

**PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS A LA
PARCEL·LA SITUADA AL CARRER PIREU 5-11
LLAFRANC - PALAFRUGELL**

Josep Rovira
i Jofre - DNI
79302536P
(TCAT)

Firmado digitalmente por Josep Rovira i Jofre
- DNI 79302536P (TCAT)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
o=Ajuntament de Palafrugell, 2.5.4.97=VATES-
P1712400, ou=Treballador públic de nivell
mitg, title=Secretari, sn=Rovira i Jofre - DNI
79302536P, givenName=Josep,
serialNumber=IDCES-79302536P, cn=Josep
Rovira i Jofre - DNI 79302536P (TCAT)
Motivo: DILIGENCIA.- Per fer constar que
aquest document va ser aprovat
definitivament per acord del Ple de
l'Ajuntament de Palafrugell en la sessió de
data 31.05.2022. El secretari.
Fecha: 2022.06.10 09:39:14 +02'00'

**EDUARD SERRA
CHAPARRO -
DNI 40350946E**

Firmado digitalmente por EDUARD
SERRA CHAPARRO - DNI 40350946E
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
sn=SERRA CHAPARRO,
givenName=EDUARD,
serialNumber=IDCES-40350946E,
cn=EDUARD SERRA CHAPARRO - DNI
40350946E
Fecha: 2022.05.25 11:01:50 +02'00'

ÍNDEX

1. MEMÒRIA INFORMATIVA	4
1.1. Objecte	4
1.2. Àmbit	4
1.3. Antecedents i finalitat del pla de millora urbana.....	4
1.4. Estructura de la propietat, promoció i redacció	6
1.5. Marc urbanístic i legal. Planejament vigent.....	6
2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	12
2.1. Conveniència i oportunitat.....	12
2.2. Proposta i justificació de l'ordenació proposada	12
2.3. Criteris d'integració i impactes paisatgístics	14
2.4. Quadre de dades.	15
2. MEMORIA D'EXECUCIÓ	16
3. AVALUACIÓ ECONOMICA I FINANCERA I ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	17
4. PLA D'ETAPES.....	18
5. INFORME AMBIENTAL.....	19
6. DOCUMENT COMPRENSIU	20
1) Resum de l'abast de les determinacions del pla	20
2) Suspensió de llicències	20
7. NORMES URBANÍSTIQUES.....	21
Art. 1 Àmbit d'aplicació	21
Art. 2 Marc legal de referència.....	21
Art. 3 Acompliment	21
Art. 4 Desenvolupament del Pla	21
Art. 5 Qualificació del sòl.....	21
Art. 6 Determinacions per la subzona R52I1	21
Art. 7 Estudi impacte integració paisatgística	24
Art. 8 Derogacions.....	24
8. PLÀNOLS	26

Annex 1: Estudi impacte integració paisatgística

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. Objecte

L'Objecte del present document és ordenar el volum de l'edificació de la finca situada al carrer 5-11 de Llafranc a Palafrugell, ajustant criteris urbanístics per tal de fer compatible les solucions del avantprojecte, valorant les solucions arquitectòniques que permetin millorar les condicions d'implantació de l'edificació i complir els paràmetres urbanístics que li son d'aplicació.

1.2. Àmbit

L'àmbit del Pla de Millora Urbana, en endavant PMU, se situa al nord-est del nucli urbà de Llafranc, en un terreny que prové del Pla Parcial Pastora, l'àmbit limita al nord i oest amb finques veïnes, a l'est pel carrer del Pireu i al sud pel carrer de Dulce Chacón Gutiérrez i té una superfície de 2.174,56 m². Aquest àmbit queda delimitat al plànol num I.05.

1.3. Antecedents i finalitat del pla de millora urbana

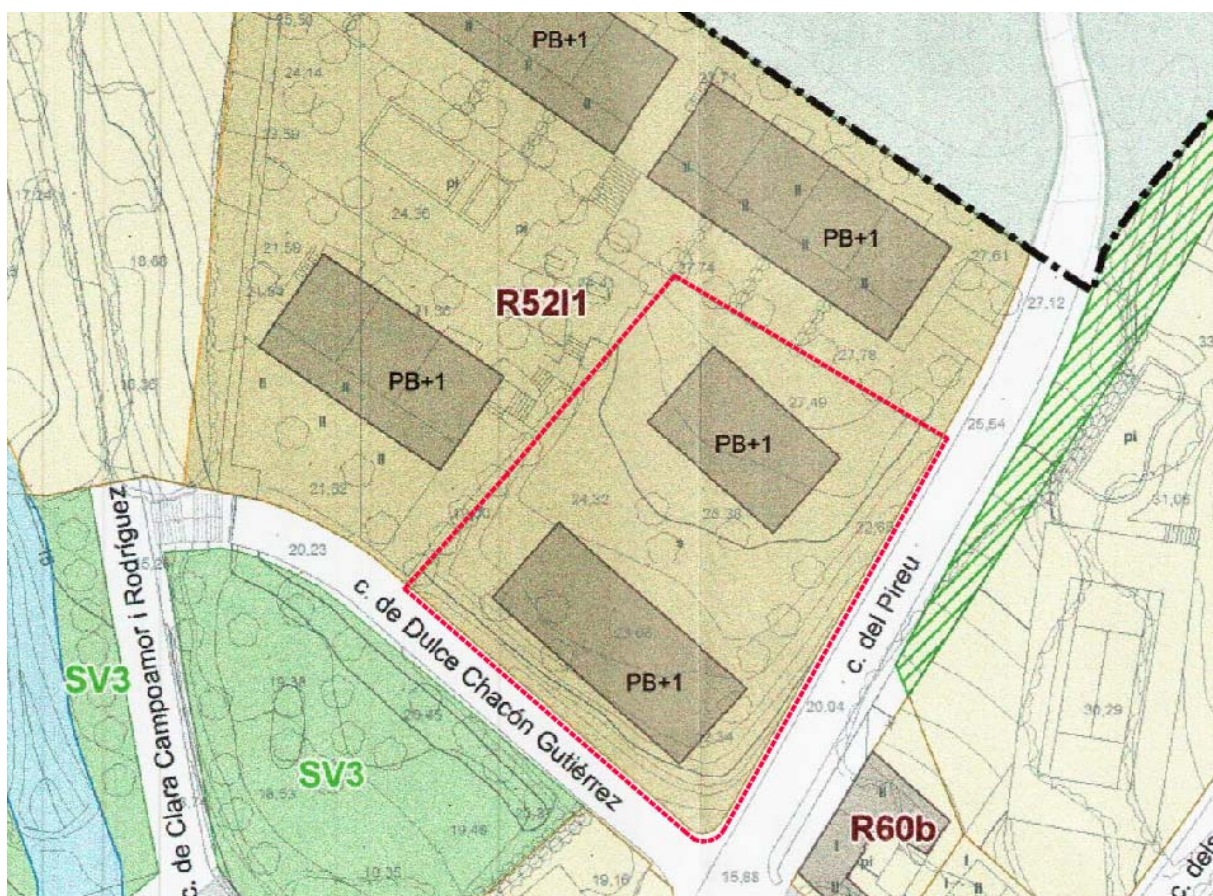
El Pla General d'Ordenació Urbana de Palafrugell que es va aprovar l'any 1983 va classificar uns terrenys a Llafranc com a sòl urbanitzable delimitant l'àmbit del sector Pa 3.2 La Pastora.

El 23 d'octubre de 1991 es va aprovar definitivament el Pla Parcial La Pastora i els anys posteriors es van anar edificant la major part de les parcel·les resultants, si bé encara queden algunes parcel·les pendents d'edificar.

Entre aquestes parcel·les hi ha la situada al C/ Pireu 5-11 que el Pla Parcial de La Pastora va qualificar de zona edificable a31 amb una normativa específica que permetria la implantació de 5 habitatges i un espai comunitari. En el pla parcial s'incloua un plànol on es grafiava una possible implantació sense la voluntat de resultar vinculant, que es reproduïx en la imatge següent:



El POUM que es va aprovar el 2015 tenia la intenció de recollir les determinacions del Pla Parcial i per tant les va recollir a la normativa del mateix i en els plànols d'ordenació es recollia la implantació que es reproduïx:



Als efectes de esvair el dubte sobre si aquesta implantació era vinculant i per donar compliment a la determinació normativa que estableix una regulació dels espais comuns que implica uns espais que les seves proporcions permetran la inscripció d'un cercle de superfície equivalent a un terç del 50% de la superfície de la parcel·la i que estava en contradicció amb la referida implantació, es va tramitar un Pla de Millora Urbana que es va aprovar definitivament en la sessió plenària del 25 de maig de 2021 previ informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

A aquesta aprovació definitiva la Comunitat de propietaris de la finca situada al C/Pireu nº 13 va presentar un recurs, bàsicament argumentant que el terreny considerat de partida, que era l'obtingut d'un topogràfic de l'estat actual, no era admissible ja que la finca hauria estat objecte d'alteracions significatives i en demostració dels seus arguments aportaven un plànol topogràfic dels terrenys prèviament al desenvolupament del sector de La Pastora.

En el tràmit d'exposició pública s'han presentat dues al·legacions per part de la mateixa comunitat de propietaris de C/Pireu 13, en la segona es proposa una solució de consens, que sense donar-hi conformitat tècnica s'accepta per garantir la pacificació de la intervenció.

En aquest sentit es fixa la cota d'implantació de les edificacions amb caràcter normatiu i vinculant al plànol d'ordenació 03 i s'ajusta a la normativa dels moviments de terres derivats d'aquesta implantació.

Per tots aquests motius es redacta el present pla de millora urbana que iniciarà de nou els tràmits d'aprovació i deixarà sense efecte el pla de millora urbana aprovat definitivament en aquesta parcel·la.

Segons l'establert a l'article 70.4 del TRLU la delimitació d'aquest pla de millora urbana no requereix la modificació del planejament urbanístic general ja que no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

El terreny inclòs dins de l'àmbit corresponen a una única propietat i en representació seva, el promou :

NIF: B17053729

Domicili social: Av. St. Narcís 16 Entresol 2a, 17005 Girona

Documentació cadastral:



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

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:



Este documento electrónico contiene datos de los catastros de la propiedad y los datos de la certificación.

Escala: 1/1000

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"

Domingo , 13 de Febrero de 2022

El redactor del present pla de millora urbana és EDUARD SERRA CHAPARRO, arquitecte col·legiat número 72346/0 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb domicili professional C/PUIG DEL CAMP DELS VENTS 1, 2-3, 17242 QUART (GIRONA)

a) Marc urbanístic i legal del Pla de millora urbana

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme; pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el

Reglament de la Llei d'Urbanisme, i pel Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Els plans de millora urbana es desenvolupen a l'art. 70 de la TRLU i als art. 90 i 91 del RLU. Per altra banda, aquests articles sobre plans de millora urbana remetent als que fan referència als plans parcials urbanístics. En aquest cas s'han de considerar concretament les determinacions de l'article 70 del TRLU, que estableix:

"Article 70. Plans de millora urbana

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.

b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.

(...)

4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

(...)"

El planejament urbanístic general vigent al municipi de Palafrugell és el Pla d'Ordenació urbanística municipal, el qual es va aprovar definitivament per la comissió d'urbanisme de Girona el 22 de gener de 2015 (publicat al DOGC 30 de març 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 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.

La documentació dels PMU és l'establerta per als plans parcials, llevat que algun d'ells sigui innecessari d'acord amb la seva naturalesa i finalitats segons 91.1 RLU, a més, a l'article 102.1 del TRLU estableix que els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més han de contenir documentació específica següent:

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.
- b) La viabilitat econòmica de la promoció.
- c) Els compromisos que s'adquireixen.
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.

L'estructura de la propietat s'ha establert a l'apartat 1.4 d'aquesta memòria i al plànol I.05, la viabilitat econòmica de la promoció és innecessària per quant aquesta intervenció no genera càrregues a la propietat igualment es justifica a l'apartat 3 de la memòria. Als efectes de l'apartat c i d, dir que no s'ha d'assumir cap compromís complementari que sigui necessari per el desenvolupament del pla, en tant que, el present Pla de Millora Urbana opera exclusivament sobre el sòl privat sense cap incidència sobre els sistemes urbanístics, el terreny en que s'intervé té la consideració de solar i no requereix obres d'urbanització.

S'incorpora en la documentació del pla un estudi d'integració i impacte paisatgístic del pla de millora urbana proposat, donant compliment al que estableix l'article 81 del PDU de sòls no sostenibles del litoral gironí.

b) Pla territorial parcial de les comarques de Girona

El planejament territorial que afecta al municipi és el Pla territorial parcial de les comarques gironines aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010 pel Govern de Catalunya (publicat en el DOGC nº 5735 el 15 d'Octubre de 2010). Aquest planejament inclou l'àmbit a dintre del sistema d'assentament: nucli històric i les seves extensions.

c) Pla director urbanístic de sòls no sostenibles

El pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí va ser aprovat definitivament per la comissió de territori de Catalunya en data 28 de gener de 2021.

La parcel·la que ens ocupa es troba classificada com a sòl ordenat entre les categories que estableix el pla, la parcel·la té un pendent inferior al 20% i es troba regulat a la secció 3 de la normativa de l'article 90 al 104.

Justificació d'alguns articles del PDU:

- Article 64 criteris generals

Art. 64.5 *"l'ordenació de volums ha de preservar la dimensió i l'escala del paisatge. A tals efectes, les construccions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que cal evitar l'acumulació de volums i, en alguns casos, plantejar la possibilitat de fraccionar aquells volums que per la seva grandària, forma o disposició, constitueixen una presència impròpia i desproporcionada."*

La proposta del avantprojecte no vinculant que s'inclou en el pla de millora urbana, proposa 5 construccions separades que evita l'acumulació de volums i s'integra millor a l'entorn, complint amb l'article. S'ha afegit a la normativa una llargària màxima de les edificacions en la seva direcció paral·lela al carrer de 15m.

Art. 64.8 i 64.9 *"les actuacions s'han d'adaptar al relleu natural del terreny" i "en totes les intervencions s'ha d'evitar ocupar els terrenys amb major pendent"*. En aquest punt la proposta concreta quin és el terreny natural aportant un topogràfic de l'any 1980 abans de la urbanització de l'àmbit i proposa una separació als límits de 5 metres evitant que les edificacions ocupin aquest espai que és el de major pendent.

- Article 94 moviment de terres

S'estableix pel que fa als límits de la parcel·la, *"no es podrà modificar el perfil del terreny natural en una franja de 3 metres d'amplada"* i excepcionalment se'n permet la modificació en alguns casos. S'ha marcat al plànol d'ordenació O.2 aquesta franja de 3 metres i s'ha afegit un article a la normativa del PMU amb la norma i les excepcions que proposa.

Art. 94.2 en el cas de l'anivellament del terreny en terrasses han de complir les condicions següents: *"Per a la implantació de l'edificació, a partir de la separació de 3 metres dels lindars veïns (...), les plataformes d'anivellació no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt ni a 2,20 metres per sota de la cota natural del terreny"*. S'ha afegit a la normativa del PMU les condicions d'anivellament de terres d'aquest article.

- Article 95 tractament sòl lliure d'edificació

Art. 95.3 estableix *"En l'espai no ocupat per l'edificació també s'admet la pavimentació amb elements constructius d'obra - paviments amb enrajolats ceràmics o de formigó, paviments continus de formigó o regs asfàltics, etc.- i la instal·lació de piscines i d'altres instal·lacions al servei de l'edificació principal que admeti el planejament municipal, sempre que s'adaptin a les regulacions i les condicions estètiques dels ambients edificats, es dissenyin amb criteris d'integració paisatgística, estalvi energètic i minimització de la contaminació visual, acústica i lumínica, respectin les separacions a veïns i tinguin una superfície que no superi la limitació següent:*

a) *En les parcel·les de superfície superior a 1.200m² es limita a un 10% respecte al sòl no edificat*

La parcel·la objecte del pla de millora urbana té una superfície de 2.174,56 m² segons aquest article podrà pavimentar un màxim del 10% de la superfície respecte al sòl no edificat. L'estudi d'impacte i integració paisatgística que acompanya aquest PMU ha valorat el tractament del sòl lliure d'edificació. S'ha afegit a la normativa una regulació específica complint aquest article.

- Article 98 tanques

Estableix que *"han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud i alçada i s'han de subjectar a les alineacions i rasants", "s'han de prioritzar els materials tradicionals i colors de la zona, per tal que s'integrin en els fons cromàtics del lloc" i "s'admeten amb una alçada de fins a 1,5 m".* S'ha afegit a la normativa una regulació específica de tanques que compleix amb aquest article.

- Article 99 ordenació de volums

Art. 99.1. *"l'ordenació de volums es planificarà amb una visió global de totes les construccions i espais necessaris, incloent també els elements auxiliars, les instal·lacions a l'espai lliure de parcel·la i els serveis".* En el plànol O.2 i O.3 es concreta una ordenació no només d'implantació de l'edificació sinó que es presenta un avantprojecte no vinculant que especifica aquest requeriment.

Art. 99.2. *"En les categories d'ús residencial destinades a habitatge, s'estableixen les condicions següents:*

- a) pel que fa al criteri de fraccionar els volums quan la presència sigui desproporcionada, per a les noves edificacions i ampliacions caldrà fraccionar el volum com a mínim en el cas que aquest sigui més gran que el doble del volum mig previst pel planejament de les 10 edificacions més properes de la mateixa tipologia.*
- b) per a les noves edificacions unifamiliars i ampliacions de les existents, amb la finalitat de controlar l'efecte pantalla d'edificis massa llargs i acotar el seu impacte excessiu, s'estableix una llargària màxima de les edificacions en la seva direcció paral·lela al carrer de 22m.*
- c) en cas de noves agrupacions (fileres, adossades i plurifamiliars de nova planta) que comportin un front edificat, continu o reculat, superior a 30m, s'haurà de fraccionar l'agrupació en dos o més cossos independents que no superin aquesta dimensió i hauran de separar-se entre si proporcionalment a la seva alçada respectiva amb un mínim de 4m. En aquest cas, el sostre màxim acumulable per edifici serà de 1.500m². No obstant l'anterior, es podran ajustar aquests paràmetres mitjançant l'estudi d'alternatives, en els termes que descriu l'article 83.*

Art 99.3. *En la resta de categories d'ús residencial, per a les noves edificacions i ampliacions en entorns on la tipologia principal sigui la mateixa que la de l'actuació, caldrà que els volums s'assimilin als del seu entorn immediat i no podran superar el doble del volum mig previst pel planejament i, per a les noves edificacions i ampliacions en entorns on la tipologia principal sigui diferent a la de l'actuació prevista, s'haurà de donar compliment en plantes pis a les condicions descrites en el punt 2.c) d'aquest article.*

Art. 99.4. *En les categories d'ús d'activitat econòmica i d'equipaments i serveis tècnics, caldrà que els volums s'assimilin als del seu entorn immediat i no podran superar el doble del volum mig del seu entorn, a no ser que sigui necessari per a la funcionalitat de l'activitat que es preveu implantar."*

Es proposa una regulació que compleix aquests articles que estableix que les edificacions s'estableix una llargària màxima de les edificacions en la seva direcció paral·lela al carrer de 15m.

- Article 101 situació planta baixa

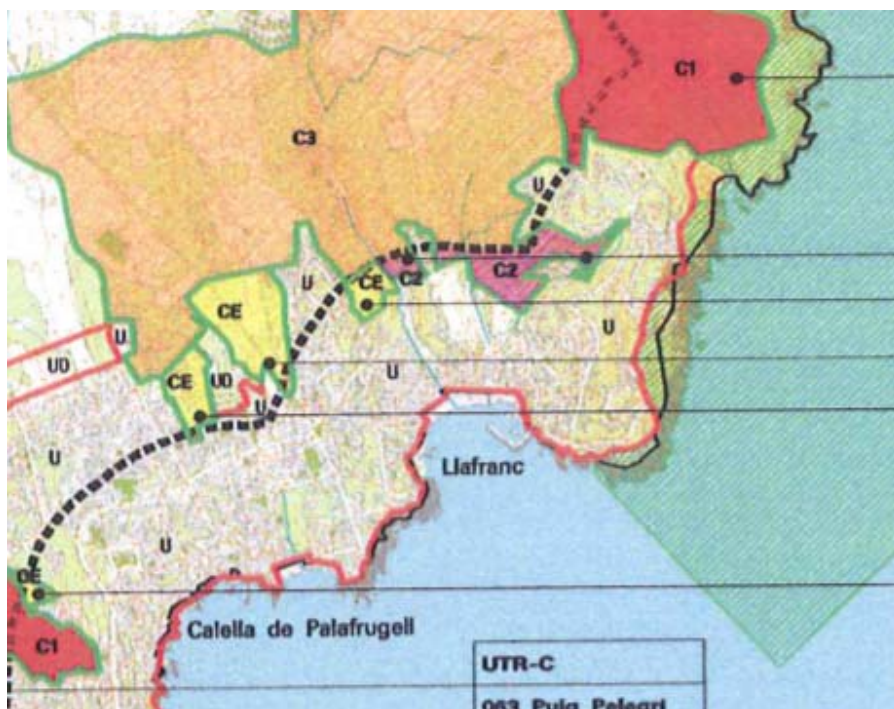
Estableix que la planta baixa es podrà situar com a màxim amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació amb la cota de terreny natural. S'ha afegit aquesta especificitat a la normativa del PMU.

- A l'article 102 planta soterrani

Estableix que la planta soterrani podrà ocupar l'ocupació màxima permesa més en parcel·les superiors a 1.200 m² pot augmentar amb la superfície del 10% del sòl no edificat.

d) Pla de director del sistema costaner

El pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC) va ser aprovat definitivament per la comissió de territori de Catalunya en data 25 de maig de 2005. Aquesta finca es situa dins la franja de 500 metres terra endins del domini públic marítim terrestre i la inclou en la categoria de sòl urbà Clau U, sense cap especificació que l'afecti.



e) Pla d'ordenació urbanística municipal de Palafrugell

El projecte on es vol implementar el Pla de millora urbana s'emplaça en una parcel·la situada en sòl urbà consolidat i el tipus d'ordenació d'edificació correspon a la "Zona residencial de cases agrupades, subzona de parcel·la mínima de 2.000 m². Clau R52. Especificitat subzona R52I1".

Les condicions de l'edificació segons article 144 són:

"Article 144. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona de parcel·la mínima de 2.000 m². Clau R52.

1. Definició

En aquesta subzona es recullen formacions d'habitatges en filera agrupades en parcel·les grans-

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: 2.000 m²

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

- Edificabilitat neta màxima: 0,35 m²sostre/m²sòl
- Ocupació de parcel·la: 25% sobre rasant i 30% sota rasant
- La separació mínima de l'edificació respecte a les partions serà de 5 metres sobre rasant, però s'admetrà que la part sota rasant que no doni a vial es separi 3 metres de les partions a veïns, i que els cossos sortints de les façanes que doni a carrer es separin 3 metres.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- L'alçària màxima serà de 7 metres, que correspon a planta baixa i un pis

6. Condicions d'ús

- Densitat neta per parcel·la: 25/habitat./hectàrea
- L'ús preferent d'aquestes zones serà el d'habitatge
- S'hi admeten en qualsevol situació els usos residencials d'habitatges unifamiliars, unifamiliars agrupats, residència col·lectiva, establiment hotel·ler, habitatge d'ús turístic, restauració, i els usos d'equipaments i dotacions públiques a excepció dels religiosos, limitats a una superfície màxima de 200 m².
- Oficines, serveis i ús comercial, amb una dimensió màxima de 200 m²
- Només s'admetrà un accés de vehicles rodats per parcel·la

7. Especificitats:

7.1. A la subzona R52I1, que prové del Pla parcial del sector PA 3.2. La Pastora, s'aplicaran els següents paràmetres:

- 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·l·ària.
 - 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 assolellament dels espais comuns.
 - Hauran de contenir, com a mínim, una àrea de jocs i piscina de 100 m².

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1. Conveniència i oportunitat

L'objectiu principal d'aquest pla de millora urbana és ordenar la finca privada situada entre els carrers Pireu i Dulce Chacón Gutiérrez, d'una superfície de 2.174,56 m², ajustant criteris urbanístics per tal de fer compatible les solucions d'un avantprojecte, valorant les solucions arquitectòniques que permetin millorar les condicions d'implantació de l'edificació i complir els paràmetres urbanístics que li son d'aplicació, tot reconeixent el terreny natural el resultant de la urbanització del sector la Pastora.

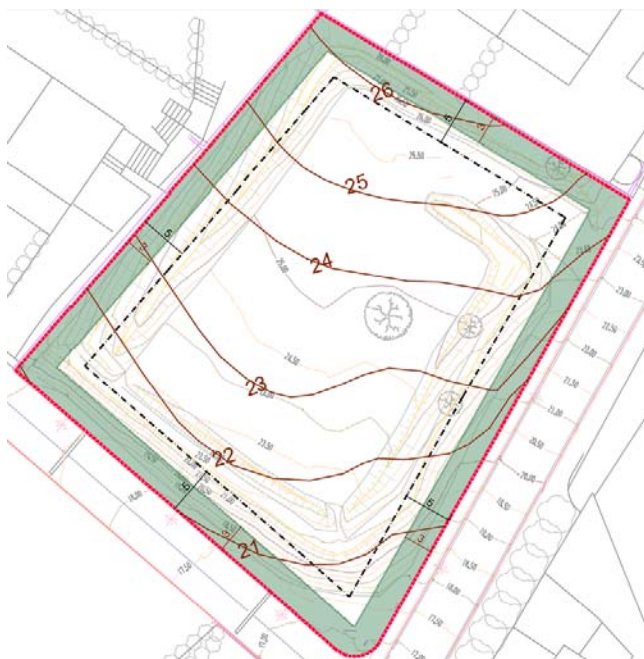
Al gener de 2021 es va aprovar definitivament el Pla Director Urbanístic de sòls no sostenibles del litoral Gironí que afecta directament en els paràmetres normatius de la parcel·la, per aquest motiu s'ha aprofitat el present pla de millora urbana per afegir aquesta normativa del PDU en la normativa del PMU, concretant tots aquells punts normatius d'aplicació.

Per una altre banda, en els plànols d'ordenació del POUM del 2015 establia una implantació de l'edificació que no complia amb la pròpia normativa de regulació dels espais comuns, ja que la situació de les edificacions establerta no permetia inscriure un cercle de superfície 1/3 del 50% de la superfície de la parcel·la. En aquest pla de millora s'elimina la implantació establerta pel POUM i es situa un gàlib d'implantació més ampli, concretant només una separació de partions de 5 m i una llargada màxima dels volums a implantar de 15 m.

A més a més, es concreta quina és la situació del terreny natural aportant un topogràfic de l'any 1980 abans de la urbanització de l'àmbit, que servirà de base per els possibles moviments de terres i els aterrossaments proposats.

2.2. Proposta i justificació de l'ordenació proposada

Com ja s'ha dit, es proposa una proposta d'ordenació més amplia, no tant concreta com la que establia el POUM, que a més no complia amb la pròpia normativa. Primerament, s'ha concretat quin és el terreny natural i s'han grafiat les cotes topogràfiques d'aquest, s'ha perimetrat un gàlib a 5 metres de les partions a partir del qual es poden situar les edificacions i s'ha grafiat una franja de 3 metres on no es pot modifica el terreny natural complint amb allò disposat per el PDU de sòls no sostenibles.

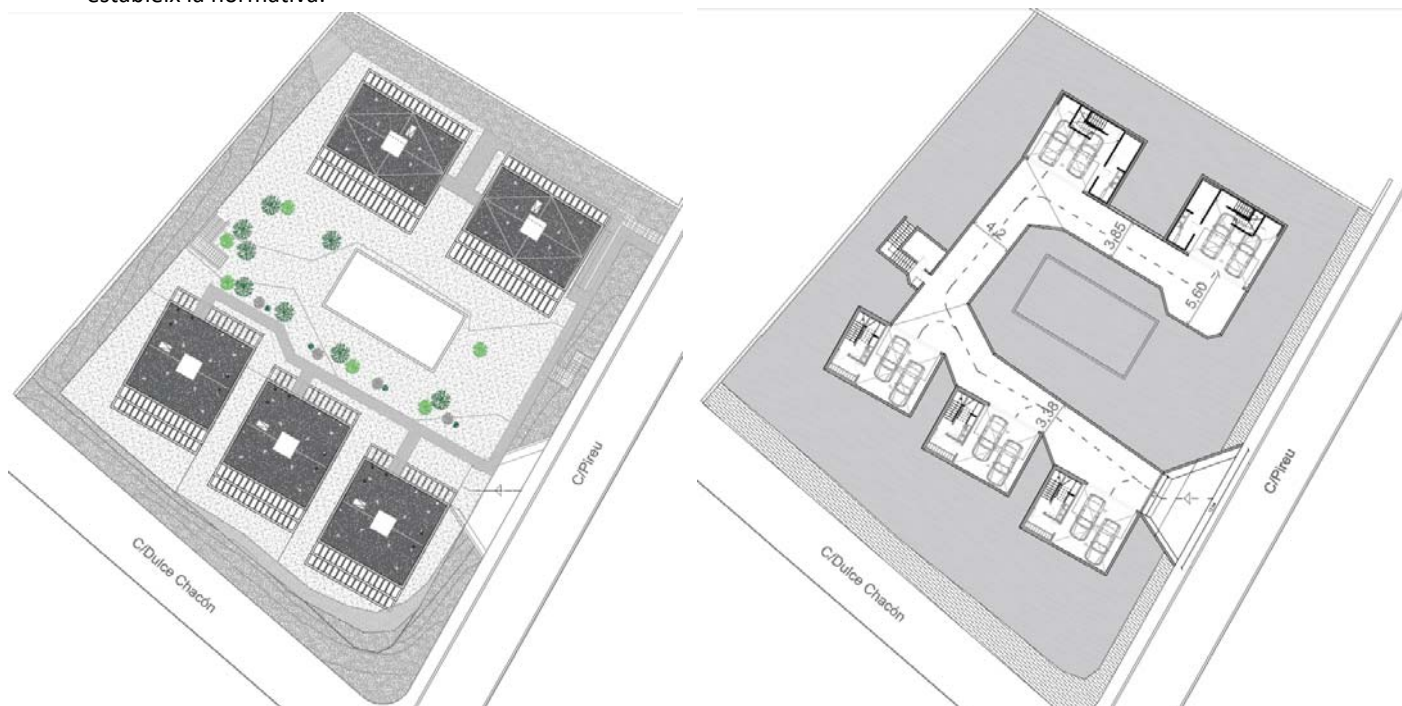


Imatge del plànol d'ordenació O.2

A més a més, a l'apartat normatiu del present document es normativitza l'articulat d'aplicació del PDU de sòls no sostenibles. Entre altres es concreten aspectes com les tanques, el tractament del sòl lliure d'edificació, els moviments terres, la vegetació, l'ordenació de volums i les pèrgoles, aspectes que s'han tingut en compte, l'aplicació concreta del lloc i que també s'han estudiat en l'estudi d'impacte i integració paisatgística adjunt en el document.

Finalment en el plànol d'ordenació 3, per tal de justificar que hi ha solucions possibles que compleixen amb tots els paràmetres normatius aplicables, s'adjunta en el present document una proposta d'avantprojecte d'edificació no vinculant ni normativa, que només té l'afany de representar una possible implantació en la parcel·la.

La proposta del avantprojecte planteja la construcció de 5 habitatges unifamiliars aïllats, separats entre si, donant compliment a la norma de fraccionament de volums, evitant façanes contínues i poc integrades paisatgísticament al lloc. Aquests habitatges envolten una zona comunitària ampla complint amb la circumferència inscrita que estableix la normativa.



Imatges de la implantació en planta coberta i soterrani del avantprojecte



Fotomuntatge amb vista des del C/Pireu amb la proposta d'integració paisatgística dels nous habitatges

2.3. Criteris d'integració i impactes paisatgístics

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.

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 talussos 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.

- Talussos 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.

2.4. Quadre de dades.

Comparativa de les determinacions del POUM al sector

	POUM	PMU
	R52l1 – zona residencial de cases agrupades	R52l1 - zona residencial de cases agrupades
Separacions	5 m	5 m
Alçada reguladora i nombre de plantes	7 m (PB+1)	7 m (PB+1)
Edificabilitat	0,35 m ² st/m ² s	0,35 m ² st/m ² s
Densitat	25 h/ha	25 h/ha
Ocupació	Sobre rasant: 20% Sota rasant: 30%	Sobre rasant: 20% Sota rasant: 30%
Façana màxima en agrupacions	50 m	15 m
Espais comuns	50% parcel·la	50% parcel·la
Pavimentació sòl no edificat	-	10%
Ús preferent	Habitatge plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar

2.5. Justificació de la mobilitat generada

D'acord amb allò que estableix l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el cas de planejament derivat aquests estudis s'han de incorporar com un document independent, en els casos que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats. La proposta no comporta la implantació de nous usos o activitats, en conseqüència, l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada no resulta preceptiu.

2. MEMORIA D'EXECUCIÓ

El present document corresponent al Pla de Millora Urbana no implica sòls de cessió ni urbanització pel que no es considera necessari la delimitació de cap polígon d'actuació.

3. AVALUACIÓ ECONOMICA I FINANCERA I ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

En el present pla de millora urbana no és necessari incloure el document d'avaluació econòmica i financera, en tant que, les determinacions del present pla de millora urbana no tenen cap implicació econòmica que requereixi de la seva avaluació.

El pla de millora urbana no implica costos per l'Ajuntament, no fa necessàries noves infraestructures, i no suposa increment de costos de manteniment de cap espai o servei públic, és en aquest sentit que tampoc s'incorpora l'informe de sostenibilitat econòmica.

En congruència amb tot l'anterior, l'impacte de les previsions del PMU sobre la hisenda pública municipal és de zero euros. En relació amb els ingressos tampoc es modifiquen les previsions actuals, ja que es conserva la mateixa edificabilitat.

4. PLA D'ETAPES

El present document corresponent al Pla de Millora Urbana es desenvoluparà i serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i subsegüent publicació.

5. INFORME AMBIENTAL

Els Plans de Millora Urbana, no es troben relacionats als supòsits establerts a l'apartat 6 de la disposició addicional vuitena Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2003, corresponent a la Llei 16/2015 de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, que determina que els plans urbanístics derivats que desenvolupen planejament urbanístic general avaluat ambientalment no estan subjectes a avaluació estratègica simplificada.

Conseqüentment, la documentació ambiental que ha de contenir el present pla és l'informe ambiental que, d'acord amb l'art.100 del RLU, en plans urbanístics derivats té l'objecte d'analitzar els aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia del pla.

Justificació de l'adequació de la proposta d'ordenació als aspectes previstos als 84.2.c del RLU

- a) A les determinacions del planejament general per al sector.

El present Pla de Millora Urbana s'adequa a les determinacions establertes en el planejament urbanístic general vigent, ajustant-se a les determinacions de les observacions de la zona de cases agrupades.

- b) A l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

Les determinacions d'aquest Pla no produeix diferències en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient i, compleix amb l'objectiu i directrius establertes respectivament als arts, 3 i 9 de la Llei 3/2012 de modificació del TRLU. Per tant, d'acord amb l'establert a l'art. 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no està sotmesa a avaluació ambiental i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental.

Informe Ambiental

L'àmbit del Pla de Millora correspon a sòl classificat d'urbà consolidat, amb un ús residencial, que té la consideració de solar.

Tal com s'exposa en aquesta memòria, l'objectiu del pla de millora urbana és ordenar el volum de l'edificació de la finca situada al carrer Pireu 5-11 de Llafranc a Palafrugell, ajustant criteris urbanístics per tal de fer compatible les solucions del avantprojecte, valorant les solucions arquitectòniques que permetin millorar les condicions d'implantació de l'edificació i complir els paràmetres urbanístics que li son d'aplicació. En definitiva, és un tema de modificar uns gàlibs d'implantació de les edificacions que no modifica l'ús de les finques i no genera cap alteració ambiental en l'àmbit on es situa.

L'àmbit es situa en un sòl absolutament consolidat envoltat d'edificacions residencials en parcel·les sobretot aïllades i alguna entre mitgeres i que aquest pla de millora seguirà amb la mateixa tipologia, pel que no provoca cap alteració de l'entorn.

Vist l'abast i objecte del Pla de Millora, es conclou que la proposta del Pla de Millora Urbana no té efectes significatius sobre el medi ambient i que no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb l'apartat 6, lletra c), de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015 i per tractar-se d'un Pla de Millora Urbana que es refereix només a sòl urbà.

6. DOCUMENT COMPRENSIU

1) Resum de l'abast de les determinacions del pla

- I. En els plànols d'ordenació del POUM del 2015 establia una implantació de l'edificació que no complia amb la pròpia normativa de regulació dels espais comuns. En aquest pla de millora s'elimina la implantació i es situa un gàlib d'implantació més ampli, concretant només una separació de veïns de 5 m i una llargada màxima dels volums de 15 m.
- II. Es concreta quin és la situació del terreny natural aportant un topogràfic de l'any 1980 abans de la urbanització de l'àmbit, que servirà de base per els possibles moviments de terres i els aterrossaments proposats
- III. Es realitza una normativa adaptada amb el pla director de sòl no sostenibles del litoral gironí
- IV. S'incorpora un estudi d'impacte i integració paisatgística
- V. S'incorpora un avantprojecte d'edificació no vinculant
- VI. L'edificabilitat, l'alçada reguladora, densitat i l'ús dominant que atorga el POUM no es modifica en aquest PMU i es mantenen exactament els mateixos paràmetres bàsics. Es modifica la separació a partió que serà de 5 m.

Per tant, segons l'establert a l'article 70.4 del TRLU la delimitació d'aquest pla de millora urbana no requereix la modificació del planejament urbanístic general ja que no s'alteren ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

2) Suspensió de llicències

Segons l'article 8 del decret legislatiu 1/2010 TRLU, determina que el document comprensiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

L'àmbit objecte de la suspensió de llicències es troba delimitat al plànol d'ordenació O.3, coincideix amb la superfície de la parcel·la i amb l'estructura de la propietat. La durada de la suspensió de llicències serà des de l'aprovació inicial d'aquest document fins a la data d'inici de la vigència del PMU, amb un màxim de 2 anys, si fos el cas.

En aquest sentit, se suspenen les llicències d'edificació, i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin compatibles, simultàniament, amb el planejament vigent i la proposta del Pla de Millora Urbana d'ordenació de volums que es tramita.

08 de març de 2022

7. NORMES URBANÍSTIQUES

Art. 1 Àmbit d'aplicació

L'àmbit del present pla de millora urbana és el grafiat en el plànol I.05 , corresponent a la finca situada al carrer 5-11 de Llafranc Palafrugell.

Art. 2 Marc legal de referència

Aquest Pla de Millora Urbana s'ha redactat d'acord i de conformitat amb el Pla Director de Sòls no Sostenibles del litoral Gironí que va ser aprovat definitivament per la comissió de territori de Catalunya en data 28 de gener de 2021.

En tot allò que no contradigui o que no es prevegi expressament per aquesta proposta, seran d'aplicació els paràmetres d'ordenació urbanística del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell.

Art. 3 Acompliment

El contingut normatiu del present pla de millora urbana s'ha d'entendre substitutori i complementari de les normes i plànols d'ordenació vigents del POUM i dels Plans directors, que seran d'aplicació universal, sense que siguin excusables el seu incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat de referència en el present document.

Art. 4 Desenvolupament del Pla

Per al desenvolupament del present Pla de Millora Urbana no cal redactar ni Projecte de Reparcel·lació ni Projecte d'Urbanització, ja que només ordena sòl privat ja urbà consolidat de la mateixa propietat.

Art. 5 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana es qualifica en zona residencial de cases agrupades, subzona de parcel·la mínima de 2.000 m2. Clau R52, subzona R52I1.

Art. 6 Determinacions per la subzona R52I1

Són d'aplicació les condicions de l'edificació de l'article 144:

"Article 144. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona de parcel·la mínima de 2.000 m2. Clau R52.

1. Definició

En aquesta subzona es recullen formacions d'habitatges en filera agrupades en parcel·les grans-

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- *Parcel·la mínima: 2.000 m2*

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

- *Edificabilitat neta màxima: 0,35 m2sostre/m2sòl*
- *Ocupació de parcel·la: 25% sobre rasant i 30% sota rasant*
- *La separació mínima de l'edificació respecte a les partions serà de 5 metres sobre rasant, però s'admetrà que la part sota rasant que no doni a vial es separi 3 metres de les partions a veïns, i que els cossos sortints de les façanes que doni a carrer es separin 3 metres.*

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- *L'alçària màxima serà de 7 metres, que correspon a planta baixa i un pis*

6. Condicions d'ús

- *Densitat neta per parcel·la: 25/habitat./hectàrea*
- *L'ús preferent d'aquestes zones serà el d'habitatge*
- *S'hi admeten en qualsevol situació els usos residencials d'habitatges unifamiliars, unifamiliars agrupats, residència col·lectiva, establiment hotel·ler, habitatge d'ús turístic, restauració, i els usos*

d'equipaments i dotacions públiques a excepció dels religiosos, limitats a una superfície màxima de 200 m².

- *Oficines, serveis i ús comercial, amb una dimensió màxima de 200 m²*
- *Només s'admetrà un accés de vehicles rodats per parcel·la*

7. Especificitats:

7.1. A la subzona R52I1, que prové del Pla parcial del sector PA 3.2. La Pastora, s'aplicaran els següents paràmetres:

- *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% sobre rasant.*
- *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.*
- *La cota d'implantació de les edificacions queda fixada normativament al plànol d'ordenació 03.*
- *Regulació dels espais comuns:*
 - *Seràn 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·l·ària.*
 - *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 assolellament dels espais comuns.*
 - *Hauran de contenir, com a mínim, una àrea de jocs i piscina de 100 m²."*

S'afegeixen les següents especificats:

1. Terreny natural

Tindrà consideració de terreny natural el topogràfic considerat en el plànol d'ordenació O.2 i per tant, s'admetran aquelles intervencions derivades per adaptar el terreny existent al nivell del terreny natural.

2. Moviment de terres

- Pel que fa als límits de la parcel·la, no es podrà modificar el perfil del terreny natural en una franja de 3 metres d'amplada a banda i banda del llinar. Excepcionalment, se'n permet la modificació en els casos següents:
 - a) En el front a vial de parcel·les ascendents, és a dir, amb el front a vial a la cota inferior de les parcel·les, s'admet moviments de terres superiors als fixats per a ubicar l'aparcament en substitució de terres i les rampes d'accés a les plantes soterrani. Aquesta modificació del terreny natural no podrà superar l'alçada d'una planta o amb el valor de 3 m com a màxim.
 - b) En qualsevol dels casos, en el front a vial, s'admeten els moviments de terres necessaris per a ubicar les rampes d'accés a la planta soterrani.
 - c) En el front que llinda amb els veïns de C/Pireu s'admetrà un joc de murs fins arribar a la cota del terreny existent.
- Per a les edificacions d'ús residencial, en els casos en què per a implantar l'edificació sigui necessari o imprescindible l'anivellament del terreny en terrasses, les plataformes d'anivellament, excepte els soterranis, es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

- a) Per a la implantació de l'edificació, a partir de la separació de 3 metres dels lindars veïns definida al punt anterior, les plataformes d'anivellació no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt ni a 2,20 metres per sota de la cota natural del terreny, excepte que hi hagi acord amb els veïns, en aquest cas es podrà situar a una cota inferior a 2,2m. En qualsevol cas, aquestes plataformes d'anivellació no podran donar lloc a murs d'alçada superior a una planta, ni donar l'aparença d'una planta més a l'edificació o augmentar l'alçada màxima d'aquesta. El valor màxim corresponent a una planta serà de 3 m com a màxim.
- b) Sense perjudici que puguin sorgir terrasses volades, s'admeten també els moviments de terres del punt a) per a l'execució de terrasses, piscines o altres instal·lacions al servei de l'edificació principal, sempre que estiguin inscrites dins de la superfície màxima de l'espai no ocupat, i es disposin annexes a l'edificació principal i es tracti del primer mur.
- c) Per a l'enjardinament de les parcel·les, els talussos d'anivellament no podran superar el 30% de pendent i ni una alçada de 1,50 metres, i respectaran una distància mínima entre ells de 3 metres. Es podrà establir els talussos amb murs verds de terra mecanitzada amb malles o utilitzant tècniques de bioenginyeria per garantir la seva estabilització i un acabat vegetal de qualitat.
- d) En substitució d'aquests talussos, s'admet l'ús de murs fins una alçada màxima d'1,50 metres, amb materials i característiques pròpies d'aquesta zona. Preferentment seran de pedra seca autoportants.
- e) Queda prohibit l'ús d'esculleres, pedraplens o rocalles per a l'execució d'aquests talussos.

3. Tractament del sòl lliure d'edificació

- En l'espai no edificat es permetrà la col·locació d'elements desmuntables, sempre que s'adaptin a les regulacions i les condicions estètiques dels ambients edificats. S'hauran de dissenyar amb criteris d'integració paisatgística, estalvi energètic i minimització de la contaminació visual, acústica i lumínica.
- L'espai no ocupat per l'edificació, per sobre o per sota rasant, s'admet la pavimentació de fins al 10% respecte al sòl no edificat, amb elements constructius d'obra - paviments amb enrajolats ceràmics o de formigó, paviments continus de formigó o regs asfàltics, etc.- i la instal·lació de piscines i d'altres instal·lacions al servei de l'edificació principal, sempre que s'adaptin a les regulacions i les condicions estètiques dels ambients edificats, es dissenyi seguint criteris d'integració paisatgística, estalvi energètic i minimització de la contaminació visual, acústica i lumínica i respectin les separacions a veïns.

4. Tanques

Les tanques han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud i alçada i s'han de subjectar a les alineacions i rasants. S'ha de prioritzar els materials tradicionals i colors de la zona, per tal que s'integrin en els fons cromàtics del lloc. Seran permeables i caldrà utilitzar plantacions vegetals de reforç, llevat de les construïdes amb materials tradicionals com els murs de pedra seca. S'entenen com a tanques permeables aquelles amb una proporció de part buida respecte la massa que permet la vista a través i en perpendicular a la tanca en un percentatge igual o superior al 50%. Tindran una alçada màxima de 1,5 m.

5. Vegetació, foment del drenatge natural i mesures de millora de la sostenibilitat

S'haurà de complir amb allò regulat a l'article 96 i 97 del pla director de sòls no sostenibles i les propostes de l'estudi d'impacte i integració paisatgística inclòs en el document.

6. Ordenació de volums

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

Per a les noves edificacions, amb la finalitat de controlar l'efecte pantalla d'edificis massa llargs i acotar el seu impacte excessiu, s'estableix una llargària màxima de les edificacions en la seva direcció paral·lela al carrer de 15m.

7. Pèrgoles

Les pèrgoles amb una permeabilitat del 80%, no computen a efectes d'ocupació màxima, ni sostre construït, ni separació a partió, i es poden situar en els espais comuns de la parcel·la, superposant-se a la inscripció del cercle. Han d'estar sempre adossats a les edificacions principals i poden tenir una longitud màxima de 2,5 metres en el sentit perpendicular de la façana.

8. Planta baixa

Té la consideració de planta baixa aquella planta o part d'aquesta situada damunt del soterrani real o possible, pel que en cap cas podrà establir-se amb una variació absoluta de més-menys un metre (1m) en relació amb la cota de terreny natural definit en el plànol O.2 d'ordenació.

9. Planta soterrani

Es pot construir soterrani dins els percentatges d'ocupació de la parcel·la fins al màxim del 30% , que pot estar dissociada de l'ocupació sobre rasant, que estableix amb caràcter general l'article 144. En aquest percentatge no computa la rampa d'accés des del carrer.

10. Alçada reguladora

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

Art. 7 Estudi impacte integració paisatgística

Es d'obligat compliment les mesures proposades per l'estudi d'impacte integració paisatgística annex en el present document.

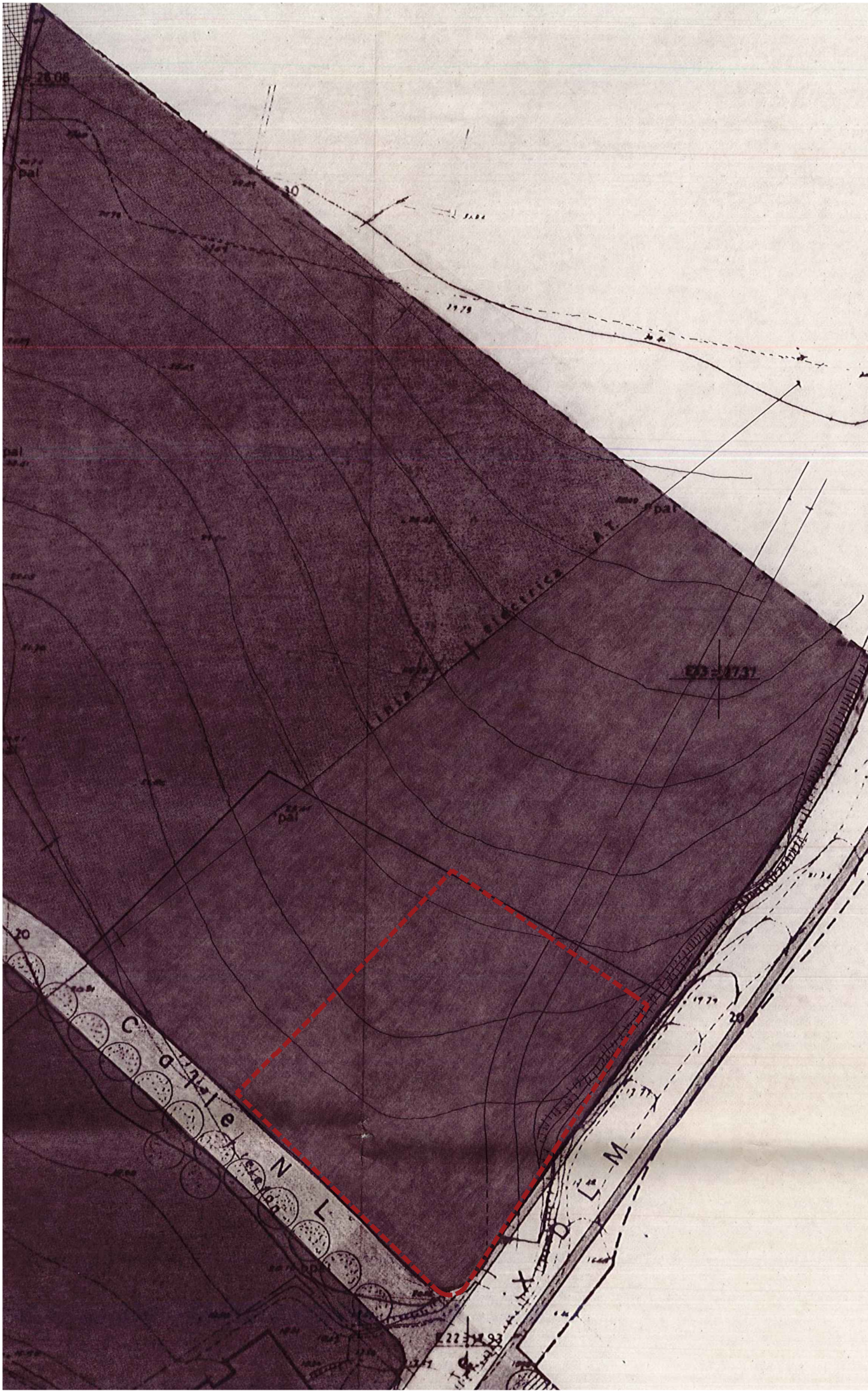
Art. 8 Derogacions

Es deroga el Pla de Millora Urbana que es va aprovar definitivament en la sessió plenària del 25 de maig de 2021.

8. PLÀNOLS



AUTOR: EDUARD SERRA CHAPARRO ARQ.72346/0		PROMOTOR: PROMOCIONS SALT IXENT SL	
Planol num. I.2. Ortofoto E: 1/750	PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS A LA PARCEL·LA SITUADA AL CARRER PIREU 5-11 A LLAFRANC - PALAFRUGELL		Febrer 2022



LEYENDA.	
ZONIFICACION.	SUPERFICIES
 Vial rodado principal.	12.445.00 m2.
 Vial secundario. Transito peatonal.	
 Zona edificable a.31.	24.018.50m2.
 Zona edificable a.214.	9.417.50m2.
 Zona edificable a.214ED (Zona especial que precisara de un estudio de detalle.)	5.770.00m2.
 Zona equipamiento	

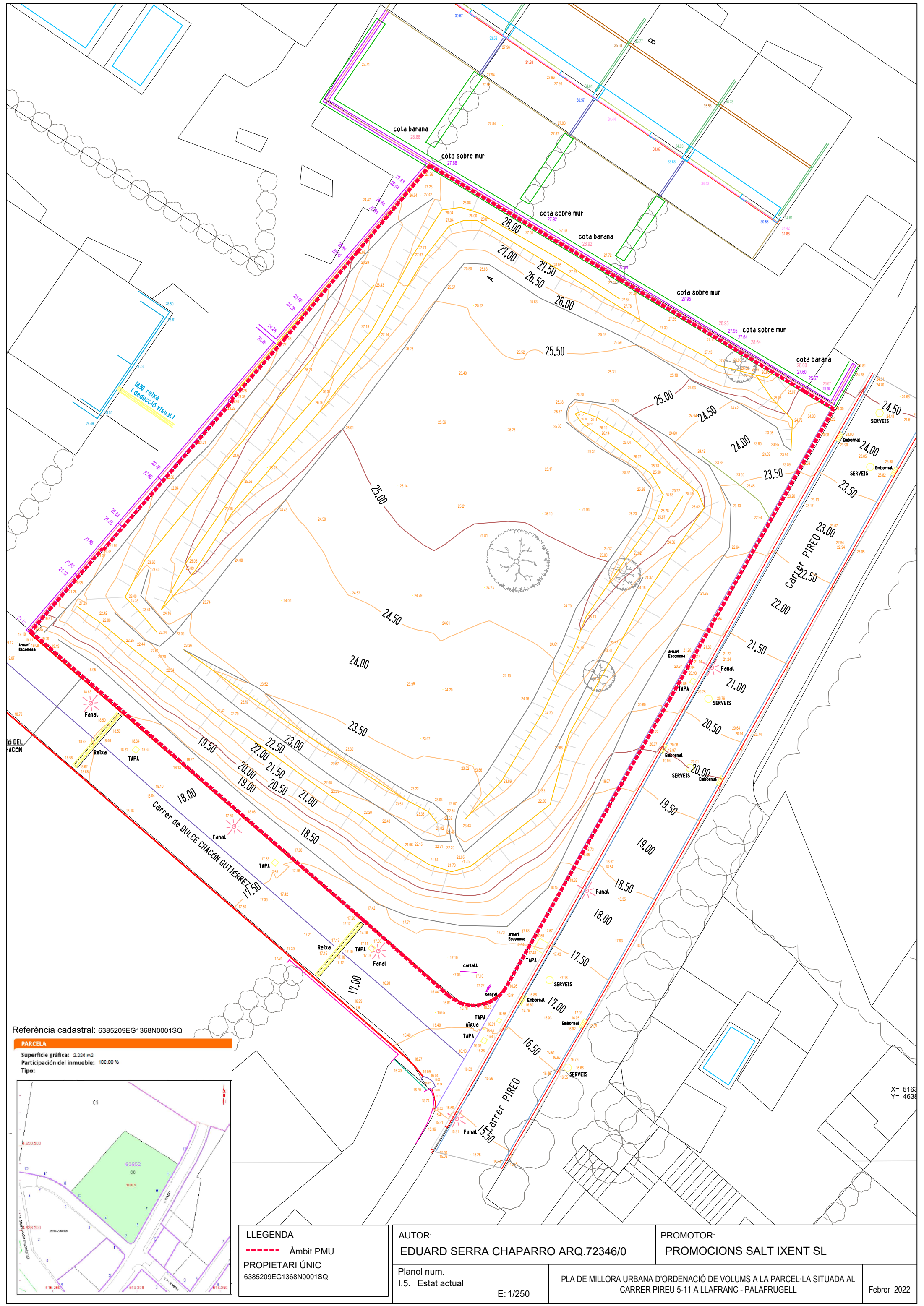
 COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA
1 JUL. 1990 8.987.031.57

AUTOR: EDUARD SERRA CHAPARRO ARQ.72346/0		PROMOTOR: PROMOCIONS SALT IXENT SL	
Planol num. I.3. Planejament d'origen. Pla Parcial Pastora E: 1/750	PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS A LA PARCEL·LA SITUADA AL CARRER PIREU 5-11 A LLAFRANC - PALAFRUGELL		Febrer 2022



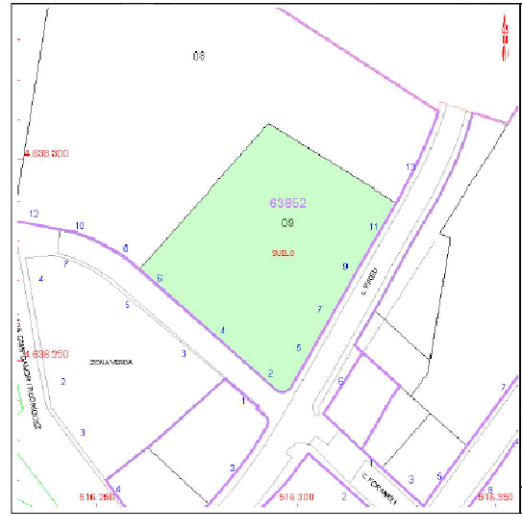
PROMOTOR:
PROMOCIONS SALT IXENT SL

Februar 2022



Referència cadastral: 6385209EG1368N0001SQ

PARCELA
Superfície gràfica: 2.226 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



LLEGGENDA
----- Àmbit PMU
PROPIETARI ÚNIC
6385209EG1368N0001SQ

AUTOR:
EDUARD SERRA CHAPARRO ARQ.72346/0

Planol num.
I.5. Estat actual

E: 1/250

PROMOTOR:
PROMOCIONS SALT IXENT SL

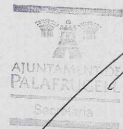
PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS A LA PARCEL·LA SITUADA AL
CARRER PIREU 5-11 A LLAFRANC - PALAFRUGELL

Febrer 2022

X= 5163
Y= 4636



Aprobat inicialment pel Ple de l'Ajuntament
en la seva sessió de data...28.05.1995.....
EL SECRETARI



Aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament
en la seva sessió de data...28.05.1995.....
EL SECRETARI

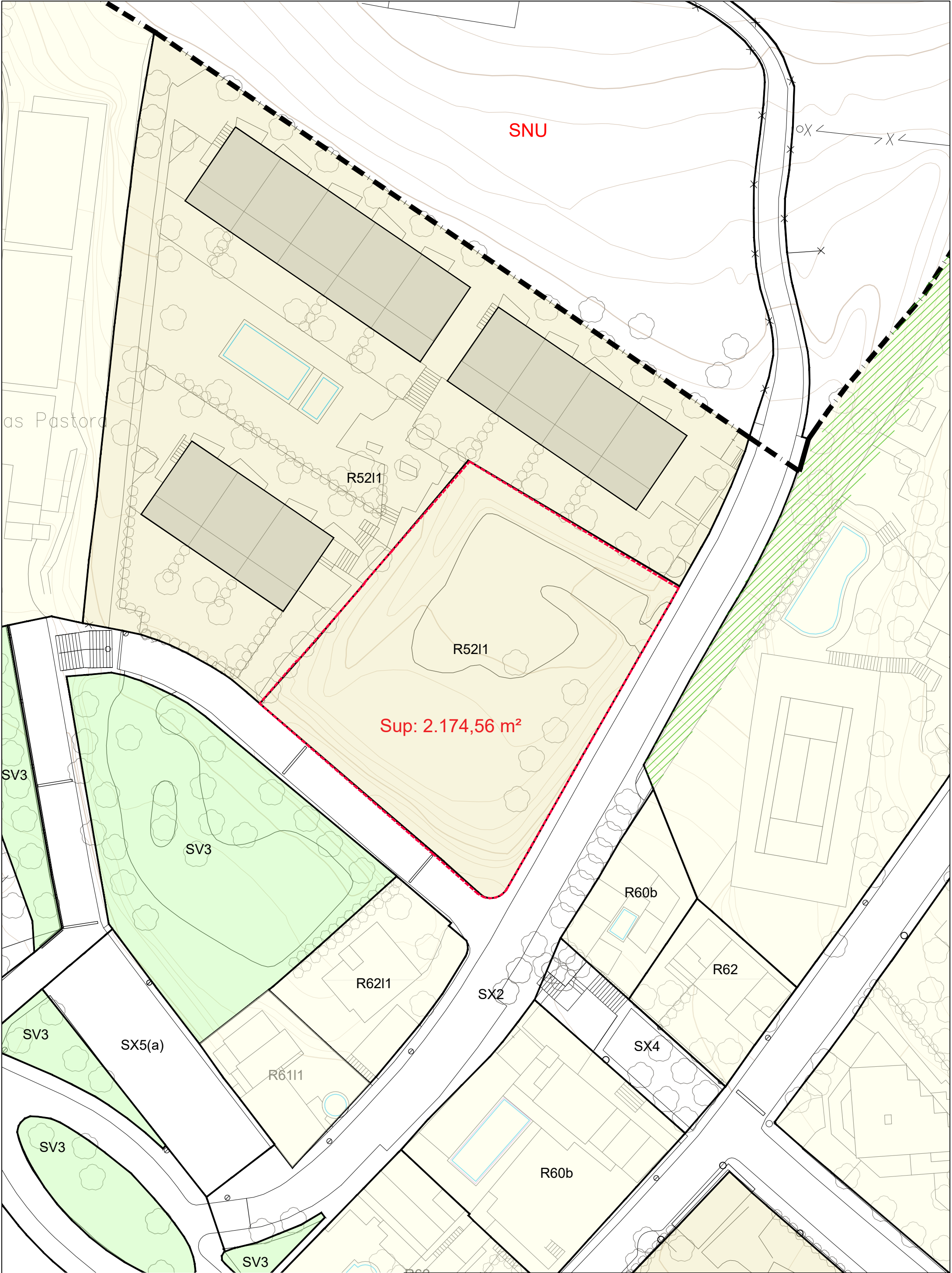


PROJECTE DE URBANITZACIO DEL PLA PARCIAL "LA PASTORA"
DE LLAFRANC , Terme Municipal de PALAFRUGELL .

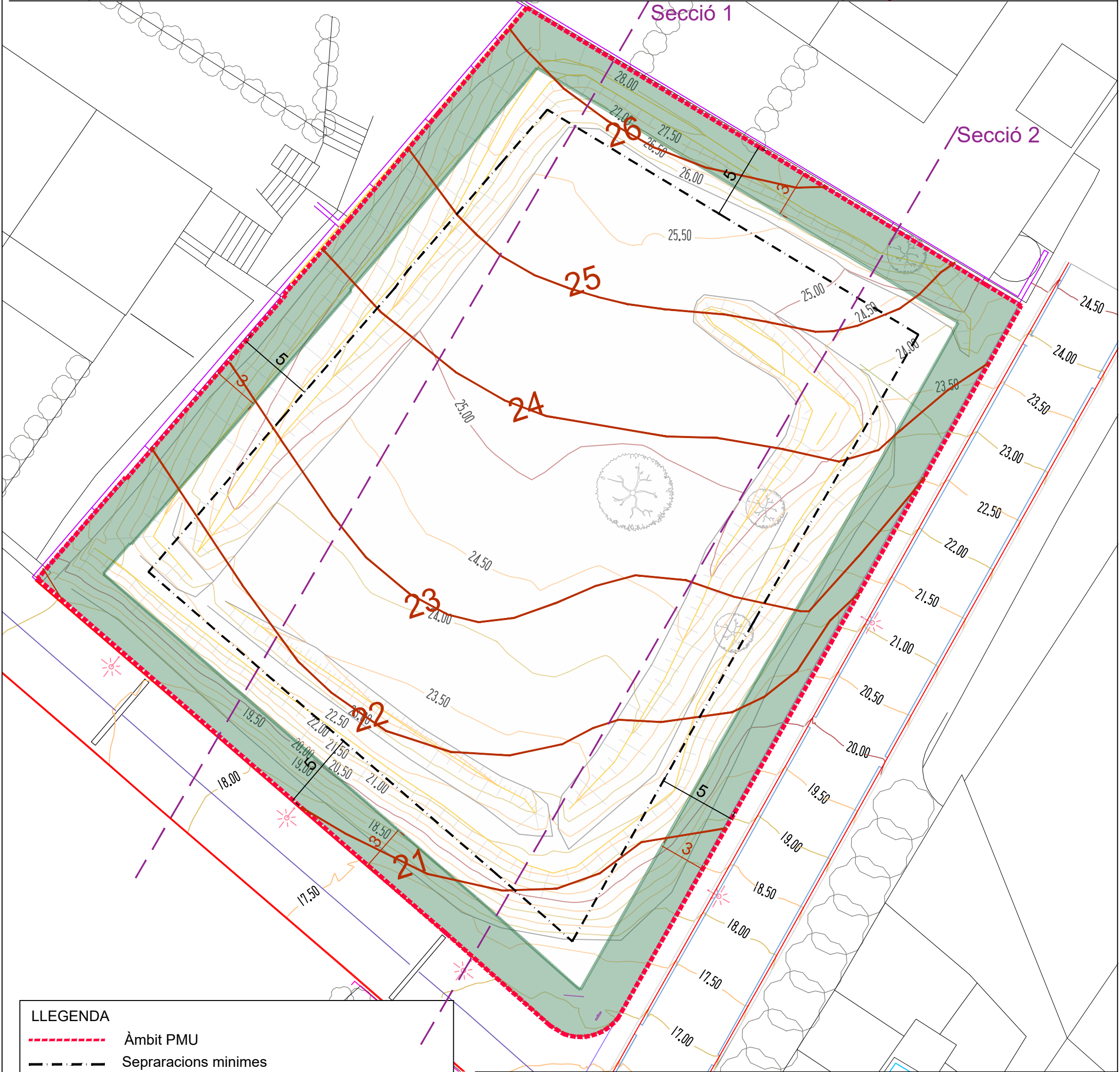
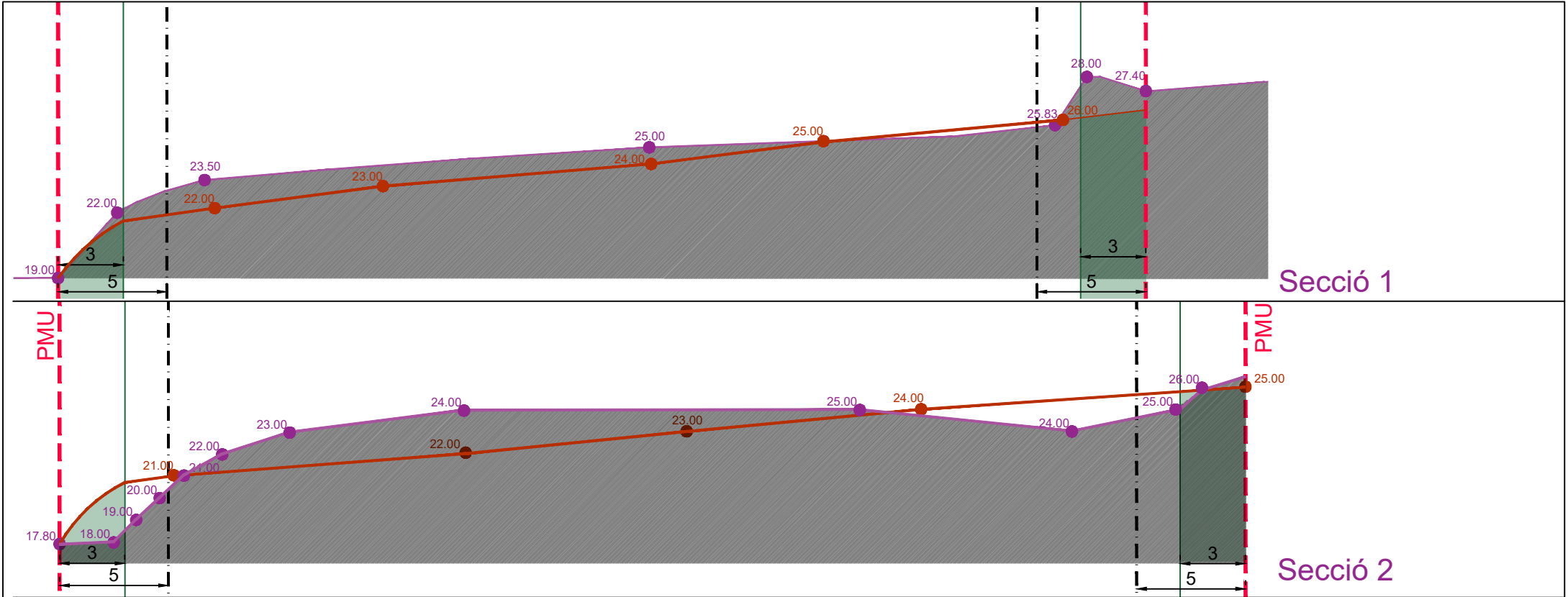
Escala :	Planol :	Planol n :
1: 500	PLANTA TOPOGRAFIC	03
L' Enginyer de Camins Canals i Ports :	El Promotor :	
MARTI SELS 1 PAGES	JUNTA DE COMPENSACIO "LA PASTORA"	
Data :	Referencia :	
SEPTEMBRE de 1995 .	\TOPO\ ST-BASE	



AUTOR: EDUARD SERRA CHAPARRO ARQ.72346/0	PROMOTOR: PROMOCIONS SALT IXENT SL	
Planol num. 1.6a. Topografic natural del PU del PP la Pastora any 1995. E: 1/1000 i 1/500	PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIO DE VOLUMS A LA PARCEL·LA SITUADA AL CARRER PIREU 5-11 A LLAFRANC - PALAFRUGELL	Febrer 2022



AUTOR: EDUARD SERRA CHAPARRO ARQ.72346/0		PROMOTOR: PROMOCIONS SALT IXENT SL	
Planol num. O.1. Zonificació	E: 1/250	PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS A LA PARCEL·LA SITUADA AL CARRER PIREU 5-11 A LLAFRANC - PALAFRUGELL	Febrer 2022



LLEENDA

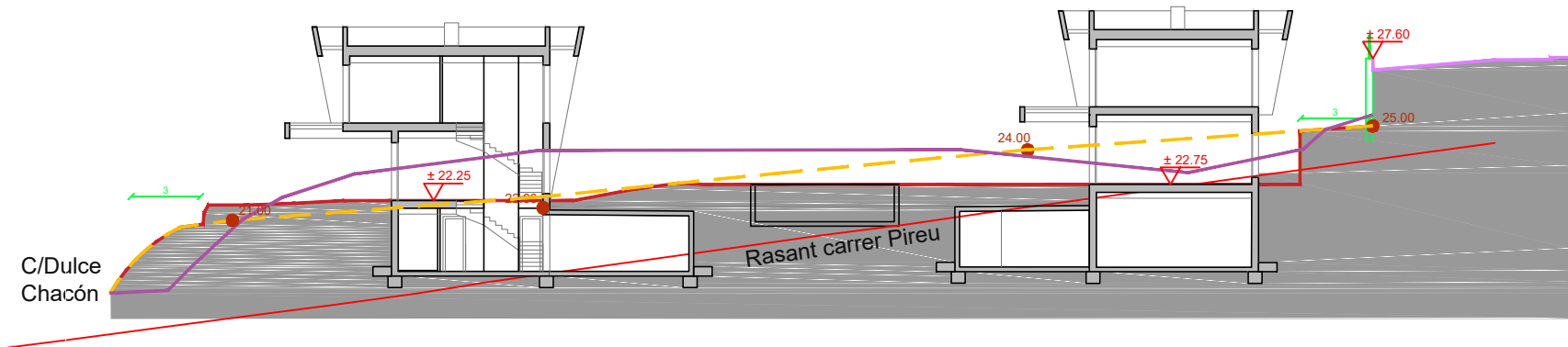
- Àmbit PMU
- Separacions mínimes
- Topogràfic terreny natural
- Franja de 3 m d'amplada on no es pot modificar el terreny natural amb els condicionants de l'art. 6.2. NNUU

AUTOR: EDUARD SERRA CHAPARRO ARQ.72346/0		PROMOTOR: PROMOCIONS SALT IXENT SL	
Planol num. O.2. Ordenació		PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS A LA PARCEL·LA SITUADA AL CARRER PIREU 5-11 A LLAFRANC - PALAFRUGELL	
E:1/250		Febrer 2022	

SECCIÓ IMPLANTACIÓ TERRENY

LLEGENDA

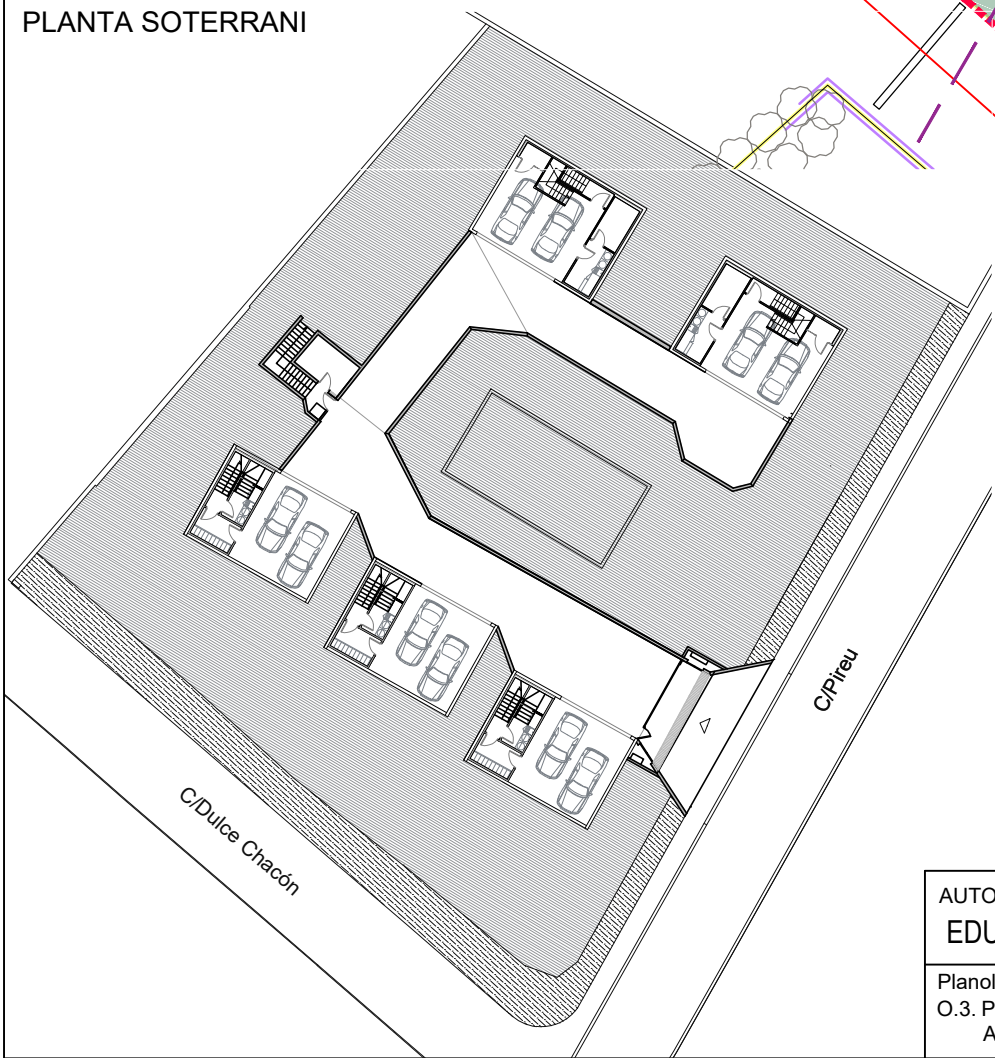
- Terreny natural
- Terreny modificat
- Terreny existent



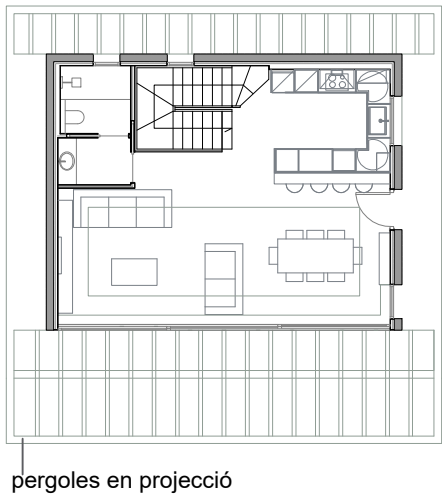
PLANTA IMPLANTACIÓ TERRENY



PLANTA SOTERRANI



PLANTA BAIXA HABITATGE



LLEGENDA

- Àmbit PMU
- Separacions mínimes de 5 metres menys pergoles que poden ocupar, complint art 6 NNUU PMU
- Circunferència radi 10,71 m ocupant espai comuns 1/3 del 50%, incloses les pergoles, complint art. 144.7.1 de les NNUU POUM
- Topogràfic terreny natural
- Franja de 3 m d'amplada on no es pot modificar el terreny natural amb els condicionants de l'art. 94 del PDU sòls no sostenibles.

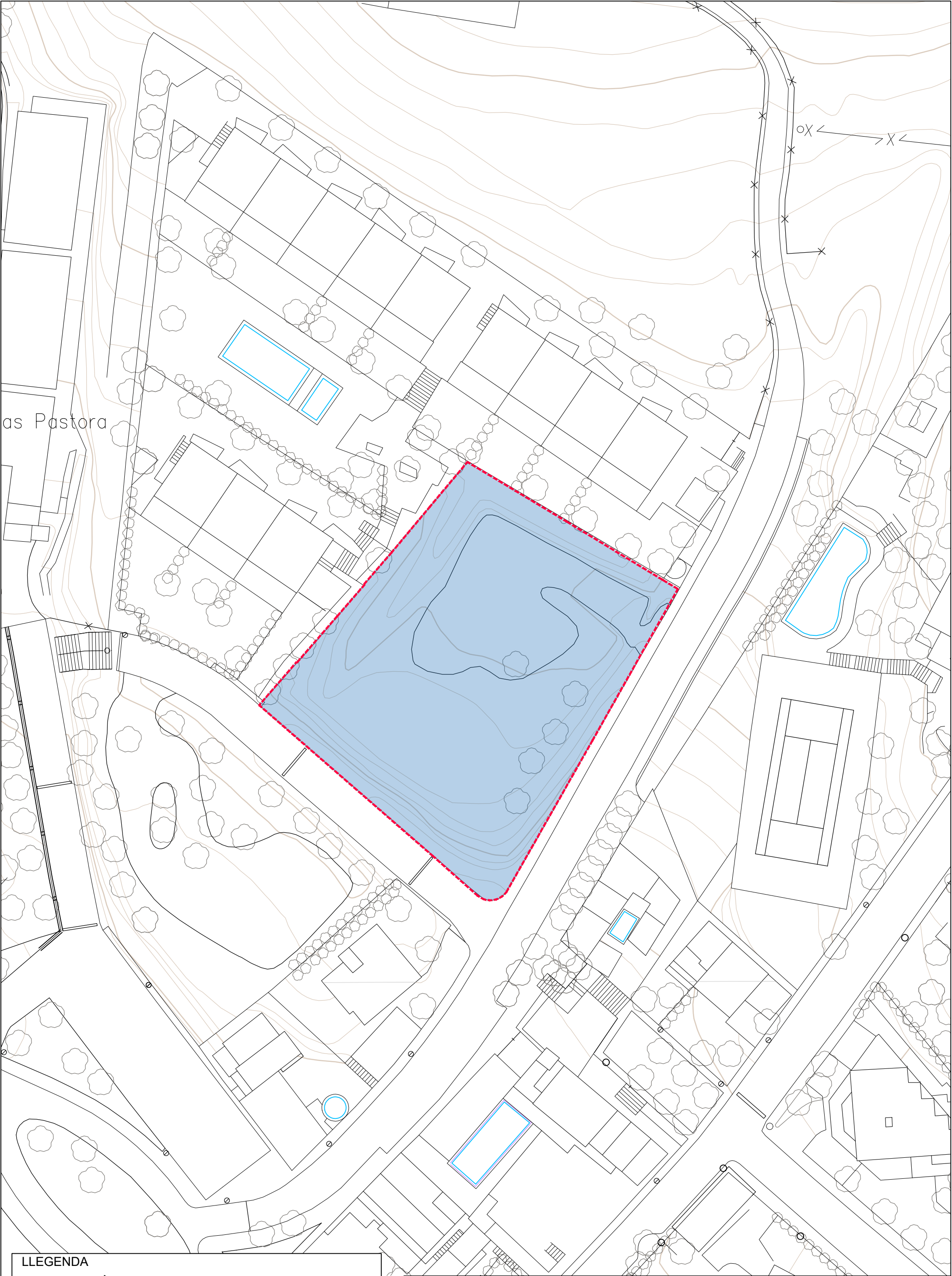
AUTOR:
EDUARD SERRA CHAPARRO ARQ. 72346/0

PROMOTOR:
PROMOCIONS SALT IXENT SL

Planol num.
O.3. Proposta ordenació normativa.
Avantprojecte E:1/250

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS A LA PARCEL·LA SITUADA AL
CARRER PIREU 5-11 A LLAFRANC - PALA FRUGELL

Febrer 2022



LLEGENDA



Àmbit PMU



Àmbit suspensió de llicències

AUTOR:
EDUARD SERRA CHAPARRO ARQ.72346/0

PROMOTOR:
PROMOCIONS SALT IXENT SL

Planol num.
O.4. Suspensió de llicències
E: 1/500

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS A LA PARCEL·LA SITUADA AL
CARRER PIREU 5-11 A LLAFRANC - PALAFRUGELL

Febrer 2022



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:



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.



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

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 en 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 diagnostiqui 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 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

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 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

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, ...

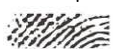
Al ser un terreny amb pendent les vistes des de la part més alta de la finca son més panoràmiques cap a la badia de Llafranc, tot i així tot el municipi té un relleu peculiar adaptant-se a les vessants de les muntanyes que l'envolten i molt properes al mar, cosa que no sempre permet tenir bones vistes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

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



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

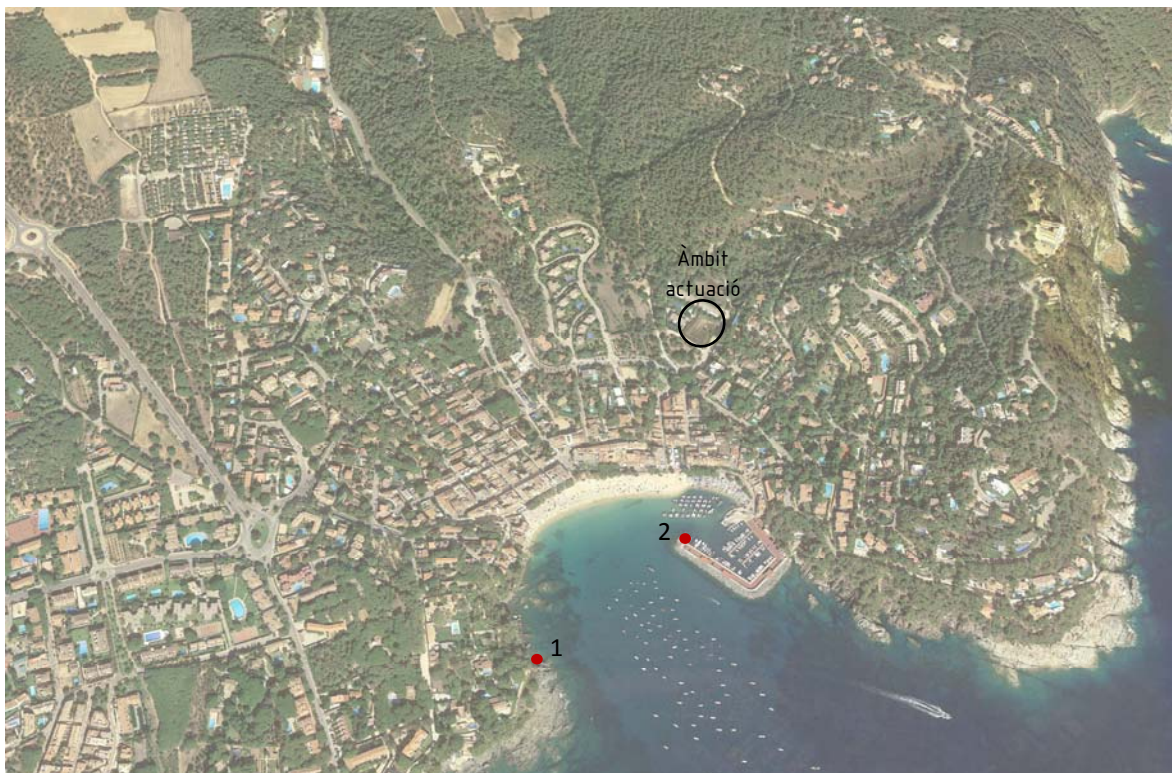
www.emf.cat
info@emf.cat

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

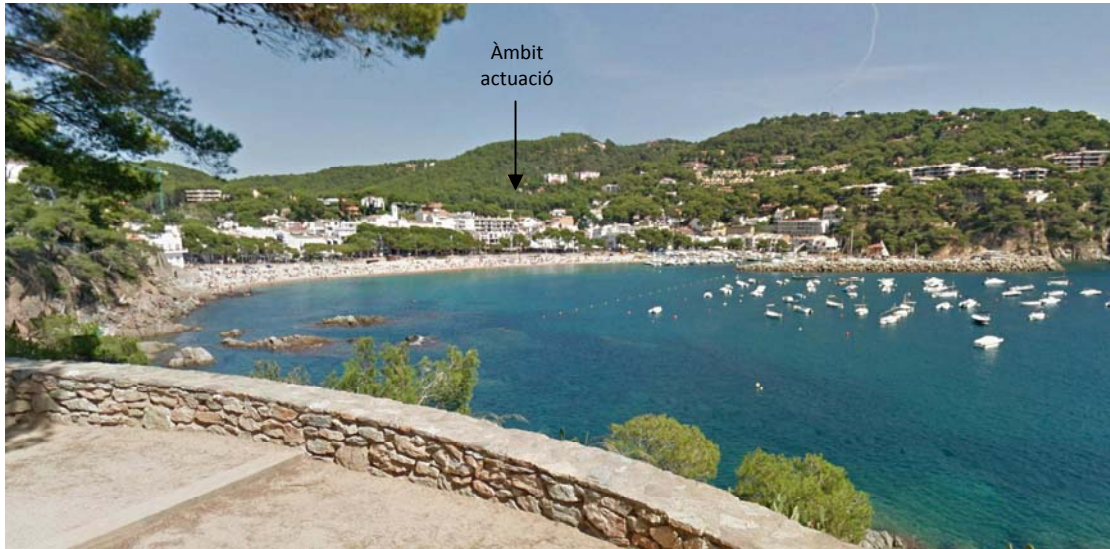
- la posició de l'observador: la relació entre l'observador i l'objecte observat condiciona l'apreciació que se'n té.
- altres factors: el moviment de l'observador a través del paisatge i el temps que duri l'observació o bé, les condicions atmosfèriques i la il·luminació.

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 R52l1 (zona residencial de cases agrupades, subzona de parcel·la mínima de 2000 m², amb especificitat R52l1 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 R52l1 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell (POUM 2015).

El planejament urbanístic supramunicipal.

- Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC):

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 PDUSC, 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 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

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

2.3 Alternatives d'ordenació

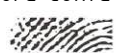
En el Pla de millora urbana de l'àmbit del C/Pireu 5-11 es proposa la següent planta d'ordenació dels 5 nous habitatges unifamiliars.



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 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

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, prioritzant 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'adaptin 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.



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

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 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 proposada per a la integració dels nous habitatges a través de la vegetació



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

- 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 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	0.35m²sostre/m²sol = 757.26	755.78 m²
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 m²	1356 m²

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:



- 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 +

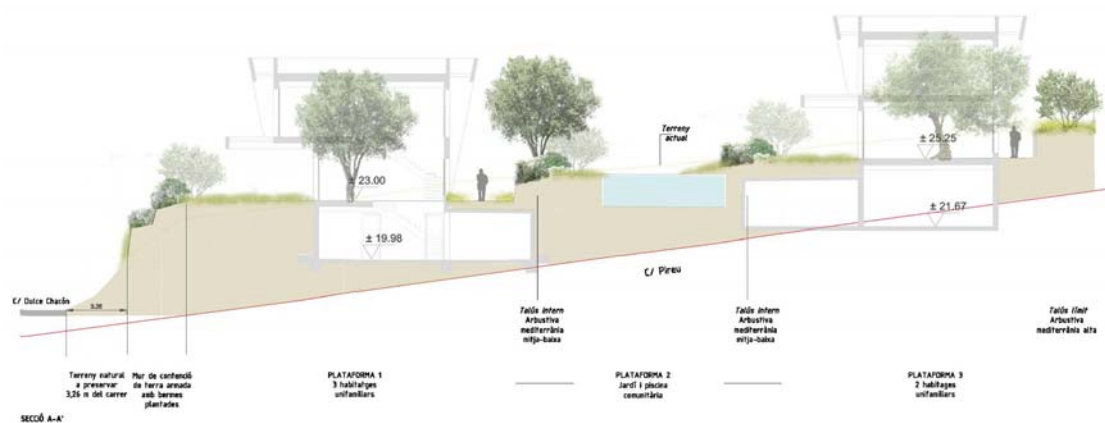


vegetació autòctona per aconseguir més alçada i intimitat. Evitar tanques de bruc, plàstic o altres.

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, garriç, ...

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



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>Muehlenbekia 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.



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

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 sí 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 són 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.

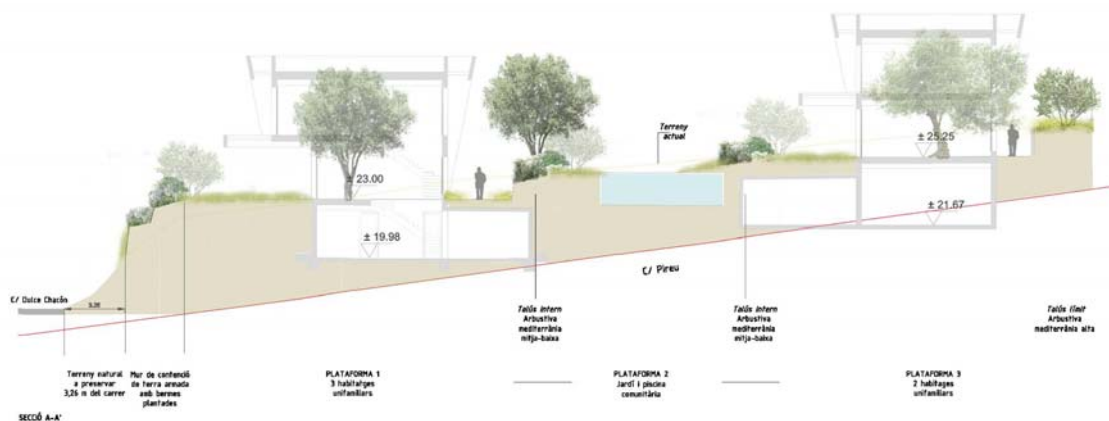


- La paleta vegetal per les noves plantacions de l'espai verd lliure haurà de seguir la vegetació autòctona del lloc, S'ha proporcionat un llistat de vegetació a plantar pels espais exteriors a l'apartat d'actuacions del projecte.

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 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



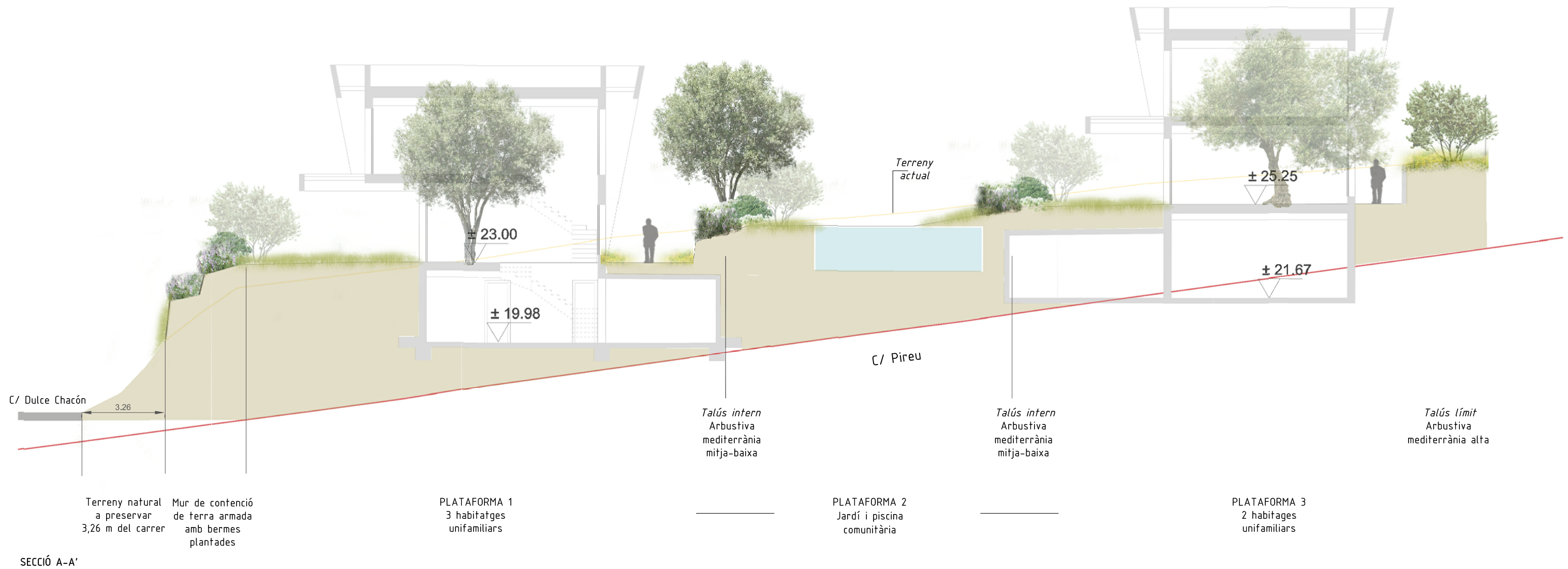
ESTRATS BAIXOS

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

ARBRAT

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





Títol

EIIP del Pla de millora urbana àmbit C/Pireu 5-11 de Llafranc

Promotor

Promocions Salt Ixent SL

emf estudi martí franch
arquitectura del paisatge

Plaça Independència, 14, 1-1
17001 Girona

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

Col·laboradors:
Gemma Batllori, Stanislava Odrin

www.emf.cat
emf@emf.cat

Martí Franch i Batllori

Arquitecte del paisatge
Enginyer Tècnic Agrícola 2975

Data
Febrer 2021

Escala
A3 1/150



Plànol

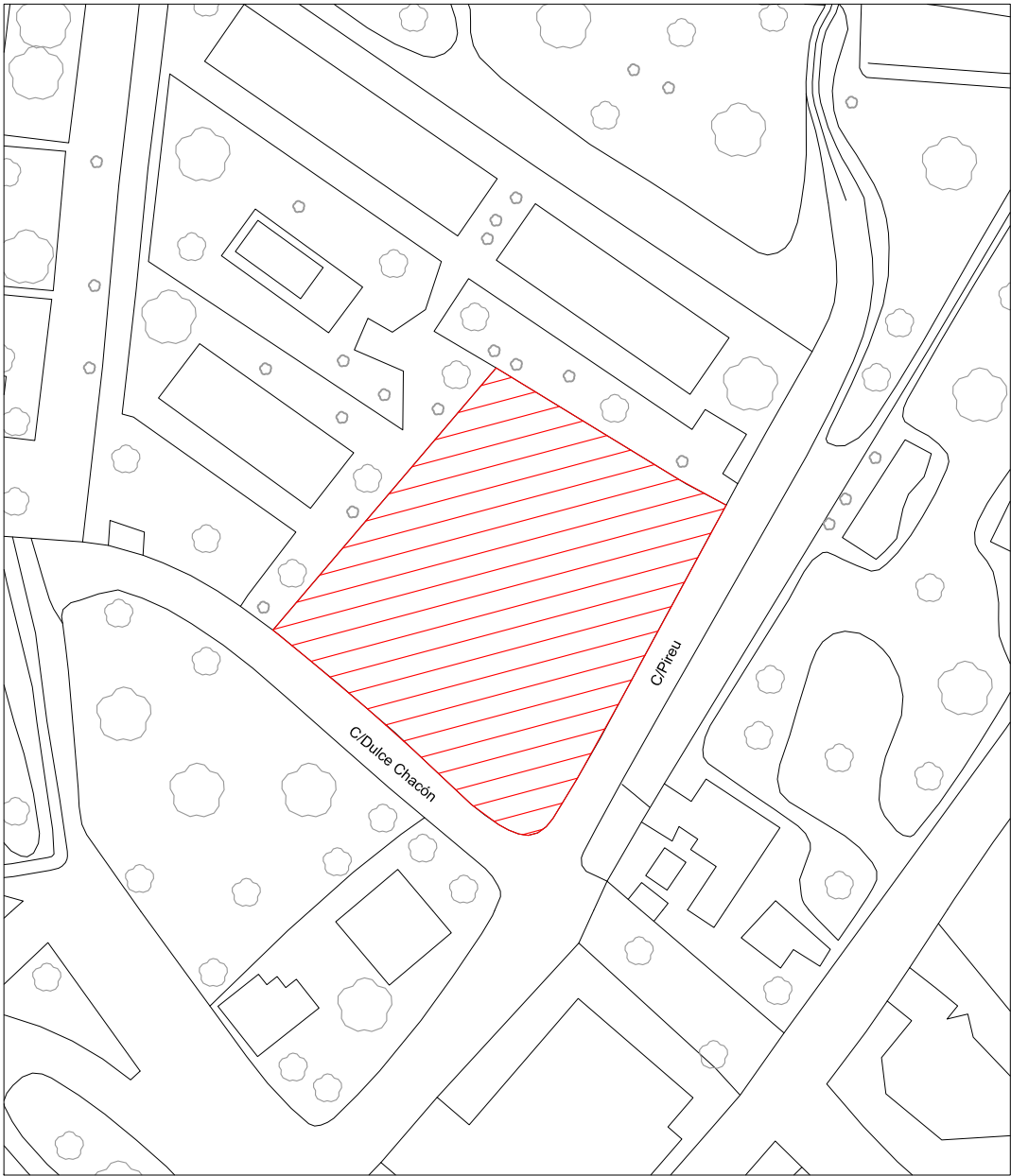
Secció proposta d'integració paisatgística

Número

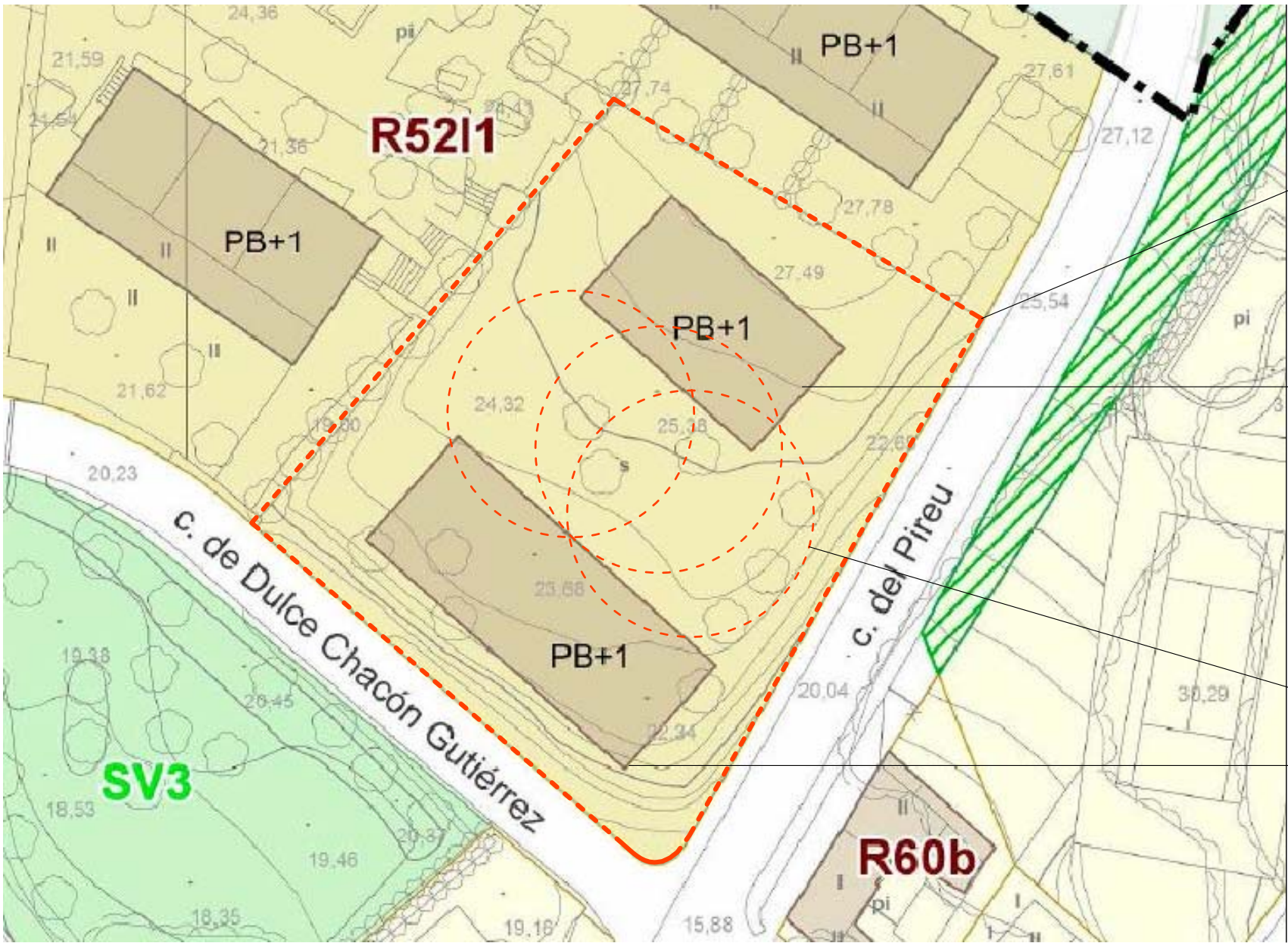
1B



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.



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



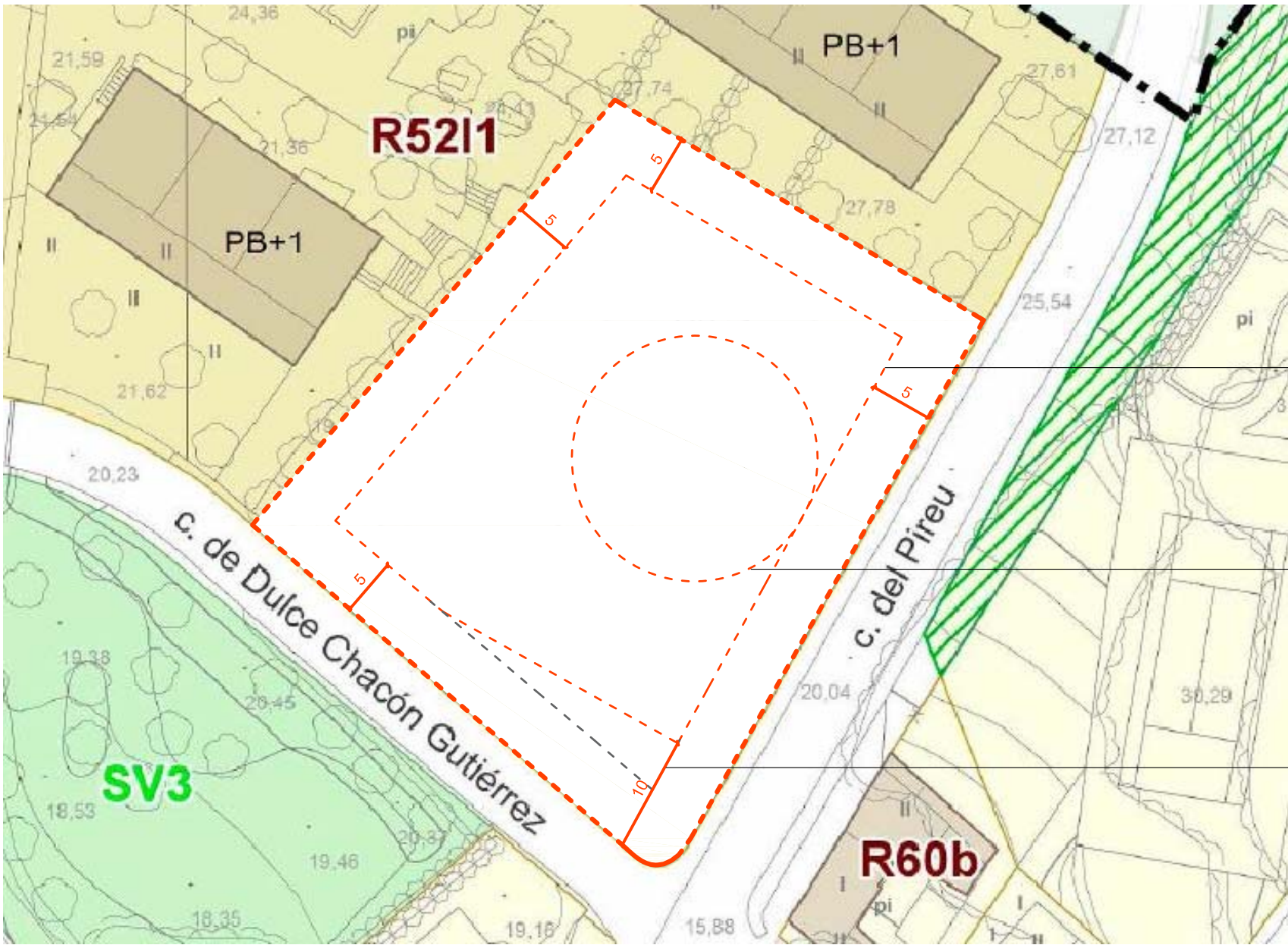
LÍMIT PARCEL·LA PMU

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 GÀLIB EXISTENT

GÀLIB INDICATIU EXISTENT POUM

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



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

Promotor:
Promocions Salt Ixent S.L.

**Pla de Millora
Urbana**
C/Pireu 5-11

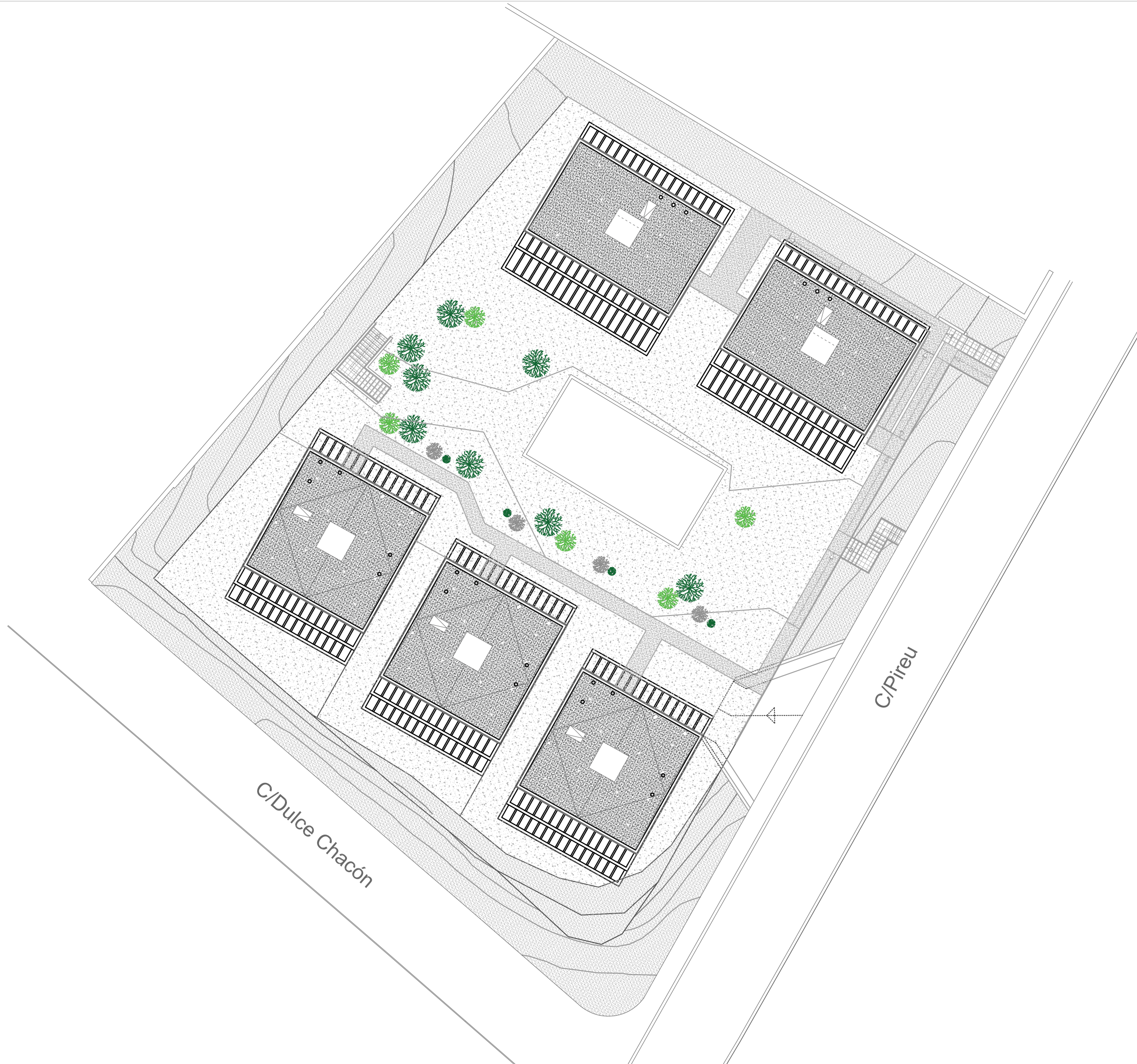
Nova delimitació Gàlib

03

Octubre 2020

1/250





Projecte
**Projecte 5 habitatges
aïllats**

Ubicació
C/Pireu 5-11
Llafranc (Palafrugell)

Promotor

Promocions Salt Ixent S.L.

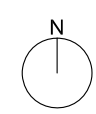
Arquitecte
Eduard Serra Chaparro
Col·legiat 72346-0

Fase
**Projecte Bàsic
Febrer 2021**

Plànol
**Parcel·la
Implantació**

Escala

1/250





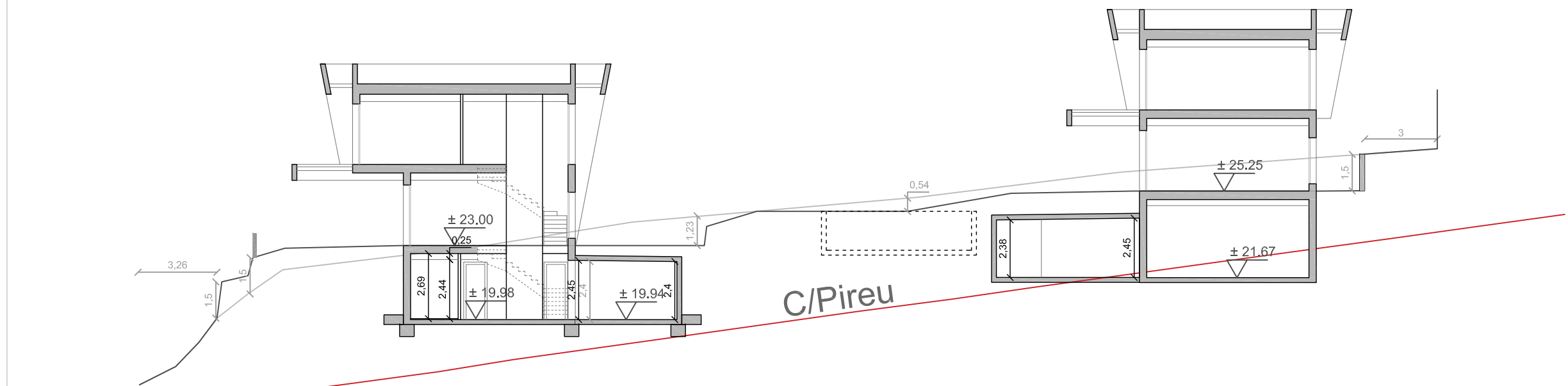
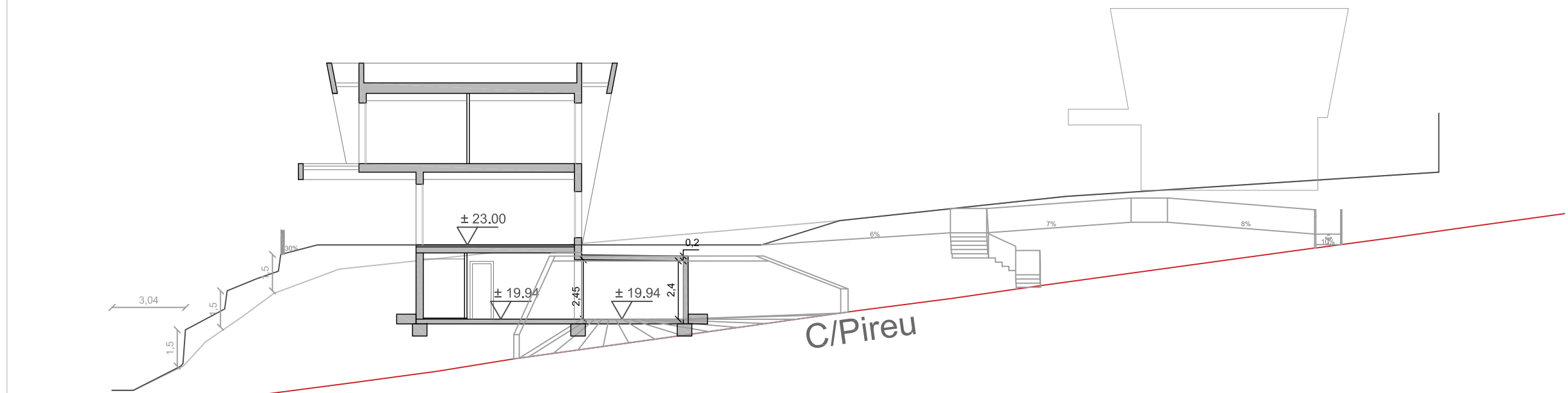
Projecte	Projecte 5 habitatges aïllats
Ubicació	C/Pireu 5-11 Llafranc (Palafrugell)
Promotor	Promocions Salt Ixent S.L.
Arquitecte	Eduard Serra Chaparro Col·legiat 72346-0
Fase	Projecte Bàsic Febrer 2021
Plànol	Parcel·la Implantació PB
Escala	1/250





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 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

