

# PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE REVISIÓ DE SÒLS NO SOSTENIBLES del litoral gironí

8.03.2021 COAC

 ADAPTACIÓ



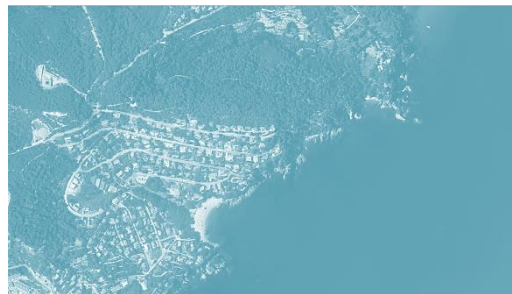
SALIT

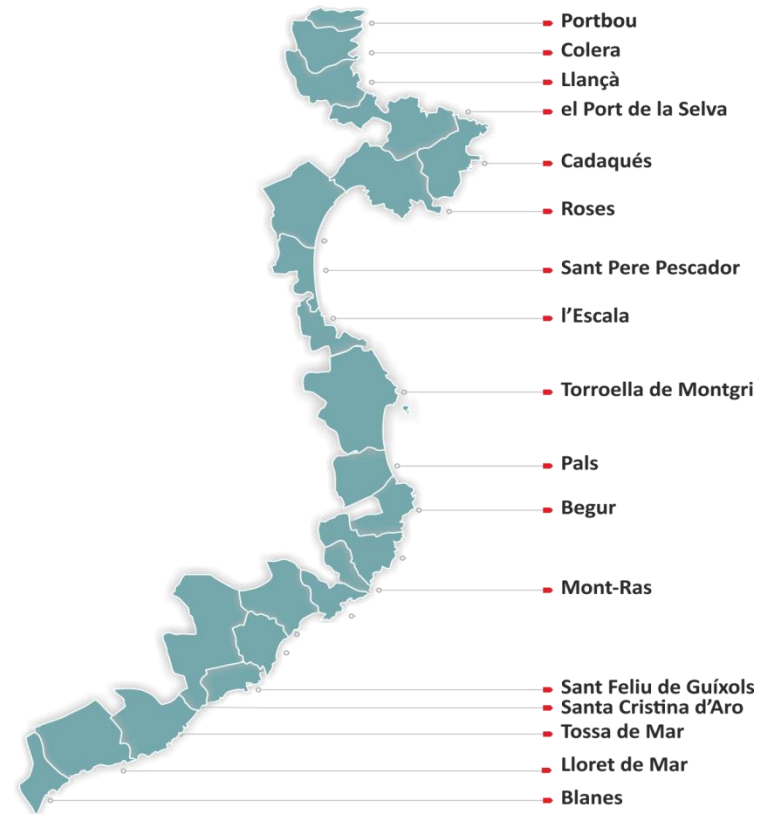
1.

**Revisió de la sostenibilitat dels sòls d'extensió dels 17 municipis amb planejament general no adaptat al pla territorial parcial per tal d'adaptar-los als principis i directrius vigents**

2.

**Millora integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada dels 22 municipis per tal de millorar l'adaptació al paisatge de l'ordenació i de l'edificació resultants**





1.

## REVISIÓ DE LA SOSTENIBILITAT DELS SÒLS D'EXTENSIÓ DELS 17 MUNICIPIS AMB PLANEJAMENT GENERAL NO ADAPTAT AL PLA TERRITORIAL PARCIAL

# CANVIS APROVACIÓ DEFINITIVA

## Aprovació Inicial

| Comarques         | Extinció  | Modificació | Manteniment | Total      |
|-------------------|-----------|-------------|-------------|------------|
| Alt Empordà       | 45        | 25          | 21          | 91         |
| Baix Empordà      | 30        | 23          | 29          | 82         |
| La Selva          | 14        | 4           | 10          | 28         |
| <b>Total &gt;</b> | <b>89</b> | <b>52</b>   | <b>60</b>   | <b>201</b> |

## Proposta Aprovació Provisional

| Comarques         | Extinció  | Modificació | Manteniment | Total      |
|-------------------|-----------|-------------|-------------|------------|
| Alt Empordà       | 44        | 25          | 22          | 91         |
| Baix Empordà      | 29        | 24          | 29          | 82         |
| La Selva          | 11        | 7           | 10          | 28         |
| <b>Total &gt;</b> | <b>84</b> | <b>56</b>   | <b>61</b>   | <b>201</b> |

## Aprovació provisional | Proposta Aprovació Definitiva

| Comarques         | Extinció  | Modificació | Manteniment | Total      |
|-------------------|-----------|-------------|-------------|------------|
| Alt Empordà       | 44        | 25          | 22          | 91         |
| Baix Empordà      | 29        | 25          | 28          | 82         |
| La Selva          | 13        | 6           | 9           | 28         |
| <b>Total &gt;</b> | <b>86</b> | <b>56</b>   | <b>59</b>   | <b>201</b> |

### ▲ PRESCRIPCIONS ACORD CTUG 19.11.2020 :

#### **Begur**

Sector S-21 Montcal-2 | Modificació AP Manteniment

#### **Tossa de Mar**

Sector PMU Pola Giverola | Extinció AP Modificació

#### **Lloret de Mar**

Sector PPU8\*\* Cala Banys | Extinció AP Manteniment

[Correcció errada Normativa d'integració paisatgística]

## PROPOSTA

## APROVACIÓ PROVISIONAL

## APROVACIÓ INICIAL

15.037 habitatges extingits

➤ 14.852 habitatges -185 hab

1.351 ha extingides

➤ 1.328 ha -23 ha

[De l'ordre de 180 habitatges corresponen a Blanes, canvi d'actuació per inundabilitat]

## PRESCRIPCIONS ACORD CTUG 19.11.2020

### Begur

Sector S-21 Montcal-2  
Modificació (Ordenació)

➤ **APROVACIÓ PROVISIONAL  
PROPOSTA APROVACIÓ  
DEFINITIVA**

### Tossa de Mar

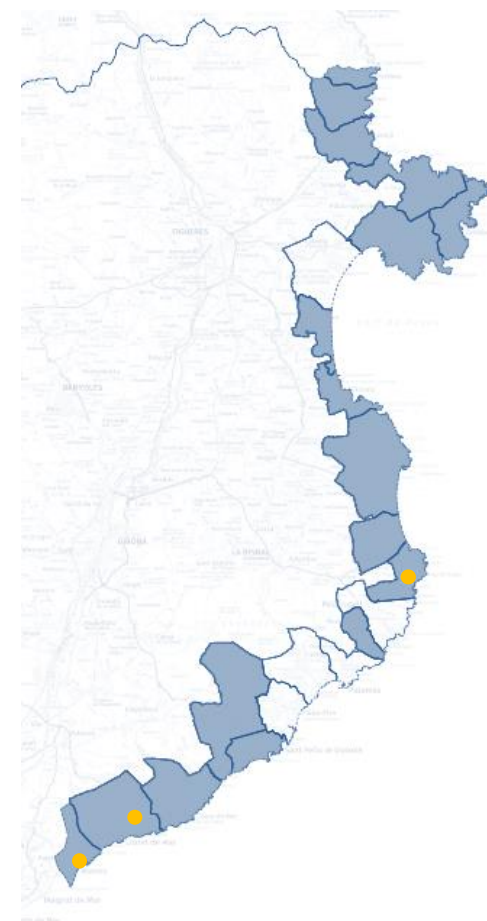
Sector PMU Pola Giverola  
Extinció

14.852 habitatges extingits

1.336 ha extingides

### Lloret de Mar

Sector PPU8\*\* Cala Banys  
Extinció



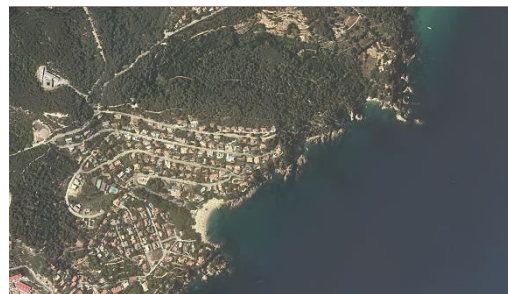
## Objectiu principal

Avaluació d'aspectes bàsics de **desenvolupament sostenible** dels sòls d'extensió urbana\* i adaptació paisatgística de l'ordenació i l'edificació dels sòls que es desenvolupen en edificació aïllada.

\*Sòl d'extensió urbana: sòls que es poden transformar d'acord amb el planejament però que mantenen la situació bàsica de sòl rural.

## Objectius específics

- Adaptar els sòls d'extensió urbana a les **estratègies de desenvolupament** dels nuclis i a les directrius per als sistemes urbans establertes pel planejament territorial parcial vigent.
- Adaptar els sòls d'extensió urbana als principis d'urbanisme sostenible de **continuitat, compacitat, complexitat** i preservació dels sòls amb **pendent** igual o superior al 20%.
- Adaptar la delimitació dels àmbits d'extensió urbana a les **proteccions territorials** en matèria ambiental.
- Adaptar la delimitació dels àmbits d'extensió urbana a les determinacions vigents en matèria de **riscos naturals i tecnològics**.
- Establir disposicions per tal d'incorporar els objectius de **qualitat paisatgística** del catàleg de Paisatge de les comarques gironines i les directrius de paisatge incorporades al PTPCG als sòls amb edificació aïllada dels 22 municipis del litoral.





Les normes que el present PDU estableix són de tres tipus, segons siguin d'aplicació directa o calgui que el planejament urbanístic municipal s'hi adapti, siguin obligatòries o tinguin un altre grau de vinculació

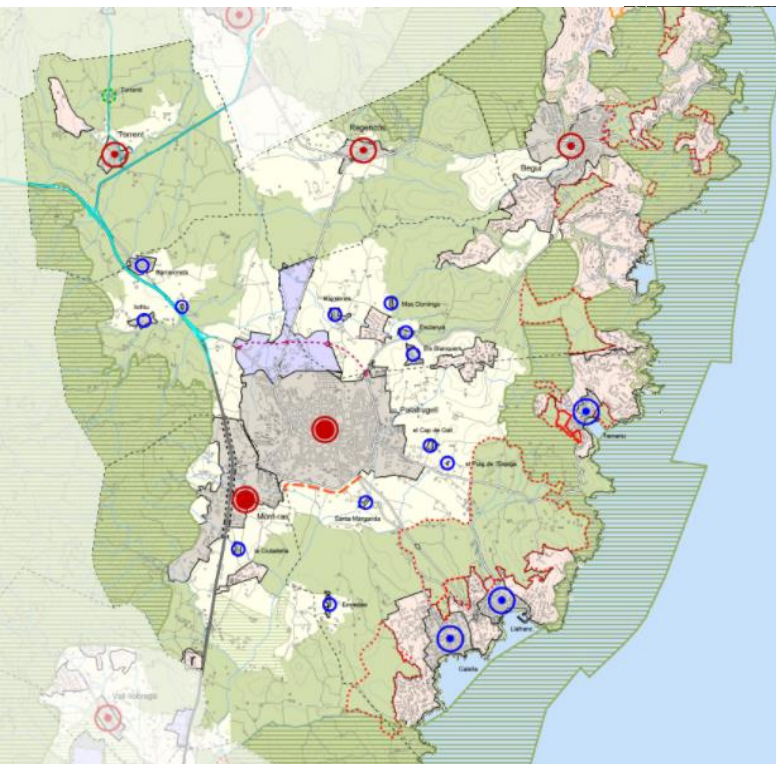
- **Determinacions:** són aquelles normes de formulació precisa, d'aplicació directa i executives a partir de l'entrada en vigor del present PDU, sense necessitat de modificar o revisar prèviament el planejament general municipal vigent.
- **Directrius:** són aquelles normes que defineixen estratègies o objectius que han de ser concretades pel planejament general municipal mitjançant l'adaptació d'aquest al present PDU.
- **Recomanacions:** són aquelles normes que són sotmeses a les valoracions d'oportunitat o conveniència que l'administració competent ha de fer en el moment de l'actuació o desenvolupament, amb el benentès que cal justificar els motius pels quals no se segueixen les recomanacions del present PDU, si escau.

Les determinacions, directrius i recomanacions que el present PDU estableix, a cada àmbit són les definides en aquestes Normes, justificades en la memòria d'ordenació específica de cadascun dels municipis i localitzades en el plànol d'ordenació.



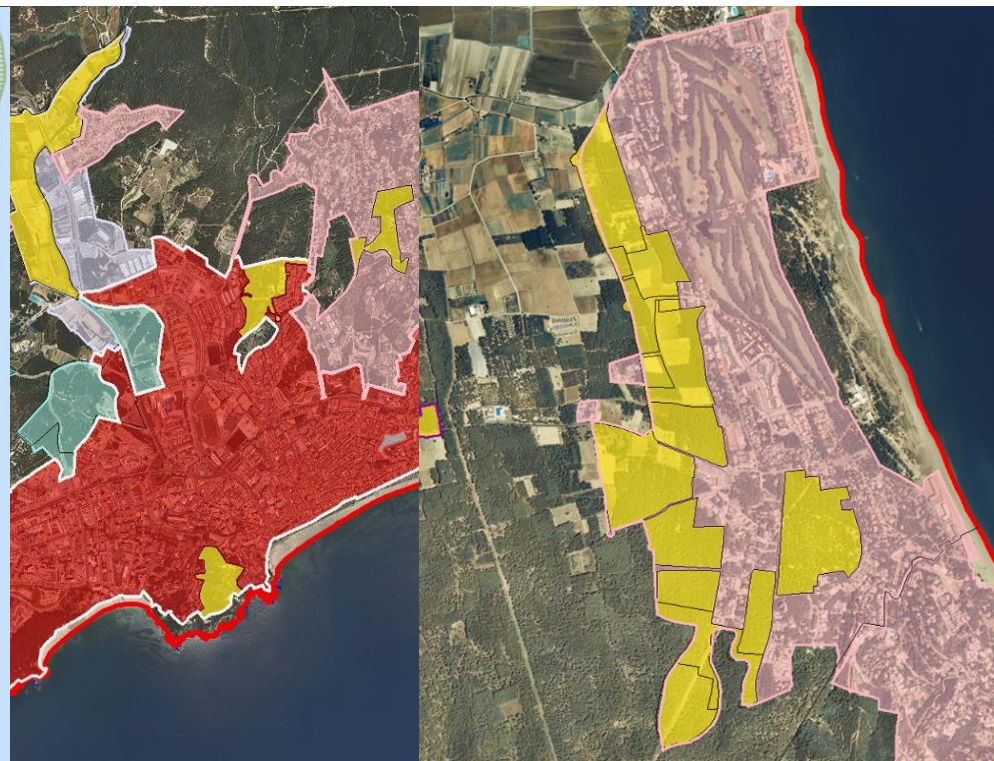
## ESTRATÈGIA DE CREIXEMENT TERRITORIAL

### Estratègia de desenvolupament dels nuclis



- Creixement potenciat o estratègic 100 % (cap comarcal) / 80%
- Creixement mitjà 60%
- Creixement moderat 30% / factor correcció (nuclis petits)
- Desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal
- Desenvolupament qualitatiu
- Millora urbana i completació
- Manteniment del caràcter rural

### Estratègia de desenvolupament d'àrees especialitzades



#### Càlcul àrea urbana consolidada

2010 data d'aprovació del PTPCG:

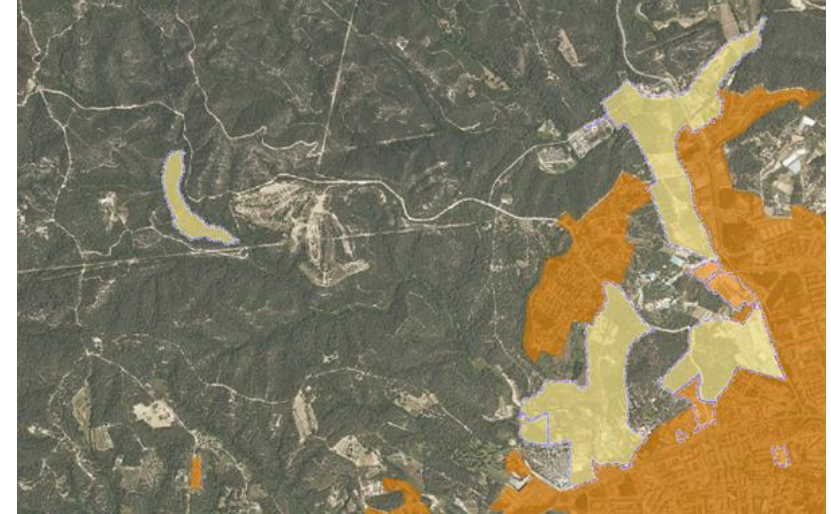
- Sòl urbà i urbanitzable desenvolupat
- Sòl urbà no edificat
- Sòl urbanitzable
- Àrees especialitzades ús residencial
- Àrees especialitzades ús industrial o terciari

## Urbanístics

### Pendent



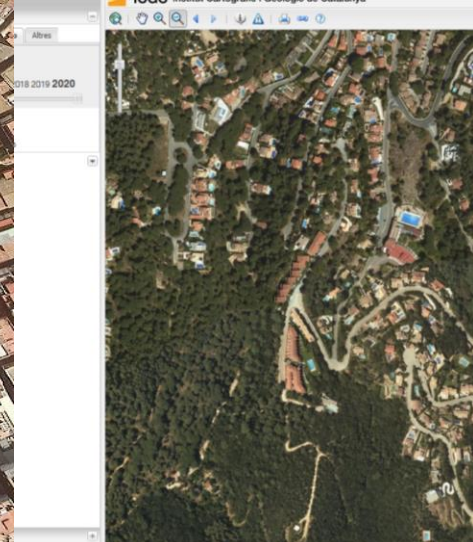
### Continuïtat



### Complexitat



### Compacitat

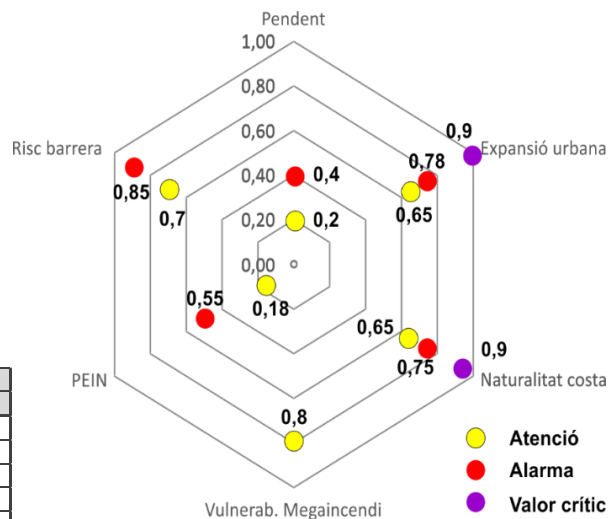


## Ambiental

### Afectacions ambientals / document ambiental



| Indicador               | Líndar  |        |              |
|-------------------------|---------|--------|--------------|
|                         | Atenció | Alarma | Valor crític |
| Pendent                 | 0,2     | 0,4    |              |
| Expansió urbana         | 0,65    | 0,78   | 0,9          |
| Afect. Franja costanera | 0,65    | 0,75   | 0,9          |
| Vulnerab. Megaincendi   | 0,8     |        |              |
| Afecta. PEIN            | 0,18    | 0,55   |              |
| Barrera ecològica       | 0,7     | 0,85   |              |

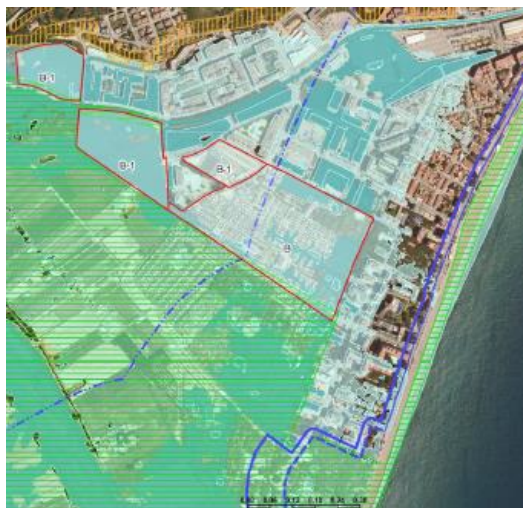


## PEIN



## Sectorials

### Inundabilitat



### Zona servitud protecció DPMT



## Paisatgístic

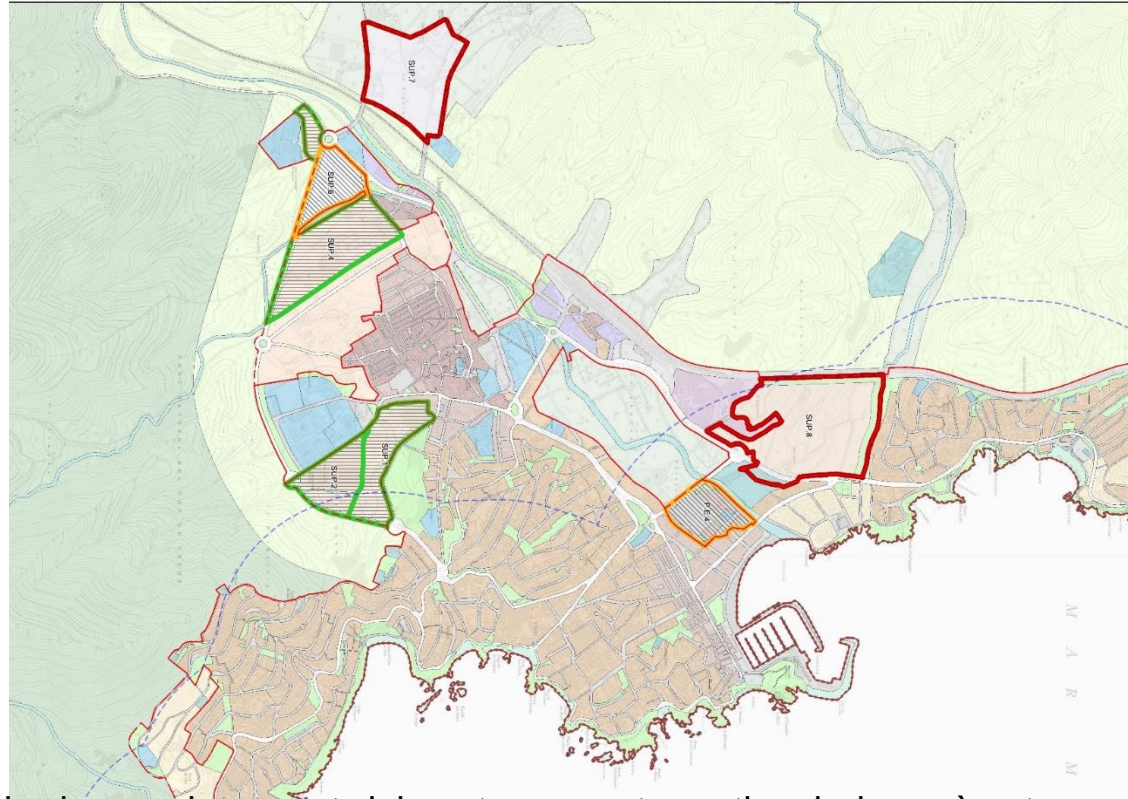
### Preservació i valoració del paisatge



## MANTENIMENT

No es determina cap actuació en aquells àmbits revisats que no tenen cap afectació segons els criteris de desenvolupament sostenible aplicats pel PDU.

Així mateix es mantenen els àmbits en desenvolupament (urbanitzat i en diferents fases de consolidació de l'edificació) que no s'han revisat.

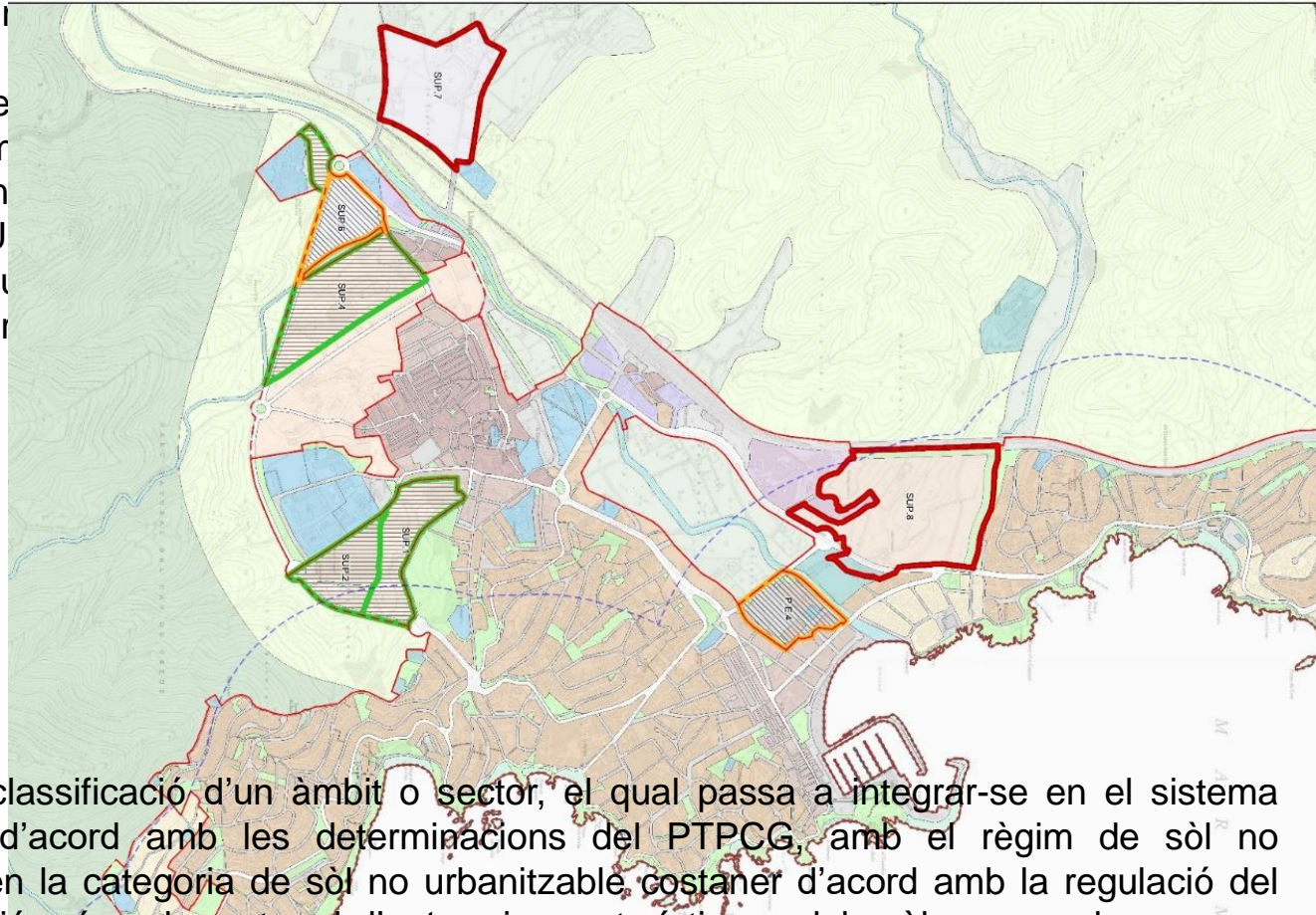


El manteniment comporta que en cas de desenvolupament del sector aquest mantingui els paràmetres vigents o bé en cas de modificació que aquesta garanteixi els objectius i criteris d'actuació que ha tingut el Pla director de revisió de sòls no sostenibles.

La compacitat i complexitat

## EXTINCIÓ

L'actuació d'extinció s'assenya en aquells àmbits del planejament urbanístic on es verifica una contradicció amb criteris de desenvolupament sostenible aplicats pel PDU esdevenir un assentament urbanístic quan les afectacions dels criteris (o un criteri) comporten la impossibilitat legal del seu desenvolupament.



L'extinció comporta la desclassificació d'un àmbit o sector, el qual passa a integrar-se en el sistema territorial d'espais oberts d'acord amb les determinacions del PTPCG, amb el règim de sòl no urbanitzable i, si s'escau, en la categoria de sòl no urbanitzable costaner d'acord amb la regulació del PDUSC, i amb la qualificació més coherent amb l'entorn i característiques dels sòls segons les normes del planejament general vigent a cada municipi.

## Adaptació de les actuacions d'extinció



### Cas 1

Determinació  
Determinació  
Directriu

Categoria d'espais oberts  
Qualificació de sòl costaner (PDUSC)  
Qualificació municipal  
(règim transitori de determinació)

**Normativa general:** es possibilita el reconeixement urbanístic de les edificacions existents

### Cas 2

Directriu  
Directriu  
Directriu

Categoria d'espais oberts  
Qualificació de sòl costaner (PDUSC)  
Qualificació municipal  
(règim transitori de determinació)

**Normativa general:** es possibilita que el Planejament municipal pugui preveure alternativament i justificadament el manteniment d'una part de l'àmbit

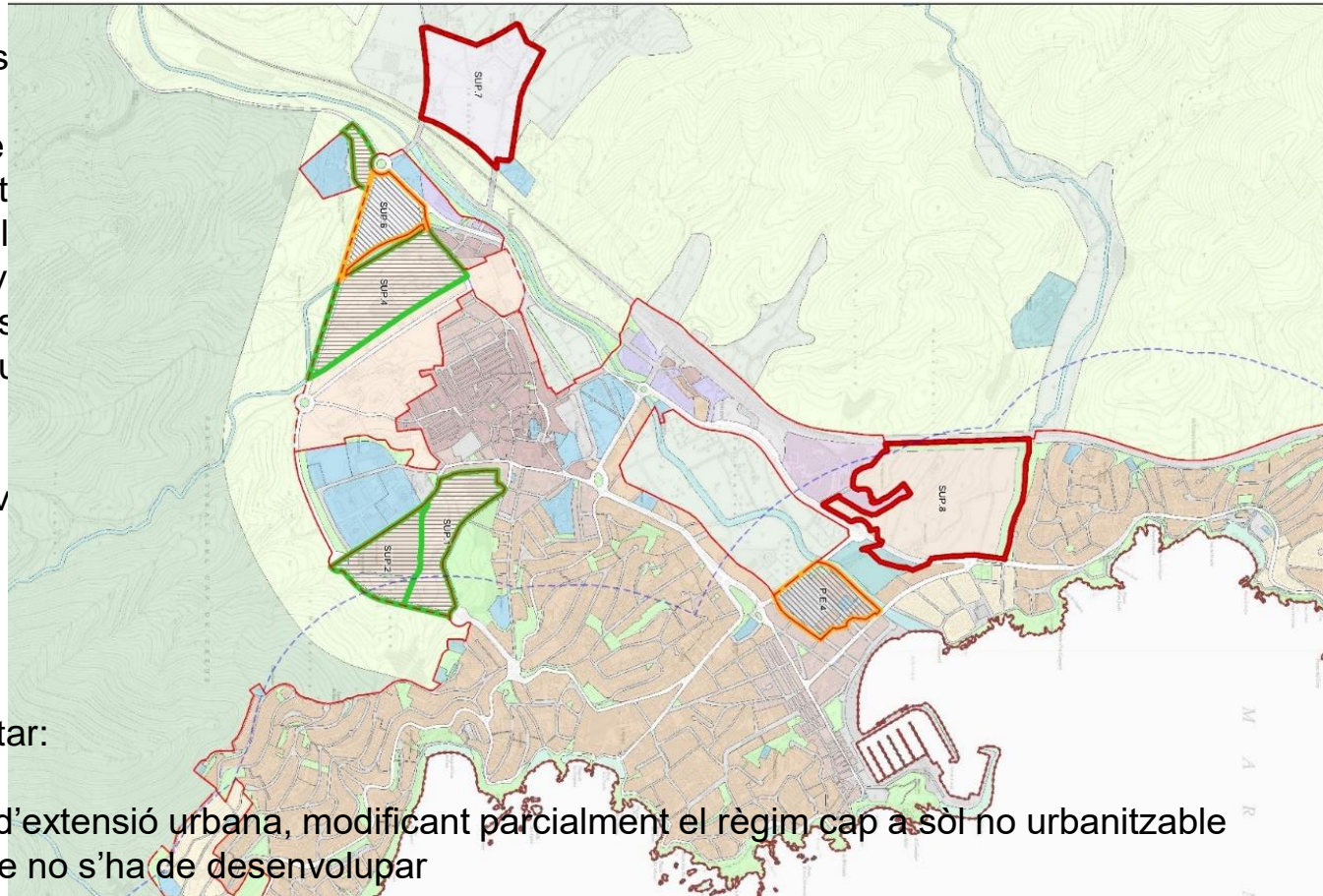
**Normativa general:** en categoria territorial de protecció preventiva i quan l'extinció es motiva només per adaptació a l'estratègia de creixement del nucli prevista al Pla Territorial es disposa que la desclassificació pot ser objecte de reconsideració en la revisió del planejament municipal

## MODIFICACIÓ


L'actuació de modificació s'assenyala en aquells sòls d'extensió previstos pel planejament urbanístic que en contradicció amb els criteris de desenvolupament sostenible aplicats pel PDU per esdevenir assentament urbà, quan les afectacions dels criteris (o un criteri) no comporten la impossibilitat legal de desenvolupament de la seva totalitat.

La modificació pot comportar:

- La reducció de l'àmbit d'extensió urbana, modificant parcialment el règim cap a sòl no urbanitzable de la part de l'àmbit que no s'ha de desenvolupar
- La redefinició de sectors, canviant i fusionant àmbits
- El canvi dels paràmetres quant a modificacions d'ús, de densitat, d'edificabilitat i/o de tipologia d'edificació



## Adaptació de les actuacions de modificació

- 
- Cas 1** Directriu d'afectació de paràmetres generals o d'àmbit  
Cal la modificació del planejament general
- Pot ser un únic document d'adaptació a tot el PDU o bé un document que només abasti a un àmbit concret
  - Es pot tramitar en paral·lel als planejaments derivats dels sectors
- Cas 2** Directriu d'afectació només de paràmetres i en sentit restrictiu respecte els del planejament vigent com pot ser la limitació dels usos ja previstos
- Cal només l'adaptació del planejament derivat
- Cas 3** Directriu d'introducció de la necessitat d'efectuar un estudi d'inundabilitat i/o estudi de detall de riscos geològics o un estudi d'integració pasatgística
- Es pot introduir en el document d'adaptació al PDU
  - Es pot introduir directament en el planejament derivat

**Normativa general:** en sòls d'extensió de teixit residencial de baixa densitat es possibilita la reconsideració de l'actuació de modificació de l'ús, de l'edificabilitat i/o de la densitat per la revisió d'aquests paràmetres a nivell de tot el teixit amb efecte similars.



## Disposició Addicional Segona



Els municipis hauran d'adaptar el planejament urbanístic general propi a les normes d'aquest document dins el termini màxim de dos anys des de l'endemà de la publicació de l'aprovació definitiva.

- L'incompliment d'aquests terminis pot comportar l'adopció de les mesures previstes als articles 82.3 i 90 del TRLUC.
- Els plans d'ordenació urbanística municipal i les modificacions de planejament urbanístic general i el planejament derivat en tramitació a l'entrada en vigor del present PDU s'han d'adaptar a la Normativa d'aquest si en aquella data no haguessin estat resolts definitivament.

## Comissió de seguiment

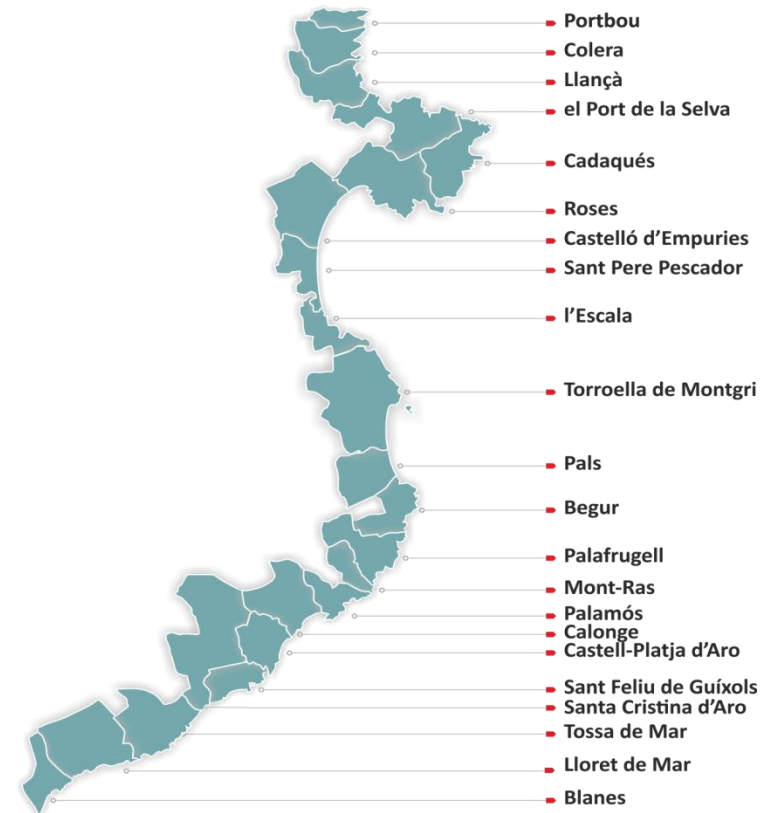


### Integrada com a mínim per:

- Òrgan promotor del document urbanístic: Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori
- Òrgan ambiental: Secretaria medi ambient i sostenibilitat.
- Administració actuant pel desenvolupament del PDU: municipis inclosos en l'àmbit de l'actuació.

### Amb les funcions següents:

- Seguiment de les adaptacions dels instruments de planejament general municipal al PDU.
- Seguiment del desenvolupament dels sòls d'extensió revisats.
- Seguiment de l'aplicació de la normativa comuna d'integració paisatgística
- Detectar dinàmiques o disfuncions del planejament que puguin precisar la modificació o bé la revisió del PDU.



## INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DELS SÒLS ORDENATS EN EDIFICACIÓ AÏLLADA DELS 22 MUNICIPIS DEL LITORAL GIRONÍ PER TAL DE MILLORAR L'ADAPTACIÓ AL PAISATGE DE L'ORDENACIÓ I DE L'EDIFICACIÓ RESULTANTS

2.

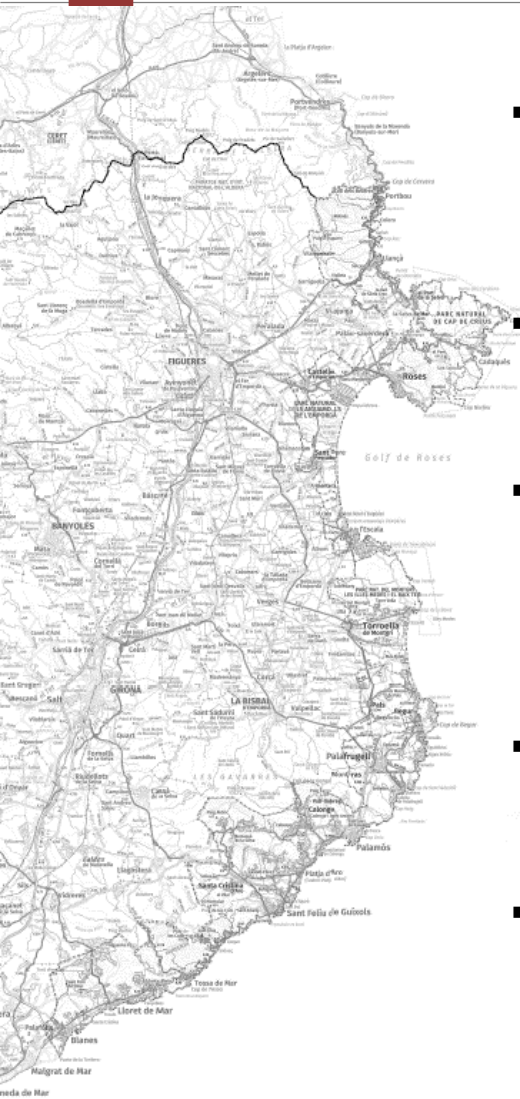
**La NIP desenvolupa les Directrius de paisatge del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, amb els objectius següents:**

- Aconseguir un marc normatiu comú per als 22 municipis del litoral gironí que avanci amb la concepció del paisatge construït d'aquest litoral com un patrimoni conjunt de valor que mantingui la idiosincràsia de cada paisatge.
- Millorar la integració paisatgística de les noves ordenacions i edificacions i, també de les rehabilitacions i ampliacions de les edificacions existents.
- Aconseguir una concepció unitària de la parcel·la privada que integri tant l'edificació principal com la resta d'elements construïts.
- Millorar la imatge i les condicions del paisatge litoral.

## Definició, objectius i principis a assolir

- La integració paisatgística consisteix en la incorporació del paisatge com a variable significativa en la concepció i el disseny de les actuacions.
- S'associa a les idees d'ordre, respecte i coherència i es manifesta a través de relacions perceptibles que s'estableixen entre el paisatge preexistent i els elements introduïts per la proposta.
- L'objectiu general de la integració paisatgística és adaptar-se i reforçar l'estructura de l'entorn i fonamentar la intervenció en el reconeixement minuciós de la forma del territori i la reconstrucció de la seva identitat o codi genètic, en el sentit de transformar per preservar, assumir respectuosament el caràcter evolutiu del paisatge.
- La integració paisatgística ha de seguir un procés d'aproximació seqüenciat en l'espai, des d'una visió més territorial fins a una escala més detallada i precisa, i progressiu en el temps, diferenciant les transformacions transitòries de les permanents, per tal de sistematitzar les decisions que han de guiar l'actuació des de l'elecció de l'emplaçament fins a la definició dels acabats.

## Comissió de seguiment NIP



- Analitzar i coordinar el desplegament de la normativa d'integració paisatgística en el planejament municipal que la desenvolupi. En aquest sentit serà especialment rellevant la correcta definició dels ambients edificats i la seva regulació.
- Garantir la coherència entre les normatives d'integració paisatgística que es desenvolupin en els municipis que formin part d'una mateixa unitat de paisatge.
- Fer el seguiment i supervisar la interpretació i aplicació de la normativa d'integració paisatgística en els plans i programes municipals, garantir el tràmit reglat de les corresponents llicències d'edificació, detectar els desajustos i consensuar-ne, si s'escau, les mesures necessàries per a corregir-los.
- Coordinar l'elaboració, si s'escau, d'ordenances tipus o guies específiques per facilitar el desplegament de la normativa d'integració paisatgística en el planejament municipal que la desenvolupi.
- Fer el seguiment de l'execució del planejament i vetllar, si s'escau, pel manteniment de la diversitat i funcionalitat ecològica del territori.

CPCG



Directrius de paisatge PTPCG



Normativa integració paisatgística

## NORMATIVA INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA PER ALS SÒLS EN EDIFICACIÓ AÏLLADA DELS 22 MUNICIPIS PER TAL DE MILLORAR L'ADAPTACIÓ AL PAISATGE DE L'ORDENACIÓ I DE L'EDIFICACIÓ RESULTANTS

- S'entén per **edificació aïllada** el tipus d'ordenació en el qual l'edificació o l'agrupació d'edificacions es produeix en relació amb la mateixa parcel·la de manera aïllada i envoltada d'espais lliures, tant si els seus paràmetres estan referenciats a la parcel·la, a l'edifici amb volumetria específica com si estan referits a vial.

Ambients edificats

Sòls no ordenats

Sòls ordenats



## AMBIENT EDIFICAT

### Cap. 23.- Disposicions per als ambients edificats

- **Art. 66.- Definició:**  
Àmbits dels assentaments urbans estructuralment, funcionalment o visualment coherents, **formats per sòls urbans i urbanitzables amb edificació aïllada** que bé configuren els límits dels assentaments urbans amb el perfil territorial, amb els nuclis tradicionals o amb d'altres ambients edificats, on l'espai obert assoleix una identitat clarament perceptible.
  
- **Art. 68.- Identificació**  
La regulació que impulsi el planejament municipal **prendrà les disposicions d'aquesta normativa relatives als sòls urbans no ordenats i sòls ordenats com a directrius i podrà ajustar-les** (d'acord amb art.67. Adaptació del planejament general).

**En absència de la regulació específica dels ambients urbans, seran d'aplicació les disposicions de paisatge d'aquesta normativa.**



**Paisatge d'estructura força nítida:** presència de fons escènics, nuclis tradicionals a prop i relleu en pendent.



**Paisatge d'estructura poc reconeixible:** fons escènics poc significatius, no hi ha nuclis tradicionals a prop i relleu pla.



**Paisatge d'estructura distingible:** fons escènics evolutius, elements naturals característics, relleu complex.



**Paisatge d'estructura degradada:** la urbanització esdevé fons escènic, no es perceben elements significatius, relleu alterat

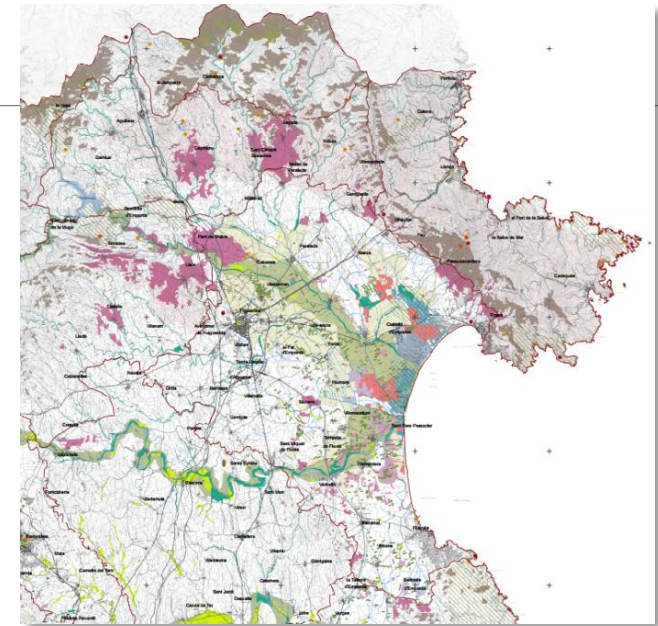


## AMBIENT EDIFICAT

### Cap. 23.- Disposicions per als ambients edificats

➤ **Art. 69.- Contingut:** La regulació urbanística d'integració paisatgística dels ambients edificats haurà de tenir en compte:

- el caràcter i estructura del paisatge a **escala territorial**, d'acord amb els criteris generals i els criteris relatius al tractaments dels límits, als sistemes, als criteris de composició i acabats.
- l'estructura del **paisatge del lloc**: visibilitat de l'emplaçament i l'actuació, la tipologia i composició del conjunt i dels volums, l'ordenació dels sistemes, l'adaptació topogràfica i moviments de terres, la vegetació, el foment del drenatge natural, les tanques, les condicions de parcel·lació i edificació i la gestió.



**Estructura paisatge** a escala territorial

➤ Elements i patrons territorials reconeguts (Catàleg i Directrius paisatge)

Configuració dels **límits**

➤ Amb el perfil territorial, els espais oberts i amb els accessos

Tractament dels **sistemes urbanístics**

➤ Regulació específica per al tractament paisatgístic dels sistemes

Condicions de **parcel·lació i edificació**

➤ Promoció agrupació parcel·les / protecció mida de la parcel·la, segons convingui concentrar l'edificació i reduir ocupació o evitar aquesta concentració.

Criteris de **composició i d'acabats**

➤ Definició de criteris homogenis de composició i d'acabats, de tractament de tots els paraments >> *Estratègia integració paisatgística per harmonització preferent*

## SÒLS NO ORDENATS

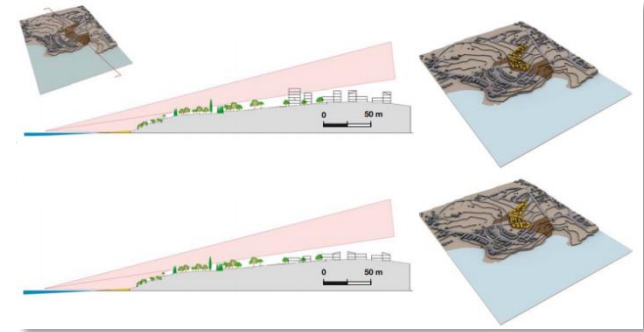
Cap. 24. secció 1ª- Disposicions per sòls no ordenats

### Art. 79. Àmbit d'aplicació: sectors SUD, SUND, SUNC i PAU que requereixen adaptació\*

(\*) Requereixen adaptació paisatgística els PAU excèntrics a la trama urbana, amb pendent 20%, situats en punts visualment fràgils, continguin rieres, torrents o masses boscoses sup.>1.500m<sup>2</sup>.

#### Contingut del planejament derivat (supleix EIIP)

- Justificació adaptació topogràfica + vegetació
- Caracterització paisatge escala territorial  
Característiques proposta i descripció paisatge del lloc:  
Visibilitat emplaçament, visió integral, anàlisi transformacions, criteris i mesures, conclusions



## SÒLS ORDENATS

Cap. 24. secció 1ª- Disposicions per sòls ordenats

### Art. 79. Àmbit d'aplicació: parcel·les i PAU que no requereixen adaptació

#### Contingut de les llicències

- Projecte de la totalitat de la parcel·la (edificacions principals, auxiliars, adaptació topogràfica + vegetació)
- Alternatives ordenació en parcel·les sup.>1.000m<sup>2</sup>, >doble de la mínima, ocupació <40%, pendent >20% per a ajustar gàl·lubs edificació (franja ubicació, ocupació, llargada màxima, nombre plantes aparents)

#### PMU ordenació volums

- En parcel·les amb superfície superior al triple de la mínima, pendent >20%, ús bifamiliar/plurifamiliar i on l'edificació es pugui ordenar en més d'un volum i amb espais mancomunats privats.

## Disposició Addicional Quarta



- Les edificacions preexistents legalment implantades no es troben en situació de volum disconforme amb les disposicions de la normativa d'integració paisatgística.
- Només cal que donin compliment a les NIP els projectes concrets d'ampliació superior al 20% del sostre edificat, la gran rehabilitació, el projecte de nou enjardinament, de noves tanques.

## Disposició Transitòria Tercera



- Mentre no es completi l'adequació del planejament urbanístic general a les determinacions del present PDU, es poden tramitar figures de planejament, instruments de gestió i atorgar llicències que siguin compatibles amb les determinacions del PDU.
- Mentre el planejament general no identifiqui i reguli els ambients edificats les figures de planejament, els projectes d'urbanització i les llicències que es s'han de subjectar a les directrius establertes a la secció segona del capítol 23 relatives als ambients edificats i han de prendre les disposicions de les seccions segona i tercera del capítol 24 com a determinacions d'obligat compliment i aplicació directa.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
**Secretaria de l'Agenda Urbana  
i Territori**

Contacte:

telèfon: 934958182

email: [sgetc.urbanisme@gencat.cat](mailto:sgetc.urbanisme@gencat.cat)

—

SALUT

