

## El Govern blindarà el litoral de Girona i evita la construcció de 15.037 nous habitatges

- Aprovat inicialment el PDU de sòls no sostenibles del litoral de Girona, que es configura com un autèntic Pla de protecció de la Costa Brava i revisa 202 sòls on es preveien nous creixements
- Un total de 91 sòls, amb 12.840 habitatges potencials, s'extingeixen, mentre que se'n modifiquen 50 més, retallant altres 2.197 habitatges, i es mantenen tal com es preveuen 61 sòls més
- Per a la revisió s'ha tingut en compte si respecta el planejament vigent, els criteris paisatgístics i la Llei de costes, així com la llunyania del nucli urbà o el pendent



La Cala d'Aiguafreda, a Begur, es preservarà de la urbanització.

El Govern continua fent passos per blindar el litoral de Girona. La Comissió territorial d'urbanisme ha donat avui llum verda al PDU de revisió de sòls no sostenibles del litoral de Girona, configurat com un autèntic **Pla de protecció de la Costa Brava**, que impedirà la construcció de 15.037 habitatges nous en espais amb interès natural i paisatgístic.

La Comissió ha estat presidida pel secretari d'Hàbitat Urbà i Territori, **Agustí Serra**, i hi han pogut assistir alcaldes i representants dels 22 municipis que abasta el Pla.



El PDU analitza àmbits dels municipis del litoral gironí on encara es podria construir però que no s'han arribat a desenvolupar, avalua la seva sostenibilitat i, si cal, proposa l'estratègia que es considera més adient per a cadascun d'ells. En concret, el Pla director du a terme dos tipus d'actuacions:

1. **Revisió de la sostenibilitat de 202 sòls on es podria construir situats en els 17 municipis de la Costa Brava que no tenen el seu planejament adaptat al contingut del [Pla territorial parcial de les Comarques Gironines](#).**

Es tracta de Portbou, Colera, Llançà, el Port de la Selva, Cadaqués, Roses, Sant Pere Pescador, l'Escala, Torroella de Montgrí, Pals, Begur, Mont-ras, Sant Feliu de Guíxols, Santa Cristina d'Aro, Tossa de Mar, Lloret de Mar i Blanes.

Concretament, es revisen 167 sectors de sòl residencial o mixt, que sumen 1.647 hectàrees i on encara s'hi podrien construir 22.022 habitatges, i 35 àmbits de sòl urbà que abasten 267 ha i amb capacitat per a 2.306 habitatges nous.

2. **Millora de la integració paisatgística dels sòls amb edificacions aïllades als 22 municipis litorals de Girona.** Es fixen unes directrius d'integració paisatgística que s'hauran de complir a tots els municipis quan es vulguin construir habitatges aïllats (rodejats de jardí).

### Críteris i estratègies del PDU

L'objectiu de l'anàlisi és verificar si la urbanització prevista a cada sòl es considera sostenible o no des de diversos punts de vista. Així, s'ha tingut en compte el compliment de cinc tipus de críteris:

1. **Críteris territorials:** si es respecta l'estratègia de creixement que marca per aquell municipi el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, aprovat el 2010 per orientar el desenvolupament urbanístic i territorial de la demarcació.
2. **Críteris urbanístics:** si el creixement se situa a continuació del nucli urbà o si el terreny té pendent.
3. **Críteris sectorials:** si es respecta la normativa de protecció ambiental i de riscos naturals o tecnològics, així com la Llei de costes.
4. **Críteris ambientals:** si s'ubica en un hàbitat especialment protegit, quins efectes tindria sobre el canvi climàtic, la possible interrupció de connectors ecològics, el risc d'incendis i les conseqüències en la naturalitat de la costa.
5. **Críteris paisatgístics:** si es respecten els objectius de qualitat paisatgística del [Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines](#).

El secretari Serra ha recordat que el PDU s'emmarca en **“una profunda reflexió sobre el model urbanístic que volem”**, tenint en compte que **“el model basat en l'extensió i el consum de sòl ha tocat fons i apostem pel reciclatge de la ciutat construïda”**.

Serra també ha recordat el context d'emergència climàtica per avançar que **“l'aplicació de les directrius del PDU”**, amb l'extinció o reducció de molts sòls que es preveia edificar, **“suposarà deixar d'emetre 619.468 tones de CO<sub>2</sub> a l'atmosfera, una reducció del 61% respecte les previsions del planejament vigent fins avui”**.

### Extinció, modificació o manteniment

Així doncs, un cop revisats els 202 sòls, el Pla proposa tres tipus d'actuacions, que es traduiran legalment en normes, directrius o recomanacions que els municipis hauran de complir:

1. **Àmbits a extingir:** el PDU proposa que 91 àmbits tornin a formar part de la xarxa d'espais oberts, atès que el seu desenvolupament suposaria una extrema contradicció amb els criteris de sostenibilitat que ha de tenir d'un assentament urbà. Sumen un total de 981 hectàrees de superfície i s'hi impedeix la construcció de 12.840 habitatges (*Veure el llistat complert al document annex*).

Entre els àmbits que es desclassifiquen hi ha, per exemple, Cala Morisca i Pola Giverola (Tossa de Mar); tres dels sectors del Paratge Rodors i Interpals (Pals), o Sa Riera i Aiguafreda (Begur).

2. **Àmbits a modificar:** contradiuen alguns dels criteris per esdevenir un assentament urbà i es poden modificar paràmetres com la superfície que abasta, els usos permesos, la densitat, l'edificabilitat, la tipologia dels edificis, la seva disposició o les cessions urbanístiques, entre d'altres.

Així, el Pla aposta per canviar les condicions de desenvolupament de 50 àmbits, que sumen 497 ha i tenen un potencial de 5.516 habitatges (*Veure el llistat complert al document annex*). Amb els canvis introduïts, s'impedeix la construcció de 2.197 d'aquests habitatges.

A títol d'exemple, alguns dels àmbits que es modifiquen són Sa Guarda o el Turó d'es Calders (Cadaqués), on es manté la superfície afectada i el nombre d'habitatges permesos però s'obliga a deixar lliures d'edificació les parts més elevades i exposades visualment, concentrant els habitatges a les parts baixes. Entre els àmbits que sí es redueixen hi ha Rodors-Roca Blanca (Pals) o Riera dels Molinets (Santa Cristina d'Aro), entre d'altres.

Per tant, sumant els àmbits que s'extingeixen i aquells on es redueixen els habitatges previstos, el PDU **“elimina la possibilitat de construir 15.037 habitatges, gairebé el 50% dels 30.843 dels previstos”** pels diversos planejaments municipals, ha detallat Serra. Una actuació **“ambiciosa”** i, alhora, **“una acció real i concreta del Govern per mitigar els efectes del canvi climàtic”**, ha volgut subratllar. També **“és una demanda social de protecció del paisatge, que compartim des del Govern, en un territori que forma part de la candidatura a Reserva de la Biosfera per l'UNESCO”**, ha afegit el secretari d'Hàbitat Urbà i Territori.

3. **Àmbits a mantenir:** són aquells que no entren en contradicció amb els criteris del PDU i, per tant, no es modifiquen. No obstant, se'ls posa com a condició que compleixin tot un seguit de directrius d'integració





paisatgística quan es desenvolupin. Són un total de 61 àmbits que sumen 436 ha i un potencial de 6.153 habitatges. *(Veure el llistat complet al document annex)*



Portlligat (Cadaqués), actualment.



Simulació dels habitatges que es preveia construir.

### Millora de la integració paisatgística

A banda de revisar els 202 sòls d'extensió, el PDU fixa unes noves directrius d'integració paisatgística que s'hauran de complir en els 22 municipis afectats a l'hora de construir habitatges aïllats (rodejats de jardí) i amb pendent, tant si és a primera línia de mar com més endins del terme municipal. Entre d'altres:

- Evitar les localitzacions que trenquin les línies força del paisatge (relleu, franges de bosc o alineacions arbrades, parcel·lacions, camins, etc.), així com garantir la fisonomia dels nuclis de població i evitar localitzacions en punts molt visibles.
- Preservar les carenes com a fons escènic i com a connectors, i allunyar les construccions de les zones fluvials i dels boscos de ribera.
- Adaptar-se al relleu natural del terreny, evitant les modificacions topogràfiques profundes, així com els terraplens amb gran impacte visual, murs de contenció o esculleres de grans dimensions.
- Preservar la vegetació existent per evitar una fragmentació excessiva dels hàbitats i corredors biològics i facilitar la integració paisatgística de l'edificació.
- Les construccions hauran de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge i caldrà garantir corredors visuals per no impedir la visió del mar i d'altres elements valuosos del litoral des dels espais públics.
- Els materials de les edificacions hauran de tenir en compte el cromatisme de l'entorn per no introduir contrastos o lluentors que devaluïn el paisatge.

### **Moratòria de llicències d'obra i de planejament**

La Comissió d'urbanisme va aprovar dues moratòries de noves llicències d'obra i instruments de planejament per evitar que es pogués urbanitzar algun sector mentre el Departament de Territori i Sostenibilitat treballava en el PDU.

La **primera**, el passat mes de gener, afectava **1.120 hectàrees de superfície**, amb 43 sectors de sòl urbanitzable on s'hi podrien construir **més de 3.000 habitatges**, i altres sòls classificats com a urbans. Tots, situats a primera línia de mar i en pendent de 14 municipis litorals.

El mes de febrer es va ampliar la suspensió a **955 hectàrees més**: 69 sectors residencials, on s'hi podrien construir 12.020 habitatges, i 11 d'activitat econòmica en sòls urbanitzables, a més de 8 sectors de sòl urbà no desenvolupat situats en primera línia de mar amb capacitat per a 237 habitatges.

Cal recordar que el mes de març es va aixecar la moratòria en alguns sòls urbans de quatre municipis gironins (Cadaqués, Tossa de Mar, el Port de la Selva i Palamós).

Ara, amb l'aprovació inicial del PDU, es **prolonga la moratòria per a tots aquells àmbits que es proposa extingir o modificar**. Es mantindrà fins a l'aprovació definitiva del PDU, com a màxim un any.

I s'aixeca la moratòria en aquells sectors on el Pla no preveu cap canvi. Així, es podran edificar i urbanitzar nous àmbits sempre que es compleixi alhora la normativa municipal i la nova normativa d'integració paisatgística prevista en el PDU.

### **Procés de participació ciutadana**

Arran de l'aprovació de l'avanç del PDU el mes de febrer, es va obrir un primer període d'informació pública i consulta als ajuntaments, tot i que la legislació vigent no obliga a fer-lo. Es van rebre un total de 5 escrits de suggeriments d'ajuntaments i 93 escrits d'empreses i particulars.

Totes aquestes aportacions s'han tingut en compte a l'hora de redactar el document que avui s'ha aprovat inicialment, i que ara se sotmetrà a un segon procés d'informació pública durant 45 dies hàbils i a un mes d'audiència als ajuntaments.

Un cop estudiades les al·legacions que es rebin i incorporades, si s'escau, al text, la Comissió d'urbanisme de Girona en farà l'aprovació provisional i elevarà el document a la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya per al seu preceptiu informe final. El conseller de Territori i Sostenibilitat signarà

---

l'aprovació del Pla director, que es publicarà al DOGC i entrarà en vigor al dia següent.

### **Nous criteris de sostenibilitat**

L'any 2002 es va aprovar la [Llei d'urbanisme de Catalunya](#), que va reforçar el concepte que la planificació urbanística havia de seguir criteris de desenvolupament sostenible i reducció del consum de nou sòl. Des de llavors, el concepte de sostenibilitat s'ha ampliat per englobar també la visió econòmica i social. El Pla territorial parcial de les Comarques Gironines que es va aprovar el 2010 va recollir aquests nous criteris.

Els ajuntaments han de revisar i refer els seus plans d'ordenació urbanística municipal (POUM), adaptant-los a les noves directrius. A hores d'ara, però, dels 22 municipis estrictament costaners gironins, 17 encara no tenen el seu POUM adaptat al Pla territorial parcial. Així, gran part del planejament urbanístic vigent als municipis gironins té el seu origen en els anys 70 i 80, i alguns en els anys 90. Cal dir que per a un municipi l'actualització del seu planejament és un procediment llarg i difícil.

Per tant, en bona part dels casos, els desenvolupaments urbanístics actuals són fruit de planejaments aprovats fa dècades, anteriors a lleis i normes més modernes que aposten per un creixement urbanístic compacte, amb el menor consum de sòl possible i amb la cura del paisatge com un element central. Com a exemple, el 66% dels sòls residencials dels nuclis urbans de la Costa Brava estan ocupats per urbanitzacions de baixa densitat.

### **Herència de planejaments antics**

Durant els anys de creixement econòmic previs a la crisi es van executar bona part dels sectors classificats durant els anys 70, 80 i 90. La crisi va frenar aquesta execució i també la demanda de nous àmbits de desenvolupament, que recentment s'ha reactivat en bona mesura.

L'existència de molt sòl classificat i encara pendent de desenvolupar aconsellava una revisió més ràpida que l'actualització del planejament municipal a càrrec de cada ajuntament. Cal tenir present que a tota la demarcació de Girona queden 4.260 hectàrees de sòl urbanitzable encara pendents de desenvolupar, que podrien acollir més de 71.500 nous habitatges. Gran part d'aquest creixement es destinaria al turisme i a la construcció de segones residències, amb el que això implica d'increment d'emissions de CO<sub>2</sub>, en un indret on aquest ús ja té una presència important.

### **Nou marc legal global**

El Pla director s'afegeix a tot un paquet legislatiu que impulsa el Departament de TES i que incidirà tant en la reorientació del model urbanístic i de planificació de tot Catalunya com en la millora de la gestió del a franja litoral.

Així, el Departament té en marxa la redacció de la [Llei de territori](#), concebuda per repensar tota la legislació vigent en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, paisatge i urbanitzacions amb dèficits. Comportarà, de fet, una reforma completa del model.

La preservació del paisatge i dels espais oberts serà una de les seves prioritats, que es traduirà en la redacció d'una estratègia per a cadascuna de les 134 unitats de paisatge identificades, donant respostes específiques a cada àmbit del territori. Cal dir que el Departament ja aplica aquests criteris en la gestió urbanística quotidiana.

Igualment, la nova [Llei del litoral](#), en tràmit parlamentari, crearà nous instruments, tant urbanístics com financers, per millorar la preservació i la gestió del litoral català, amb especial atenció a les platges catalogades com a naturals.

Com a complement a aquesta activitat normativa, el Departament de TES va iniciar el 2015 l'elaboració del **PDU de revisió de sòls no sostenibles**, que abastarà tota Catalunya però que, per la seva complexitat, es va aprovant per àmbits territorials. El primer àmbit del qual es va aprovar inicialment el PDU, el passat juliol, va ser el de [l'Alt Pirineu](#). En aquest cas, el Departament ha proposat desclassificar 58 àmbits, que tenien un potencial de 4.706 habitatges nous, i modificar les condicions de desenvolupament d'altres 56 àmbits, que tenien un potencial de 6.120 habitatges.

**2 de desembre de 2019**