



ES CÒPIA

Informe sobre la sol·licitud d'autorització d'obres de reforma i adequació d'un conjunt d'edificacions existents, com a habitatge auxiliar per a familiars i convidats a la finca Can Juncadella, Lloret de Mar (Selva), propietat on s'ha executat la construcció d'una escala per accedir a cala Morisca i la remodelació de la pista forestal dins de la propietat, sense informe previ d'aquest Departament

1- Identificació de l'expedient

Expedient DMAH:	2009STGIRPRE163 AMN 20080791-bis	Data entrada:	30 d'abril de 2009
Data document tècnic:	23 de juny de 2009		
Municipi:	Lloret de Mar	Comarca:	Selva
Sol·licitant:	Ajuntament de Lloret de Mar	Promotor:	Flinder Data S.L.
Espai natural afectat:	Massís de les Cadiretes		
Nivell de protecció:	Espai d'interès natural (Decret 328/1992) Espai designat com a ZEPA i proposat com a LIC (codi ES5120013)		
Actuació:	Sol·licitud d'autorització d'obres de reforma i adequació d'un conjunt d'edificacions existents, com a habitatge auxiliar per a familiars i convidats. En aquesta finca a més hi ha la construcció d'una escala per accedir a cala Morisca, finca Can Juncadella i remodelació de la pista existent dins de la propietat, ambdues actuacions executades sense autorització d'aquest Departament		

2- Fonaments de dret

Aquest informe s'emet en virtut d'allò previst al Decret 67/1991, de 8 d'abril, pel qual s'assignen competències i funcions al Departament de Medi Ambient (article 1.2.b) i al Decret 125/2005, de 14 de juny, de reestructuració dels serveis territorials del Departament de Medi Ambient i Habitatge (article 8).

Per raó de la seva ubicació resulten d'aplicació les determinacions establertes en:

- Llei 12/ 1985, de 13 de juny, d'espais naturals.
- Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.
- Resolució MAH/3580/2004, de 20 de desembre, per la qual es fa públic l'Acord del Govern de 14 de desembre de 2004, d'aprovació definitiva del Pla especial de delimitació definitiva de l'espai del PEIN Massís de Cadiretes.
- Directiva 92/43/CEE del Consell, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació de los hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres (Directiva Hàbitats).



- Acord de GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC).
- Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
- Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.

3- Antecedents

Aquesta Àrea del Medi Natural, en relació amb la finca can Juncadella, ha participat en els següents expedients:

- Informe AMN20080425²²³, de 13 de març de 2008, respecte obres de rehabilitació de l'edificació existent a la Av. de Canyelles, 4, situat a la platja de Canyelles, en el paratge de Can Juncadella, de caràcter desfavorable, atès que l'enderroc d'immobles per ser substituïts per altres edificis de nova planta es tracta d'una edificació i atès el que estableixen les directrius de la xarxa Natura 2000 en relació amb els espais de muntanya litoral, s'informa desfavorablement aquest projecte.
- AMN 20080791, de 17 d'octubre de 2008, sobre les escales que baixen a cala Morisca
- El FE-G-52/2008 d'obertura de vials –remodelació / eixamplament de la pista forestal- sense autorització

En conseqüència, es tractaran cadascun d'ells per separat i s'hi farà una relació dels fets que han tingut lloc en la tramitació dels dos expedients fins al moment de redactar aquest informe.

4- Discussió

4-1 Obres de rehabilitació de l'edificació existent

En data 30 d'abril, es rep un ofici de l'Ajuntament de Lloret de Mar amb el qual es presenten les al·legacions fetes pel representant de la propietat a l'informe emès per aquesta Àrea del Medi Natural el 13 de març de 2008. També s'hi incorpora la modificació de l'informe paisatgístic. L'objecte d'aquest informe és analitzar aquests documents i emetre un nou dictamen o conclusió.

Tot i que s'argumenta una reducció de la superfície construïda i que aquest fet afavoreix la flora i la fauna, es tracta inequívocament d'una nova edificació, per a la qual s'ha d'analitzar el que obliga el POUM de Lloret de Mar i les directrius de la normativa sectorial que en ambdós casos es referiran a noves edificacions si aquestes estan vinculades a l'ús agrícola, forestal i/o ramader.



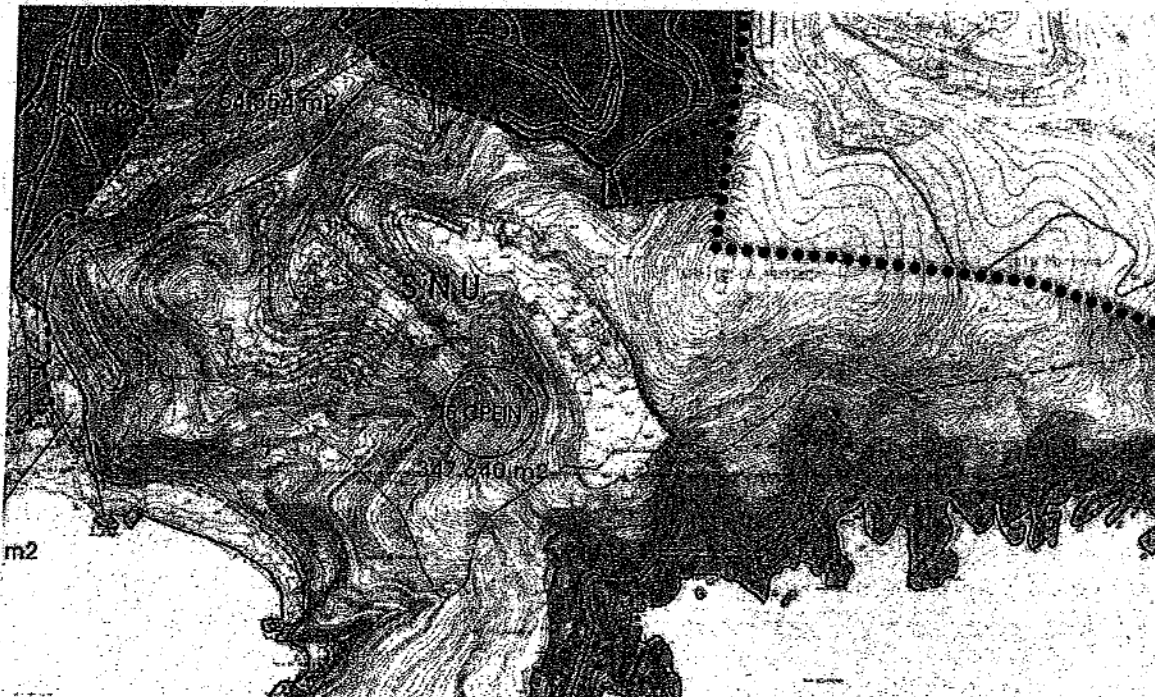
ÉS CÒPIA

Segons el **POUM de Lloret de Mar**, la finca de Can Juncadella forma part de la clau 5. CPEIN, classificació inclosa en el **sòl no urbanitzable**. En l'apartat normatiu el planejament estableix en el seu article 284.1 que *"en sòl no urbanitzable, no es podran realitzar d'altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles, ramaderes, pecuàries o forestals que tinguin relació amb la naturalesa i el destí de la finca"*.

Per tot això, amb la normativa municipal no es permet l'ús d'habitatge familiar sinó és *"directament i justificadament associat a algunes de les activitats a què es refereix l'apartat anterior"* i únicament es podran autoritzar en els termes establerts a la legislació urbanística i sectorial.

Per tot això, **tant el propi POUM no permet l'edificació d'aquests habitatges** –tot i que l'escrit de les al·legacions exposa l'enderrocament d'alguns edificis preexistents i la construcció d'immobles en punts propers, però sense ser en el mateix emplaçament, tal com es desprèn dels plànols que s'han presentat- si no es justifica l'ús agrícola, pecuari, ramader o forestal. Malgrat el text d'al·legacions afirma que *"el conjunt de l'edificació s'ha projectat per donar habitatge a les persones que es dediquin per una banda a una activitat agrícola amb explotació limitada de les diferents bancades existents pel propi consum, i per altra banda el manteniment de la zona boscosa de pins i 'explotació surera (...) que s'ha netejat de forma sistemàtica el sota-bosc (...) i extraient suro"* **aquests fets no són l'activitat principal dels usuaris dels habitatges**, per la qual cosa contradiu els objectius del POUM.

Pel que fa a la legislació sectorial, a la qual es refereix el POUM, s'ha de citar que en estar la finca dins de la **xarxa Natura 2000**, cal aplicar les **directrius** que per a aquesta estableix l'Acord de Govern 112/2006 les quals **ratifiquen el que determina l'ordenació urbanística municipal** que no autoritza llur construcció si l'activitat econòmica no està orientada bàsicament (o justificadament) al sector primari.



Situació de la finca i llur qualificació urbanística segons el POUM de Lloret de Mar.



4-2 Escales i obres per accedir a la cala Morisca

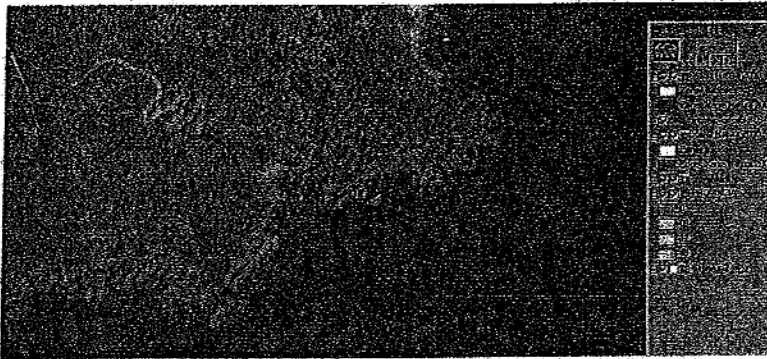
En data 24 d'octubre de 2008, l'Àrea del Medi Natural va enviar a l'Assessoria Jurídica d'aquest Departament, l'informe del qual es transcriu seguidament el contingut.

*Cala Morisca, al terme de Lloret de Mar (Selva) és una platja de petites dimensions –uns 30 metres de longitud de llongada o ribera del mar–, resultat de les aportacions sedimentàries del torrent de cala Morisca i de la interacció del mar. El sector de garbí –extrem sud-oest– forma part de l'espai natural massís de les Cadiretes (codi ES5120013), designat com a ZEPA –per la presència del corb marí emplomallat, tot i que el duc i el falcó pelegrí poden ser visitants i nidificants dels espadats litorals– i proposat com a LIC –pels penya-segats de les costes mediterrànies colonitzats per vegetació amb ensopegueres (*Limonium* sp.), codi hàbitat 1240; i per les pinedes mediterrànies (9540).*

Pel que fa a l'aspecte general de la cala, s'ha de remarcar que és un àmbit en el qual no hi ha construccions per la qual cosa el seu paisatge està lliure d'edificacions, qüestió especialment rellevant a la Selva marítima.

En data 15 d'octubre de 2008, s'ha efectuat una inspecció a la cala i al seu accés, per tal d'emetre l'informe sol·licitat des de l'Àrea del Medi Natural. Com a informació prèvia, s'ha de citar l'acta del Cos d'Agents Rurals núm. A01-026550 en la qual es posa de manifest la construcció d'una escala per accedir a la cala des de la propietat de can Joncadella. Aquest nou vial s'ha de dir que és paral·lel a ja existent i d'ús públic.

L'objecte d'aquest informe és analitzar els vectors del medi natural que poden haver estat afectats per l'execució del nou camí.



Situació de Cala Morisca i aspecte general, lliure d'edificacions

Discussió

En el pla especial de Resolució MAH/3580/2004, de 20 de desembre, per la qual es fa públic l'Acord del Govern de 14 de desembre de 2004, d'aprovació definitiva del Pla especial de delimitació definitiva de l'espai del PEIN Massís de Cadiretes, no es fa referència explícita a l'obertura de camins pedestres. Per tant, cal aplicar les directrius generals per als espais de Natura 2000 segons estableix l'Acord de GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC) el qual posa de manifest:



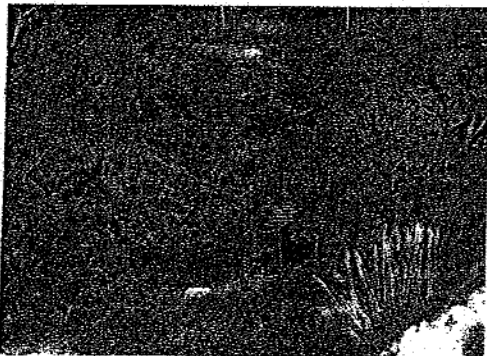
ÉS CÒPIA

"Un dels eixos bàsics d'actuació és el manteniment en un estat de conservació favorable els hàbitats i les espècies d'interès comunitari objectius de conservació als espais de Natura 2000"; i per tant, una directiu per als espais de muntanya litoral és:

"Tots els projectes, plans o programes que puguin afectar de forma apreciable els espais de la xarxa Natura 2000 s'han de sotmetre a una adequada avaluació de les seves repercussions en l'espai i tenint en compte els objectius de conservació (...) Només s'autoritzaran en el cas que s'assegurin que no causaran perjudici a la integritat de l'espai en qüestió o que demostrin la seva compatibilitat amb els valors naturals de l'espai"

L'actuació ha consistit en l'obertura d'un nou camí per a vianants, d'ús privat, per anar des de la propietat de Can Juncadella a la cala Morisca, vial que és paral·lel a un d'ús públic ja existent. Aquest nou traçat ha comportat la col·locació d'una tanca –que en alguns casos no s'ha fet la retirada de l'anterior que resta rovellada en el sòl-. Aquesta nova delimitació, per tal de ser opaca a les mirades, s'ha revestit amb material plàstic de color verd.

*Pel que fa al fort desnivell del tram, s'han col·locat travesses de fusta per evitar l'erosió i en llocs on s'ha fet moviment de terres, s'han plantat espècies ornamentals com llessamins blaus *Plumbago capensis* i baladres *Nerium oleander*.*



La tanca a la cala Morisca i les obres per habilitar el nou camí no passen desapercebudes als visitants



Moviments de terres, col·locacions de travesses i plantació de plantes exòtiques són efectes de la construcció d'aquest nou camí



A l'entorn de la tanca actual hi ha restes de tanques anteriors i fins i tot filats espinosos, un risc per a la fauna



Adjacent a la tanca es troba una barbacoa d'obra la qual és un risc d'incendi i, a més, és un punt d'acumulació de deixalles



La tanca, amb plàstic verd, no és la que correspon a un espai forestal





*Per tal d'evitar l'entrada de persones alienes a la propietat, des de la cala Morisca, s'ha col·locat una tanca i el mateix tipus de pantalla plàstica de color verd. La percepció que tenen els visitants de la cala, en mirar al terra, és la d'una platja en la qual no hi ha construccions però, des de la construcció de la tanca, s'hi albira una pantalla amb material plàstic de color verd i, a cotes superiors, on la porta d'entrada ja no pot limitar el camp visual, apareix un espai obert amb travesses per evitar l'erosió i al seu damunt la florida blava del llessamí blau *Plumbago capensis*.*

Per tot això és conclou:

Una actuació d'aquest tipus requereix informe previ d'aquest Departament atès que és competent en matèria de gestió dels espais inclosos a la proposta de xarxa Natura 2000 a Catalunya i té competència en matèria d'ordenació forestal; sens perjudici de les autoritzacions que hagi d'emetre l'Ajuntament de Lloret de Mar –licències d'obres, si escau, etc.- i de les administracions competents en matèria de Costes per a la instal·lació de una porta a la rera-platja. Per tant, aquest informe es trasllada a l'Assessoria Jurídica dels ST del DMAH a Girona als efectes de la presumpta falta administrativa d'executar obres sense informe previ que afecten a un espai forestal i –en part- a un espai natural.

Tot i que aquest informe es trasllada a l'Assessoria Jurídica, es decreten les següents mesures correctores per tal de restituir el paisatge original:

La col·locació d'una tanca i fins i tot l'existència d'una tanca en un espai natural ha de comportar taxativament la retirada de l'anterior i no deixar-la en el medi la qual és un risc per a la fauna i també per al pas de les persones quan aquestes fan ús del camí públic existent. Aquest aspecte és especialment obligatori si es tracta de fil espinós com és el cas d'un sector d'aquesta finca.

Qualsevol tanca en un espai natural per tal de poder ser autoritzable requereix que sigui de tipus cinègic, és a dir, que permeti el pas de la fauna per la seva part inferior.

*Entre l'escala pública i la tanca de la finca, es troba una **barbacoa** d'obra. Atès la qualificació de Lloret de Mar i Tossa de Mar com a municipis d'alt risc d'incendi forestal (de fet, el límit dels dos municipis passa per aquest lloc), **es requereix a la persona titular una solució definitiva amb la finalitat de reduir totalment el risc d'incendi forestal ja sigui per evitar que s'hi faci foc i també per l'acumulació de residus.***

*La platja de cala Morisca, en ser una cala sense construccions i inclosa en part dins d'un espai natural, ha de conservar el seu aspecte natural, sense artificialitzacions. **Així, en el cas que sigui autoritzable la porta i la tanca, en el lloc que es determini, cal integrar-les paisatgísticament, retirant l'apantallament plàstic i col·locant vegetació autòctona i de baixa inflamabilitat –per exemple tamarius, arboços, alzines, en funció del lloc- que amb el seu creixement ocultaran la porta i al tanca.***

*El llessamí blau *Plumbago capensis* i el baladre *Nerium oleander* que s'han plantat dins l'àmbit forestal no són espècies autòctones per tant no són compatibles amb l'espai natural. Per tant, **la revegetació en un espai natural i forestal cal fer-la amb espècies autòctones i de baixa inflamabilitat i en cap cas amb espècies exòtiques.** Així cal retirar també les espècies forànies invasores com canyes i herba de la Pampa Cortaderia selloana.*



ÉS CÒPIA

Com a cloenda, atesa la naturalesa forestal de la finca, l'elevat risc d'incendis i la seva inclusió a la xarxa Natura 2000 seria convenient la redacció d'un pla de gestió forestal per poder planificar les actuacions a fer de tal manera que fossin congruents amb els criteris de conservació de l'espai natural.

Girona, 17 d'octubre de 2008

4-3 Respecte l'habilitació de la pista.

Arran de la denúncia efectuada pel Cos d'Agents Rurals en data 28/02/2008 i de l'informe tècnic del 28 d'abril de 2008, en relació amb la construcció d'una pista forestal d'uns 375 metres de longitud sense autorització ni haver-se sotmès al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental, s'ha obert un expedient sancionador.

Per tant, el titular de la finca haurà d'acreditar que s'han executat aquestes mesures –que en l'expedient es requeria que s'efectuessin en un termini de sis mesos- establertes en l'expedient sancionador i que es transcriuen seguidament:

- a) *Reducció de l'amplada del vial a un màxim de 3 m, ampliable a 5 m en les zones de corba (sobreambles).*
- b) *Reparació dels punts en què s'aprecien principis d'erosió mitjançant l'aportació de terra i la instal·lació d'estructures de contenció, com ara travesses de fusta o xarxes de fibra vegetal.*
- c) *Execució de trencaigües addicionals cada 25 m en les zones de més pendent.*
- d) *Tancament del pas indiscriminat del nou vial que, en qualsevol cas, ha de tenir un ús periòdic i privatiu per tal de realitzar tasques de gestió i manteniment de la finca*
- e) *Tallada dels arbres descalçats del marge del vial. Actuació ja efectuada*
- f) *Retirada o eliminació de les restes vegetals que puguin generar-se o que encara s'observen com a conseqüència dels treballs, així com la retirada de qualsevol resta inorgànica, com per exemple les restes de l'antiga tanca de filferro.*
- g) *Redacció d'un instrument d'ordenació forestal que inclogui la planificació prevista a nivell de gestió forestal, les mesures de control de la flora exòtica així com les previsions de prevenció d'incendis forestals per a la finca, el qual haurà de justificar la conservació dels valors naturals del paratge.*
- h) *Control de la flora exòtica invasora, la qual es pot veure afavorida per les actuacions que s'han dut a terme (s'inclou un annex amb un llistat al final d'aquest informe). Complementàriament, caldrà eliminar la Cortaderia selloana (herba de la Pampa) que es desenvolupa a la mateixa Cala Morisca.*

En data 27 de maig es fa una visita de seguiment per tal de comprovar l'estat de les mesures de correcció imposades en la resolució de l'expedient sancionador i es constata:



- Que no s'ha retirat la tanca vella i el fil espinós
- Que s'han instal·lat rocs de mida gran a les corbes del camí, amb l'objectiu "d'evitar caigudes per sortida de pista"
- S'han tallat els arbres descàlçats, tal com s'havia requerit
- Cal restaurar encara algun punt del camí existent (petites erosions aigües avall)
- El pla tècnic s'està redactant per part d'una consultora
- No s'ha controlat la flora exòtica
- Falta de retirar alguna resta vegetal

5- Conclusions

En virtut del que s'ha exposat anteriorment, es conclou:

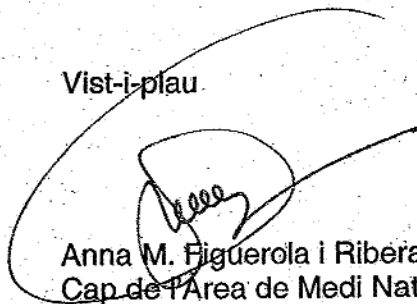
- A partir del que s'ha exposat en l'apartat 4-1, s'informen desfavorablement les al·legacions i la modificació de l'estudi paisatgístic, ja que les raons i arguments exposats no són concordants ni amb el POUM de Lloret de Mar ni les directrius de la xarxa Natura 2000 quan determina que les noves edificacions (ja que hi ha enderroc i construcció en un indret nou tot i que proper) han d'estar orientades a l'ús agrícola, forestal i/o ramader.
- Les escales d'accés a la cala Morisca i les actuacions relacionades amb el condicionament d'aquesta via es varen fer sense informe previ d'aquest Departament. En inspecció feta per aquesta Àrea s'han detectat diversos aspectes que no s'ajusten als criteris de planificació i gestió dels espais naturals.
- Pel que fa a la rehabilitació /obertura del vial, executat sense l'autorització d'aquesta Conselleria, s'ha obert un expedient sancionador en el qual s'han establert mesures per a la pista i no s'ha acreditat el compliment d'aquestes.

Girona, 23 de juny de 2008

El responsable de medi marí i
litoral


Josep M. Dacosta Oliveras

Vist-i-plau


Anna M. Figuerola i Ribera
Cap de l'Àrea de Medi Natural