



Data: 27 de setembre de 2010

RV: /

RN: 2009 / 038930 / G

Il·lm. Sr. Alcalde - President de l'Ajuntament
 Ajuntament de Lloret de Mar
 Plaça Vila, 1
 17310 Lloret de Mar
 Selva

Generalitat de Catalunya Girona	
Núm. 0072S /	41527
29 SET. 2010	
Data	Hora 16.09
Registre de sortida	

Assumpte: Sol·licitud per a la reforma i adequació d'un conjunt d'edificacions existents per a habitatge auxiliar per a familiars i convidats annex a l'habitatge principal del terme municipal de Lloret de Mar.

Num. Registre: E2010018904
 Data/Hora: 04/10/2010 14:21:21
 REGISTRE D'ENTRADA

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 21 de juliol de 2010, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta:

Vista la proposta de la ponència tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta comissió acorda:

1.- Informar favorablement la sol·licitud per a la reforma i adequació d'un conjunt d'edificacions existents per a habitatge auxiliar per a familiars i convidats annex a l'habitatge principal, promogut per Flinder Data, SL i tramès per l'Ajuntament de Lloret de Mar, de conformitat amb el procediment que assenyala l'article 50 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, amb les condicions següents:

- La llicència d'obres es condicionarà a la reducció de la superfície construïda de la planta soterrani, (aproximadament 300 m2) i en aquesta planta soterrani no admetran els usos de dormitoris de familiars, ni àrees de dormitoris de convidats, ni tampoc les àrees comuns de familiars i convidats, concentrant únicament en aquesta planta la resta de zones, com la zona d'explotació forestal de la finca i com l'àrea d'instal·lacions d'aigua, electricitat i telecomunicacions i l'àrea d'aparcament.

- Caldrà incorporar les prescripcions establertes en l'informe de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge.

2.- Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei



30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

La qual cosa us comuniquem pel vostre coneixement i efectes adients.

EL CAP DEL SERVEI

LA SECRETÀRIA DE LA COMISSIÓ


Camil Cofan Amiel


Sònia Bojarull Serrat

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Servei Territorial d'Urbanisme
C/Plaça de Pompeu Fabra, 1
17002 Girona



Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Sessió PT: 20 de juliol de 2010

Sessió CU: 21 de juliol de 2010

Núm. ordre del dia: 109

Expedient: 2009 / 038930 / G

Assumpte : Sol·licitud per a la reforma i adequació d'un conjunt d'edificacions existents per a habitatge auxiliar per a familiars i convidats annex a l'habitatge principal

Interessat: Flinder Data, SL

Terme municipal: Lloret de Mar

Comarca: Selva

PROPOSTA DE LA PONÈNCIA TÈCNICA

Objecte

La reforma i adequació d'un conjunt d'edificacions existents per a habitatge auxiliar per a familiars i convidats annex a l'habitatge principal

Tramitació municipal

Informació pública: un mes, amb publicació en el BOP núm. 125 de 30.06.2008 i al Diari de Girona de 18.06.2008.

Al·legacions

No consta que s'hagin presentat al·legacions durant el termini d'exposició pública, segons certificat que consta a l'expedient de data 1 de setembre de 2009.

Tràmit de la Comissió

Informe per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme, d'acord amb l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

Informes organismes

Informe del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, de data 21 de febrer de 2008, que estableix que l'actuació no és comprès ni afecta a un Pla Sectorial Agrari a la zona.

Informe del Servei Geològic de Catalunya de data 14 de febrer de 2008, que l'actuació no afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.



Informe favorable amb recomanacions de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge, de data 13 de gener de 2009.

Informe desfavorable amb consideracions del Departament de Medi Ambient i Habitatge, de data 13 de març de 2008, entre d'altres determina:

- Que no s'integra en el conjunt
- Es fan enderrocs i obra nova
- Contradiu l'esperit de Xarxa natura 2000

Posteriorment, l'esmentat Departament de Medi Ambient i Habitatge, en dates 23 de juny de 2008 i 9 de juliol de 2010 va emetre altres informes amb caràcter desfavorable.

Informe de la Direcció General de Ports Aeroports i Costes de data 28 de febrer de 2008 determinant que les obres es troben fora de la zona de servitud.

Nou informe favorable de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge, de data 1 de juliol de 2010 on determina que per tal de millorar la seva integració paisatgística s'estableixen les mesures recomanades següents:

- Plantar vegetació arbòria al voltant de l'edificació, amb l'objectiu de mitigar la seva presència en el paisatge i d'establir vincles amb l'espai forestal circumdant. Utilitzar espècies i marcs de plantació propis del paisatge de l'entorn, evitant la creació d'una imatge enjardinada i aliena al lloc.

Antecedents. Planejament vigent

Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Lloret de Mar, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 26 de juny de 2007 i publicat al DOGC en data 24 d'octubre de 2007.

La zona afectada es troba en sòl no urbanitzable, amb clau 5.CPEIN i està regulat per la normativa urbanística del POUM en els articles 260, 261, 262, 292, 293 i concordants.

El POUM de Lloret de Mar conté el catàleg de masies i cases rurals i concretament al mas can Juncadella li correspon la fitxa núm. M 22. Entre les condicions específiques, s'indica que, a part de l'habitatge familiar, es pot destinar a un establiment rural i s'autoritza, mitjançant un acurat projecte, la modificació de façanes, tot conservant la composició horitzontal de l'edifici

El sostre edificable total es preveu que sigui l'existent actualment, a situar en els àmbits de Can Juncadella de dalt i a la zona dels masovers assenyalada al plànol normatiu G4. També s'assenyala que caldrà enderrocar l'edifici de planta rectangular de PB+2PP situat entre Can Juncadella de dalt i la zona dels masovers poden-se recolocar a l'esmentada zona dels masovers.



L'indret de Can Jundadella també està inclòs en el Catàleg de béns protegits de Lloret de Mar, amb el codi B-52, amb protecció de l'envolvent. En la fitxa s'indica que s'autoritza, mitjançant projecte acurat, la modificació d'elles façanes, tot conservant la composició horitzontal de l'edifici. Pel que fa al sostre, s'assenyalen les mateixes indicacions a què es fa esment en el catàleg de masies i cases rurals.

Descripció de la proposta

Aquesta actuació, es troba situada a 2.800 m a l'est del nucli de Lloret de Mar tocant a la zona marítima terrestre, a uns 200 m a l'oest de la finca anomenada Can Joncadella, sota el turó de Cala Morisca.

En data 12 de novembre de 2009 es va aportar un primer projecte d'obres de reforma i adequació d'edificacions auxiliars en habitatge unifamiliar. Posteriorment, en data 29 de juny de 2010 es va trametre un projecte modificat en el qual es fa una nova proposta modificant lleugerament la primera quant a superfícies, però manté els criteris de fer una nova edificació i compactar les edificacions i enderrocar les construccions que es localitzen més a l'est i a l'oest de les construccions existents.

Aquesta nova proposta contempla una superfície dedicada a l'explotació agrícola-forestal de 377,72 m² construïts; també es fa una disminució del programa familiar passant de 15 a 13 dormitoris i disminuint les places de garatge de 19 a 15 places.

La superfície d'ocupació en planta segons aquesta modificació del projecte bàsic és de 999,48 m² inferiors a l'existent de 1.265,23 m²

Les superfícies construïdes amb la nova proposta són en planta soterrani de 1.519,75 m², en planta baixa de 842,80 m² i en planta primera de 839,10 m², en total 1.681,90 m², en contraposició a la proposta anterior dels 1.834,81 m² inicials totals de les dues plantes i 1.539,08 m² de soterrani. Sempre aquestes superfícies són inferiors als 1.910,39 m² de l'edificació original existent.

En les diferents plantes es localitzen diverses zones com són:

- Àrea dormitoris familiars
- Àrea dormitoris convidats
- Àrea comuns familiars i convidats
- Àrea zona aparcament
- Àrea dormitoris de servei
- Àrea comuns de servei
- Àrea de servei i instal·lacions
- Àrea d'explotació forestal

En la planta soterrani s'ocupa una superfície construïda de 1.519,75 m² segons determina la memòria del projecte bàsic presentat i que està format bàsicament per 5 zones:

- Zona d'explotació forestal de la finca



- Àrea exterior de secat del suro extret d'unes 30 ha de la propietat
- Àrea d'aparcament de tractor i remolc
- Aparcament de 2 automòbils agrícoles
- Magatzem material d'extracció
- Magatzem utensilis agraris
- Menjador laboral agrari
- Vestuaris personal de treball
- Bany i dutxes personal de treball
- Zona d'aparcaments familiars
 - Zona d'aparcament de 15 cotxes
- Zona de servei
 - Àrea de manteniment i emmagatzematge de l'habitatge
 - Àrea d'instal·lacions d'aigua, electricitat, telecomunicacions etc...
 - Àrea d'emmagatzematge cuina familiar i convidats
- Zona esportiva i benestar
- Zona de lleure familiar

En la planta baixa amb una superfície construïda de 842,80 m², està organitzat en diverses zones entre les que cal destacar les següents:

- Zona d'administració cap explotació forestal
- Zona de serveis
 - Àrea de cuina
 - Àrea de seguretat
- Zona de menjadors
 - Àrea de menjadors familiars
 - Àrea de menjador convidats
 - Àrea d'aperitiu
 - Àrea de té, cafè i celler
 - Escales independents de comunicació amb dormitoris de familiars i convidats
- Zona d'estar
 - Àrea de sala infantil familiars i convidats
 - Àrea de sala d'estar d'adults familiars i convidats

En la planta primera amb una superfície construïda de 839,10 m², està organitzat en diverses zones entre les que cal destacar les següents:

- Zona dormitoris familiars
 - Dormitori principal 1
 - Dormitori 2
 - Dormitori 3
 - Dormitori 4
- Zona dormitori convidats
 - Dormitori 5
 - Dormitori 6
 - Dormitori 7



- Dormitori 8
- Zona dormitoris caps de servei personal de la residència principal
 - Dormitori 9
 - Dormitori 10
 - Estar menjador servei personal
 - Dormitori 11
 - Dormitori 12
 - Dormitori 13

Valoració de l'expedient

Pel que fa a la tramitació, si bé en l'acord adoptat per la Junta de Govern Local de 30 d'octubre de 2009 es fa esment que es tramita pel procediment de l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme, cal indicar que al tractar-se de la reforma d'una edificació inclosa en el catàleg de masies i cases rurals, li correspon la tramitació prevista a l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'esmentat article 50 disposa que els projectes de reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable han d'ésser sotmesos a informació pública per l'Ajuntament, per un termini de vint dies, i a l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, que s'ha d'emetre en el termini de dos mesos. La llicència corresponent només es pot atorgar si el dit informe és favorable i, si escau, ha de fixar les mesures correctores i les condicions de caràcter urbanístic a què fa referència l'article 48.2.

Tal com s'ha indicat anteriorment, el catàleg de masies i cases rurals de Lloret de Mar incorpora el mas can Juncadella a la fitxa núm. M 22, segons la qual el projecte d'ampliació haurà de mantenir l'estil de l'edificació original, constituint un conjunt arquitectònic coherent i harmonitzat amb el paisatge.

Segons determina la nova proposta s'enderroquen les edificacions situades als extrems i es concentra l'edificabilitat a l'espai central aconseguint una reducció de la superfície d'ocupació i la concentració de volums. També es fa tot un seguit de consideracions tècniques, constructives i funcionals per tal de justificar l'enderroc de les edificacions existents.

Així mateix s'adapten àrees de l'edifici per a usos d'explotació forestal i agrícola i això comporta disminució de la superfície de l'edifici amb disminució del programa familiar i un augment del programa agrícola- forestal.

Aquesta nova proposta manté l'edificabilitat per sota de l'existent i la superfície d'ocupació en planta també és inferior; aquestes són:

- Les superfícies construïdes amb la nova proposta són en planta soterrani de 1.519,75 m², en planta baixa de 842,80 m² i en planta primera de 839,10 m², en total 1.681,90 m², en contraposició a la proposta anterior dels 1.834,81 m² inicials totals de les dues plantes i 1.539,08 m² de soterrani. Sempre



aquestes superfícies són inferiors als 1.910,39 m² de l'edificació original existent.

- La superfície d'ocupació en planta s de 999,48 m² inferiors a l'existent de 1.265,23 m²

Tal com s'ha indicat en l'apartat d'antecedents, la fitxa núm.22 del vigent catàleg de masies i cases rurals, ja contempla l'enderroc d'un edifici de PB+2 situat entre can Juncadella de dalt i la zona dels masovers podent-se recolocar a l'esmentada zona dels masovers.

Pel que fa a al integració paisatgística de la nova proposta, l'informe favorable de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge, de data 1 de juliol de 2010 estableix una mesura a tenir en compte:

- Plantar vegetació arbòria al voltant de l'edificació, amb l'objectiu de mitigar la seva presència en el paisatge i d'establir vincles amb l'espai forestal circumdant. Utilitzar espècies i marcs de plantació propis del paisatge de l'entorn, evitant la creació d'una imatge enjardinada i aliena al lloc.

Analitzada la proposta presentada, es pot valorar favorablement des del punt de vista urbanístic, ja que suposa una millor integració de les edificacions i s'ajusta als criteris assenyalats en la fitxa del Catàleg de masies i cases rurals. Això no obstant, no es considera convenient utilitzar la planta soterrani per fer un programa d'habitatge ja que no reuneix les condicions òptimes d'habitabilitat. En aquest sentit, caldria concentrar aquest espai únicament per a instal·lacions i activitats relacionades amb l'explotació forestal, ja que existeix prou espai en la planta baixa i en la planta primera per desenvolupar el programa d'habitatge proposat.

S'hauria de canviar l'ús de la planta soterrani i no admetre l'ús de les àrees de dormitoris de familiars, ni les àrees de dormitoris de convidats, ni tampoc les àrees comuns de familiars i convidats; que corresponen als diferents tons de color groc de la planta soterrani. En coherència, atesa la reducció de l'ús seria convenient també reduir la superfície d'ocupació de la planta soterrani i eliminar la zona més al sud-est, que correspondria a la zona groga que limita amb la zona d'aparcaments, que té una forma de "L" inclinada i té una superfície aproximada de 300 m², aspectes que contribuiran, a més, a minimitzar els moviments de terres.

La modificació del projecte presentat en data 29 de juny de 2010, s'ajusta al Catàleg de masies, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 26 de juny de 2007, per la qual cosa es pot informar favorablement la proposta, condicionant la llicència d'obres a la reducció de la superfície construïda de la planta soterrani, (aproximadament 300 m²) i canviant l'ús d'aquesta planta soterrani no admetent l'ús de les àrees de dormitoris de familiars, ni les àrees de dormitoris de convidats, ni tampoc les àrees comuns de familiars i convidats, concentrant únicament en aquesta planta la resta de zones, com la zona d'explotació forestal de la finca i com l'àrea d'instal·lacions d'aigua, electricitat i telecomunicacions i àrea d'aparcament. Per últim, caldrà incorporar les prescripcions establertes en l'informe de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge.



Fonaments de dret

- Art. 47 a 51 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

Article 58 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Proposta a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Per tot l'exposat, la Ponència Tècnica proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, l'adopció de l'acord següent:

1.- Informar favorablement la sol·licitud per a la reforma i adequació d'un conjunt d'edificacions existents per a habitatge auxiliar per a familiars i convidats annex a l'habitatge principal, promogut per Flinder Data, SL i tramès per l'Ajuntament de Lloret de Mar, de conformitat amb el procediment que assenyala l'article 50 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, amb les condicions següents:

- La llicència d'obres es condicionarà a la reducció de la superfície construïda de la planta soterrani, (aproximadament 300 m2) i en aquesta planta soterrani no admetran els usos de dormitoris de familiars, ni àrees de dormitoris de convidats, ni tampoc les àrees comuns de familiars i convidats, concentrant únicament en aquesta planta la resta de zones, com la zona d'explotació forestal de la finca i com l'àrea d'instal·lacions d'aigua, electricitat i telecomunicacions i l'àrea d'aparcament.

- Caldrà incorporar les prescripcions establertes en l'informe de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge.

2.- Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.