



**PROGRAMA D'ADEQUACIÓ DE LES
URBANITZACIONS DE LLORET DE MAR
DINS DE POLÍGONS D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA (PADURLL)
(BPM 30452024000001)**

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS
JUNY 2024

INDEX

1. Objectius
2. Marc legal
3. Marc urbanístic
4. Àmbit. Polígons d'Actuació objecte del PADURLL.
 - 4.1 Estat actual dels serveis de les urbanitzacions.
 - 4.2 Plànols de l'àmbit del PADURLL.
5. Justificació de la conveniència.
 - 5.1 Descripció de les actuacions realitzades i elements necessaris per completar els serveis urbanístics bàsics.
6. Finançament pel sistema de reparcel·lació simplement econòmica en modalitat de cooperació.
 - 6.1 Sol·licitud d'ajuts
 - 6.2 Càlcul estimatiu de costos per construir la xarxa de clavegueram
7. Tramitació , procés participatiu i comissió de seguiment del PADURLL
8. Possibilitat dels propietaris de promoure la gestió urbanística dels PAUS del PADURLL.
9. Instruments de planejament i gestió urbanística.
10. Processos de parcel·lació i edificació dels sòls privats.
11. Pla d'actuació. Previsió de fases i estimació de costos associat a l'execució de les actuacions previstes

ANNEXES

Fitxes elaborades per la Generalitat de les urbanitzacions de la Comarca de la Selva registrades com a urbanitzacions amb dèficits d'acord amb la Llei 3/2009 de Serra Brava Sud, La Riviera i Lloret Blau.

1. OBJECTIUS

El present Programa d'Adequació d'Urbanitzacions de Lloret de Mar, d'iniciativa municipal i redactat pels serveis tècnics municipals de conformitat amb el que preveu la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits té com objectius:

1.1.- Determinar les actuacions administratives necessàries per finalitzar i en el seu cas completar les obres d'urbanització i d'instal·lacions de serveis en els àmbits especificats en l'apartat 4, corresponents a determinats Polígons d'Actuació Urbanística delimitats pel vigent Pla d'ordenació urbanística municipal com a sòl urbà on s'atorgaven llicències urbanístiques amb la imminent expectativa que en un termini breu s'executaria la xarxa de clavegueram (comprèn la xarxa de recollida i control d'aigües pluvials i la xarxa d'aigües residuals) i que a la vista del temps transcorregut des de l'aprovació definitiva del vigent POUM, encara no han presentat el corresponent projecte de reparcel·lació i d'urbanització per a executar aquest servei bàsic i donar compliment al POUM.

1.2- Servir de marc de referència per fixar l'ordre de la gestió urbanística a desenvolupar, en la redacció dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació, d'acord amb la capacitat pressupostària de l'Ajuntament de Lloret de Mar.

1.3.- Establir la prioritat i el calendari d'execució dels diferents polígons d'actuació urbanística en els quals, si s'escau, caldrà canviar la modalitat del seu actual sistema d'actuació urbanística per tal de poder-los desenvolupar urbanísticament, és a dir, el PADURLL preveurà el canvi de modalitat de compensació a cooperació en aquests polígons. En aquest cas la prioritat vindrà marcada per la manca de xarxa de clavegueram i per l'estat del sistema actual.

1.4.- Possibilitar que els propietaris de parcel·les i que segons el planejament vigent estan classificades com sòl urbà consolidat puguin obtenir llicències urbanístiques d'obra nova, de reforma o ampliació de les edificacions existents mentre, de forma temporal disposin d'un sistema de sanejament autònom independent que compleixi les característiques homologades per l'ACA com a xarxa de sanejament i establertes en l'ordenança que s'aprovi a tal efecte, i mentre de forma simultània es tramita al canvi de modalitat en el sistema d'actuació de compensació bàsica a cooperació que han de permetre, intervenint la municipalitat, l'execució i la finalització de les obres d'urbanització assenyalades en el respectiu polígon d'actuació urbanística a càrrec de la totalitat dels propietaris del sector, havent de garantir econòmicament, (mentre es procedeix al canvi de modalitat en el sistema d'actuació i a l'execució d'aquestes obres), la part que els correspon mitjançant ingressos en metàl·lic a la Tresoreria Municipal, per l'import que es determinarà en aquest document. Aquest import serà estimatiu i tindrà la consideració de liquidació a compte i restarà a l'espera de la definitiva que en

pugui resultar en el corresponent projecte de reparcel·lació econòmica a aprovar.

1.5.- Promoure la creació d'una comissió de seguiment dels diferents àmbits, on les persones afectades puguin tenir presència a través de la corresponent associació administrativa de cooperació i fer el seguiment de les actuacions previstes en el desenvolupament de l'àmbit que els afecta.

2. MARC LEGAL

2.1 El present PADUR de les Urbanitzacions de Lloret de Mar, es formula a l'empara d'allò previst en la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, en concret en els seus articles 4 i 12.1 que disposen:

Article 4 Disposicions generals

1.- La regularització de les urbanitzacions s'ha de portar a terme de conformitat amb la legislació urbanística en funció de la classe de sòl en què resten emplaçades i amb les especificitats que aquesta llei estableix amb relació a la classificació del sòl, la gestió del planejament, els estàndards urbanístics, les obligacions de reserva, les obligacions i els drets dels propietaris i els serveis urbanístics.

2.- En el cas de les urbanitzacions en sòl urbà o urbanitzable que, pel planejament urbanística general o per un pla urbanístic derivat, ja tinguin establerta l'ordenació detallada i no calgui modificar-la per regularitzar-les, els drets i les obligacions dels propietaris són els que determina el pla que va establir l'ordenació detallada. (...)"

Article 12 Programa d'adequació

1. El programa d'adequació és el document que enumera el conjunt d'actuacions administratives que es proposen per a iniciar i executar la regularització de la situació urbanística d'una urbanització, per a completar-ne les obres, per a proveir-la dels serveis corresponents i, si s'escau, per a reduir-ne parcialment o totalment l'àmbit inicialment previst d'urbanitzar.

2. El programa d'adequació és aprovat pel ple de l'ajuntament amb l'audiència prèvia de les persones interessades.

3. El programa d'adequació, que els ajuntaments formulen d'una manera voluntària, és un dels requisits per a acollir-se a les mesures de finançament a què fa referència el capítol IV.

2.2 L'àmbit objecte del present PADURLL està integrat per parcel·les amb habitatge unifamiliars aïllats, ajustades al planejament urbanístic aplicable, donant compliment al que requereix l'article 3.1.a) de la referida LRMUD.

L'àmbit d'aquest PADURLL abasta 3 urbanitzacions que actualment ja consten en el recull provisional de les urbanitzacions amb dèficits a Catalunya, disposant cadascuna d'elles de la fitxa elaborada per la Generalitat de les urbanitzacions de la Comarca de la Selva registrades com a urbanitzacions amb dèficits d'acord amb la Llei 3/2009 i que son Serra Brava Sud, La Riviera i Lloret Blau.

- 2.3 Les 3 urbanitzacions objecte del present PADURLL disposen parcialment de les obres i serveis d'urbanització que estableix l'article 27 del TRLUC o tenen aquestes obres i aquests serveis en un estat manifestament precari, que no permet donar un servei adequat a l'àmbit, no havent estat recepcionades per l'Ajuntament de Lloret de Mar, donant-se així el supòsit que requereix l'article 3.1.b) i c) de la referida LRMUD.

3. MARC URBANÍSTIC

Actualment el planejament general vigent, el Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Lloret de Mar, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió celebrada en data 28 de juny de 2007, delimita 46 Polígons d'Actuació urbanística i n'estableix les determinacions per a cadascun d'ells en els articles 213 i ss. de la normativa del POUM.

D'entre aquests 46 polígons, **24 corresponen a urbanitzacions i tots ells son classificats com a sòl urbà consolidat pel POUM vigent.**

...

Article 219. PAU 6 Corona de Santa Cristina
Article 220. PAU 7 Costa d'en Gallina
Article 221. PAU 8 Condado del Jaruco
Article 222. PAU 9 Roca Grossa
Article 223. PAU 10 Turó de Lloret
Article 226. PAU 13 Els Llorers
Article 227. PAU 14 La Llevantina
Article 228. PAU 15 La Montgoda
Article 229. PAU 16 La Tortuga
Article 230. PAU 17 Suro Gros
Article 231. PAU 18 Serra Brava Sud
Article 232. PAU 19 Mas Romeu
Article 233. PAU 20 La Creu de Lloret
Article 234. PAU 21 Lloret Blau
Article 235. PAU 22 La Riviera
Article 238. PAU 25 Fonts Bandina i de Sant Llorenç
Article 239. PAU 26 Solterra
Article 240. PAU 27 URCASA
Article 242. PAU 29 Soleia
Article 249. PAU 36 Lloret Residencial
Article 250. PAU 37 Els Pinars
Article 252. PAU 39 Sector Est Puig d'en Pla
Article 257. PAU 44 Lloret Blau Sud
Article 259. PAU 46 Puig d'en Pla

...

4. ÀMBIT. POLÍGONS D'ACTUACIÓ OBJECTE DEL PADURLL.

El POUM vigent determina en els diferents articles quins son els objectius de la delimitació del polígon en cadascuna de les urbanitzacions, podent-se classificar en tres grups:

a) Polígons d'actuació (12) en què l'objectiu és el manteniment de l'Entitat de conservació d'acord amb els seus estatuts o bé la constitució en Junta de conservació.

Article 219. PAU 6 Corona de Santa Cristina
Article 220. PAU 7 Costa d'en Gallina
Article 221. PAU 8 Condado del Jaruco
Article 223. PAU 10 Turó de Lloret
Article 226. PAU 13 Els Llorers
Article 227. PAU 14 La Llevantina
Article 232. PAU 19 Mas Romeu
Article 238. PAU 25 Fonts Bandina i de Sant Llorenç
Article 242. PAU 29 Soleia
Article 250. PAU 37 Els Pinars
Article 252. PAU 39 Sector Est Puig d'en Pla
Article 257. PAU 44 Lloret Blau Sud

b) Polígons d'actuació (11) en què l'objectiu és la urbanització del clavegueram o l'acabament d'obres d'urbanització pendents o la subsanació de deficiències d'urbanització, amb la posterior constitució de Junta de conservació corresponent.

Article 222. PAU 9 Roca Grossa
Article 228. PAU 15 La Montgoda
Article 229. PAU 16 La Tortuga
Article 230. PAU 17 Suro Gros
Article 231. PAU 18 Serra Brava Sud
Article 233. PAU 20 La Creu de Lloret
Article 234. PAU 21 Lloret Blau
Article 235. PAU 22 La Riviera
Article 239. PAU 26 Solterra
Article 240. PAU 27 URCASA
Article 249. PAU 36 Lloret Residencial

c) Polígons d'actuació (1) en que l'objectiu és definir la concreció, la urbanització i completar la vialitat.

Article 259. PAU 46 Puig d'en Pla

L'àmbit del present PADURLL es correspon amb l'àmbit dels polígons que tenen com a objectiu la urbanització del clavegueram o l'acabament d'obres d'urbanització pendents o la subsanació de deficiències d'urbanització, amb la posterior constitució de Junta de conservació corresponent, (apartat b), i que a dia d'avui no hagin donat compliment a les determinacions del POUM en el termini previst per fer-ho.

Per concretar doncs quins d'aquest polígons constitueixen l'àmbit del PADURLL, és necessari prèviament fer l'estudi de l'estat actual dels serveis de cadascuna d'aquestes 11 urbanitzacions.

4.1 Estat actual dels serveis de les urbanitzacions.

Als efectes de plasmar l'estat actual dels serveis de les urbanitzacions dels polígons que tenen com a objectiu la urbanització del clavegueram o l'acabament d'obres d'urbanització pendents o la subsanació de deficiències d'urbanització, amb la posterior constitució de Junta de conservació corresponent, (apartat b), s'adjunta a continuació el següent quadre resum:

PAU	Urbanització	Aigua*	Clavegueram*	Enllumenat*	Vialitat i Zones verdes
9	Roca Grossa (Sòl Urbà Consolidat)	SI	SI	SI	Cedent: Associació propietaris urbanització Residencial Roca Grossa Data: 14/02/84
15	Montgoda (Sòl Urbà Consolidat) (Té Entitat de Conservació, avui Junta de Conservació)	SI	SI	SI	Cedent: Ilse Schleicher Data: 19/07/1984
16	La Tortuga (Sòl Urbà Consolidat)	SI	SI	SI	Cedent: Font de Sant Llorenç, SA. Data: 7/05/1986
17	Suro Gros (Sòl Urbà Consolidat)	SI	SI	SI	Cedent: Àngela Maseras Data: 29/12/1985
18	Serra Brava Sud (Sòl Urbà Consolidat) (Té Entitat de Conservació, avui Junta de Conservació)	SI	NO	SI (Parcial)	Cedent: Besalia, SA. Data: 2/11/1983 Cedent: Inversiones Costa Brava SA - Pla del Rossell, SA. Data: 16/07/1990 Cedent: Torcovir, SA. Data: 30/01/1992
20	La Creu de Lloret (Sòl Urbà Consolidat) (Té Entitat de Conservació, avui Junta de Conservació, en procés de dissolució)	SI	SI	SI	Cedent: Urbanitzadora Condal Data: 14/02/1984
21	Lloret Blau (Sòl Urbà Consolidat) (Té Entitat de Conservació, avui Junta de Conservació)	SI	NO	SI	Cedent: Adrià Passarell Díaz Data: 2/12/1999
22	La Riviera (Sòl Urbà Consolidat) (Té Entitat de Conservació, avui Junta de Conservació)	SI	NO	SI	Cedent: Zona Residencial La Riviera, SA. Data: 30/05/1990 Cedent: Piero Viganego i Manuel Esteves Data: 28/08/1991
26	Solterra (Sòl Urbà Consolidat) (Té Entitat de Conservació, avui Junta de Conservació)	SI	SI	SI	Falta cedir la vialitat
27	URCASA (Sòl Urbà Consolidat) (Té Entitat de Conservació, avui Junta de Conservació, en procés de dissolució)	SI	SI	SI	Cedent: Acta d'ocupació Data: 13/09/1990
36	Lloret Residencial (Sòl Urbà Consolidat)	SI	SI	SI	Cedent: Mansueto Sayols i Urbanizaciones Residenciales SA. Data: 23/02/1996

*Serveis existents hagin estat recepcionats o no per l'ajuntament.

De l'anàlisi anterior es desprèn que l'àmbit del Programa d'adequació afecta als següents Polígons d'Actuació Urbanística que son els que per la seva gran quantitat de propietaris resulten més difícils de gestionar, atès que des de l'aprovació definitiva del vigent POUM han transcorregut més de 15 anys sense haver donat compliment a les determinacions del POUM i tenen clars dèficits urbanístics.

PAU	Urbanització	Aigua	Clavegueram	Enllumenat	Sistema d'Actuació actual
18	Serra Brava Sud (Sòl Urbà Consolidat) (Té Entitat de Conservació, avui Junta de Conservació)	SI	NO	SI (Parcial)	Reparcel·lació modalitat Compensació Bàsica Desenvolupament segons POUM:2011
21	Lloret Blau (Sòl Urbà Consolidat) (Té Entitat de Conservació, avui Junta de Conservació)	SI	NO	SI	Reparcel·lació modalitat Compensació Bàsica Desenvolupament segons POUM:2011
22	La Riviera (Sòl Urbà Consolidat) (Té Entitat de Conservació, avui Junta de Conservació)	SI	NO	SI	Reparcel·lació modalitat Compensació Bàsica Desenvolupament segons POUM:2011

4.2 Normativa i Plànols de l'àmbit del PADURLL

Article 231. PAU 18 SERRA BRAVA SUD

Es correspon a part meridional de l'anterior UA 31.

1. OBJECTIUS

Manteniment de l'ECU durant el termini màxim establert per la legislació vigent aplicable, per la conservació de la urbanització d'acord amb els seus Estatuts i adequació de la mateixa al nou àmbit, així com urbanització del clavegueram.

2. ÀMBIT

Àmbit de sòl urbà consolidat, coincidint amb la part meridional de Serra Brava. Limita a llevant amb la Riviera i a sud i ponent amb sòl no urbanitzable.

3. SUPERFÍCIE: 86,48 Ha

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

Zona 2.5 C

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).

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 sobreelevats 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 relleu natural.

En el cas que la determinació de la franja de protecció feta segons la norma esmentada més amunt, doni com a resultat situacions anòmales, incoherents o incompatibles amb les preexistències urbanístiques, es considerarà vàlida la determinació de la zona de protecció del sistema hídric si es fa d'acord amb els mètodes establerts per a conques de superfície superior, d'acord amb l'expressat a l'apartat 5 d'aquest article. En aquesta situació els estudis per determinar la franja de protecció només es podran fer en trams de longitud significativa de llera, no admetent-se estudis de caràcter puntual. En qualsevol cas, aquests estudis, per tenir validesa, hauran de ser informats per l'Agència Catalana de l'Aigua.

En el cas de sectors de sòl urbà o urbanitzable que disposin d'un document de planejament urbanístic degudament aprovat i informat per l'Agència Catalana de l'Aigua en el qual mitjançant els corresponents estudis hidràulics i hidrològics es defineixin les diferents zones de protecció de les lleres, aquestes definicions prevaldran per damunt el cas general esmentat en el paràgraf anterior.

5. ALTRES CONDICIONS:

Les obres d'urbanització del clavegueram es coordinaran tècnicament amb el sector Serra Brava Nord. En el cas que el sector Serra Brava Nord comencés abans l'execució de les obres d'urbanització, caldrà que la junta de compensació de Serra Brava Sud executi simultàniament les obres d'urbanització que li corresponen per tal de coordinar l'execució dels dos àmbits.

6. SISTEMA D'ACTUACIÓ:

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. L'ECU haurà d'adaptar els seus Estatuts i funcions a l'obligació de conservació de la urbanització i d'executar les obres de clavegueram o, en un altre cas, caldrà constituir una Junta de Compensació per tal d'executar les obres d'urbanització esmentades, així com assumir l'obligació de conservació de les obres d'urbanització per la seva transformació ulterior en Junta de conservació. S'entendrà complert aquest objectiu, donada la matèria urbanística que pugui tenir aquesta figura, si se substitueix per una propietat horitzontal per parcel·les per a la conservació del elements comuns d'acord amb els seus Estatuts.

7. DESENVOLUPAMENT DEL PAU: 1er Quadrienni

Article 234. PAU 21 LLORET BLAU

Es correspon a l'anterior UA 35 A.

1. OBJECTIUS

Manteniment de l'ECU per la conservació de la urbanització d'acord amb els seus Estatuts, així com urbanització del clavegueram.

En el moment que la Generalitat de Catalunya cedeixi a l'Ajuntament l'antic traçat de la carretera de Vidreres, l'Ajuntament ja preveurà la gestió i finançament de les obres d'urbanització de voreres i serveis associats.

2. ÀMBIT

Àmbit de sòl urbà consolidat, situat al nord del terme municipal i a ambdós costats de la carretera de Vidreres, per damunt de la mateixa carretera que passa pel túnel de Monturiol. A llevant, limita amb el sector de la Creu de Lloret.

3. SUPERFÍCIE:

61,412 Ha

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

Zones 2.5A, 2.5C, 2.5E i 2.7

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).

5. SISTEMA D'ACTUACIÓ: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. L'ECU haurà d'adaptar els seus Estatuts i funcions a l'obligació de conservació de la urbanització i d'executar les obres de clavegueram o, en un altre cas, caldrà constituir una Junta de Compensació per tal d'executar les obres d'urbanització esmentades, així com assumir l'obligació de conservació de les obres d'urbanització per la seva transformació ulterior en Junta de conservació.

6. DESENVOLUPAMENT DEL PAU: 1^{er} Quadrienni

Article 235. PAU 22 LA RIVIERA

Es correspon a l'anterior UA 37.

1. OBJECTIUS

Manteniment de l'ECU per la conservació de la urbanització d'acord amb els seus Estatuts, així com urbanització del clavegueram.

2. ÀMBIT

Àmbit de sòl urbà consolidat, situat a llevant del terme municipal entre els assentaments de Serrabrava i la Font de Sant Llorenç. Limita també amb el terme municipal de Tossa de Mar, arran de mar i a llevant de la Cala Gran.

3. SUPERFÍCIE: 14,976 Ha

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

Zona 2.5 C

5. SISTEMA D'ACTUACIÓ: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. L'ECU haurà d'adaptar els seus Estatuts i funcions a l'obligació de conservació de la urbanització i d'executar les obres de clavegueram o, en un altre cas, caldrà constituir una Junta de Compensació per tal d'executar les obres d'urbanització esmentades, així com assumir l'obligació de conservació de les obres d'urbanització per la seva transformació ulterior en Junta de conservació.

6. DESENVOLUPAMENT DEL PAU: 1^{er} Quadrienni

DETERMINACIÓ GRÀFICA

E= 1/5000



AJUNTAMENT DE LLORET DE MAR

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

TEXT REFÓS QUE RECALLA LES PRESCRIPCIONS DE L'ACORD D'APROVACIÓ
DEFINIDA DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA DE
DATA 21/12/2006

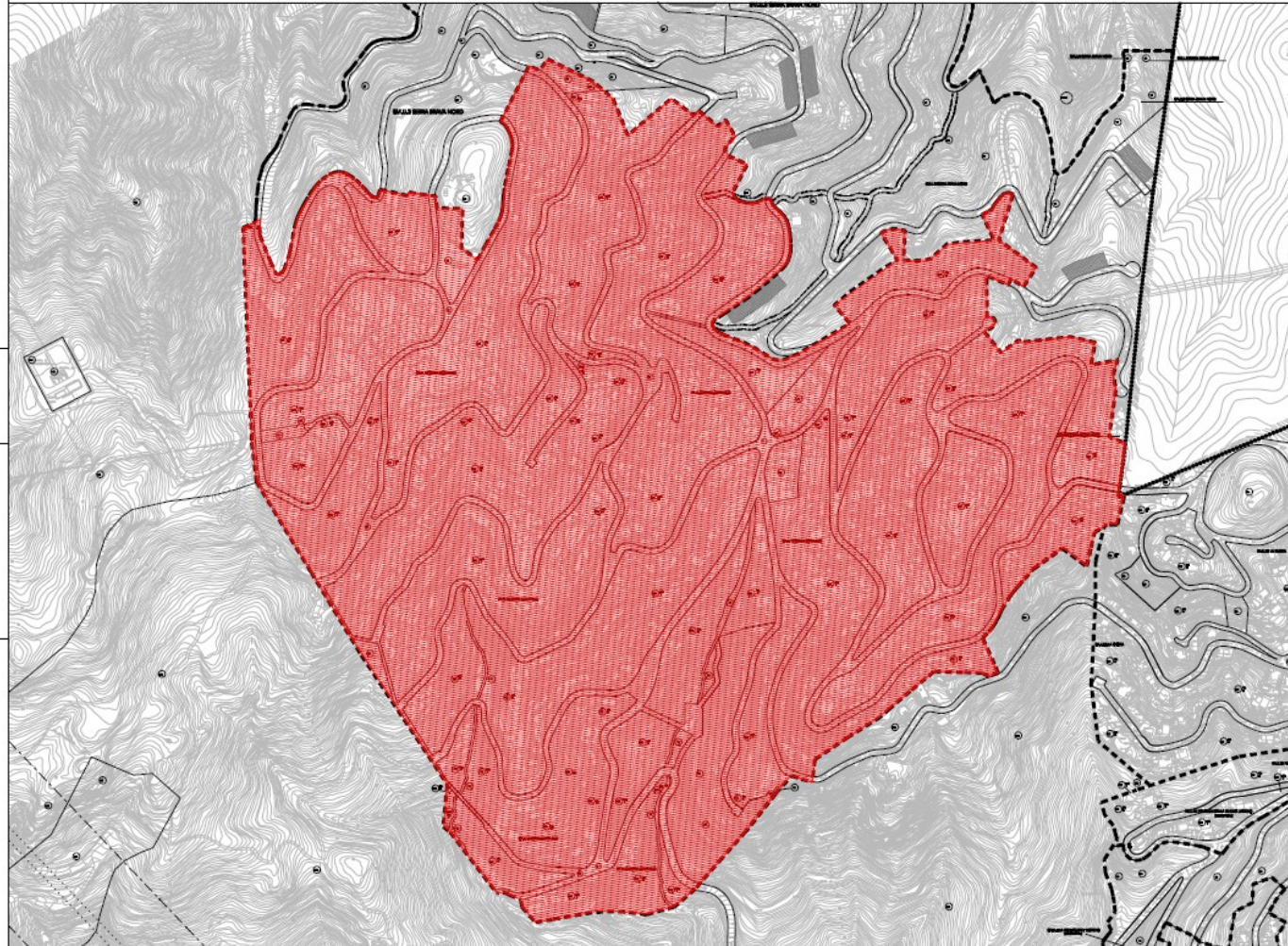
SECTORS DE PLANEJAMENT

ESPINILAU ROCA, ARQUITECTE & ASSOCIATS

CLAU DEL SECTOR

P.A.U. 18 SERRABRAVA SUD

LOCALITZACIÓ DEL SECTOR



DETERMINACIÓ GRÀFICA

E= 1/5000



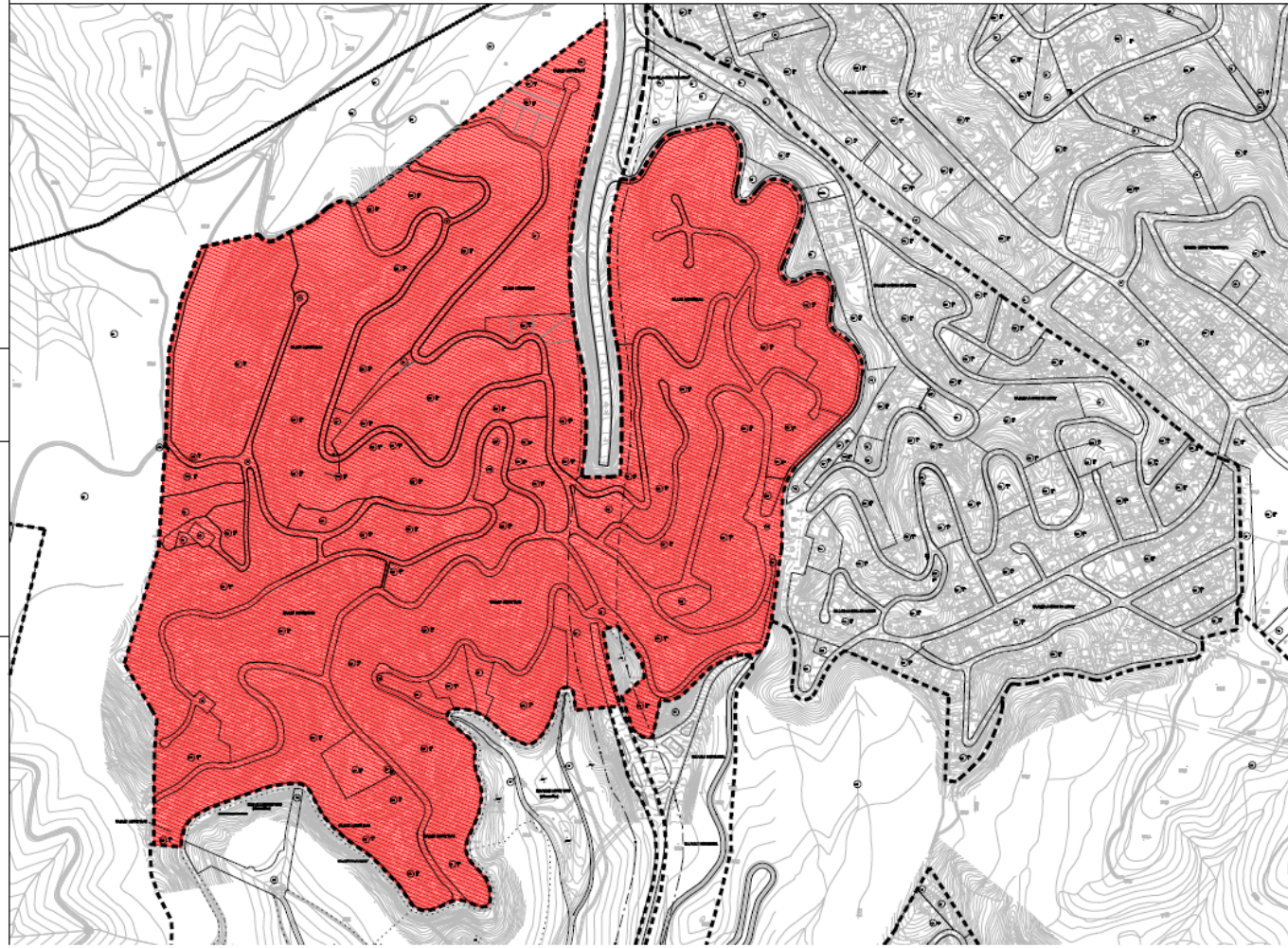
AJUNTAMENT DE LLORET DE MAR
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
TEXT REFÓS QUE RECALL LES PRESCRIPCIONS DE L'ACORD D'APROVACIÓ
DEFINITIVA DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA DE
DATA 21/12/2004
SECTORS DE PLANEJAMENT

ESPANBLAU ROCA, ARQUITECTE & ASSOCIATS

CLAU DEL SECTOR

PA.U.21 LLORET BLAU

LOCALITZACIÓ DEL SECTOR



DETERMINACIÓ GRÀFICA

E= 1/2000



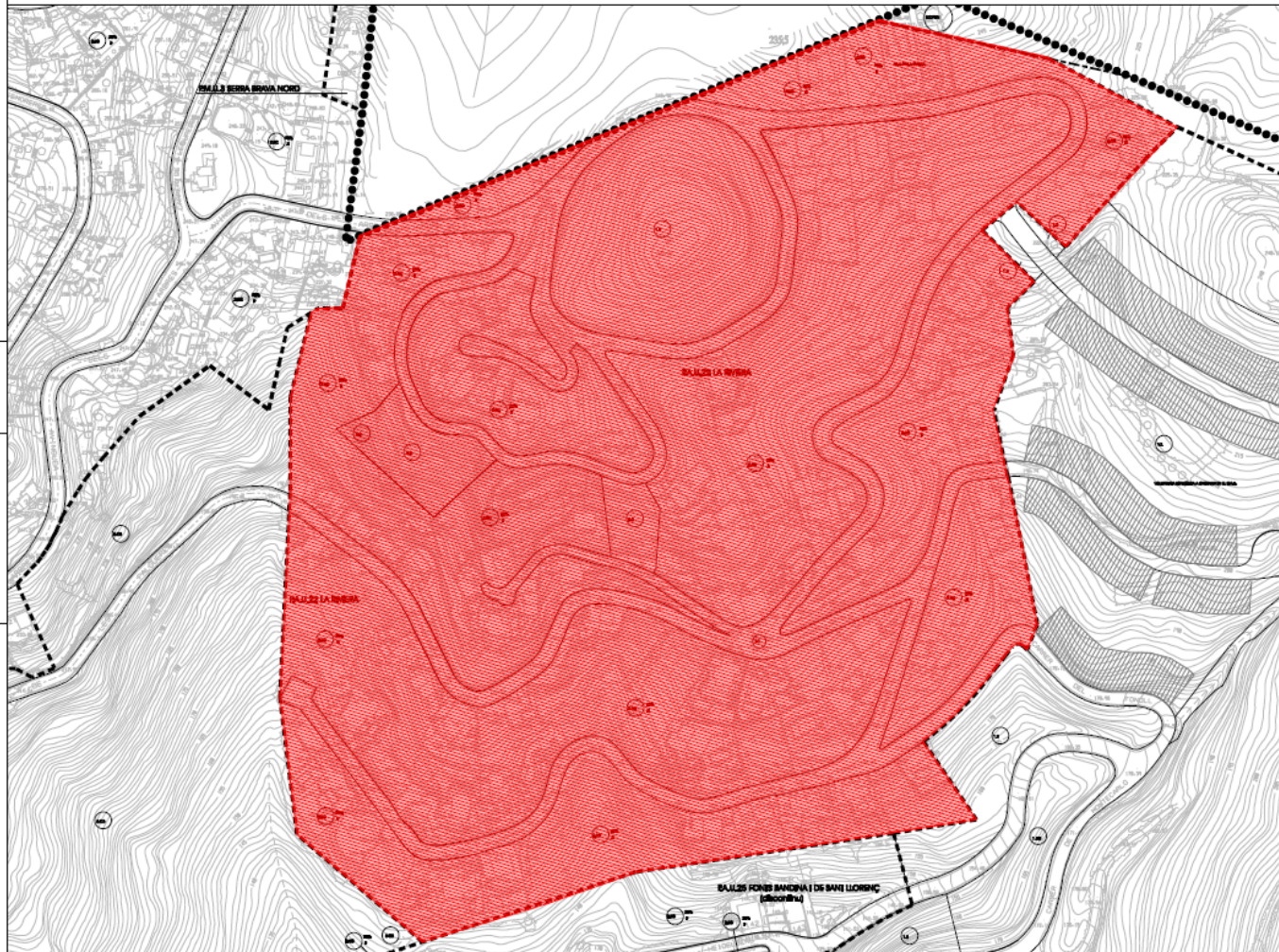
AJUNTAMENT DE LLORET DE MAR
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
TEXT REFÓS QUE RECLL LES PRESCRIPCIONS DE L'ACORD D'APROVACIÓ
DEFINITIVA DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA DE
DATA 21/12/2006
SECTORS DE PLANEJAMENT

ESPINELAU ROCA, ARQUITECTE & ASSOCIATS

CLAU DEL SECTOR

PA.U.22 LA RMIERA

LOCALIZACIÓ DEL SECTOR





5. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE L'APROVACIÓ DEL PROGRAMA D'ADEQUACIÓ D'URBANITZACIONS.

Del recull provisional de les urbanitzacions amb dèficits a Catalunya redactat amb l'objecte d'identificar tipologies de problemes, elaborar una diagnosi i proposar-ne solucions, s'extreuen les fitxes (Annex) elaborades per la Generalitat de les urbanitzacions de la Comarca de la Selva que té registrades com a urbanitzacions amb dèficits d'acord amb la Llei 3/2009 que corresponen a les urbanitzacions que conformen l'àmbit d'aquest PADURLL:

- Lloret Blau. Clavegueram: deficient .
- Serra Brava. Clavegueram: deficient.
- La Riviera. Clavegueram: deficient.

L'art. 12.1 de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, en relació al Programa d'adequació assenjala que:

"1.- El programa d'adequació és el document que enumera el conjunt d'actuacions administratives que es proposen per a iniciar i executar la regularització de la situació urbanística d'una urbanització, per a completar-ne les obres, per a proveir-la dels serveis corresponents i, si s'escau, per a reduir-ne parcialment o totalment l'àmbit inicialment previst d'urbanitzar".

L'art. 27 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme (en endavant TRLU) estableix els serveis urbanístics bàsics assenyalant que aquests són:

a) La xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.

b) Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

c) El subministrament d'energia elèctrica

L'art. 29 del TRLU assenjala que per l'atorgament de llicències urbanístiques caldrà que les parcel·les existents reuneixin les condicions necessàries per a ser considerades "solars", determinant que tindran la condició de solar els terrenys classificats com a sòl urbà que tinguin els següents requisits:

a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 i afrontin amb una via que disposi d'enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.

b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.

c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un



sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.

d) Que, per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

L'art. 30 del TRLU assenyala que constitueixen el sòl urbà consolidat:

a) Els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 29.

b) Els terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en sector subjecte a un pla de millora urbana com si no hi han estat inclosos.

La disposició addicional Vint-i cinquena del DL 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme (en endavant TRLU) estableix:

Sistemes de depuració i sanejament a les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics

1. En les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics incloses dins l'àmbit d'aplicació de la Llei 3/2009, la depuració i el sanejament de les aigües residuals domèstiques es pot dur a terme mitjançant llur connexió a xarxes públiques properes o, alternativament, mitjançant sistemes autònoms que hauran d'ésser homologats segons les normes tècniques corresponents i que seran de titularitat municipal.

2. El cost dels sistemes autònoms a què fa referència aquesta disposició són a càrrec de les persones propietàries en els termes establerts en el planejament urbanístic.

L'atorgament de llicències urbanístiques tant d'obra nova com de reforma i ampliació, així com de parcel·lació o d'innecessarietat en tots aquells polígons classificats pel POUM com a sòl urbà consolidat, basat en que es tracta d'urbanitzacions existents amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei d'Urbanisme de l'any 2002, en què les urbanitzacions disposen total o parcialment dels serveis urbanístics bàsics establerts per l'article 27 i en virtut de la definició de sòl urbà consolidat de l'article 30 del TRLU, i en concret en els casos dels Polígons d'Actuació Urbanística núm. 18 Serra Brava Sud i el Polígon d'Actuació Urbanística núm. 21 Lloret Blau, venia fonamentant-se en la imminent expectativa que en un termini breu s'executaria la xarxa de clavegueram i en el fet que son polígons d'actuació urbanística amb l'ordenació detallada, sense necessitat de modificació, on els drets i obligacions dels propietaris són els que determina el pla que en va establir l'ordenació detallada.

En el primer cas l'actual Entitat Urbanística Col·laboradora de Conservació de Serra Brava (avui Junta de Conservació) estava fent passos per transformar-se en Junta de Compensació per finalitzar les obres d'urbanització.



**Ajuntament de
Lloret de Mar**

En el segon cas l'actual Entitat Urbanística Col·laboradora de Conservació de Lloret Blau (avui Junta de Conservació), havia presentat un projecte de transformació a Junta de Compensació i un Projecte de Compensació que finalment fou retirat per la mateixa Entitat. Fets que permetien albirar que era factible simultaniejar les obres d'edificació amb les d'urbanització dels seus respectius àmbits.

Malgrat el temps transcorregut des de l'entrada en vigor del POUM (11 anys) i un intent infructuós de constituir la Junta de Compensació a Lloret Blau que fes possible la seva execució l'any 2009, a dia d'avui manca realitzar la urbanització o adequació del clavegueram previst pel POUM en el sector.

Igual situació es dona en els Polígons d'Actuació Urbanística núm. 18 Serra Brava Sud i el Polígon d'Actuació Urbanística núm. 22 La Riviera.

En aquest últim cas cal tenir en compte que l'Ajuntament disposa d'un estudi hidrològic aprovat que assenjala els punts on cal fer cessions per establir instal·lacions de recollida i control d'aigües pluvials per evitar desperfectes tant a la via pública com a les propietats privades.

L'execució del clavegueram o adequació de l'existent, és requisit bàsic indispensable per tal que no es donin situacions d'insalubritat i/o situacions d'inseguretat per inundabilitat o falta de control i desguàs d'aigües pluvials que poden causar danys greus tant a la via pública com en propietats privades.

Aquestes xarxes de clavegueram considerades un element bàsic de la infraestructura de la urbanització s'hauria d'haver portat a terme dins el Primer Quadrienni (2007-2011) del POUM, tal i com es determina en l'art. 231, 234 i 235.

Davant els antecedents exposats, les reiterades actuacions que s'estan duent a terme per part de l'Ajuntament mitjançant ordres d'execució, la petició de la Junta de conservació en el sentit que l'administració prengui part en tirar endavant la xarxa de clavegueram per tal de resoldre els problemes de desperfectes durant episodis de pluges fortes i de salubritat pública que s'estan generant, motiva la necessitat de redacció del present PADURLL.



5.1 Descripció de les actuacions realitzades en els polígons PAU 18 Serra Brava Sud, PAU 21 Lloret Blau i PAU 22 Riviera i elements necessaris per completar els serveis urbanístics bàsics.

PAU 18 Serra Brava Sud

L'Ajuntament en data 03/03/2017 va aprovar per Junta de Govern Local un estudi hidrològic del sector per establir les infraestructures de recollida i desguàs d'aigües pluvials mínimes que calia construir per tal de garantir la seguretat dels elements de la via pública i de les propietats privades.

L'estudi va determinar un seguit d'infraestructures que calia construir, algunes d'elles amb afectacions en finques privades. A mesura que s'han anat sol·licitant llicències d'obres en finques afectades durant els darrers anys, l'ajuntament ha transmès la necessitat d'anar deixant les previsions d'instal·lacions i passos corresponents.

L'Ajuntament va encarregar la redacció del projecte bàsic de xarxa de drenatge de la urb. Serra Brava i el Projecte bàsic de xarxa de sanejament de la urb. Serra Brava, aprovats definitivament per Junta de Govern Local en data 3/03/2017.

L'actual Entitat Urbanística Col·laboradora de Conservació de Serra Brava (avui Junta de Conservació) estava fent passos per transformar-se en Junta de Compensació per finalitzar les obres d'urbanització però a dia d'avui encara no s'ha transformat.

En aquest sector les darreres actuacions han estat dirigides a aprovar i executar per fases l'enllumenat públic de la urbanització.

El projecte de les instal·lacions de l'enllumenat va ser redactat pels Serveis Tècnics municipals i l'Entitat de Conservació ha anat executant les instal·lacions per fases alhora que les anava cedint a l'Ajuntament, a dia d'avui encara falta construir alguna fase.

PAU 22 La Riviera

En aquest sector no s'han realitzat actuacions importants per tal de completar la urbanització.

PAU 21 Lloret Blau

En data 5/04/2007, la Junta de Govern Local va aprovar definitivament el "Projecte de la xarxa de sanejament de la Urbanització Lloret Blau" amb un pressupost d'execució per contracte de 4.190.895,80 €, IVA inclòs.



En data 5/4/2007 la Junta de Govern Local prengué entre d'altres el següent acord:

PRIMER. Aprovar definitivament el Projecte relatiu a la xarxa de sanejament de la Urb. Lloret Blau, redactat per l'Enginyer Industrial Sr. Francesc Heras Perellón, per encàrrec municipal i amb un pressupost global d'execució de 4.190.895,80 €.

Aquest projecte a dia d'avui és necessari actualitzar-lo per tal de poder-lo licitar i executar.

El POUM vigent des de l'octubre de 2007, en el seu article 234, determina per al PAU 21 Lloret Blau, l'execució del clavegueram.

Per fer-ho estableix el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica durant el 1er quadrienni.

En data 30/12/2008 (E2008021583), la Junta de Conservació Lloret Blau PAU 21, demana a l'Ajuntament que els faciliti la documentació gràfica necessària als efectes d'incorporar-la al projecte de reparcel·lació econòmica que la Junta de Conservació ha aprovat.

En data 29/01/2009 (S2009001158), l'Ajuntament facilita dita documentació.

En data 07/04/2009 (E2009005818), la Junta de Conservació Lloret Blau PAU 21, presenta en aquest Ajuntament als efectes de la seva tramitació i aprovació;

- Còpia de les actes de les Assemblees de propietaris d'agost 2007 i 2008, on figuren els acords de modificació dels estatuts de la Junta de conservació Lloret Blau, aprovació de les bases d'actuació i del projecte de reparcel·lació econòmica.
- Text de la Modificació d'Estatuts de la "Entidad de conservación Lloret Blau (UA35)"
- Text de les Bases d'Actuació de la Junta de conservació Lloret Blau.
- Còpia per triplicat del projecte de reparcel·lació econòmica de la Junta de Conservació.

En data 18/09/2009, la Junta de Govern Local acordà la SUSPENSIÓ de l'aprovació inicial, a fi i efecte de completar i rectificar la documentació aportada, del Projecte de reparcel·lació, de les bases d'actuació i de la modificació dels estatuts de la Junta de conservació de Lloret Blau PAU 21, fins al compliment de les determinacions contingudes en el present acord.

En data 21/12/2009 (E2009021075), la Junta de Conservació Lloret Blau PAU 21, demana aclariments en relació a les prescripcions contingudes en l'acord de JGL de data 18/9/2009 entre elles la redacció de l'estudi d'inundabilitat del sector previst en l'article 234.4.



En data 15/05/2010 (E20100010509), té entrada en aquest ajuntament escrit de la Junta de Conservació Lloret Blau , en el que en síntesi manifesta:

- Que entenen que el que procedeix és l'assumpció per part d'aquesta administració del cost de redacció dels estudis que estableix l'article 234.4, amb càrrec a la partida d'estudis i projectes previstos pels pressupostos municipals, i que deixant a banda el cost, el resultat d'aquests estudis d'inundabilitat té una manca de profit pràctic atès que la reparcel·lació és estrictament econòmica.
- Que amb motiu de l'actual conjuntura econòmica i les dificultats d'accés al crèdit al que hauran de recórrer la majoria dels residents per fer front a les despeses es planteja fer una proposta a l'assemblea general ordinària prevista pel mes d'agost de 2010, d'ajornar "sine die" l'impuls i execució de tal projecte.

En data 9/08/2010 (S2010007371), l'Ajuntament emet resposta a l'escrit de la Junta de Conservació Lloret Blau PAU 21 de data 15/5/2010, en el que es comunica que l'obligació ve del compliment de POUM i la necessitat de l'estudi dels cursos de l'aigua per tal de tenir-ne en compte les mesures de protecció o actuacions d'infraestructura hidràulica, que si s'escau, caldrà recollir el seu cost en el projecte de reparcel·lació i per tant si que n'afecten la seva redacció.

És per això que se'ls encomiava a esmenar les deficiències del document per tal de prosseguir amb el document.

Per part de l'Ajuntament s'ha dictat ordres d'execució per tal de solucionar problemes puntuals d'insalubritat a la urbanització Lloret Blau, derivades del mal funcionament de les fosses sèptiques existents en algunes parcel·les de la urbanització, que generen veritables problemes de salubritat pública en vials i espais verds públics. Tot i així s'ha constatat que són del tot insuficients, sinó van acompanyades de la posterior execució de la xarxa de clavegueram de la urbanització que n'evitin la seva repetició.

Any	Expedients Salubritat en tot el Municipi	Expedients Salubritat Urb. Lloret Blau	% Exp. Salubritat Urb. Lloret Blau en relació al total del Municipi
2014	16	6	37,50%
2015	19	2	10,53%
2016	7	3	42,86%
2017	13	5	38,46%
2018	18	3	16,67%
2019	3	1	33,33%
2020	10	3	30,00%
2021	3	0	0,00%
2022	6	4	66,67%
2023	6	4	66,67%
TOTAL	101	31	30,69%



**Ajuntament de
Lloret de Mar**

En dates 17/10/2017 (E2017022882) i 24/01/2018 (E2018001911), la Junta de conservació Lloret Blau, adjunta els acords adoptats en relació a la implantació de la xarxa de clavegueram en l'assemblea de la Junta de Conservació d'agost 2017 on demanen, entre d'altres, que aquesta Administració Local es faci càrrec de l'obra urbanitzadora del clavegueram.

En data 1/3/2018 (S2018003239), l'ajuntament emet resposta a aquesta petició que literalment diu:

"Vist l'escrit entrat davant aquest Ajuntament el proppassat 17 d'octubre de 2017 (RGE núm. 22882/2017), actuant en nom i representació de l'Entitat Urbanística Lloret en el que referint-vos als vostres anteriors escrits, manifesteu com a President de la Junta, la situació de salut pública que afecta a la Urbanització Lloret Blau (PAU 21), pel fet de no disposar de xarxa de clavegueram i advertiu de l'exercici d'accions administratives i penals.

D'acord amb l'art. 234 de la Normativa Urbanística del vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Lloret de Mar, l'obligació d'executar la xarxa de sanejament de la urbanització correspon als propietaris del Polígon d'Actuació i a aquests efectes l'Entitat de Conservació de Lloret Blau, en el decurs del 2010 la vostra Junta presentà un projecte de reparcel·lació per a fer efectiva aquesta obligació legal i que fou suspès per acord de la Junta de Govern Local en sessió de 18 de setembre de 2009, còpia de la qual se us adjunta, així com còpia de l'escrit del Regidor d'Urbanisme de 7 de juny de 2010 on es contesta l'escrit de la Junta de queixa de manca de resposta formal, sense que fins a la data hagi estat esmenat el citat projecte reparcel·latori, incomplint així el deure legal que correspon a la vostra Junta.

Consegüentment us emplacem, a fi que reprengueu les tasques iniciades per la Junta de Conservació de la vostra urbanització el 2010, i procediu a subsanar el projecte de reparcel·lació presentat en els termes del citat acord de la Junta de Govern Local de 18 de setembre de 2009 que ha de permetre repartir els costos d'execució de les obres de clavegueram que preveu el vigent POUM i així pal·liar les situacions d'insalubritat que afecten a la urbanització.

Advertir-vos que davant el seu incompliment per deixadesa de funcions legalment encomanades a la Junta, aquest Ajuntament es reserva el dret de canviar el sistema d'actuació, per tal de fer efectives les obligacions urbanístiques que corresponen als propietaris del Polígon d'Actuació núm. 21 "Lloret Blau" i que recull la Normativa Urbanística del vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el seu art.234 de la seva Normativa Urbanística.

Pel que fa a la modificació dels Estatuts que assenyaleu en el vostre escrit, per tal d'iniciar, si s'escau, l'expedient de modificació, caldrà que aporteu certificació de l'acord vàlidament pres corresponent a l'Assemblea General en la que s'acordà dita modificació."

En aquest sector les darreres actuacions han estat dirigides a aprovar i executar la part de l'enllumenat públic de la urbanització Lloret Blau que restava pendent de completar.

L'Entitat de Conservació amb el suport de l'Ajuntament va executar les instal·lacions que mancaven i van ser cedides per tal d'incorporar-les a l'enllumenat públic municipal.



6. FINANÇAMENT PEL SISTEMA DE REPARCEL·LACIÓ ECONÒMICA EN MODALITAT DE COOPERACIÓ.

L'article 139 de la TRLUC determina que en la modalitat de cooperació, les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuït, i l'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a les dites persones propietàries, d'acord amb el que estableix l'article 120. Així mateix, sens perjudici del que disposa l'article 122.2, els pot exigir el pagament de bestretes i, en cas d'impagament d'aquestes i de les quotes d'urbanització acordades, els pot aplicar la via de constrenyiment.

En la modalitat de cooperació, correspon a l'administració actuant la formulació del projecte de reparcel·lació, així com l'execució de la urbanització. Això no obstant, les persones propietàries poden formular el projecte dins del termini de 3 mesos establert en l'article 134.1.a) de la Llei d'urbanisme, així com en qualsevol moment posterior si l'administració actuant no l'hagués formulat.

Les persones propietàries aporten les seves finques a la reparcel·lació i participen en el pagament de les despeses d'urbanització en proporció als seus drets en la comunitat de reparcel·lació.

L'administració actuant pot exigir el pagament anticipat de les quotes d'urbanització per l'import corresponent a les despeses previstes per als següents sis mesos. En el supòsit d'impagament de les quotes d'urbanització, l'administració actuant pot bé exigir el seu pagament per via de constrenyiment, bé determinar el pagament mitjançant l'adjudicació al seu favor de finques resultants, bé expropiar les finques la propietat de les quals incompleixi les seves obligacions.

Les despeses d'urbanització repercutibles als propietaris dels diferents àmbits d'actuació es troben regulades a l'art. 120.1 del TRLU i en aquests tres polígons d'actuació urbanística, es concreten entre d'altres en els següents conceptes:

a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec (...) al polígon d'actuació urbanística.

d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística. (...)

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.



f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

6.1 Sol·licitud d'ajuts

L'aprovació del present Programa d'Adequació de les Urbanitzacions de Lloret de Mar dins de Polígons d'Actuació Urbanística (PADURLL) permetrà a l'Ajuntament de Lloret de Mar presentar-se a les convocatòries d'ajuts per a la regularització d'urbanitzacions que es puguin convocar properament en aplicació de la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits

6.2 Càlcul estimatiu de costos per construir la xarxa de clavegueram

Cal tenir en compte que per poder realitzar les obres de construcció d'una nova xarxa de clavegueram en àmbits on ja hi ha xarxes de serveis existents i nombroses parcel·les edificades es presenta la dificultat de poder fer la instal·lació de nous elements sense afectar o haver de modificar les instal·lacions existents.

En situacions anteriors similars l'execució de les obres de clavegueram ha comportat haver de renovar part de les instal·lacions de la xarxa d'aigua potable existent que es veien afectades tan sols per la proximitat d'obres de moviments de terres.

També cal preveure el cost que pot suposar la necessitat de constituir servituds de pas o expropiacions per tal de fer possible el pas i construcció de determinades instal·lacions.

En base als costos coneguts de la darrera actuació similar realitzada mitjançant la modalitat de cooperació a Lloret de Mar, s'estimen els costos previsibles per a l'adequació d'aquestes urbanitzacions. El precedent més recent d'obres similars és el de la construcció de la xarxa de clavegueram a la urbanització La Creu de Lloret acabades l'any 2020.

A partir de la liquidació de les obres d'urbanització executades en aquesta urbanització s'extreu el següent quadre estimatiu de costos que, un cop actualitzat amb l'IPC fins a data d'avui, en resulta un import de cost d'urbanització per parcel·la de 4.821,56 €, abans d'IVA, 5.834,09 €, IVA inclòs.



COSTOS CONSTRUCCIÓ CLAVEGUERAM PENDENT EN URBANITZACIONS

ANTECEDENT URB. LA CREU DE LLORET - 2020

Concepte	Import (abans IVA)	IVA	Total
Projectes	101.093,13	21.229,56	122.322,68
Desp. Gestió	139.975,10	29.394,77	169.369,87
Obres	1.487.085,80	312.288,02	1.799.373,82
D.F. i SiS	43.193,08	9.070,55	52.263,63
Cies.	25.000,00	5.250,00	30.250,00
Cost obres total La Creu	1.555.278,88		
Total despeses urbanització:	1.796.347,11	377.232,89	2.173.580,00
núm. parcel·les	440		
Cost per parcel·la:	4.082,61		4.939,95

Cost per parcel·la actualitzat (*):	4.821,56		5.834,09
--	-----------------	--	-----------------

(*) La variació de l'índex de preus de consum (IPC), fent el càlcul a través de la pàgina web de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), pel període comprés entre el mes d'abril de 2020 i el febrer de 2024, resulta del 18,1 %.

7 TRAMITACIÓ , PROCÉS PARTICIPATIU I COMISSIÓ DE SEGUIMENT DEL PADURLL

La present proposta de Programa d'Adequació d'Urbanitzacions de Lloret de Mar dins els diferents Polígons d'Actuació Urbanística, és de l'Ajuntament de Lloret de Mar, se sotmetrà a tràmit d'audiència prèvia per un termini d'un mes mitjançant la publicació dels corresponents Edictes al Butlletí Oficial de l'Estat, al DOGC, en un diari de premsa escrita i al tauler d'anuncis de la Seu Electrònica Municipal (Article 45.1.a de la Llei 39/2015). Transcorregut aquest termini s'analitzaran les al·legacions que s'haguessin pogut produir i es procedirà, si s'escau a l'aprovació per part del Ple de l'Ajuntament, d'acord amb allò que estableix l'article 12 de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

Una vegada aprovat el Programa d'Adequació d'Urbanitzacions de Lloret de Mar dins els diferents Polígons d'Actuació Urbanística, es procedirà a la constitució d'una Comissió de seguiment per cadascun dels àmbits objecte d'urbanització, que estarà integrada, per un representant de cada Administració implicada i un representant dels veïns afectats, que mentre estigui operativa l'Entitat de Conservació serà qui detenti aquesta representació dels parcel·listes.



La composició, el règim de reunions i el funcionament de la comissió de Seguiment, es regirà per les determinacions de la Llei 40/2025, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic i es reunirà de forma anual, sense perjudici que si així ho acorden de comú acord els seus integrants, es pugui reunir amb una periodicitat diferent.

8 POSSIBILITAT DELS PROPIETARIS DE PROMOURE LA GESTIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT.

Amb la materialització de l'actual canvi de modalitat de sistema d'actuació urbanística, de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica a reparcel·lació modalitat cooperació, les entitats urbanístiques col·laboradores de conservació (avui Juntes de Conservació) que continuïn vigents podran operar com a Associacions Administratives de Cooperació, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització i de redactar fins i tot el projecte de reparcel·lació, en els termes previstos a l'art. 139.2 del TRLU.

Igualment l'article 140.1 preveu que pertoca de formular el projecte de reparcel·lació amb modalitat cooperació a:

- a) Els propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total reparcel·lable, dins els tres mesos següents a l'aprovació de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.
- b) L'associació administrativa de cooperació, si ha estat constituïda, dins el termini que estableix la lletra a.
- c) L'administració actuant, d'ofici o a instància o a proposta d'alguna de les persones propietàries afectades, si ni aquestes ni l'associació administrativa de cooperació no han exercit llur prioritat o bé, havent formulat un projecte, i havent-s'hi apreciat defectes, no els esmenen dins el termini que se'ls concedeixi.

9 INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA. ORDENANÇA DE SANEJAMENT TEMPORAL

L'article 121.3 del TRLU determina que:

"L'administració competent, en ocasió de l'aprovació del planejament urbanístic (...), ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar, en funció de les necessitats, els mitjans economicofinancers de què disposi, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin".

L'art. 129 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, preveu que l'incompliment dels deures urbanístics per part dels propietaris comportarà el canvi de sistema d'actuació urbanística de l'àmbit i en aquest sentit assenyala:



"129.1 L'administració actuant pot acordar, d'ofici o a instància de les persones interessades, la substitució del sistema d'actuació o de la modalitat dins del sistema d'actuació prèviament establerts, fins i tot quan l'hagi establert un pla urbanístic, a través del procediment previst a l'article 113 de la Llei d'urbanisme.

129.2 En el cas que les persones propietàries incompleixin llurs obligacions, l'administració actuant pot acordar la substitució de la modalitat de compensació bàsica o concertada per la de cooperació, així com la substitució del sistema de reparcel·lació pel d'expropiació. S'entén per incompliment d'obligacions, a aquests efectes, la inactivitat de les persones interessades en qualsevol de les fases de l'execució del planejament dins els terminis previstos per aquest".

Durant la vigència dels dos quadriennis de l'actual POUM aquesta Administració ha executat completament dos Polígons d'Actuació Urbanística amb el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de Cooperació. Així doncs en aquest sentit :

Polígon d'Actuació núm. 27 URCASA:

- Aprovació definitiva Projecte de Reparcel·lació, JGL de 6 de juliol de 2007. (superfície de 23,523 Ha., amb un import de 3.801.343,75 €)
- Aprovació definitiva Projecte d'Urbanització, JGL de 23 de novembre de 2007. (30 de maig de 2012 Acta de Recepció).

Polígon d'Actuació núm. 20 LA CREU DE LLORET:

- Aprovació definitiva Projecte de Reparcel·lació, JGL de 1 de juliol de 2013. (superfície de 28,678 Ha., amb un import de 3.749.771,68 €)
- Una vegada executades íntegrament les obres d'urbanització, se signaren les corresponents Actes de Recepció de les Obres d'Urbanització: en data 3 de juliol de 2018 (enllumenat públic), en data 28 de febrer de 2019 (encintat i pavimentació carrer Port de la Selva) i en data 12 de març de 2020 (xarxa de sanejament).

Donat que els Polígons d'Actuació Urbanística previstos al vigent POUM i que conformen l'àmbit d'aquest PADURLL, en tots els casos han superat abastament els terminis d'execució que preveia al planejament general vigent (12 anys), atesa les possibles situacions d'insalubritat, als efectes d'aconseguir els objectius d'aquest programa, és proposa la modificació de la modalitat de reparcel·lació establerta pel POUM de compensació bàsica a cooperació en el PAU 18, PAU 21 i PAU 22.

La complexitat en l'execució dels canvis previstos per aquests polígons d'actuació urbanística, pot comportar la contractació externa necessària de la gestió tal com preveu l'art. 127 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en relació a l'art. 114 del TRLU (Avui 120 del TRLU), que assenyalava com a despeses d'urbanització, tant les dels instruments de gestió urbanística com les despeses de la gestió



d'aquests instruments, sempre que estiguin degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

A la vista de la determinació dels Polígons d'Actuació Urbanística que han de ser objecte de canvi de sistema d'actuació, en aquests s'haurà de portar a terme les següents actuacions urbanístiques:

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA NÚM. 21- LLORET BLAU:

- No requereix modificar ni aprovar planejament urbanístic, atès que aquest àmbit està contemplat al vigent POUM com a Sòl Urbà Consolidat, constituït per un únic polígon d'actuació urbanística.
- Objectius del PAU: Urbanització del clavegueram
- Elaboració del corresponent projecte d'urbanització per implantar una xarxa de clavegueram al PAU.
- No procedeix fer una reparcel·lació física, sinó merament econòmica als efectes de repartir el cost econòmic de l'execució de la xarxa de clavegueram en funció del coeficient de participació de cada parcel·la.

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA NÚM. 18 – SERRA BRAVA SUD:

- No requereix modificar ni aprovar planejament urbanístic, atès que aquest àmbit està contemplat al vigent POUM com a Sòl Urbà Consolidat, constituït per un únic polígon d'actuació urbanística.
- Objectius del PAU: Urbanització del clavegueram
- Elaboració del corresponent projecte d'urbanització per implantar una xarxa de clavegueram al PAU.
- No procedeix fer una reparcel·lació física, sinó merament econòmica als efectes de repartir el cost econòmic de l'execució de la xarxa de clavegueram en funció del coeficient de participació de cada parcel·la.

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA NÚM. 22 – LA RIVIERA:

- No requereix aprovar planejament urbanístic derivat, atès que aquest àmbit està contemplat al vigent POUM com a Sòl Urbà Consolidat, constituït per un únic polígon d'actuació urbanística.
- Objectius del PAU: Urbanització del clavegueram
- Elaboració del corresponent projecte d'urbanització per implantar una xarxa de clavegueram al PAU.
- No procedeix fer una reparcel·lació física, sinó merament econòmica als efectes de repartir el cost econòmic de l'execució de la xarxa de clavegueram en funció del coeficient de participació de cada parcel·la.



10 PROCESSOS DE PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ DELS SÒLS PRIVATS.

Als efectes del no agreujament de la situació d'insalubritat dels sectors i/o de fer inviable la construcció d'elements per a recollida i control d'aigua pluvial, davant les reiterades actuacions que s'estan duent a terme per part de l'ajuntament mitjançant ordres d'execució, amb motiu de la petició de la Junta de conservació en el sentit que l'administració prengui part en tirar endavant la xarxa de clavegueram per tal de resoldre els problemes de salubritat pública que s'estan generant, el Ple de l'Ajuntament de Lloret de Mar en sessió de data 29/1/2024 acordà:

"Primer.- Suspendre la tramitació i atorgament de llicències d'obres de nova construcció, ampliació i parcel·lació en els àmbits urbanístics del PAU 15 La Montgoda, PAU 18 Serra Brava Sud, PAU 21 Lloret Blau i PAU 22 La Riviera del terme municipal de Lloret de Mar, segons delimitació gràfica adjunta, amb la finalitat d'estudiar la formació o reforma de la figura o instrument adients per tal d'assolir els objectius urbanístics pretesos en aquests àmbits urbanístics.

Segon.- La suspensió serà pel termini d'un any, a comptar des de la publicació del present acord en el butlletí Oficial de la província de Girona.

Tercer.- Publicar el corresponent Edicte al Butlletí Oficial de la província de Girona, a un diari d'àmbit gironí i a la Seu Electrònica Municipal."

Tanmateix el Ple de l'Ajuntament de Lloret de Mar en sessió de data 29/4/2024 acordà:

Primer.- Estimar parcialment el recurs de reposició interposat per part d'en Josep Martí Utset en representació de l'ECU La Montgoda de Lloret de Mar, en base als fonaments de dret exposats, i consegüentment modificar l'àmbit de la suspensió de tramitació i atorgament de llicències d'obres de nova construcció, ampliació i parcel·lació en els àmbits urbanístic del PAU 15 La Montgoda, PAU 18 Serra Brava Sud, PAU 21 Lloret Blau i PAU 22 La Riviera del terme municipal de Lloret de Mar, segons delimitació gràfica que consta a l'expedient, en el sentit que al sector PAU 15 restaran únicament afectades per la suspensió aquelles finques sense possibilitat de connexió a la xarxa de sanejament existent.*

Segon.- Desestimar el recurs de reposició interposat per part d'en Miguel Moreno Martínez en representació de l'ECU Lloret Blau (UA 35) de Lloret de Mar en base als fonaments de dret exposats i consegüentment mantenir la suspensió de la tramitació i atorgament de llicències d'obres de nova construcció, ampliació i parcel·lació en tot l'àmbit del PAU 21 Lloret Blau.

Tercer.- Publicar el corresponent Edicte al Butlletí Oficial de la província de Girona, a un diari d'àmbit gironí i a la Seu Electrònica Municipal

Quart.- Notificar el present acord als recurrents.



És en el marc de dit acord de suspensió i en la cerca de la millor solució per eliminar aquests dèficits urbanístics en aquests àmbits que es redacta:

- a) El present Programa d'Adequació d'Urbanitzacions de Lloret de Mar
- b) L'Ordenança Municipal reguladora del sanejament autònom temporal.

Dita ordenança de sanejament autònom temporal que es redacta i tramita simultàniament a aquest PADURLI, serà l'instrument que defineixi les característiques homologades per l'ACA als efectes de consideració de xarxa de sanejament en tant no estiguin aprovats els corresponents projectes d'urbanització d'aquests àmbits i s'hagin iniciat les obres d'urbanització, atès que en aplicació de l'art. 45 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, per a l'atorgament de llicències s'ha de garantir la simultaneïtat de l'execució de les obres d'urbanització amb les d'edificació.

"45.1 Per tal que el sòl pugui ser edificat, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic, i mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent, cal que hagi assolit la condició de solar. No obstant això, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a l'execució de les d'urbanització o reurbanització si es compleixen les condicions i requisits que estableix l'article 237 d'aquest Reglament". (avui derogat i substituït per l'art. 39 del Decret 64/2014)

Amb l'aprovació del Programa d'Adequació d'Urbanitzacions de Lloret de Mar i als efectes de consideració de xarxa de sanejament, l'aprovació de l'ordenança de sanejament temporal, es podran atorgar llicències urbanístiques en les urbanitzacions incloses dins els Polígons d'Actuació Urbanística núm. 18 Serra Brava Sud, núm. 21 Lloret Blau i núm. 22 La Riviera, sempre que:

- Els projecte i l'obra, objecte de sol·licitud de llicència d'obres, garanteixi el compliment de les condicions i característiques del sistema de sanejament autònom establertes i previstes en l'ordenança aprovada a tal efecte.
- Prèviament s'ingressi a la Tresoreria Municipal l'import corresponent a les obres d'urbanització de dita parcel·la (Apartat 6.2), la qual tindrà la consideració d'ingrés provisional a compte de l'import definitiu que en pugui resultar de l'obra urbanitzadora que quedarà reflectit en el corresponent projecte de reparcel·lació econòmica.

Liquidació provisional:

PAU	Import provisional despeses d'urbanització
PAU 22 La Riviera	5.834,09 € euros per parcel·la
PAU 21 Lloret Blau	5.834,09 € euros per parcel·la
PAU 18 Serra Brava Sud	5.834,09 € euros per parcel·la



11 PLA D'ACTUACIÓ I FASES ASSOCIAT A L'EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS PREVISTES.

FASE 1

A la vista de les anteriors consideracions es fixa el següent calendari d'execució de les actuacions previstes per a l'aconsegüiment dels objectius del PADURLL:

1er semestre 2024	*Redacció, tramitació i aprovació inicial de PADURLL
1er semestre 2024	*Redacció, tramitació i aprovació inicial d'Ordenança municipal reguladora del sanejament temporal.

Una vegada ferm en via administrativa es procedirà a la tramitació dels corresponents canvis de sistema d'actuació mitjançant la tramitació prevista als articles 119.1.d i 119.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, o bé mitjançant modificació puntual de POUM.

FASE 2

PAU 21 Lloret Blau.

1er semestre 2025	*Redacció, tramitació i aprovació inicial canvi de sistema d'actuació PAU 21 Lloret Blau.
-------------------	---

En l'exercici següent a l'entrada en vigor del canvi de sistema d'aquest PAU, (s'estima 2026) és dotarà partida per tal de licitar l'encàrrec del contracte de serveis per la redacció del projecte d'urbanització i del projecte de reparcel·lació del PAU, als efectes de repartir el cost econòmic de l'execució de la xarxa de clavegueram en funció del coeficient de participació de cada parcel·la.

Any 2026-2027	*Redacció, tramitació i aprovació projecte urbanització i reparcel·lació PAU 21 Lloret Blau.
---------------	--

Any 2028-2029	*Licitació de les obres i inici execució obres
---------------	--



FASE 3

PAU 18 Serra Brava Sud i PAU 22 La Riviera

1er semestre 2027 *Redacció, tramitació i aprovació inicial canvi de sistema d'actuació PAU 18 Serra Brava Sud i PAU 22 La Riviera

En l'exercici següent a l'entrada en vigor del canvi de sistema d'aquests PAUs, (s'estima 2028), és dotarà partida per tal de licitar l'encàrrec del contracte de serveis per la redacció del projecte d'urbanització i del projecte de reparcel·lació dels PAUs, als efectes de repartir el cost econòmic de l'execució de la xarxa de clavegueram en funció del coeficient de participació de cada parcel·la.

Any 2028-2029 *Redacció, tramitació i aprovació projecte urbanització i reparcel·lació PAU 18 Serra Brava Sud i PAU 22 La Riviera.

Any 2030-2031 *Licitació de les obres i inici execució obres

El calendari previst al punt 11 per al canvi de sistema d'actuació urbanística quedarà interromput en el seu respectiu polígon d'actuació urbanística, si abans d'arribar-hi, l'actual Entitat Urbanística Col·laboradora de Conservació (avui Junta de Conservació) acordés la seva transformació en Junta de Compensació i presentés el corresponent Projecte de Compensació per a la seva tramitació.

Un cop vigent el canvi de sistema, la possibilitat dels propietaris de promoure la gestió urbanística de l'àmbit (Apartat 8 PADURLL), rau en l'aplicació de l'article 140.1 del DI 1/2010, pel qual s'aprova el TRLU.

Lloret de Mar (la Selva), a la data de la signatura electrònica.

Adrià Lamelas i Martínez
Alcalde-president,

Jordi Martínez i Puig,
Regidor de Territori i Seguretat
Ciutadana,

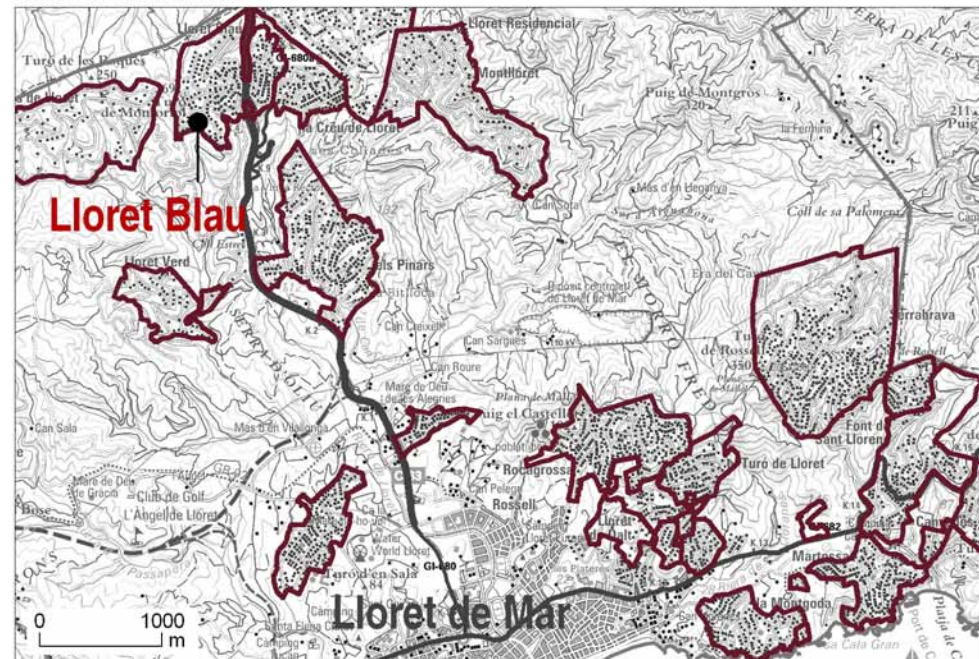
Joan Antoni Escalona Cobo
Regidor d'Obra pública,
manteniment i enllumenat públic

Eva Tiers i Moreno,
Arquitecta-Cap de Servei de Planejament,

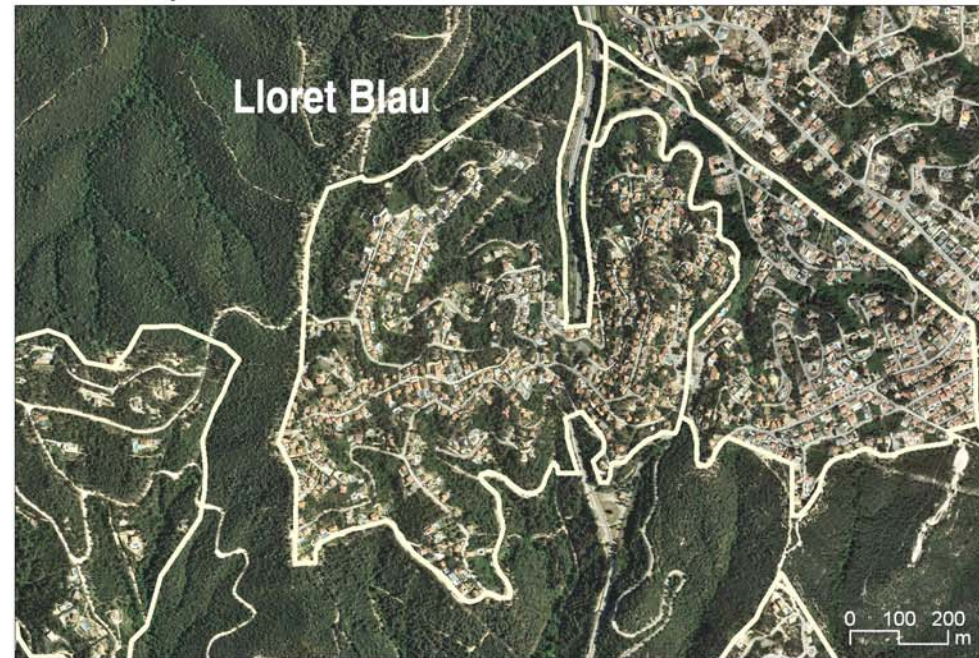
Pere Figuereda i Cairol,
Lletrat/TAG-Cap de Servei d'Obra privada,

Jordi Aulet i Corney
Enginyer-Cap de Serveis públics

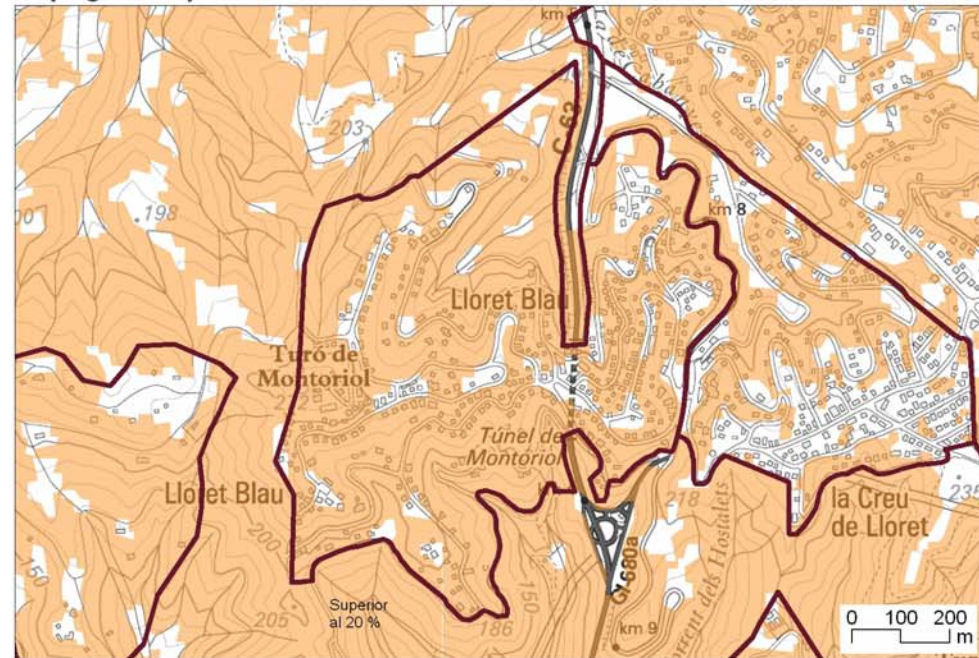
Grau d'aïllament



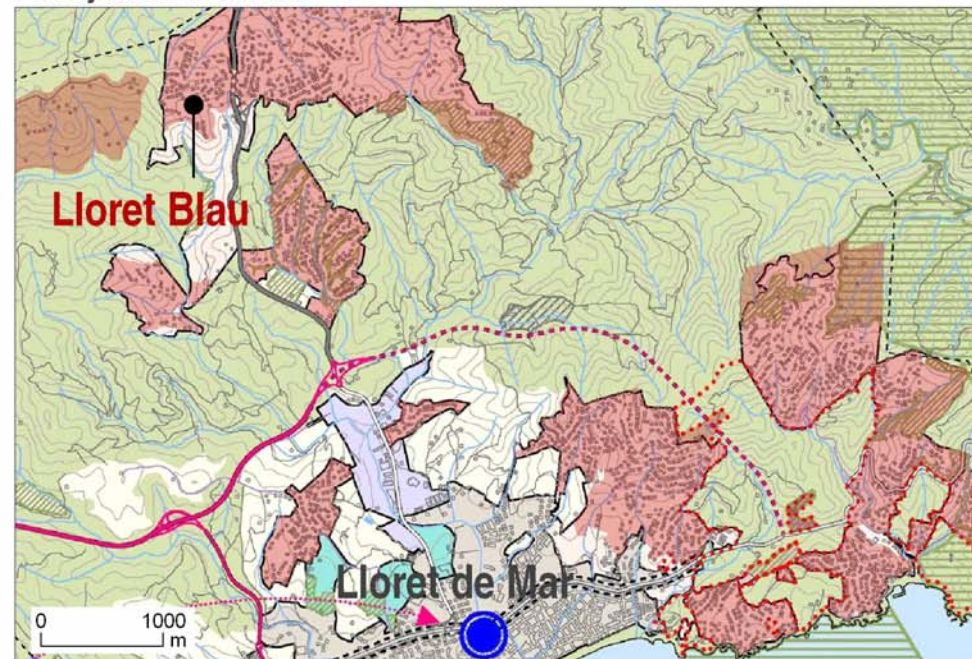
Ortofotomapa



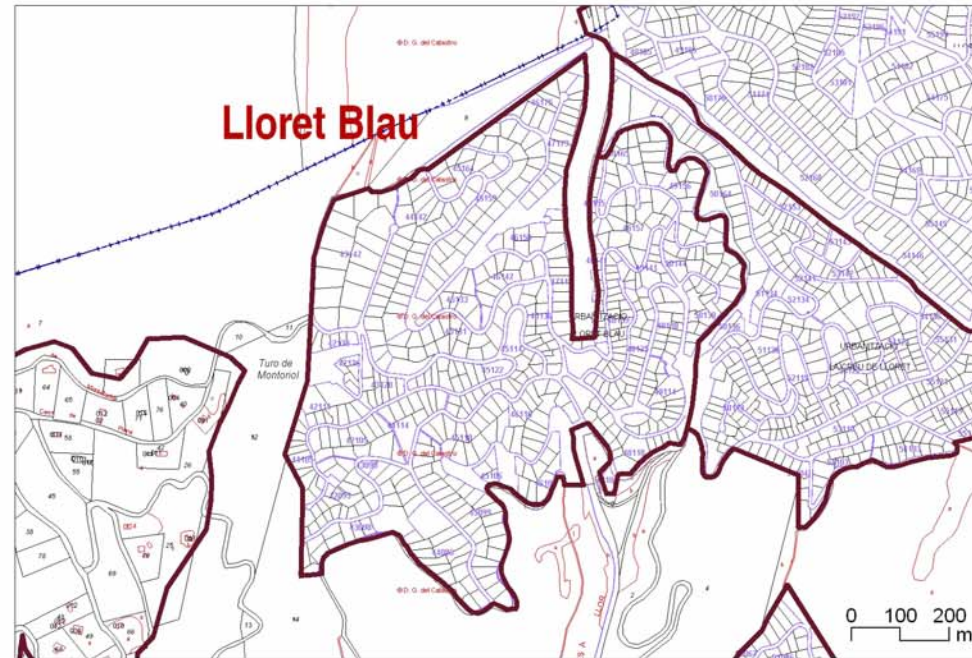
Topogràfic i pendents



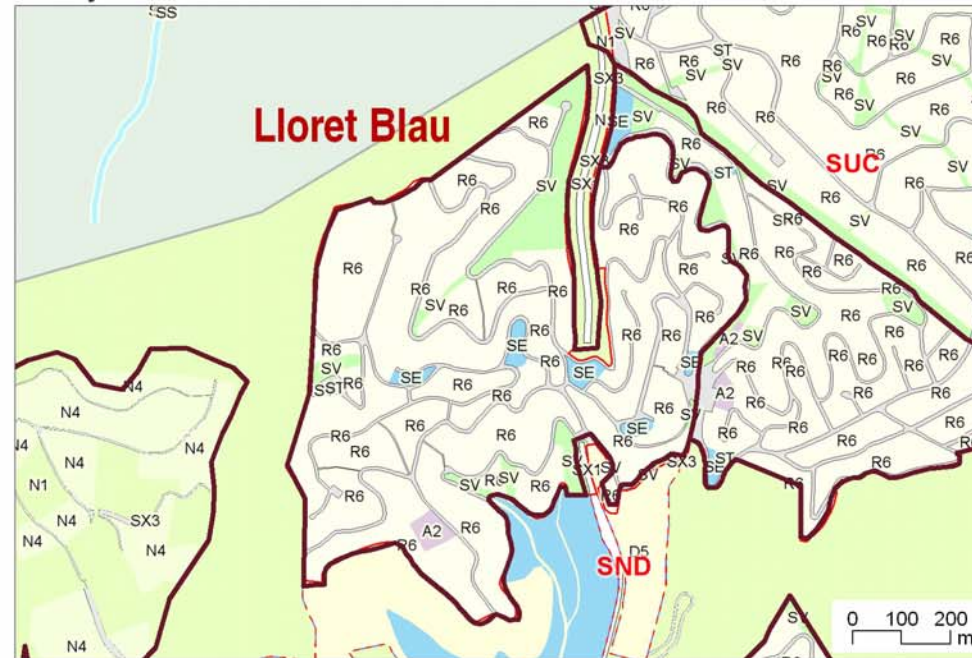
Planejament territorial



Cadastre



Planejament urbanístic



URBANITZACIÓ

Lloret Blau

Municipi: Lloret de Mar

Comarca: Selva

DADES MUNICIPALS

Superfície municipal (ha):	4.870	Parc estimat habitatge 2014	24.940
Població (2014):	38.624	Àmbit territorial:	CG

DADES URBANITZACIÓ

Superfície urbanització (ha):	64,33	Any de construcció:	
Nombre de parcel·les:	693	Població màx estimada (1):	1871,1
Densitat bruta (2):	10,77	Tamany mitjà parcel·la (m2):	928,283

(1) nombre de parcel·les * 2,7 persones

(2) parcel·les / superfície total urbanització

PLANEJAMENT VIGENT

Planejament territorial:	PTPCG	Aprov. Def. i publicació:	2010
Tipus sòl territorial:	Ús residencial		
Estratègies territorials:	Espais lliures interns d'àrees especialitzade		
Planejament sectorial:		Aprov. Def. i publicació:	
Planej. urbanístic general:	POUM	Aprov. Def. i publicació:	2007
Planejament derivat:	Pla parcial de delimitació	Aprov. Def. i publicació:	
Règim del sòl:	Sòl urbà consolidat		
Projecte d'urbanització:		Coefficient edif. bruta:	
Projecte de reparcelació		Recepció obres ajuntament:	Parcial
Cessions fetes:			
Percentatge cessions :			

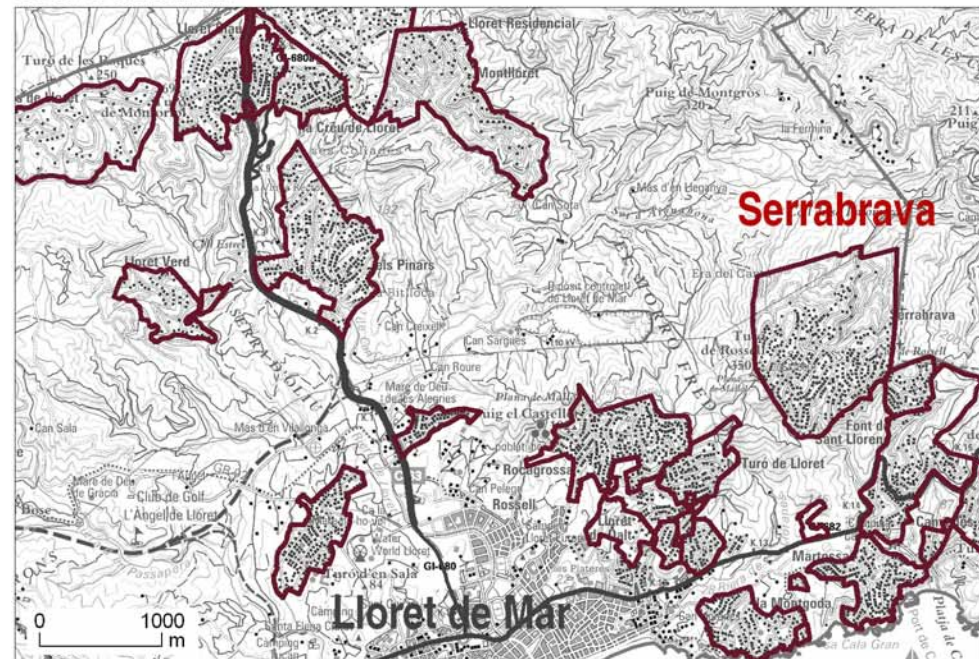
ACCESSIBILITAT

Distància al nucli (m):	5611
Distància a la capital més propera (m):	20920,62697
Grau de satisfacció segons l'accessibilitat de la zona:	Entre baixa i mitjana
Percentatge de veïns satisfets amb l'accessibilitat	

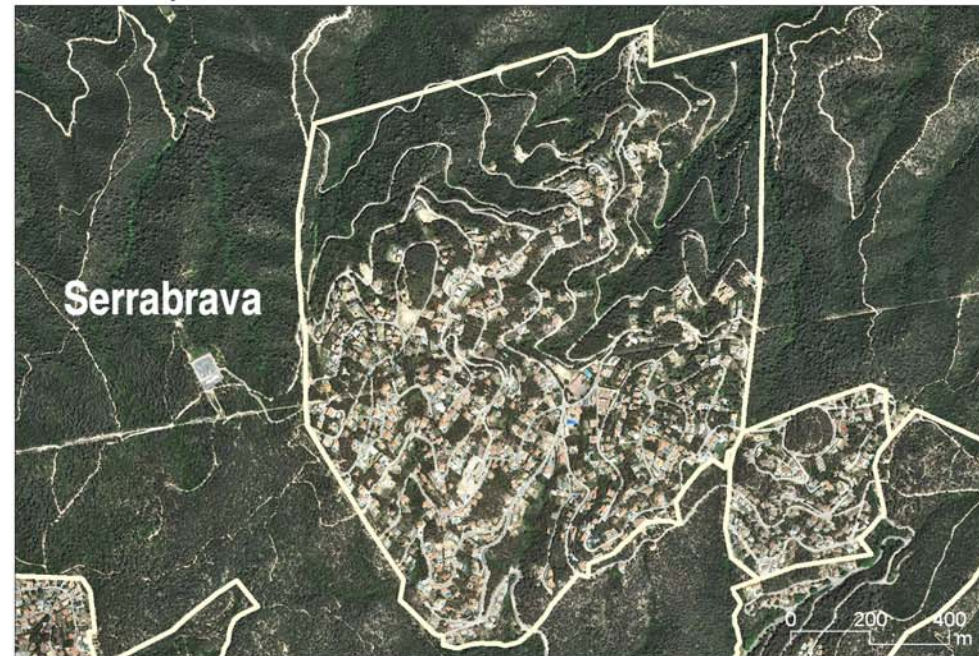
SERVEIS

Valoració paviment:	Adient	Voreres :	Adient
% habitatges amb abastiment d'aigua:	Més de 80%	Qualitat del servei:	Adient
Clavegueram	Entre deficient i regular		
Estat del cablejat elèctric	Entre deficient i regular	Qualitat del servei:	Bo
Enllumenat públic:	Més del 80%	Qualitat del servei:	Bo
Gas:	Dolenta		

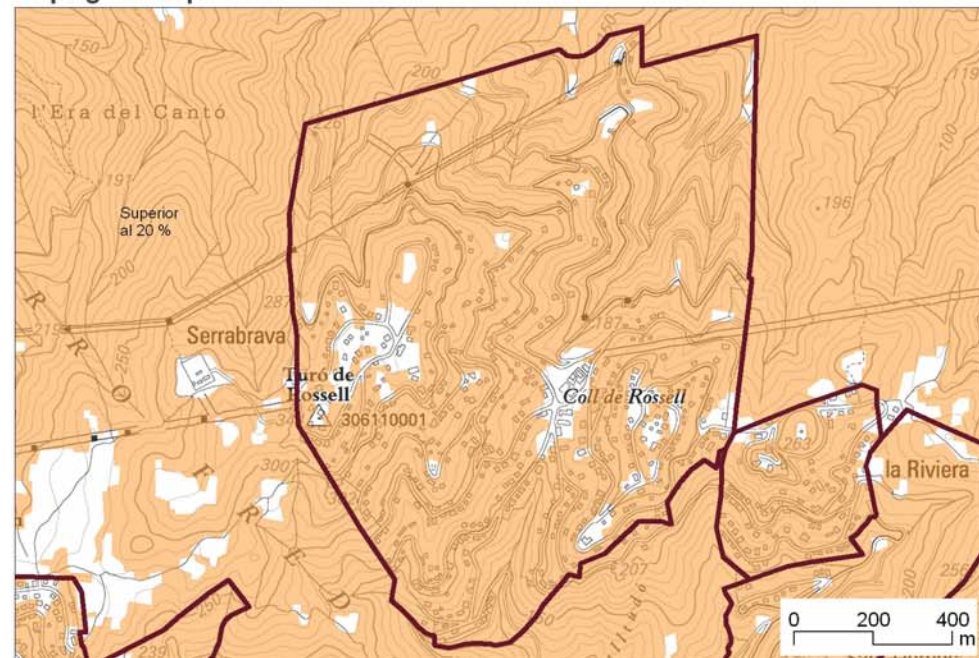
Grau d'aïllament



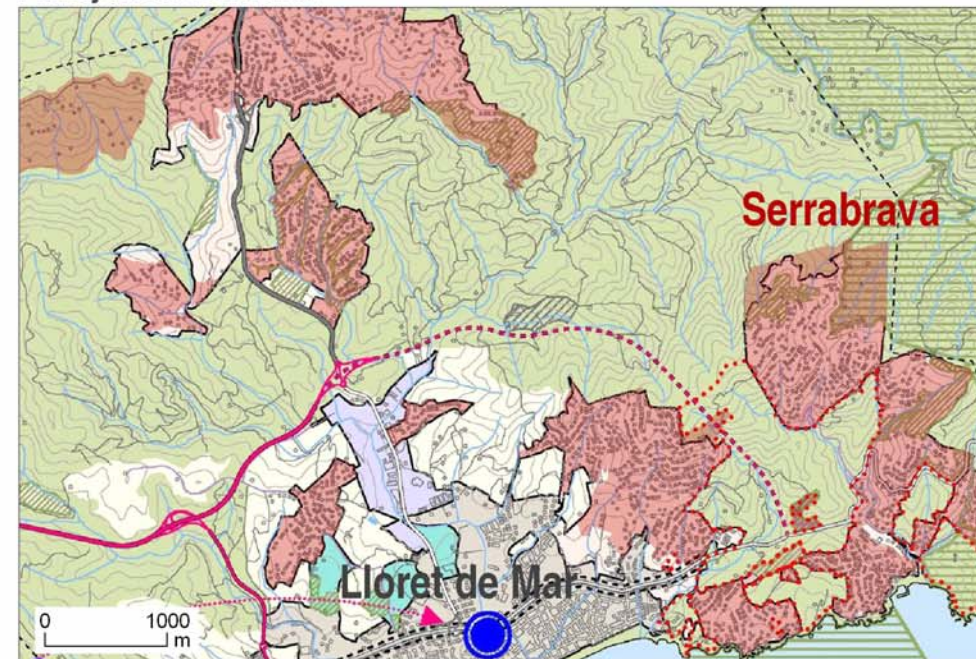
Ortofotomapa



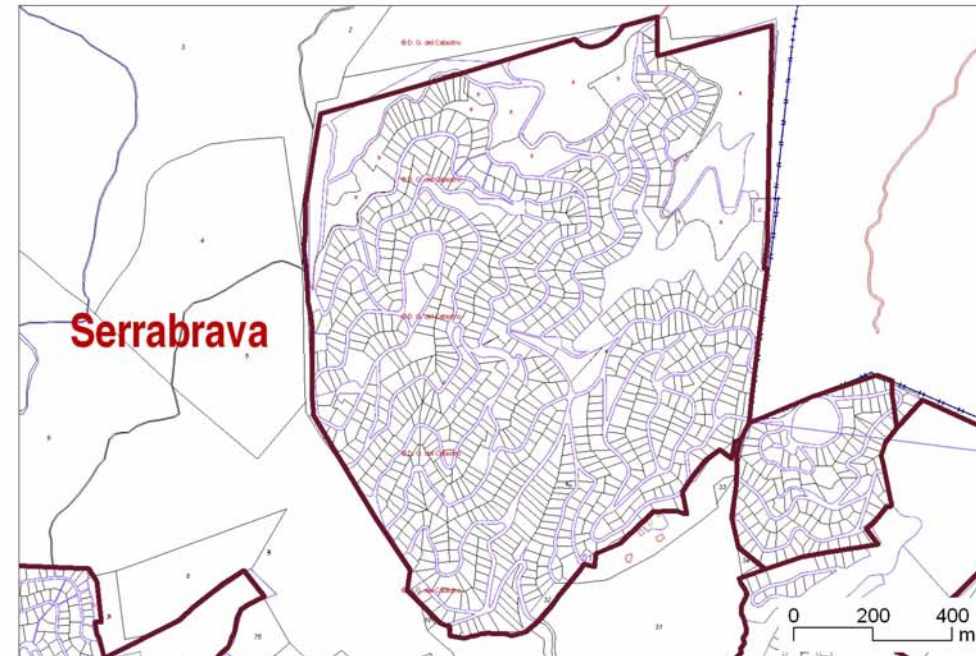
Topogràfic i pendents



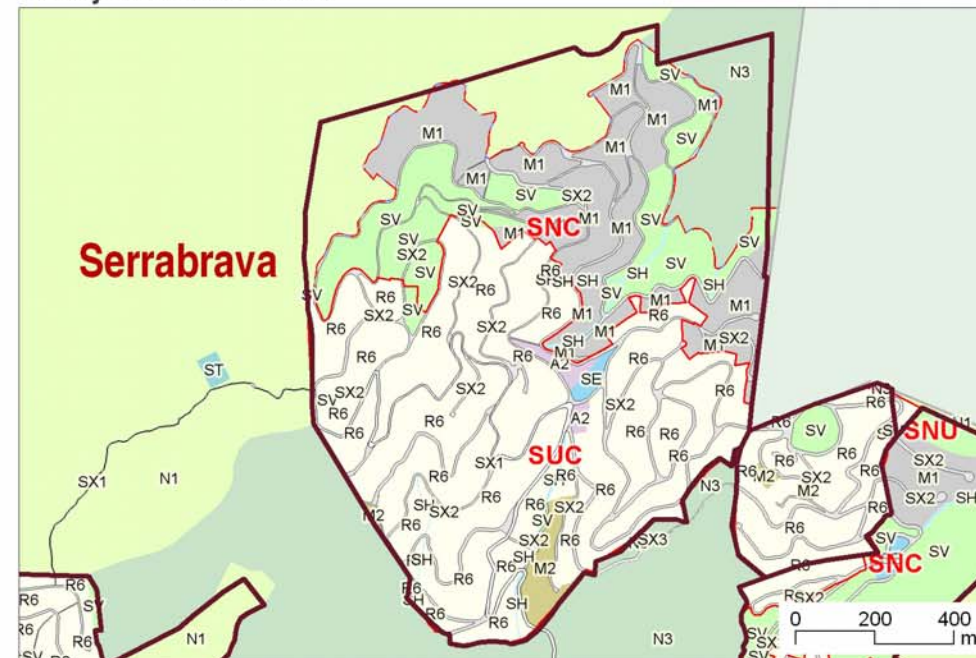
Planejament territorial



Cadastre



Planejament urbanístic



URBANITZACIÓ

Serra Blava, Sud, Nord

Municipi: Lloret de Mar

Comarca: Selva

DADES MUNICIPALS

Superfície municipal (ha):	4.870	Parc estimat habitatge 2014	24.940
Població (2014):	38.624	Àmbit territorial:	CG

DADES URBANITZACIÓ

Superfície urbanització (ha):	136,97	Any de construcció:	
Nombre de parcel·les:	911	Població màx estimada (1):	2459,7
Densitat bruta (2):	6,651	Tamany mitjà parcel·la (m2):	1503,51

(1) nombre de parcel·les * 2,7 persones

(2) parcel·les / superfície total urbanització

PLANEJAMENT VIGENT

Planejament territorial:	PTPCG	Aprov. Def. i publicació:	2010
Tipus sòl territorial:	Ús residencial		
Estratègies territorials:	Espais lliures interns d'àrees especialitzade		
Planejament sectorial:	PEIN XN2000	Aprov. Def. i publicació:	
Planej. urbanístic general:	POUM	Aprov. Def. i publicació:	2007
Planejament derivat:	Pla de millora urbana	Aprov. Def. i publicació:	
Règim del sòl:	Sòl urbà consolidat		
Projecte d'urbanització:		Coefficient edif. bruta:	
Projecte de reparcelació		Recepció obres ajuntament:	No
Cessions fetes:			
Percentatge cessions :			

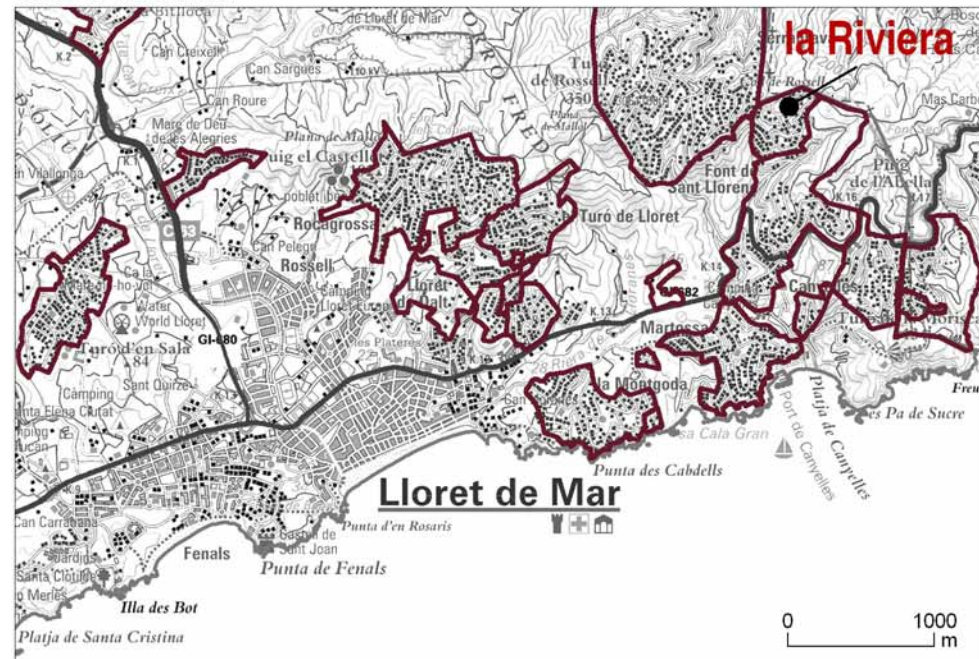
ACCESSIBILITAT

Distància al nucli (m):	3361
Distància a la capital més propera (m):	24913,02954
Grau de satisfacció segons l'accessibilitat de la zona:	Mitjana
Percentatge de veïns satisfets amb l'accessibilitat	

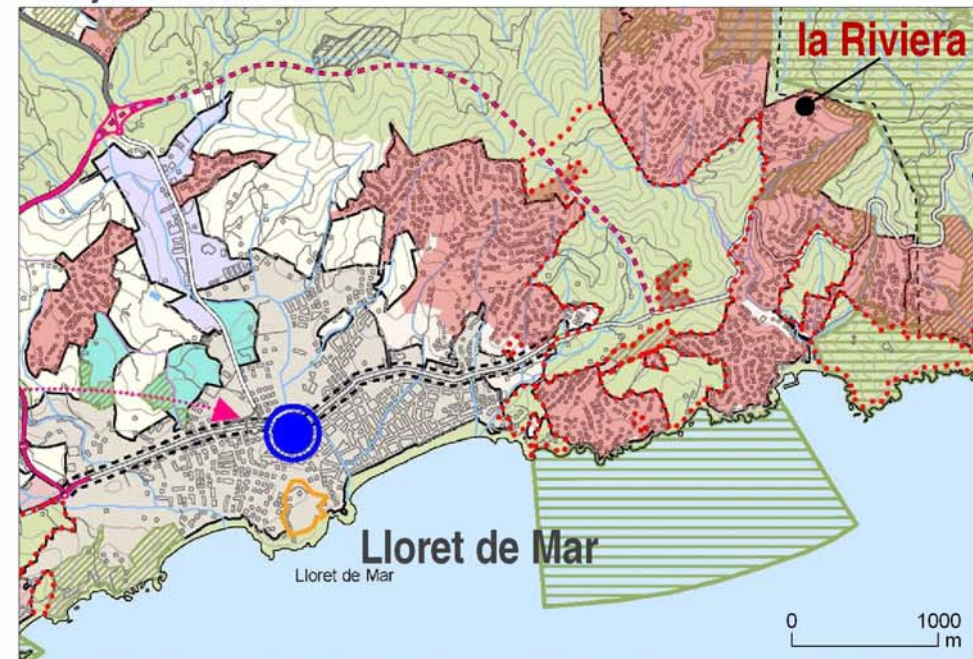
SERVEIS

Valoració paviment:	Adient	Voreres :	Adient
% habitatges amb abastiment d'aigua:	Entre el 60-80%	Qualitat del servei:	Regular
Clavegueram	Deficient		
Estat del cablejat elèctric	Deficient	Qualitat del servei:	Bo
Enllumenat públic:	Més del 80%	Qualitat del servei:	Regular
Gas:	Dolenta		

Grau d'aïllament



Planejament territorial



URBANITZACIÓ

Riviera, la

Municipi: Lloret de Mar

Comarca: Selva

DADES MUNICIPALS

Superfície municipal (ha):	4.870	Parc estimat habitatge 2014	24.940
Població (2014):	38.624	Àmbit territorial:	CG

DADES URBANITZACIÓ

Superfície urbanització (ha):	14,91	Any de construcció:	
Nombre de parcel·les:	132	Població màx estimada (1):	356,4
Densitat bruta (2):	8,853	Tamany mitjà parcel·la (m2):	1129,55

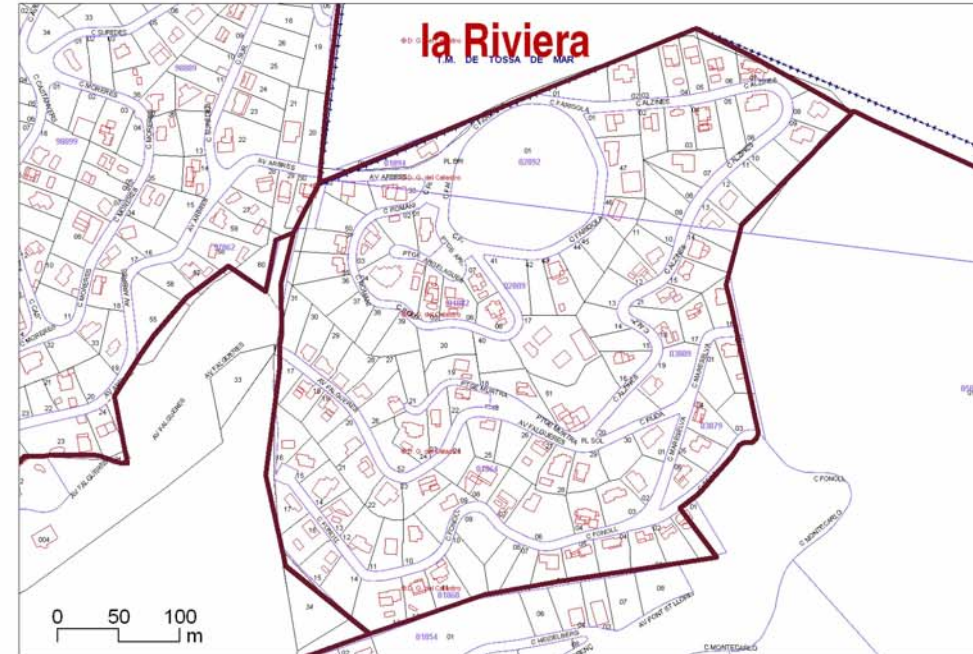
(1) nombre de parcel·les * 2,7 persones

(2) parcel·les / superfície total urbanització

Ortofotomapa



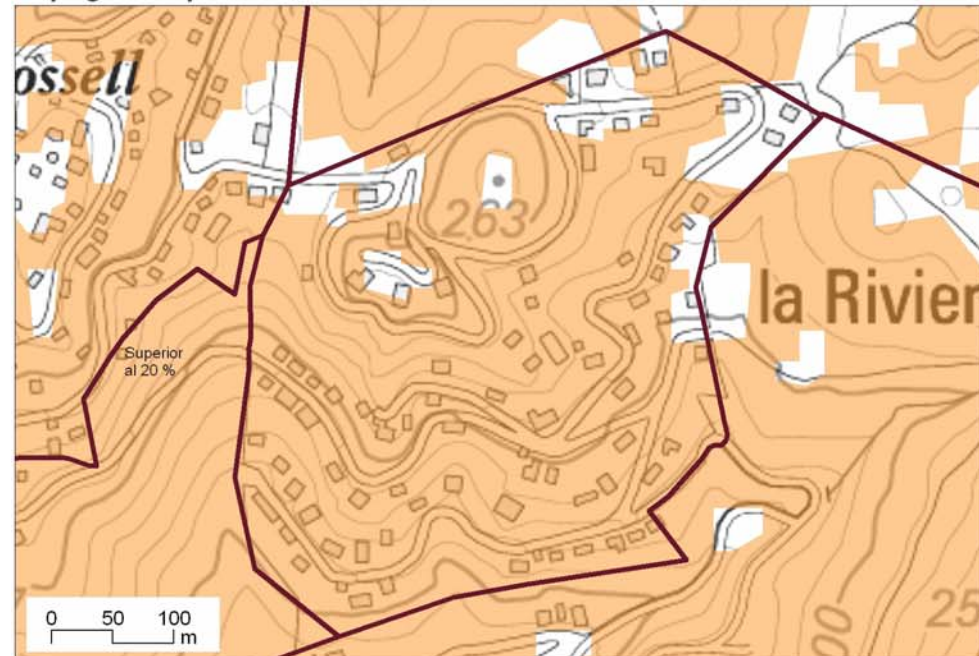
Cadastre



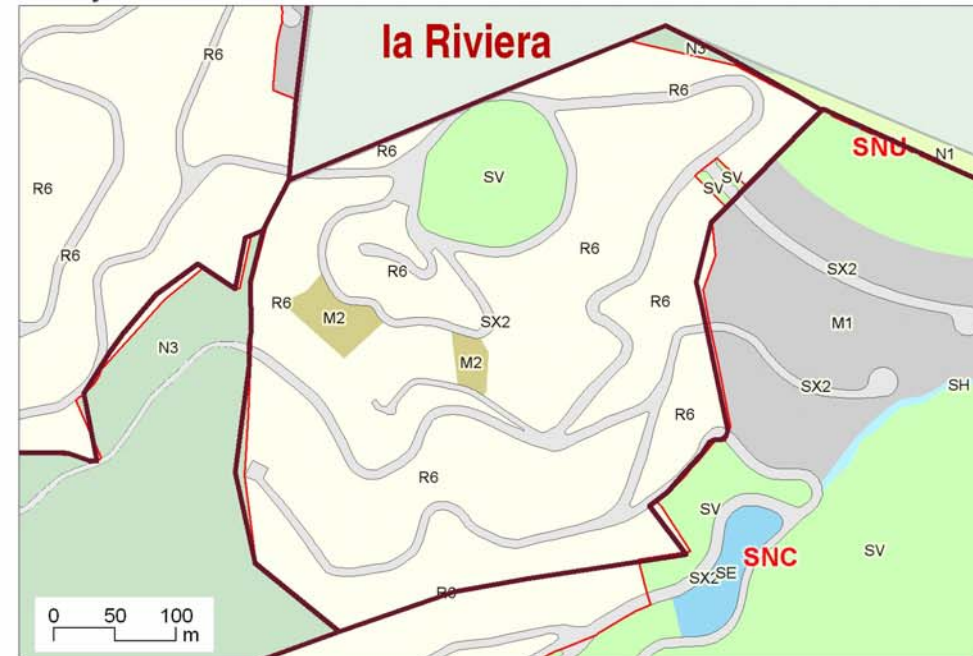
PLANEJAMENT VIGENT

Planejament territorial:	PTPCG	Aprov. Def. i publicació:	2010
Tipus sòl territorial:	Ús residencial		
Estratègies territorials:	Espais lliures interns d'àrees especialitzade		
Planejament sectorial:		Aprov. Def. i publicació:	
Planej. urbanístic general:	POUM	Aprov. Def. i publicació:	2007
Planejament derivat:	Pla de millora urbana	Aprov. Def. i publicació:	
Règim del sòl:	Sòl urbà consolidat		
Projecte d'urbanització:		Coefficient edif. bruta:	
Projecte de reparcelació		Recepció obres ajuntament:	Parcial
Cessions fetes:			
Percentatge cessions :			

Topogràfic i pendents



Planejament urbanístic



ACCESSIBILITAT

Distància al nucli (m):	3585
Distància a la capital més propera (m):	24913,02954
Grau de satisfacció segons l'accessibilitat de la zona:	Entre baixa i mitjana
Percentatge de veïns satisfets amb l'accessibilitat	

SERVEIS

Valoració paviment:	Adient	Voreres :	Adient
% habitatges amb abastiment d'aigua:	Entre el 60-80%	Qualitat del servei:	Regular
Clavegueram	Deficient	Qualitat del servei:	Bo
Estat del cablejat elèctric	Deficient	Qualitat del servei:	Regular
Enllumenat públic:	Més del 80%		
Gas:	Dolenta		