

DINAMITZEM NUCLI ANTIC



Lloret de Mar

Anàlisi actual i diagnosi



Ajuntament de
Lloret de Mar

CRÈDITS

Encàrrec



**Ajuntament de
Lloret de Mar**

Coordinació

Fina Vieta Piferrer

Secció de Participació Ciutadana

Redacció



paisaje transversal
escuchar y transformar la ciudad

Pablo Muñoz Unceta

Violeta García Torralbo

Landa Hernández Martínez

Suport en la participació ciutadana

**equal
saree**



Setembre de 2024

Índex

1. Introducció.....	4
2. Metodologia General.....	6
2.1 Metodologia de l'Anàlisi Tècnica	
2.2 Procés de Participació	
3. Context General.....	10
3.1 El municipi de Lloret de Mar	
3.2 Estructura de barris	
3.3 El Nucli Antic	
4. Anàlisi Tècnica.....	26
5. Percepcions Ciutadanes.....	40
5.1 Agents	
5.2 Informació recollida	
6. Diagnosi.....	46
6.1. Comunitat i barri	
6.2 Comerç	
6.3 Patrimoni	
6.4 Turisme	
7. Conclusions Generals.....	68
7.1 Anàlisi DAFO	
8. Introducció al Marc Estratègic del Pla Director.....	72
8.1 Objectiu General	
8.2 Els cinc reptes del Nucli Antic	
8.3 Proposta d'àmbits	

APARTAMENTS



RESTAURANT
BAR
TAPAS
PAELLAS
MENU DIARI

1

Introducció

~ MENÚ ~
TAPAS
PIMIENTOS 7,00
BRAVAS 5,00
TORTILLA 5,00
GAMBAS AZULLO 10,00
ALBONDIGAS 6,00
JAHÓN 8,00
PESCADITOS 8,00
PULPO 14,00
ALMEJAS 8,00
CHIPIRONES 5,00
SARDINAS 6,00

El Pla Director de Dinamització del Nucli Antic és un document que ha d'arrelar-se a la realitat d'aquest barri de Lloret de Mar. Per aquesta raó, l'anàlisi de la situació actual i la diagnosi integrada presenten la base essencial sobre la qual plantejar actuacions de millora. És a més una anàlisi de la realitat feta de forma participada, és a dir, no està basada només en l'estudi de documentació i l'observació de la realitat del nucli antic. L'anàlisi inclou la percepció de diferents agents locals, polítics, socials i econòmics, així com l'estudi d'aspectes clau amb tècnics i tècniques de l'Ajuntament de Lloret de Mar, i la revisió de conclusions i diagnosi amb la ciutadania i les entitats que viuen i treballen al nucli antic, més properes també a la realitat quotidiana del barri.

El document està estructurat en vuit capítols:

Després d'aquesta breu introducció, el capítol 2 inclou una explicació de la metodologia general feta servir per a la redacció de la diagnosi, incloent-hi l'anàlisi tècnica i el procés de participació.

El capítol 3 fa una introducció al municipi de Lloret de Mar, les seves característiques territorials, històriques i socioeconòmiques, com a context per entendre el nucli antic. Aquest capítol inclou també una anàlisi introductòria, amb algunes dades generals d'aquest barri, que serveixen de context per entendre els capítols següents.

El capítol 4 inclou l'anàlisi tècnica, amb una descripció d'onze documents estratègics i normatius amb implicacions per al nucli antic. Aquesta revisió és clau per no duplicar esforços i fer un ús eficient dels recursos disponibles per aquest pla director.

El capítol 5 recull les conclusions del procés participatiu desenvolupat per iniciar el pla director i contrastar la diagnosi, especificant les percepcions dels tres espais de participació: el grup motor, el grup interdepartamental i les taules sectorials.

El capítol 6 inclou la diagnosi, desenvolupada a partir de quatre àmbits temàtics estratègics, fil conductor del pla director: barri i comunitat, comerç, patrimoni i turisme.

El capítol 7 inclou les conclusions de la diagnosi en forma d'anàlisi DAFO.

Finalment, el capítol 8 introdueix el marc estratègic del pla director, incloent-hi la descripció dels cinc reptes principals del nucli antic avui, i la definició dels àmbits estratègics, tots dos elements clau per al pla d'actuacions de millora, el qual es desenvoluparà en les següents etapes del pla director.



2

**Metodologia
General**

2.1 METODOLOGIA D'ANÀLISI TÈCNICA

La metodologia d'anàlisi tècnica ha consistit en dues tasques. D'una banda, s'ha fet una revisió de documentació existent relativa al nucli antic i el municipi de Lloret. D'altra banda, s'han fet entrevistes tant a les àrees tècniques de l'Ajuntament, com a agents socials clau del territori.

La revisió de documentació ha inclòs sobretot documentacions de planificació estratègica i planejament urbà rellevants per al nucli antic, però també altres documents de caràcter tècnic, incloent-hi:

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Lloret de Mar (2007)
- Pla Especial del Casc Antic de Lloret de Mar (2013-16)
- Pla Operatiu de Renovació Turística de Lloret de Mar (2015)
- Repensar Lloret 2030 - Laboratori Urbà Lloret de Mar (2016)
- Pla Local d'Habitatge Lloret de Mar (2017)
- Estudi d'habitatges buits de Lloret de Mar (2017)
- Pla Especial Urbanístic dels Habitatge d'Ús Turístic (2018)
- Pla Especial d'usos comercials Lloret de Mar (2020)
- Estudi parc habitatges ocupats irregularment a Lloret de Mar (2022)
- Projecte Viles Florides (2023)
- Lloret Destinació Turística Intel·ligent (2024)

Aquesta revisió de documentació ha estat complementada amb les entrevistes, les quals es van desenvolupar presencialment, tot i que en alguns casos per motius d'agendes, es van fer de forma telemàtica, entre el dia 28 de maig al 6 de juny de 2024. En total es van fer 22 entrevistes, de les quals:

14 a tècnics i tècniques de diferents àrees de l'Ajuntament: Urbanisme (planejament i equipaments municipals), Urbanisme (licències d'obres), Mobilitat, Benestar i família (Serveis Socials Especialitzats), Medi Ambient, Cultura, Parcs i Jardins, Lloret Turisme, Policia Local, Igualtat, Activitats Econòmiques (licències), Habitatge, Comerç i Promoció Econòmica, Patrimoni.

8 a agents clau del territori: Associació de veïns i veïnes del nucli antic, Associació Comerciants, Gremi de Bars, Restaurants i Cafeteries, Gremi d'Hostaleria, Associació d'Agències Receptives, agents vinculats amb l'oci nocturn al nucli antic.

En aquest document es recull una revisió de les implicacions de cada document analitzat per al nucli antic de Lloret (capítol 4). A més, tota la informació recollida durant les entrevistes s'ha incorporat als diferents capítols d'aquest document, tant a l'anàlisi del context, com a la diagnosi i a l'anàlisi tècnica.

2.2 PROCÉS DE PARTICIPACIÓ

El pla director de dinamització del nucli antic de Lloret de Mar inclou tres rondes de sessions de participació amb els diferents agents del territori. Les dues primeres rondes de sessions es troben dins de l'impuls participatiu, la segona fase del projecte.

Dins d'aquesta fase, per al desenvolupament del present document d'anàlisi actual i diagnosi del nucli antic, es va dur a terme la primera ronda de sessions per al contrast dels primers resultats de la diagnosi.

Aquesta primera ronda de sessions va incloure:

- Una primera sessió amb agents clau i agents polítics del Grup Motor (p. 42) per revisar i definir els principals reptes del nucli antic de Lloret. Aquesta sessió es va fer el 12 de juny de 2024.
- Una primera sessió amb tots els tècnics i tècniques municipals del Grup Interdepartamental (p. 42) per contrastar al diagnosi, revisar els reptes i analitzar les temàtiques prioritàries a nivell tècnic. Aquesta sessió es va fer el 3 de juliol de 2024.
- Dues sessions obertes amb ciutadania i agents del territori organitzades per Taules Sectorials (p. 42), per debatre i contrastar els reptes i la diagnosi des de la perspectiva de la ciutadania i els agents del territori. Aquestes sessions es van fer el 3 i 4 de juliol de 2024.

Amb la informació i percepcions recollides durant aquestes sessions, es va complementar i completar la diagnosi del nucli antic, recollida en el present document. A més, les prioritats, tant a nivell tècnic, com a nivell polític i dels agents clau i la ciutadania, es va considerar per desenvolupar l'anàlisi DAFO (p. 67) i el marc estratègic del pla director (p. 70)

Les sessions de contrast de la diagnosi van ser el primer pas del procés de participació. Posteriorment, un cop s'hagin desenvolupat diferents escenaris de futur amb el Grup Motor, es faran sessions d'ideació i priorització de propostes amb el Grup Interdepartamental i les Taules Sectorials i, finalment, amb el pla director definit, es farà una revisió tècnica i el codisseny de les actuacions amb grups de treball mixtos amb agents clau, ciutadania, i tècnics i tècniques de l'Ajuntament.



F2: Impuls participatiu

Juliol - Octubre 2024

Contrast de
la diagnosi

Ideació i priorització
de propostes



Taules sectorials de barri i comunitat, i turisme, 2024
Font: Equip redactor



F3: Pla Integral d'accions de millora

Novembre - Desembre
2024

Revisió tècnica

Codisseny de
les
actuacions

The background image shows a vibrant coastal scene. On the left, a multi-story building with balconies and glass railings is partially visible. A row of tall palm trees stands prominently in the foreground and middle ground. Below the trees, there are outdoor seating areas with large, light-colored umbrellas. A wide, reddish-brown dirt path runs along the bottom of the frame. In the distance, more palm trees and buildings are visible under a clear blue sky. A semi-transparent white rectangle is centered over the image, containing the text.

3

Context General

Aquest capítol inclou una breu introducció del context territorial de Lloret de Mar. Aquest context ens permet entendre les dinàmiques del nucli antic en referència a canvis demogràfics, socioeconòmics i urbans del municipi.

Lloret de Mar és un municipi d'aproximadament 41.000 habitants (Idescat, 2023) de la província de Girona, situat a 40 km d'aquesta ciutat, i a uns 80 km al nord-est de Barcelona. Juntament amb Blanes i Tossa de Mar, els municipis veïns de la costa, i Vidreres a l'interior, Lloret de Mar té un paper significatiu en el sistema municipal català i, especialment, de la província de Girona.

Des dels anys 1960 el municipi va iniciar un canvi de la seva economia cap al sector del turisme i és avui un referent a Catalunya pel que fa a les dinàmiques i les tendències d'aquest sector, especialment respecte al turisme de masses. La subregió Lloret-Blanes-Tossa de Mar rep aproximadament 1,5 milions de turistes cada any, amb més de 5 milions de pernoctacions (Fòrum de Professionals de l'Hàbitat, 2015).

No obstant això, Lloret de Mar és un municipi amb una història i una societat complexes, i el relat de com el municipi ha esdevingut una destinació de turisme de masses té molts aspectes que s'han d'entendre per poder desenvolupar propostes d'intervenció, especialment al nucli antic, un barri que ha viscut una transformació intensa durant les darreres dècades.

En les següents pàgines, analitzem el territori de Lloret de Mar, la seva població, les principals dades socioeconòmics i l'estructura dels barris del municipi. Finalment, posarem més atenció al nucli antic, endinsant-nos a la transformació dels teixits urbans, els espais i elements característics existents i les estratègies de planificació que generen el marc de les actuacions en aquest barri.

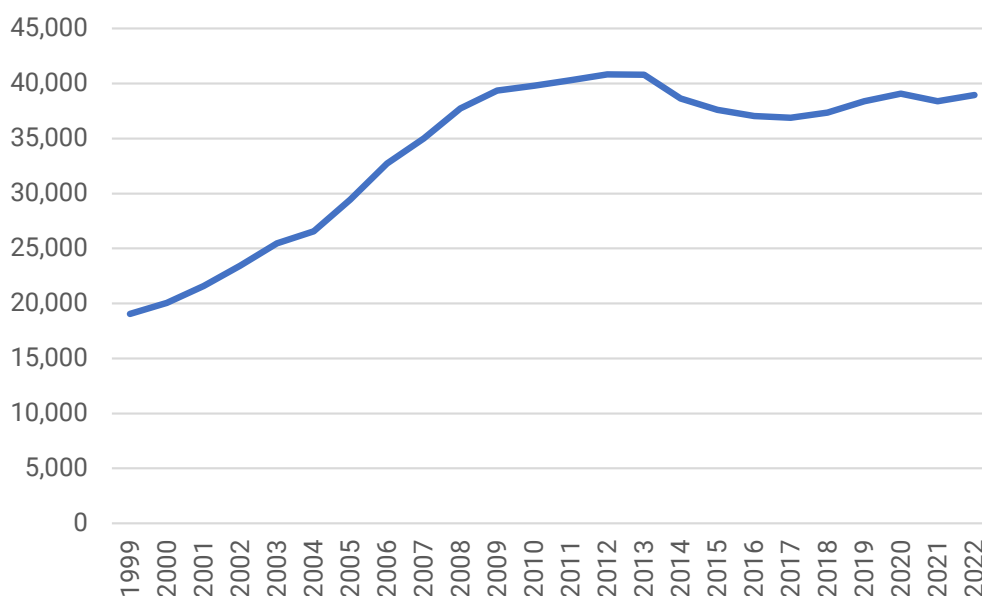
3.1 EL MUNICIPI DE LLORET DE MAR

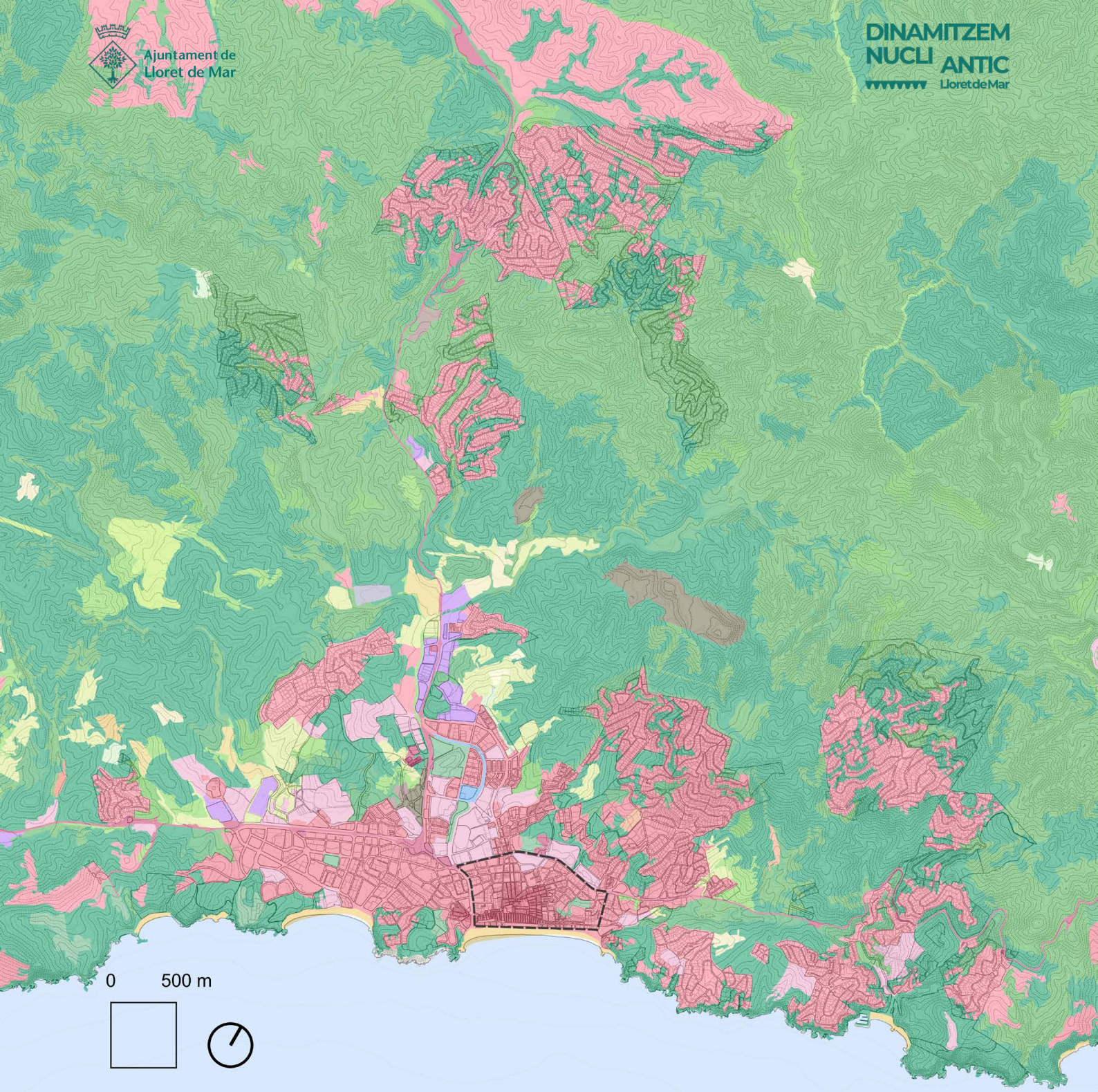
Tant la població de Lloret de Mar com el seu territori, han experimentat importants canvis des dels anys 1960. La població va créixer d'ençà 1975 de les 8.186 persones fins a les 41.159 persones el 2023. Aquest creixement va donar-se de forma molt ràpida entre 2001 i 2011, gairebé duplicant la població de Lloret (de 20.239 a 39.245 persones) (idescat, 2023), atreta per l'activitat econòmica al sector turístic. Els darrers 13 anys la població de Lloret s'ha mantingut entre els 39.000 i els 41.000 habitants.

El creixement de població s'ha traduït també en una expansió del territori Lloretenc, extès com a taca d'oli mitjançant urbanitzacions i nous barris residencials, molts d'ells de baixa densitat, i texitis urbans discontinus (p. 13). El municipi té a més sòls dotacionals i, en menor mida, sòls destinats a usos industrials. Els sòls dotacionals són bosses d'equipaments a prop del nucli antic i també distribuïts per la resta de zones urbanes, la qual cosa genera una oportunitat pel que fa a la dotacions de serveis. Les zones industrials estan principalment distribuïdes al llarg dels eixos C-63 (direcció cap a Vidreres) i GI-682 (direcció cap a Blanes).

La resta del territori Lloretenc entre la serra d'Oliu i la costa té sòls amb vegetació, tant boscosa, com vegetació baixa i matoll.

Evolució de la població a Lloret de Mar des de 1999 fins a 2022
Font: Instituto Nacional de Estadística. Elaborat per l'equip redactor





Mapa de cobertures del sòl

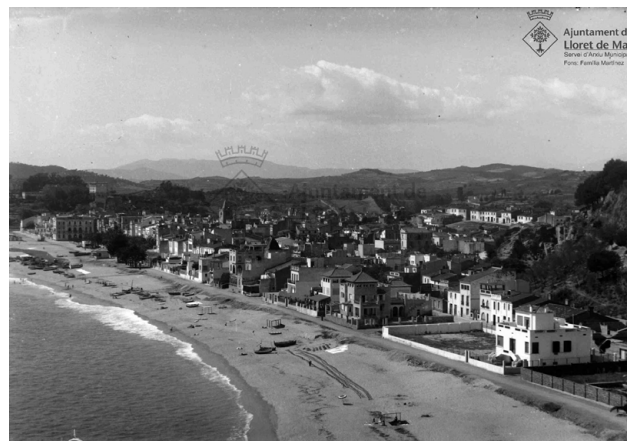
Font: SIOSE. Cartografiat per l'equip redactor

 Nucli urbà i eixample	 Xarxa viària o ferroviària	 Bosc coníferes	 Curs d'aigua
 Discontinuu	 Infra. subministrament	 Bosc mixt	 Mar
 Zona verda urbana	 Infraestructura residus	 Matoll	
 Extracció minera	 Conreu herbaci	 Combinació de vegetació	
 Industrial	 Hivernacle	 Platja, dunes o sorra	
 Servei dotacional	 Combinació conreus	 Penya	
 Assentament agrícola	 Comb. conreu + vegetació	 Sòl nu	



1930

Font: Servei d'Arxiu Municipal de Lloret de Mar



1949

Font: Servei d'Arxiu Municipal de Lloret de Mar

En la seqüència fotogràfica d'aquestes dues pàgines es pot observar els canvis experimentats per Lloret durant els segles vint i vint-i-un. El 1930 Lloret de Mar era un poble amb la pesca i l'agricultura com a principals activitats econòmiques. El segle anterior, el comerç i la construcció de vaixells van impulsar l'economia lloretenca mitjançant els anomenats "indians", persones que feien negocis a les colònies americanes i que molt sovint invertien part dels guanys a construir edificis, adquirir patrimoni o millorar els seus pobles d'origen. No obstant això, durant l'inici del segle vint i fins al 1961, l'extensió del municipi no va canviar gaire, consolidant-se el nucli urbà vinculat principalment al mar, el qual avui és la part històrica del nucli antic. És a finals del segle vint, i sobretot la primera dècada d'aquest segle, que la morfologia i el paisatge del municipi van canviar dràsticament arran del canvi en el model econòmic. El front marítim va desenvolupar-se amb altes densitats, les zones urbanes van estendre's pel territori proper i la zona del nucli urbà va consolidar-se i augmentar la seva densitat amb noves edificacions que van substituir les construccions tradicionals.

Aquests canvis en la morfologia, el territori i la població de Lloret de Mar van estar impulsats per canvis en l'economia del municipi en un context de bombolla econòmica del sector de la construcció i el turisme. No es disposen dades del PIB per branques d'activitat a Lloret de Mar, però si considerem com a referència les dades de la comarca de La Selva, el comerç i la hostaleria generen el 23% del PIB d'aquesta comarca (Idescat, 2019). Malgrat el seu creixement, l'economia lloretenca, basada en aquests dos sectors, no ha estat gaire resilient a les dues últimes crisis (2008 i 2020), especialment respecte a l'economia de les llars. En un context de creixement de la inflació (especialment els darrers anys), la Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) s'ha mantingut estable entre 10.000 i 12.000 € entre 2010 i 2021, amb un 33% de municipis de Catalunya amb més RFDB que Lloret de Mar. L'Índex Socioeconòmic Territorial, el qual concentra informació de la situació laboral, nivell educatiu, immigració i renda de les persones d'un territori, ha baixat del 83 al 79 els darrers deu anys. Finalment, el producte interior brut (PIB) per habitant de Lloret es troba per darrere del 45,3% dels municipis de Catalunya, incloent-hi municipis propers com ara Blanes, Tossa de Mar o Malgrat de Mar.



1961

Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

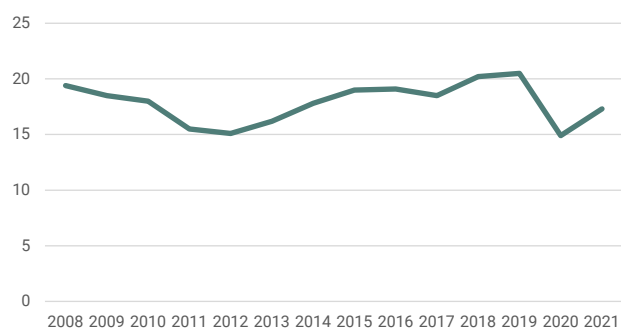


2023

Font: Ajuntament de Lloret

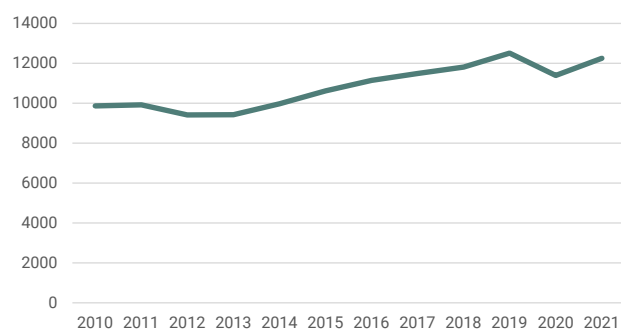
Evolució del PIB per habitant a Lloret de Mar (milers €)

Font: Idescat. Elaborat per l'equip redactor



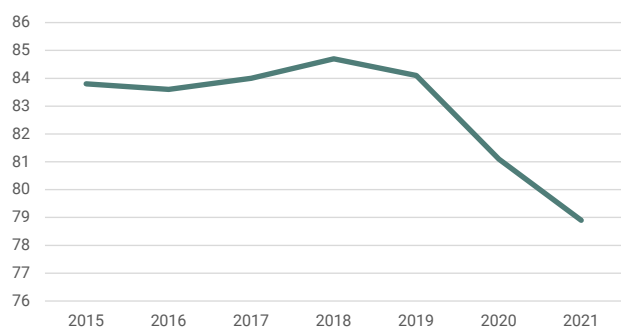
Evolució de la Renda Familiar Disponible Bruta a Lloret de Mar (€ per llar)

Font: Idescat. Elaborat per l'equip redactor



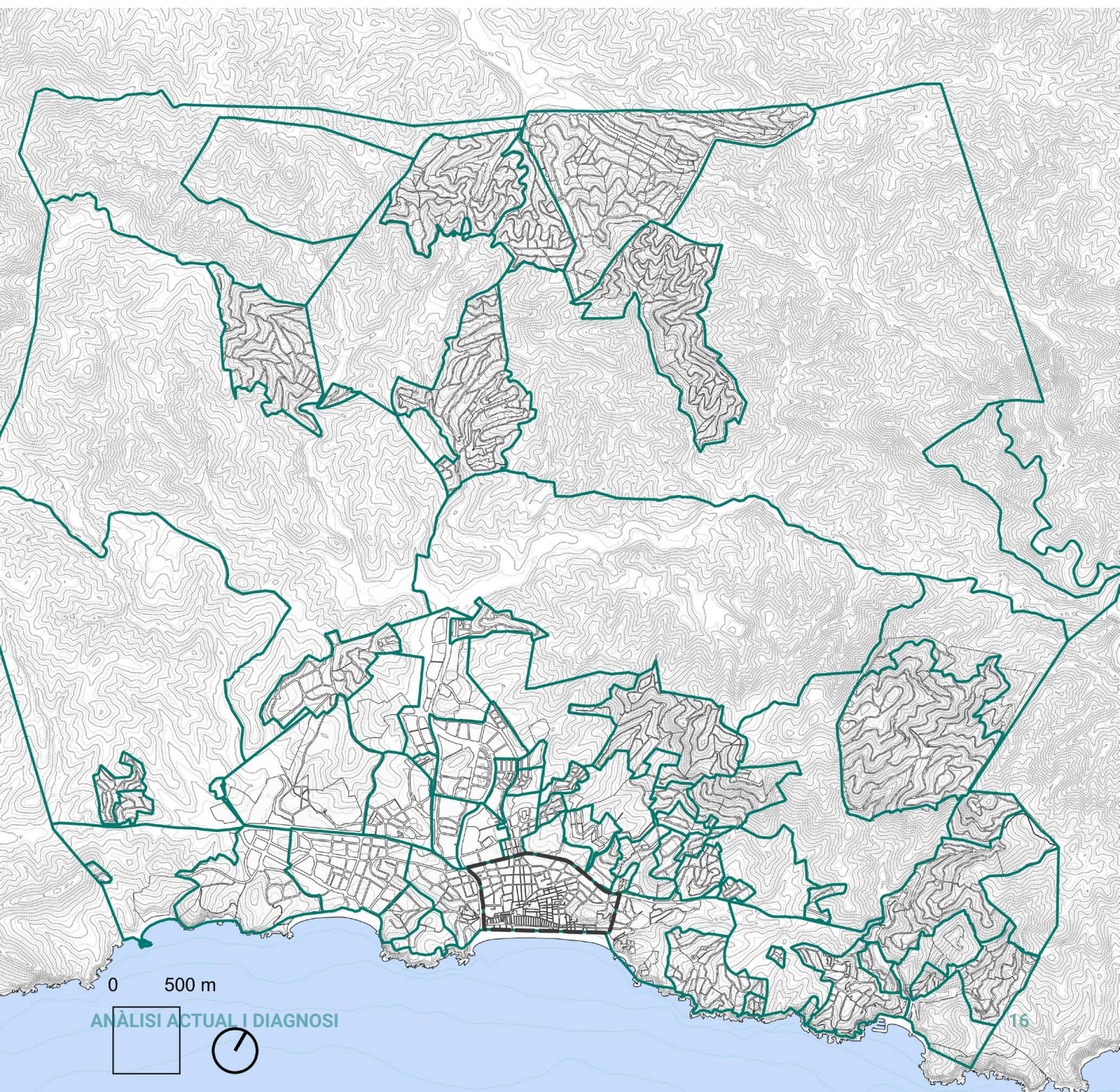
Evolució del Índex Socioeconòmic Territorial de Lloret de Mar

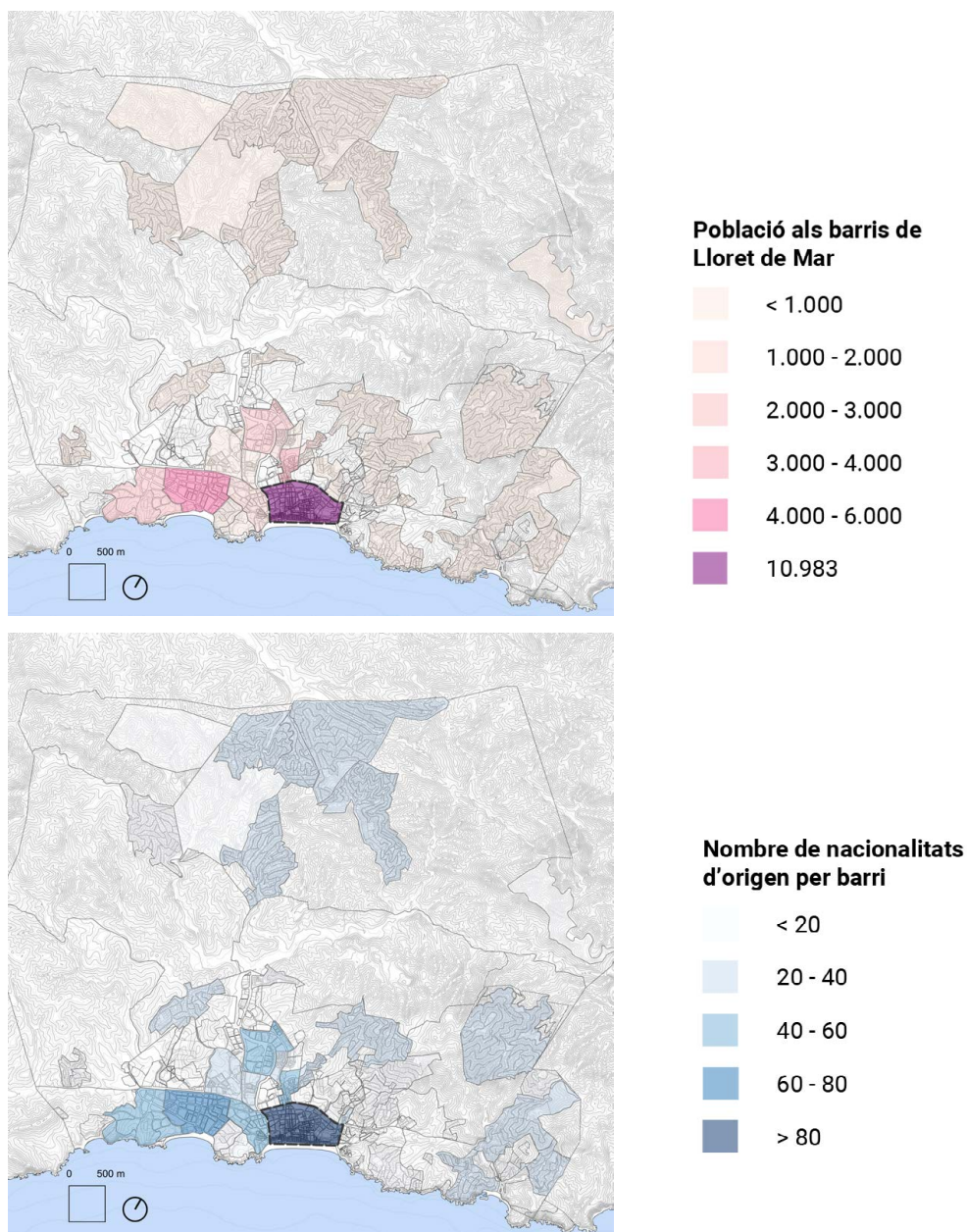
Font: Idescat. Elaborat per l'equip redactor



3.2 ESTRUCTURA DE BARRIS

Com s'ha explicat a les pàgines anteriors, Lloret de Mar és un municipi estès entre la serra de l'Oliu i la costa amb 55 barris i urbanitzacions. Té, per una banda, un nucli urbà dens pel que fa a l'edificació, amb uns barris propers de densitats mitjanes també, amb habitatge multifamiliar i equipaments i serveis. Per altra banda, hi ha moltes urbanitzacions de baixa densitat escampades pel territori. Aquesta condició de dispersió, juntament amb els models residencials, generen també diferències en la població lloretenca de cada barri.





Quantitat de població i diversitat de població als barris de Lloret
Font: Dades de l'Ajuntament de Lloret de Mar. Cartografiat per l'equip redactor

Lloret és a més un municipi amb persones de 103 nacionalitats d'origen diferents, amb un 41% de la població d'una nacionalitat d'origen diferent de l'espanyola.

Analitzant la distribució de població per barris, s'observa que el 25% de la població de Lloret (10.983 persones) viu al nucli antic, la qual és també la més diversa de Lloret, amb 83 nacionalitats d'origen diferents (Padró Municipal de Lloret de Mar, 2024).

Pàgina anterior: Delimitació de barris a Lloret de Mar i situació del nucli antic
Font: Dades de l'Ajuntament de Lloret de Mar. Cartografiat per l'equip redactor

3.3. EL NUCLI ANTIC

El nucli antic és el centre neuràlgic de Lloret de Mar. Tot i que els límits del nucli antic s'entenen de forma diversa per la població de Lloret, aquest estudi fa servir els límits administratius del barri: l'av. Just Marlés, l'av. Pau Casal, l'av. Vila de Blanes - Vila de Tossa, i la platja. Durant el procés de participació, s'han recollit observacions a aquesta delimitació, ja que el barri de les Tres Creus i la zona de la Riera són també part dels teixits urbans històrics i han estat part de Lloret pràcticament des del neixement del municipi. No obstant això, aquest estudi manté els límits oficials del barri com a àmbit general de la proposta, entenent que molts aspectes de la diagnosi, així com propostes en les fases futures, poden extrapolar-se o adaptar-se a zones del municipi amb característiques semblants, tant pel que fa a les zones històriques i tradicionals com respecte a les zones construïdes durant el segle vint, amb habitatge multifamiliar, equipaments, o zones d'activitat hostalera i turística.

El nucli antic de Lloret de Mar és un paisatge heterogeni, amb diversitat d'activitats i població. És el barri on viu 1 de cada 4 persones a Lloret de Mar, el barri amb més patrimoni material de Lloret, amb 102 elements catalogats, i també el nucli de l'activitat comercial i turística del municipi.

Fotos de diferents espais del nucli antic de Lloret de Mar
Font: Ajuntament de Lloret de Mar i equip redactor



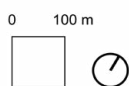


Foto aèria del Nucli Antic, 2023
Font: Google maps

El nucli antic de Lloret de Mar inclou teixits històrics, com la pinta (les illes entre el passeig de Jacint Verdaguer i el carrer de la Vila), la plaça de l'Església, o les zones properes al carrer Sant Pere, el carrer de la Vila i el carrer del Carme (principals eixos comercials del barri), però també zones amb grans equipaments, com ara les escoles Esteve Carles i la Immaculada Concepció, la zona d'oci nocturn vinculada amb l'av. Just Marlés, o els teixits trencats per la topografia més propers a l'av. Pau Casals o zones com dalt del Puig.

Aquesta diversitat del nucli antic, juntament amb la seva rellevància dins del municipi, fan molt rellevant entendre'n la situació actual després de tots els canvis experimentats al municipi les darreres dècades i desenvolupar un full de ruta cap al futur del nucli antic, arrelat a la realitat lloretenca però tenint en compte les tendències globals de sectors com el turisme, el comerç o l'habitatge.

Les següents pàgines inclouen una primera aproximació general al nucli antic, la qual es detalla més posteriorment a la diagnosi, inclosa en aquest document al capítol 6, la qual està organitzada pels quatre àmbits temàtics del Pla Director de Dinamització del Nucli Antic.



< 1900
 1900 - 1960
 1960 - 1992
 > 1992

Analitzant l'edat de l'edificació actual del nucli antic amb les dades del cadastre, podem delimitar aproximadament les corones de creixement d'aquesta zona de la ciutat. Veiem com el municipi, fins a 1960 no s'estenia molt més enllà dels límits actuals nucli antic. Només el barri de les Tres Creus i algunes zones properes al castell i Sa Caleta tenen encara edificacions més antigues que aquest període. Avui, encara hi ha 170 parcel·les amb edificacions anteriors al 1900, i 285 parcel·les amb construccions entre 1900 i 1960. Des de 1960 fins al 1992, durant unes dècades de creixement econòmic i augment de la població, els límits del nucli antic es van consolidar i el municipi va estendre's pel territori. De fet, la petjada de les edificacions de cadastre anteriors a 1992 és molt semblant a la situació avui. Hi ha 746 parcel·les amb construccions entre 1960 i 1992. Finalment, entre 1992 i 2024 la situació no ha canviat gaire al nucli antic. La població de Lloret va continuar creixent molt durant aquest període, però al cadastre només hi ha 179 parcel·les amb construccions posteriors al 1992.

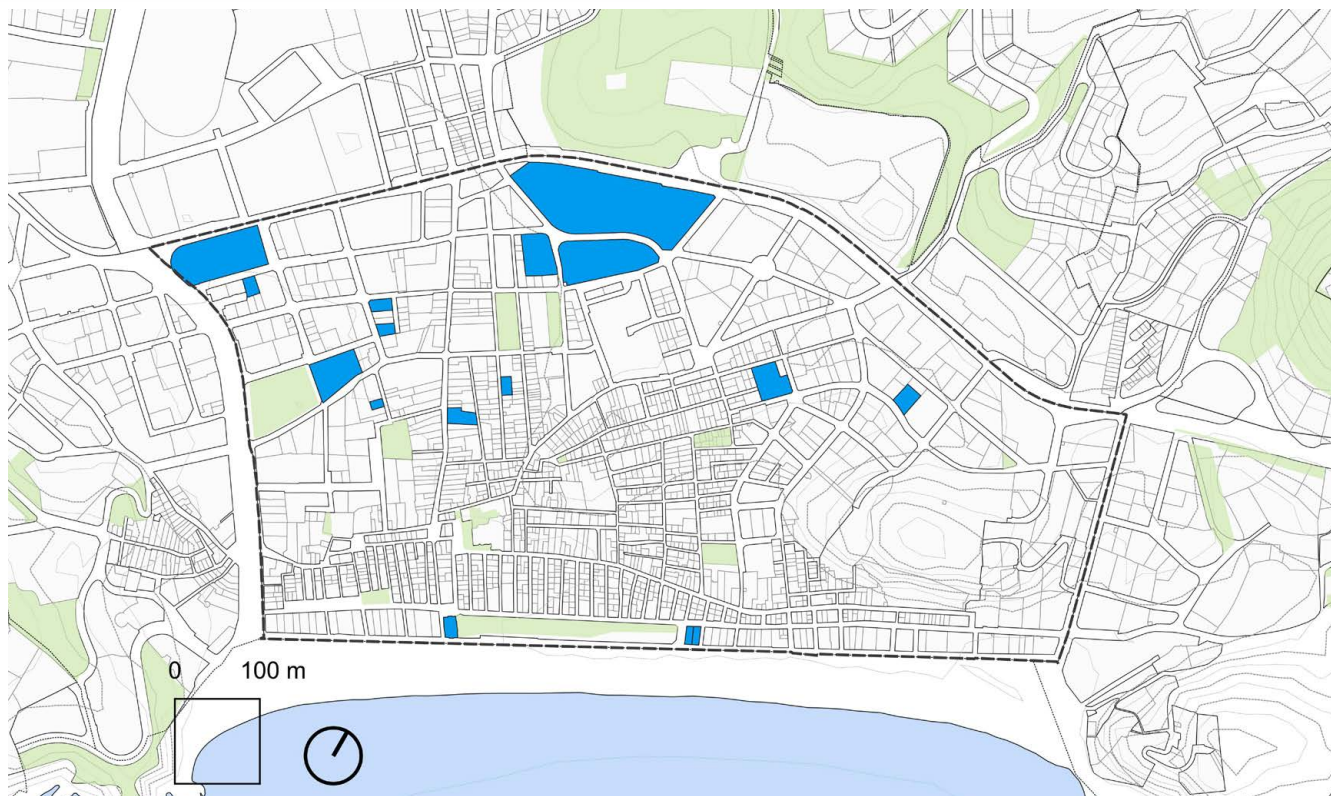
Edat de l'edificació. Talls d'edat segons dades SIG el 1900, 1960, 1992 i 2024.
Font: Dades de cadastre cartografiada per l'equip redactor

Tot i que les parcel·les i construccions del nucli antic han canviat menys durant les darreres tres dècades, la població del nucli antic va continuar creixent més lentament però sense aturar aquesta tendència. De fet, entre 2021 i 2024 la població del nucli antic va créixer de 9.954 a 11.071 habitants.

Tot i estar el barri més poblat de Lloret, no hi ha presència de molts equipaments i espais oberts o zones verdes. Pel que fa als primers, segons dades de planejament hi trobem: la Casa de la Vila, l'estació d'autobusos, el Mercat Municipal, l'oficina de tramitació del DNI i del passaport, les oficines de l'Ajuntament i el jutjat de pau a l'antic sindicat, l'arxiu municipal, dues oficines del Registre de la Propietat, les oficines de Correos, el museu del Mar, equipaments educatius com ara Immaculada Concepció i Esteve Carles, o equipaments sanitaris com ara l'hospital Sociosanitari de Lloret de Mar i el centre de dia Continental.

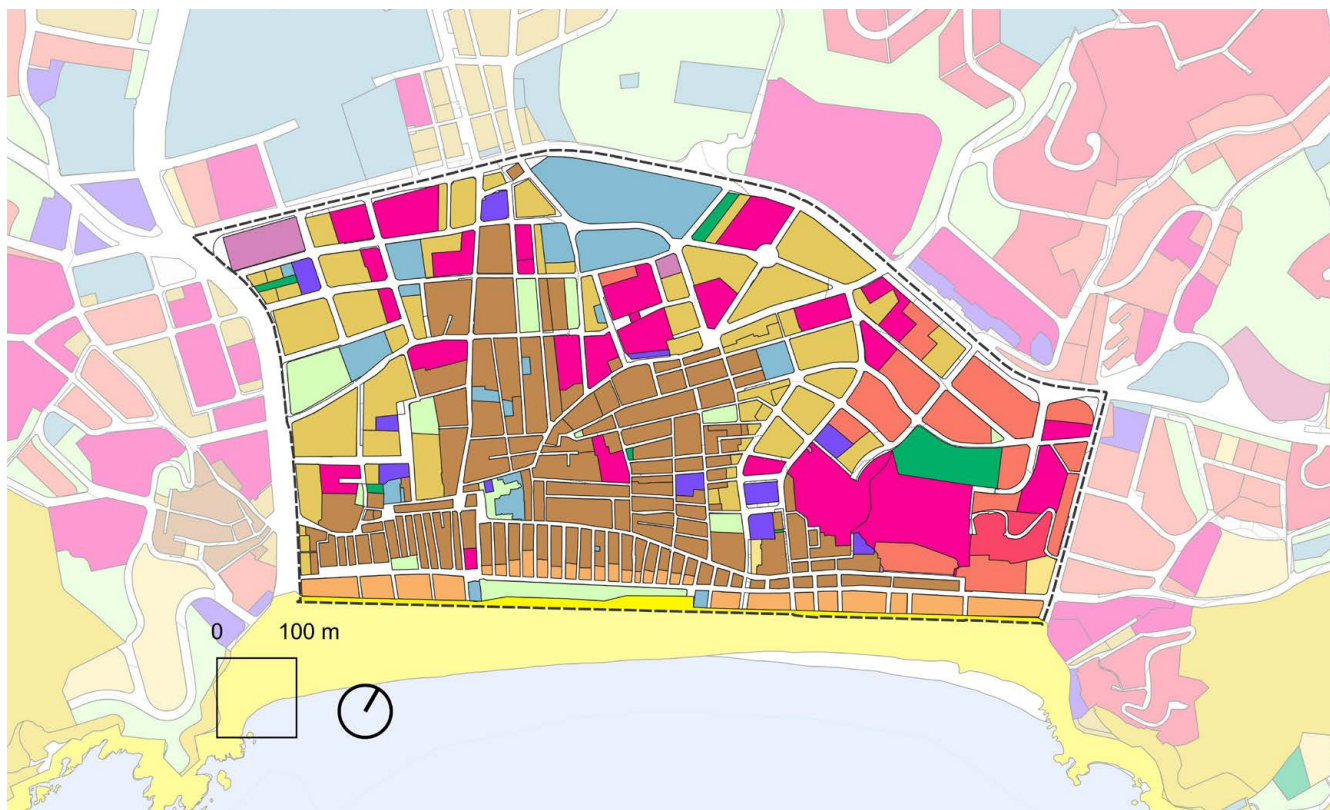
Respecte als espais oberts, segons el planejament vigent hi ha 16.685 m² d'espais oberts i zones verdes al nucli antic. No obstant això, alguns d'aquests espais encara no s'han desenvolupat totalment, com el parc de dalt del Puig. Incloent-hi totes les zones definides per planejament, hi ha aproximadament 1,5 m² d'espais oberts per persona al nucli antic.

-  Límit del barri del nucli antic
-  Equipament
-  Zones Verdes i Espais Oberts (segons planejament)



Espai públic i equipaments al Nucli Antic

Font: Dades de l'Ajuntament de Lloret de Mar cartografiada per l'equip redactor



Qualificació del planejament vigent a Lloret de Mar

Font: Dades de l'Ajuntament de Lloret de Mar (POUM). Cartografiat per l'equip redactor

 1.3 Sistema d'espais lliures i zones verdes	 2.3 Zona de fronts de passeig
 1.4 Sistema urbanístic d'equipaments	 2.4 Zona d'edificació aïllada
 1.5 Sistema urbanístic de serveis tècnics	 2.5 Zona d'habitatges unifamiliars
 1.6 Sistema de Domini Públic Marítim Terrestre	 2.6 Zona hotelera
 2.1 Casc antic	 2.7 Zona comercial
 2.2 Densificació urbana	 2.8 Zona de verd privat

Com es pot veure en aquest plànol, al nucli antic hi ha diverses zones identificades al planejament urbanístic. D'aquestes, les zones principals són la 2.3 (fronts de passeig), 2.2 (densificació urbana) i, especialment, la zona de "casc antic", amb tres subzones:

- **2.1a Subzona ocupació 100%:** "Comprèn les mançanes o parts de mançana del casc antic en les que, degut a les seves dimensions, és impossible establir-hi un pati de mançana."
- **2.1b Subzona de pati en filera:** "Comprèn aquelles mançanes o parts de mançana del casc antic de proporcions allargades, amb amplades inferiors a 30m. i parcel·lació paral·lela en sentit transversal, que tradicionalment s'edificaven amb cases amb eixides al darrera."
- **2.1c Subzona de pati d'illa:** "Comprèn aquelles mançanes o parts de mançana del casc antic que degut a les seves dimensions admeten la delimitació d'un pati de mançana."

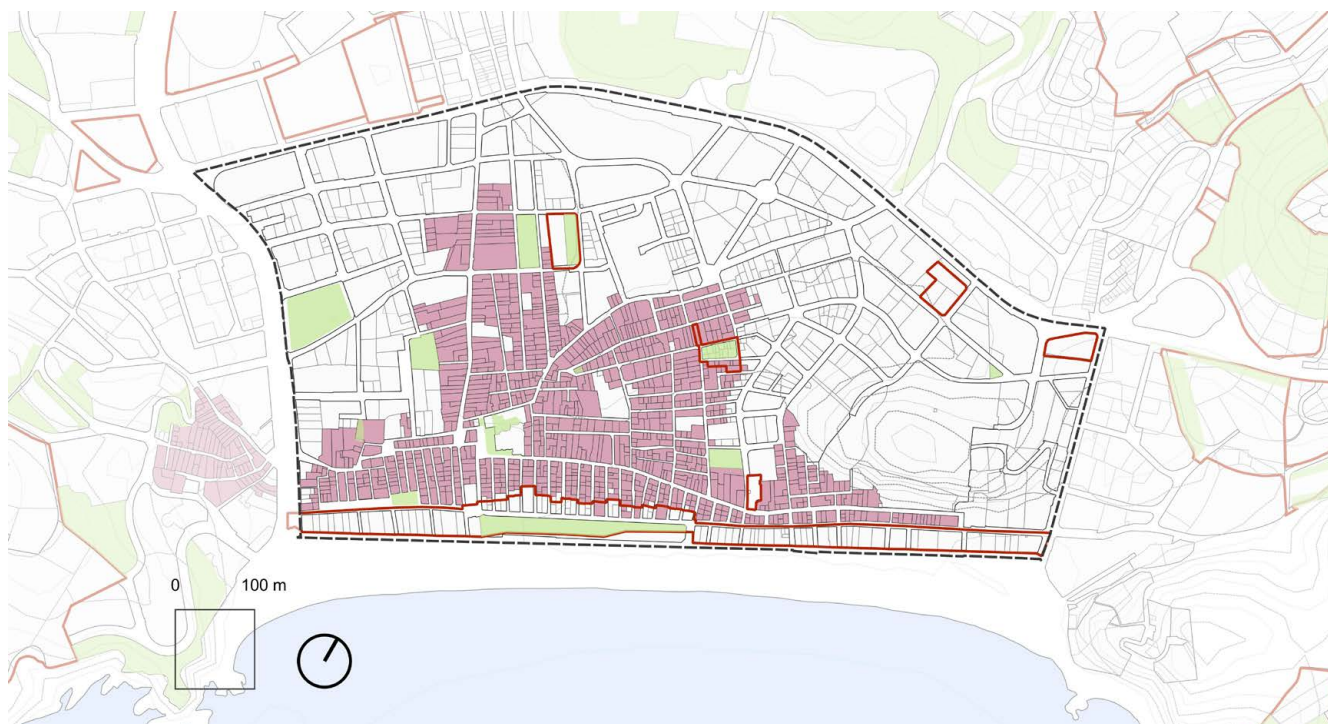
A més de l'ordenació específica del POUM per cadascuna d'aquestes subzones i la resta de zones i qualificacions urbanístiques presents al nucli antic, el planejament derivat a Lloret de Mar inclou un Pla Especial del Casc Antic (el qual afecta la zona 2.1), el Pla especial del front edificat de la façana marítima (el qual afecta principalment el tractament façanes de la zona 2.3) o el Pla Especial d'Habitatges d'Ús Turístic i el Pla Especial d'Usos Comercials, tots dos amb rellevància per al nucli antic. El planejament identifica a més sectors de millora urbana, dels quals al nucli antic només s'ha desenvolupat el **PAU 42 Blanca Aurora** i encara estan pendents d'implementació:

- **Pla de Millora Urbana 6 Dalt del Puig:** amb l'objectiu d'obtenció de sòls per a la urbanització d'una plaça pública al centre històric.
- **Polígon d'Actuació Urbanística (PAU) 45 Avda. Vila de Tossa:** amb l'objectiu de aconseguir la millora de vialitat, mitjançant l'eixamplament del c. Josep Carner entre l'avinguda de la Vila de Tossa i el c. de Marina i modificar l'ordenació urbanística.
- **PAU 23 Reina Isabel:** amb l'objectiu de Gestionar l'obtenció de l'eixamplament històric del c. Vall de Venècia.
- **PAU 43 Monturiol:** amb l'objectiu de aconseguir la millora de vialitat, mitjançant l'eixamplament del carrer de l'avinguda Pau Casals a la part sud-ponent de la seva trobada amb l'avinguda de la Vila de Tossa i modificar l'ordenació urbanística.

-  Àmbit del Pla Especial del Casc Antic
-  Sectors de millora urbana
-  Sistema d'espais lliures i zones verdes

Sectors de millora urbana i àmbit del Pla Especial del nucli antic

Font: Dades de l'Ajuntament de Lloret de Mar. Cartografiat per l'equip redactor



Fins i tot amb tots els canvis i transformacions del nucli antic de Lloret de Mar, encara existeixen elements i espais singulars, reconeguts per la població i els visitants del municipi, com a part de la identitat de Lloret. Pel que fa als edificis i construccions històriques, les més representatives són l'Església de Sant Romà, Can Font, Can Garriga (Museu del Mar), la Casa de la Vila, o la casa Marlés a la plaça de l'Església.

A més, el nucli antic acull també espais com Es Tint, els quals donen també visibilitat a la identitat i patrimoni immaterial de Lloret de Mar, especialment a l'activitat de la pesca, o activitats com la Festa Major de Santa Cristina, al juliol.

Respecte al paisatge urbà, la zona denominada la Pinta és també una part important de la identitat del nucli antic, amb carrers estrets en direcció al mar, amb edificacions d'amples entre 6 i 10 metres (tot i que moltes han desaparegut o s'han transformat). Aquest teixit urbà, molt característic d'altres municipis costaners del maresme o de la costa catalana, és una zona amb molta activitat social i econòmica, avui entre el passeig de Jacint Verdaguer i el carrer de la Vila.

A més, els principals carrers comercials del nucli antic han passat per un procés de peatonalització els darrers anys, generant una illa de vianants en un gran part del barri, traient els cotxes i el trànsit no resident ni de mercaderies (limitat per franges horàries) fora de les parts centrals, i donant més rellevància al paisatge urbà percebut des de la perspectiva del vianant.

A més d'aquests elements, el nucli antic de Lloret de Mar n'inclou d'altres molt rellevants per entendre la història del municipi, com ara la casa Grassot, o Can Sensio, la qual té una construcció defensiva històrica i única dels anys 1600, o altres cases i edificacions construïdes per indians durant el segle XIX. No obstant la seva importància, aquests altres elements sovint passen desapercibuts.



Elements singulars del Nucli Antic: Església de Sant Romà, Can Garriga / Museu del Mar, Sa Tint, Can Font, Plaça de l'Església i Casa Marlés, carrer a la zona de la Pinta.

Font: Ajuntament de Lloret de Mar i equip redactor

4

Anàlisi Tècnica



L'anàlisi tècnica del Pla Director de Dinamització del Nucli Antic de Lloret de Mar, inclou la revisió d'onze documents estratègics claus de Lloret de Mar, els quals inclouen aspectes i propostes que s'han analitzat per a la diagnosi del nucli antic i que hauran de revisar-se per al marc estratègic i les accions proposades del Pla Director, ja que és molt important que la visió futura del nucli antic s'arregli en la realitat del municipi i entengui què ha funcionat i que hauria de millorar-se respecte a les propostes ja fetes anteriorment.

El planejament urbà vigent, tant el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal com el planejament específic (plans especials del Casc Antic, d'Usos Comercials, o d'Habitatges d'Ús Turístic) seran el marc normatiu per definir noves propostes. Estudis com ara el d'habitatges buits o el d'habitatges ocupats irregularment, el laboratori urbà Repensar Lloret 2030, o projectes com ara Viles Florides o Lloret Destinació Turística Intel·ligent, inclouen valuoses reflexions i propostes sobre les quals haurà de construir-se el present Pla Director.

Actualment, es troba en fase de desenvolupament el Pla Estratègic de Lloret de Mar 2035, el qual serà un document clau per arribar a una visió conjunta del municipi. Molts dels documents analitzats, així com el Pla Director de Dinamització del Nucli Antic, seran la base documental també d'aquest pla.

Les següents pàgines inclouen l'anàlisi d'onze documents, incloent-hi els aspectes generals, però també la connexió de cada document amb el nucli antic de Lloret de Mar, on hem incorporat també algunes apreciacions recollides durant el procés d'entrevistes.

Nom	Àmbit	Data
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Lloret de Mar	Municipal Municipi	2007

Descripció

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) o Pla General és l'instrument de planificació del territori que defineix el model d'implantació urbana i estructura general de l'ordenació del territori. Defineix la classificació dels sòls i la qualificació urbanística, així com la delimitació de sectors, àmbits de plans especials urbanístics, polígons d'actuació i sistemes. El POUM de Lloret de Mar es va aprovar el 2007, amb un període previst fins a la següent revisió de dotze anys.

Connexió amb el nucli antic de Lloret de Mar

El POUM de Lloret de Mar defineix la delimitació de l'àmbit del "Pla Especial del Casc Antic", així com la zona de "Casc Antic" (clau urbanística 2.1), definida com el "sector del casc urbà amb traçat viari i ocupació anterior a l'any 1900 i que encara conserva les seves característiques tipològiques i de traçat viari i parcel·lació originals." El POUM estableix per aquesta zona el tipus d'ordenació, l'índex d'edificabilitat net, les condicions de l'edificació, la densitat màxima i els usos compatibles. Identifica a més tres subzones:

2.1A Subzona ocupació 100%: mançanes o parts de mançana del casc antic en les que, degut a les seves dimensions, és impossible establir-hi un pati de mançana.

2.1B Subzona de pati en filera: mançanes o parts de mançana del casc antic de proporcions allargades, amb amplades inferiors a 30m. i parcel·lació paral·lela en sentit transversal, que tradicionalment s'edificaven amb cases amb eixides al darrera.

2.1C Subzona de pati d'illa: mançanes o parts de mançana del casc antic que degut a les seves dimensions admeten la delimitació d'un pati de mançana.

Fora de la zona de "Casc Antic" però dins del àmbit del barri del Nucli Antic, el POUM estableix altres claus urbanístiques per definir els paràmetres d'ordenació i usos de l'edificació (p.22).

Nom	Àmbit	Data
Pla Especial del Casc Antic de Lloret de Mar	Nucli antic	2013 - 2016

Descripció

El Pla Especial del Casc Antic de Lloret de Mar desenvolupa aspectes sense definir al Pla General pel que fa a la zona de “Casc Antic”, incloent-hi les tres subzones (2.1A, 2.1B, 2.1C). Inclou a més un estudi morfològic d’aquesta zona i una classificació dels carrers segons l’activitat comercial. Els objectius del Pla són:

- Analitzar les volumetries existents.
- Determinar la volumetria a edificar permesa en cada parcel·la.
- Analitzar usos en planta baixa.
- Analitzar colors, materials i textures de les façanes existents.

Connexió amb el nucli antic de Lloret de Mar

Aquest pla completa algunes indefinicions del Pla General amb el principal objectiu de facilitar la construcció d’àtics a la zona de “Casc Antic” per augmentar-hi la densitat, allotjar nous habitants i millorar l’estat de l’edificació del Nucli Antic.

Pel que fa a l’estudi morfològic, el Pla Especial genera moltes definicions i identificació de zones i elements rellevants per a la definició d’àmbits del Pla Director de Dinamització, incloent-hi la Pinta, la zona interior (barris de Venècia, del Puig i de l’Areny) i la zona de Muntanya (corresponent a les Tres Creus). La classificació de carrers és també rellevant, ja que el Pla identifica interrelacions entre l’activitat comercial i l’ús dels habitatges.

El Pla, a més d’una normativa concreta per a la zona de “Casc Antic” i les tres subzones, fa un seguit de recomanacions i identifica projectes potencials de millora urbana. Pel que fa a les primeres, inclou:

- Desenvolupar un nou sistema de retolació dels comerços
- Canviar la tendència de colors i textures de les façanes
- Continuar amb el pla de pavimentació de l’àrea
- Dissenyar una família específica de peces de mobiliari urbà

Respecte a els projectes potencials, proposa la plaça de l’Església, la plaça París, la plaça d’Espanya amb Rambla Romà Barnés, la plaça Germans Maristes amb carrer Canonge Domènech, els PAUs definits al Pla General (PAU23, 41, 42, 6 i 10), i un nou disseny urbà a l’avinguda Just Marlés i Vilarrodona, i l’avinguda Blanes, especialment als punts d’inici i final de la primera.

Nom	Àmbit	Data
Pla Operatiu de Renovació Turística de Lloret de Mar	Municipi	2015

Descripció

El Pla Operatiu de Renovació de la Destinació Turística constitueix una iniciativa per millorar l'oferta turística i desenvolupar un model turístic regit pel criteri de competitivitat sostenible.

El Pla està basat en el treball previ de Lloret Turisme, des del Conveni de Col·laboració entre la Conselleria d'Empresa i Ocupació de la Generalitat de Catalunya, l'Ajuntament de Lloret de Mar i la Mesa Empresarial del Turisme de Lloret de Mar pel desenvolupament programàtic del Pla Estratègic de Turisme de Catalunya 2013-2016, el Pla Estratègic de Turisme de Lloret de Mar 2010-2014. i el Grup de Treball "Renovació destinació turística: Lloret de Mar".

Connexió amb el nucli antic de Lloret de Mar

El Pla Operatiu defineix un seguit d'accions concretes, amb calendari i pressupost aproximat, moltes de les quals estan vinculades amb el nucli antic de Lloret de Mar, com ara el Projecte de per a la remodelació i renovació de l'actuació integral de l'av. Just Marlés, el Passeig Marítim i l'avinguda de Pau Casals, la Rehabilitació del front marítim de Lloret en connexió amb el camí de ronda, o el Projecte eeST "Smart Destination", el qual inclou actuacions de regeneració d'habitatges i generació i gestió d'energia sostenible, les quals es connecten amb les necessitats de rehabilitació del parc edificat del nucli antic.

A més, el document inclou un seguit de propostes estratègiques per al municipi, totes elles amb implicacions per al nucli antic, des de la definició de la visió global del municipi, la millora de la Connectivitat del municipi, la Regeneració Urbana, les Telecomunicacions i el Big Data, la Modernització i renovació de l'oferta d'allotjament i altres negocis turístics al municipi, i la Creació i consolidació de productes estratègics, esdeveniments i segments d'alt valor.

Nom	Àmbit	Data
Repensar Lloret 2030 - Laboratori Urbà Municipi Lloret de Mar		2016

Descripció

Repensar Lloret 2030 és un laboratori urbà organitzat per la iniciativa Laboratori Urbà de Professionals d'Hàbitat per ajudar les ciutats i les regions a crear assentaments humans millors arreu del món tot unint el coneixement i el saber fer dels experts, membres de les associacions internacionals i regionals que formen part del Fòrum de Professionals d'Hàbitat.

Es va dur a terme un seminari d'urbanistes, del qual es van extreure un seguit de conclusions per millorar el municipi de Lloret. Aquestes conclusions van ser sistematitzades en un document.

Connexió amb el nucli antic de Lloret de Mar

Repensar Lloret 2030 identifica cinc projectes clau. Entre ells, el Centre Històric i el Front Marítim. L'objectiu central d'aquest projecte és regenerar el centre històric com a nucli de Lloret i convertir-lo en un lloc habitable i agradable per als residents i els turistes per mitjà d'una estratègia global de millora.

A curt i a mitjà termini estableix els objectius següents:

- Impulsar l'ús mixt sense molèsties mútues
- Atreure residents, pensions i hotels petits
- Millorar l'espai públic
- Una ciutat per caminar i anar en bicicleta
- Aparcament i accessibilitat

El document identifica el front marítim de Lloret com al símbol identificatiu de la vila i planteja la necessitat d'una proposta d'ordenació urbana i arquitectura del paisatge, incloent-hi un concurs d'idees d'ordenació i disseny.

El document proposa tancar la carretera costanera, la creació d'un ampli passeig per als vianants, valorar la possibilitat d'un aparcament subterrani, la millora de les instal·lacions permanents de la platja per als turistes perquè també siguin una atracció per a la població local, i la generació d'incentius per a la millora de façanes al front marítim.

Nom	Àmbit	Data
Pla Local d'Habitatge Lloret de Mar	Municipi	2017

Descripció

El Pla Local d'Habitatge és el document tècnic que, partint de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Lloret de Mar i de les seves condicions de context (socioeconòmiques, urbanístiques, d'organització municipal, ec.), defineix, per un període de sis anys, les estratègies i propostes a desenvolupar des del govern local amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.

Connexió amb el nucli antic de Lloret de Mar

El Pla Local d'Habitatge identifica les dinàmiques demogràfiques i residencials, les problemàtiques locals en relació amb l'habitatge, el parc d'habitatges, o els recursos i iniciatives existents. Basat en una diagnosi de la situació existent pel que fa a l'habitatge, estableix un pla d'acció amb cinc programes específics, incloent-hi:

- Mobilització del parc privat cap a l'habitatge assequible
- Reforç del destí del parc residencial a habitatge habitual
- Millora de l'estat dels habitatges
- Atenció i prevenció de l'emergència habitacional i la pobresa energètica
- Gestió del patrimoni municipal de sòl i habitatge.

D'una banda, la diagnosi prèvia disposa de moltes dades molt rellevants. Per exemple, identifica que a Lloret de Mar els habitatges buits han passat de 1.535 en 1981 a 3.789 en 2011. A més, tots cinc programes proposats, tenen rellevància per al nucli antic de Lloret de Mar i la regeneració de l'habitatge en aquest barri.

Nom	Àmbit	Data
Estudi d'Habitatges buits de Lloret de Mar	Municipi	2017

Descripció

L'objecte d'aquest estudi és iniciar el camí per tal d'activar els habitatges buits del municipi de Lloret de Mar, oferint eines per facilitar la intervenció a través del coneixement de l'habitatge buit i de les seves característiques.

L'estudi d'habitatges buits de Lloret de Mar inclou:

- Registre d'habitatges amb indicis de desocupació: creuament de dades i treball de Camp
- Estudi de dades estadístiques
- Diagnosi

Connexió amb el nucli antic de Lloret de Mar

L'estudi estima que al Nucli Antic hi ha 544 edificis amb un total 1194 habitatges buits, és a dir un 62,9% dels habitatges d'aquest barri.

L'estudi identifica a més quatre línies de treball per activar aquests habitatges buits:

- La difusió dels ajuts i altres mecanismes de suport existents
- La implementació d'ajuts específics que facilitin la posada en lloguer dels habitatges
- La millora del parc construït
- El treball específic destinat a propietats verticals

A més proposa mesures de caràcter general i específic per dur a terme aquestes quatre línies de treball.

Nom	Àmbit	Data
Pla Especial Urbanístic dels Habitatges d'Ús Turístic	Municipi	2018

Descripció

El Pla Especial Urbanístic dels Habitatges d'Ús Turístic (PEU d'HUT) té com a finalitat regular la relació entre l'activitat de l'habitatge d'ús turístic i el seu emplaçament des d'una vessant social i urbanística.

El Pla Especial ordena la incidència i els efectes urbanístics, mediambientals i sobre el patrimoni urbà existent que l'activitat dels habitatges d'ús turístic produeix en el territori, mitjançant la regulació de la seva intensitat i les condicions físiques del seu desenvolupament en funció de densitats, tipus d'entorn i teixit urbà i altres circumstàncies anàlogues.

Connexió amb el nucli antic de Lloret de Mar

El PEU d'HUT estableix la normativa per regular l'habitatge d'ús turístic, desenvolupant el contingut del POUM de Lloret de Mar en aquest àmbit temàtic i tenint en compte la regulació existent de la Generalitat de Catalunya i l'experiència d'altres ciutats, especialment Barcelona.

El PEU d'HUT estableix tres corones territorials. La primera corona inclou Centre Nucli Antic, Centre Caleta, Centre Riera.

El Pla Especial planteja la limitació de densitat màxima d'habitatges d'ús turístic (per nous HUT's) al 10% per a tot el municipi, establint diferències per sectors:

- Sector Nucli Antic: 10,55% respecte al total de 6974 habitatges.
- Sector Centre Caleta: 18,87% respecte al total de 408 habitatges.
- Sector Centre Riera: 37,50% respecte al total de 1160 habitatges.

Actualment al Sector Nucli Antic hi ha 761 HUTs (10,91% del total d'habitatges).

Nom	Àmbit	Data
Pla Especial d'Usos Comercials Lloret de Mar	Municipi	2020

Descripció

L'objecte d'aquest Pla Especial Urbanístic és la concreció d'alguns paràmetres urbanístics per a determinades tipologies d'establiments que s'inclouen dins de l'ús genèric d'ús de comerç al detall regulat pel POUM de Lloret de Mar, als efectes d'ordenar-ne la incidència i els efectes urbanístics, ambientals i sobre el patrimoni urbà, sense alterar els usos principals establerts pel planejament general.

En aquest Pla Especial es justifiquen les raons d'ordre públic i protecció de l'entorn urbà, per les quals s'estableixen millores en la seguretat d'alguns establiments i algunes limitacions a la implantació d'especialitats comercials, amb ple respecte als principis de la Directiva de Serveis Europea.

Connexió amb el nucli antic de Lloret de Mar

El Pla Especial inclou una diagnosi de distribució d'establiments d'activitat comercial per barri, identificant en el cas del Nucli Antic el 66,1% d'establiments del municipi: 2,7% d'establiments d'equipament per a la llar, 27,3% d'equipaments per a la persona, 9,2% d'alimentació, 0,1% d'automoció, 0,7% de basars, 13,9% de souvenirs, 4,5% d'oci, 5,8% de supermercats i 4,5% d'altres tipus. Identifica a més el carrer Sant Pere, Venècia, Just Marlés, de la Vila, del Carme, Torrentó i Amèrica (tots dins de la zona del Nucli Antic) com als carrers amb més establiments (mínim 17 establiments comercials), sent el carrer Sant Pere, Venècia i de la Vila els que en tenen més.

El Pla Especial defineix a més la problemàtica del comerç de Lloret de Mar, identificant 9 punts crítics (monocultiu comercial d'alguns carrers, risc de pèrdua d'ús d'habitatge habitual, desplaçaments obligats per motiu de compra, confort i comoditat del comprador, pressió sobre els preus de lloguer, absència de centralitats comercials).

El Pla Especial defineix l'aplicació per a les noves llicències d'activitat de distàncies de més de 50 m entre façanes de dos establiments d'alimentació, de souvenirs i basars regulats de la mateixa categoria. Aquesta regulació és d'aplicació als eixos comercials identificats com a eixos urbans prioritaris dins de la clau 2.1 en la modificació del "Pla Especial del Casc Antic", a més d'un altre grup de places i carrers identificats en el Pla Especial d'Usos Comercials.

Nom	Àmbit	Data
Estudi parc habitatges ocupats irregularment a Lloret de Mar	Municipi	2022

Descripció

Estudi fet a Lloret de Mar per conèixer la realitat d'aquelles unitats de convivència que es troben ocupant de forma irregular un habitatge a la ciutat. Els objectius de l'estudi són:

- Obtenir una mostra significativa sobre les característiques de les unitats de convivència que han ocupat un habitatge.
- Visibilitzar les particularitats del municipi de Lloret de Mar en relació amb l'accés a l'habitatge
- Mostrar les conseqüències que comporta l'ocupació
- Realitzar una comparativa de les dades recollides amb aquells agents que intervenen directament o indirectament amb l'ocupació.
- Evidenciar formes d'exclusió social i residencial i reconèixer com opera el racisme sobre el dret a l'habitatge
- Aportar propostes i millores relacionades amb l'accés a l'habitatge.

Connexió amb el nucli antic de Lloret de Mar

L'estudi fa servir una relació amb un total de 459 habitatges ocupats irregularment, del Registre d'Habitatges Buits i Ocupats (RHBO) i del Pla d'inspeccions d'habitatges buits al municipi de Lloret de Mar (Comissió d'Ocupacions Irregulars-COI). Se'n van seleccionar aleatòriament 242 habitatges com a mostra objecte de l'estudi. L'estudi identifica deu reptes:

- Enfortir línies de coordinació interna, com ajuntament, per tal de donar respostes transversals a la problemàtica de les ocupacions
- Actualitzar periòdicament el llistat d'ocupacions irregulars del municipi.
- Realitzar el seguiment dels casos, tant a nivell social com de l'habitatge.
- Evitar que els habitatges buits siguin ocupats irregularment.
- Regularització de les situacions d'ocupació.
- Regularització dels subministraments.
- Treballar per erradicar els grups organitzats que s'estan lucrant amb l'emergència habitacional.
- Incrementar l'oferta d'habitatge de lloguer social.
- Realitzar accions per abordar la problemàtica del racisme en l'accés a l'habitatge.
- Acords de col·laboració amb immobiliàries i APIS per facilitar l'accés a l'habitatge.

Nom	Àmbit	Data
Projecte Viles Florides	Municipi	2023

Descripció

Lloret de Mar pertany al moviment Viles Florides com a ciutat que aposta per la millora del paisatge urbà i de la qualitat de vida de la ciutadania a través de la potenciació dels espais verds i les flors. Un total de 150 municipis de Catalunya i Andorra ja formen part del moviment Vils Florides. Aquesta iniciativa, promoguda per la Confederació d'Horticultura Ornamental de Catalunya (CHOC), distingeix als municipis que treballen per la transformació dels seus espais públics a través de l'atractiu dels parcs i jardins urbans i els espais verds.

El Projecte Viles Florides inclou 15 actuacions a l'espai públic per millorar el paisatge urbà de Lloret de Mar.

Connexió amb el nucli antic de Lloret de Mar

Les 15 intervencions proposades al projecte són al nucli antic:

- Passeig Jacint Verdaguer
- Plaça de l'Església
- Edifici museu del Mar
- Travessia el Sol
- Plaça Vidal i Barraquer
- Plaça Doctor Adler
- Plaça Blanca Aurora
- Edifici carrer Sant Pere núm. 36
- Carrer Narcís Fors
- Passeig Manel Bernat
- Passeig Camprodon i Arrieta

Nom	Àmbit	Data
Lloret Destinació Turística Intel·ligent	Municipi	2024

Descripció

Lloret Destinació Turística Intel·ligent és un projecte transversal, amb implicació de diferents regidories, per implementar eines que permetin recopilar dades i que ens permetin gestionar més eficaçment els nostres serveis, millorant la qualitat i satisfacció dels nostres visitants i residents.

Connexió amb el nucli antic de Lloret de Mar

El projecte inclou 20 components amb diferents mesures i propostes: Plataforma de Destí Turístic Intel·ligent, Anàlisi de Mobilitat i Transport, Anàlisi de fluxos turístics, Control d'afluència, Control d'accés de vehicles, Digitalització de les oficines de turisme, Enquestes digitals, Cartelleria digital, Wifi, Màrqueting de proximitat (Beacons), Gestor de continguts, Canals digitals/ Video 3D, Canals digitals/ App turística, Canals digitals/ App Mobilitat, Canals digitals/ Web traducció, Espectacle lumínic, Eficiència Energètica, Enllumenat Públic Intel·ligent, Aparcament Intel·ligent, Gestió de residus intel·ligent (descartada), Gestió remota del reg, Infraestructura central del projecte, Portal de Dades Obertes.

Molts d'aquests components tenen implicacions per al nucli antic de Lloret, tant aquells vinculats amb l'activitat turística (central a aquest barri del municipi) com aquells vinculats amb els serveis públics, l'energia o la mobilitat.



Ferreteria

Alcalá de Guadalupe

A vibrant street scene in a city, likely Barcelona, showing a mix of modern and traditional architecture. Tall buildings line the street, with some featuring balconies and plants. Pedestrians are walking along the sidewalk, and a street lamp is visible on the left. A semi-transparent white box is overlaid in the center of the image, containing the number '5' and the text 'Percepcions ciutadanes'.

5

**Percepcions
ciutadanes**

Una part molt important del Pla Director de Dinamització del Nucli Antic són les percepcions dels agents clau i de la ciutadania, tant de la situació actual com de les propostes futures. El procés de participació del Pla Director inclou un seguit de sessions amb diferents agents (p. 6-8). En les pàgines següents, s'expliquen les principals conclusions recollides durant la Fase 2, específicament durant les sessions de contrast de la diagnosi.

Aquesta informació està més desenvolupada i detallada en els Informes de Participació de cada espai, així com al Pla de Participació. Així i tot, s'inclouen en aquest document les dades i percepcions més rellevants per donar context a la diagnosi i les conclusions d'aquesta fase.

5.1. AGENTS

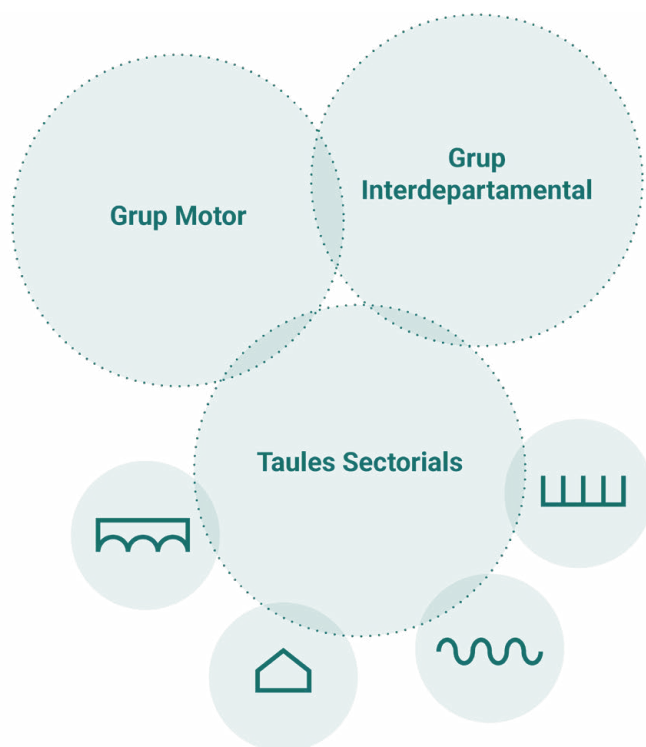
Els agents que participen durant el procés de redacció del Pla Director s'agrupen en tres grups de treball, segons el grau d'implicació i el tipus d'agent.

GRUP MOTOR

El grup motor és un espai de decisió i coordinació conformat per persones, entitats i departaments amb una alta implicació i vinculació amb els objectius Pla Director. El grup motor està conformat per agents clau polítics i tècnics de l'Ajuntament que donen seguiment al procés, així com per agents locals clau que són imprescindibles per a la implementació futura del pla. Durant la fase diagnosi, el grup motor va participar de les entrevistes i va definir els cinc reptes principals i les temàtiques a estudiar al voltant de cadascun d'aquests. Durant la fase de diagnosi han participat 15 persones: 7 agents clau, 2 Tècniques de l'Ajuntament i 6 agents polítics.

GRUP INTERDEPARTAMENTAL

L'objectiu d'aquest grup és assegurar la cooperació entre els diferents Departaments municipals vinculats a l'elaboració i la posterior implementació del Pla Director. Es busca incloure la mirada, experiència i coneixement específic que cada departament té sobre la realitat del territori i garantir així el caràcter transversal del procés i del pla. Durant la fase de diagnosi, el grup interdepartamental va participar de les entrevistes i va contrastar la informació inicial de diagnosi durant una sessió de treball. Durant aquesta fase, han participat 16 persones de 12 àrees diferents de l'Ajuntament de Lloret de Mar.



Espais de participació del P. Director
Font: Equip redactor

TAULES SECTORIALS

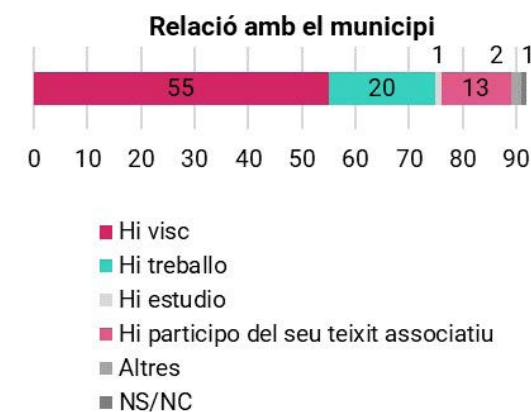
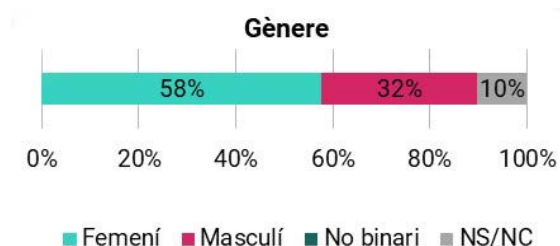
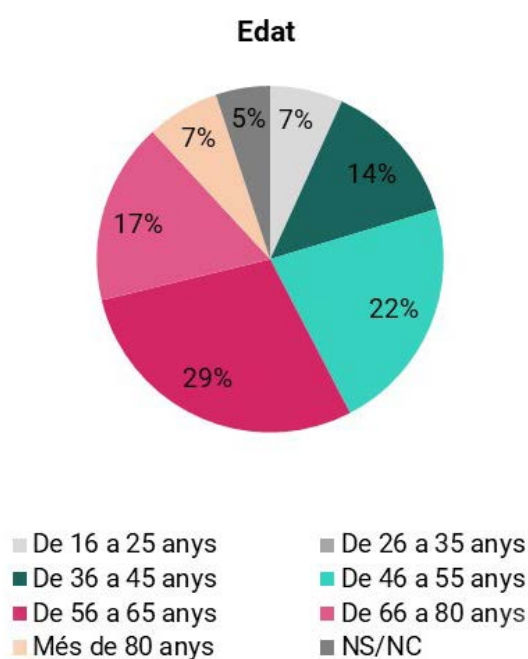
Els objectius d'aquestes taules són:

- Exercir tasques d'acompanyament del procés.
- Realitzar tasques de divulgació del procés i dels resultats intermedis.
- Donar continuïtat al procés mitjançant grups de treball un cop finalitzada la fase d'elaboració del Pla Director.

Durant la fase de diagnosi, les taules sectorials s'han fet servir per contrastar la informació inicial de diagnosi segons les percepcions de la ciutadania. S'han fet quatre taules sectorials al voltant de quatre àmbits temàtics: Barri i Comunitat, Comerç, Turisme i Patrimoni.

Durant aquesta fase, han participat 74 persones a les taules sectorials (58 a les Taules de Barri i Comunitat i Turisme i 16 a les T.S. de Comerç i Patrimoni), incloent-hi 15 entitats del municipi. La distribució per edat, gènere i la relació amb el municipi de les persones assistents s'inclou en les següents gràfiques:

Dades de les persones participants a les Taules Sectorials
Font: Equip redactor



5.2. INFORMACIÓ RECOLLIDA

Durant les sessions amb els diferents agents es va contrastar la informació de diagnosi, recollint algunes dades per complementar o ajustar les anàlisis fetes, i es va debatre quins àmbits temàtics d'intervenció eren prioritaris al nucli antic de Lloret de Mar. En aquest sentit, es van definir cinc reptes d'aquest barri i cada grup va debatre per arribar a acords sobre quins reptes eren prioritaris, quins reptes eren complementaris o podrien reforçar l'assoliment dels reptes prioritaris, i en quins reptes les persones i entitats participants podrien afegir valor per contribuir a assolir-los.

GRUP MOTOR

Dins del Grup Motor, es va identificar l'àmbit de l'habitatge com a prioritari per al nucli antic, entenent que si es millora la situació de l'habitatge podria iniciar altres processos positius per al comerç, la convivència o l'espai públic. El comerç es considera un tema complementari a l'habitatge. És a dir, canvis en la situació de l'habitatge podrien atreure més població cap al nucli antic i generar oportunitats per al comerç. Si el model comercial al nucli antic es diversifica, incloent-hi comerç quotidià o altres activitats, l'activitat a l'espai públic i el paisatge urbà podrien millorar. Per la conformació de les persones participants, els àmbits on el grup motor pot afegir més valor són la millora de l'atractiu del nucli antic, el model econòmic i turístic i els canvis en el model comercial. La inclusió social no s'identifica com a prioritària pel grup motor, tot i que es considera que és un tema clau que s'haurà de tenir en compte al pla director.

GRUP INTERDEPARTAMENTAL

Per al grup interdepartamental els àmbits temàtics més prioritaris són la millora de la qualitat de l'espai públic i el paisatge urbà al nucli antic. Afavorir un entorn urbà agradable per tothom ha de ser compatible amb l'impuls de noves propostes turístiques. Entre els àmbits complementaris, l'impuls d'una mobilitat més sostenible, la renovació de les façanes i l'esponjament de l'espai públic són actuacions municipals que el Grup Interdepartamental té com a referència a l'hora de pensar actuacions que donin resposta als reptes del nucli antic. El grup interdepartamental va considerar que l'àmbit on pot afegir més valor és el model de convivència i a la millora de la seguretat, tot i que també van identificar altres àmbits com ara l'habitatge, la inclusió social o el comerç.

TAULES SECTORIALS

Tot i que en general la prioritat de totes les taules sectorials passa per un model de convivència i seguretat amb l'oci i altres activitats del nucli antic, cada taula va definir prioritats diferents depenent de la temàtica. La taula de barri i comunitat va identificar com a àmbits prioritaris l'habitatge i la convivència. La taula de turisme va identificar també aquests dos àmbits com a prioritaris,



Imatge: Taula Sectorial de Barri i Comunitat

Gràfica: Valoració total dels àmbits temàtics pels tres grups de participació

Font: Equip redactor

afegint-hi l'espai públic i paisatge del nucli antic. La taula de patrimoni va identificar el patrimoni i paisatge del nucli antic com a prioritats. La taula de comerç, tanmateix, va identificar l'habitatge com a prioritat, en línia amb el debat del grup motor. Entre totes quatre taules, tots els àmbits temàtics van ser considerats com a complementaris, i en general les persones participants van considerar que on poden afegir més valor és el model de convivència i seguretat, i la millora del paisatge urbà, mitjançant la cura de l'espai públic, les façanes dels habitatges i comerços o identificant les necessitats del veïnat per definir les propostes futures del pla director.

Àmbit temàtic	Valoració Social									
	Prioritari	Complementari	Puc contribuir	Prioritari	Complementari	Puc contribuir	Prioritari	Complementari	Puc contribuir	Prioritari
Comerç										
Habitatge										
Mobilitat										
Espai Públic										
Inclusió Social										
Turisme i model econòmic										
Medi Ambient i Residus										
Patrimoni										
Seguretat										

A scenic view of a town square. Large, mature trees with dense green foliage frame the top and left sides of the image. In the background, a light-colored building with a large arched doorway and a circular window above it is visible. The square is paved with reddish-brown bricks. In the foreground, several people are sitting on wooden benches. A person in a floral shirt is sitting on a bench on the right, facing away from the camera. Another person is sitting on a bench on the left, also facing away. A small, dark, rectangular structure, possibly a trash can or a small shrine, stands in the center of the square. The overall atmosphere is peaceful and sunny.

6

Diagnosi

La diagnosi del Pla Director de Dinamització del Nucli Antic se centra en els quatre àmbits estratègics que condensen totes les temàtiques rellevants per a aquest barri de Lloret de Mar i que són alhora els temes centrals de les taules sectorials: Barri i Comunitat, Comerç, Turisme i Patrimoni. Aquest capítol sistematitza la informació recollida durant l'anàlisi tècnica i la revisió de documentació, les entrevistes i les percepcions ciutadanes amb dades quantitatives i aspectes qualitatius per entendre la situació del nucli antic i poder definir les principals fortaleeses i oportunitats, però també les amenaces i debilitats del barri.

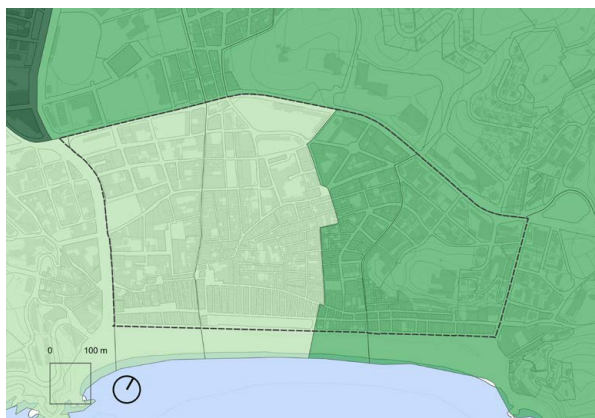
A diferència del capítol 3, en aquest capítol ens centrem exclusivament en el nucli antic. Comencem descrivint les principals característiques del barri, incloent-hi la població, l'habitatge, els espais oberts o la mobilitat, així com les dades més rellevants respecte als conflictes i la convivència. En la segona part expliquem la situació, distribució i tipus de comerços al nucli antic. La tercera part explica les característiques del patrimoni, posant atenció als 20 elements catalogats amb grau B protecció segons el catàleg del Pla General. Finalment, l'última part d'aquest capítol se centra en els aspectes més rellevants del model actual de turisme al nucli antic, incloent-hi les activitats de restauració i oci, la distribució de l'hostaleria i els habitatges d'ús turístic, o les activitats i esdeveniments promoguts per l'Ajuntament.

6.1 BARRI I COMUNITAT

Com la població de Lloret, la població del nucli antic és diversa. Hi ha persones de 83 nacionalitats d'origen diferents. Al Nucli Antic el 45% de la població té nacionalitat d'origen no espanyola. Aquesta proporció canvia respecte la població total de Lloret, on el 41% de la població té nacionalitat d'origen no espanyola. Així i tot, durant les entrevistes s'ha identificat que aquest sector de la població no està representat a l'Associació de Veïns del nucli antic i es troben dificultats per arribar-hi des dels espais de representació i associació formals. Els principals grups al nucli antic són d'origen espanyol, indi, ucraïnès, romanès i marroquí, amb distribucions espacials diverses (p.49). D'una banda, la població d'origen espanyol, romanès i amb menys intensitat, ucraïnès, presenten patrons distribuïts per tot arreu del nucli antic. D'altra banda, la població d'origen indi presenta concentració a la zona del barri propera a la plaça Pere Torrent i l'estació d'autobusos, tot i que hi ha també població distribuïda en altres zones del nucli antic. Finalment, la distribució espacial de la població d'origen marroquí presenta una gran concentració en algunes zones específiques, especialment la zona propera a l'estació d'autobusos i les parts centrals al llarg del carrer del Carme.

En comparació amb altres barris de Lloret de Mar, la renda per llar és més baixa, especialment a les seccions censals central i propera a la Riera (av. Just Marlés), amb mitjanes més baixes de 25.000€ per llar (INE, 2021). La mitjana de Lloret està al voltant dels 31.300€ per llar (Pla d'actuació i anàlisi per a la diversificació de l'activitat productiva, 2021). És rellevant recordar que la població Nucli Antic ha tingut una tendència pujant les darreres dècades. Els darrers anys, entre 2021 i 2024, la població va passar de 9.954 a 11.071 habitants.

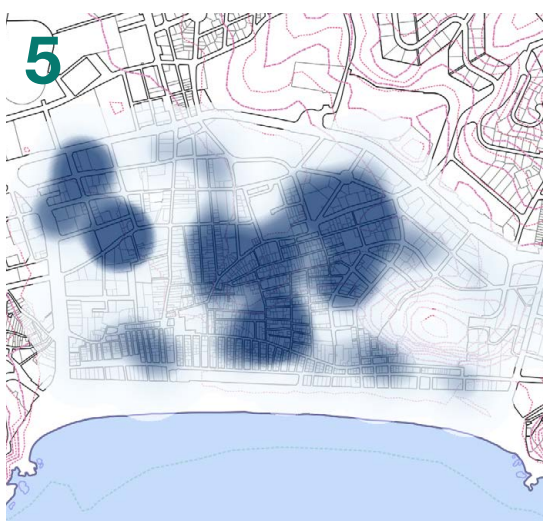
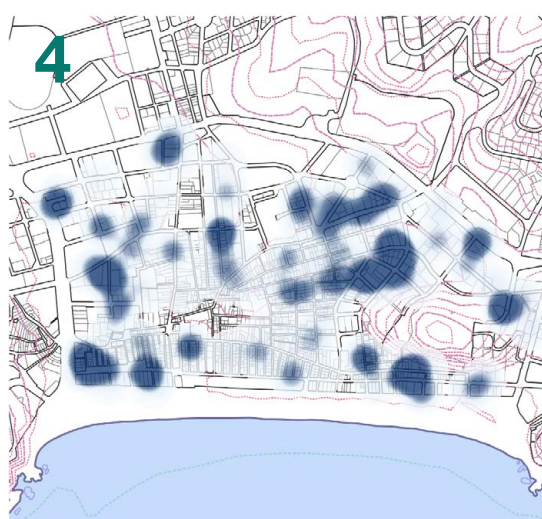
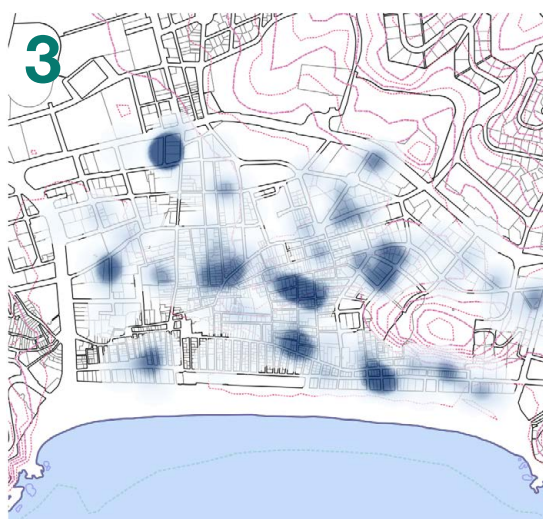
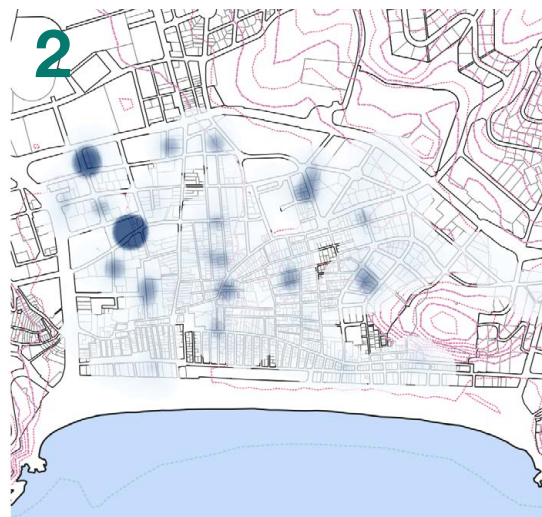
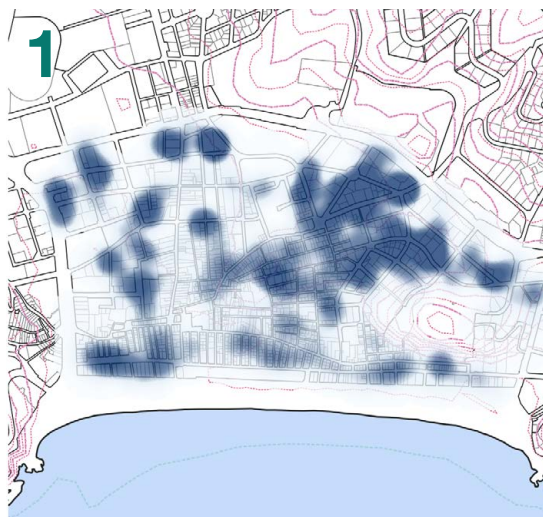
	Població Total	P. Nascuda a Espanya			P. nascuda fora d'Espanya		
		Total	Homes	Dones	Total	Homes	Dones
Lloret de Mar	43.577	25800	13066	12734	17777	8846	8931
	100%	55%	51%	49%	45%	50%	50%
Nucli Antic	11.143	6161	3037	3124	4982	2590	2392
	100%	59%	49%	51%	41%	52%	48%



Renda mitjana per llar segons seccions censals

- > 30.000 € / llar
- 25.000 - 30.000 € / llar
- < 25.000 € / llar

Font: Dades de l'[Atlas de Distribución de Renta de los Hogares. 2021](#), INE
Cartografiat per l'equip redactor.



Concentració de població

Distribució dels grups socials per nacionalitat d'origen. La intensitat dels mapes no és comparativa entre els diferents grups. Les taques identifiquen la distribució de la població de cada grup. 1. Pob. orig. Espanyol 2. Pob. orig. Indi 3. Pob. orig. Ucraïnès 4. Pob. orig. Romanès 5. Pob. orig. Marroquí

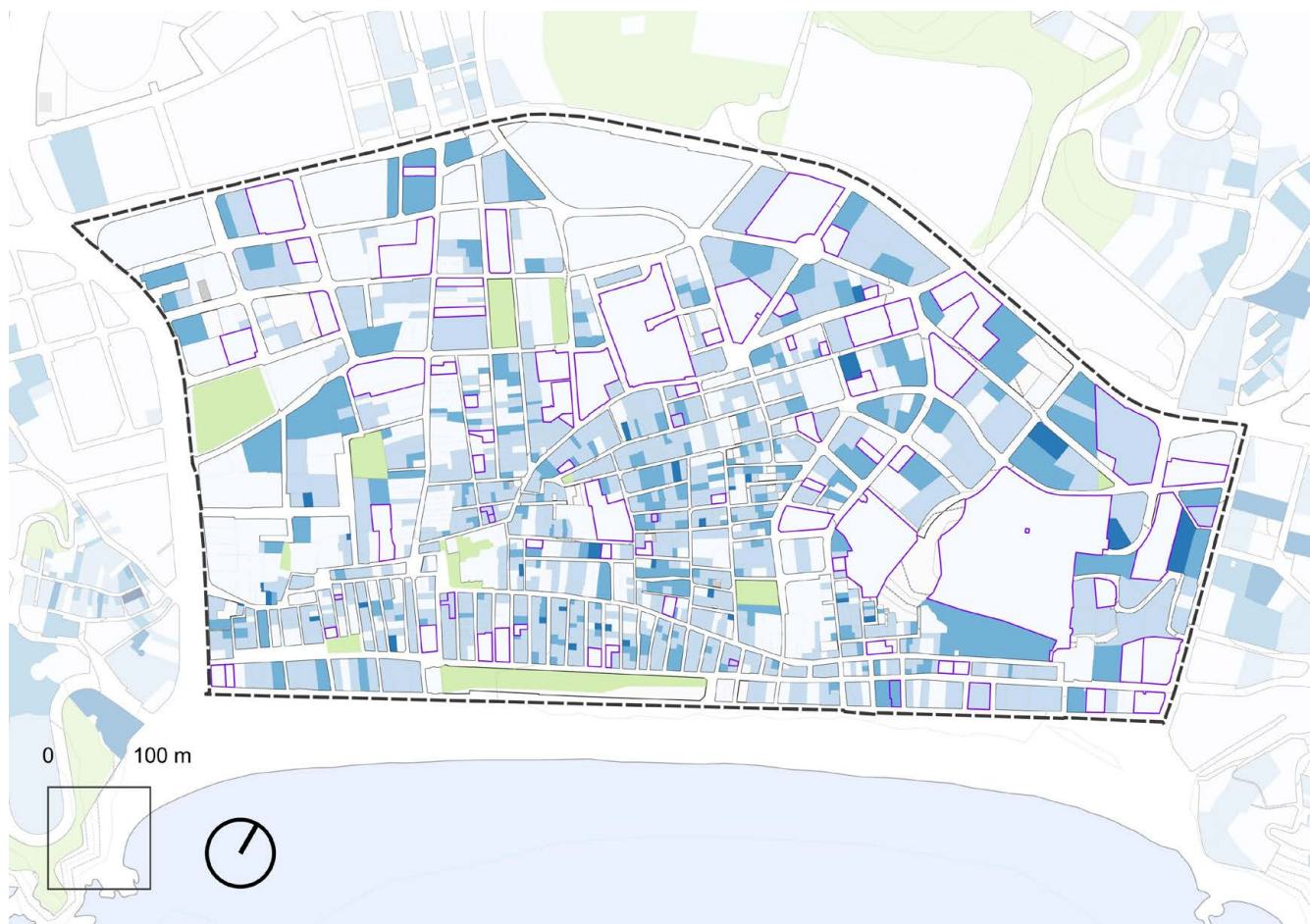
Font: Ajuntament de Lloret (dades del padró). Cartografiat per l'equip redactor.

L'habitatge ha estat identificat com a àmbit clau i prioritari per part de tots els grups per a la dinamització del nucli antic. El nucli antic és un barri compacte i amb densitats mitjanes d'habitatge per parcel·la (p. 51). Les parcel·les amb més baixa densitat coincideixen en general amb equipaments o activitat d'hostaleria.

El parc d'habitatge presenta molts reptes actualment, ja que, tot i tenir capacitat per acollir més població, presenta mostres de degradació i abandonament. Durant les darreres dècades molts habitatges del nucli antic han deixat de tenir ús. D'una banda, el Pla Local d'Habitatge de Lloret de Mar (2017) identifica 3.789 habitatges buits a tot el municipi el 2011. D'altra banda, l'Estudi d'Habitatges Buits a Lloret de Mar (2017) estima 1897 habitatges (50% dels habitatges buits al municipi el 2011 segons el Pla Local d'Habitatge) amb indicis de desocupació al nucli antic, dels quals van identificar mitjançant treball de camp 895 amb indicis d'estar efectivament buits. Aquest abandonament de l'habitatge del nucli antic genera diversos impactes negatius. Primer, s'estima que les plantes baixes o primeres de molts habitatges es fan servir com a magatzems dels comerços del nucli antic, reduint la diversitat d'activitats al barri. Segon, la qualitat de molts habitatges genera situacions de precarietat habitacional per a moltes famílies. Tercer, l'abandonament d'habitatges, especialment aquelles propietats de fons d'inversió o bancs, ha facilitat casos d'ocupació. Finalment, el paisatge urbà i l'espai públic a Lloret pateix una sensació d'abandonament i mal estat.

Tot i que és una situació difícil de revertir en el curt termini, des de l'Ajuntament de Lloret de Mar s'han dut a terme accions per activar aquest parc d'habitatge o millorar la situació, especialment pel que fa a l'emergència habitacional de gent vulnerable. Es van escriure cartes a tots els propietaris dels 895 habitatges buits identificats (només van obtenir resposta de dues persones), s'ha adquirit un immoble al carrer del Carme on hi havia conflictes socials i problemes d'ocupació per rehabilitar-lo i destinar-lo a habitatge jove (encara pendent de definir), hi ha una finestra única per a temes d'habitatge des d'on es dona suport per a la tramitació d'ajudes i subvencions per a l'accés a l'habitatge, s'ha estudiat el perfil dels habitatges ocupats irregularment al municipi, o hi ha subvencions municipals per al tractament de façanes del Nucli Antic.

El 2024, els preus de venda d'habitatge al nucli antic s'han situat en una situació semblant el 2011, amb preus al voltant dels 2.400 €/m², un 6% més cars que la mitjana de Lloret de Mar. Tot i que no hi ha referència per als últims anys, s'han identificat preus de lloguer entre 9 i 11 €/m², una mica per sota la mitjana de Lloret de Mar (13,2€/m²) (plataforma *el idealista*, 2024). Així i tot, el parc d'habitatge buit del nucli antic no s'ha mobilitzat cap a la venda ni el lloguer. Hi ha moltes possibles causes: manca de fons econòmics per rehabilitar els habitatges, dificultats de gestió (molts propietaris que no es posen d'acord) o males experiències amb conflictes de morositat de lloguer. Pel que fa als habitatges en millor estat de conservació, molts propietaris prefereixen el lloguer de temporada en comptes del lloguer permanent.



Densitat d'habitatge (habitatges / ha)

0 - 25

25 - 100

100 - 200

200 - 500

> 500

 Parcel·les amb activitat hostalera

Mapa: Densitat d'habitatge. Font: Dades de cadastre, cartografiat per l'equip redactor

Fotos: Edificis amb pisos superiors aparentment en desús, carrer de la Vila. Font: Equip redactor

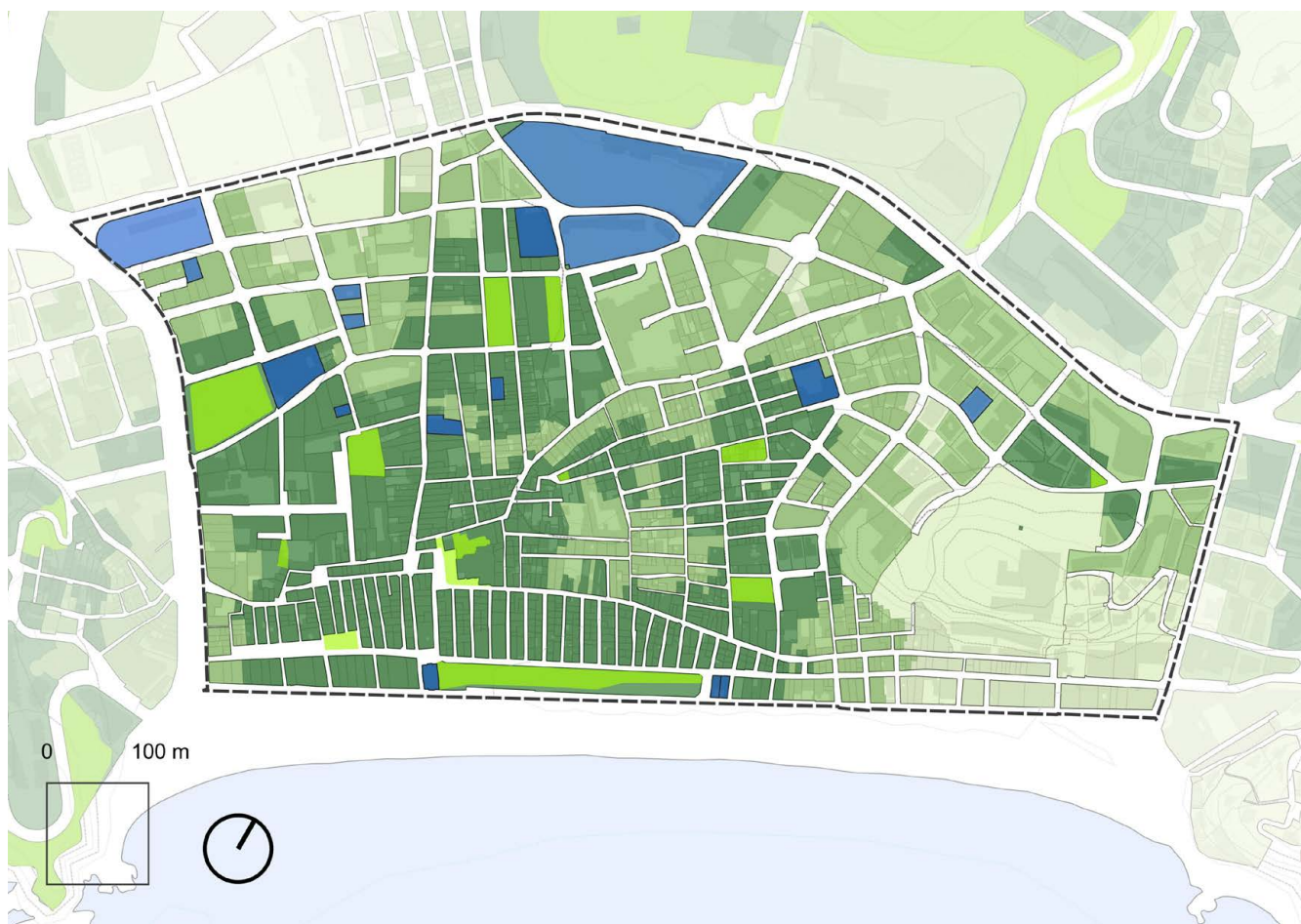
Pel que fa als equipaments i l'espai públic al nucli antic, la situació és complexa. Hi ha grans bosses d'equipaments a prop de l'av. Tossa de Mar i l'av. Blanes, les quals donen servei a la població del nucli antic. No obstant això, les parts interiors del nucli antic no presenten d'altres equipaments públics que podrien dinamitzar amb activitats més quotidianes altres zones del barri.

Respecte als espais oberts hi ha una mancança d'esponjaments o zones verdes, percebuda per tots els agents que han participat en el procés. Hi ha 12 zones verdes i espais oberts identificats al planejament, dels quals la plaça de Dalt del Puig encara no està desenvolupada totalment (p. 53). Tenint en compte la població resident del nucli antic i sense considerar les persones visitants, tot i que la distribució dels espais fa que totes les persones del barri puguin accedir a un espai obert a menys de 500 m de la seva residència, el nucli antic només disposa d'1,5 m² d'espai obert per habitant. Si analitzem la distribució de persones per espai obert, hi ha places amb una pressió molt alta, com ara la plaça de Dalt del Puig, amb 598 persones a menys de 200 m o 3.350 a menys de 500 m, la plaça de París, amb 444 persones a menys de 200 m o 3.160 a menys de 500 m, o la plaça de les Germanes Maristes, amb 357 persones a menys de 200 m o 2104 a menys de 500 m.

El planejament identifica sectors de millora urbana per generar més esponjaments i espais oberts. No obstant això, l'únic sector de gestió pública (PMU 6 Dalt del Puig) no ha aconseguit en les darreres dues dècades executar-se totalment, i dels quatre PAU de gestió privada, només s'ha executat el PAU 42 Blanca Aurora, generant un esponjament del carrer Sènia del Rabic.

A més del planejament, s'han definit 15 intervencions de petita escala de millora de l'espai públic al nucli antic al projecte Viles Florides. Inclou propostes de jardineria, vegetació i mobiliari urbà amb l'objectiu de millorar el paisatge urbà.

El nucli antic té aproximadament 1 km de longitud i 600 metres d'amplada. La grandària i topografia d'aquest barri facilita els desplaçaments a peu. En aquesta línia, la política municipal dels darrers anys ha prioritzat la implementació de bosses d'aparcament fora del nucli antic amb preus reduïts per a residents, la creació d'una illa de vianants i, els darrers anys, el desenvolupament d'una xarxa de carrils per a bicicletes per connectar les zones exteriors del nucli antic i altres barris del municipi. Tot havent-hi situacions a millorar, com ara els horaris de càrrega i descàrrega, les arribades de busos del sector turístic a zones perifèriques del nucli antic o l'aparcament per als residents i persones amb mobilitat reduïda, les característiques del nucli antic faciliten un model de mobilitat basat en els vianants i altres mitjans de mobilitat activa.



Accès a espais oberts (metres de distància segons xarxa viària)

- Menys de 100 metres
- 100 - 200 metres
- 200 - 500 metres

Zones verds i espais oberts

Equipaments

Font: Dades de l'Ajuntament de Lloret de Mar, càlculs i cartografia per l'equip redactor.

Imatges: Plaça de Dalt del Puig i Plaça Germanes Maristes. Font: Equip redactor

Un dels principals reptes del nucli antic identificats durant les entrevistes i confirmats durant les sessions de participació és el model de convivència entre el model turístic i econòmic i l'activitat residencial, així com la seguretat ciutadana. Aquesta diagnosi analitza les dades de l'estadística policial dels tres darrers anys, 2022, 2023 i 2024 (fins a juny).

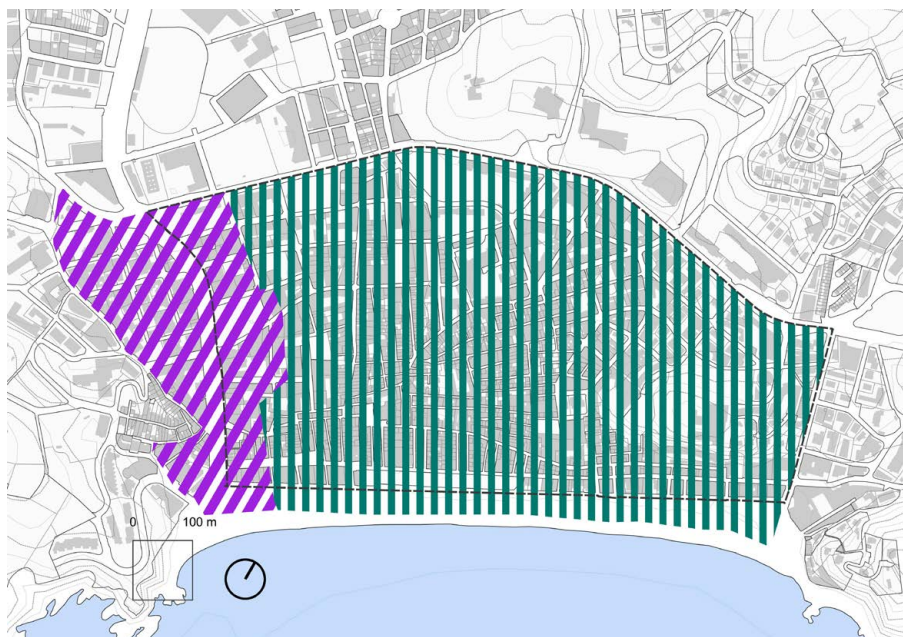
Les incidències policials es divideixen en diferents tipus. Per aquesta anàlisi, el pla director s'ha centrat en les estadístiques de seguretat, trànsit, labor assistencial de la policia, les incidències administratives i les anomalies en la via pública. L'estadística del nucli antic està a més diferenciada per a dos àmbits geogràfics diferents: L'av. Just Marlés i la resta del Nucli Antic, dues zones amb dinàmiques diferents. En la taula de la pàgina 55 s'inclouen les estadístiques amb una incidència major a 60 registres en alguns dels anys i àmbits analitzats.

Pel que fa a les estadístiques de seguretat, la majoria dels registres es fan per operacions de vigilància i control de l'espai públic (612 i 985 operacions registrades el 2022 i 2023 respectivament entre tots dos àmbits), la identificació de persones i vehicles, i les baralles i discussions en la via pública. Les dues primeres operacions evidencien una activitat policial constant en aquesta zona de Lloret. L'últim tipus d'incidència es dona de forma recurrent tant al nucli antic com a Just Marlés. Considerant tots dos àmbits, es registren al voltant de 300 incidències d'aquest tipus per la policia cada any. Amb menys incidències, trobem els furt, els conflictes a establiments públics o la comprovació d'alarmes. L'ocupació irregular d'habitatges, fenomen amb una percepció d'inseguretat alta per part de la població que ha participat en les taules sectorials, queda fora d'aquesta taula per comptar amb 5 incidències registrades a l'àmbit de Just Marlés i 107 a l'àmbit del nucli antic entre gener de 2022 i juny de 2024.

Pel que fa al trànsit, les infraccions de trànsit són les més nombroses (al voltant de 400 per any considerant tots dos àmbits), per la qual cosa la policia desenvolupa també moltes proves d'alcoholèmia i drogotest en aquestes dues zones. Les incidències de tipus administratives registrades són en general relacionades amb sorolls molestos, especialment al nucli antic i domicilis o finques privats, tot i que també són nombroses les incidències d'aquest tipus registrades a l'oci nocturn, a la via pública i als hotels i apartaments turístics.

Finalment, respecte a les anomalies de la via pública registrades, les més habituals estan relacionades amb incidències amb l'enllumenat públic.

L'Associació de Veïns del nucli antic recull també anomalies al nucli antic, sistematitzant informes amb fotografies i incidències relacionades principalment amb la neteja, l'estat de les edificacions i problemàtiques als espais públics del barri. També, recentment s'ha signat un conveni entre l'Ajuntament i 15 Discoteques per contractar personal auxiliar d'oci nocturn per millorar la convivència a la zona d'oci nocturn.



Àmbits fets servir per la recollida de dades policials

 Àmbit Nucli Antic

 Àmbit Just Marlés

Mapa d'àmbits i taula de dades amb l'estadística policial al nucli antic de Lloret de Mar entre gener 2022 i juny 2024.

Font: Dades de la policia local.
Cartografiat per l'equip redactor

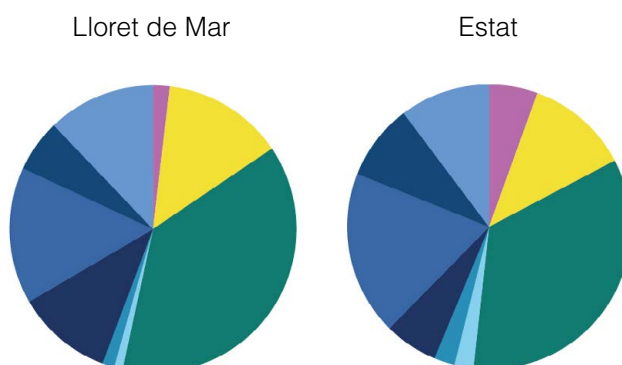
	2022		2023		2024 (juny)	
	N.A.	J.M	N.A.	J.M	N.A.	J.M.
Polícia de seguretat						
Baralles / Discussió via pública	169	131	154	133	60	39
Furts / Estafes	126	52	148	86	46	23
Identificació de persones - vehicles	315	224	414	370	169	129
Conflicte en establiment públic / comercial	50	60	56	55	12	16
Comprovació d'alarmes	66	12	63	13	32	8
Vigilància / Control de l'espai públic	398	214	709	276	249	38
Polícia de trànsit						
Accident de trànsit amb danys materials	97	47	105	41	31	13
Consulta bases de dades policials	125	93	57	52	62	27
Infraccions de trànsit	239	193	200	218	65	55
Prova d'alcoholemia / drogotest	81	120	54	111	14	28
Polícia Assistencial						
Assistència persones malaltes /ferides / altres	168	95	152	70	52	29
Auxili / Informació al ciutadà	91	44	114	48	33	15
Assistència intoxicació etílica	61	42	57	38	21	11
Incidències amb animals	92	20	103	24	57	12
Polícia Administrativa						
Incivisme a via pública / platges	183	118	159	241	34	24
Consum / tinença d'estupefaents	129	136	124	145	30	32
Sorolls molestos domicilis / finques privades	196	34	169	31	67	6
Sorolls molestos hotels / hostals / apart. Turístic	92	20	94	14	15	3
Sorolls molestos locals oci nocturn	72	29	72	26	24	11
Sorolls molestos via pública	114	44	123	43	15	12
Classificació anomalies via pública						
Incidències / avaries enllumenat públic	83	16	49	17	26	7

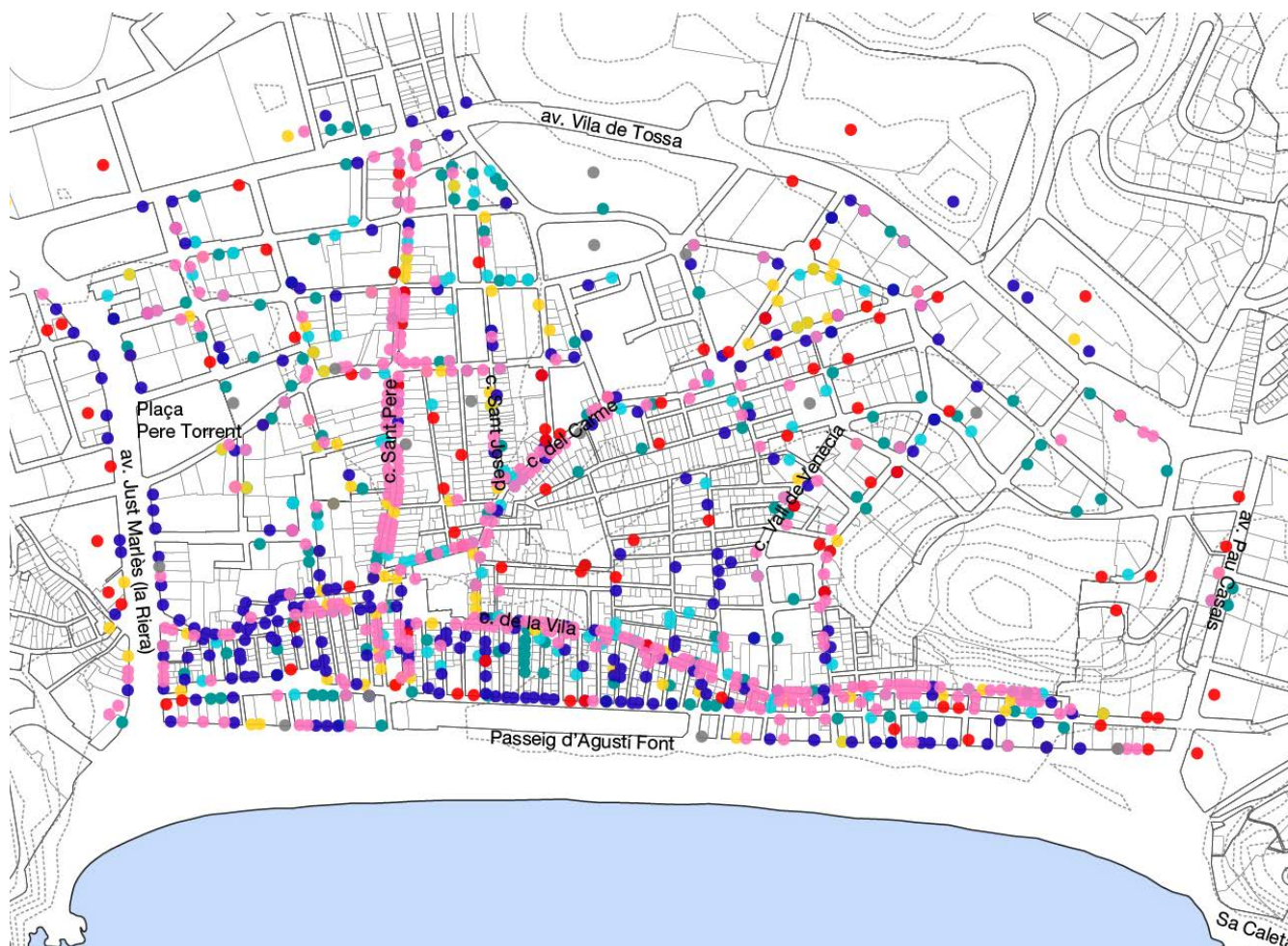
6.2 COMERÇ

El comerç és un sector econòmic rellevant a Lloret de Mar. El 38% de les empreses del municipi estan dins d'aquest sector (34% a escala nacional) (INE, 2023) i més del 30% dels afiliats a la Seguretat Social (incloent-hi autònoms i règim general) a Lloret de Mar treballen en el sector comerç, sense incloure hostaleria i restauració (Pla d'actuació i anàlisi per a la diversificació de l'activitat productiva, 2021).

Segons el Pla Especial Urbanístic dels Habitatges d'Ús Turístic (2018), al nucli antic hi ha 697 comerços (55%) dels 1272 del municipi. L'activitat comercial a Lloret és diversa. Si ens centrem a les botigues i comerços al detall, el registre de llicències d'activitat té identificats 367 botigues al nucli antic. Aquestes estan més intensament concentrades als tres carrers comercials principals: carrer Sant Pere i carrer de la Vila (p. 56) però també hi ha presència de botigues al carrer del Carme i en altres zones del barri. Llevat les activitats de restauració, concentrades al front marítim, la Pinta i l'av. Just Marlés, la resta d'activitats econòmiques estan més o menys distribuïdes arreu del nucli antic. A la zona entre el carrer del Carme i el carrer Vall de Venècia es detecta menys activitat comercial segons les llicències d'activitat.

Dins d'aquestes botigues i especialment en aquests dos eixos comercials, les entrevistes, el treball de camp i les percepcions ciutadanes mostren una tendència cap al "monocultiu" d'establiments vinculats al turisme, especialment basars, botigues de souvenirs i supermercats. Per intentar canviar aquesta tendència, el Pla Especial d'usos comercials Lloret de Mar (2020) defineix per a les noves llicències d'activitat l'aplicació de distàncies de més de 50 m entre les façanes dels establiments d'alimentació, de souvenirs i basars. Aquesta regulació és d'aplicació als eixos comercials identificats com a eixos urbans prioritaris dins de la clau 2.1 en la modificació del "Pla Especial del Casc Antic", i a un altre grup de places i carrers identificats en el Pla Especial.





Activitats econòmiques al Nucli Antic

- Serveis d'Educació, Tècnics i Professionals
- Activitats de Salut i Estètica
- Hostaleria i allotjament
- Alimentació
- Cafeteries, bars, restaurants i oci
- Administració i equipaments
- Botigues i comerç

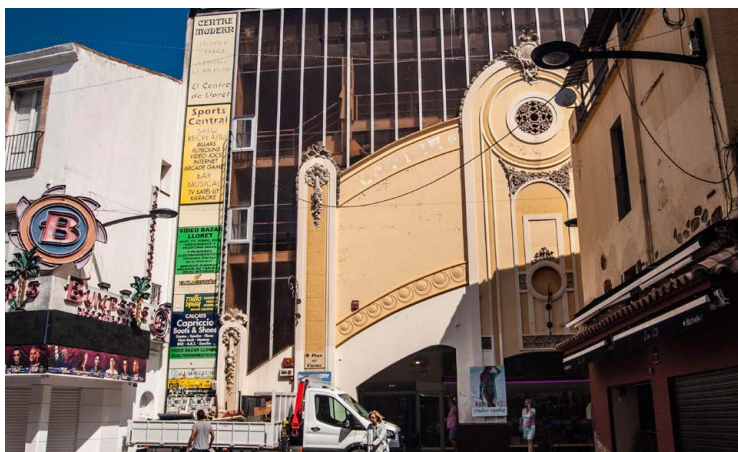
Els preus dels locals també canvien molt depenent de les zones del nucli antic. S'han identificat lloguers de locals als carrers centrals amb més activitat comercial entre 15 i 20 €/m², amb lloguers mensuals que poden arribar 2.600 € al mes (sense IVA). En zones menys centrals (carrer de l'Oliva, plaça París), s'han identificat lloguers d'entre 6 i 10 €/m² (dades de la plataforma *El Idealista*, 2024).

Font: Llicències d'activitat, Ajuntament de Lloret de Mar, 2024.
Les activitats fora del límit del nucli antic s'han afegit segons les activitats a google maps.

Cartografiat per l'equip redactor

El Gremi de Comerciants de Lloret inclou més de 150 associats i 160 establiments, el 30% dels establiments comercials a Lloret de Mar (dades de la web del Gremi de Comerciants, 2024). Tot i ser representatiu dels establiments comercials del municipi i el nucli antic, durant el procés d'entrevistes s'ha recollit que a vegades el gremi té dificultat per atreure i incloure els establiments turístics i comercials regentats per persones de nacionalitat d'origen indi, molt sovint dedicats a basars, botigues de souvenirs o supermercats.

El Gremi impulsa un Pla de Dinamització Comercial a Lloret de Mar des de fa 23 anys i des de la web es dona visibilitat als agremiats i a campanyes de promoció del comerç. Han presentat propostes als pressupostos participatius, com ara la implementació de mitjans tecnològics per a la revalorització del nucli antic (2020) o la implementació d'un mercat d'artesanía, i col·laboren amb l'Ajuntament en campanyes de promoció del comerç al nucli antic. Els darrers anys s'han dut a terme nou projectes empresarials i comercials, com ara un Hub Tecnològic, per dinamitzar i diversificar l'activitat al nucli antic i al municipi de Lloret de Mar.



La promoció del comerç és un aspecte clau per promoure la vitalitat del nucli antic. Com més gent hi hagi al carrer, més percepció de seguretat hi haurà, més interaccions socials i el municipi tindrà més oportunitats de desenvolupament econòmic i laboral. Així i tot, les tendències globals no van cap aquesta direcció. La compra en línia, el model de consum, la conciliació laboral impulsen cada cop més un comerç virtual individualitzat i, en conseqüència, una transformació de l'espai de carrer cap a l'oci i la restauració, activitats amb molta més demanda.

El monocultiu comercial turístic, els canvis en els patrons de consum i la situació del nucli antic (especialment en relació amb l'estat de l'habitatge i la desaparició del comerç quotidià) posen en una situació complexa el comerç d'aquest barri de Lloret de Mar, fent evident la necessitat de reinventar el sector, vinculant-lo i adaptant-lo a les noves propostes i tendències impulsades des del pla director de dinamització del nucli antic.

Fotografies de diversos comerços al Nucli Antic

pàg. anterior: carrer Sant Pere, carrer del Carme, plaça del Carme

aquesta pàg: camí de les Cabres, carrer de la Vila, carrer del Carme.

Font: Equip redactor



6.3 PATRIMONI

Quan parlem de patrimoni al nucli antic, ens referim tant al patrimoni material com al immaterial. Tots dos són parts clau de la identitat del barri. El nucli antic és el barri històric del municipi on s'han viscut els canvis del model de vida i d'economia de Lloret de Mar. Es també on se celebren i es duen a terme la majoria d'activitats durant la Festa Major de Santa Cristina (24 de juliol) i la Festa Major d'hivern de Sant Romà (18 de novembre). És també un barri de la costa catalana referent de la història del turisme i l'oci nocturn, amb locals històrics com Las Cuevas, on s'han fet també exposicions i activitats per recollir i donar a conèixer aquesta part del patrimoni immaterial. Tot i que al municipi hi ha entitats vinculades a la cultura i el patrimoni, com ara Xino Xano, no s'han trobat associacions culturals vinculades al nucli antic específicament. Per exemple, a diferència d'altres barris, les festes majors són organitzades per l'Ajuntament (la Festa Major de Santa Cristina s'organitza conjuntament amb l'Obreria de Santa Cristina), sense participació de l'Associació de Veïns del nucli antic.

Pel que fa al patrimoni material, hi ha 102 elements catalogats al nucli antic, més de la meitat dels elements catalogats al municipi (173). D'aquests elements del nucli antic, hi ha 20 edificis amb l'envolvent protegida (catalogació B), molts d'aquests amb un valor únic, com ara la Casa Grassot o Can Sensio (1600 circa), catalogat també com a bé cultural d'interès nacional. Molt d'aquest patrimoni material és de propietat privada. Dels edificis protegits amb catalogació B, només la Casa de la Vila, Can Garriga, Can Font i l'Antic Sindicat són de titularitat pública, la qual cosa dificulta la posada en marxa de mesures de conservació i posada en valor d'aquest patrimoni.

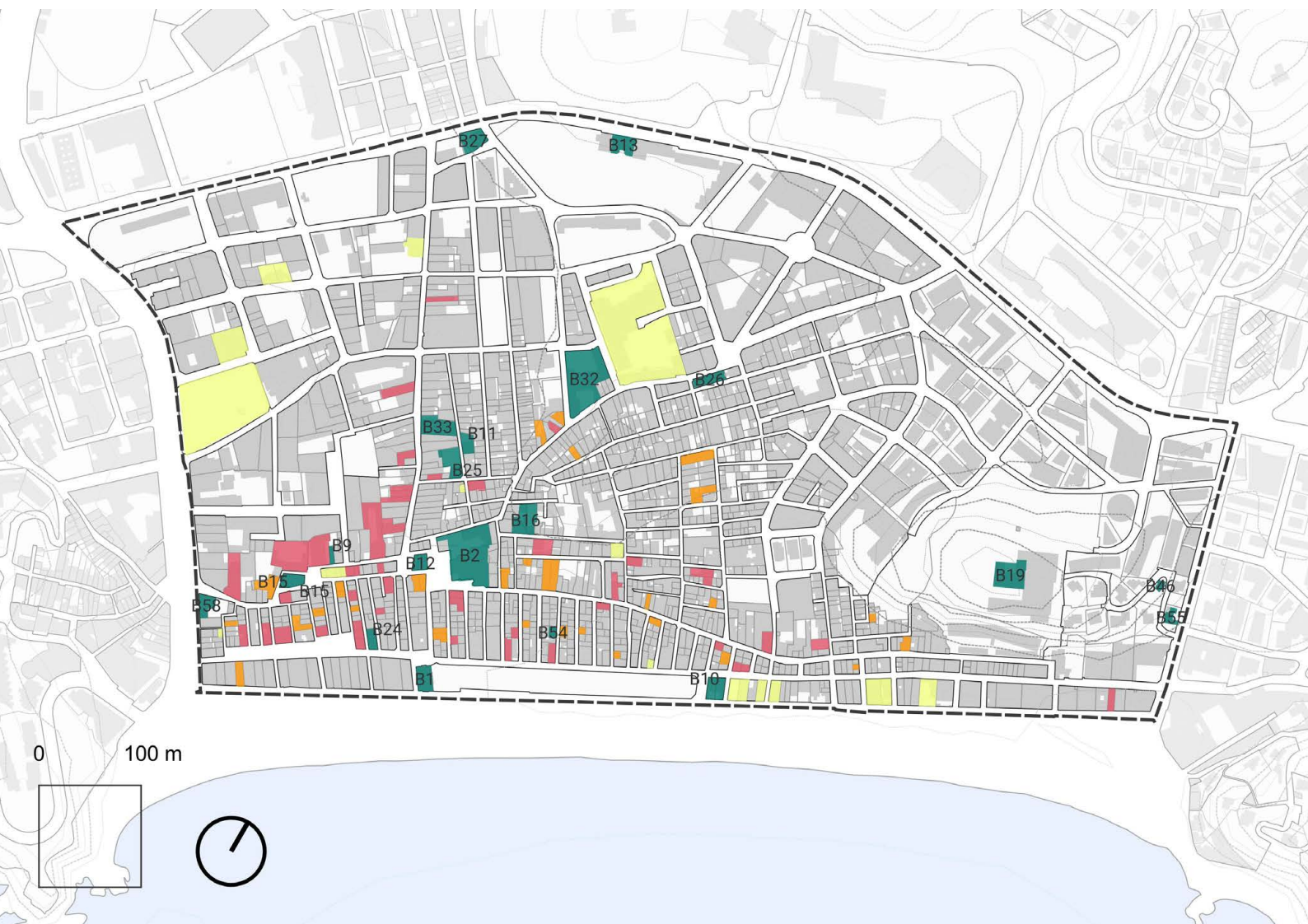
Sala de festes Las Cuevas, 1965

Font: García Cortés, Pablo, "Pablito", 1965 ([INSPAI, Diputació de Girona](#))

Cercavila a les festes de Santa Cristina, 2024, amb la colla de diables de Sa Forcanera i Kalatrons

Font: Equip redactor, 2024





Parcel·les amb edificis protegits, Nucli Antic

- B: Edifici protegit / envoltent
- C: Conservació de façana
- D: Edifici amb elements a conservar
- E: Registre històric de la seva existència

Les pàgines següents recullen els 20 elements catalogats amb protecció B al nucli antic de Lloret de Mar (Catàleg de patrimoni del Pla General, 2007).

Font: Dades del catàleg de patrimoni del POUM (Ajuntament Lloret de Mar, 2007). Cartografiat per l'equip redactor



B1

Casa de la Vila
1867 - 1872



B2

Església Parroquial de Sant
Romà, 1510 - 1918



B3

Rectoria (B2 al plànol)
1916 - 1920



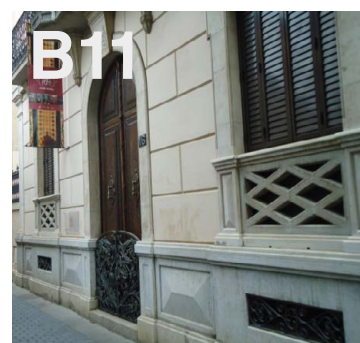
B9

Capella de Sant Metges
Cosme i Damià, 1400 - 1900



B10

Casa Garriga
1886 - 1887



B11

Can Font o Casa Comadras
1876 - 1877



B12

Pabordia Bova o Casa Marlés
1585



B13

Casa Barnès o Xalet Rosa
1900 circa



B16

Casa Cabañas
1909



B19

Torre Esteve
1930 circa



B15

Casa Grassot o Can Sensio
1600 circa (BCIN)

Aquest immoble és l'únic BCIN al Nucli Antic de Lloret de Mar. Incorpora l'única torre de guaita supervivent de la xarxa bastida per fer front als atacs marítims de pirates i exèrcits forans. L'interès històric es veu reforçat amb la informació que ens ofereix sobre les tècniques constructives utilitzades en aquest tipus d'edificació defensiva.



B24
El Liceo o Casa Durall
1869



B25
Antigües cotxeres de la casa
Font, 193



B26
Casa Gallisà
1887



B27
Mas Vell o Mas Pla
1700 circa



B32
Jardí de l'Hotel la Palmera
1970 - 1995



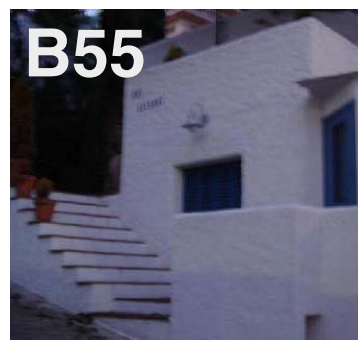
B33
Antic Sindicat
1997



B46
Casa Riu Pla
1964



B54
Casa entre mitgeres
1864



B55
Casa unifamiliar aïllada
1960 circa



B58
Habitatge plurifamiliar
1990 - 1992

En aquestes dues pàgines, s'inclouen els elements del catàleg de patrimoni del Pla d'Ordenació Urbana Municipal (2007) amb protecció B (edifici protegit / envoltent) que es troben al Nucli Antic de Lloret de Mar.

Les fotos són de diverses fonts: B1 i B10 són de l'equip redactor (2024). B11 de la web de l'Ajuntament de Lloret de Mar. B46, B54 i B55 són d'en Jordi Padilla Delgado (Catàleg d'elements patrimonials POUM, 2004). B55 és de n'Andreu de la Torre Barrigón (Catàleg d'elements patrimonials POUM, 2004). B58 és part de la font documental del Catàleg d'elements patrimonials POUM, 2004 (Sanvisens, 1990). La resta de fotos són de fotos són de n'Estanislau Roca i Blanch (Catàleg d'elements patrimonials POUM, 2004)

6.4 TURISME

El turisme és el principal motor econòmic del municipi de Lloret de Mar, però també el sector amb més impacte al nucli antic. Dels 64 establiments d'oci nocturn del municipi, 35 es troben a aquest barri. Hi ha també 83 hotels, pensions i apartaments turístics. Com s'ha explicat al capítol 3, juntament amb Blanes i Tossa de Mar, Lloret de Mar conforma una unitat territorial i turística que acull més de 80.000 residents i 1.500.000 turistes a l'any (Fòrum de Professionals d'Hàbitat, 2015).

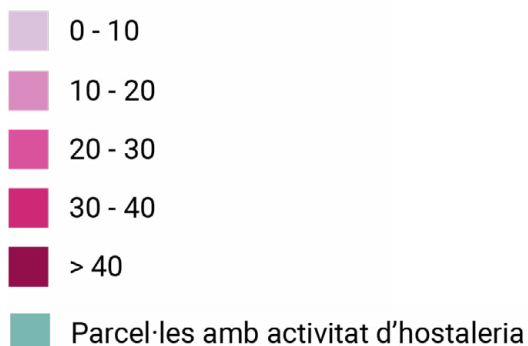
Pel que fa als Habitatges d'Ús Turístic (HUT), hi ha 761 al nucli antic (25% dels HUTs del municipi). El Pla Especial Urbanístic dels HUTs (2018) limita el nombre d'HUTs per barri en funció de la densitat d'habitatge per intentar reduir l'impacte tant a la convivència com als preus de l'habitatge. El Sector Nucli Antic està restringit a 10,55% d'HUTs respecte al total de 6.974 habitatges, límit que ja s'ha sobrepassat actualment, per la qual cosa no s'hi poden donar noves llicències.

El 2019, abans de la pandèmia, l'hostaleria tenia al voltant del 22-24% dels treballadors afiliats a la seguretat social de Lloret de Mar (incloent-hi el règim general i els autònoms), amb un 30,9% dels afiliats durant el segon trimestre de 2019. Aquest any, la restauració va tenir el 30% dels treballadors afiliats el primer i quart trimestre de 2019, i fins al 37% dels treballadors afiliats durant el segon i tercer trimestre (Pla d'actuació i anàlisi per a la diversificació de l'activitat productiva, 2021). L'hostaleria i la restauració són sectors amb un impacte molt alt en el mercat del treball, però generen també impactes negatius en el model de vida a zones del barri com la Pinta o l'av. Just Marlés (p. 65), on la majoria dels carrers tenen llicències de terrassa i una presència molt alta d'activitats de restauració i oci nocturn, la qual cosa fa difícil la convivència amb l'ús residencial. Els HUTs també han afectat el mercat del lloguer, traient habitatges cap al sector turístic d'un mercat ja molt reduït (p. 50).

Tant l'hostaleria, com la restauració i les agències turístiques tenen associacions consolidades i actives a Lloret de Mar. L'únic sector vinculat al turisme sense cap associació formal és el sector de l'oci nocturn.

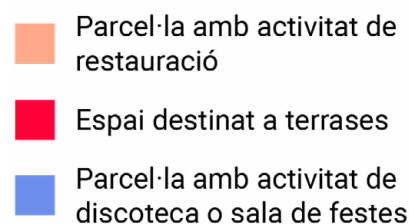
Activitats d'hostaleria i HUTs

Places en HUTs per parcel·la

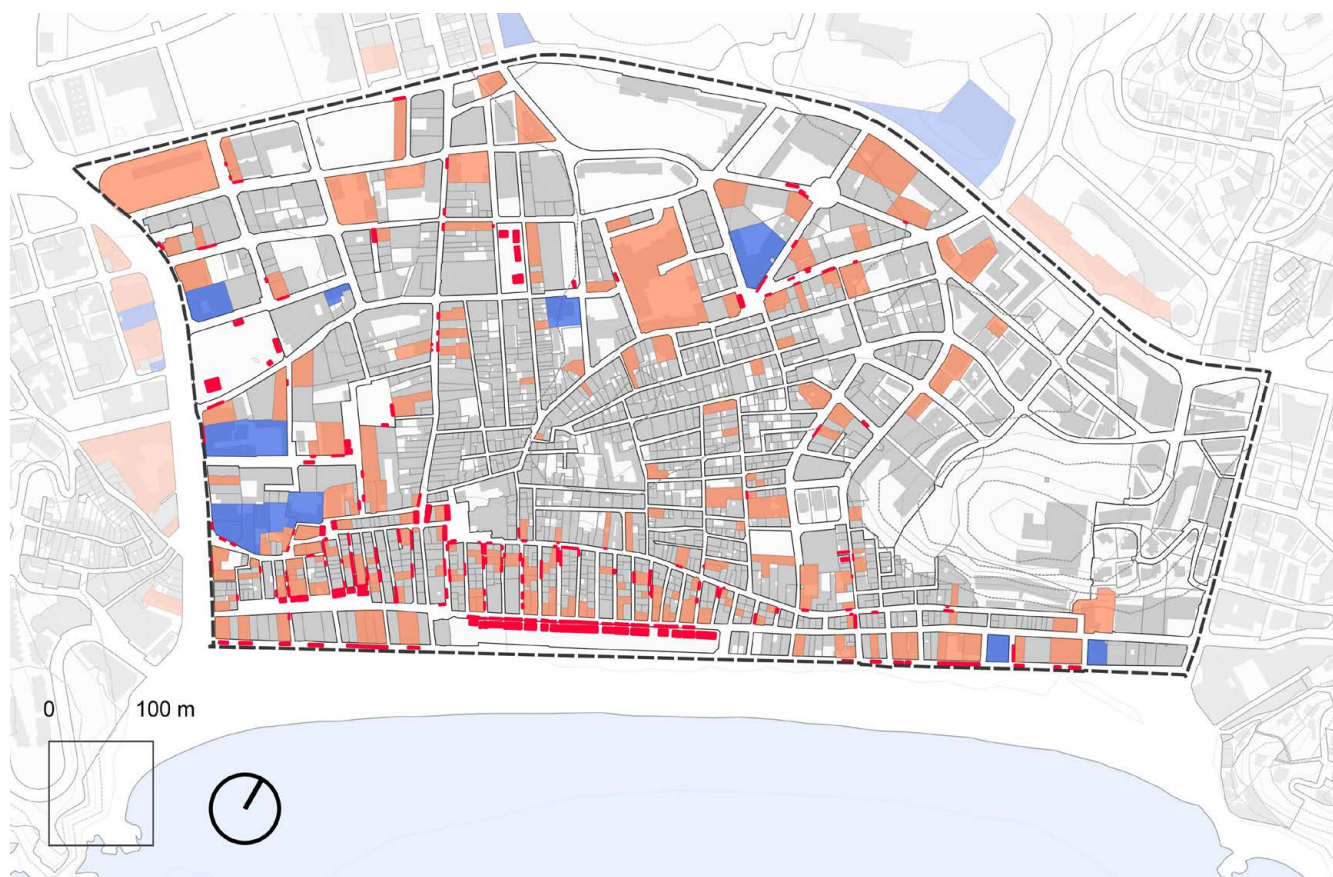
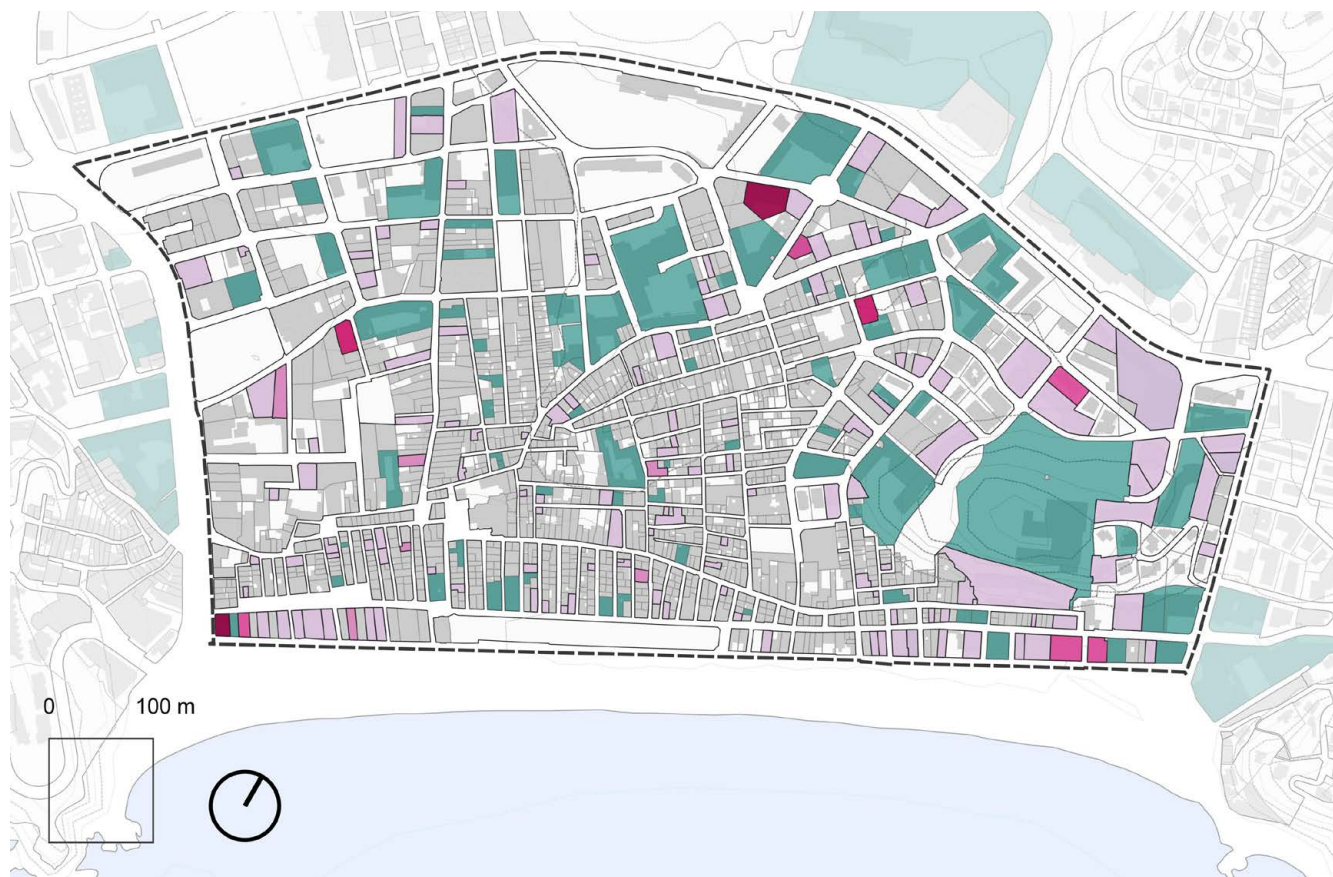


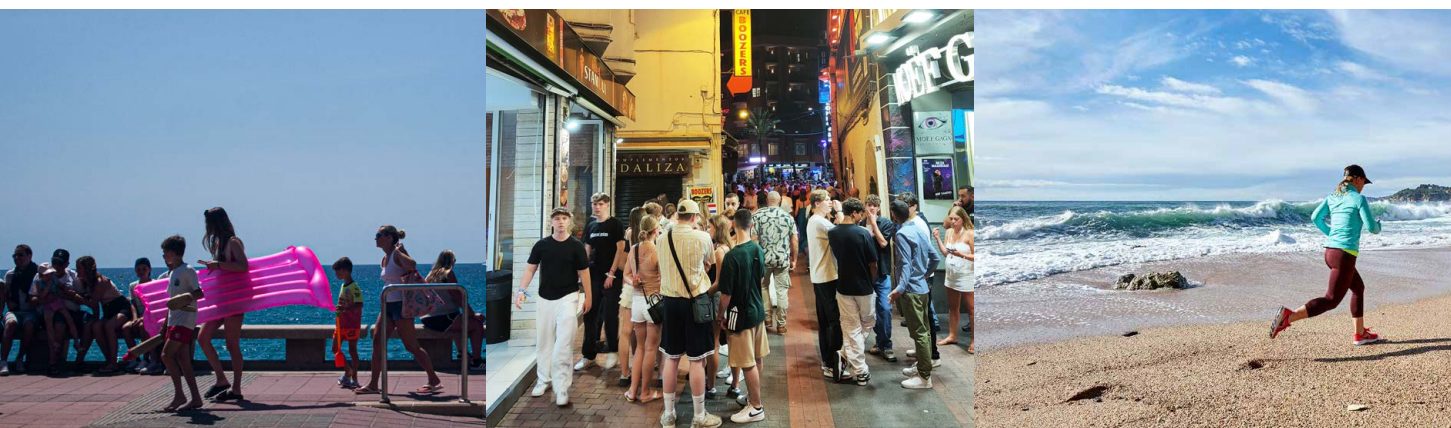
Activitats de restauració i oci nocturn

Pàg. següent a baix



Fonts dels mapes: Dades GIS i llicències d'activitat, Ajuntament de Lloret de Mar, 2024. Les parcel·les fora del límit del nucli antic s'han afegit segons les activitats a google maps. Cartografiat per l'equip redactor

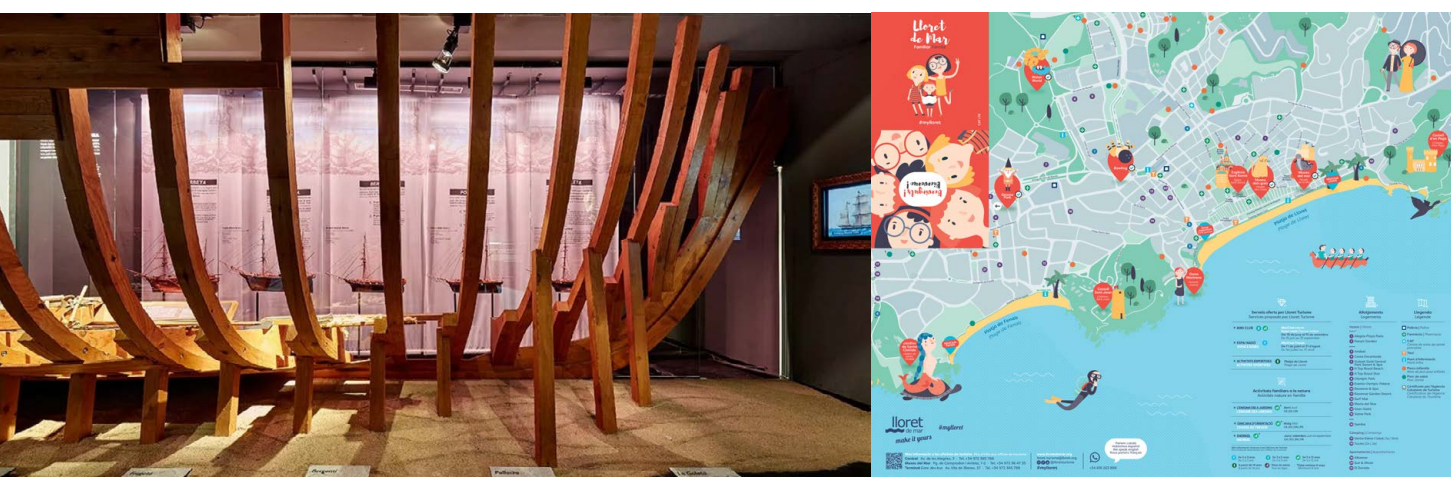




Turisme de platja, turisme de festa, turisme d'esport, turisme cultural (Can Garriga), Mapa Lloret de Mar familiar
Font: Equip redactor i [Lloret de Mar Sports Destination](https://lloretdemar.org) (Ajuntament de Lloret de Mar, 2015) i lloretdemar.org

Lloret es troba des de fa anys en procés de repensar el seu model turístic per reduir els impactes negatius del turisme de masses i trobar un model que permeti la convivència amb altres usos, especialment el residencial, i especialment al nucli antic (Pla Operatiu de Renovació Turística de Lloret de Mar, 2015).

A més del turisme de platja, sol i festa, Lloret de Mar es publicita com a localitat de turisme d'esport, turisme cultural o turisme familiar. Els darrers anys s'ha treballat cap a una destinació turística intel·ligent (2024), amb diverses iniciatives com ara una plataforma digital, sistemes de recollida i anàlisi de dades del sector turístic, o serveis públics intel·ligents (aparcament, enllumenat, reg, etc.). Hi ha també moltes activitats culturals promogudes per l'Ajuntament de Lloret de Mar, molt sovint en col·laboració amb altres entitats, les quals són anunciades a la guia d'activitats de la pàgina web. El nucli antic acull moltes d'aquestes activitats, principalment als edificis i llocs més característics del barri, com ara la biblioteca municipal, la plaça Pere Torrent, el Museu del Mar, Can Font, o la plaça de la Vila.





Activitats promogudes per l'Ajuntament de Lloret de Mar

Guia web Lloret de Mar

- Què visitar
- Què fer
- On menjar
- On dormir
- Transport
- Compres
- Informació d'interès

Font: Ajuntament de Lloret de Mar (guia web i àrea de cultura), Juny 2024.
Cartografiat per l'equip redactor

+ Activitats programades 2024

- 1. Biblioteca Municipal:** Lloret Radical Poesia, Tarda de Llibres, Conferència BiblioSTEAM, Cloenda del Projecte Rossinyol, Conte i taller Noah, inhala i exhala màgia, Supernit a les biblioteques
- 2. Plaça Pere Torrent:** Jugendkapelle Überlingen, Bandes Musikverein Frohsinn Wöschbach und Mülhofen
- 3. Museu del Mar:** Ronda i visita Guiada al Castell de Sant Joan, Nit dels Museus, Dia Europeu del Mar, Miquel Boadas Parera: Un Lloretenc nascut a l'Havana.
- 4. Can Font:** Ruta indiana i casa museu Can Font
- 5. Plaça de la Vila:** Fira Alimentaria Artesana
- 6. Club Marina Casinet:** Conferència Fent Visible l'invisible, Conferència 10 anys de la mort de l'escultor Delgado
- 7. Casa de la Cultura:** Passeig per la Rainbow
- 8. Altres llocs:** Gala Miss Travesti Costa Brava, 3 Hores de Resistència en BTT, Pregó i inauguració de la 3a Pride Costa Brava, Eleccions al parlament de Catalunya, Eleccions Europees, Exposició fotogràfica d'Isaac Flores, Festa Arriba la Pluma, Festa de la diversitat familiar, II Premi Miquel Boadas de cocteleria - Daiquiri & Tapa, Festa Major de Sta Cristina i Festa Major de Sant Romà



7

Conclusions Generals

La diagnosi, juntament amb l'anàlisi tècnica i les percepcions ciutadanes, ens permeten identificar les principals conclusions de la situació actual del nucli antic.

El nucli antic és el cor de Lloret de Mar, testimoni de la història del municipi i on viu una part molt important de la seva població. Els factors principals identificats on s'ha d'incidir per millorar-ne la situació actual, són la població i els habitatges. Una població integrada, amb bones condicions de vida, i una bona convivència amb la resta d'activitats, i un parc d'habitatges en bones condicions i assequible perquè les persones puguin viure al nucli antic, són els dos objectius clau per iniciar-hi els canvis necessaris. La resta de factors contribueixen a generar o impedir les condicions necessàries perquè el nucli antic sigui un barri adequat on viure i desenvolupar-se. El comerç, la restauració, el turisme i l'hostaleria creen oportunitats de treball, però també tenen impactes negatius i augmenten la pressió sobre l'espai públic i els serveis públics. Per trobar-ne l'equilibri entre l'activitat econòmica i la vida al nucli antic, serà necessari arribar a acords, per la qual cosa a l'anàlisi DAFO s'ha valorat també el treball fet, en marxa i pendent perquè els diferents sectors i agents trobin solucions conjuntes.

Les conclusions, a més d'aquest text introductori, estan organitzades en forma d'anàlisi DAFO, és a dir, per Debilitats, Amenaces, Fortaleses i Oportunitats. Les Debilitats i les Fortaleses estan vinculades amb aspectes actuals i intrínsecs del nucli antic, coses que són part de la situació present i que defineixen el punt de partida sobre el qual treballar. Les Amenaces i les Oportunitats no existeixen encara, però són coses que podrien passar potencialment (tenint en compte la trajectòria actual) i poden ser produïdes per factors o tendències externes.

L'anàlisi DAFO de les següents pàgines recull els aspectes i factors més rellevants detectats a la diagnosi. L'equip redactor és conscient que n'hi ha molts més, però l'objectiu d'aquesta anàlisi és definir actuacions clau amb un impacte real al nucli antic, assolint els reptes i problemàtiques detectades durant la redacció del Pla Director de Dinamització.

7.1 Anàlisi DAFO

Debilitats

1. Gran part dels habitatges del nucli antic (entre 895 i 1897) es troba en desús i en situació de degradació.
2. La població del nucli antic és la més vulnerable socioeconòmicament de Lloret de Mar.
3. Mancança d'espais oberts i àrees verdes, la qual cosa genera molta pressió i un ús intensiu de l'espai públic i els carrers, sovint amb problemes de neteja i cura de l'espai.
4. El comerç al nucli antic està concentrat en dos carrers (Sant Pere i la Vila) i està principalment adreçat al turisme, la qual cosa genera una pressió i ús alts per part de la població visitant sobre l'espai públic.
5. Els preus de lloguer dels locals són alts i més competitius que el lloguer d'habitatge (també respecte a les obligacions de manteniment i rehabilitació), per la qual cosa els propietaris sovint prioritzen el lloguer comercial.
6. Gairebé tot el patrimoni catalogat al nucli antic és propietat privada, la qual cosa dificulta la seva conservació.
7. No hi ha associacions culturals específiques vinculades al patrimoni material o immaterial del nucli antic.
8. El model de turisme de masses actual genera problemes de convivència amb l'ús residencial permanent. Hi ha moltes incidències referents a soroll, baralles, etc.
9. El model econòmic genera una distribució del PIB entre les llars de Lloret de Mar per sota de municipis semblants.

Amenaces

1. Els habitatges buits augmenten en nombre i degradació, generant un aspecte d'abandonament al nucli antic i fent difícil la dinamització del mercat d'habitatge.
2. La població, de 82 nacionalitats d'origen diferents a l'espanyola, no està integrada, especialment la població més vulnerable, la qual cosa n'empitjora les condicions de vida, no distribueix les oportunitats existents i pot generar conflictes.
3. La dependència del sector privat i les dificultats de gestió per desenvolupar els sectors de millora identificats al planejament actual impedeixen desenvolupar esponsorjaments i millora de les condicions físiques del nucli antic.
4. Les subvencions per millorar façanes o comerços no són atractives per als possibles sol·licitants.
5. La falta de recursos municipal no permet controlar les llicències d'activitat i aplicar la normativa existent.
6. El monocultiu comercial es consolida als carrers comercials i fa desaparèixer altres models de comerç.
7. La falta d'incentius i la mancança de recursos fa que el patrimoni es degradi.
8. Els impactes negatius del turisme de masses, els problemes de convivència i la inseguretat expulsa la població resident del nucli antic.
9. La falta d'acords entre els diferents sectors de Lloret impedeix generar propostes i solucions que arribin a tota la població del nucli antic.

Fortaleses

1. El nucli antic registra densitats mitjanes d'habitatge per parcel·la i un model de ciutat compacta, la qual cosa augmenta l'eficiència de les millores urbanes.
2. Existeix gran diversitat cultural a la població del nucli antic. Ha arribat molta població activa laboralment les últimes dues dècades.
3. Hi ha planejament vigent al nucli antic i s'han fet estudis per tenir una imatge precisa de la situació del barri. Existeixen normativa específica i iniciatives municipals amb l'objectiu de millorar-ne la situació actual.
4. L'illa de vianants, juntament amb polítiques de mobilitat activa a Lloret faciliten el trànsit i seguretat dels vianants al nucli antic.
5. El patrimoni material està registrat i protegit.
6. L'Associació de Veïns del Nucli Antic s'ha reactivat els darrers anys i està treballant per millorar el barri.
7. El comerç i el sector de turisme generen llocs de treball (30% i 50-65% dels afiliats a la Seguretat Social a Lloret el 2019, respectivament) i generen al voltant del 23% del PIB (Idescat - la Selva, 2019).
8. S'ha signat un conveni entre l'Ajuntament i 15 Discoteques per millorar la convivència a la zona d'oci nocturn.
9. Existeix una Mesa Empresarial de Turisme de Lloret de Mar i el sector turístic està organitzat per gremis o associacions (excepte l'oci nocturn), la qual cosa facilita arribar a acords.

Oportunitats

1. Subvencions per a la rehabilitació d'habitatges buits amb condicions per als usos futurs dels habitatges dinamitzen habitatge cap al mercat de lloguer.
2. La normativa supramunicipal existent per la regulació de l'habitatge de lloguer (índex de preus) i la limitació d'HUTs redueix els preus de lloguer.
3. La integració de la població diversa en espais formals de representació (associació de veïns, gremi comerciants, polítiques de participació) genera més confiança entre veïns, redueix el potencial de conflicte i distribueix oportunitats.
4. Les iniciatives existents (nous comerços al carrer del Carme, Hub tecnològic) generen un efecte multiplicador i potencien un canvi en el comerç del nucli antic.
5. La millora de la normativa del Pla Especial d'Usos Comercials, combinada amb polítiques d'incentius, diversifica l'activitat comercial.
6. Formes de col·laboració públicoprivades permeten conservar, generar rendiment econòmic i donar a conèixer el patrimoni material de Lloret.
7. Un nou disseny de les taxes turístiques a Lloret de Mar genera més ingressos per millorar la situació del nucli antic.
8. El model turístic es diversifica cap al turisme familiar, esportiu o cultural.
9. El Pla Estratègic de Lloret de Mar 2035 genera una visió conjunta i defineix objectius i responsabilitats dels agents públics i privats per assolir-la.



8

Introducció al marc estratègic del Pla Director

8.1 OBJECTIU GENERAL

L'objectiu general del Pla Director de Dinamització del Nucli Antic de Lloret de Mar és desenvolupar una visió compartida per al futur d'aquest barri. Aquesta visió ha de generar un equilibri que permeti conviure l'activitat quotidiana, amb una població que viu i cuida el barri, amb activitats econòmiques que generin oportunitats de treball per a la població del nucli antic.

Aquest equilibri està basat en l'assoliment de cinc reptes, els quals conformen el marc estratègic del pla director:

- Diversificar les activitats del nucli antic i fomentar el comerç local i de proximitat
- Regenerar els habitatges buits del nucli antic
- Integrar una població diversa que ja viu al nucli antic
- Aconseguir la convivència de les activitats d'oci amb la vida quotidiana
- Millorar el paisatge urbà i l'espai públic al nucli antic

Aquests cinc reptes han estat debatuts i consensuats en els diferents espais de participació i contrastats de la diagnosi. Durant aquestes sessions, els títols i continguts de cada repte s'ha ajustat per incloure les percepcions i idees dels diferents grups i agents involucrats. En aquest capítol es detalla cada repte del marc estratègic i, finalment, es defineixen els àmbits territorials del pla director. Com detalla el present document d'anàlisi actual i diagnosi, el nucli antic és divers en activitats, en morfologia urbana, en població. Les propostes d'intervenció del pla director no poden ser uniformes per a tot el nucli antic. S'hauran d'adreçar a àmbits territorials estratègics.

Tant la definició dels cinc reptes com dels àmbits territorials estratègics conformen el marc estratègic, el qual serà la base per definir el pla d'actuacions del Pla Director de Dinamització del Nucli Antic de Lloret de Mar.

8.2 REPTES DEL NUCLI ANTIC

Repte 1: Diversificar les activitats del Nucli Antic i fomentar el comerç local i de proximitat

Aspectes clau: Comerç, restauració, oci, hostaleria, equipaments i serveis públics, turisme, patrimoni, llicències, planejament, espai públic

Per diversificar l'activitat al nucli antic, s'han de controlar les activitats i tipus de comerços segons la regulació del Pla Especial d'Usos Comercials (o una nova normativa millorada a partir de l'experiència d'aquest). S'han d'incentivar i fomentar botigues i comerços amb producte local i de qualitat, i si el mercat és favorable, comerç de proximitat. La distribució dels equipaments públics al nucli antic pot afavorir-hi el trànsit de gent i les oportunitats comercials, especialment a zones amb poc trànsit de gent actualment.

Repte 2: Regenerar els habitatges buits del Nucli Antic

Aspectes clau: Habitatge, planejament, llicències, turisme (HUTs), integració social (accés a l'habitatge), comunitat

La regeneració i dinamització dels habitatges buits permet diferents processos rellevants per a la millora del nucli antic. D'una banda, la rehabilitació d'habitatges pot generar oportunitats d'accés a l'habitatge per a població vulnerable que actualment pateix problemes de sobreocupació o males condicions de l'habitatge, reduint els problemes derivats de l'ocupació d'habitatge, i, alhora, pot atreure població que actualment no viu al nucli antic i no pot accedir al mercat de l'habitatge, com ara la gent jove de Lloret. D'altra banda, la regeneració dels habitatges buits millora la imatge del nucli antic i revitalitza el barri, amb més persones residents a zones on avui només hi ha visitants.

Repte 3: Integrar una població diversa que ja viu al Nucli Antic

Aspectes clau: Integració social, serveis socials, cultura, patrimoni (immaterial), associacions, comunitat, participació

Aquest repte, complementari amb facilitar l'accés a l'habitatge digne de la població més vulnerable, inclou la generació d'espais de trobada entre els diferents grups socioeconòmics i culturals del nucli antic. Aquesta integració ha de ser tant en l'espai físic (facilitant l'accés a l'habitatge), com en les activitats culturals i els espais de representació, incloent-hi les associacions i gremis. La integració s'ha de reforçar amb la difusió de les polítiques locals cap als col·lectius culturalment diversos, per facilitar l'accés als drets i serveis disponibles, però també per fer pedagogia de les responsabilitats que totes les persones de la comunitat tenen.

Repte 4: Aconseguir la convivència de les activitats d'oci amb la vida quotidiana

Aspectes clau: Oci, restauració, hostaleria, turisme, manteniment i neteja, convivència i seguretat, cultura, comunitat

S'ha de posar esforç i recursos per controlar el compliment de les regulacions existents i les normes cíviques, especialment durant la nit. Això, implica reforçar la seguretat al carrer i enfortir la col·laboració público-privada per assegurar la convivència amb altres usos i activitats, especialment l'ús residencial. Per fomentar la convivència, s'ha de continuar treballant en la regulació dels habitatges d'ús turístic, així com d'altres activitats que generen problemes de soroll, arribant a un equilibri entre l'economia, l'oci i la vida quotidiana.

Repte 5: Millorar el paisatge urbà i l'espai públic al Nucli Antic

Aspectes clau: Medi ambient, manteniment i neteja, mobilitat, patrimoni, cultura, espai públic, llicències, planejament

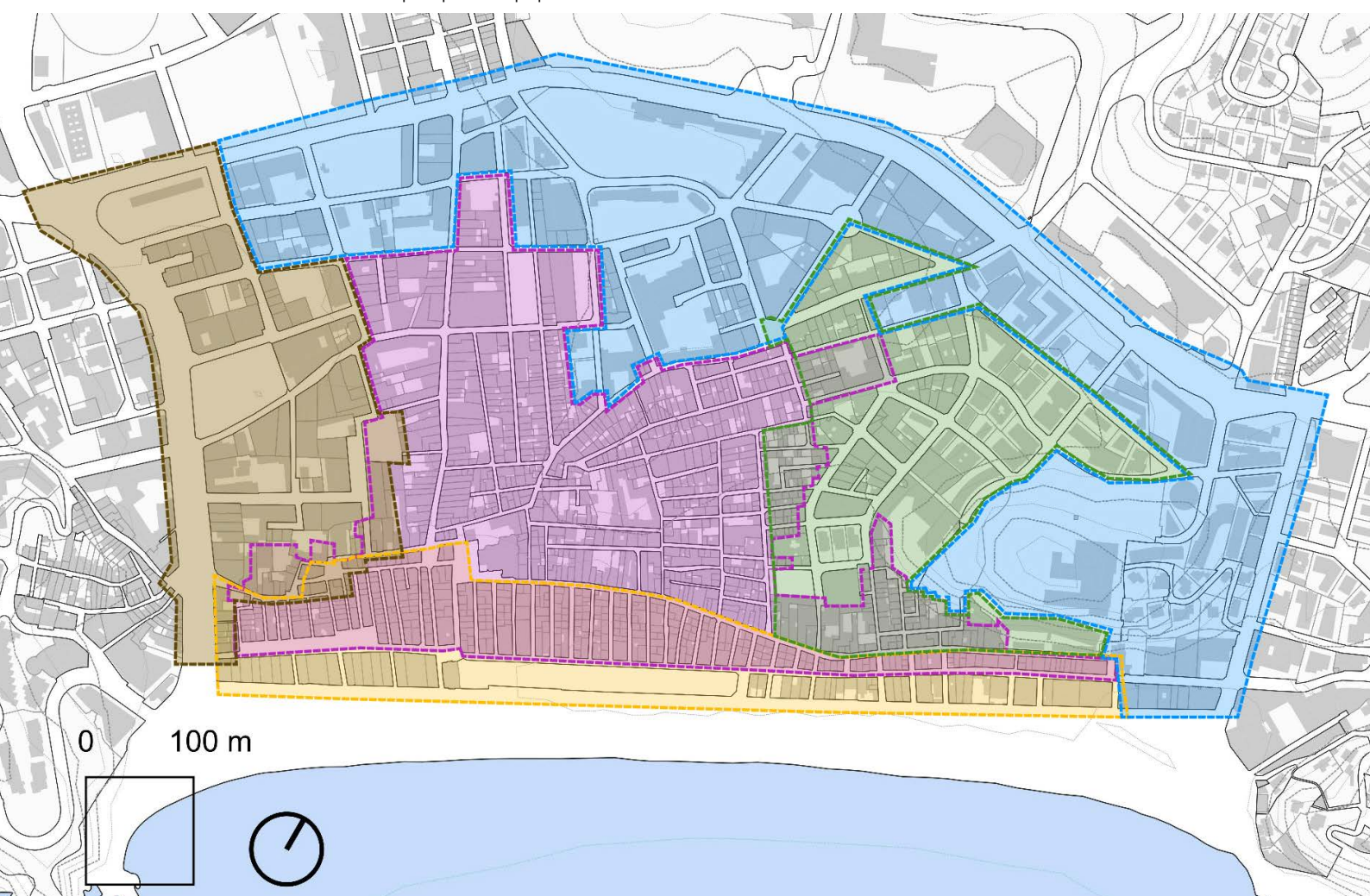
Per millorar el paisatge urbà i l'espai públic al nucli antic s'ha de no només continuar, sinó potenciar l'esforç de renovació de façanes i millora de les condicions de l'habitatge, combinant aquestes polítiques amb altres components (activitats econòmiques, accés a l'habitatge, patrimoni) perquè la millora de l'espai sigui integral. S'ha de posar especial atenció a la conservació i posada en valor del patrimoni arquitectònic del municipi, amb fórmules de col·laboració que permetin la dinamització d'aquest patrimoni alhora que la seva conservació i difusió. La millora de l'espai públic ha d'anar plegats amb uns serveis públics que en facilitin l'accés i gaudi, incloent-hi una mobilitat adequada, una neteja i gestió dels residus eficient, i un medi ambient sostenible i adaptat a les condicions climàtiques de Lloret de Mar.

8.3 ÀMBITS ESTRATÈGICS

El Pla Director de Dinamització del Nucli Antic de Lloret de Mar definirà un pla d'actuacions de millora. Les actuacions han d'estar arrelades tant a la realitat social i econòmica d'aquesta zona del municipi, com a les seves condicions i característiques espacials i territorials. La diagnosi recollida en aquest document explica constantment com el nucli antic és un barri divers, amb dinàmiques d'activitat, socials o econòmiques molt connectades amb zones específiques. La definició d'àmbits serà també útil per facilitar la reproductibilitat d'actuacions cap a altres barris o zones semblants del Lloret de Mar.

A partir de les dades analitzades en els capítols anteriors d'aquest document, s'han definit 5 àmbits estratègics d'actuació. Els límits dels àmbits se superposen i no són exactes. Són referències per definir zones generals diferenciades per a les actuacions de millora.

Mapa d'àmbits territorials estratègics
Desenvolupat per l'equip redactor





ÀMBIT 1: Nucli històric

El nucli històric correspon als teixits històrics del municipi i, amb diferències, amb la zona 2.1 del Pla General. Són teixits on es troben la majoria d'elements patrimonials i amb molta pressió dels visitants, especialment els carrers comercials. Coincideix també amb les zones on viu la població amb menys renda familiar i on s'observa el fenomen dels habitatges buits.



ÀMBIT 2: La Pinta i el front marítim

És la connexió del nucli antic, i durant molts segles de Lloret de Mar, amb la platja i el mar, la qual cosa fa d'aquest àmbit un dels indrets més característics de Lloret. És un àmbit molt compacte, amb densitats d'habitatge altes, i una activitat molt alta pel que fa a la restauració i les terrasses. El front marítim i el passeig de Jacint Verdaguer són zones amb alta presència d'hotels i HUTs.



ÀMBIT 3: Just Marlés i Riera

És la zona del nucli antic amb la majoria de les sales d'oci nocturn i discoteques. És l'àmbit on es registren més incidències per problemes de soroll i incivisme al carrer. Aquesta zona compta amb molta restauració, hotels (al costat del barri de Riera), espais públics i equipaments d'escala municipal, com ara la biblioteca i plaça Pere Torrent, o l'estació d'autobusos.



ÀMBIT 4: Avingudes amb activitat d'hostaleria

Aquest àmbit s'estén al llarg de les avingudes Blanes i Tossa de Mar. És una zona del barri amb parcel·les de gran grandària, moltes d'elles amb hotels i activitat d'hostaleria, així com algunes amb molta densitat de places d'HUTs. És la zona on es troben també els dos equipaments educatius principals del barri i l'àmbit més connectat amb la mobilitat rodada.



ÀMBIT 5: Zones residencials Vall de Venècia

Els carrers i places al voltant del c. Vall de Venècia constitueixen una zona d'usos mixtos. Hi ha presència d'unitats residencials multifamiliars d'alta densitat, places amb comerç local o establiments quotidians (plaça París, plaça Melcior Montero i Vert), o restauració. Tot i que amb molta menys presió que els altres àmbits també hi ha activitat turística i hotels. És també l'àmbit del nucli antic on viu la població amb més renda familiar.

**DINAMITZEM
NUCLI ANTIC**
Lloret de Mar



Ajuntament de
Lloret de Mar

Finançat per



Unió Europea
Fons Europeu
Next Generation



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE INDUSTRIA
Y TURISMO

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TURISMO



Plan de Recuperación
Transformación
y Resiliencia



Next Generation
Catalunya



Generalitat
de Catalunya