

4. PLANEJAMENT URBANÍSTIC

4.1 PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DELS MUNICIPIS DE SITGES I VILANOVA I LA GELTRÚ

L'àmbit d'estudi del Pla d'Actuacions se centra a l'espai blau – verd de Colls i Miralpeix, a cavall entre els termes municipals de Vilanova i la Geltrú i Sitges. No obstant, aquest espai també inclou una part de la zona compresa entre els dos municipis anteriors que correspon al terme municipal de Sant Pere de Ribes però que afecta únicament a la zona de domini públic marítim-terrestre.

El planejament vigent al municipi de Sitges es regeix pel text refós del pla d'ordenació urbanística municipal de Sitges, aprovat definitivament el 30 de març de 2006.

D'altra banda, el planejament de Vilanova i la Geltrú es regeix per la revisió del Pla General d'ordenació urbanística de Vilanova i la Geltrú, aprovada definitivament el març de 2005.

A l'apartat següent es detallen les disposicions urbanístiques del planejament vigent d'aquest municipi, referents al règim de sòl sobre el que el Pla d'Actuacions pot tenir incidència.

4.1.1 AFECTACIONS DEL PROJECTE

4.1.1.1 SITGES

En el municipi de **Sitges** el projecte objecte d'estudi té una incidència majoritària sobre sòl no urbanitzable costaner, categoria establerta pel PDUSC i adaptada pel planejament de Sitges, tot i que també s'afecta, en menor mesura, el sòl urbà i l'urbanitzable. Concretament les categories del planejament que resten afectades pel projecte objecte d'estudi (centrant l'àmbit en l'espai de Els Colls i Miralpeix) són les següents:

1. Sistemes

- A Sistema d'espais lliures
 - A.1 Parc forestal públic
 - A.2 Parcs, jardins i places públiques
 - A.3 Valls de riera
 - A.4 Litoral
 - A.5 Itineraris de vianants

A.6 Activitats a l'aire lliure

B Sistema de comunicacions

- B.1 Xarxa viària territorial
- B.2 Xarxa viària urbana
- B.3 Xarxa de camins rurals
- B.4 Xarxa ferroviària

C Sistema de serveis

- C.1 Infraestructures de serveis tècnics
- C.2 Infraestructures de serveis viaris
- C.3 Estació de serveis

D Sistema d'equipaments

- D.0 Reserva d'equipament
- D.4 Equipament esportiu – lleure

2. Zones en sòl urbà

- 13. Hotelera
- 16. Ciutat jardí extensiva
- 17. Manteniment de l'estructura edificatòria

3. Zones en sòl urbanitzable

SUND 1 Sòl urbanitzable no delimitat 1

4. Zones en sòl no urbanitzable

- SRP-C1 Sòl no urbanitzable costaner 1
- SRP-C2 Sòl no urbanitzable costaner 2
- SRP-C3 Sòl no urbanitzable costaner 3

6. Plans de millora urbana en sòl urbà

PAU-5 Camí de Can Girona

Sòl urbà
- residencial dispers

Cal esmentar també que el planejament de Sitges, en la seva *Secció quarta Vall de riera (clau A3)*, art. 109 estableix la necessitat d'elaboració d'un Pla especial urbanístic per a la protecció de la vall de riera de Riera de Ribes el qual haurà de tenir en compte la valoració mediambiental d'aquesta zona humida.

4.1.1.2 VILANOVA I LA GELTRÚ

Pel que fa al municipi de **Vilanova i la Geltrú**, l'àmbit d'estudi (concretament l'espai de Colls i Miralpeix), afecta una part molt petita d'aquest municipi, incidint sobre dues zones de sòl no urbanitzable, zones de protecció i servitud (clau 20) i zones de protecció natural i paisatgística (clau 23).

Aquestes zones de protecció natural i paisatgística comprèn els sòls no urbanitzables, forestals o reforestables, que per les seves condicions naturals han de ser objecte d'una especial protecció, impeding les actuacions que puguin perjudicar els seus valors forestals, paisatgístics i naturals.

4.1.1.3 SANT PERE DE RIBES

L'espai blau – verd de Colls i Miralpeix inclou una part del terme municipal de Sant Pere de Ribes, en concret, des de la franja litoral fins a la urbanització Els Colls. No obstant, el Pla d'Actuacions de les Zones Costaneres del Garraf, només inclou com a àmbit d'actuació, la franja del litoral pertanyent a la Zona de Domini Públic Marítim Terrestre. Aquesta franja de domini públic afecta únicament a sòl no urbanitzable, catalogat com a protecció de costa pel planejament vigent.

La resta de l'espai blau – verd de Colls i Miralpeix afecta altres categories de sòl establertes pel planejament de Sant Pere de Ribes, però que quedarien fora de l'àmbit d'actuació del present Pla. Aquestes categories són les següents:

Sòl urbanitzable programat

- parc
- agrari

Sòl no urbanitzable

- protecció costa
- lliure permanent
- serveis
- hidrogràfic

4.2 PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER (PDUSC)

4.2.1 INTRODUCCIÓ

El “Pla director urbanístic costaner” (PDUSC) a proposta de la Secretaria de Planificació Territorial i previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya en sessió del 27 de maig de 2004, fou aprovat inicialment en data de 2004 (DOGC nº 4155, de 16.06.04) per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques.

El PDUSC defineix com un dels objectius generals la identificació dels espais costaners que han sofert un procés de transformació urbanística, classificats pel planejament vigent com a sòl urbanitzable no delimitat i sòl no urbanitzable, i preservar-los de la seva transformació i desenvolupament urbà, per garantir el desenvolupament urbanístic sostenible del territori que abasta aquest Pla i del sistema costaner en conjunt, conforme el que estableix l'article 3 de la Llei 2/2203, modificada per la Llei 10/2004.

L'àmbit territorial del PDUSC està integrat pel territori dels municipis del litoral català, comprès dintre d'una franja de 500 m d'amplada, aplicada en projecció horitzontal terra endins, des de l'atermenament del domini públic marítim-terrestre, en tot el litoral de Catalunya, més els àmbits exteriors a l'esmentada franja, inclosos en les unitats territorials de regulació de sòl costaner que la sobrepassen.

Les afectacions del PDUSC són d'obligat compliment i requereixen l'adaptació i/o revisió dels Plans generals vigents (PGOU/POUM) de forma que només poden alterar-se les determinacions del Pla director per una modificació o revisió del propi Pla director i bé per un imperatiu de planejament territorial.

Les unitats territorial de regulació definides pel PDUSC són:

- **Sòl costaner (UTR-C):** àmbits delimitats que dintre i fora de la franja dels 500 m abasten sòl actualment classificat com a sòl no urbanitzable, inclòs o no en el Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN), i també sòl actualment classificat com a sòl urbanitzable no delimitat, sense Programa d'actuació urbanística o pla parcial de delimitació vigents.
- **Sòl costaner especial (UTR-CE):** àmbits classificats com a sòl no urbanitzable i com a sòl urbanitzable no delimitat, sense Programa d'actuació urbanística o Pla parcial de delimitació vigents, dintre i fora de la franja dels 500 m d'amplada que no han de passar a ser necessàriament classificats pel planejament urbanístic general com a sòl no urbanitzable

costaner, per raó de no concórrer en ells els valors intrínsecs o de posició assenyalats en d'altres àmbits, bé per les especificitat derivades de la concentració urbanística o de la configuració avançada o prevista d'un nou model urbanístic i territorial, per tal de fer front a requeriments urbanístics.

Dins del sòl no urbanitzable costaner, s'estableixen les següents subcategories:

- sòl no urbanitzable costaner inclòs en el PEIN
- sòl no urbanitzable costaner 1 (C1)
- sòl no urbanitzable costaner 2 (C2)
- sòl no urbanitzable costaner 3 (C3)

Pel que fa a les zones costaneres del Garraf, l'àmbit d'estudi acull diferents espais inclosos al PDUSC, a destacar l'espai de Colls i Miralpeix pel seu valor natural com a connector entre els àmbits del litoral i els d'interior, així com altres espais del litoral català.

Se citen a continuació aquells que es localitzen a les proximitats de l'àmbit d'estudi, dins els termes municipals de Sitges i Vilanova i la Geltrú.

Taula 1. Espais inclosos al PDUSC.

PDUSC				
UTR-C	Nom	Categoria	Àrea (ha)	Municipi
150	Les Botigues	C2 i C3	6,64	Sitges
151	Rat-Penat – Cala Ginesta	C1	20,69	Sitges
153	Llevantina – Montgavina	C1	88,49	Sitges
153-b	Benzinera	CE	1,03	Sitges
154	Aiguadolç	C2, C3 i C4	58,14	Sitges
154-b	Parc aquàtic	CE	15,84	Sitges
155	Els Colls	C1	336,43	Sitges
156	Punta Llarga – Platja de St. Cristòfol	C1	14,08	Vilanova i la Geltrú
157	Santa Llúcia	C1	1,31	Vilanova i la Geltrú
158	Vilanova Sud	C2	63,03	Vilanova i la Geltrú
159	La Millera	CE	23	Vilanova i la Geltrú

El propòsit del PDUSC aprovat inicialment posava de manifest que les determinacions pels àmbits de sòl urbanitzable delimitat sense Pla parcial aprovat podien resultar insuficients, i per això es va veure la necessitat d'efectuar una reflexió més detinguda sobre el tractament d'aquests espais litoral compresos en sectors de sòl urbanitzable sense pla parcial aprovat. En conseqüència en resulta la formulació d'un nou **Pla director urbanístic (PDUSC-2)** referit als àmbits que s'identifiquen a partir dels criteris urbanístics territorials, paisatgístics i mediambientals.

Aquest nou PDUSC-2, aprovat definitivament el 16 de desembre de 2005, participa plenament de l'objectiu cabdal de preservació de les àrees més sensibles de l'espai litoral i que avui encara resten lliures d'ocupació, és a dir, que encara no han sofert un procés de transformació urbanística significatiu, tot i tractar-se de sòls urbanitzables delimitats que encara no disposen de Pla parcial definitivament aprovat.

Un dels sectors inclosos en el PDUSC-2 i que es localitza molt proper a l'àmbit d'estudi és el Sector 23, S.3.10 La Muntanyeta, dins el terme municipal de Vilanova i la Geltrú, que limita a l'est amb el sòl no urbanitzable costaner 1, corresponent a la UTR-C Punta Llarga – Platja de Sant Cristòfol.

Taula 2. Espais inclosos al PDUSC-2

PDUSC-2			
UTR-C	Nom	Àrea (ha)	Municipi
23	Sector S.3.10. La Muntanyeta	11,44	Vilanova i la Geltrú

4.2.2 NORMATIVA APLICABLE DEL PDUSC

L'espai blau-verd de Colls i Miralpeix es troba inclòs al PDUSC, el qual estableix una protecció determinada per aquesta zona. La delimitació de l'espai blau – verd de Colls i Miralpeix, inclou el propi espai de Colls i Miralpeix (UTR-C 155) al terme municipal de Sitges, i l'espai de Punta Llarga – Platja de Sant Cristòfol (UTR-C 156), al terme municipal de Vilanova i la Geltrú.

Tan l'espai de Colls i Miralpeix com l'espai de Punta Llarga es troben catalogats com a **sòl no urbanitzable costaner 1**, categoria del sòl establerta pel Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC). Aquest tipus de sòl es caracteritza significativament pel fet de tractar-se de sòl no urbanitzable o urbanitzable no delimitat sense Programa d'actuació urbanística o Pla parcial de delimitació vigent, així com pel seu valor intrínsec i per la seva capacitat de connector entre els àmbits més pròpiament de litoral i els interiors, terra endins, o per la concurrència d'altres valors dignes de protecció en coherència amb els objectius del Pla.

Tal i com estableix l'article 14 de Règim d'ús del sòl no urbanitzable costaner, les directrius establertes per aquest tipus de sòl es resumeixen a continuació:

- a) S'admeten usos **directament vinculats a la naturalesa rústica dels terrenys**, és a dir, els usos i les activitats agrícoles, ramaderes i forestals i aquelles construccions, edificacions i instal·lacions de nova implantació directament vinculades a aquestes activitats, inclòs l'habitatge unifamiliar directament i justificadament associat.

S'admet la **reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals** incloses pel planejament urbanístic en el Catàleg 50.2 de la Llei 2/2002 per a destinar-les a habitatge unifamiliar, establiments de turisme rural i activitats d'educació en el lleure i a establiments hotelers (exclusió d'hotel apartament).

- b) S'admeten les **activitats o equipaments d'interès públic que necessàriament s'hagin d'emplaçar en medi rural** i es demostrï que no es possible una ubicació alternativa.

Les activitat de l'apartat a i b que es vulguin ubicar dins la franja de 500 metres, solament seran admeses aquelles necessàries per la seva vinculació directa i funcional al mar o la costa.

Els **projectes d'implantació** s'han de tramitar, i si s'escau, autoritzar sota els criteris legals restrictius de preservació d'aquest sòl i de màxima integració paisatgística.

Desestimació d'aquells projectes que lesionin o impedeixin la preservació dels valors i l'assoliment de les finalitats d'aquestes Normes.

- c) **Elaboració d'un estudi paisatgístic** per a l'autorització de les construccions i edificacions de nova planta, inclosos els hivernacles.
- d) Solament s'admet l'explotació de recursos naturals mitjançant noves **activitats extractives fora de la franja de 500 m** i sotmeses a **mesures addicionals de protecció** dels espais naturals afectats per extractives.
- e) **No es permet la instal·lació de cartells de propaganda** llevat exclusivament per a l'orientació en harmonia amb el paisatge.
- f) **No s'admetran Plans especials urbanístics** previstos a l'art. 67.1 de la Llei d'urbanisme (apartat a i b), a excepció de la implantació de turisme rural o d'establiments hotelers en edificacions preexistents.
- g) Per a l'autorització dels projectes d'usos, obres instal·lacions i construccions admesos, es formularà un **estudi paisatgístic** degudament informat per l'òrgan competent.
- h) **No s'admetran altres usos, obres, instal·lacions o construccions** distints dels específicament admesos, tant si són de primera implantació com si es tracta d'ampliació dels preexistents.

L'article 21, determina l'efectivitat de les servituds legals i d'altres limitacions de la propietat previstes per la legislació aplicables en matèria de costes i d'altre

legislació sectorial. En aquest apartat, el que destaca és el punt 3, en el qual es cita que s'han de **sotmetre a avaluació d'impacte ambiental** tots els projectes d'usos, obres, instal·lacions i construccions admesos per aquest Pla.

A més d'aquesta regulació d'usos específica per al sòl no urbanitzable costaner 1, l'article 25 estableix unes *Disposicions comunes per al sol no urbanitzable costaner 1 i 2* :

- a) La **circulació amb vehicles motoritzats** pel medi rural es limitarà a les carreteres i camins degudament habilitats, excepció relacionada amb les activitats permeses i dels serveis públics d'emergència.
- b) Les **activitats de naturalesa rústica** (moviments de terra per implantar noves instal·lacions, efectuar rompudes i/o artigatges per a nous conreus) s'han de subjectar al procediment de l'art. 48 de la Llei 2/2002 modificada per la Llei 10/2004.

D'altra banda, en les *Disposicions addicionals* es recullen una sèrie de determinacions a tenir en compte:

- Els municipis inclosos dins l'àmbit han d'adaptar el seu planejament urbanístic general a les determinacions d'aquest Pla director, dins del termini màxim de 2 anys des de l'endemà de la publicació.

I finalment, en les *Disposicions transitòries* , cal tenir en compte els següents apunts:

Segona. En els sòls no urbanitzables que han de passar a ser necessàriament sòl no urbanitzable costaner i que no siguin admesos per les determinacions del PDUSC, podran continuar desenvolupant la seva activitat amb les condicions i limitacions següents:

- a) Caldrà justificar l'existència de les instal·lacions i construccions amb les autoritzacions corresponents prèvies a l'aprovació del Pla.
- b) Es respectaran les construccions i instal·lacions existents, i s'autoritzaran les obres de consolidació, conservació, reparació, substitució, modernització i adaptació de les condicions higièniques i ambientals requerides així com encaminades a reduir els efectes negatius d'impacte ambiental i paisatgístic.
- c) No s'admetran obres d'ampliació de les edificacions i les instal·lacions existents, excepció d'aquells càmpings respecte als quals el planejament

vigent amb anterioritat al PDUSC, reculli normativament i gràficament la possibilitat de l'ampliació del seu àmbit.

El cessament de l'activitat comportarà que la nova activitat que s'implanti haurà de ser conforme al règim d'usos establerts pel PDUSC.

Tercera. Totes aquelles instal·lacions i construccions existents que a més de no ser admesos pel PDUSC no hagin estat degudament autoritzades es consideren en **situació de fora d'ordenació** .

4.3 DIAGNOSI DEL PDUSC A L'ÀMBIT DE COLLS I MIRALPEIX

4.3.1 ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL

4.3.1.1 SITGES

El planejament vigent al municipi de Sitges es regeix pel text refós del pla d'ordenació urbanística municipal de Sitges, aprovat definitivament el 30 de març de 2006. Aquesta revisió del POUM inclou les mesures referents al Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC) que afecta directament l'àmbit de Colls i Miralpeix.

El PDUSC determina que l'àmbit de Colls i Miralpeix queda inclòs com a **Sòl no urbanitzable costaner 1 (UTR-C 155 Els Colls)**. No obstant, el planejament de Sitges, en la seva adaptació del PDUSC, classifica l'àmbit de Colls i Miralpeix majoritàriament com a sòl no urbanitzable costaner 1, tot i que també apareixen les figures de sòl no urbanitzable costaner 2 i 3. A continuació es detallen les zones de l'àmbit d'estudi segons les categories establertes pel planejament de Sitges:

SRP-C1: inclou tot l'àmbit forestal i agrícola de Colls i Miralpeix i el càmping dels Garrofers.

SRP-C2: inclou l'àmbit de les instal·lacions del golf de Terramar.

SRP-C3: una petita zona adjacent a la riera de Ribes (bassa i dipòsit).

Segons el règim d'ús establert pel PDUSC en aquestes zones de protecció no estarien permeses cap d'aquestes activitats, ja que l'article 14 del Pla Director estableix que només s'admeten els usos directament vinculats a la naturalesa rústica dels terrenys, és a dir, els usos i les activitats agrícoles, ramaderes i forestals. No obstant, la *Disposició Transitòria Segona* de la mateixa normativa estableix que les instal·lacions anteriors a l'aprovació del Pla podran continuar la seva activitat justificant l'existència de les instal·lacions i construccions amb les autoritzacions corresponents prèvies a l'aprovació del Pla.

A més, el POUM de Sitges estableix en l'art. 217-Sòl no urbanitzable costaner 1 com a ús admès en la zona del càmping dels Garrofers, l'ús de càmping i serveis complementaris per aquest tipus d'activitats. I l'art. 218-Sòl no urbanitzable costaner 2 permet els usos associats a l'activitat del golf de Terramar. No obstant aquests articles citen una sèrie de regulacions específiques per aquestes activitats, així com l'obligació de redacció d'un pla especial urbanístic per tal de regular i ordenar les edificacions i els usos.

Un altre dels punts a considerar són les **tanques del golf de Terramar**, les quals es troben també sotmeses a una regulació específica degut a la categoria del sòl on s'ubica l'activitat. Segons l'article 189- *Tanques i marges* del POUM de Sitges, s'admeten únicament els tancaments de les finques en sòl no urbanitzable amb una altura màxima de 1,50 m i es construiran amb pedra seca del lloc. Segons aquest article, el camp de golf no compleix la normativa ja que es troba delimitat per un tancat metàl·lic. D'altra banda, cal afegir que aquesta tanca s'ubica a més en zona de domini públic hidràulic de la riera de Ribes, i afectant alhora la franja de protecció de domini marítim – terrestre. Aquest punt s'ha desenvolupat en la línia d'acció 5, centrada en l'adaptació del planejament i legislació vigent (*veure actuació 3*).

Ocupació de la Zona de Domini Públic Marítim-Terrestre

Un dels punts crítics d'aquesta zona es localitza a la **discoteca Atlàntida**, ubicada a pocs metres de la línia del mar, en sòl no urbanitzable costaner 1 i alhora dins la zona domini públic marítim – terrestre. Aquesta activitat no estaria permesa segons el règim d'ús establert tan pel PDUSC com pel POUM de Sitges, ni per la Llei de Costes. No obstant, tan el PDUSC com el POUM de Sitges contemplen determinacions concretes pels usos existents amb anterioritat a l'aprovació, no compatibles amb les noves ordenacions. Segons el POUM de Sitges (*Disposició Transitòria Tercera*) aquesta activitat es trobaria amb una situació de fora d'ordenació en el cas que no disposés de les llicències d'activitats pertinents. Si així fos aquesta activitat es trobaria en situació de fora d'ordenació.

L'art. 76 del mateix planejament, *règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació*, estableix en l'apartat B- *Usos prohibits i autoritzables*, que els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, la cessió gratuïta o l'enderroc, mentre no esdevinguin incompatibles amb el nou planejament i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a casa zona la nova reglamentació.

Cal citar també dues **estacions de bombeig** que s'ubiquen dins la zona de DPMT. El PDUSC estableix en al seva *Disposició Transitòria Segona* que els usos no admesos podran continuar desenvolupant la seva activitat amb condicions i limitacions com per exemple la justificació de l'existència de les instal·lacions i construccions amb les autoritzacions corresponents prèvies a l'aprovació del Pla. Pel que fa al planejament de Sitges en la seva adaptació del PDUSC ha catalogat aquesta zona com a Sistemes de serveis (**C3-Estació de serveis**).

Ocupació del Domini Públic Hidràulic de la riera de Ribes

D'altra banda, cal considerar la ocupació del camp de Golf respecte la riera de Ribes. El camp de golf (Terramar) envaeix una part del llit i marges de la riera de Ribes inclosos pel POUM de Sitges (novembre de 2005)¹ en un pla especial de protecció que té com a objectius l'establiment de criteris de protecció i restauració mediambiental i paisatgística de la vall de la riera de Ribes. El POUM també estableix en el seu *art. 192* referent a la *Xarxa hidrològica: torrents i rieres*, que no podrà realitzar-se cap construcció, instal·lació ni tanca a una distància inferior a 10 m de les valls de riera, sens perjudici d'allò que disposi la legislació sectorial.

Aquesta ocupació es tradueix en l'extensió del *green* fins a la llera, la col·locació de fites i l'existència d'un gual que uneix els dos sectors del camp de golf separats per la riera. Aquest ús del domini públic dificulta l'accés d'altres usuaris a la zona de la desembocadura resseguint el marge dret de la riera.

4.3.1.2 VILANOVA I LA GELTRÚ

El Planejament vigent de Vilanova i la Geltrú va ser aprovat definitivament el maig de 2001, i les categories establertes no contemplen l'adaptació del PDUSC. D'aquesta manera, el planejament actual de Vilanova i la Geltrú estableix l'àmbit de Colls i Miralpeix com a **sòl no urbanitzable** qualificat com a zona **23-Protecció natural i paisatgística**. Aquesta zona de protecció natural i paisatgística comprèn sòls no urbanitzables, forestals i reforestables, que per les seves condicions naturals han de ser objecte d'una especial protecció, impeding les actuacions que puguin perjudicar els seus valors forestals, paisatgístics i naturals.

El PDSUC determina la protecció d'aquesta zona, inclosa dins l'àmbit de l'espai blau – verd de Colls i Miralpeix. Aquest espai és classificat pel PDUSC com a sòl no urbanitzable costaner C1 (**UTR-C 156 Punta Llarga - Platja de Sant Cristòfol**), i per tant el planejament de Vilanova i la Geltrú haurà d'incloure aquesta protecció en la pròxima revisió, establint la categoria determinada pel PDUSC, i tenint el compte el règim d'ús establert en els articles 14 i 15 d'aquest.

Ocupació de la Zona de Domini Públic Marítim-Terrestre

Segons la normativa establerta pel PDUSC, l'àmbit de Punta Llarga – Platja de Sant Cristòfol, es trobaria sota la catalogació del sòl no urbanitzable costaner C1. En aquesta zona s'hi ubica l'edifici de La Sal, que podria localitzar-se en zona de policia o dins la pròpia zona de domini públic marítim – terrestre, i per tan es trobaria incomplint tan la normativa del PDUSC com la pròpia Llei de Costes.



Fotografia 1. La Sal, edificació localitzada en la zona protegida pel PDUSC de Punta Llarga-Platja de Sant Cristòfol, al terme de Vilanova i la Geltrú.

¹ Text refós que incorpora les prescripcions de l'acord de la CTUB del 16 de novembre de 2005