

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

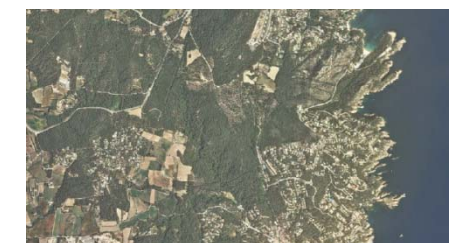
Document III. **MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ**

b. Memòries específiques per municipi

Municipis del litoral de l'**Alt Empordà**

Àmbit **Mar Amunt-2**

Cadaqués





Municipis del litoral de l'Alt Empordà

Àmbit de Mar Amunt

1. Portbou
2. Colera
3. Llançà
4. El Port de la Selva
5. Cadaqués

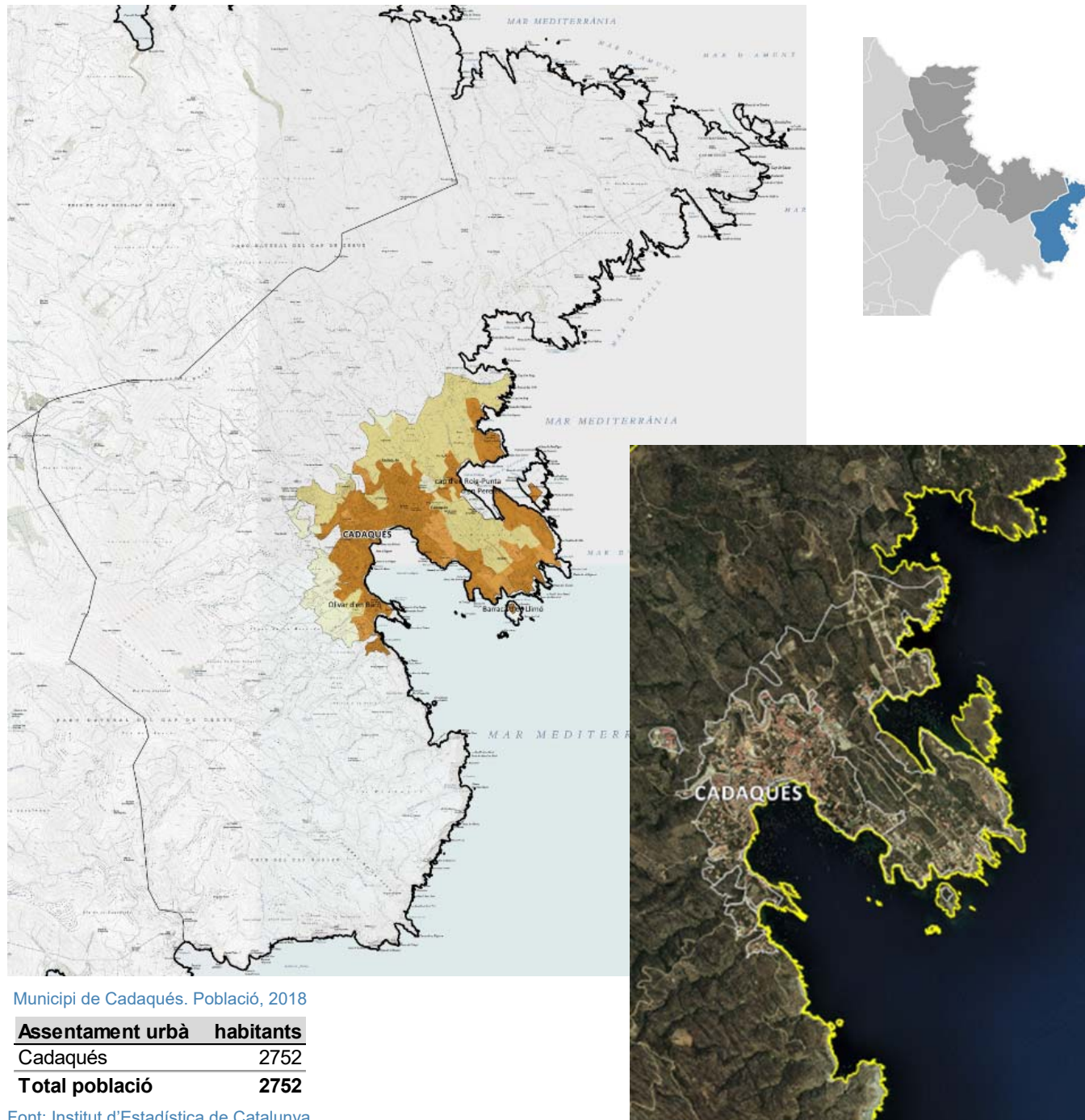
Àmbit de la Badia de Roses nord

6. Roses
7. Castelló d'Empúries

Àmbit de la Badia de Roses sud

8. Sant Pere Pescador
9. L'Escala

5. Cadaqués



Cadaqués és un municipi costaner situat al nord de la comarca de l'Alt Empordà. Limita al nord-oest amb el municipi de Port de la Selva i al sud-oest, amb el de Roses. Compta amb un únic nucli homònim, el qual s'estructura al voltant d'un casc històric ubicat davant del mar i ha anat creixent al voltant de la badia de Cadaqués amb teixit residencial de baixa densitat.

S'hi accedeix des d'una única carretera, la Gi-614 des de Roses que finalitza al municipi.

Des de l'any 2000, la població ha augmentat en 451 habitants, i en té actualment 2.752 (IDESCAT, 2018). També, comptava amb un total de 3.475 habitatges en 2011, dels quals 1.131 són principals; 2.131, secundaris i 213

estan buits. La ràtio és d'1,24 habitatges per cada habitant. El nombre de parcel·les residencials no edificades és de 221.

L'economia es fonamenta en els serveis i el municipi disposa de 1.200 places hoteleres i 630 places de càmping. Acollint un nombre molt elevat de visitants de dia tant al nucli com a la casa museu de Salvador Dalí a Port lligat.

Estratègia territorial de desenvolupament dels assentaments

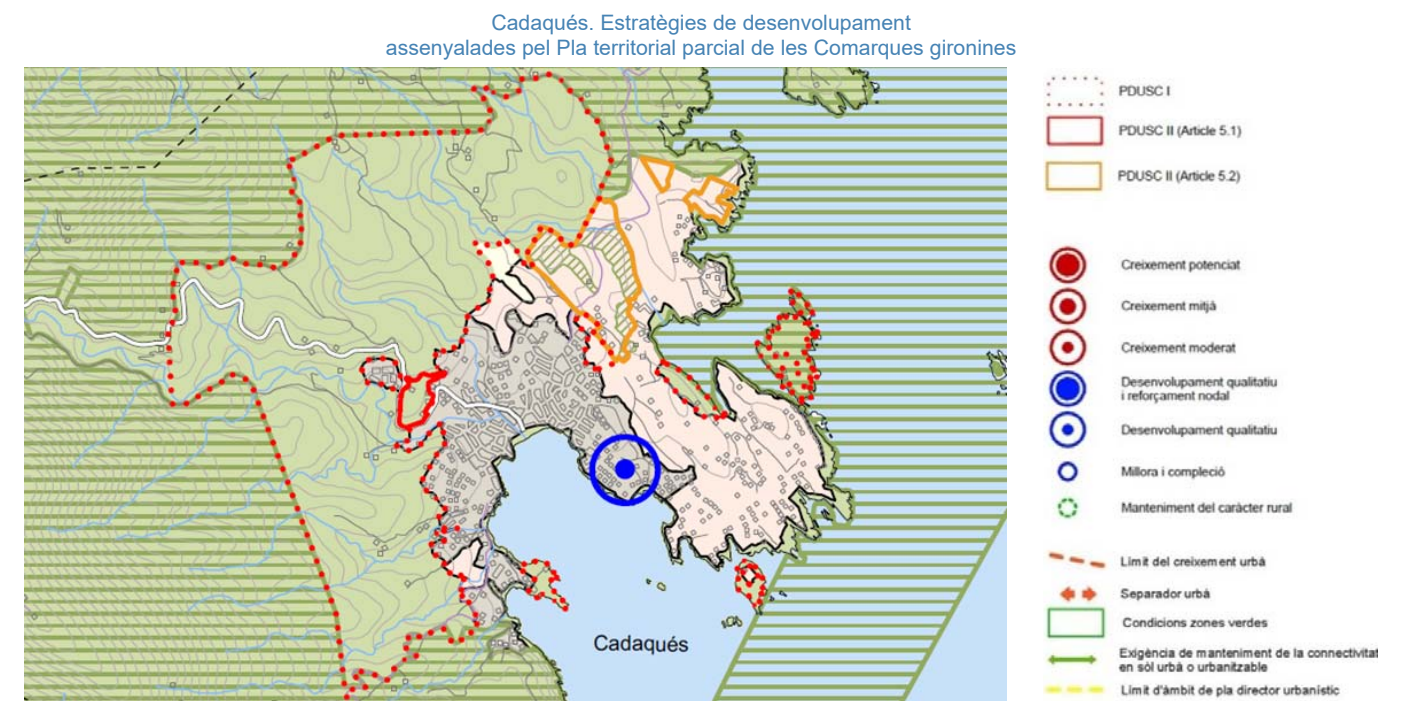
El Pla territorial parcial de les Comarques gironines (PTPCG) inclou Cadaqués dins l'àmbit de Mar Amunt.

El PTPCG assenyalava al nucli de Cadaqués l'estratègia de desenvolupament qualitatiu. A les àrees especialitzades residencials de l'entorn del nucli, no els assigna cap estratègia específica i els són d'aplicació les determinacions establertes a l'article 3.12 de les Normes d'ordenació territorial, segons les quals són propostes coherents amb els objectius del planejament territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis.

El planejament urbanístic vigent preveu extensions al nucli de Cadaqués i a les àrees especialitzades residencials que l'envolten i, per tant, aquestes extensions previstes són objecte de revisió pel present Pla director urbanístic del sòls no sostenibles del litoral gironí (en endavant, PDU).

Amb l'assignació de l'estratègia de desenvolupament qualitatiu a una àrea urbana en la qual el planejament urbanístic vigent té previsions no desenvolupades de sòl urbanitzable, el PTPCG assenyalava la conveniència que aquestes opcions de creixement s'orientin en el sentit de fomentar la complexitat d'usos i el reequilibri de l'àrea pel fet que, ateses les disponibilitats de sòl, es poden considerar les darreres opcions d'extensió de l'àrea. En tot cas, en relació amb la possible revisió o modificació substancial del planejament municipal, regeixen per a aquestes àrees les limitacions que el planejament territorial estableix per a l'estratègia de creixement moderat (Normes d'ordenació territorial, article 3.8).

Per al nucli de Cadaqués, en aplicació de les limitacions que el PTPCG estableix per a l'estratègia de creixement moderat, s'ha calculat el paràmetre E (extensió urbana admissible), que és de 25,20 ha. Per tant, hi ha una diferència de 13,83 ha entre aquesta xifra i les 11,37 ha que sumen els sòls d'extensió previstos pel planejament urbanístic vigent encara per desenvolupar en el nucli. Per tant, la superfície d'extensió urbana prevista pel planejament general urbanístic al nucli de Cadaqués no arriba al 30% que permet el planejament territorial vigent. Tot i això, el planejament urbanístic preveu diversos sectors de creixement a les àrees especialitzades d'ús residencial de baixa densitat que es troben en continuïtat amb la trama urbana. Aquests representen un creixement molt superior a l'admissible.



Font: Generalitat de Catalunya, Departament de Política Territorial i Obres Públiques (antecessor de l'actual de Territori i Sostenibilitat), Pla territorial parcial de les Comarques gironines.

Municipi de Cadaqués. Àrea urbana, potencial del planejament urbanístic, extensió admissible i diferència entre les dues darreres variables (superfícies calculades sobre dibuix)

Municipi: Cadaqués										
Nucli històric i seves extensions	Àrea urbana existent (A)	Superfície del sòl d'extensió (1)				Extensió urbana admissible (E)			Diferència entre el PTPCG i el planejament vigent (ha)	
	Superfície (ha)	Sòl urbà (ha)	Sòl urbanitzable (ha)	Total (ha)	%	Estratègia	Superfície (ha)	%		
Cadaqués	83,98	8,85	2,52	11,37	14	Desenvolupament qualitatiu	25,20	30	13,83	
Àrea especialitzada										
Barraca d'en Llimó	0,45									
Olivar d'en Baró			3,43		0					
Cap d'en Roig - Punta d'en Perefet	67,57	9,66	77,09	86,75	128					

(A) Sòl urbà existent en 2010, segons criteri del PTPCG.

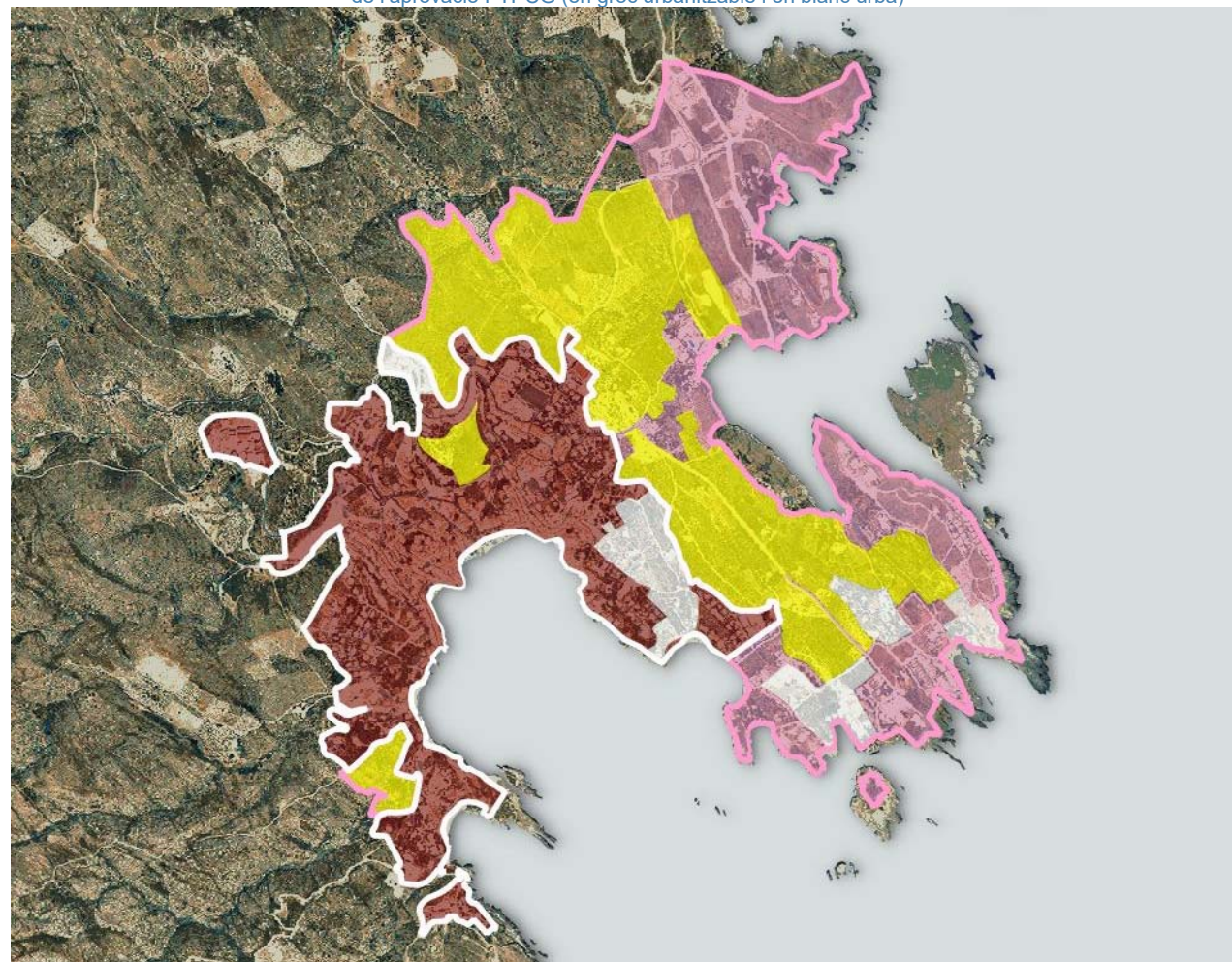
(E) Extensió urbana admissible segons l'estratègia assenyalada pel PTPCG.

(1) Superfície potencial vigent segons l'estat de desenvolupament en 2010.

Font: Elaboració pròpia.

De les dades estadístiques, es desprèn que el nombre d'habitants ha augmentat un 11% des de 2002 i, en canvi, el nombre d'habitatges s'ha incrementat en un 21%. Per tant, no hi ha una correlació entre la construcció d'habitatges i les necessitats de primeres residències.

Àrea urbana existent al nucli de Cadaqués (en vermell) i a les àrees especialitzades (en rosa), i identificació dels sòls d'extensió en el moment de l'aprovació PTPCG (en groc urbanitzable i en blanc urbà)



Font: Elaboració pròpia.

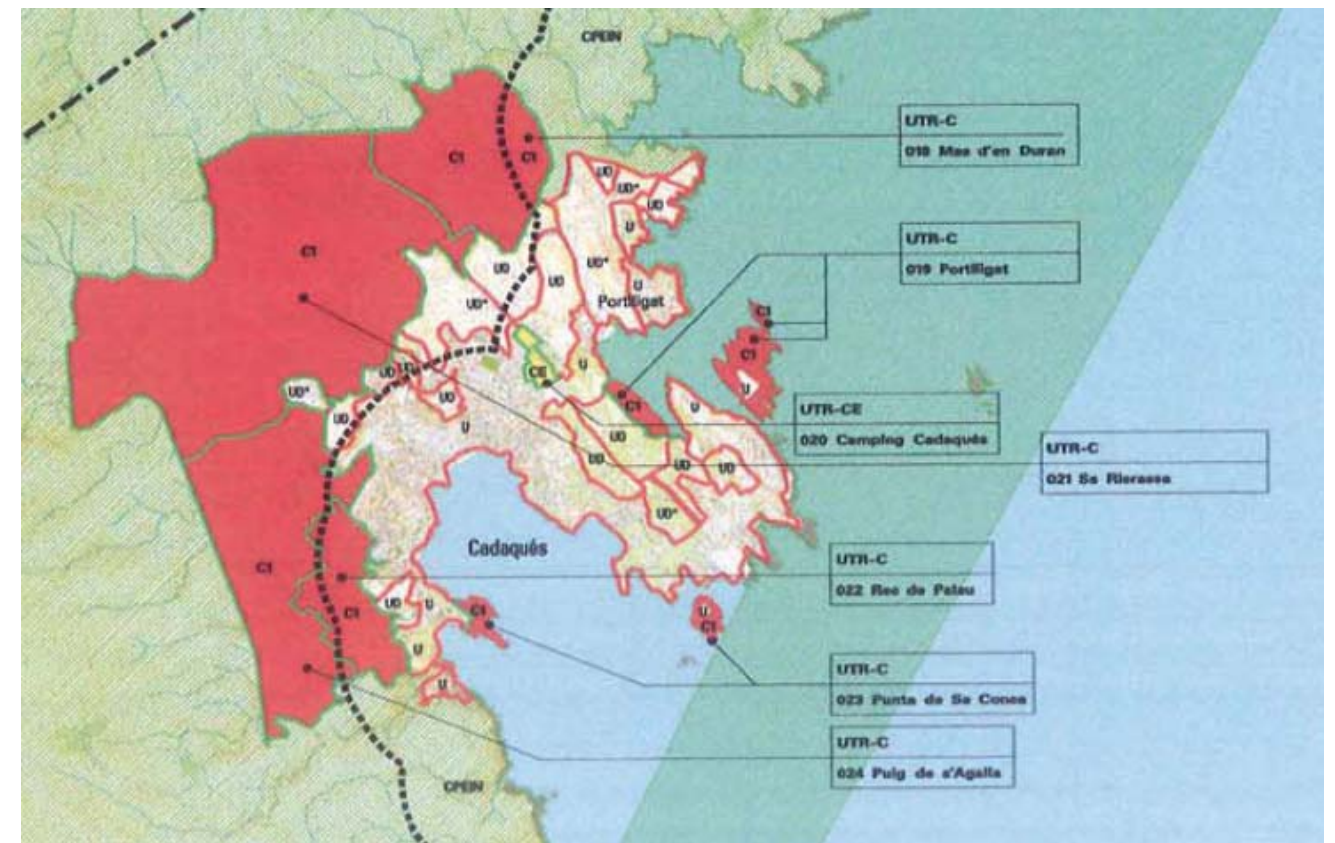
El municipi de Cadaqués està afectat per les determinacions del **Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC-1)**, el qual preserva de la transformació els sòls urbanitzables no delimitats sense pla parcial de delimitació aprovat i amb interès especial: 1 SUNP Pins del Rector; 2 SUNP Riera de Sant Vicenç, 3 SUNP Rierassa i 4 SUNP Barral.

També, està afectat pel **Pla director urbanístic dels àmbits del sistema costaner integrats per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial (PDUSC-2)**, el qual preserva de la transformació i desenvolupament urbà els terrenys integrats en el Sector 3 els Arrels 1, de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat, el qual ha de ser classificat pel planejament general urbanístic com a sòl no urbanitzable costaner. Pel que fa a la resta de sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat (Sector 9 Portlligat, Sector 7 Quatre Camins Nord, Sector 8 Quatre Camins Sud i Sector 13 Racó des Calders), el PDUSC-2 estableix directrius i condicions específiques per al desenvolupament.

Les **Directrius del paisatge** que el PTPCG inclou a les Normes d'ordenació territorial determinen que, al municipi de Cadaqués (inclòs en la unitat de paisatge 6. Cap de Creus pel Catàleg de paisatge corresponent), li és d'aplicació, textualment, el següent:

- *Mantenir els patrons paisatgístics dels nuclis del litoral amb una disposició de l'edificació apinyada i amb una arquitectura on dominen els tons blancs (OQP1).*
- *Mantenir la composició general del paisatge, la tipologia i la uniformitat compositiva de les façanes marítimes formades per assentaments històrics, especialment els definits en el patró d'assentaments urbans del litoral: Colera, Port de la Selva, Portlligat, Cadaqués (OQP18.1).*
- *Evitar la consolidació de nous continus edificats i esponjar els ja existents: Cadaqués-S'Oliguera-Portlligat, Port de la Selva nord, Llançà sud, Llançà nord i Colera Nord (OQP18.2).*
- *Mantenir i revaloritzar a través de les eines de desplegament dels POUM els elements arquitectònics singulars (fars, torres de defensa, ...) com a elements de referència històrica de la façana marítima (OQP18.3).*
- *Tractar acuradament els fronts urbans marítimes en el planejament urbanístic amb l'objectiu de preservar el seu caràcter. Els POUM dels municipis costaners han d'establir mesures per recuperar la coherència formal*

Municipi de Cadaqués. Determinacions del Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC-1)



Font: Generalitat de Catalunya, Departament de Política Territorial i Obres Públiques (antecessor de l'actual de Territori i Sostenibilitat), Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC-1).

en aquells fronts que l'haguessin perduda per causa de la volumetria dels edificis o de la baixa qualitat de l'arquitectura (OQP18.5).

Així mateix, per reforçar la singularitat del paisatge de Cadaqués, l'**Observatori del paisatge** ha redactat per a aquest document un escrit específic¹ sobre els principals valors naturals, patrimonials, estètics i culturals que el conformen.

Planejament urbanístic municipal

El planejament urbanístic municipal vigent correspon al Pla general d'ordenació aprovat el 17 de desembre de 1986 i publicat el 25 de març de 1987. Aquest preveu 35 sectors en sòl urbà, 15 sectors de sòl urbanitzable programat i 5 sectors de sòl urbanitzable no programat.

Tot i que el planejament general no inclou cap programa d'actuació, la Normativa determina el quadrienni en què s'ha de desenvolupar cada sector de sòl urbanitzable delimitat.

Els sectors encara pendents de desenvolupar en el primer quadrienni son els següents:

- Sector urbanitzable PP 8- Quatre camins sud.
- Sector urbanitzable PP 9- Portlligat, Subsector 2
- Sector urbanitzable PP 10- s'Oliguera.
- Sector PP 11/1 - Turó d'es Calders.

Els sectors encara pendents de desenvolupar en el segon quadrienni son els següents:

- Sector urbanitzable PP 1 - el Llané.
- Sector urbanitzable PP 6 - sa Guarda.
- Sector urbanitzable PP 7 - Quatre camins nord.
- Sector urbanitzable PP 13 - Racó d'es Calders.
- Sector urbanitzable PP 14 - Caials 4.

Des de l'entrada en vigor del planejament general s'han aprovat 13 modificacions de planejament general, vuit figures de planejament derivat que desenvolupen els sòls d'extensió urbana (sectors de sòl urbanitzable) i sis de sòl urbà (PERI i PMU). Les modificacions de planejament introdueixen petits ajustos quant a canvis d'ordenació o normatius.

Pel que fa a les figures de planejament derivat en sòl urbanitzable aprovades, n'hi ha tres que no s'han desenvolupat. Es tracta de les corresponents als sectors següents:

- Sector urbanitzable PP 6- sa Guarda. Segons la informació disponible, té Pla parcial aprovat en data 29 de setembre de 2005. El Pla d'etapes preveu l'execució del sector en dues etapes d'un any cadascuna. En 2019, s'han iniciat les obres d'urbanització, que avui estan aturades ja que s'ha instruït un expedient de revisió del projecte d'urbanització.
- Sector urbanitzable PP 8- Quatre camins sud. Té Pla parcial aprovat en data 1 d'abril de 2009, el qual no especifica cap termini d'execució. El sector no està urbanitzat.
- Sector urbanitzable PP 10- s'Oliguera. Segons la informació disponible, té Pla parcial aprovat en data 19 de desembre de 2017. El Pla d'etapes preveu l'execució del sector en un termini màxim de dos anys. El sector no està urbanitzat. Es recomana de la introducció d'altres usos a banda del d'habitatge en el sector.

Pel que fa al sectors en sòl urbà s'ha aprovat el planejament dels sectors següents, tots ells urbanitzats i parcialment edificats:

- 22 - ses Oliveres.
- 31 - s'Oliguera 3.
- 33 - sa Guarda 2, només per al polígon 1.

De l'anàlisi del planejament urbanístic vigent, es desprèn que aquest no s'ha adaptat a les determinacions del PTPCG. Per tant, atès que han passat 33 anys des de la publicació d'aquell, s'entén que els terminis d'execució dels sectors i polígons no desenvolupats s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera pertinent revisar-los en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Afectacions sectorials

D'acord amb l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua (en endavant, ACA) de 30 de maig de 2019, emès en la fase d'Avanç del present document, els sectors PP8 Quatre camins i PE 15 Embarcador, creuats o en proximitat

¹ Veure Annex VIII Principals valors en el paisatge de Cadaqués.

d'algun curs fluvial, podrien tenir afectacions en relació a la inundabilitat. Per això, cal fer l'estudi específic d'inundabilitat corresponent en les fases posteriors de planejament derivat i no és imprescindible que aquest possible risc s'avaluï durant la tramitació del present PDU.

L'informe emès per l'ACA el 29 de juny de 2020, sobre l'aprovació inicial del present document, no aporta cap informació nova respecte als sectors de Portbou.

D'acord amb els informes de la Direcció General de la Costa i del Mar (17.02.2020) i de la Direcció General de polítiques de muntanya i litoral (25.02.2020), amb la informació disponible de les línies de domini i servitud de protecció del domini públic marítim-terrestre (en endavant, DPMT), amb les limitacions establertes per la llei de costes respecte als usos i al domini vigents, es troben afectats per la zona de servitud de protecció del DPMT els següents àmbits:

- PP 1 El Llané
- PP 8 Quatre camins sud
- PP 9 Portlligat Subsector 2
- PE 15 Embarcador de Port Lligat
- PP 11 Turó d'es calders
- PP 13 Racó d'es calders
- PMU 26 Caials 2
- UA 29 Puig de Sa Guineu
- SRL-1 Illa de Portlligat
- SRL-2 Illa de S'Arenella
- P.A.2 La Pineda



D'acord amb l'informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (en endavant, ICGC) de 21 de gener de 2020, que remet als estudis de 26 de setembre i de 17 d'octubre de 2019 emesos en la fase d'Avanç del present document, el sector en sòl urbà 26 Caials 2, i els sectors en sòl urbanitzable PE 15, PP 6 i PP 7 (desclassificat per PDUSC) tenen risc geològic baix, els sectors en sòl urbà PA 2 La Pineda i PMU 33 Sa Guarda 2 tenen risc geològic baix; la resta de sectors no tenen risc geològic aparent.

L'informe del Parc Natural de Cap de Creus, en data 5 de març del 2020, fa la recomanació de valorar una ubicació alternativa per les parcel·les 28 i 36 ubicades en el subsector 1 del sector PP 9 Portlligat en un indret amb menor impacte paisatgístic. Amb relació al PP 9 Portlligat, el planejament urbanístic vigent estableix per al sector 9 Portlligat dos subsectors: el subsector 1, amb el Pla parcial aprovat en 1991 i desenvolupat, i el subsector 2, pendent de desenvolupar.

Anàlisi dels assentaments

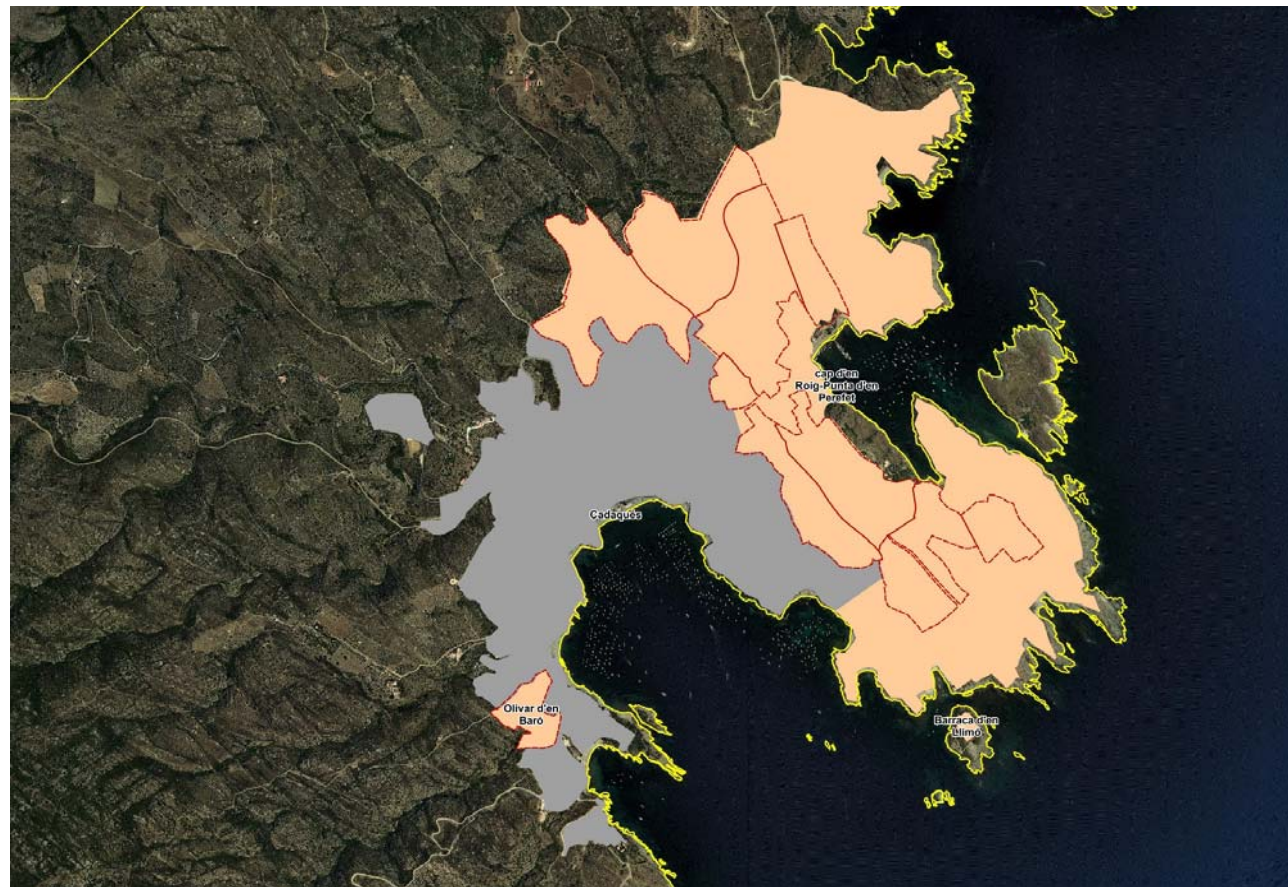
Cadaqués

Nucli de Cadaqués

El nucli de Cadaqués s'estructura al voltant d'un casc històric ubicat davant del mar que ha anat creixent al voltant de la badia de Cadaqués amb residencial de baixa densitat. Atesa la geografia del municipi, el creixement s'ha

anat produint des de la costa cap a l'interior, tot seguint la geografia ascendent de l'indret. Per tant, bona part del teixit residencial es troba en zones amb pendents elevats i és visible des del mar.

Cadaqués. Identificació dels assentaments



020 Font: Elaboració pròpia.

Cadaqués. Dades del planejament general urbanístic vigent i capacitat d'acollida de l'habitatge, 2019 (superfícies normatives)

Àmbits de de planejament derivat	Cadaqués						
	Superfície ha	Tipus desenvolupament	Densitat htg/ha	Edif. bruta m²st/m²	Sostre R m²	Sostre AE m²	Habitatges (u) Existents No executats
PP 1 El Llané	3,43	Residencial	7	0,15	5.145		24
PP 2 Pla d'en Llorens	4,10	Activitat econòmica		1,45		59.450	
PP 4 Els Arrels 2	2,18	Residencial		0,15	3.270		18 3
PP 5 Sòl de l'Engirol	2,56	Residencial	15	0,25	6.400		5 33
PP 6 Sa guarda	15,00	Residencial	7	0,15	22.500		105
PP 7 Quatre camins nord	12,98	Residencial	2	0,08	10.384		26
PP 8 Quatre camins sud	13,00	Residencial	2	0,08	10.136		26
PP 9 Port-lligat Subsector 1	19,63	Residencial	2	0,08	15.701		18 18
PP 9 Port-lligat Subsector 2	5,39	Residencial	2	0,08	4.309		11
PP 10 S'Oliguera 1	7,92	Residencial	7	0,15	11.880		55
PP 11 Turó d'es Calderes	10,25	Residencial	6	0,13	13.325		61
PP 12 S'Oliguera 2	4,44	Residencial	7	0,15	6.660		31
PP 13 Racó d'es Calderes	5,12	Residencial	5	0,10	5.120		25
PP 14 Caials 4	5,40	Residencial	5	0,10	5.400		27
PP 15 Embarcador de Port Lligat (pla Especial)	4,32	Altres desenvolupaments					
4sunc Camping (residencial)	2,78	No delimitat	15	0,30	8.340		42
Total	118,49				128.570	59.450	41 487
Total d'habitatges previstos al planejament vigent							528

Font: Elaboració pròpia.

Àrea especialitzada Cap d'en Roig-Punta d'en Perefet

L'àrea especialitzada de Cap d'en Roig-Punta d'en Perefet està conformada per la totalitat de l'àmbit de creixement que se situa al nord-est del nucli urbà fins a Portlligat i la punta dels Caials.

El planejament urbanístic vigent preveu diversos sectors de creixement no desenvolupats, els quals es disposen principalment en dues zones diferenciades:

- Una àrea de creixement ubicada a l'est del nucli urbà i formada per cinc sectors de sòl urbanitzable en continuïtat amb la trama urbana, que ressegueix la línia de costa fins a arribar a Portlligat.
- Una àrea de creixement al nord-est del nucli, formada per cinc sectors de sòl urbanitzable, ubicada a Portlligat i en continuïtat amb la part posterior del nucli de Cadaqués.

Atesa la ubicació propera a la costa i la geografia en pendent del municipi, fan que sigui necessari estudiar-ne les característiques en relació amb la idoneïtat de la ubicació en relació amb l'impacte paisatgístic.

En aquesta àrea també s'hi emplaça el sector 1 SUNP Pins del Rector, que ha de ser classificat com a sòl no urbanitzable costaner d'acord amb el PDUSC-1 i, atès que el municipi encara no ha fet l'adaptació, aquest sector és objecte del present PDU. Així es determina que l'àmbit del sector té el règim de sòl no urbanitzable costaner C1 amb la categoria de protecció especial i la qualificació de Zona rústica, clau 8, regulada a l'article 7.203 del Pla general d'ordenació urbana de Cadaqués.

En aquesta àrea també s'hi emplaça el sector 5 SUNP Barral, que ha de ser classificat com a sòl no urbanitzable costaner d'acord amb el PDUSC-1 i, atès que el municipi encara no n'ha fet l'adaptació, aquest sector és objecte del present PDU. Així es determina que l'àmbit del sector té el règim de sòl no urbanitzable costaner C1 amb la categoria de protecció especial i la qualificació de Zona rústica, clau 8, regulada a l'article 7.203 del Pla general d'ordenació urbana de Cadaqués.

Àrea especialitzada de l'Olivar d'en Baró

A l'àrea especialitzada de l'Olivar d'en Baró, hi ha el sector PP1 el Llané de sòl urbanitzable, ubicat al sud del nucli de Cadaqués, a la zona de la platja del Llané Petit, que el PTPCG identifica com a àrea especialitzada i que es troba envoltat d'àmbits de sòl urbà pendents de reurbanitzar, amb molt pendent i molta visibilitat des de la línia de costa.

Àrea especialitzada de la barraca d'en Llimó

L'àrea especialitzada de la barraca d'en Llimó es correspon amb l'illa de S'Arenella, on hi ha un habitatge unifamiliar que ha sofert diverses ampliacions al llarg del temps.

Resum anàlisi

Els sectors de sòl urbanitzable no desenvolupats tenen una superfície de 90 ha i representen un potencial de 433 nous habitatges, principalment, amb tipologia unifamiliar.

El PTPCG assenyala al nucli de Cadaqués l'estratègia de desenvolupament qualitatiu. Aquesta estratègia s'assigna a aquelles àrees que han exhaurit o estan en vies d'exhaurir les disponibilitats de sòl pertinent per a l'extensió de la urbanització, però que, per les pròpies significació i localització, poden millorar el paper que tenen com a àrees urbanes en l'estructura territorial. D'acord amb aquesta estratègia, cal centrar les propostes en els canvis d'ús i les reformes urbanes. Aquesta estratègia comporta la possibilitat d'augmentar en un 30% l'àrea urbana existent, tot i que, prèviament, cal optimitzar l'ús d'aquesta darrera. Les opcions de creixement s'han d'orientar a fomentar la complexitat d'usos i el reequilibri de l'àrea.

Dins el nucli urbà, queden alguns àmbits per desenvolupar, que són els següents:

- Polígon 2 del PAU sa Guarda 2, a cota molt alta i que cal revisar.
- PE 22 ses Oliveres, que està edificat en part i, per trobar-se a tocar del nucli, és una dels àrees de creixement naturals d'aquest.
- Una petita zona per edificar a tocar de mar, en què només cal aplicar la normativa d'adaptació al paisatge.

En aquesta àrea també s'hi emplaça els sectors 2 SUNP Riera de Sant Vicenç i 3 SUNP Rierassa que han de ser classificats com a sòl no urbanitzable costaner d'acord amb el PDUSC-1 i el sector PP3 Els Arrels 1 que ha de ser classificat com a sòl no urbanitzable costaner d'acord amb el PDUSC-2. Atès que el municipi encara no n'ha fet l'adaptació, aquests sectors són objecte d'aquest PDU. Així es determina que els àmbits dels sectors tenen el règim de sòl no urbanitzable costaner C1 amb la categoria de protecció especial i la qualificació de Zona rústica, clau 8, regulada a l'article 7.203 del Pla general d'ordenació urbana de Cadaqués.

En els nou plans de millora urbana previstos pel planejament urbanístic vigent, que ocupen una superfície de 22,25 ha, queden pendents d'edificar uns 214 habitatges.

Per tant, el potencial total d'habitatges del planejament urbanístic vigent és d'uns 630 habitatges.

Segons un estudi analític de les parcel·les cadastrals residencials dut a terme per l'Observatori del territori, en el sòl urbà consolidat, a més, hi ha, aproximadament, un potencial mínim de 466 habitatges en 232 parcel·les residencials no edificades, de les quals 154 estan destinades a habitatges unifamiliars.

El creixement previst pel planejament urbanístic vigent dins el nucli urbà no arriba a esgotar l'admissible per l'estratègia assenyalada pel PTPCG i, vista la dinàmica de creixement del nucli, cal preveure la transformació d'algun dels creixements avui previstos com a teixit residencial de baixa densitat.

La ubicació d'alguns sectors, molt propera a la costa i en zones amb pendent, fa necessari estudiar-ne el possible impacte paisatgístic i més si es té en compte que es tracta d'un nucli emblemàtic, tant pel que fa la imatge de Cadaqués com per l'entorn de Portlligat, que rep milers de visitants cada any i que son percebuts com a llocs icònics.

Per altra banda, cal també tenir en compte que les Directrius del paisatge del PTPCG ja preveuen que cal limitar la consolidació d'un continu urbà en aquest indret especialment.

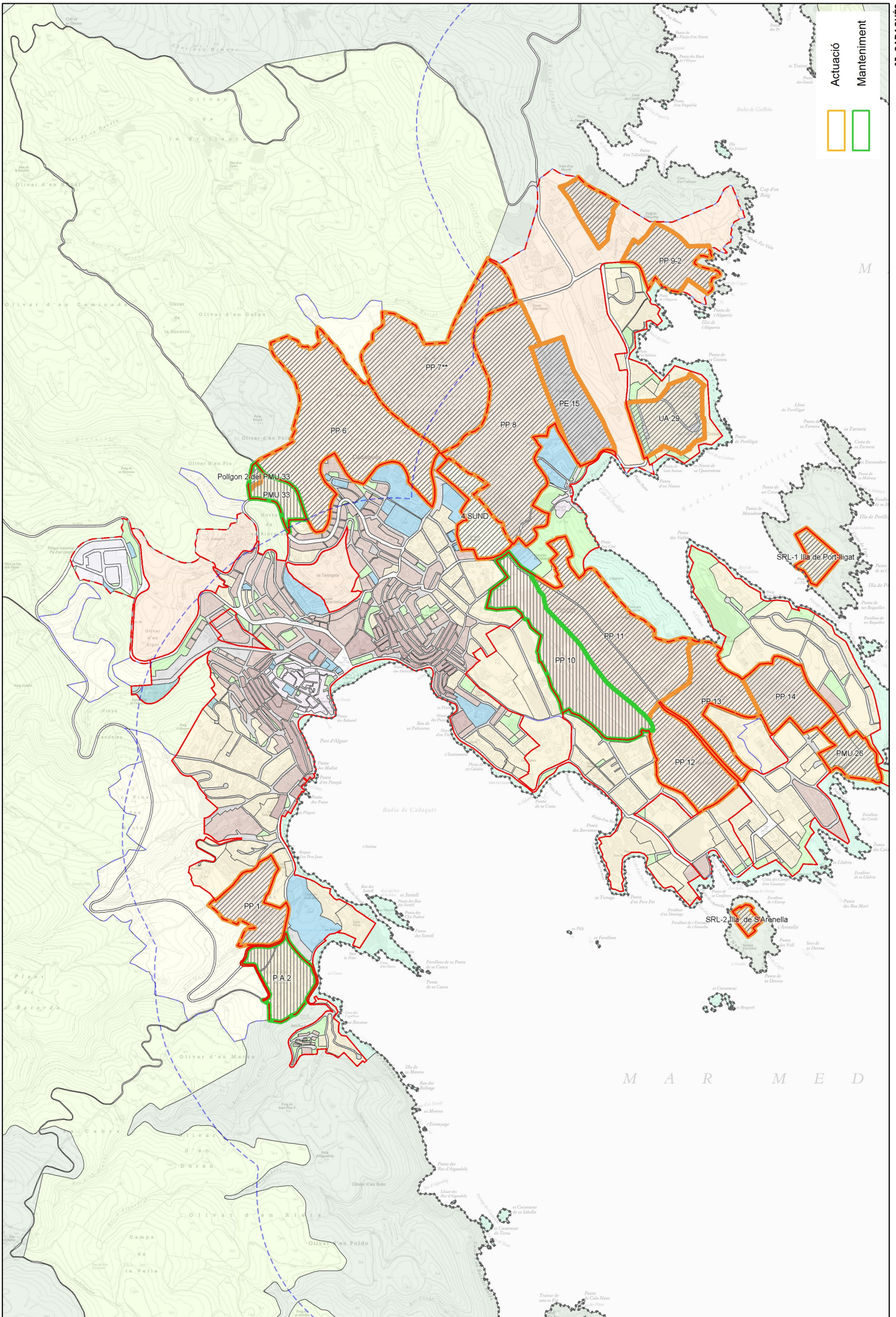
Finalment, Cadaqués per la seva dificultat d'accés amb un única carretera sense sortida, és un indret especialment perillós en cas d'incendi, agreujat en els mesos d'estiu per la massiva arribada de visitants de dia que arriben a generar mes de 10 km de cues a la carretera, impossibilitant tant l'evacuació com l'accés dels serveis d'emergència.

En resum, les previsions de creixement del planejament municipal vigent no s'ajusten a les estratègies de desenvolupament i, atesos els anys transcorreguts des de la classificació, es considera pertinent valorar la idoneïtat respecte de la sostenibilitat i adequació al planejament territorial dels sectors següents:

- Sector urbanitzable PP 1- El Llané.
- Sector urbanitzable PP 6- sa Guarda.
- Sector urbanitzable PP 7- Quatre camins nord.
- Sector urbanitzable PP 8- Quatre camins sud.
- Sector urbanitzable PP 9- Portlligat. Subsector 2
- Sector urbanitzable PP 11 - Turó d'es Calders.
- Sector urbanitzable PP 12- S'Oliguera 2.
- Sector urbanitzable PP 13 - Racó d'es Calders.
- Sector urbanitzable PP 14 - Caials 4.
- Sector urbanitzable PE 15 - Embarcador de Portlligat.
- Sector urbanitzable no delimitat SUNP 4 - Càmping (residencial)

Altrament, també cal revisar els sectors i àmbits següents que, avui es troben classificats com a sòl urbà:

- PMU 26 els Caials 2.
- UA 29 Puig de Sa Guineu
- Polígon 2 del PMU 33 sa Guarda 2.
- SRL-1 Illa de Portlligat
- SRL-2 Illa de S'Arenella.

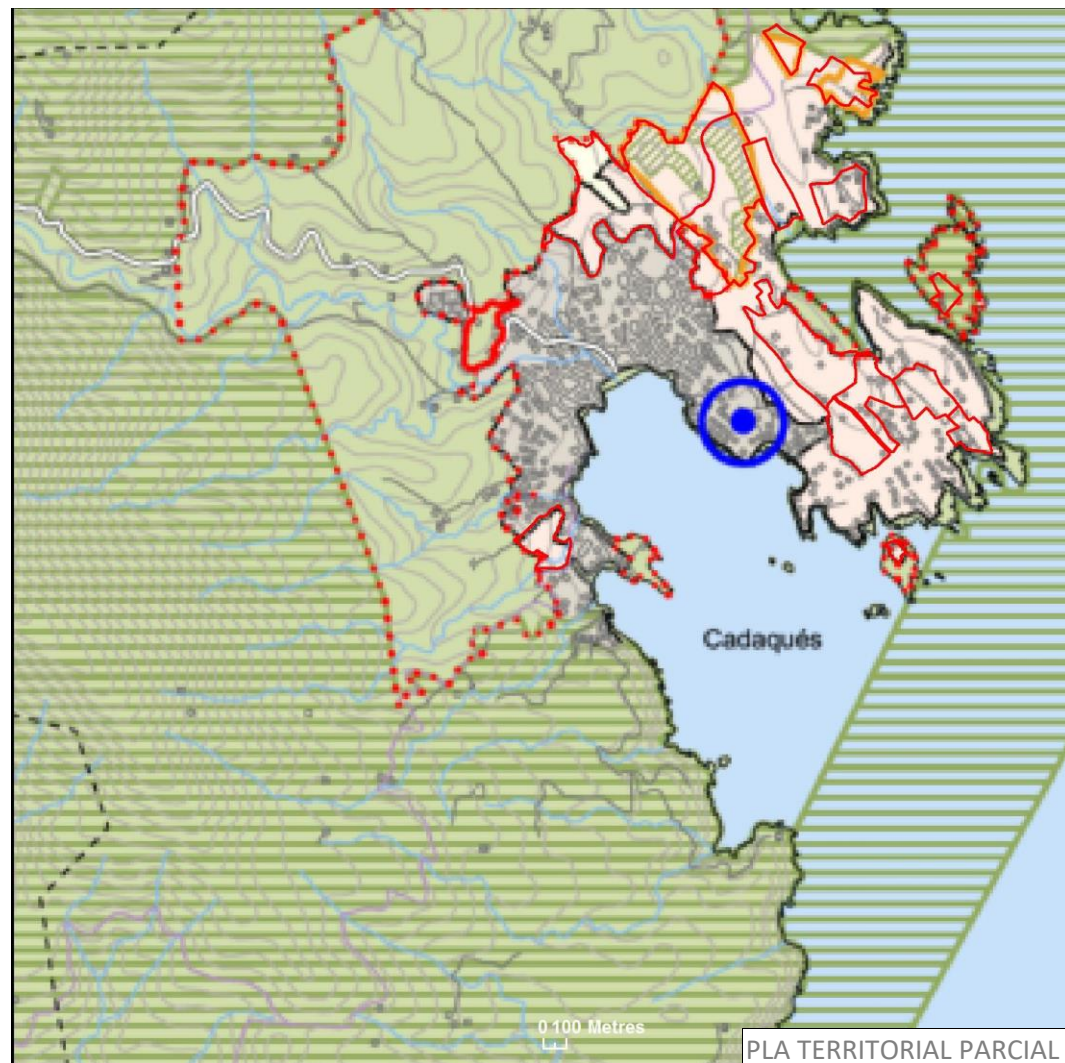
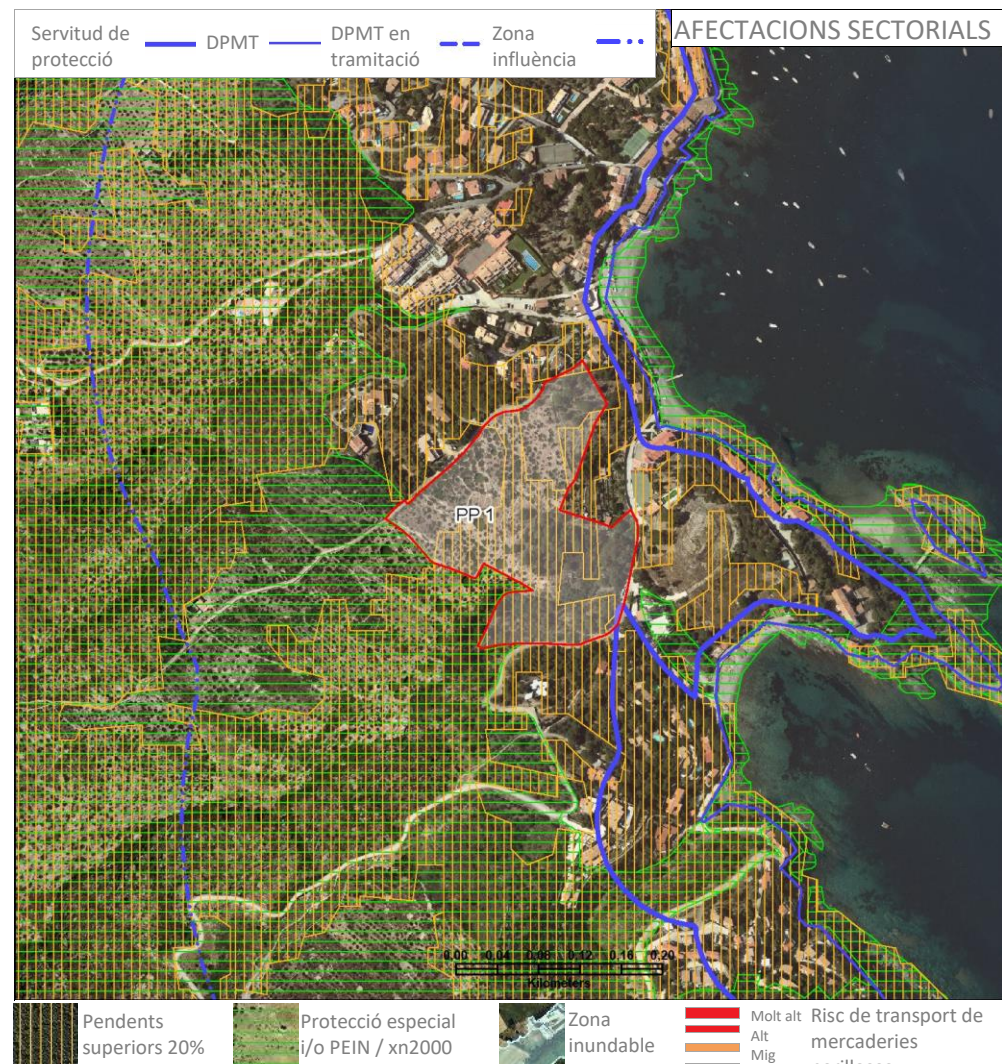
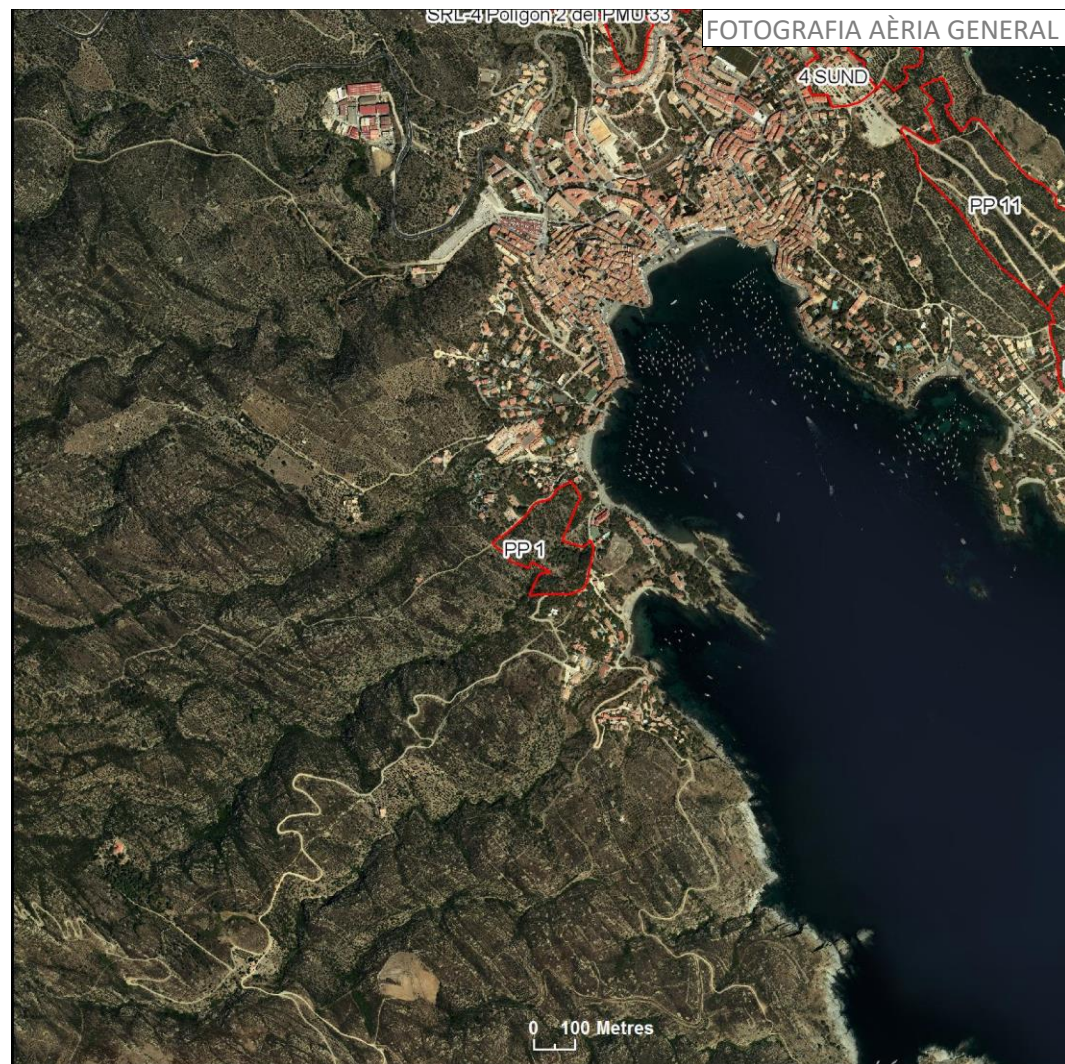


Actuació

Manteniment



M A R M E D



Dades generals	
Comarca:	Alt Empordà
Municipi:	Cadaqués
Nucli / Àrea especialitzada	Cap d'en Roig-Punta d'en Perefet
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	25/3/1987
Codi municipal	PP 1 El Llané
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable
Id. sector	17032-1PPU
Superfície (ha)	3,43
Activitat econòmica (ha)	
Residencial (ha)	
Índex d'edificabilitat bruta	0.15
Densitat	7
Nombre d'habitatges	24
Sostre activitat econòmica:	
Sostre residencial:	5.145



Pla parcial:	Data: (DOGC)
Pla territorial parcial de les Comarques Gironines	Data: 15/10/2010

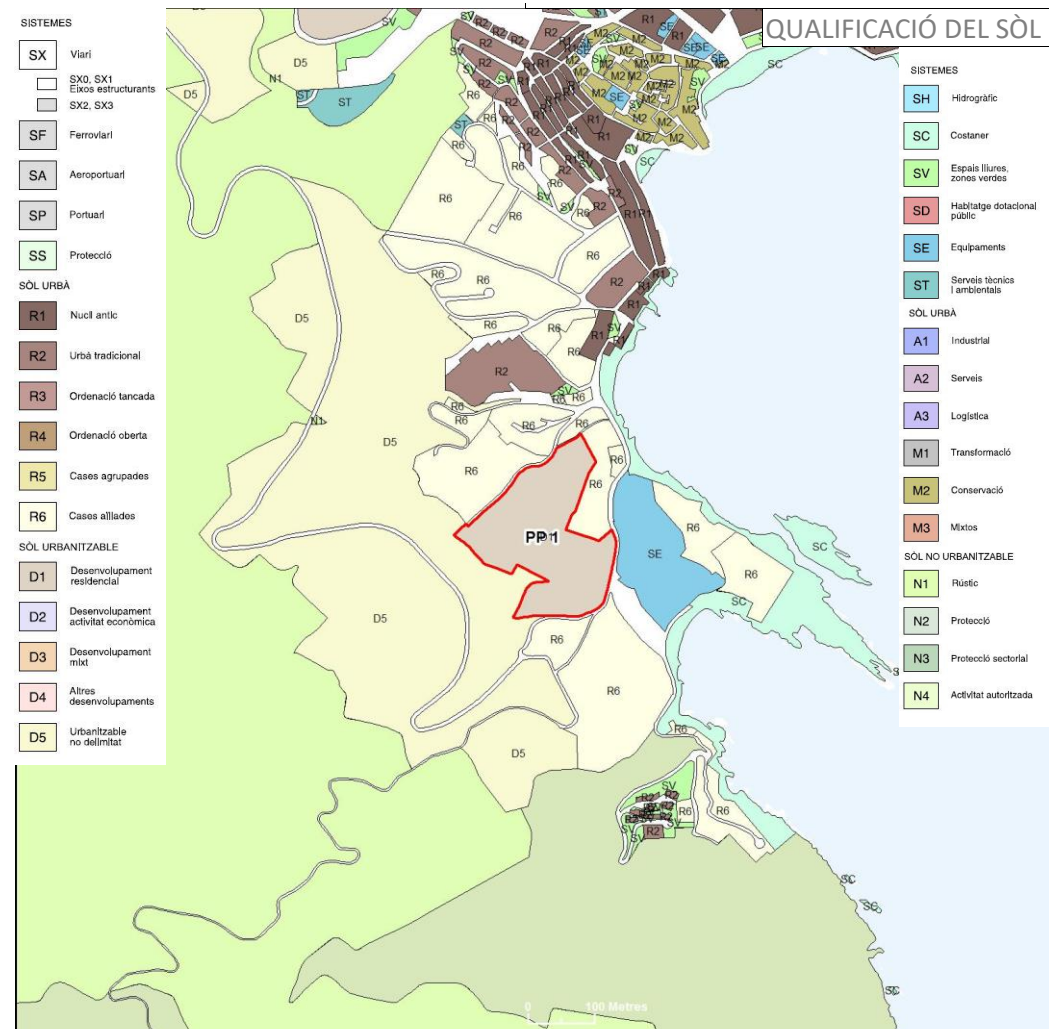
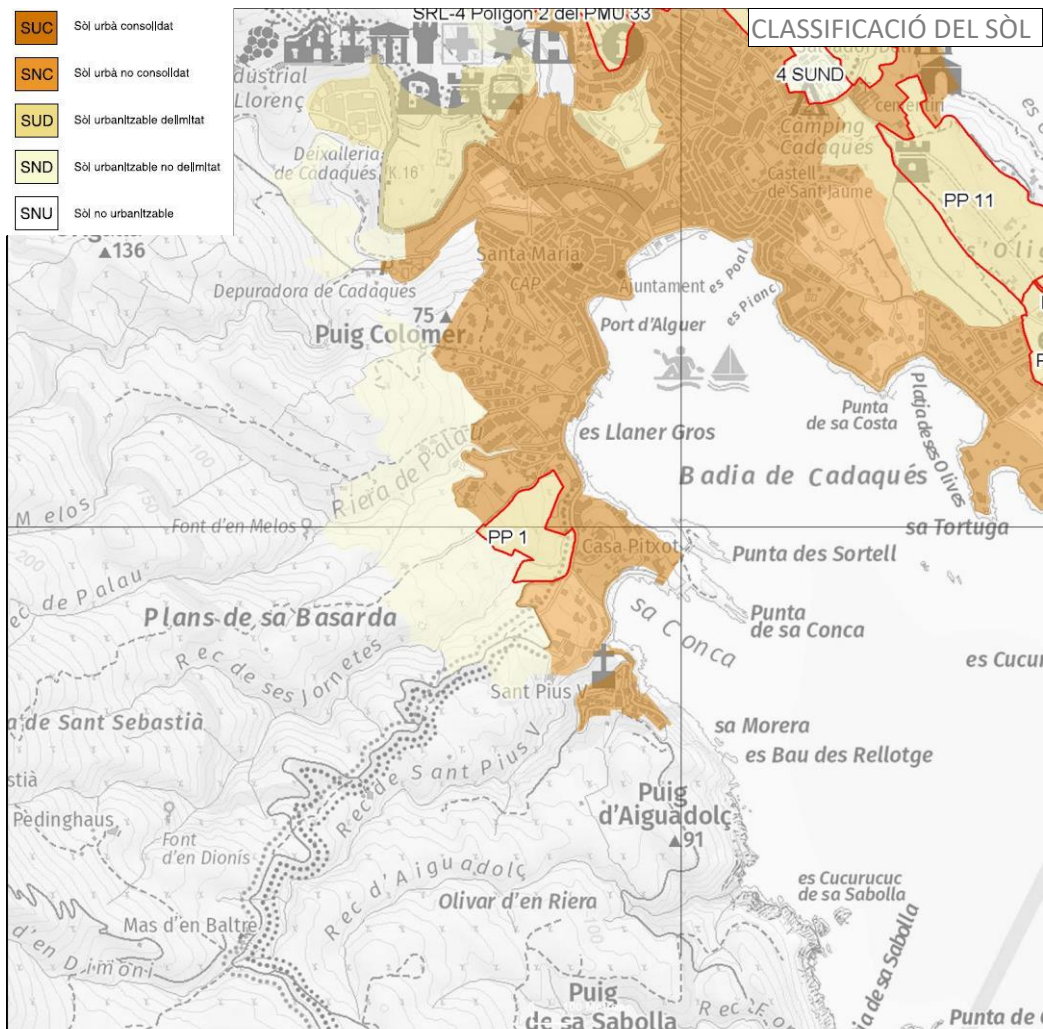
Estratègies de desenvolupament, nuclis històrics i les seves extensions
Estratègies de les àrees especialitzades

Directrius dels plans directors	
Nom	Data
Determinacions:	
Observacions	

Model urbanístic	
- Compacitat (htg/ha):	<20 <input checked="" type="checkbox"/> 20 a 50 <input type="checkbox"/> > 50 <input type="checkbox"/>
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	55

Dades d'afectacions sectorials	
<i>- Criteris ambientals</i>	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0,0
<i>- Riscos naturals</i>	
Percentatge dins de zona inundable (PR100 anys)	0,0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0,0
<i>- Riscos tecnològics</i>	
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	
Risc químic	0
<i>Límits de costes</i>	
Afectats per la servitud de costes	1
Sector lliure d'afectacions (percentatge)	45

FITXA INFORMATIVA



17032-01 Sector PP 1 el Llané

El sector PP 1 el Llané se situa separat del nucli de Cadaqués, al sud d'aquest. Només el límit oest ho és amb sòl no urbanitzable de protecció especial. Concretament, el límit nord-oest és el camí vell de Sant Sebastià, que, en la part baixa, dona accés a algun habitatge unifamiliar situat fora del sector i, a cota més alta, té una urbanització precària o nul·la i limita amb sòls urbans no transformats. El límit sud-est és, en una part, el camí Joncols i, a la resta, el que haurien de ser els darreres de les parcel·les urbanes, però que no estan transformades. El límit nord és amb els darreres de dos habitatges unifamiliars.

Els terrenys, actualment, són camps de conreu i erms, i no hi ha cap edificació. El 55% de la superfície del sector presenta un pendent superior al 20%.

Segons el planejament urbanístic vigent, l'objectiu del sector és desenvolupar un àmbit de teixit de baixa densitat. Té una superfície de 3,43 ha i una edificabilitat bruta de 0.15 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 5.145 m². La densitat és de 7 htg/ha, amb un nombre màxim de 24 habitatges, d'uns 215 m² cadascun.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Estat de desenvolupament

El planejament general urbanístic municipal vigent preveia el desenvolupament en el segon quadrienni.

D'acord amb el certificat urbanístic emès per l'Ajuntament el 21 de març de 2019, el sector PP 1 el Llané va ser suspès de tramitació per la Comissió territorial d'urbanisme de Girona en 2009.

Atès que el termini fixat pel planejament general urbanístic municipal vigent pel sector s'ha superat a bastament.

Críteris territorials i urbanístics

El PTPCG reconeix el sector com a una àrea especialitzada d'ús residencial.

El PTPCG té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 3.24 Condicions específiques per als plans i projectes de desenvolupament urbanístic, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix, literalment, el següent:

- *Ajustar, en la mesura del possible, l'oferta de sòl residencial i industrial a les necessitats estimades al Pla, valorant si escau la possibilitat d'actuar sobre el sòl urbà no consolidat i el sòl urbanitzable sense planejament aprovat definitivament. Cal considerar les conseqüències ambientals de sobredimensionament de l'habitatge i del sòl industrial i els possibles desencaixos amb la planificació sectorial de les infraestructures ambientals.*
- *Afavorir la qualitat paisatgística dels desenvolupaments urbanístics, contenir la proliferació de construccions en el sòl no urbanitzable i vetllar per la seva integració en el paisatge territorial.*
- *Assegurar la funcionalitat dels connectors i la permeabilitat de la matriu.*

El PTPCG proposa evitar que el creixement desproporcionat d'alguns assentaments provoqui fenòmens de desestructuració urbana o de segregació social, impedir el malbaratament de sòl induït per l'aplicació d'unes densitats inadequadament baixes o de models de ciutat difusa i racionalitzar la implantació de noves àrees residencials potencialment destinades a habitatge secundari (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

El PTPCG pretén fomentar les activitats econòmiques alternatives al turisme o de les activitats econòmiques relacionades amb el turisme que no se centrin en la producció immobiliària. Aquest és un objectiu que adquireix un major protagonisme en aquesta comarca (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

A l'article 2.3 Tipus de sòl, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

Pel que respecta al sistema territorial d'assentaments, el PTPCG té com a principi rector evitar-ne els efectes negatius del desenvolupament sobre els sistemes naturals, la funcionalitat ecològica i el paisatge (Normes d'ordenació territorial, article 3.2).

El PTPCG assigna al nucli l'estratègia de desenvolupament qualitatiu, l'objectiu de la qual és fomentar la complexitat d'usos i el reequilibri per tal d'optimitzar l'ús de l'àrea urbana existent. Per tant, les propostes s'han de centrar en els canvis d'ús i les reformes urbanes. Tanmateix, en relació amb la possible revisió o modificació substancial del planejament general urbanístic municipal, regeixen per a aquestes àrees les limitacions establertes per a l'estratègia de creixement moderat (Normes d'ordenació territorial, article 3.8).

El creixement previst al nucli pel planejament urbanístic vigent sobrepassa l'extensió màxima admissible per l'estratègia assenyalada pel PTPCG si es tenen en compte els creixements corresponents a les àrees de teixit residencial de baixa densitat que se situen adjacents al nucli o en continuïtat amb altres àrees especialitzades més o menys consolidades.

A l'article 3.12 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTPCG determina, textualment, el següent:

1. *Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.*
2. *... La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.*

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la Llei d'urbanisme, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

- a) *No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.*
- b) *No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.*

Críteris ambientals

D'acord amb la documentació ambiental del Pla, aquest sector té una afectació ambiental alta pel que fa al conjunt dels criteris considerats.

Críteris sectorials

D'acord amb l'informe de l'ACA de 30 de maig de 2019, emès en la fase d'Avanç del present document, el sector no té una problemàtica especial respecte de la inundabilitat.

L'informe emès per l'ACA el 29 de juny de 2020, sobre l'aprovació inicial del present document, no aporta cap informació nova respecte el sector.

D'acord amb els informes de la Direcció General de la Costa i del Mar (17.02.2020) i de la Direcció General de polítiques de muntanya i litoral (25.02.2020), amb la informació disponible de les línies de DPTM i servitud de

protecció del DPMT, amb les limitacions establertes per la llei de costes respecte als usos i al domini vigents, el sector està lleugerament afectat per la zona de servitud de protecció del DPMT.

D'acord amb l'informe de l'ICGC de 21 de gener de 2020, que remet a l'estudi de 26 de setembre de 2019 emès en la fase d'Avanç del present document, el sector no té risc geològic aparent.

Amb la informació disponible, no es detecten altres afectacions sectorials a l'escala de treball del present PDU.

Críteris paisatgístics

El CPCG inclou el municipi totalment dins la unitat de paisatge Cap de Creus.

El PTPCG fixa per als plans i projectes l'aplicació directa i obligatòria de les Directrius del paisatge, que poden ser desenvolupades de manera més precisa mitjançant instruments urbanístics (Directrius del paisatge, article 1.5).

El PTPCG disposa que, en cas de contradicció, les determinacions relatives a elements del paisatge que transcendeixin l'àmbit municipal establertes per plans directors o especials urbanístics que compreguin, al menys, una unitat de paisatge, prevalen sobre les determinacions d'ordenació del paisatge dels instruments de planejament general urbanístic municipal (Directrius del paisatge, article 1.6).

A l'article 2.2 Aigua, de les Directrius del paisatge, el PTPCG determina, textualment, el següent:

- ...
5. *L'ordenació de sectors de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat que siguin confrontants amb rius, rieres, canals, llacs, estanys o la vora del mar ha de considerar la presència d'aquests elements d'aigua com a factor determinant de l'ordenació en el sentit de justificar espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera. En aquest espai de transició es localitzaran de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Així mateix, l'ordenació tractarà amb especial cura la composició urbana dels fronts edificats que donin a espais d'aigua per la seva especial visibilitat.*
 6. *Els fronts urbans marítims i fluvials tindran en el planejament urbanístic un tractament acurat encaminat a destacar-ne el caràcter i a potenciar-ne el valor paisatgístic. Els plans urbanístics establiran mesures per 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.*

El PTPCG, a l'article 2.4 Fites visuals i fons escènics, de les Directrius del paisatge, estableix, literalment, el següent:

- ...
5. *Els plans especials urbanístics amb objectiu d'ordenació del paisatge poden delimitar àrees amb establiment de paràmetres limitatius de l'edificació amb els objectius de preservació que aquesta directriu estableix, com també àrees on és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgística per a determinades construccions.*

A l'article 3.3 Directrius OQP1, de les Directrius del paisatge, el PTPCG disposa, textualment, el següent:

1. *Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.*
- ...
3. *Evitar 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) o continus de la façana litoral (article 3.20). Els principals fenòmens de conurbació es produeixen en els següents espais: ..., Blanes-Lloret de Mar, Sant Feliu de Guíxols-Palamós, Platja d'Aro-Santa Cristina d'Aro, Palamós-Palafrugell, ..., Torroella de Montgrí-l'Estartit, ...*

A l'article 3.20 Directrius OQP18, de les Directrius del paisatge, el PTPCG fixa, textualment, el següent:

- ...
1. *Els POUM han d'evitar la consolidació de nous continus edificats i esponjar els ja existents. Els principals continus urbans de la façana litoral són: Lloret de Mar-Blanes, Canyelles, urbanitzacions al nord de Tossa de Mar, S'Agaró-Sant Feliu de Guíxols. Platja d'Aro-S'Agaró, Sant Antoni de Calonge sud, Sant Antoni de Calonge-Palamós, La Fosca- Palamós, Callella sud, Llafranc, Tamariu, Cap de Begur, Sa Punta, L'Escala est, Roses est, Cadaqués-S'Oliguera-Portlligat, Port de la Selva nord, Llançà sud, Llançà nord i Colera nord.*

Conclusions

Segons les projeccions de població per a 2038 formulades per l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), la comarca de l'Alt Empordà, on s'incardina el sistema urbà de Mar Amunt, segons l'escenari mitjà, guanyaria el 9,48% respecte de la població de 2018. En concret, Cadaqués passaria de 2.752 a 2.985 habitants, xifra que representa un 8,46%.

Durant el període 2001-2018, el municipi ha registrat un increment de població de 265 habitants (l'11%), i, al mateix temps, un augment més important del nombre d'habitatges de 548 unitats (el 21%) i, per tant, s'ha d'inferir que els nous habitatges que es construeixen són, bàsicament, per a segona residència, a l'igual que en el conjunt del sistema urbà.

La dificultat d'accés al municipi amb una única carretera acabada en cul de sac i l'enorme quantitat de visitants de dia que se sumen als turistes allotjats fan que aquest nucli sigui especialment sensible pel que fa al risc d'incendi i evacuació.

Aquests models de baixa densitat tenen conseqüències econòmiques (increment de costos de provisió de determinats serveis públics locals, increment de la congestió de les carreteres), ambientals (pèrdua d'espais naturals i biodiversitat local, increment de l'índex de contaminació) i socials (reducció de les interaccions socials, segregació social) contràries als principis del desenvolupament urbanístic sostenible. En concret, impliquen un consum de sòl desmesurat i una xarxa de sistemes (vialitat, enllumenat, clavegueram, etc.) i de serveis (neteja, recollida d'escombraries, seguretat) que, difícilment, justifiquen la sostenibilitat municipal posterior.

La sostenibilitat implica la utilització racional del sòl i el model de baixa densitat no s'ajusta a aquest principi. La legislació estableix que s'ha d'evitar la dispersió, és a dir, que s'han de promoure models compactes i complexos que afavoreixin consums de sòl reduïts i que puguin garantir una major diversitat de tipologies d'habitatges i d'usos.

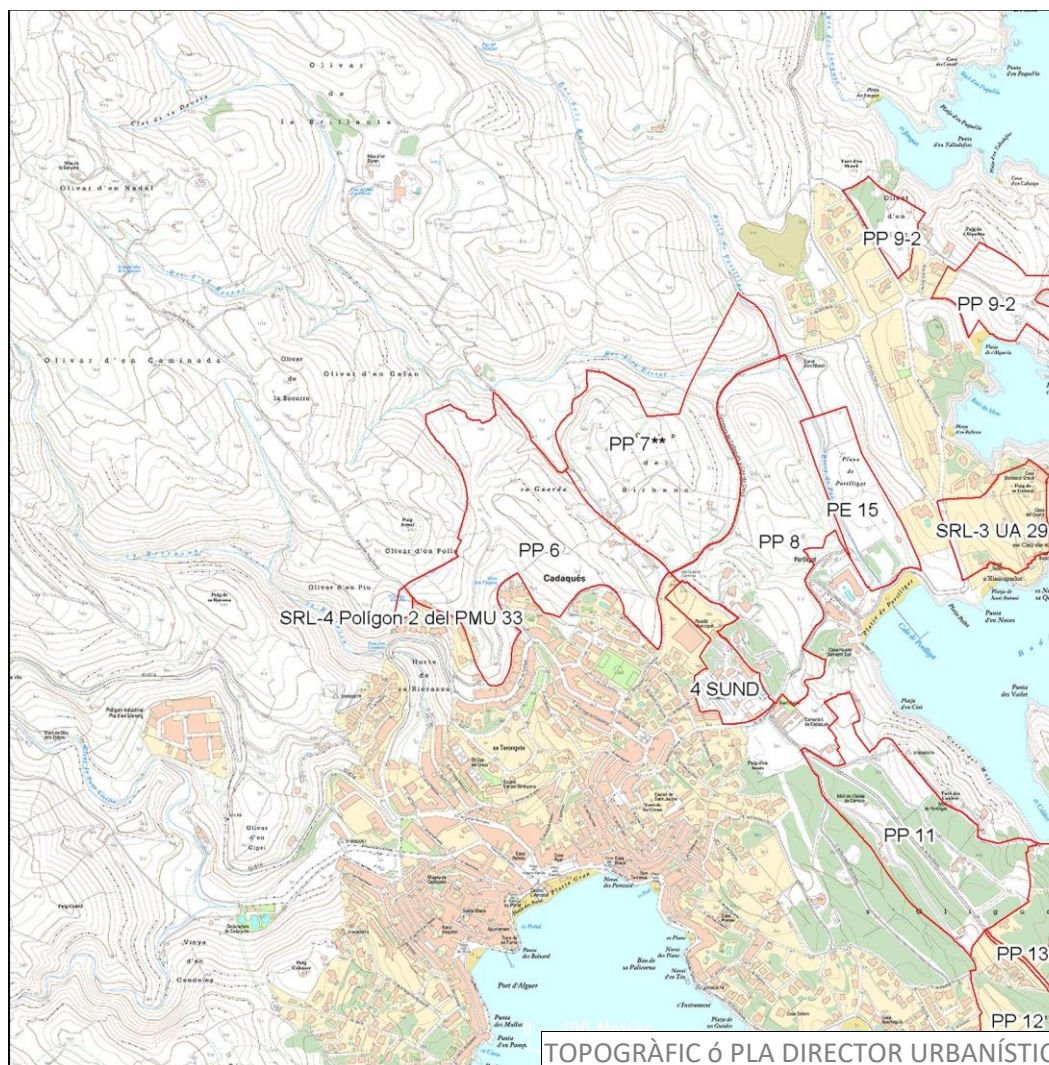
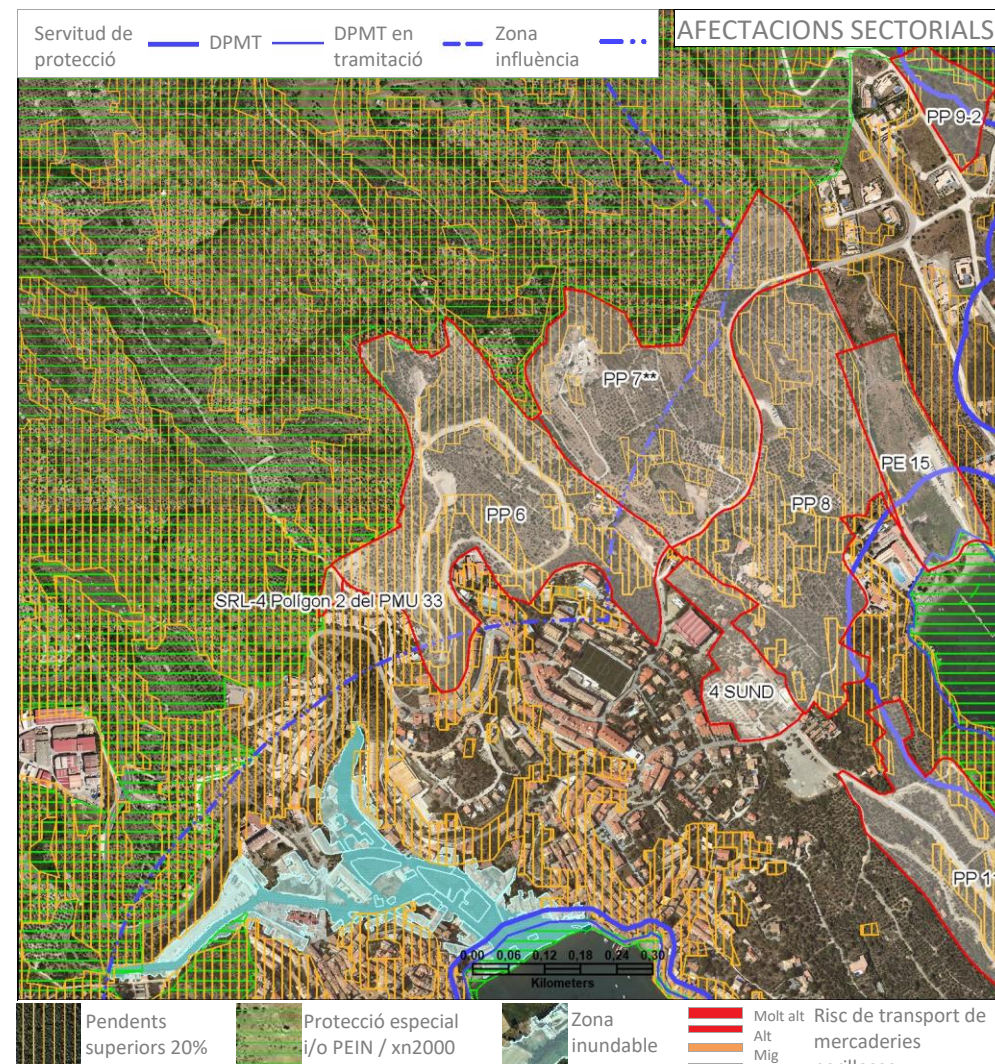
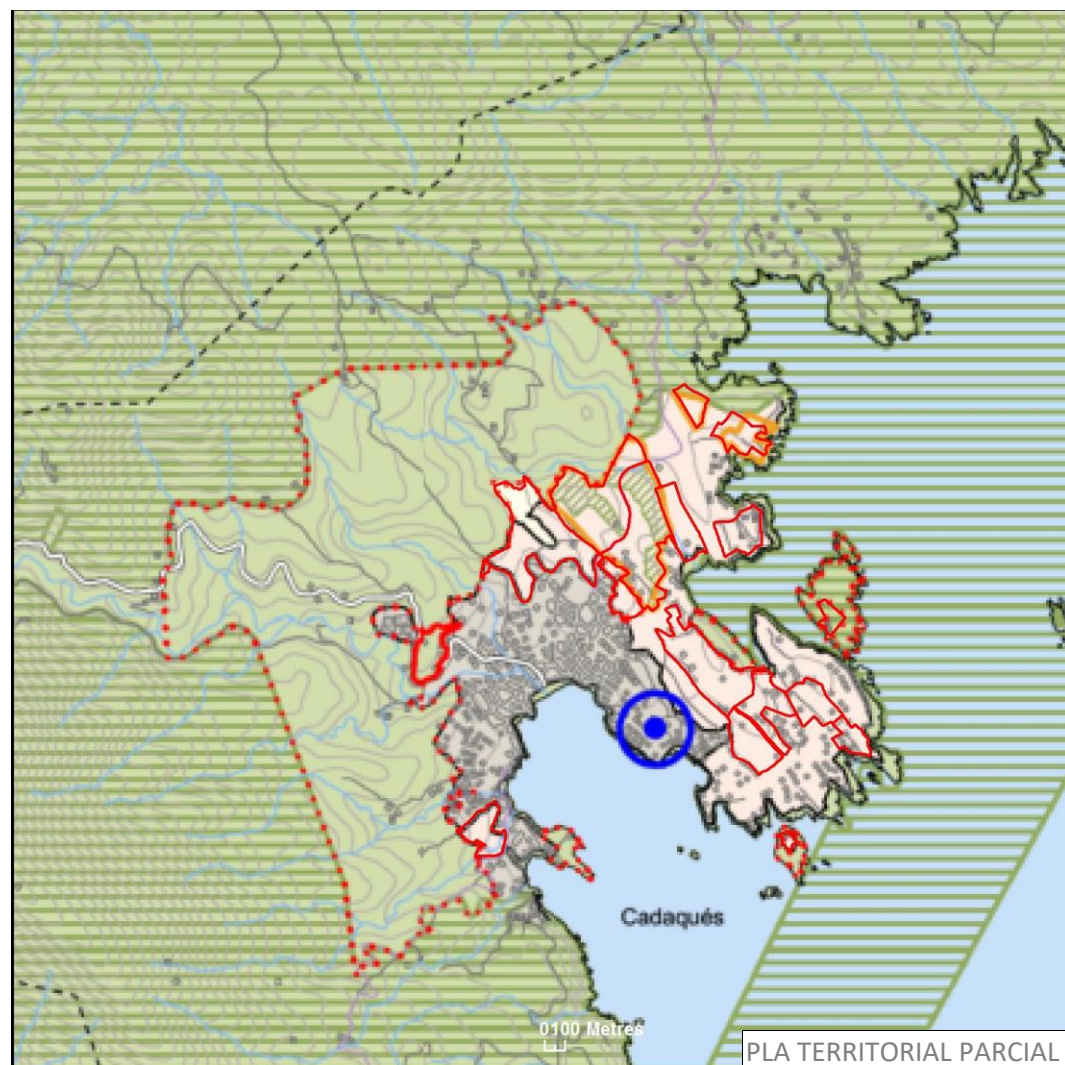
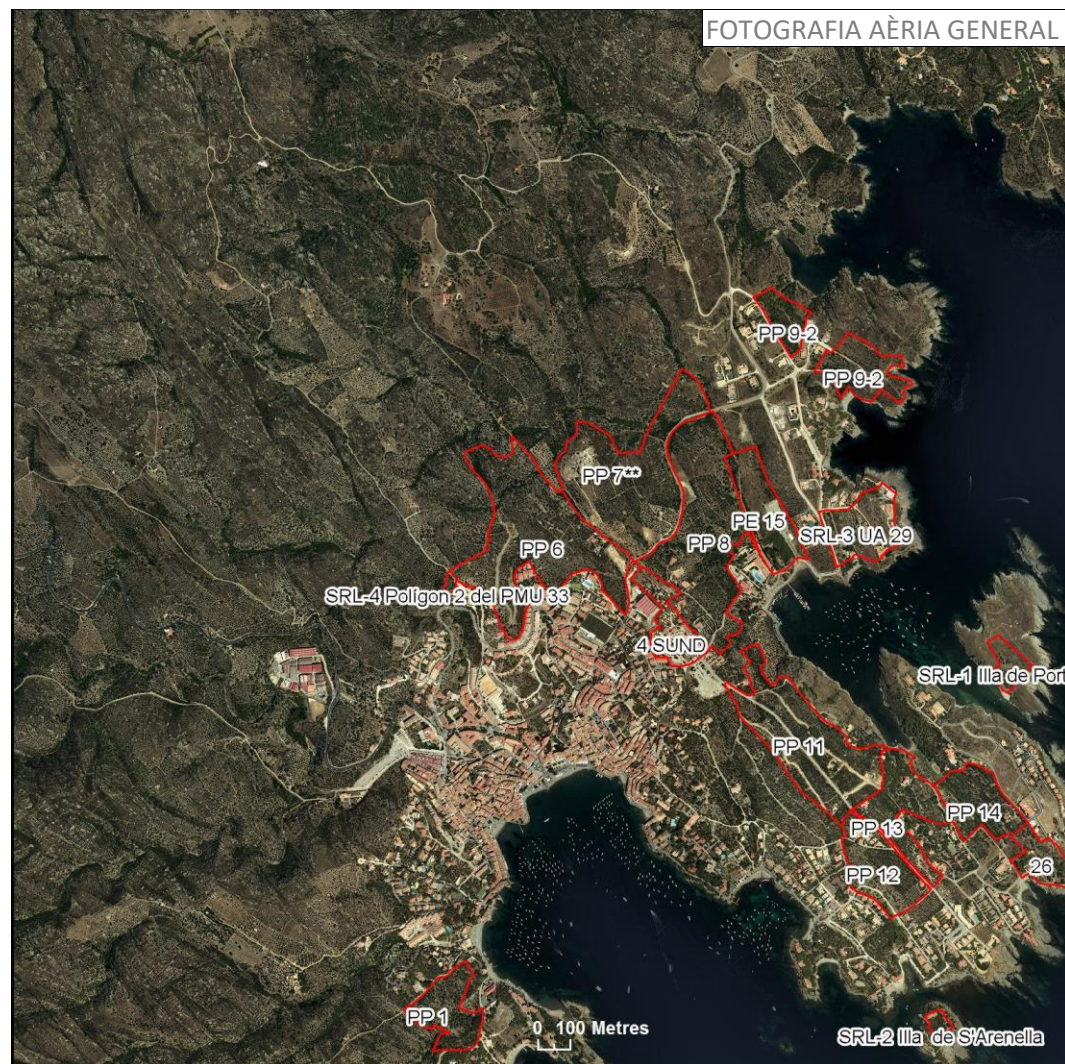
En resum, atesos la dimensió del creixement, per sobre de l'admissible en aplicació de l'estratègia assenyalada pel PTPCG, el fet que es tracti de creixement del teixit especialitzat residencial de baixa densitat amb forts pendents i els anys transcorreguts des de la classificació del sector sense que se n'hagi tramitat cap document de planejament ni de gestió –circumstància que indica la dificultat manifesta d'urbanitzar sòls amb aquestes característiques–, es considera adequat valorar-ne la idoneïtat respecte de la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial. Per tant, cal una actuació d'extinció.

Pel que fa a la situació del sector es constata que se situa envoltat majoritàriament de sòl urbà, raó per la qual es considera que li són adequades la categoria de protecció preventiva del planejament territorial i a la categoria de sòl costaner especial (UTR-CE) del PDUSC.

>Proposta

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.



Dades generals	
Comarca:	Alt Empordà
Municipi:	Cadaqués
Nucli / Àrea especialitzada	Olivar d'en Baró
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	25/3/1987
Codi municipal	PP 6 Sa guarda
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable
Id. sector	17032-6PPU
Superfície (ha)	15,00
Activitat econòmica (ha)	
Residencial (ha)	
Índex d'edificabilitat bruta	0.15
Densitat	7
Nombre d'habitatges	105
Sostre activitat econòmica:	
Sostre residencial:	22.500

Pla parcial: **Modificació del Pla parcial 6.2 Sa Guarda** Data: **18/06/13** (DOGC)

Pla territorial parcial de les Comarques Gironines Data: 15/10/2010

Estratègies de desenvolupament, nuclis històrics i les seves extensions
Estratègies de les àrees especialitzades

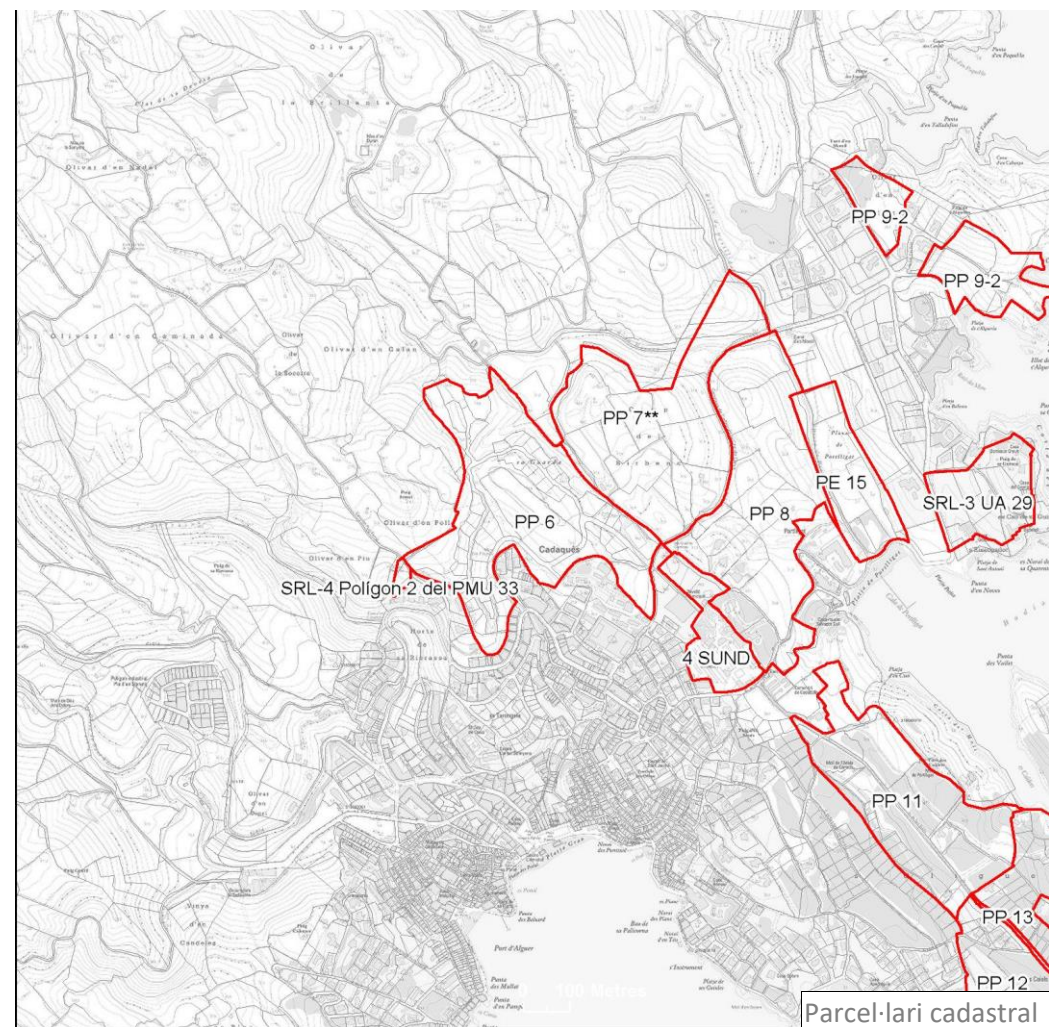
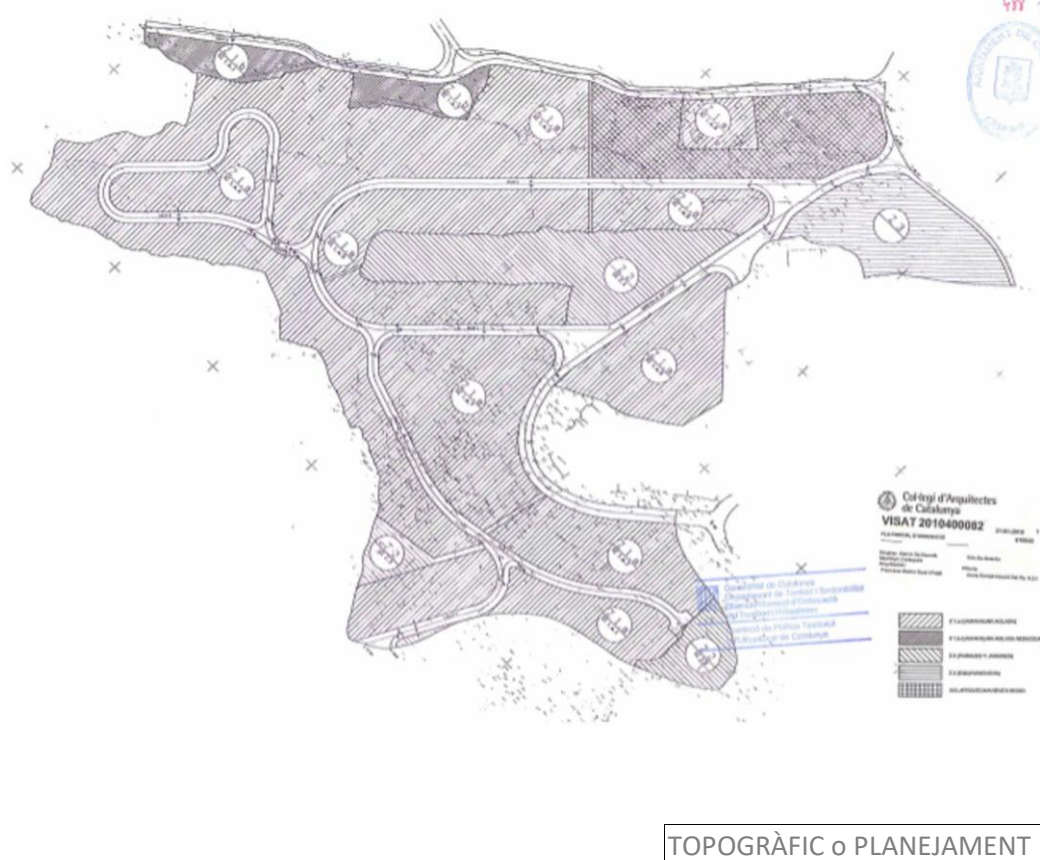
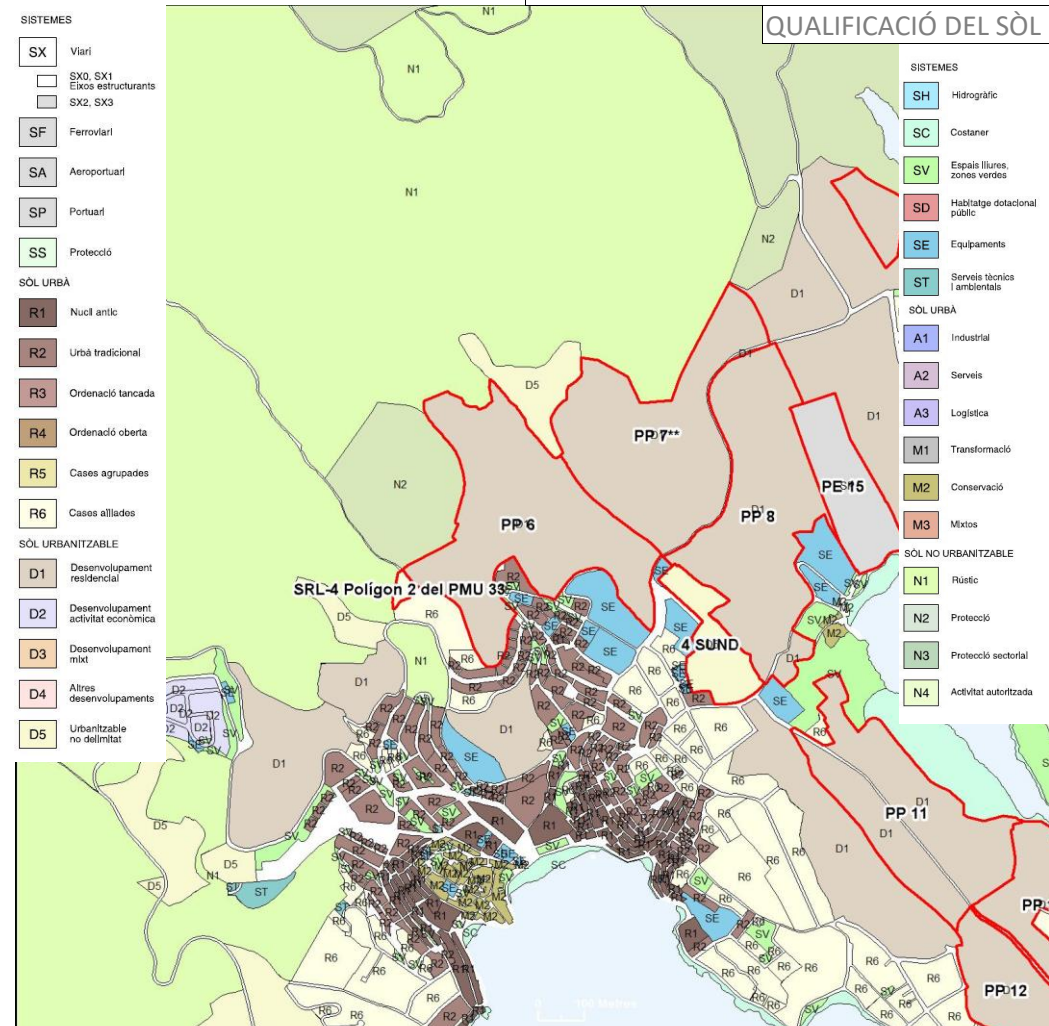
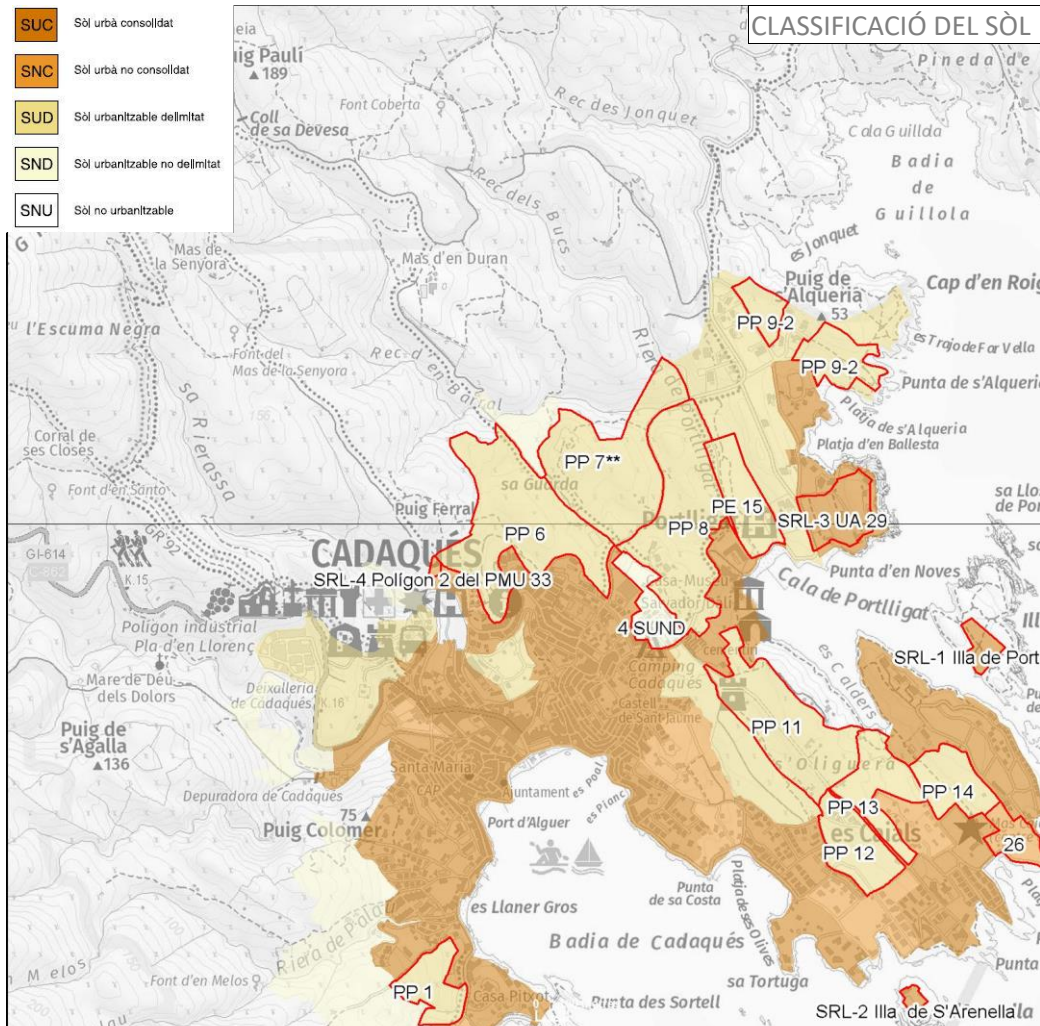
Directrius dels plans directors	
Nom	Data
Determinacions:	
Observacions	

Model urbanístic	
- Compacitat (htg/ha):	<20 <input checked="" type="checkbox"/> 20 a 50 <input type="checkbox"/> > 50 <input type="checkbox"/>
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	58

Dades d'afectacions sectorials	
<i>- Criteris ambientals</i>	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	1,0
<i>- Riscos naturals</i>	
Percentatge dins de zona inundable (PR100 anys)	0,0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0,0
<i>- Riscos tecnològics</i>	
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	
Risc químic	0
<i>Límits de costes</i>	
Afectats per la servitud de costes	0
Sector lliure d'afectacions (percentatge)	41

FITXA INFORMATIVA

17032-02 PP 6 Sa guarda



17032-02 Sector PP 6 sa Guarda

El sector PP6 sa Guarda se situa a la part nord del nucli de Cadaqués, en continuïtat amb aquest pels darreres de les edificacions del camí de Portlligat, a l'altre costat del carrer de sa Guarda i, també, als darreres del Polígon d'actuació de sa Guarda 2, desenvolupat en part, que conformarien el límit sud, juntament amb part del darrera dels equipaments. A l'oest, limita amb sòls no urbanitzables i al nord-est, amb el camí de Mas Duran i el sector PPU 7 Quatre camins nord.

Els terrenys, actualment, són camps de conreu d'oliveres, alguns abandonats, i alguns pins, tot i que hi ha un habitatge. El 58% de la superfície del sector presenta un pendent superior al 20%.

Segons el planejament urbanístic vigent, l'objectiu del sector és desenvolupar un àmbit de baixa densitat amb especial cura amb l'alçada i els materials d'acabat de l'edificació. Té una superfície de 15,0 ha i una edificabilitat bruta de 0,15 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 22.500 m². La densitat és de 7 htg/ha, amb un nombre màxim de 105 habitatges d'uns 215 m² cadascun.

La modificació del Pla parcial que es va aprovar en 2013 introdueix a l'ordenació l'ús hotelier amb un sostre d'uns 4.000 m², de manera que els habitatges resultants queden més petits.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació.

El PTPCG inclou la part alta de l'àmbit en el sistema territorial d'espais oberts, dins la categoria del sòl de protecció preventiva.

Estat de desenvolupament

D'acord amb el certificat urbanístic emès per l'Ajuntament el 21 de març de 2019, El SUP Pla parcial 6 sa Guarda disposa de Pla parcial aprovat definitivament el 29 de setembre de 2005 i publicat el 14 de març de 2006 i Modificació de Pla parcial aprovada definitivament el 8 d'abril de 2013 i publicada el 18 de juny de 2013, de Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 14 de juny de 2013 i de Projecte d'urbanització aprovat definitivament el 21 de juny de 2013. Actualment, està afectat per l' Edicte de 17 de gener de 2019, sobre un acord de la Comissió territorial d'urbanisme de Girona referent als municipis del litoral gironí.

En aquest moment, han estat aturades les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament per avaluar les possibles mancances del Projecte d'urbanització.

Quan es van aturar, s'havia iniciat el moviment de terres i alguns murs de contenció corresponents als vials previstos.

Criteris territorials i urbanístics

El PTPCG reconeix el sector com a una àrea especialitzada d'ús residencial.

El PTPCG té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 3.24 Condicions específiques per als plans i projectes de desenvolupament urbanístic, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix, literalment, el següent:

- *Ajustar, en la mesura del possible, l'oferta de sòl residencial i industrial a les necessitats estimades al Pla, valorant si escau la possibilitat d'actuar sobre el sòl urbà no consolidat i el sòl urbanitzable sense planejament aprovat definitivament. Cal considerar les conseqüències ambientals de sobredimensionament de l'habitatge i del sòl industrial i els possibles desencaixos amb la planificació sectorial de les infraestructures ambientals.*
- *Afavorir la qualitat paisatgística dels desenvolupaments urbanístics, contenir la proliferació de construccions en el sòl no urbanitzable i vetllar per la seva integració en el paisatge territorial.*
- *Assegurar la funcionalitat dels connectors i la permeabilitat de la matriu.*

El PTPCG proposa evitar que el creixement desproporcionat d'alguns assentaments provoqui fenòmens de desestructuració urbana o de segregació social, impedir el malbaratament de sòl induït per l'aplicació d'unes densitats inadequadament baixes o de models de ciutat difusa i racionalitzar la implantació de noves àrees

residencials potencialment destinades a habitatge secundari (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

El PTPCG proposa protegir els espais naturals i definir les xarxes de connectors ecològics en el conjunt del territori, i fomentar la redacció de projectes de paisatge en determinats àmbits periurbans (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

A l'article 2.3 Tipus de sòl, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

Pel que respecta al sistema territorial d'assentaments, el PTPCG té com a principi rector evitar-ne els efectes negatius del desenvolupament sobre els sistemes naturals, la funcionalitat ecològica i el paisatge (Normes d'ordenació territorial, article 3.2).

A l'article 3.12 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTPCG determina, textualment, el següent:

1. *Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.*
2. *... La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.*

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la Llei d'urbanisme, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

- a) *No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.*
- b) *No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.*

Criteris ambientals

D'acord amb la documentació ambiental del Pla, aquest sector té una afectació ambiental moderada pel que fa al conjunt dels criteris considerats.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe de l'ACA de 30 de maig de 2019, el sector no té afectació per inundabilitat.

L'informe emès per l'ACA el 29 de juny de 2020 sobre l'aprovació inicial del present document, no aporta cap informació nova respecte el sector.

D'acord amb l'informe de l'ICGC de 21 de gener de 2020, que remet a l'estudi de 26 de setembre de 2019 emès en la fase d'Avanç del present document, el sector té risc geològic amb una perillositat potencial baixa.

Amb la informació disponible, no es detecten altres afectacions sectorials a l'escala de treball del present PDU.

Críteris paisatgístics

El CPCG inclou el municipi totalment dins la unitat de paisatge Cap de Creus.

El PTPCG fixa per als plans i projectes l'aplicació directa i obligatòria de les Directrius del paisatge, que poden ser desenvolupades de manera més precisa mitjançant instruments urbanístics (Directrius del paisatge, article 1.5).

El PTPCG disposa que, en cas de contradicció, les determinacions relatives a elements del paisatge que transcendeixin l'àmbit municipal establertes per plans directors o especials urbanístics que comprenguin, al menys, una unitat de paisatge, prevalen sobre les determinacions d'ordenació del paisatge dels instruments de planejament general urbanístic municipal (Directrius del paisatge, article 1.6).

El PTPCG, a l'article 2.4 Fites visuals i fons escènics, de les Directrius del paisatge, estableix, literalment, el següent:

- ...
5. *Els plans especials urbanístics amb objectiu d'ordenació del paisatge poden delimitar àrees amb establiment de paràmetres limitatius de l'edificació amb els objectius de preservació que aquesta directriu estableix, com també àrees on és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgístic per a determinades construccions.*

A l'article 3.3 Directrius OQP1, de les Directrius del paisatge, el PTPCG disposa, textualment, el següent:

1. *Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.*
- ...
3. *Evitar 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) o continus de la façana litoral (article 3.20). Els principals fenòmens de conurbació es produeixen en els següents espais: ..., Blanes-Lloret de Mar, Sant Feliu de Guíxols-Palamós, Platja d'Aro-Santa Cristina d'Aro, Palamós-Palafrugell, ..., Torroella de Montgrí-l'Estartit, ...*

A l'article 3.20 Directrius OQP18, de les Directrius del paisatge, el PTPCG fixa, textualment, el següent:

2. *Els POUM han d'evitar la consolidació de nous continus edificats i esponjar els ja existents. Els principals continus urbans de la façana litoral són: Lloret de Mar-Blanes, Canyelles, urbanitzacions al nord de Tossa de Mar, S'Agaró-Sant Feliu de Guíxols, Platja d'Aro-S'Agaró, Sant Antoni de Calonge sud, Sant Antoni de Calonge-Palamós, La Fosca- Palamós, Calella sud, Llafranc, Tamariu, Cap de Begur, Sa Punta, L'Escala est, Roses est, Cadaqués-S'Oliguera-Portlligat, Port de la Selva nord, Llançà sud, Llançà nord i Colera nord.*

El Catàleg de paisatge de les comarques gironines, en els objectius de qualitat paisatgística, criteris i accions per a la unitat de paisatge de Cap de Creus, planteja plans especials per a l'ordenació del paisatge dels front marítim, per adaptar l'edificació al lloc, i considera com a prioritari les franges on es planteja un continu urbà tal com Cadaqués-s'Oliguera-Portlligat. També planteja evitar la consolidació de nous continus edificats, en aquest àmbit i evitar que nous elements volumètrics desfigurin els perfils.

Conclusions

Segons les projeccions de població per a 2038 formulades per l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), la comarca de l'Alt Empordà, on s'incardina el sistema urbà de Mar Amunt, segons l'escenari mitjà, guanyaria el 9,48% respecte de la població de 2018. En concret, Cadaqués passaria de 2.752 a 2.985 habitants, xifra que representa un 8,46%.

Durant el període 2001-2018, el municipi ha registrat un increment de població de 265 habitants (l'11%), i, al mateix temps, un augment més important del nombre d'habitatges de 548 unitats (el 21%) i, per tant, s'ha d'inferir que els nous habitatges que es construeixen són, bàsicament, per a segona residència, a l'igual que en el conjunt del sistema urbà.

La dificultat d'accés al municipi amb una única carretera acabada en cul de sac i l'enorme quantitat de visitants de dia que se sumen als turistes allotjats fan que aquest nucli sigui especialment sensible pel que fa al risc d'incendi i evacuació.

Aquests models de baixa densitat tenen conseqüències econòmiques (increment de costos de provisió de determinats serveis públics locals, increment de la congestió de les carreteres), ambientals (pèrdua d'espais naturals i biodiversitat local, increment de l'índex de contaminació) i socials (reducció de les interaccions socials,

segregació social) contràries als principis del desenvolupament urbanístic sostenible. En concret, impliquen un consum de sòl desmesurat i una xarxa de sistemes (vialitat, enllumenat, clavegueram, etc.) i de serveis (neteja, recollida d'escombraries, seguretat) que, difícilment, justifiquen la sostenibilitat municipal posterior.

La sostenibilitat implica la utilització racional del sòl i el model de baixa densitat no s'ajusta a aquest principi. La legislació estableix que s'ha d'evitar la dispersió, és a dir, que s'han de promoure models compactes i complexos que afavoreixin consums de sòl reduïts i que puguin garantir una major diversitat de tipologies d'habitatges i d'usos.

Altrament, la transformació de l'entorn de l'àmbit dels nuclis de Portlligat i Cadaqués amb el seguit de sectors de desenvolupament que encara preveu el PGOU vigent, comporta la pèrdua de valors patrimonials i paisatgístics d'aquest indret emblemàtic.

El sector, per la seva posició en el territori i la seva morfologia, comportarà un impacte paisatgístic alt, i el model d'habitatge unifamiliar previst destinat a segona residència implica un consum de sòl i una ocupació del territori va contra la sostenibilitat urbanística i social.

En concret, hi ha dos punts que tenen una major visibilitat i són la part alta del sector, que es veu des de la badia, el Llané i Portlligat, i l'extrem oest, que es veu des de la badia, es Planc i el Llané.

Aquest sector es troba en la fase inicial d'execució d'obres d'urbanització i per tant es considera que el sòl és en procés de transformació, tanmateix, considerant que encara no s'ha finalitzat el procés ni s'ha edificat, es proposa una reducció del sector que permeti esmorteir l'impacte paisatgístic de les edificacions situades en la part més alta del sector.

Aquesta intervenció especial la trobem en l'àmbit de l'actuació per raons d'integració paisatgística només al municipi de Cadaqués. En aquest municipi, per raó de la seva rellevància històrica i paisatgística així com per haver acollit a Salvador Dalí, té una importància que va mes enllà que la resta de nuclis del litoral pel que fa a la necessitat de cuidar especialment la integració paisatgística de cadascuna de les intervencions.

S'ha optat, en aquest sentit, per incloure dins l'àmbit de l'actuació els sectors que tot i estar en desenvolupament físic dels terrenys, encara no han iniciat les obres d'edificació de les parcel·les resultants.

Per tal de poder fer més entenedora la intervenció en aquest nucli es reforça la memòria del document amb un annex redactat per l'Observatori del paisatge que evidencia aquesta singularitat i, per tant, la necessitat d'una intervenció més acurada.

Així, a la vista que en aquest moment ha quedat aturada la urbanització del sector per l'anul·lació del projecte d'urbanització, acordada per l'ajuntament el 26 de maig de 2020, es considera oportú mantenir la proposta de reducció del sector excloent les cotes més altes de l'àmbit de l'actuació i preveure una major integració paisatgística del sector resultant.

En resum, atesos la dimensió del creixement, per sobre de l'admissible en aplicació de l'estratègia assenyalada pel PTPCG, el fet que es tracti d'un creixement del teixit residencial especialitzat de baixa densitat, i la posició en el territori que comporta una alta visibilitat i, per tant, impacte paisatgístic, fan concloure que el sector ha de ser repensat per tal de disminuir-ne els impactes. Per tant, cal una actuació de modificació, atenent però que el sector es troba en fase d'urbanització aquesta actuació es redueix a alliberar les cotes més altes i més visibles.

>Proposta

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.

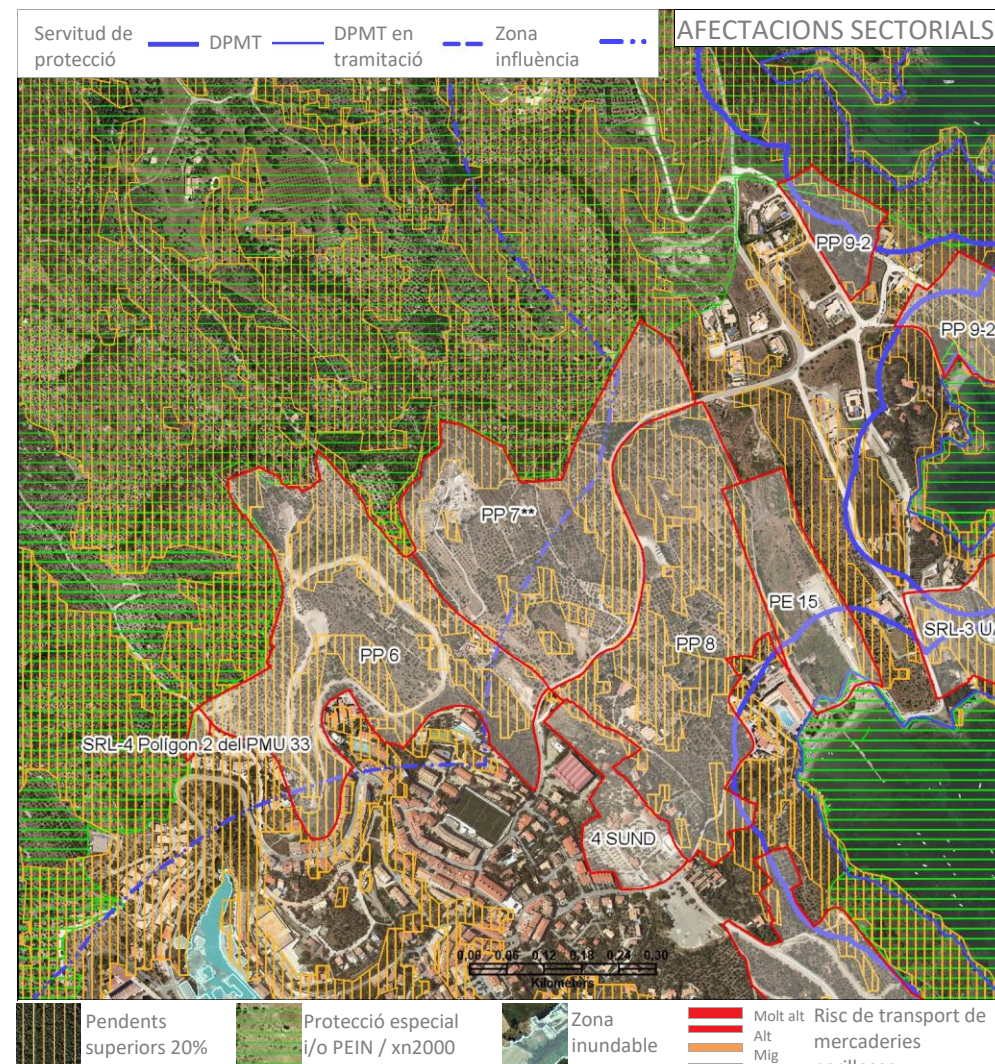
Establir el sostre resultant a partir del manteniment del paràmetre d'edificabilitat aplicat sobre el nou sector reduït i disposar l'edificació a les cotes baixes del sector.

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.

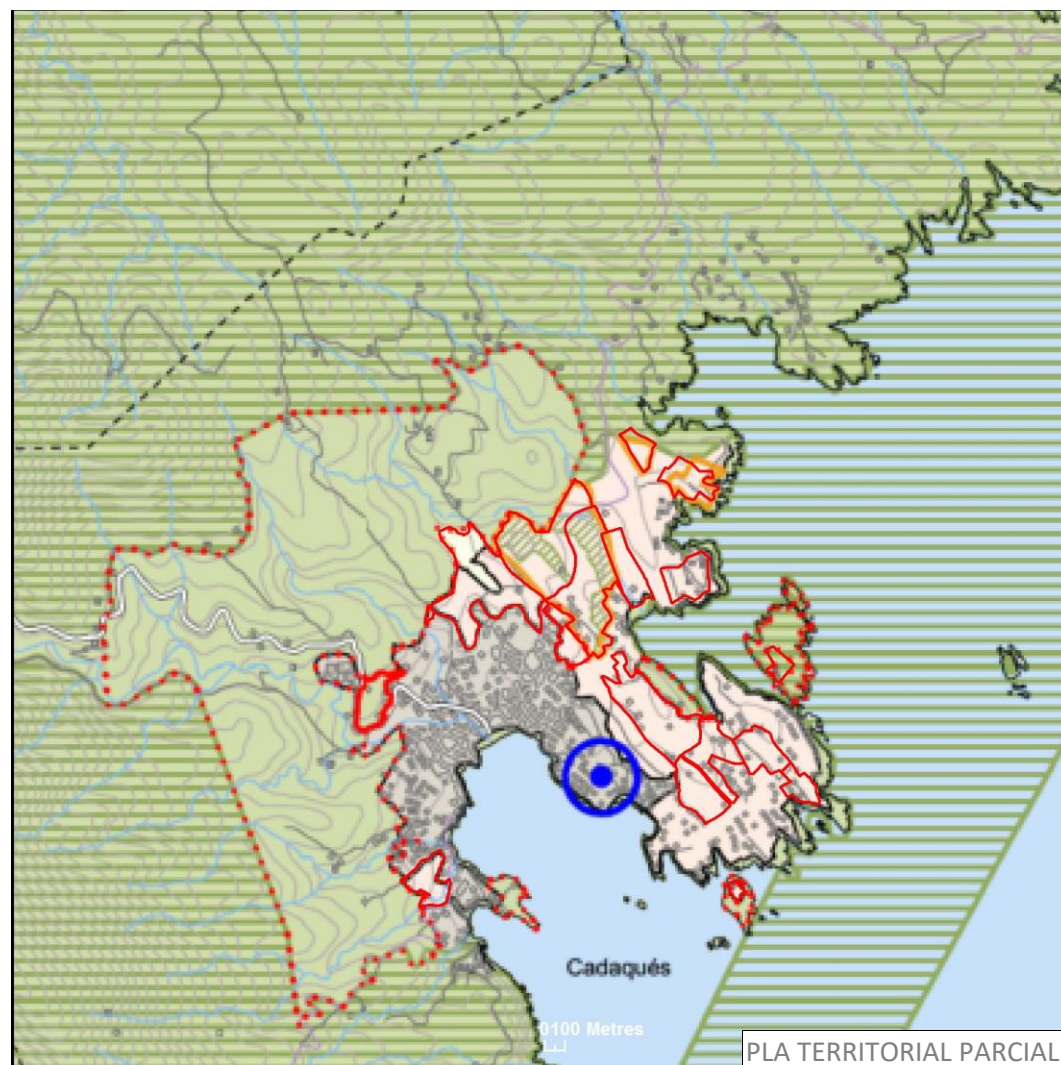
El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.



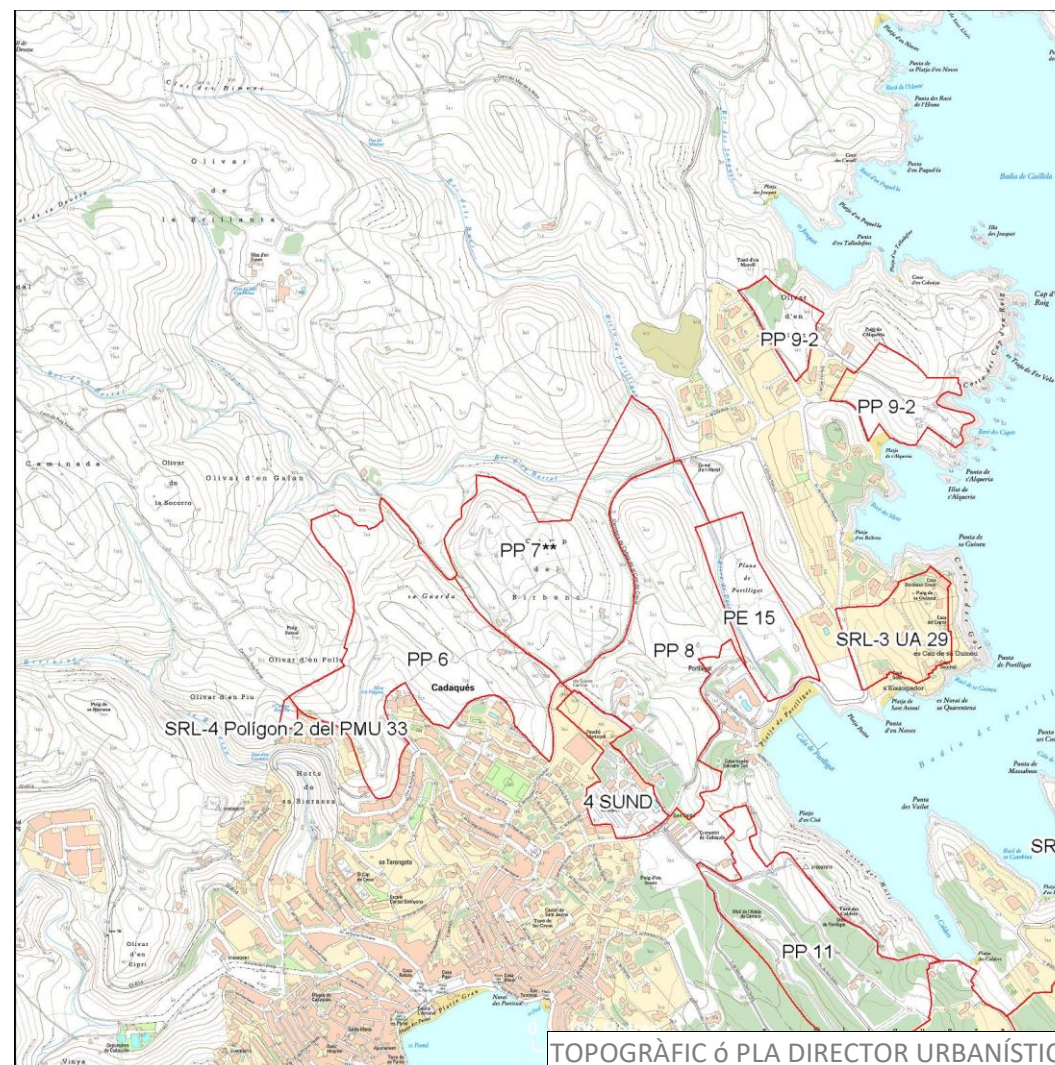
FOTOGRAFIA ÀERIA GENERAL



AFECTACIONS SECTORIALS



PLA TERRITORIAL PARCIAL



TOPOGRÀFIC ó PLA DIRECTOR URBANÍSTIC

Dades generals	
Comarca:	Alt Empordà
Municipi:	Cadaqués
Nucli / Àrea especialitzada	Cap d'en Roig-Punta d'en Perefet
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	25/3/1987
Codi municipal	PP 7** Quatre camins nord
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable
Id. sector	17032-7PPU
Superfície (ha)	12,98
Activitat econòmica (ha)	
Residencial (ha)	
Índex d'edificabilitat bruta	0.08
Densitat	
Nombre d'habitatges	26
Sostre activitat econòmica:	
Sostre residencial:	10.384



Pla parcial:	Data: (DOGC)
--------------	--------------

Pla territorial parcial de les Comarques Gironines	Data: 15/10/2010
--	------------------

Estratègies de desenvolupament, nuclis històrics i les seves extensions
Estratègies de les àrees especialitzades

Directrius dels plans directors	
Nom PDUSCII	Data 17/2/2006

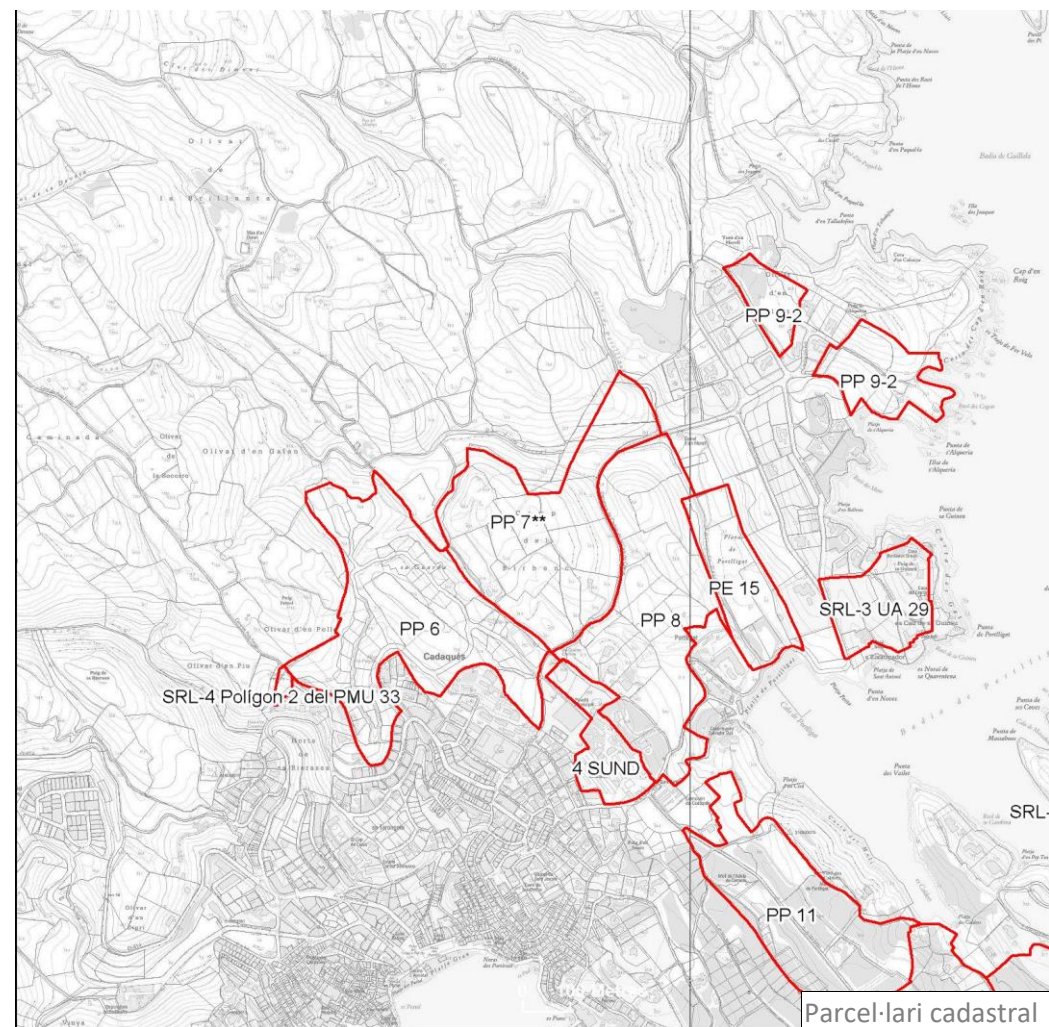
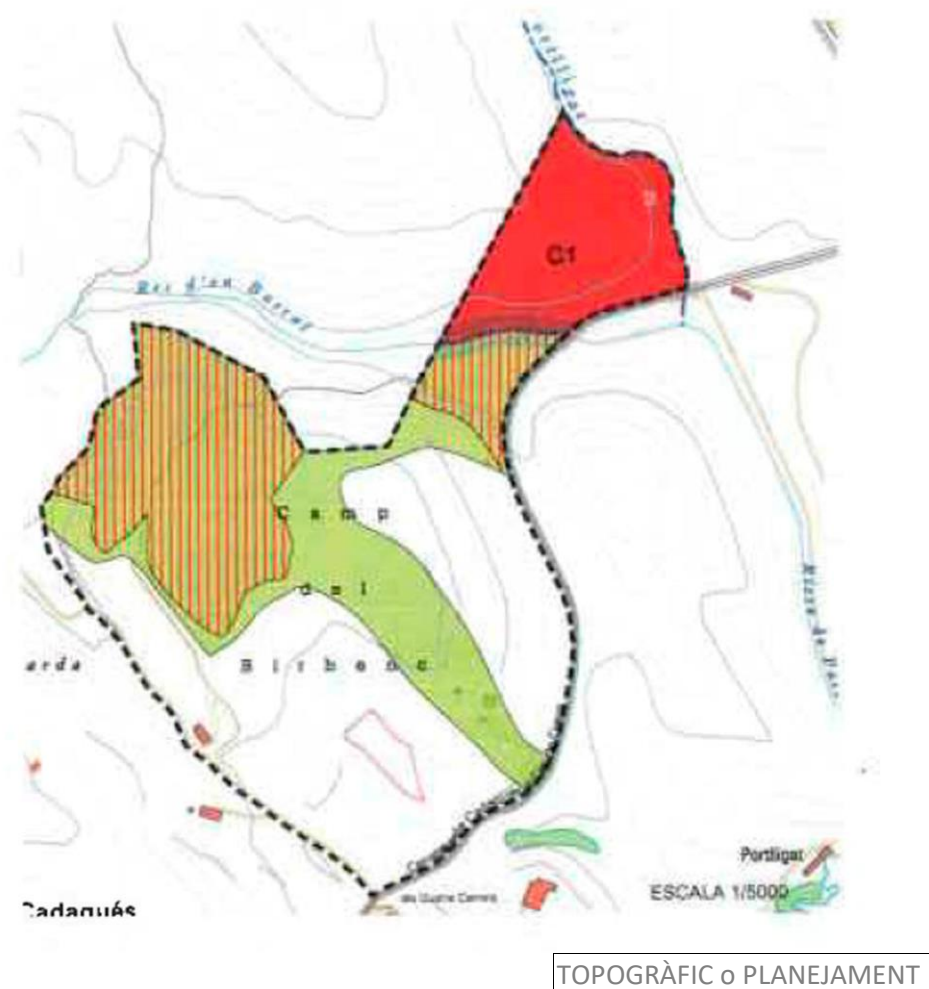
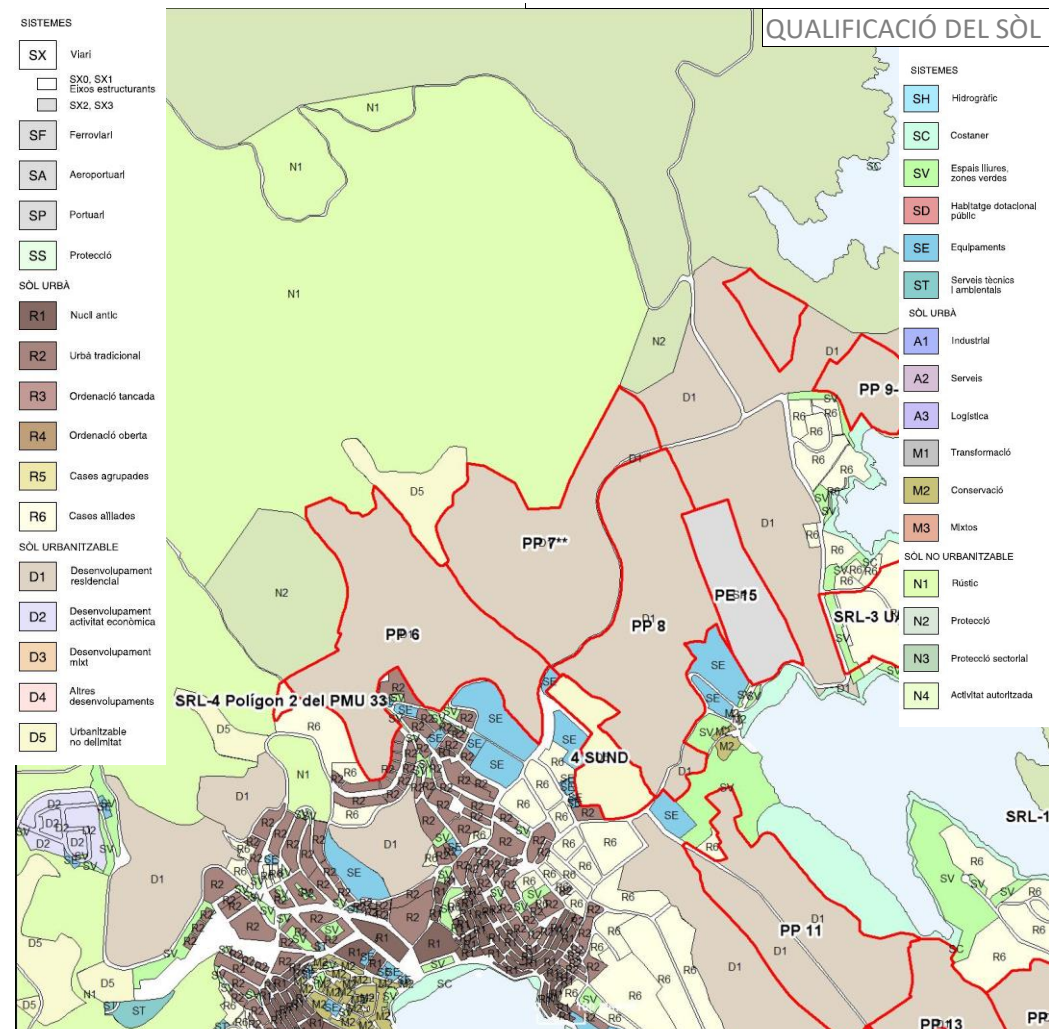
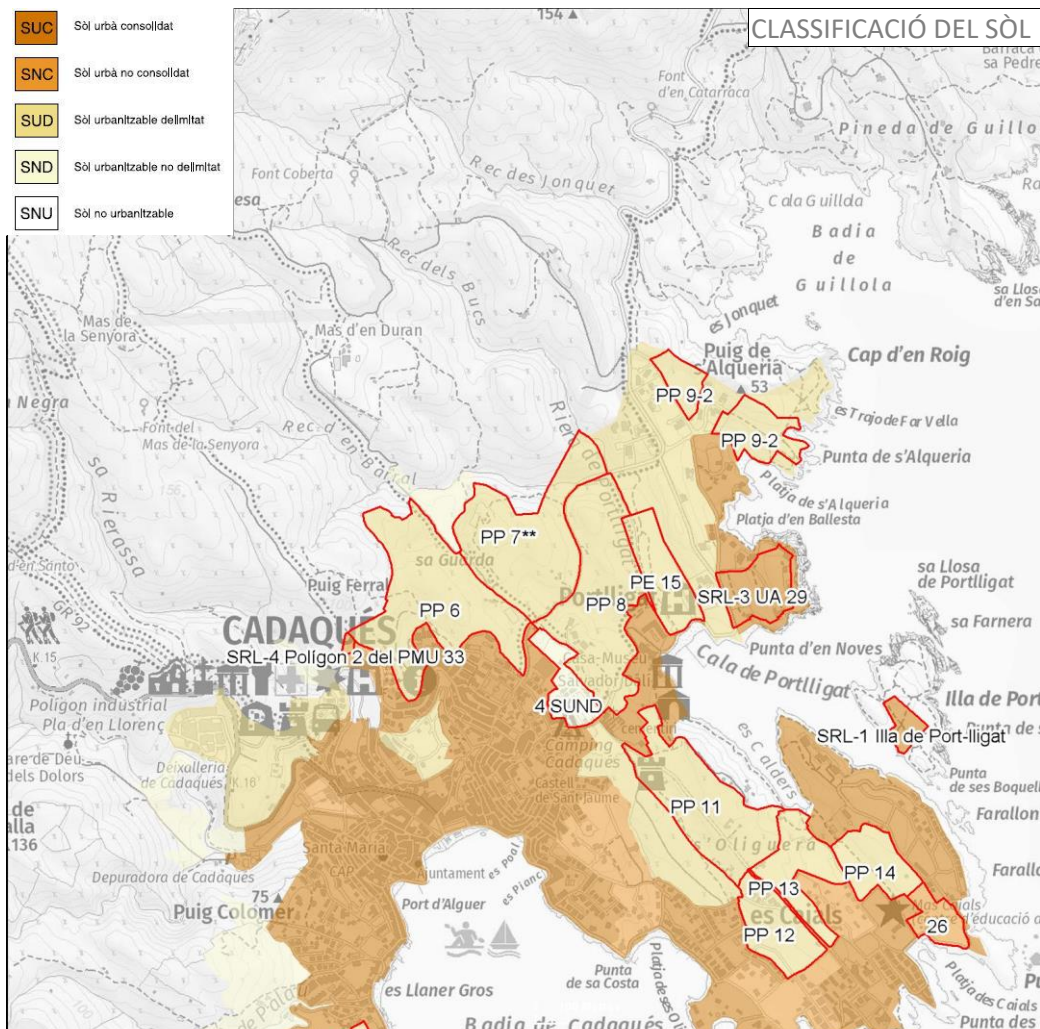
Determinacions: Reducció
Observacions

Model urbanístic	
- Compacitat (htg/ha):	<20 <input checked="" type="checkbox"/> 20 a 50 <input type="checkbox"/> > 50 <input type="checkbox"/>
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	43

Dades d'afectacions sectorials	
<i>- Criteris ambientals</i>	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0,0
<i>- Riscos naturals</i>	
Percentatge dins de zona inundable (PR100 anys)	0,0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0,0
<i>- Riscos tecnològics</i>	
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	
Risc químic	0
<i>Límits de costes</i>	
Afectats per la servitud de costes	0
Sector lliure d'afectacions (percentatge)	57

FITXA INFORMATIVA

17032-03 PP 7** Quatre camins nord



17032-03 Sector PP 7 Quatre camins nord

El sector PP7 Quatre camins nord se situa separat per altres sectors del nucli de Cadaqués, al nord d'aquest. Es localitza al nord del camí de Portlligat i limita al nord amb els sòls de protecció especial. El rec d'en Barral travessa el sector per la banda nord.

Els terrenys, actualment, són camps de conreu i erms, tot i que hi ha dos habitatges unifamiliars aïllats. El 43% de la superfície del sector presenta un pendent superior al 20%.

Segons el planejament urbanístic vigent, l'objectiu del sector és desenvolupar un àmbit de baixa densitat amb especial cura amb l'alçada i els materials d'acabat de l'edificació. Té una superfície de 12,98 ha i una edificabilitat bruta de 0,08 m²/m²s, que implica un sostre màxim de 10.384 m². La densitat és de 2 htg/ha, amb un nombre màxim de 26 habitatges d'uns 400 m² cadascun.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació.

El PDUSC-2 determina la desclassificació parcial de l'àmbit pel que respecta a la part ubicada entre el rec d'en Barral i el límit nord, que ha de passar a qualificar-se com a zona de protecció especial clau NU-C1. També, preveu que no es pugui edificar en les cotes altes del turó.

Estat de desenvolupament

D'acord amb el certificat urbanístic emès per l'Ajuntament el 21 de març de 2019, no s'ha dut a terme la tramitació del sector.

El planejament general urbanístic municipal vigent proposa per al sector el desenvolupament en el segon quadrienni. Atès que han passat 32 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament.

Criteris territorials i urbanístics

El PTPCG reconeix el sector com a una àrea especialitzada d'ús residencial.

El PTPCG té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 3.24 Condicions específiques per als plans i projectes de desenvolupament urbanístic, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix, literalment, el següent:

- *Ajustar, en la mesura del possible, l'oferta de sòl residencial i industrial a les necessitats estimades al Pla, valorant si escau la possibilitat d'actuar sobre el sòl urbà no consolidat i el sòl urbanitzable sense planejament aprovat definitivament. Cal considerar les conseqüències ambientals de sobredimensionament de l'habitatge i del sòl industrial i els possibles desencaixos amb la planificació sectorial de les infraestructures ambientals.*
- *Afavorir la qualitat paisatgística dels desenvolupaments urbanístics, contenir la proliferació de construccions en el sòl no urbanitzable i vetllar per la seva integració en el paisatge territorial.*
- *Assegurar la funcionalitat dels connectors i la permeabilitat de la matriu.*

El PTPCG proposa evitar que el creixement desproporcionat d'alguns assentaments provoqui fenòmens de desestructuració urbana o de segregació social, impedir el malbaratament de sòl induït per l'aplicació d'unes densitats inadequadament baixes o de models de ciutat difusa i racionalitzar la implantació de noves àrees residencials potencialment destinades a habitatge secundari (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

El PTPCG proposa protegir els espais naturals i definir les xarxes de connectors ecològics en el conjunt del territori, i fomentar la redacció de projectes de paisatge en determinats àmbits periurbans (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

A l'article 2.3 Tipus de sòl, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

Pel que respecta al sistema territorial d'assentaments, el PTPCG té com a principi rector evitar-ne els efectes negatius del desenvolupament sobre els sistemes naturals, la funcionalitat ecològica i el paisatge (Normes d'ordenació territorial, article 3.2).

A l'article 3.12 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTPCG determina, textualment, el següent:

1. *Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.*
2. *... La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.*

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, atenuin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la Llei d'urbanisme, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

- a) *No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.*
- b) *No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.*

Criteris ambientals

D'acord amb la documentació ambiental del Pla, aquest sector té una afectació ambiental alta pel que fa al conjunt dels criteris considerats.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe de l'ACA de 30 de maig de 2019, emès en la fase d'Avanç del present document, el sector no té una problemàtica especial respecte de la inundabilitat.

L'informe emès per l'ACA el 29 de juny de 2020 sobre l'aprovació inicial del present document, no aporta cap informació nova respecte el sector.

D'acord amb l'informe de l'ICGC de 21 de gener de 2020, que remet a l'estudi de 26 de setembre de 2019 emès en la fase d'Avanç del present document, el sector té risc geològic amb una perillositat potencial baixa.

Amb la informació disponible, no es detecten altres afectacions sectorials a l'escala de treball del present PDU.

Criteris paisatgístics

El CPCG inclou el municipi totalment dins la unitat de paisatge Cap de Creus.

El PTPCG fixa per als plans i projectes l'aplicació directa i obligatòria de les Directrius del paisatge, que poden ser desenvolupades de manera més precisa mitjançant instruments urbanístics (Directrius del paisatge, article 1.5).

El PTPCG disposa que, en cas de contradicció, les determinacions relatives a elements del paisatge que transcendeixin l'àmbit municipal establertes per plans directors o especials urbanístics que comprenguin, al

menys, una unitat de paisatge, prevalen sobre les determinacions d'ordenació del paisatge dels instruments de planejament general urbanístic municipal (Directrius del paisatge, article 1.6).

El PTPCG, a l'article 2.4 Fites visuals i fons escènics, de les Directrius del paisatge, estableix, literalment, el següent:

- ...
5. *Els plans especials urbanístics amb objectiu d'ordenació del paisatge poden delimitar àrees amb establiment de paràmetres limitatius de l'edificació amb els objectius de preservació que aquesta directriu estableix, com també àrees on és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgística per a determinades construccions.*

A l'article 3.3 Directrius OQP1, de les Directrius del paisatge, el PTPCG disposa, textualment, el següent:

1. *Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.*

- ...
3. *Evitar 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) o continus de la façana litoral (article 3.20). Els principals fenòmens de conurbació es produeixen en els següents espais: ..., Blanes-Lloret de Mar, Sant Feliu de Guíxols-Palamós, Platja d'Aro-Santa Cristina d'Aro, Palamós-Palafrugell, ..., Torroella de Montgrí-l'Estartit, ...*

A l'article 3.20 Directrius OQP18, de les Directrius del paisatge, el PTPCG fixa, textualment, el següent:

- ...
2. *Els POUM han d'evitar la consolidació de nous continus edificats i esponjar els ja existents. Els principals continus urbans de la façana litoral són: Lloret de Mar-Blanes, Canyelles, urbanitzacions al nord de Tossa de Mar, S'Agaró-Sant Feliu de Guíxols. Platja d'Aro-S'Agaró, Sant Antoni de Calonge sud, Sant Antoni de Calonge-Palamós, La Fosca- Palamós, Callella sud, Llafranc, Tamariu, Cap de Begur, Sa Punta, L'Escala est, Roses est, Cadaqués-S'Oliguera-Portlligat, Port de la Selva nord, Llançà sud, Llançà nord i Colera nord.*

Conclusions

Segons les projeccions de població per a 2038 formulades per l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), la comarca de l'Alt Empordà, on s'incardina el sistema urbà de Mar Amunt, segons l'escenari mitjà, guanyaria el 9,48% respecte de la població de 2018. En concret, Cadaqués passaria de 2.752 a 2.985 habitants, xifra que representa un 8,46%.

Durant el període 2001-2018, el municipi ha registrat un increment de població de 265 habitants (l'11%), i, al mateix temps, un augment més important del nombre d'habitatges de 548 unitats (el 21%) i, per tant, s'ha d'inferir que els nous habitatges que es construeixen són, bàsicament, per a segona residència, a l'igual que en el conjunt del sistema urbà.

La dificultat d'accés al municipi amb una única carretera acabada en cul de sac i l'enorme quantitat de visitants de dia que se sumen als turistes allotjats fan que aquest nucli sigui especialment sensible pel que fa al risc d'incendi i evacuació.

Aquests models de baixa densitat tenen conseqüències econòmiques (increment de costos de provisió de determinats serveis públics locals, increment de la congestió de les carreteres), ambientals (pèrdua d'espais naturals i biodiversitat local, increment de l'índex de contaminació) i socials (reducció de les interaccions socials, segregació social) contràries als principis del desenvolupament urbanístic sostenible. En concret, impliquen un consum de sòl desmesurat i una xarxa de sistemes (vialitat, enllumenat, clavegueram, etc.) i de serveis (neteja, recollida d'escombraries, seguretat) que, difícilment, justifiquen la sostenibilitat municipal posterior.

La sostenibilitat implica la utilització racional del sòl i el model de baixa densitat no s'ajusta a aquest principi. La legislació estableix que s'ha d'evitar la dispersió, és a dir, que s'han de promoure models compactes i complexos que afavoreixin consums de sòl reduïts i que puguin garantir una major diversitat de tipologies d'habitatges i d'usos.

Altrament, la transformació de l'entorn de l'àmbit de Portlligat amb el seguit de sectors de desenvolupament que encara preveu el PGOU vigent i que, avui, no es troben en continuïtat urbana amb el nucli de Cadaqués, comporta la pèrdua de valors patrimonials i paisatgístics d'aquest indret emblemàtic. El sector té una forta visibilitat des de la cala de Portlligat.

En resum, atesos la dimensió del creixement, per sobre de l'admissible en aplicació de l'estratègia assenyalada pel PTPCG, el fet que es tracti de creixement del teixit residencial especialitzat de baix densitat i els anys transcorreguts des de la classificació del sector sense que se n'hagi tramitat cap document de planejament ni de

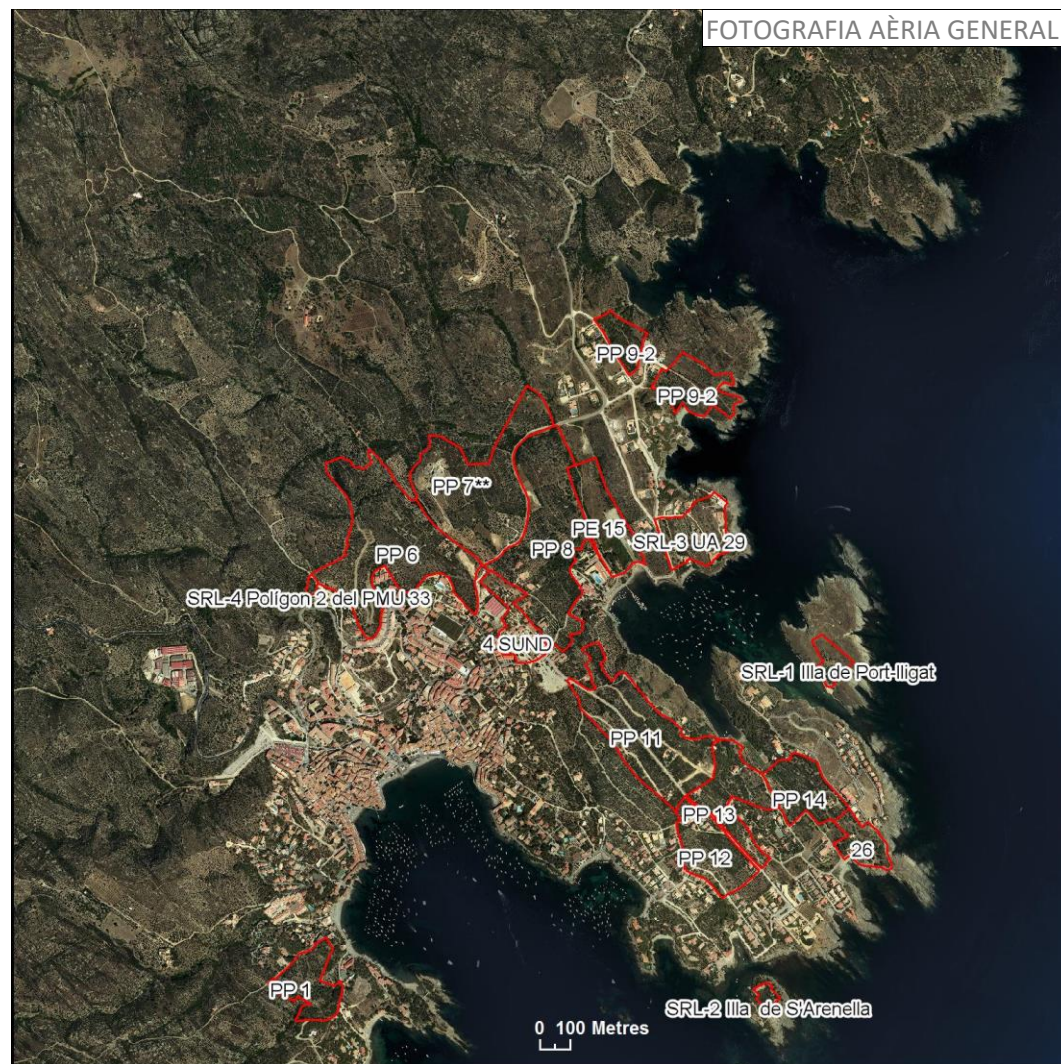
gestió –circumstància que indica la dificultat manifesta d'urbanitzar sòls amb aquestes característiques–, es considera que el sector no és idoni per al desenvolupament. Per tant, cal una actuació d'extinció

Pel que fa a la situació del sector es constata que se situa confrontant al sistema d'espais oberts amb la categoria de protecció especial del planejament territorial i d'acord amb la determinació del PDUSC ha de tenir la categoria de sòl no urbanitzable costaner (UTR-C1, i per tant es considera adequat incloure els sòls del sector a les esmentades categories.

>Proposta

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.

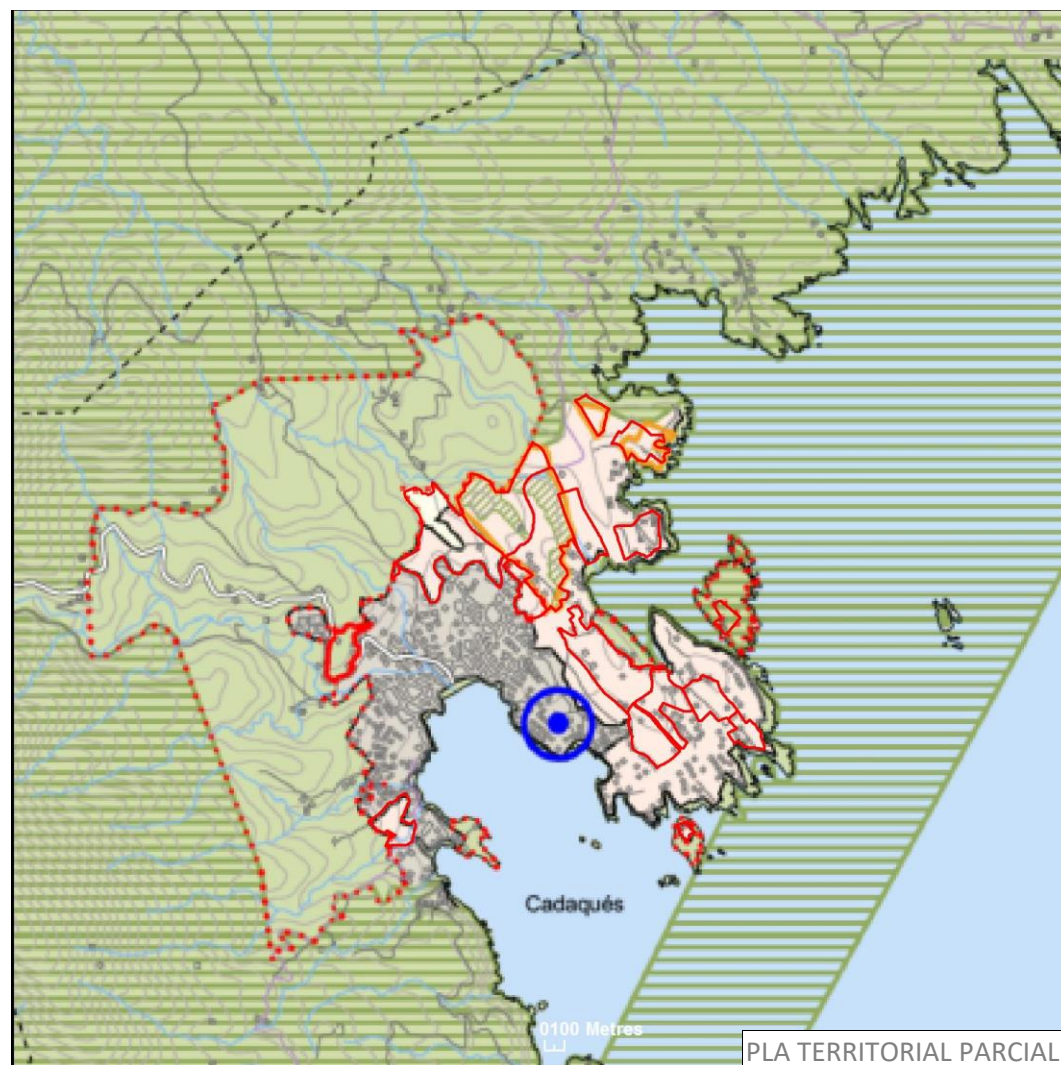
Es proposa la directriu per al planejament general municipal de qualificació de Zona rústica, clau 8, regulada als articles 7.201 a 7.206 de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Cadaqués.



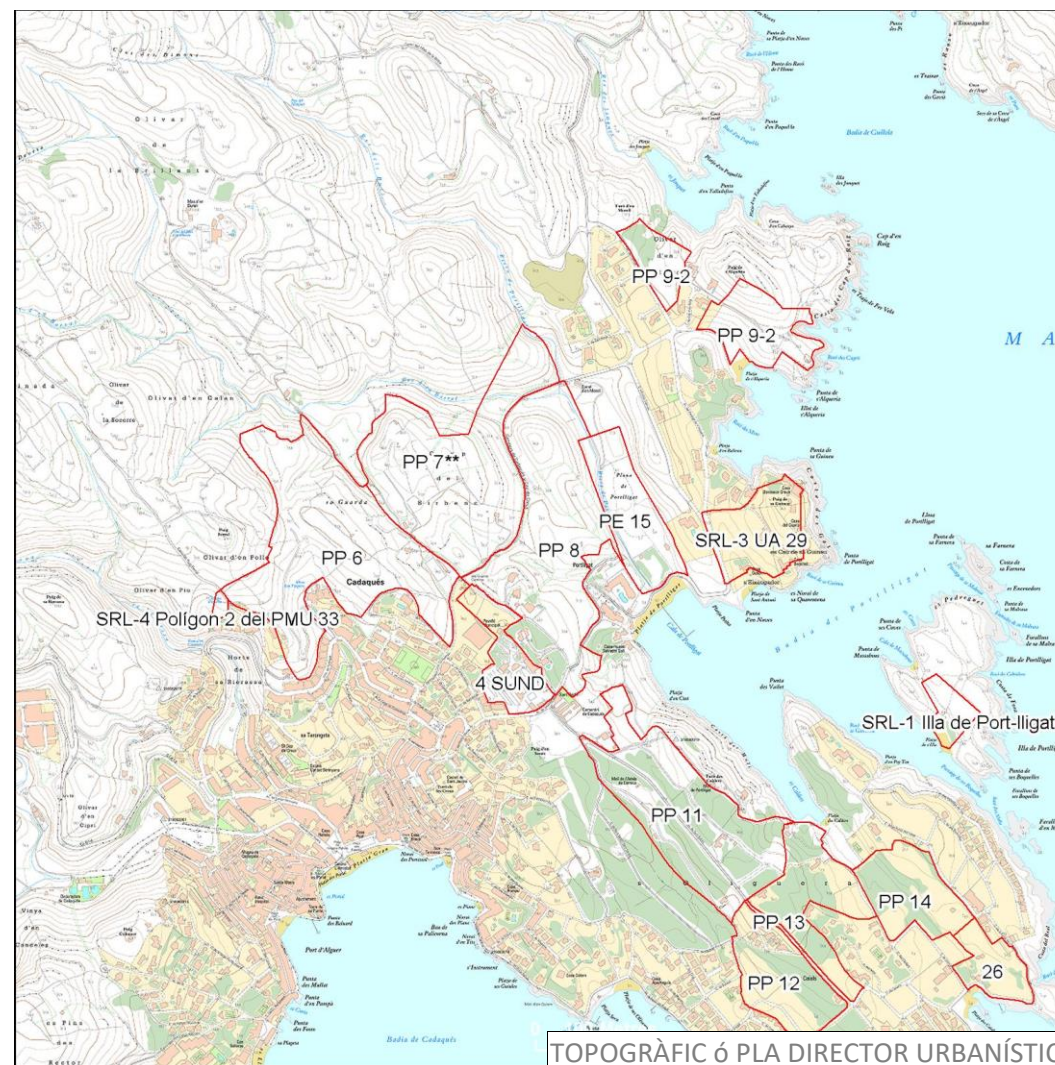
FOTOGRAFIA ÀERIA GENERAL



Servitud de protecció DPMT DPMT en tramitació Zona influència AFECTACIONS SECTORIALS
 Pendent superior 20% Protecció especial i/o PEIN / xn2000 Zona inundable Molt alt Risc de transport de mercaderies perilloses
 Alt Mig Raiv



PLA TERRITORIAL PARCIAL



TOPOGRÀFIC ó PLA DIRECTOR URBANÍSTIC

Dades generals	
Comarca:	Alt Empordà
Municipi:	Cadaqués
Nucli / Àrea especialitzada	Cap d'en Roig-Punta d'en Perefet
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	25/3/1987
Codi municipal	PP 8 Quatre camins sud
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable
Id. sector	17032-8PPU
Superfície (ha)	13,00
Activitat econòmica (ha)	
Residencial (ha)	
Índex d'edificabilitat bruta	0.08
Densitat	2
Nombre d'habitatges	26
Sostre activitat econòmica:	
Sostre residencial:	10.136

Pla parcial: **Pla parcial sector número 8 Quatre Camins Sud** Data: **02/06/09** (DOGC)

Pla territorial parcial de les Comarques Gironines Data: 15/10/2010

Estratègies de desenvolupament, nuclis històrics i les seves extensions
Estratègies de les àrees especialitzades

Directrius dels plans directors
Nom PDUSCII Data 17/2/2006

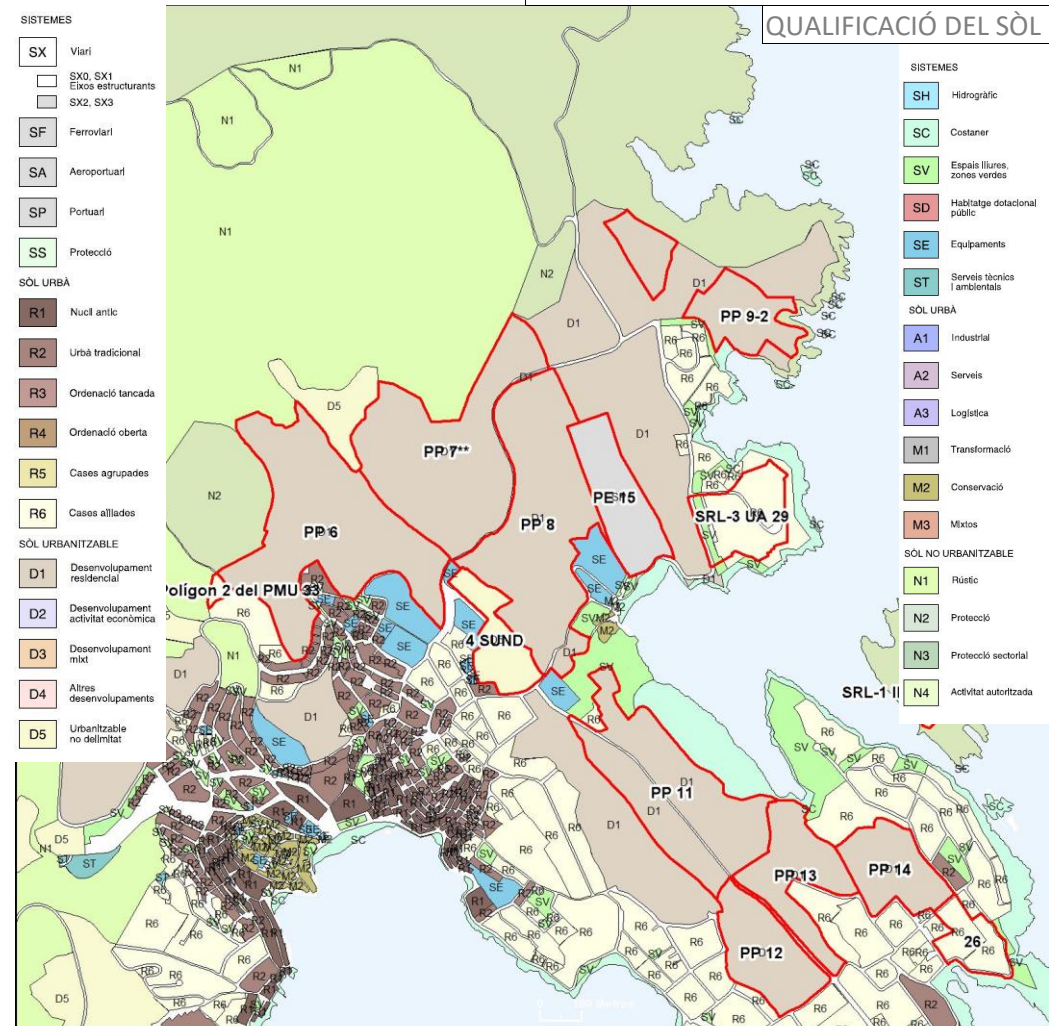
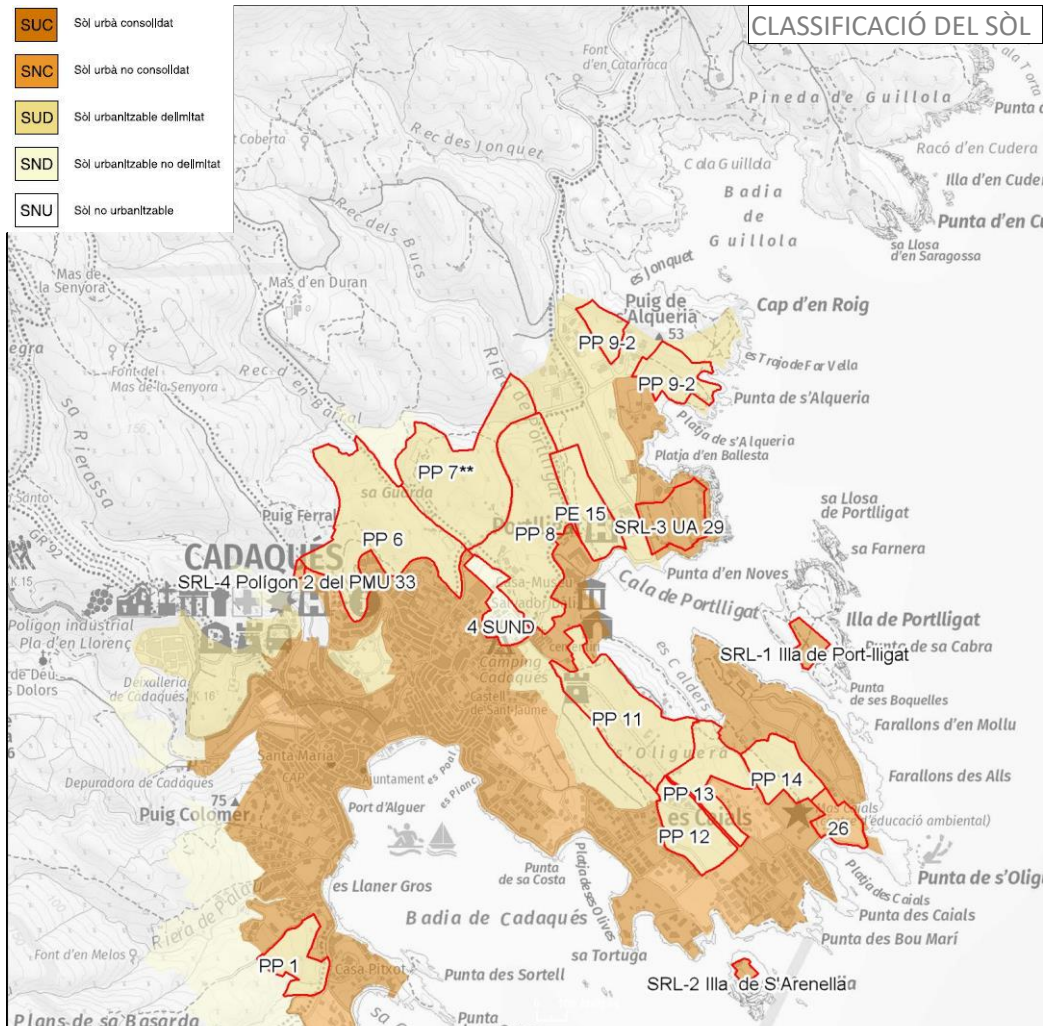
Determinacions: **Modificació**
Observacions

Model urbanístic	
- Compacitat (htg/ha):	<20 <input checked="" type="checkbox"/> 20 a 50 <input type="checkbox"/> > 50 <input type="checkbox"/>
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	56

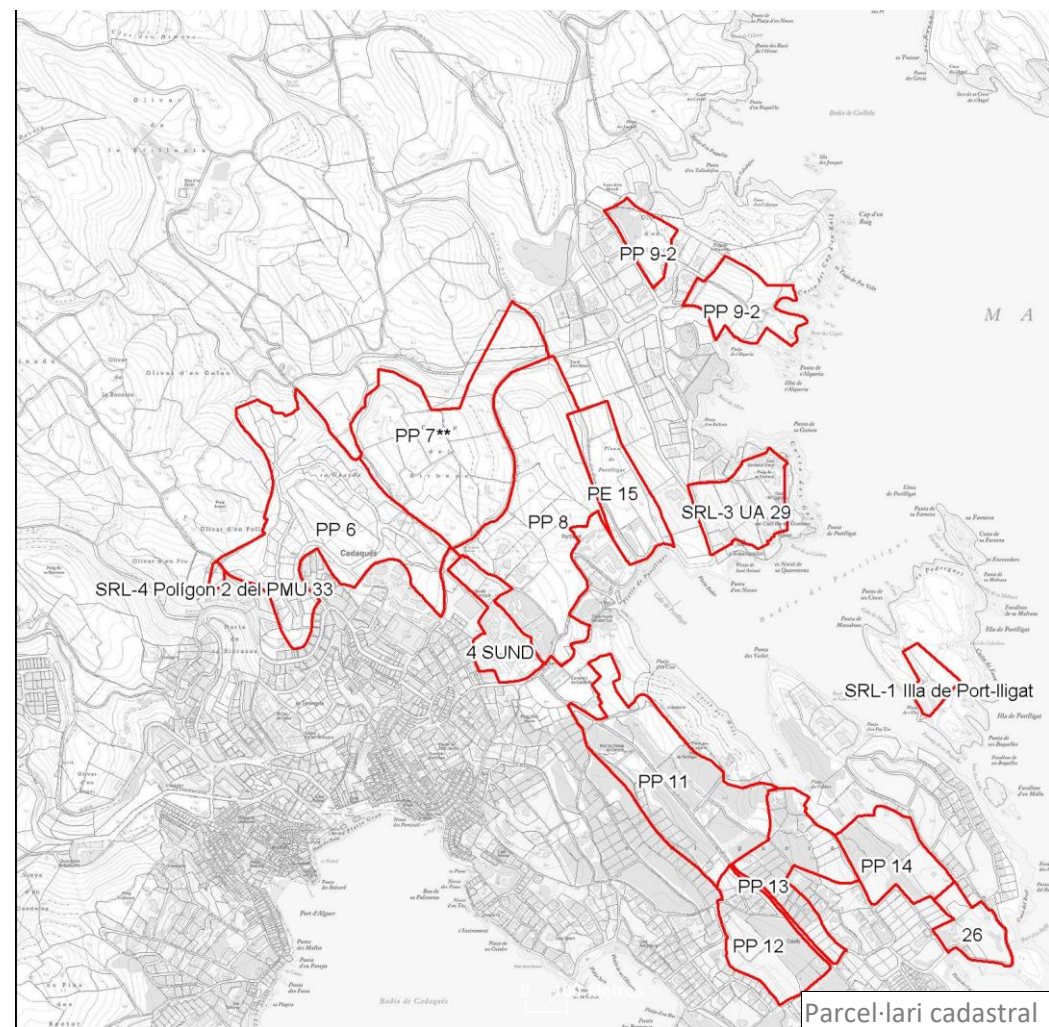
Dades d'afectacions sectorials	
<i>- Criteris ambientals</i>	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0,0
<i>- Riscos naturals</i>	
Percentatge dins de zona inundable (PR100 anys)	0,0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0,0
<i>- Riscos tecnològics</i>	
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	
Risc químic	0
<i>Límits de costes</i>	
Afectats per la servitud de costes	2
Sector lliure d'afectacions (percentatge)	43

FITXA INFORMATIVA

17032-04 PP 8 Quatre camins sud



TOPOGRÀFIC o PLANEJAMENT



Parcel·lari cadastral

17032-04 Sector PP 8 Quatre camins sud

El sector PP 8 Quatre Camins Sud se situa en contigüitat amb el nucli de Cadaqués en una petita part del límit nord-est, on hi ha el pavelló municipal d'esports i la carretera de Portlligat. Limita, més cap al sud, amb el sector del càmping, no desenvolupat; al nord i a l'oest, amb el sector de Quatre camins nord; i a l'est, amb el sector de l'Embarcador. El límit sud-est està conformat pels darreres dels sòls urbans ocupats pels Hotels Calina i de Portlligat i l'àmbit on s'ubica la Casa-museu de Salvador Dalí.

Els terrenys, actualment, són camps de conreu de secà i erms, i hi ha un petit bosc de pins a tocar dels hotels, tot i que hi ha cinc habitatges unifamiliars aïllats que se situen als darreres del càmping i del pavelló municipal, amb accés des de camins rurals que parteixen de l'avinguda del paratge de s'Alqueria. La riera de Portlligat travessa el sector i enllaça amb el rec d'en Barral, que conforma el límit nord-est amb el sector de l'Embarcador. El 54% de la superfície del sector presenta un pendent superior al 20%.

Segons el planejament urbanístic vigent, l'objectiu del sector és desenvolupar un sector de baixa densitat i completar les cessions d'equipaments a l'entorn del pavelló. Té una superfície de 13 ha i una edificabilitat bruta de 0,08 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 10.136 m². La densitat és de 2 htg/ha, amb un nombre màxim de 26 habitatges d'uns 400 m² cadascun.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El PDUSC-2 determina la necessitat de protecció de l'entorn de les rieres, ja que aquests cursos fluvials amb forts pendents a l'entorn són corredors a preservar. També, determina preservar d'edificació els cims, la riera i les àrees d'influència d'aquestes, i el fons escènic del sòl urbà de Portlligat.

Estat de desenvolupament

Atès que el termini de quatre anys fixat pel planejament general urbanístic municipal vigent corresponent per al desenvolupament del sector s'ha superat a bastament, que el Pla parcial va ser aprovat definitivament l'1 d'abril de 2009 i publicat el 2 de juny de 2009, i que reiterava el desenvolupament en el primer quadrienni i preveia un termini de tres anys per desenvolupar la urbanització un cop aprovat el Projecte corresponent, però que, fins a la data, no s'ha presentat cap dels instruments de desenvolupament.

Criteris territorials i urbanístics

El PTPCG reconeix el sector com a una àrea especialitzada d'ús residencial.

El PTPCG té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 3.24 Condicions específiques per als plans i projectes de desenvolupament urbanístic, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix, literalment, el següent:

- *Ajustar, en la mesura del possible, l'oferta de sòl residencial i industrial a les necessitats estimades al Pla, valorant si escau la possibilitat d'actuar sobre el sòl urbà no consolidat i el sòl urbanitzable sense planejament aprovat definitivament. Cal considerar les conseqüències ambientals de sobredimensionament de l'habitatge i del sòl industrial i els possibles desencaixos amb la planificació sectorial de les infraestructures ambientals.*
- *Afavorir la qualitat paisatgística dels desenvolupaments urbanístics, contenir la proliferació de construccions en el sòl no urbanitzable i vetllar per la seva integració en el paisatge territorial.*
- *Assegurar la funcionalitat dels connectors i la permeabilitat de la matriu.*

El PTPCG proposa evitar que el creixement desproporcionat d'alguns assentaments provoqui fenòmens de desestructuració urbana o de segregació social, impedir el malbaratament de sòl induït per l'aplicació d'unes densitats inadequadament baixes o de models de ciutat difusa i racionalitzar la implantació de noves àrees residencials potencialment destinades a habitatge secundari (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

El PTPCG proposa protegir els espais naturals i definir les xarxes de connectors ecològics en el conjunt del territori, i fomentar la redacció de projectes de paisatge en determinats àmbits periurbans (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

A l'article 2.3 Tipus de sòl, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

Pel que respecta al sistema territorial d'assentaments, el PTPCG té com a principi rector evitar-ne els efectes negatius del desenvolupament sobre els sistemes naturals, la funcionalitat ecològica i el paisatge (Normes d'ordenació territorial, article 3.2).

A l'article 3.12 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTPCG determina, textualment, el següent:

1. *Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.*
2. *... La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.*

D'acord amb la Llei d'urbanisme, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

- a) *No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.*
- b) *No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.*

Criteris ambientals

D'acord amb la documentació ambiental del Pla, aquest sector té una afectació ambiental molt alta pel que fa al conjunt dels criteris considerats.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe de l'ACA de 30 de maig de 2019, el sector podria tenir una afectació en relació amb la inundabilitat respecte d'alguns curs d'aigua no estudiat.

L'informe emès per l'ACA el 29 de juny de 2020, sobre l'aprovació inicial del present document, no aporta cap informació nova respecte al sector.

D'acord amb els informes de la Direcció General de la Costa i del Mar (17.02.2020) i de la Direcció General de polítiques de muntanya i litoral (25.02.2020), amb la informació disponible de les Línies de DPTM i servitud de protecció del DPMT, amb les limitacions establertes per la llei de costes respecte als usos i al domini vigents, el sector està lleugerament afectat per la zona de servitud de protecció del DPMT.

D'acord amb l'informe de l'ICGC de 21 de gener de 2020, que remet a l'estudi de 26 de setembre de 2019 emès en la fase d'Avanç del present document, el sector no té risc geològic aparent.

Amb la informació disponible, no es detecten altres afectacions sectorials a l'escala de treball del present PDU.

Críteris paisatgístics

El CPCG inclou el municipi totalment dins la unitat de paisatge Cap de Creus.

El PTPCG fixa per als plans i projectes l'aplicació directa i obligatòria de les Directrius del paisatge, que poden ser desenvolupades de manera més precisa mitjançant instruments urbanístics (Directrius del paisatge, article 1.5).

El PTPCG disposa que, en cas de contradicció, les determinacions relatives a elements del paisatge que transcendeixin l'àmbit municipal establertes per plans directors o especials urbanístics que compreguin, al menys, una unitat de paisatge, prevalen sobre les determinacions d'ordenació del paisatge dels instruments de planejament general urbanístic municipal (Directrius del paisatge, article 1.6).

A l'article 2.2 Aigua, de les Directrius del paisatge, el PTPCG determina, textualment, el següent:

- ...
4. *L'ordenació de sectors de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat que siguin confrontants amb rius, rieres, canals, llacs, estanys o la vora del mar ha de considerar la presència d'aquests elements d'aigua com a factor determinant de l'ordenació en el sentit de justificar espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera. En aquest espai de transició es localitzaran de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Així mateix, l'ordenació tractarà amb especial cura la composició urbana dels fronts edificats que donin a espais d'aigua per la seva especial visibilitat.*
 5. *Els fronts urbans marítims i fluvials tindran en el planejament urbanístic un tractament acurat encaminat a destacar-ne el caràcter i a potenciar-ne el valor paisatgístic. Els plans urbanístics establiran mesures per 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.*

El PTPCG, a l'article 2.4 Fites visuals i fons escènics, de les Directrius del paisatge, estableix, literalment, el següent:

- ...
5. *Els plans especials urbanístics amb objectiu d'ordenació del paisatge poden delimitar àrees amb establiment de paràmetres limitatius de l'edificació amb els objectius de preservació que aquesta directriu estableix, com també àrees on és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgística per a determinades construccions.*

A l'article 3.3 Directrius OQP1, de les Directrius del paisatge, el PTPCG disposa, textualment, el següent:

1. *Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.*
- ...
3. *Evitar 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) o continus de la façana litoral (article 3.20). Els principals fenòmens de conurbació es produeixen en els següents espais: ..., Blanes-Lloret de Mar, Sant Feliu de Guíxols-Palamós, Platja d'Aro-Santa Cristina d'Aro, Palamós-Palafrugell, ..., Torroella de Montgrí-l'Estartit, ...*

A l'article 3.20 Directrius OQP18, de les Directrius del paisatge, el PTPCG fixa, textualment, el següent:

- ...
3. *Els POUM han d'evitar la consolidació de nous continus edificats i esponjar els ja existents. Els principals continus urbans de la façana litoral són: Lloret de Mar-Blanes, Canyelles, urbanitzacions al nord de Tossa de Mar, S'Agaró-Sant Feliu de Guíxols. Platja d'Aro-S'Agaró, Sant Antoni de Calonge sud, Sant Antoni de Calonge-Palamós, La Fosca- Palamós, Callella sud, Llafranc, Tamariu, Cap de Begur, Sa Punta, L'Escala est, Roses est, Cadaqués-S'Oliguera-Portlligat, Port de la Selva nord, Llançà sud, Llançà nord i Colera nord.*

Conclusions

Segons les projeccions de població per a 2038 formulades per l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), la comarca de l'Alt Empordà, on s'incardina el sistema urbà de Mar Amunt, segons l'escenari mitjà, guanyaria el 9,48% respecte de la població de 2018. En concret, Cadaqués passaria de 2.752 a 2.985 habitants, xifra que representa un 8,46%.

Durant el període 2001-2018, el municipi ha registrat un increment de població de 265 habitants (l'11%), i, al mateix temps, un augment més important del nombre d'habitatges de 548 unitats (el 21%) i, per tant, s'ha d'inferir que els nous habitatges que es construeixen són, bàsicament, per a segona residència, a l'igual que en el conjunt del sistema urbà.

La dificultat d'accés al municipi amb una única carretera acabada en cul de sac i l'enorme quantitat de visitants de dia que se sumen als turistes allotjats fan que aquest nucli sigui especialment sensible pel que fa al risc d'incendi i evacuació.

Aquests models de baixa densitat tenen conseqüències econòmiques (increment de costos de provisió de determinats serveis públics locals, increment de la congestió de les carreteres), ambientals (pèrdua d'espais naturals i biodiversitat local, increment de l'índex de contaminació) i socials (reducció de les interaccions socials, segregació social) contràries als principis del desenvolupament urbanístic sostenible. En concret, impliquen un consum de sòl desmesurat i una xarxa de sistemes (vialitat, enllumenat, clavegueram, etc.) i e serveis (neteja, recollida d'escombraries, seguretat) que, difícilment, justifiquen la sostenibilitat municipal posterior.

La sostenibilitat implica la utilització racional del sòl i el model de baixa densitat no s'ajusta a aquest principi. La legislació estableix que s'ha d'evitar la dispersió, és a dir, que s'han de promoure models compactes i complexos que afavoreixin consums de sòl reduïts i que puguin garantir una major diversitat de tipologies d'habitatges i d'usos.

Altrament, la transformació de l'entorn de l'àmbit de Portlligat amb el seguit de sectors de desenvolupament que encara preveu el PGOU vigent i que, avui, no es troben en continuïtat urbana amb el nucli de Cadaqués, comporta la pèrdua de valors patrimonials i paisatgístics d'aquest indret emblemàtic. El sector té una forta visibilitat des de la cala de Portlligat.

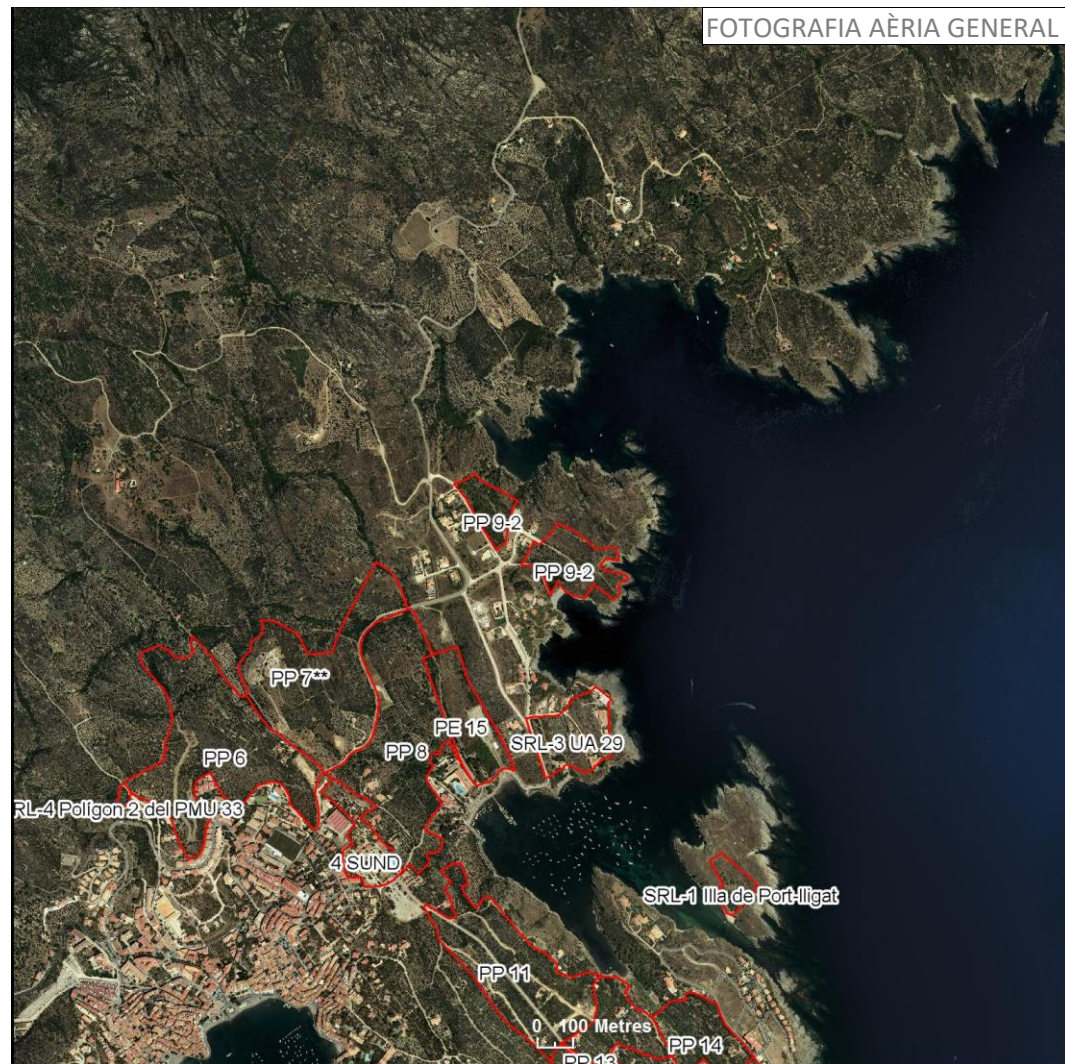
En resum, atesos la dimensió del creixement, per sobre de l'admissible en aplicació de l'estratègia assenyalada pel PTPCG, el fet que es tracti de creixement del teixit especialitzat residencial de baixa densitat i els anys transcorreguts des de la classificació del sector i des de l'aprovació del Pla parcial sense que se n'hagi tramitat cap document de gestió –circumstància que indica la dificultat manifesta d'urbanitzar sòls amb aquestes característiques–, es considera adequat valorar-ne la idoneïtat respecte de la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial. Per tant, el sector és objecte d'actuació per part del present PDU.

Pel que fa a la situació del sector, en continuïtat amb el sector PP7 Quatre Camins Nord, i en base als criteris de pendent i paisatge es considera adequat estendre les categories de protecció especial del planejament territorial i a la categoria de sòl no urbanitzable costaner (UTR-C1) del PDUSC.

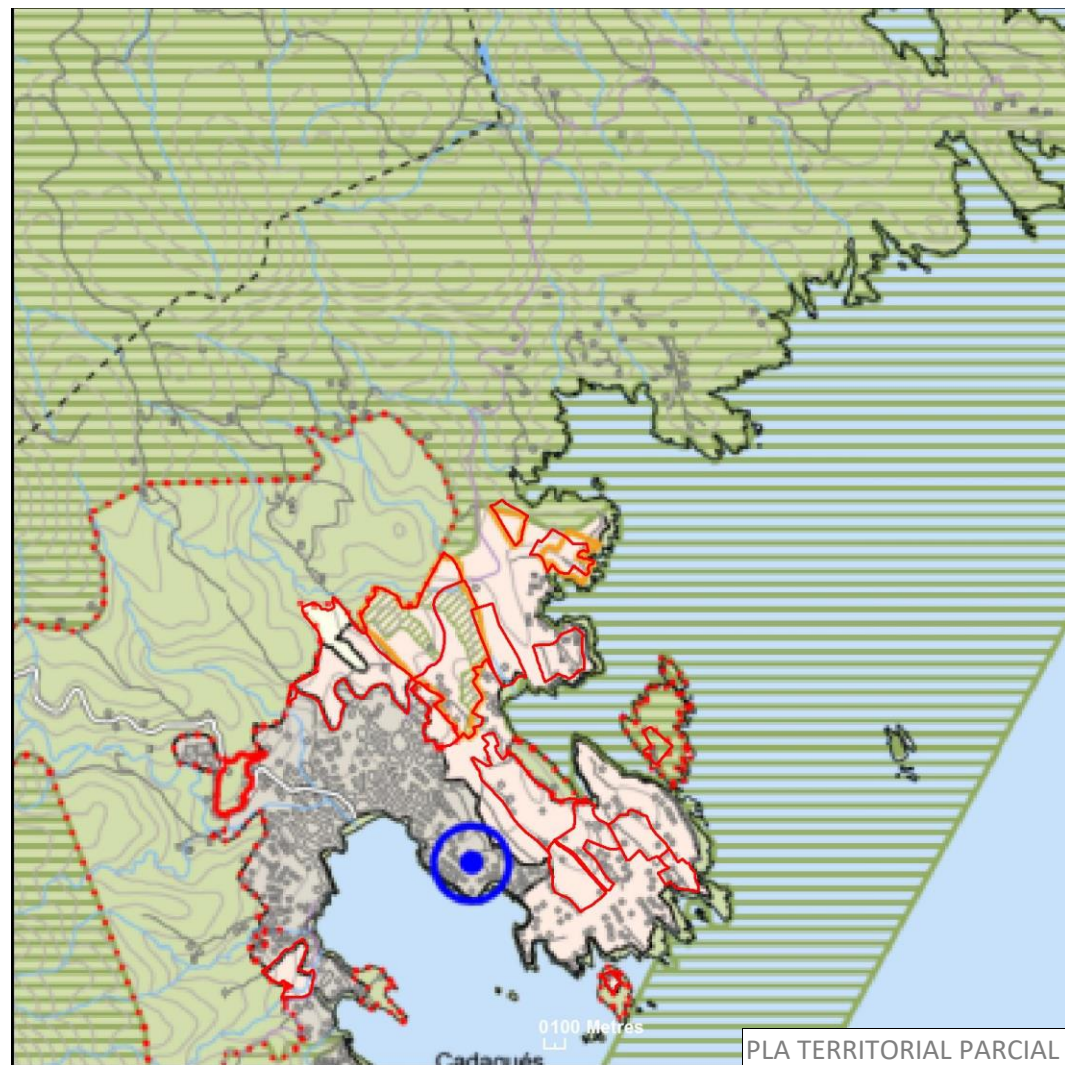
>Proposta

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.

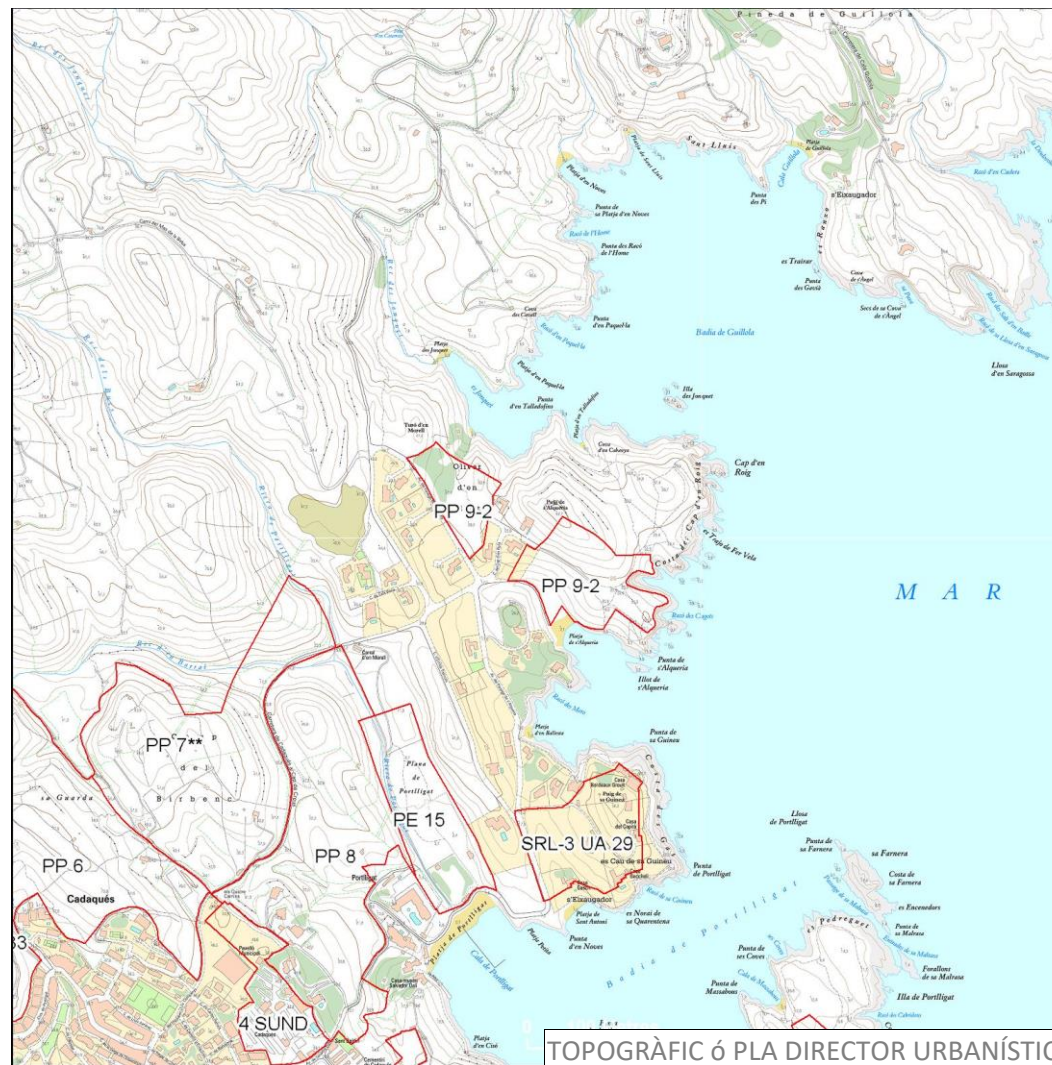
Es proposa la directriu per al planejament general municipal d'establir la qualificació de Zona rústica, clau 8, regulada a la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Cadaqués.



FOTOGRAFIA ÀERIA GENERAL



PLA TERRITORIAL PARCIAL



TOPOGRÀFIC ó PLA DIRECTOR URBANÍSTIC

Dades generals	
Comarca:	Alt Empordà
Municipi:	Cadaqués
Nucli / Àrea especialitzada	Olivar d'en Baró
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	25/3/1987
Codi municipal	PP 9 Port-lligat Subsector 2
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable
Id. sector	17032-9PPU-2
Superfície (ha)	5,39
Activitat econòmica (ha)	
Residencial (ha)	
Índex d'edificabilitat bruta	0.08
Densitat	2
Nombre d'habitatges	11
Sostre activitat econòmica:	4.309
Sostre residencial:	



Pla parcial:	Data: (DOGC)
Pla territorial parcial de les Comarques Gironines	Data: 15/10/2010

Estratègies de desenvolupament, nuclis històrics i les seves extensions
Estratègies de les àrees especialitzades

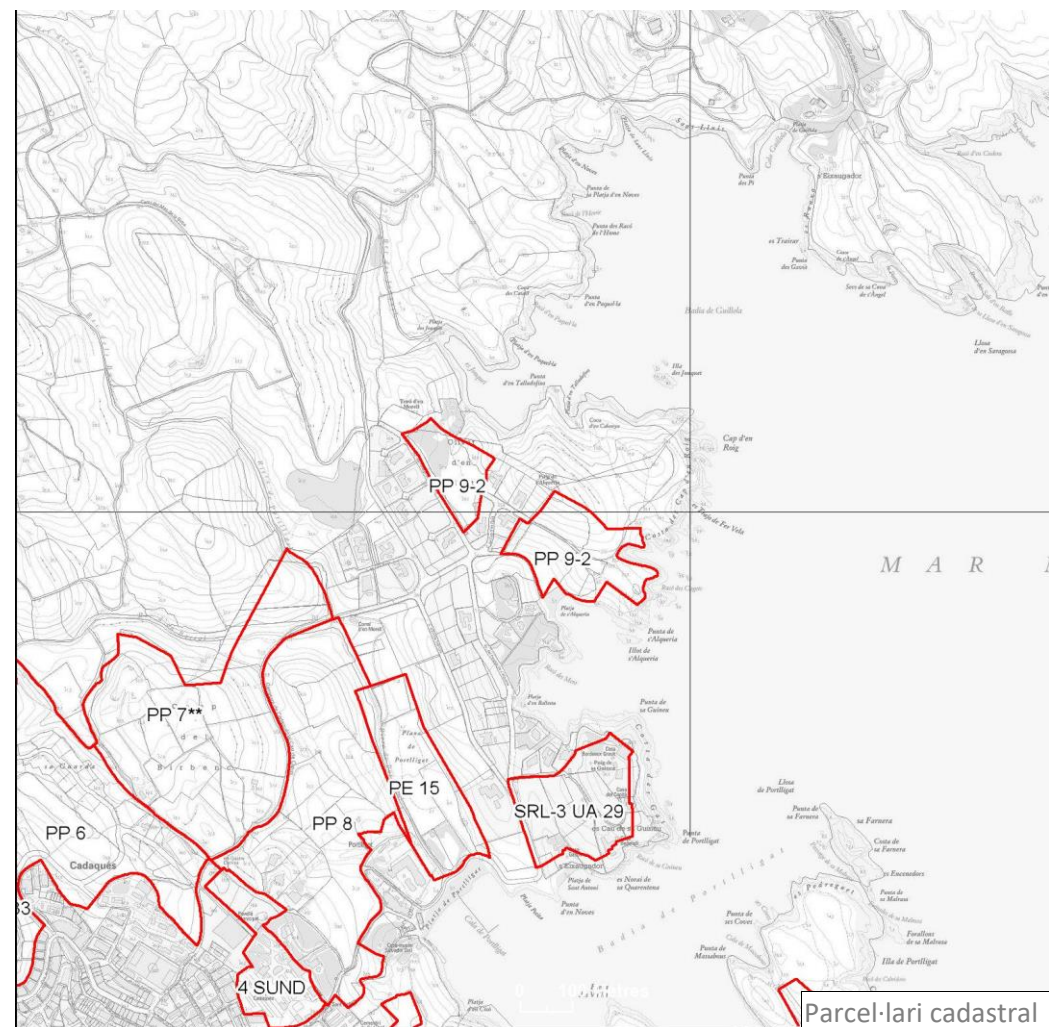
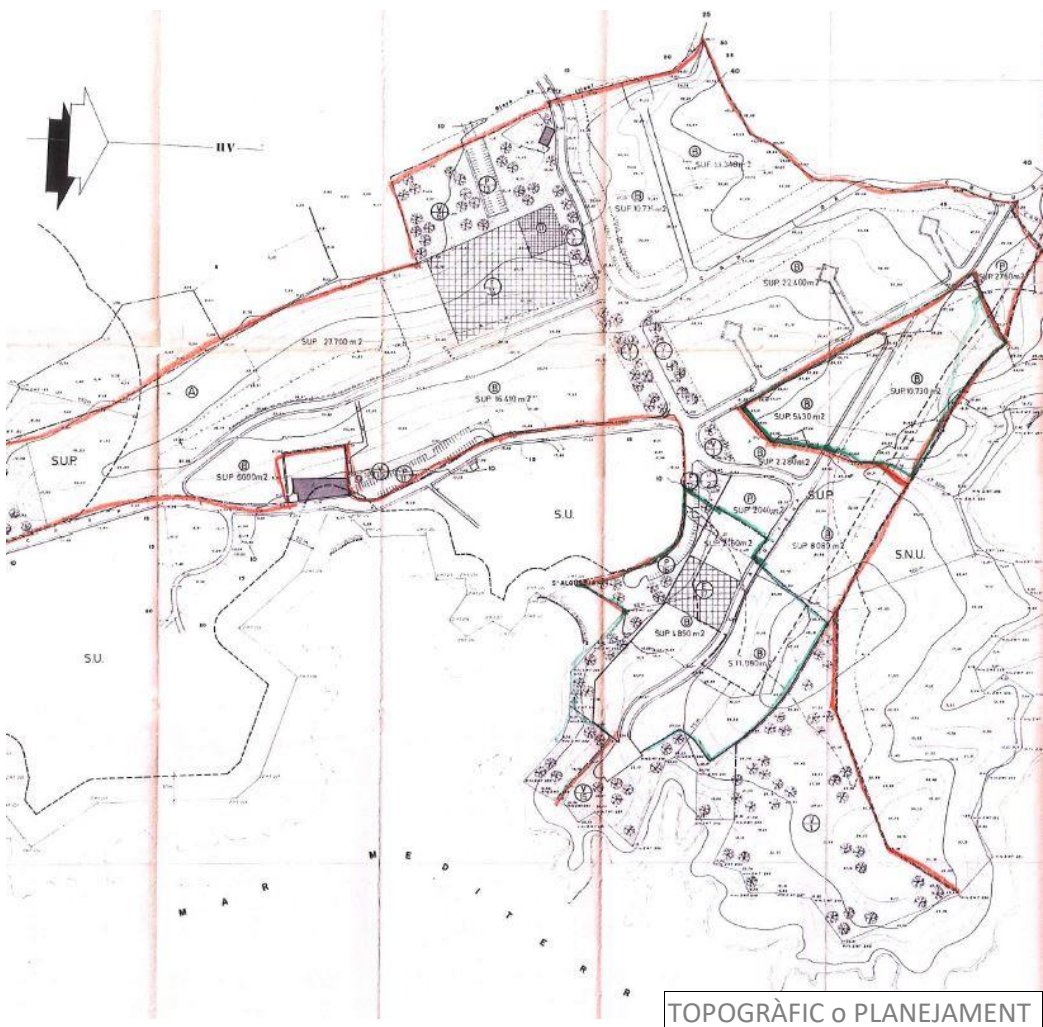
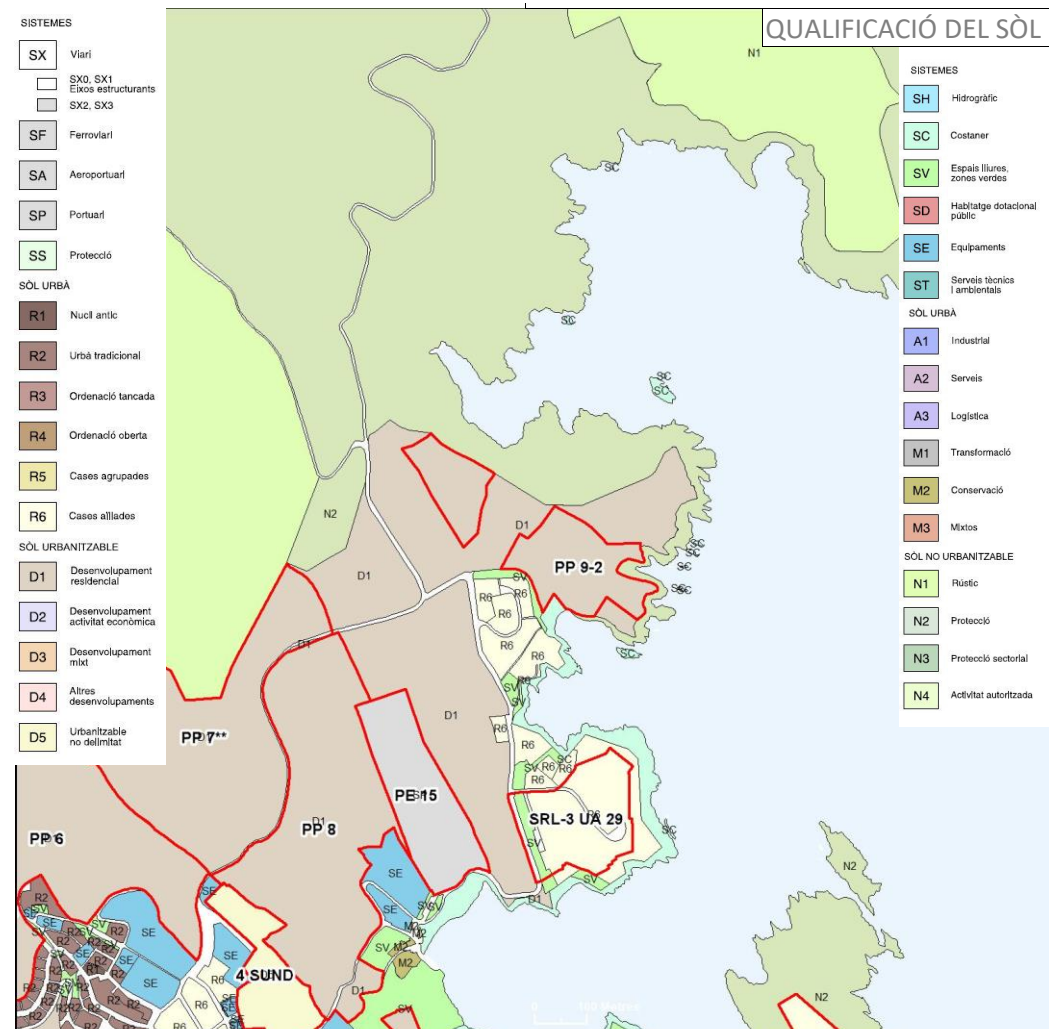
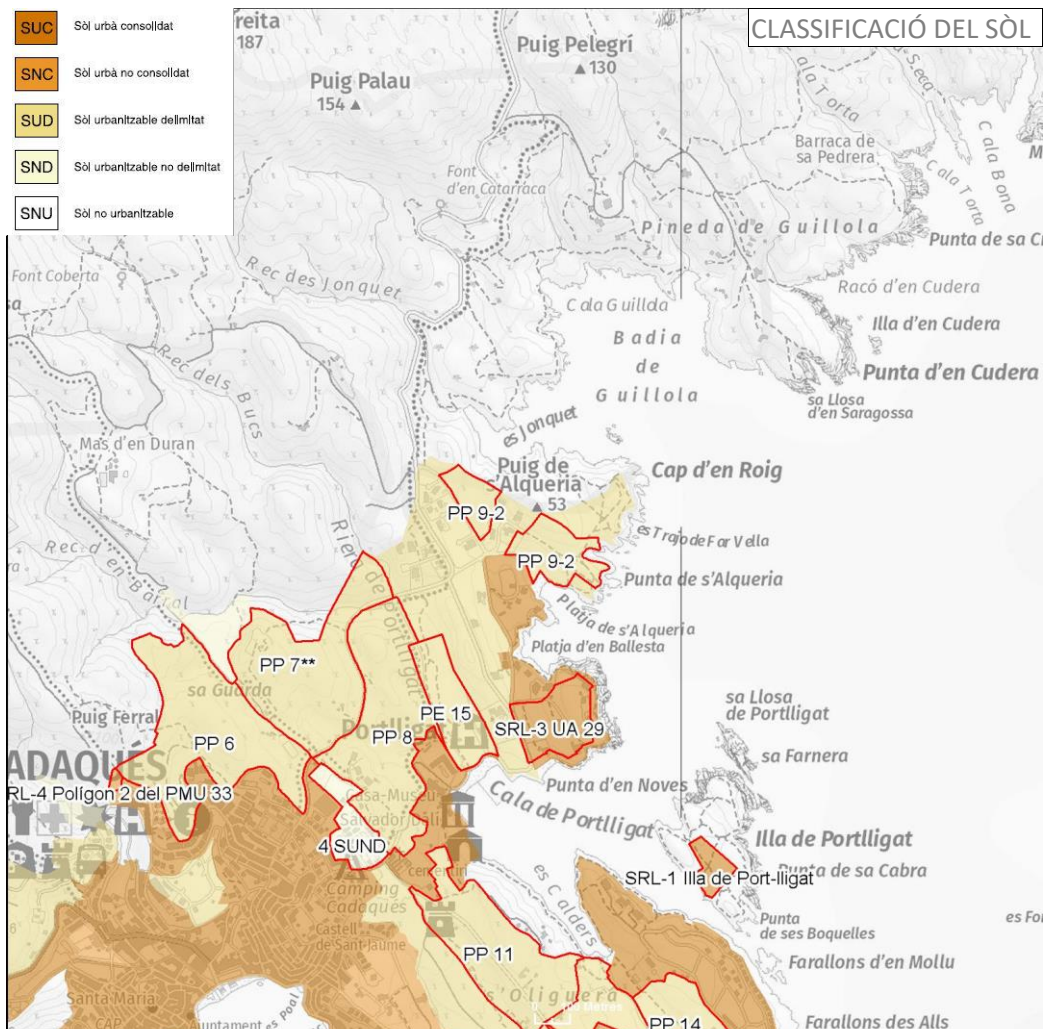
Directrius dels plans directors	
Nom	Data
Determinacions:	
Observacions	

Model urbanístic	
- Compacitat (htg/ha):	<20 <input checked="" type="checkbox"/> 20 a 50 <input type="checkbox"/> > 50 <input type="checkbox"/>
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	58

Dades d'afectacions sectorials	
<i>- Criteris ambientals</i>	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	11,0
<i>- Riscos naturals</i>	
Percentatge dins de zona inundable (PR100 anys)	0,0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0,0
<i>- Riscos tecnològics</i>	
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	
Risc químic	0
<i>Límits de costes</i>	
Afectats per la servitud de costes	73
Sector lliure d'afectacions (percentatge)	16

FITXA INFORMATIVA

17032-05 PP 9 Port-lligat Subsector 2



17032-05 Sector PP 9 Portlligat Subsector 2

El sector PP9 Portlligat subsector 2 se situa al nord del nucli urbà de Cadaqués i de la badia de Portlligat, en la zona anomenada Olivar d'en Ballesta, i al vessant sud del Puig de s'Alqueria i del turó d'en Morell

Està constituït per dos àmbits discontinus separats per la part de l'àmbit del subsector 1 del mateix sector que conforma una zona de xalets amb els carrers en forma de T. El primer, es localitza més cap a l'oest i limita amb l'avinguda del Paratge de s'Alqueria, mentre que el segon limita amb el camí de s'Alqueria Gran i el rec de s'Alqueria, que acaba a la platja del mateix nom, i amb el sòl urbà.

Els terrenys, actualment, són olivars i zones ermes, i no hi ha cap edificació. Només un petit percentatge de la superfície presenta un pendent superior al 20%.

El planejament urbanístic vigent estableix per al sector 9 Portlligat dos subsectors: el subsector 1, amb el Pla parcial aprovat en 1991, i el subsector 2, que és objecte del present PDU. D'acord amb el planejament urbanístic vigent i tal com ho indica al PP 9 del subsector 1, el sector té una superfície de 5,4 ha i una edificabilitat bruta de 0.08 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 4.309 m². La densitat és de 2 htg/ha, amb un nombre màxim de 11 habitatges.

El sistema de gestió no està determinat en el planejament vigent.

Estat de desenvolupament

No es té constància que s'hagi tramitat cap document urbanístic referent al sector.

Tot i que el planejament general urbanístic municipal vigent no inclou ni un pla d'etapes ni un programa d'actuació que fixin terminis per al desenvolupament del sector ni per a la pròpia revisió, atès que han passat 32 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament.

Críteris territorials i urbanístics

El PTPCG reconeix el sector com a una àrea especialitzada d'ús residencial.

El PTPCG té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 3.24 Condicions específiques per als plans i projectes de desenvolupament urbanístic, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix, literalment, el següent:

- *Ajustar, en la mesura del possible, l'oferta de sòl residencial i industrial a les necessitats estimades al Pla, valorant si escau la possibilitat d'actuar sobre el sòl urbà no consolidat i el sòl urbanitzable sense planejament aprovat definitivament. Cal considerar les conseqüències ambientals de sobredimensionament de l'habitatge i del sòl industrial i els possibles desencaixos amb la planificació sectorial de les infraestructures ambientals.*
- *Afavorir la qualitat paisatgística dels desenvolupaments urbanístics, contenir la proliferació de construccions en el sòl no urbanitzable i vetllar per la seva integració en el paisatge territorial.*
- *Assegurar la funcionalitat dels connectors i la permeabilitat de la matriu.*

El PTPCG proposa evitar que el creixement desproporcionat d'alguns assentaments provoqui fenòmens de desestructuració urbana o de segregació social, impedir el malbaratament de sòl induït per l'aplicació d'unes densitats inadequadament baixes o de models de ciutat difusa i racionalitzar la implantació de noves àrees residencials potencialment destinades a habitatge secundari (Capítol 4. Definició del objectius específics).

El PTPCG pretén fomentar les activitats econòmiques alternatives al turisme o de les activitats econòmiques relacionades amb el turisme que no se centrin en la producció immobiliària. Aquest és un objectiu que adquireix un major protagonisme en aquesta comarca (Capítol 4. Definició del objectius específics).

El PTPCG propugna el foment de la cooperació urbanística supramunicipal (Capítol 4. Definició del objectius específics).

El PTPCG determina la preservació de les parts del territori on és desitjable el manteniment de l'activitat agrària enfront dels processos que els poguessin afectar de manera negativa (Capítol 4. Definició del objectius específics).

El PTPCG proposa protegir els espais naturals i definir les xarxes de connectors ecològics en el conjunt del territori, i fomentar la redacció de projectes de paisatge en determinats àmbits periurbans (Capítol 4. Definició del objectius específics).

A l'article 2.3 Tipus de sòl, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

Pel que respecta al sistema territorial d'assentaments, el PTPCG té com a principi rector evitar-ne els efectes negatius del desenvolupament sobre els sistemes naturals, la funcionalitat ecològica i el paisatge (Normes d'ordenació territorial, article 3.2).

A l'article 3.12 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTPCG determina, textualment, el següent:

1. *Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són per tant propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.*
2. *... La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.*
3. *...*
4. *En algunes àrees especialitzades el Pla expressa la conveniència de reorientar el seu desenvolupament per tal que sigui més coherent amb els objectius d'ordenació territorial, mitjançant l'assenyalament d'alguna de les estratègies següents:*

Extensió: S'assenyala en aquelles àrees en què, per la seva localització condicions de l'entorn, un augment de la seva dimensió es considera una alternativa preferible a la de noves implantacions menors separades, per l'efecte polaritzador i pels avantatges en la racionalització de la mobilitat i en la dotació de serveis que es poden derivar d'aquesta opció.

Reducció o extinció: S'assenyala en aquelles àrees previstes pel planejament urbanístic, i inclús existents, que comporten una extrema contradicció amb els criteris de planejament territorial, en les quals ja sigui pel seu escàs grau de consolidació o per la gran afectació dels valors territorials que comporten, es considera socialment rendible abordar al seva reducció o extinció. Quan hi hagi motius urbanístics que ho justifiquin, la definició, mitjançant l'instrument urbanístic adient, de l'àmbit on es faci efectiva la reducció, pot motivar la reconfiguració del conjunt de l'àrea especialitzada amb ocupació d'alguna nova peça de sòl, sempre que el balanç de la reducció sigui àmpliament favorable i com a mínim assoleixi la proporció 3:1 pel que fa a l'espai parcel·lat que se suprimeix o es crea.

Dotació/equipament: S'assenyala en aquelles àrees amb expressa necessitat d'equipament la satisfacció de la qual pot ser motiu d'ocupació addicional de sòl confrontant amb aquest destí. Les actuacions d'equipament són possibles també encara que no s'hagin assenyalat, d'acord amb el que estableix l'article 3.14.

Específiques: S'assenyalen en aquelles àrees on concorren característiques i circumstàncies específiques. El contingut i abast de l'estratègia en cada cas es defineix en aquestes normes.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la Llei d'urbanisme, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

- a) *No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o*

inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

- b) No obstant el que estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Criteris ambientals

D'acord amb la documentació ambiental del Pla, aquest sector té una afectació ambiental amb risc molt alt pel que fa al conjunt dels criteris considerats.

Criteris sectorials

D'acord amb els informes de la Direcció General de la Costa i del Mar (17.02.2020) i de la Direcció General de polítiques de muntanya i litoral (25.02.2020), amb la informació disponible de les línies de DPTM i servitud de protecció del DPMT, amb les limitacions establertes per la llei de costes respecte als usos i al domini vigents, el sector està àmpliament afectat per la zona de servitud de protecció del DPMT.

Amb la informació disponible, no es detecten altres afectacions sectorials a l'escala de treball del present PDU.

Criteris paisatgístics

El CPCG inclou el municipi totalment dins la unitat de paisatge Cap de Creus

El PTPCG fixa per als plans i projectes l'aplicació directa i obligatòria de les Directrius del paisatge, que poden ser desenvolupades de manera més precisa mitjançant instruments urbanístics (Directrius del paisatge, article 1.5).

El PTPCG disposa que, en cas de contradicció, les determinacions relatives a elements del paisatge que transcendeixin l'àmbit municipal establertes per plans directors o especials urbanístics que compreguin, al menys, una unitat de paisatge, prevalen sobre les determinacions d'ordenació del paisatge dels instruments de planejament general urbanístic municipal (Directrius del paisatge, article 1.6).

A l'article 2.2 Aigua, de les Directrius del paisatge, el PTPCG determina, textualment, el següent:

- ...
4. *L'ordenació de sectors de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat que siguin confrontants amb rius, rieres, canals, llacs, estanys o la vora del mar ha de considerar la presència d'aquests elements d'aigua com a factor determinant de l'ordenació en el sentit de justificar espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera. En aquest espai de transició es localitzaran de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Així mateix, l'ordenació tractarà amb especial cura la composició urbana dels fronts edificats que donin a espais d'aigua per la seva especial visibilitat.*
 5. *Els fronts urbans marítims i fluvials tindran en el planejament urbanístic un tractament acurat encaminat a destacar-ne el caràcter i a potenciar-ne el valor paisatgístic. Els plans urbanístics establiran mesures per 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.*

El PTPCG, a l'article 2.4 Fites visuals i fons escènics, de les Directrius del paisatge, estableix, literalment, el següent:

- ...
5. *Els plans especials urbanístics amb objectiu d'ordenació del paisatge poden delimitar àrees amb establiment de paràmetres limitatius de l'edificació amb els objectius de preservació que aquesta directriu estableix, com també àrees on és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgístic per a determinades construccions.*

A l'article 3.3 Directrius OQP1, de les Directrius del paisatge, el PTPCG disposa, textualment, el següent:

1. *Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.*
- ...

3. *Evitar 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) o continus de la façana litoral (article 3.20). Els principals fenòmens*

de conurbació es produeixen en els següents espais: ..., Blanes-Lloret de Mar, Sant Feliu de Guíxols-Palamós, Platja d'Aro-Santa Cristina d'Aro, Palamós-Palafrugell, ..., Torroella de Montgrí-l'Estartit, ...

A l'article 3.20 Directrius OQP18, de les Directrius del paisatge, el PTPCG fixa, textualment, el següent:

- ...
2. *Els POUM han d'evitar la consolidació de nous continus edificats i esponjar els ja existents. Els principals continus urbans de la façana litoral són: Lloret de Mar-Blanes, Canyelles, urbanitzacions al nord de Tossa de Mar, S'Agaró-Sant Feliu de Guíxols. Platja d'Aro-S'Agaró, Sant Antoni de Calonge sud, Sant Antoni de Calonge-Palamós, La Fosca- Palamós, Callella sud, Llafranc, Tamariu, Cap de Begur, Sa Punta, L'Escala est, Roses est, Cadaqués-S'Oliguera-Portlligat, Port de la Selva nord, Llançà sud, Llançà nord i Colera nord.*

Conclusions

Segons les projeccions de població per a 2038 formulades per l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), la comarca de l'Alt Empordà, on s'incardina el sistema urbà de Mar Amunt, segons l'escenari mitjà, guanyaria el 9,48% respecte de la població de 2018. En concret, Cadaqués passaria de 2.752 a 2.985 habitants, xifra que representa un 8,46%.

Durant el període 2001-2018, el municipi ha registrat un increment de població de 265 habitants (l'11%), i, al mateix temps, un augment més important del nombre d'habitatges de 548 unitats (el 21%) i, per tant, s'ha d'inferir que els nous habitatges que es construeixen són, bàsicament, per a segona residència, a l'igual que en el conjunt del sistema urbà.

A La dificultat d'accés al municipi amb una única carretera acabada en cul de sac i l'enorme quantitat de visitants de dia que se sumen als turistes allotjats fan que aquest nucli sigui especialment sensible pel que fa al risc d'incendi i evacuació.

quests models de baixa densitat tenen conseqüències econòmiques (increment de costos de provisió de determinats serveis públics locals, increment de la congestió de les carreteres), ambientals (pèrdua d'espais naturals i biodiversitat local, increment de l'índex de contaminació) i socials (reducció de les interaccions socials, segregació social) contràries als principis del desenvolupament urbanístic sostenible. En concret, impliquen un consum de sòl desmesurat i una xarxa de sistemes (vialitat, enllumenat, clavegueram, etc.) i de serveis (neteja, recollida d'escombraries, seguretat) que, difícilment, justifiquen la sostenibilitat municipal posterior.

La sostenibilitat implica la utilització racional del sòl i el model de baixa densitat no s'ajusta a aquest principi. La legislació estableix que s'ha d'evitar la dispersió, és a dir, que s'han de promoure models compactes i complexos que afavoreixin consums de sòl reduïts i que puguin garantir una major diversitat de tipologies d'habitatges i d'usos.

En resum, atesos la posició del sector dins la franja dels primers 500 m des de la línia de costa amb el consegüent impacte paisatgístic i el model urbà previst de teixit de molt baixa densitat, com també les determinacions del PTPCG en relació amb aquestes àrees especialitzades residencials, es considera que el sector no és idoni per desenvolupar-se segons els principis de l'urbanisme sostenible. Per tant, cal una actuació d'extinció.

Pel que fa a la situació del sector es constata que se situa confrontant al sistema d'espais oberts amb la categoria de protecció especial del planejament territorial, i limita amb el Parc Natural de Cap de Creus, així mateix se situa dins la franja dels 500m de la línia de costa i per tant es considera adequat incloure'l dins la categoria esmentada territorial i a la categoria de sòl no urbanitzable costaner (UTR-C1) del PDUSC.

>Proposta

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.

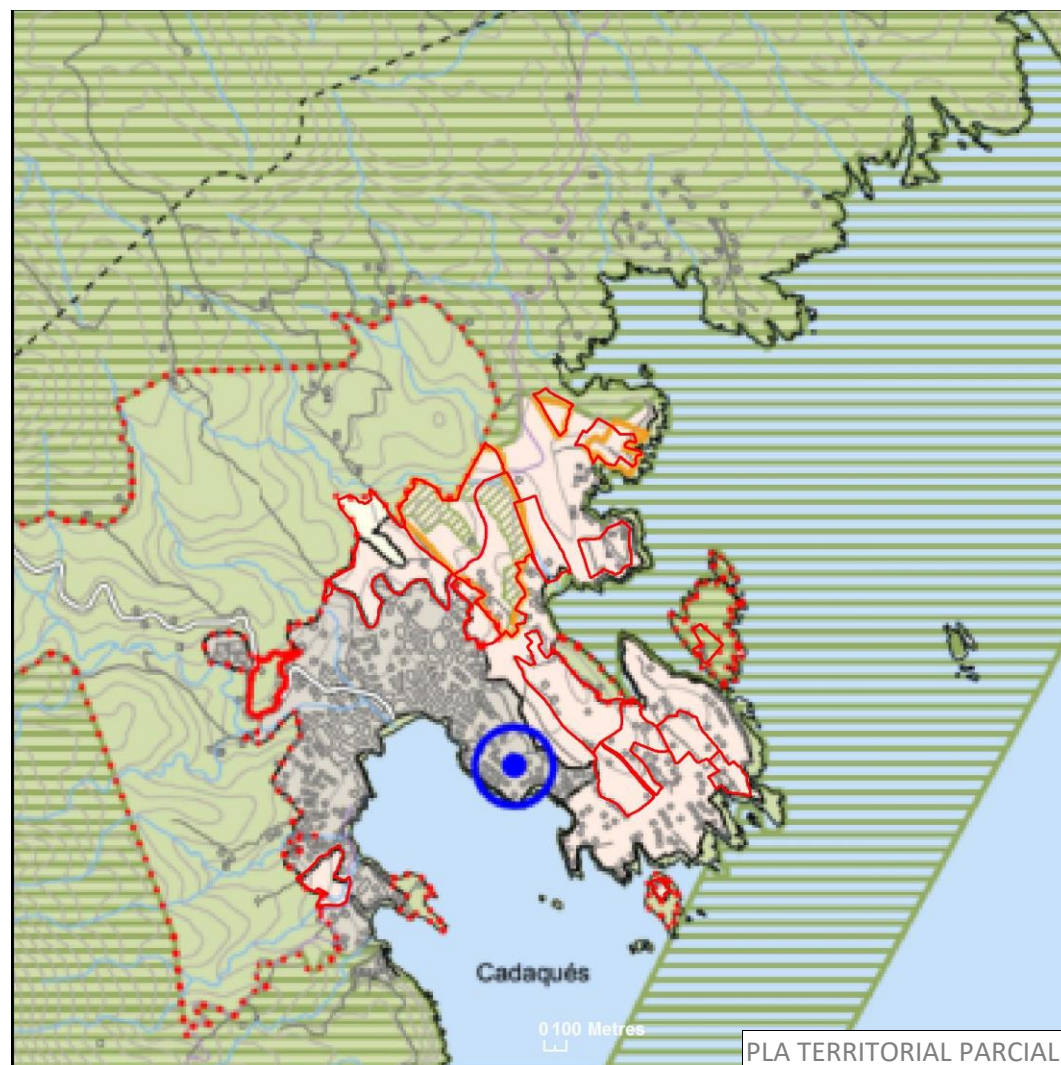
Es proposa la directriu per al planejament general municipal de qualificació de zona de reserva integral, clau 11, regulada a la normativa urbanística del Pla general vigent.



FOTOGRAFIA ÀERIA GENERAL



AFFECTACIONS SECTORIALS



PLA TERRITORIAL PARCIAL



TOPOGRÀFIC ó PLA DIRECTOR URBANÍSTIC

Dades generals	
Comarca:	Alt Empordà
Municipi:	Cadaqués
Nucli / Àrea especialitzada	Cap d'en Roig-Punta d'en Perefet
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	25/3/1987
Codi municipal	PE 15 Embarcador de Port Lligat
Tipus de desenvolupament	Altres desenvolupaments
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable
Id. sector	17032-29PPU
Superfície (ha)	4,32
Activitat econòmica (ha)	
Residencial (ha)	
Índex d'edificabilitat bruta	
Densitat	
Nombre d'habitatges	
Sostre activitat econòmica:	
Sostre residencial:	



Pla parcial:	Data: (DOGC)
Pla territorial parcial de les Comarques Gironines	Data: 15/10/2010

Estratègies de desenvolupament, nuclis històrics i les seves extensions
Estratègies de les àrees especialitzades

Directrius dels plans directors	
Nom	Data
Determinacions:	
Observacions	

Model urbanístic	
- Compacitat (htg/ha):	<20 <input checked="" type="checkbox"/> 20 a 50 <input type="checkbox"/> > 50 <input type="checkbox"/>
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	16

Dades d'afectacions sectorials	
<i>- Criteris ambientals</i>	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	3,0
<i>- Riscos naturals</i>	
Percentatge dins de zona inundable (PR100 anys)	0,0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0,0

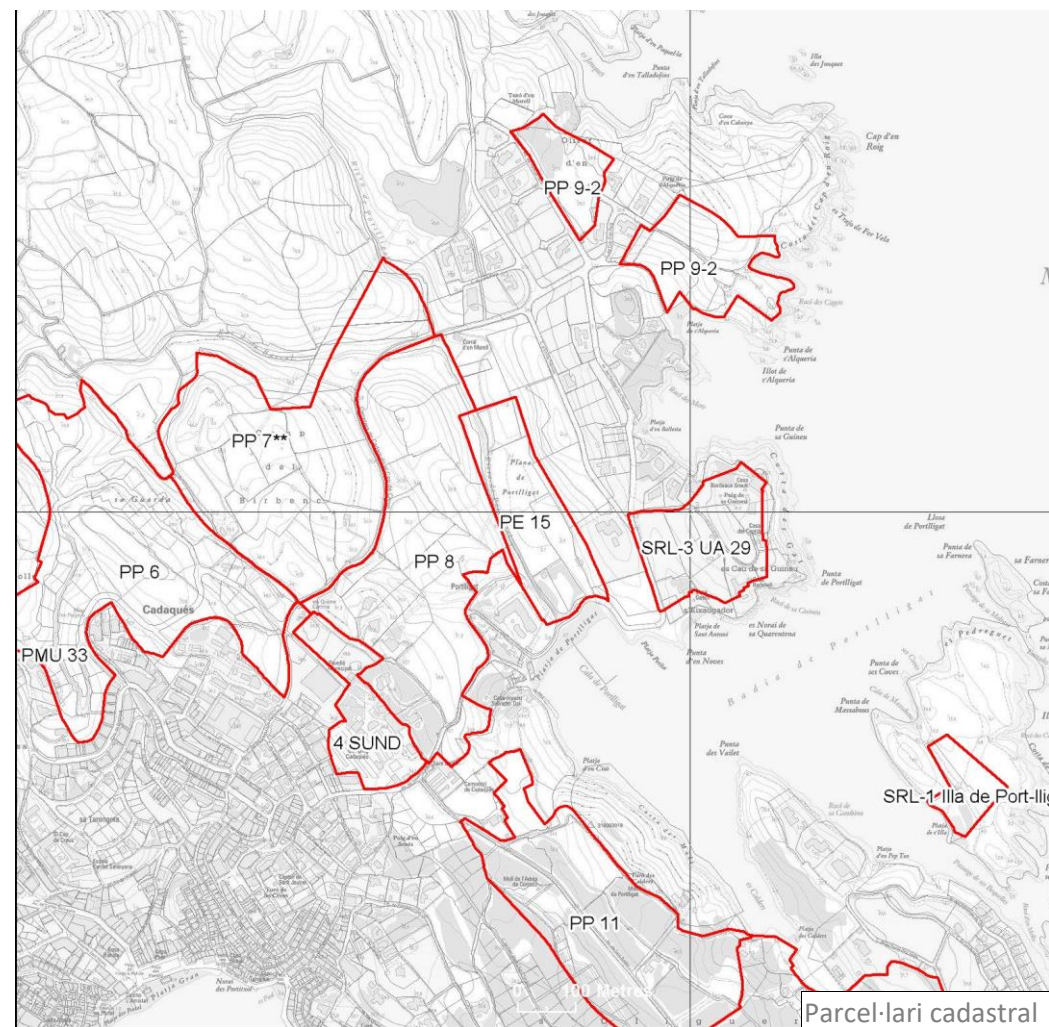
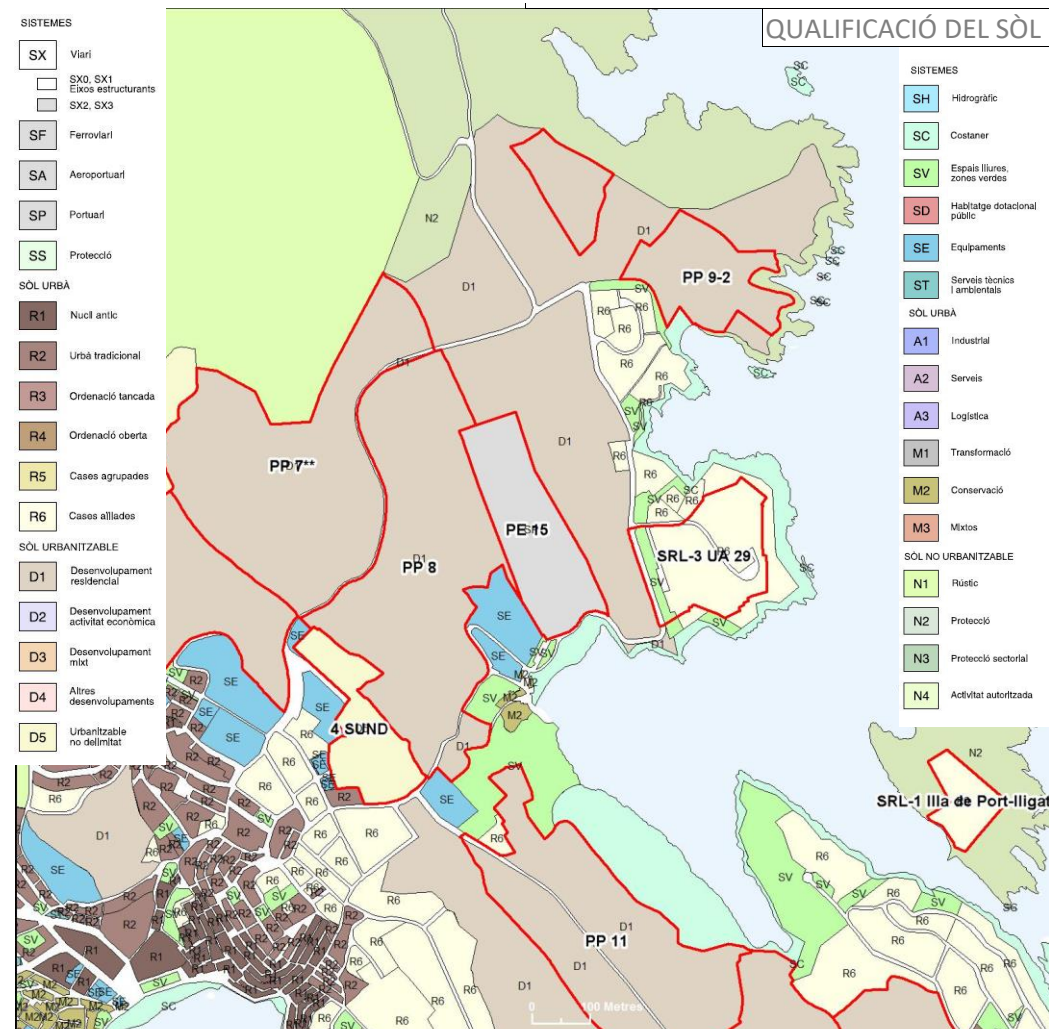
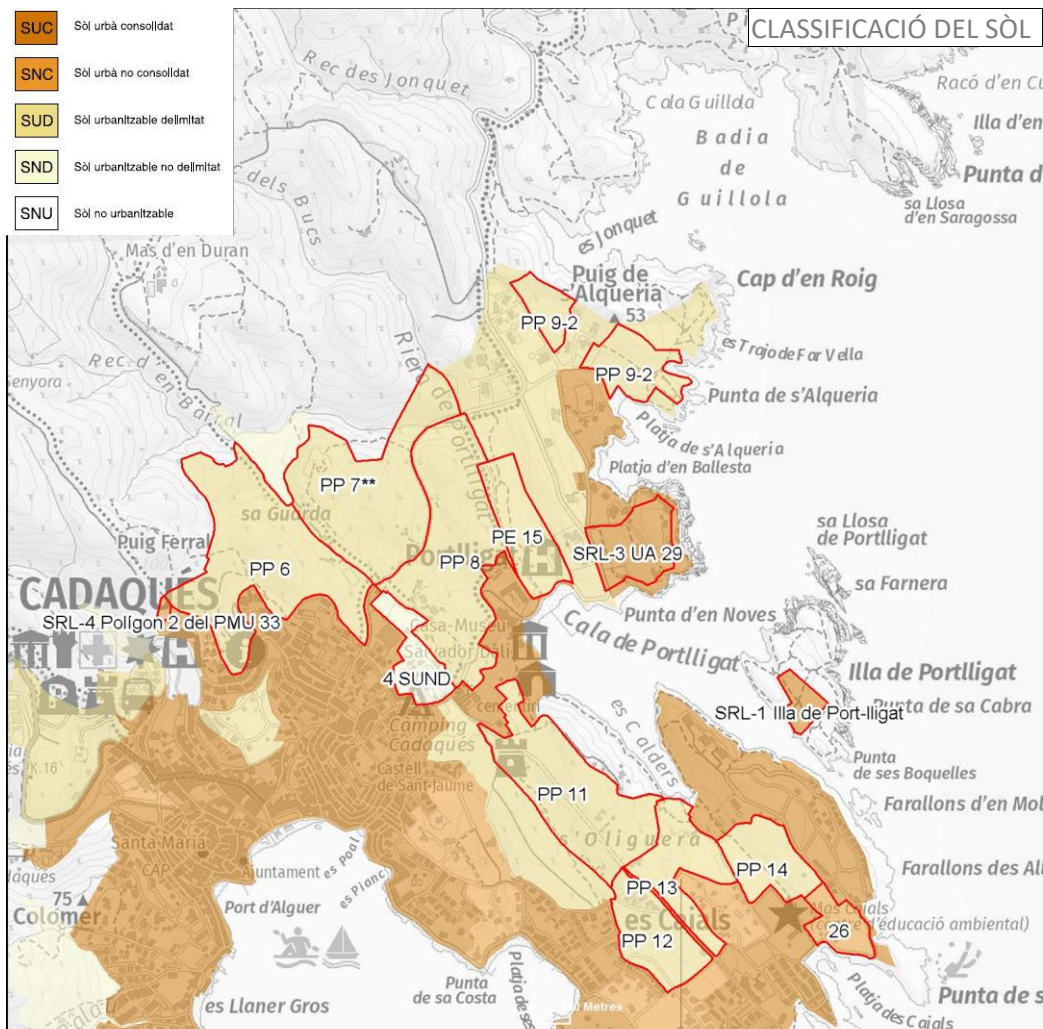
<i>- Riscos tecnològics</i>	
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	
Risc químic	0

<i>Límits de costes</i>	
Afectats per la servitud de costes	38

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	53
---	----

FITXA INFORMATIVA

17032-06 PE 15 Embarcador de Port Lligat



17032-06 Sector PE 15 Embarcador de Portlligat

El sector PE 15 Embarcador de Port Lligat se situa al nord del nucli de Cadaqués en la cala de Portlligat, entre els sectors PP7/2 Quatre Camins Sud i el PP 9/1 Portlligat.

Els terrenys, actualment, són erms, tot i que hi ha un habitatge unifamiliar i un aparcament per als visitants de Portlligat. La riera de Portlligat i el rec d'en Barral confronten amb el sector per la banda oest. El 16% de la superfície del sector presenta un pendent superior al 20%.

Segons el planejament urbanístic vigent, l'objectiu del sector és incorporar l'àmbit al règim del sòl urbanitzable, i poder ordenar per mitjà d'un Pla especial urbanístic un embarcador i l'àrea d'influència d'aquest. No es proposa edificabilitat ni altres paràmetres en l'àmbit.

Estat de desenvolupament

D'acord amb el certificat urbanístic emès per l'Ajuntament el 21 de març de 2019, no s'ha dut a terme la tramitació del sector SUP Pla especial 15 Embarcador.

Tot i que el planejament general urbanístic municipal vigent no inclou ni un pla d'etapes ni un programa d'actuació que fixin terminis per al desenvolupament del sector ni per a la pròpia revisió, Atès que han passat 32 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament.

Criteris territorials i urbanístics

El PTPCG reconeix el sector com a una àrea especialitzada d'ús residencial tot i que no hi ha previsiones d'aquest ús en el planejament.

El PTPCG té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

El PTPCG proposa protegir els espais naturals i definir les xarxes de connectors ecològics en el conjunt del territori, i fomentar la redacció de projectes de paisatge en determinats àmbits periurbans (Capítol 4. Definició del objectius específics).

A l'article 2.3 Tipus de sòl, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

Pel que respecta al sistema territorial d'assentaments, el PTPCG té com a principi rector evitar-ne els efectes negatius del desenvolupament sobre els sistemes naturals, la funcionalitat ecològica i el paisatge (Normes d'ordenació territorial, article 3.2).

Criteris ambientals

D'acord amb la documentació ambiental del Pla, aquest sector té una afectació ambiental alta pel que fa al conjunt dels criteris considerats.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe de l'ACA de 30 de maig de 2019, emès en la fase d'Avanç del present document, el sector podria tenir una afectació en relació amb la inundabilitat respecte d'algun curs d'aigua no estudiat.

L'informe emès per l'ACA el 29 de juny de 2020, sobre l'aprovació inicial del present document, no aporta cap informació nova respecte al sector.

D'acord amb els informes de la Direcció General de la Costa i del Mar (17.02.2020) i de la Direcció General de polítiques de muntanya i litoral (25.02.2020), amb la informació disponible de les línies de DPTM i servitud de protecció del DPMT, amb les limitacions establertes per la llei de costes respecte als usos i al domini vigents, el sector està parcialment afectat per la zona de servitud de protecció del DPMT.

D'acord amb l'informe de l'ICGC de 21 de gener de 2020, que remet a l'estudi de 26 de setembre de 2019 emès en la fase d'Avanç del present document, el sector té risc geològic amb una perillositat potencial baixa.

Amb la informació disponible, no es detecten altres afectacions sectorials a l'escala de treball del present PDU.

Criteris paisatgístics

El CPCG inclou el municipi totalment dins la unitat de paisatge Cap de Creus.

El PTPCG fixa per als plans i projectes l'aplicació directa i obligatòria de les Directrius del paisatge, que poden ser desenvolupades de manera més precisa mitjançant instruments urbanístics (Directrius del paisatge, article 1.5).

El PTPCG disposa que, en cas de contradicció, les determinacions relatives a elements del paisatge que transcendeixin l'àmbit municipal establertes per plans directors o especials urbanístics que compreguin, al menys, una unitat de paisatge, prevalen sobre les determinacions d'ordenació del paisatge dels instruments de planejament general urbanístic municipal (Directrius del paisatge, article 1.6).

A l'article 2.2 Aigua, de les Directrius del paisatge, el PTPCG determina, textualment, el següent:

- ...
5. *L'ordenació de sectors de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat que siguin confrontants amb rius, rieres, canals, llacs, estanys o la vora del mar ha de considerar la presència d'aquests elements d'aigua com a factor determinant de l'ordenació en el sentit de justificar espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera. En aquest espai de transició es localitzaran de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Així mateix, l'ordenació tractarà amb especial cura la composició urbana dels fronts edificats que donin a espais d'aigua per la seva especial visibilitat.*

A l'article 3.3 Directrius OQP1, de les Directrius del paisatge, el PTPCG disposa, textualment, el següent:

1. *Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.*

- ...
3. *Evitar 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) o continu de la façana litoral (article 3.20). Els principals fenòmens de conurbació es produeixen en els següents espais: ..., Blanes-Lloret de Mar, Sant Feliu de Guíxols-Palamós, Platja d'Aro-Santa Cristina d'Aro, Palamós-Palafrugell, ..., Torroella de Montgrí-l'Estartit, ...*

A l'article 3.20 Directrius OQP18, de les Directrius del paisatge, el PTPCG fixa, textualment, el següent:

- ...
3. *Els POUM han d'evitar la consolidació de nous continus edificats i esponjar els ja existents. Els principals continus urbans de la façana litoral són: Lloret de Mar-Blanes, Canyelles, urbanitzacions al nord de Tossa de Mar, S'Agaró-Sant Feliu de Guíxols. Platja d'Aro-S'Agaró, Sant Antoni de Calonge sud, Sant Antoni de Calonge-Palamós, La Fosca- Palamós, Callella sud, Llafranc, Tamariu, Cap de Begur, Sa Punta, L'Escala est, Roses est, Cadaqués-S'Oliguera-Portlligat, Port de la Selva nord, Llançà sud, Llançà nord i Colera nord.*

Conclusions

La proposta de desenvolupar un embarcador en un racó de la costa catalana amb un valor paisatgístic i icònic tan elevat comportaria una elevada pèrdua patrimonial i cultural d'aquest indret emblemàtic.

En aquest sentit l'informe de la Direcció General de Patrimoni Cultural, del Departament de Cultura, del 8 de juny de 2020, a l'entorn de protecció de la Casa de Salvador Dalí a Portlligat, a l'àmbit situat entre els sectors PE15 Embarcador de Portlligat i UA29 Puig de sa Guineu, parcialment dins aquest entorn de protecció del monument (sector situat entre la plana de Portlligat i el puig, al llarg de l'avinguda del paratge de S'Alqueria i el carrer d'Emilia Trèmols), recomana 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.

Les afectacions ambientals i el risc d'inundabilitat, així com l'impacte sobre l'entorn de protecció del patrimoni, tal com posen de manifest els informes sectorials també indiquen la poca idoneïtat de la proposta.

El fet que durant els anys transcorreguts des de l'aprovació del planejament general no s'hagi tramitat cap document per al seu desenvolupament també posa de manifest la dificultat i innecessarietat social de la proposta.

En resum, atesos la posició i funció territorial, els anys transcorreguts des de la classificació i les condicions morfològiques i ambientals, es considera que el més idoni és el no desenvolupament del sector. Per tant, cal una actuació d'extinció.

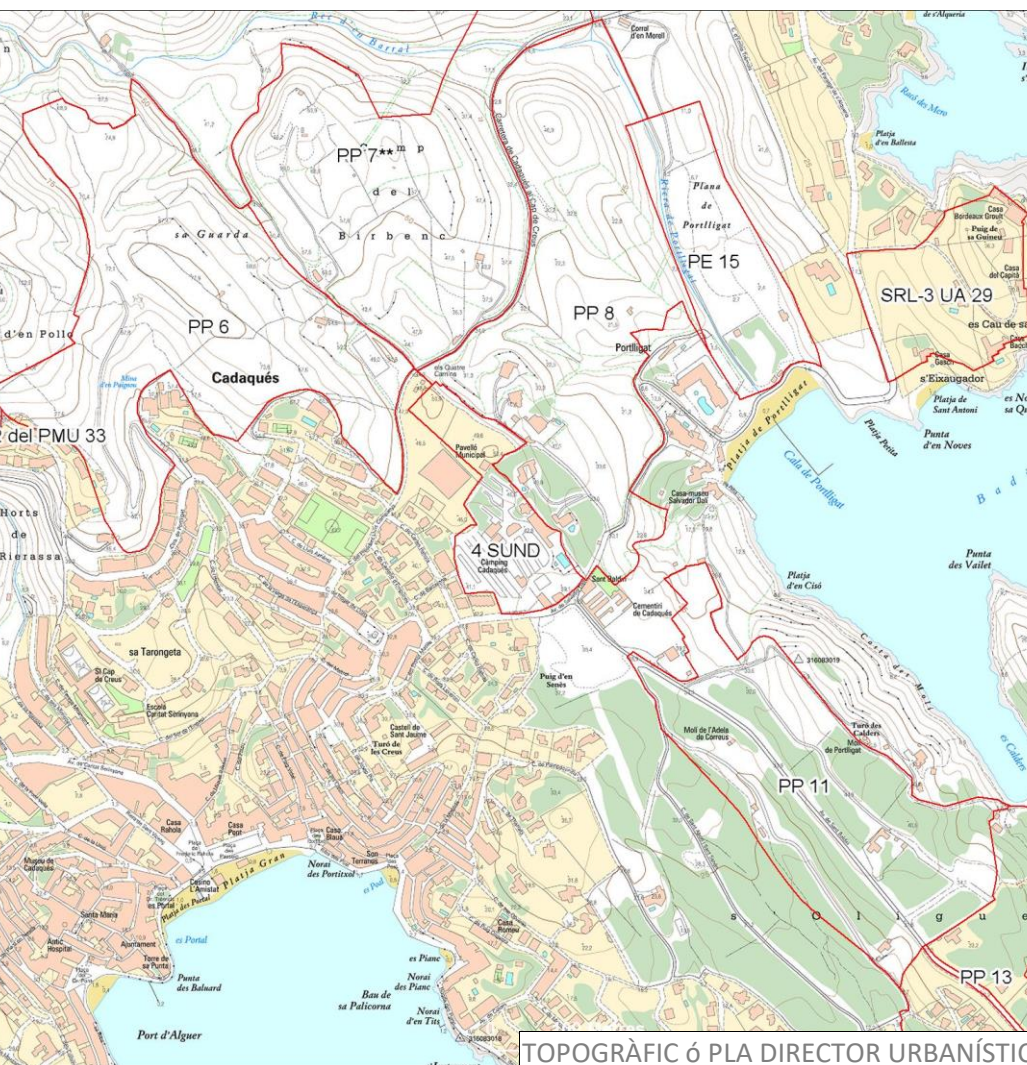
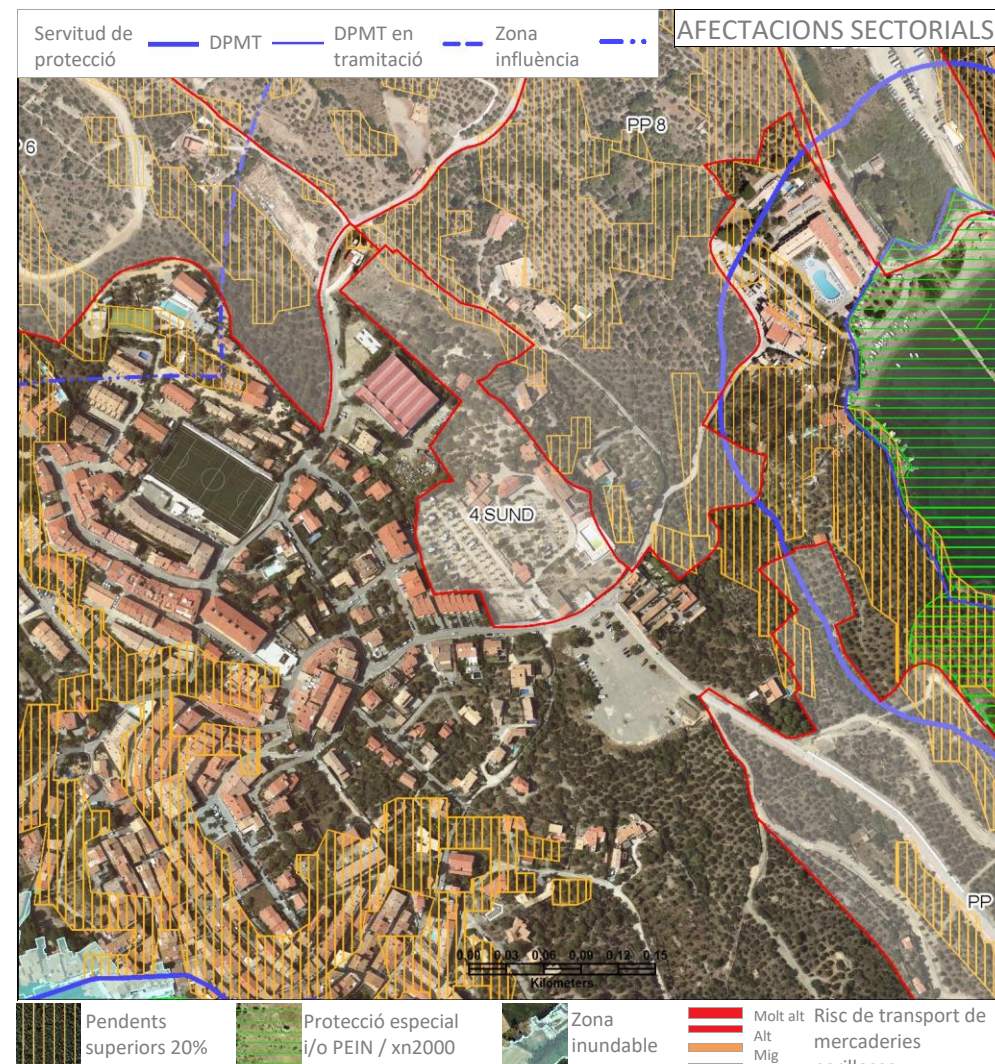
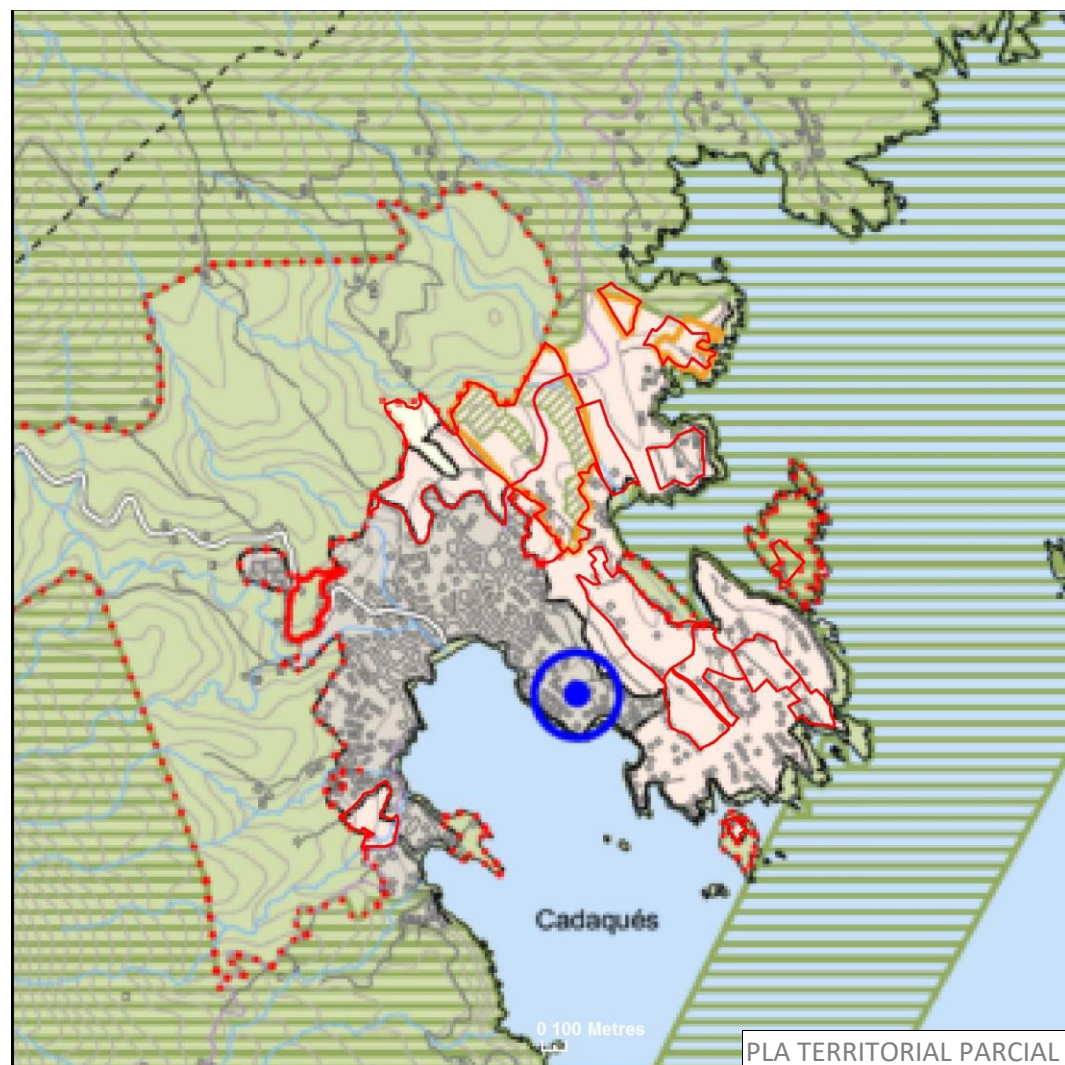
Pel que fa a la situació del sector es constata que se situa envoltat majoritàriament de sòl urbà, i que no té pendent, raó per la qual es considera que li són adequades la categoria de protecció preventiva del planejament territorial i a la categoria de sòl costaner especial (UTR-CE) del PDUSC.

>Proposta

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 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.



Dades generals	
Comarca:	Alt Empordà
Municipi:	Cadaqués
Nucli / Àrea especialitzada	Cap d'en Roig-Punta d'en Perefet
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	25/3/1987
Codi municipal	4 SUND Camping (residencial)
Tipus de desenvolupament	No delimitat
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable
Id. sector	17032-18PPD
Superfície (ha)	2,78
Activitat econòmica (ha)	
Residencial (ha)	
Índex d'edificabilitat bruta	0.30
Densitat	15
Nombre d'habitatges	41
Sostre activitat econòmica:	
Sostre residencial:	

Pla parcial:	Data: (DOGC)
Pla territorial parcial de les Comarques Gironines	Data: 15/10/2010

Estratègies de desenvolupament, nuclis històrics i les seves extensions
Estratègies de les àrees especialitzades

Directrius dels plans directors	
Nom	Data
Determinacions:	
Observacions	

Model urbanístic	
- Compacitat (htg/ha):	<20 <input checked="" type="checkbox"/> 20 a 50 <input type="checkbox"/> > 50 <input type="checkbox"/>
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	7

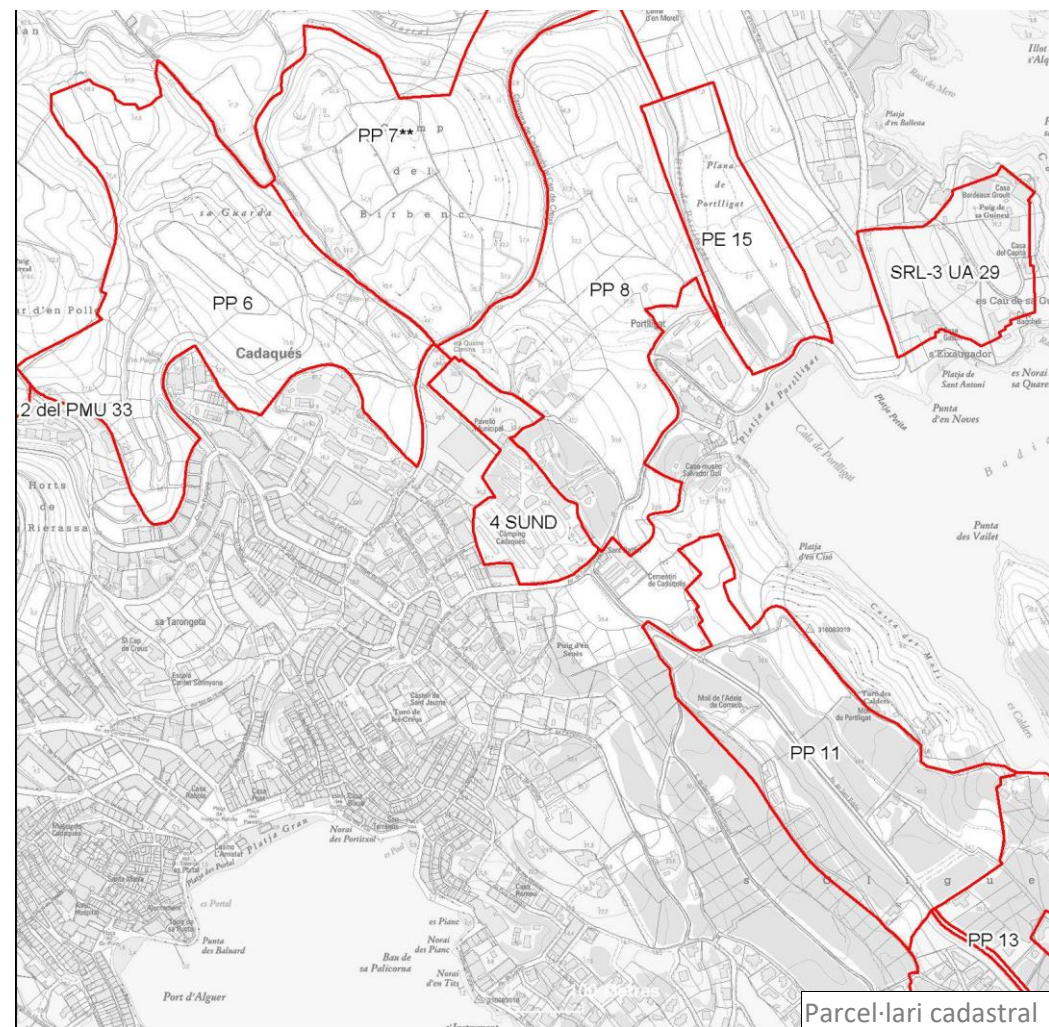
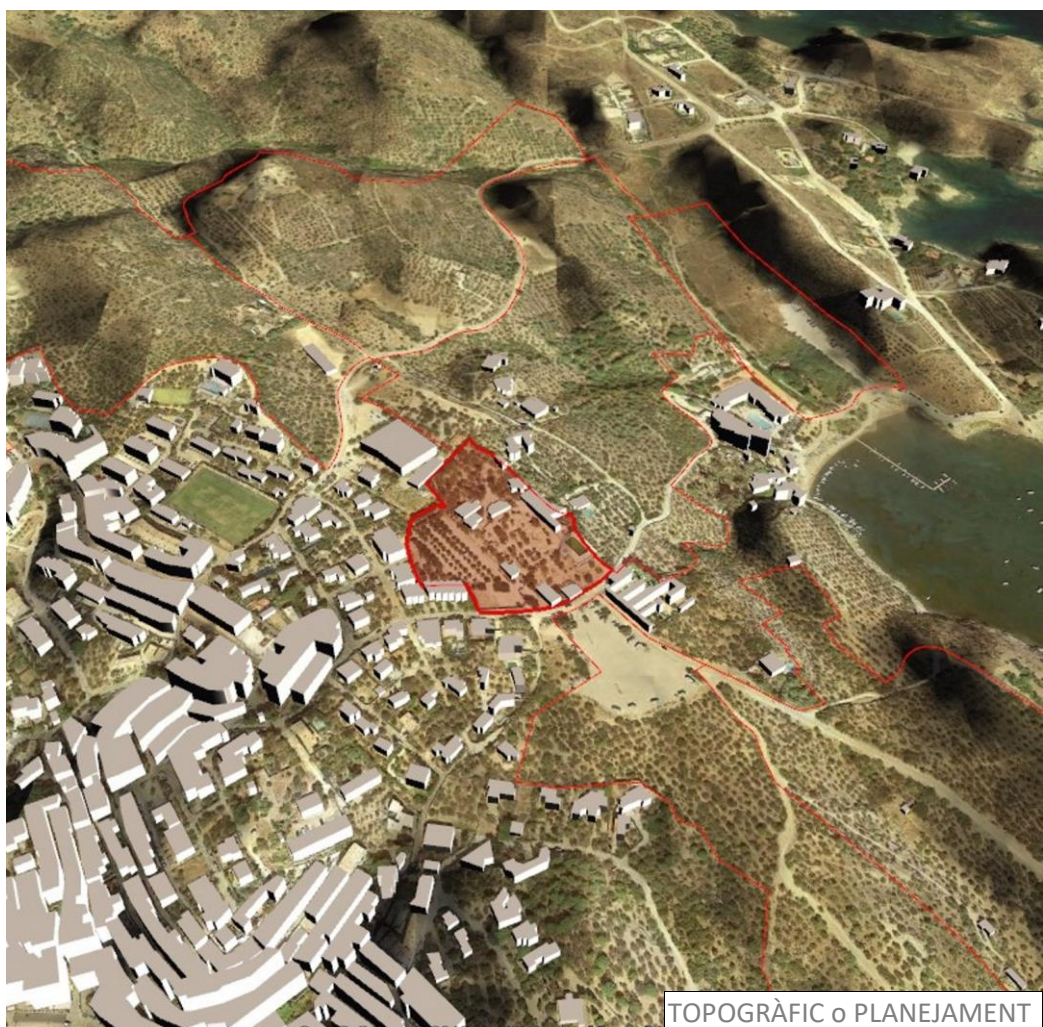
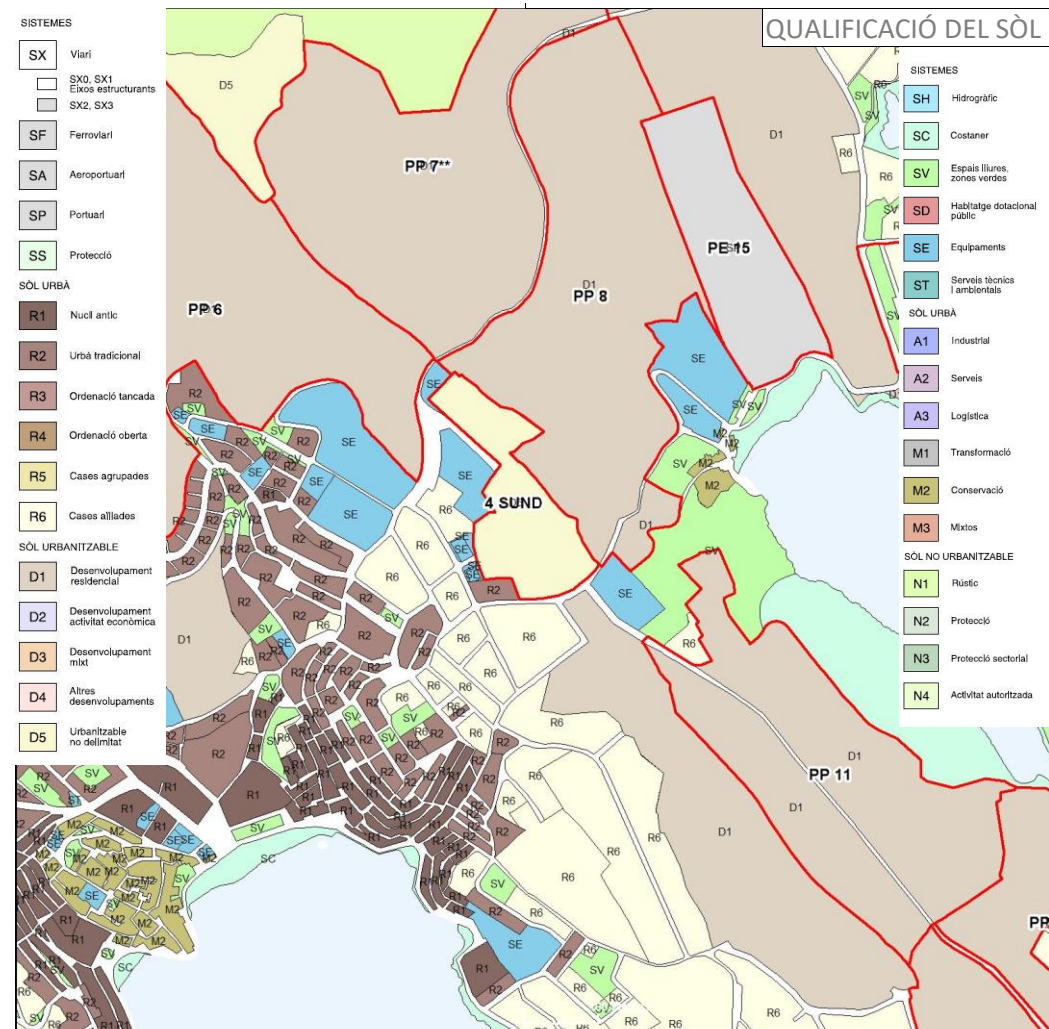
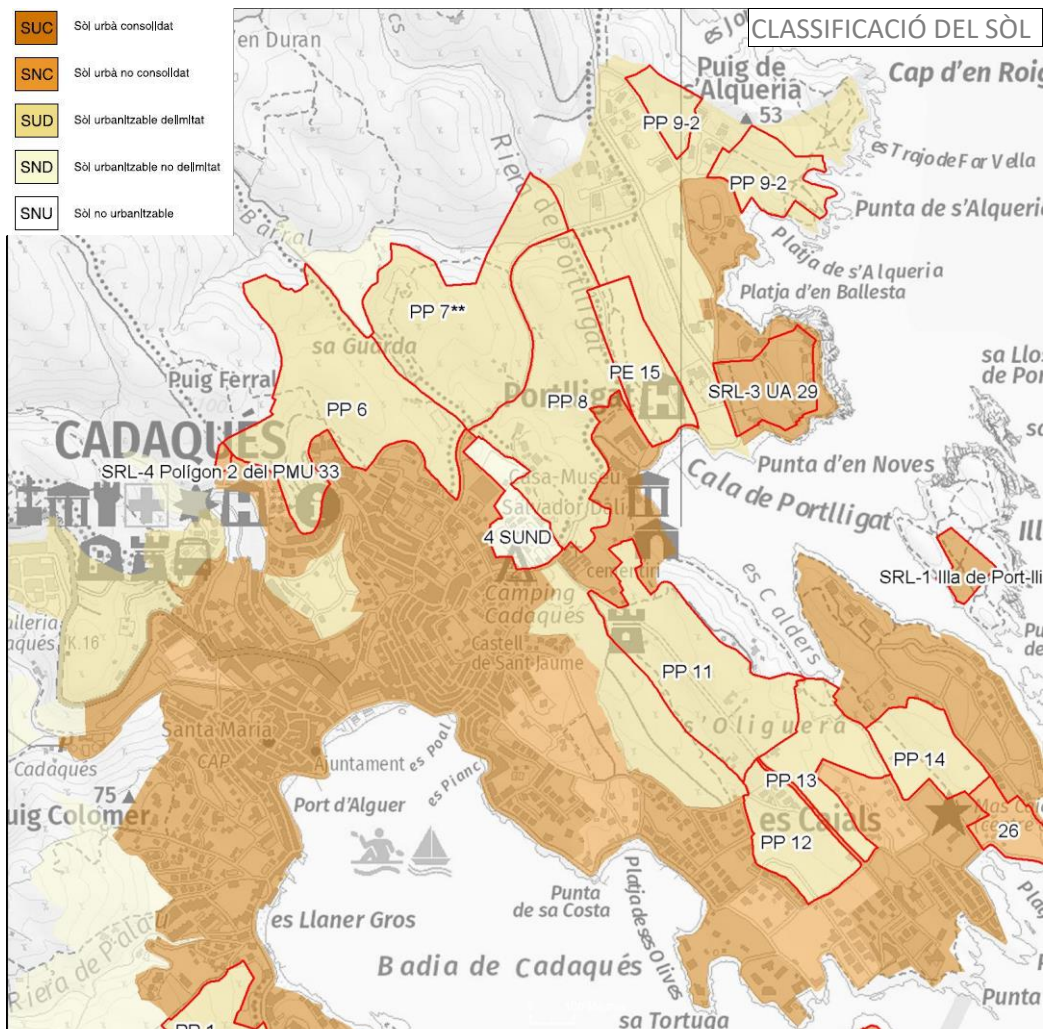
Dades d'afectacions sectorials	
<i>- Criteris ambientals</i>	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0,0
<i>- Riscos naturals</i>	
Percentatge dins de zona inundable (PR100 anys)	0,0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0,0

<i>- Riscos tecnològics</i>	
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	
Risc químic	0
<i>Límits de costes</i>	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	93
---	----

FITXA INFORMATIVA

17032-07 4 SUND Camping (residencial)



17032-07 Sector 4 SUND Càmping

El sector 4 SUND Càmping se situa en contigüïtat amb el nucli de Cadaqués.

Els terrenys, actualment, estan ocupats per un establiment de càmping i es localitzen al sud del pavelló esportiu municipal i a llevant del nucli, i limiten a l'est amb els habitatges unifamiliars que es troben dins el sector PP 8 Quatre camins sud, i al sud, amb el cementiri municipal i sòls urbanitzables.

Segons el planejament urbanístic vigent, l'objectiu del sector és la transformació de l'activitat existent amb un sector urbanitzable de baixa densitat. Té una superfície de 2,73 ha i una edificabilitat bruta de 0,3 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 5.940 m². La densitat és de 15 htg/ha, amb un nombre màxim de 41 habitatges.

El desenvolupament d'aquest àmbit ha de permetre una connectivitat millor entre el nucli urbà i la zona residencial de Caials, que es troba, en part, en desenvolupament, atès que el PGOU dibuixa dos vials que la creuen.

El Pla general estableix que s'ha de programar d'acord amb la legislació, sense major detall.

El PDUSC categoritza l'àmbit com a UTR-CE, que correspon a aquells sectors que no necessàriament han de passar a sòl no urbanitzable.

Estat de desenvolupament

D'acord amb el certificat urbanístic emès per l'Ajuntament el 21 de març de 2019, no s'ha dut a terme la tramitació del sector SUNP Sector 4 Càmping.

Tot i que el planejament general urbanístic municipal vigent no inclou ni un pla d'etapes ni un programa d'actuació que fixin terminis per al desenvolupament del sector ni per a la pròpia revisió, Atès que han passat 32 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament.

Criteris territorials i urbanístics

El PTPCG reconeix el sector com a una àrea especialitzada d'ús residencial.

El PTPCG té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 3.24 Condicions específiques per als plans i projectes de desenvolupament urbanístic, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix, literalment, el següent:

- *Ajustar, en la mesura del possible, l'oferta de sòl residencial i industrial a les necessitats estimades al Pla, valorant si escau la possibilitat d'actuar sobre el sòl urbà no consolidat i el sòl urbanitzable sense planejament aprovat definitivament. Cal considerar les conseqüències ambientals de sobredimensionament de l'habitatge i del sòl industrial i els possibles desencaixos amb la planificació sectorial de les infraestructures ambientals.*
- *Afavorir la qualitat paisatgística dels desenvolupaments urbanístics, contenir la proliferació de construccions en el sòl no urbanitzable i vetllar per la seva integració en el paisatge territorial.*
- *Assegurar la funcionalitat dels connectors i la permeabilitat de la matriu.*

El PTPCG proposa evitar que el creixement desproporcionat d'alguns assentaments provoqui fenòmens de desestructuració urbana o de segregació social, impedir el malbaratament de sòl induït per l'aplicació d'unes densitats inadequadament baixes o de models de ciutat difusa i racionalitzar la implantació de noves àrees residencials potencialment destinades a habitatge secundari (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

El PTPCG pretén fomentar les activitats econòmiques alternatives al turisme o de les activitats econòmiques relacionades amb el turisme que no se centrin en la producció immobiliària. Aquest és un objectiu que adquireix un major protagonisme en aquesta comarca (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

A l'article 2.3 Tipus de sòl, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A l'article 3.12 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTPCG determina, textualment, el següent:

1. *Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüïtat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.*
2. *... La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.*

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

Criteris ambientals

D'acord amb la documentació ambiental del Pla, aquest sector té una afectació ambiental moderada pel que fa al conjunt dels criteris considerats.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe de l'ICGC de 21 de gener de 2020, que remet a l'estudi de 26 de setembre de 2019 emès en la fase d'Avanç del present document, el sector no té risc geològic aparent.

Amb la informació disponible, no es detecten altres afectacions sectorials a l'escala de treball del present PDU.

Criteris paisatgístics

El CPCG inclou el municipi totalment dins la unitat de paisatge Cap de Creus.

El PTPCG fixa per als plans i projectes l'aplicació directa i obligatòria de les Directrius del paisatge, que poden ser desenvolupades de manera més precisa mitjançant instruments urbanístics (Directrius del paisatge, article 1.5).

El PTPCG disposa que, en cas de contradicció, les determinacions relatives a elements del paisatge que transcendeixin l'àmbit municipal establertes per plans directors o especials urbanístics que compreguin, al menys, una unitat de paisatge, prevalen sobre les determinacions d'ordenació del paisatge dels instruments de planejament general urbanístic municipal (Directrius del paisatge, article 1.6).

El PTPCG, a l'article 2.4 Fites visuals i fons escènics, de les Directrius del paisatge, estableix, literalment, el següent:

- ...
- 5. *Els plans especials urbanístics amb objectiu d'ordenació del paisatge poden delimitar àrees amb establiment de paràmetres limitatius de l'edificació amb els objectius de preservació que aquesta directriu estableix, com també àrees on és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgístic per a determinades construccions.*

A l'article 3.3 Directrius OQP1, de les Directrius del paisatge, el PTPCG disposa, textualment, el següent:

1. *Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.*
- ...
3. *Evitar 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) o continu de la façana litoral (article 3.20). Els principals fenòmens de conurbació es produeixen en els següents espais: ..., Blanes-Lloret de Mar, Sant Feliu de Guíxols-Palamós, Platja d'Aro-Santa Cristina d'Aro, Palamós-Palafrugell, ..., Torroella de Montgrí-l'Estartit, ...*

Conclusions

Segons les projeccions de població per a 2038 formulades per l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), la comarca de l'Alt Empordà, on s'incardina el sistema urbà de Mar Amunt, segons l'escenari mitjà, guanyaria el

9,48% respecte de la població de 2018. En concret, Cadaqués passaria de 2.752 a 2.985 habitants, xifra que representa un 8,46%.

Durant el període 2001-2018, el municipi ha registrat un increment de població de 265 habitants (l'11%), i, al mateix temps, un augment més important del nombre d'habitatges de 548 unitats (el 21%) i, per tant, s'ha d'inferir que els nous habitatges que es construeixen són, bàsicament, per a segona residència, a l'igual que en el conjunt del sistema urbà.

Aquests models de baixa densitat tenen conseqüències econòmiques (increment de costos de provisió de determinats serveis públics locals, increment de la congestió de les carreteres), ambientals (pèrdua d'espais naturals i biodiversitat local, increment de l'índex de contaminació) i socials (reducció de les interaccions socials, segregació social) contràries als principis del desenvolupament urbanístic sostenible. En concret, impliquen un consum de sòl desmesurat i una xarxa de sistemes (vialitat, enllumenat, clavegueram, etc.) i de serveis (neteja, recollida d'escombraries, seguretat) que, difícilment, justifiquen la sostenibilitat municipal posterior.

La sostenibilitat implica la utilització racional del sòl i el model de baixa densitat no s'ajusta a aquest principi. La legislació estableix que s'ha d'evitar la dispersió, és a dir, que s'han de promoure models compactes i complexos que afavoreixin consums de sòl reduïts i que puguin garantir una major diversitat de tipologies d'habitatges i d'usos.

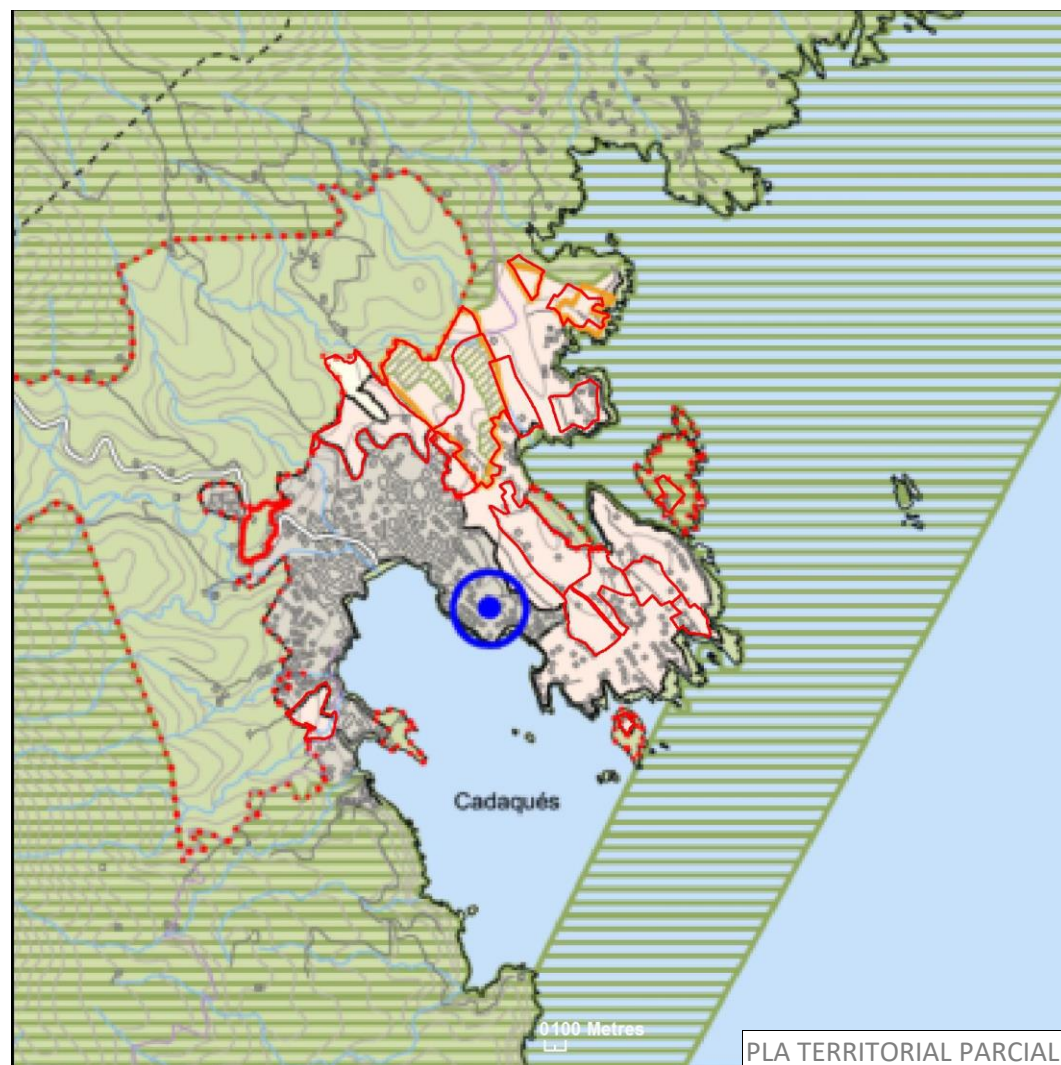
El sector confronta amb el nucli i, a dia d'avui, hi ha un càmping amb les instal·lacions corresponents i, per tant, és un sòl transformat parcialment.

En resum, l'àmbit territorial es considera apte per desenvolupar-se. Tanmateix, el model de teixit residencial de baixa densitat que es preveu no encaixa amb els criteris de sostenibilitat adoptats per la legislació urbanística i el planejament territorial. En aquest sentit, cal indicar que aquest darrer proposa la reducció de l'ús residencial i el foment de les activitats econòmiques, turístiques o no, no vinculades a la producció immobiliària. Per tant, cal una actuació de modificació.

>Proposta

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.



Dades generals	
Comarca:	Alt Empordà
Municipi:	Cadaqués
Nucli / Àrea especialitzada	Cap d'en Roig-Punta d'en Perefet
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	25/3/1987
Codi municipal	PP 11 Turó d'es calders
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable
Id. sector	17032-11PPU
Superfície (ha)	10,25
Activitat econòmica (ha)	
Residencial (ha)	
Índex d'edificabilitat bruta	0.13
Densitat	6
Nombre d'habitatges	61
Sostre activitat econòmica:	
Sostre residencial:	13.325

Pla parcial:	Data: (DOGC)
Pla territorial parcial de les Comarques Gironines	Data: 15/10/2010

Estratègies de desenvolupament, nuclis històrics i les seves extensions
Estratègies de les àrees especialitzades

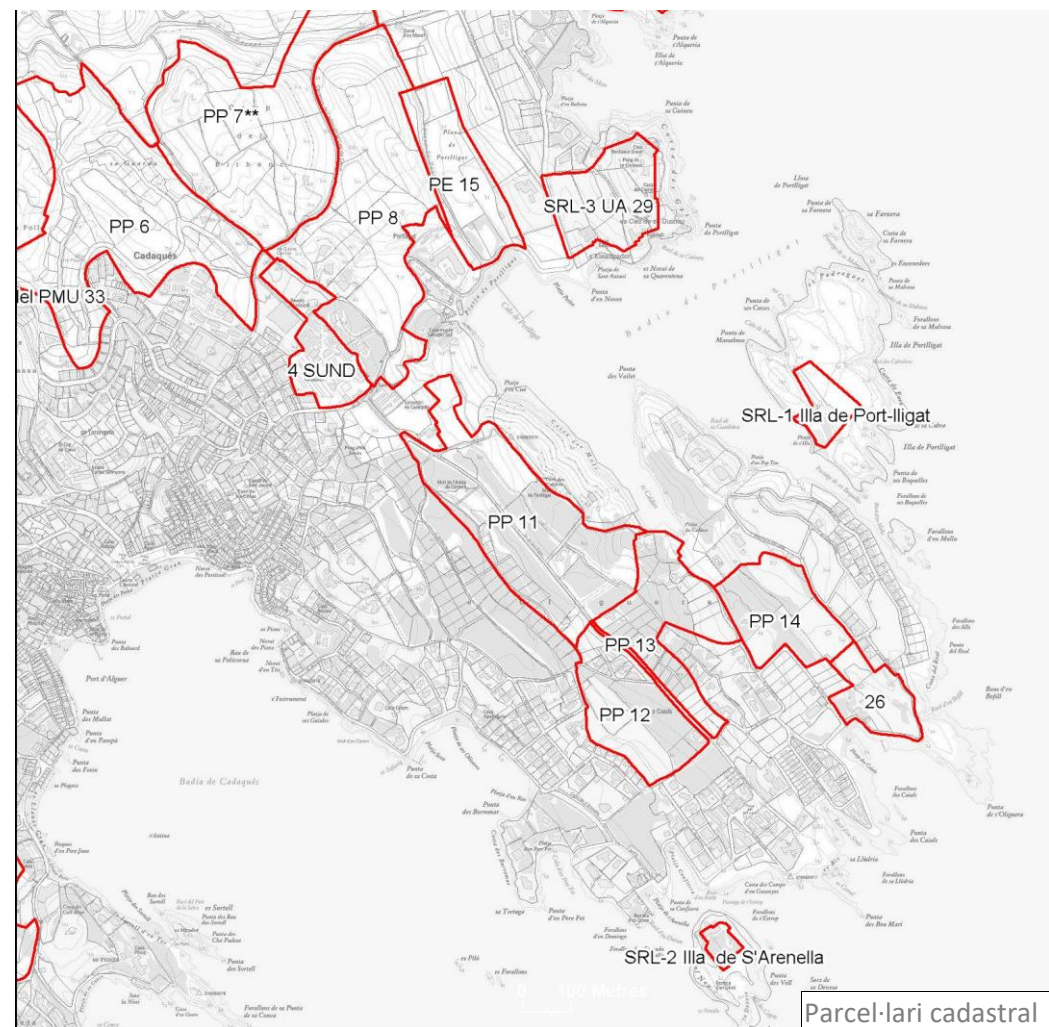
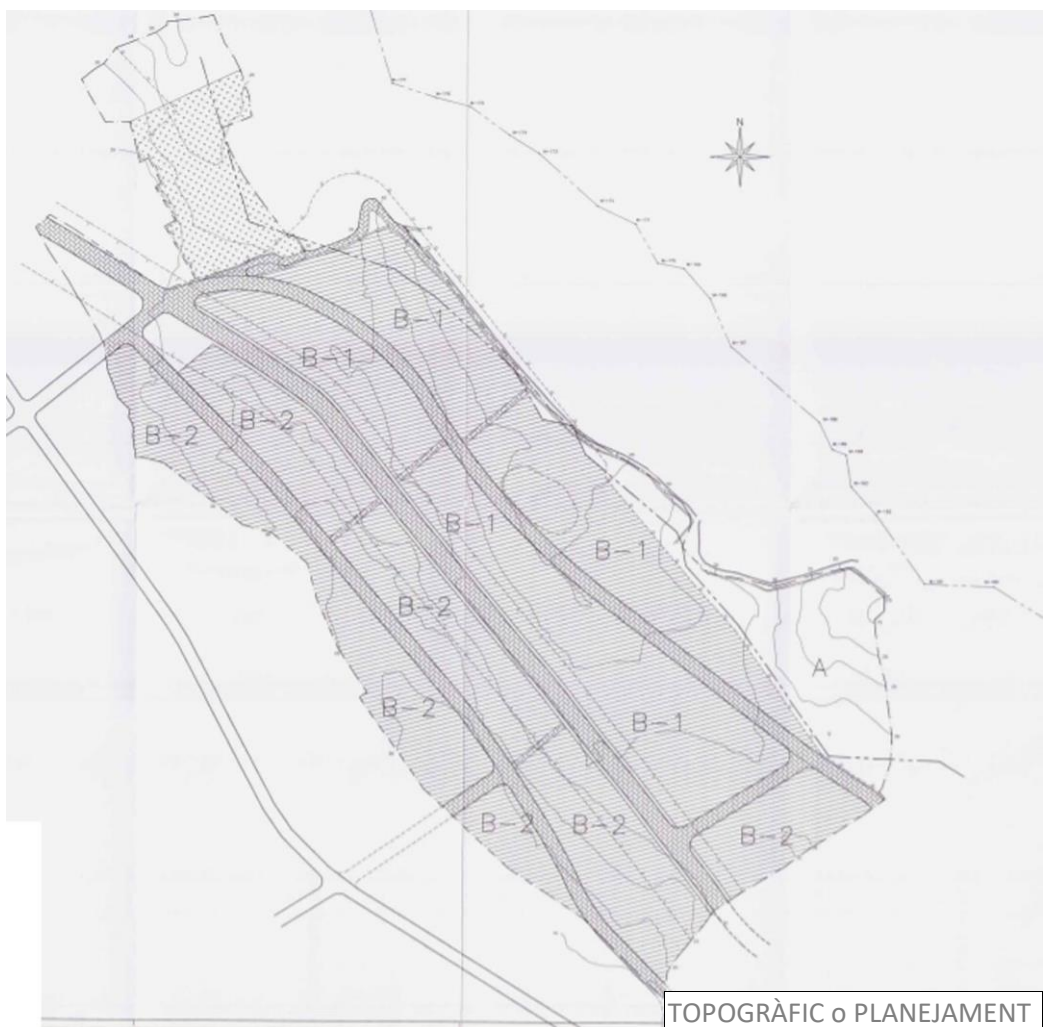
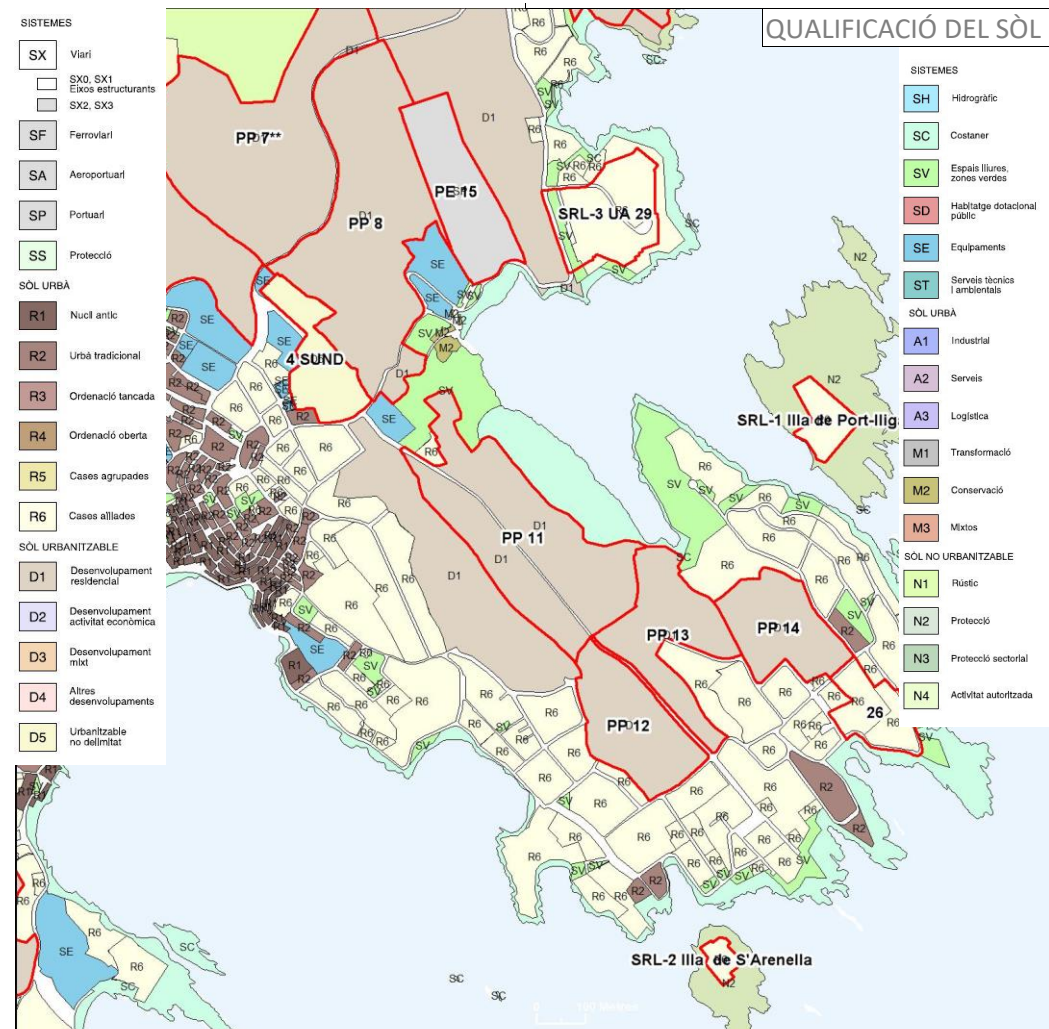
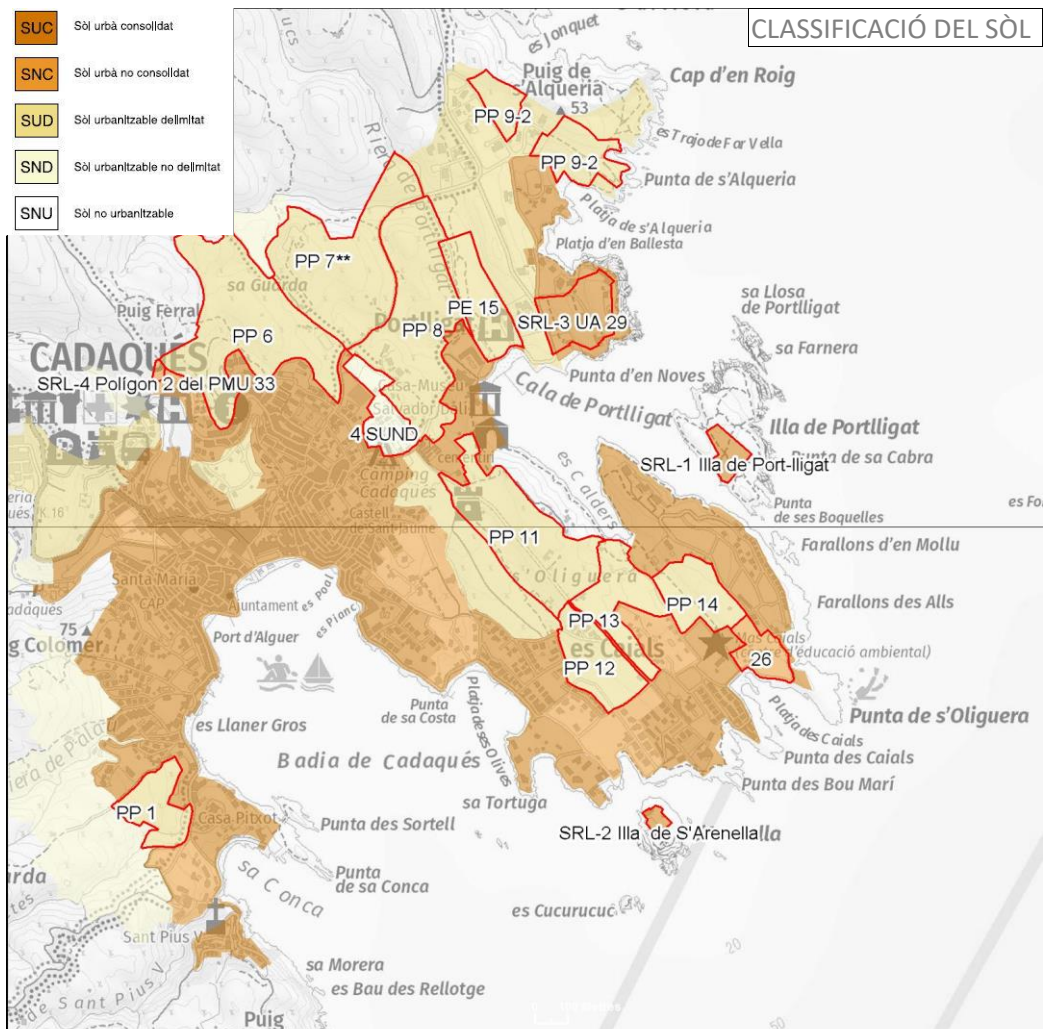
Directrius dels plans directors	
Nom	Data
Determinacions:	
Observacions	

Model urbanístic	
- Compacitat (htg/ha):	<20 <input checked="" type="checkbox"/> 20 a 50 <input type="checkbox"/> > 50 <input type="checkbox"/>
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	27

Dades d'afectacions sectorials	
<i>- Criteris ambientals</i>	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	1,0
<i>- Riscos naturals</i>	
Percentatge dins de zona inundable (PR100 anys)	0,0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0,0
<i>- Riscos tecnològics</i>	
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	
Risc químic	0
<i>Límits de costes</i>	
Afectats per la servitud de costes	13
Sector lliure d'afectacions (percentatge)	68

FITXA INFORMATIVA

17032-08 PP 11 Turó d'es calders



17032-08 Sector PP 11 Turó d'es Calders

El sector PP 11 Turó d'es Calders se situa separat del nucli de Cadaqués, a l'est d'aquest i envoltat de diferents àmbits de sòls urbanitzables, sòl urbans no delimitats i algun sòl urbà consolidat amb usos d'àrea especialitzada de baixa densitat.

Conforma, juntament amb els sectors urbanitzables PP10 s'Oliguera 1, PP12 s'Oliguera 2, PP14 Caials 4 i PP13 Racó d'en Calders i els sectors de sòl urbà no consolidat PMU21 Puig d'en Sanés i PMU26 Caials 2 un conjunt molt important de sòl que només s'ha desenvolupat en una petita part i que, segons el planejament general urbanístic, ha de completar la urbanització i edificació de tota la península entre les badies de Cadaqués i de Portlligat. Una gran part del front litoral d'aquest indret es troba ja edificat, tret de la façana de llevant sobre la badia de Portlligat, que està, en part, protegida pel planejament, i la façana corresponent al PERI 26 Caials 2. La previsió del planejament és omplir tot l'indret amb teixit especialitzat de baixa densitat.

Els terrenys, actualment, són camps de conreu d'oliveres i matollars, i es troben en plena fase d'urbanització. El 27% de la superfície del sector presenta un pendent superior al 20%.

Topogràficament, el sector ocupa una part important de la zona de carena del turó d'es Calders i, per tant, part del terrenys tenen vistes sobre la badia de Portlligat i la resta, sobre la badia de Cadaqués.

Segons el planejament urbanístic vigent, l'objectiu del sector és desenvolupar un àmbit de teixit de baixa densitat. Té una superfície de 10,25 ha i una edificabilitat bruta de 0.13 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 13.325 m². La densitat és de 6 htg/ha, amb un nombre màxim de 61 habitatges, d'uns 220 m² cadascun.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El planejament general urbanístic municipal vigent preveia el desenvolupament en el segon quadrienni.

Estat de desenvolupament

D'acord amb el certificat urbanístic emès per l'Ajuntament el 21 de març de 2019, el sector PP 11 Turó d'es Calders es va aprovar definitivament el 27 de juliol de 2006 i publicar el 20 de juliol de 2007. El Projecte de reparcel·lació (Text refós) es va aprovar definitivament el 2 d'agost de 2016 i el Projecte d'urbanització es va aprovar el 4 d'octubre de 2013, i, actualment, s'estan executant les obres i s'estan tramitant sol·licituds de modificació i obres complementàries del Projecte d'urbanització.

Criteris territorials i urbanístics

El PTPCG reconeix el sector com a una àrea especialitzada d'ús residencial.

El PTPCG té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 3.24 Condicions específiques per als plans i projectes de desenvolupament urbanístic, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix, literalment, el següent:

- *Ajustar, en la mesura del possible, l'oferta de sòl residencial i industrial a les necessitats estimades al Pla, valorant si escau la possibilitat d'actuar sobre el sòl urbà no consolidat i el sòl urbanitzable sense planejament aprovat definitivament. Cal considerar les conseqüències ambientals de sobredimensionament de l'habitatge i del sòl industrial i els possibles desencaixos amb la planificació sectorial de les infraestructures ambientals.*
- *Afavorir la qualitat paisatgística dels desenvolupaments urbanístics, contenir la proliferació de construccions en el sòl no urbanitzable i vetllar per la seva integració en el paisatge territorial.*
- *Assegurar la funcionalitat dels connectors i la permeabilitat de la matriu.*

El PTPCG proposa evitar que el creixement desproporcionat d'alguns assentaments provoqui fenòmens de desestructuració urbana o de segregació social, impedir el malbaratament de sòl induït per l'aplicació d'unes densitats inadequadament baixes o de models de ciutat difusa i racionalitzar la implantació de noves àrees residencials potencialment destinades a habitatge secundari (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

El PTPCG proposa protegir els espais naturals i definir les xarxes de connectors ecològics en el conjunt del territori, i fomentar la redacció de projectes de paisatge en determinats àmbits periurbans (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

A l'article 2.3 Tipus de sòl, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

Pel que respecta al sistema territorial d'assentaments, el PTPCG té com a principi rector evitar-ne els efectes negatius del desenvolupament sobre els sistemes naturals, la funcionalitat ecològica i el paisatge (Normes d'ordenació territorial, article 3.2).

A l'article 3.12 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTPCG determina, textualment, el següent:

1. *Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüïtat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.*
2. *... La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.*

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la Llei d'urbanisme, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

- a) *No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.*
- b) *No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.*

Criteris ambientals

D'acord amb la documentació ambiental del Pla, aquest sector té una afectació ambiental alta pel que fa al conjunt dels criteris considerats.

Criteris sectorials

D'acord amb els informes de la Direcció General de la Costa i del Mar (17.02.2020) i de la Direcció General de polítiques de muntanya i litoral (25.02.2020), amb la informació disponible de les línies de DPTM i servitud de protecció del DPMT, amb les limitacions establertes per la llei de costes respecte als usos i al domini vigents, el sector està lleugerament afectat per la zona de servitud de protecció del DPMT.

D'acord amb l'informe de l'ICGC de 21 de gener de 2020, que remet a l'estudi de 26 de setembre de 2019 emès en la fase d'Avanç del present document, el sector no té risc geològic aparent.

Amb la informació disponible, no es detecten altres afectacions sectorials a l'escala de treball del present PDU.

Críteris paisatgístics

El CPCG inclou el municipi totalment dins la unitat de paisatge Cap de Creus.

El PTPCG fixa per als plans i projectes l'aplicació directa i obligatòria de les Directrius del paisatge, que poden ser desenvolupades de manera més precisa mitjançant instruments urbanístics (Directrius del paisatge, article 1.5).

El PTPCG disposa que, en cas de contradicció, les determinacions relatives a elements del paisatge que transcendeixin l'àmbit municipal establertes per plans directors o especials urbanístics que compreguin, al menys, una unitat de paisatge, prevalen sobre les determinacions d'ordenació del paisatge dels instruments de planejament general urbanístic municipal (Directrius del paisatge, article 1.6).

A l'article 2.2 Aigua, de les Directrius del paisatge, el PTPCG determina, textualment, el següent:

- ...
4. *L'ordenació de sectors de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat que siguin confrontants amb rius, rieres, canals, llacs, estanys o la vora del mar ha de considerar la presència d'aquests elements d'aigua com a factor determinant de l'ordenació en el sentit de justificar espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera. En aquest espai de transició es localitzaran de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Així mateix, l'ordenació tractarà amb especial cura la composició urbana dels fronts edificats que donin a espais d'aigua per la seva especial visibilitat.*
 5. *Els fronts urbans marítims i fluvials tindran en el planejament urbanístic un tractament acurat encaminat a destacar-ne el caràcter i a potenciar-ne el valor paisatgístic. Els plans urbanístics establiran mesures per 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.*

El PTPCG, a l'article 2.4 Fites visuals i fons escènics, de les Directrius del paisatge, estableix, literalment, el següent:

- ...
5. *Els plans especials urbanístics amb objectiu d'ordenació del paisatge poden delimitar àrees amb establiment de paràmetres limitatius de l'edificació amb els objectius de preservació que aquesta directriu estableix, com també àrees on és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgística per a determinades construccions.*

A l'article 3.3 Directrius OQP1, de les Directrius del paisatge, el PTPCG disposa, textualment, el següent:

1. *Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.*
- ...
3. *Evitar 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) o continus de la façana litoral (article 3.20). Els principals fenòmens de conurbació es produeixen en els següents espais: ..., Blanes-Lloret de Mar, Sant Feliu de Guíxols-Palamós, Platja d'Aro-Santa Cristina d'Aro, Palamós-Palafrugell, ..., Torroella de Montgrí-l'Estartit, ...*

A l'article 3.20 Directrius OQP18, de les Directrius del paisatge, el PTPCG fixa, textualment, el següent:

- ...
2. *Els POUM han d'evitar la consolidació de nous continus edificats i esponjar els ja existents. Els principals continus urbans de la façana litoral són: Lloret de Mar-Blanes, Canyelles, urbanitzacions al nord de Tossa de Mar, S'Agaró-Sant Feliu de Guíxols. Platja d'Aro-S'Agaró, Sant Antoni de Calonge sud, Sant Antoni de Calonge-Palamós, La Fosca- Palamós, Callella sud, Llafranc, Tamariu, Cap de Begur, Sa Punta, L'Escala est, Roses est, Cadaqués-S'Oliguera-Portlligat, Port de la Selva nord, Llançà sud, Llançà nord i Colera nord.*

Conclusions

Segons les projeccions de població per a 2038 formulades per l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), la comarca de l'Alt Empordà, on s'incardina el sistema urbà de Mar Amunt, segons l'escenari mitjà, guanyaria el 9,48% respecte de la població de 2018. En concret, Cadaqués passaria de 2.752 a 2.985 habitants, xifra que representa un 8,46%.

Durant el període 2001-2018, el municipi ha registrat un increment de població de 265 habitants (l'11%), i, al mateix temps, un augment més important del nombre d'habitatges de 548 unitats (el 21%) i, per tant, s'ha d'inferir que els nous habitatges que es construeixen són, bàsicament, per a segona residència, a l'igual que en el conjunt del sistema urbà.

L'accessibilitat de tota l'àrea de s'Oligueró i es Caials depèn de l'avinguda Sant Baldiri, que creua la península d'es Caials de punta a punta; aquesta avinguda entronca en T amb l'avinguda Salvador Dalí, la qual connecta el

nucli urbà de Cadaqués amb la cala de Portlligat. Així, la mobilitat i l'accessibilitat de tots aquests sectors urbanitzables i urbans no consolidats depenen de vials urbans de dimensions reduïdes, que reproduïxen internament la feble accessibilitat de Cadaqués, que, ja com a nucli urbà, depèn d'un únic accés viari, la carretera GI-614, amb el que comporta en cas de risc durant la temporada turística.

El model urbà proposat pel planejament general és una gran àrea de teixit especialitzat de baixa densitat d'habitatges unifamiliars. En aquets sentit, cal assenyalar que la dimensió dels sòls pendents de desenvolupar és de 38 ha –similar a la del nucli urbà de teixit antic, tradicional i ordenació tancada (segons la classificació del MUC)– i s'hi preveu implantar, aproximadament, 250 habitatges, xifra que comporta una densitat mitjana de 6,6 htg/ha. Aquest model urbà, d'acord amb la legislació, no és sostenible.

Aquests models de baixa densitat tenen conseqüències econòmiques (increment de costos de provisió de determinats serveis públics locals, increment de la congestió de les carreteres), ambientals (pèrdua d'espais naturals i biodiversitat local, increment de l'índex de contaminació) i socials (reducció de les interaccions socials, segregació social) contràries als principis del desenvolupament urbanístic sostenible. En concret, impliquen un consum de sòl desmesurat i una xarxa de sistemes (vialitat, enllumenat, clavegueram, etc.) i de serveis (neteja, recollida d'escombraries, seguretat) que, difícilment, justifiquen la sostenibilitat municipal posterior.

La sostenibilitat implica la utilització racional del sòl i el model de baixa densitat no s'ajusta a aquest principi. La legislació estableix que s'ha d'evitar la dispersió, és a dir, que s'han de promoure models compactes i complexos que afavoreixin consums de sòl reduïts i que puguin garantir una major diversitat de tipologies d'habitatges i d'usos.

Per altra banda, es Caials és la península que separa la badia de Cadaqués i la cala de Portlligat, tot mantenint, a dia d'avui, restes del paisatge agrícola de la costa, amb plantacions d'oliveres i retalls de bosc. El desenvolupament dels sectors significaria la pèrdua total d'aquest paisatge històric conformador del territori. Per altra banda, el Catàleg de paisatge de les Comarques gironines, en l'apartat corresponent als objectius de qualitat paisatgística, criteris i accions per a la unitat de paisatge Cap de Creus, planteja plans especials per a l'ordenació del paisatge del front marítim per adaptar l'edificació al lloc i considera com a prioritari actuar a les franges on es planteja un continu urbà, com el de Cadaqués-s'Oliguera-Portlligat. També, planteja evitar la consolidació de nous continus edificats, en aquest àmbit i evitar que nous elements volumètrics desfigurin els perfils.

A més, hi ha dos punts concrets que tenen una major visibilitat des del costa de ponent de la badia i són la part alta del sector PP12 s'Oliguera 2 i el PP11 Turó d'es Calders.

Altrament, la transformació de l'entorn de l'àmbit de Portlligat amb el seguit de sectors de desenvolupament que encara preveu el PGOU vigent i que, avui, no es troben en continuïtat urbana amb el nucli de Cadaqués, comporta la pèrdua de valors patrimonials i paisatgístics d'aquest indret emblemàtic.

Aquest sector es troba en la fase final d'execució d'obres d'urbanització i per tant es considera que el sòl és en procés de transformació, tanmateix, considerant que encara no s'ha finalitzat el procés ni s'ha edificat, es proposa una reducció del sector que permeti esmorteir l'impacte paisatgístic de les edificacions situades en la part més alta del sector.

Aquesta intervenció especial la trobem en l'àmbit de l'actuació per raons d'integració paisatgística només al municipi de Cadaqués. En aquest municipi, per raó de la seva rellevància històrica i paisatgística així com per haver acollit a Salvador Dalí, té una importància que va més enllà que la resta de nuclis del litoral pel que fa a la necessitat de cuidar especialment la integració paisatgística de cadascuna de les intervencions.

S'ha optat, en aquest sentit, per incloure dins l'àmbit de l'actuació els sectors que tot i estar en desenvolupament físic dels terrenys, encara no han iniciat les obres d'edificació de les parcel·les resultants.

Per tal de poder fer més entenedora la intervenció en aquest nucli es reforça la memòria del document amb un annex redactat per l'Observatori del paisatge que evidencia aquesta singularitat i, per tant, la necessitat d'una intervenció més acurada.

En resum, atès el gran impacte paisatgístic de l'ordenació prevista, que es podria veure no només des de Cadaqués, sinó també des del lloc icònic de Portlligat, es considera adequat valorar-ne la idoneïtat respecte de la sostenibilitat. Per tant, cal una actuació de modificació.

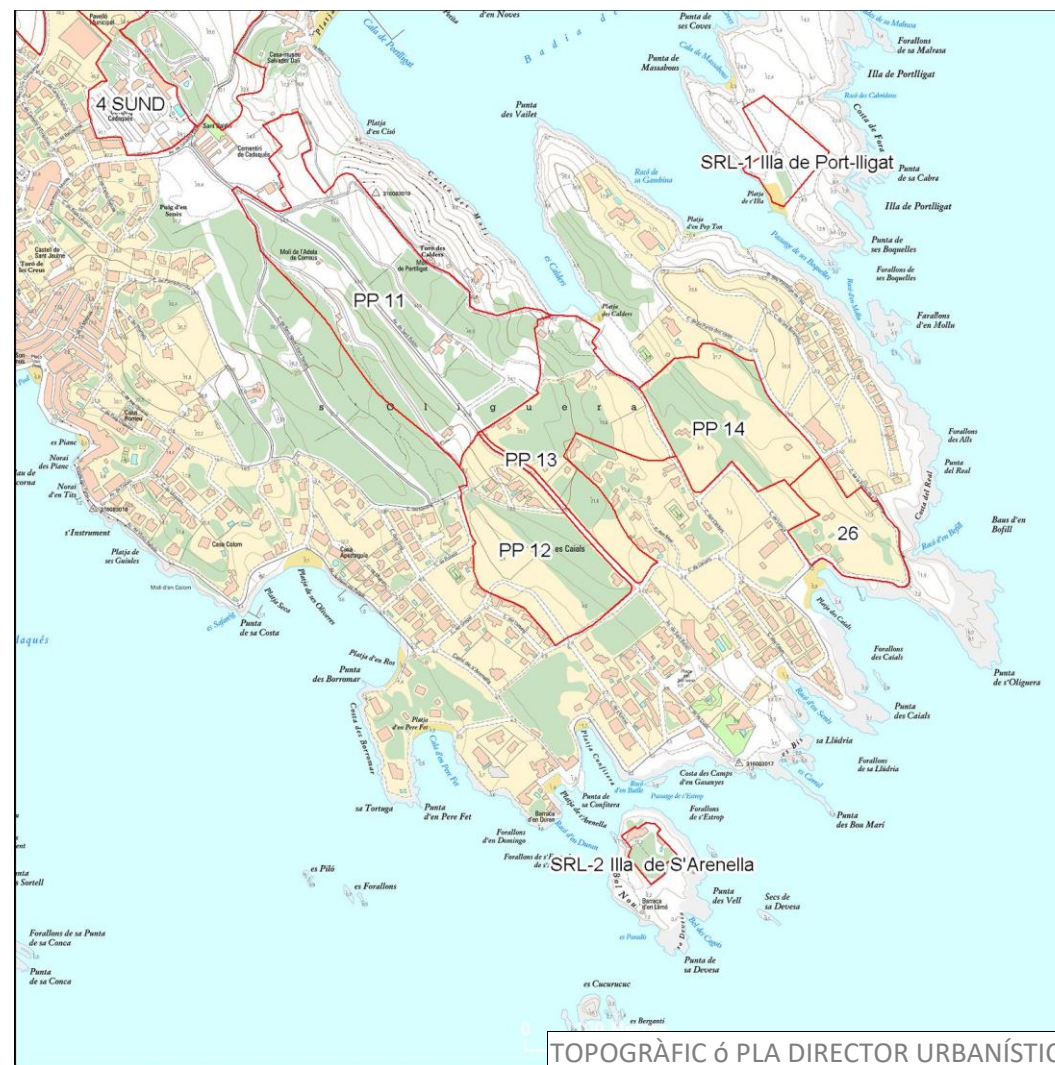
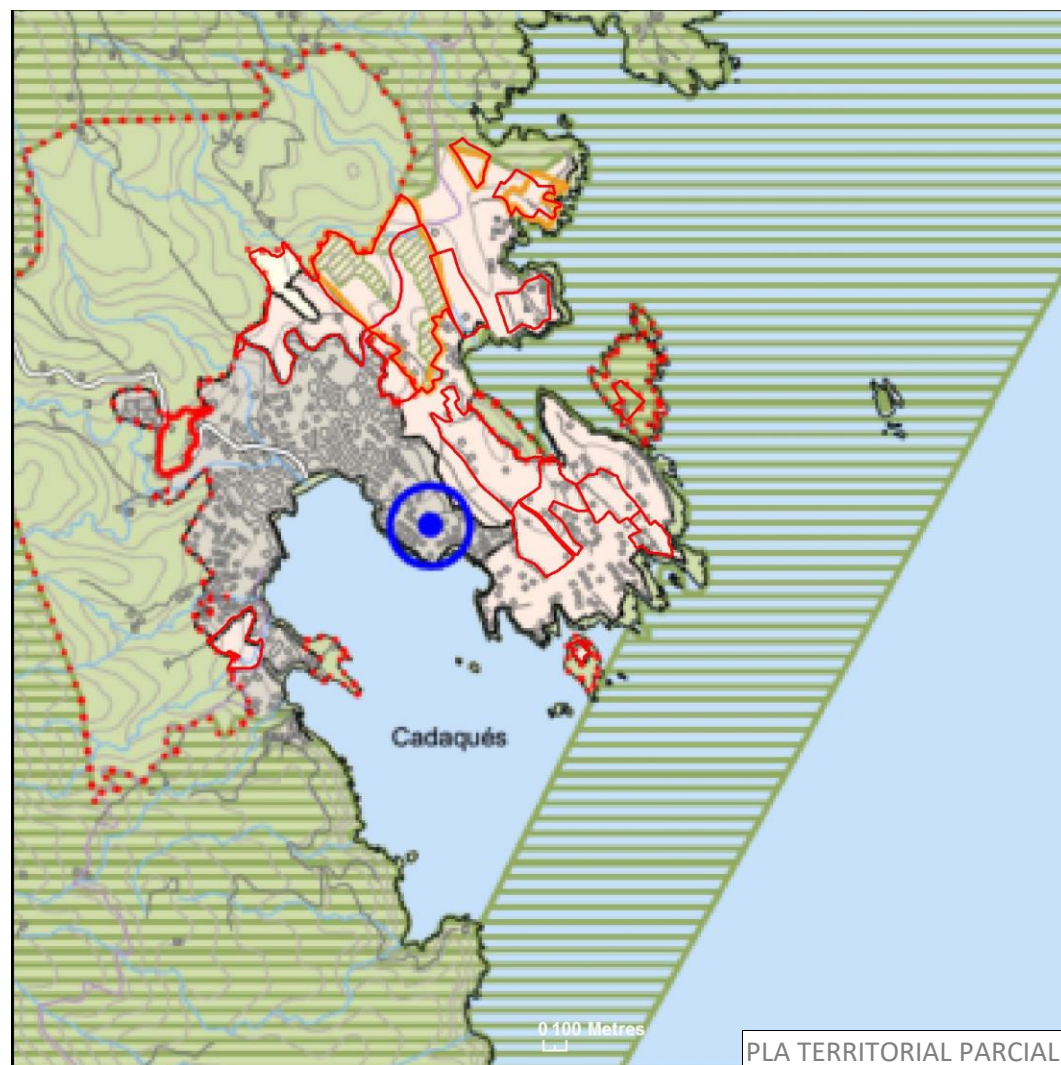
>Proposta

Es proposa la directriu per al planejament municipal d'incorporar les mesures de 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 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.



Dades generals	
Comarca:	Alt Empordà
Municipi:	Cadaqués
Nucli / Àrea especialitzada	Cap d'en Roig-Punta d'en Perefet
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	25/3/1987
Codi municipal	PP 12 S'Oliguera 2
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable
Id. sector	17032-12PPU
Superfície (ha)	4,44
Activitat econòmica (ha)	
Residencial (ha)	
Índex d'edificabilitat bruta	0.15
Densitat	7
Nombre d'habitatges	31
Sostre activitat econòmica:	
Sostre residencial:	6.660

Pla parcial:	Data: (DOGC)
Pla territorial parcial de les Comarques Gironines	Data: 15/10/2010

Estratègies de desenvolupament, nuclis històrics i les seves extensions
Estratègies de les àrees especialitzades

Directrius dels plans directors	
Nom	Data
Determinacions:	
Observacions	

Model urbanístic	
- Compacitat (htg/ha):	<20 <input checked="" type="checkbox"/> 20 a 50 <input type="checkbox"/> > 50 <input type="checkbox"/>
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	17

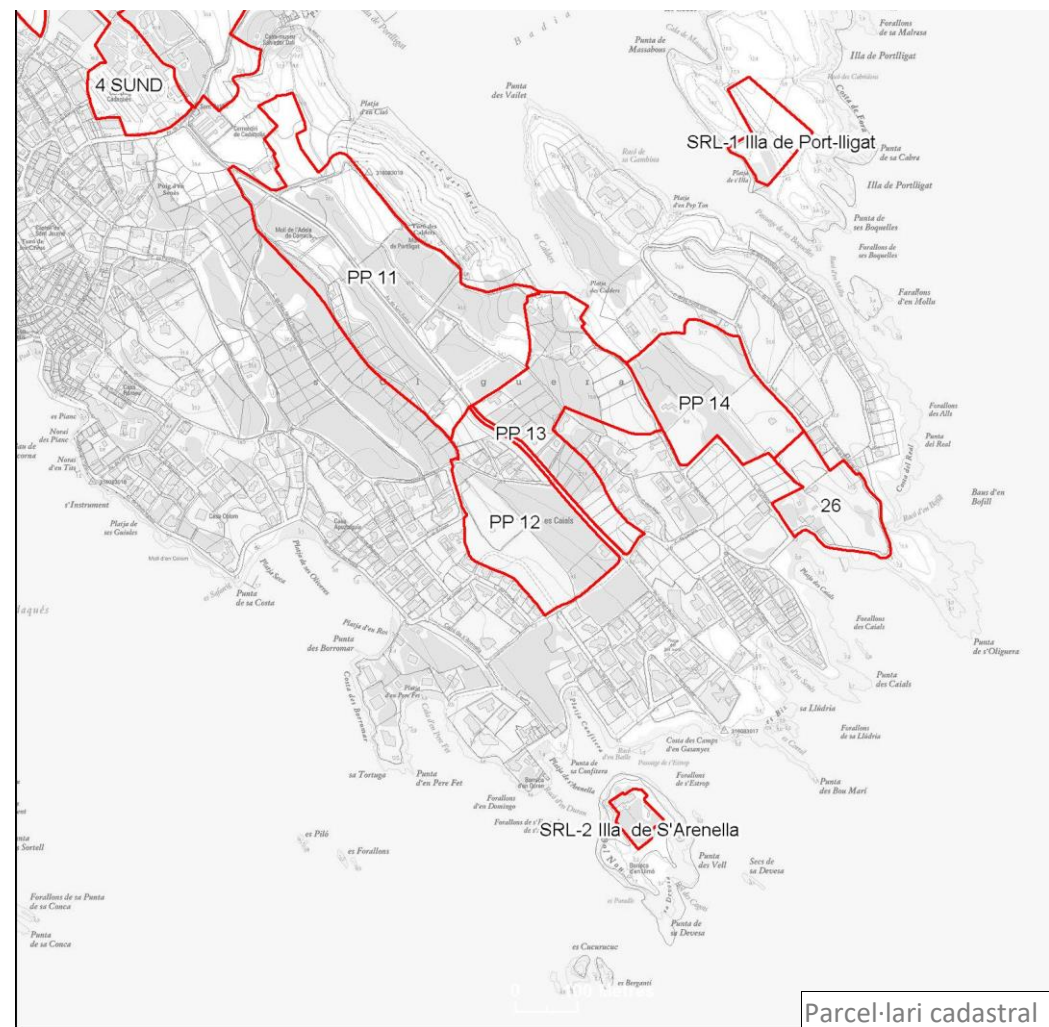
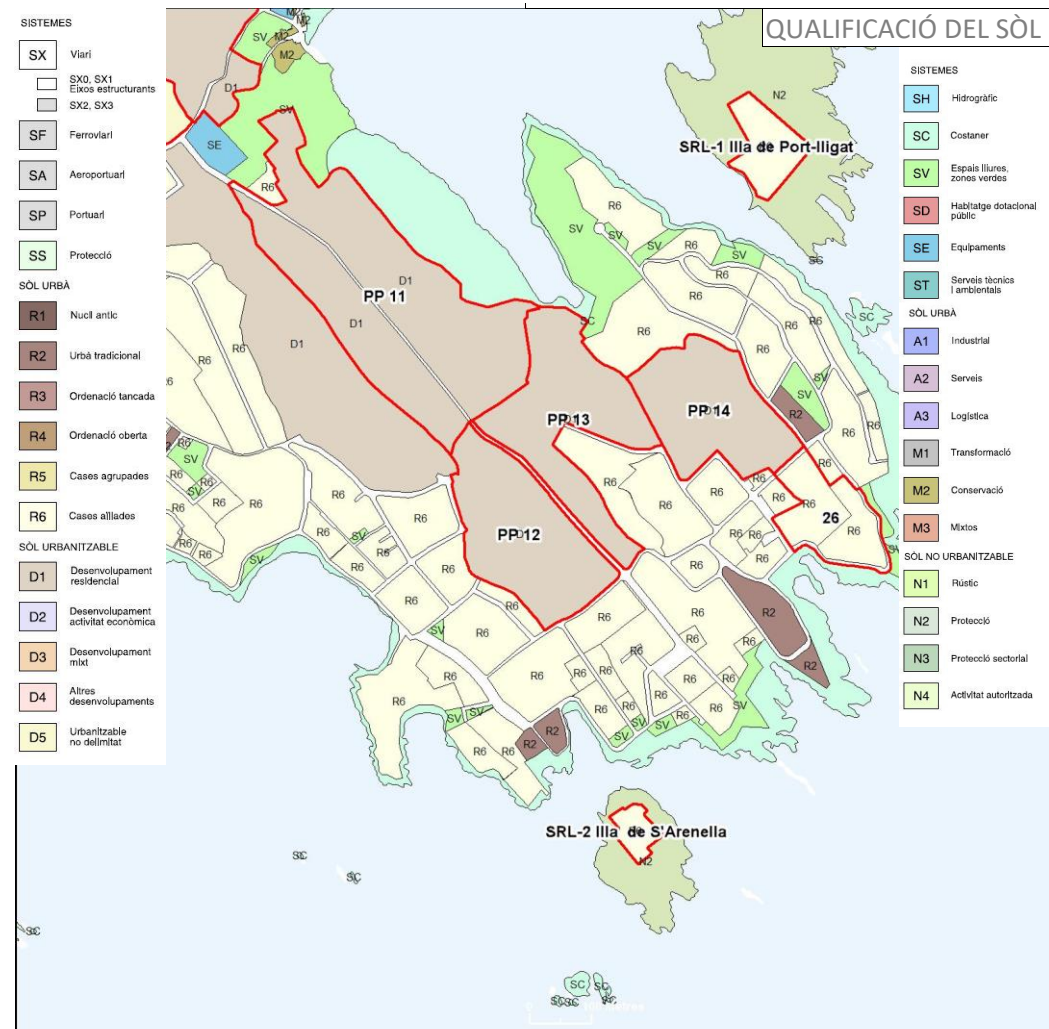
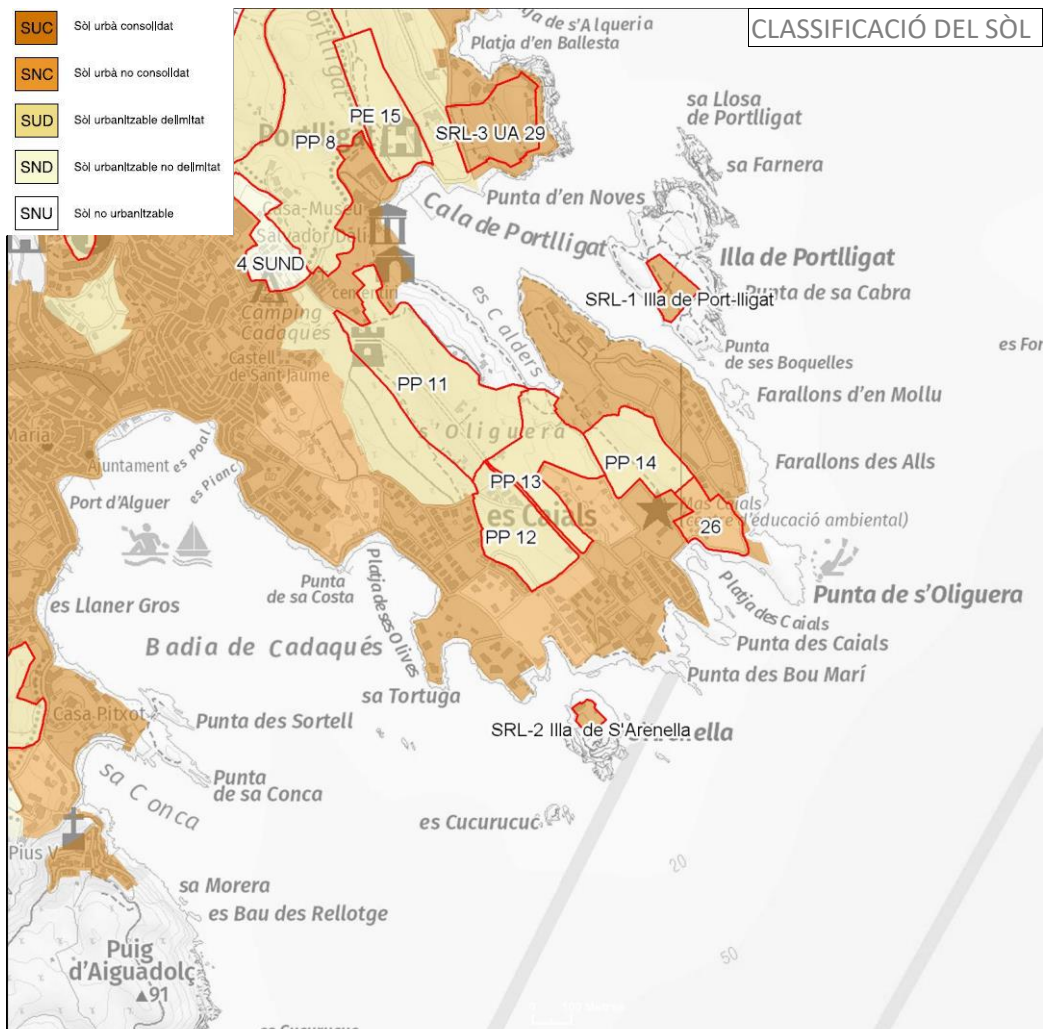
Dades d'afectacions sectorials	
<i>- Criteris ambientals</i>	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0,0
<i>- Riscos naturals</i>	
Percentatge dins de zona inundable (PR100 anys)	0,0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0,0

<i>- Riscos tecnològics</i>	
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0
Risc químic	0
<i>Límits de costes</i>	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	83
---	-----------

FITXA INFORMATIVA

17032-09 PP 12 S'Oliguera 2



17032-09 Sector PP 12 s'Oliguera 2

El sector PP 12 s'Oliguera 2 se situa separat del nucli de Cadaqués, a l'est d'aquest, i envoltat de diferents àmbits de sòls urbanitzables i sòl urbans no delimitats, i algun sòl urbà consolidat amb usos d'àrea especialitzada de baixa densitat.

Conforma, juntament amb els sectors urbanitzables PP11 Turó d'es Calders (en execució), PP14 Caials 4, PP10 s'Oliguera 1 i PP13 Racó d'en Calders i els sectors de sòl urbà no consolidat PMU21 Puig d'en Sanés i PMU26 Caials 2 un conjunt molt important de sòl que només s'ha desenvolupat en una petita part i que, segons el planejament general urbanístic, ha de completar la urbanització i edificació de tota la península entre les badies de Cadaqués i de Portlligat. Una gran part del front litoral d'aquest indret es troba ja edificat, tret de la façana de llevant sobre la badia de Portlligat, que està, en part, protegida pel planejament, i la façana corresponent al PERI 26 Caials 2. La previsió del planejament és omplir tot l'indret amb teixit especialitzat de baixa densitat.

Els terrenys, actualment, són camps de conreu d'oliveres i matollars, i hi ha quatre habitatges unifamiliars. A la part nord, a tocar del càmping existent, hi ha un erm utilitzat com a aparcament. El 17% de la superfície del sector presenta un pendent superior al 20%.

Segons el planejament urbanístic vigent, l'objectiu del sector és desenvolupar un àmbit de teixit de baixa densitat. Té una superfície de 4,44 ha i una edificabilitat bruta de 0.15 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 6.660 m². La densitat és de 7 htg/ha, amb un nombre màxim de 31 habitatges, d'uns 200 m² cadascun.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Estat de desenvolupament

El planejament general urbanístic municipal vigent preveia el desenvolupament en el segon quadrienni.

D'acord amb el certificat urbanístic emès per l'Ajuntament el 21 de març de 2019, prèviament a l'anul·lació d'aquest sector per sentència, es va executar el polígon A, subsector 2, amb l'atorgament de llicències d'obra en base al Pla parcial aprovat definitivament el 7 d'abril de 2004 i publicat el 4 de març de 2005, el Projecte de reparcel·lació voluntària del Polígon A, subsector 2, aprovat definitivament el 2 d'agost de 2005, i el Projecte d'urbanització complementari aprovat definitivament el 18 d'octubre de 2005. En base a això, es van donar cinc llicències d'edificació per a habitatges que, avui, es troben construïts.

Tot i que el planejament general urbanístic municipal vigent no inclou ni un pla d'etapes ni un programa d'actuació que fixin terminis per al desenvolupament del sector ni per a la pròpia revisió, Atès que han passat 32 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament.

Criteris territorials i urbanístics

El PTPCG reconeix el sector com a una àrea especialitzada d'ús residencial.

El PTPCG té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 3.24 Condicions específiques per als plans i projectes de desenvolupament urbanístic, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix, literalment, el següent:

- *Ajustar, en la mesura del possible, l'oferta de sòl residencial i industrial a les necessitats estimades al Pla, valorant si escau la possibilitat d'actuar sobre el sòl urbà no consolidat i el sòl urbanitzable sense planejament aprovat definitivament. Cal considerar les conseqüències ambientals de sobredimensionament de l'habitatge i del sòl industrial i els possibles desencaixos amb la planificació sectorial de les infraestructures ambientals.*
- *Afavorir la qualitat paisatgística dels desenvolupaments urbanístics, contenir la proliferació de construccions en el sòl no urbanitzable i vetllar per la seva integració en el paisatge territorial.*
- *Assegurar la funcionalitat dels connectors i la permeabilitat de la matriu.*

El PTPCG proposa evitar que el creixement desproporcionat d'alguns assentaments provoqui fenòmens de desestructuració urbana o de segregació social, impedir el malbaratament de sòl induït per l'aplicació d'unes

densitats inadequadament baixes o de models de ciutat difusa i racionalitzar la implantació de noves àrees residencials potencialment destinades a habitatge secundari (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

El PTPCG pretén fomentar les activitats econòmiques alternatives al turisme o de les activitats econòmiques relacionades amb el turisme que no se centrin en la producció immobiliària. Aquest és un objectiu que adquireix un major protagonisme en aquesta comarca (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

El PTPCG proposa protegir els espais naturals i definir les xarxes de connectors ecològics en el conjunt del territori, i fomentar la redacció de projectes de paisatge en determinats àmbits periurbans (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

A l'article 2.3 Tipus de sòl, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

Pel que respecta al sistema territorial d'assentaments, el PTPCG té com a principi rector evitar-ne els efectes negatius del desenvolupament sobre els sistemes naturals, la funcionalitat ecològica i el paisatge (Normes d'ordenació territorial, article 3.2).

A l'article 3.12 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTPCG determina, textualment, el següent:

1. *Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.*
2. *... La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.*

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la Llei d'urbanisme, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

- a) *No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.*
- b) *No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.*

Criteris ambientals

D'acord amb la documentació ambiental del Pla, aquest sector té una afectació ambiental alta pel que fa al conjunt dels criteris considerats.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe de l'ICGC de 21 de gener de 2020, que remet a l'estudi de 26 de setembre de 2019 emès en la fase d'Avanç del present document, el sector no té risc geològic aparent.

Amb la informació disponible, no es detecten altres afectacions sectorials a l'escala de treball del present PDU.

Críteris paisatgístics

El CPCG inclou el municipi totalment dins la unitat de paisatge Cap de Creus.

El PTPCG fixa per als plans i projectes l'aplicació directa i obligatòria de les Directrius del paisatge, que poden ser desenvolupades de manera més precisa mitjançant instruments urbanístics (Directrius del paisatge, article 1.5).

El PTPCG disposa que, en cas de contradicció, les determinacions relatives a elements del paisatge que transcendeixin l'àmbit municipal establertes per plans directors o especials urbanístics que compreguin, al menys, una unitat de paisatge, prevalen sobre les determinacions d'ordenació del paisatge dels instruments de planejament general urbanístic municipal (Directrius del paisatge, article 1.6).

El PTPCG, a l'article 2.4 Fites visuals i fons escènics, de les Directrius del paisatge, estableix, literalment, el següent:

- ...
5. *Els plans especials urbanístics amb objectiu d'ordenació del paisatge poden delimitar àrees amb establiment de paràmetres limitatius de l'edificació amb els objectius de preservació que aquesta directriu estableix, com també àrees on és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgística per a determinades construccions.*

A l'article 3.3 Directrius OQP1, de les Directrius del paisatge, el PTPCG disposa, textualment, el següent:

2. *Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.*
3. *Evitar 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) o continus de la façana litoral (article 3.20). Els principals fenòmens de conurbació es produeixen en els següents espais: ..., Blanes-Lloret de Mar, Sant Feliu de Guíxols-Palamós, Platja d'Aro-Santa Cristina d'Aro, Palamós-Palafrugell, ..., Torroella de Montgrí-l'Estartit, ...*

A l'article 3.20 Directrius OQP18, de les Directrius del paisatge, el PTPCG fixa, textualment, el següent:

- ...
2. *Els POUM han d'evitar la consolidació de nous continus edificats i esponjar els ja existents. Els principals continus urbans de la façana litoral són: Lloret de Mar-Blanes, Canyelles, urbanitzacions al nord de Tossa de Mar, S'Agaró-Sant Feliu de Guíxols, Platja d'Aro-S'Agaró, Sant Antoni de Calonge sud, Sant Antoni de Calonge-Palamós, La Fosca- Palamós, Callella sud, Llafranc, Tamariu, Cap de Begur, Sa Punta, L'Escala est, Roses est, Cadaqués-S'Oliguera-Portlligat, Port de la Selva nord, Llançà sud, Llançà nord i Colera nord.*

Conclusions

Segons les projeccions de població per a 2038 formulades per l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), la comarca de l'Alt Empordà, on s'incardina el sistema urbà de Mar Amunt, segons l'escenari mitjà, guanyaria el 9,48% respecte de la població de 2018. En concret, Cadaqués passaria de 2.752 a 2.985 habitants, xifra que representa un 8,46%.

Durant el període 2001-2018, el municipi ha registrat un increment de població de 265 habitants (l'11%), i, al mateix temps, un augment més important del nombre d'habitatges de 548 unitats (el 21%) i, per tant, s'ha d'inferir que els nous habitatges que es construeixen són, bàsicament, per a segona residència, a l'igual que en el conjunt del sistema urbà.

L'accessibilitat de tota l'àrea de s'Oligueró i es Caials depèn de l'avinguda Sant Baldiri, que creua la península d'es Caials de punta a punta; aquesta avinguda entronca en T amb l'avinguda Salvador Dalí, la qual connecta el nucli urbà de Cadaqués amb la cala de Portlligat. Així, la mobilitat i l'accessibilitat de tots aquests sectors urbanitzables i urbans no consolidats depenen de vials urbans de dimensions reduïdes, que reproduïxen internament la feble accessibilitat de Cadaqués, que, ja com a nucli urbà, depèn d'un únic accés viari, la carretera GI-614, amb el que comporta en cas de risc durant la temporada turística.

El model urbà proposat pel planejament general és una gran àrea de teixit especialitzat de baixa densitat d'habitatges unifamiliars. En aquets sentit, cal assenyalar que la dimensió dels sòls pendents de desenvolupar és de 38 ha –similar a la del nucli urbà de teixit antic, tradicional i ordenació tancada (segons la classificació del MUC)– i s'hi preveu implantar, aproximadament, 250 habitatges, xifra que comporta una densitat mitjana de 6,6 htg/ha. Aquest model urbà, d'acord amb la legislació, no és sostenible.

Aquests models de baixa densitat tenen conseqüències econòmiques (increment de costos de provisió de determinats serveis públics locals, increment de la congestió de les carreteres), ambientals (pèrdua d'espais

naturals i biodiversitat local, increment de l'índex de contaminació) i socials (reducció de les interaccions socials, segregació social) contràries als principis del desenvolupament urbanístic sostenible. En concret, impliquen un consum de sòl desmesurat i una xarxa de sistemes (vialitat, enllumenat, clavegueram, etc.) i de serveis (neteja, recollida d'escombraries, seguretat) que, difícilment, justifiquen la sostenibilitat municipal posterior.

La sostenibilitat implica la utilització racional del sòl i el model de baixa densitat no s'ajusta a aquest principi. La legislació estableix que s'ha d'evitar la dispersió, és a dir, que s'han de promoure models compactes i complexos que afavoreixin consums de sòl reduïts i que puguin garantir una major diversitat de tipologies d'habitatges i d'usos.

Per altra banda, es Caials és la península que separa la badia de Cadaqués i la cala de Portlligat, tot mantenint, a dia d'avui, restes del paisatge agrícola de la costa, amb plantacions d'oliveres i retalls de bosc. El desenvolupament dels sectors significaria la pèrdua total d'aquest paisatge històric conformador del territori. Per altra banda, el Catàleg de paisatge de les Comarques gironines, en l'apartat corresponent als objectius de qualitat paisatgística, criteris i accions per a la unitat de paisatge Cap de Creus, planteja plans especials per a l'ordenació del paisatge del front marítim per adaptar l'edificació al lloc i considera com a prioritari actuar a les franges on es planteja un continu urbà, com el de Cadaqués-s'Oliguera-Portlligat. També, planteja evitar la consolidació de nous continus edificats, en aquest àmbit i evitar que nous elements volumètrics desfigurin els perfils.

A més, hi ha dos punts concrets que tenen una major visibilitat des del costa de ponent de la badia i són la part alta del sector PP12 s'Oliguera 2 i el PP11 Turó d'es Calders.

En resum, atesos la dimensió del creixement, per sobre de l'admissible en aplicació de l'estratègia assenyalada pel PTPCG, la febles accessibilitat de l'àrea, el fet que es tracta de creixement en teixit especialitzat de baixa densitat i que ocupa sòls, que l'edificació a l'entorn de l'avinguda de sant Baldiri compromet la percepció del lloc i del paisatge a protegir, es considera que cal millorar-ne la idoneïtat respecte de la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial. Per tant, cal una actuació de modificació.

>Proposta

Es proposa la directriu per al planejament municipal de mantenir lliure d'edificació els sòl situats en de les cotes més altes amb façana a l'avinguda de Sant Baldiri 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.



Dades generals

Comarca: **Alt Empordà**

Municipi: **Cadaqués**

Nucli / Àrea especialitzada: **Cap d'en Roig-Punta d'en Perefet**

Planejament: **Pla general d'ordenació**

Data aprovació: **25/3/1987**

Codi municipal: **PP 13 Racó d'es calders**

Tipus de desenvolupament: **Residencial**

Classificació del sòl: **Sòl urbanitzable**

Id. sector: **17032-13PPU**

Superfície (ha): **5,12**

Activitat econòmica (ha):

Residencial (ha):

Índex d'edificabilitat bruta: **0.10**

Densitat: **5**

Nombre d'habitatges: **25**

Sostre activitat econòmica:

Sostre residencial: **5.120**

Pla parcial: **Data: (DOGC)**

Pla territorial parcial de les Comarques Gironines **Data: 15/10/2010**

Estratègies de desenvolupament, nuclis històrics i les seves extensions

Estratègies de les àrees especialitzades

Directrius dels plans directors

Nom PDUSCII **Data 17/2/2006**

Determinacions: **Modificació**

Observacions

Model urbanístic

- Compacitat (htg/ha): <20 20 a 50 > 50

- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. **0**

- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%: **21**

Dades d'afectacions sectorials

- *Criteris ambientals*

Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000 **0,0**

- *Riscos naturals*

Percentatge dins de zona inundable (PR100 anys) **0,0**

Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP) **0,0**

- *Riscos tecnològics*

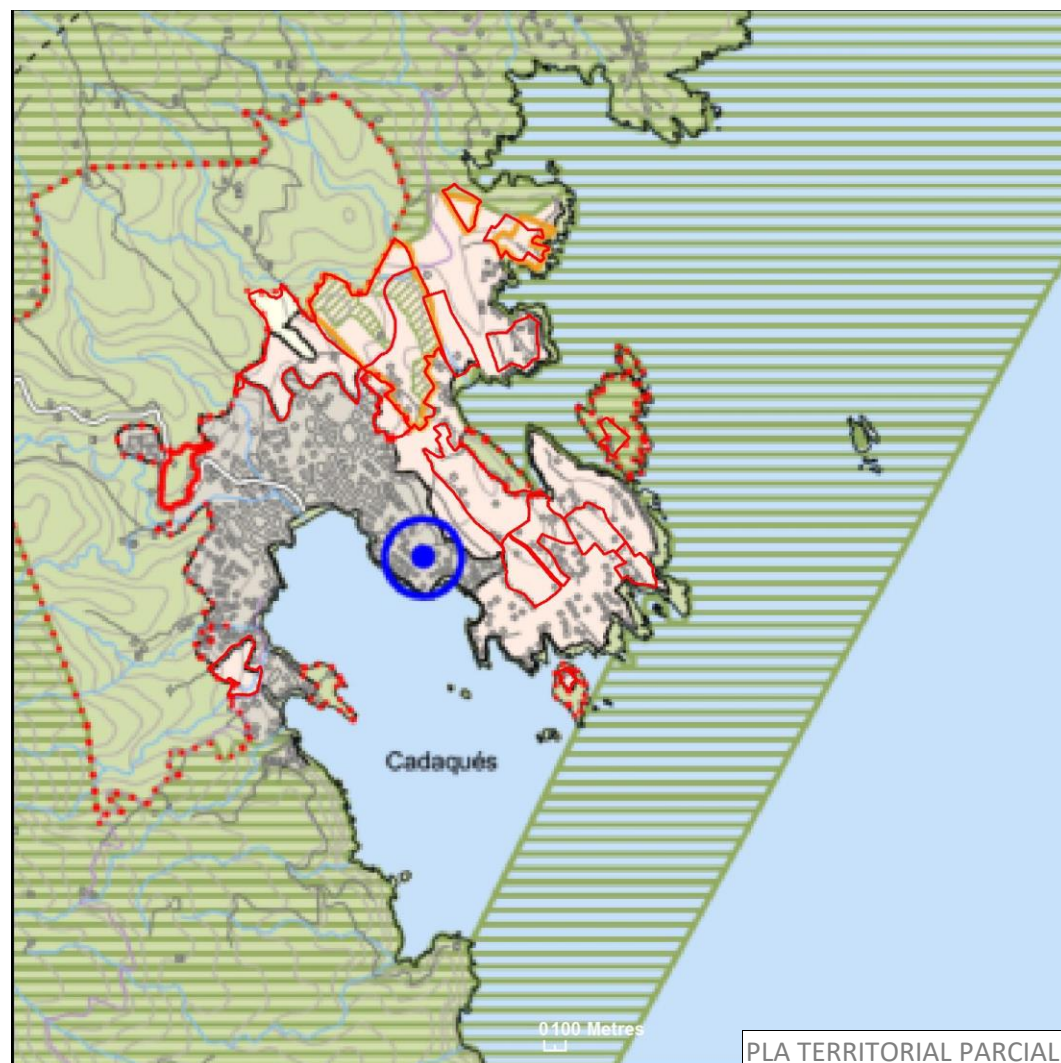
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures) **0**

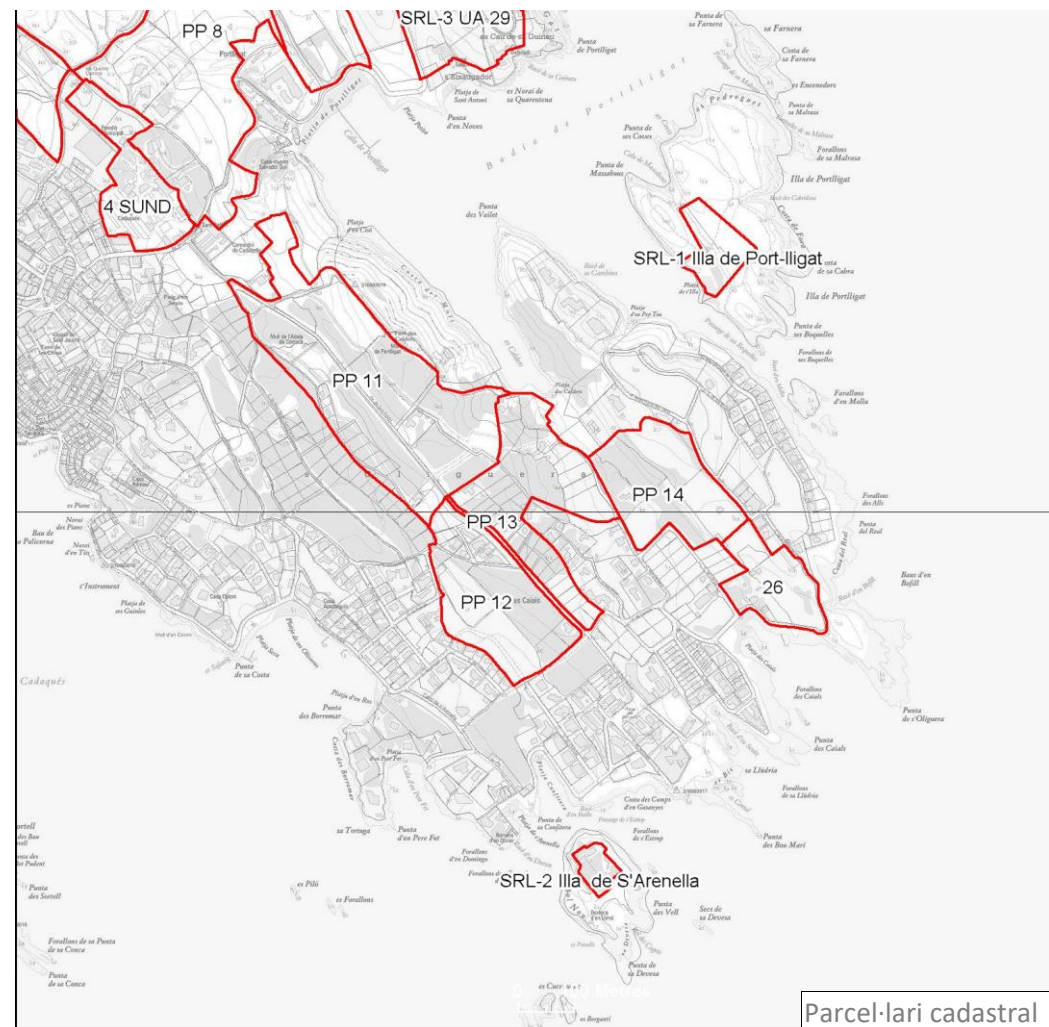
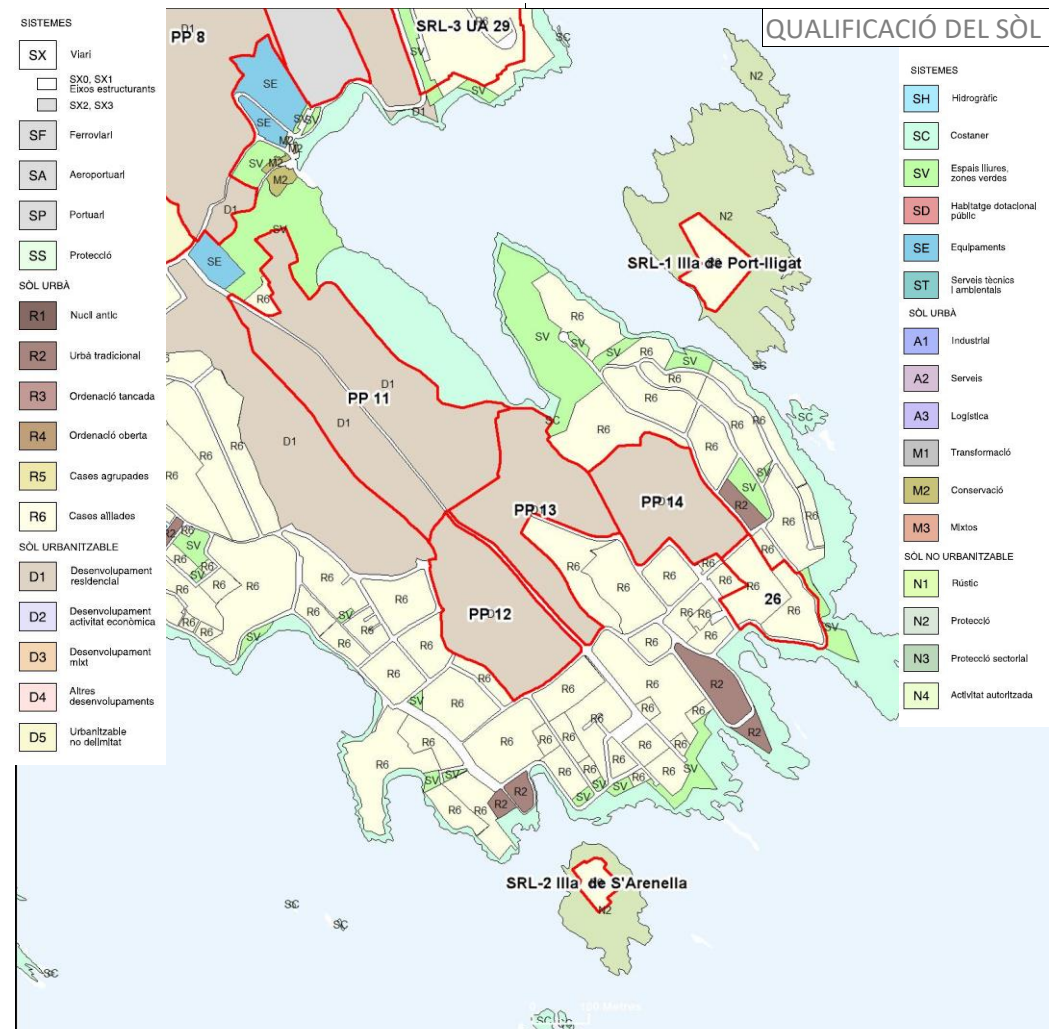
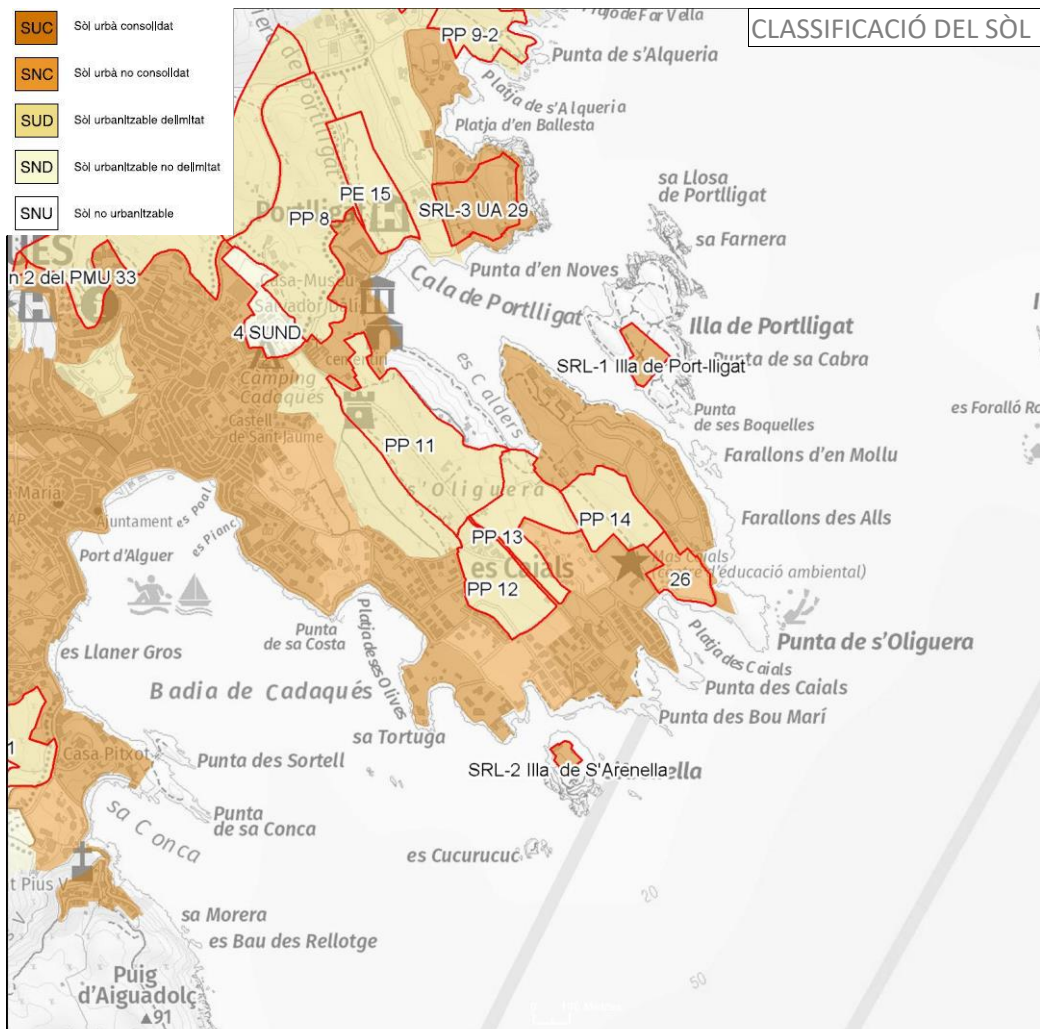
Risc químic **0**

Límits de costes

Afectats per la servitud de costes **23**

Sector lliure d'afectacions (percentatge) **70**





17032-10 Sector PP 13 Racó d'es Calders

El sector PP 13 Racó d'es Calders se situa separat del nucli de Cadaqués, a l'est d'aquest i envoltat de diferents àmbits de sòls urbanitzables, sòl urbans no delimitats i algun sòl urbà consolidat amb usos d'àrea especialitzada de baixa densitat.

Conforma, juntament amb els sectors urbanitzables PP11 Turó d'es Calders (en execució), PP14 Caials 4, PP10 s'Oliguera 1 PP12 s'Oliguera 2 i els sectors de sòl urbà no consolidat PMU21 Puig d'en Sanés i PMU26 Caials 2 un conjunt molt important de sòl que només s'ha desenvolupat en una petita part i que, segons el planejament general urbanístic, ha de completar la urbanització i edificació de tota la península entre les badies de Cadaqués i de Portlligat. Una gran part del front litoral d'aquest indret es troba ja edificat, tret de la façana de llevant sobre la badia de Portlligat, que està, en part, protegida pel planejament, i la façana corresponent al PERI 26 Caials 2. La previsió del planejament és omplir tot l'indret amb teixit especialitzat de baixa densitat.

Els terrenys, actualment, són camps de conreu d'oliveres i matollars, i hi ha quatre habitatges unifamiliars. A la part nord, a tocar del càmping existent, hi ha un erm utilitzat com a aparcament. El 21% de la superfície del sector presenta un pendent superior al 20%.

Segons el planejament urbanístic vigent, l'objectiu del sector és desenvolupar un àmbit de teixit de baixa densitat. Té una superfície de 5,12 ha i una edificabilitat bruta de 0.10 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 5.120 m². La densitat és de 5 htg/ha, amb un nombre màxim de 25 habitatges, d'uns 200 m² cadascun.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El planejament general urbanístic municipal vigent preveia el desenvolupament en el segon quadrienni.

Estat de desenvolupament

D'acord amb el certificat urbanístic emès per l'Ajuntament el 21 de març de 2019, el sector PP 13 Racó d'es Calders va iniciar una tramitació amb la presentació d'un document per a l'aprovació inicial en 2010, que va ser suspesa per l'Ajuntament.

Tot i que el planejament general urbanístic municipal vigent no inclou ni un pla d'etapes ni un programa d'actuació que fixin terminis per al desenvolupament del sector ni per a la pròpia revisió, Atès que han passat 32 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament.

Criteris territorials i urbanístics

El PTPCG reconeix el sector com a una àrea especialitzada d'ús residencial.

El PTPCG té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 3.24 Condicions específiques per als plans i projectes de desenvolupament urbanístic, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix, literalment, el següent:

- *Ajustar, en la mesura del possible, l'oferta de sòl residencial i industrial a les necessitats estimades al Pla, valorant si escau la possibilitat d'actuar sobre el sòl urbà no consolidat i el sòl urbanitzable sense planejament aprovat definitivament. Cal considerar les conseqüències ambientals de sobredimensionament de l'habitatge i del sòl industrial i els possibles desencaixos amb la planificació sectorial de les infraestructures ambientals.*
- *Afavorir la qualitat paisatgística dels desenvolupaments urbanístics, contenir la proliferació de construccions en el sòl no urbanitzable i vetllar per la seva integració en el paisatge territorial.*
- *Assegurar la funcionalitat dels connectors i la permeabilitat de la matriu.*

El PTPCG proposa evitar que el creixement desproporcionat d'alguns assentaments provoqui fenòmens de desestructuració urbana o de segregació social, impedir el malbaratament de sòl induït per l'aplicació d'unes densitats inadequadament baixes o de models de ciutat difusa i racionalitzar la implantació de noves àrees residencials potencialment destinades a habitatge secundari (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

El PTPCG proposa protegir els espais naturals i definir les xarxes de connectors ecològics en el conjunt del territori, i fomentar la redacció de projectes de paisatge en determinats àmbits periurbans (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

A l'article 2.3 Tipus de sòl, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

Pel que respecta al sistema territorial d'assentaments, el PTPCG té com a principi rector evitar-ne els efectes negatius del desenvolupament sobre els sistemes naturals, la funcionalitat ecològica i el paisatge (Normes d'ordenació territorial, article 3.2).

A l'article 3.12 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTPCG determina, textualment, el següent:

1. *Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüïtat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.*
2. *... La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.*

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la Llei d'urbanisme, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

- a) *No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.*
- b) *No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.*

Criteris ambientals

D'acord amb la documentació ambiental del Pla, aquest sector té una afectació ambiental alta pel que fa al conjunt dels criteris considerats.

Criteris sectorials

D'acord amb els informes de la Direcció General de la Costa i del Mar (17.02.2020) i de la Direcció General de polítiques de muntanya i litoral (25.02.2020), amb la informació disponible de les línies de DPTM i servitud de protecció del DPMT, amb les limitacions establertes per la llei de costes respecte als usos i al domini vigents, el sector està lleugerament afectat per la zona de servitud de protecció del DPMT.

D'acord amb l'informe de l'ICGC de 21 de gener de 2020, que remet a l'estudi de 26 de setembre de 2019 emès en la fase d'Avanç del present document, el sector no té risc geològic aparent.

Amb la informació disponible, no es detecten altres afectacions sectorials a l'escala de treball del present PDU.

Críteris paisatgístics

El CPCG inclou el municipi totalment dins la unitat de paisatge Cap de Creus.

El PTPCG fixa per als plans i projectes l'aplicació directa i obligatòria de les Directrius del paisatge, que poden ser desenvolupades de manera més precisa mitjançant instruments urbanístics (Directrius del paisatge, article 1.5).

El PTPCG disposa que, en cas de contradicció, les determinacions relatives a elements del paisatge que transcendeixin l'àmbit municipal establertes per plans directors o especials urbanístics que compreguin, al menys, una unitat de paisatge, prevalen sobre les determinacions d'ordenació del paisatge dels instruments de planejament general urbanístic municipal (Directrius del paisatge, article 1.6).

A l'article 2.2 Aigua, de les Directrius del paisatge, el PTPCG determina, textualment, el següent:

- ...
4. *L'ordenació de sectors de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat que siguin confrontants amb rius, rieres, canals, llacs, estanys o la vora del mar ha de considerar la presència d'aquests elements d'aigua com a factor determinant de l'ordenació en el sentit de justificar espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera. En aquest espai de transició es localitzaran de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Així mateix, l'ordenació tractarà amb especial cura la composició urbana dels fronts edificats que donin a espais d'aigua per la seva especial visibilitat.*
 5. *Els fronts urbans marítims i fluvials tindran en el planejament urbanístic un tractament acurat encaminat a destacar-ne el caràcter i a potenciar-ne el valor paisatgístic. Els plans urbanístics establiran mesures per 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.*

El PTPCG, a l'article 2.4 Fites visuals i fons escènics, de les Directrius del paisatge, estableix, literalment, el següent:

- ...
5. *Els plans especials urbanístics amb objectiu d'ordenació del paisatge poden delimitar àrees amb establiment de paràmetres limitatius de l'edificació amb els objectius de preservació que aquesta directriu estableix, com també àrees on és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgística per a determinades construccions.*

A l'article 3.3 Directrius OQP1, de les Directrius del paisatge, el PTPCG disposa, textualment, el següent:

1. *Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.*
- ...
3. *Evitar 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) o continus de la façana litoral (article 3.20). Els principals fenòmens de conurbació es produeixen en els següents espais: ..., Blanes-Lloret de Mar, Sant Feliu de Guíxols-Palamós, Platja d'Aro-Santa Cristina d'Aro, Palamós-Palafrugell, ..., Torroella de Montgrí-l'Estartit, ...*

A l'article 3.20 Directrius OQP18, de les Directrius del paisatge, el PTPCG fixa, textualment, el següent:

- ...
3. *Els POUM han d'evitar la consolidació de nous continus edificats i esponjar els ja existents. Els principals continus urbans de la façana litoral són: Lloret de Mar-Blanes, Canyelles, urbanitzacions al nord de Tossa de Mar, S'Agaró-Sant Feliu de Guíxols. Platja d'Aro-S'Agaró, Sant Antoni de Calonge sud, Sant Antoni de Calonge- Palamós, La Fosca- Palamós, Callella sud, Llafranc, Tamariu, Cap de Begur, Sa Punta, L'Escala est, Roses est, Cadaqués-S'Oliguera-Portlligat, Port de la Selva nord, Llançà sud, Llançà nord i Colera nord.*

Conclusions

Segons les projeccions de població per a 2038 formulades per l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), la comarca de l'Alt Empordà, on s'incardina el sistema urbà de Mar Amunt, segons l'escenari mitjà, guanyaria el 9,48% respecte de la població de 2018. En concret, Cadaqués passaria de 2.752 a 2.985 habitants, xifra que representa un 8,46%.

Durant el període 2001-2018, el municipi ha registrat un increment de població de 265 habitants (l'11%), i, al mateix temps, un augment més important del nombre d'habitatges de 548 unitats (el 21%) i, per tant, s'ha d'inferir que els nous habitatges que es construeixen són, bàsicament, per a segona residència, a l'igual que en el conjunt del sistema urbà.

L'accessibilitat de tota l'àrea de s'Oligueró i es Caials depèn de l'avinguda Sant Baldiri, que creua la península d'es Caials de punta a punta; aquesta avinguda entronca en T amb l'avinguda Salvador Dalí, la qual connecta el

nucli urbà de Cadaqués amb la cala de Portlligat. Així, la mobilitat i l'accessibilitat de tots aquests sectors urbanitzables i urbans no consolidats depenen de vials urbans de dimensions reduïdes, que reproduïxen >internament la feble accessibilitat de Cadaqués, que, ja com a nucli urbà, depèn d'un únic accés viari, la carretera GI-614, amb el que comporta en cas de risc durant la temporada turística.

El model urbà proposat pel planejament general és una gran àrea de teixit especialitzat de baixa densitat d'habitatges unifamiliars. En aquets sentit, cal assenyalar que la dimensió dels sòls pendents de desenvolupar és de 38 ha –similar a la del nucli urbà de teixit antic, tradicional i ordenació tancada (segons la classificació del MUC)– i s'hi preveu implantar, aproximadament, 250 habitatges, xifra que comporta una densitat mitjana de 6,6 htg/ha. Aquest model urbà, d'acord amb la legislació, no és sostenible.

Aquests models de baixa densitat tenen conseqüències econòmiques (increment de costos de provisió de determinats serveis públics locals, increment de la congestió de les carreteres), ambientals (pèrdua d'espais naturals i biodiversitat local, increment de l'índex de contaminació) i socials (reducció de les interaccions socials, segregació social) contràries als principis del desenvolupament urbanístic sostenible. En concret, impliquen un consum de sòl desmesurat i una xarxa de sistemes (vialitat, enllumenat, clavegueram, etc.) i de serveis (neteja, recollida d'escombraries, seguretat) que, difícilment, justifiquen la sostenibilitat municipal posterior.

La sostenibilitat implica la utilització racional del sòl i el model de baixa densitat no s'ajusta a aquest principi. La legislació estableix que s'ha d'evitar la dispersió, és a dir, que s'han de promoure models compactes i complexos que afavoreixin consums de sòl reduïts i que puguin garantir una major diversitat de tipologies d'habitatges i d'usos.

Per altra banda, es Caials és la península que separa la badia de Cadaqués i la cala de Portlligat, tot mantenint, a dia d'avui, restes del paisatge agrícola de la costa, amb plantacions d'oliveres i retalls de bosc. El desenvolupament dels sectors significaria la pèrdua total d'aquest paisatge històric conformador del territori. Per altra banda, el Catàleg de paisatge de les Comarques gironines, en l'apartat corresponent als objectius de qualitat paisatgística, criteris i accions per a la unitat de paisatge Cap de Creus, planteja plans especials per a l'ordenació del paisatge del front marítim per adaptar l'edificació al lloc i considera com a prioritari actuar a les franges on es planteja un continu urbà, com el de Cadaqués-s'Oliguera-Portlligat. També, planteja evitar la consolidació de nous continus edificats, en aquest àmbit i evitar que nous elements volumètrics desfigurin els perfils.

A més, hi ha dos punts concrets que tenen una major visibilitat des del costa de ponent de la badia i són la part alta del sector PP12 s'Oliguera 2 i el PP11 Turó d'es Calders.

En resum, atesos la dimensió del creixement, per sobre de l'admissible en aplicació de l'estratègia assenyalada pel PTPCG, i els anys transcorreguts des de la classificació del sector sense que se n'hagi tramitat cap document de planejament ni de gestió –circumstància que indica la dificultat manifesta d'urbanitzar sòls amb aquestes característiques–, el fet que es tracta de creixement en teixit especialitzat de baixa densitat i que ocupa sòls amb alta visibilitat des del lloc icònic de Cadaqués, es considera adequat valorar-ne la idoneïtat respecte de la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial. Per tant, cal una actuació de modificació.

>Proposta

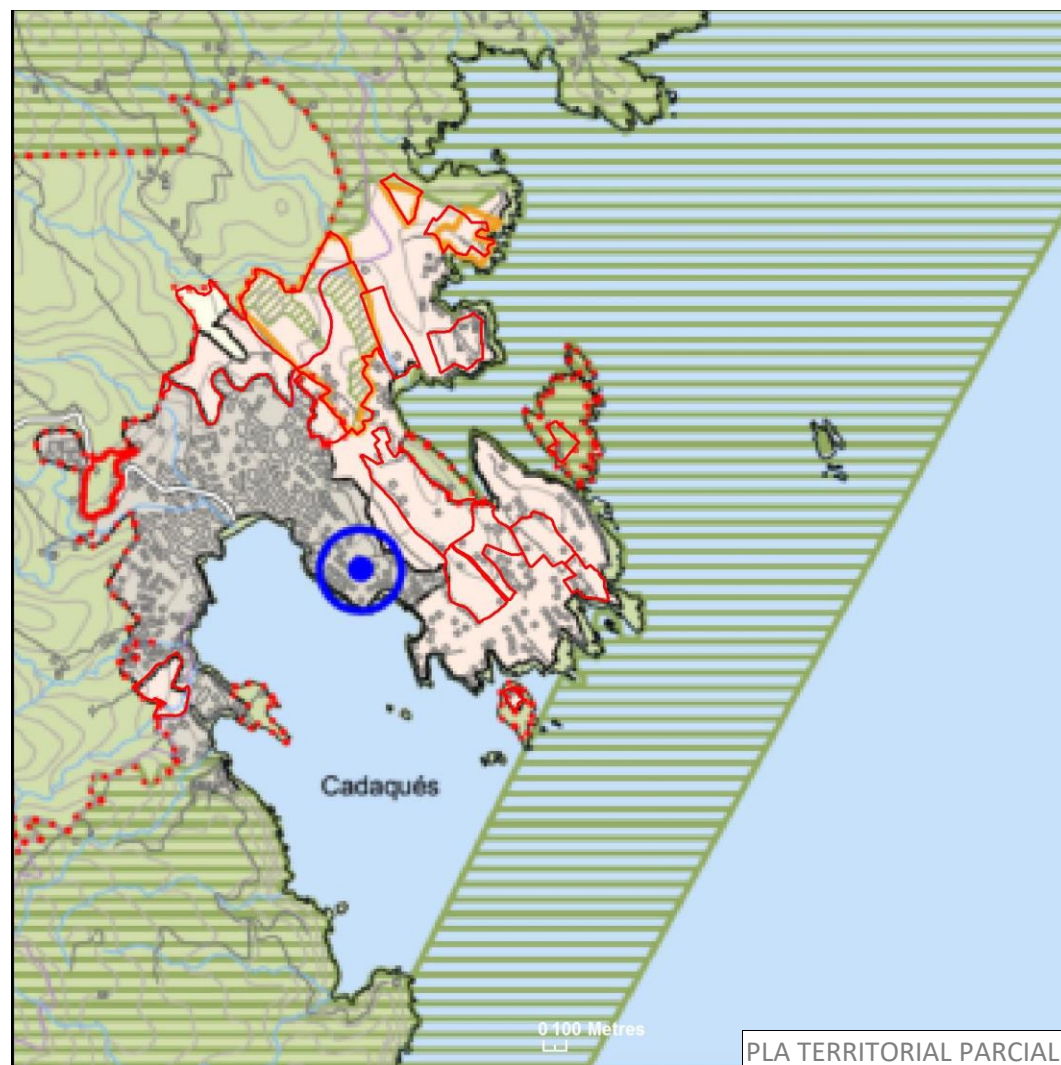
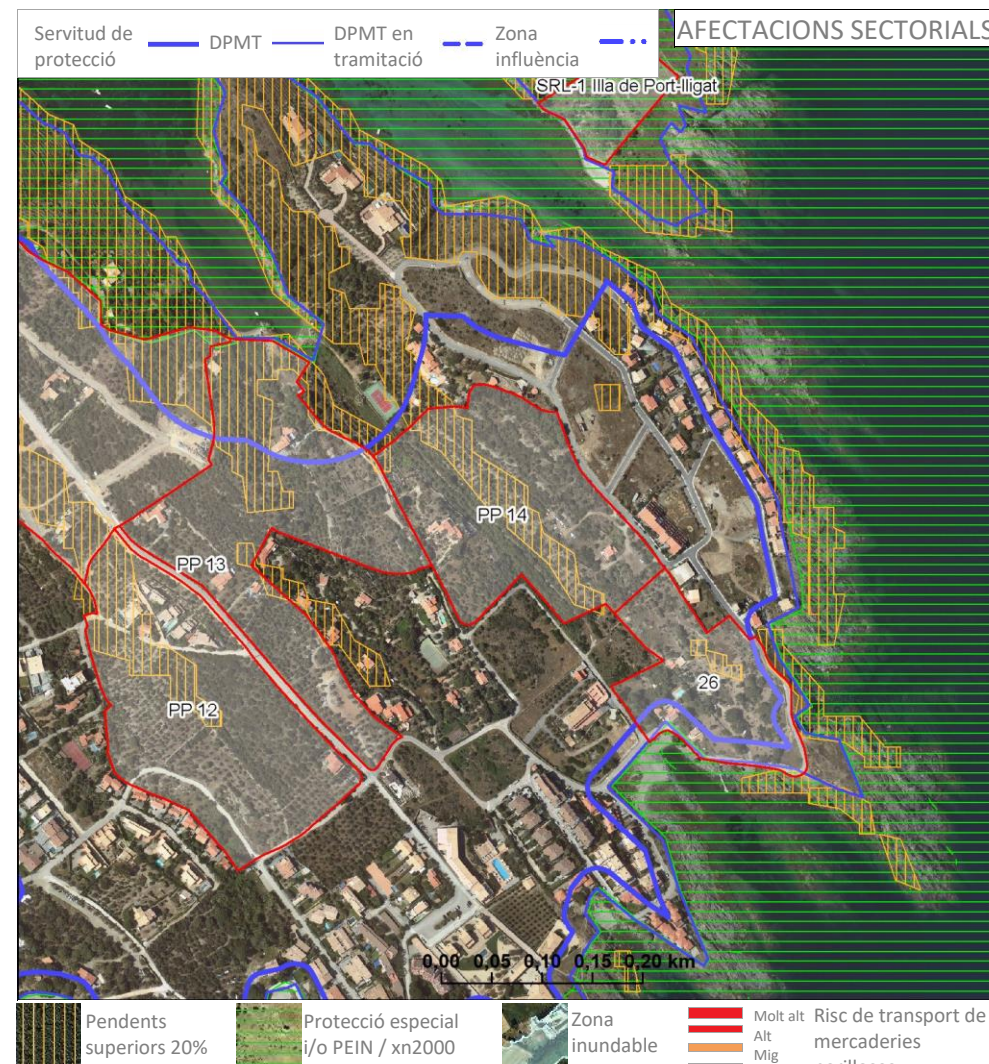
Es proposa la directriu per al planejament general urbanístic municipal de reduir el sector PP 13 Racó d'es Calders de l'ordre del 50%, tot excloent l'àmbit amb pendents superiors al 20% més proper a la platja d'es Calders i conservant els sòls en contigüitat amb l'avinguda de Sant Baldiri, per tal d'ajustar-se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

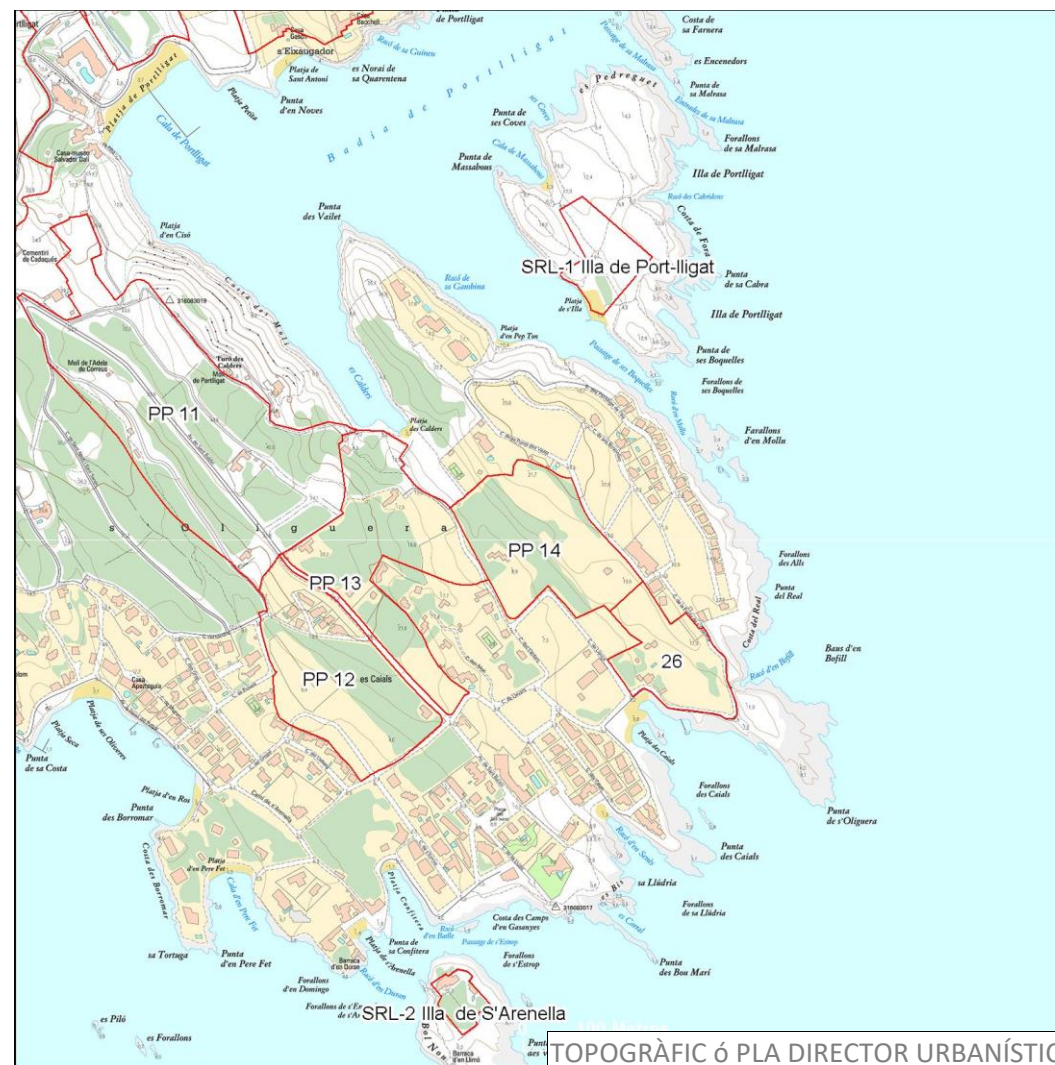
El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.



FOTOGRAFIA ÀERIA GENERAL



PLA TERRITORIAL PARCIAL



TOPOGRÀFIC Ó PLA DIRECTOR URBANÍSTIC

Dades generals	
Comarca:	Alt Empordà
Municipi:	Cadaqués
Nucli / Àrea especialitzada	Cap d'en Roig-Punta d'en Perefet
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	25/3/1987
Codi municipal	PP 14 Caials 4
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable
Id. sector	17032-14PPU
Superfície (ha)	5,40
Activitat econòmica (ha)	
Residencial (ha)	
Índex d'edificabilitat bruta	0.10
Densitat	5
Nombre d'habitatges	27
Sostre activitat econòmica:	
Sostre residencial:	5.400



Pla parcial:	
	Data: (DOGC)
Pla territorial parcial de les Comarques Gironines	
	Data: 15/10/2010

Estratègies de desenvolupament, nuclis històrics i les seves extensions
Estratègies de les àrees especialitzades

Directrius dels plans directors	
Nom	Data
Determinacions:	
Observacions	

Model urbanístic	
- Compacitat (htg/ha):	<20 <input checked="" type="checkbox"/> 20 a 50 <input type="checkbox"/> > 50 <input type="checkbox"/>
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	20

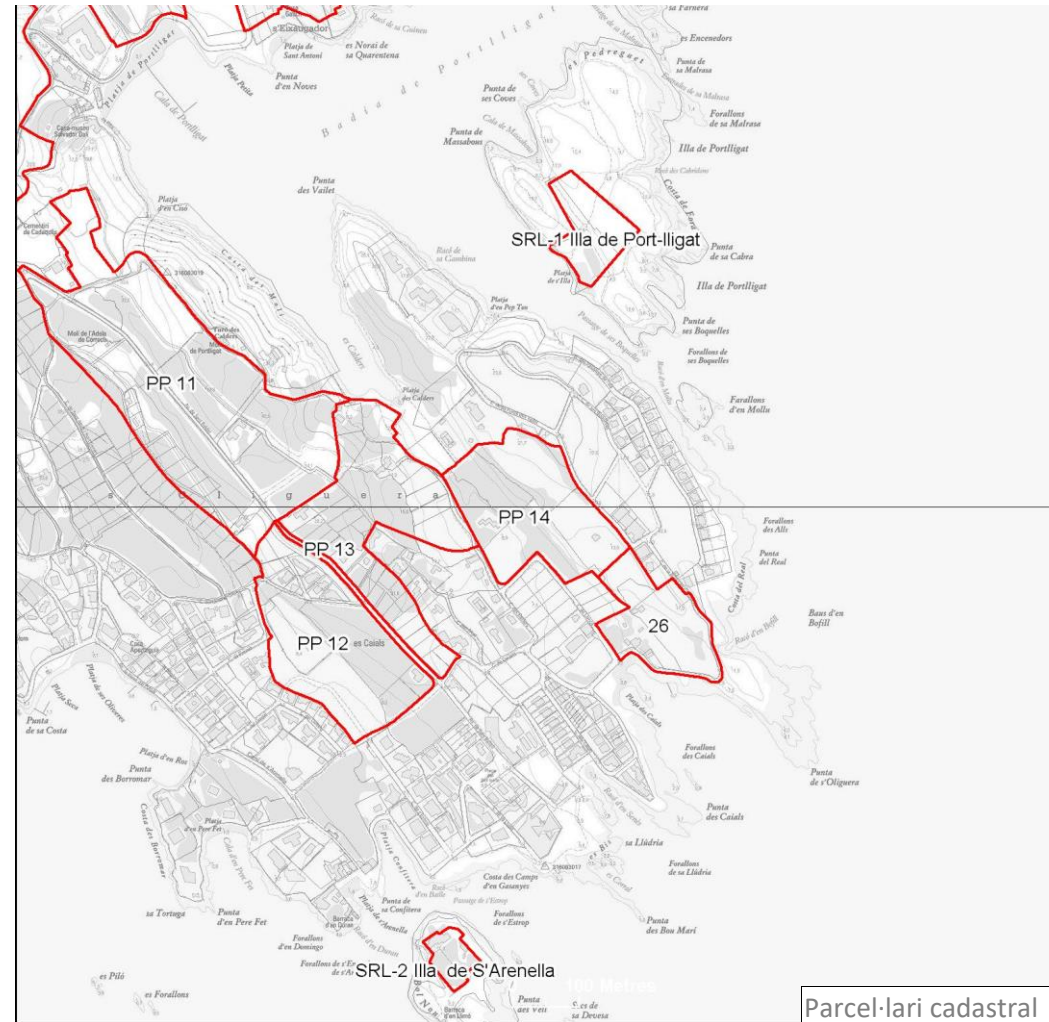
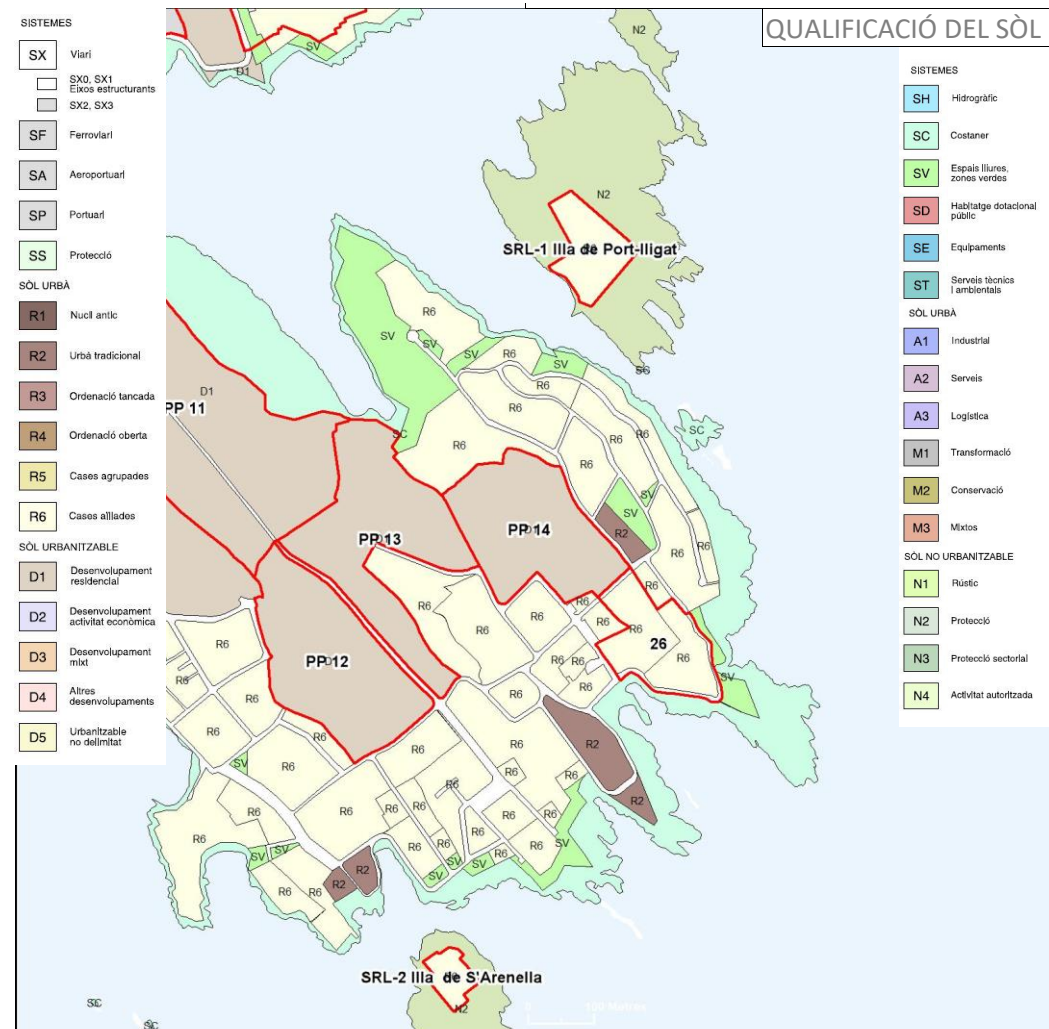
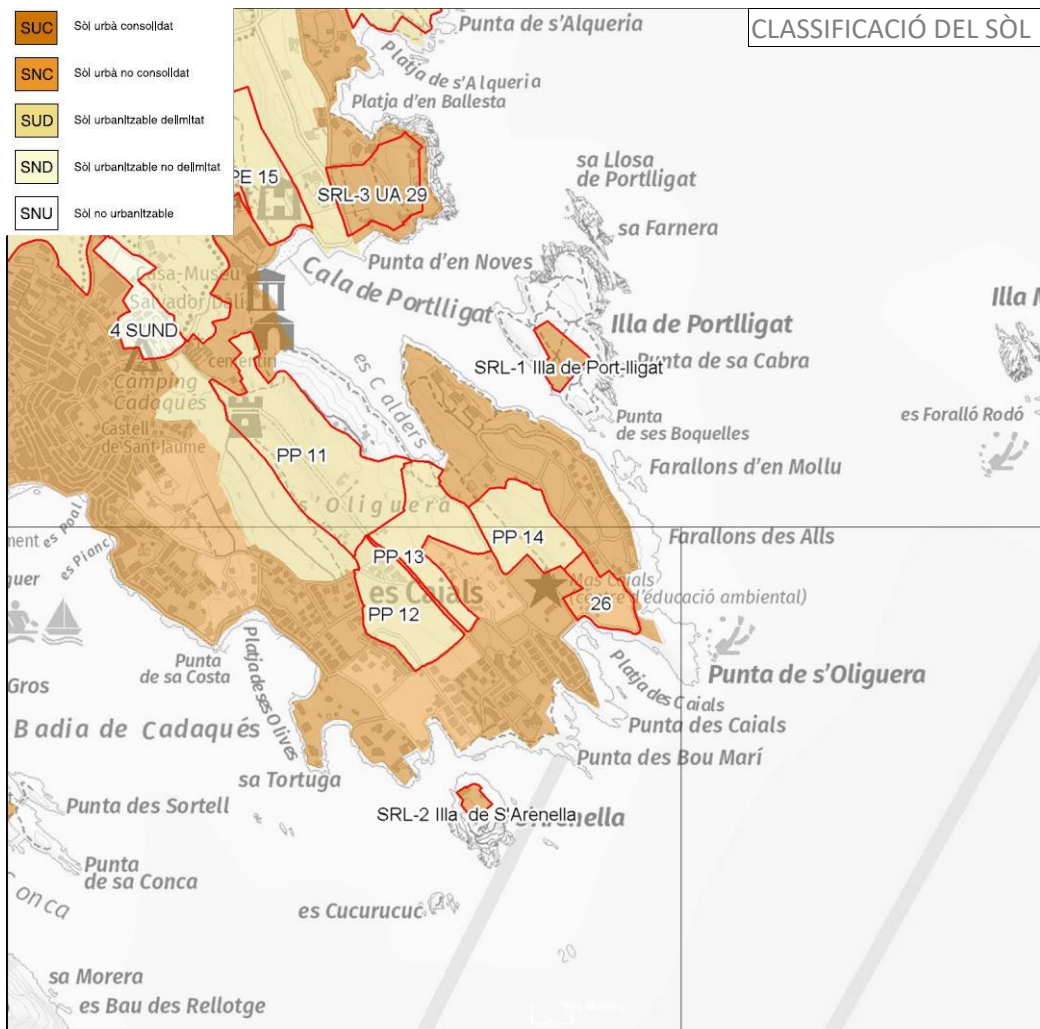
Dades d'afectacions sectorials	
<i>- Criteris ambientals</i>	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0,0
<i>- Riscos naturals</i>	
Percentatge dins de zona inundable (PR100 anys)	0,0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0,0

<i>- Riscos tecnològics</i>	
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	
Risc químic	0
<i>Límits de costes</i>	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	80
---	----

FITXA INFORMATIVA

17032-11 PP 14 Caials 4



17032-11 Sector PP 14 Caials 4

El sector PP 14 Caials 4 se situa separat del nucli de Cadaqués, a l'est d'aquest i envoltat de diferents àmbits de sòls urbanitzables, sòl urbans no delimitats i algun sòl urbà consolidat amb usos d'àrea especialitzada de baixa densitat. Limita al nord amb sòls urbans no consolidats; al nord-est amb el carrer de la Punta del Vailet; al sud, limita amb els sòls no desenvolupats del PERI 26 Caials 2, i al nord-oest, amb els sòls del sector PP13 Racó d'es Calders.

Conforma, juntament amb els sectors urbanitzables PP11 Turó d'es Calders (en execució), PP 13 Racó d'en Calders, PP10 s'Oliguera 1 PP12 s'Oliguera 2 i els sectors de sòl urbà no consolidat PMU21 Puig d'en Sanés i PMU26 Caials 2 un conjunt molt important de sòl que només s'ha desenvolupat en una petita part i que, segons el planejament general urbanístic, ha de completar la urbanització i edificació de tota la península entre les badies de Cadaqués i de Portlligat. Una gran part del front litoral d'aquest indret es troba ja edificat, tret de la façana de llevant sobre la badia de Portlligat, que està, en part, protegida pel planejament, i la façana corresponent al PERI 26 Caials 2. La previsió del planejament és omplir tot l'indret amb teixit especialitzat de baixa densitat.

Els terrenys, actualment, són camps de conreu d'oliveres i matollars i hi ha dos habitatges unifamiliars. El 20% de la superfície del sector presenta un pendent superior al 20%.

Segons el planejament urbanístic vigent, l'objectiu del sector és desenvolupar un àmbit de teixit de baixa densitat. Té una superfície de 5,40 ha i una edificabilitat bruta de 0.10 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 5.400 m². La densitat és de 5 htg/ha, amb un nombre màxim de 27 habitatges, d'uns 200 m² cadascun.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El planejament general urbanístic municipal vigent preveia el desenvolupament en el segon quadrienni.

Estat de desenvolupament

D'acord amb el certificat urbanístic emès per l'Ajuntament el 21 de març de 2019, en el sector PP 14 Caials 4, es va tramitar un canvi de sistema d'actuació (que va passar al de cooperació), aprovat definitivament el 21 de desembre de 1996.

Criteris territorials i urbanístics

El PTPCG reconeix el sector com a una àrea especialitzada d'ús residencial.

El PTPCG té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 3.24 Condicions específiques per als plans i projectes de desenvolupament urbanístic, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix, literalment, el següent:

- *Ajustar, en la mesura del possible, l'oferta de sòl residencial i industrial a les necessitats estimades al Pla, valorant si escau la possibilitat d'actuar sobre el sòl urbà no consolidat i el sòl urbanitzable sense planejament aprovat definitivament. Cal considerar les conseqüències ambientals de sobredimensionament de l'habitatge i del sòl industrial i els possibles desencaixos amb la planificació sectorial de les infraestructures ambientals.*
- *Afavorir la qualitat paisatgística dels desenvolupaments urbanístics, contenir la proliferació de construccions en el sòl no urbanitzable i vetllar per la seva integració en el paisatge territorial.*
- *Assegurar la funcionalitat dels connectors i la permeabilitat de la matriu.*

El PTPCG proposa evitar que el creixement desproporcionat d'alguns assentaments provoqui fenòmens de desestructuració urbana o de segregació social, impedir el malbaratament de sòl induït per l'aplicació d'unes densitats inadequadament baixes o de models de ciutat difusa i racionalitzar la implantació de noves àrees residencials potencialment destinades a habitatge secundari (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

El PTPCG proposa protegir els espais naturals i definir les xarxes de connectors ecològics en el conjunt del territori, i fomentar la redacció de projectes de paisatge en determinats àmbits periurbans (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

A l'article 2.3 Tipus de sòl, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

Pel que respecta al sistema territorial d'assentaments, el PTPCG té com a principi rector evitar-ne els efectes negatius del desenvolupament sobre els sistemes naturals, la funcionalitat ecològica i el paisatge (Normes d'ordenació territorial, article 3.2).

A l'article 3.12 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTPCG determina, textualment, el següent:

1. *Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.*
2. *... La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.*

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la Llei d'urbanisme, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

- a) *No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.*
- b) *No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.*

Criteris ambientals

D'acord amb la documentació ambiental del Pla, aquest sector té una afectació ambiental alta pel que fa al conjunt dels criteris considerats.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe de l'ICGC de 21 de gener de 2020, que remet a l'estudi de 26 de setembre de 2019 emès en la fase d'Avanç del present document, el sector no té risc geològic aparent.

Amb la informació disponible, no es detecten altres afectacions sectorials a l'escala de treball del present PDU.

Criteris paisatgístics

El CPCG inclou el municipi totalment dins la unitat de paisatge Cap de Creus.

El PTPCG fixa per als plans i projectes l'aplicació directa i obligatòria de les Directrius del paisatge, que poden ser desenvolupades de manera més precisa mitjançant instruments urbanístics (Directrius del paisatge, article 1.5).

El PTPCG disposa que, en cas de contradicció, les determinacions relatives a elements del paisatge que transcendeixin l'àmbit municipal establertes per plans directores o especials urbanístics que compreguin, al menys, una unitat de paisatge, prevalen sobre les determinacions d'ordenació del paisatge dels instruments de planejament general urbanístic municipal (Directrius del paisatge, article 1.6).

A l'article 2.2 Aigua, de les Directrius del paisatge, el PTPCG determina, textualment, el següent:

- ...
4. *L'ordenació de sectors de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat que siguin confrontants amb rius, rieres, canals, llacs, estanys o la vora del mar ha de considerar la presència d'aquests elements d'aigua com a factor determinant de l'ordenació en el sentit de justificar espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera. En aquest espai de transició es localitzaran de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Així mateix, l'ordenació tractarà amb especial cura la composició urbana dels fronts edificats que donin a espais d'aigua per la seva especial visibilitat.*
 5. *Els fronts urbans marítims i fluvials tindran en el planejament urbanístic un tractament acurat encaminat a destacar-ne el caràcter i a potenciar-ne el valor paisatgístic. Els plans urbanístics establiran mesures per 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.*

El PTPCG, a l'article 2.4 Fites visuals i fons escènics, de les Directrius del paisatge, estableix, literalment, el següent:

- ...
5. *Els plans especials urbanístics amb objectiu d'ordenació del paisatge poden delimitar àrees amb establiment de paràmetres limitatius de l'edificació amb els objectius de preservació que aquesta directriu estableix, com també àrees on és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgística per a determinades construccions.*

A l'article 3.3 Directrius OQP1, de les Directrius del paisatge, el PTPCG disposa, textualment, el següent:

1. *Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.*
- ...
3. *Evitar 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) o continus de la façana litoral (article 3.20). Els principals fenòmens de conurbació es produeixen en els següents espais: ..., Blanes-Lloret de Mar, Sant Feliu de Guíxols-Palamós, Platja d'Aro-Santa Cristina d'Aro, Palamós-Palafrugell, ..., Torroella de Montgrí-l'Estartit, ...*

A l'article 3.20 Directrius OQP18, de les Directrius del paisatge, el PTPCG fixa, textualment, el següent:

- ...
2. *Els POUM han d'evitar la consolidació de nous continus edificats i esponjar els ja existents. Els principals continus urbans de la façana litoral són: Lloret de Mar-Blanes, Canyelles, urbanitzacions al nord de Tossa de Mar, S'Agaró-Sant Feliu de Guíxols, Platja d'Aro-S'Agaró, Sant Antoni de Calonge sud, Sant Antoni de Calonge-Palamós, La Fosca- Palamós, Callella sud, Llafranc, Tamariu, Cap de Begur, Sa Punta, L'Escala est, Roses est, Cadaqués-S'Oliguera-Portlligat, Port de la Selva nord, Llançà sud, Llançà nord i Colera nord.*

Conclusions

Segons les projeccions de població per a 2038 formulades per l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), la comarca de l'Alt Empordà, on s'incardina el sistema urbà de Mar Amunt, segons l'escenari mitjà, guanyaria el 9,48% respecte de la població de 2018. En concret, Cadaqués passaria de 2.752 a 2.985 habitants, xifra que representa un 8,46%.

Durant el període 2001-2018, el municipi ha registrat un increment de població de 265 habitants (l'11%), i, al mateix temps, un augment més important del nombre d'habitatges de 548 unitats (el 21%) i, per tant, s'ha d'inferir que els nous habitatges que es construeixen són, bàsicament, per a segona residència, a l'igual que en el conjunt del sistema urbà.

L'accessibilitat de tota l'àrea de s'Oligueró i es Caials depèn de l'avinguda Sant Baldiri, que creua la península d'es Caials de punta a punta; aquesta avinguda entronca en T amb l'avinguda Salvador Dalí, la qual connecta el nucli urbà de Cadaqués amb la cala de Portlligat. Així, la mobilitat i l'accessibilitat de tots aquests sectors urbanitzables i urbans no consolidats depenen de vials urbans de dimensions reduïdes, que reproduïxen internament la feble accessibilitat de Cadaqués, que, ja com a nucli urbà, depèn d'un únic accés viari, la carretera GI-614, amb el que comporta en cas de risc durant la temporada turística.

El model urbà proposat pel planejament general és una gran àrea de teixit especialitzat de baixa densitat d'habitatges unifamiliars. En aquets sentit, cal assenyalar que la dimensió dels sòls pendents de desenvolupar és de 38 ha –similar a la del nucli urbà de teixit antic, tradicional i ordenació tancada (segons la classificació del MUC)– i s'hi preveu implantar, aproximadament, 250 habitatges, xifra que comporta una densitat mitjana de 6,6 htg/ha. Aquest model urbà, d'acord amb la legislació, no és sostenible.

Aquests models de baixa densitat tenen conseqüències econòmiques (increment de costos de provisió de determinats serveis públics locals, increment de la congestió de les carreteres), ambientals (pèrdua d'espais naturals i biodiversitat local, increment de l'índex de contaminació) i socials (reducció de les interaccions socials, segregació social) contràries als principis del desenvolupament urbanístic sostenible. En concret, impliquen un consum de sòl desmesurat i una xarxa de sistemes (vialitat, enllumenat, clavegueram, etc.) i de serveis (neteja, recollida d'escombraries, seguretat) que, difícilment, justifiquen la sostenibilitat municipal posterior.

La sostenibilitat implica la utilització racional del sòl i el model de baixa densitat no s'ajusta a aquest principi. La legislació estableix que s'ha d'evitar la dispersió, és a dir, que s'han de promoure models compactes i complexos que afavoreixin consums de sòl reduïts i que puguin garantir una major diversitat de tipologies d'habitatges i d'usos.

Per altra banda, es Caials és la península que separa la badia de Cadaqués i la cala de Portlligat, tot mantenint, a dia d'avui, restes del paisatge agrícola de la costa, amb plantacions d'oliveres i retalls de bosc. El desenvolupament dels sectors significaria la pèrdua total d'aquest paisatge històric conformador del territori. Per altra banda, el Catàleg de paisatge de les Comarques gironines, en l'apartat corresponent als objectius de qualitat paisatgística, criteris i accions per a la unitat de paisatge Cap de Creus, planteja plans especials per a l'ordenació del paisatge del front marítim per adaptar l'edificació al lloc i considera com a prioritari actuar a les franges on es planteja un continu urbà, com el de Cadaqués-s'Oliguera-Portlligat. També, planteja evitar la consolidació de nous continus edificats, en aquest àmbit i evitar que nous elements volumètrics desfigurin els perfils.

El sector PP-14 Caials 4 inclou sòls que no han patit, gaire bé, cap transformació fàctica i per tant es consideren en situació rural com explícita la memòria. Cal valorar que la continuïtat dels terrenys del sector esmentat amb el sector PMU-26 Caials, als quals el PDU també proposa la seva desclassificació, i amb les directrius per la sector PP-13 Racó d'en Calders es garanteix una lògica territorial dels espais oberts entre la cala Calders i la punta de s'Oligueró, i es redueix els creixements per tal d'assolir els objectius del PTPCG.

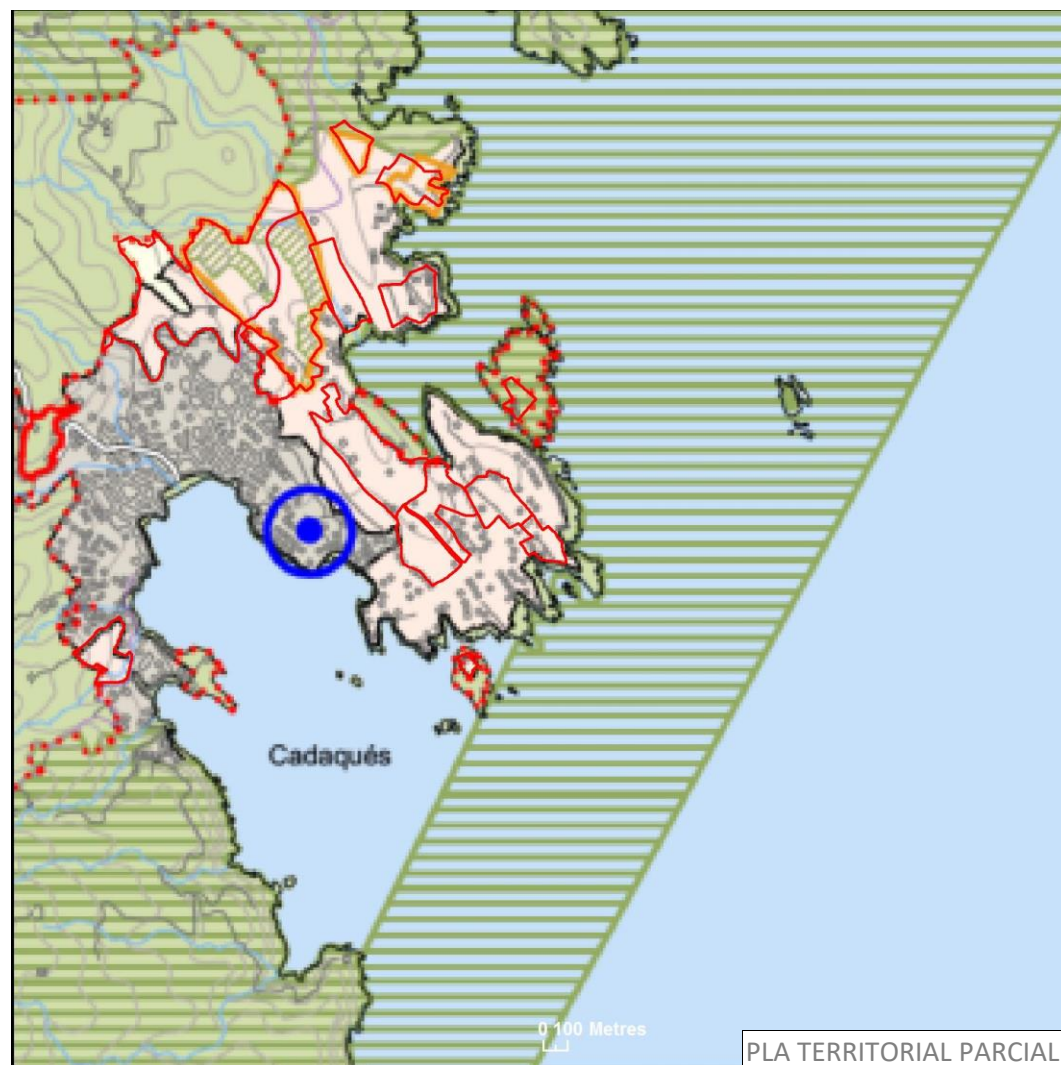
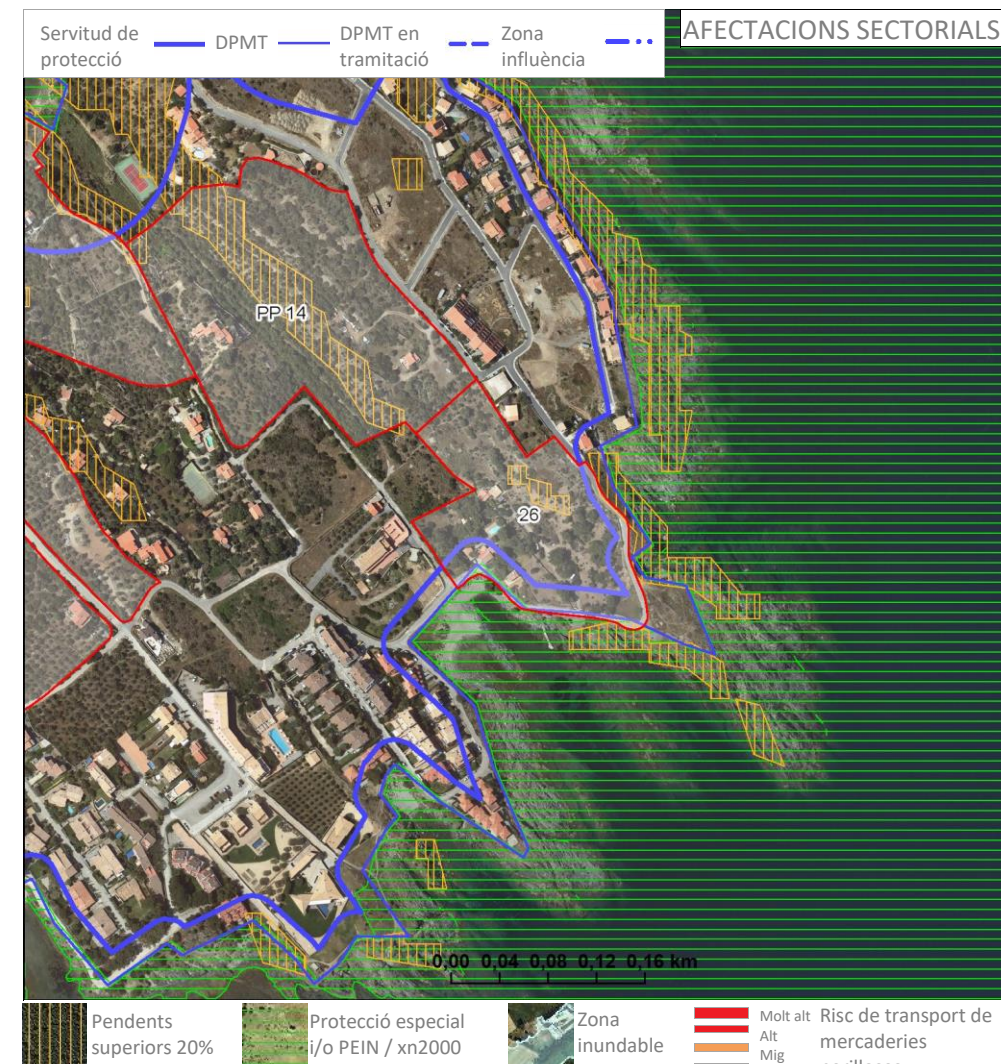
En resum, atesos la dimensió del creixement, per sobre de l'admissible en aplicació de l'estratègia assenyalada pel PTPCG, i els anys transcorreguts des de la classificació del sector sense que se n'hagi tramitat cap document de planejament –circumstància que indica la dificultat manifesta d'urbanitzar sòls amb aquestes característiques–, el fet que es tracta de creixement en teixit especialitzat de baixa densitat i que ocupa sòls amb alta visibilitat des del lloc icònic de Cadaqués, es considera adequat valorar-ne la idoneïtat respecte de la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial. Per tant, el sector és objecte d'actuació per part del present PDU.

Pel que fa a la situació del sector es constata que se situa en un entorn de sòls urbans, i que no té una gran afectació per pendents, raó per la qual es considera que li són adequades la categoria de protecció preventiva del planejament territorial i a la categoria de sòl costaner especial (UTR-CE) del PDUSC.

>Proposta

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.



Dades generals

Comarca: **Alt Empordà**

Municipi: **Cadaqués**

Nucli / Àrea especialitzada: **Cap d'en Roig-Punta d'en Perefet**

Planejament: **Pla general d'ordenació**

Data aprovació: **25/3/1987**

Codi municipal: **PERI 26 Caials 2**

Tipus de desenvolupament: **Residencial**

Classificació del sòl: **Sòl urbà**

Id. sector: **17032-25PMU**

Superfície (ha): **2,02**

Activitat econòmica (ha):

Residencial (ha):

Índex d'edificabilitat bruta: **0.22**

Densitat: **15**

Nombre d'habitatges: **4.664**

Sostre activitat econòmica:

Sostre residencial:

Pla parcial: Data: (DOGC)

Pla territorial parcial de les Comarques Gironines Data: 15/10/2010

Estratègies de desenvolupament, nuclis històrics i les seves extensions

Estratègies de les àrees especialitzades

Directrius dels plans directors

Nom Data

Determinacions:

Observacions

Model urbanístic

- Compacitat (htg/ha): <20 20 a 50 > 50

- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0

- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%: 5

Dades d'afectacions sectorials

- Criteris ambientals

Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000 2,0

- Riscos naturals

Percentatge dins de zona inundable (PR100 anys) 0,0

Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP) 0,0

- Riscos tecnològics

Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures) 0

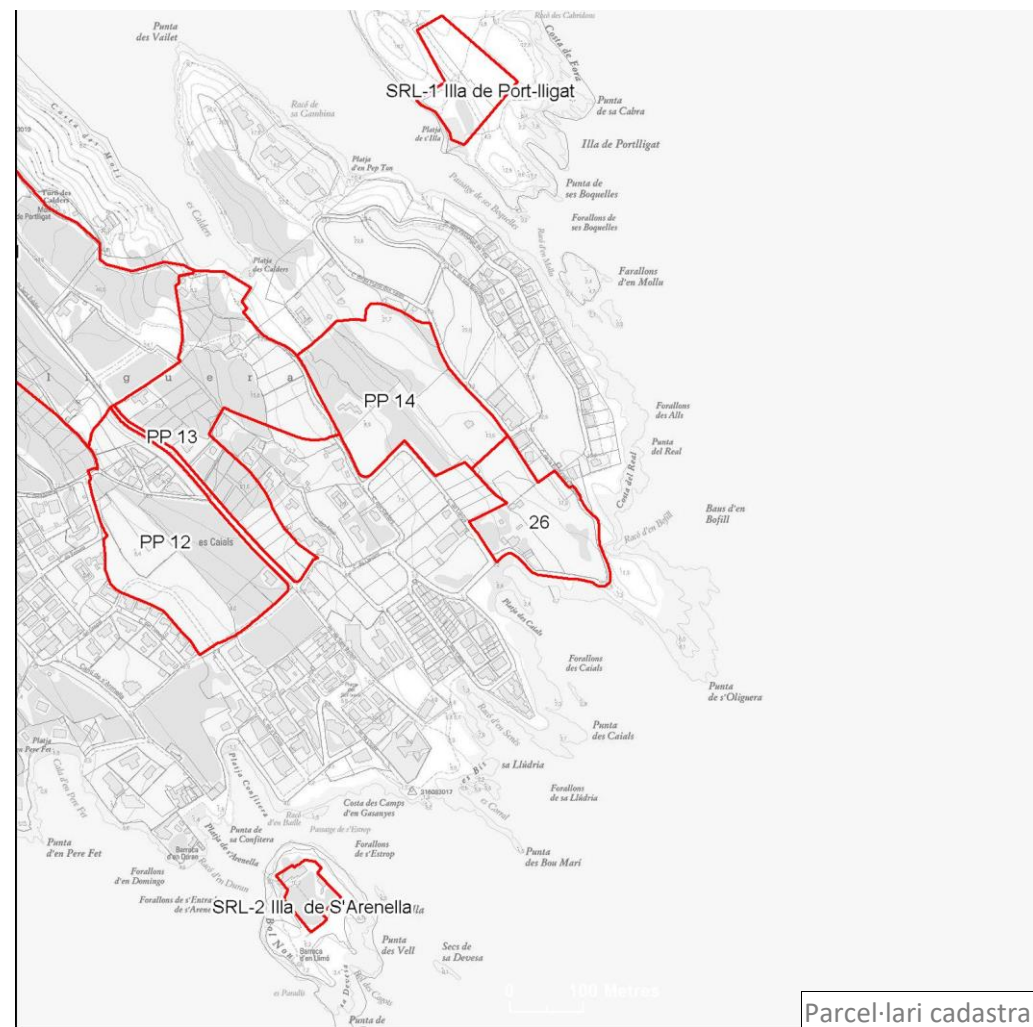
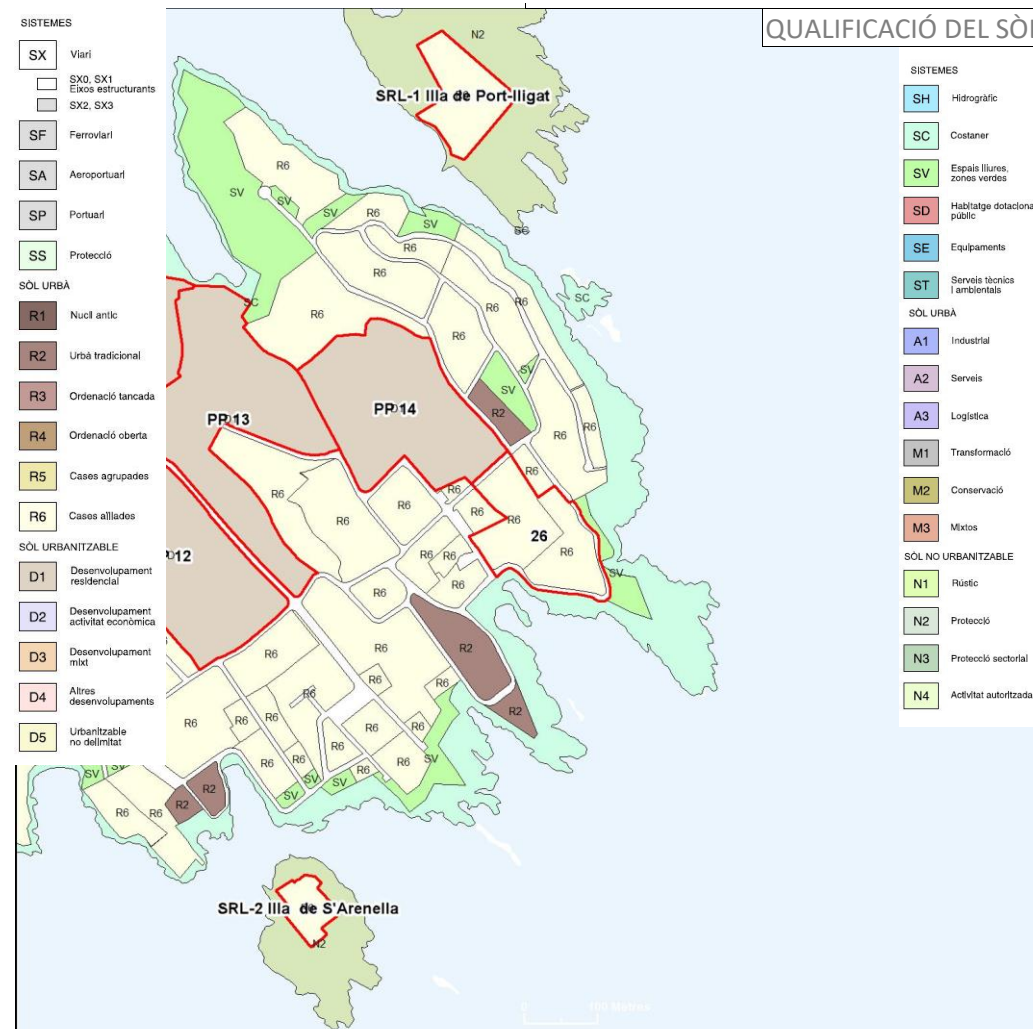
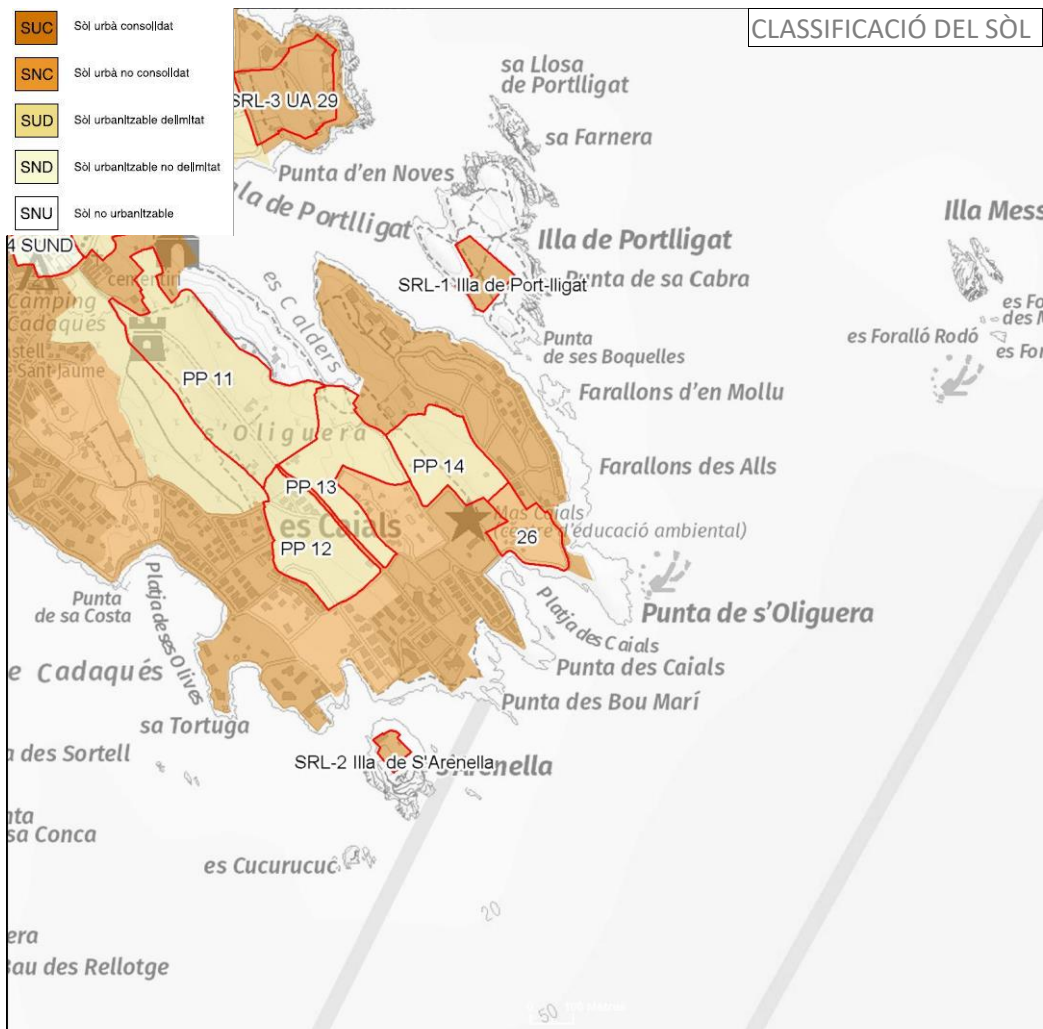
Risc químic 0

Límits de costes

Afectats per la servitud de costes 27

Sector lliure d'afectacions (percentatge) 70

FITXA INFORMATIVA



17032-12 Sector PERI 26 Caials 2

El sector PERI 26 Caials 2 se situa separat del nucli de Cadaqués per altres sectors o àmbits localitzats al sud-est, sud i sud-oest d'aquest, i forma part de la gran àrea de desenvolupament amb teixit residencial de baixa densitat situada entre la badia de Cadaqués i la de Portlligat.

Concretament, abasta els sòls situats a la primera façana marítima entre la platja dels Caials i el racó d'en Bofill, just darrera la punta de s'Oliguera.

Segons el planejament urbanístic vigent, l'objectiu del sector és desenvolupar un sector d'edificació amb habitatge unifamiliar aïllat de baixa densitat.

Té una superfície de 2,02 ha i una edificabilitat bruta de 0,22 m²/m²s, que implica un sostre màxim de 4.664 m². La densitat és la resultant dels paràmetres, que permeten fins a 15.285 m² d'aprofitament privat amb zona residencial aïllada 4d i parcel·la de 1.000 m², i, per tant, un màxim de 15 habitatges, d'uns 310 m² cadascun.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Estat de desenvolupament

D'acord amb el certificat urbanístic emès per l'Ajuntament el 21 de març de 2019, el PMU Caials 2 va ser aprovat inicialment el 28 de novembre de 2008.

Atès que han passat 32 anys des de l'aprovació del PGOU, el present PDU considera adequat revisar el sector en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTPCG reconeix el sector com a una àrea especialitzada d'ús residencial.

El PTPCG té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 3.24 Condicions específiques per als plans i projectes de desenvolupament urbanístic, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix, literalment, el següent:

- *Ajustar, en la mesura del possible, l'oferta de sòl residencial i industrial a les necessitats estimades al Pla, valorant si escau la possibilitat d'actuar sobre el sòl urbà no consolidat i el sòl urbanitzable sense planejament aprovat definitivament. Cal considerar les conseqüències ambientals de sobredimensionament de l'habitatge i del sòl industrial i els possibles desencaixos amb la planificació sectorial de les infraestructures ambientals.*
- *Afavorir la qualitat paisatgística dels desenvolupaments urbanístics, contenir la proliferació de construccions en el sòl no urbanitzable i vetllar per la seva integració en el paisatge territorial.*
- *Assegurar la funcionalitat dels connectors i la permeabilitat de la matriu.*

El PTPCG proposa evitar que el creixement desproporcionat d'alguns assentaments provoqui fenòmens de desestructuració urbana o de segregació social, impedir el malbaratament de sòl induït per l'aplicació d'unes densitats inadequadament baixes o de models de ciutat difusa i racionalitzar la implantació de noves àrees residencials potencialment destinades a habitatge secundari (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

A l'article 2.3 Tipus de sòl, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

Pel que respecta al sistema territorial d'assentaments, el PTPCG té com a principi rector evitar-ne els efectes negatius del desenvolupament sobre els sistemes naturals, la funcionalitat ecològica i el paisatge (Normes d'ordenació territorial, article 3.2).

A l'article 3.12 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTPCG determina, textualment, el següent:

1. *Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són per tant, proposades coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.*
2. *... La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.*

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

Criteris ambientals

D'acord amb la documentació ambiental del Pla, aquest sector té una afectació ambiental alta pel que fa al conjunt dels criteris considerats.

Criteris sectorials

D'acord amb els informes de la Direcció General de la Costa i del Mar (17.02.2020) i de la Direcció General de polítiques de muntanya i litoral (25.02.2020), amb la informació disponible de les línies de DPTM i servitud de protecció del DPMT, amb les limitacions establertes per la llei de costes respecte als usos i al domini vigents, el sector està lleugerament afectat per la zona de servitud de protecció del DPMT.

D'acord amb l'informe de l'ICGC de 21 de gener de 2020, que remet a l'estudi de 26 de setembre de 2019 emès en la fase d'Avanç del present document, el sector té risc geològic amb una perillositat potencial baixa.

Amb la informació disponible, no es detecten altres afectacions sectorials a l'escala de treball del present PDU.

Criteris paisatgístics

El CPCG inclou el municipi totalment dins la unitat de paisatge Cap de Creus.

El PTPCG fixa per als plans i projectes l'aplicació directa i obligatòria de les Directrius del paisatge, que poden ser desenvolupades de manera més precisa mitjançant instruments urbanístics (Directrius del paisatge, article 1.5).

El PTPCG disposa que, en cas de contradicció, les determinacions relatives a elements del paisatge que transcendeixin l'àmbit municipal establertes per plans directors o especials urbanístics que compreguin, al menys, una unitat de paisatge, prevalen sobre les determinacions d'ordenació del paisatge dels instruments de planejament general urbanístic municipal (Directrius del paisatge, article 1.6).

A l'article 2.2 Aigua, de les Directrius del paisatge, el PTPCG determina, textualment, el següent:

- ...
4. *L'ordenació de sectors de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat que siguin confrontants amb rius, rieres, canals, llacs, estanys o la vora del mar ha de considerar la presència d'aquests elements d'aigua com a factor determinant de l'ordenació en el sentit de justificar espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera. En aquest espai de transició es localitzaran de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Així mateix, l'ordenació tractarà amb especial cura la composició urbana dels fronts edificats que donin a espais d'aigua per la seva especial visibilitat.*
5. *Els fronts urbans marítims i fluvials tindran en el planejament urbanístic un tractament acurat encaminat a destacar-ne el caràcter i a potenciar-ne el valor paisatgístic. Els plans urbanístics establiran mesures per 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.*

El PTPCG, a l'article 2.4 Fites visuals i fons escènics, de les Directrius del paisatge, estableix, literalment, el següent:

...

5. *Els plans especials urbanístics amb objectiu d'ordenació del paisatge poden delimitar àrees amb establiment de paràmetres limitatius de l'edificació amb els objectius de preservació que aquesta directriu estableix, com també àrees on és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgística per a determinades construccions.*

A l'article 3.3 Directrius OQP1, de les Directrius del paisatge, el PTPCG disposa, textualment, el següent:

1. *Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.*

...

3. *Evitar 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) o continuus de la façana litoral (article 3.20). Els principals fenòmens de conurbació es produeixen en els següents espais: ..., Blanes-Lloret de Mar, Sant Feliu de Guíxols-Palamós, Platja d'Aro-Santa Cristina d'Aro, Palamós-Palafrugell, ..., Torroella de Montgrí-l'Estartit, ...*

A l'article 3.20 Directrius OQP18, de les Directrius del paisatge, el PTPCG fixa, textualment, el següent:

...

2. *Els POUM han d'evitar la consolidació de nous continus edificats i esponjar els ja existents. Els principals continus urbans de la façana litoral són: Lloret de Mar-Blanes, Canyelles, urbanitzacions al nord de Tossa de Mar, S'Agaró-Sant Feliu de Guíxols. Platja d'Aro-S'Agaró, Sant Antoni de Calonge sud, Sant Antoni de Calonge-Palamós, La Fosca- Palamós, Callella sud, Llafranc, Tamariu, Cap de Begur, Sa Punta, L'Escala est, Roses est, Cadaqués-S'Oliguera-Portlligat, Port de la Selva nord, Llançà sud, Llançà nord i Colera nord.*

Estat actual de l'àmbit i valoració de la naturalesa urbanística del sòl

Els terrenys, actualment, són erms, tot i que hi ha alguns pins. Dins l'àmbit de l'actuació hi ha tres habitatges unifamiliars aïllats. El carrer de la Punta de s'Oliguera, que ressegueix la línia de costa, està asfaltat, però sense enllumenat públic, voreres o cap altre element d'urbanització (foto 5).

Així, no s'observen connexions a parcel·les, enllumenat públic o l'existència de serveis propis del sòl urbà consolidat. De l'anàlisi parcel·lari, es desprèn que els sòls no han sofert la transformació urbanística.

Pel que fa als serveis, hi ha xarxes d'electricitat i telefonia que donen servei als habitatges sense conformar l'estructura pròpia dels sòls urbans amb connexions o xarxes que segueixin l'alineació dels vials (fotos 4 i 5) i no es pot observar cap xarxa d'enllumenat públic. Tampoc s'han apreciat en la inspecció sobre el terreny xarxes de serveis amb les característiques adequades per a l'ús del sòl previst, com són la distribució d'aigua ni el sanejament.

Es terreny no ha estat objecte d'execució del planejament urbanístic, ni ha assolit el grau d'urbanització que aquest determina.

De la inspecció sobre el terreny, es conclou que l'àmbit no té les condicions per ser considerat sòl urbà d'acord amb els articles 26 i 27 del TRLUC, tal i com s'argumenta a l'apartat de justificació de l'ampliació de l'abast de l'alternativa escollida

Conclusions

Segons les projeccions de població per a 2038 formulades per l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), la comarca de l'Alt Empordà, on s'incardina el sistema urbà de Mar Amunt, segons l'escenari mitjà, guanyaria el 9,48% respecte de la població de 2018. En concret, Cadaqués passaria de 2.752 a 2.985 habitants, xifra que representa un 8,46%.

Durant el període 2001-2018, el municipi ha registrat un increment de població de 265 habitants (l'11%), i, al mateix temps, un augment més important del nombre d'habitatges de 548 unitats (el 21%) i, per tant, s'ha d'inferir que els nous habitatges que es construeixen són, bàsicament, per a segona residència, a l'igual que en el conjunt del sistema urbà.

L'accessibilitat de tota l'àrea de s'Oligueró i es Caials depèn de l'avinguda Sant Baldiri, que creua la península d'es Caials de punta a punta; aquesta avinguda entronca en T amb l'avinguda Salvador Dalí, la qual connecta el nucli urbà de Cadaqués amb la cala de Portlligat. Així, la mobilitat i l'accessibilitat de tots aquests sectors urbanitzables i urbans no consolidats depenen de vials urbans de dimensions reduïdes, que reproduïxen internament la feble accessibilitat de Cadaqués, que, ja com a nucli urbà, depèn d'un únic accés viari, la carretera GI-614, amb el que comporta en cas de risc durant la temporada turística.

El model urbà proposat pel planejament general és una gran àrea de teixit especialitzat de baixa densitat d'habitatges unifamiliars. En aquets sentit, cal assenyalar que la dimensió dels sòls pendents de desenvolupar és de 38 ha –similar a la del nucli urbà de teixit antic, tradicional i ordenació tancada (segons la classificació del MUC)– i s'hi preveu implantar, aproximadament, 250 habitatges, xifra que comporta una densitat mitjana de 6,6 htg/ha. Aquest model urbà, d'acord amb la legislació, no és sostenible.

Aquests models de baixa densitat tenen conseqüències econòmiques (increment de costos de provisió de determinats serveis públics locals, increment de la congestió de les carreteres), ambientals (pèrdua d'espais naturals i biodiversitat local, increment de l'índex de contaminació) i socials (reducció de les interaccions socials, segregació social) contràries als principis del desenvolupament urbanístic sostenible. En concret, impliquen un consum de sòl desmesurat i una xarxa de sistemes (vialitat, enllumenat, clavegueram, etc.) i de serveis (neteja, recollida d'escombraries, seguretat) que, difícilment, justifiquen la sostenibilitat municipal posterior.

La sostenibilitat implica la utilització racional del sòl i el model de baixa densitat no s'ajusta a aquest principi. La legislació estableix que s'ha d'evitar la dispersió, és a dir, que s'han de promoure models compactes i complexos que afavoreixin consums de sòl reduïts i que puguin garantir una major diversitat de tipologies d'habitatges i d'usos.

Analitzats el terrenys, es constata que es troben en la situació bàsica de sòl rural, d'acord amb la legislació de sòl, segons el grau de transformació que es pot contrastar visualment en el lloc. L'obertura de camins de terra i el pas de línies d'elèctriques per abastir àrees urbanes properes no demostren que hi hagi les infraestructures i instal·lacions necessàries per assolir la situació bàsica de sòl urbanitzat. Conseqüentment, es proposa la valoració com si fos un àmbit de sòl urbanitzable.

Per altra banda, es Caials és la península que separa la badia de Cadaqués i la cala de Portlligat, tot mantenint, a dia d'avui, restes del paisatge agrícola de la costa, amb plantacions d'oliveres i retalls de bosc. El desenvolupament dels sectors significaria la pèrdua total d'aquest paisatge històric conformador del territori. Per altra banda, el Catàleg de paisatge de les Comarques gironines, en l'apartat corresponent als objectius de qualitat paisatgística, criteris i accions per a la unitat de paisatge Cap de Creus, planteja plans especials per a l'ordenació del paisatge del front marítim per adaptar l'edificació al lloc i considera com a prioritari actuar a les franges on es planteja un continu urbà, com el de Cadaqués-s'Oliguera-Portlligat. També, planteja evitar la consolidació de nous continus edificats, en aquest àmbit i evitar que nous elements volumètrics desfigurin els perfils.

A més, la part baixa del sector té una major visibilitat que des de la platja d'es Caials.

En resum, atesos la dimensió del creixement, per sobre de l'admissible en aplicació de l'estratègia assenyalada pel PTPCG, i els anys transcorreguts des de la classificació del sector sense que se n'hagi tramitat cap document de planejament ni de gestió, es considera adequat valorar-ne la idoneïtat respecte de la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial. Per tant, el sector és objecte d'actuació per part del present PDU.

Pel que fa a la situació del sector es constata que se situa en un entorn de sòls urbans, i que no té una gran afectació per pendents, raó per la qual es considera que li són adequades la categoria de protecció preventiva del planejament territorial i a la categoria de sòl costaner especial (UTR-CE) del PDUSC.

>Proposta

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.



Foto 1: PERI 26 Caials 2. L'àmbit des de l'accés a Mas Caials, amb els habitatges existents al fons



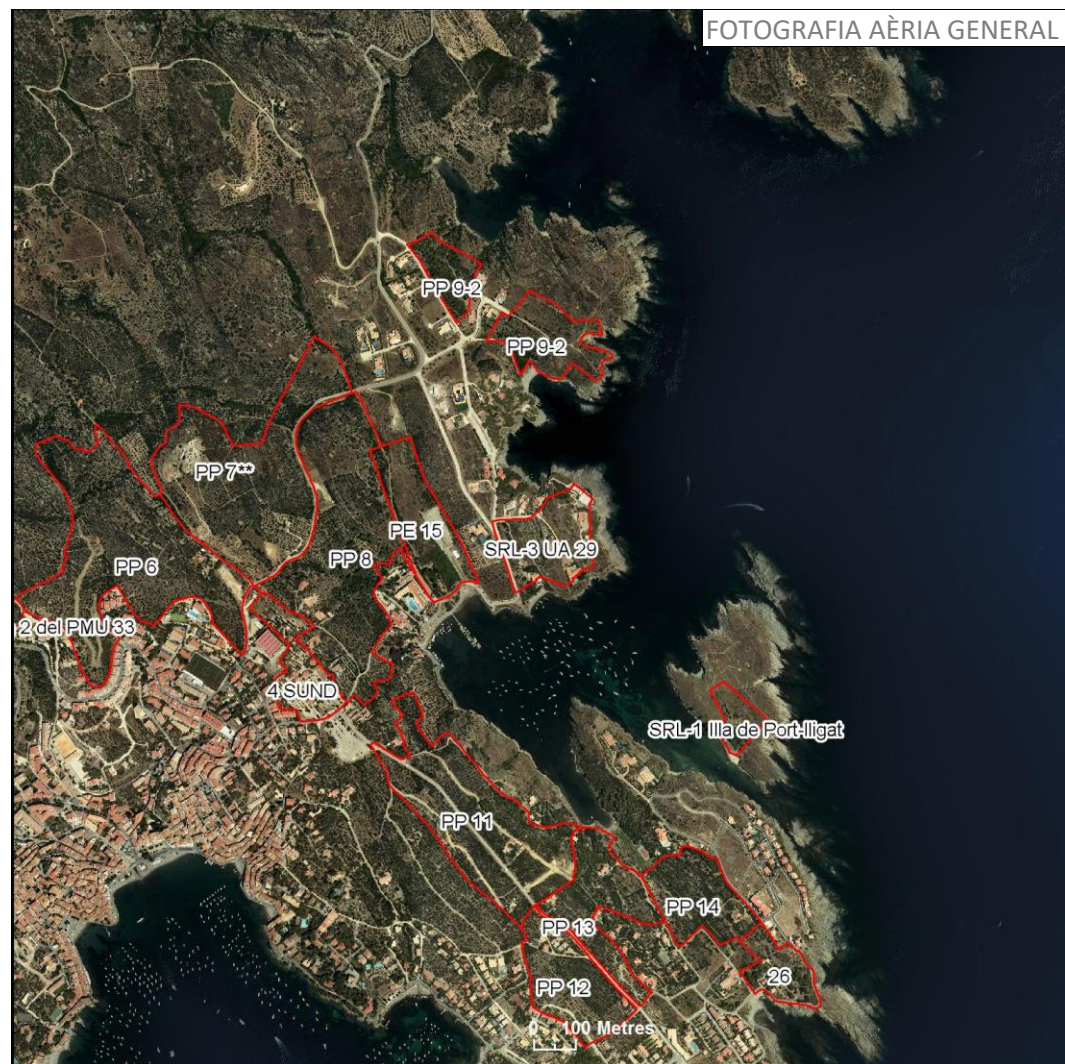
Foto 3: PERI 26 Caials 2. L'àmbit des del nord-est. Es veu el vial pavimentat i la naturalesa rústica dels sòls sense serveis



Foto 2: PERI 26 Caials 2. L'àmbit des de la punta de Caials. Es veu el vial pavimentat i la naturalesa rústica dels sòls sense serveis



Foto 4: PERI 26 Caials 2. L'àmbit, a la dreta de la imatge, des de l'extrem nord

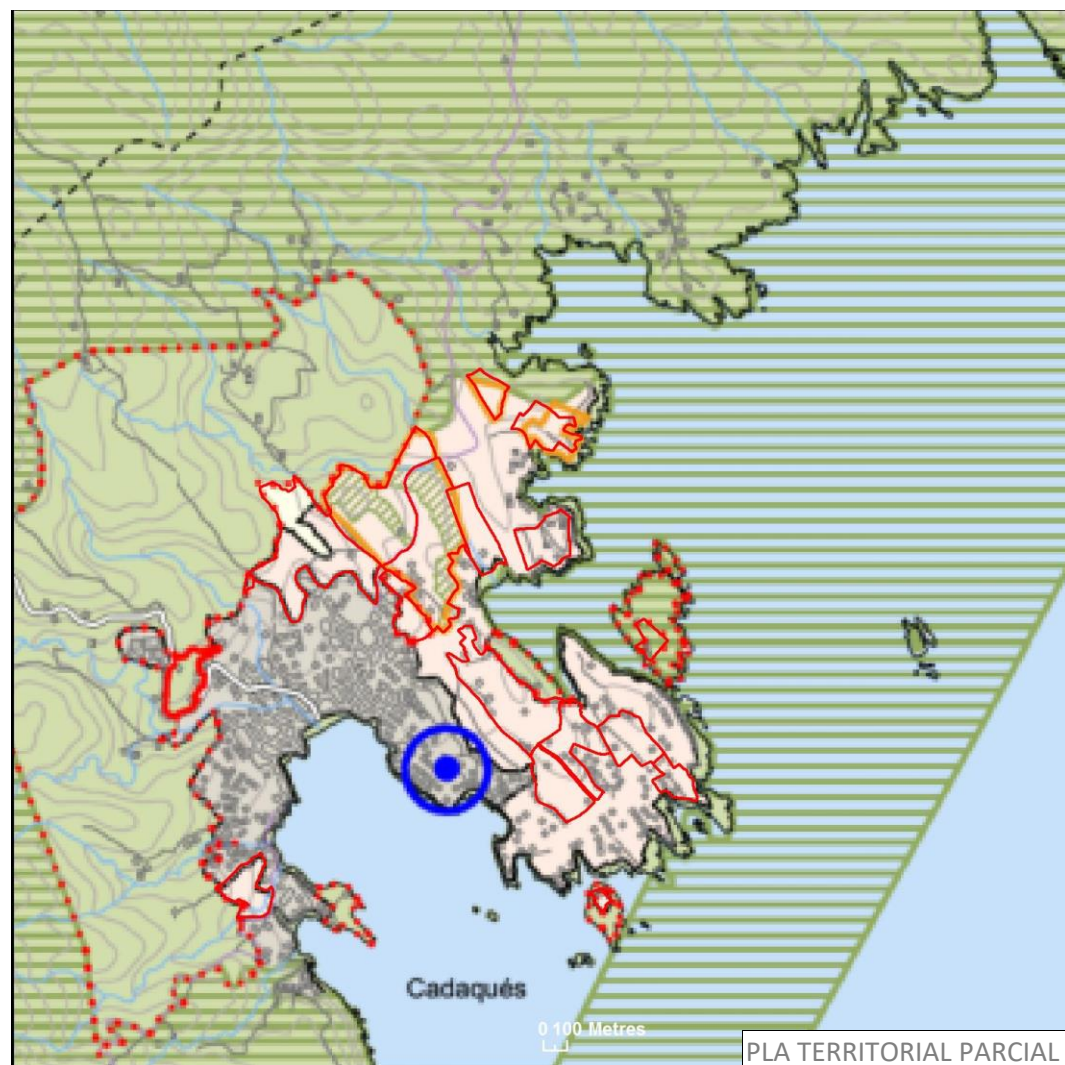


FOTOGRAFIA ÀERIA GENERAL

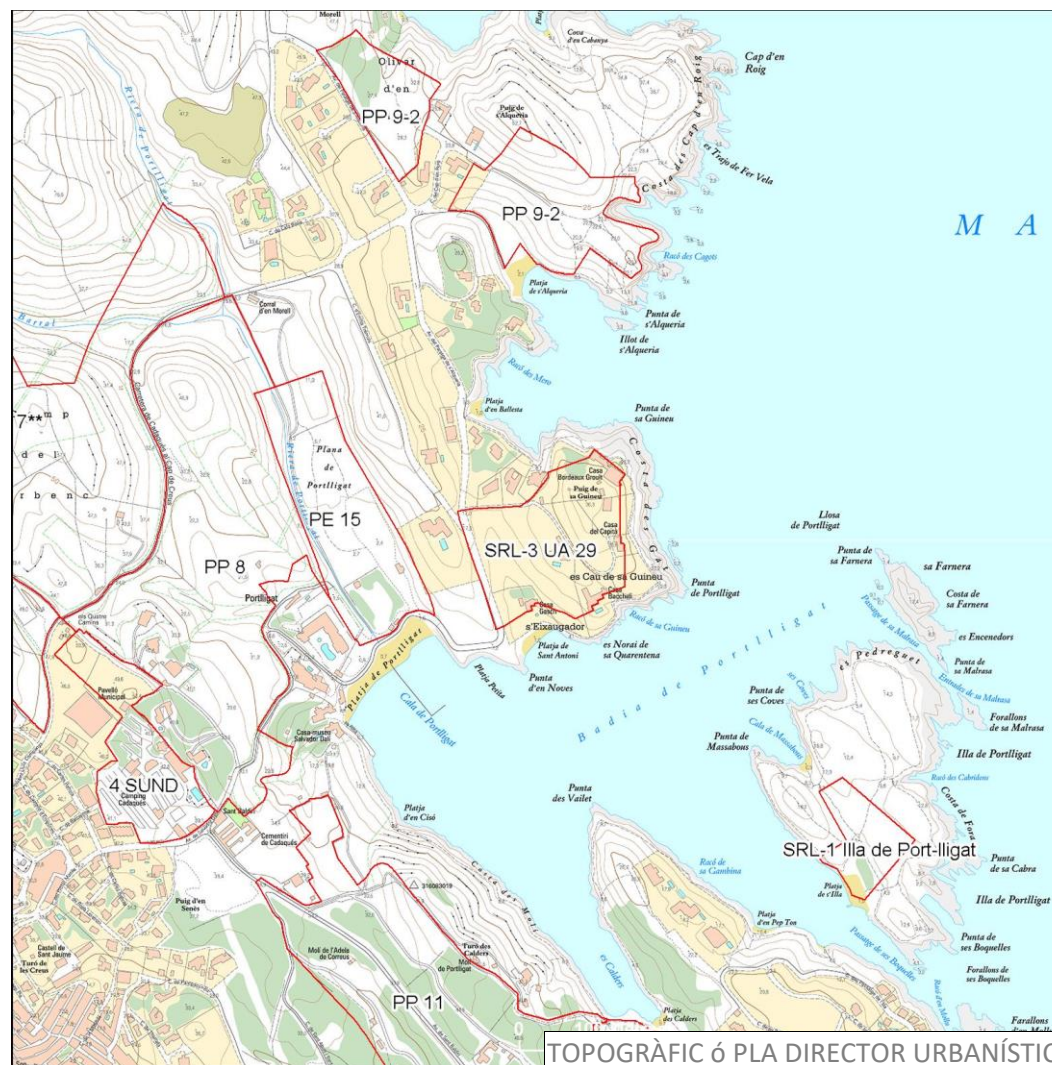


Servitud de protecció DPMT DPMT en tramitació Zona influència AFECTACIONS SECTORIALS

Pendents superiors 20% Protecció especial i/o PEIN / xn2000 Zona inundable Molt alt Risc de transport de mercaderies perilloses Alt Mig Raiv



PLA TERRITORIAL PARCIAL



TOPOGRÀFIC ó PLA DIRECTOR URBANÍSTIC

Dades generals	
Comarca:	Alt Empordà
Municipi:	Cadaqués
Nucli / Àrea especialitzada	Cap d'en Roig-Punta d'en Perefet
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	25/3/1987
Codi municipal	UA 29 Puig de Sa Guineu
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbà
Id. sector	17032-3SU
Superfície (ha)	3,87
Activitat econòmica (ha)	
Residencial (ha)	
Índex d'edificabilitat bruta	
Densitat	
Nombre d'habitatges	
Sostre activitat econòmica:	
Sostre residencial:	



Pla parcial:	Data: (DOGC)
--------------	--------------

Pla territorial parcial de les Comarques Gironines	Data: 15/10/2010
--	------------------

Estratègies de desenvolupament, nuclis històrics i les seves extensions
Estratègies de les àrees especialitzades

Directrius dels plans directors	
Nom	Data

Determinacions:
Observacions

Model urbanístic	
- Compacitat (htg/ha):	<20 <input checked="" type="checkbox"/> 20 a 50 <input type="checkbox"/> > 50 <input type="checkbox"/>
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	50

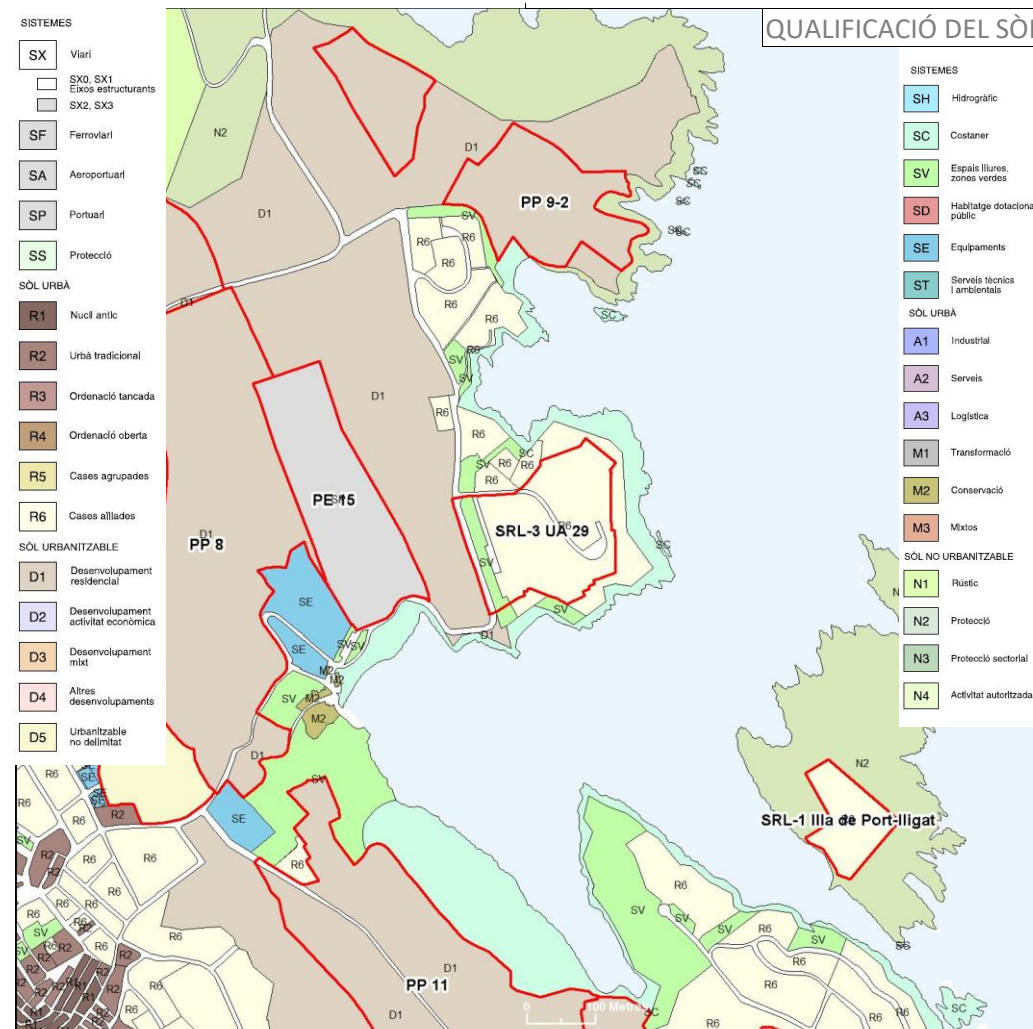
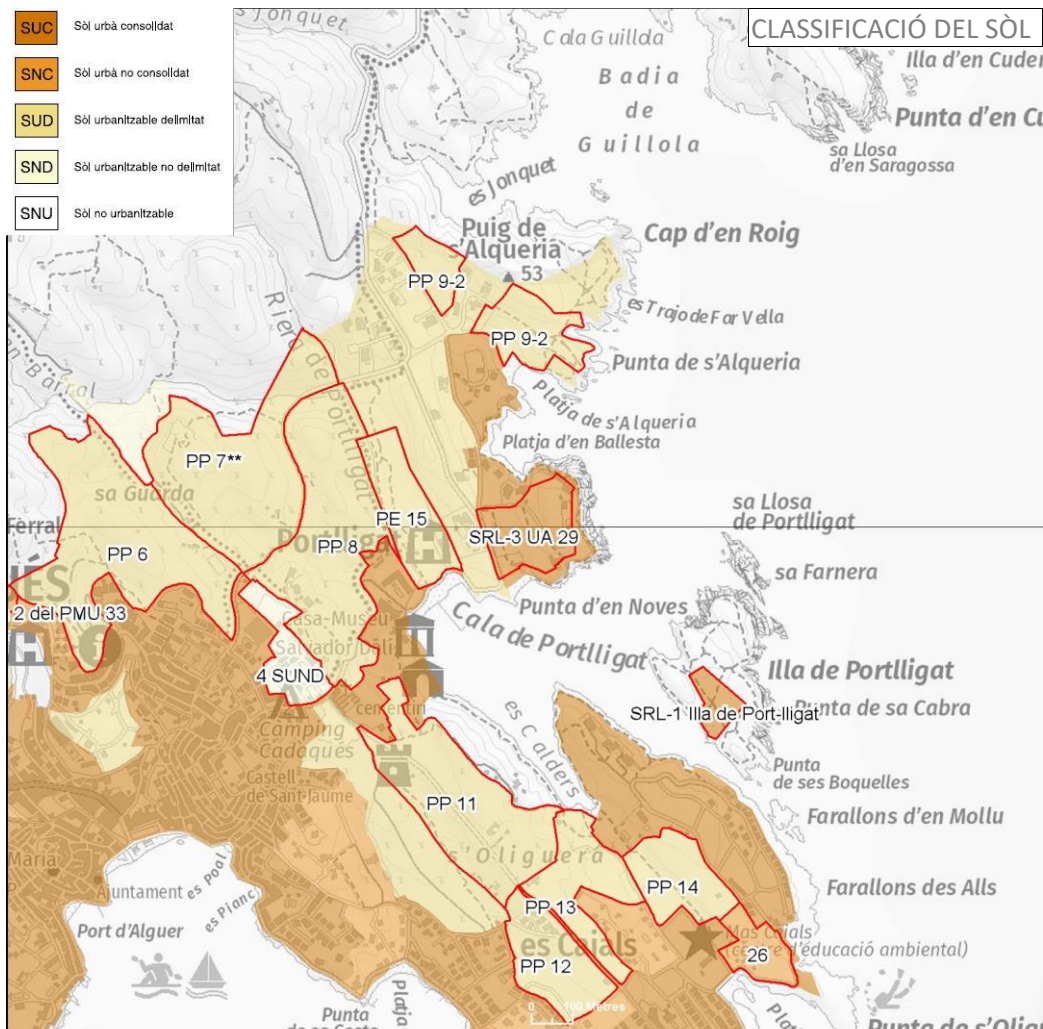
Dades d'afectacions sectorials	
<i>- Criteris ambientals</i>	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0,0
<i>- Riscos naturals</i>	
Percentatge dins de zona inundable (PR100 anys)	0,0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0,0

<i>- Riscos tecnològics</i>	
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0
Risc químic	0
<i>Limits de costes</i>	
Afectats per la servitud de costes	83

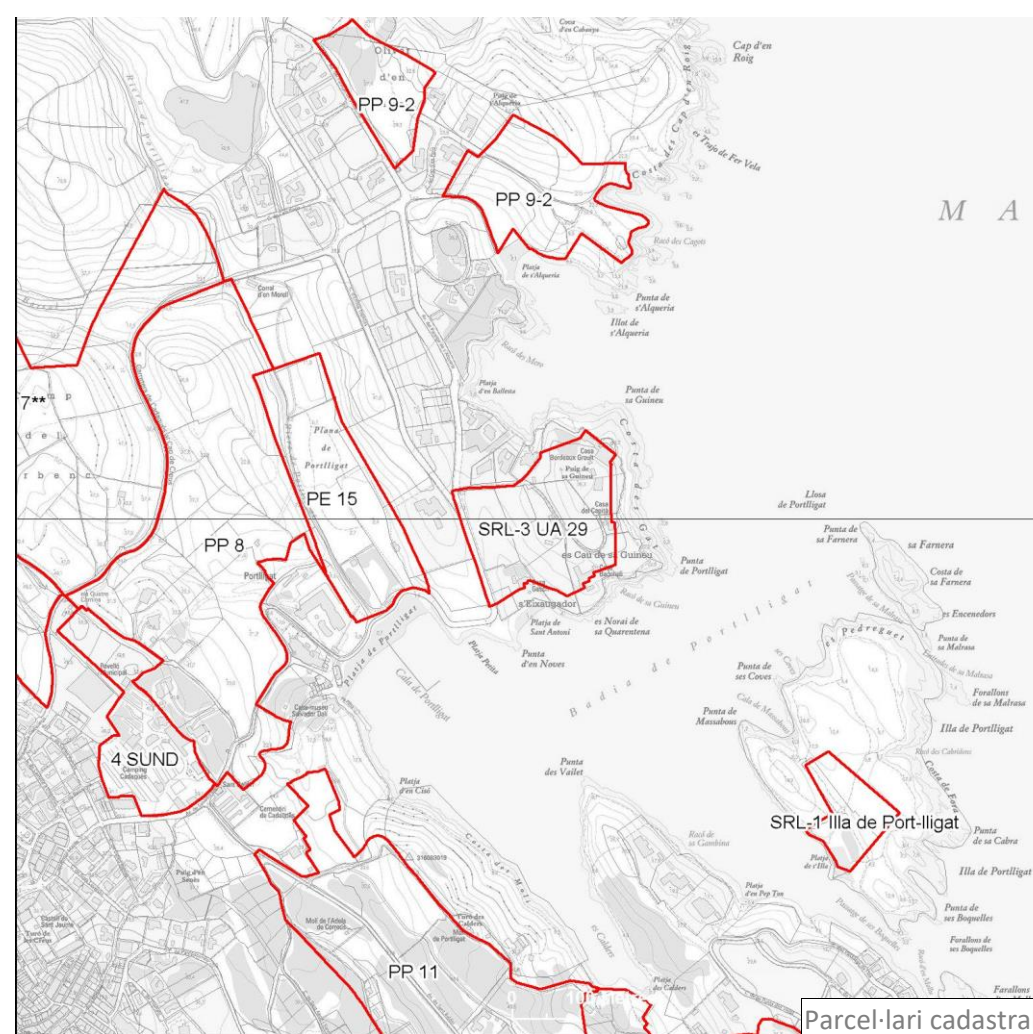
Sector lliure d'afectacions (percentatge)	9
---	---

FITXA INFORMATIVA

17032-13 UA 29 Puig de Sa Guineu



TOPOGRÀFIC o PLANEJAMENT



Parcel·lari cadastral

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

La unitat d'actuació 29 Punta de sa Guineu se situa al nord de la badia de Portlligat, forma una petita península que tanca l'esmentada badia i limita per la banda oest amb el sector SUD 9 Portlligat, el subsector 1 del qual s'ha desenvolupat i està edificat només en part.

Els terrenys, actualment, són erms i camps d'oliveres amb un petit bosquet a la cota baixa. Hi sis habitatges unifamiliars aïllats anteriors a l'aprovació del Pla general, un dels quals ha estat ampliat i renovat amb posterioritat. La meitat de l'àmbit aproximadament té pendents superiors al 20%.

Segons el planejament urbanístic vigent, s'han d'efectuar les cessions per a espais lliures i vialitat que marca l'ordenació i la zonificació és la de zona residencial aïllada clau 4f, que és la més extensiva i respon a la necessitat de protecció prevista pel patronat de Portlligat, amb parcel·la de 4.0000 m² i façana mínima de 50 m.

Estat de desenvolupament

D'acord amb el certificat urbanístic emès per l'Ajuntament el 4 de novembre de 2019, l'any 2001 es va aprovar el Projecte de delimitació del Polígon 1 de la UA 29 Puig de sa Guineu. Posteriorment, l'any 2005 es va a provar el Projecte d'urbanització i de reparcel·lació del Polígon 1, i les obres foren recepcionades l'any 2011. Pel que fa al Polígon 2 no té projecte d'urbanització aprovat.

Atès que han passat 32 anys des de l'aprovació del PGOU, el present PDU considera adequat revisar el polígon d'actuació en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Críteris territorials i urbanístics

El PTPCG reconeix el polígon com a una àrea especialitzada d'ús residencial.

El PTPCG té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 3.24 Condicions específiques per als plans i projectes de desenvolupament urbanístic, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix, literalment, el següent:

- *Ajustar, en la mesura del possible, l'oferta de sòl residencial i industrial a les necessitats estimades al Pla, valorant si escau la possibilitat d'actuar sobre el sòl urbà no consolidat i el sòl urbanitzable sense planejament aprovat definitivament. Cal considerar les conseqüències ambientals de sobredimensionament de l'habitatge i del sòl industrial i els possibles desencaixos amb la planificació sectorial de les infraestructures ambientals.*
- *Afavorir la qualitat paisatgística dels desenvolupaments urbanístics, contenir la proliferació de construccions en el sòl no urbanitzable i vetllar per la seva integració en el paisatge territorial.*
- *Assegurar la funcionalitat dels connectors i la permeabilitat de la matriu.*

El PTPCG proposa evitar que el creixement desproporcionat d'alguns assentaments provoqui fenòmens de desestructuració urbana o de segregació social, impedir el malbaratament de sòl induït per l'aplicació d'unes densitats inadequadament baixes o de models de ciutat difusa i racionalitzar la implantació de noves àrees residencials potencialment destinades a habitatge secundari (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

El PTPCG proposa protegir els espais naturals i definir les xarxes de connectors ecològics en el conjunt del territori, i fomentar la redacció de projectes de paisatge en determinats àmbits periurbans (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

A l'article 2.3 Tipus de sòl, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

Pel que respecta al sistema territorial d'assentaments, el PTPCG té com a principi rector evitar-ne els efectes negatius del desenvolupament sobre els sistemes naturals, la funcionalitat ecològica i el paisatge (Normes d'ordenació territorial, article 3.2).

A l'article 3.12 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTPCG determina, textualment, el següent:

1. *Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la*

racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.

2. *... La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.*

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la Llei d'urbanisme, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

- c) *No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els críteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.*
- d) *No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.*

Críteris ambientals

D'acord amb la documentació ambiental del Pla, aquest sector té una afectació ambiental amb risc alt pel que fa al conjunt dels críteris considerats.

Críteris sectorials

D'acord amb els informes de la Direcció General de la Costa i del Mar (17.02.2020) i de la Direcció General de polítiques de muntanya i litoral (25.02.2020), amb la informació disponible de les línies de DPTM i servitud de protecció del DPMT, amb les limitacions establertes per la llei de costes respecte als usos i al domini vigents, l'àmbit està àmpliament afectat per la zona de servitud de protecció del DPMT.

Amb la informació disponible, no es detecten altres afectacions sectorials a l'escala de treball del present PDU.

Críteris paisatgístics

El CPCG inclou el municipi totalment dins la unitat de paisatge Cap de Creus.

El PTPCG fixa per als plans i projectes l'aplicació directa i obligatòria de les Directrius del paisatge, que poden ser desenvolupades de manera més precisa mitjançant instruments urbanístics (Directrius del paisatge, article 1.5).

El PTPCG disposa que, en cas de contradicció, les determinacions relatives a elements del paisatge que transcendeixin l'àmbit municipal establertes per plans directors o especials urbanístics que comprenguin, al menys, una unitat de paisatge, prevalen sobre les determinacions d'ordenació del paisatge dels instruments de planejament general urbanístic municipal (Directrius del paisatge, article 1.6).

A l'article 2.2 Aigua, de les Directrius del paisatge, el PTPCG determina, textualment, el següent:

4. *L'ordenació de sectors de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat que siguin confrontants amb rius, rieres, canals, llacs, estanys o la vora del mar ha de considerar la presència d'aquests elements d'aigua com*

a factor determinant de l'ordenació en el sentit de justificar espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera. En aquest espai de transició es localitzaran de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Així mateix, l'ordenació tractarà amb especial cura la composició urbana dels fronts edificats que donin a espais d'aigua per la seva especial visibilitat.

5. Els fronts urbans marítims i fluvials tindran en el planejament urbanístic un tractament acurat encaminat a destacar-ne el caràcter i a potenciar-ne el valor paisatgístic. Els plans urbanístics establiran mesures per 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.

El PTPCG, a l'article 2.4 Fites visuals i fons escènics, de les Directrius del paisatge, estableix, literalment, el següent:

- ...
5. Els plans especials urbanístics amb objectiu d'ordenació del paisatge poden delimitar àrees amb establiment de paràmetres limitatius de l'edificació amb els objectius de preservació que aquesta directriu estableix, com també àrees on és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgística per a determinades construccions.

A l'article 3.3 Directrius OQP1, de les Directrius del paisatge, el PTPCG disposa, textualment, el següent:

- ...
3. Evitar 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) o continus de la façana litoral (article 3.20). Els principals fenòmens de conurbació es produeixen en els següents espais: ..., Blanes-Lloret de Mar, Sant Feliu de Guíxols-Palamós, Platja d'Aro-Santa Cristina d'Aro, Palamós-Palafrugell, ..., Torroella de Montgrí-L'Estret, ...

A l'article 3.20 Directrius OQP18, de les Directrius del paisatge, el PTPCG fixa, textualment, el següent:

- ...
2. Els POUM han d'evitar la consolidació de nous continus edificats i esponjar els ja existents. Els principals continus urbans de la façana litoral són: Lloret de Mar-Blanes, Canyelles, urbanitzacions al nord de Tossa de Mar, S'Agaró-Sant Feliu de Guíxols, Platja d'Aro-S'Agaró, Sant Antoni de Calonge sud, Sant Antoni de Calonge-Palamós, La Fosca- Palamós, Callella sud, Llafranc, Tamariu, Cap de Begur, Sa Punta, L'Escala est, Roses est, Cadaqués-S'Oliguera-Portlligat, Port de la Selva nord, Llançà sud, Llançà nord i Colera nord.

Estat actual de l'àmbit i valoració de la naturalesa urbanística del sòl

Dins l'àmbit, només hi ha sis habitatges amb accés des de camins de terra no estructurats (fotos 4 i 5) i la resta són camps de conreu i erms, tal i com es pot apreciar en les fotografies. Així, es constata que l'àmbit no es troba consolidat per l'edificació en les dues terceres parts.

Pel que fa als serveis, hi ha xarxes d'electricitat i telefonia que donen servei als habitatges sense conformar l'estructura pròpia dels sòls urbans amb connexions o xarxes que segueixin l'alineació dels vials (fotos 4 i 5) i no es pot observar cap xarxa d'enllumenat públic. Tampoc, s'han apreciat en la inspecció sobre el terreny xarxes de serveis amb les característiques adequades per a l'ús del sòl previst, com són la distribució d'aigua ni el sanejament.

La continuació del camí de la Guineu es troba sense pavimentar i, darrera la tanca de pedra seca, s'indica amb una placa que no es tracta d'un vial públic (foto 5).

El terreny no ha estat objecte d'execució del planejament urbanístic, ni ha assolit el grau d'urbanització que aquest determina.

De la inspecció sobre el terreny, es conclou que l'àmbit no té les condicions per a ser considerat sòl urbà d'acord amb els articles 26 i 27 del TRLUC, tal com s'argumenta a l'apartat de justificació de l'ampliació de l'abast de l'alternativa escollida.

Conclusions

Segons les projeccions de població per a 2038 formulades per l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), la comarca de l'Alt Empordà, on s'incardina el sistema urbà de Mar Amunt, segons l'escenari mitjà, guanyaria el 9,48% respecte de la població de 2018. En concret, Cadaqués passaria de 2.752 a 2.985 habitants, xifra que representa un 8,46%.

Durant el període 2001-2018, el municipi ha registrat un increment de població de 265 habitants (l'11%), i, al mateix temps, un augment més important del nombre d'habitatges de 548 unitats (el 21%) i, per tant, s'ha d'inferir

que els nous habitatges que es construeixen són, bàsicament, per a segona residència, a l'igual que en el conjunt del sistema urbà.

La posició en orogràfica del polígon en un cap comporta que té una gran visibilitat des de molts llocs de la costa.

Així mateix l'informe de la Direcció General de Patrimoni Cultural, del Departament de Cultura, del 8 de juny de 2020, a l'entorn de protecció de la Casa de Salvador Dalí a Portlligat, a l'àmbit situat entre els sectors PE15 Embarcador de Portlligat i UA29 Puig de sa Guineu, parcialment dins aquest entorn de protecció del monument (sector situat entre la plana de Portlligat i el puig, al llarg de l'avinguda del paratge de S'Alqueria i el carrer d'Emilia Trèmols), recomana 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.

El model urbà proposat pel planejament general és una gran àrea de teixit especialitzat de baixa densitat d'habitatges unifamiliars.

Aquests models de baixa densitat tenen conseqüències econòmiques (increment de costos de provisió de determinats serveis públics locals, increment de la congestió de les carreteres), ambientals (pèrdua d'espais naturals i biodiversitat local, increment de l'índex de contaminació) i socials (reducció de les interaccions socials, segregació social) contràries als principis del desenvolupament urbanístic sostenible. En concret, impliquen un consum de sòl desmesurat i una xarxa de sistemes (vialitat, enllumenat, clavegueram, etc.) i de serveis (neteja, recollida d'escombraries, seguretat) que, difícilment, justifiquen la sostenibilitat municipal posterior.

La sostenibilitat implica la utilització racional del sòl i el model de baixa densitat no s'ajusta a aquest principi. La legislació estableix que s'ha d'evitar la dispersió, és a dir, que s'han de promoure models compactes i complexos que afavoreixin consums de sòl reduïts i que puguin garantir una major diversitat de tipologies d'habitatges i d'usos.

Les afectacions ambientals i el risc d'inundabilitat, així com l'impacte sobre l'entorn de protecció del patrimoni, tal com posen de manifest els informes sectorials també indiquen la poca idoneïtat de la proposta.

Analitzats el terrenys, es constata que es troben en la situació bàsica de sòl rural, d'acord amb la legislació de sòl, segons el grau de transformació que es pot contrastar visualment en el lloc. L'obertura de camins de terra i el pas de línies d'elèctriques per abastir àrees urbanes properes no demostren que hi hagi les infraestructures i instal·lacions necessàries per assolir la situació bàsica de sòl urbanitzat. Conseqüentment, es proposa la valoració com si fos un àmbit de sòl urbanitzable.

En resum, atesos els anys transcorreguts des de la classificació del polígon d'actuació sense que se n'hagi tramitat cap document de gestió –circumstància que indica la dificultat manifesta d'urbanitzar sòls amb aquestes característiques–, el model que es preveu d'un teixit especialitzat de baixa densitat, el territori amb pendent i l'impacte en el paisatge, es considera que l'àmbit no hauria de desenvolupar-se. Per tant, cal una actuació d'extinció.

Pel que fa a la situació del sector es constata que se situa en un entorn de sòls urbans, i que hi ha edificacions preexistents, raó per la qual es considera que li són adequades la categoria de protecció preventiva del planejament territorial i a la categoria de sòl costaner especial (UTR-CE) del PDUSC.

>Proposta

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 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'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.



Foto 1: PAU 29 Punta de sa Guineu. Vista des de la platja de Portlligat



Foto 2: PAU 29 Punta de sa Guineu. Vista des del nord, en què s'aprecia l'impacte dels habitatges existents en un entorn no urbanitzat

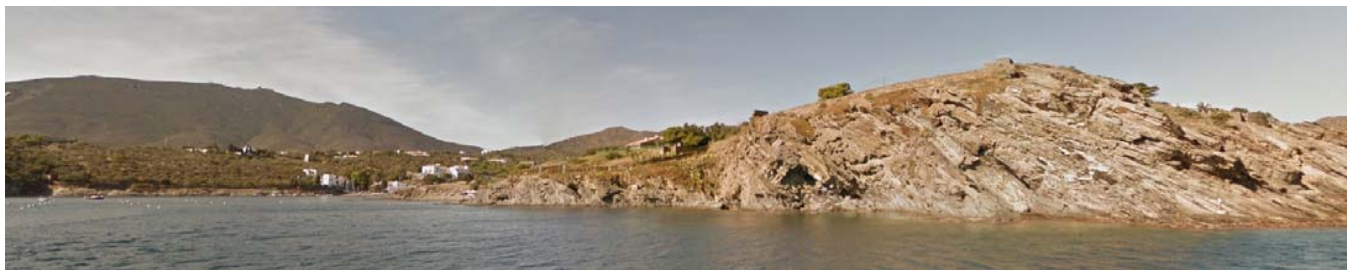


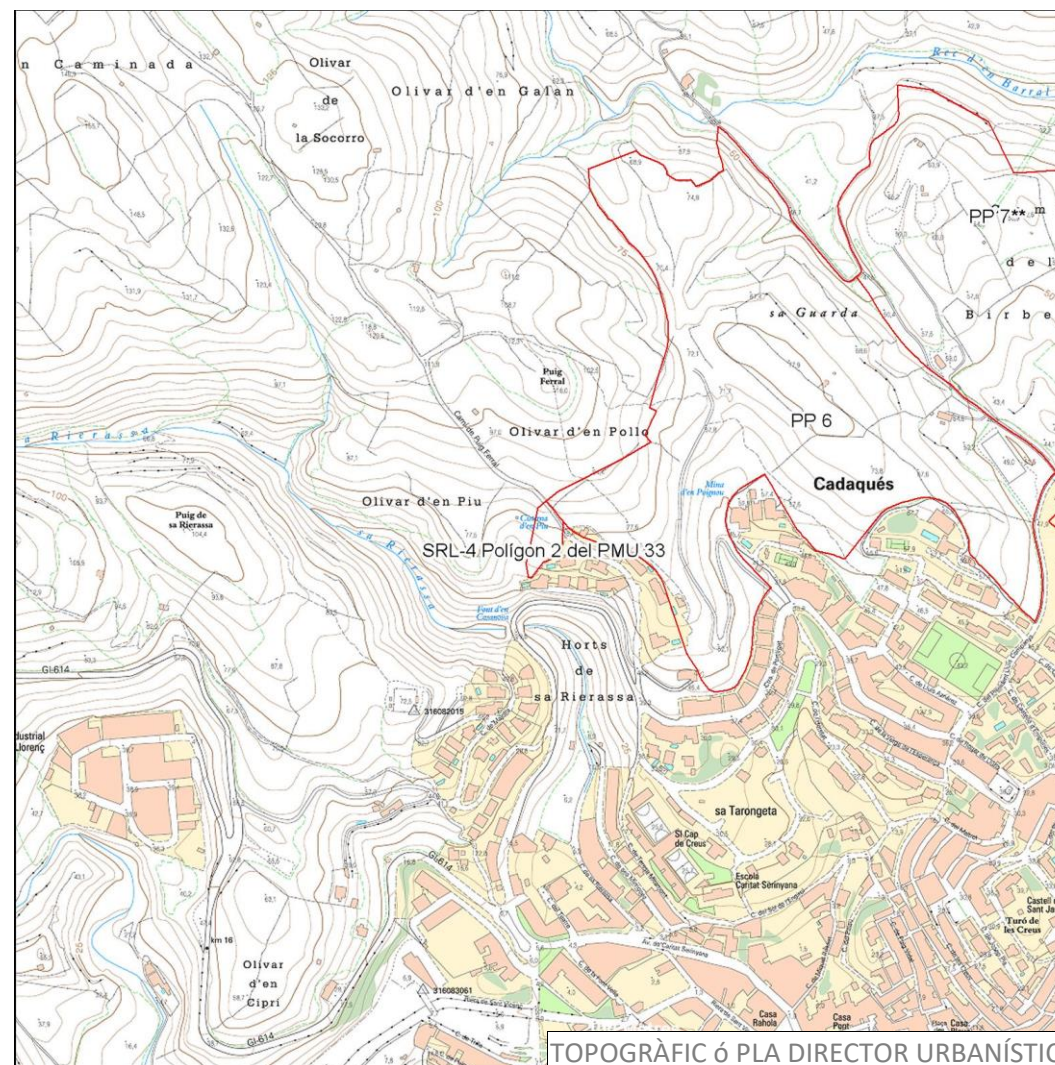
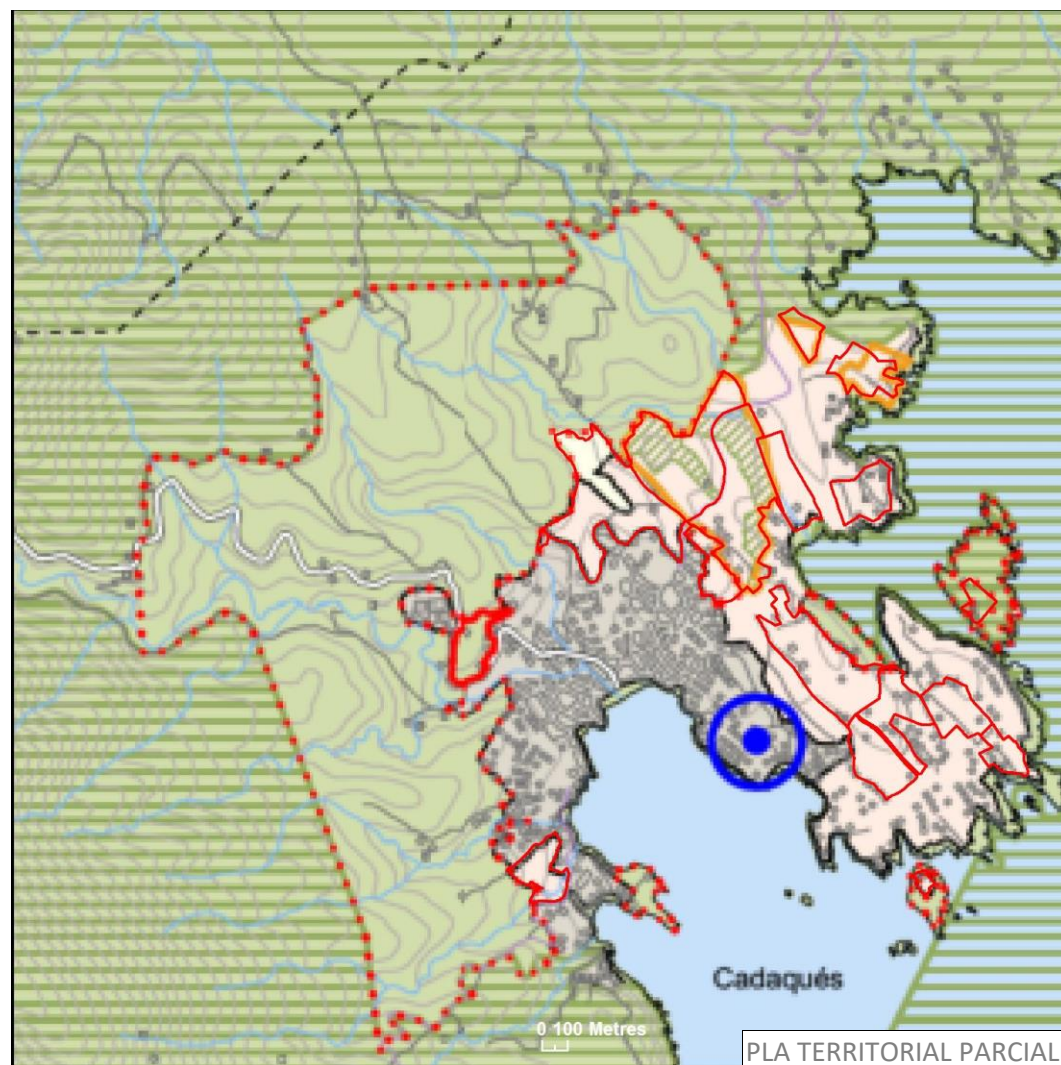
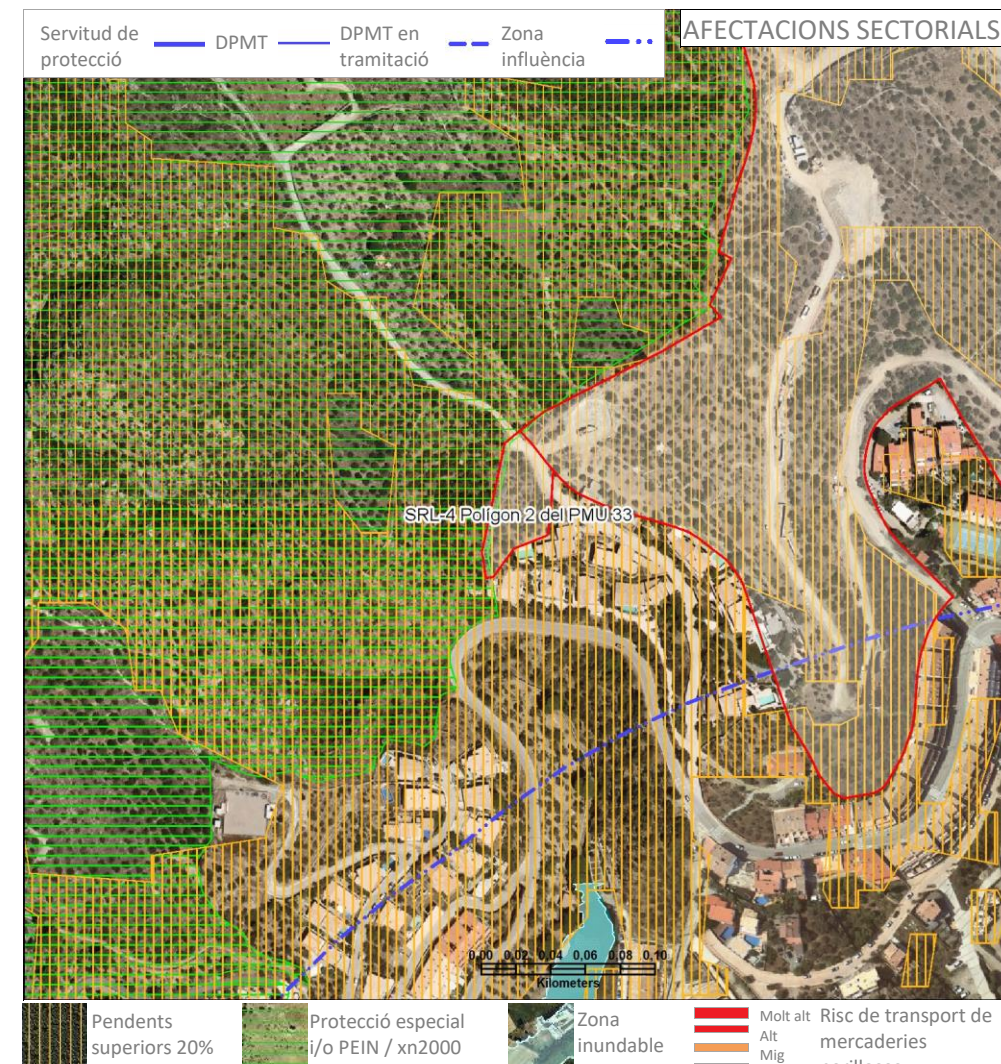
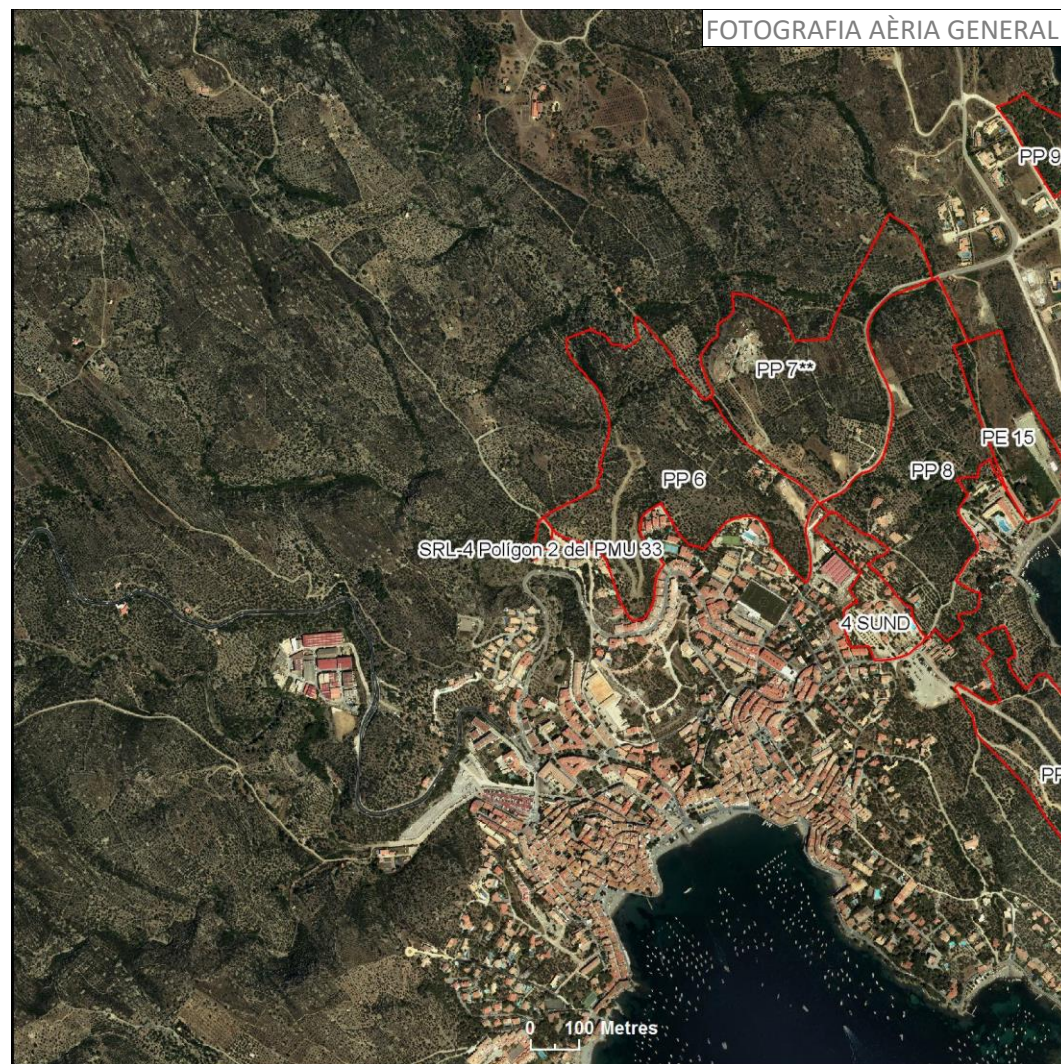
Foto 3: PAU 29 Punta de sa Guineu. Vista de l'àmbit, a la dreta, des del mar, amb Portlligat al fons a l'esquerra. El turó es veu no urbanitzat



Foto 4: PAU 29 Punta de sa Guineu. Avinguda del Paratge de s'Alqueria, accés a un habitatge i camí de sa Guineu, ja urbanitzat



Foto 5: PAU 29 Punta de sa Guineu. Vista des del final del camí de sa Guineu urbanitzat, amb l'accés al polígon no urbanitzat



Dades generals	
Comarca:	Alt Empordà
Municipi:	Cadaqués
Nucli / Àrea especialitzada	Cadaqués
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	25/3/1987
Codi municipal	Polígon 2 del PMU 33 Sa Guarda 2
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbà
Id. sector	17032-4SU
Superfície (ha)	0,37
Activitat econòmica (ha)	
Residencial (ha)	
Índex d'edificabilitat bruta	0.34
Densitat	3
Nombre d'habitatges	
Sostre activitat econòmica:	
Sostre residencial:	1.094



Pla parcial:	
	Data: (DOGC)
Pla territorial parcial de les Comarques Gironines	Data: 15/10/2010

Estratègies de desenvolupament, nuclis històrics i les seves extensions
Estratègies de les àrees especialitzades

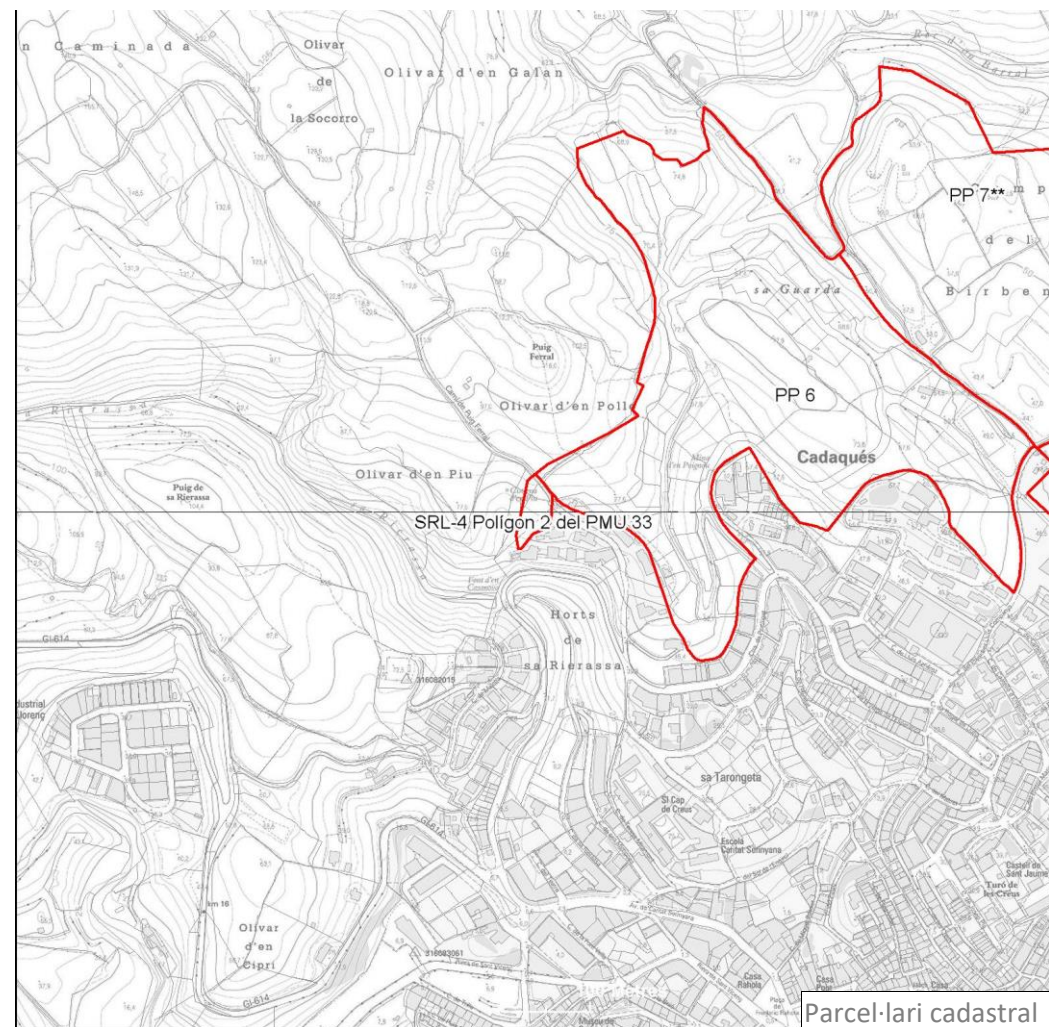
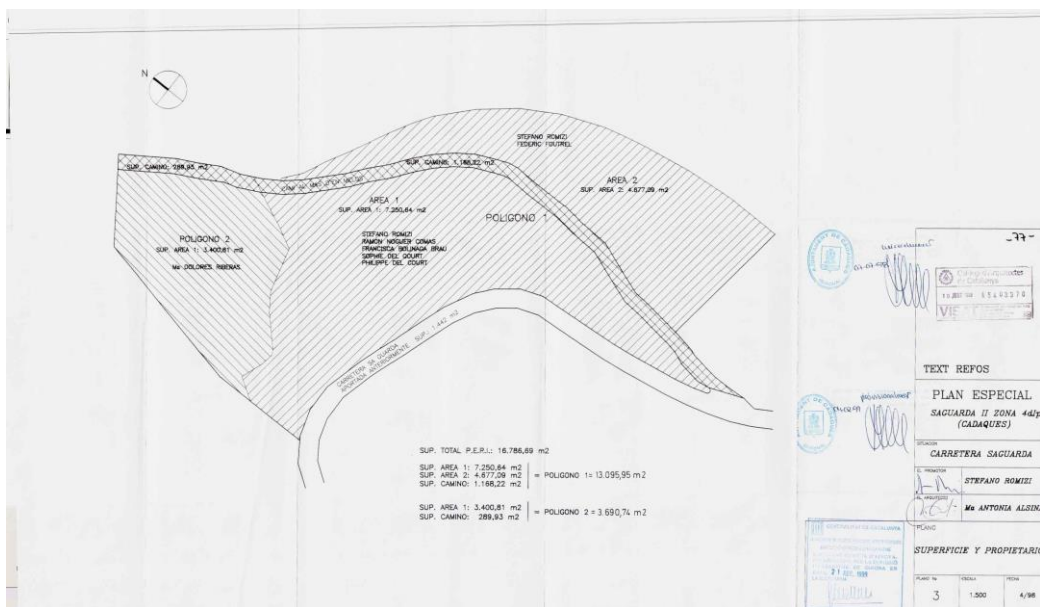
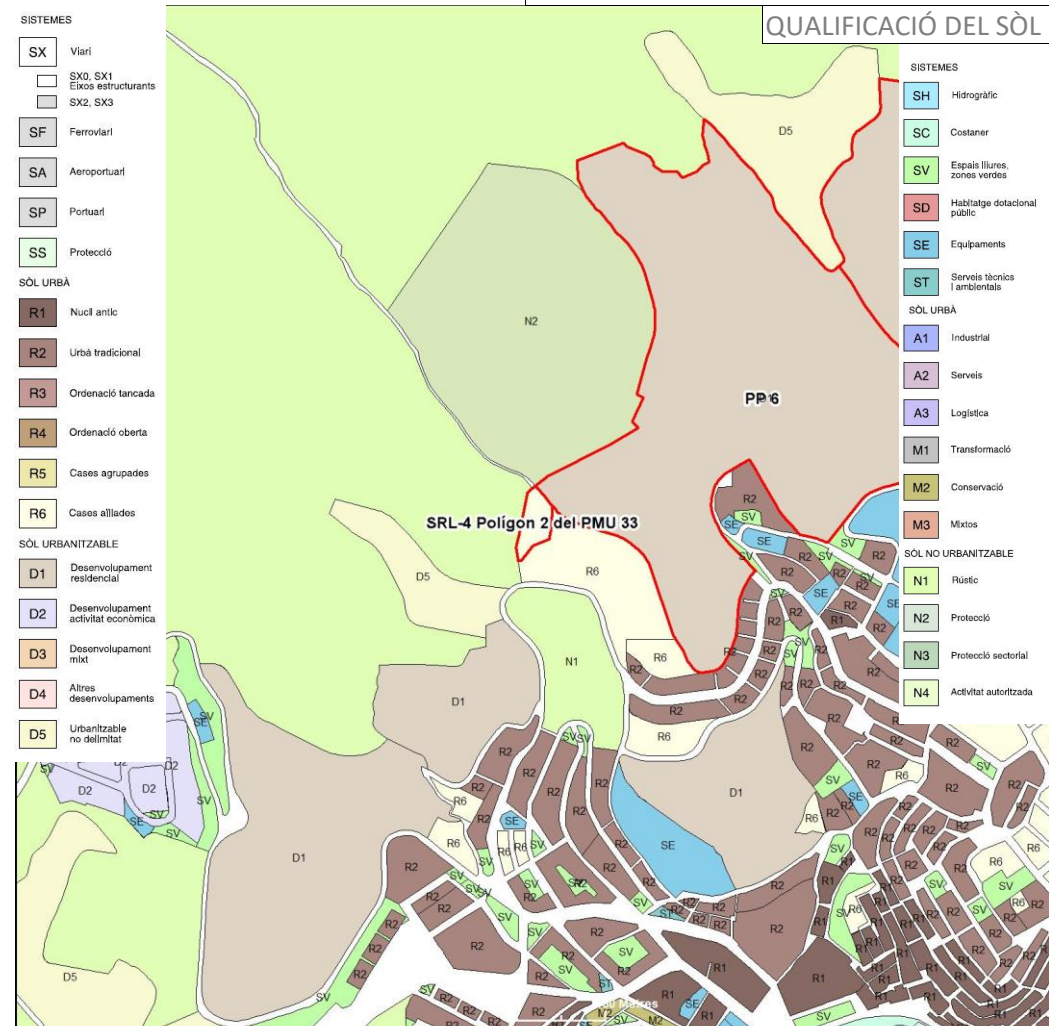
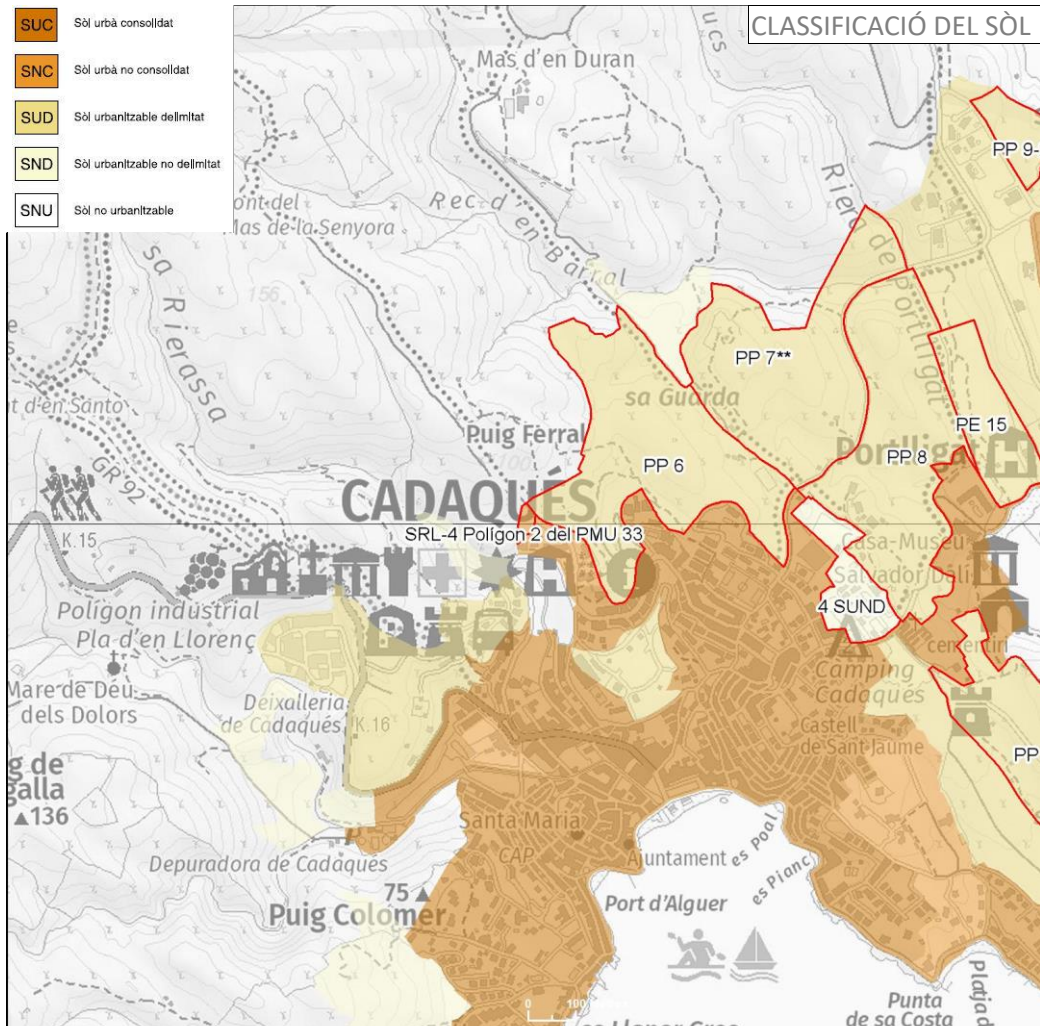
Directrius dels plans directors	
Nom	Data
Determinacions:	
Observacions	

Model urbanístic	
- Compacitat (htg/ha):	<20 <input checked="" type="checkbox"/> 20 a 50 <input type="checkbox"/> > 50 <input type="checkbox"/>
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	100

Dades d'afectacions sectorials	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	14,0
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR100 anys)	0,0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0,0
- Riscos tecnològics	
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	
Risc químic	0
Limits de costes	
Afectats per la servitud de costes	0
Sector lliure d'afectacions (percentatge)	0

FITXA INFORMATIVA

17032-14 Polígon 2 del PMU 33 Sa Guarda 2



17032-14 Polígon 2 del PMU 33 sa Guarda 2

El polígon 2 del sector PMU 33 sa Guarda 2 se situa a continuació del polígon 1 del mateix sector, al final de l'actual camí del Puig Ferriol, a l'est de la carretera que mena cap a Portlligat, a l'oest de l'àmbit del sector desSa Guarda. Limita a l'oest i al nord amb sòls no urbanitzables i al sud-est, amb l'esmentat polígon 1, ja executat.

Els terrenys, actualment, són erms i no hi ha cap edificació. El 100% de la superfície del polígon presenta un pendent superior al 20%.

El planejament vigent el PMU, aprovat definitivament el 21 d'abril de 1999, que fixa els paràmetres següents: una superfície de 3.700 m² i una edificabilitat bruta de 0,34 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 1.094 m² i s'hi pot fer un màxim de 3 habitatges.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El Pla d'etapes determina dos anys per al desenvolupament.

Estat de desenvolupament

Atès que han passat 20 anys des de l'aprovació del planejament derivat, el present PDU considera adequat revisar el sector en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Críteris territorials i urbanístics

El PTPCG reconeix el polígon com a una àrea especialitzada d'ús residencial.

El PTPCG té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 3.24 Condicions específiques per als plans i projectes de desenvolupament urbanístic, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix, literalment, el següent:

- *Ajustar, en la mesura del possible, l'oferta de sòl residencial i industrial a les necessitats estimades al Pla, valorant si escau la possibilitat d'actuar sobre el sòl urbà no consolidat i el sòl urbanitzable sense planejament aprovat definitivament. Cal considerar les conseqüències ambientals de sobredimensionament de l'habitatge i del sòl industrial i els possibles desencaixos amb la planificació sectorial de les infraestructures ambientals.*
- *Afavorir la qualitat paisatgística dels desenvolupaments urbanístics, contenir la proliferació de construccions en el sòl no urbanitzable i vetllar per la seva integració en el paisatge territorial.*
- *Assegurar la funcionalitat dels connectors i la permeabilitat de la matriu.*

A l'article 2.3 Tipus de sòl, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

Pel que respecta al sistema territorial d'assentaments, el PTPCG té com a principi rector evitar-ne els efectes negatius del desenvolupament sobre els sistemes naturals, la funcionalitat ecològica i el paisatge (Normes d'ordenació territorial, article 3.2).

A l'article 3.12 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTPCG determina, textualment, el següent:

1. *Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.*
2. *... La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.*

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la Llei d'urbanisme, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

- e) *No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.*
- f) *No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.*

Críteris ambientals

D'acord amb la documentació ambiental del Pla, aquest sector té una afectació ambiental moderada pel que fa al conjunt dels criteris considerats.

Críteris sectorials

Amb la informació disponible, no es detecten afectacions sectorials a l'escala de treball del present PDU.

Críteris paisatgístics

El CPCG inclou el municipi totalment dins la unitat de paisatge Cap de Creus.

El PTPCG fixa per als plans i projectes l'aplicació directa i obligatòria de les Directrius del paisatge, que poden ser desenvolupades de manera més precisa mitjançant instruments urbanístics (Directrius del paisatge, article 1.5).

El PTPCG disposa que, en cas de contradicció, les determinacions relatives a elements del paisatge que transcendeixin l'àmbit municipal establertes per plans directors o especials urbanístics que compreguin, al menys, una unitat de paisatge, prevalen sobre les determinacions d'ordenació del paisatge dels instruments de planejament general urbanístic municipal (Directrius del paisatge, article 1.6).

El PTPCG, a l'article 2.4 Fites visuals i fons escènics, de les Directrius del paisatge, estableix, literalment, el següent:

- ...
5. *Els plans especials urbanístics amb objectiu d'ordenació del paisatge poden delimitar àrees amb establiment de paràmetres limitatius de l'edificació amb els objectius de preservació que aquesta directriu estableix, com també àrees on és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgístic per a determinades construccions.*

A l'article 3.3 Directrius OQP1, de les Directrius del paisatge, el PTPCG disposa, textualment, el següent:

1. *Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.*
- ...
3. *Evitar 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) o continu de la façana litoral (article 3.20). Els principals fenòmens de conurbació es produeixen en els següents espais: ..., Blanes-Lloret de Mar, Sant Feliu de Guíxols-Palamós, Platja d'Aro-Santa Cristina d'Aro, Palamós-Palafrugell, ..., Torroella de Montgrí-l'Estartit, ...*

A l'article 3.20 Directrius OQP18, de les Directrius del paisatge, el PTPCG fixa, textualment, el següent:

- ...
2. *Els POUM han d'evitar la consolidació de nous continus edificats i esponjar els ja existents. Els principals continus urbans de la façana litoral són: Lloret de Mar-Blanes, Canyelles, urbanitzacions al nord de Tossa de*

Mar, S'Agaró-Sant Feliu de Guíxols, Platja d'Aro-S'Agaró, Sant Antoni de Calonge sud, Sant Antoni de Calonge-Palamós, La Fosca- Palamós, Callella sud, Llafranc, Tamariu, Cap de Begur, Sa Punta, L'Escala est, Roses est, Cadaqués-S'Oliguera-Portlligat, Port de la Selva nord, Llançà sud, Llançà nord i Colera nord.

Estat actual de l'àmbit i valoració de la naturalesa urbanística del sòl

L'àmbit limita al nord-oest amb el camí del Puig Ferriol, de terra (foto 1), que no ha estat urbanitzat.

Dins l'àmbit no hi ha cap edificació i són erms, bosquet de pins i oliveres, amb un fort pendent. (Foto 2).

Pel que fa als serveis, hi ha xarxes de serveis fins al límit de la finca, provinents de la urbanització del polígon veí, però no s'observa cap servei dins l'àmbit de l'actuació.

El terreny no ha estat objecte d'execució del planejament urbanístic, ni ha assolit el grau d'urbanització que aquest determina.

De la inspecció sobre el terreny, es conclou que l'àmbit no té les condicions per a ser considerat sòl urbà d'acord amb els articles 26 i 27 del TRLUC, tal com s'argumenta a l'apartat de justificació de l'ampliació de l'abast de l'alternativa escollida.

Conclusions

Segons les projeccions de població per a 2038 formulades per l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), la comarca de l'Alt Empordà, on s'incardina el sistema urbà de Mar Amunt, segons l'escenari mitjà, guanyaria el 9,48% respecte de la població de 2018. En concret, Cadaqués passaria de 2.752 a 2.985 habitants, xifra que representa un 8,46%.

Durant el període 2001-2018, el municipi ha registrat un increment de població de 265 habitants (l'11%), i, al mateix temps, un augment més important del nombre d'habitatges de 548 unitats (el 21%) i, per tant, s'ha d'inferir que els nous habitatges que es construeixen són, bàsicament, per a segona residència, a l'igual que en el conjunt del sistema urbà.

Analitzats els terrenys, es constata que es troben en la situació bàsica de sòl rural, d'acord amb la legislació de sòl, segons el grau de transformació que es pot contrastar visualment en el lloc. L'obertura de camins de terra i el pas de línies d'elèctriques per abastir àrees urbanes properes no demostren que hi hagi les infraestructures i instal·lacions necessàries per assolir la situació bàsica de sòl urbanitzat. Conseqüentment, es proposa la valoració com si fos un àmbit de sòl urbanitzable.

El planejament proposa un model de ciutat jardí de baixa densitat en uns terrenys amb pendent superior al 20%, que comporta una forta visibilitat des de la badia, es Llaner i es Pianc.

Aquests models de baixa densitat tenen conseqüències econòmiques (increment de costos de provisió de determinats serveis públics locals, increment de la congestió de les carreteres), ambientals (pèrdua d'espais naturals i biodiversitat local, increment de l'índex de contaminació) i socials (reducció de les interaccions socials, segregació social) contràries als principis del desenvolupament urbanístic sostenible. En concret, impliquen un consum de sòl desmesurat i una xarxa de sistemes (vialitat, enllumenat, clavegueram, etc.) i de serveis (neteja, recollida d'escombraries, seguretat) que, difícilment, justifiquen la sostenibilitat municipal posterior.

La sostenibilitat implica la utilització racional del sòl i el model de baixa densitat no s'ajusta a aquest principi. La legislació estableix que s'ha d'evitar la dispersió, és a dir, que s'han de promoure models compactes i complexos que afavoreixin consums de sòl reduïts i que puguin garantir una major diversitat de tipologies d'habitatges i d'usos.

En resum, atesos els anys transcorreguts des de la classificació del polígon d'actuació sense que se n'hagi tramitat cap document de gestió –circumstància que indica la dificultat manifesta d'urbanitzar sòls amb aquestes característiques–, el model que es preveu d'un teixit especialitzat de baixa densitat, el territori amb pendent i l'impacte en el paisatge, es considera que l'àmbit no hauria de desenvolupar-se. Per tant, cal una actuació d'extinció.

Pel que fa a la situació del sector es constata que se situa en un entorn de sòls urbans, raó per la qual es considera que li és adequada la categoria de protecció preventiva del planejament territorial.

>Proposta

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 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.



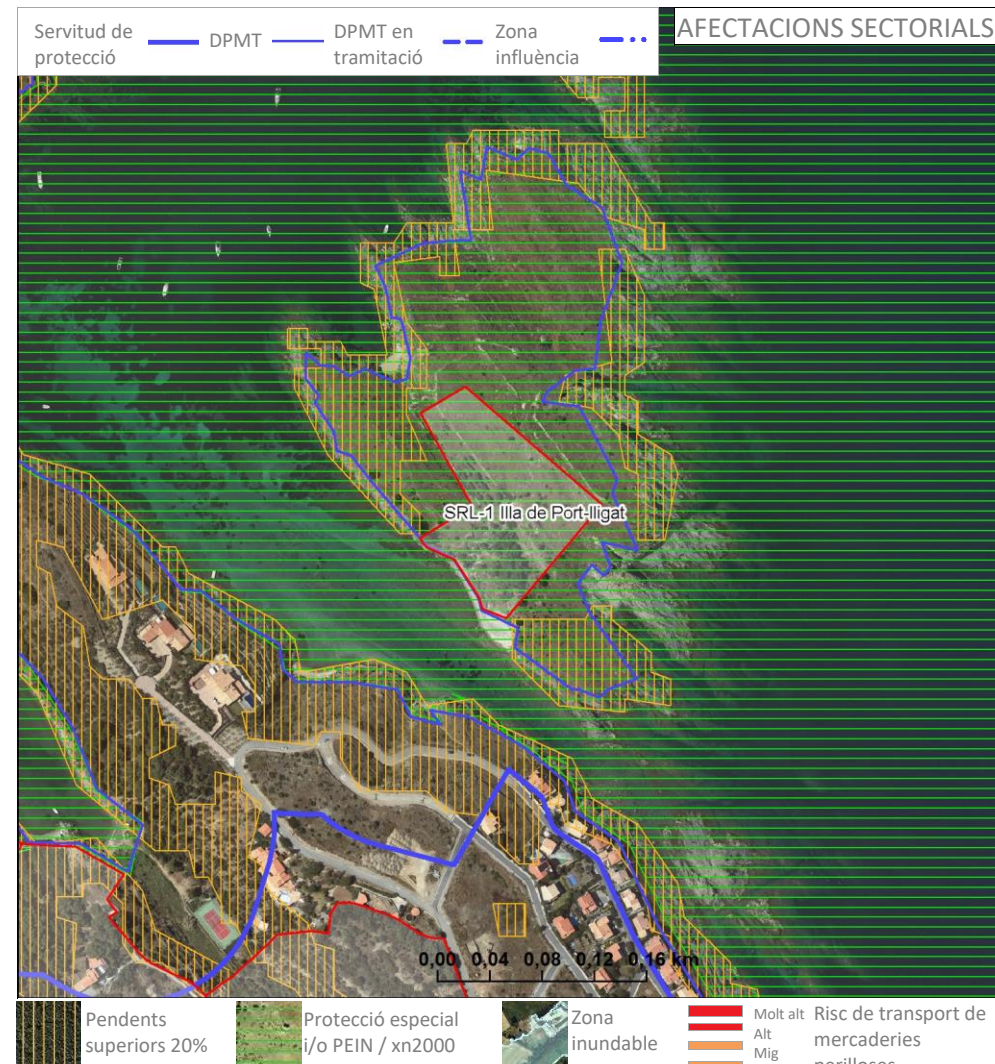
Foto 1: Polígon 2 del sector PMU 33 sa Guarda 2. Vista des de l'àmbit des del polígon 1, ja executat. Es veu la continuació del camí del Puig Ferriol



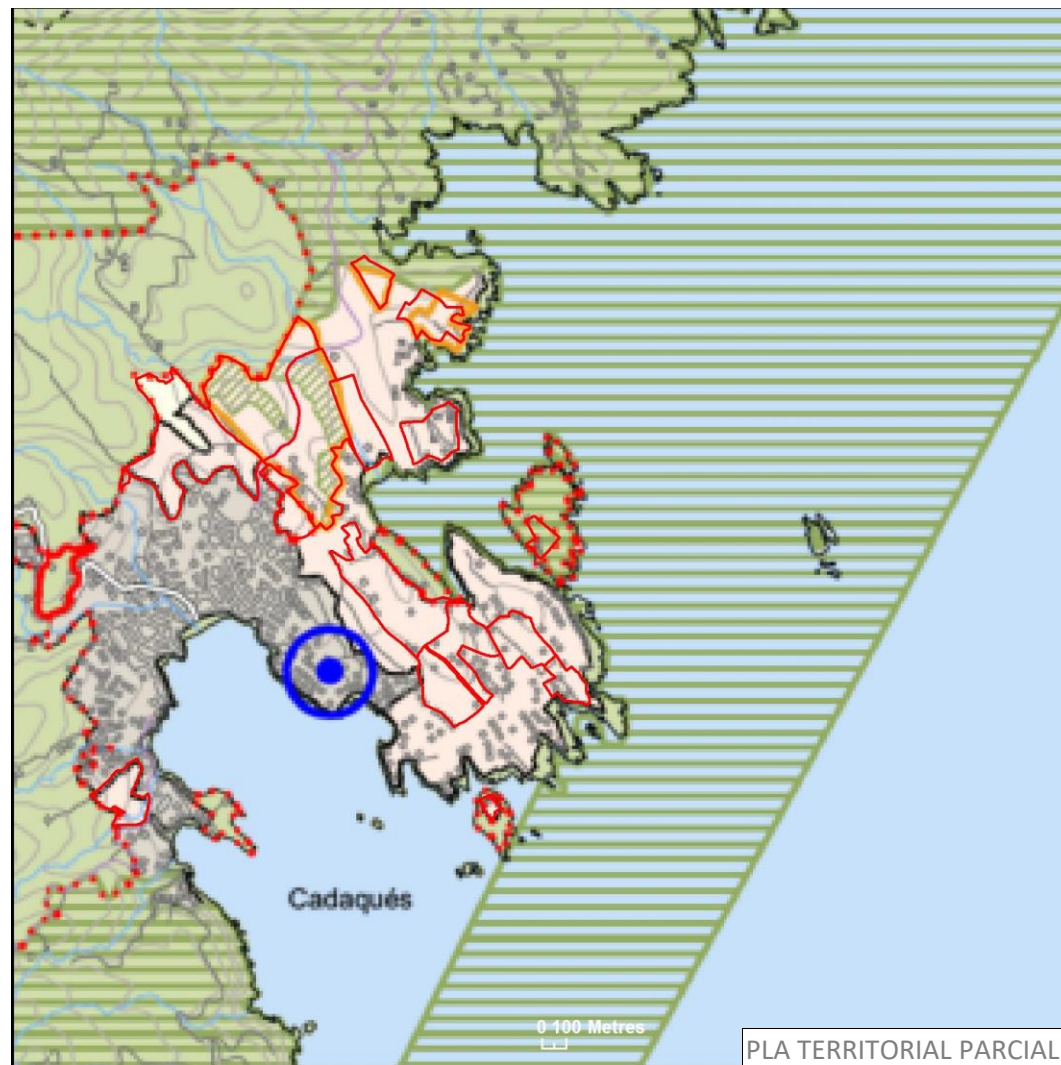
Foto 2: Polígon 2 del sector PMU 33 sa Guarda 2. Vista des de l'àmbit des de la Majòrica, a l'altre costat del torrent, amb els habitatges del polígon 1 a la dreta de la imatge



FOTOGRAFIA ÀERIA GENERAL



AFFECTACIONS SECTORIALS

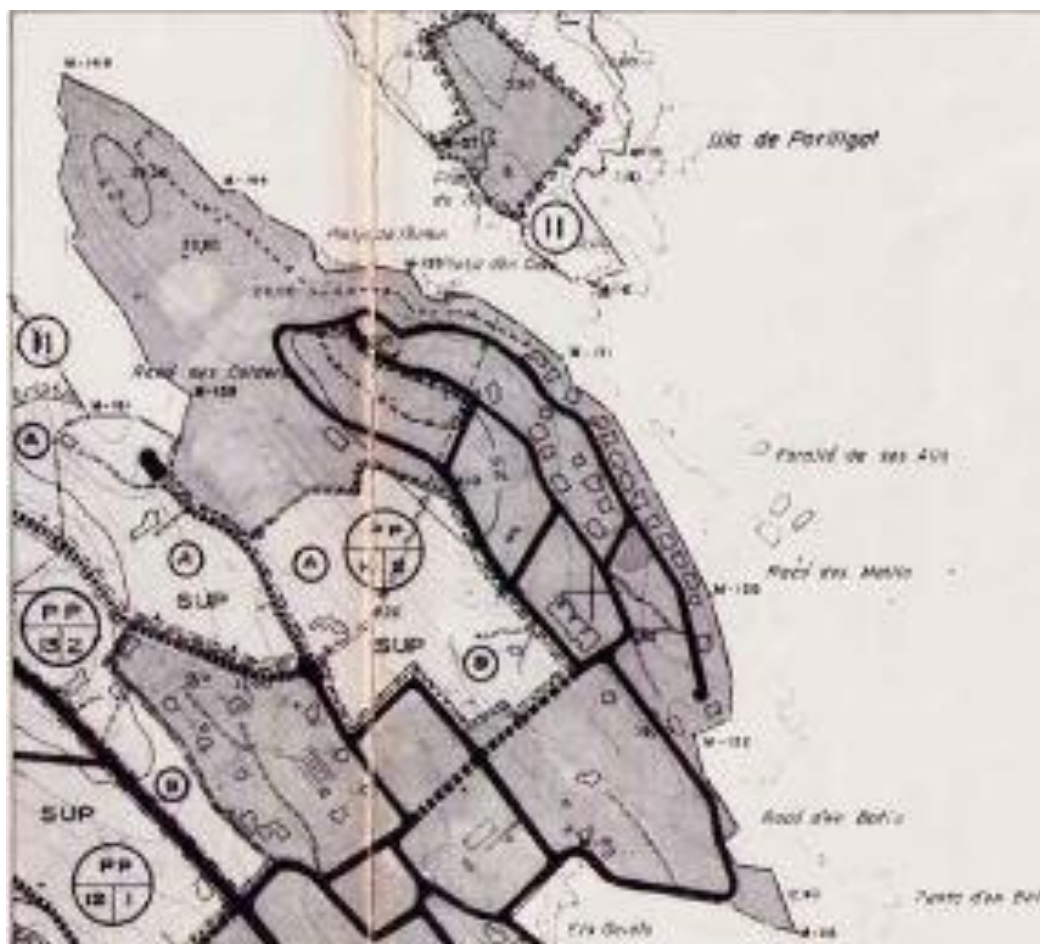
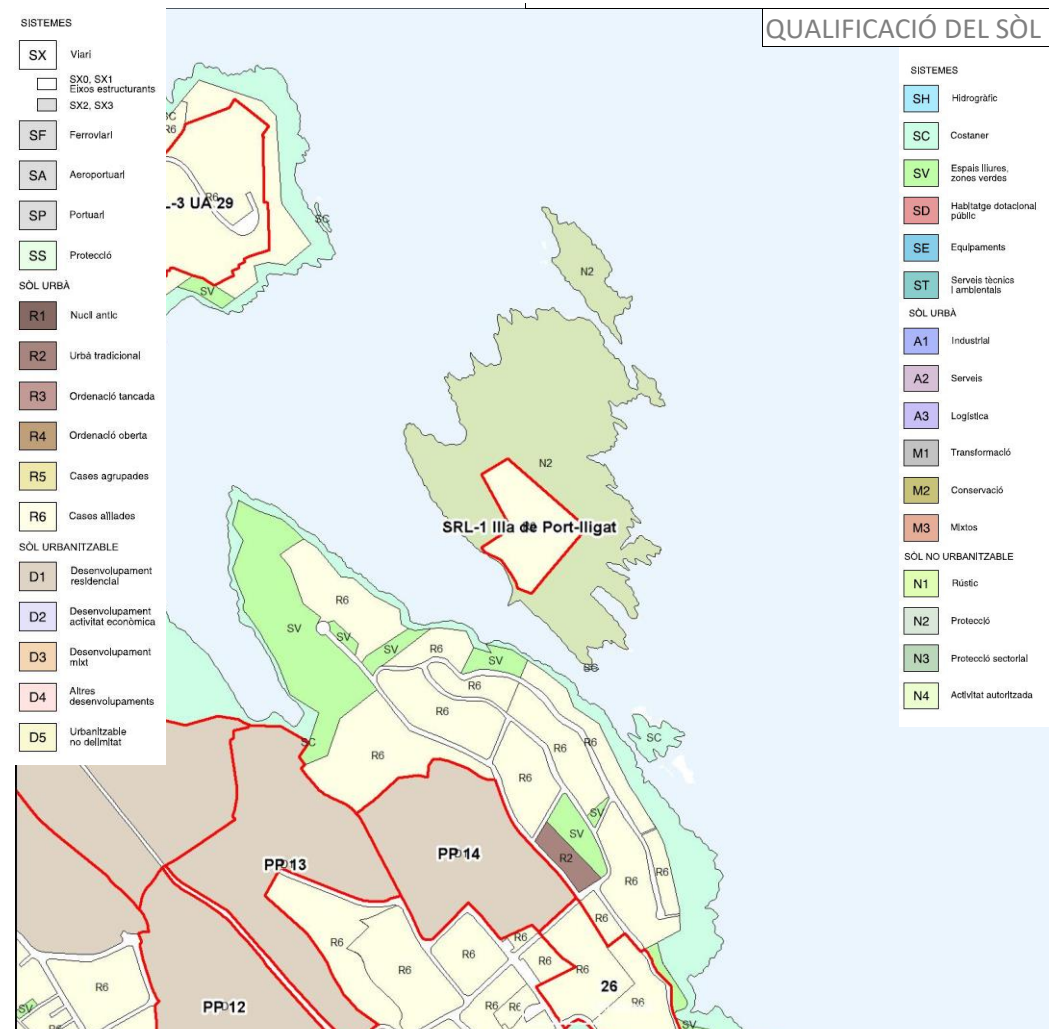
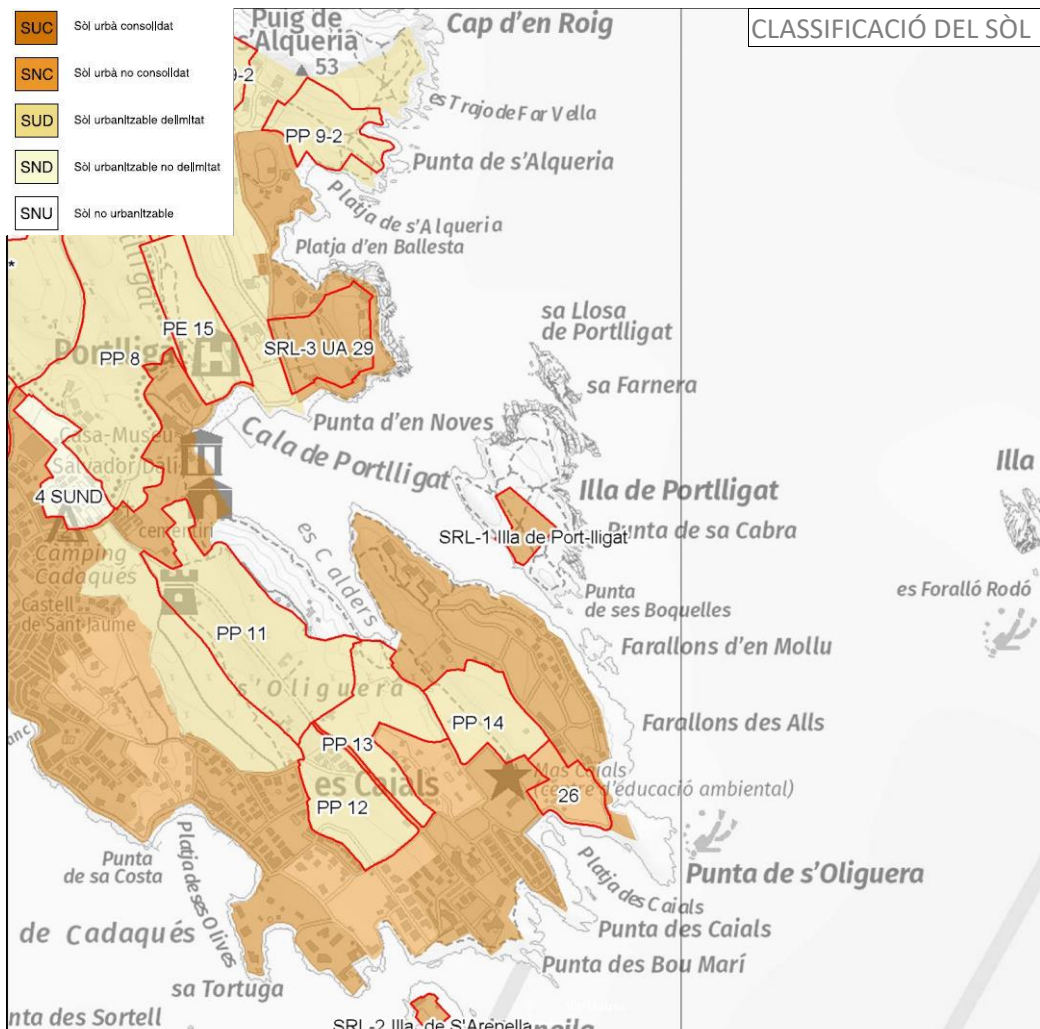


PLA TERRITORIAL PARCIAL

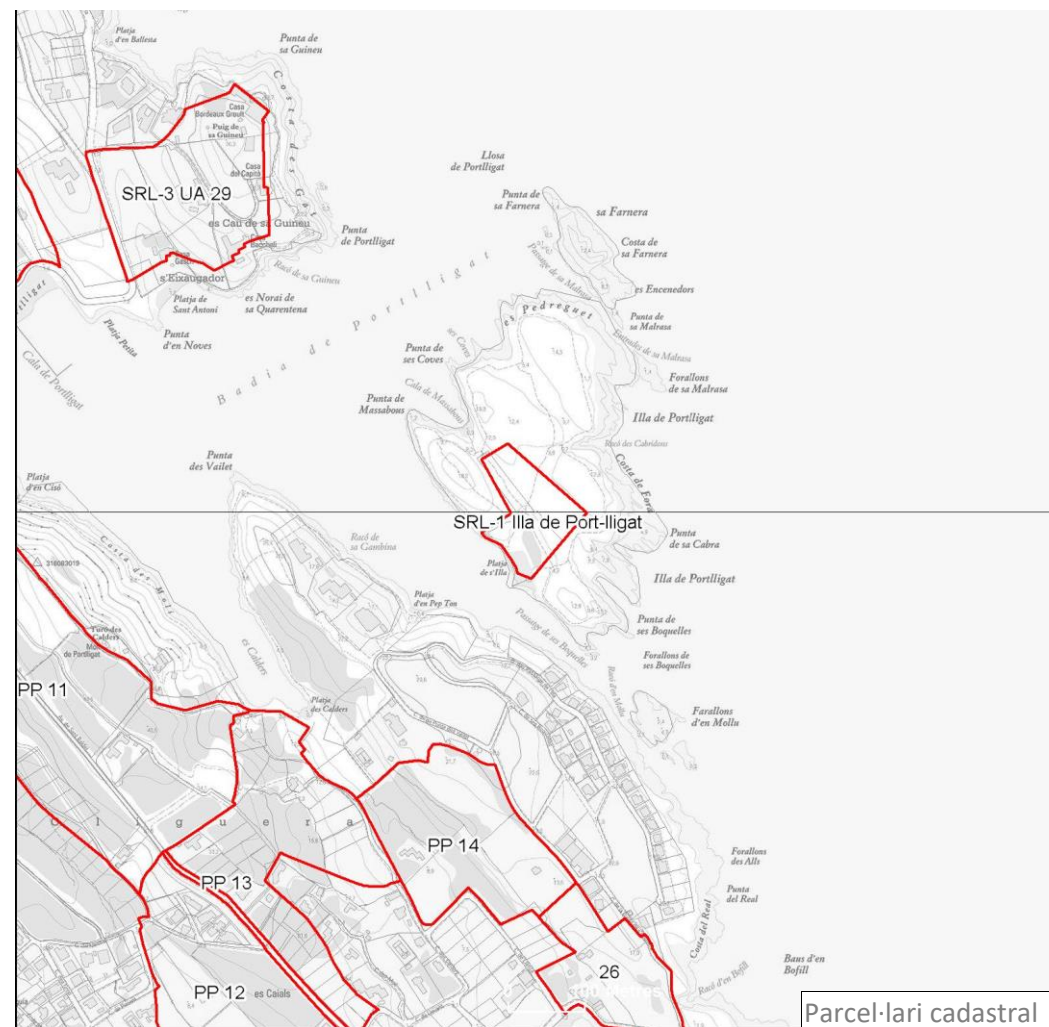


TOPOGRÀFIC ó PLA DIRECTOR URBANÍSTIC

Dades generals	
Comarca:	Alt Empordà
Municipi:	Cadaqués
Nucli / Àrea especialitzada	
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	25/3/1987
Codi municipal	SRL-1 Illa de Port-Iligat
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbà
Id. sector	17032-15U
Superfície (ha)	1,22
Activitat econòmica (ha)	
Residencial (ha)	
Índex d'edificabilitat bruta	
Densitat	3
Nombre d'habitatges	
Sostre activitat econòmica:	
Sostre residencial:	
Pla parcial:	Data: (DOGC)
Pla territorial parcial de les Comarques Gironines Data: 15/10/2010	
Estratègies de desenvolupament, nuclis històrics i les seves extensions	
Estratègies de les àrees especialitzades	
Directrius dels plans directors	
Nom	Data
Determinacions:	
Observacions	
Model urbanístic	
- Compacitat (htg/ha):	<20 <input checked="" type="checkbox"/> 20 a 50 <input type="checkbox"/> > 50 <input type="checkbox"/>
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	0
Dades d'afectacions sectorials	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	100,0
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR100 anys)	0,0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0,0
- Riscos tecnològics	
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	
Risc químic	0
Límits de costes	
Afectats per la servitud de costes	100
Sector lliure d'afectacions (percentatge)	
	0
FITXA INFORMATIVA	
17032-15 SRL-1 Illa de Port-Iligat	



TOPOGRÀFIC o PLANEJAMENT



Parcel·lari cadastral

17032-15 Àmbit de sòl urbà sense els requisits legals (SRL) de l'illa de Portlligat

L'àmbit de sòl urbà sense els requisits legals de l'illa de Portlligat se situa a l'entrada de la badia de Portlligat, separat de l'àmbit de terra continental per un braç d'aigua molt estret que no arriba a 50 metres d'amplada.

Els terrenys, actualment, són erms i no hi ha edificacions.

Segons el planejament urbanístic vigent, el PGOU de Cadaqués de 1987, s'hi pot construir un únic habitatge unifamiliar aïllat al considerar-se sòl urbà consolidat.

Críteris territorials i urbanístics

El PTPCG inclou la totalitat de l'illa dins el sòl de protecció especial.

El PTPCG té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 3.24 Condicions específiques per als plans i projectes de desenvolupament urbanístic, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix, literalment, el següent:

- Afavorir la qualitat paisatgística dels desenvolupaments urbanístics, contenir la proliferació de construccions en el sòl no urbanitzable i vetllar per la seva integració en el paisatge territorial.
- Assegurar la funcionalitat dels connectors i la permeabilitat de la matriu.

El PTPCG proposa protegir els espais naturals i definir les xarxes de connectors ecològics en el conjunt del territori, i fomentar la redacció de projectes de paisatge en determinats àmbits periurbans (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

Críteris ambientals

D'acord amb la documentació ambiental del Pla, aquest sector té una afectació ambiental de risc molt alt pel que fa al conjunt dels críteris considerats.

Críteris sectorials

D'acord amb els informes de la Direcció General de la Costa i del Mar (17.02.2020) i de la Direcció General de polítiques de muntanya i litoral (25.02.2020), amb la informació disponible de les Línies de DPTM i servitud de protecció del DPMT, amb les limitacions establertes per la llei de costes respecte als usos i al domini vigents, l'àmbit està àmpliament afectat per la zona de servitud de protecció del DPMT.

Amb la informació disponible, no es detecten altres afectacions sectorials a l'escala de treball del present PDU.

Críteris paisatgístics

El PTPCG inclou el municipi totalment dins la unitat de paisatge Cap de Creus.

El PTPCG fixa per als plans i projectes l'aplicació directa i obligatòria de les Directrius del paisatge, que poden ser desenvolupades de manera més precisa mitjançant instruments urbanístics (Directrius del paisatge, article 1.5).

El PTPCG disposa que, en cas de contradicció, les determinacions relatives a elements del paisatge que transcendeixin l'àmbit municipal establertes per plans directores o especials urbanístics que comprenguin, al menys, una unitat de paisatge, prevalen sobre les determinacions d'ordenació del paisatge dels instruments de planejament general urbanístic municipal (Directrius del paisatge, article 1.6).

A l'article 2.2 Aigua, de les Directrius del paisatge, el PTPCG determina, textualment, el següent:

- ...
4. *L'ordenació de sectors de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat que siguin confrontants amb rius, rieres, canals, llacs, estanys o la vora del mar ha de considerar la presència d'aquests elements d'aigua com a factor determinant de l'ordenació en el sentit de justificar espais de transició de qualitat entre el front edificat*

i la ribera. En aquest espai de transició es localitzaran de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Així mateix, l'ordenació tractarà amb especial cura la composició urbana dels fronts edificats que donin a espais d'aigua per la seva especial visibilitat.

5. *Els fronts urbans marítims i fluvials tindran en el planejament urbanístic un tractament acurat encaminat a destacar-ne el caràcter i a potenciar-ne el valor paisatgístic. Els plans urbanístics establiran mesures per 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.*

El PTPCG, a l'article 2.4 Fites visuals i fons escènics, de les Directrius del paisatge, estableix, literalment, el següent:

- ...
5. *Els plans especials urbanístics amb objectiu d'ordenació del paisatge poden delimitar àrees amb establiment de paràmetres limitatius de l'edificació amb els objectius de preservació que aquesta directriu estableix, com també àrees on és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgístic per a determinades construccions.*

A l'article 3.3 Directrius OQP1, de les Directrius del paisatge, el PTPCG disposa, textualment, el següent:

- ...
3. *Evitar 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) o continus de la façana litoral (article 3.20). Els principals fenòmens de conurbació es produeixen en els següents espais: ..., Blanes-Lloret de Mar, Sant Feliu de Guíxols-Palamós, Platja d'Aro-Santa Cristina d'Aro, Palamós-Palafrugell, ..., Torroella de Montgrí-l'Estartit, ...*

A l'article 3.20 Directrius OQP18, de les Directrius del paisatge, el PTPCG fixa, textualment, el següent:

- ...
2. *Els POUM han d'evitar la consolidació de nous continus edificats i esponjar els ja existents. Els principals continus urbans de la façana litoral són: Lloret de Mar-Blanes, Canyelles, urbanitzacions al nord de Tossa de Mar, S'Agaró-Sant Feliu de Guíxols. Platja d'Aro-S'Agaró, Sant Antoni de Calonge sud, Sant Antoni de Calonge-Palamós, La Fosca- Palamós, Callella sud, Llafranc, Tamariu, Cap de Begur, Sa Punta, L'Escala est, Roses est, Cadaqués-S'Oliguera-Portlligat, Port de la Selva nord, Llançà sud, Llançà nord i Colera nord.*

Estat actual de l'àmbit i valoració de la naturalesa urbanística del sòl

L'estat actual dels terrenys són erms amb un petit bosquet i no presenten desnivells remarcables, tret del límit de la costa, que és abrupte.

Dins l'àmbit, s'hi preveu un únic habitatge, que no s'ha edificat. Al tractar-se d'una illa, no hi ha accés rodat.

Els sòls no tenen els serveis bàsics.

De la inspecció sobre el terreny, es conclou que l'àmbit no té les condicions per ser considerat sòl urbà d'acord amb els articles 26 i 27 del TRLUC, tal com s'argumenta a l'apartat de justificació de l'ampliació de l'abast de l'alternativa escollida.

Conclusions

Segons les projeccions de població per a 2038 formulades per l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), la comarca de l'Alt Empordà, on s'incardina el sistema urbà de Mar Amunt, segons l'escenari mitjà, guanyaria el 9,48% respecte de la població de 2018. En concret, Cadaqués passaria de 2.752 a 2.985 habitants, xifra que representa un 8,46%.

Durant el període 2001-2018, el municipi ha registrat un increment de població de 265 habitants (l'11%), i, al mateix temps, un augment més important del nombre d'habitatges de 548 unitats (el 21%) i, per tant, s'ha d'inferir que els nous habitatges que es construeixen són, bàsicament, per a segona residència, a l'igual que en el conjunt del sistema urbà.

En compliment de les determinacions del PTPCG, cal evitar l'edificació d'un habitatge en aquesta illa, situada en sòl de protecció especial, davant mateix de la fita icònica de Portlligat.

La posició del sòl en el litoral d'una petita illa comporta un fort impacte en el paisatge al tenir una elevada visibilitat.

Cal assenyalar que els terrenys, tal com s'ha pogut comprovar en visita de camp, els sòls es troben en la situació de sòl rural segons la legislació bàsica de sòl, ja que no tenen les condicions de sòl urbà que estableix la legislació urbanística vigent, fixades als articles 26 i subsegüents del TRLUC.

En resum, d'acord amb la situació, les determinacions del PTPCG, la legislació urbanística, el model urbà i l'impacte paisatgístic, es considera que el sòl no reuneix les condicions per ser consolidat. Per tant, cal una actuació d'extinció.

Pel que fa a la situació de l'àmbit es constata que el PTPCG va incloure'l dins el sistema d'espais oberts amb la categoria de protecció especial, i que se situa envoltat de la categoria de sòl no urbanitzable costaner (UTR-C1) del PDUSC, i per tant es considera adequat incloure els sòls del sector a les esmentades categories.

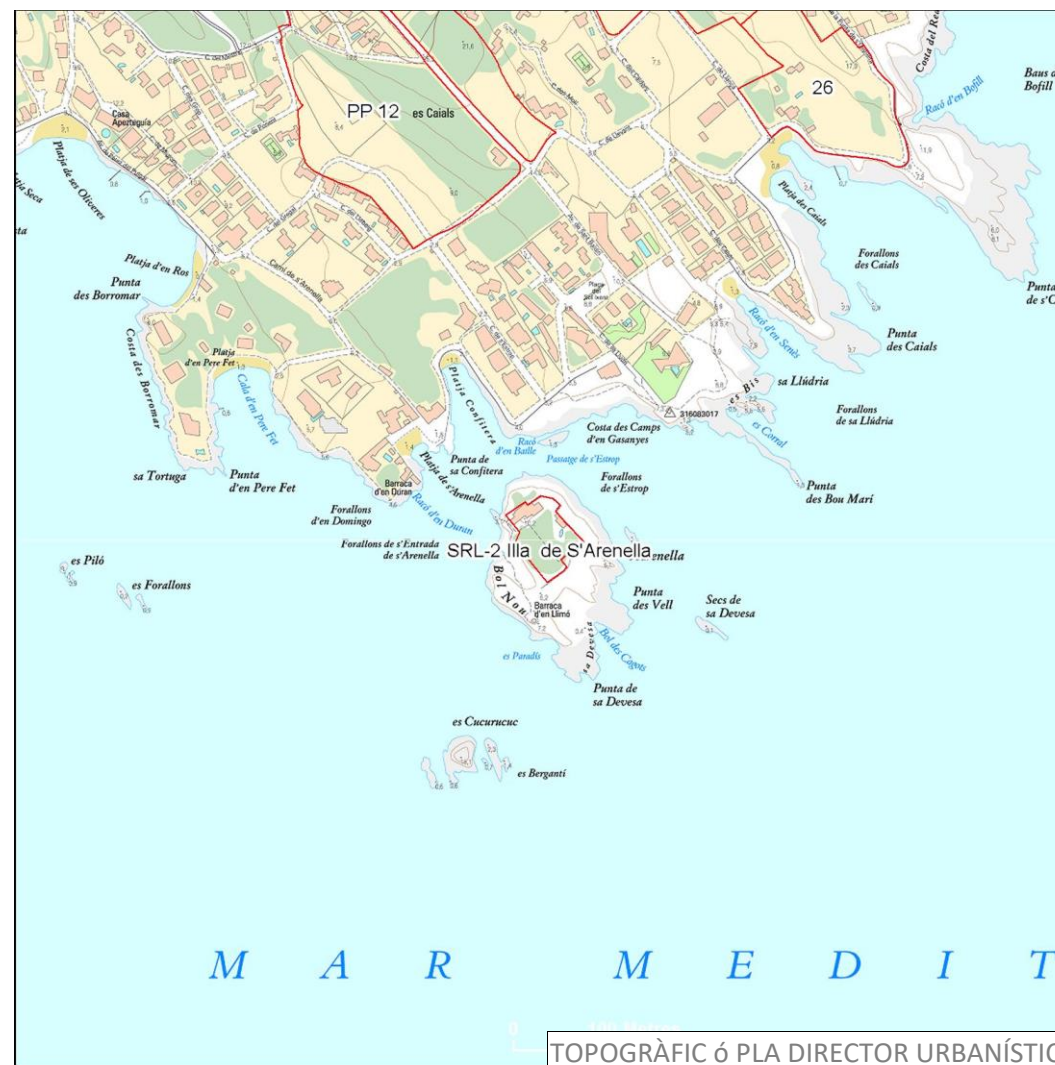
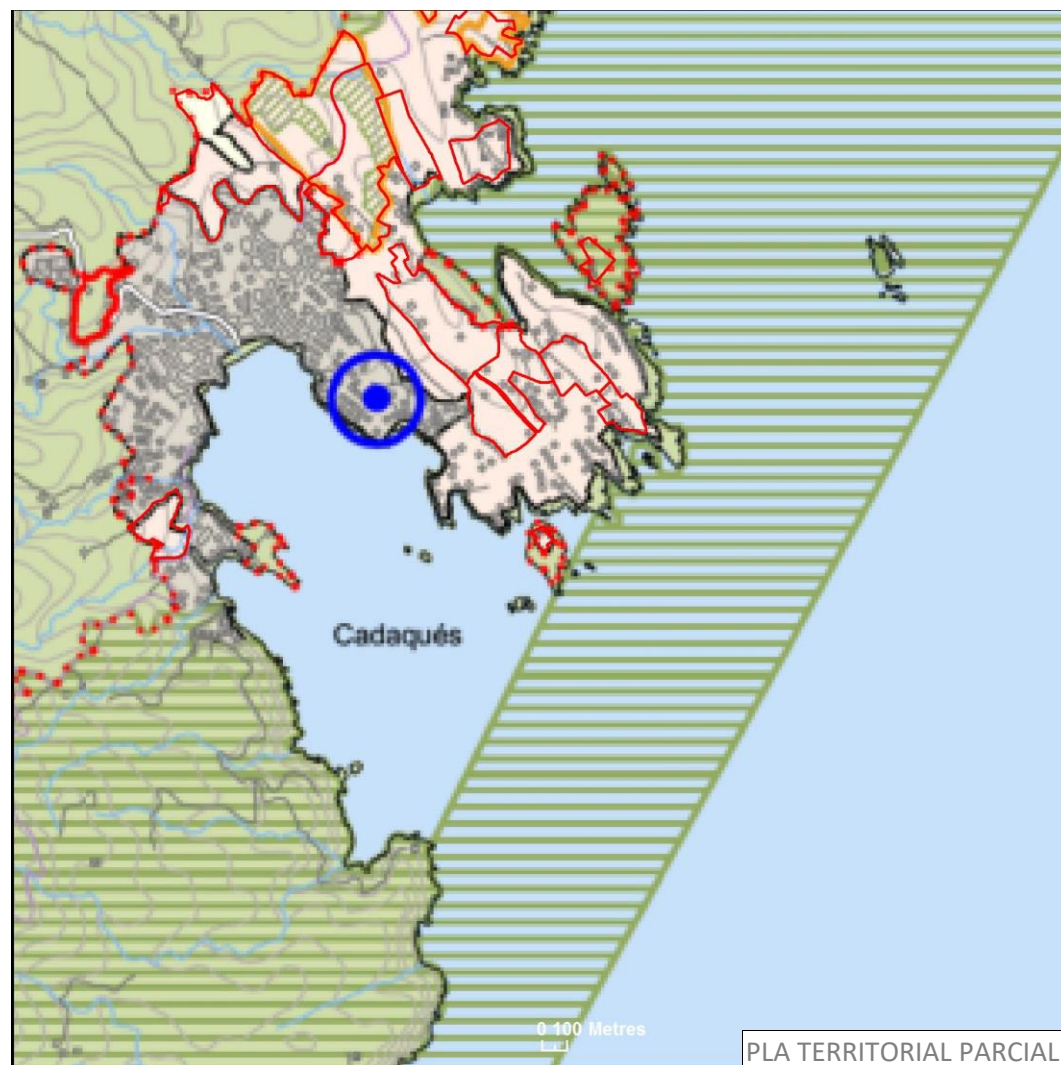
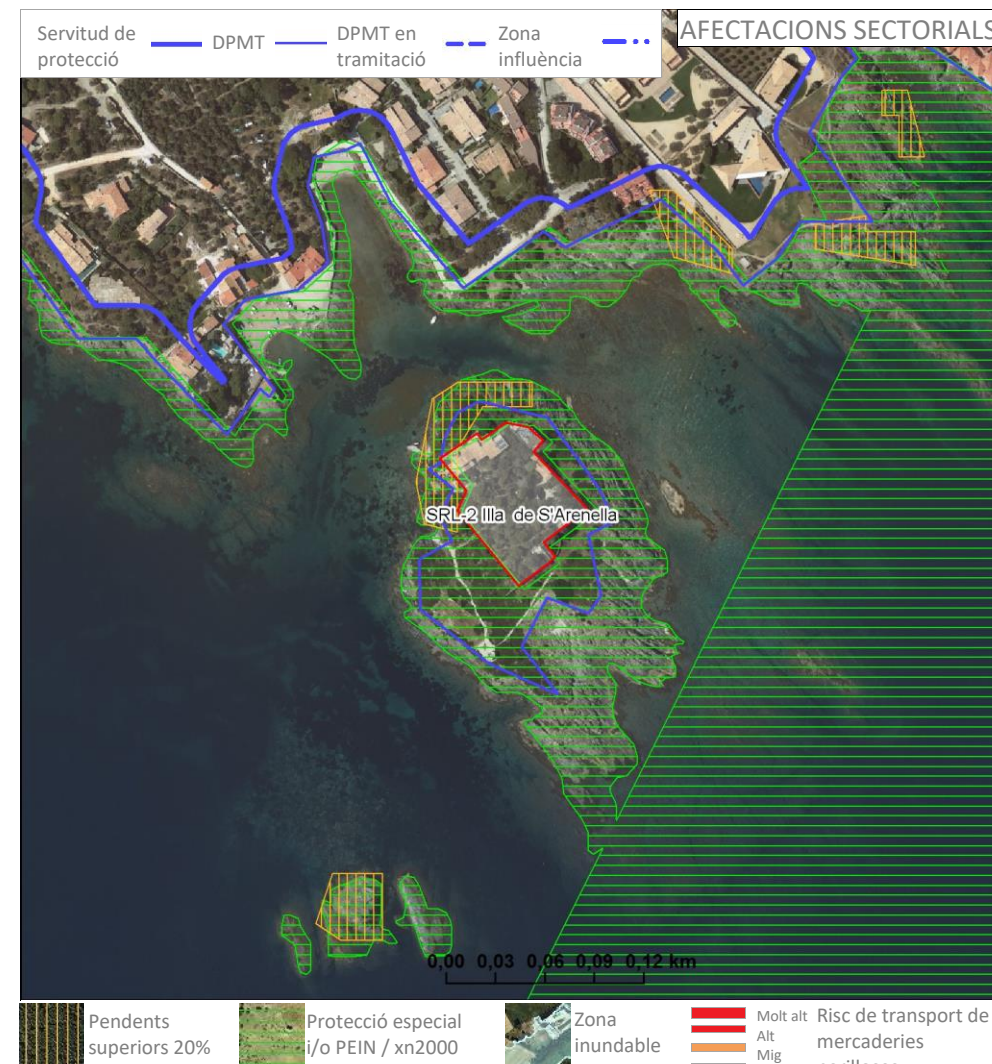
>Proposta

Es proposa la determinació de desclassificar els sòls de l'àmbit de sòl urbà SRL de l'illa de Port-lligat 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.



Foto 1: Àmbit de sòl urbà sense els requisits legals de l'illa de Portlligat



Dades generals	
Comarca:	Alt Empordà
Municipi:	Cadaqués
Nucli / Àrea especialitzada	Barraca d'en Llimó
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	25/3/1987
Codi municipal	SRL-2 Illa de S'Arenella
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbà
Id. sector	17032-2SU
Superfície (ha)	0,44
Activitat econòmica (ha)	
Residencial (ha)	
Índex d'edificabilitat bruta	
Densitat	
Nombre d'habitatges	1
Sostre activitat econòmica:	
Sostre residencial:	

Pla parcial:	Data: (DOGC)
Pla territorial parcial de les Comarques Gironines	Data: 15/10/2010

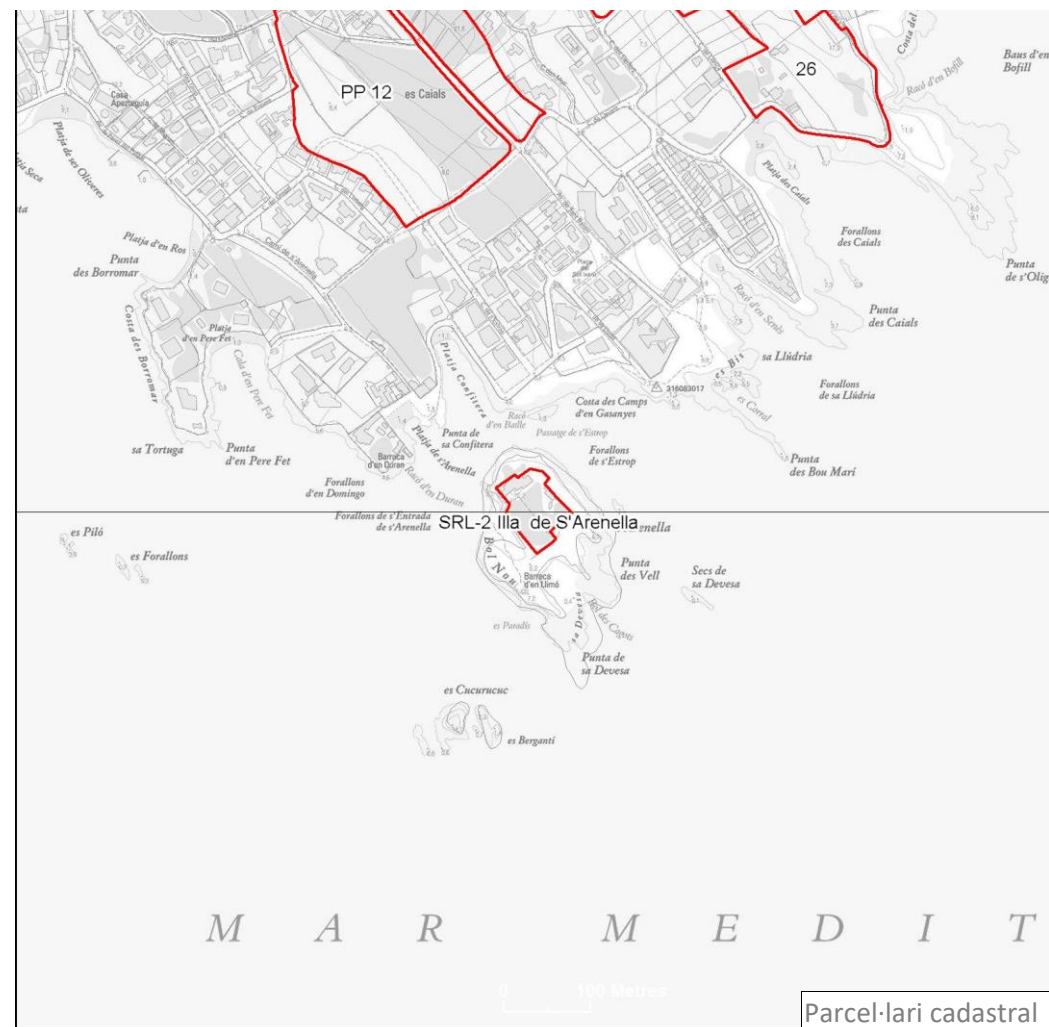
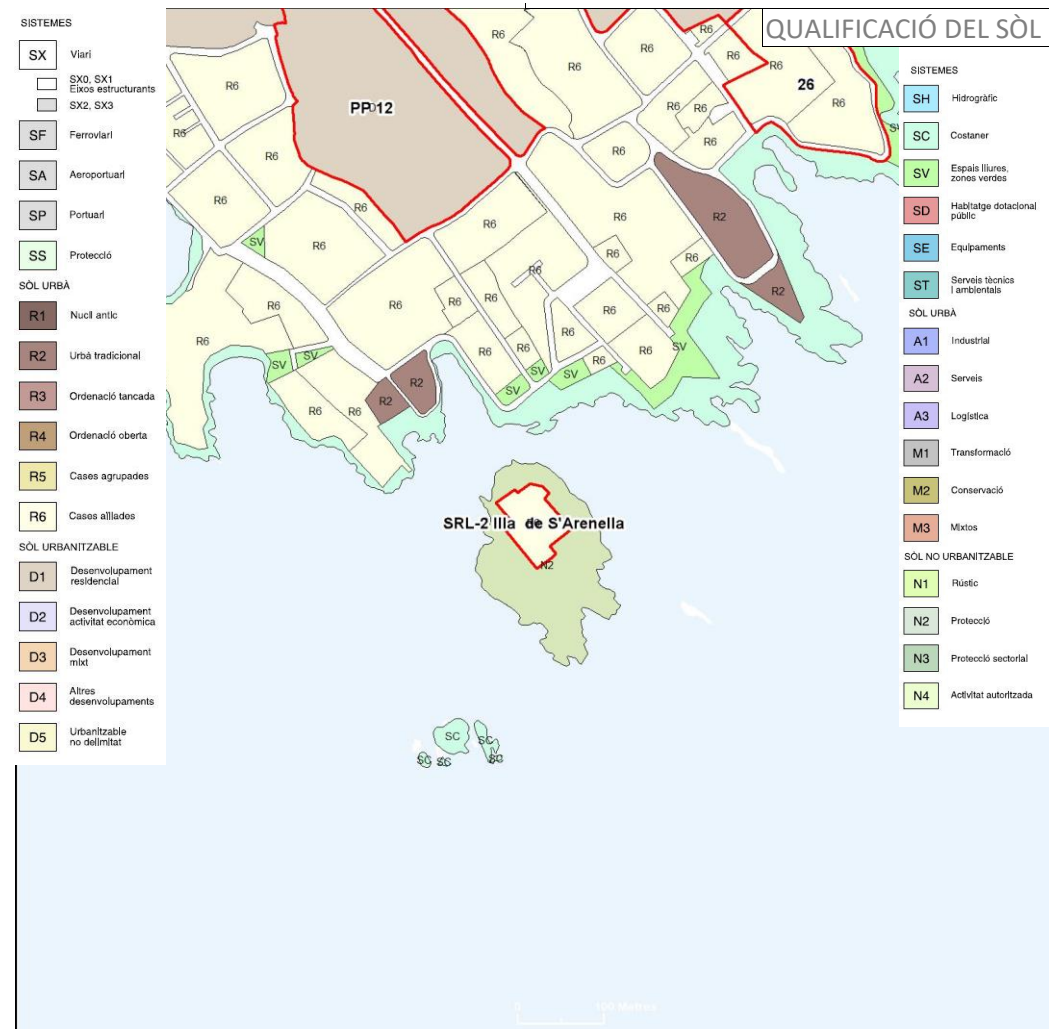
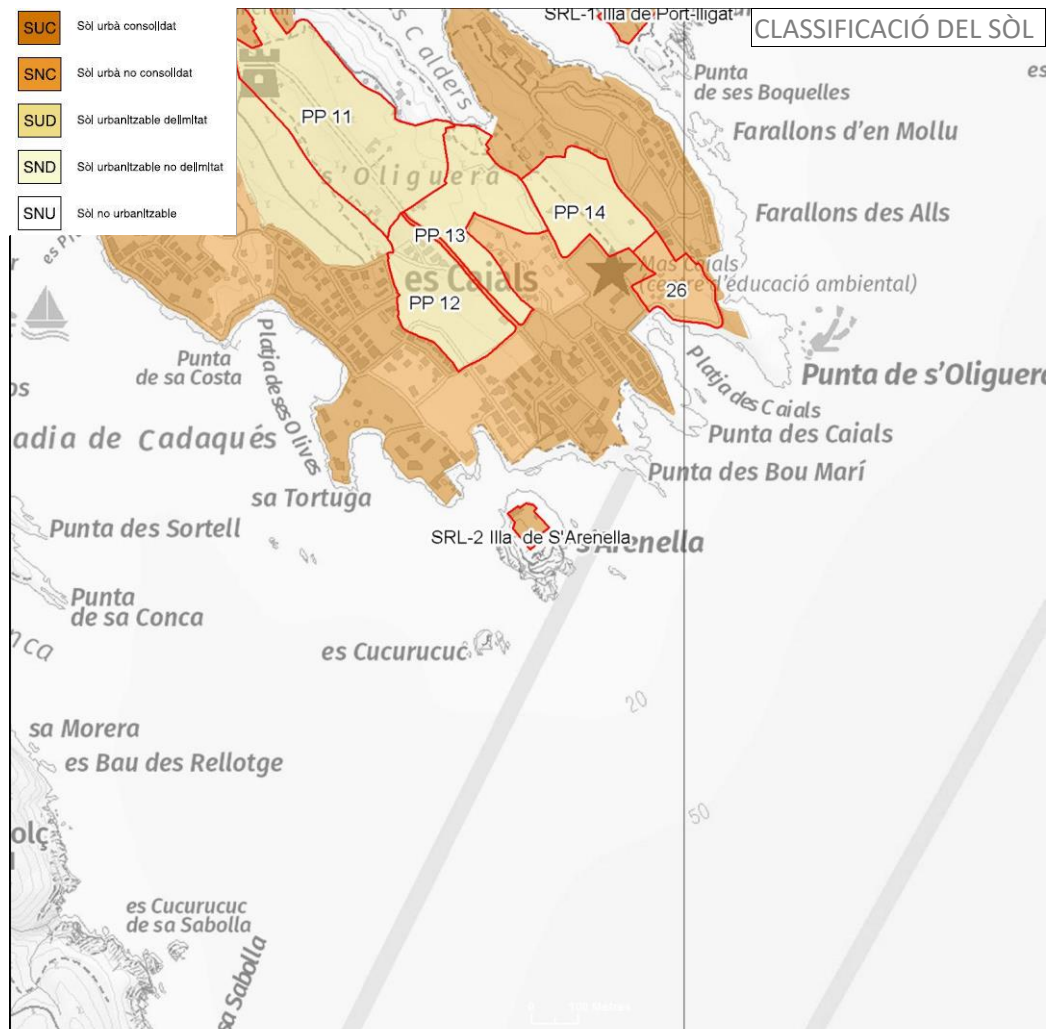
Estratègies de desenvolupament, nuclis històrics i les seves extensions
 Estratègies de les àrees especialitzades

Directrius dels plans directors	
Nom	Data
Determinacions:	
Observacions	

Model urbanístic	
- Compacitat (htg/ha):	<20 <input checked="" type="checkbox"/> 20 a 50 <input type="checkbox"/> > 50 <input type="checkbox"/>
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	2

Dades d'afectacions sectorials	
<i>- Criteris ambientals</i>	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	7,0
<i>- Riscos naturals</i>	
Percentatge dins de zona inundable (PR100 anys)	0,0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0,0

<i>- Riscos tecnològics</i>	
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	
Risc químic	0
<i>Límits de costes</i>	
Afectats per la servitud de costes	100
Sector lliure d'afectacions (percentatge)	0



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

L'àmbit de sòl urbà sense els requisits legals de l'illa de s'Arenella se situa a tocar de la platja de s'Arenella i separat de l'àmbit de terra continental per un braç d'aigua molt estret que no arriba a 100 metres d'amplada.

Els terrenys, actualment, són erms i hi ha un habitatge preexistent.

El Pla general d'ordenació urbana de Cadaqués, vigent des de 1987, hi preveu un sòl urbà directe, on s'hi pot construir un únic habitatge unifamiliar aïllat..

Críteris territorials i urbanístics

El PTPCG inclou la part de l'illa no ocupada de sòl de protecció especial i la finca amb l'habitatge d'àrea residencial especialitzada d'ús residencial.

El PTPCG té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 3.24 Condicions específiques per als plans i projectes de desenvolupament urbanístic, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPCG estableix, literalment, el següent:

- *Ajustar, en la mesura del possible, l'oferta de sòl residencial i industrial a les necessitats estimades al Pla, valorant si escau la possibilitat d'actuar sobre el sòl urbà no consolidat i el sòl urbanitzable sense planejament aprovat definitivament. Cal considerar les conseqüències ambientals de sobredimensionament de l'habitatge i del sòl industrial i els possibles desencaixos amb la planificació sectorial de les infraestructures ambientals.*
- *Afavorir la qualitat paisatgística dels desenvolupaments urbanístics, contenir la proliferació de construccions en el sòl no urbanitzable i vetllar per la seva integració en el paisatge territorial.*
- *Assegurar la funcionalitat dels connectors i la permeabilitat de la matriu.*

El PTPCG proposa protegir els espais naturals i definir les xarxes de connectors ecològics en el conjunt del territori, i fomentar la redacció de projectes de paisatge en determinats àmbits periurbans (Memòria, capítol 4. Definició del objectius específics).

A l'article 3.12 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTPCG determina, textualment, el següent:

5. *Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són per tant propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.*
6. *... La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.*

Críteris ambientals

D'acord amb la documentació ambiental del Pla, aquest sector té una afectació ambiental de risc alt pel que fa al conjunt dels críteris considerats.

Críteris sectorials

D'acord amb els informes de la Direcció General de la Costa i del Mar (17.02.2020) i de la Direcció General de polítiques de muntanya i litoral (25.02.2020), amb la informació disponible de les línies de DPTM i servitud de protecció del DPMT, amb les limitacions establertes per la llei de costes respecte als usos i al domini vigents, l'àmbit està àmpliament afectat per la zona de servitud de protecció del DPMT.

Amb la informació disponible, no es detecten altres afectacions sectorials a l'escala de treball del present PDU.

Críteris paisatgístics

El CPCG inclou el municipi totalment dins la unitat de paisatge Cap de Creus.

El PTPCG fixa per als plans i projectes l'aplicació directa i obligatòria de les Directrius del paisatge, que poden ser desenvolupades de manera més precisa mitjançant instruments urbanístics (Directrius del paisatge, article 1.5).

El PTPCG disposa que, en cas de contradicció, les determinacions relatives a elements del paisatge que transcendeixin l'àmbit municipal establertes per plans directors o especials urbanístics que compreguin, al menys, una unitat de paisatge, prevalen sobre les determinacions d'ordenació del paisatge dels instruments de planejament general urbanístic municipal (Directrius del paisatge, article 1.6).

A l'article 2.2 Aigua, de les Directrius del paisatge, el PTPCG determina, textualment, el següent:

4. *L'ordenació de sectors de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat que siguin confrontants amb rius, rieres, canals, llacs, estanys o la vora del mar ha de considerar la presència d'aquests elements d'aigua com a factor determinant de l'ordenació en el sentit de justificar espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera. En aquest espai de transició es localitzaran de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Així mateix, l'ordenació tractarà amb especial cura la composició urbana dels fronts edificats que donin a espais d'aigua per la seva especial visibilitat.*
5. *Els fronts urbans marítims i fluvials tindran en el planejament urbanístic un tractament acurat encaminat a destacar-ne el caràcter i a potenciar-ne el valor paisatgístic. Els plans urbanístics establiran mesures per 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.*

El PTPCG, a l'article 2.4 Fites visuals i fons escènics, de les Directrius del paisatge, estableix, literalment, el següent:

5. *Els plans especials urbanístics amb objectiu d'ordenació del paisatge poden delimitar àrees amb establiment de paràmetres limitatius de l'edificació amb els objectius de preservació que aquesta directriu estableix, com també àrees on és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgístic per a determinades construccions.*

A l'article 3.3 Directrius OQP1, de les Directrius del paisatge, el PTPCG disposa, textualment, el següent:

3. *Evitar 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) o continus de la façana litoral (article 3.20). Els principals fenòmens de conurbació es produeixen en els següents espais: ..., Blanes-Lloret de Mar, Sant Feliu de Guíxols-Palamós, Platja d'Aro-Santa Cristina d'Aro, Palamós-Palafrugell, ..., Torroella de Montgrí-l'Estartit, ...*

A l'article 3.20 Directrius OQP18, de les Directrius del paisatge, el PTPCG fixa, textualment, el següent:

2. *Els POUM han d'evitar la consolidació de nous continus edificats i esponjar els ja existents. Els principals continus urbans de la façana litoral són: Lloret de Mar-Blanes, Canyelles, urbanitzacions al nord de Tossa de Mar, S'Agaró-Sant Feliu de Guíxols. Platja d'Aro-S'Agaró, Sant Antoni de Calonge sud, Sant Antoni de Calonge-Palamós, La Fosca- Palamós, Callella sud, Llafranc, Tamariu, Cap de Begur, Sa Punta, L'Escala est, Roses est, Cadaqués-S'Oliguera-Portlligat, Port de la Selva nord, Llançà sud, Llançà nord i Colera nord.*

Estat actual de l'àmbit i valoració de la naturalesa urbanística del sòl

Els terrenys no presenten desnivells remarcables, tret del límit de la costa, que és abrupte. Dins l'àmbit, hi ha l'únic habitatge que s'hi pot fer.

Al tractar-se d'una illa, no hi ha accés rodat i d'acord amb la informació recaptada l'accés a les xarxes de servei és fa de manera irregular.

De la inspecció sobre el terreny, es conclou que l'àmbit no té les condicions per ser considerat sòl urbà d'acord amb els articles 26 i 27 del TRLUC, tal com s'argumenta a l'apartat de justificació de l'ampliació de l'abast de l'alternativa escollida.

Conclusions

Segons les projeccions de població per a 2038 formulades per l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), la comarca de l'Alt Empordà, on s'incardina el sistema urbà de Mar Amunt, segons l'escenari mitjà, guanyaria el 9,48% respecte de la població de 2018. En concret, Cadaqués passaria de 2.752 a 2.985 habitants, xifra que representa un 8,46%.

Durant el període 2001-2018, el municipi ha registrat un increment de població de 265 habitants (l'11%), i, al mateix temps, un augment més important del nombre d'habitatges de 548 unitats (el 21%) i, per tant, s'ha d'inferir que els nous habitatges que es construeixen són, bàsicament, per a segona residència, a l'igual que en el conjunt del sistema urbà.

La posició del sòl en el litoral d'una petita illa comporta un fort impacte en el paisatge al tenir una elevada visibilitat.

Cal assenyalar que els terrenys, tal com s'ha pogut comprovar en visita de camp, els sòls es troben en la situació de sòl rural segons la legislació bàsica de sòl, ja que no tenen les condicions de sòl urbà que estableix la legislació urbanística vigent, fixades als articles 26 i subsegüents del TRLUC.

En resum, d'acord amb la situació, les determinacions del PTPCG, la legislació urbanística, el model urbà i l'impacte paisatgístic, es considera que el sòl no reuneix les condicions per ser consolidat. Per tant, cal una actuació d'extinció.

Pel que fa a la situació de l'àmbit es constata que se situa envoltat de sistema d'espais oberts amb la categoria de protecció especial del planejament territorial, i de la categoria de sòl no urbanitzable costaner (UTR-C1) del PDUSC, i per tant es considera adequat incloure els sòls del sector a les esmentades categories.

>Proposta

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.



Foto 1: Àmbit de sòl urbà sense els requisits legals de l'illa de s'Arenella