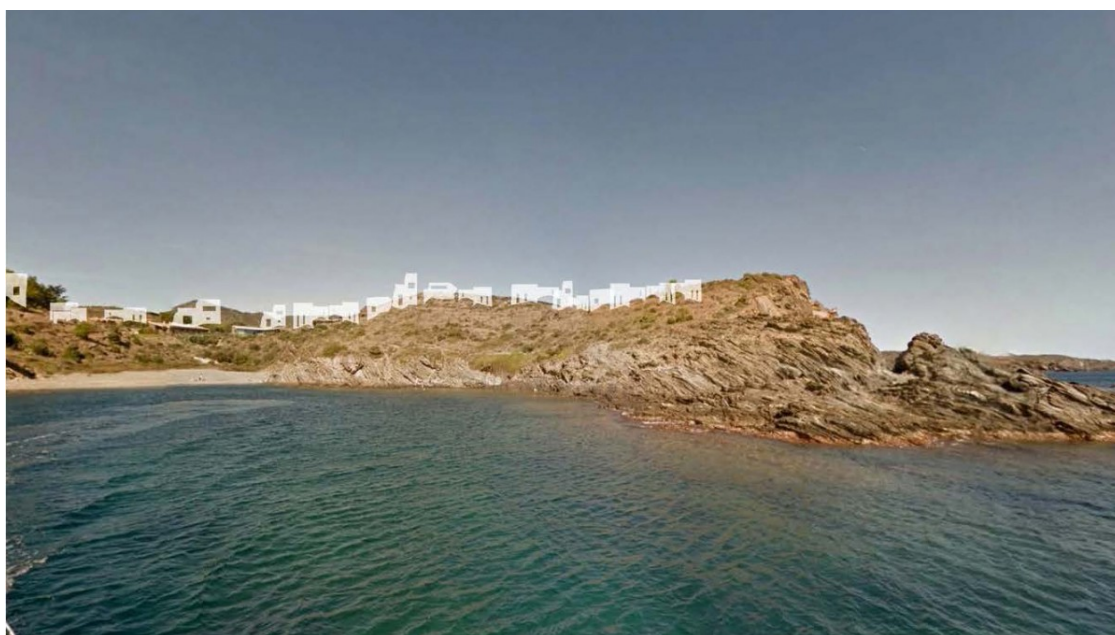


?Urbanisme impedeix la construcció de 15.037 habitatges al litoral de la Costa Brava

El nou pla director desclassifica totalment les urbanitzacions previstes a Aiguafreda o Cala Morisca i obliga a modificar els projectes de Sa Guarda o Aigua Xelida



Simulació dels habitatges que es preveia construir a Portlligat (Cadaqués). | @gencat.

Urbanisme impedeix la construcció de 15.037 habitatges al litoral de la Costa Brava. La comissió, reunida en sessió extraordinària, ha aprovat inicialment el nou pla director que fixa quines urbanitzacions no poden tirar endavant, quines cal modificar o, finalment, quines es permeten. El pla ha revisat un total de 202 sectors, dels quals en 91 es prohibeix construir i el Govern obliga a revisar els projectes en 50 sectors més. Les urbanitzacions que sí que es podran fer, hauran de complir amb una normativa nova d'integració paisatgística "més restrictiva".

Entre les urbanitzacions més polèmiques que el pla esborra definitivament hi ha les d'Aiguafreda a Begur, Cala Morisca a Tossa de Mar o la de Cap Ras a Llançà. Urbanisme resol que no es poden desclassificar però sí reordenar les urbanitzacions de Sa Guarda de Cadaqués o Aigua Xelida de Palafrugell, que s'hauran d'adaptar a les noves directrius.

El secretari d'Hàbitat Urbà, Agustí Serra, subratlla que el pla director és "ambiciós" perquè "mai" s'ha fet una desclassificació "massiva" com aquesta ni a Catalunya ni a Espanya.

A principis de gener, i per guanyar temps mentre es portava a aprovació el nou Pla Director Urbanístic (PDU) de revisió de sòls no sostenibles al litoral de Girona, Urbanisme va implantar una primera moratòria que aturava l'atorgament de noves llicències per construir a primera línia de mar a la Costa Brava. Un mes més tard, al febrer, la comissió va aprovar una segona moratòria que

ampliava la prohibició de tirar endavant urbanitzacions a segona línia de mar.

Serra ha detallat que durant aquest temps han revisat "un per un" i de "forma exhaustiva" 202 sectors pendents de construir a 22 municipis de la Costa Brava que, en cas de desenvolupar-se completament, suposaven la construcció potencial de 30.843 habitatges nous. L'objectiu, segons Serra, era ser "ambiciosos" dins els marges legals per preservar el litoral gironí a nivell paisatgístic i mediambiental mitgant els efectes del canvi climàtic.

El secretari d'Hàbitat Urbà ha recordat, a més, que molts d'aquests plans urbanístics provenien d'un model constructiu "que ha tocat fons" i que calia "corregir" perquè estaven basats en creixements desmesurats i en urbanitzacions, sense donar continuïtat a les trames urbanes ja construïdes.

La comissió d'Urbanisme, reunida de forma extraordinària, ha donat llum verda aquest dilluns a l'aprovació inicial d'aquest nou pla de "protecció de la Costa Brava" que prohibeix la construcció de 15.037 habitatges. "No es podran fer el 50% dels habitatges teòrics que es preveïen", ha ressaltat Serra que considera que es tracta d'una xifra "molt i molt important" i sense precedents a Catalunya o a Espanya.

El pla, com ja havien avançat quan van aprovar les moratòries, fixa tres tipus d'accions: desclassificacions, modificacions o manteniment dels projectes que no es poden tocar perquè la tramitació ja estava més avançada. El pla proposa que es prohibeixi construir en 91 sectors, que representaven la construcció de 12.840 habitatges en 981 hectàrees.

A més, Urbanisme obliga a modificar 50 projectes que s'hauran d'adaptar a una nova normativa "més restrictiva" que també aproven amb el pla director i que, entre d'altres, obliga que els habitatges es construeixin a les cotes més baixes per reduir l'impacte visual, que es preservi la vegetació existent, que les construccions siguin proporcionades o que els materials de construcció tinguin en compte el cromatisme de l'entorn per no "devaluar el paisatge".

En aquests 50 sectors, inicialment s'hi podrien haver construït 5.516 habitatges i Urbanisme calcula que, amb les reordenacions i adaptacions a les noves directrius, s'evitarà que se n'hi construeixin 2.197. Per tant, el creixement potencial és de 3.319 immobles.

Agustí Serra ha destacat, a més, que tots els sectors que no s'han pogut tocar amb el pla també estan subjectes a complir amb aquesta normativa. Això implica que "a la pràctica", segons ha exposat, els promotors també hauran de modificar els projectes per complir amb aquestes directrius que busquen "preservar" la fesomia de la Costa Brava.

Hi ha cinc municipis dels 22 municipis on el nou pla no pot actuar perquè ja tenen el planejament municipal adaptat al Pla territorial parcial de les comarques gironines. Són Palafrugell, Platja d'Aro, Sant Antoni de Calonge, Palamós i Castelló d'Empúries. En aquests casos, Urbanisme no pot decidir què fer a cada sector però Serra precisa que, igualment, hauran de complir amb la nova normativa i això farà que, en alguns casos, s'acabi reduint el nombre d'habitatges previstos inicialment.

Els casos polèmics

L'esclat de la bombolla immobiliària va deixar en suspens durant anys nombrosos projectes per construir urbanitzacions a la Costa Brava. La reactivació durant els darrers mesos d'alguns d'aquests projectes va posar en alerta entitats ecologistes de tot el litoral gironí, que van unir esforços sota el paraigua de SOS Costa Brava. Alguns ajuntaments també demanaven al Govern solucions per afrontar urbanitzacions que, sovint, estaven emparades pels planejaments urbanístics antics.

De les urbanitzacions que han aixecat més polseguera, el pla director prohibeix (<https://govern.cat/govern/docs/2019/12/02/17/17/509386fd-fbbf-463f-b0f3-3d476fe2e2cc.pdf>)

que s'aixequin les d'Aiguafreda a Begur (374 habitatges), Cala Morisca (122 habitatges) i Pola Giverola (30) de Tossa de Mar, la del Cap Ras de Llançà (76) i tres dels sectors del Paratge Rodors de Pals (582).

No desclassifica però sí fa modificar els projectes de Sa Guarda (105 habitatges previstos) o Turó d'es Calders (61) de Cadaqués, on es manté la superfície afectada i el nombre d'habitatges, però s'obliga a deixar lliures d'edificació les parts més elevades i exposades visualment; una altra part dels Rodors-Roca Blanca de Pals (que fa passar de 627 habitatges potencials a 304) o Riera dels Molinets de Santa Cristina d'Aro (de 214 a 64).

Un dels plans polèmics que Urbanisme no pot afectar perquè és d'un municipi amb el planejament urbanístic adaptat és la construcció de 33 xalets de luxe a Aigua Xelida de Palafrugell. Tot i això, sí que hauran de complir amb les noves directrius i, segons Serra, de facto això implicarà haver de modificar el projecte previst.

No s'han pogut incloure dins la moratòria ni dins el pla aquelles urbanitzacions que ja comptaven amb els permisos per tirar endavant i que, per tant, estaven en un punt més avançat. Així, el pla ni desclassifica ni modifica projectes previstos a Begur com el de Sa Riera Living, que ja està en marxa, o el de la pedrera de S'Antiga.

A banda dels sectors previstos, el pla també analitzava 13.950 solars vacants, majoritàriament en trames urbanes que, segons Serra, no s'han pogut desclassificar.

Amb seguretat jurídica

Serra va ressaltar que no els tremolaria el pols a l'hora de desclassificar terrenys però sempre seguint la premissa que fer-ho amb "seguretat jurídica" per evitar pagar indemnitzacions milionàries a promotors per drets adquirits. De fet, aquest criteri ha marcat quin grau d'afectació hi ha a cada sector.

"Hem avaluat cas per cas i hem estat extremadament curosos per no hipotecar les arques públiques", ha subratllat el secretari d'Hàbitat Urbà i Territori que entén que, amb aquesta anàlisi escrupolosa, s'asseguren de "no tenir responsabilitats patrimonials" amb els propietaris.

A la comissió extraordinària han convocat també representants dels 22 municipis del litoral gironí i, segons Serra, hi ha un "consens ampli" dels alcaldes i alcaldesses amb el pla perquè els dona garanties legals i un pla urbanístic superior que dona cobertura.

Ara, un cop feta l'aprovació inicial i després de publicar el pla al DOGC, comença el període d'informació pública durant el qual es podran presentar al·legacions. El calendari amb el qual treballa Urbanisme és que l'aprovació definitiva sigui una realitat el juny del 2020.