

PLA DE MILLORA URBANA
ÀMBIT C/PIREU 5-11 LLAFRANC

PALAFRUGELL

PROMOTOR:

PROMOCIONS SALT IXENT S.L.

EQUIP REDACTOR:

ARQUITECTURA ↔ INTERIORISME

FASE

ÍNDEX

I.INTRODUCCIÓ.....	4
1. Promoció i redacció del Pla de Millora Urbana.....	4
II. MEMÒRIA INFORMATIVA.....	5
1. Definició de l'àmbit d'actuació	5
2. Descripció de l'àmbit de planejament.....	5
3. Objectius del PMU.....	6
4. Normativa urbanística d'aplicació.....	6
III. JUSTIFICACIÓ NORMATIVA I PROPOSTA D'ORDENACIÓ.....	7
1. Justificació del POUM	7
2. Normativa nova ordenació.....	8
3. Criteris d'integració i impactes paisatgístics	9
IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	11
ANNEX I. Fitxa del cadastre	
ANNEX II. Plànols ordenació	
ANNEX III. Estudi d'integració i impacte paisatgístic	

I.INTRODUCCIÓ

El present Pla de Millora Urbana (PMU) es redacta seguint el que s'estableix en el planejament urbanístic vigent a la vila de Palafrugell, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 22 de gener de 2015. En data 30 de març de 2015, va ser publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Segons l'article 112.1 el POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:

e) Plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que sorgeixen del propi desenvolupament, per reordenacions volumètriques en una zona o parcel·la. També es pot donar el cas de plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que proposin reordenacions urbanes en un àmbit inicial de sòl urbà consolidat, sense modificar aprofitaments i càrregues, ni l'estructura general dels sistemes urbanístics, ni les zones bàsiques de sòl urbà, i que esdevé no consolidat en el moment en que s'acorda un primer tràmit. Aquest tipus de PMU, d'acord amb l'article 70.4 del TRLU, no requereix modificació puntual del POUM.

1. Promoció i redacció del Pla de Millora Urbana

Aquest Pla de Millora Urbana és d'iniciativa privada i està promogut per Promocions Salt Ixent S.L., propietari únic de la finca situada al C/Pireu 5-11 cantonada C/Dulce Chacón de Llafranc, Palafrugell, amb referència cadastral número **6385209EG1368N0001SQ**.

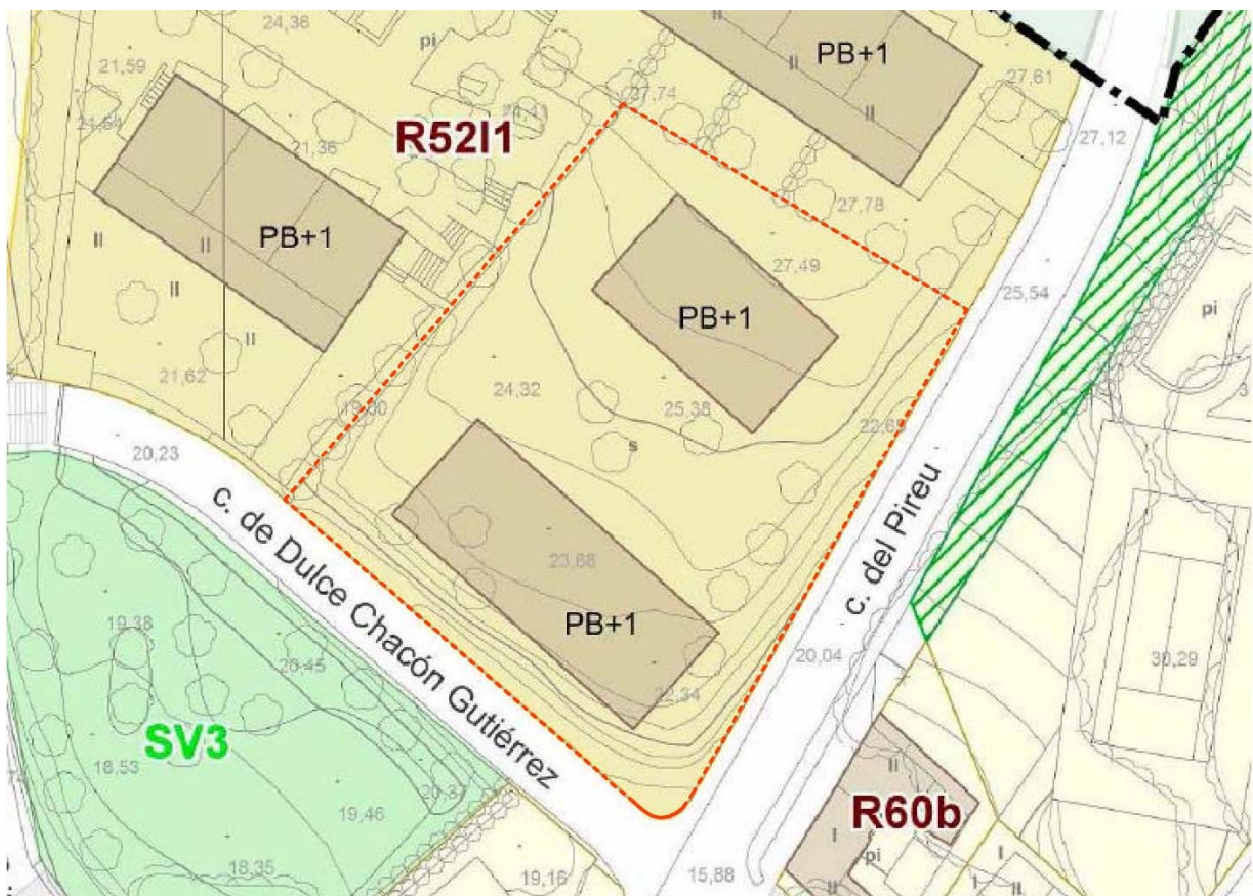
El redactor del PMU és Eduard Serra Chaparro, de FASE arquitectura i interiors, arquitecte col·legiat número 72346/0 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb domicili professional a C/Joaquim Pla i Cargol 1, 2n, 17004 Girona.

II.MEMÒRIA INFORMATIVA

1. Definició de l'àmbit d'actuació

L'àmbit d'aquest PMU correspon a la parcel·la situada a la cantonada del C/Pireu 5-11 i C/ Dulce Chacón de Llafranc.

La finca es troba en sòl urbà i està definida amb la clau R52I1 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell (POUM 2015).



Plànol número o2.2.7c2 de qualificació de sòls del POUM.

2. Descripció de l'àmbit del planejament

Aquest planejament defineix l'àmbit de la parcel·la que es marca al plànol anterior, al C/Pireu 5-11 de Llafranc, municipi de Palafrugell.

La finca forma part d'una illa de parcel·les situades en sol urbà consolidat i es regula pel POUM. La subzona R52I1 prové del Pla parcial del sector Pa 3.2 La Pastora.

3. Objectius del PMU

La redacció d'aquest Pla de Millora respon a l'objectiu d'ordenar la volumetria d'acord amb la part escrita del POUM modificant el gàlib indicatiu existent ja que actualment no és possible la seva implementació.

En cap cas es modificaran els paràmetres urbanístics indicats pel POUM com són la ocupació, l'edificabilitat o la densitat. Igualment no comporta la cessió d'usos.

4. Normativa urbanística d'aplicació

El POUM determina un sector on es troba aquest àmbit amb la clau R52I1 (zona residencial de cases agrupades, subzona de parcel·la mínima de 2000 m², amb especificitat R52I1 que prové del Pla parcial del sector Pa 3.2 La Pastora). Les regulacions específiques d'aquesta zona es troben en l'article 144.7.1 del POUM.

III. JUSTIFICACIÓ NORMATIVA I PROPOSTA D'ORDENACIÓ

1. Justificació del POUM

Article 144.7.1:

“Regulació dels espais comuns:

- Seran els espais destinats a jardí o a la pràctica esportiva, que en règim de comunitat de propietaris i amb caràcter d'ús col·lectiu, queden inclosos dins una unitat parcel·lària.
- Hauran d'agrupar, com a mínim, una superfície equivalent al 50% de la parcel·la.
- Les seves proporcions permetran la inscripció d'un cercle de superfície 1/3 de l'anterior superfície.”

El POUM regula a través d'un gàlib indicatiu (veure plànol anterior) la situació de les edificacions dins de la parcel·la. En cas de resoldre el projecte tal com s'indica en els plànols indicatius del POUM les dues franges d'edificacions es trobaran a una distància que no permet la inscripció del cercle que es demana a la normativa escrita del POUM.

Per aquesta raó es proposa un gàlib normatiu alternatiu que compleix amb tots els paràmetres descrits a la normativa i que alhora permetrà el compliment de tots els punts descrits a la part escrita de la normativa.

La justificació d'aquests punts es pot veure als plànols aportats a l'apartat de Documentació Gràfica.

2. Normativa nova ordenació

- La nova ordenació defineix un gàlib a dins el qual s'han de situar els cossos principals de les noves edificacions.
- Aquest gàlib és normatiu, és el que consta en el plànol d'aquest PMU.
- El cos principal de les edificacions es situarà dins el perímetre que marca el gàlib normatiu (veure plànols adjunts).
- El gàlib normatiu no inclou els voladissos de porxos, cosso sortints oberts o elements auxiliars que no constitueixin el cos principal de l'edificació en planta baixa, de conformitat amb el POUM.
- Aquest PMU tindrà vigència fins a la modificació del POUM vigent.
- No es modifiquen els paràmetres urbanístics que marca el POUM en el seu article 144.7.1 :
 - Parcel·la mínima: 2000 m²
 - Edificabilitat: 0,35 m² sostre/m² sòl.
 - Densitat neta per parcel·la: 25 habitatges per hectàrea.
 - Alçària màxima: 7 m (PB+1P)
 - Ocupació: 20%
 - Separacions a les partions i al vial: 5 m.
 - Només s'admetrà un únic accés de vehicles rodats per parcel·la.
 - La superfície que podran ocupar les construccions auxiliars en planta baixa serà del 5 %.
 - Les agrupacions d'habitatges no tindran una longitud de façana major de 50 m.
 - La col·locació en planta de les edificacions en una parcel·la serà el més ajustada possible a la topografia en un mateix nivell.
 - Regulació dels espais comuns:
 - Seran els espais destinats a jardí o a la pràctica esportiva, que en règim de comunitat de propietaris i amb caràcter d'ús col·lectiu, queden inclosos dins una unitat parcel·lària.
 - Hauran d'agrupar, com a mínim, una superfície equivalent al 50% de la parcel·la.
 - Les seves proporcions permetran la inscripció d'un cercle de superfície 1/3 de l'anterior superfície.
 - La disposició de les edificacions permetrà el correcte asolellament dels espais comuns.
 - Hauran de contenir, com a mínim, una àrea de jocs i piscina de 100 m².

3. Criteris d'integració i impactes paisatgístics

3.1 Criteri d'integració

El Pla de millora urbana de l'àmbit del C/Pireu 5-11 es situa dins el nucli urbà de Llafranc, en la vessant d'un Puig i per tant en una zona de pendent, també es troba envoltat d'altres habitatges de tipus unifamiliar.

L'àmbit d'actuació no es troba a primera línia de mar ni en un punt alt, de forma que la seva integració serà molt important però no es veurà des de punts sensibles de l'entorn. De totes formes la fisonomia final dels volums serà molt important per la seva integració, la cota d'implantació, l'alçada, el cromatisme, la materialitat, i la paleta vegetal, entre d'altres que es descriuran en l'apartat de 'Mesures d'integració'.

Els criteris principals d'integració es basen en 2 punts:

- Preservar i adaptar-se al paisatge existent conservant en la mesura del possible el relleu natural del terreny, les carenes, els drenatges naturals del sòl, l'arbrat existent autòcton.
- Implantar la nova urbanització evitant un impacte en el paisatge del seu entorn, tot integrant els nous volums amb criteris d'ordre, respecte i coherència amb el seu entorn.

3.2 Mesures d'integració

A. PRESERVACIÓ DEL PAISATGE EXISTENT:

1. Modificar la topografia existent el mínim possible.

El terreny on s'implantarà la nova urbanització té un relleu natural que es caracteritza per la pendent. Les noves edificacions s'ubicaran de forma que es produeixin els mínims desmunts i terraplens possibles evitant grans murs de contenció i esculleres.

2. Preservar l'arbrat autòcton existent.

A l'àmbit d'actuació no existeixen exemplars d'espècies d'arbrat, només hi ha presència d'algunes arbustives i herbàcies tipus bardissa. De forma que no caldrà preservar la vegetació autòctona existent, però si caldrà utilitzar-la com a criteri d'integració paisatgística dels nous volums.

B. IMPLANTACIÓ I INTEGRACIÓ DELS NOUS VOLUMS :

3. Adaptar la cota d'implantació de cada un dels nous edificis segons l'alçada del volum i la pendent de la zona, per tal de no alterar les línies de relleu ni el perfil panoràmic del municipi, i preservar les bones vistes sense crear pantalles visuals.

4. Retranqueig dels nous edificis en planta i alçat, respecte a l'eix viari per trencar les alineacions arquitectòniques seguides, i evitar la seriació.

5. Tractament dels nous límits perimetrals amb murs de pedra del lloc o en el cas de murs de formigó que siguin d'un color ben integrat a l'entorn com son la gama dels ocres + vegetació autòctona per aconseguir més alçada i intimitat. Evitar tanques de bruc, plàstic o altres.

6. Cromatisme / materialitat dels nous habitatges seguint els criteris del municipi amb, pedra del lloc, fusta, i colors ben integrats a la natura tipus la gama dels ocres.

7. La paleta vegetal per les noves plantacions de l'espai verd lliure haurà de seguir la vegetació autòctona del lloc, S'ha proporcionat un llistat de vegetació a plantar pels espais exteriors a l'apartat d'actuacions del projecte.

La proposta de vegetació segueix el següent criteri per a la integració paisatgística dels nous habitatges:

- Reforç dels talusos perimetrals amb plantacions d'arbrat i arbustives mediterrànies d'alçada alta, per tal d'integrar la parcel·la al paisatge circumdant de les vessants boscoses, alhora que s'ofereix privacitat als nous habitatges.
- Talusos interns que separen les 3 plataformes: Plantació d'arbustives i herbàcies mediterrànies d'alçada mitja-baixa, ajuden a separar usos interns i zones comunes de les privades, alhora que integren els nous volums i ofereixen un 'envolvent' vegetal.

8. Els nous volums edificats hauran de tenir com a mínim un 30% de la mitjanera coberta per arbrat autòcton, per tal de fer un apantallament dels nous edificis i integrar-los a l'entorn.

IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6385209EG1368N0001SQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR PASTORA LA 6[P] Suelo
17211 PALAFRUGELL [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

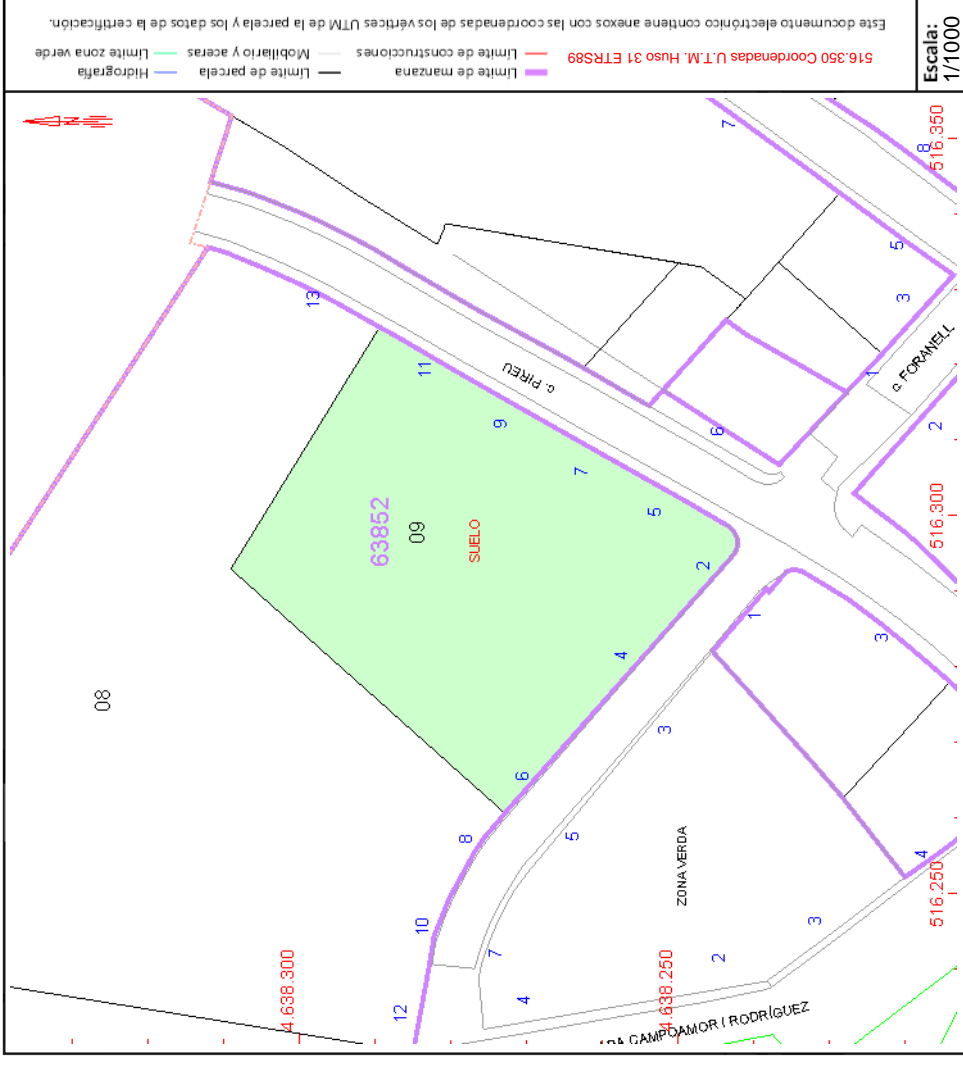
Año construcción:

PARCELA

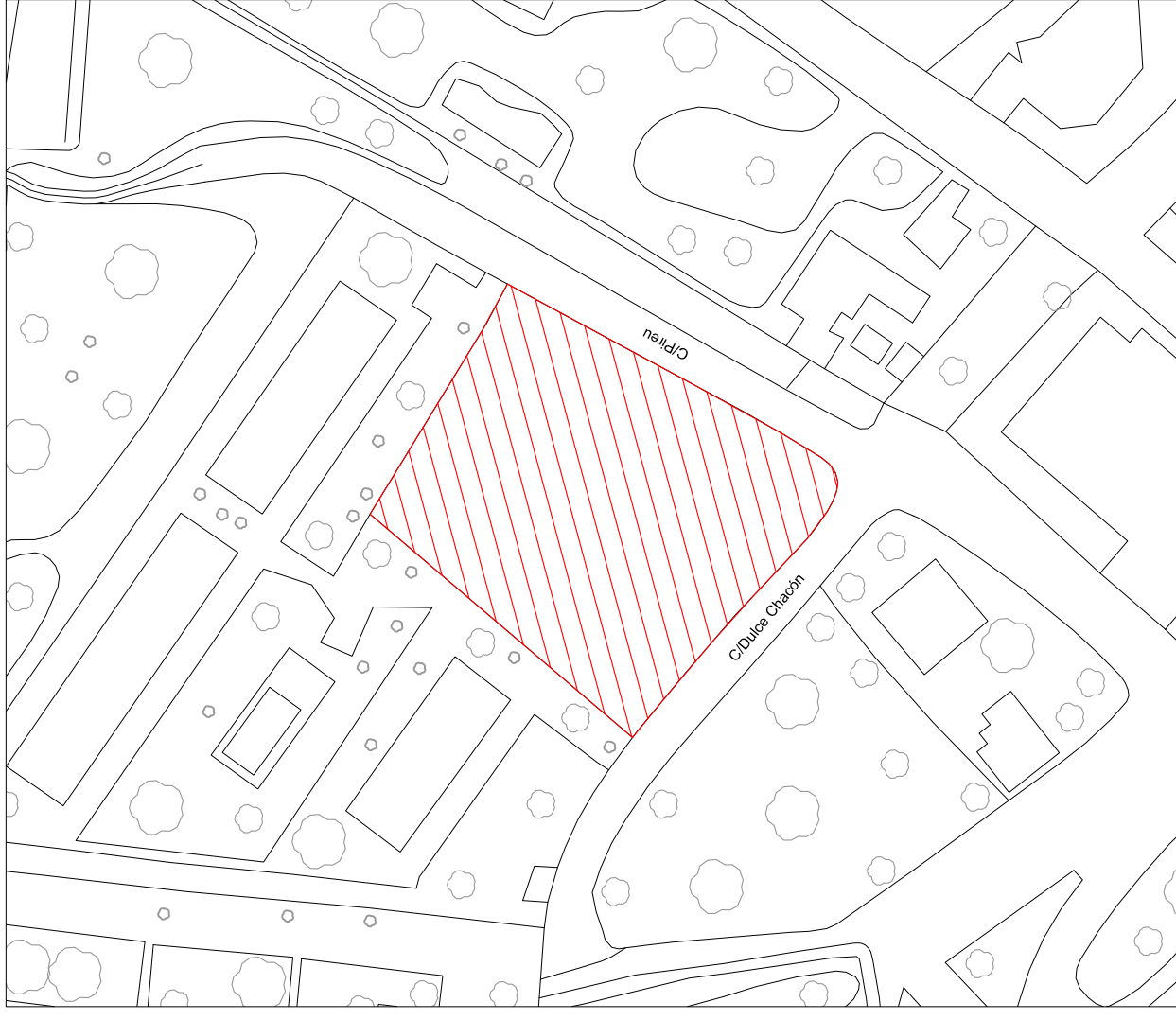
Superficie gráfica: 2.226 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

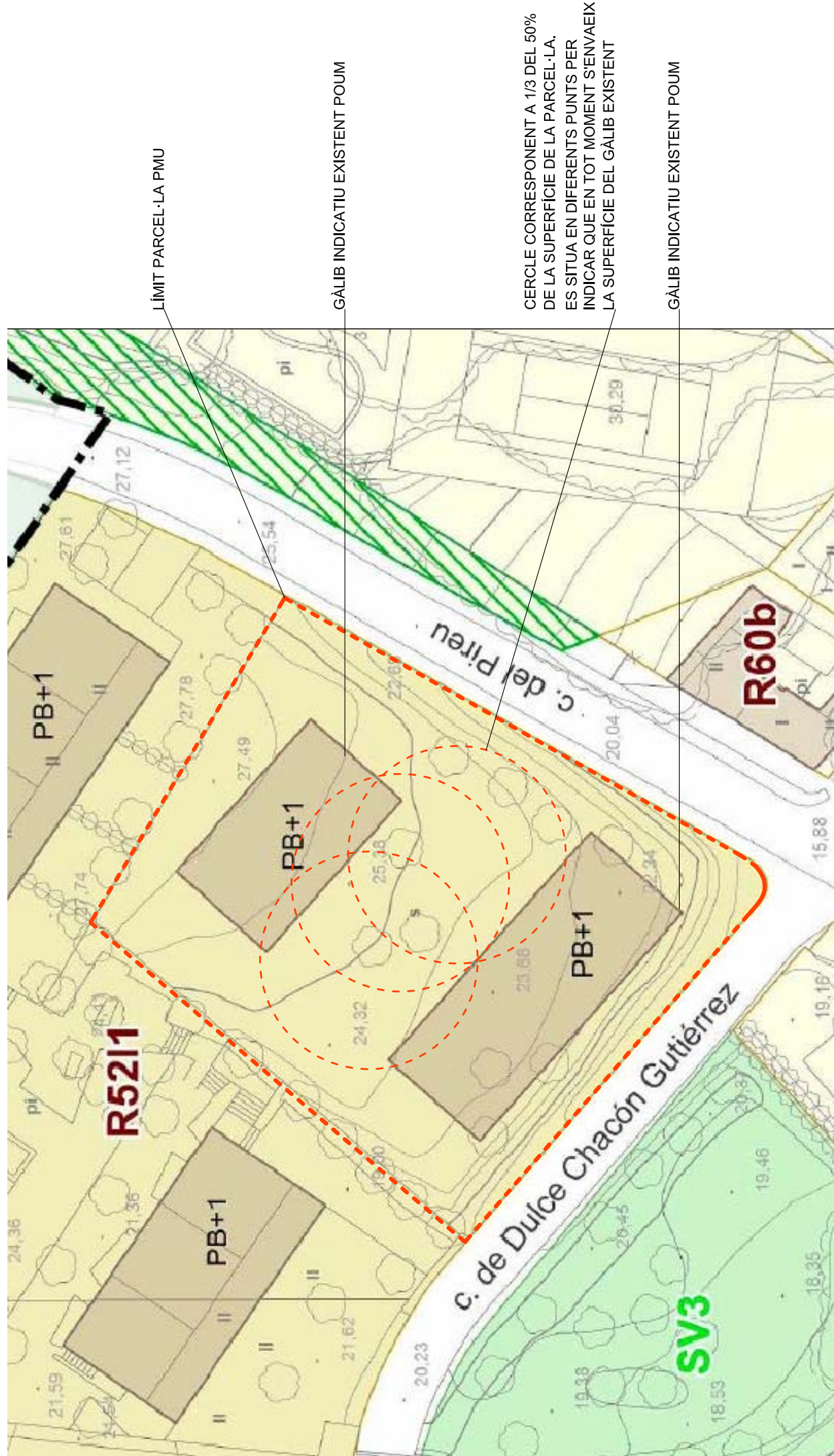
Tipo: Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



Redactor: Eduard Serra Chaparro Col·legiat 72346-0	Pla de Millora Urbana C/PIreu 5-11	Ambit de suspensió de llicències	
		Octubre 2020	1/10000 1/1000
Promotor: Promocions Salt Ixent S.L.	01		



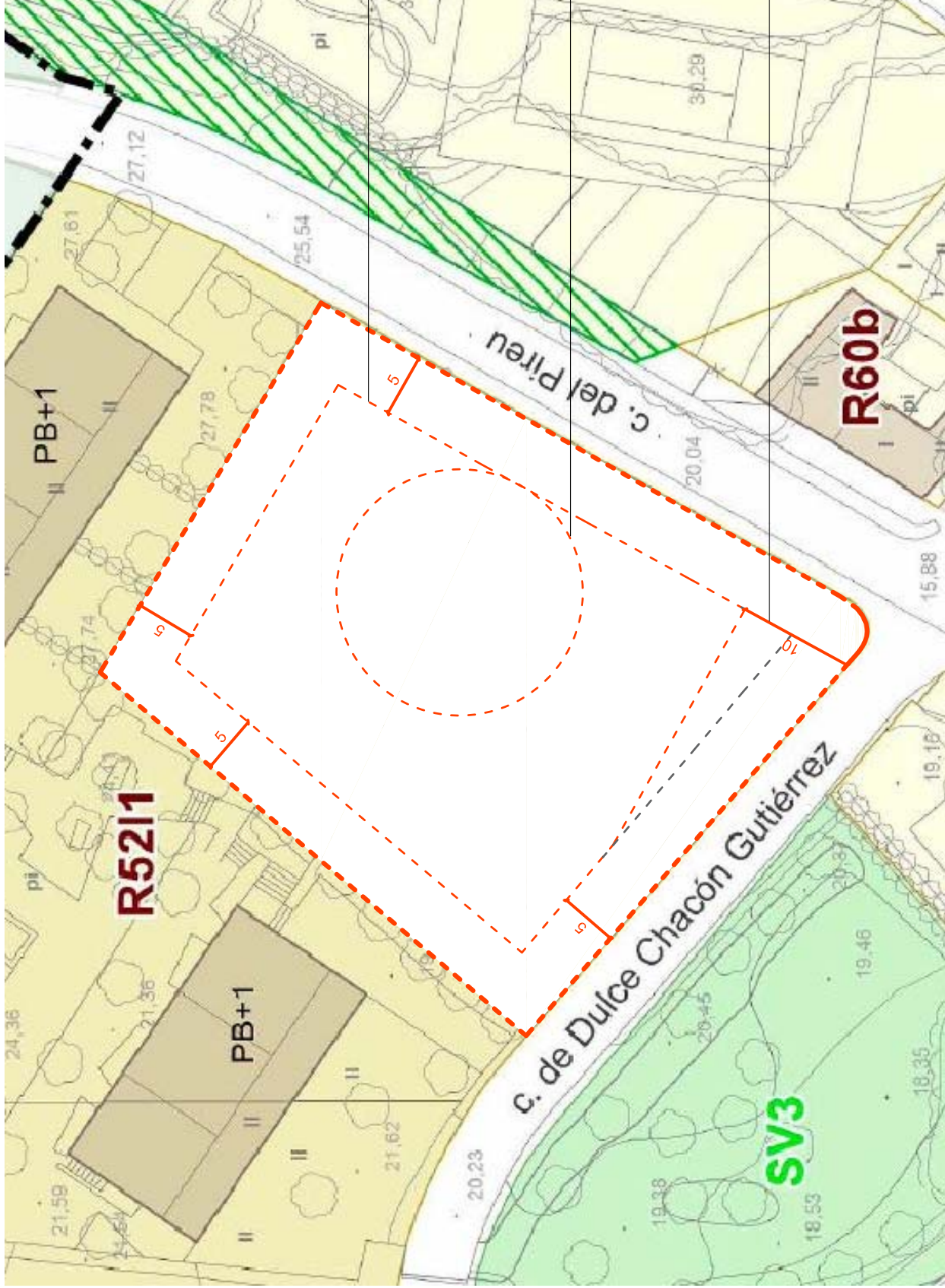
LÍMIT PARCEL·LA PMU

GÀLIB INDICATIU EXISTENT POUM

CERCLE CORRESPONENT A 1/3 DEL 50% DE LA SUPERFÍCIE DE LA PARCEL·LA. ES SITUA EN DIFERENTS PUNTS PER INDICAR QUE EN TOT MOMENT S'ENVAEIX LA SUPERFÍCIE DEL GALIB EXISTENT

GÀLIB INDICATIU EXISTENT POUM

Redactor: Eduard Serra Chaparro Col·legiat 72346-0	Delimitació actual POUM	
	02	Octubre 2020
Pla de Millora Urbana C/PIreu 5-11		1/250
Promotor: Promocions Salt Ixent S.L.		



NOU GÀLIB NORMATIU, RESPECTE ELS
LÍMITS A EDIFICACIONS VEÏNES I ELS
LÍMITS A CARRER.

ZONA COMUNITARIA, CONFIGURACIÓ QUE
ADMETI LA DELIMITACIÓ D'UN CERCLE DE
SUPERFÍCIE EQUIVALENT A 1/3 DEL 50%
DE LA SUPERFÍCIE DE LA PARCEL·LA.

S'AMPLIA LA SEPARACIÓ PER RESPECTAR
LA TOPOGRAFIA EXISTENT

Redactor: Eduard Serra Chaparro Col·legiat 72346-0	Pla de Millora Urbana C/PIreu 5-11		Nova delimitació Gàlib
	03		Octubre 2020
Promotor: Promocions Salt Ixent S.L.			1/250





EIIP
ESTUDI D'INTEGRACIÓ I IMPACTE PAISATGÍSTIC del
PLA DE MILLORA URBANA ÀMBIT C/PIREU 5-11
LLAFRANC
II | 2021

Promotor:

Promocions Sal Ixent SL

Autors:



40326543E
MARTI
FRANCH (R:
B55218754)

Firmado digitalmente por 40326543E
MARTI FRANCH (R: B55218754)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Reg:17010/Hoja:GI-57483 /
Tomo:3001 /Folio:106 /
Fecha:25/11/2014 /Inscripción:1,
serialNumber=IDCES-40326543E,
givenName=MARTI, sn=FRANCH
BATLLORI, cn=40326543E MARTI
FRANCH (R: B55218754)
2.5.4.97=VATES:B55218754, o=ESTUDI
MARTI FRANCH, ARQUITECTURA DEL
PAISATGE SOCIEDAD LIMITADA, c=ES
Fecha: 2021.02.12 12:05:23 +01'00'

ÍNDEX MEMÒRIA

01 OBJECTE	3
03 EQUIP REDACTOR.....	3
04 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS.....	3
05 ÀMBIT ACTUACIÓ.....	4
06 BASE LEGAL DE L'ESTUDI.....	6
1. EL PAISATGE.....	6
1.1 Introducció.....	6
1.2 Descripció del paisatge.....	7
1.3 Components del paisatge.....	9
1.4 Valors del paisatge.....	10
1.5 Factors de visibilitat	11
2. EL PROJECTE	16
2.1 Justificació del projecte.....	16
2.2 Planejament vigent.....	17
2.3 Alternatives d'ordenació.....	26
2.4. Actuacions previstes.....	29
2.5 Requisits tècnics i funcionals.....	32
2.6. Fragilitat paisatgística	34
3. CRITERIS D'INTEGRACIÓ I IMPACTES PAISATGÍSTICS	35
3.1 Criteri d'integració.....	35
3.2 Mesures d'integració.....	35
4 SÍNTESIS - CONCLUSIONS.....	40
4.1 El paisatge.....	40
4.2 El Projecte. Actuacions	42
4.3 Criteris d'Integració paisatgística.....	45
4.4 Mesures d'integració.....	45
4.5 Valoració.....	49



01. OBJECTE

L'EIIP del PLA DE MILLORA URBANA ÀMBIT C/PIREU 5-11 de Llafranc, té com a objecte garantir que la ordenació dels nous habitatges proposada per el Pla de millora urbana segueixi els criteris d'integració i impacte paisatgístic d'aquest estudi per tal d'integrar els nous habitatges al nucli urbà de Llafranc i al seu entorn paisatgístic.

02. AUTORIA

L'autor de l'estudi és **Estudi Martí Franch arquitectura del paisatge SL** NIF B55218754

L'autor és Martí Franch, Enginyer Tècnic Agrícola, núm. de col·legiat 2975 i Arquitecte del Paisatge per la Universitat de Greenwich (UK).

Amb la col·laboració de:

Gemma Batllori - Biòloga i Màster Universitari Paisatgisme.

03. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

El Pla de Millora Urbana objecte d'aquest estudi es redacta seguint el que s'estableix en el planejament urbanístic vigent de Palafrugell, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 22 de gener de 2015.

Segons l'article 112.1 el POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:

e) Plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que sorgeixen del propi desenvolupament per reordenacions volumètriques en una zona o parcel·la. També es pot donar el cas de Plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que proposin reordenacions urbanes en un àmbit inicial de sòl urbà consolidat, sense modificar aprofitaments i càrregues, ni l'estructura general dels sistemes urbanístics, ni les zones bàsiques de sòl urbà, i que esdevé no consolidat en el moment en què s'acorda un primer tràmit. Aquest tipus de PMU, d'acord amb l'article 70.4 del TRLU, no requereix modificació puntual del POUM.

Es dins aquest context que es redacta el Pla de Millora urbana de l'àmbit del C/Pireu 5-11 de Llafranc, per tal de desenvolupar una reordenació volumètrica en la parcel·la esmentada.



Aquesta es troba a la zona definida pel planejament urbanístic amb el codi R52|1, la qual correspon a la zona residencial de cases agrupades de la subzona amb parcel·la mínima de 2000 m².

04. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació se situa a la part nord-est del nucli urbà de Llafranc, municipi de Palafrugell, a l'inici de la vessant del Puig de les Pasteres per tant la parcel·la té una certa pendent, es situa 25m per sobre el nivell del mar.

La superfície real de l'àmbit delimitat és de 2.226 m², té una forma regular quasi be de rectangle, completament integrada en el sòl urbà del municipi, delimitada a l'est pel C/Pireu, al sud pel C/Dulce Chacón, i al nord i oest delimita directament amb d'altres habitatges unifamiliars aïllats. Per tant en el seu conjunt l'àmbit confina amb un sòl urbà consolidat i edificat.

La topografia presenta el punt més alt a l'extrem nord del sector i a partir d'aquí els pendents van decaient en sentit nord-est a sud-oest. El punt més alt es situa a l'extrem més al nord est que té la cota 27, i el més baix a l'extrem sud que es troba a la cota 17. En conjunt al centre de la parcel·la hi ha una terrassa gran i força plana i el gran desnivell es concentra ens els talussos perimetrals.





Plànol situació de la finca del C/Pireu 5-11 de Llafranc, al municipi de Palafrugell.

05. BASE LEGAL DE L'ESTUDI

El present estudi paisatgístic respon a les exigències de:

Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte. La llei estableix que la consideració dels impactes paisatgístics associats a les actuacions urbanístiques, a les infraestructures productives i a d'altres activitats siguin regulats a través de les polítiques d'ordenació territorial i urbanística i per les polítiques sectorials amb incidència directa o indirecta sobre el paisatge, per la qual cosa correspon a aquestes requerir els estudis d'integració paisatgística necessaris per a la correcta avaluació dels impactes i per a la determinació de la seva admissió.

Des del punt de vista urbanístic el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text Refós de la Llei d'Urbanisme, ja estableixen la necessitat que determinades actuacions d'interès públic i d'iniciativa privada en sòl no urbanitzable, que previsiblement poden comportar canvis en el paisatge, incorporin en el seu procés de tramitació un estudi d'integració paisatgística que diagnosti el seu potencial d'impacte i exposi les mesures d'integració previstes (articles 47.3 i 48). En el cas concret d'aquesta



emf

estudi marti franch
arquitectura del paisatge

Plaça Independència 14 1-1
e 17001 girona

t + 34 972 21 48 46
f + 34 972 21 48 46

www.emf.cat
info@emf.cat

modificació de projecte d'actuació específica, aquest document d'EIIP dóna compliment a l'article 50.1.e del Decret 64/2014, de 13 de maig, Reglament de protecció de la legalitat urbanística.

És d'acord amb aquest article que s'elabora el present estudi d'impacte paisatgístic.

1. EL PAISATGE

1.1 Introducció

S'identifica el paisatge amb el conjunt del medi, considerant-lo com un complex de relacions derivades de la interacció entre els elements biòtics i abiòtics que el formen. Entenem per paisatge tot allò que hom percep quan mira el seu entorn. Es presta, per tant, a una anàlisi que serà realitzada amb una certa subjectivitat, ja que dependrà, en gran part, del grau de sensibilitat de l'observador, de certes connotacions psicològiques i dels lligams afectius o emocionals entre l'observador i el paisatge.

La recentment aprovada Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, entén com a tal "qualsevol part del territori, tal com la percep la col·lectivitat, el caràcter de la qual és el resultat de l'acció de factors naturals o humans i de llurs interrelacions". No obstant, encara estan en procés d'elaboració les directrius i catàlegs que han de definir la qualitat dels diferents àmbits de paisatge presents al territori català.

Tot i la manca de definicions oficials de la qualitat dels paisatges i de metodologies d'avaluació del possible impacte d'activitats i projectes de paisatge, la publicació de la "Guia Metodològica de l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística" permet l'elaboració d'un document amb un contingut mínim que permeti l'avaluació de l'impacte paisatgístic de l'actuació que ens ocupa.

1.2 Descripció del paisatge

Descripció de l'emplaçament

El terreny àmbit d'actuació com ja s'ha comentat té una pendent en direcció sud-oest, no presenta arbrat existent ni d'altres preexistències tipus terrasses o murets de pedra, etc...



emf

estudi marti franch
arquitectura del paisatge

Plaça Independència 14 1-1
e 17001 girona

t + 34 972 21 48 46
f + 34 972 21 48 46

www.emf.cat
info@emf.cat

El paisatge de l'entorn és format sobretot per pinedes de pi blanc de les vessants del Puig de les Pasteres que s'observa de forma majoritària, amb un sotabosc de llentiscle, bruc, garric, ...

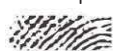
Al ser un terreny amb pendent les vistes des de la part més alta de la finca son més panoràmiques cap a la badia de Llafranc, tot i així tot el municipi té un relleu peculiar adaptant-se a les vessants de les muntanyes que l'envolten i molt properes al mar, cosa que no sempre permet tenir bones vistes cap al mar.



Vista des del mig de la parcel·la mirant direcció sud-est



Visió de la parcel·la des de la part alta mirant al C/Pireu



emf

estudi marti franch
arquitectura del paisatge

Plaça Independència 14 1-1
e 17001 girona

t + 34 972 21 48 46
f + 34 972 21 48 46

www.emf.cat
info@emf.cat



Visió de la parcel·la des de la part baixa mirant cap al nord amb els habitatges circumdants al fons



Visió des de la part baixa de la parcel·la mirant direcció sud-oest



emf

estudi martí franch
arquitectura del paisatge

Plaça Independència 14 1-1
e 17001 girona

t + 34 972 21 48 46
f + 34 972 21 48 46

www.emf.cat
info@emf.cat

1.3 Components del paisatge

Entenem per components del paisatge aquells aspectes del territori diferenciables a simple vista i que el configuren, que categoritzarem en tres grans blocs: físics (formes del terreny, superfície del sòl, cursos o làmines d'aigua, etc.), biòtics (vegetació i fauna) i humans.

Components físics:

Els terrenys de la unitat d'actuació es situen en una zona de força pendent que formen part de la vessant del Puig de les Pasteres de 159m d'altitud, molt proper al mar i que per tant baixa ràpidament de cota.

Vegetació:

La vegetació que s'hi troba es molt escassa fruit del moviment de terres que ja s'ha produït a la zona, es compona d'herbàcies espontànies i algun matoll tipus bardissa.

Pel que fa a la presència d'espais o elements de valor natural i/o ecològics, cal dir que no n'existeix cap a dins l'àmbit d'actuació, però molt propers s'hi troben el PEIN Muntanyes de Begur i la Xarxa Natura 2000 del Litoral Baix Empordà, per tant es una zona sensible en quan a les actuacions urbanístiques i paisatgístiques a desenvolupar.



Plànol situació de les zones protegides properes a l'àmbit d'estudi

Els valors socials del paisatge es posen de relleu amb l'allau de gent que freqüenta el municipi sobretot els caps de setmana i durant l'estiu, visitants de 2a residència majoritàriament que hi cerquen repòs o bé activitats d'esbarjo a l'aire lliure, des del senderisme, a la BTT, o el cicloturisme. L'àmbit d'actuació és una mostra d'aquest valor social, que té associat un valor de vivenda residencial.

1.4 Valors del paisatge

La valoració del paisatge és sempre un procés subjectiu, que, com ja s'ha esmentat, depèn de diversos factors. En aquests apartat s'analitzen els seus valors intrínsecs (estètics, ecològics, productius, històrics, socials, etc.).

Valors estètics del paisatge característic de la Costa Brava com a lloc únic al territori català de gran valor natural i paisatgístic.

Valors ecològics de tot el litoral de la Costa Brava i les seves espècies de flora i fauna endèmiques.

Valors històrics de la població de Llafranc com a vila costera amb l'encant de la Costa Brava

Valors socials com a destinació turística de 1a qualitat per l'alt valor paisatgístic de la zona.

1.5 Factors de visibilitat

La visibilitat fa referència al territori que es pot apreciar des d'un punt o zona determinada. La conca visual i la visibilitat es valoren amb independència de les característiques inherents del territori i a la seva significació sensorial i cultural, com a definidors de la seva qualitat visual.

La visibilitat es veu afectada per diversos factors, entre els qual destaquen els següents:

- la distància: en augmentar aquesta els elements visuals es modifiquen, de manera que els colors es tornen més pàl·lids i menys brillants, destaquen més els colors clars, es debilita

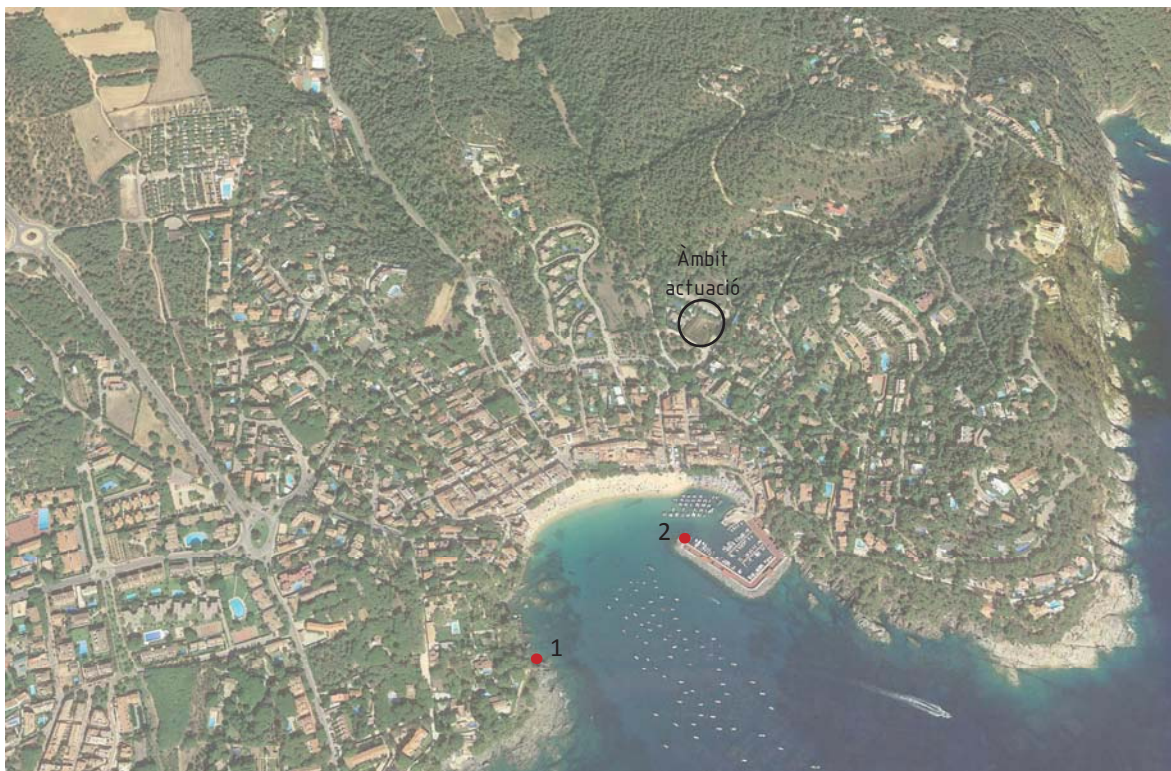


la força de les línies i la textura perd contrast, donant lloc a un gra que esdevé perceptualment més fi.

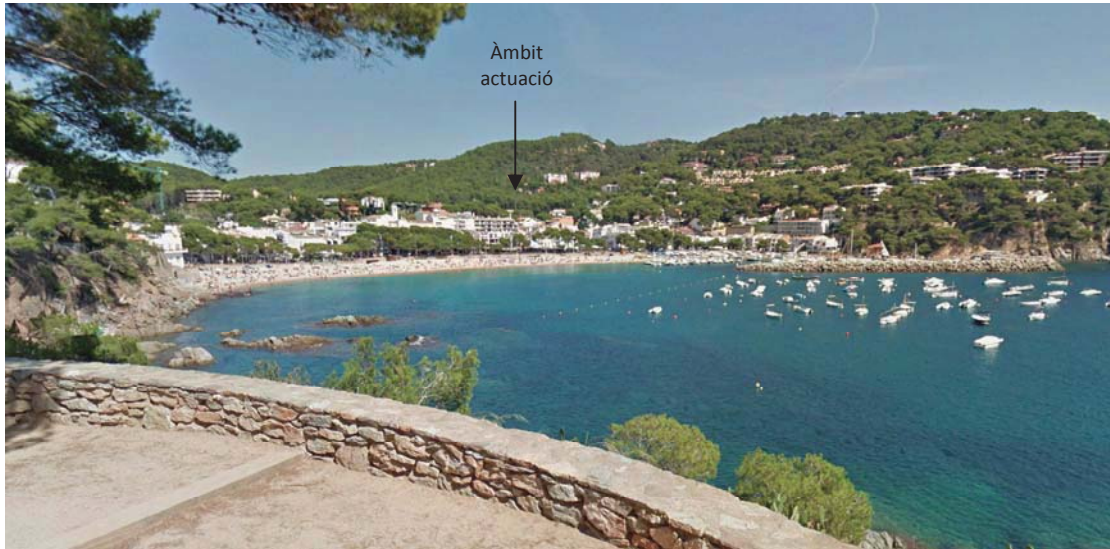
- la posició de l'observador: la relació entre l'observador i l'objecte observat condiciona l'apreciació que se'n té.
- altres factors: el moviment de l'observador a través del paisatge i el temps que duri l'observació o bé, les condicions atmosfèriques i la il·luminació.

Per determinar la visibilitat de l'àrea on s'insereix el projecte s'ha emprat l'observació empírica i fotogràfica, aquestes eines són les que ens han servit de base per a l'anàlisi visual posterior.

Per tal de fer aquesta anàlisi de visuals s'han buscat els punts que poden ser més susceptibles en quan a visibilitat de les futures edificacions, en 1r lloc ens hem situat al camí de ronda, en concret al mirador de la Punta d'en Blanc, en 2on lloc al Port de Llafranch.



Plànol situació de l'àmbit d'intervenció i els punts d'anàlisi visual.



1. Punt de vista des del camí de ronda a l'àmbit de la Punta d'en Blanc



2. Punt de vista des del Port de Llafranc

La visibilitat des d'aquests 2 àmbits podem dir que és nul·la, la pineda que entra per tot el municipi i el relleu ondulat de vessants tant properes al mar i punts alts i baixos fa que la integració dels habitatges unifamiliars sigui total.

Des del port l'àmbit d'actuació queda just darrera de la 1a vessant que es veu a la imatge i per tant no és visible, mentre que en la visual des de la Punta d'en Blanc els boscos de pineda integren els habitatges de poca alçada com és el cas del nostre àmbit d'actuació amb habitatges de planta baixa i pis.

També s'han tingut en compte uns punts més distants com son la carretera principal d'accés al municipi, i la zona del Far de Sant Sebastià, però després d'analitzar-ho s'han descartat ja que la visibilitat de l'àmbit d'actuació és zero. La carretera d'accés al municipi entra en trinxera de forma que no hi ha visibilitat a llarga distància, i el Far es troba en un punt tant alt que tota la vegetació present impedeix qualsevol vista a la nova urbanització.

Cal dir doncs després d'analitzar diversos punts que poden ser susceptibles de rebre l'impacte de la nova urbanització, que l'àmbit d'actuació no és un àmbit aïllat enmig d'un espai natural sinó que és un àmbit urbanitzable dins un nucli urbà consolidat on el seu entorn immediat ja es troba urbanitzat, de forma que si que es veuran les noves edificacions des de certs carrers de Llafranc però aquestes no destacaran de la resta del nucli urbà ni amb alçada ni materialitat , a banda que des d'aquest EIIP es proposa la integració amb arbrat autòcton entre d'altres actuacions que es detallaran en els següents apartats per tal de minimitzar l'impacte que es pugui produir.

2. EL PROJECTE

2.1 Justificació del projecte

La redacció del Pla de millora urbana respon a l'objectiu d'ordenar la volumetria d'acord amb la part escrita del POUM modificant el gàlib indicatiu existent ja que actualment no es possible la seva implementació.

En cap cas es modificaran els paràmetres urbanístics indicats al POUM com son la ocupació, edificabilitat o la densitat. Igualment no comporta la cessió d'usos.

Les prestacions dels edificis objecte del present projecte compleixen els requisits bàsics de qualitat establerts per la Llei d'Ordenació d'Edificació (LOE llei 38/1999) i desenvolupats principalment pel Codi Tècnic de l'Edificació (CTE RD. 314/2006). Així mateix, es dona compliment a la resta de normativa tècnica, d'àmbit estatal, autonòmic i municipal (POUM Palafrugell) que li és d'aplicació.



2.2 Planejament vigent

El planejament urbanístic municipal.

El POUM determina un sector on es troba aquest àmbit amb la clau R5211 (zona residencial de cases agrupades, subzona de parcel·la mínima de 2000 m², amb especificitat R5211 que prové del Pla parcial del sector Pa 3.2 La Pastora). Les regulacions específiques d'aquesta zona es troben en l'article 144.7.1 del POUM.

La finca es troba en sòl urbà i està definida amb la clau R5211 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell (POUM 2015).

El planejament urbanístic supramunicipal.

- Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUISC):

L'àmbit està dins dels 500 metres a l'interior de la zona marítim terrestre, pel que d'acord amb les determinacions dels articles 21 i 22 del PDUISC, Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, en la seva modificació aprovada definitivament l'1 d'agost de 2014, publicat al DOGC 6722 de 7 d'octubre de 2014, essent sòl urbà identificat com a U, el planejament derivat a d'incorporar un estudi paisatgístic. Aquest document s'incorpora com annex d'aquest Pla de Millora Urbana. Actualment s'està tramitant Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (PDURSNS_LG), aprovat inicialment per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona del dia 2 de desembre de 2019, i modificats els apartats 2 i 4 de l'acord, referents a la suspensió de determinats actes pel termini d'un any, per l'acord adoptat el 8 de maig de 2020.

Aquestes determinacions comporten que en la tramitació de planejament derivat que no estigui expressament en la relació del àmbits suspesos de tramitació, caldrà incorporar i adaptar en la seva normativa específica la normativa d'edificació i integració paisatgística dels sòls ordenats en edificació aïllada, que s'integra en el títol VI del document IV Normativa del PDURSNS_LG.

El PDURSNS_LG, d'acord amb el seu document comprensiu, té per objectiu adequar al concepte de desenvolupament urbanístic sostenible al planejament urbanístic municipal vigent pel que respecta als sectors de desenvolupament en sòl urbanitzable delimitat i no delimitat, i als àmbits de sòl urbà que no han estat objecte de transformació urbanística i que, per tant, mantenen la condició



de sòl rural, localitzats en municipis amb instruments de planejament urbanístic general no adaptats al Pla territorial parcial de les Comarques gironines (PTPCG).

D'altra banda, en tots els municipis del litoral gironí, tant amb el planejament general adaptat al PTPCG, com no adaptat, té per objectiu el reconeixement, la protecció i l'ordenació del paisatge, a fi de preservar els seus valors naturals, patrimonials, culturals, socials i econòmics en un marc de desenvolupament sostenible. Amb aquesta finalitat, d'acord amb la legislació paisatgística impulsa la integració del paisatge en el planejament per a l'ordenació i l'edificació dels sòls que es desenvolupen en edificació aïllada.

De manera esquemàtica, el PDURSNS_LG estableix una normativa d'integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada (NIP), ordenats i pendents d'ordenació, d'acord amb la definició d'edificació aïllada que s'efectua en l'art. 5.1. Les disposicions per als sòls no ordenats i ordenats, establertes respectivament en les seccions 2 i 3 del capítol 3 de les NIP, són d'aplicació directa mentre el planejament urbanístic general no s'adapti a les determinacions del PDU, en el termini màxim de 4 anys, mitjançant la seva revisió o la tramitació d'una modificació puntual, document que a més a més haurà d'identificar aquells sòls ordenats en edificació aïllada on el paisatge assoleix una identitat clarament perceptible, que el pla anomena "Ambients edificats", per tal d'establir-hi un règim diferenciat de protecció, gestió i ordenació del paisatge. Les disposicions establertes en el capítol 2 per aquests ambients edificats tenen la consideració de directrius per a l'adaptació del planejament general.

D'acord amb això, al present pla li són d'aplicació les disposicions de les NIP següents:

- Els criteris generals de la integració paisatgística establerts en l'article 8 de les NIP que facin referència als sòls ordenats o en els quals encara es possible intervenir.
- Les disposicions per als sòls ordenats de la secció tercera del capítol 3, que li siguin d'aplicació segons les categories pròpies que s'estableixen en les NIP (ús, tipus d'ordenació, pendent, tipus d'actuació i estat de consolidació).

El planejament territorial

D'altra banda, el municipi de Palafrugell - Llafranc també està afectada pel Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, aprovat per acord del Govern de Catalunya de 14 de setembre de 2010 (DOGC núm. 5735 del 15 d'octubre de 2010).



Les Directrius del paisatge que el PTPCG inclou a les Normes d'ordenació territorial determinen que, al municipi de Palafrugell - Llafranc (inclòs en la unitat de paisatge 7. Costa Brava pel Catàleg de paisatge corresponent), li és d'aplicació, textualment, el següent:

- Promoure accions per tal de millorar la qualitat estètica i ambiental de les urbanitzacions de la Costa Brava (municipis de Castell-Platja d'Aro, Palafrugell, Santa Cristina d'Aro, Palamós, Calonge, Vall-llobrega i Begur). Les actuacions aniran encaminades a la millora dels accessos, perifèries, la regulació de les tipologies constructives i dels tipus de cobertes, i els codis cromàtics en les edificacions, així com a l'asfaltat de carrers, l'enllumenat públic, la recollida de residus, o la creació i rehabilitació dels espais públics.
- Millorar els perímetres de les urbanitzacions, amb dues finalitats: estètica i de protecció davant els incendis forestals. Amb uns límits definits i identificables, i zones d'integració amb l'entorn natural ordenades i dissenyades per fer front als incendis forestals.
- Establir pautes de control en l'ordenació i criteris d'edificació (volums, tipologies de construccions i materials, colors) per tal de minimitzar l'impacte de les edificacions disperses incloses en els àmbits visuals dels penya-segats i dels vessants boscosos que arriben fins al mar.
- Es consideren zones prioritàries d'actuació les franges costaneres amb continus urbans de Platja d'Aro-S'Agaró, Sant Antoni de Calonge sud, Sant Antoni de Calonge-Palamós, La Fosca- Palamós, Calella sud, Llafranc, Tamariu i Cap de Begur, Sa Punta. Els plans especials haurien d'incloure estudis de visibilitat en les vessants de les zones més exposades visualment, per tal de regular els processos d'edificació nous, a més de promoure la remoció d'elements no desitjats com antenes, i equipaments d'instal·lacions.

Legislació urbanística.

La legislació urbanística d'aplicació és la següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i les seves modificacions.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i les seves modificacions.
- RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.



emf

estudi marti franch
arquitectura del paisatge

Plaça Independència 14 1-1
e 17001 girona

t + 34 972 21 48 46
f + 34 972 21 48 46

www.emf.cat
info@emf.cat

- Ordre VIV/561/2010, Document tècnic de condicions d'accessibilitat als espais públics urbanitzats.

2.3 Alternatives d'ordenació

En el Pla de millora urbana de l'àmbit del C/Pireu 5-11 es proposa la següent planta d'ordenació dels 5 nous habitatges unifamiliars.



Planta d'ordenació inicial

Partint d'aquesta base des del punt de vista d'integració paisatgística considerem que hi ha massa seriació en la implantació dels nous volums i que aquestes regularitats no s'integren prou be en el paisatge circumdant, el mateix considerem amb els camins que connecten els habitatges, que segueixen una ortogonalitat massa rotunda.

Per altre banda valorem positivament que els habitatges es plantegen com a volums individuals i no aparionats creant volums grans que son mes difícils d'integrar a diferència dels volums individuals com es el cas del projecte. També la creació de 3 plataformes seguint la pendent del relleu i evitant grans desmunts i terraplens és una actuació molt adequada, la plataforma de més al nord conté 2 habitatges grans, la del mig l'àrea de la piscina i espais exteriors comuns, i la de



emf

estudi marti franch
arquitectura del paisatge

Plaça Independència 14 1-1
e 17001 girona

t + 34 972 21 48 46
f + 34 972 21 48 46

www.emf.cat
info@emf.cat

més al sud 3 cases de tipologia diferent a les de la plataforma superior. Un altre punt a valorar positivament es la posició dels aparcaments en soterrani que evita la visió dels cotxes a peu de carrer i es positiu pel vianant i pel paisatge de l'entorn.

A partir d'aquí creiem que una millor ordenació es podria donar de la següent manera, tal i com mostra la imatge a continuació, prioritant els retranquejos dels volums en planta, sobretot els de la plataforma sud, i seguint camins de connexió interna d'una forma més orgànica :



L'escenari seleccionat com a ordenació ben integrada al paisatge es doncs aquesta última planta, on es trenca la seriació dels nous volums més visibles a 1a línia i els camins interns també s'adapten millor al relleu i no prenen tant de protagonisme. A partir d'aquí, amb les mesures d'integració proposades s'acabarà de donar la visió global de la proposta d'integració paisatgística.

2.4 Actuacions previstes

- Habitatges :

Es projecten 5 habitatges unifamiliars de nova construcció dividits en 2 tipologies: 3 habitatges de tipologia 1 i 2 habitatges de tipologia 2. Ambdues tipologies estan distribuïdes en planta soterrani, planta baixa i planta pis. Els habitatges de tipologia 1 disposen d'una superfície construïda de 218.60 m² i els habitatges de tipologia 2 disposen d'una superfície construïda de 216.50 m².

Les 5 edificacions són de tipologia aïllada i amb coberta plana no transitable. Els 3 habitatges de tipologia 1 se situen al sud seguint el recorregut del carrer Dulce Chacón Gutiérrez. Els 2 habitatges de tipologia 2 se situen al nord alineats al mur de separació de la zona nord. Ambdues tipologies respecten la separació mínima a veïns i a carrer de 5 metres.

La parcel·la es divideix en tres zones o plataformes principals. La que es troba a una cota inferior és on es situen els tres habitatges de tipologia 1, a la zona sud. 0.70 m més elevada es troba la plataforma central on hi trobem la piscina i la zona de joc enjardinada. A una cota 1.10 m per sobre d'aquesta hi trobem la plataforma on s'ubiquen les dues cases de tipologia 2.

La connexió a totes les plataformes des del carrer es realitza emprant escales i rampes adequades per garantir l'accessibilitat a tots els habitatges.

L'accés i sortida a l'aparcament soterrani de què disposen tots els habitatges es realitza a través d'una rampa que desemboca al carrer Pireu.

- Espais exteriors comuns:

Per tal d'oferir una bona integració dels nous habitatges , així com zones ombrejades i confortables en els mesos de calor es proposa un llistat de vegetació recomanada a plantar en els espais exteriors, donant èmfasi al perímetre de la parcel·la on s'hi troben els talussos, les plantacions en aquests talussos ajudaran a integrar els volums i donar intimitat als habitatges des del carrer estant i des de les edificacions veïnes. Tota la vegetació proposada és vegetació mediterrània de baix manteniment, es a dir, adaptada a les condicions climàtiques del lloc i amb pocs requeriments hídrics.



Llistat de la vegetació recomanada:

ARBRAT

<i>Quercus suber</i>
<i>Quercus ilex</i>
<i>Olea europaea</i>
<i>Punica granatum</i>

ARBUSTIVES

<i>Pistacea lentiscus</i>
<i>Rosmarinus officinalis</i>
<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Arbutus unedo</i>
<i>Viburnum tinus</i>
<i>Phillyrea angustifolia</i>
<i>Elaeagnus x ebbingei</i>
<i>Cistus x purpureus</i>
<i>Cistus x skanbergii</i>
<i>Myrtus communis</i>
<i>Retama monosperma</i>
<i>Retama sphaerocarpa</i>

SUBARBUSTIVES

<i>Helichrysum italicum</i>
<i>Phlomis fruticosa</i>
<i>Salvia fruticosa</i>
<i>Santolina chamaecyparissus</i>
<i>Rosmarinus officinalis Manacor</i>
<i>Rosmarinus officinalis Capdepera</i>
<i>Centranthus ruber</i>
<i>Ballota pseudodictamnus</i>
<i>Thymus vulgaris</i>
<i>Lavandula x intermedia</i>

HERBÀCIES / ENFILADISSES

<i>Hedera helix autóctona</i>
<i>Muehlenbergia complexa</i>
<i>Trachelospermum jasminoides</i>
<i>Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"</i>

VIVACES ACCENT

<i>Erigeron karvinskianus</i>
<i>Iris pallida - Iris germanica</i>
<i>Tulbaghia violacea</i>
<i>Iris pallida</i>
<i>Iris germanica</i>
<i>Lygeum spartum</i>
<i>Amaryllis belladonna</i>
<i>Freesia alba</i>
<i>Nasella tenuissima</i>



Planta proposta per a la integració dels nous habitatges a través de la vegetació



emf

estudi marti franch
arquitectura del paisatge

Plaça Independència 14 1-1
e 17001 girona

t + 34 972 21 48 46
f + 34 972 21 48 46

www.emf.cat
info@emf.cat

- Murs contenció terres:

Degut al desnivell del terreny en els trams sud de la parcel·la s'han de realitzar uns murs de contenció de terres per tal de poder construir les 3 plataformes proposades al projecte.

Es proposa salvar aquests desnivells a través de murs de terra armada per aquells talusos que tinguin una alçada superior a 1.5m, els murs de terra armada permeten aterrossar a través de bermes intermitges, en aquestes bermes s'hi planta vegetació del tipus arbustiu i/o herbaci, alhora que el propi talús es pot sembrar oferint un aspecte més natural.



Imatge de referència de la construcció d'un mur de terra armada, s'observen les bermes intermitges en les quals es pot plantar vegetació, i també es pot sembrar en la paret vertical.

Els talusos amb una alçada inferior a 1.5m es proposa de fer-los naturalitzats, sense murs construïts i amb vegetació mediterrània de baix manteniment.

2.5 Requisits tècnics i funcionals

Justificació del compliment de la normativa urbanística, ordenances municipals i d'altres normes, si s'escau:

Planejament vigent: Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de PALAFRUGELL.

Zonificació: zona residencial de cases agrupades amb parcel·la mínima de 2000 m² amb el codi R52|1.

Ús principal: Formacions d'habitatges en filera agrupades en parcel·les grans.

Quadre de dades:

	Normativa	Projecte
Ordenació	Cases agrupades en parcel·la gran	5 cases agrupades en parcel·la gran, seguint paràmetres POUM.
Separacions	5 m	5 m
Alçada reguladora i nombre de plantes	7 m Planta baixa i pis	7 m Planta baixa i pis
Densitat	25xha = 5.4 habitatges	5 habitatges
Edificabilitat	0.35m ² sostre/m ² sol = 757.26	755.78 m ²
Ocupació	20% Sup. Parcel·la = 432.72	431.56
Separacions a partions i carrer	5 m	5 m
Façana màxima en agrupacions	50 m	No agrupades
Espais comuns	50% parcel·la = 1081.80 m ²	1356 m ²

2.6 Fragilitat paisatgística

La fragilitat és la capacitat del paisatge per absorbir els canvis que es preveu portar-hi a terme. Expressa el grau de deteriorament que el paisatge experimentaria davant la incidència de determinades actuacions.

La fragilitat visual és una qualitat intrínseca que es correspon amb l'aptitud del territori per a absorbir visualment modificacions o alteracions sense detriment de la seva qualitat paisatgística. La fragilitat, al contrari que la qualitat visual, depèn del tipus d'activitat que s'hi vulgui desenvolupar.

Així, pel que fa a l'**abast de les conques visuals**, el tipus d'actuació que es preveu es situa en un context urbanístic on ja s'hi troben actualment altres edificacions de tipus unifamiliar a l'entorn de forma que el paisatge no es veu afectat en gran mesura per aquesta nova urbanització, ja que no es tracta d'una nova urbanització aïllada. L'anàlisi de les conques visuals s'ha detallat a l'apartat 1.5 Factors de visibilitat.



Pel que fa a l'**accessibilitat**, aquest paràmetre no es veurà afectat, la vialitat ja està construïda de forma que els carrers de la nova urbanització ja s'utilitzen actualment per accedir a d'altres finques del voltant. No s'han de construir vials nous.

El **grau de freqüentació**, aquest paràmetre es veurà afectat lleugerament per l'augment de vivendes que es produeix en aquesta àrea tot i no tractar-se de grans edificacions tal i com s'ha comentat, sinó de 5 habitatges unifamiliars.

En tant que **elements discordants** amb el paisatge, les noves edificacions es troben com ja s'ha comentat en una zona urbanitzable amb altres habitatges, no es una sola finca urbanitzada aïllada en un entorn natural sinó que es situa dins l'àrea urbanitzada de Llafranc. Per altre banda els nous habitatges s'adaptaran el màxim possible a la topografia del terreny per sobresortir el mínim en alçada i adaptar-se al paisatge circumdant, i seguint els criteris i mesures paisatgístiques que es descriuran en els següents apartats.

Es considera que la fragilitat del paisatge respecte al projecte és NUL-LA.

3 CRITERIS D'INTEGRACIÓ I IMPACTES PAISATGÍSTICS

3.1 Criteri d'integració

El Pla de millora urbana de l'àmbit del C/Pireu 5-11 es situa dins el nucli urbà de Llafranc, en la vessant d'un Puig i per tant en una zona de pendent, també es troba envoltat d'altres habitatges de tipus unifamiliar.

L'àmbit d'actuació no es troba a primera línia de mar ni en un punt alt, de forma que la seva integració serà molt important però no es veurà des de punts sensibles de l'entorn. De totes formes la fisonomia final dels volums serà molt important per la seva integració, la cota d'implantació, l'alçada, el cromatisme, la materialitat, i la paleta vegetal, entre d'altres que es descriuran en l'apartat de 'Mesures d'integració'.

Els criteris principals d'integració es basen en 2 punts:



emf

estudi marti franch
arquitectura del paisatge

Plaça Independència 14 1-1
e 17001 girona

t + 34 972 21 48 46
f + 34 972 21 48 46

www.emf.cat
info@emf.cat

- Preservar i adaptar-se al paisatge existent conservant en la mesura del possible el relleu natural del terreny, les carenes, els drenatges naturals del sòl, l'arbrat existent autòcton.
- Implantar la nova urbanització evitant un impacte en el paisatge del seu entorn, tot integrant els nous volums amb criteris d'ordre, respecte i coherència amb el seu entorn.

3.2 Mesures d'integració

A. PRESERVACIÓ DEL PAISATGE EXISTENT:

1. Modificar la topografia existent el mínim possible.

El terreny on s'implantarà la nova urbanització té un relleu natural que es caracteritza per la pendent. Les noves edificacions s'ubicaran de forma que es produeixin els mínims desmunts i terraplens possibles evitant grans murs de contenció i esculleres.

2. Preservar l'arbrat autòcton existent.

A l'àmbit d'actuació no existeixen exemplars d'espècies d'arbrat, només hi ha presència d'algunes arbustives i herbàcies tipus bardissa. De forma que no caldrà preservar la vegetació autòctona existent, però si caldrà utilitzar-la com a criteri d'integració paisatgística dels nous volums.

B. IMPLANTACIÓ I INTEGRACIÓ DELS NOUS VOLUMS :

3. Adaptar la cota d'implantació de cada un dels nous edificis segons l'alçada del volum i la pendent de la zona, per tal de no alterar les línies de relleu ni el perfil panoràmic del municipi, i preservar les bones vistes sense crear pantalles visuals.
4. Retranqueig dels nous edificis en planta i alçat, respecte a l'eix viari per trencar les alineacions arquitectòniques seguides, i evitar la seriació.
5. Tractament dels nous límits perimetrals amb murs de pedra del lloc o en el cas de murs de formigó que siguin d'un color ben integrat a l'entorn com son la gama dels ocres +

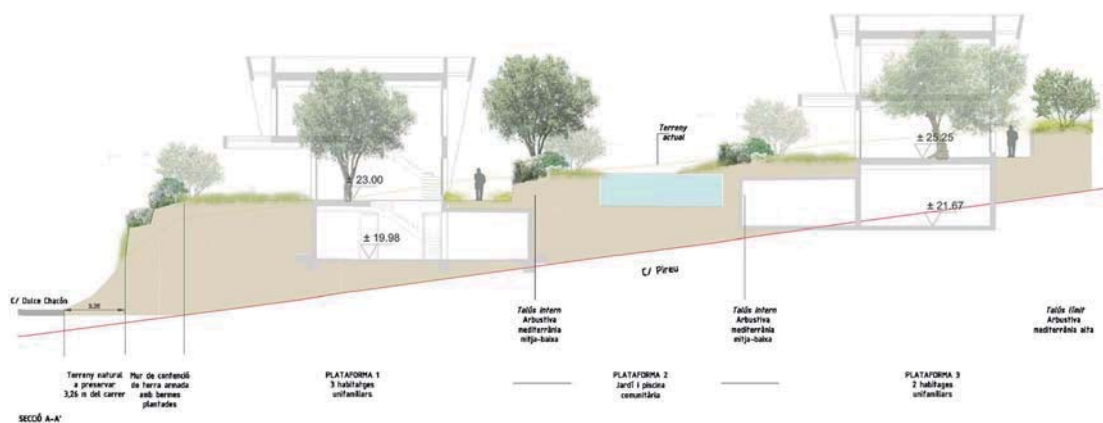


vegetació autòctona per aconseguir més alçada i intimitat. Evitar tanques de bruc, plàstic o altres.

6. Cromatisme / materialitat dels nous habitatges seguint els criteris del municipi amb, pedra del lloc, fusta, i colors ben integrats a la natura tipus la gama dels ocres.
7. La paleta vegetal per les noves plantacions de l'espai verd lliure haurà de seguir la vegetació autòctona del lloc, S'ha proporcionat un llistat de vegetació a plantar pels espais exteriors a l'apartat d'actuacions del projecte.

La proposta de vegetació segueix el següent criteri per a la integració paisatgística dels nous habitatges:

- Reforç dels **talusos perimetrals** amb plantacions d'arbrat i arbustives mediterrànies d'alçada alta, per tal d'integrar la parcel·la al paisatge circumdant de les vessants boscoses, alhora que s'ofereix privacitat als nous habitatges.
- **Talusos interns** que separen les 3 plataformes: Plantació d'arbustives i herbàcies mediterrànies d'alçada mitja-baixa, ajuden a separar usos interns i zones comunes de les privades, alhora que integren els nous volums i ofereixen un 'envolvent' vegetal.



Secció proposta per a la integració dels nous volums

8. Els nous volums edificats hauran de tenir com a mínim un 30% de la mitjanera coberta per arbrat autòcton, per tal de fer un apantallament dels nous edificis i integrar-los a l'entorn.



4 SÍNTESIS

4.1 Paisatge

El terreny àmbit d'actuació com ja s'ha comentat té una pendent en direcció sud-oest, no presenta arbrat existent ni d'altres preexistències tipus terrasses o murets de pedra, etc...

El paisatge de l'entorn és format sobretot per pinedes de pi blanc de les vessants del Puig de les Pasteres que s'observa de forma majoritària, amb un sotabosc de llentiscle, bruc, garric, ...

Al ser un terreny amb pendent les vistes des de la part més alta de la finca son més panoràmiques cap a la badia de Llafranc, tot i així tot el municipi té un relleu peculiar adaptant-se a les vessants de les muntanyes que l'envolten i molt properes al mar, cosa que no sempre permet tenir bones vistes cap al mar.



Vista des del mig de la parcel·la mirant direcció sud-est



Visió de la parcel·la des de la part alta mirant al C/Pireu



Visió de la parcel·la des de la part baixa mirant cap al nord amb els habitatges circumdants al fons



emf

estudi martí franch
arquitectura del paisatge

Plaça Independència 14 1-1
e 17001 girona

t + 34 972 21 48 46
f + 34 972 21 48 46

www.emf.cat
info@emf.cat



Visió des de la part baixa de la parcel·la mirant direcció sud-oest

4.2 El Projecte. Actuacions

- Habitatges :

Es projecten 5 habitatges unifamiliars de nova construcció dividits en 2 tipologies: 3 habitatges de tipologia 1 i 2 habitatges de tipologia 2. Ambdues tipologies estan distribuïdes en planta soterrani, planta baixa i planta pis. Els habitatges de tipologia 1 disposen d'una superfície construïda de 218.60 m² i els habitatges de tipologia 2 disposen d'una superfície construïda de 216.50 m².

Les 5 edificacions són de tipologia aïllada i amb coberta plana no transitable. Els 3 habitatges de tipologia 1 se situen al sud seguint el recorregut del carrer Dulce Chacón Gutiérrez. Els 2 habitatges de tipologia 2 se situen al nord alineats al mur de separació de la zona nord. Ambdues tipologies respecten la separació mínima a veïns i a carrer de 5 metres.

La parcel·la es divideix en tres zones o plataformes principals. La que es troba a una cota inferior és on es situen els tres habitatges de tipologia 1, a la zona sud. 0.70 m més elevada es troba la plataforma central on hi trobem la piscina i la zona de joc enjardinada. A una cota 1.10 m per sobre d'aquesta hi trobem la plataforma on s'ubiquen les dues cases de tipologia 2.



emf

estudi marti franch
arquitectura del paisatge

Plaça Independència 14 1-1
e 17001 girona

t + 34 972 21 48 46
f + 34 972 21 48 46

www.emf.cat
info@emf.cat

La connexió a totes les plataformes des del carrer es realitza emprant escales i rampes adequades per garantir l'accessibilitat a tots els habitatges.

L'accés i sortida a l'aparcament soterrani de què disposen tots els habitatges es realitza a través d'una rampa que desemboca al carrer Pireu.

- Espais exteriors comuns:

Per tal d'oferir una bona integració dels nous habitatges , així com zones ombrejades i confortables en els mesos de calor es proposa un llistat de vegetació recomanada a plantar en els espais exteriors, donant èmfasi al perímetre de la parcel·la on s'hi troben els talussos, les plantacions en aquests talussos ajudaran a integrar els volums i donar intimitat als habitatges.

Llista de la vegetació recomanada:

ARBRAT

<i>Quercus suber</i>
<i>Quercus ilex</i>
<i>Olea europaea</i>
<i>Punica granatum</i>

ARBUSTIVES

<i>Pistacea lentiscus</i>
<i>Rosmarinus officinalis</i>
<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Arbutus unedo</i>
<i>Viburnum tinus</i>
<i>Phillyrea angustifolia</i>
<i>Elaeagnus x ebbingei</i>
<i>Cistus x purpureus</i>
<i>Cistus x skanbergii</i>
<i>Myrtus communis</i>
<i>Retama monosperma</i>
<i>Retama sphaerocarpa</i>

SUBARBUSTIVES

<i>Helichrysum italicum</i>
<i>Phlomis fruticosa</i>
<i>Salvia fruticosa</i>
<i>Santolina chamaecyparissus</i>
<i>Rosmarinus officinalis Manacor</i>
<i>Rosmarinus officinalis Capdepera</i>
<i>Centranthus ruber</i>
<i>Ballota pseudodictamnus</i>
<i>Thymus vulgaris</i>
<i>Lavandula x intermedia</i>

HERBÀCIES / ENFILADISSES

<i>Hedera helix autòctona</i>
<i>Muehlenbeckia complexa</i>
<i>Trachelospermum jasminoides</i>
<i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</i>

VIVACES ACCENT

<i>Erigeron karvinskianus</i>
<i>Iris pallida - Iris germanica</i>
<i>Tulbaghia violacea</i>
<i>Iris pallida</i>
<i>Iris germanica</i>
<i>Lygeum spartum</i>
<i>Amaryllis belladonna</i>
<i>Freesia alba</i>
<i>Nasella tenuissima</i>



Planta proposta per a la integració dels nous habitatges a través de la vegetació

- Murs contenció terres:

Degut al desnivell del terreny en els trams sud de la parcel·la s'han de realitzar uns murs de contenció de terres per tal de poder construir les 3 plataformes proposades al projecte.

Es proposa salvar aquests desnivells a través de murs de terra armada per aquells talusos que tinguin una alçada superior a 1.5m, els murs de terra armada permeten aterrar a través de bermes intermitges en les quals s'hi planta vegetació arbustiva, alhora que el propi talús es pot sembrar i oferir un aspecte més natural.



Imatge de referència de la construcció d'un mur de terra armada, s'observen les bermes intermitges en les quals es pot plantar vegetació tipus arbustiva mediterrània en aquest cas, i també es pot sembrar en la paret vertical

Els talusos amb una alçada inferior a 1.5m es proposa de fer-los naturalitzats, sense murs construïts i amb vegetació autòctona.

4.3 Criteris d'Integració paisatgística

El Pla de millora urbana de l'àmbit del C/Pireu 5-11 es situa dins el nucli urbà de Llafranc, en la vessant d'un Puig i per tant en una zona de pendent, també es troba envoltat d'altres habitatges de tipus unifamiliar.

L'àmbit d'actuació no es troba a primera línia de mar ni en un punt alt, de forma que la seva integració serà molt important però no es veurà des de punts sensibles de l'entorn. De totes formes la fisonomia final dels volums serà molt important per la seva integració, la cota d'implantació, l'alçada, el cromatisme, la materialitat, i la paleta vegetal, entre d'altres que es descriuran en l'apartat de 'Mesures d'integració'.

Els criteris principals d'integració es basen en 2 punts:

- Preservar i adaptar-se al paisatge existent conservant en la mesura del possible el relleu natural del terreny, les carenes, els drenatges naturals del sòl, l'arbrat existent autòcton.
- Implantar la nova urbanització evitant un impacte en el paisatge del seu entorn, tot integrant els nous volums amb criteris d'ordre, respecte i coherència amb el seu entorn.



4.4 Mesures d'integració

A. PRESERVACIÓ DEL PAISATGE EXISTENT:

- Modificar la topografia existent el mínim possible.

El terreny on s'implantarà la nova urbanització té un relleu natural que es caracteritza per la pendent. Les noves edificacions s'ubicaran de forma que es produeixin els mínims desmunts i terraplens possibles evitant grans murs de contenció i esculleres.

- Preservar l'arbrat autòcton existent.

A l'àmbit d'actuació no existeixen exemplars d'espècies d'arbrat, només hi ha presència d'algunes arbustives i herbàcies tipus bardissa. De forma que no caldrà preservar la vegetació autòctona existent, però si caldrà utilitzar-la com a criteri d'integració paisatgística dels nous volums.

B. IMPLANTACIÓ I INTEGRACIÓ DELS NOUS VOLUMS :

- Adaptar la cota d'implantació de cada un dels nous edificis segons l'alçada del volum i la pendent de la zona, per tal de no alterar les línies de relleu ni el perfil panoràmic del municipi, i preservar les bones vistes sense crear pantalles visuals.
- Retranqueig dels nous edificis en planta i alçat, respecte a l'eix viari per trencar les alineacions arquitectòniques seguides, i evitar la seriació.
- Tractament dels nous límits perimetrals amb murs de pedra del lloc o en el cas de murs de formigó que siguin d'un color ben integrat a l'entorn com son la gama dels ocres + vegetació autòctona per aconseguir més alçada i intimitat. Evitar tanques de bruc, plàstic o altres.
- Cromatisme / materialitat dels nous habitatges seguint els criteris del municipi amb, pedra del lloc, fusta, i colors ben integrats a la natura tipus la gama dels ocres.

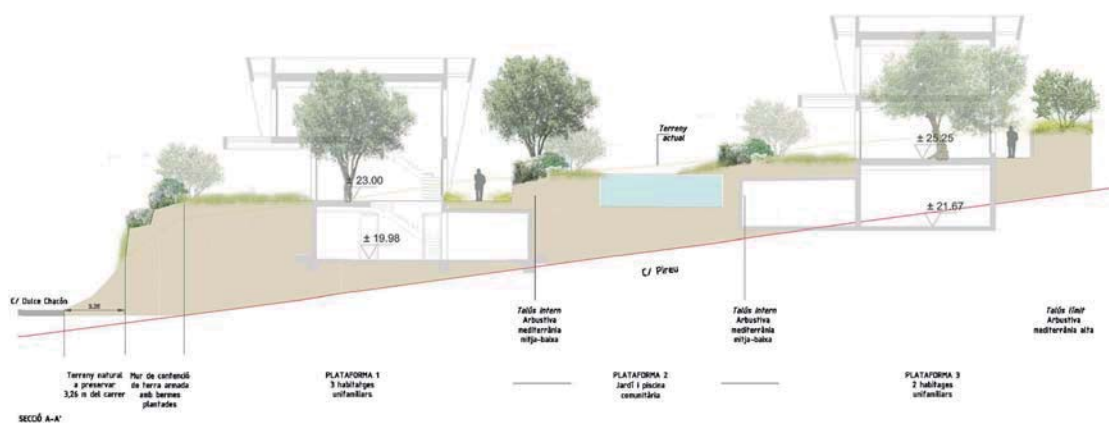


- La paleta vegetal per les noves plantacions de l'espai verd lliure haurà de seguir la vegetació autòctona del lloc, S'ha proporcionat un llistat de vegetació a plantar pels espais exteriors a l'apartat d'actuacions del projecte.

La proposta de vegetació segueix el següent criteri per a la integració paisatgística dels nous habitatges:

Reforç dels **talusos perimetrals** amb plantacions d'arbrat i arbustives mediterrànies d'alçada alta, per tal d'integrar la parcel·la al paisatge circumdant de les vessants boscoses, alhora que s'ofereix privacitat als nous habitatges.

Talusos interns que separen les 3 plataformes: Plantació d'arbustives i herbàcies mediterrànies d'alçada mitja-baixa, ajuden a separar usos interns i zones comunes de les privades, alhora que integren els nous volums i ofereixen un 'envolvent' vegetal.



Secció proposta per a la integració dels nous volums

- Els nous volums edificats hauran de tenir com a mínim un 30% de la mitjanera coberta per arbrat autòcton, per tal de fer un apantallament dels nous edificis i integrar-los a l'entorn.

4.5 Valoració

El projecte d'urbanització de l'àmbit del C/ Pireu 5-11 es situa dins el nucli urbà de Llafranc en un àmbit on el seu entorn més immediat es troba urbanitzat i consolidat amb habitatges unifamiliars del mateix tipus que les que es volen desenvolupar en aquest àmbit, per tant no es tracta d'una urbanització aïllada en el paisatge de Llafranc, cal remarcar també la seva nul·la visibilitat des dels punts que es podrien considerar més sensibles tal i com s'ha analitzat a l'apartat corresponent del present EIIP, aquests fets, junt amb el nou Pla de millora urbana i els criteris i mesures d'integració paisatgístics proposats en el present EIIP fan que l'impacte al paisatge de l'entorn sigui nul.

Per tant el present EIIP, conclou que les propostes recollides en el Pla de millora urbana i en el present EIIP preserven, s'adapten i s'integren al paisatge existent alhora d'implantar la nova urbanització del C/Pireu 5-11.



Girona, febrer de 2021

Martí Franch Batllori · Arquitecte del paisatge · Enginyer Tècnic Agrícola Col. núm. 2975



LLISTAT DE PLÀNOLS

En quant a plànols s'aporten els següents:

PLA DE MILLORA URBANA del C/Pireu 5-11 , entregat a Octubre 2020:

01. Àmbit suspensió de llicències
02. Delimitació actual POUM
03. Nova delimitació Gàlib

Plànols del Projecte Bàsic de juliol 2020, amb plantes i seccions dels nous habitatges.

I s'afegeixen la planta, secció i fotomuntatges d'integració i ordenació de la nova zona urbanitzada:

EIIP 1A – Planta d'integració paisatgística dels nous habitatges

EIIP 1B – Secció d'integració paisatgística

EIIP 1C – Fotomuntatge de la integració paisatgística



emf

estudi marli franch
arquitectura del paisatge

Plaça Independència 14 1-1
e 17001 girona

t + 34 972 21 48 46
f + 34 972 21 48 46




www.emf.cat
info@emf.cat



ESTRATS BAIXOS

-  gespa
-  Arbustiva mediterrània mitja-baixa de baix manteniment
-  Arbustiva límit alta
-  verd jardins privats
-  Arbustives separació vivendes

ARBRES

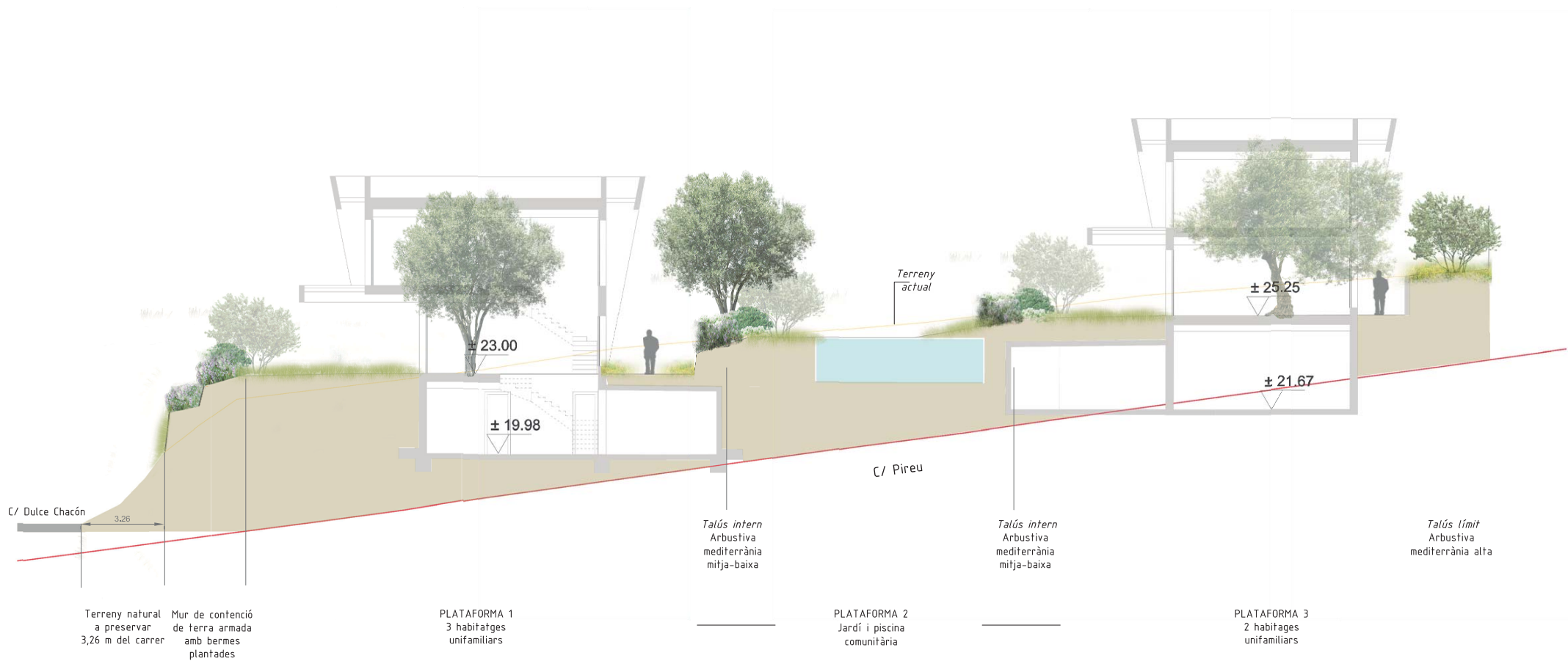
-  Arbrat tamany petit tipus *Punica granatum*
-  Arbrat tamany mitjà àrees comunes (olivera entre d'altres)
-  Arbrat autòcton perímetre tipus alzines

C/Dulce Chacón

C/Pireu

40326543E
MARTÍ
FRANCH (R)
B55218754
)

Firmado digitalmente por 40326543E
MARTÍ FRANCH (R B55218754)
Número de reconocimiento (DNI)
25.4.1-Reg 17010 (Resgta 57483 /
Tomeo300) Folio 104
Fecha 25/11/2014 Inscripción I,
serialNumber=DNI-40326543E,
givenName=MARTÍ, sn=FRANCH
ESTUDIO, o=ESTUDIO MARTÍ
FRANCH (R B55218754,
25.4.1-Reg 17010 (Resgta 57483 /
Tomeo300) Folio 104
o=ESTUDIO MARTÍ FRANCH,
ARQUITECTURA DEL PAISATGE
SOCIEDAD LIMITADA, c=ES
Fecha 2021.02.12 12:06:34 +01'00'



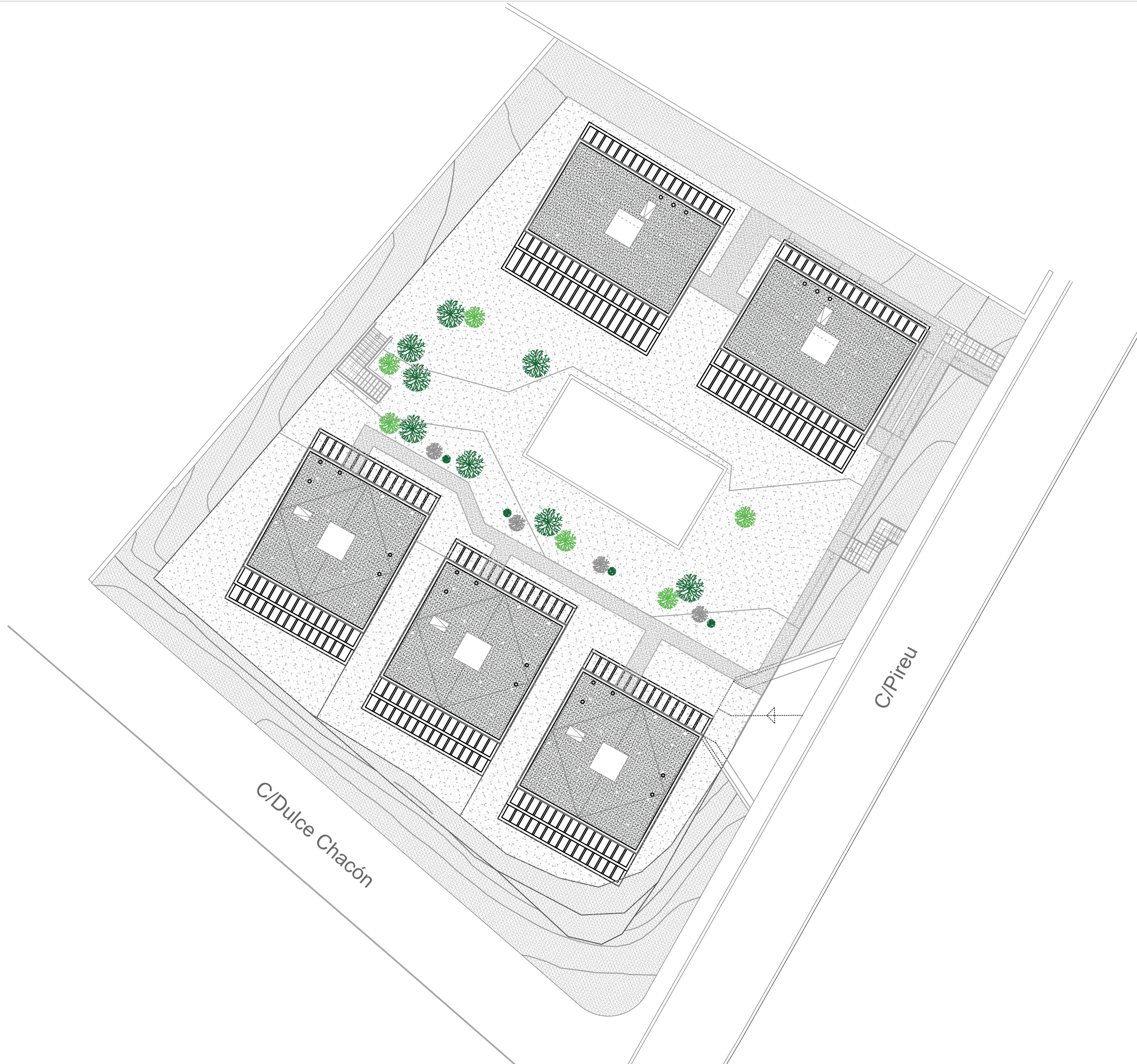
SECCIÓ A-A'





Fotomuntatge amb vista des del C/Pireu de la proposta d'integració paisatgística dels nous habitatges. Els nous volums s'integren al paisatge circumdant a través de la vegetació perimetral i a través dels talusos interns plantats que fraccionen les 3 plataformes amb usos diferents i ofereixen privacitat alhora que integren la parcel·la al paisatge de l'entorn.





Projecte

**Projecte 5 habitatges
aïllats**

Ubicació

C/Pireu 5-11
Llafranc (Palafregell)

Promotor

Promocions Salt Ixent S.L.

Arquitecte

Eduard Serra Chaparro
Col·legiat 72346-0

Fase

**Projecte Bàsic
Febrer 2021**

Plànol

**Parcel·la
Implantació**

Escala

1/250





Projecte

**Projecte 5 habitatges
aïllats**

Ubicació

C/Pireu 5-11
Llafranc (Palafregell)

Promotor

Promocions Salt Ixent S.L.

Arquitecte

Eduard Serra Chaparro
Col·legiat 72346-0

Fase

**Projecte Bàsic
Febrer 2021**

Plànol

**Parcel·la
Implantació PB**

Escala

1/250





Projecte

**Projecte 5 habitatges
aïllats**

Ubicació

C/Pireu 5-11
Llafranc (Palafregell)

Promotor

Promocions Salt Ixent S.L.

Arquitecte

Eduard Serra Chaparro
Col·legiat 72346-0

Fase

**Projecte Bàsic
Febrer 2021**

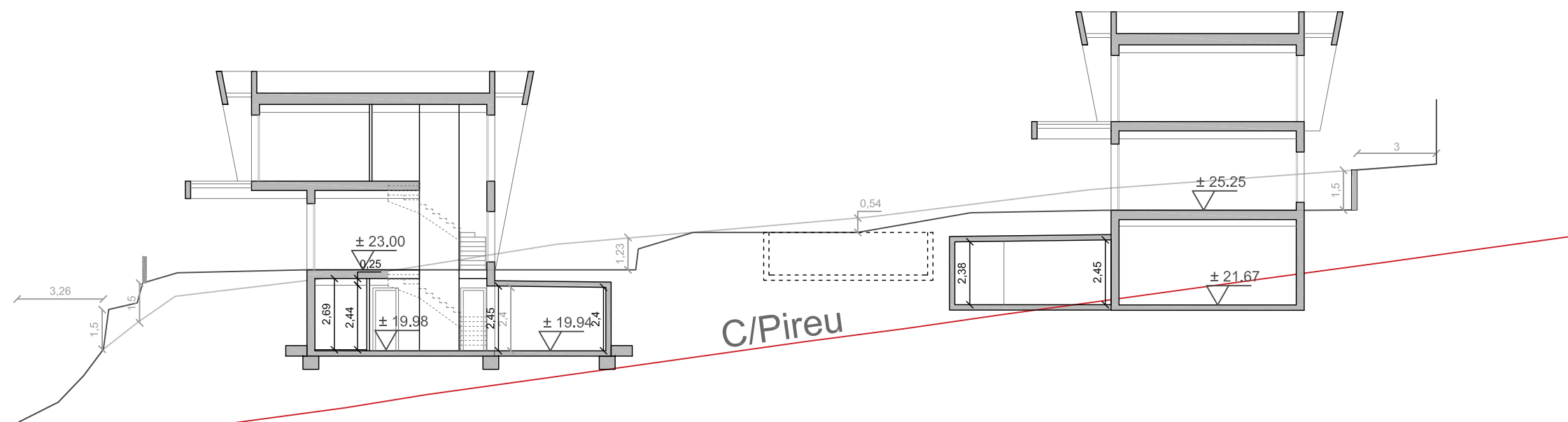
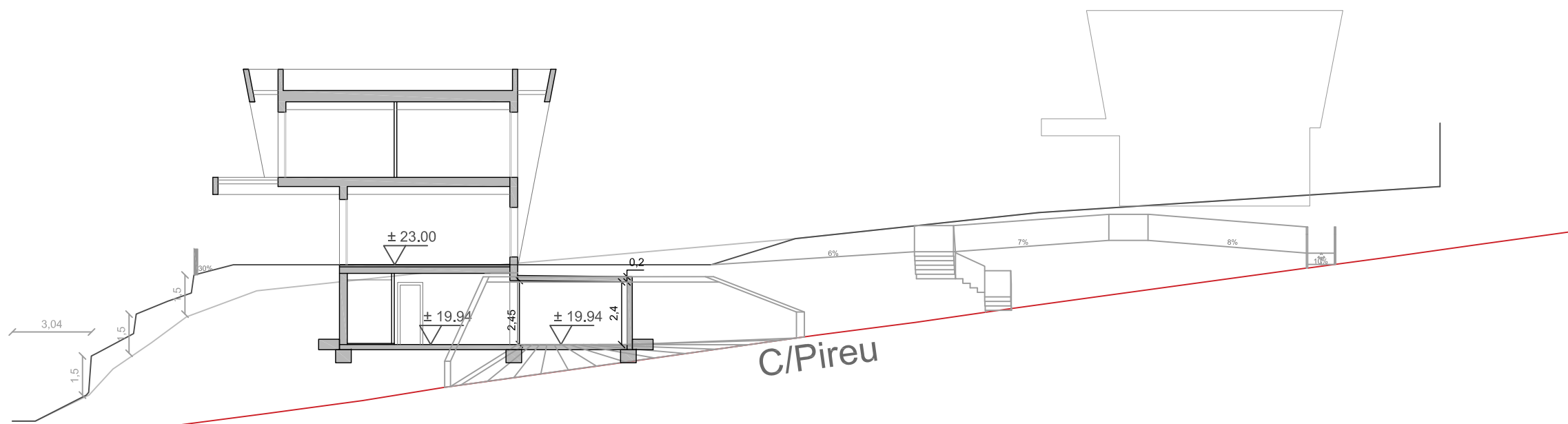
Plànol

**Parcel·la
Implantació PS**

Escala

1/250





Projecte

**Projecte 5 habitatges
aïllats**

Ubicació

C/Pireu 5-11
Llafranc (Palafrugell)

Promotor

Promocions Salt Ixent S.L.

Arquitecte

Eduard Serra Chaparro
Col·legiat 72346-0

Fase

**Projecte Bàsic
Febrer 2021**

Plànol

**Parcel·la
Seccions**

Escala

1/200

