



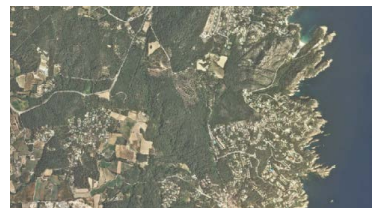
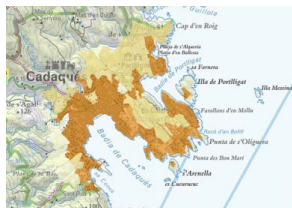
 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori

MERCÈ
ALBIOL
NÚÑEZ

Motiu: Aprobats definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya en data 28 de gener de 2021
Data: 2021.02.03 11:16:03 +01'00'
Versió d'Adobe Acrobat Reader: 2019.008.20071

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE REVISIÓ DELS SÒLS NO SOSTENIBLES DEL LITORAL GIRONÍ

Document IV. **NORMATIVA URBANÍSTICA**



Gener de 2021

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 2 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 3 de 85		SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE REVISIÓ DELS SÒLS NO SOSTENIBLES DEL LITORAL GIRONÍ

Aprovació definitiva

Índex general

- I. DOCUMENT COMPRENSIU
- II. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ
- III. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ
 - a. Memòria general de l'ordenació
 - b. Memòries específiques per municipis
- IV. **NORMATIVA URBANÍSTICA**
- V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
 - a. Plànols d'informació
 - I.01 Marc territorial
 - I.02 Ortofotomapa
 - I.03 Pendants
 - I.04 PEIN i xarxa Natura 2000
 - I.05 Pla territorial parcial de les Comarques gironines
 - I.06 Municipis amb planejament general urbanístic no adaptat al Pla territorial parcial de les Comarques gironines
 - I.07 Municipis objecte d'actuacions
 - b. Plànols d'ordenació
 - O.01 Actuacions proposades
- VI. DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL
 - a. Estudi ambiental estratègic
 - b. Document resum
- VII. BASES TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES
- VIII. PARTICIPACIÓ INSTITUCIONAL I PÚBLICA EN LA REDACCIÓ DEL PLA
- IX. ANNEXOS



IV. NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL I.	DISPOSICIONS GENERALS	5
CAPÍTOL 1.	Naturalesa i abast	5
Article 1.	Definició i objectius	5
Article 2.	Àmbit territorial	5
Article 3.	Marc legal	6
Article 4.	Principis de l'actuació urbanística	6
Article 5.	Obligatorietat	6
Article 6.	Competències i seguiment	6
Article 7.	Vigència i revisió	7
Article 8.	Modificacions i adaptacions	7
Article 9.	Contingut documental	7
Article 10.	Interpretació	8
CAPÍTOL 2.	Criteris de revisió i actuacions proposades	9
Article 11.	Criteris de revisió	9
Article 12.	Actuacions proposades	9
CAPÍTOL 3.	Desenvolupament i execució del PDU	15
Article 13.	Desenvolupament del PDU	15
Article 14.	Determinacions d'aplicació directa	15
Article 15.	Directrius per al planejament general	16
Article 16.	Recomanacions per al planejament general o derivat	17
Article 17.	Desenvolupament i escala de treball	17
Article 18.	Desenvolupament dels sectors sense actuació amb afectacions sectorials	17
TÍTOL II.	DETERMINACIONS, DIRECTRIUS I RECOMANACIONS PER ALS MUNICIPIS DE L'ALT EMPORDÀ	20
CAPÍTOL 4.	Àmbits del municipi de Portbou	20
Article 19.	Àmbits del nucli del Portbou	20
CAPÍTOL 5.	Àmbits del municipi de Colera	20
Article 20.	Àmbit del nucli de Colera	20
CAPÍTOL 6.	Àmbits del municipi de Llançà	21
Article 21.	Àmbits del nucli de Llançà	21
CAPÍTOL 7.	Àmbits del municipi de El Port de la Selva	22
Article 22.	Àmbits del nucli de El Port de la Selva	22
CAPÍTOL 8.	Àmbits del municipi de Cadaqués	24
Article 23.	Àmbits del nucli de Cadaqués	24
CAPÍTOL 9.	Àmbits del municipi de Roses	27
Article 24.	Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial de Santa Margarida	27
Article 25.	Àmbit àrea especialitzada d'ús residencial Mas Mates	28
Article 26.	Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial de la Muntanyeta	29
Article 27.	Àmbits àrees especialitzades d'ús residencial Mas Boscà i Mas Fumats	29
CAPÍTOL 10.	Àmbits del municipi de Sant Pere Pescador	30
Article 28.	Àmbits del nucli de Sant Pere Pescador	30
Article 29.	Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial	30
CAPÍTOL 11.	Àmbits del municipi de l'Escala	30
Article 30.	Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial de Riells - Mas Estela	30
Article 31.	Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial de Montgó	31
Article 32.	Àmbit del nucli de Sant Martí d'Empúries	31
TÍTOL III.	DETERMINACIONS, DIRECTRIUS I RECOMANACIONS PER ALS MUNICIPIS DEL BAIX EMPORDÀ	32
CAPÍTOL 12.	Àmbits del municipi de Torroella de Montgrí	32



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

Article 33.	Àmbit del nucli de Torroella de Montgrí	32
Article 34.	Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial de l'Estartit	33
CAPÍTOL 13. Àmbits del municipi de Pals		33
Article 35.	Àmbit de l'àrea especialitzada d'ús residencial de Masos de Pals, Mas Tomasí i Residencial dels Masos	33
Article 36.	Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial dels Arenals de Mar, Puig sa Guilla, Palsmar, la Pineda de Pals, sa Punta, Puigvermell i Paratge Rodors	34
CAPÍTOL 14. Àmbits del municipi de Begur		37
Article 37.	Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial Sa Riera i urbanització Mas Mató	37
Article 38.	Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial Mas de Rostell i Residencial Begur	38
Article 39.	Àmbits de l'àrea especialitzada d'Aiguafreda, sa Tuna, la Borna i Mas Prats	39
CAPÍTOL 15. Àmbits del municipi de Mont-ras		40
Article 40.	Àmbit del nucli de Mont-ras	40
Article 41.	Àmbit de l'àrea especialitzada d'ús residencial de Mas Mortera	40
CAPÍTOL 16. Àmbits del municipi de Sant Feliu de Guíxols		40
Article 42.	Àmbit del nucli de Sant Feliu de Guíxols	40
CAPÍTOL 17. Àmbits del municipi de Santa Cristina d'Aro		41
Article 43.	Àmbit del nucli de Santa Cristina d'Aro	41
Article 44.	Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial Bell-lloc	43
Article 45.	Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial del Club de golf Costa Brava	43
Article 46.	Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús industrial o logístic del Molí d'en Reixac - Bernades i Molí d'en Tarrés	43
TÍTOL IV. DETERMINACIONS, DIRECTRIUS I RECOMANACIONS PER ALS MUNICIPIS DE LA SELVA		44
CAPÍTOL 18. Àmbits del municipi de Tossa de Mar.....		44
Article 47.	Àmbits del nucli de Tossa de Mar	44
Article 48.	Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial de Mar Tossa - Porto Pi - Llorell	44
Article 49.	Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial de Pola Giverola	45
CAPÍTOL 19. Àmbits del municipi de Lloret de Mar		45
Article 50.	Àmbits del Nucli de Lloret de Mar i àrees especialitzades adjacents	45
Article 51.	Àmbits de les àrees especialitzades de l'est	46
Article 52.	Àmbits de les àrees especialitzades del nord	46
CAPÍTOL 20. Àmbits del municipi de Blanes		47
Article 53.	Àmbit del nucli de Blanes	47
Article 54.	Àrea especialitzada d'ús residencial de Mas Palou	47
Article 55.	Àrea especialitzada d'ús residencial de Serrallarga	47
TÍTOL V. MODIFICACIONS DE PLANS DIRECTORS URBANÍSTICS VIGENTS		49
CAPÍTOL 21. Modificació del Pla director urbanístic del sistema Costaner (PDUSC)		49
Article 56.	Modificació dels plans directors urbanístics vigents en l'àmbit d'actuació.	49
TÍTOL VI. NORMATIVA INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DELS SÒLS EN EDIFICACIÓ AÏLLADA		52
CAPÍTOL 22. Naturalesa i abast de la normativa d'integració paisatgística		52
Article 57.	Definició i objectius	52
Article 58.	Principis de l'actuació urbanística	52
Article 59.	Àmbit territorial	52
Article 60.	Interpretació	53
Article 61.	Naturalesa i abast	53
Article 62.	Definició, objectius i principis de la integració paisatgística	54
Article 63.	Criteris de valoració del paisatge per als futurs plans i projectes	54
Article 64.	Criteris generals de la integració paisatgística dels ambients edificats (capítol 23) i dels sòls no ordenats i ordenats (capítol 24)	55
Article 65.	Comissió mixta de seguiment	56
CAPÍTOL 23. Disposicions per als ambients edificats.....		57
Secció 1. Determinacions		57



TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1. Naturalesa i abast

Article 1. Definició i objectius

- El Pla director urbanístic de revisió del sòls no sostenibles del litoral gironí, en endavant, el PDU, té per objectiu general l'avaluació d'aspectes bàsics de desenvolupament sostenible dels sòls d'extensió urbana previstos pels planejaments municipals no adaptats al Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, en endavant, el PTPCG, per tal d'adaptar-los als principis i directrius de sostenibilitat establerts per la legislació i el planejament vigents i l'adaptació paisatgística de l'ordenació i l'edificació dels sòls que es desenvolupen en edificació aïllada, en tots els municipis, tant amb planejament general no adaptat com adaptat al PTPCG.
- Aquest objectiu general es concreta en 5 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 continuïtat, 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.

Article 2. Àmbit territorial

- L'àmbit territorial del PDU pel que fa a l'avaluació d'aspectes bàsics de desenvolupament sostenible està integrat pels 17 municipis del litoral gironí amb planejament municipal no adaptat al PTPCG; i pel que fa a l'adaptació paisatgística, de l'ordenació i l'edificació dels sòls que es desenvolupen en edificació preferentment aïllada, està integrat per a la totalitat dels 22 municipis del litoral.
- D'acord amb la definició del punt anterior, l'àmbit està integrat pels municipis que s'anomenen a continuació, en ordre per comarca, de nord a sud (els municipis amb subratllat són els amb planejament adaptat al PTPCG):
 - Alt Empordà: Portbou, Colera, Llança, el Port de la Selva, Cadaqués, Roses, Castelló d'Empúries, Sant Pere Pescador i l'Escala
 - Baix Empordà: Torroella de Montgrí, Pals, Begur, Palafrugell, Mont-ras, Palamós, Sant Feliu de Guíxols, Calonge i Sant Antoni, Castell-Platja d'Aro i Santa Cristina d'Aro.
 - la Selva: Tossa de Mar, Lloret de Mar i Blanes.
- En les 17 municipis del litoral gironí amb planejament municipal no adaptat al PTPCG es revisa, concretament, la sostenibilitat dels sòls d'extensió urbana que no han iniciat la transformació urbanística i també aquells en que aquesta transformació es va iniciar però no es va arribar a consolidar.
- Els sòls d'extensió urbana definits en l'apartat anterior, a efectes d'aquest PDU es concreten en els sòls que el planejament ha previst pel creixement, que es situen com extensions dels nuclis existents i que es troben en situació bàsica de sòl rural. Estan conformats pels sectors de sòl urbanitzable,

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 8 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

delimitat i no delimitat, sectors en sòl urbà, àmbits de gestió en sòl urbà i aquells sòls urbans en els que no hi ha definit un àmbit d'actuació urbanística però que, objectivament, no tenen els requisits legals corresponents a aquest règim de sòl.

5. Els sòls d'extensió que es revisen es localitzen gràficament en les fitxes informatives detallades per a cada sector, polígon i àmbit de sòl urbà que incorporen les memòries d'ordenació específiques de cadascun dels municipis inclosos en l'àmbit d'actuació.

6. Aquesta Normativa és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del PDU.

Article 3. Marc legal

1. El present PDU es formula a l'empara dels articles 56.1.a), 56.1.b) i 56.1.c), del text refós de la llei d'urbanisme (en endavant TRLU) i de l'article 63 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU), i de conformitat amb la resta de legislació que li és d'aplicació.

2. De conformitat amb allò establert a l'article 13 del TRLU, el present PDU, en tant que instrument urbanístic, s'ha formulat en coherència amb les determinacions del Pla Territorial General de Catalunya, aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, i del PTPCG, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 14 de setembre de 2010, i publicat en el DOGC núm. 5735, de 15 d'octubre de 2010.

3. El present PDU i les determinacions que fa s'han elaborat d'acord amb la planificació territorial i la legislació sectorial vigent.

Article 4. Principis de l'actuació urbanística

1. El present PDU constitueix una figura de planejament urbanístic general amb l'abast que li atorga l'article 56 del TRLU.

2. El present PDU i les determinacions que fa s'han elaborat en el marc del desenvolupament sostenible, d'acord amb l'ordenació territorial i buscant una utilització racional del territori i del medi ambient que conjumini les necessitats del territori amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, històrics i culturals. També s'ha tingut en compte l'anàlisi de la realitat i els planejaments vigents amb l'objectiu de donar resposta a les necessitats reals del territori i adaptar el resultat als condicionants actuals.

Article 5. Obligatorietat

1. Les administracions públiques, les entitats que en depenen i els particulars estan obligats a complir les determinacions i les disposicions que estableix el present PDU.

2. La regulació continguda en el present PDU, constitueix un conjunt de recomanacions, directrius i determinacions d'obligat compliment per part del planejament urbanístic, així com pels instruments de gestió i edificació que el desenvolupin en l'àmbit territorial que abasta.

Article 6. Competències i seguiment

1. D'acord amb els articles 157 bis i 76.1 del TRLU, en relació amb la resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat de data 8 d'agost de 2015, el present PDU ha estat formulat per la Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori actualment Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori.

2. El seguiment del present PDU correspon a Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori del Departament de Territori i Sostenibilitat amb la col·laboració dels ajuntaments anomenats a l'article 2 d'aquestes normes.

3. S'ha de constituir una comissió mixta de seguiment ambiental abans de l'inici dels instruments de desenvolupament i execució previstos pel PDU, amb la finalitat de vetllar pel compliment del seguiment ambiental i per a l'aplicació de les mesures establertes en el Pla així com per a la proposta de noves mesures, si escau, en cas que es detecti que no s'assoleixen els objectius previstos.

4. La comissió mixta de seguiment ambiental estarà integrada, inicialment, com a mínim per:

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 9 de 85		SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

- a. Òrgan promotor del document urbanístic: Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori
 - b. Òrgan ambiental: Secretaria medi ambient i sostenibilitat.
 - c. Administració actuant en el desenvolupament del PDU: municipis inclosos en l'àmbit de l'actuació.
5. La comissió mixta de seguiment ambiental tindrà les funcions següents:
- a. Fer el seguiment de les adaptacions dels instruments de planejament general municipal al PDU.
 - b. Fer el seguiment del desenvolupament dels sòls d'extensió revisats.
 - c. Detectar noves dinàmiques o disfuncions del planejament que puguin precisar la modificació o bé la revisió del PDU.

Article 7. Vigència i revisió

1. El present PDU entra en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de la Normativa al DOGC, en virtut del que preveu la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i l'article 103.3 del TRLU. Així mateix, el present PDU en mantindrà la vigència de manera indefinida, sens perjudici de les adaptacions del planejament general dels municipis pel que fa a les normes que aquell estableix.

2. No obstant això, s'ha de revisar el present PDU si es constata que la regulació urbanística proposada no és eficaç en la consecució dels objectius d'aquest, o quan s'adoptin nous criteris urbanístics, territorials o sectorials de caràcter general, mitjançant la publicació de nous instruments de planificació de rang superior al del PDU.

Article 8. Modificacions i adaptacions

1. Amb l'objectiu d'adequar les determinacions del present PDU a circumstàncies no previstes que es detectin en el seguiment o en l'execució, aquest es pot modificar, d'acord amb el procediment i particularitats establertes als articles 76.1, 83.1 i 96 a) i d) del TRLU, recentment modificat per la Llei 5/2020 de 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre instal·lacions que incideixin en el medi ambient.

2. El projecte de modificació del present PDU que es redacti ha de tenir les determinacions i el grau de precisió propi d'un pla director urbanístic i, a la Memòria, s'ha de justificar la incidència de les noves determinacions en l'ordenació general establerta pel present PDU, l'adaptació als criteris i objectius d'aquest, i els efectes sobre el planejament urbanístic i sectorial.

3. És competent per a la formulació de la modificació del present PDU l'entitat o l'organisme que determini la Comissió de Territori de Catalunya d'acord amb el que estableix l'article 76.1 del TRLU, modificat per la Llei 5/2020, de 29 d'abril.

Article 9. Contingut documental

1. El present PDU, de conformitat amb el que estableix l'article 56.2 del TRLU, conté la documentació següent:

- I. Document compresiu
- II. Memòria de la informació
- III. Memòria de l'ordenació
- IV. Normativa urbanística
- V. Documentació gràfica

Plànols d'informació

- I.01 Marc territorial
- I.02 Ortofotomapa
- I.03 Pendants
- I.04 PEIN i xarxa Natura 2000

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 10 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



AJUNTAMENT DE LLORET DE MAR
Original Comprova l'autenticitat del document a la web de tràmits de l'Ajuntament de Lloret de Mar
(https://tramits.lloret.org/OAC/ValidarDocLloret.jsp?idioma=ca). Utilitza el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

- I.05 Pla territorial parcial de les Comarques Gironines
- I.06 Municipis amb planejament general urbanístic no adaptat al Pla territorial parcial de les Comarques gironines
- I.07 Municipis objecte d'actuació
- Plànols d'ordenació**
- O.01 Actuacions proposades
- VI. Documentació ambiental**
 - a. Estudi ambiental estratègic
 - b. Document resum
- VII. Bases tècniques i econòmiques**
- VIII. Participació institucional i pública en la redacció del Pla**
- IX. Annexos**
 - I. Fons cartogràfiques i bibliogràfiques**
 - II. Marc normatiu vigent. Planejament territorial i urbanístic**
 - III. Anàlisi demogràfica, econòmica i social dels municipis del litoral gironí**
 - IV. Anàlisi comparativa de les projeccions demogràfiques de l'Institut d'Estadística de Catalunya amb base 2013 i 2018 respecte de l'escenari adoptat pel PTPCG**
 - V. Estudis de l'Observatori del territori**
 - 1. Sectors i potencial de planejament
 - 2. Indicadors territorials
 - 3. Anàlisi de les dades del Cadastre en sòl urbà. Parcel·les residencials no edificades en sòl urbà consolidat.
 - 4. Anàlisi de les dades del Cadastre en sòl urbà. Parcel·les residencials no edificades en sòl urbà consolidat amb tipologies no tradicionals. Suspensió de tramitacions llicències de gener de 2019.
 - VI. Estudi per a la identificació de riscos geològics**
 - VII. Certificats urbanístics municipals**
 - VIII. Principals valors del paisatge de Cadaqués (Observatori del paisatge)**

Article 10. Interpretació

1. Les disposicions del present PDU s'interpreten atenent al propi contingut i a les determinacions expressades a la memòria, de conformitat amb els objectius definits a l'article 1 d'aquestes Normes urbanístiques, que també s'expliquen i es desenvolupen a la Memòria del present PDU.
2. En cas de dubte o de contradicció en la interpretació del document prevalen les disposicions expressades de manera més precisa en les normes, a la llum dels objectius del present PDU o, amb caràcter general, d'aquelles disposicions que millor garanteixin l'adequada regulació amb els objectius pretesos. En tot cas, es tindran en compte els següents criteris:
 - a. Les Normes urbanístiques prevalen sobre els restants documents del present PDU.
 - b. La interpretació d'aquestes Normes urbanístiques s'ha de fer d'acord amb els continguts de la Memòria
 - c. Els dubtes d'interpretació del planejament urbanístic, per imprecisions de la cartografia o per contradiccions entre documents d'igual rang, es resolen d'acord amb el que estableix l'article 10 del TRLU.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 11 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



3. El contingut de la Memòria i de les fitxes que s'hi incorporen té caràcter descriptiu i justificatiu de les normes.

CAPÍTOL 2. Criteris de revisió i actuacions proposades

Article 11. Criteris de revisió

1. Per tal d'aconseguir l'objectiu definit en l'article 1 d'aquestes Normes, avaluar aspectes bàsics de desenvolupament sostenible dels sòls d'extensió urbana previstos pels planejaments municipals aprovats amb anterioritat al PTPCG, per tal d'adaptar-los als principis i directrius de sostenibilitat establerts per la legislació i el planejament, el present PDU revisa els àmbits previstos pel planejament per a l'extensió urbana d'acord amb els criteris de desenvolupament sostenible que provenen de la legislació vigent i per les determinacions concretes d'aquesta, i s'estructuren en les cinc categories següents:

- Territorials: estratègia de desenvolupament dels nuclis i àrees urbanes i estratègia de desenvolupament de les àrees especialitzades.
- Urbanístics: continuïtat, compacitat i complexitat, i pendent.
- Ambientals: Sistema d'espais naturals protegits de Catalunya, biodiversitat / Afectacions ambientals documentació ambiental del PDU: Pendent funcional, Afectació al PEIN, Expansió urbana, Barrera ecològica, Afectació litoral, Vulnerabilitat a un megaincendi.
- Sectorials: riscos naturals i tecnològics, protecció de costes.
- Paisatgístics: preservació i valorització del paisatge i visibilitat.

Article 12. Actuacions proposades

1. En base a l'aplicació dels criteris definits en el capítol anterior, el present PDU estableix per als àmbits d'extensió urbana que s'assenyalen a continuació, en sòl urbà i urbanitzable, les actuacions següents:

- Extinció
- Modificació

2. L'actuació d'extinció s'assenyala en aquells sòls d'extensió previstos pel planejament urbanístic que comporten una contradicció amb els criteris de desenvolupament sostenible aplicats pel del present PDU per a esdevenir un assentament urbà, i quan les afectacions dels criteris (o un criteri) comporten la impossibilitat legal del seu desenvolupament.

Consegüentment l'àmbit s'ha d'incloure com a espai obert del pla territorial amb la categoria corresponent. Per aquests sòls d'extensió es proposa la qualificació urbanística més coherent amb l'entorn i les característiques dels sòls dins el règim urbanístic del sòl no urbanitzable. També s'inclouen en aquesta actuació els sectors que varen ser desclassificats pel Pla director urbanístic del sistema costaner (I i II, publicats l'any 2005 i 2006 respectivament) en endavant, PDUSC, i pels quals no s'ha fet encara l'adaptació del planejament municipal. Aquests sòls estan enumerats en els quadres següents:



Quadre 1: Sòls d'extensió que passen al règim del sòl no urbanitzable i s'hi proposa una qualificació de sòl no urbanitzable. Alt Empordà

Comarca	Municipi	Fitxa núm.	Àmbit
Alt Empordà	Llançà	17092-02	SUP.7 Zona Industrial Madres
		17092-03	SUP.8 Estanys
		17092-04	SUP.10 Grifeu-Cap Ras
	El Port de la Selva	17140-01	S.U.D.3 Carretera de Cadaqués 2
		17140-06	S.U.D.11 El Forn
		17140-07	S.U.D.6 Perabeua 2
		17140-09	S.U.D.13 Port de la Vall 2
		17140-10	P.A.23 Port de la Vall 1
	Cadaqués	17032-01	PP 1 El Llané
		17032-03	PP 7** Quatre camins nord
		17032-04	PP 8 Quatre camins sud
		17032-05	PP 9 Port-lligat Subsector 2
		17032-06	PE 15 Embarcador de Port Lligat
		17032-11	PP 14 Caials 4
		17032-12	PERI 26 Caials 2
		17032-13	UA 29 Puig de Sa Guineu
		17032-14	Polígon 2 del PMU 33 Sa Guarda 2
		17032-15	SRL-1 Illa de Port-lligat
		17032-16	SRL-1 Illa de S'Arenella
	Roses	17152-01	SUD 3
		17152-02	SUD 4
		17152-03	SUD 5
		17152-05	SUND 1
		17152-06	SUND 2
		17152-07	SUND 3
		17152-10	SUD 7
		17152-11	SUD 9
		17152-12	SUD 6
	Sant Pere Pescador	17178-02	S.U.S.-7 Bon Relax Est
	L'Escala	17062-02	S.U.P. VI Puig Sec -Termes
		17062-03	S.U.N.P. III Dunes - Puig - Termes
		17062-05	S.U.N.P. V Avgda. Montgó - Port del Rei
		17062-06	UA-104 B Sant Martí d'Empúries

Quadre 2: Sòls d'extensió que passen al règim del sòl no urbanitzable i s'hi proposa una qualificació de sòl no urbanitzable. Baix Empordà

Comarca	Municipi	Fitxa núm.	Àmbit
Baix Empordà	Torroella de Montgrí	17199-05	ASU.3 Els Camps del Mas Marquès
		17199-06	ASU.4 Mas d'en Busquets
	Pals	17124-02	UUNP 3 Puig Colomí
		17124-03	SUP 3 Ampliació del Figuerar
		17124-04	SUP 4 Ampliació Mas Tomasí
		17124-06	UUNP 4 Can Pou de les Garites
		17124-07	SUND 5 Paratge Rodors 1
		17124-11	SUND 6 Paratge Rodors 2
		17124-12	SUP 8 Paratge Rodors 3
		17124-13	UUNP 8 Puig Padrós
		17124-14	SUP 6-10 Interpals
		17124-15	UUNP 9 Ampliació Pineda de Pals
	Begur	17013-02	S-8 Sa Riera
		17013-03	S-27.a Marge esquerra de La Coma
		17013-04	S-27.b Marge dret de La Coma
		17013-07	S-25 L'Arbreda
		17013-08	S-24 Residencial Begur-4
		17013-10	S-5 Vancells
		17013-12	S-22 Pla dels Bords
		17013-13	S-23 Finca de la Rita
		17013-14	P-70 Rec de Formells 1
		17013-15	P-71 Es Castellet de baix 1
		17013-16	S-10 Rec de Sa Tuna
		17013-17	Aiguafreda (P-14, P-14.2 i P-14.4)
	Mont-ras	17110-02	SAU 7 Sector 7 Sub B
		17110-03	UA-8 Mas Mortera
	Sant Feliu de Guíxols	17160-02	SUD-10 Enamorats
	Santa Cristina d'Aro	17181-09	SUD-17 Activitats Turístiques
		17181-10	SUND-18 Els Àrids



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

Quadre 3: Sòls d'extensió que passen al règim del sòl no urbanitzable i s'hi proposa una qualificació de sòl no urbanitzable. Selva

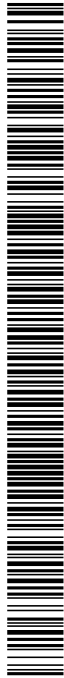
Comarca	Municipi	Fitxa núm.	Àmbit
Selva	Tossa de Mar	17202-01	PPU Can Truges
		17202-03	PPU Cala Morisca
		17202-05	PMU Pola Giverola
	Lloret de Mar	17095-01	PPU10 Riera Passapera-L'Àngel
		17095-03	PPU9 Costa Marcona
		17095-04	PMU3 Serra Brava nord
		17095-05	PMU4 La Font de Sant Llorenç
		17095-07	SUND 1 Monturiol
		17095-08	SUND 2 Lloret verd
		17095-09	PPU8** Cala Banys
	Blanes	17023-03	A-5 Mas Cremat - Ctra. Costa Brava
		17023-04	A-2 Mas Palou
		17023-05	SRL Serrallarga

Quadre 4: Sectors que els PDUSC I i el PDUSC II van desclassificar i pels què es proposa una qualificació de sòl no urbanitzable.

Comarca	Municipi	Fitxa núm.	Àmbit
Alt Empordà	Llançà Cadaqués		SUP.9* Canyelles
			1sunp* Pins del Rector
			2sunp* Riera de Sant Vicenç
			3sunp* Rierassa
			5sunp* Barral
			PP 3* Els Arrels 1
	Sant Pere Pescador		S.U.S.(C)-10* Les Dunes
			S.U.S.(C)-11* Las Palmeras
			S.U.S.(C)-12* La Gaviota
			S.U.S.(C)-9* La Ballena Alegre
	L'Escala		S.U.N.P. IV* Campings Montgó

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

Per tal de ser coherents amb els principis del desenvolupament urbanístic sostenible es considera que s'han de reduir i/o de modificar alguns paràmetres urbanístics. Aquests sòls estan enumerats en els quadres següents:



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

Quadre 5: Àmbits pels que es proposa una modificació de l'àmbit, reducció i/o canvi de paràmetres.
Alt Empordà

Comarca	Municipi	Fitxa núm.	Àmbit
Alt Empordà	Portbou	17138-01	SAU 15 Eixample Sud
		17138-02	SAU 16 Coma Morisca
		17138-03	SAU 17 Mas Germen
	Colera	17054-01	11 SECTOR I Marge dreta de la riera de Molinàs
	Llançà	17092-01	SUP.6 Mas d'en Gifre
		17092-05	P.E.1 Perpinyà
		17092-06	P.E.2 Roses
		17092-07	P.E.4 Palandriu
	El Port de la Selva	17140-02	S.U.D.4 La Sorra 1
		17140-03	S.U.D.14 Industrial Els Horts 1
		17140-04	S.U.D.2 Euromar
		17140-05	S.U.D.10 Sant Pere
		17140-08	S.U.D.7 Rec de Canet 2
		17140-11	P.A.31 Cap de Bol 5
	Cadaqués	17032-02	PP 6 Sa guarda
		17032-07	4 SUND Camping (residencial)
		17032-08	PP 11 Turó d'es calders
		17032-09	PP 12 S'Oliguera 2
		17032-10	PP 13 Racó d'es calders
	Roses	17152-04	SUD 8
		17152-08	PPU 2
		17152-09	PMU 1
	Sant Pere Pescador	17178-01	S.U.S.-3 Joncars
	L'Escala	17062-01	S.U.P. IV Recs - Dunes - Puig (els Masos)
		17062-04	S.U.N.P. I Hotel Horts Puig - Sureda

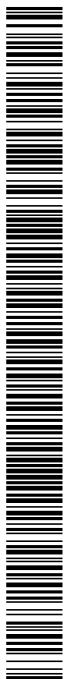


Quadre 6: Àmbits pels que es proposa una modificació de l'àmbit, reducció i/o canvi de paràmetres. Baix Empordà i Selva

Comarca	Municipi	Fitxa núm.	Àmbit
Baix Empordà	Torroella de Montgrí	17199-01	ASU.1 Mas Déu
		17199-02	ASU.6 Camps de Can Bataller
		17199-03	ASU.7 Zona industrial
		17199-04	ASU.2 Casanova
	Pals	17124-01	SUP 2 Camp Falgarona
		17124-05	Nou de Mas Tomasí
		17124-08	SUD 5-7A Rodors - Roca blanca 1
		17124-09	SUD 5-7B Rodors - Roca blanca 2
		17124-10	SUD 5-7C Rodors - Roca blanca 3
	Begur	17013-01	S-6.b Es Torradors (B)
		17013-05	S-26 Bosc major / Es Valls
		17013-06	SRL Mas Gispert
		17013-09	S-17 Font de la Salut
		17013-11	S-5.b Vancells-2
		17013-18	S-21 Montcal-2
	Mont-ras	17110-01	SAU 2 Sector 2
	Sant Feliu de Guíxols	17160-01	SUD-02 2a-2b Mas Cabanyes Nord
	Santa Cristina d'Aro	17181-01	SUD-1 Sector Ridaura
		17181-02	SUD-5 Sector Estació
		17181-03	SUD-6 Sector Camí Vell
		17181-04	SUD-7 Equipaments Teulera
		17181-05	SUD-8 Sector Mas Pla A
		17181-06	SUD-12 Sector Bell-lloc III
		17181-07	SUD-13 Riera dels Molinets
		17181-08	SUD-15 Sector Molí d'en Reixach-Bernades
La Selva	Tossa de Mar	17202-02	PPD Can Coure
		17202-04	PMU Martossa-Porto PI II
	Lloret de Mar	17095-02	PPU7 Dinamització econòmica
		17095-06	PPU5 Mont Lloret
	Blanes	17023-01	B Playa s'Abanell
		17023-02	B-1 Vall de Burg

4. Les actuacions d'integració paisatgística afecten els sòls ja ordenats i els sòls pendents d'ordenació amb edificació aïllada dels 22 municipis de l'àmbit territorial del PDU. Les regulacions de la normativa d'integració paisatgística van dirigides a diferents àmbits d'aplicació, segons l'escala amb què es desenvolupen les Directrius de paisatge.
- a. Disposicions per als ambients edificats, que es regulen en la secció segona del capítol 2 d'aquesta normativa i que, amb caràcter general, són directrius per a l'adaptació del planejament general a la normativa.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 17 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



- b. Disposicions per als sòls no ordenats i sòls ordenats, la naturalesa dels quals, als efectes d'aquesta normativa s'especifica a l'article 23, els quals es regulen en les seccions segona i tercera del capítol 3 respectivament i, amb caràcter general, tenen el caràcter de directrius per a l'adaptació del planejament general a la normativa, si bé es consideren com a determinacions d'aplicació directa mentre no s'efectuï aquesta adaptació.

CAPÍTOL 3. Desenvolupament i execució del PDU

Article 13. Desenvolupament del PDU

1. 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, i són les següents:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.

2. 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.

Article 14. Determinacions d'aplicació directa

1. El PDU fixa determinacions d'execució directa a aplicar a un àmbit, les quals inclouen el canvi de règim de sòl, sense necessitat de revisió o modificació prèvia del planejament general vigent.
2. El canvi de règim de sòl es determina segons els aspectes següents:
 - a. Els àmbits que passen a integrar el règim de sòl no urbanitzable queden vinculats al sistema d'espais oberts del planejament territorial, la categoria dels quals es determina cas a cas en base a l'entorn. En els sectors extingits pel PDUSC la categoria de l'espai obert també es determina segons els criteris de proximitat amb les existents en l'entorn. Els àmbits afectats per aquesta determinació es detallen en els capítols següents d'aquestes normes, es justifiquen en la memòria específica per municipis i queden llistats en el quadre 1 de l'article 12.2.
 - b. Els àmbits que passen a integrar el règim de sòl no urbanitzable, inclosos morfològicament a l'àmbit del PDUSC, queden vinculats al sistema costaner, la categoria dels quals es determina cas a cas en base a l'entorn.
 - c. Per a tots aquests àmbits, deixen de ser d'aplicació els articles normatius del respectiu planejament general municipal que els regulaven abans de l'aplicació de la determinació.
 - d. Els sòls que en aplicació d'aquestes normes passen a integrar la categoria d'espai obert de protecció preventiva dins el règim de sòl no urbanitzable, podran esdevenir sòls d'extensió urbana, en les revisions del planejament municipal, sempre que quedi justificada en base a l'estratègia de creixement del planejament territorial vigent en el moment en que es plantegi i el compliment de la resta de criteris de sostenibilitat.
 - e. S'exceptuen del punt anterior aquells àmbits que per contradicció amb els criteris del present PDU, en queda impossibilitat el desenvolupament o bé passin a integrar la categoria d'espai obert de protecció especial.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 18 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		

3. Les edificacions preexistents en aquests sòls podran de ser regulades en els planejaments municipals segons correspongui.

Article 15. Directrius per al planejament general

1. El present PDU estableix directrius d'obligat compliment que, per fer-les executives, s'han d'incorporar en l'adaptació del planejament urbanístic general dels municipis inclosos en l'àmbit. El planejament municipal s'hi ha d'adaptar obligatòriament per qualsevol de les maneres que disposa la legislació urbanística.

2. Són directrius pel planejament municipal la qualificació proposada pels sòls d'extensió pels que es disposa l'actuació d'extinció, i pels que el present PDU determina la classificació de règim del sòl no urbanitzable. Aquesta qualificació que es proposa d'acord amb la vigent a l'entorn es podrà assumir o bé modificar justificadament en el moment de l'adaptació. Els sòls d'extensió afectats per aquesta directriu es llisten en el quadre 1 de l'article 12.2.

3. També són directrius per al planejament municipal la qualificació proposada per cadascun dels sectors extingits pel PDUSC I i II, publicats l'any 2005 i 2006 respectivament, pendents d'adaptació del planejament urbanístic general municipal. Aquesta qualificació que es proposa d'acord amb la vigent a l'entorn es podrà assumir o bé modificar justificadament en el moment de l'adaptació. Els sòls d'extensió afectats per aquesta directriu es llisten en el quadre 2 de l'article 12.2.

4. Les qualificacions en sòl no urbanitzable establertes per aquestes normes emanen directament del cos normatiu del planejament general del municipi on se situï l'àmbit, i queden regulades per aquell.

5. En els sòls d'extensió pels quals el present PDU proposa directrius en actuacions de modificació a concretar pel planejament urbanístic general municipal poden implicar segons el cas:

- 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

6. Les directrius de canvi d'ús, de densitat, d'edificabilitat i/o de tipologia d'edificació que afecten àmbits i/o sectors d'extensió urbana de teixits residencials de baixa densitat, es poden reconsiderar en el marc d'adaptació a aquest PDU quan es revisen aquests paràmetres de forma general en la totalitat de l'àmbit residencial de baixa densitat i s'aconsegueix la complexitat requerida per mitjà d'una redistribució general en aquest teixit.

7. L'abast de les directrius a introduir en el planejament urbanístic municipal es detalla per a cada sector, polígon i àmbit en els següents títols d'aquestes normes i es justifiquen en l'apartat de memòria específica de cadascun dels sòls d'extensió. El document que en faci l'adaptació les ha d'estudiar en major detall a l'escala que li és pròpia i, si s'escau, n'adaptarà els requeriments. Els sòls d'extensió afectats per aquesta directriu es llisten en els quadre 3 i 4 de l'article 12.3.

8. També són directrius pel planejament municipal la incorporació en les condicions de desenvolupament dels sectors, polígons i àmbits dels estudis següents:

- Estudi geològic de detall que avalui el risc i en determini les mesures de protecció necessàries, quan així ho ha determinat l'Estudi per a la identificació de riscos geològics annexat a aquest PDU, i així ho estableix la regulació concreta en cadascun dels sectors, polígons i àmbits pels que aquestes normes proposen una actuació de modificació i, pels que no es proposa cap altre actuació, d'acord amb el quadre 5 de l'article 18.1.
- Estudi d'inundabilitat quan així ho ha determinat l'òrgan competent, i així ho estableix la regulació concreta en cadascun dels sectors, polígons i àmbits pels quals aquestes normes proposen una actuació de modificació i, pels quals no es proposa cap altre actuació, d'acord amb el quadre 6 de l'article 18.2.

9. El planejament derivat que desenvolupi els àmbits relacionats en el punt anterior queda sotmès a la prèvia adaptació del planejament urbanístic general a les directrius en d'aquestes normes.



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

10. Són també directrius per al planejament general les disposicions de la secció segona del capítol 23, relatives als ambients edificats, i les disposicions de les seccions segona i tercera del capítol 24, relatives als sòls no ordenats i als sòls ordenats, respectivament, en els termes que estableix l'article 67 d'aquestes normes.

Article 16. Recomanacions per al planejament general o derivat

1. El present PDU fa diverses recomanacions que considera adients per a un desenvolupament ordenat i sostenible del territori però que entén sotmeses a les valoracions d'oportunitat o conveniència que l'administració competent pugui fer en el moment de l'actuació, amb el benentès que cal, quan s'escaigui, justificar en el projecte tècnic corresponent els motius pels quals no se segueixen les recomanacions del present PDU.

Article 17. Desenvolupament i escala de treball

1. Aquest document s'ha elaborat amb la informació i l'escala de treball disponible en el moment de redacció, les quals són diferents segons els criteris definits i la legislació d'aplicació.
2. Els sòls d'extensió inclosos en l'àmbit del present PDU tant si se'ls determina actuacions com si no se'ls en determina cap actuació, no queden exempts, en el desenvolupament, de la justificació i compliment de la legislació d'aplicació territorial, urbanística, sectorial i paisatgística segons l'escala de treball del document de desenvolupament. Igualment, no queden exempts del tràmit d'avaluació ambiental estratègica que correspongui en cada cas.
3. Les mesures ambientals recollides a l'apartat 7 "Mesures previstes de prevenció i mitigació d'impactes" de l'Estudi ambiental estratègic, referides als sòls d'extensió als que no s'ha previst l'estratègia d'extinció, són directrius que cal desenvolupar-les en els instruments de planejament municipal.
4. Qualsevol actuació prevista en desenvolupament del present PDU complirà amb la normativa sectorial vigent en matèria de carreteres, costes, ferrocarril, aigües, usos industrials, usos comercials, usos turístics, residus, riscos, prevenció i control ambiental de les activitats, contaminació acústica i lumínica i qualsevol altra normativa que sigui d'aplicació.

Pel que fa a la normativa sectorial en matèria de costes la Disposició adicional cinquena d'aquesta normativa específica els aspectes a tenir en compte.

Article 18. Desenvolupament dels sectors sense actuació amb afectacions sectorials

1. Riscos geològics

Aquest document ha revisat però no ha determinat cap actuació a un seguit de sectors que d'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, de data 26 de setembre i 17 d'octubre de 2019, poden tenir afectacions per riscos geològics que poden condicionar el planejament. En el desenvolupament posterior d'aquests sectors caldrà incloure un estudi geològic de detall que avaluï el risc i en determini les mesures de protecció necessàries. Els sectors són:

COMARCA	ÀMBIT	MUNICIPI	CODI AJUNTAMENT
Alt Empordà	Mar Amunt	Llançà	P.E.3 Superfener
		el Port de la Selva	P.A.24 Beleser
		Cadaqués	P.A.2 La Pineda
	Badia de Roses Nord	Roses	SUD 2



COMARCA	ÀMBIT	MUNICIPI	CODI AJUNTAMENT
Baix Empordà	Sistema urbà de Palafrugell	Begur	S-28 Pedrera de S'Antiga
			S-18 Oest de Begur
			S-4 Sud de Begur
	Sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols	Sant Feliu de Guíxols	SUD-03 Sant Pol Més Lluny
			SUD-01b Cubells
			SUD-04 Vinya Miomi
			SUD-09 a, b, c Bujonis Residencial/Mas Balmanyà Sud
			SUD-11 Mas Balmanyà Sud
			SUD-12 a-b Sant Amanç
	La Selva Marítima	Tossa de Mar	PMU Santa Maria de Llorell
			PMU Codolar-Roqueta
		Lloret de Mar	PMU2 S'Esquinze
			PPU2 Oest Puig d'en Pla
La Selva	La Selva Marítima	Blanes	A Cta. Malgrat - La Plantera 2

2. Riscos d'inundabilitat

Aquest document ha revisat però no ha determinat cap actuació a un seguit d'àmbits que d'acord amb l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 30 de maig de 2019, i amb l'informe de 30 de juny de 2020, es situen en zona d'influència de lleres públiques. En el desenvolupament posterior d'aquests sectors caldrà incloure un estudi d'inundabilitat de detall que avalui el risc i en determini les mesures de protecció necessàries. Els sectors són:

COMARCA	ÀMBIT	MUNICIPI	CODI AJUNTAMENT
Alt Empordà	Mar Amunt	Llançà	SUP.1 La Selva
			SUP.2 Gardissó
		el Port de la Selva	SUP.4 Comte Jofre
			S.U.D.12 El Molí
			S.U.D.15 Industrial Els Horts 2
	Badia de Roses Nord	Roses	SUD 2
	Badia de Roses Sud	San Pere Pescador	S.U.S.-2 Camp de Futbol Sud
			S.U.S.-4 Sud-oest
			S.U.S.-5 Parc d'Activitats. Carretera de Castelló
			S.U.S.-6 Bon Relax Sud
S.U.S.-8 Sector Camps de Futbol Central			
Baix Empordà	Baix Ter	Pals	UUNP 1 Mas Bergés
	Sistema urbà de Palafrugell	Begur	S-28 Pedrera de S'Antiga
		Mont-ras	SAU 3 Sector 3
			SAU 10 Sector 10
	Sistema urbà Sant Feliu de Guíxols	Sant Feliu de Guíxols	SUD-03 Sant Pol Més Lluny
		Santa Cristina d'Aro	SUD-10 Sector Equipaments Riera de Malvet
La Selva	La Selva Marítima	Blanes	A-1 Ctra. Costa Brava - Riera de Blanes
			A Cta. Malgrat - La Plantera 2
		Lloret de Mar	PPU11 Torrent del Mal Compàs



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

3. Protecció de costes

Aquest document ha revisat però no ha determinat cap actuació a un seguit d'àmbits que d'acord amb els informes de la Direcció General de la Costa i del Mar, de 17 de febrer de 2020, i de la Direcció General de polítiques de muntanya i litoral, de 25 de febrer de 2020, i d'acord amb la informació disponible de les línies de domini i servitud de protecció del domini públic marítim-terrestre (en endavant, DPMT), es situen en la zona de servitud de protecció de DPMT. En el desenvolupament posterior d'aquests sectors per tant caldrà donar compliment a la legislació de costes d'acord amb les determinacions de la Disposició addicional cinquena d'aquesta normativa. Els sectors són:

AFECTACIÓ ZONA DE SERVITUD DE PROTECCIÓ DPMT			
COMARCA	ÀMBIT	MUNICIPI	CODI AJUNTAMENT
Alt Empordà	Mar Amunt	Llança	SRL Platja de la Farella
		el Port de la Selva	P.A. 25 Santa Isabel
		Cadaqués	P.A. 2 La Pineda
La Selva	La Selva Marítima	Tossa de Mar	PMU Codolar-Roqueta PMU Santa Maria de Llorell



TÍTOL II. DETERMINACIONS, DIRECTRIUS I RECOMANACIONS PER ALS MUNICIPIS DE L'ALT EMPORDÀ

CAPÍTOL 4. Àmbits del municipi de Portbou

Article 19. Àmbits del nucli del Portbou

1. 17138-01 Sector SAU 15 Eixample sud

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de reduir el sector SAU 15 Eixample sud i de desenvolupar en el moment en què es pugui tenir un projecte executiu del vial de connexió amb la platja de vies, per tal d'ajustar-se a l'estratègia assenyalada pel PTPCG. També cal modificar el model urbà, tot diversificant-lo i canviant-lo a ús hotel·ler o d'altres activitats.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

2. 17138-02 Sector SAU 16 Coma Morisca

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de reduir el sector SAU 16 Coma Morisca, de l'ordre del 80% del sòl romanent un cop aplicat el PDUSC, de manera que només quedin per desenvolupar les parts de l'àmbit en contigüitat amb el nucli urbà i amb pendent poc elevat, amb la finalitat d'acabar d'urbanitzar el camí existent d'accés des de la carretera i que dona continuïtat al carrer de Sant Jordi, necessari per millorar la connectivitat del nucli.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

3. 17138-03 Sector SAU 17 Mas Germen

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de reduir el sector SAU 17 Mas Germen, excloent els sòls amb pendent superior al 20%, sens perjudici de modificar aquest percentatge en el cas d'una oportunitat concreta d'activitat, amb una justificació acurada d'implantació en el terreny. Així mateix, caldrà valorar l'afectació per inundabilitat i, si cal, reduir l'àmbit del sector tot excloent els sòls afectats per inundabilitat de flux preferent i, també, per a la resta de sòls inundables estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint o bé l'àmbit de l'actuació o bé els aprofitaments en conseqüència. També cal fer un canvi d'ús, que exclogui el d'habitatge.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

CAPÍTOL 5. Àmbits del municipi de Colera

Article 20. Àmbit del nucli de Colera

1. 17054-01 Sector 1 - Marge dret de la riera de Molinàs

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de reduir els usos del Sector 1 Marge dret de la riera de Molinàs als hotelers o d'altres activitats, tot recomanant el manteniment de l'activitat de càmping existent o bé la transformació en un hotel de baixa densitat.

Aquest àmbit només es podrà desenvolupar previ informe favorable de l'ACA.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general urbanístic municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

Es recomana fer extensiu aquest canvi d'usos al sector de sòl urbà veí de l'Horta d'en Capella.



CAPÍTOL 6. Àmbits del municipi de Llançà

Article 21. Àmbits del nucli de Llançà

1. 17092-01 Sector SUP 6 Mas d'en Gifre

Es proposa la directriu que en el marc del planejament general municipal caldrà valorar l'afectació per inundabilitat i, si cal, reduir l'àmbit del sector SUP 6 Mas d'en Gifre tot exclouent els sòls afectats per inundabilitat de flux preferent i, també, per a la resta de sòls inundables estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint o bé l'àmbit de l'actuació o bé els aprofitaments en conseqüència.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general urbanístic municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

Es recomana corregir el concepte d'indústria-aparador i incorporar a l'estudi d'integració paisatgística elements d'integració de la façana a la carretera, ja que es el punt d'entrada al nucli urbà que, avui, es troba molt degradat.

2. 17092-02 Sector SUP 7 Zona industrial Madres

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUP 7 Zona industrial Madres i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable i en la categoria de sòl no urbanitzable costaner (clau UTR-C1) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona agrícola de secà (clau SAS), regulada a l'article 114 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Llançà.

3. 17092-03 Sector SUP 8 Estanyes

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUP 8 Estanyes i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable i en la categoria de sòl costaner especial (clau UTR-CE) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona rural (clau SR), regulada a l'article 116 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Llançà.

4. 17092- 04 Sector SUP 10 Grifeu-Cap Ras

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUP 10 Grifeu-Cap Ras i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable i en la categoria de sòl no urbanitzable costaner (clau UTR-C1) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona rural (clau SR), regulada a l'article 116 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Llançà.

5. 17092-05 Sector PE 1 Perpinyà

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de reestudiar la delimitació dels àmbits PE 1 Perpinyà i PE 2 Roses per tal de generar una franja ampla i contínua d'espai lliure d'edificació en el límit amb el municipi veí, a l'est del sector on els terrenys tenen més pendent, d'acord amb les Directius de paisatge.

El nou planejament municipal haurà d'incorporar les línies de domini públic marítim-terrestre i la servitud de protecció d'acord amb la legislació sectorial de costes, i de corregir, si s'escau, els aprofitaments previstos o bé l'àmbit de l'actuació per tal de garantir que en resulti un model que no distorsioni les volumetries resultants respecte les del seu entorn.

Aquesta nova delimitació, pot comportar el canvi de paràmetres urbanístics, i no ha de comportar, l'edificació de nous habitatges a l'est dels existents, per tal de garantir la franja esmentada.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 24 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



6. 17092-06 Sector PE 2 Roses

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de reestudiar la delimitació dels àmbits PE 1 Perpinyà i PE 2 Roses per tal de generar una franja ampla i contínua d'espai lliure d'edificació en el límit amb el municipi veí, a l'est del sector on els terrenys tenen més pendent, d'acord amb les Directius de paisatge.

El nou planejament municipal haurà d'incorporar les línies de domini públic marítim-terrestre i la servitud de protecció d'acord amb la legislació sectorial de costes, i de corregir, si s'escau, els aprofitaments previstos o bé l'àmbit de l'actuació per tal de garantir que en resulti un model que no distorsioni les volumetries resultants respecte les del seu entorn.

Aquesta nova delimitació, pot comportar el canvi de paràmetres urbanístics, i no ha de comportar, l'edificació de nous habitatges a l'est dels existents, per tal de garantir la franja esmentada.

7. 17092-07 Sector PE 4 Palandriu

Es proposa la directriu que en el marc del planejament municipal caldrà valorar l'afectació per inundabilitat i, si cal, reduir l'àmbit del sector PE 4 Palandriu tot excloent els sòls afectats per inundabilitat de flux preferent i, també, per a la resta de sòls inundables estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint o bé l'àmbit de l'actuació o bé els aprofitaments en conseqüència.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament urbanístic municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

8. Recomanacions al sector PE 3 Super Fener

Es recomana que en cas d'una modificació de l'ordenació vigent del sector s'agrupin les edificacions en els àmbits més propers als sòls ja edificats, evitar l'aparició de volums que distorsionin el conjunt i allunyar les noves edificacions del límit amb el sòl no urbanitzable; i per aconseguir una millor adaptació paisatgística, cal estudiar la possibilitat d'ordenar l'àmbit amb una tipologia de cases bifamiliars i deixar lliures d'edificacions les àrees amb més pendent.

9. Recomanacions al sectors SUD 1 La Selva, SUD 2 Gardissó i SUD 3 Les Esplanes

Es recomana modificar-ne els usos en el sentit de preveure-hi els d'activitat econòmica, de serveis, comercial o turístic, obligatoris, com a mínim, a les plantes baixes o en una part d'aquestes. En el cas de que el sector hagi de trobar-se sotmès a un procés de revisió o modificació local del planejament haurà d'adaptar-se a la recomanació del PDU.

10. Recomanacions a l'àmbit de sòl urbà de la Farella

En el cas de que el sector hagi de trobar-se sotmès a un procés de revisió o modificació local del planejament haurà d'adaptar-se a la recomanació del PDU.

Es recomana un canvi a usos turístics i la redacció d'un PMU per a l'ordenació de volums que garanteixi el manteniment de gran part de la massa arbrada i la valoració del manteniment dels dos habitatges patrimonials existents.

CAPÍTOL 7. Àmbits del municipi de El Port de la Selva

Article 22. Àmbits del nucli de El Port de la Selva

1. 17140-01 Sector SUD 3 Carretera de Cadaqués 2

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del polígon SUD 3 Carretera de Cadaqués 2 i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable i en la categoria de sòl costaner especial (clau UTR-CE) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona de rústic protegit (clau d3), regulada a l'article 126 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana del Port de la Selva.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 25 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

2. 17140-02 Sector SUD 4 la Sorra 1

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de reduir el sector SUD 4 la Sorra 1 en la part est en la mesura del possible per tal d'excloure les zones amb pendent superior al 20%, però mantenint aquelles parts de l'àmbit necessàries per poder articular la connexió viària de continuïtat dels vials existents al nord i al sud dels sectors veïns.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

La possible afectació per inundabilitat s'ha d'estudiar en el marc del planejament general urbanístic municipal.

Es recomana estudiar l'obligatorietat d'introduir altres usos que el residencial per tal de garantir un model d'implantació complex, allunyat de les àrees especialitzades residencials.

3. 17140-03 Sector SUD 14 Industrial els Horts 1

Es proposa la directriu que en el marc del planejament municipal caldrà valorar l'afectació per inundabilitat i, si cal, reduir l'àmbit del sector SUD 14 Industrial els Horts 1 tot exclouint els sòls afectats per inundabilitat de flux preferent i, també, per a la resta de sòls inundables estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint o bé l'àmbit de l'actuació o bé els aprofitaments en conseqüència.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

4. 17140-04 Sector SUD 2 Euomar

Es proposa la directriu per al planejament general urbanístic municipal de modificar els usos del sector SUD 2 Euomar limitant-los als d'activitat econòmica i dotacional.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

5. 17140-05 Sector SUD 10 - Sant Pere

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de reduir el sector SUD 10 Sant Pere exclouint els sòls en pendent superior al 20%.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

6. 17140-06 Sector SUD 11 - el Forn

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUD 11 el Forn i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable i en la categoria de sòl no urbanitzable costaner (clau UTR-C1) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de sòl rústic protegit (clau d3), regulada a l'article 148 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana del Port de la Selva.

7. 17140-07 Sector SUD 6 Perabeua 2

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUD 6 Perabeua 2 i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable i en la categoria de sòl no urbanitzable costaner (clau UTR-C1) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona de rústic protegit (clau d3), regulada a l'article 126 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana del Port de la Selva.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 26 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



8. 17140-08 Sector SUD 7 Rec de Canet 2

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de reduir el sector SUD 7 Rec de Canet 2 per raó del pendent, de l'ordre d'un 50%, així com de reduir els usos del sector a l'activitat econòmica i dotacional.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

9. S17140-09 Sector SUD-13 Port de la Vall 2

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector Sud 13 Port de la Vall 2 i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable i en la categoria de sòl no urbanitzable costaner (clau UTR-C1) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de sòl rústic protegit (clau d3), regulada a l'article 148 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana del Port de la Selva.

10. 17140-10 Sector PA-23 Port de la Vall 1

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del polígon PA-23 Port de la Vall 1 i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable i en la categoria de sòl no urbanitzable costaner (clau UTR-C1) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona de rústic protegit (clau d3), regulada a l'article 126 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana del Port de la Selva.

11. 17140-11 Polígon PA-31 Cap de Bol 5

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de garantir l'obertura del vial paral·lel a la carretera tot redefinint el polígon PA-31 Cap de Bol 5.

El desenvolupament del polígon queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

CAPÍTOL 8. Àmbits del municipi de Cadaqués

Article 23. Àmbits del nucli de Cadaqués

1. 17032-01 Sector PP 1 el Llané

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector PP 1 el Llané i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable, i en la categoria de sòl costaner especial (clau UTR-CE) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona rústica, clau 8, regulada als articles 7.201 a 7.206 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Cadaqués.

2. 17032-02 Sector PP 6 sa Guarda

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de reduir el sector PP 6 Sa Guarda tot excloent de l'àmbit, com a mínim, la part alta que el PTPCG inclou en el sistema territorial d'espais oberts, dins la categoria del sòl de protecció preventiva i reduir, també, l'àmbit en la zona amb més pendent, situada a tocar de l'àmbit del polígon d'actuació del PMU 33 sa Guarda 2 i que conforma la carena de continuació del Puig Ferral fins al carrer de Sa Guarda sense perjudici de poder mantenir el vial bàsic de connexió; en tot cas, caldrà garantir que l'actuació no trenca el perfil del nucli històric i no és visible des de cap punt del nucli de Cadaqués.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 27 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

Establir el sostre resultant a partir del manteniment del paràmetre d'edificabilitat aplicat sobre el nou sector reduït i disposar l'edificació a les cotes baixes del sector.

Alternativament es podria mantenir tot o part del sòl a reduir dins l'àmbit de l'actuació amb destí a espais lliures complementaris del sector sense que en resulti una major edificabilitat total.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

3. 17032-03 Sector PP 7 Quatre camins nord

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector PP 7 Quatre camins nord i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable i en la categoria de sòl no urbanitzable costaner (clau UTR-C1) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de qualificació de Zona rústica, clau 8, regulada als articles 7.201 a 7.206 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Cadaqués.

4. 17032-04 Sector PP 8 Quatre camins sud.

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector PP 8 Quatre Camins Sud i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable, i en la categoria de sòl no urbanitzable costaner (clau UTR-C1) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona rústica, clau 8, regulada a la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Cadaqués.

5. 17032-05 Sector PP 9 Portlligat Subsector 2.

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector PP 9 Portlligat Subsector 2 i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, dins el règim de sòl no urbanitzable, i en la categoria de sòl no urbanitzable costaner (clau UTR-C1) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de qualificació de zona de reserva integral, clau 11, regulada a la normativa urbanística del Pla general vigent.

6. 17032-06 Sector PE 15 Embarcador de Portlligat

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector PE 15 Embarcador de Port Lligat i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva amb el règim de sòl no urbanitzable, i en la categoria de sòl costaner especial (clau UTR-CE) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament urbanístic general municipal d'establir la qualificació de Zona rústica, clau 8, regulada als articles 7.201 a 7.206 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Cadaqués.

Es recomana, que en el marc de l'adaptació del planejament general al PDU, que s'estudiï acuradament la qualificació d'aquest àmbit, atès que es tracta del paisatge cultural de la Casa de Salvador Dalí, que configura les visuals des del monument.

7. 17032-07 Sector 4SUND Càmping

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de reduir els usos del sector 4 SUND Càmping als d'activitat turística o d'altres activitats econòmiques que podrien ser comercials o de serveis, com també de dotació privada, tot mantenint la previsió de la connectivitat viària.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

8. 17032-08 Sector PP 11 Turó d'es Calders

Es proposa la directriu per al planejament municipal d'incorporar les mesures de reordenació reordenació en el sector PP11 Turó d'es Calders que garanteixin que es manté la carena lliure d'edificació i que per tal de garantir un menor impacte en el paisatge, o bé es suprimeix l'edificació

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 28 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

a cota alta o bé, si és suficient per a garantir el resultat desitjat, de situar a la mínima distància del carrer l'edificació d'aquestes parcel·les. Cal reordenar les parcel·les situades a l'entorn del Molí de Portlligat i així protegir la seva visibilitat.

La disposició de les edificacions ha de garantir que les edificacions en cap cas seran visibles des de la badia de Portlligat i que, des de la badia de Cadaqués l'impacte es corregeix amb l'estratègia de mimetització

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament urbanístic derivat vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

9. 17032-09 Sector PP 12 s'Oliguera 2

Es proposa la directriu per al planejament municipal de, sense perjudici del manteniment de les edificacions existents, mantenir lliure d'edificació els sòls situats en de les cotes més altes amb façana a l'avinguda de Sant Baldri del sector PP 12 s'Oliguera 2 i preveure edificació només a les cotes més baixes, que no han de generar impacte des de la badia de Cadaqués i, per tant, ubicar l'edificació a l'entorn de l'anomenat carrer de Gregal i en la possible connexió amb el carrer de Ponent, tot limitant a aquests espais l'obertura de nova vialitat i situant les cessions per a espais lliures a les cotes més altes.

Si s'escau, el planejament general urbanístic municipal estudiarà la possibilitat de definir dos àmbits, diferenciant els sòls edificats i els no edificats, per tal de facilitar la gestió del planejament.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

10. 17032-10 Sector PP 13 Racó d'es Calders

Es proposa la directriu per al planejament general urbanístic municipal de reduir el sector PP 13 Racó d'es Calders de l'ordre del 50%, tot exclouint l'àmbit amb pendents superiors al 20% més proper a la platja d'es Calders i conservant els sòls en contigüitat amb l'avinguda de Sant Baldri, per tal d'ajustar-se a la determinació del PTPCG de reduir les àrees especialitzades de baixa densitat.

Tot aquest àmbit ha d'incrementar la part qualificada pel PDUSC com a C1, amb denominació UTR-C 019 Portlligat.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

11. 17032-11 Sector PP 14 Caials 4

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector PP 14 Caials 4 i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable i en la categoria de sòl costaner especial (clau UTR-CE) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de qualificació de Zona rústica, clau 8, regulada als articles 7.201 a 7.206 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Cadaqués.

12. 17032-12 Sector PERI 26 Caials 2

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector PERI 26 Caials 2 i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable, i en la categoria de sòl costaner especial (clau UTR-CE) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona rústica, clau 8, regulada als articles 7.201 a 7.206 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Cadaqués.

13. 17032-13 Unitat d'actuació 29 Punta de sa Guineu

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls de la unitat d'actuació 29 Punta de sa Guineu i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 29 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable, i en la categoria de sòl costaner especial (clau UTR-CE) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona rústica, clau 8, regulada als articles 7.201 a 7.206 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Cadaqués.

Es recomana que, en el marc de l'adaptació del planejament general al PDU, s'estudii acuradament la qualificació d'aquest àmbit, atès que es tracta del paisatge cultural de la Casa de Salvador Dalí, que configura les visuals des del monument.

14. 17032-14 Polígon 2 del sector PMU 33 sa Guarda 2

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del polígon 2 del sector PMU 33 sa Guarda 2 i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament urbanístic municipal d'establir la qualificació de Zona rústica, clau 8, regulada als articles 7.201 a 7.206 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Cadaqués.

15. 17032-15 Àmbit de sòl urbà sense els requisits legals de l'illa Portlligat

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls de l'àmbit de sòl urbà SRL de l'illa de Portlligat i incloure'ls en el règim de sòl no urbanitzable i en la categoria de sòl no urbanitzable costaner (clau UTR-C1) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de qualificació de Zona reserva integral (clau 11), regulada a les Normes urbanístiques del pla general d'ordenació vigent de Cadaqués.

16. 17032-16 Àmbit de sòl urbà sense els requisits legals de l'illa s'Arenella

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls de l'àmbit de sòl urbà SRL de l'illa de s'Arenella i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable i en la categoria de sòl no urbanitzable costaner (clau UTR-C1) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de qualificació de Zona reserva integral (clau 11), regulada a les Normes urbanístiques del pla general d'ordenació vigent de Cadaqués.

CAPÍTOL 9. Àmbits del municipi de Roses

Article 24. Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial de Santa Margarida

1. 17152-01 Sector SUD 3

Es proposa la directriu pel planejament municipal de desclassificar els sòls del sector SUD 3 i SUD 5 i incloure'ls en el sistema d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, o bé que per mitjà d'un document d'adaptació al PDU que abasti aquests sòls de l'àrea de creixement de Santa Margarida es conclougui la necessitat de mantenir tota o part d'aquesta àrea de creixement formada per aquest sector, amb usos d'activitat econòmica amb el règim del sòl adequat a la programació de la necessitat del sòl.

En cas de mantenir tot o part dels sectors per activitat econòmica caldrà que en el marc del planejament municipal es valori l'afectació per inundabilitat i, si cal, excloure els sòls afectats per inundabilitat de flux preferent i, també, per a la resta de sòls inundables estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint o bé l'àmbit de l'actuació o bé els aprofitaments en conseqüència.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 30 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		

2. 17152-02 Sector SUD 4

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUD 4 i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, dins el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona rural estructures mòbils (clau 14c), regulada a l'article 183 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal de Roses.

3. 17152-03 Sector SUD 5

Es proposa la directriu pel planejament municipal de desclassificar els sòls del sector SUD 3 i SUD 5 i incloure'ls en el sistema d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva o bé que per mitjà d'un document d'adaptació al PDU que abasti aquests sòls de l'àrea de creixement de Santa Margarida es conclougui la necessitat de mantenir tota o part d'aquesta àrea de creixement formada per aquest sector, amb usos d'activitat econòmica amb el règim del sòl adequat a la programació de la necessitat del sòl.

En cas de mantenir tot o part dels sectors per activitat econòmica caldrà que en el marc del planejament municipal es valori l'afectació per inundabilitat i, si cal, excloure els sòls afectats per inundabilitat de flux preferent i, també, per a la resta de sòls inundables estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint o bé l'àmbit de l'actuació o bé els aprofitaments en conseqüència.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

4. 17152-04 Sector SUD 8

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de mantenir el sector SUD 8 només en el cas de preveure els usos als d'activitat econòmica (productiva, turística, comercials o de serveis) tot exclouent els usos residencials previstos.

Es proposa la directriu que en el marc del planejament municipal caldrà valorar l'afectació per inundabilitat concretament del Rec de Queralbs i, si cal, reduir l'àmbit del sector tot exclouent els sòls afectats per inundabilitat de flux preferent i, també, per a la resta de sòls inundables estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint o bé l'àmbit de l'actuació o bé els aprofitaments en conseqüència.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

Article 25. Àmbit àrea especialitzada d'ús residencial Mas Mates**1. 17152-05 Sector SUND 1**

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUND 1 de Roses i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable i en la categoria de sòl costaner especial (clau UTR-CE) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de qualificació de Zona agrícola (clau 13), regulada als articles 175 i 176 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Roses.

2. 17152-06 Sector SUND 2

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUND 2 i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de qualificació de zona agrícola (clau 13), regulada als articles 175 i 176 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Roses.



DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 31 de 85		SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16



3. 17152-07 Sector SUND 3

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUND 3 i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de qualificació de qualificació de zona agrícola (clau 13), regulada als articles 175 i 176 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Roses.

4. 17152-08 Sector PPU2 (antic SUND 4)

Es proposa la directriu pel planejament general municipal de valorar l'afectació per inundabilitat del sector PPU 2 i, si cal, excloure els sòls afectats per inundabilitat de flux preferent i, també, per a la resta de sòls inundables estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint o bé l'àmbit de l'actuació o bé els aprofitaments en conseqüència.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

5. 17152-09 Sector PMU 1 (antic SUND 4)

Es proposa la directriu que en el marc del planejament municipal caldrà valorar l'afectació per inundabilitat i, si cal, reduir l'àmbit del sector PMU 1 tot exclouent els sòls afectats per inundabilitat de flux preferent i, també, per a la resta de sòls inundables estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint o bé l'àmbit de l'actuació o bé els aprofitaments en conseqüència.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

Article 26. Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial de la Muntanyeta

1. 17152-10 Sector SUD 7

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUD 7 i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, dins el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona reserva natural (clau 17), regulada als articles 188 a 193 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Roses.

2. 17152-11 Sector SUD 9

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUD 9 i incloure'ls dins el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona reserva natural (clau 17), regulada als articles 188 a 193 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Roses.

Article 27. Àmbits àrees especialitzades d'ús residencial Mas Boscà i Mas Fumats

1. 17152-12 Sector SUD 6

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUD 6 i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, dins el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona rural us agropecuari (clau 14a), regulada a l'article 181 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Roses.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 32 de 85		SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16



CAPÍTOL 10. Àmbits del municipi de Sant Pere Pescador

Article 28. Àmbits del nucli de Sant Pere Pescador

1. 17178-01 Sector SUS 3 Joncars

Es proposa la directriu per la planejament general municipal de, tot mantenint el paràmetre d'edificabilitat, millorar la complexitat del sector SUS 3 Joncars tant en usos com en tipologies, tot ampliant l'espai lliure al llarg del riu Fluvià.

En el marc del planejament municipal caldrà valorar l'afectació per inundabilitat i, si cal, reduir l'àmbit del sector tot exclouent els sòls afectats per inundabilitat de flux preferent i, també, per a la resta de sòls inundables estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint o bé l'àmbit de l'actuació o bé els aprofitaments en conseqüència

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

Article 29. Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial

1. 17178-02 Sector SUS 7 Bon Relax est

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUS 7 Bon Relax est, i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona d'especial valor agrícola (clau 10), regulada als articles 243 a 253 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Sant Pere Pescador.

CAPÍTOL 11. Àmbits del municipi de l'Escala

Article 30. Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial de Riells - Mas Estela

1. 17062-01 Sector SUP IV Recs-Dunes-Puig (els Masos)

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de modificar el sector SUP IV Recs-Dunes-Puig (els Masos), tot exclouent els usos d'habitatges i definint usos d'activitat econòmica.

La possible afectació per riscos s'ha d'estudiar en el marc del planejament general urbanístic municipal.

S'ha d'incloure un estudi paisatgístic que garanteixi l'encaix del nou model del sector amb l'entorn, i el manteniment dels objectius i l'aplicació dels criteris de les Directrius del paisatge del PTPCG.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

2. 17062-02 SUP VI Puig Sec-Termes

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUP VI Puig Sec-Termes i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona rústega règim ordinari, clau 21, regulada a l'article 134 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística de l'Escala.

3. 17062-03 SUNP III Dunes-Puig-Termes

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUNP III Dunes-Puig-Termes i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 33 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona rústega règim ordinari, clau 21, regulada a l'article 134 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística de l'Escala.

4. 17062-04 SUNP I Hotel Horts Puig-Sureda

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de reduir el sector SUNP I Hotel Horts Puig-Sureda, de manera que aplicant els criteris de compacitat, complexitat, contigüitat i integració paisatgística, s'excloquin els terrenys que mantenen les característiques de sòls rurals inalterats i es reajustin els paràmetres del sector, tot tenint present la protecció de les edificacions històriques existents i la imatge de l'entrada del municipi.

S'ha d'incloure un estudi paisatgístic que garanteixi l'encaix del nou model del sector amb el nucli, i el manteniment dels objectius i l'aplicació dels criteris de les Directrius del paisatge del PTPCG.

S'ha de qualificar de sistema d'espais lliures les zones més properes Parc Natural del Montgrí, les illes Medes i el Baix Ter, per garantir un espai de transició i protecció.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

Es recomana que s'estudiï acuradament la proposta de qualificació i es valori la conveniència d'urbanitzar aquest sector, ja que té un important valor cultural pel fet que és l'àmbit d'aproximació al jaciment d'Empúries i que hauria de permetre posar en relació el conjunt de Les Corts-Sant Vicenç- El Molí-Ter Vell de la seva base sud, amb el conjunt episcopal de les esglésies de Santa Margarida-Santa Magdalena, en el seu vèrtex nord.

Article 31. Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial de Montgó

1. 17062-05 SUNP V Av. Montgó-Port de Rei

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUNP V Av. Montgó-Port de Rei i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva amb el règim de sòl no urbanitzable, i en la categoria de sòl costaner especial (clau UTR-CE) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona rústega règim ordinari, clau 21, regulada a l'article 134 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística de l'Escala.

Article 32. Àmbit del nucli de Sant Martí d'Empúries

1. 17062-06 UA 104-B Sant Martí d'Empúries

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls de la UA 104-B Sant Martí d'Empúries de Rei i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial amb el règim de sòl no urbanitzable, i en la categoria de sòl no urbanitzable costaner (clau UTR-C1) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona rústega règim ordinari, clau 21, regulada a l'article 134 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística de l'Escala.



TÍTOL III. DETERMINACIONS, DIRECTRIUS I RECOMANACIONS PER ALS MUNICIPIS DEL BAIX EMPORDÀ

CAPÍTOL 12. Àmbits del municipi de Torroella de Montgrí

Article 33. Àmbit del nucli de Torroella de Montgrí

1. 17199-01 Sector ASU 1 Mas Déu

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de modificar el model del sector ASU 1 Mas Déu sota els principis de sostenibilitat de compacitat, complexitat i contigüitat. És a dir, cal augmentar la densitat del sector a un mínim de 20 htg/ha, diversificar-ne els usos, incloure noves tipologies d'habitatge i mantenir la contigüitat amb l'àrea urbana consolidada existent. Així mateix, cal qualificar de sistema d'espais lliures les zones properes al Parc natural.

Així mateix, en el marc del planejament municipal caldrà valorar l'afectació per inundabilitat i, si cal, reduir l'àmbit del sector tot excloent els sòls afectats per inundabilitat de flux preferent i, també, per a la resta de sòls inundables estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint o bé l'àmbit de l'actuació o bé els aprofitaments en conseqüència.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

Es recomana l'estudi de Mas Déu i en cas de tenir rellevància o com exemple d'arquitectura tradicional en memòria d'una activitat històrica, preveure'n el seu manteniment amb una anella d'entorn paisatgístic d'activitat agrícola integrada a la nova ordenació.

2. 17199-02 Sector ASU 6 Camps de Can Bataller

Es proposa la directriu que en el marc del planejament municipal caldrà valorar l'afectació per inundabilitat del sector ASU 6 Camp d'en Bataller i, si cal, reduir l'àmbit del sector tot excloent els sòls afectats per inundabilitat de flux preferent i, també, per a la resta de sòls inundables estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint o bé l'àmbit de l'actuació o bé els aprofitaments en conseqüència.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament municipal per tal d'adaptar-lo al present PDU.

Es recomana l'estudi de l'antic molí d'arròs de Can Lloret o Can Bataller i en cas de tenir rellevància o com exemple d'arquitectura tradicional en memòria d'una activitat històrica, preveure'n el seu manteniment amb una anella d'entorn paisatgístic d'activitat agrícola integrada a la nova ordenació.

3. 17199-03 Sector ASU 7 Zona industrial

Es proposa la directriu per al planejament derivat de garantir, mitjançant l'ordenació del sector ASU 7 Zona industrial, els criteris del PTPCG i les Directrius del Paisatge en referència al separador urbà i la no consolidació del model carretera-aparador.

Es proposa la directriu que en el marc del planejament municipal caldrà valorar l'afectació per inundabilitat del sector i, si cal, reduir l'àmbit del sector tot excloent els sòls afectats per inundabilitat de flux preferent i, també, per a la resta de sòls inundables estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint o bé l'àmbit de l'actuació o bé els aprofitaments en conseqüència.



Article 34. Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial de l'Estartit

1. 17199-04 Sector ASU 2 Casanova

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de reduir l'àmbit del sector ASU-2 Casanova, tot exclouent una franja confrontant amb el Parc natural i el rec Vell per garantir la funció de connector biològic d'aquest darrer, reforçant-ho amb zones verdes dins el sector; així com preveure una connexió nord sud, mitjançant espais lliures, com a continuació del connector ecològic BE04 que permeti la continuïtat entre els àmbits discontinus del Parc natural del Montgrí, Illes Medes i Baix Ter.; altrament, cal preveure que el sub-àmbit nord es destini a espais lliures i equipaments públics sense edificabilitat per tal de trencar amb el model de carretera-aparador, tot seguint les Directrius del paisatge del PTPCG; per últim, cal modificar els usos admesos, bé amb la inclusió d'altres usos en el sector residencial, amb un sostre mínim, bé destinar-ne la totalitat a activitat econòmica.

Es proposa la directriu que en el marc del planejament municipal caldrà valorar l'afectació per inundabilitat i, si cal, reduir l'àmbit del sector tot exclouent els sòls afectats per inundabilitat de flux preferent i, també, per a la resta de sòls inundables estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint o bé l'àmbit de l'actuació o bé els aprofitaments en conseqüència

L'afectació de risc geològic s'estudiarà en el marc del planejament municipal.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

2. 17199-05 Sector ASU 3 els Camps del Mas Marquès

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector ASU 3 els Camps del Mas Marquès i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona rural de protecció agrícola general, clau RA-G, regulada als articles 234 a 240 de la Normativa de la Revisió del Pla general municipal d'ordenació de Torroella de Montgrí.

3. 17199-06 Sector ASU 4 Mas d'en Busquets (17199-4PPU)

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector ASU 4 Mas d'en Busquets i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona rural de protecció agrícola general, clau RA-G, regulada als articles 234 a 240 de la Normativa de la Revisió del Pla general municipal d'ordenació de Torroella de Montgrí.

CAPÍTOL 13. Àmbits del municipi de Pals

Article 35. Àmbit de l'àrea especialitzada d'ús residencial de Masos de Pals, Mas Tomasí i Residencial dels Masos

1. 17124-01 Sector SUP 2 Camp Falgarona

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de reduir, de l'ordre del 50%, el sector SUP 2 Camp Falgarona per tal de completar el barri de Can Bruguera Vell, tot evitant el desenvolupament al llarg de la carretera més enllà de Can Rector. Així mateix, cal incrementar la densitat a un mínim de 20 htg/ha per tal de garantir un model sostenible.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

Es recomana l'estudi de Mas Peixet i en cas de tenir rellevància o com exemple d'arquitectura tradicional en memòria d'una activitat històrica, preveure'n el seu manteniment amb una anella d'entorn paisatgístic d'activitat agrícola integrada a la nova ordenació.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 36 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



2. 17124-02 Sector UUNP 3 Puig Colomí

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector UUNP 3 Puig Colomí i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona de protecció forestal de restitució (clau F2), regulada als articles 232-234 del Pla general d'ordenació urbana de Pals.

3. 17124-03 Sector SUP 3 Ampliació del Figuerar

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUP 3 Ampliació del Figuerar i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona de rústec general (clau R), regulada als articles 238 a 241 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Pals.

4. 17124-04 Sector SUP 4 Ampliació Mas Tomasí

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUP 4 Ampliació Mas Tomasí i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona de protecció de forestal de conservació (clau F1), regulada als articles 232 a 234 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Pals.

5. 17124-05 Sector SUP Nou de Mas Tomasí

Es proposa la directriu per al planejament municipal de modificar la densitat del sector SUP Nou de Mas Tomasí, tot assimilant-la als paràmetres de la urbanització Mas Tomasí.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

Es recomana l'estudi d'un parell d'habitatges existents i en cas de tenir rellevància o com exemple d'arquitectura tradicional en memòria d'una activitat històrica, preveure'n el seu manteniment amb una anella d'entorn paisatgístic d'activitat agrícola integrada a la nova ordenació.

6. 17124-06 Sector UUNP 4 Can Pou de les Garites

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector UUNP 4 Can Pou de les Garites i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de qualificació de zona de protecció de forestal de conservació (clau F1), regulada als articles 232 a 234 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Pals.

Article 36. Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial dels Arenals de Mar, Puig sa Guilla, Palsmar, la Pineda de Pals, sa Punta, Puigvermell i Paratge Rodors

1. 17124-07 Sector SUND 5 Paratge Rodors 1

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUND 5 Paratge Rodors 1 i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona de protecció de forestal de conservació (clau F1), regulada als articles 232 a 234 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Pals.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 37 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



2. 17124-08 Sector SUD 5-7a Rodors-Roca Blanca 1

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls dels sub-àmbits de Roca Blanca del sector SUD 5-7A Rodors-Roca Blanca 1, i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de qualificació del sub-àmbit de Roca Blanca del sector SUD 5-7A Rodors-Roca Blanca 1, de zona de protecció de forestal de conservació (clau F1), regulada als articles 232 a 234 de la normativa del Pla general d'ordenació urbana de Pals.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de pel que fa al sub-àmbit de Rodors dels 3 sectors SUD 5-7A Rodors-Roca Blanca 1, SUD 5-7B Rodors-Roca Blanca 2 i SUD 5-7C Rodors-Roca Blanca 3, de replantejar, conjuntament la classificació i ordenació reduint els àmbits estrictament als que siguin necessaris i pel que fa als aspectes següents:

- Tenir garantida la sostenibilitat del cicle de l'aigua en el marc del planejament general, (abastament, inundabilitat i sanejament), per tal d'assegurar la viabilitat dels futurs sectors (sense que hagi de suposar increment dels sostres i aprofitaments actuals).
- S'haurà d'ajustar, en tot cas, el model urbà resultant dels tres sectors als criteris del planejament territorial i de creixement urbanístic sostenible de preveure només el creixement necessari, no incrementar el percentatge de segones residències i dotar de complexitat les àrees especialitzades residencials existents.
- Caldrà garantir la preservació de les pinedes dunars, si és el cas.

La possible afectació per riscos s'ha d'estudiar en el marc del planejament general municipal.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

3. 17124-09 Sector SUD 5-7b Rodors-Roca Blanca 2

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls dels sub-àmbits de Roca Blanca del sector SUD 5-7B Rodors-Roca Blanca 2, i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de qualificació del sub-àmbit de Roca Blanca del sector SUD 5-7B Rodors-Roca Blanca 2, de zona de protecció de forestal de conservació (clau F1), regulada als articles 232 a 234 de la normativa del Pla general d'ordenació urbana de Pals.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de pel que fa al sub-àmbit de Rodors dels 3 sectors SUD 5-7A Rodors-Roca Blanca 1, SUD 5-7B Rodors-Roca Blanca 2 i SUD 5-7C Rodors-Roca Blanca 3, de replantejar, conjuntament la classificació i ordenació reduint els àmbits estrictament als que siguin necessaris i pel que fa als aspectes següents:

- Tenir garantida la sostenibilitat del cicle de l'aigua en el marc del planejament general, (abastament, inundabilitat i sanejament), per tal d'assegurar la viabilitat dels futurs sectors (sense que hagi de suposar increment dels sostres i aprofitaments actuals).
- S'haurà d'ajustar, en tot cas, el model urbà resultant dels tres sectors als criteris del planejament territorial i de creixement urbanístic sostenible de preveure només el creixement necessari, no incrementar el percentatge de segones residències i dotar de complexitat les àrees especialitzades residencials existents.
- Caldrà garantir la preservació de les pinedes dunars, si és el cas.

La possible afectació per riscos s'ha d'estudiar en el marc del planejament general municipal.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general urbanístic municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 38 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



4. 17124-10 Sector SUD 5-7c Rodors-Roca Blanca 3

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls dels sub-àmbits de Roca Blanca del sector SUD 5-7C Rodors-Roca Blanca 3, i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de qualificació del sub-àmbit de Roca Blanca del sector SUD 5-7C Rodors-Roca Blanca 3, de zona de protecció de forestal de conservació (clau F1), regulada als articles 232 a 234 de la normativa del Pla general d'ordenació urbana de Pals.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de pel que fa al sub-àmbit de Rodors dels 3 sectors SUD 5-7A Rodors-Roca Blanca 1, SUD 5-7B Rodors-Roca Blanca 2 i SUD 5-7C Rodors-Roca Blanca 3, de replantejar, conjuntament la classificació i ordenació reduint els àmbits estrictament als que siguin necessaris i pel que fa als aspectes següents:

- Tenir garantida la sostenibilitat del cicle de l'aigua en el marc del planejament general, (abastament, inundabilitat i sanejament), per tal d'assegurar la viabilitat dels futurs sectors (sense que hagi de suposar increment dels sostres i aprofitaments actuals).
- S'haurà d'ajustar, en tot cas, el model urbà resultant dels tres sectors als criteris del planejament territorial i de creixement urbanístic sostenible de preveure només el creixement necessari, no incrementar el percentatge de segones residències i dotar de complexitat les àrees especialitzades residencials existents.
- Caldrà garantir la preservació de les pinedes dunars, si és el cas.

La possible afectació per riscs s'ha d'estudiar en el marc del planejament general municipal.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general urbanístic municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

5. 17124-11 Sector SUND 6 Paratge Rodors 2

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUND 6 Paratge Rodors 2 i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona de protecció forestal de conservació (clau F1), regulada als articles 232 a 234 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Pals.

6. 17124-12 Sector SUP 8 Paratge Rodors 3

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de desclassificar el sector SUP 8 Paratge Rodors 3 i incloure'ls en el sistema d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial amb el règim de sòl no urbanitzable, o bé excloure del sector tot l'àmbit situat a ponent de la continuació del camí de Rodors i establir el règim de sòl no urbanitzable per aquest àmbit oest i preveure per l'àmbit est una ordenació limitant l'ús al d'activitat econòmica.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

7. 17124-13 Sector UUNP 8 Puig Padrós

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector UUNP 8 Puig Padrós i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona de protecció de forestal de conservació (clau F1), regulada als articles 232 a 234 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Pals.

8. 17124-14 Sector SUP 6-10 Interpals

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de desclassificar el sector SUP 6-10 Interpals i incloure'ls en el sistema d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva amb el règim de sòl no urbanitzable, o bé excloure del sector tot l'àmbit situat al sud de la

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 39 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



carretera GIV-6502 i establir el règim de sòl no urbanitzable per aquest àmbit sud i preveure per l'àmbit nord una ordenació limitant l'ús al d'activitat econòmica, i estudiar també en aquest cas la connectivitat entre la Torre de la Mora i la platja.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

9. 17124-15 Sector Ampliació Pineda de Pals

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector Ampliació Pineda de Pals (antic UUNP 9) i incloure'l en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial amb el règim de sòl no urbanitzable

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir qualificació de zona de protecció forestal de conservació (clau F1), regulada als articles 232 a 234 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Pals.

CAPÍTOL 14. Àmbits del municipi de Begur

Article 37. Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial Sa Riera i urbanització Mas Mató

1. 17013-01 - S-6b Es Torradors (B)

Es proposa la directriu per al planejament general i derivat de limitar la superfície màxima per habitatge del sector S-6b es Torradors (B), al voltant de 150 m² sense modificar el paràmetre de densitat.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

2. 17013-02 - S-8 Sa Riera

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector S-8 sa Riera i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial amb el règim de sòl no urbanitzable i en la categoria de sòl no urbanitzable costaner (clau UTR-C1) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona de protecció forestal, nivell 1, regulada a l'article 143 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal de Begur.

3. 17013-03 - S-27.a Marge esquerra de La Coma

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector S-27.a Marge esquerra de la Coma i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona de protecció per hàbitat, regulada a l'article 144 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal de Begur

4. 17013-04 S-27.b Marge dret de La Coma

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector S-27.b Marge dret de la Coma i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona de Protecció forestal, nivell 1, regulada a l'article 143 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal de Begur.

5. 17013-05 - S-26 Bosc major / Es Valls

Es proposa la directriu per al planejament general de modificar el sector S-26 Bosc major / es Valls en el sentit de garantir la continuïtat de la connectivitat ambiental entre les dues àrees de PEIN situades a l'est i l'oest del sector a través dels sòls lliures de sa Riera, tot desclassificant o

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 40 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

deixant lliure d'edificació els sòls entre la prolongació del carrer Pau Casals i l'equipament del PPU situat al sud.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

6. 17013-06 - Sòl urbà sense requisit legal, urbanització Mas Gispert

Es proposa la directriu per al planejament general de modificar l'àmbit SRL urbanització Mas Gispert en el sentit de garantir la continuïtat de la connectivitat ambiental entre les dues àrees de PEIN situades a l'est i l'oest de l'àmbit a través dels sòls lliures de sa Riera, tot desclassificant o deixant lliure d'edificació els sòls al sud de la prolongació del carrer Pau Casals, en coherència amb el sector S-26 Bosc Major.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

7. 17013-07 - S-25 L'Arbreda

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector S-25 L'Arbreda i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona de protecció forestal, nivell I, regulada a l'article 143 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal de Begur.

8. 17013-08 - S-24 Residencial Begur-4

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector S24 Residencial Begur-4 i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de qualificació de zona de Dotacions per acampada, clau DA, regulada a l'article 150 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística de Begur.

Article 38. Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial Mas de Rostell i Residencial Begur

1. 17013-09 - S-17 Font de la Salut

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de reduir el sector S-17 Font de la Salut, tot exclouent els terrenys amb pendents superiors al 20%, deixant dins l'àmbit només aquelles parcel·les amb accés des dels vials existents i no sent possible l'obertura de nous vials.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

Es recomana, pel que fa a les cases unifamiliars existents en els sòls més planers del sector, el seu estudi i, en cas de tenir rellevància o com exemple d'arquitectura tradicional en memòria d'una activitat històrica, preveure'n el seu manteniment amb una anella d'entorn paisatgístic d'activitat agrícola integrada a la nova ordenació.

2. 17013-10 - S-5 Vancells

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector S-5 Vancells i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable i en la categoria de sòl no urbanitzable costaner (clau UTR-C2) d'acord amb la regulació del PDUSC..

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona de protecció forestal, nivell II, regulada a l'article 143 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal de Begur.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 41 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

3. 17013-11 - S-5.b Vancells-2

Es proposa la directriu per al planejament general i derivat de limitar la superfície màxima de cada habitatge del sector S-5.b Vancells-2, al voltant de 150 m²st, sense modificar el paràmetre de densitat.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

4. 17013-12 - S-22 Pla dels Bords

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector S-22 Pla dels Bords i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona de Protecció paisatgística, regulada a l'article 147 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal de Begur.

5. 17013-13 - S-23 Finca de la Rita

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector S-23 Finca de la Rita i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona de Protecció paisatgística, regulada a l'article 147 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal de Begur.

6. 17013-14 - P-70 Rec de Fornells 1

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector P-70 Rec de Fornells 1, i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable i en la categoria de sòl costaner especial (clau UTR-CE) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona de Protecció paisatgística, regulada a l'article 147 del Pla d'ordenació urbanística municipal de Begur.

7. 17013-15 - P-71 Es Castellet de Baix 1

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector P-71 Es Castellet de Baix 1, i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable i en la categoria de sòl costaner especial (clau UTR-CE) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona de Protecció paisatgística, regulada a l'article 147 del Pla d'ordenació urbanística municipal de Begur.

8. 17013-18 Sector S-21 Montcal 2

Es proposa la directriu per al planejament general i derivat de modificar l'ordenació del sector S-21 Montcal 2 de manera que la part més elevada i amb major impacte visual del sector situada a l'oest de la prolongació de l'avinguda Puig Montcal quedi lliure d'edificacions, ampliant la zona verda prevista, o bé mantenir-hi part de l'edificació si l'impacte paisatgístic és menor i es garanteix la preservació dels valors naturals a preservar.

Article 39. Àmbits de l'àrea especialitzada d'Aiguafreda, sa Tuna, la Borna i Mas Prats

1. 17013-16 - S-10 Rec de Sa Tuna

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector S-10 Rec de sa Tuna i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona de protecció forestal, nivell 1, regulada a l'article 143 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal de Begur.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 42 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



2. 17013-17 – Aiguafreda (P-14, P-14.2 i P14.4)

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls de l'àmbit Aiguafreda, i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable i en la categoria de sòl costaner (clau UTR-C1) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona de protecció forestal, nivell 1, regulada a l'article 143 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal de Begur.

CAPÍTOL 15. Àmbits del municipi de Mont-ras

Article 40. Àmbit del nucli de Mont-ras

1. 17011-01 Sector SAU 2

Es proposa la directriu per al planejament derivat de situar una franja d'espais lliures a l'entorn de la carretera per tal de separar les edificacions d'aquesta i evitar l'efecte carretera-aparador, i garantir el compliment de l'article 2.4 de les Directrius de paisatge del PTPCG.

S'ha d'incloure un estudi paisatgístic que garanteixi l'encaix del sector SAU 2 i el manteniment dels objectius i l'aplicació dels criteris de la resta de Directrius del paisatge del PTPCG.

Es recomana l'estudi de la Masia Can Juanola i, en cas de tenir rellevància o com exemple d'arquitectura tradicional en memòria d'una activitat històrica, preveure'n el seu manteniment amb una anella d'entorn paisatgístic d'activitat agrícola integrada a la nova ordenació industrial.

2. 17011-02 Sector SAU 7 Can Brujats, subsector B

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del subsector B del SAU 7 Can Brujats i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona forestal regulada a l'article 4.4.2 de la Normativa de les Normes subsidiàries de planejament de Mont-ras.

Article 41. Àmbit de l'àrea especialitzada d'ús residencial de Mas Mortera

1. 17011-03 Àmbit de sòl urbà UA8 Mas Mortera

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del polígon UA8 Mas Mortera i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona forestal regulada a l'article 4.4.2 de la Normativa de les Normes subsidiàries de planejament de Mont-ras.

CAPÍTOL 16. Àmbits del municipi de Sant Feliu de Guíxols

Article 42. Àmbit del nucli de Sant Feliu de Guíxols

1. 17161-01 Sector SUD-02 2a-2b Mas Cabanyes Nord

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 43 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'excloure en el sector SUD-02-2a-2b Mas Cabanyes Nord l'edificació dels terrenys amb pendent superior al 20% i refer els estàndards si escau.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

2. 17160-02 Sector SUD 10 Enamorats (11PPU)

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUD-10 Enamorats i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona de protecció natural i paisatgística, regulada a l'article 232 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Feliu de Guíxols.

3. Àmbits del nord

Es recomana, pel que fa als sectors industrials que han de completar la ronda nord del nucli i millorar la integració paisatgística de l'antic camí de Platja d'Aro, que es puguin ampliar i desenvolupar obtenint una peça per activitat amb major entitat per aquest sistema urbà.

CAPÍTOL 17. Àmbits del municipi de Santa Cristina d'Aro

Article 43. Àmbit del nucli de Santa Cristina d'Aro

1. 17181-1 Sector SUD 1 Ridaura

Es proposa la directriu per al planejament general per al conjunt dels sectors que se situen dins el nucli urbà de Santa Cristina d'Aro segons els plànols d'ordenació del PTGCG o bé a l'entorn immediat –SUD 1 Ridaura, SUD 5 Estació, SUD 6 Camí Vell, SUD 7 Equipament Teulera i SUD 8 Mas Pla A– de reconsiderar-ne els àmbits i dimensions amb la finalitat de reduir el creixement total previst per tal que el conjunt d'aquest àmbits, conjuntament amb els que el PDU considera adequat per al creixement, no superi la superfície màxima admissible per l'estratègia de creixement moderat assenyalada pel PTPCG.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

Es recomana, en cas de mantenir el sector, d'allunyar l'edificació del límit amb la riera de Ridaura, bé amb l'ordenació bé mitjançant la reducció de l'àmbit.

2. 17181-2 Sector SUD 5 Estació

Es proposa la directriu per al planejament general per al conjunt dels sectors que se situen dins el nucli urbà de Santa Cristina d'Aro segons els plànols d'ordenació del PTGCG o bé a l'entorn immediat –SUD 1 Ridaura, SUD 5 Estació, SUD 6 Camí Vell, SUD 7 Equipament Teulera i SUD 8 Mas Pla A– de reconsiderar-ne els àmbits i dimensions amb la finalitat de reduir el creixement total previst per tal que el conjunt d'aquest àmbits, conjuntament amb els que el PDU considera adequat per al creixement, no superi la superfície màxima admissible per l'estratègia de creixement moderat assenyalada pel PTPCG.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

Es recomana, en cas de mantenir el sector, de consolidar la franja que se situa més propera als darreres dels edificis amb front al carrer de Pere Geronès i la cruïlla amb la carretera per tal de dotar al nucli d'una façana ordenada.

3. 17181-3 Sector SUD 6 Camí Vell

Es proposa la directriu per al planejament general per al conjunt dels sectors que se situen dins el nucli urbà de Santa Cristina d'Aro segons els plànols d'ordenació del PTGCG o bé a l'entorn immediat –SUD 1 Ridaura, SUD 5 Estació, SUD 6 Camí Vell, SUD 7 Equipament Teulera i SUD 8

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 44 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

Mas Pla A– de reconsiderar-ne els àmbits i dimensions amb la finalitat de reduir el creixement total previst per tal que el conjunt d'aquest àmbits, conjuntament amb els que el PDU considera adequat per al creixement, no superi la superfície màxima admissible per l'estratègia de creixement moderat assenyalada pel PTPCG.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

Es recomana que es desclassifiqui la totalitat d'aquest sector de grans dimensions.

4. 17181- 4 Sector SUD 7 Equipaments Teulera

Es proposa la directriu per al planejament general per al conjunt dels sectors que se situen dins el nucli urbà de Santa Cristina d'Aro segons els plànols d'ordenació del PTGCG o bé a l'entorn immediat –SUD 1 Ridaura, SUD 5 Estació, SUD 6 Camí Vell, SUD 7 Equipament Teulera i SUD 8 Mas Pla A– de reconsiderar-ne els àmbits i dimensions amb la finalitat de reduir el creixement total previst per tal que el conjunt d'aquest àmbits, conjuntament amb els que el PDU considera adequat per al creixement, no superi la superfície màxima admissible per l'estratègia de creixement moderat assenyalada pel PTPCG.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

Es recomana la desclassificació d'aquest sector, atès que la situació en la confluència de les rieres de Malvet i del Cementiri, que travessen els terrenys, i amb la riera de Ridaura, a l'extrem sud, el fa vulnerable, tant per riscos d'inundabilitat com per impacte ambiental.

5. 17181- 5 Sector SUD 8 Mas Pla A

Es proposa la directriu per al planejament general per al conjunt dels sectors que se situen dins el nucli urbà de Santa Cristina d'Aro segons els plànols d'ordenació del PTGCG o bé a l'entorn immediat –SUD 1 Ridaura, SUD 5 Estació, SUD 6 Camí Vell, SUD 7 Equipament Teulera i SUD 8 Mas Pla A– de reconsiderar-ne els àmbits i dimensions amb la finalitat de reduir el creixement total previst per tal que el conjunt d'aquest àmbits, conjuntament amb els que el PDU considera adequat per al creixement, no superi la superfície màxima admissible per l'estratègia de creixement moderat assenyalada pel PTPCG.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

Es recomana la desclassificació del sector o bé, en cas de mantenir-lo, reduir-ne l'àmbit, tot reconeixent les cessions efectuades, però evitant, en tot cas, la consolidació d'un front urbà aparador al llarg de la carretera GI-662, que, en cap cas, no s'hauria d'estendre més enllà de l'àmbit de sòl urbà que està implantat a l'entorn del carrer de Mas Sicars.

Es recomana l'estudi de les preexistències i en cas de tenir rellevància o com exemple d'arquitectura tradicional en memòria d'una activitat històrica, preveure'n el seu manteniment amb una anella d'entorn paisatgístic d'activitat agrícola integrada a la nova ordenació. Respecte del carrilet, es recomana que la nova ordenació mantingui espais lliures al seu entorn més immediat, ressaltant així la seva rellevància i ús original.

6. 17181- 09 Sector SUND 17 Activitats turístiques

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUD 17 Activitats turístiques i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Rústec (clau 22), regulada als articles 262 i 263 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal.

7. 17181-10 Sector SUND 18 Els Àrids

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUND 18 els Àrids i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 45 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Rústec (clau 22), regulada als articles 262 i 263 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal.

8. Recomanacions al PEMU 2 Ridaura, al PAU 5 Colomar 1 i al PEMU 6 Accés oest Mas Trempat

Es recomana que en la revisió del POUM es proposi la desclassificació dels sectors atès que hi ha sectors més adequats per a l'extensió urbana i que donen cobertura a l'estratègia de creixement del PTPCG.

Article 44. Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial Bell-lloc

1. 17181-06 Sector SUD 12 Bell Lloc III

Es proposa la directriu per al planejament municipal de reducció/extinció dels sòls del sector urbanitzable SUD 12 Bell lloc III, sens perjudici que, en aquest cas, es puguin mantenir les parts de l'àmbit que confronten amb l'avinguda de les Gavarres, tot preveient, si escau, usos que donin servei als habitatges existents.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

Article 45. Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial del Club de golf Costa Brava

1. 17181-07 Sector SUD 13 Riera de Molinets

Es proposa la directriu per al planejament municipal de reducció/extinció dels sòls del sector urbanitzable SUD 13 Riera de Molinets.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general urbanístic municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

Es recomana l'estudi dels habitatges existents i en cas de tenir rellevància o com exemple d'arquitectura tradicional en memòria d'una activitat històrica, preveure'n el seu manteniment amb una anella d'entorn paisatgístic d'activitat agrícola integrada a la nova ordenació.

Article 46. Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús industrial o logístic del Molí d'en Reixac - Bernades i Molí d'en Tarrés

1. 17181- 08 Sector SUD 15 Molí d'en Reixach-Bernades

Es proposa la directriu que en el marc del planejament municipal de reduir el sector SUD 15 Molí d'en Reixach-Bernades, tot exclouent la part discontinua corresponent a l'àmbit del Molí d'en Reixac; així mateix caldrà valorar l'afectació per inundabilitat de l'àmbit Bernades i, si cal, reduir l'àmbit del sector tot exclouent els sòls afectats per inundabilitat de flux preferent i, també, per a la resta de sòls inundables estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint o bé l'àmbit de l'actuació o bé els aprofitaments en conseqüència.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 46 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



TÍTOL IV. DETERMINACIONS, DIRECTRIUS I RECOMANACIONS PER ALS MUNICIPIS DE LA SELVA

CAPÍTOL 18. Àmbits del municipi de Tossa de Mar

Article 47. Àmbits del nucli de Tossa de Mar

1. 17202-01 Sector PPU Can Truges

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector PPU Can Truges amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona rural de protecció forestal general (clau RF-A), regulada a l'article 48 de la Normativa del POUM de Tossa de Mar.

2. 17202-02 Sector PPD Can Coure

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de reduir el sector PPD Can Coure, tot exclouent els sòls afectats per inundabilitat de flux preferent i, també, per a la resta de sòls inundables estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint o bé l'àmbit de l'actuació o bé els aprofitaments en conseqüència; així mateix, cal excloure els àmbits discontinus per tal de reduir l'efecte carretera-aparador i la fragmentació del paisatge, d'acord amb les Directrius del paisatge.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

Article 48. Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial de Mar Tossa - Porto Pi - Llorell

1. 17202-03 Sector PPU Cala Morisca

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector PPU Cala Morisca i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable i en la categoria de sòl no urbanitzable costaner (clau UTR-C1) d'acord amb la regulació del PDUSC.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona rural de protecció forestal general (clau RF-A), regulada a l'article 48 de la Normativa del POUM de Tossa de Mar.

2. 17202-04 Sector PMU Martossa-Porto Pi II

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de reduir el sector PMU Martossa-Porto Pi II, tot exclouent els terrenys amb pendents superiors al 20% o bé, si es mantenen, no es poden comptabilitzar ni als efectes de les cessions mínimes legals per a espais lliures ni als efectes d'aprofitament, en relació amb el sòls que tenen les condicions d'esdevenir sòls urbanitzats.

S'ha d'incloure un estudi paisatgístic que garanteixi l'encaix del nou model del sector en l'entorn, i el manteniment dels objectius i l'aplicació dels criteris de les Directrius del paisatge del PTPCG.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 47 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		

Article 49. Àmbits de l'àrea especialitzada d'ús residencial de Pola Giverola**1. 17202-05 Sector PMU Pola Giverola**

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del PMU Pola Giverola i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, i en la categoria de sòl costaner (clau UTR-C1) d'acord amb la regulació del PDUSC, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona rural de protecció forestal general (clau RF-A), regulada a l'article 48 de la Normativa del POUM de Tossa de Mar.

CAPÍTOL 19. Àmbits del municipi de Lloret de Mar**Article 50. Àmbits del Nucli de Lloret de Mar i àrees especialitzades adjacents****1. 17095-01 Sector PP 10 Riera Passapera - l'Àngel**

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sub-àmbit nord, del sector PPU 10 Riera Passapera-l'Àngel, i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de qualificació del sub-àmbit nord del sector PPU 10 Riera Passapera-l'Àngel, de zona forestal (clau 5.3), regulada als articles 299 a 301 de la normativa del Pla d'ordenació urbanística de Lloret de Mar.

Es proposa la directriu per la planejament general municipal de desclassificar els sòls del sub-àmbit sud del sector PPU 10 Riera Passapera-l'Àngel i incloure'ls en el sistema d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable, o bé que per mitjà del document d'adaptació al PDU valori la capacitat dels sòls de l'àmbit sud per al desenvolupament urbanístic d'acord amb l'ordenació que resulti del seu entorn.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

2. 17095-02 Sector PPU 7 Dinamització econòmica

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de reduir el sector PPU7 Dinamització econòmica, tot excloent els sòls amb pendent superior al 20%, i els sòls afectats per inundabilitat de flux preferent i, també, per a la resta de sòls inundables estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint o bé l'àmbit de l'actuació o bé els aprofitaments en conseqüència.

S'ha d'incloure un estudi paisatgístic que garanteixi l'encaix del nou model del sector en l'entorn, i el manteniment dels objectius i l'aplicació dels criteris de les Directrius del paisatge del PTPCG.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

Es recomana de valorar l'oportunitat de desclassificar la totalitat de l'àmbit per a mantenir l'ús agrícola actual.

3. 17095-09 Sector PPU 8 Cala Banys**

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del PPU 8** Cala Banys i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, i en la categoria de sòl costaner (clau UTR-C1) d'acord amb la regulació del PDUSC, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona de protecció paisatge (clau 5.4), regulada a l'article 302 i 303 de la Normativa del POUM de Lloret de Mar.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 48 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		

**Article 51. Àmbits de les àrees especialitzades de l'est****1. 17095-03 Sector PPU 9 Costa Marcona**

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del PPU9 Costa Marcona i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, i en la categoria de sòl costaner (clau UTR-C1) d'acord amb la regulació del PDUSC, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona costaner 1 (clau 5.C1), regulada als articles 312 i 313 de la Normativa del Pla d'ordenació urbana del municipi de Lloret de Mar.

2. 17095-04 Sector PMU 3 Serra Brava Nord

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del PMU3 Serra Brava Nord i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona forestal (clau 5.3), regulada als articles 299 a 301 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal de Lloret de Mar.

3. 17095-05 Sector PMU 4 la Font de Sant Llorenç

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del PMU4 la Font de Sant Llorenç i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona forestal (clau 5.3), regulada als articles 299 a 301 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal de Lloret de Mar.

Article 52. Àmbits de les àrees especialitzades del nord**1. 17095-06 Sector PPU 5 Mont Lloret**

Es proposa la directriu per al planejament general municipal de reduir el sector PPU 5 Mont Lloret excloent els sòls que tenen un valor ambiental alt; també aquells que es troben en la condició d'estat rural d'acord amb la legislació i amb pendent superior al 20%; així com els que no es troben edificats i no tenen accés amb vialitat oberta o estan allunyats del sòl urbà consolidat; per tal d'ajustar-se a l'estratègia assenyalada pel PTPCG, excloents els terrenys situats al sud i est encara no ocupats per edificació.

S'ha d'incloure un estudi paisatgístic que garanteixi l'encaix del nou model del sector amb l'entorn i el manteniment dels objectius i l'aplicació dels criteris de les Directrius del paisatge del PTPCG.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

2. 17095-07 Sector SUND 1 Monturiol

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del SUND 1 Monturiol i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona de zona forestal (clau 5.3), regulada als articles 299 a 301 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal de Lloret de Mar.

3. 17095-08 Sector SUND 2 Lloret Verd

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector SUND 2 Lloret Verd i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable.



Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona forestal (clau 5.3), regulada als articles 299 a 301 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal de Lloret de Mar.

CAPÍTOL 20. Àmbits del municipi de Blanes

Article 53. Àmbit del nucli de Blanes

1. 17023-01 Sector B Platja s'Abanell

Es proposa la directriu per al planejament general municipal que en el marc de l'adaptació al present PDU caldrà valorar l'afectació per inundabilitat i, si cal, reduir l'àmbit del sector B-Platja de s'Abanell tot exclouint els sòls afectats per inundabilitat de flux preferent i, també, per a la resta de sòls inundables estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint o bé l'àmbit de l'actuació o bé els aprofitaments en conseqüència.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

2. 17023-02 Sector B-1 Vall de Burg

Es proposa la directriu per al planejament general municipal que en el marc de l'adaptació al present PDU caldrà valorar l'afectació per inundabilitat i, si cal, reduir l'àmbit del sector B-1 Vall de Burg tot exclouint els sòls afectats per inundabilitat de flux preferent i, també, per a la resta de sòls inundables estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint o bé l'àmbit de l'actuació o bé els aprofitaments en conseqüència

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

3. 17023-03 Sector A-5 Mas Cremat - Carretera Costa Brava

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector A-5 Mas Cremat - Carretera Costa Brava i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció territorial d'interès agrari i/o paisatgístic, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona agrícola d'especial protecció (clau 20), regulada als articles 237 a 242 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Blanes.

Article 54. Àrea especialitzada d'ús residencial de Mas Palou

1. 17023-04 Sector A-2 Mas Palou

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls del sector A-2 Mas Palou i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció preventiva, amb el règim de sòl no urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de zona lliure permanent (clau 22), regulada als articles 250 i 251 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Blanes.

Article 55. Àrea especialitzada d'ús residencial de Serrallarga

1. 17062-05 SRL Serrallarga

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls de l'àmbit SRL Serrallarga i incloure'ls en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable, i en la categoria de sòl no urbanitzable costaner (clau UTR-C1) d'acord amb la regulació del PDUSC.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 50 de 85		SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

Es proposa la directriu per al planejament urbanístic municipal d'establir la qualificació de zona forestal, clau 23, regulada als articles 252 a 255 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbanística de Blanes.



TÍTOL V. MODIFICACIONS DE PLANS DIRECTORS URBANÍSTICS VIGENTS

CAPÍTOL 21. Modificació del Pla director urbanístic del sistema Costaner (PDUSC)

Article 56. Modificació dels plans directores urbanístics vigents en l'àmbit d'actuació.

Per tal d'adaptar el planejament urbanístic a la planificació territorial, la qual incorpora el concepte de sostenibilitat sostenible, i a la legislació sectorial i de paisatge, aquest PDU comporta la necessitat de modificar el Text refós del PDU del sistema costaner (PDUSC-1) i PDU dels àmbits del sistema costaner integrats pels sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat (PDUSC-2), aprovat definitivament en data 1 d'agost de 2014 pel conseller de Territori i Sostenibilitat.

Vist el que disposa l'article 10.2 del TRLUC: "En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix territori i comportin diferents graus de preservació, s'ha de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori". Tenint en compte que el PDUSC-1 i PDUSC 2 són més genèrics i el PDU és més concret i el temps transcorregut des de l'aprovació definitiva d'aquests PDUSCs, és oportú ajustar les determinacions directrius i recomanacions dels dos PDUSCs per tal de garantir l'adaptació dels planejaments municipals al principi del creixement urbanístic sostenible.

Aplicació de les determinacions, directrius i recomanacions del PDUSC

El present PDU recull en part les determinacions per als assentaments urbans del Pla director urbanístic de l sistema costaner (PDUSC-1) i el Pla director urbanístic dels àmbits del sistema costaner integrats per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat (PDUSC-2) i aprovat pel definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 1 d'agost de 2014 i el modifica en aquells àmbits on es verifica alguna incompatibilitat amb els criteris d'aquest document.

- a. Determinacions que aquest document estableix al Text refós del PDUSC-1 i PDUSC-2 són les següents:

1. SUP 9 Canyelles (Cap Ras), Llança

Els sòls del sector s'inclouen en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable costaner 1, clau NU- C1, i la qualificació de Zona de protecció natural i paisatgística, clau PNP, regulada a l'article 113 de la Revisió del Pla general d'ordenació de Llança.

2. SUNP 2 Riera de Sant Vicenç, Cadaqués

Els sòls del sector s'inclouen en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable costaner 1, clau NU- C1, i la qualificació de Zona rústica, clau 8, regulada a l'article 7.203 del Pla general d'ordenació urbana de Cadaqués.

3. SUNP 3 Rierassa, Cadaqués

Els sòls del sector s'inclouen en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable costaner 1, clau NU- C1, i la qualificació de Zona rústica, clau 8, regulada a l'article 7.203 del Pla general d'ordenació urbana de Cadaqués.

4. PPU 3 Els Arrels 1, Cadaqués

Els sòls del sector s'inclouen en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable costaner 1, clau NU- C1, i la

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 52 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



qualificació de Zona rústica, clau 8, regulada a l'article 7.203 del Pla general d'ordenació urbana de Cadaqués.

5. SNUP 1 Pins del Rector, Cadaqués

Els sòls del sector s'inclouen en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable costaner 1, clau NU- C1, i la qualificació de Zona rústica, clau 8, regulada a l'article 7.203 del Pla general d'ordenació urbana de Cadaqués.

6. SNUP 5 Barral, Cadaqués

Els sòls del sector s'inclouen en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable costaner 1, clau NU- C1, i la qualificació de Zona rústica, clau 8, regulada a l'article 7.203 del Pla general d'ordenació urbana de Cadaqués.

7. SUS(C)-9 Càmping Ballena Alegre II, Sant Pere Pescador

Els sòls del sector s'inclouen en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable costaner 2, clau NU- C2, i la qualificació de Zona agrícola subzona C2, clau 9-C2, regulada als articles 232 a 242 del PGOU de Sant Pere Pescadors segons el redactat establert en la Modificació puntual del PGOU per a la seva adaptació al Pla director del sistema costaner, aprovada definitivament el 21 de novembre de 2007 i publicada el 18 d'agost de 2008.

Sens perjudici que, via modificació puntual o en el marc de la revisió del planejament general, i mitjançant una justificació acurada d'acord amb les condicions de la legislació, és consideri que es pot qualificar l'àmbit dels sectors esmentats amb una qualificació més adient o específica.

8. SUS(C)-10 Càmping las Dunas, Sant Pere Pescador

Els sòls del sector s'inclouen en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable costaner 2, clau NU- C2, i la qualificació de Zona agrícola subzona C2, clau 9-C2, regulada als articles 232 a 242 del PGOU de Sant Pere Pescadors segons el redactat establert en la Modificació puntual del PGOU per a la seva adaptació al Pla director del sistema costaner, aprovada definitivament el 21 de novembre de 2007 i publicada el 18 d'agost de 2008.

Sens perjudici que, via modificació puntual o en el marc de la revisió del planejament general, i mitjançant una justificació acurada d'acord amb les condicions de la legislació, és consideri que es pot qualificar l'àmbit dels sectors esmentats amb una qualificació més adient o específica.

9. SUS(C)-11 Càmping las Palmeras, Sant Pere Pescador

Els sòls del sector s'inclouen en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable costaner 2, clau NU- C2, i la qualificació de Zona agrícola subzona C2, clau 9-C2, regulada als articles 232 a 242 del PGOU de Sant Pere Pescadors segons el redactat establert en la Modificació puntual del PGOU per a la seva adaptació al Pla director del sistema costaner, aprovada definitivament el 21 de novembre de 2007 i publicada el 18 d'agost de 2008.

Sens perjudici que, via modificació puntual o en el marc de la revisió del planejament general, i mitjançant una justificació acurada d'acord amb les condicions de la legislació, és consideri que es pot qualificar l'àmbit dels sectors esmentats amb una qualificació més adient o específica.

10. SUS(C)-12 Càmping la Gaviota, Sant Pere Pescador

Els sòls del sector s'inclouen en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable costaner 2, clau NU- C2, i la qualificació de Zona agrícola subzona C2, clau 9-C2, regulada als articles 232 a 242 del PGOU de Sant Pere Pescadors segons el redactat establert en la Modificació puntual del

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 53 de 85		SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

PGOU per a la seva adaptació al Pla director del sistema costaner, aprovada definitivament el 21 de novembre de 2007 i publicada el 18 d'agost de 2008.

Sens perjudici que, via modificació puntual o en el marc de la revisió del planejament general, i mitjançant una justificació acurada d'acord amb les condicions de la legislació, és consideri que es pot qualificar l'àmbit dels sectors esmentats amb una qualificació més adient o específica.

11. SUNP IV Càmping Montgó, l'Escala

Els sòls del sector s'inclouen en el sistema territorial d'espais oberts dins la categoria de sòl de protecció especial, amb el règim de sòl no urbanitzable costaner C1 i la qualificació de Zona rústega de tolerància d'usos d'esbarjo, clau 22, regulada a l'article 136 del Pla general d'ordenació urbana de l'Escala.

12. Es modifica l'article 7.2 del Text refós del PDUSC-1 i PDUSC-2, que regula la resta de sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat, en el sentit de suprimir el sectors següents:

- SAU 16 Coma Morisca, al terme municipal de Portbou
- Sector 9 sub 2 Port Lligat, PP7 Quatre Camins Nord, PP8 Quatre Camins Sud, PP13 Racó dels Calders al terme municipal de Cadaqués
- S8 Sa Riera del terme municipal de Begur
- PPU 8** Cala Banyes, al terme de Lloret de Mar

TÍTOL VI. NORMATIVA INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DELS SÒLS EN EDIFICACIÓ AÏLLADA

CAPÍTOL 22. Naturalesa i abast de la normativa d'integració paisatgística

Article 57. Definició i objectius

1. La normativa d'integració paisatgística dels sòls amb edificació aïllada que es defineixen a l'article 61, mitjançant la figura del Pla director urbanístic i amb determinacions més precises i concretes, 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.

Article 58. Principis de l'actuació urbanística

- Aquesta normativa desenvolupa les Directrius del paisatge amb determinacions més precises pel que fa als sòls amb edificació aïllada, i forma part del Pla director urbanístic, que constitueix una figura de planejament urbanístic general amb l'abast que li atorga l'article 56 del TRLU.
- El Pla i les seves determinacions s'han elaborat en el marc del desenvolupament sostenible, d'acord amb l'ordenació territorial i buscant una utilització racional del territori i del medi ambient que conjugini les necessitats del territori amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, històrics i culturals.
- En tant que les Directrius de paisatge precisen i incorporen normativament les propostes d'objectius de qualitat paisatgística en els plans territorials parcials, aquesta normativa també concreta, dins del seu àmbit d'actuació, els objectius de qualitat paisatgística del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, els objectius de qualitat paisatgística i els criteris i accions de cadascuna de les sis unitats del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines: Cap de Creus, Plana de l'Empordà, Empordanet-Baix Ter, Gavarres Marítimes i Ardenya-Cadiretes i Baixa Tordera, així com a les estratègies, mesures i accions del paisatge d'atenció especial del litoral de Girona.
- Sens perjudici de l'anterior, tots aquells aspectes del Catàleg del paisatge de les Comarques Gironines són una referència indicativa en la valoració de les actuacions, els plans i programes sobre el paisatge i en el cas dels aspectes les Directrius del paisatge de les Comarques Gironines que no s'han precisat en aquesta normativa, són d'aplicació directa i obligatòria a tots els plans i projectes que afecten la imatge del territori o les condicions de percepció, d'acord amb l'article 1.5 de les Directrius del paisatge.

Article 59. Àmbit territorial

- L'àmbit territorial d'aquesta normativa d'integració paisatgística està format per tots els sòls ja ordenats i pels sòls pendents d'ordenació amb edificació aïllada d'acord amb la definició de l'article 61 dels termes municipals de Portbou (Cap de Creus), Colera (Cap de Creus), Llançà (Cap de Creus), el Port de la Selva (Cap de Creus), Cadaqués (Cap de Creus), Roses (Cap de Creus i Plana de

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 55 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



l'Empordà), Castelló d'Empúries (Plana de l'Empordà), Sant Pere Pescador (Plana de l'Empordà), l'Escala (Plana de l'Empordà), Torroella de Montgrí (Empordat-Baix Ter), Pals (Empordanet- Baix Ter), Begur (Empordanet-Baix Ter i Gavarres Marítimes), Palafrugell (Gavarres Marítimes), Mont-Ras (Gavarres Marítimes), Palamós (Gavarres Marítimes), Calonge (Gavarres Marítimes), Castell-Platja d'Aro (Gavarres Marítimes i Ardenya-Cadiretes), Sant Feliu de Guíxols (Ardenya-Cadiretes), Santa Cristina d'Aro (Gavarres Marítimes i Ardenya-Cadiretes), Tossa de Mar (Ardenya-Cadiretes), Lloret de Mar (Ardenya-Cadiretes) i Blanes (Ardenya-Cadiretes i Baixa Tordera).

Article 60. Interpretació

1. Les determinacions d'aquesta normativa d'integració paisatgística s'interpreten atenent al seu contingut i les determinacions contingudes en els capítols 2 i 3 de la memòria d'ordenació, de conformitat amb els objectius definits a l'article 1 d'aquestes Normes urbanístiques.
2. En cas de dubte o de contradicció en la interpretació del document prevalen les disposicions de major precisió o més restrictives a la llum dels objectius del Pla o, en tot cas, aquelles determinacions del planejament urbanístic o sectorial que millor garanteixin l'adequada regulació amb els objectius pretesos, encaminades a aconseguir la integració paisatgística amb l'entorn.

Article 61. Naturalesa i abast

1. Als efectes d'aquesta normativa, 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. S'inclouen, per tant, dins d'aquesta definició les edificacions del tipus d'ordenació segons edificació aïllada, les del tipus segons volumetria específica i les edificacions en filera quan estan envoltades d'espais lliures.
2. D'acord amb l'article 59, pel qual la normativa d'integració paisatgística està formada per tots els sòls ja ordenats i pels sòls pendents d'ordenació amb edificació aïllada, el concepte d'edificació aïllada abasta tant els sòls de sistemes i els sòls privats en el cas dels sòls no ordenats d'acord amb l'article 84, com els aspectes referits l'edificació aïllada, tant públic com privats i la seva relació amb l'entorn pel que fa al terreny, a la vegetació i al tractament de l'espai lliure de parcel·la i les tanques, d'acord amb l'article 90 d'aquesta normativa.
3. Aquesta normativa inclou, amb el nivell de detall propi de l'escala dels plans directores urbanístics, determinacions d'aplicació directa, directrius que han de ser desenvolupades pel planejament urbanístic i encara unes altres disposicions que tenen el caràcter de recomanacions. El caràcter de les determinacions, directrius i recomanacions s'ha definit a l'article 13 de la normativa urbanística.
4. Als efectes de facilitar la interpretació, a cada capítol de la normativa s'especifica els supòsits en els quals les disposicions són d'aplicació directa per als plans i projectes, els supòsits en els quals són d'incorporació obligatòria quan es produeixi la modificació o la revisió del planejament urbanístic i, també, es determina quan les disposicions són recomanacions per al planejament urbanístic, per a altres plans o programes derivats de les polítiques sectorials que afectin el paisatge.
5. Amb caràcter general, les disposicions per als ambients edificats són directrius per a l'adaptació del planejament general municipal a aquesta normativa, i les disposicions per als sòls ordenats i no ordenats són determinacions d'aplicació directa mentre no s'adapti l'esmentat planejament general.
6. Les regulacions d'aquesta normativa van dirigides a diferents àmbits d'aplicació, segons l'escala amb què es desenvolupen les Directrius de paisatge:
 - a) Disposicions per als ambients edificats, que es regulen en la secció segona del capítol 23 d'aquesta normativa.
 - b) Disposicions per als sòls no ordenats i sòls ordenats, que es regulen en les seccions segona i tercera del capítol 24 respectivament, la naturalesa de les quals, als efectes d'aquesta normativa, s'especifica a l'article 23.
7. Així mateix, la secció 1 del capítol 23 regula el procediment per mitjà del qual les disposicions de paisatge relatives als ambients edificats han d'integrar-se en el planejament general i la secció 1 del

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 56 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

capítol 24 regula el procediment per mitjà del qual els plans i projectes han d'incorporar les disposicions d'integració paisatgística en els sòls no ordenats i en els sòls ordenats.

8. Dins de la definició d'edificació aïllada descrita al punt 1 d'aquest article, la normativa diferencia quins són els aspectes aplicables segons unes categories pròpies, que combinen ús, tipus d'ordenació i morfologia del terreny, i que es diferencien en funció de la seva incidència en el paisatge:

- a) ús: residencial, activitat econòmica i equipaments i serveis tècnics
 - b) tipus d'ordenació: unifamiliar, plurifamiliar i en filera per a l'ús residencial i aïllat, en filera o altres per a les edificacions d'activitat econòmica i d'equipaments i serveis tècnics.
 - c) pendent: en pendent, quan aquesta és $\geq 20\%$ i en pla, quan aquesta és $< 20\%$
9. Així mateix, algunes disposicions es matisen segons les categories següents:
- a) tipus d'actuació: obra nova, gran rehabilitació o ampliació
 - b) estat de consolidació de l'entorn: consolidat, si l'entorn està consolidat en $\geq 80\%$, i no consolidat quan és $< 80\%$.

10. Si no s'especifica el contrari, la regulació és d'aplicació per a totes les categories d'edificació aïllada.

Article 62. Definició, objectius i principis de la integració paisatgística

1. La integració paisatgística consisteix en la incorporació del paisatge com a variable significativa en la concepció i el disseny de les actuacions, mitjançant el seguiment d'unes determinades estratègies, criteris i mesures. Aquesta s'associa a les idees d'ordre, respecte i coherència i, en les actuacions concretes, es manifesta a través del tipus de relacions perceptibles que s'estableixen entre el paisatge preexistent i els elements introduïts per la proposta.

2. 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.

3. Front a la dinàmica de consum dels recursos paisatgístics, la integració paisatgística és una eina més per a convertir les futures actuacions en factors de potenciació dels recursos culturals i naturals, i encaminar-les com a oportunitats per a "refer" paisatge mitjançant la intervenció activa.

4. 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.

Article 63. Criteris de valoració del paisatge per als futurs plans i projectes

1. La valoració de la integració paisatgística dels planejaments generals, derivats i projectes que es desenvolupin dins de l'àmbit d'aplicació d'aquesta normativa, s'ha d'emmarcar dins el caràcter i estructura del paisatge i, per tant, tenir en compte els components, els valors i les dinàmiques de paisatge a escala territorial i local de la unitat de paisatge o àrea geogràfica on s'insereixin:

- a) Pel que fa als components del paisatge, s'entendrà el paisatge com una combinació única d'elements físics (relleu; hidrografia; vegetació; cultius; estructura parcel·lària; elements de suport a l'activitat agrícola com xarxes de canals i recs, terrasses, construccions de pedra seca, paravents de xiprers i altres alineacions arbrades; xarxes de camins, masos, molins i altres elements construïts; etc.) i visuals (elements dominants i fites com ara cims, carenes, fars, castells, torres i altres construccions de defensa, i ermites, etc.; línies de força; cromatisme; formes; contrastos; textures; visibilitats cap al mar i des del mar; etc.).
- b) Pel que fa als valors, es tindran en compte els elements configuradors del paisatge, els patrons i singularitats, i la resta de valors naturals, estètics, històrics, simbòlics i socials i productius reconeguts en el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, així com en d'altres

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 57 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



instruments que tinguin un interès des del punt de vista paisatgístic o que aportin informació rellevant.

- c) Pel que fa a les dinàmiques, manifestes o potencials, caldrà tenir en compte les tendències evolutives dominants i les incipients en l'evolució del paisatge. I especialment aquelles dinàmiques manifestes que segueixen una línia contraposada als objectius d'aquesta normativa, reconegudes en el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines així com en d'altres instruments que tinguin un interès des del punt de vista paisatgístic o que aportin informació rellevant.

2. Qualsevol actuació que aspiri a la integració paisatgística ha de partir, a més de l'anàlisi físic de l'estructura i model urbà del municipi, l'estructura del lloc, de la visibilitat de l'emplaçament i de l'actuació, i, per tant, considerar la conca visual (forma, mida, direcció), els punts d'observació fixos (nombre, tipus, distància, freqüentació), recorreguts visuals (carreteres, passeigs, camins, senders), i la insolació (recorregut del sol, àrees d'ombra, contrallums, temporalitat).

3. El procés de valoració de la integració paisatgística ha d'analitzar les alternatives d'ubicació i d'ordenació, definir la visió integral de l'actuació en el lloc i l'entorn avaluant els volums construïts, la presència de vegetació, la configuració topogràfica resultant, tenir present els trets definits a l'apartat 7.1, analitzar les transformacions, i incorporar en la proposta les estratègies, criteris i mesures d'integració paisatgística.

Article 64. Criteris generals de la integració paisatgística dels ambients edificats (capítol 23) i dels sòls no ordenats i ordenats (capítol 24)

1. L'ordenació dels planejaments generals, derivats i projectes que es desenvolupin dins de l'àmbit d'aplicació d'aquesta normativa, s'ha de guiar pels criteris que s'assenyalen en aquest article.

2. En termes generals, caldrà evitar les localitzacions que desfigurin o trenquin els elements estructuradors del paisatge i els valors a què fa referència l'article 7.1 (penya-segats, singularitats geomorfològiques com coves o dunes, franges de bosc, paravents de xiprers, parcel·lacions, vessants configurades per feixes de pedra seca, xarxes de camins, fars, etc.) i, a tal efecte, caldrà prendre com a referència les orientacions, proporcions i ritme dels elements que configuren el paisatge en cada cas.

2. L'ordenació i l'edificació vetllarà per mantenir i potenciar la continuïtat ecològica de les carenes i de les rieres o torrents, en el sentit de preservar-los no només per les seves funcions com a fons escènic i línia de força respectivament, sinó també com a espais connectors agro-forestals i fluvials.

3. Pel que fa als cursos fluvials, s'allunyarà les construccions de les zones fluvials, rieres, desembocadures o zones humides associades, i dels boscos de ribera, tot mantenint-los com a corredors ecològics i estructuradors paisatgístics.

4. Pel que fa a la visibilitat, caldrà preservar les línies de relleu que defineixen els perfils panoràmics i evitar localitzacions en zones visualment fràgils o dominants:

- a) Evitar localitzacions en punts molt visibles, ja siguin indrets elevats, freqüentats o visualment dominants, com cims, crestes i carenes, línies d'horitzó, llocs molt exposats, perímetres de poblacions amb un perfil molt definit, etc. on la projecció de la silueta de les edificacions pogués distorsionar els fons escènics existents.
- b) Evitar també les parts centrals de fons de vall i l'aparició de nous punts focals amb edificacions preeminents en el paisatge que en distorsionin l'harmonia i, sempre que sigui possible, cercar posicions desviades respecte dels eixos visuals principals (miradors urbans i naturals, carreteres, camins, espais naturals, espais urbans, etc.).
- c) Evitar també localitzacions que interfereixen en les panoràmiques obertes al mar que es tenen des de carreteres, camins de ronda i senders.

5. L'ordenació dels volums ha de preservar la dimensió i l'escala del paisatge. A tals efectes, les construccions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que cal evitar l'acumulació de volums i, en alguns casos, plantejar la possibilitat de fraccionar aquells volums que per la seva grandària, forma o disposició, constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 58 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

6. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'han d'esglaonar o s'han de descompondre en diversos elements simples articulats, de manera que s'eviti la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de nivell entre el terreny natural i el modificat.

7. Així mateix, ha de garantir corredors visuals per a assegurar la visió del mar i la d'altres elements valuosos del litoral des dels espais públics (fars, torres de defensa, llotges, magatzems portuaris, cases de pescadors, etc.), tant a través dels sòls de sistemes com a través dels espais mancomunats o individualitzats de les agrupacions.

8. Les actuacions s'han d'adaptar al relleu natural del terreny sense trencar el perfil orogràfic, pel qual s'evitaran les modificacions topogràfiques profundes, que transformen radicalment la superfície del terreny, alteren la fisonomia del lloc, creen contrastos d'escala greus o comporten l'eliminació de la coberta vegetal, així com els desmunts i terraplens amb gran impacte visual, murs de contenció i esculleres de grans dimensions que augmentin la duresa de les modificacions topogràfiques

9. En totes les intervencions s'ha d'evitar ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, s'ha de procurar evitar l'aparició de murs de contenció de terres i s'han de salvar els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la vegetació.

10. Es preservarà la vegetació arbòria i arbustiva existent per tal d'evitar una fragmentació excessiva dels hàbitats i corredors biològics i per a facilitar la integració paisatgística de l'edificació i, en cas d'alteració o desaparició, es definiran mesures adequades de recuperació i integració que garanteixin la presència d'espècies pròpies del lloc.

11. S'afavorirà el drenatge natural dels sòls cap a la costa amb mesures que afavoreixin la infiltració d'aigües pluvials i redueixin els efectes de l'artificialització i la impermeabilització del sòl, a fi de reduir l'escorrentia superficial i els riscos d'inundació.

12. Els sistemes constructius així com els materials de les edificacions han de ser sensibles al fons escènic de les construccions i al cromatisme de l'entorn, per tal d'harmonitzar-les amb el caràcter del paisatge i no introduir contrastos o lluentors estranyes que en devaluïn la imatge dominant.

13. Es respectaran els traçats dels camins de ronda i de les xarxes de senders locals, per la naturalesa històrica d'alguns d'aquests recorreguts i les seves funcions d'observació i gaudi del paisatge, i se'n garantirà l'accés.

Article 65. Comissió mixta de seguiment

1. La Comissió mixta de seguiment del Pla, definida a l'article 6 d'aquestes normes, també vetllarà per la concreció i aplicació de la normativa d'integració paisatgística del Pla i pel seu correcte desplegament, detectant possibles problemes i donant la resposta que sigui pertinent (o proposant noves mesures) en cas que es detecti que no s'assoleixen els objectius previstos.

2. En relació amb la normativa d'integració paisatgística, les tasques principals de la Comissió mixta de seguiment seran:

- 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.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 59 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



CAPÍTOL 23. Disposicions per als ambients edificats

Secció 1. Determinacions

Article 66. Definició

1. Amb la denominació *ambients edificats* aquest Pla estableix les pautes per a definir i caracteritzar aquells àmbits territorials formats per sòls urbans i urbanitzables amb edificació aïllada on l'espai obert assoleix una identitat clarament perceptible.
2. Amb l'objectiu de posar en valor el paisatge dels *ambients edificats*, harmonitzar els teixits de baixa densitat amb el medi natural que els envolta i minimitzar l'impacte visual, en aquests àmbits el Pla proposa dur a terme tractaments específics per afavorir el manteniment dels valors reconeguts o per a minimitzar els aspectes negatius de la seva possible evolució, en especial pel que fa a les noves edificacions, les ampliacions o les que resultin d'una gran rehabilitació.
3. Són àmbits dels assentaments urbans estructuralment, funcionalment o visualment coherents sobre els que recau, en part o totalment, un règim diferenciatiu de protecció, gestió i ordenació del paisatge en els termes en què estableix l'article 1.6 i l'article 2.4.5 de les Directrius del paisatge del PTPCG i amb els objectius de preservació que les Directrius del paisatge estableixen.

Article 67. Adaptació del planejament general

1. El Pla determina que el planejament general de cada municipi ha d'identificar els *ambients edificats* i establir la regulació urbanística d'integració paisatgística diferenciada i específica per a cada ambient edificat, mitjançant l'adaptació del planejament general a aquesta normativa, ja sigui a través de la figura de la revisió com a través de la modificació puntual d'aquest plantejament general. Aquesta identificació i regulació ha d'abastar tots els sòls ja ordenats i tots els sòls pendents d'ordenació amb edificació aïllada d'acord amb la definició de l'article 61.1 d'aquesta normativa, en tot el territori del municipi.
2. Excepcionalment, es podrà avançar l'adaptació de només una part del territori, per necessitat justificada, mitjançant la tramitació d'una modificació puntual del planejament general.
3. La regulació municipal prendrà les disposicions de la secció segona del capítol 23, relatives als ambients edificats, i les disposicions de la secció segona del capítol 24, relatives als sòls no ordenats, com a directrius que l'adaptació del planejament general haurà de garantir i d'incorporar justificadament en la regulació de cada ambient edificat.
4. La regulació municipal prendrà les disposicions de la secció tercera del capítol 24, relatives als sòls ordenats, també com a directrius que l'adaptació del planejament general haurà de garantir i d'incorporar justificadament en la regulació de cada ambient edificat. No obstant, els paràmetres que es regulen en aquesta secció només es podran modificar cap a solucions de major impacte paisatgístic de manera excepcional, per tal de compatibilitzar-los amb les regulacions municipals i d'harmonitzar-los amb el conjunt dels ambients edificats, d'acord amb les condicions següents:
 - a) En relació amb els moviments de terres regulats a l'article 94, es podran matisar les excepcions a la determinació de no modificar el perfil del terreny natural en una franja de 3m d'amplada a banda i banda dels llindars. Així mateix, es podran matisar la regulació dels talussos anivellament per a l'enjardinament de les parcel·les d'acord amb les característiques de l'ambient edificat.
 - b) En relació amb les superfícies màximes en què s'admet la pavimentació de l'espai lliure de l'article 95, es podrà matisar els percentatges d'acord amb les característiques de l'ambient edificat.
 - c) En relació amb les tanques, es podrà matisar les condicions de cromatisme, permeabilitat, drenatge i alçades per tal d'harmonitzar-les amb les solucions de les tanques consolidades de l'entorn, si bé caldrà garantir en tot cas que l'alçada i les característiques de les noves tanques no impedeixen la visió del litoral des dels espais públics.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 60 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

- d) En relació amb l'ordenació dels volums de l'article 99, caldrà regular per a cada ambient edificat els volums de les edificacions destinades a usos d'activitat econòmica i d'equipaments i serveis tècnics per tal d'assimilar-les a les del seu entorn immediat.
 - e) En relació amb la planta soterrani es permet l'ajust de l'ocupació de l'article 102.4 en coherència amb la regulació de l'article 95.
 - f) En relació amb l'alçada màxima reguladora i el nombre de plantes aparents dels edificis, es permet l'aparició d'una planta aparent més al nombre de plantes màxim admès pel planejament en cas de parcel·les amb pendent superior al 30%.
 - g) Així mateix, la regulació dels ambients edificats pot identificar i concretar l'ajust dels paràmetres relatius al gàlib edificable que es permet en aquelles parcel·les incloses en l'article 83.1 i 83.2 relatiu a les alternatives d'ordenació, sense necessitat de l'estudi d'alternatives, sempre i quan es garanteixi i es justifiqui que es donen les condicions de l'article 83.3.
5. En tot cas, el planejament urbanístic municipal haurà de justificar la delimitació dels ambients edificats d'acord amb l'article 68 i haurà de raonar l'ajust dels paràmetres d'aquesta normativa d'acord amb el punt 3 d'aquest article.

Article 68. Identificació

1. Per delimitar els ambients edificats, s'han de tenir en compte entre altres, els factors fisiogràfics, la visibilitat, el patró predominant del paisatge, l'estructura urbana i les característiques dels teixits urbans, així com els límits amb els espais oberts.
2. La delimitació dels ambients edificats, com a mínim, ha de diferenciar les àrees especialitzades d'ús residencial, industrial i logístic, comercial i altres terciaris i altres d'equipaments contingudes a la memòria del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, concretament, a l'apartat de propostes del Pla per als àmbits de referència dels sistema d'assentaments. El planejament municipal podrà subdividir i/o definir-ne de noves en el cas que l'Ajuntament ho consideri pertinent per a la preservació de la imatge percebuda que determinen el Catàleg de paisatge i el planejament territorial de les Comarques Gironines, i en justifiqui la seva conveniència, mantenint com a mínim els que identifica el Pla territorial.
3. Així mateix, la delimitació que efectuï el planejament municipal ha d'identificar tots els sectors i parcel·les que configurin els límits dels assentaments urbans amb el perfil territorial, amb els espais oberts, amb els nuclis tradicionals o amb altres *ambients edificats*.
4. Els àmbits d'ambient edificat poden aglutinar sectors i parcel·les de diferents règims de sòl i estat de consolidació, però han de tenir una regulació homogènia dins de cada un dels ambients.
5. La delimitació s'ha de fer de manera que:
 - a) Cada àmbit ha de disposar d'una estructura urbana caracteritzada, amb factors fisiogràfics, de visibilitat comuns i amb unes característiques paisatgístiques determinades.
 - b) Cada punt o cada lloc pertanyi a un sol ambient edificat.
 - c) La seva extensió sigui l'adequada perquè el planejament general pugui integrar entre les seves determinacions les mesures destinades a la protecció, gestió i ordenació del paisatge.
6. En el cas que un Ajuntament ho consideri pertinent per assolir els objectius de protecció del paisatge que determinen el PTPCG, el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines i el present Pla, també podrà redactar catàlegs, plans especials o altres instruments d'ordenació urbanística de protecció del paisatge dels àmbits que consideri, essent la unitat territorial mínima de planejament la que correspon a cadascun dels *ambients edificats*.

Article 69. Contingut

1. La regulació urbanística d'integració paisatgística dels ambients edificats a què fa referència l'article 67.1 haurà de tenir en compte el caràcter i estructura del paisatge a escala territorial on s'ubica l'actuació, d'acord amb els elements i patrons territorials reconeguts en el Catàleg i les Directrius del paisatge de les Comarques Gironines i incorporats a l'article 70 d'aquesta normativa, i d'acord amb els criteris descrits als articles 71-78, definits en aquest capítol.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 61 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



2. Així mateix, caldrà tenir en compte el caràcter i estructura del paisatge del lloc i concretar les estratègies, criteris i mesures següents, d'acord amb la regulació dels capítols 2 i 3 d'aquesta normativa d'integració paisatgística:

- Per als sòls no ordenats: criteris d'emplaçament i visibilitat, ordenació dels sistemes i tipologia i composició del conjunt, així com les mesures d'execució per tal de garantir la diversitat i funcionalitat ecològica del territori, d'acord amb el capítol 2.
- Per als sòls ordenats: visibilitat de l'emplaçament, criteris d'ordenació dels volums, adaptació topogràfica i moviments de terres, tractament de l'espai lliure d'edificació, vegetació i foment del drenatge natural, tanques, condicions d'edificació i gestió, d'acord amb el capítol 3.

3. La regulació dels ambients edificats també valorarà el grau d'adequació dels polígons d'actuació a què fa referència l'article 79.2.b) a la normativa d'integració paisatgística, en el sentit de discriminar la figura que els ha de desenvolupar, d'acord amb l'article 80.1.b).

4. La regulació dels ambients edificats inclourà com a mínim els aspectes que es regulen en aquestes normes.

Secció 2. Directrius per a l'adaptació del planejament municipal

Article 70. Elements i patrons territorials reconeguts

1. En termes generals i als efectes del compliment de l'article anterior, la delimitació i regulació dels ambients edificats tindrà en compte els elements i patrons identificats en els disposicions específiques de les Directrius de paisatge de les Comarques Gironines, i que s'inclouran en el mapa de paisatge de les Comarques Gironines, un cop sigui aprovat pel Departament de Territori i Sostenibilitat, el qual identifica i sintetitza a escala 1:50.000 tots els valors reconeguts, agrupats per components, identificats en el Catàleg del paisatge de les Comarques Gironines.

2. Així mateix, es tindran en compte els objectius de qualitat paisatgística, els criteris i accions i els elements i valors reconeguts que, amb major detall, descriu el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines per a cada una de les unitats de paisatge, sempre tenint present que a través de l'anàlisi dels ambients edificats es poden incloure més elements i valors rellevants en la configuració del paisatge a escala local.

3. A la unitat de paisatge Cap de Creus, es garantirà la preservació i es promouran els valors del paisatge assenyalats en el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines. Aquests són:

- Colera, Port de la Selva, Port Lligat i Cadaqués, en tant que patrons de nuclis del litoral, ubicats generalment en ports naturals i cales, amb una disposició de l'edificació apinyada i amb una arquitectura on dominen els tons blancs.
- Selva de Mar, en tant que per les característiques del seu casc urbà, la seva morfologia compacta i integració amb l'entorn, esdevé una fita destacable.
- El paisatge agrari del Cap de Creus, d'elevat valor productiu i cultural, conformat principalment pels conreus d'olivera i vinya en terrasses i en fons de vall, i pel paisatge agrícola singular de les hortes de Llançà. Aquests paisatges agraris, generalment en territoris abruptes i pedregosos, estan conformats per una gran quantitat d'elements que contribueixen a atorgar aquest caràcter, com la parcel·lació, generalment a través de terrasses estretes i allargassades, fragments de bosc, i barraques, marges, recs, travesseres, clopers, i altres construccions de pedra seca, realitzades amb làmines d'esquist de tons foscos que configuren els vessants.
- Penya-segats, cales i la singular geologia del Cap de Creus, en tant que espais que mantenen la morfologia primigènia del territori.
- Els ambients dunars de la platja de Garbet i de la cala Borró, al Cap Ras, en tant que singularitats de les platges i cales.
- Les pinedes litorals, algunes combinades amb l'espai edificat, que generen contrast amb el mar, especialment al voltant dels nuclis del Port de la Selva, Llançà i Cadaqués, de les platges de Garbet, Cap Ras, Grifeu i la Vall i de les cales situades entre cala Jóncols i el port de Roses.

Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

- g) El fons escènic que es conforma des de la serra de la Balmeta –puig d'Esquers, fins a la serra de Rodes – el Pení, en tant que referent visual i identitari del territori.
- h) El castell de Sant Salvador, la torre de Norfeu, el monestir de Sant Pere de Rodes, els fars de s'Arenella, Cap de Creus, Cala Nans i el de Roses, el pas fronterer del Coll dels Belitres, la carretera GIV-6121 del Port de la Selva a Sant Pere de Rodes, la carretera GI-613, del Port de la Selva al Coll de Perafitia i la carretera GI-614, de Roses a Cadaqués, en tant que referents visuals, històrics i identitaris del territori.
- i) El puig del Claper, el castell de Sant Salvador, el Mas Ventós, el far de Cap de Creus, el far de Cala Nans, el far de Roses, el far de sa punta s'Arenella, i el coll de Perafitia, en tant que punts d'observació freqüentats i des dels quals es té una visió del litoral.
- j) Els espais d'interès natural i connector de la riera de la Valleta; riera de Molinars; connector riera de Garbet; els Canons - Garbet - Cap Ras; Punta del Claper; Cap de Portbou; i connector de Palau - Mas Fumats.
4. A la unitat de paisatge de la Plana de l'Empordà, es garantirà la preservació i es promouran els valors del paisatge assenyalats en el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines. Aquests són:
- a) Sant Martí d'Empúries, per la seva condició de nucli litoral, amb una disposició de l'edificació apinyada.
- El paisatge agrari de la Plana de l'Empordà, d'elevat valor productiu i cultural, conformat principalment pel paisatge agroforestal singular de vinya, olivera i cereals dels Aspres, pels paisatges agraris singulars de les Peces de la Rovina i Closa de la Vila, els arrossars i altres conreus del voltant de Sant Pere Pescador, les hortes i altres conreus del voltant de Castelló d'Empúries, i pels conreus de cereals, farratges i fruiters de regadiu i les plantacions de pollancredes i plataners. A excepció dels cultius de secà dels Aspres, aquests paisatges agraris s'han beneficiat dels sediments al·luvials de la plana, i de la presència de l'extensa xarxa hidrològica, i en conjunt estan conformats per una gran quantitat d'elements que contribueixen a atorgar aquest caràcter, com la xarxa capil·lar de camins, la parcel·lació, en alguns casos delimitada per arbres formant closes, canals de reg, paravents de xiprers i altres alineacions d'arbres, aiguamolls, dunes, etc., amb un tramutament fortament arrelat al lloc, a més a més de la vegetació de ribera existent.
- b) Aiguamolls de l'Empordà i dunes del Golf de Roses, en tant que espais que mantenen la morfologia primigènia del territori.
- c) Les pinedes litorals, algunes combinades amb l'espai edificat, en tant que generen contrast amb el mar, especialment entre els nuclis de Sant Martí d'Empúries i l'Escala, i entre l'Escala i Cala Montgó.
- d) La Ciutadella de Roses, el pont Vell de Castelló d'Empúries, el jaciment d'Empúries, la torre de Montgó i la xarxa viària capil·lar que estructura la Plana de l'Empordà, en tant que referents visuals, històrics i identitaris del territori.
- e) L'Observatori Senillós, el Balcó de l'Escala i Punta Montgó, en tant que punts d'observació freqüentats i des dels quals es té una visió del litoral.
- f) Els espais d'interès natural i connector de la Mugueta; connector de Palau - Mas Fumats; la Rubina; connector riu Vell - parc natural dels Aiguamolls de l'Empordà; plans al·luvials del riu Fluvià; connector PNAE - muntanya d'en Vilanera - antic estany de Belcaire; muntanya de les Corts i Villanera - rec del Molí; estany de Poma; Punta del Bol Roig - illa Mateua - Trencabraços; connector Bol Roig – Montgrí.
5. A la unitat de paisatge Empordanet - Baix Ter es garantirà la preservació i es promouran els valors del paisatge assenyalats en el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines. Aquests són:
- a) Pals, en tant que nucli del patró d'assentament de l'Empordanet, petit, d'estructura compacte, de morfologia orgànica en relació amb la topografia, molt visible, situat en un turó o suau elevació del terreny i amb l'església com a edifici destacat.
- b) El paisatge agrari de l'Empordanet-Baix Ter, d'elevat valor productiu i cultural, conformat principalment pels paisatges agrícoles singulars dels arrossars de Pals, les Closes del Ter Vell, les hortes i altres conreus situats entre Torroella de Montgrí i el litoral, a ambdós bandes del riu

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 63 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

Ter i pels conreus de cereals, farratges i fruiters de regadiu i les plantacions de pollancre i plataners. Aquests paisatges agraris estan conformats per una gran quantitat d'elements que contribueixen a atorgar aquest caràcter, com la xarxa capil·lar de camins, la parcel·lació, en alguns casos delimitada per arbres formant closes, canals de reg –com el del Molí–, fragments de bosc, paravents de xiprers i altres alineacions d'arbres, petits aiguamolls, dunes, a més a més de la vegetació de ribera existent.

- c) Penya-segats i cales del massís del Montgrí, les illes Medes, les dunes de Pals i les dunes litorals i interiors de Torroella de Montgrí, els aiguamolls del Baix Ter, muntanya del Montgrí, en tant que espais que mantenen la morfologia primigènia del territori
 - d) Les pinedes litorals, algunes combinades amb l'espai edificat, en tant que generen contrast amb el mar, especialment al litoral del Montgrí i a les platges de Pals i del Racó.
 - e) El fons escènic de la muntanya del Montgrí, en tant que estructurador i referent visual i identitari del territori, en contrast amb l'horitzontalitat predominant de la plana.
 - f) El far de les Illes Medes, el castell de Montgrí i la xarxa viària capil·lar que estructura el Baix Ter, en tant que referents visuals i identitaris del territori.
 - g) El castell de Montgrí i el Pedró de Pals, en tant que punts d'observació freqüentats i des dels quals es té una visió del litoral.
 - h) Els espais d'interès natural i connector dels plans al·luvials del riu Ter; Terraprimers del Montgrí; la Pletera; plans i closes del Daró i la riera Grossa; Deveses de la Fonollera; platja de la Fonollera i ribera esquerra del Daró; connector de les muntanyes de Quermany - platja de Pals; muntanyes de Quermany i dunes interiors de Pals i de Begur; Connector Les Gavarres - muntanyes de Begur; plans del Daró i Fontanilles, estanys de Pal i de Boada i plans de Sant Feliu, Pals i torre.
6. A la unitat de paisatge Gavarres Marítimes, es garantirà la preservació i es promouran els valors del paisatge assenyalats en el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines. Aquests són:
- a) Sa Tuna, Calella de Palafrugell i Tamariu, en tant que nuclis del litoral, ubicats generalment en ports naturals i cales, amb una disposició de l'edificació apinyada i amb una arquitectura on dominen els tons blancs.
 - b) El paisatge agrari de les Gavarres Marítimes, d'elevat valor productiu i cultural, conformat principalment pel mosaic agroforestal singular de conreus de secà de les Gavarres caracteritzat per la combinació de conreus de vinya i cereal amb fragments de bosc que enllacen amb el paisatge forestal de les Gavarres, i amb els corredor de Palafrugell, la vall d'Aro, i la plana de Calonge fonamentalment, on és significatiu el cultiu de vinya.
 - c) Penya-segats i cales del massís de Begur, les illes Formigues, dunes interiors de Begur, en tant que espais que mantenen la morfologia primigènia del territori.
 - d) Les pinedes litorals, algunes combinades amb l'espai edificat, que generen contrast amb el mar, especialment entre cala Moreta i Palamós, i entre Torre Valentina i Platja d'Aro.
 - e) Els fars del Cap de Begur i de Sant Sebastià i la carretera GIV-6542, de Palafrugell a Tamariu, en tant que referents visuals, històrics i identitaris del territori.
 - f) El castell de Begur i el far de Sant Sebastià, en tant que punts d'observació freqüentats i des dels quals es té una visió del litoral.
 - g) Els espais d'interès natural i connector de les Gavarres - muntanyes de Begur; muntanyes de Quermany i dunes interiors de Pals i de Begur; salt de Sesegues i entorn; connector salt de Sesegues - muntanyes de Begur; corredor puig Roí - puig de les Pasteres; puig ses Forques, Ermedàs, puig Pelegrí, el Rodonell i puig Gallifa; connector puig del Migdia - puig d'en Gotes; riera de Canyelles, plans de Torre Mirona, platja del Castell i la Serra; cap Gros; el Pla - conca del Tinar - Sant Nazari; els Vilars; de la riera de Fenals a la riera de Can Carboner (el Treumal); el Ridaura; Bell·lloc- torrent de la Coma- torrent de Canyet; vall de Solius.
7. A la unitat de paisatge Ardenya-Cadiretes, es garantirà la preservació i es promouran els valors del paisatge assenyalats en el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines. Aquests són:

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 64 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

- a) S'Agaró, en tant que per les característiques del seu casc urbà, la seva morfologia i integració amb l'entorn, esdevé una fita destacable.
 - b) El paisatge agrari i forestal de l'Ardenya-Cadiretes, d'elevat valor cultural, conformat principalment pel paisatge forestal històric del suro, el paisatge agrícola singular de les hortes i altres conreus al voltant de Sant Feliu de Guíxols, així com els conreus de cereals situats a les proximitats d'urbanitzacions, nuclis de població i infraestructures viàries i que generen contrast amb l'espai forestal.
 - c) Penya-segats, cales i formacions granítiques de l'Ardenya (com el turó de Gustinói, el puig Gros, els Carcaixells d'en Dalmau i roca Rodona d'en Cama, roca Teixonera, Pedra-sobre-Altra, Esfinx del Montclar, roca Ponsa, roques Bessones, roca del Moro, roca Tosa, Pedralta, Doms de Solius), en tant que espais que mantenen la morfologia primigènia del territori.
 - d) Els espais de dunes com a la platja de Sant Pol, a la cala dels Canyerets, a la platja de Santa Cristina, en tant que singularitats de les platges i cales.
 - e) El fons escènic de la serra de Cadiretes i l'Ardenya, en tant que referent visual i identitari del territori.
 - f) Espais forestals litorals, alguns combinats amb l'espai edificat, que generen contrast amb el mar, especialment al voltant de la platja de Sa Conca i entre Sant Feliu de Guíxols i Blanes.
 - g) L'ermita de Sant Elm, el far i la Vila Vella de Tossa de Mar, el castell i l'ermita de Sant Joan, el paisatge forestal històric del suro, la carretera GI-682 de Sant Feliu de Guíxols a Tossa de Mar i la GIV-6821 de Llagostera a Tossa de Mar a través de Sant Grau d'Ardenya, en tant que referents visuals, històrics i identitaris del territori.
 - h) Sant Elm, els Carcaixells d'en Dalmau i el turó de Sant Joan, en tant que punts d'observació freqüentats i des dels quals es té una visió del litoral.
 - i) Els espais d'interès natural i connector de la Modeguera; vall de Cubells - les Bateriaes; Vilar d'Aro - Bosc d'en Provençal; connector el Bosc d'en Provençal - massís de Cadiretes; el Ridaura; les Comes - Mas Canada; les Penyes - Punta Brava - Montcalvari - mirador dels Freres; vall de Solius; connector les Gavarres - Cadiretes (Costa d'Alou-riera de Salenys); puig Nau-Infern d'en Caixa; riera de Tossa; Ses Alzines - Ses Cards; muntanya de Can Cabanyes; cala Canyelles - cala Morisca; connector cala Canyelles-Massís de Cadiretes; cala Gran, Suro Gros, Serrabrava i costa Marcona; connector de la Selva Marítima; muntanya de l'Àngel - riera d'en Passapera; Santa Cristina - Fenals; torrent del Sot del gel - torrent del Mal Camp; boscos de la serra Llarga - cala Sant Francesc- Santa Cristina; turó de Sant Joan; riera de Blanes i torrent de Valldolig; connector conca del Valldolig; turó de Montell; connector turó de Montell - delta de la Tordera; desembocadura de la Tordera.
8. A la unitat de paisatge Baixa Tordera, es garantirà la preservació i es promouran els valors del paisatge assenyalats en el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines. Aquests són:
- a) El Delta de la Tordera, en tant que espai que manté la morfologia primigènia del territori.
 - b) El paisatge agrari de la Baixa Tordera, d'elevat valor productiu i cultural, conformat principalment pels conreus d'horta situats al voltant de la Tordera. Aquest paisatge agrari s'ha beneficiat dels sòls al·luvials i està conformat per diversos elements que contribueixen a atorgar aquest caràcter, com canals, sèquies, molins, una elaborada xarxa de camins i un parcel·lari de mida petita amb un tram fortament arrelat al lloc.
 - c) Els espais d'interès natural i connector de Turó de Montells - Delta de la Tordera, i a la desembocadura de la Tordera
9. Es promourà el sistema d'itineraris motoritzats i no motoritzats descrits a l'article 3.18 de les Directrius de paisatge, relatiu a l'OQP16, i l'existència d'un recorregut continu al llarg de tota la façana marítima gironina relligant els trams de camins de ronda existents.

Article 71. Tractament del límit amb el perfil territorial

1. D'acord amb els criteris generals descrits als articles 2.4 i 2.6 de les Directrius del paisatge relatius, respectivament, a les fites visuals i fons escènics i a les edificacions aïllades en relació amb el perfil

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 65 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

territorial, els ambients edificats han de tenir especial cura en la preservació de la imatge de les fites paisatgístiques, per tal de preservar les línies de relleu que la defineixen, garantir la fisonomia dels nuclis de població i recuperar l'estructura nítida del paisatge litoral.

2. En aquest sentit, els ambients edificats hauran d'identificar i establir, entre d'altres, les mesures següents:

- Es condicionaran les dimensions, localització, volumetria i colors de les edificacions que poguessin afectar la imatge de les fites paisatgístiques, per tal d'evitar-ne la desfiguració.
- S'establiran franges de no edificació i de limitació de les alçades i de la longitud dels elements barrera, per tal d'evitar les construccions i, en general, les barreres visuals que impedeixin o dificultin la percepció de les imatges més interessants del territori des de llocs accessibles i trams viaris transitats.
- S'evitarà la localització d'edificacions sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.
- En els fronts marítics, s'hauran d'establir mesures per a recuperar la coherència formal en aquells fronts que l'haguessin perduda per causa de la volumetria dels edificis o de la baixa qualitat de l'arquitectura.
- També contribuïran, si s'escau, en el manteniment de la composició general del paisatge, la tipologia i la uniformitat compositiva de les façanes marítics formades per assentaments històrics, especialment els definits en el patró d'assentaments urbans del litoral: Colera, Port de la Selva, Port Lligat, Cadaqués, Sant Martí d'Empúries, Calella de Palafrugell i Tamariu.

Article 72. Tractament del límit amb els espais oberts

1. Els ambients edificats que conformen el límit amb els espais oberts han de mantenir un nivell de coherència adequat amb l'estructura paisatgística (topografia, traces agrocltural, vegetació, agricultura periurbana, patrons significatius, etc.) del seu entorn, d'acord amb les característiques de cada paisatge definides en l'article 70. En termes generals, cal afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries evitant la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició i límits clars.

2. A tals efectes cal que els ambients edificats estableixin directrius per als sectors i parcel·les de límit amb els espais oberts, que poden comportar diversos graus d'adequació morfològica amb l'entorn agrari i natural, que ha de ser màxima i directa en creixements de petits nuclis, però, quan es tracti de creixements d'àrees urbanes de més dimensió, pot ser-ho mitjançant figures de planejament o projectes específics de tractament de les vores urbanes més complexes i de lectura menys immediata. Es tindran en compte, entre d'altres les mesures següents:

- Quan els sectors i parcel·les afrontin espais naturals, s'establiran mesures de protecció del sòl creant espais d'amortiment i de transició paisatgística entre els assentaments i el sistema d'espais oberts (espais naturals, amb figura de protecció o sense, o espais agrícoles), per afavorir la preservació de les dinàmiques naturals i la continuïtat amb els espais circumdants, mitjançant espais verds urbans, hortes urbanes, o usos agraris tradicionals.
- Pel que fa als fronts urbans fluvials, ja siguin rius, rieres o barrancs, els ambients edificats establiran mesures per als sòls confrontants, per tal de destacar el seu caràcter i potenciar-ne el valor, així com mesures per a recuperar la coherència formal en aquells fronts fluvials que l'hagin perduda a causa de volums discordants i poc integrats. S'establiran separacions entre les edificacions i les zones fluvials d'acord amb l'article 2.6.5.f) de les Directrius de paisatge i s'hi situaran preferentment els sòls de cessió per a espais lliures.
- S'establiran mesures per tal de millorar els perímetres de les urbanitzacions amb la finalitat de dotar-les d'una configuració unitària. En aquest sentit, caldrà establir uns límits definits i identificables, i zones d'integració amb l'entorn natural ordenades. Son exemples de vores nítides l'establiment d'una distància homogènia a límit de parcel·la, el manteniment de la vegetació existent o bé la configuració d'un front net de la zona parcel·lada i la formalització de les tanques amb materials i tons integrats en el sòl no urbanitzable de l'entorn.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 66 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



3. En tot cas, caldrà que els ambients edificats estableixin mesures de protecció davant els incendis forestals que poden afectar l'espai d'enjardinament i tractament de l'espai lliure de les parcel·les limítrofs, com la franja de protecció davant incendis que, en tot cas, donarà compliment a la normativa corresponent en matèria de protecció d'incendis -el Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana-. L'annex 2 d'aquest decret recull aquells aspectes que caldrà tenir en compte en el tractament de la vegetació de les parcel·les, com per exemple, la prioritització de les espècies de baixa inflamabilitat que dificultin l'inici i la propagació del foc, els criteris per a la correcta selecció d'espècies, les aclarides de vegetació en les parcel·les i la cobertura vegetal màxima admesa de coníferes i espècies mediterrànies.

4. Els ambients edificats també hauran d'identificar i establir mesures per tal d'evitar, en la mesura que sigui possible, que es produeixin continus edificats que constitueixin una barrera que obstaculitzi la percepció del fons escènic, així com s'evitarà que les extensions urbanes afectin negativament figures, perfils i escenaris urbans d'interès paisatgístic, particularment en els casos en que puguin contribuir a l'aparició de fenòmens de conurbació, carretera-aparador (definit en l'article 3.4 de les Directrius del paisatge) o continus de la façana litoral (article 3.20 de les Directrius del paisatge). A l'espai litoral, els principals fenòmens de conurbació, d'acord amb l'OQP 1 i l'OQP18, es produeixen en els següents espais: Blanes-Lloret de Mar, Canyelles, urbanitzacions Tossa de Mar, Sant Feliu de Guíxols – Palamós (Sant Feliu de Guíxols – S'Agaró, S'Agaró – Platja d'Aro, Sant Antoni de Calonge sud, Sant Antoni de Calonge – Palamós, La Fosca – Palamós, Calella sud), Platja d'Aro – Sant Cristina d'Aro, Palamós – Palafrugell, Llafranc, Tamariu, Cap de Begur, Sa Punta, L'Escala est, Torroella de Montgrí-Ullà, Torroella de Montgrí-L'Estartit, Roses est, Cadaqués-S'Oliguera-Portlligat, Port de la Selva nord, Llançà sud, Llançà nord i Colera Nord.

5. Quan el límit amb els espais oberts sigui un vial, aquest respondrà als criteris establerts a l'article 87 d'aquests normes per a l'ordenació dels sistemes dels sòls no ordenats.

Article 73. Tractament del límit amb els accessos a nuclis i amb les vies comunicació

1. Els ambients edificats, vetllaran per la qualitat de les seqüències visuals d'aproximació i accés als nuclis i àrees urbanes des de les carreteres, en especial les de major utilització, per tal de garantir uns accessos al nucli urbans ordenats i que facilitin la transició entre els espais oberts i els paisatges urbans, a la vegada que reforcin el caràcter i la identitat dels nuclis urbans als quals estan vinculats.

2. En els casos de municipis que tenen relacions consolidades entre les entrades als respectius nuclis urbans i els fons escènics que els envolten i els doten de caràcter, cal fer visibles aquests valors escènics introduint tractaments paisatgístics i criteris especials de protecció als punts caracteritzadors de la imatge recognoscible del lloc.

3. Amb aquests objectius, cal que els ambients edificats incloguin en les seves determinacions el tractament paisatgístic dels espais d'accés, i tinguin en compte, entre d'altres, les mesures següents:

- Considerar les zones amb influència de visuals als vials d'accés i façanes construïdes, per tal d'introduir tractaments paisatgístics i criteris especials de protecció als punts caracteritzadors de la imatge recognoscible dels nuclis urbans.
- Establir criteris d'ocupació i tipologia de l'edificació adjacent als principals viaris d'accés, a fi de conformar una unitat visual i estètica prèvia i descriptiva del valors inherents del mateix nucli urbà, i els seus atributs morfològics i culturals.
- Preservar i millorar en el possible les avingudes arbrades de les poblacions, en especial l'accés pel nord i per l'est a Castelló d'Empúries i aportar mesures per a la millora de la qualitat paisatgística dels accessos dels nuclis urbans, especialment, dels següents: Platja d'Aro (per Castell d'Aro i per Sant Feliu de Guíxols), Empuriabrava (C-66), Sta. Margarida a Roses (C-68), l'Escala (per Belcaire d'Empordà), Mont-ras (C-66), Lloret de Mar (per Vidreres), Blanes (av. d'Europa).
- Establir separacions entre les edificacions i els marges de les infraestructures lineals de comunicació, d'acord amb l'article 2.6.5.f) de les Directrius de paisatge.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 67 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Article 74. Tractament dels sistemes urbanístics

1. Per tal de posar en valor els diferents ambients edificats i amb l'objectiu de millorar la qualitat dels espais públics situats en els ambients edificats, l'adaptació del planejament municipal a aquesta normativa haurà d'establir regulacions específiques per als nous sistemes urbanístics o per a la reurbanització dels mateixos, amb la finalitat d'uniformar el tractament paisatgístic del sistema viari, dels espais lliures i del sòl lliure d'edificació dels equipaments.
2. Els criteris a emprar en cada ambient edificat i per la implantació de les edificacions i pel tractament dels espais lliures d'edificació seran els mateixos que els emprats per als sòls privats.

Article 75. Condicions de parcel·lació

1. Pel que fa a les condicions de parcel·lació, per tal de millorar la integració de les noves edificacions d'ús residencial, es recomana que l'adaptació del planejament urbanístic municipal inclogui, entre d'altres, les mesures següents:
 - a) Promoure l'agrupació de parcel·les petites per aconseguir parcel·les de mida superior, establint un màxim de concentració de l'edificació resultant i fomentant una menor ocupació, disminuint així el grau d'artificialització dels sòls.
 - b) Fomentar l'agrupació d'edificacions residencials en parcel·les de superfície inferior a 600m² o quan la separació a l'indar sigui inferior a 3m, ja sigui possibilitant les edificacions aparionades, les bifamiliars o la divisió horitzontal, sempre que no generin efecte pantalla i agrupacions de presència desproporcionada.
 - c) Protegir la mida de la parcel·la, impedit-ne la divisió, en determinades ubicacions de grans parcel·les amb impactes potencials.

Article 76. Condicions per a l'edificació

1. En terrenys amb pendent superior al 20%, caldrà que l'adaptació del planejament urbanístic reguli, pels diferents usos, l'ocupació i la separació a l'indar de tal manera que sigui la mínima imprescindible, per tal de garantir la màxima compactació de l'edificació, la mínima fragmentació de l'espai lliure de la parcel·la, evitar dimensions massa allargades i garantir la proporció de plens i buits.
2. La regulació dels ambients edificats ha de valorar la inclusió dels criteris següents:
 - a) Reducció de l'edificabilitat en funció del pendent del terreny i incloure en el còmput de l'edificabilitat màxima de la parcel·la la superfície construïda de tots els edificis auxiliars i de les piscines.
 - b) Computar els cossos sortints a efectes d'ocupació i edificabilitat, si bé, en el cas dels habitatges unifamiliars aïllats de menys de 200m² de superfície construïda, als efectes d'afavorir l'aparició d'espais de transició i de control climàtic, ambiental i visual entre els edificis i l'exterior, es recomana que no computi com a sostre edificable màxim la superfície dels espais destinats a porxos i pèrgoles, oberts per 3 costats que en cap cas puguin donar lloc a espais habitables aïllats tèrmica i acústicament segons la normativa vigent, i sempre i quan la superfície addicional no computada que en resulti no superi el 20% de l'edificabilitat màxima.
 - c) Establir el percentatge d'ocupació màxima de parcel·la de manera que afavoreixi un menor consum del sòl i major compactació de l'edificació, ja sigui incloent l'ocupació de les edificacions i instal·lacions auxiliars dins del còmput de l'ocupació màxima de parcel·la o mitjançant altres mecanismes de regulació dels paràmetres urbanístics.
 - d) En aquelles parcel·les que es trobin situades en les diverses carenes topogràfiques, partions d'aigües o en llocs prominents amb una exposició visual elevada, prioritzar l'augment del percentatge d'ocupació en planta de l'edificació a fi i efecte de reduir el seu volum aparent, la seva alçada i el seu nombre de plantes.

Article 77. Estratègia d'integració paisatgística preferent

1. Entre les estratègies d'harmonització, mimesi / ocultació o monumentalització que són les opcions de projecte d'un nou element aïllat en el paisatge, es considera preferent la primera, que pretén la

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 68 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

integració de l'element en el paisatge, amb un resultat positiu o, com a mínim, neutre pel que fa a la qualitat d'aquest paisatge. L'estratègia de mimesi / ocultació és la indicada quan el nou element té un resultat negatiu en el paisatge i no es pot assolir un grau acceptable d'harmonització. L'estratègia de monumentalització està reservada per nous elements paisatgístics d'especial interès, té un caràcter excepcional i estableix noves relacions de protagonisme. Per les característiques paisatgístiques del territori, àmbit del present pla, s'exclou l'estratègia de monumentalització.

2. L'estratègia d'harmonització pretén que les noves actuacions s'integrin en el paisatge com a elements positius o, com a mínim, neutres en el paisatge, amb l'objectiu d'establir una continuïtat entre els elements preexistents i els nous. Aquest objectiu es podrà assolir mitjançant la referència a determinades pautes (tipològiques, volumètriques, escalars, etc.) que permetin a l'observador establir una relació lògica entre ambdós tipus d'elements.

3. No obstant l'anterior, en aquelles parcel·les que conformin els perfils panoràmics descrits anteriorment (límits amb el perfil territorial, límit amb el sòl no urbanitzable i límits amb nuclis tradicionals o amb assentaments d'altres ambients edificats), el Pla determina que l'estratègia d'integració sigui la d'ocultació / mimetització, definida a l'article 1.8 de les Directrius del paisatge del PTPCG. En aquest sentit, els ambients edificats hauran de proposar mesures adequades per a les noves edificacions, per a les resultants d'una gran rehabilitació i per a les ampliacions de més del 20% del volum edificat, amb l'objectiu d'amagar totalment o parcialment la visió de certs elements que es considerin poc desitjables des de determinants punts de vista, interposant elements propis del paisatge -pantalles vegetals, motes, etc.- entre l'observador i els elements que es volen ocultar, i/o camuflar els elements propis del projecte amb els elements preexistents, per exemple, mitjançant la repetició de patrons existents en el lloc -cromàtics, materials, formes, etc.- que s'adeqüin amb el fons sobre els quals es projecten, de manera que la percepció aïllada dels elements sigui menys evident. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.

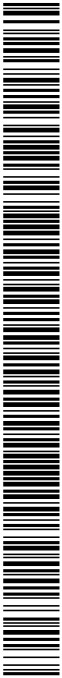
4. En aquests supòsits els cromatismes de tots els elements construïts han de ser els propis de l'entorn natural i preferentment els de la pedra local.

Article 78. Criteris de composició, acabats i tanques

1. Amb l'objectiu de mantenir la uniformitat paisatgística de cada ambient, harmonitzar els teixits de baixa densitat amb el medi natural que els envolta i posar en valor el patrimoni construït cada ambient edificat haurà d'establir regulacions específiques que hauran d'abastar com a mínim els aspectes següents:

- Definició dels criteris de composició i d'acabats dels elements construïts: les tipologies constructives, els materials, els tipus de cobertes, els codis cromàtics en les edificacions, entre d'altres.
- Definició de criteris homogenis per al tractament de tots els paraments construïts: façanes, murs, cobertes, fusteries exteriors, elements de protecció solar -veles plegables, tendals, veles fixes, pèrgoles, porxos-.
- Definició de les característiques formals, de composició o d'acabats de les tanques.
- Tractament de la coberta com una façana més, minimitzant i integrant en la mateixa els elements tècnics que incorporin, Atesa la importància de la coberta en la visualització de l'edifici.
- Les façanes secundàries o mitgeres tindran els mateixos tipus d'acabats que la principal, encara que corresponguin a soterranis.
- Es protegirà i fomentarà el paisatge mediterrani caracteritzat pels forts contrastos de llum i ombra i pels matisos de les zones de transició lumínica, garantint un percentatge mínim de superfície destinada a espais de transició i de control climàtic, ambiental i visual, com per exemple porxos, pèrgoles o galeries, en funció de l'orientació.
- En zones d'edificació aïllada on existeixi un predomini de la massa forestal i a partir del nivell topogràfic +12 SNM, o del nivell que estableixi el municipi d'acord amb la seva configuració, no es permetrà la utilització del color blanc com a tractament general dels paraments construïts. En aquests casos, només es permetrà l'ús de colors terrossos.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 69 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 70 de 85		SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16



CAPÍTOL 24. Disposicions per als sòls no ordenats i ordenats

Secció 1. Àmbit d'aplicació i contingut dels plans i projectes

Article 79. Naturalesa dels sòls no ordenats i ordenats

1. Als efectes d'aquesta normativa es diferencien els sòls amb edificació aïllada en dues categories, els sòls no ordenats i els sòls ordenats.
2. Dins de la categoria de sòls no ordenats s'inclouen aquells sòls sotmesos a actuacions de transformació urbanística que el planejament preveu desenvolupar amb la tipologia d'edificació aïllada, segons la definició d'aquesta normativa, que s'especifiquen a continuació:
 - a) aquells sòls inclosos en sectors tant de sòl urbà com urbanitzable.
 - b) aquells sòls inclosos en polígons d'actuació urbanística no executats que tinguin una o varies de les condicions següents:
 - estiguin situats excèntrics respecte la trama urbana. S'entén per excèntric aquell àmbit que estigui dins d'un dels teixits especialitzats del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, enumerats dins les propostes del Pla per als àmbits de referència dels sistema d'assentaments, i que algun del seus límits confronti amb el sòl no urbanitzable.
 - estiguin parcial o totalment en terrenys amb un pendent superior al 20%, d'acord amb el mapa de pendents de l'ICGC, o bé estiguin en terrenys amb un pendent superior al 10% que tinguin en el seu interior un desnivell igual o superior a 6m.
 - estiguin en localitzacions visualment fràgils o dominants, d'acord amb l'article 64 d'aquesta normativa.
 - tinguin en el seu interior rius i torrents identificats en la topografia de l'Institut cartogràfic i geogràfic de Catalunya o masses boscoses de més de 1.500m² de superfície a preservar.
 - c) les parcel·les de sòl urbà que tinguin una superfície sigui superior al triple de la mínima, tinguin un pendent superior al 20%, amb ús bifamiliar o plurifamiliar i on l'edificació es pugui ordenar en més d'un volum i amb espais mancomunats privats (vialitat interna, aparcaments o espais lliures comuns)
3. Als efectes d'aquesta normativa, queden exclosos de la consideració de sòls no ordenats aquells sòls descrits a l'apartat b) del punt anterior que estiguin en algun d'aquests supòsits:
 - a) amb els instruments de planejament i de gestió aprovats i dins del termini d'execució establert pel planejament.
 - b) amb els instruments de planejament aprovats i dins del termini d'execució establert pel planejament, sense instruments de gestió aprovats, però amb Estudi d'impacte i integració paisatgística informat favorablement.
 - c) amb els instruments de planejament i de gestió aprovats, fora del termini d'execució però amb Estudi d'impacte i integració paisatgística informat favorablement.
4. Als efectes del punt 2.b) d'aquest article s'entén per executats aquells polígons d'actuació urbanística amb l'obra d'urbanització acabada o consolidada d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic.
5. En l'apartat 2.b) d'aquest article, s'inclouen els àmbits de gestió que es corresponen amb sectors ordenats per planejament derivat aprovat, que no han requerit de divisió poligonal.
6. Dins de la categoria de sòls ordenats s'inclouen:
 - a) les noves edificacions amb la tipologia d'edificació aïllada.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 71 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

- b) les edificacions amb tipologia d'edificació aïllada que en resultin d'una gran rehabilitació, a les quals s'aplicaran les disposicions d'aquest capítol en els aspectes que pertocuin a la naturalesa de la rehabilitació.
 - c) les ampliacions de les edificacions amb tipologia d'edificació aïllada, superiors al 20% respecte l'edificació existent, a les quals s'aplicaran les disposicions d'aquest capítol en els aspectes que pertocuin a la naturalesa de l'ampliació.
7. Les disposicions d'aquesta secció s'han de considerar determinacions i no poden ser ajustades per l'adaptació del planejament municipal.

Article 80. Desenvolupament dels sòls no ordenats

1. El pla que desenvolupi o modifiqui l'ordenació aquests sòls, haurà de tenir el contingut definit a l'article 81 i donar compliment a les disposicions esmentades de la manera següent:
 - a) en els supòsits de l'art.79.2.a), el planejament derivat, ja sigui pla parcial o pla de millora urbana, haurà de donar compliment a les disposicions per als sistemes i per a l'edificació aïllada de les seccions 2ª i 3ª d'aquest capítol.
 - b) en els supòsits de l'art.79.2.b), la modificació de planejament general o derivat, o el pla de millora urbana en el casos inclosos en el supòsit de l'article 70.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, haurà de donar compliment a les disposicions per als sistemes i per a l'edificació aïllada de les seccions 2ª i 3ª d'aquest capítol.
 - c) en els supòsits de l'art.79.2.c), caldrà la redacció d'un Pla de millora urbana per a regular i concretar la composició volumètrica i de façanes i per a ordenar els espais privats comuns. L'esmentat Pla de millora urbana haurà de donar compliment a les disposicions pròpies dels sòls no ordenats d'aquesta normativa, tant pel que fa a les edificacions com pel que fa als espais privats mancomunats d'aquestes parcel·les, els quals es regiran per les disposicions relatives als sòls de sistemes.
2. Excepcionalment, es permet l'ajust dels paràmetres de la secció 3 d'aquest capítol en cas de risc tecnològic i/o natural posat de manifest per part a l'organisme sectorial competent, per tal de minimitzar aquest risc.
3. Amb caràcter general, en relació amb els sòls no ordenats, l'aplicació de les disposicions d'aquesta normativa no podran suposar una reducció de l'edificabilitat o aprofitament urbanístic respecte la prevista en el planejament vigent.

Article 81. Contingut del planejament i Estudi d'impacte i integració paisatgística

1. Per tal de garantir la bona integració paisatgística de l'ordenació dels sistemes i de les edificacions i per tal de poder valorar correctament el compliment d'aquesta normativa, el planejament derivat o la modificació del planejament general haurà d'establir, a més del contingut propi d'aquests plans, els criteris específics d'integració de l'actuació en compliment d'aquesta normativa d'integració paisatgística, els quals es corresponen als criteris propis dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, regulats a l'article 21 del Decret 343/2006 de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
2. A tals efectes, s'analitzarà els aspectes següents, amb la documentació necessària per tal que es pugui visualitzar aquest anàlisi:
 - a) Informació bàsica: dades bàsiques de l'actuació, planejament vigent i instruments de paisatge.
 - b) Caracterització del paisatge a escala territorial: components, valors, funcions i dinàmiques.
 - c) Característiques de la proposta i descripció del paisatge del lloc: descripció de la proposta, descripció i visibilitat de l'emplaçament (condicions naturals i morfològiques de l'àmbit i el seu entorn, cobertura vegetal arbòria i arbustiva, fons escènic i relació dels volums amb l'entorn, connectivitat amb la xarxa de camins existents, tanques i closos, etc), visió integral, anàlisi sistemàtica de les transformacions amb simulacions d'abans i de després de l'actuació.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 72 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



- d) Criteris i mesures d'integració paisatgística: exposició de les estratègies escollides, criteris en base a l'estratègia o estratègies escollides, mesures d'integració paisatgística adoptades a incloure en el Pla.
 - e) Relació de conclusions.
3. De manera específica, en àmbits amb pendents superiors al 10% el Pla haurà d'incorporar un estudi que justifiqui l'adaptació a la topografia, el qual inclourà un plànol topogràfic de l'estat actual i un plànol de la topografia modificada amb la incorporació de les plataformes d'anivellament i dels volums edificables i la definició de l'alçada de coronament sobre cada punt de la topografia modificada. Així mateix, a més de l'anterior, caldrà aportar seccions integrals del sector pels punts mes desfavorables, així com seccions en els límits per tal de valorar la integració amb l'entorn.
 4. Així mateix, pel que fa a la vegetació, el Pla haurà d'incorporar un estudi de jardineria on es mapegin els arbres existents, els arbres a conservar i aquells de nova plantació dels sòls de sistemes, amb especial atenció al tractament dels límits del sector, així com els criteris per a l'enjardinament de l'espai privat i dels límits entre parcel·les.
 5. Caldrà incorporar també la metodologia per l'ampliació de l'estudi d'impacte i integració paisatgística descrita al capítol de mesures de prevenció i mitigació d'impactes de l'Estudi Ambiental Estratègic que forma part de la documentació d'aquest Pla.
 6. Cal considerar el contingut descrit en els punts anteriors com a d'acompanyament per la presa de decisions de l'actuació resultant, en cap cas com a document finalista. Així doncs, es imprescindible que el Pla o projecte incorpori en la normativa o en les partides pressupostaries específiques les mesures d'integració paisatgística corresponents.
 7. La justificació del compliment d'aquesta normativa d'integració paisatgística té la mateixa finalitat que la redacció els Estudis d'impacte i integració paisatgística, pel que, el compliment d'aquesta normativa d'integració paisatgística supleix l'obligació de redacció d'un Estudi d'integració paisatgística en aquells casos assenyalats pel Pla director urbanístic del Sistema Costaner i per les Directrius de Paisatge del PTPCG, que es corresponguin amb àmbits de sòls no ordenats, d'acord amb la definició de l'article 79 d'aquesta normativa.
 8. Sens perjudici del contingut descrit en els punts anteriors, es recomana incorporar la metodologia descrita a la Guia d'estudis d'impacte i integració paisatgística elaborada pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques, editat en data juliol 2010 o de la guia que la pugui substituir.

Article 82. Desenvolupament dels sòls ordenats i contingut de la llicència d'obres

1. El projecte o projectes que desenvolupin aquests sòls haurà de tenir el contingut de la llicència d'obres definit en aquest article i donar compliment a les disposicions contingudes en el capítol 24 d'aquesta normativa, d'acord amb la naturalesa de l'actuació que es porti a terme.
2. Per tal de garantir la integració paisatgística de les edificacions amb tipologia d'edificació aïllada i poder valorar correctament el compliment d'aquesta normativa, el projecte de sol·licitud de llicència de les noves edificacions hauran de contenir tant el projecte de l'edificació principal com de les altres edificacions auxiliars que es proposin, els moviments de terres i talussos amb els murs de contenció de terres requerits per aquestes obres i indissociables de les mateixes i la vegetació arbòria i arbustiva que es conserva, la que no es conserva i aquella de nova plantació proposada, abastant la totalitat de la parcel·la.
3. Pel que fa a les actuacions de gran rehabilitació o d'ampliació en més d'un 20% de l'edificació existent, hauran de tenir el mateix contingut d'acord amb la naturalesa de l'actuació.
4. Pel que fa al terreny, el projecte haurà d'incorporar un estudi que justifiqui l'adaptació a la topografia, el qual inclourà la informació topogràfica de l'estat actual i la topografia modificada amb la incorporació de les plataformes d'anivellament i dels volums edificables i la definició de l'alçada de coronament sobre cada punt de la topografia modificada. L'anivellament de la parcel·la no servirà per mesurar l'alçada reguladora màxima de l'edificació, que es mesurarà a partir de la planta baixa.
5. Pel que fa a la vegetació, el projecte haurà d'incorporar un estudi de jardineria on es mapegin els arbres existents, els arbres a conservar i aquells de nova plantació. En aquest estudi caldrà incloure tots els espais lliures de la parcel·la, incloent el tractament dels límits entre parcel·les, la ubicació de

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 73 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

tots els elements auxiliars com barbacoes, estenedors, casetes d'eines, etc. i l'enjardinament de l'entorn de l'edificació a realitzar.

6. En sòls amb pendent superior al 10%, a més de l'anterior caldrà aportar seccions integrals que abastin la totalitat de la parcel·la, de les edificacions principals i auxiliars i el seu entorn pels punts mes desfavorables.

7. En el projecte de sol·licitud d'una única llicència urbanística per a tots aquests actes, s'inclouran els projectes tècnics d'obres d'aquells actes que així ho requereixin i es descriuran, identificaran i precisaran amb el nivell normativament demandat els altres actes que no requereixin projecte tècnic d'obres; les tanques i murs no associats als moviments de terres, per bé que subjectes a comunicació prèvia, s'identificaran de manera merament indicativa en el projecte de sol·licitud conjunta de la llicència. En la corresponent llicència urbanística única caldrà garantir, mitjançant la imposició de les condicions que l'Ajuntament consideri més oportunes, l'acabament i correcta execució de totes les obres i actes que s'han autoritzat.

8. La 1^a utilització o ocupació de l'edifici principal requereix, en els termes i terminis de l'article 75 del RPLU, la conformitat de les obres amb el projecte tècnic autoritzat i l'acompliment de les condicions imposades per la llicència urbanística única atorgada, especialment pel que fa a garantir l'acabament i correcta execució de les altres actuacions autoritzades a l'espai lliure de la parcel·la.

Article 83. Alternatives d'ordenació

1. En aquelles parcel·les amb una superfície superior a 1.000m², una superfície superior al doble de la parcel·la mínima o una ocupació inferior al 40% i sempre que tinguin un pendent superior al 20%, poden ajustar de manera justificada els paràmetres de les disposicions relatives al gàlib edificable (ubicació de l'edificació en relació amb el vial, ocupació, llargada màxima de l'edificació i nombre màxim de plantes aparents), si es garanteix una millor adaptació a l'entorn i una millor integració paisatgística.

2. Es podrà ajustar també de manera justificada la franja d'ubicació de l'edificació descrita a l'article 93, relatiu a l'adaptació topogràfica i la implantació, en els casos següents:

- En les parcel·les situades en els àmbits de carena, quan l'edificació es situï a una cota més baixa i de menor impacte paisatgístic.
- En les parcel·les amb més d'un vial d'accés, on es prioritzarà la ubicació de l'edificació en la cota més baixa i de menor impacte paisatgístic.

3. Es podran ajustar també de manera justificada els paràmetres descrits a l'article 99.2.c), relatius a l'ordenació de volums de les noves agrupacions residencials destinades a habitatges.

4. La justificació i ajust dels paràmetres relatius al gàlib edificable a què fan referència els punts anteriors, s'avaluarà en la tramitació de la llicència mitjançant l'estudi d'alternatives, on el projecte ha de justificar gràficament que l'alternativa d'emplaçament escollida s'integra millor paisatgísticament i té un menor impacte i, per tant, dona compliment a les condicions següents:

- es conserva més massa arbòria i arbustiva.
- hi ha un menor moviment de terres i alteració del terreny.
- la visibilitat de l'edificació des de l'entorn immediat i llunyà és menor.
- manteniment dels elements naturals i patrimonials
- harmonització amb les construccions de l'entorn, sempre que es donin les condicions anteriors.

5. La justificació gràfica esmentada formarà part de la documentació a aportar en el tràmit de la llicència, i es presentarà a escala mínima 1/1000 amb seccions que abastin la totalitat de la parcel·la i de les edificacions principals i auxiliars.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 74 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		

Secció 2. Disposicions dels sòls no ordenats

Article 84. Naturalesa de les disposicions

- En aquesta secció es regulen els aspectes generals relatius a l'ordenació i els aspectes específics relatius als sòls de sistemes dels sòls no ordenats.
- Les disposicions d'aquesta secció tenen caràcter de directrius d'obligat compliment per a l'adaptació del planejament general, segons el grau de vinculació que es desprèn de seu redactat.

Article 85. Emplaçament i visualització

- Pel que fa a l'articulació amb el terreny, s'estableixen els criteris següents:
 - Cal evitar els vessants amb pendent acusat i convé aprofitar els desnivells del terreny per evitar desmunts i terraplens excessius.
 - En totes les intervencions s'ha d'evitar ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, s'ha d'evitar l'aparició de murs de contenció de terres i s'han de salvar els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la vegetació, amb les condicions que estableix l'article 94.
 - En sòls amb un pendent elevat, convé situar el sòl d'aprofitament privat en els terrenys més planers, implantar les edificacions en paral·lel a les corbes de nivell i dividir les parcel·les en diverses terrasses a diferent altura, per a evitar la creació de grans plataformes horitzontals, situant les edificacions en la part posterior del terraplè, per tal que estigui menys exposada visualment.
 - En el pla, les edificacions s'aproparan a la vegetació existent permetent vincular-les visualment al lloc, minimitzar-ne l'impacte visual, i protegint-les del vent.

Article 86. Preexistències naturals i patrimonials

- Els elements preexistents de valor natural i patrimonial han d'incorporar-se dins el projecte i s'evitarà l'afectació sobre els elements patrimonials i naturals, les construccions emplaçades en l'entorn dels béns immobles d'interès cultural, artístic, històric, arqueològic o tradicional, els espais d'interès geològic o d'altres elements del patrimoni natural i es buscarà l'harmonització amb ells.
- Es respectaran, per tant, les empremtes valuoses existents en cada terreny i en cada parcel·la, tal com edificis, tanques i murs, camins, rodals i arbres o arbustos, rieres, camins o sortints del relleu i penyes.
- Caldrà mantenir especialment els murs de pedra existents i restaurar-los, si s'escau, així com abassegar les pedres dels trams de murs destruïts per l'obertura de vials i fer-les servir per a construir els murs de tancament de parcel·la.

Article 87. Ordenació dels sistemes

- Pel que fa als sòls de sistemes, caldrà tenir en compte les directrius següents:
 - Facilitar la circulació entre l'interior i la costa a través del sector, l'accés públic a les platges i als espais naturals i patrimonials creant itineraris accessibles.
 - Preveure una xarxa viària racional i adaptada al terreny.
 - Mantenir la cobertura vegetal dels terrenys i prioritzar la qualificació de sistema forestal o sistema d'espais lliures de les àrees més arbrades per tal de preservar les masses boscoses.
 - Qualificar de sistema d'espais lliures els sòls en carenes i pròxims a torrents i rieres.
 - Preveure un espai públic de qualitat amb el manteniment i previsió d'espècies vegetals pròpies del lloc tant en les plantacions dels espais públics com en els privats, la minimització de la contaminació lumínica i el manteniment de la permeabilitat i del sòls.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 75 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

- La xarxa viària, en concret, serà la mínima imprescindible i evitarà la redundància d'itineraris rodats i, en la mida del possible, l'aparició de vials perimetrals. Així mateix, l'amplada dels vials també serà la mínima imprescindible, evitant l'aparcament en via pública, preveient dotacions mínimes a l'interior de les parcel·les, i fomentant els itineraris a peu i en bicicleta.
- Pel que fa als moviments de terres per tal d'executar la vialitat caldrà assimilar els moviments de terres als previstos per a les edificacions en la secció següent, si bé, en cas de moviments de terres superiors, caldrà justificar que la solució aportada és la que garanteix una millor integració paisatgística d'acord amb els criteris generals i específics del capítol 22 d'aquestes normes.
- Caldrà mantenir els camins existents que creuin l'àmbit. Només es permetrà la seva modificació en els casos estrictament necessaris i sempre de forma coherent amb la nova ordenació i garantint la continuïtat i funcionalitat del camí.
- Pel que fa a les zones verdes, s'han de mantenir en estat natural per tal de mantenir-ne les funcions naturals i serà d'aplicació l'article 96 relatiu a la vegetació.
- Pel que fa a les edificacions destinades a equipaments, seran d'aplicació les disposicions relatives a les edificacions aïllades, regulades en la secció 3 d'aquest capítol, amb el grau de vinculació que es desprengui del seu redactat.
- A la part no ocupada per l'edificació de les peces qualificades d'equipament, també seran d'aplicació els articles 95-96 relatius al tractament de l'espai lliure i a la vegetació, amb el grau de vinculació que es desprengui del seu redactat.
- En relació amb el foment del drenatge natural dels sòls públics, es donarà compliment als criteris establerts a l'article 97, amb el grau de vinculació que es desprengui del seu redactat.
- Es minimitzarà la presència de tanques en els sòls públics i només es permetran, en aquells casos que pugui haver un risc per a la seguretat (pous, penya-segats, desnivells topogràfics,...) o per a la protecció de determinats elements funcionals, equipaments, edificacions o instal·lacions o estructures artificials, quan a criteri dels serveis tècnics de l'administració així es requereixi. En tot cas, s'evitarà tancar les masses boscoses. Quan s'hagin de col·locar, són d'aplicació les mateixes disposicions que aquestes normes regulen per als sòls privats.

Article 88. Tipologia edificatòria i composició del conjunt

- Per tal de garantir l'estratègia d'harmonització, és preferent ordenar els volums d'acord amb els paràmetres de les zones d'edificació aïllada vigents a l'entorn on s'ubica el sector, amb l'objectiu d'establir una continuïtat entre els elements preexistents i els nous.
- En el cas d'agrupacions, es recomana ordenar les illes amb volumetries diverses per a evitar una imatge uniforme de la urbanització o l'aparició d'ordenacions horitzontals o lineals de dimensions excessives, i alhora crear conjunts unitaris amb una imatge coherent, definida i equilibrada, que limiti l'alteració del sòl.
- En cas d'agrupació de les edificacions amb espais lliures mancomunats o individualitzats, s'ha d'afavorir l'aparició de passos que millorin la mobilitat i de corredors visuals que contribueixin a garantir la visió del mar i la d'altres elements valuosos del litoral des dels espais públics.
- En qualsevol cas, pel que fa al desenvolupament de les illes d'aprofitament privat, caldrà que el planejament derivat estableixi preceptivament la redacció de projectes d'illa per a garantir la coherència de les edificacions, els quals hauran de donar compliment a les disposicions d'ordenació de volums i d'agrupació d'edificacions per a sòls ordenats d'aquestes normes.

Article 89. Mesures d'execució

- Qualsevol intervenció al llarg de les diferents fases d'execució vetllarà per mantenir la diversitat i funcionalitat ecològica del territori. En aquest sentit, el planejament que desenvolupi els sòls no ordenats preveurà accions per al procés de desenvolupament, construcció i gestió, valorant els impactes potencials derivats de la intervenció i de la implantació de l'actuació i s'incorporarà, no només mesures correctores, sinó també restauradores o compensatòries dels impactes derivats de les obres.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 76 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



- Entre aquests mesures, es protegirà la vegetació i es minimitzaran les tales d'arbres existents, pel la qual cosa el Pla establirà l'obligació que els projectes posteriors assenyalin els exemplars a mantenir i quins exemplars es preveuen trasplantar.
- Les accions descrites als punts anteriors seran matèria de revisió per part de la Comissió mixta de seguiment del Pla, definida a l'article 6.

Secció 3. Disposicions dels sòls ordenats

Article 90. Naturalesa de les disposicions

- En aquesta secció es regulen els aspectes específics relatius a l'edificació aïllada, tant en sòl públic com privat, i la seva relació amb l'entorn pel que fa al terreny, a la vegetació i al tractament de l'espai lliure de parcel·la i les tanques.
- Els espais mancomunats de parcel·les privades també es regeixen per les directrius específiques per als sòls de sistemes dels sòls no ordenats.
- Les disposicions d'aquesta secció tenen caràcter de directrius d'obligat compliment a l'adaptació del planejament general, les quals poden ser matisades en la regulació dels ambients edificats, d'acord amb les condicions de l'article 67, relatiu a l'adaptació del planejament general.

Article 91. Categories d'edificacions aïllades

- Als efectes de l'aplicació d'aquestes normes, les disposicions específiques per a l'edificació i el seu entorn identifiquen un seguit de categories pròpies per a les quals, si s'escau, s'estableix regulacions diferenciades en alguns dels paràmetres. Aquests categories es defineixen segons els paràmetres següents:
 - l'ús: residencial, activitat econòmica i equipaments i serveis tècnics.
 - el tipus d'ordenació: unifamiliar, plurifamiliar, en filera i aïllat per a l'ús residencial i aïllat, entre mitgeres o altres per a les edificacions d'activitat econòmica i d'equipaments i serveis tècnics.
 - el pendent: en pendent, quan aquesta és $\geq 20\%$ i en pla, quan aquesta és $< 20\%$.
 - el tipus d'actuació: obra nova, gran rehabilitació o ampliació que superi el 20% del sostre existent.
 - l'estat de consolidació de l'entorn: consolidat, si l'ambient edificat on s'ubica l'actuació està consolidat amb edificació en un percentatge $\geq 80\%$, i no consolidat quan és $< 80\%$.
- L'ús residencial és l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen habitatge i a allotjaments comunitaris, com són residències, asils, llars de vells, o de joventut i a l'allotjament temporal com poden ser hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram de l'hostaleria; l'ús d'activitat econòmica comprèn els usos industrials, d'oficines i comercials, i l'ús d'equipaments inclou tots aquells usos dels equipaments comunitaris i de serveis tècnics que es desenvolupin en edificacions aïllades.

Article 92. Terreny natural i pendent de la parcel·la

- A efectes de les adaptacions topogràfiques i moviments de terres regulats en aquesta normativa, tindrà la consideració de terreny natural el terreny existent abans de l'inici de qualsevol moviment de terres o altres obres, i sempre que el seu perfil no hagi estat alterat. En cas que el terreny o parcel·la hagi estat alterat, tindrà la consideració de terreny natural, el perfil imaginari que reproduceixi el perfil del terreny natural abans de l'alteració, en funció de la prolongació dels perfils dels terrenys confrontants i/o que es pugui deduir en els plànols topogràfics municipals a escala 1/1000.
- A efectes de l'aplicació d'aquesta normativa, atès que el pendent dels terrenys no acostuma a ser uniforme, el càlcul s'efectuarà de la forma següent:
 - El pendent del terreny es calcularà sempre perpendicularment a les corbes de nivell. Per calcular el terme mig, es prendran tantes seccions de la parcel·la com sigui necessari, però com

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 77 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

a mínim dues per les llindes i una pel centre. El pendent s'amidarà en cada secció sobre una línia teòrica obtinguda de la unió de les cotes del terreny natural en les llindes de la parcel·la.

b) Les seccions han d'abastar sempre la totalitat de la parcel·la i el seu entorn.

Article 93. Adaptació topogràfica i implantació

1. Per a les noves edificacions d'ús residencial, tant en les parcel·les amb pendent ascendent des del vial com descendent superior al 30%, a fi de reduir l'impacte paisatgístic, l'edificació haurà de situar-se en la part de la parcel·la més propera al vial i dins la franja formada per la línia de separació mínima al vial de la zona corresponent, i una línia paral·lela a aquesta, situada a 16 m de distància de la mateixa. En aquest cas, la separació mínima al vial quedarà reduïda a 3m, si la distància fixada en la zona corresponent és superior.

2. La franja de 16m descrita al punt anterior podrà ampliar-se fins a permetre que s'hi pugui desenvolupar un sostre edificable resultant de la fórmula $E/NP \times 1,2$, on E és el sostre màxim resultant de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat neta a la superfície de parcel·la i NP és el nombre de plantes màxim de la zona.

3. En el cas de parcel·les situades en els àmbits de carena, és a dir, les parcel·les on s'inscriu la línia divisòria de dues vessants d'una muntanya, amb visibilitat des de l'entorn llunyà, i en les que tinguin més d'un vial d'accés es podrà ajustar la franja d'ubicació obligatòria de l'edificació mitjançant l'estudi d'alternatives i en els termes que descriu l'article 83.

Article 94. Moviment de terres

1. Pel que fa als límits de la parcel·la, no es podrà modificar el perfil del terreny natural en una franja de 3 metres d'amplada a banda i banda del llindar. Excepcionalment, se'n permet la modificació en els casos següents:

- En parcel·les amb longitud de façana igual o inferior a 20m, es podrà modificar el perfil del terreny natural en els llindars si queda justificat per una millor integració paisatgística i ajust als moviments de terres ja realitzats en les parcel·les confrontants, sempre i quan no es superin els màxims permesos per a les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la descrites en aquest article.
- En el front a vial de parcel·les ascendents, és a dir, amb el front a vial a la cota inferior de les parcel·les, s'admet moviments de terres superiors als fixats per a ubicar l'aparcament en substitució de terres i les rampes d'accés a les plantes soterrani. Aquesta modificació del terreny natural no podrà superar l'alçada d'una planta, amb el valor que estableixi la normativa municipal o, en cas que no ho s'estableixi, amb el valor de 3m com a màxim.
- En el front a vial de parcel·les descendents, és a dir, amb el front a vial a la cota superior de les parcel·les, s'admet la substitució de terres per a ubicar l'aparcament i les rampes d'accés en cas que la coberta d'aquest no superi en 1m la cota del vial en el punt central de la façana a vial. L'alçada del mur de contenció en el límit de carrer podrà arribar fins a una alçada d'una planta, amb el valor que estableixi la normativa municipal o, en cas que no ho s'estableixi, amb el valor de 3m com a màxim. Així mateix, la coberta s'haurà d'acondicionar com a jardí.
- En qualsevol dels casos, en el front a vial, s'admeten els moviments de terres necessaris per a ubicar les rampes d'accés a la planta soterrani.
- En el cas d'habitatges bifamiliars, adossats i altres agrupacions que ocupin diverses parcel·les, no s'aplica la regulació en el límit que té consideració de mitgera.

2. Per a les edificacions d'ús residencial, en els casos en què per a implantar l'edificació sigui necessari o imprescindible l'anivellament del terreny en terrasses, les plataformes d'anivellament, excepte els soterranis, es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

- Per a la implantació de l'edificació, a partir de la separació de 3 metres dels llindars veïns definida al punt 1, les plataformes d'anivellament no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt ni a 2,20 metres per sota de la cota natural del terreny. En qualsevol cas, aquestes plataformes d'anivellament no podran donar lloc a murs d'alçada superior a una planta, ni donar

l'aparença d'una planta més a l'edificació o augmentar l'alçada màxima d'aquesta. El valor màxim corresponent a una planta serà l'establert en la normativa municipal i, en cas que no s'estableix, serà de 3m.

- b) Sense perjudici que puguin sorgir terrasses volades, s'admeten també els moviments de terres del punt a) per a l'execució de terrasses, piscines o altres instal·lacions al servei de l'edificació principal, sempre que estiguin inscrites dins de la superfície màxima a què fa referència l'article 95.3, es disposin annexes a l'edificació principal i es tracti del primer mur.
- c) Per a l'enjardinament de les parcel·les, els talussos d'anivellament no podran superar el 30% de pendent i ni una alçada de 1,50 metres, i respectaran una distància mínima entre ells de 3 metres. Es podrà estabilitzar els talussos amb murs verds de terra mecanitzada amb malles o utilitzant tècniques de bioenginyeria per garantir la seva estabilització i un acabat vegetal de qualitat.
- d) En substitució d'aquests talussos, s'admet l'ús de murs fins una alçada màxima d'1,50 metres, amb materials i característiques pròpies d'aquesta zona. Preferentment seran de pedra seca autoportants, si bé s'admet altres materials quan així ho reguli el planejament pels ambients edificats, que tinguin un cromatisme i un joc d'ombres similars.
- e) Queda prohibit l'ús d'esculleres, pedraplens o rocalles per a l'execució d'aquests talussos.

3. Pel que fa als altres usos, li serà d'aplicació el que preveuen els apartats 1 i 2 si bé la regulació dels ambients edificats podrà modificar justificadament el règim de la matèria ordenada en aquest article.

Article 95. Tractament del sòl lliure d'edificació

1. Per a les noves actuacions d'ús residencial, la part no ocupada per l'edificació ni per la resta d'elements constructius, s'ha de mantenir en estat natural, sense compactar, per tal de mantenir-ne les funcions naturals, amb excepció dels elements que s'indiquen en aquest article i dels moviments de terres necessaris per a implantar-los descrits en l'article anterior.

2. En l'espai no edificat es permetrà la col·locació d'elements desmuntables, sempre que s'adaptin a les regulacions i les condicions estètiques dels ambients edificats i del planejament vigent municipal. S'hauran de dissenyar amb criteris d'integració paisatgística, estalvi energètic i minimització de la contaminació visual, acústica i lumínica.

3. En l'espai no ocupat per l'edificació també s'admet la pavimentació amb elements constructius d'obra - paviments amb enrajolats ceràmics o de formigó, paviments continus de formigó o regs asfàltics, etc.- i la instal·lació de piscines i d'altres instal·lacions al servei de l'edificació principal que admeti el planejament municipal, sempre que s'adaptin a les regulacions i les condicions estètiques dels ambients edificats, es dissenyin amb criteris d'integració paisatgística, estalvi energètic i minimització de la contaminació visual, acústica i lumínica, respectin les separacions a veïns i tinguin una superfície que no superi la limitació següent:

- a) En les parcel·les de superfície superior a 1.200m² es limita a un 10% respecte al sòl no edificat
- b) En les parcel·les de superfície compresa entre 400 i 1.200m² es limita a un 15% respecte al sòl no edificat
- c) En les parcel·les de superfície inferior a 400m² es limita a un 20% respecte al sòl no edificat

4. Als efectes del còmput de la superfície màxima pavimentada, s'entén per sòl no edificat, aquell sòl restant un cop construïdes les edificacions principals i auxiliars.

5. Pel que fa l'ús d'activitat econòmica, la part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius, també haurà de mantenir l'estat natural si bé es podrà destinar parcialment a aparcament, sempre que s'opti per solucions permeables, que mantinguin l'arbrat existent i minimitzin els moviments de terres. En l'espai no edificat es permetrà la col·locació d'elements desmuntables com pèrgoles, sempre que s'adaptin a les regulacions i les condicions estètiques dels ambients edificats. S'hauran de dissenyar amb criteris d'integració paisatgística, estalvi energètic i minimització de la contaminació visual, acústica i lumínica.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 79 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



6. Per als sòls d'equipament, els espais que no es destinin a l'edificació resultant s'han de mantenir en estat natural i sense compactar per tal de mantenir-ne les funcions naturals, si bé s'hi podran desenvolupar les instal·lacions d'activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti i amb els criteris de mantenir l'estat natural d'aquest espai i, per tant, optar per solucions permeables, que mantinguin l'arbrat existent i minimitzin els moviments de terres. Els elements que s'hi col·loquin s'hauran d'adaptar a les regulacions i les condicions dels ambients edificats i s'hauran de dissenyar amb criteris d'integració paisatgística, estalvi energètic i minimització de la contaminació visual, acústica i lumínica.

Article 96. La vegetació

1. Els espais que no es destinin a l'edificació resultant es condicionaran com a jardins o espais lliures amb protecció de l'arbrat existent. S'admet únicament la tala d'aquells arbres per a l'execució de l'edificació i la tala d'aquells incompatibles amb les instal·lacions al servei de l'edificació principal, a més dels necessaris per raons fitosanitàries o de espècies no idònies i/o invasores.
2. Caldrà inventariar l'arbrat del sector, identificar els exemples de grans dimensions afectats per les obres i trasplantar-los preferentment dins el sector.
3. Pel que fa a la nova vegetació, serà necessari recolzar-se en l'estructura espacial de la vegetació predominant: formes, mides de les masses de vegetació – lineals, extenses, puntuals, irregulars – i la seva estratificació vertical – arbòria, arbustiva i herbàcia. En els projectes de revegetació s'hauran d'utilitzar espècies adequades a les condicions de la zona per tal d'aconseguir la millor integració paisatgística i ecològica. La selecció d'espècies per a la revegetació ha de ser coherent amb les de l'entorn, evitant les de caràcter ornamental o alienes al domini bioclimàtic. Queden prohibides les espècies exòtiques i foranes i les prohibides en el Reial decret 630/2013, de 2 d'agost pel qual es regula el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores i el Reglament (UE) 1143/2014, de 22 d'octubre de 2014, sobre la prevenció i la gestió de la introducció i propagació d'espècies exòtiques invasores, o normativa que la substitueixi. Així mateix, queda prohibit la plantació d'espècies sensibles al foc bacterià (annex 1) en els llocs descrits a l'article 4 de l'Ordre AAM/77/2015, de 9 d'abril, per la qual es declara d'utilitat pública la lluita contra el foc bacterià i s'estableixen mesures per a la seva prevenció i lluita.
4. La vegetació haurà de garantir la integració paisatgística i l'adequat tamisat de l'edificació respecte a les vistes exteriors, sobretot des del front del mar. Es minimitzarà, per tant, la visibilitat de les edificacions mitjançant la plantació d'arbres per esmorteir l'impacte i donar continuïtat amb els espais naturals i culturals d'interès i s'afavorirà la presència mínima de vegetació arbòria als jardins privats, en especials pins, i la densificació de les masses boscoses existents, especialment les pinedes amb noves plantacions de pins i alzines.
5. A les franges entre parcel·les veïnes es potenciarà la vegetació.
6. Pel que fa a les franges de protecció davant incendis, en tot cas, es donarà compliment a la normativa corresponent en matèria de protecció d'incendis -el Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana-. L'annex 2 d'aquest decret recull aquells aspectes que caldrà tenir en compte en el tractament de la vegetació de les parcel·les, com per exemple, la prioritització de les espècies de baixa inflamabilitat que dificultin l'inici i la propagació del foc, els criteris per a la correcta selecció d'espècies, les aclarides de vegetació en les parcel·les i la cobertura vegetal màxima admesa de coníferes i espècies mediterrànies.

Article 97. Foment del drenatge natural i mesures de millora de la sostenibilitat

1. Per tal de reduir els efectes de l'artificialització i de la impermeabilització del sòl lliure, afavorir la infiltració d'aigües pluvials i reduir l'escorrentia superficial, en el projecte d'ordenació i de jardineria, s'establiran mesures tècniques per a afavorir el drenatge naturals dels sòls cap a la costa, considerant, entre d'altres, el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl, minimitzant les superfícies impermeables i fomentant els paviments drenants.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 80 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

2. A les àrees pavimentades caldrà donar prioritat a la instal·lació de paviments permeables o mixtes, és a dir, que intercalin la pavimentació i el sòl amb vegetació, i es donarà compliment a l'article 95 d'aquestes normes.

3. Tant pel que fa als sòls públics com privats, els projectes incorporaran mesures d'estalvi d'aigua i aprofitament d'aigües pluvials, que s'haurà de reutilitzar pel reg de la zona enjardinada o pel circuit d'aigües grises. En cas de sistemes de recollida en dipòsit o altres, aquests no computaran als efectes d'edificabilitat ni ocupació quan estiguin completament soterrats.

4. En referència a altres paràmetres ambientals de millora de la sostenibilitat, caldrà que, en sòls públics, els projectes d'urbanització i edificació incorporin energies renovables a l'edificació (solar tèrmica i fotovoltaica), mesures per evitar l'afectació de la contaminació lumínica sobre la fauna (tant terrestre com marina), la previsió de punts de recàrrega de vehicle elèctric, mesures de foment dels pol·linitzadors, mesures de foment de la biodiversitat, com ara basses per amfibis i caixes niu i mesures de foment de compostatge de la matèria orgànica, com ara la reserva d'espais comunitaris. En les parcel·les privades, es considera oportú la incorporació d'aquestes mesures.

Article 98. Tanques

1. En termes generals, es minimitzarà la presència de tanques. Això no obstant, quan se'n prevegin de noves per raons de privacitat o seguretat, caldrà que compleixin amb les requisits següents:

- Han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud i alçada i s'han de subjectar a les alineacions i rasants.
- S'ha de prioritzar els materials tradicionals i colors de la zona, per tal que s'integrin en els fons cromàtics del lloc. En el cas d'habitatges unifamiliars en sòls amb pendent superior al 20%, seran de tons foscos, per tal que d'evitar que es percebin com a volums edificats.

2. Les noves tanques seran permeables i caldrà utilitzar plantacions vegetals de reforç, llevat de les construïdes amb materials tradicionals com els murs de pedra seca. S'entenen com a tanques permeables aquelles amb una proporció de part buida respecte la massissa que permet la vista a través i en perpendicular a la tanca en un percentatge igual o superior al 50%. Aquest percentatge de permeabilitat serà del 80% en el cas de tanques entre veïns en sòls amb pendent superior al 20%.

3. Per tal d'afavorir el drenatge i permeabilitat dels murs i de les tanques, caldrà donar prioritat als murs i a les tanques que permetin el pas de l'aigua, sense que en cap cas puguin alterar el recorregut natural de les aigües d'escorrentia ni afectar a finques veïnes ni espais públics. Sempre que no sigui incompatible amb l'activitat que motivi la necessitat de tanques, aquestes han de permetre el pas de la petita fauna terrestre pròpia del lloc. Aquesta condició comporta que com a mínim, per cada 25 metres lineals de tanca hi haurà una obertura al nivell del terra amb unes dimensions mínimes de 20cm d'alçada i 40cm de longitud.

4. Amb l'objectiu de garantir la visió del litoral des dels espais públics, s'estableix que l'alçada màxima de les tanques de les noves edificacions unifamiliars en sòls amb pendent superior al 20%, sigui de 1,3m si la parcel·la és descendent des del vial, i de 1,5m si la parcel·la és ascendent.

5. En sòls consolidats en més d'un 80% de l'ambient edificat on s'ubiquin i amb pendents inferiors al 20%, s'admeten altres tipologies diferents a les descrites al punt 2 i 3 i una alçada de fins a 1,5m, per tal d'harmonitzar-les amb les solucions de les tanques consolidades de l'entorn, sempre i quan no suposin un impacte paisatgístic.

6. En tots els casos, queda prohibida la utilització de pedra forana, rocalla, i la coronació de les tanques amb qualsevol tipus d'element tallant, com filferros, vidres trencats, i altres.

Article 99. Ordenació de volums

1. L'ordenació de volums es planificarà amb una visió global de totes les construccions i espais necessaris, incloent també els elements auxiliars, les instal·lacions a l'espai lliure de parcel·la i els serveis.

2. En les categories d'ús residencial destinades a habitatge, s'estableixen les condicions següents:

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 81 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Gener de 2021

- a) pel que fa al criteri de fraccionar els volums quan la presència sigui desproporcionada, per a les noves edificacions i ampliacions caldrà fraccionar el volum com a mínim en el cas que aquest sigui més gran que el doble del volum mig previst pel planejament de les 10 edificacions més properes de la mateixa tipologia.
 - b) per a les noves edificacions unifamiliars i ampliacions de les existents, amb la finalitat de controlar l'efecte pantalla d'edificis massa llargs i acotar el seu impacte excessiu, s'estableix una llargària màxima de les edificacions en la seva direcció paral·lela al carrer de 22m.
 - c) en cas de noves agrupacions (fileres, adossades i plurifamiliars de nova planta) que comportin un front edificat, continu o reculat, superior a 30m, s'haurà de fraccionar l'agrupació en dos o més cossos independents que no superin aquesta dimensió i hauran de separar-se entre si proporcionalment a la seva alçada respectiva amb un mínim de 4m. En aquest cas, el sostre màxim acumulable per edifici serà de 1.500m². No obstant l'anterior, es podran ajustar aquests paràmetres mitjançant l'estudi d'alternatives, en els termes que descriu l'article 83.
3. En la resta de categories d'ús residencial, per a les noves edificacions i ampliacions en entorns on la tipologia principal sigui la mateixa que la de l'actuació, caldrà que els volums s'assimilin als del seu entorn immediat i no podran superar el doble del volum mig previst pel planejament i, per a les noves edificacions i ampliacions en entorns on la tipologia principal sigui diferent a la de l'actuació prevista, s'haurà de donar compliment en plantes pis a les condicions descrites en el punt 2.c) d'aquest article.
 4. En les categories d'ús d'activitat econòmica i d'equipaments i serveis tècnics, caldrà que els volums s'assimilin als del seu entorn immediat i no podran superar el doble del volum mig del seu entorn, a no ser que sigui necessari per a la funcionalitat de l'activitat que es preveu implantar.

Article 100. Ocupació màxima i sostre màxim construït

1. En les edificacions amb ús residencial unifamiliar o bifamiliar, amb els objectius de reduir el grau d'artificialització i fomentar la permeabilitat dels sòls, evitar esllavissades, evitar dimensions massa allargades i garantir la proporció de plens i buits, en les parcel·les amb pendent superior al 30% es regula el volum visible de les edificacions i, per tant, caldrà garantir les condicions següents:
 - a) En cas d'ordenació en dues plantes, el 40% de programa de l'habitatge s'haurà de desenvolupar en planta primera.
 - b) Caldrà garantir una separació a l'indars laterals de 1/5 part de l'amplada de la parcel·la a banda i banda de l'edificació, de manera que la proporció màxima de ple front a buit sigui de 3/5 de l'amplada de la parcel·la. Aquesta proporció es mesurarà sobre una línia perpendicular al pendent que passi pel centre de gravetat de l'edificació.
2. D'acord amb l'article 94.1 relatiu als moviments de terres, es podrà depassar la separació a front de vial quan es tracti de la part que serveix per a donar accés des de l'exterior de la parcel·la o bé de l'aparcament en substitució de terres sempre que aquest no excedeixi del 5% del sòl edificable total i no superi els 34m² de superfície.
3. Els cossos oberts i semioberts computaran a efectes d'ocupació.
4. En cap cas, l'edificabilitat total no ultrapassarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Article 101. Planta baixa

1. Té la consideració de planta baixa aquella planta o part d'aquesta situada damunt del soterrani real o possible, pel que en cap cas podrà establir-se amb una variació absoluta de més-menys un metre (1m) en relació amb la cota de terreny natural.
2. Pel que fa a l'edificació en pendent, en els casos que, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cadascuna de les plantes o parts de les plantes que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cadascuna d'aquestes parts. En cap cas aquest esglaonament pot donar lloc a la visió aparent de més plantes de les permeses dins la zona.
3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes segons les modalitats de semisoterrani i entresòl. La cota de la planta baixa figurarà en la secció o seccions del projecte

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 82 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



edificatori, referenciada al plànol topogràfic de la parcel·la, amb un nivell d'informació i precisió suficient per a la seva correcta identificació.

Article 102. Planta soterrani

- La planta soterrani és la planta de l'edifici situada per sota de la planta baixa, que no comptabilitza a efectes de càlcul de l'edificabilitat màxima admesa, però si en l'ocupació del subsòl, i en la que no s'admeten els usos d'habitatge ni d'allotjament als efectes del còmput de superfícies i exigències de la normativa en matèria de condicions mínimes d'habitabilitat.
- La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per damunt d'aquet nivell tindrà la consideració de planta baixa.
- A més a més de la condició anterior, han d'ajustar-se, segons la situació en què es trobin, a les regles següents:
 - El soterrani situat dins de la projecció del cos de l'edifici que per la seva situació defineix com a planta baixa la situada immediatament pel seu damunt, haurà de tenir el seu sostre situat, pel que fa a la cota natural del terreny, amb una variació absoluta de més-menys un metre.
 - Els soterranis situats fora de la projecció de l'edifici que ocupen l'espai lliure d'edificació dins dels percentatges d'ocupació màxima de parcel·la i els fixats al punt 4 d'aquest article, que resulten de desmunts, excavacions o anivellacions, hauran de tenir el sostre a menys d'un metre del nivell del sòl exterior definitiu, obtingut per manipulació del terreny natural amb les limitacions indicades a l'article 94 d'aquestes Normes. Les edificacions auxiliars que puguin sortir per esglaonaments de les plataformes d'anivellament hauran de configurar-se com a substitució de terrenys i integrades en els murs d'anivellament i computaran a efectes d'edificabilitat i efectes del nombre de plantes aparents, regulat a l'article 103.
- En les edificacions d'ús unifamiliar i bifamiliar, es limita a una planta el nombre màxim de plantes soterrani. En cap cas l'ocupació en planta soterrani podrà ultrapassar l'ocupació de la parcel·la ni el gàlib igual a la projecció de la planta baixa més la superfície màxima fora de la projecció següent:
 - En les parcel·les de superfície superior a 1.200m² es limita a un 10% respecte al sòl no edificat
 - En les parcel·les de superfície compresa entre 400 i 1.200m² es limita a un 15% respecte al sòl no edificat
 - En les parcel·les de superfície inferior a 400m² es limita a un 20% respecte al sòl no edificat
- Als efectes del punt anterior, s'entén per sòl no edificat, aquell sòl restant un cop construïdes les edificacions principals i auxiliars.
- L'aparcament en substitució de terres a què fa esment els articles 94 i 100, ha d'estar inclòs dins el còmput d'aquesta superfície màxima fora de la projecció de la planta baixa.
- En les parcel·les d'ús residencial en què s'admeti més de dos habitatges, es permetrà excedir en planta soterrani la superfície descrita en el punt 4 en cas d'aparcaments mancomunats, sempre que es respectin els màxims establerts a l'article 100 d'aquestes normes, relatiu a l'ocupació màxima.

Article 103. Alçada reguladora i nombre de plantes aparents dels edificis

- Els valors de les alçades reguladores màximes i el nombre màxim de plantes es determinen en les regulacions particulars de cada zona, segons el planejament de cada municipi.
- El nombre màxim de plantes aparents és el que comptabilitza conjuntament totes les plantes visibles en una parcel·la, i ha de ser el mateix que el nombre màxim de plantes permeses pels paràmetres urbanístics de cada zona. Només es permet una planta aparent més, en parcel·les destinades a ús residencial amb pendent superior al 30%, quan es tracti de l'aparcament en substitució de terres en el front a parcel·la.
- En terrenys situats en vesant descendent des del vial, s'exclourà d'aquest còmput el volum format per la caixa d'escala i nucli de comunicacions vertical entre plantes, i fins a 20 m² de superfície per habitatge, quan sigui necessari per accedir a l'edifici des de la planta superior del mateix. En aquests casos, sí que comptarà la seva superfície en el càlcul del sostre màxim admès.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 83 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



4. Tota construcció, incloent coberta i volums complementaris, quedarà compresa en el gàlib determinat per un plànol paral·lel al terreny natural i distant a aquest en mesura vertical a una alçada que correspondrà a l'alçada reguladora màxima establerta per a cada zona incrementada en 1,50 m.

Article 104. Tractament dels paraments i elements construïts

1. En relació amb la volumetria, materials i colors de les edificacions s'aplicarà l'estratègia d'harmonització, tenint en compte el fons escènic de les construccions i el cromatisme de l'entorn a l'hora de triar materials i colors, i només s'han d'utilitzar aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el paisatge del lloc i no introdueixin contrastos o lluentors estranyes que en devaluïn la imatge dominant i el paisatge.
2. És obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions, inclosa la coberta, sigui quina sigui la seva finalitat.
3. Els elements auxiliars s'unificaran en quant a formes, volums i colors amb l'edificació principal, que haurà de respectar els materials, acabats i solucions de coberta de l'ambient urbà on s'inscriu.
4. Caldrà tenir en compte el canvi cromàtic dels materials amb el temps i optar per uns materials i una gamma de colors simple, sòbria i funcional.

Disposició Addicional Primera

Les disposicions d'aquest document són normatives i vinculen a l'administració i als particulars.

Disposició Addicional Segona

1. Pel que fa al PDU, d'acord amb allò establert per l'article 82.1 del TRLUC, els municipis inclosos dins l'àmbit territorial definit per l'article 2 d'aquesta Normativa 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.
2. L'incompliment d'aquests terminis pot comportar l'adopció de les mesures previstes als articles 82.3 i 90 del TRLUC.
3. 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.
4. Les llicències en tramitació a l'entrada en vigor del present PDU s'han d'adaptar a aquesta normativa.

Disposició Addicional Tercera

Els sectors de planejament derivat dels municipis inclosos dins de l'àmbit territorial definit per l'article 2 d'aquestes normes que es tramitin amb posterioritat a l'executivitat d'aquest document hauran de seguir la tramitació ambiental corresponent, sense que es pugui entendre que la tramitació ambiental del present PDU comporta la validació de cap aspecte ambiental concret dels sectors inclosos en ell.

Disposició Addicional Quarta

1. Les edificacions preexistents legalment implantades no es troben en situació de volum disconforme amb les disposicions de la normativa d'integració paisatgística, establerta al títol VI.
2. Només cal que donin compliment a títol VI els projectes concrets d'ampliació superior al 20% del sostre edificat, la gran rehabilitació, el projecte de nou enjardinament, de noves tanques o de qualsevol altra nova actuació que reguli aquesta normativa.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 84 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Disposició Addicional Cinquena

1.- D'acord amb la legislació vigent de costes s'hauran de tenir en compte les següents limitacions per a qualsevol tipus de sòl independentment de la classificació i qualificació urbanística d'aquell:

- La utilització del domini públic marítim-terrestre es regularà segon l'especificat en el Títol III de la Llei de costes. En qualsevol cas, les actuacions que es pretenguin dur a terme en els esmentats terrenys de domini públic hauran de comptar amb el corresponent títol habilitant.
- Els usos en la zona de servitud de protecció s'ajustaran al que es disposa en els articles 24 i 25 de la Llei de costes, havent de comptar els usos permesos en aquesta zona, amb l'autorització de l'òrgan competent de la Comunitat autònoma.
- S'ha de garantir el respecte de les servituds de trànsit i accés al mar establertes en els articles 27 i 28 de la Llei de Costes, respectivament i el compliment de les condicions assenyalades en l'article 30 per a la zona d'influència.
- Les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes, situades en zona de domini públic o de servitud, es regularan per l'especificat en la Disposició transitòria quarta de la Llei de Costes.
- Les instal·lacions de la xarxa de clavegueram hauran de complir les condicions assenyalades en l'article 44.6 de la Llei de costes i concordants del seu Reglament

2.- Els instruments de desenvolupament que es derivin de la tramitació del PDU hauran de complir les determinacions de la normativa sectorial de costes, havent de remetre's a la Direcció General de la Costa i el Mar, a través del Servei Provincial de Costes de Girona, per a l'emissió de l'informe que disposen els articles 112.a) i 117 de la Llei de costes.

3.- En els àmbits on l'atermenament no es troba adaptat a la Llei de costes, s'haurà de sol·licitar al Servei Provincial de Costes de Girona, la línia probable d'atermenament, de tal manera que amb caràcter previ a la tramitació de l'instrument urbanístic que desenvolupi els àmbits d'actuació del PDU, s'haurà de sol·licitar la línia probable esmentada, per a poder continuar amb la tramitació.

4.- En tots els instruments de planejament urbanístic que es derivin del desenvolupament del PDU s'hauran de reflectir les línies de ribera de mar, d'atermenament del DPMT, les servituds de trànsit i de protecció, la zona d'influència i els accessos la mar, d'acord amb l'article 28 de la Llei de costes i l'article 227.4.a) del RGC, prèvia petició al Servei Provincial de Costes de Girona de les dades necessàries.

En tot cas prevaldran les dades del plànols d'atermenament sobre el reflectits en el planejament en cas de desajustos.

5.- Els àmbits que inclouen sòls del DPMT hauran de reajustar-se, excloent els sòls esmentats, quedant subjectes a la prèvia modificació o revisió del planejament municipal vigent.

Disposició Transitòria Primera

Mentre no es produeixi l'adaptació dels planejaments municipals a aquest PDU les qualificacions proposades pels sòls d'extensió que passen a tenir el règim de sòl no urbanitzable tindran el caràcter de determinacions d'aplicació directa. D'aquesta manera es podran autoritzar les obres i usos que s'hi regulen d'acord amb la qualificació corresponent evitant que els sòls es quedin sense una regulació definida.

Disposició Transitòria Segona

Mentre no es completi l'adequació del planejament urbanístic general a les determinacions del present PDU, els ajuntaments no poden tramitar figures de planejament ni instruments de gestió, com tampoc atorgar llicències que contradiguin aquest document i estan obligats a advertir de manera expressa de l'existència, vigència i del caràcter vinculant de la Normativa del present PDU en respondre a les consultes i sol·licituds d'informació urbanística que formulin els particulars.

DOCUMENT Pla	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: c2fc220c-0770-4236-8460-47e0c74d83b1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2025_14018797 Data d'impressió: 22/07/2026 10:59:54 Pàgina 85 de 85		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Mercè Albiol Núñez, 03/02/2021 11:16		



Disposició Transitòria Tercera

1. Pel que fa a la normativa d'integració paisatgística, 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.
2. Mentre el planejament general no identifiqui i reguli els ambients edificats i, per tant, mentre el planejament no estableixi un règim diferenciat de protecció, gestió i ordenació del paisatge en els termes en què estableix l'article 1.6 i l'article 2.4.5 de les Directrius del paisatge del PTPCG i amb els objectius de preservació que les Directrius del paisatge estableixen, les figures de planejament, els projectes d'urbanització i les llicències que es tramitin en desenvolupament dels sòls inclosos dins l'àmbit d'aquesta normativa d'integració paisatgística, 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.

Disposició Final

El present PDU entra en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquesta Normativa al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.