTA D'HABITATGES: 8,467 habitatges/Ha

5. EDIFICABILITAT BRUTA 0,169348 m²st/m²sl

6. CESSIONS MÍNIMES:

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

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 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 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 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).

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 ASSEQUIBLE

En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública de sòl corresponent al 20% del sòl 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: 1er i 2on Quadriennis"

2.- En data 14 de maig de 2010, RGE 10452, na Núria CHILLERON i GIL, actuant en representació de la Junta de Compensació de la urbanització Mont Lloret, presenta el projecte de Regularització del Pla Parcial Urbanístic del Sector PPU5 Mont Lloret, redactat pels arquitectes Marià LÓPEZ, Jordi NAVARRO i Lluís SANS. En data 26 de maig de 2010, RGE 11268, na Núria CHILLERON presenta nova documentació complementària al projecte, així com la seva versió en format digital.

3.- En data 28 de desembre de 2010, l'Arquitecta Municipal ha emès informe, el qual conclou literalment:

"Conclusió

A dia d'avui, vista la documentació aportada i en base al DI 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, al Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la LU i al POUM de Lloret de Mar, aprovat definitivament el 21 de desembre de 2006, donat l'assabentat del Text Refós el 28 de juny de

2007 i publicat al DOGC el 24 d'octubre de 2007, els Serveis Tècnics informen:

Pel que fa a la memòria:

- a. Caldrà actualitzar les referències al DL 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d' Urbanisme en tot el document.
- b. Caldrà esborrar el paràgraf ratllat en la pagina 24 de la memòria.
- c. El paràgraf B.2.3.1 XARXA VIÀRIA, en la pagina 18, haurà d'incloure el manteniment de la vialitat en zona verda per arribar a les finques actualment edificades.
- d. En la pàgina 38, apartat D3. Compromisos, caldrà matisar que el manteniment i conservació dels serveis, així com de la zona verda i vialitat serà a càrrec de la junta de conservació a constituir, fins a la dissolució d'aquesta.
- e. Les superfícies de cada zona i del sector no es corresponen amb les grafiades en els plànols d'ordenació.
En la illa 18 i la illa 34, la zona verda no està superficiada. Els culs de sac no s'han tingut en compte en la superfícies de vialitat.

Pel que fa als plànols:

- f. Caldrà aportar un plànol de tota l' urbanització a escala 1/2000, on es superposin l'àmbit del sector segons POUM, l'àmbit del sector segons Pla Parcial i l'estructura de propietat, per tal de justificar els ajustos de l'àmbit en base a la topografia i propietats. En aquest plànol caldrà superficiar aquests ajustos per tal de justificar que la superfície de l'àmbit no varia en +/- un 5%.
- g. L'àmbit i orientació dels plànols de serveis no es correspon amb els d'ordenació.
- h. En el plànol d'ordenació O-07, caldrà estudiar la viabilitat d'execució i econòmica dels culs de sac. Igualment aquesta superfície haurà d'estar qualificada de vialitat. Caldrà valorar la possibilitat d'eliminar-ne algun d'ells a canvi de l' urbanització del vial que permetria la unió entre vials.
- i. En el plànols d'ordenació caldrà qualificar de pas de serveis tècnics tots els espais de pas de xarxa d'abastament d'aigua i de clavegueram que passi per zona 2.9 (edificable), amb una amplada mínima de 3 metres. En concret i en consonància amb els plànols



de serveis del mateix Pla Parcial, manquen els passos en les illes, 13, 18, 26, 30, 36, 38, 40 i 41.

*j. Caldrà modificar l'accés al dipòsit qualificat de sistema de serveis tècnics per tal de garantir-ne la seva viabilitat degut a la topografia.
Plànol O-07-A*

k. Caldrà qualificar una zona d'espais tècnics minideixalleria en els plànols d'ordenació

*l. Caldrà qualificar de sistema hidrogràfic la zona de riera en l'illa 31.
Plànol O-07a*

m. Els plànols d'ordenació hauran d'indicar el nº d'habitatges per illa tal com consta en l'article 6, pag.41 de la normativa urbanística del Pla Parcial.

n. Serveis:

Donada la considerable separació entre l'àmbit objecte d'urbanització i la trama urbana consolidada, fet que pot ocasionar dificultats i costos notables per a connectar els serveis bàsics de la urbanització als generals que els han de proveir, caldrà que el document incorpori, en base al què preveu l'art. 65.2.e) del D.L. 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, el Projecte de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 72 del referit Decret Legislatiu. Aquest projecte d'urbanització contindrà les acceptacions de les empreses proveïdores dels diferents serveis en relació a les propostes que els afectin així com els traçats i disponibilitats dels terrenys a ocupar fora de l'àmbit de la urbanització, si s'escau.

Pel que fa a la documentació aportada:

o. Caldrà completar l'estudi d'avaluació de mobilitat generada, d'acord amb l' Art. 84.2.c del Decret 305/2006

p. Caldrà aportar l'estudi a què fa referència el paràgraf quart del punt 7 de l'art. 268 del vigent POUM, relatiu al PPU 5 MONT LLORET.

q. Tota la documentació haurà d'estar signada i visada, en format paper i digital.

Pel que fa al contingut:

El POUM en l'art. 268 estableix per al sector PPU5 Montlloret, les següents prescripcions:

	POUM	Proposta Pla Parcial
Objectius	Desclassificar el subsector 2, obtenir una gran superfície per a sistemes 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.	Es mantenen
Superfície sector	772.000m ²	772.000m ²
Edif. màx 0,169348 m ² /m ² x772000m ² =	130.736,6m ²	130.800m ²
Densitat màxima 8,467hab/hax77,2=	654 hab.	654 habitatges
Reserva mín. espais lliures (32,70%)	252.438 m ²	252.929 m ²
Cessió 10 % aprofitament a Ajuntament		No s'especifica
Parcel·la mínima	400 m ²	400 m ²
Ocupació màxima	30%	30 %
Prof.edif	20 m	20 m
Usos	Habitatge	Habitatge
Reserva	20%concertat+ 10% HPO	No reserva

De l' anterior es dedueix:

Primer.- Que tot i que la resolució 23/2009 digui que si no s'augmenta intensitat ni densitat ni edificabilitat en el sector no es necessari la reserva, a l' estar contingut en l'articulat del POUM és necessari ubicar-lo en el Pla Parcial fins que s'aprovi definitivament l'adaptació del POUM a aquesta nova normativa.(Pg.14 memòria).

Segon.- Que per tot l' exposat, es proposa la **SUSPENSIÓ** de l'aprovació inicial, a fi i efecte de completar i rectificar la documentació aportada, del Projecte de Pla Parcial del sector PPU5 MONTLLLORET, promogut per la Junta de Compensació de Montllloret, fins al compliment de les determinacions contingudes en el present informe.

El que s'informa als efectes oportuns."



FONAMENTS DE DRET

I.- Article 268 de la Normativa Urbanística del POUM de Lloret de Mar

II.- S'apliquen a aquest expedient els articles 65, 66, 87, 89 i 92 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant TRLU), l'article 84 a 89 i 110 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i l'art. 53 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de règim local de Catalunya.

III.- D'acord amb la resolució de l'Alcaldia de data 19 de juny de 2007, l'òrgan competent per la present decisió és la Junta de Govern Local.

La Junta de Govern Local, **ACORDA:**

Primer.- Suspendre el tràmit d'aprovació inicial del Projecte de Regularització del Pla Parcial del sector PPU5 MONT LLORET, promogut per La Junta de Compensació del sector Mont Lloret i redactat pels arquitectes redactat pels arquitectes Marià LÓPEZ, Jordi NAVARRO i Lluís SANS, fins al compliment de les determinacions contingudes en l'Informe de l'Arquitecta Municipal.

Segon.- Notificar la resolució als interessats.

Contra aquest acord, en el qual acaba la via administrativa, podeu interposar els següents recursos:

- Recurs contenciós administratiu davant el Jutjat del Contenciós Administratiu de Girona, en el termini de dos mesos següents al de la desestimació, a menys que l'acte administratiu versí sobre planejament urbanístic. En aquest darrer cas l'òrgan jurisdiccional competent serà el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya; tot això sens perjudici que amb caràcter potestatiu pugueu interposar, en qualsevol cas, RECURS DE REPOSICIÓ dins el termini d'un mes a comptar des de la notificació d'aquest acord (llevat que aquesta Resolució ho sigui ja d'un Recurs de reposició, cas en el qual no se'n podrà presentar un segon).
- QUALEVOL ALTRE que considereu convenient en defensa del vostre dret.

La interposició de qualsevol recurs o acció judicials no suspèn l'efectivitat de l'acte/resolució notificat/da.

Lloret de Mar, 18 de gener de 2011

EL SECRETARI GRAL

