

**PLA DE MILLORA URBANA
PER A LA REHABILITACIÓ, REFORMA I AMPLIACIÓ SOTA RASANT
D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT
AL CARRER BRISA 24-26 DE LLAFRANC
PALAFRUGELL**



El promotor:
SR. LAURENT GRINDLER

Àngel LAPEDRA DIAZ
arquitecte
desembre del 2022

ÍNDEX

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1. Dades del projecte i dels agents
- 1.2. Antecedents
- 1.3. Objecte
- 1.4. Descripció de la parcel·la
- 1.5. Àmbit del Pla
- 1.6. Estructura de la propietat
- 1.7. Planejament vigent
- 1.8. Marc legal i urbanístic

2. MEMÒRIA VOLUMÈTRICA

- 2.1. Conveniència i oportunitat
- 2.2. Proposta i justificació
- 2.3. Criteris d'integració paisatgístics

3. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

4. AVALUACIÓ ECONÒMICA

5. PLA D'ETAPES

6. INFORME AMBIENTAL

- 6.1. Justificació de l'adequació de la proposta als afectes previstos l'article 84.2.c del RLU.
- 6.2. Informe.

7. DOCUMENT COMPRESSIU

- 7.1. Determinacions del PMU
- 7.2. Suspensió de llicències
- 7.3. Tramitació del Pla de Millora Urbana
- 7.4. Tramitació ambiental
- 7.5. Estudi d'alternatives
- 7.6. Solució escollida: objectes, criteris i justificació

8. NORMES URBANÍSTIQUES

9. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

10. ANNEXES

- 10.1. Estudi d'Impacte de integració paisatgística
- 10.2. Acta Notarial

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 Dades del projecte i dels agents

El projecte

Títol del projecte PLA DE MILLORA URBANA PER A L'ENDERROC I NOVA CONSTRUCCIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT I PISCINA

a l'emplaçament següent:

Adreça	<u>Carrer de la Brisa</u>	Núm.	<u>24-34</u>
Ref. cadastral	<u>6783105EG1368S0001XO</u>	Zona / barri	<u>Llafranc</u>
Població	<u>Palafrugell</u>	Codi postal	<u>17211</u>
Municipi	<u>Palafrugell</u>	Comarca	<u>Baix Empordà</u>

Agents del projecte

Promotor(s)

	<u>LAURENT GRINDLER</u>	NIF	<u>Y8960086J</u>
Correu electrònic	<u></u>	Telèfon	<u></u>
Adreça	<u>Carrer de la Brisa</u>	Núm.	<u>22-24</u>
Municipi	<u>Palafrugell</u>	Codi postal	<u>17211</u>

Redactor(s)

Arquitecte	<u>ÀNGEL LAPEDRA</u>	NIF	<u>40512449L</u>
Correu electrònic	<u>info@angellapedra.cat</u>	Telèfon	<u>972601051</u>
Adreça	<u>carrer Josep Fàbrega i Pou</u>	Núm.	<u>15</u>
Municipi	<u>Palamós</u>	Codi postal	<u>17230</u>

1.2 Antecedents

El 17/03/2022 registre d'entrada E/000152-2022 es va presentar a l'Ajuntament una sol·licitud de llicència municipal d'obres per la REFORMA I AMPLIACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT I PISCINA existent, a Llafranc, carrer de la Brisa 24-34, al terme Municipal de Palafrugell.

Es tractava d'una reforma integral de l'edifici existent i ampliació de la planta soterrània (sota rasant), per tant, l'ampliació que es proposava no afectava a les plantes sobre rasant de tal manera que no es modificava la volumetria existent, ni la façana aparent.

El projecte plantejava una lleugera disminució del volum existent sobre rasant i l'ampliació només es realitzava per sota del terreny natural.

Alhora es proposava el canvi de situació de l'actual piscina (que està sobre el garatge) disposant-la sobre el terreny natural el que representa una modificació d'aquest.

Com a conseqüència d'això, i un cop consultat amb els Serveis Tècnics Municipals, es va considerar oportú la redacció d'aquest Pla de Millora Urbana amb el objectiu de concretar els treballs que es realitzarien així com les millores que es proposaven i que eren les següents:

- **La concreció de les alineacions i rasants de l'estructura existent mantenint el gàlib de l'actual edifici.**
- **La restauració parcial del terreny per tal de disminuir l'impacte que causa la façana aparent actual.**
- **La constitució d'una única parcel·la edificable disminuint la densitat, la ocupació i l'edificabilitat que li atorga el planejament vigent.**
- **La Implantació d'una nova piscina.**

L'edifici actualment existent és un habitatge unifamiliar aïllat format per una planta soterrània, planta baixa i una planta pis, orientat en senti est-oest.

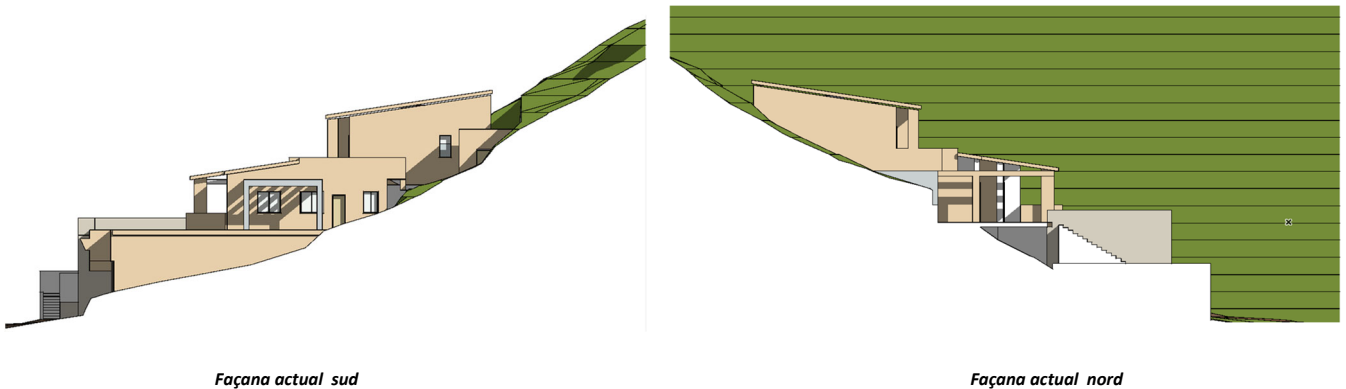
Pel costat est, com a conseqüència del pendent del terreny, les dues plantes situades teòricament "sobre rasant" estan en realitat per sota del nivell del terreny natural, i per tant, aquesta façana no és visible des de cap punt.

La façana principal que dona al oest és la única visible com a tal. Aquesta façana, com a conseqüència de la modificació del terreny realitzada en el moment en que es va construir l'habitatge existent, té una visió aparent de tres plantes (soterrani, planta baixa i planta pis).



Façana actual oest (principal)

Les dues façanes laterals estan parcialment sota rasant i amagades de les vistes, essent gairebé invisibles en la seva totalitat. Els espais exteriors de l'edificació són espais privats, estan enjardinats o amb massa boscosa en estat verge.



Fotografia estat actual

1.3 Objecte

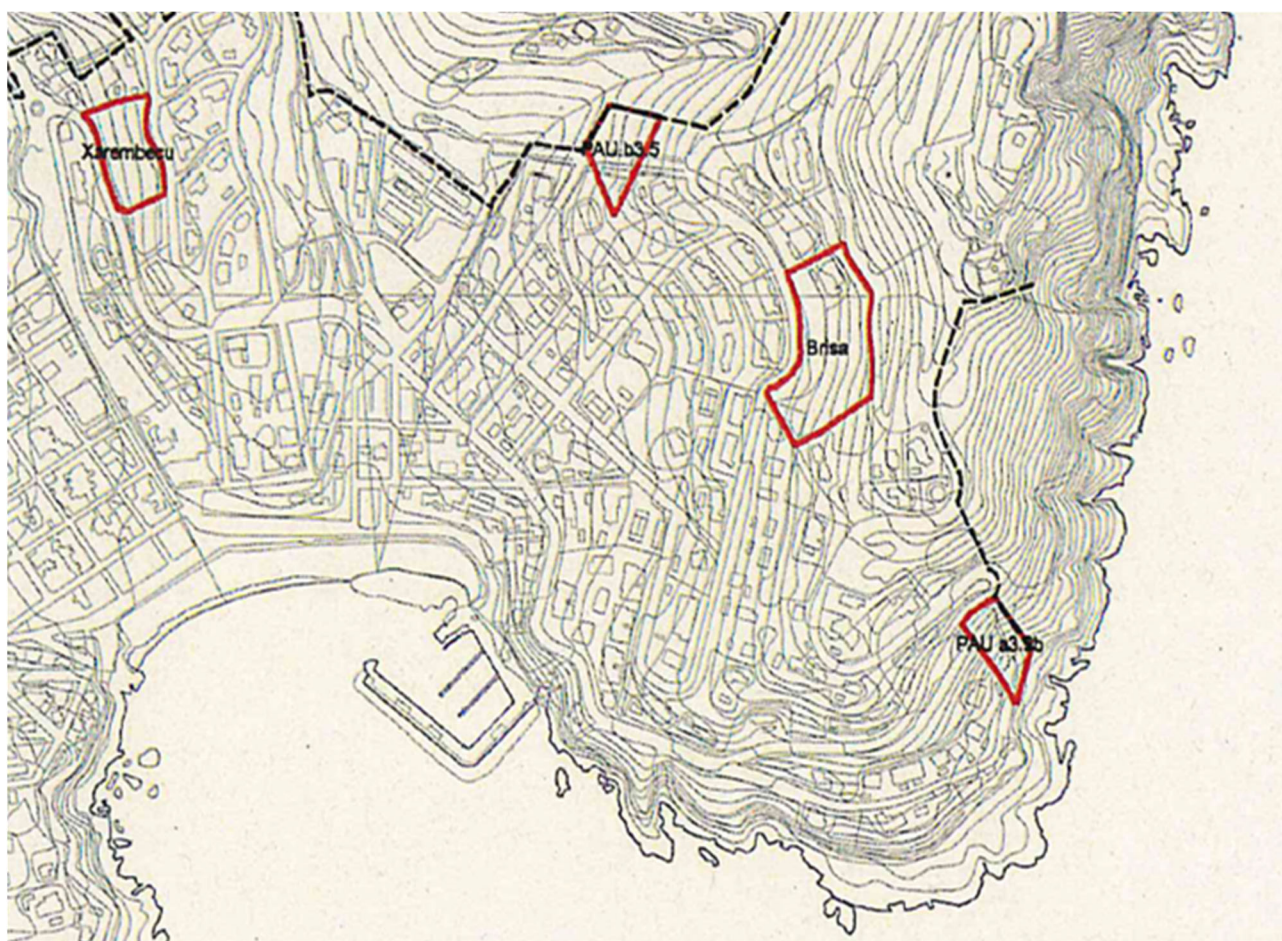
Els plans de millora urbana tenen per objecte:

- *En sòl urbà no consolidat, completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de urbanització, d'ordenació del subsol o de sanejament de poblacions i altres de similars.*
- *En el sòl urbà consolidat, completar o acabar la urbanització i **regular la composició volumètrica i de façanes.***

El present Pla de Millora Urbana es redacta amb l'objecte de regular la composició volumètrica i de façanes d'un habitatge unifamiliar aïllat existent que es pretén reformar o enderrocar per reconstruir, i ampliar-lo sota rasant, sense augmentar el volum existent actualment.

Ve motivat, amés, per la necessitat de donar compliment a les condicions fixades en la suspensió de llicències decretada per la corporació local sobre les parcel·les afectades per l'aprovació del PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, aprovat definitivament el 28 de gener de 2021 i publicat al DOGC NÚM 8341 de 15 de febrer de 2021.,

Igualment ve motivat per la *"Suspensió potestativa de tramitacions urbanístiques en relació a l'adaptació del POUM de Palafrugell al Pla Director Urbanístic de Revisió de Sòls no Sostenibles del Litoral Gironí i als principis de desenvolupament urbanístic sostenible en determinats àmbits de sòls no ordenats, al Pla Director Urbanístic de les activitats de càmping, i a una sentència del tribunal superior de justícia de Catalunya"* aprovat el maig de 2022 i publicat al BOP 110, Núm edicte 5228 del 9 de juny del 2022.



1.4 Descripció de la parcel·la

Es tracta d'una parcel·la urbana de superfície 9.776 metres quadrats segons consta al cadastre. La seva altitud respecte del nivell del mar es de 90 metres aproximadament. Té forma irregular i està orientada en sentit nord sud. El pendent promig és del 52% en sentin est-oest. En la actualitat està edificada amb un habitatge unifamiliar aïllat. L'habitatge està format per planta soterrani, planta baixa i planta pis. La planta soterrani, com a conseqüència de l'excavació realitzada quan es va construir l'habitatge té l'aparença d'una planta mes sobre rasant, el que fa que se'n vegin 3, tot i estar tota ella sota la rasant del terreny original.

1.5 Àmbit del Pla.

L'àmbit del Pla de Millora Urbana, en endavant PMU, se situa al límit Est de casc urbà de Llafranc. Es tracta d'una parcel·la urbana de superfície 9.776 metres quadrats segons consta al cadastre.

L'altitud de la capital del municipi es de 64 metres sobre el nivell del mar, i l'altitud de l'emplaçament del habitatge existent de **89,10** metres a peu de l'entrada del garatge. Aquesta cota és sobre la que es referencia tot el Pla.

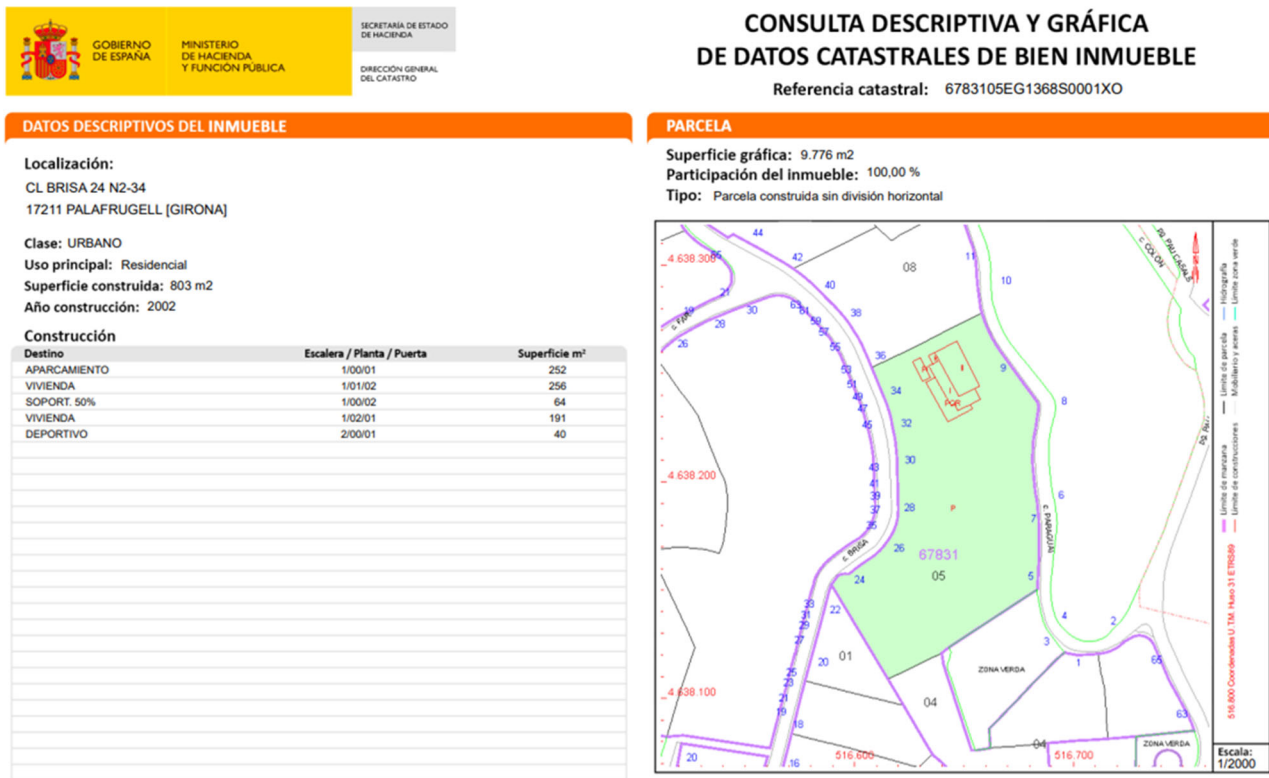
La parcel·la única que delimita tot l'àmbit del Pla està actualment edificada. Tot i que en una primera fase es va projectar la reforma de l'habitatge existent, posteriorment s'ha considerat la possibilitat de l'enderroc i nova construcció, mantenint els gàlils de l'edificació actual de manera que, en cap cas, s'augmenta l'impacte paisatgístic actual. Aquesta possibilitat en resultarà de les prescripcions de la Direcció Facultativa si fos el cas, i sempre amb la corresponent justificació tècnica.

L'edifici existent està destinat a habitatge unifamiliar i està situat al costat nord separant-se més de set metres del límit de la mateixa. L'ús actual es manté en la present proposta.

L'accés a la parcel·la es realitza a través del carrer de la Brisa, situat al costat oest. No obstant, també limita amb el carrer Paraguai pel seu costat est, però actualment no hi té accés des d'aquest vial.

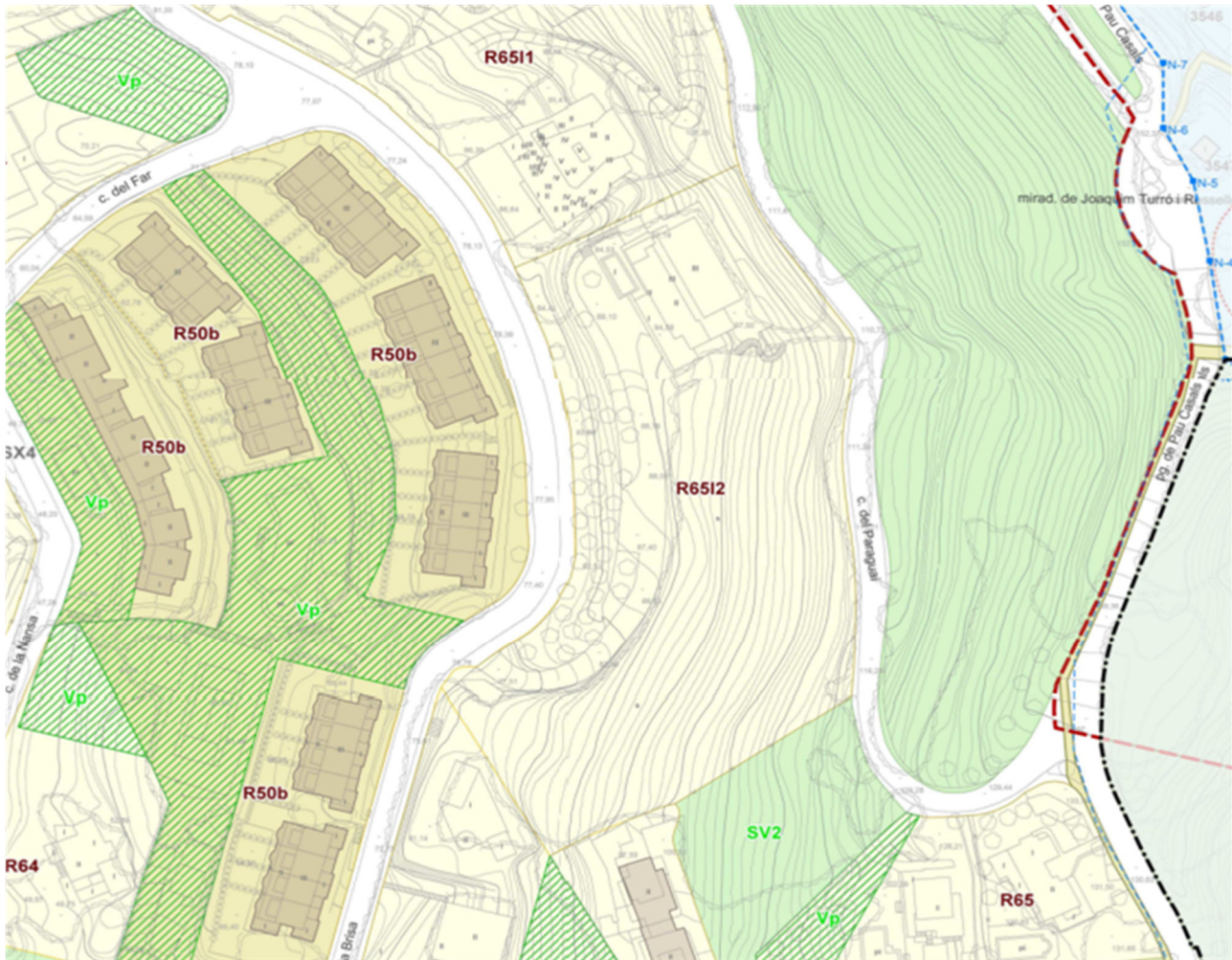
1.6 Estructura de la propietat.

La parcel·la que es correspon amb la totalitat de l'àmbit del present PAU és de **titularitat única**, essent el seu propietari els Sr. LAURENT GRINDLER, amb NIF Y8960086J, i resident al carrer de la Brisa 22-24 de Llafranc. S'adjunta fitxa cadastral de la parcel·la:



1.7 Planejament vigent

La normativa d'ampliació és la que correspon al POUM, de Palafrugell aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 22 de gener de 2015. La parcel·la objecte d'aquest PMU està qualificada com a sòl urbà consolidat i el tipus d'ordenació d'edificació correspon a la Zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 3.000 m². Clau R65. Especificitat subzona R65I2. El PMU s'adequa a la normativa urbanística aplicable, a la legislació autonòmica, al planejament general i en el seu cas, al planejament parcial.



R. Residencial

R1. NUCLI ANTIC R10 Regulació edificació existent R11 Illa compacta
R2. URBÀ TRADICIONAL R20 Regulació edificació existent R21 Illa compacta R22 Illa tancada R23 Nucli rural
R3. ORDENACIÓ TANCADA R30 Regulació edificació existent R31 Illa compacta R32 Illa tancada
R4. ORDENACIÓ OBERTA R40 Regulació edificació existent R41 Parcel·la mínima 800 m ² R42 Parcel·la mínima 2000 m ² R43 Configuració unívoca

R5. CASES AGRUPADES R50 Regulació edificació existent R51 Parcel·la mínima 800 m ² R52 Parcel·la mínima 2000 m ² R53 Configuració unívoca
R6. CASES AÏLLADES R60 Regulació edificació existent R61 Parcel·la mínima 250 m ² R62 Parcel·la mínima 400 m ² R63 Parcel·la mínima 800 m ² R64 Parcel·la mínima 1500 m ² R65 Parcel·la mínima 3000 m ²

Condicions

- Protecció nivells 1 i 2
- Consolidació volumètrica
- Usos específics

A. Activitat econòmica

A1. INDUSTRIAL A10 Regulació edificació existent A11 Edificació aïllada parcel·la mitjana A12 Edificació aïllada parcel·la gran A13 Edificació entre mitgeres
A2. SERVEIS A20 Regulació edificació existent A21 Residencial temporal A22 Terciari / Comercial A23 Dotacions socioculturals A24 Lúdic / Recreatiu

Verd Privat

ÀNGEL LAPEDRA, ARQUITECTE

1.8 Marc Legal i urbanístic.

a) Marc legal

El marc legal ve determinat per la legislació catalana a través:

- Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (LU).
- La Llei 3/2012 del 22 de febrer de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i les modificacions posteriors.
- El Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme)
- El DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística

i la legislació estatal:

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.

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. 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 l' 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:

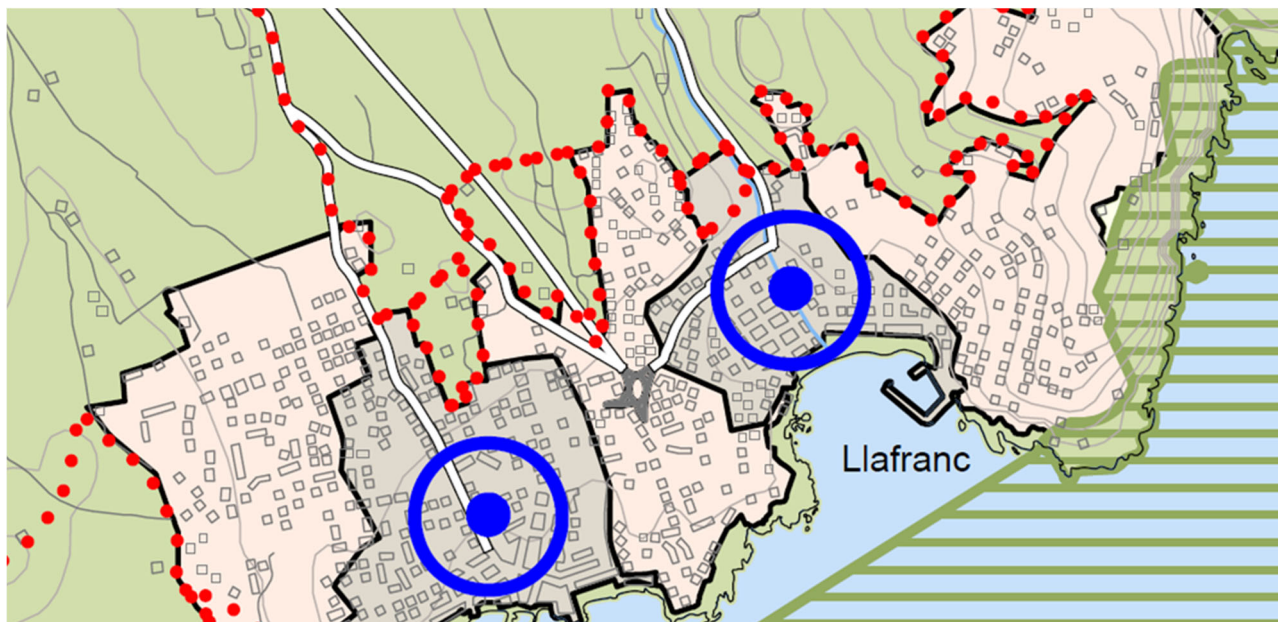
- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.
- b) La viabilitat econòmica de la promoció.
- c) Els compromisos que s'adquireixen.
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.

Pel que fa a l'estructura de la propietat, en el punt 1.6 ja s'ha fet constar que es tracte de propietari únic. Pel que fa a la viabilitat econòmica cal dir que aquest PAU no genera càrregues a la propietat el que el fa viable ja que el darrer objectiu és simplement la rehabilitació, reforma o nova construcció, si s'escau, de l'habitatge existent que ja gaudeix de tots els serveis urbanístics i que, per tant, no es generarà cap nova càrrega derivada de la gestió d'aquest Pla.

En quant als compromisos i les garanties, cal dir que no se'n n'ha d'assumir cap compromís ni dipositar garanties complementaries ja que la totalitat de l'àmbit d'aquest Pla és sòl privat de titularitat única i no té cap incidència sobre el sistema urbanístic, a més, la parcel·la té la condició de solar i no requereix de cap tipus d'obra d'urbanització. De fet actualment l'habitatge que es vol rehabilitar, reformar o enderrocar i tornar a construït té tots els serveis en ple funcionament.


b) Pla territorial parcial de les comarques de Girona

El planejament territorial que afecta al municipi és el Pla territorial de les comarques gironines aprovat definitivament el 14 de desembre del 2010 pel Govern de Catalunya (publicat al DOGC nº 5735 d'Octubre de 2010). Aquest planejament inclou l'àmbit dins el Sistema d'Assentaments: àrea especialitzada **d'ús residencial**.








SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

 Nuclis històrics i les seves extensions

ÀREES ESPECIALITZADES

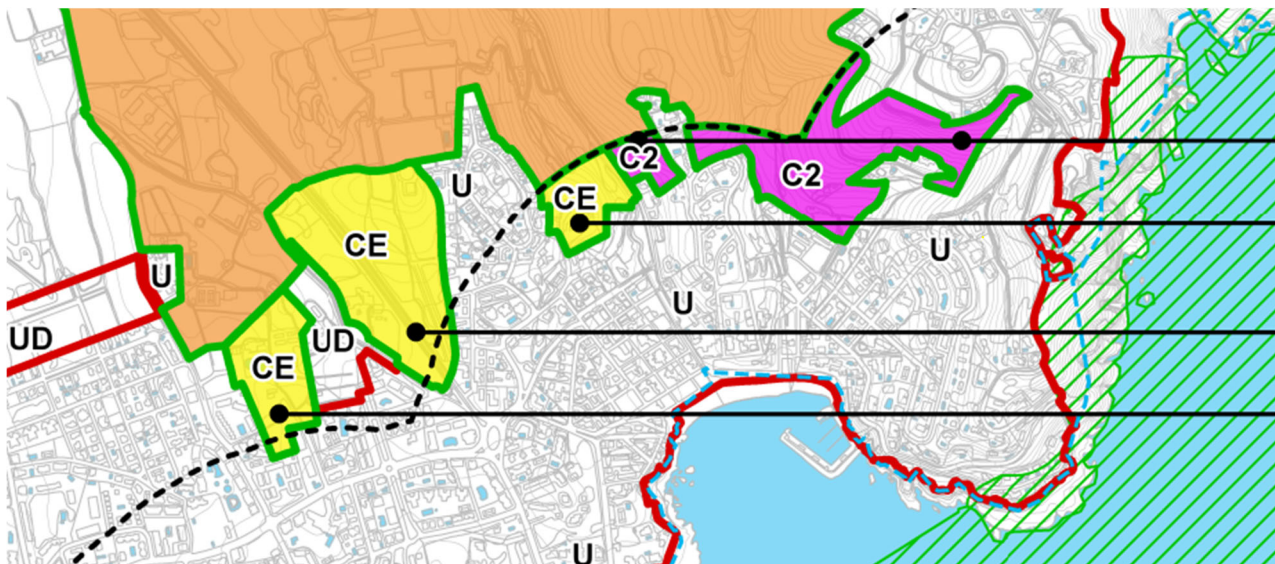
 Ús residencial
 Ús industrial i / o logístic
 Ús comercial i altres terciaris
 Ús d'equipaments i sistemes
 Espais lliures interns d'àrees especialitzades

c) Pla director urbanístic del sòls no sostenibles.

PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya el 28 de gener de 2021 i publicat al DOGC núm 8341 de 15 de febrer de 2021.

d) Pla 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 està inclosa en la categoria de sòl urbà Clau U, sense cap especificació que l'afecti.



e) Pla d'ordenació urbanística municipal de Palafrugell.

La normativa d'ampliació és la que correspon al POUM, de Palafrugell aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 22 de gener de 2015. La parcel·la objecte d'aquest PMU està qualificada coma a sòl urbà consolidat i el tipus d'ordenació d'edificació correspon a la Zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 3.000 m². Clau R65. Especificitat subzona R65I2.

Els articles que li són d'aplicació són del 146, 147, 148 i 154 del POUM. Les condicions de l'edificació segons l'article 154 són les següents:

article 154. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 3.000 m². Clau R65.

1. Definició

Correspon a les característiques definides per la superfície de parcel·la.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: 3.000 m²

- Front mínim: 25 metres

- Les parcel·les per ser edificables han de tenir una forma tal que permeti inscriure-hi un cercle de superfície del qual sigui igual a 1/3 de la superfície mínima de la parcel·la de la seva categoria.

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- Índex d'edificabilitat net de parcel·la: 0,12 m² sostre/m² sòl

- Ocupació màxima de la parcel·la: 8%

- Separacions mínimes al límits de parcel·la: 10 metres

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

Quan hi hagi alineacions consolidades anteriorment o quan la parcel·la es trobi entre dues parcel·les edificades amb una separació al vial diferent de la prevista a les normes, es respectarà l'alineació existent. En aquests casos l'edificació haurà d'incorporar els elements tipològics o volumètrics de les edificacions contigües, integrant-se així en un conjunt ordenat homogèniament.

Es considerarà alineació consolidada la establerta per edificacions anteriors a l'aprovació d'aquest POUM, almenys en una longitud igual al 60% del tram de vial. La definició d'alineacions consolidades es farà mitjançant la tramitació de les determinacions de concreció de volums que regula el reglament de la Llei d'Urbanisme.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Nombre màxim de plantes: PB+ 1p
- Alçada reguladora màxima: 7 metres, referits a la parcel·la.
- Edificació principal: s'admetran edificacions aparellades sempre i quan, per separat, compleixin les condicions de parcel·la mínima, i s'admetrà que sigui inferior en un 15% a la exigida. Quan es doni aquest supòsit, l'edificabilitat de cada parcel·la es reduirà en un 25%.

6. Condicions d'ús

L'ús dominant d'aquestes zones serà l'habitatge unifamiliar.

S'hi admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler, l'habitatge d'ús turístic, d'oficines i serveis, i els usos d'equipaments i dotacions públiques a excepció dels religiosos.

S'hi admeten els usos comercials en situació 2a i en una superfície màxima de 100 m², i els usos de restauració en situació 2^a. (Mod. Puntual núm. 1 POUM)

7. Especificitats

7.1. (...)

7.2. (...)

7.3. (...)

7.4. *A la subzona R65I2, que prové del Pla Especial de la Muntanya de Sant Sebastià, s'aplicaran els següents paràmetres:*

- Edificabilitat: 0,16 m² sostre/m² de sòl.
- Ocupació: 12% - Alçada reguladora màxima: 6 m.
- Separacions mínimes a límits de parcel·la: - Respecte el carrer de la Brisa: 15 m
- Respecte les parcel·les sud, amb canvi de qualificació urbanística: 35m
- Respecte les parcel·les nord, amb canvi de qualificació urbanística: 7m.
- Usos: Únicament s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic, amb la particularitat que es permeten 2 habitatges per parcel·la formant un únic volum, amb una superfície màxima en planta de 22 m (paral·lels al carrer Brisa) x 25 m (perpendiculars al carrer Brisa).

El Pla incorpora les determinacions establertes pel POUM de Palafrugell i les seves modificacions sense alterar els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament vigent.

2. MEMÒRIA VOLUMÈTRICA

2.1 Conveniència i oportunitat

Els plans de millora urbana tenen per objecte, entre d'altres, en sòl urbà consolidat regular la composició volumètrica i de façanes dels edificis.

En aquest cas, atès que la parcel·la objecte d'aquest PMU es troba ja edificada i que la superfície de la mateixa admetria la parcel·lació en tres parcel·les edificables el que es pretén és:

1.- concretar el volum de l'edificació actualment existent, mantenint la rasant i alineacions de totes les plantes, amb l'objectiu de facilitar la reforma, rehabilitació i ampliació sota rasant de l'habitatge existent, o la nova construcció en el cas que per qüestions tècniques sigui oportú l'enderroc parcial o total de la construcció existent.

2.- restaurar parcialment la topografia original de la parcel·la amb l'objectiu de minimitzar la façana aparent que en l'actualitat es de tres plantes en tota la seva longitud ja que la planta soterrània, com a conseqüència de la excavació que es va realitzar durant la construcció, és totalment visible en tres altures.

3.- determinar la indivisibilitat de la parcel·la actual tot i la seva gran superfície impossibilitant la parcel·lació futura de la meixa i renunciant a la construcció de dos nous habitatges tal i com està previst en el planejament vigent. Això representa una **disminució de la densitat en un 67 %**. També es proposa la disminució de la ocupació (que passa de 12% al **10%**) i de l'edificabilitat (que passa de 0,16 m²sostre/m²sòl a **0,14 m²sostre/m²sòl**)

4.- determinar la **implantació de la nova piscina** .

Per tot això, és convenient la tramitació d'aquest PAU que tot i tenir el seu origen en la necessitat del promotor particular de realitzar treball de reforma i ampliació o d'enderroc i nova construcció del seu habitatge existent, alhora representa un benefici per l'interès general ja que es disminueix en un 67 % la densitat d'habitatges possibles actualment dins l'àmbit. A més, el PMU, possibilita la restauració parcial de topografia original el que implica que es minimitza la façana aparent actual de l'edifici, el que comporta un gran **benefici a nivell paisatgístic** com a conseqüència de ambdues actuacions.

La **conveniència i oportunitat** de present Pla de Millora Urbana per a la rehabilitació, reforma o enderroc i nova construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina, ve donada per la concurrència dels següents fets:

- Necessitat de concreció d'alineacions, rasants i volum de l'edifici per possibilitar futures restauracions, ampliacions (sota rasant), o enderroc i nova construcció.
- Necessitat de restauració parcial del terreny al seu estat natural per disminuir la façana aparent, mantenint el gàlib de l'edificació actual.
- Determinar les mesures necessaris per a la implantació de la piscina.
- Fixar les mesures correctores d'integració paisatgístic.

- Disminuir la densitat prevista en el POUM al fer indivisible la totalitat de l'àmbit

A més, 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 per afegir aquesta normativa del PDU en la normativa del PMU, concretant tots aquells punts normatius d'aplicació.

2.2 Proposta i justificació

La proposta consisteix en fixar el volum edificat actual de manera que es pugui rehabilitar, reformar i/o enderrocar i tornar a construir l'edifici, mantenint el volum actualment existent i permetent també la ampliació de les plantes sota rasant, de manera que el resultat final **no representarà mai un augment de volum sobre rasant** ni augment de l'impacte paisatgístic sobre el territori.

Es possibilita l'enderroc parcial de l'estructura existent sempre que es justifiqui tècnicament però la reconstrucció de la mateixa no podrà modificar ni les alineacions ni les rasants dels forjats actuals, ni el volum de l'edifici sobre rasant final.

La solució es justifica pel fet que representa una millora substancial pel que fa a la integració paisatgística del conjunt ja que es disminueix l'impacte en el territori per dos motius: 1) Es proposa la restauració parcial del terreny recuperant el perfil original del mateix i minimitzant la façana aparent actual. 2) Igualment es proposa disminuir la densitat d'habitatges permessa pel planejament actual ja que la parcel·la mínima de la subzona és de 3.000 m² i atès que la parcel·la actualment té una superfície de 9.776 m² es pot parcel·lar obtenint tres parcel·les noves ajustades al planejament i admeten, per tant, la construcció de tres habitatges. Es proposa també que la parcel·la passi a ser única i indivisible.

2.3 Criteris d'integració paisatgístics

Els criteris d'aplicació a nivell d'infracció paisatgístic són diversos. Els més rellevats són els següents:

Els **criteris paisatgístics** donat l'interès que té el conjunt de la Costa Brava en tant que al seu valor paisatgístic característic del perfil costaner del Mediterrani, en concret el paisatge natural de penya-segats retallats amb promontoris de boscos típics dels terrenys silíceols de terra baixa. El projecte de rehabilitació, reforma o nova construcció i re-ubicació de la piscina, no alteren cap dels valors que conformen el conjunt del paisatge de la Costa Brava, sent una actuació que en tot cas millora l'estat actual de la finca a partir dels tractaments integradors que proposen l'equip de tècnics especialistes, Paisatgistes i Enginyers agrònoms que participen en el tractament dels espais exteriors del projecte.

El **criteri ecològic** per la diversitat de flora i fauna que ofereix el conjunt del paisatge de la Costa Brava, boscos amb vegetació autòctona de comunitats vegetals representants de la zona així com endemismes, que per la seva proximitat a la línia de costa generen uns connectors biològics de gran interès simbiòtic tant terrestre com aquàtic. La importància de preservar la relació del perfil del litoral de la costa amb les zones de l'interior i evitar fragmentar els connectors existents són de vital importància. Especialment en l'àmbit d'actuació, es vol vetllar per garantir una millora en la connectiva ecològica, a partir de la plantació en horitzontal i vertical d'exemplars arboris característic de la zona (pinus pinea, quercus súber) entre d'altres per tal de generar una bona relació amb la vegetació

existent. Així com també, garantir plantacions en parterres, tipus talús, a partir d'arbustives característiques de les comunitats vegetal representants de la zona (*Eriques, Ramnus, Cistus*) entre d'altres per crear connectivitat en les zones baixes.

La proposta, **vol garantir evitar la fragmentació del bosc**, es per aquest motiu que la proposta per a la ubicació de la nova piscina queda annexa al conjunt de l'edificació existent.

El **criteri social** com a destinació turística generador d'activitat econòmica de la zona es un factor important a l'hora de tenir en compte les intervencions futures en el territori. Un dels principals motius per l'atractiu turístic es la bellesa del paisatge de la zona, així com les ofertes de rutes per els camins de ronda, els miradors, o les badies, sent factors que ajuden a activar l'oci de caràcter saludable vinculat amb el paisatge. També cal destacar els monuments, fars, o museus de caràcter històric que es preserven en la costa Brava.

Els nuclis dels petits pobles de la costa promouen a partir de la restauració i l'activitat hotelera el motor econòmic en temporada alta de la zona.

En aquest sentit, la proposta **no modifica, ni intervé, ni en cap cas altera el factor social de la zona**. Es important destacar, que no interfereix en el camí de ronda, així com tampoc altera les visuals des del mirador del Far de Sant Sebastià degut a la forta pendent del terreny.

2.4 Mesures per la neteja de la parcel·la

El tractament per la neteja de la parcel·la es tractarà amb dos criteris diferenciats:

Neteja del sotabosc: Per tal de garantir la seguretat forestal i possibles riscos d'incendis en la zona de bosc que ocupa la finca, es farà un tractament d'aclarida amb la retirada d'exemplars arbustius que estiguin morts, secs, o en estat deficient de salut. Aproximadament un total del 20-25 % de la superfícies.

Es mantindran aquells exemplars arbustius que garanteixin el sotabosc en estat saludables i generin biodiversitat en el seu conjunt. Així com també es preveu la plantació d'exemplar representant de la zona ens espais que siguin per a la millora de la integració paisatgística. Especialment en els tractaments dels petits talussos. A mantenir i potenciar exemplars de la zona, especialment de caràcter perenne i de fullatges densos *Ramnus alaternus* (aladern) o *Pistàcia lentiscus* (*llentiscle*) o *Rosmarinus* (*Romanis*) per exemple. Així com es revisarà especialment els exemplar existents de caràcter més combustible per evitar possibles incendis, com les *Eriques tumbertes*.

Neteja d'arbrat: Per la talada d'arbres (*Pinus Halepensis* i pinea, *Quercus Suber*) principals exemplars arboris del bosc mixt, el criteri a seguir serà, per una banda la retirada d'aquells exemplars arboris de morfologia fràgil que posin en perill la seguretat del vianant, i per altre, la retirada d'aquells arbres que estiguin en un estat deficient de salut, o morts Aproximadament un 5% del conjunt del bosc.

3. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

No és necessària la delimitació de cap polígon d'actuació per poder desenvolupar aquest PMU ja que no es genera sòl de cessió, ni es modifica o es crea noves zones urbanitzables.

4. AVALUACIÓ ECONÒMICA

No és necessari incloure el document d'avaluació econòmica i financera atès que les determinacions del present PMU no contenen cap afectació econòmica que faci necessària la seva avaluació ja que, 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.

En conseqüència, tampoc es fa necessari incorporar en el present document l'informe de sostenibilitat econòmica ja que aquest Pla no generarà despeses de cap mena a la hisenda pública municipal. Tampoc genera un increment del benefici al promotor del Pla, ans al contrari, ja que no augmenta l'edificabilitat (que es disminueix), ni la densitat (que passa de tres habitatges a un) ni la ocupació del sòl que també es disminueix respecte al previst en el POUM.

5. PLA D'ETAPES

Aquest Pla de Millora Urbana tindrà vigència immediata un cop aprovat definitivament per part de l'Ajuntament i publicat.

6. INFORME AMBIENTAL

Els Plans de millora urbana no estan sotmesos a avaluació ambiental en aplicació de l'article 6 i de l'annex 1 de la Llei 6/2009 d'avaluació de Plans i Programes. Per tant, donant compliment a l'article 91 del Decret 305/2006, s'ha redactat un Informe Ambiental que s'adjunta com a document annexa i que conté la documentació necessària establerta per l'article 100 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La Llei 16/2015 de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de la Generalitat i dels Governos Locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica determina que els plans urbanístics derivats que desenvolupen planejament urbanístic general avaluat ambientalment **no estan subjectes a avaluació estratègica simplificada**. En conseqüència, la documentació ambiental que hauria de contenir aquest pla és l'**informe ambiental** amb l'objecte d'analitzar els aspectes ambientals rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada del pla, segons l'article 100 del RLU.

6.1 Justificació de l'adequació de la proposta als afectes previstos l'article 84.2.c del RLU.

- Pel que fa a les determinacions del planejament general per al sector, el present PMU s'ajusta a allò previst en el planejament urbanístic vigent, i en concret al que es preveu per la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 3.000 m². Clau R65I2 que prové del Pla Especial de la Muntanya de Sant Sebastià.

-En quant 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, ans al contrari, i compleix amb el es diu en els arts, 3 i 9 de la Llei 3/2012 de modificació del TRLU. i, 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.

6.2 Informe.

La parcel·la objecte d'aquest PMU que es correspon amb la totalitat de l'àmbit del mateix, està classificada com a **sòl urbà consolidat**, té la condició de solar i els seu ús és el residencial. Els objectius d'aquest PMU tal com ja s'ha es limiten a facilitar la rehabilitació, reforma o nova construcció de l'habitatge existent introduint criteris paisatgístic i urbanístics que fan més sostenible l'àmbit a nivell medi ambiental. Pel que fa a aquests criteris, es destaca la restauració parcial del terreny afectat per l'obra realitzada el 2002 de manera que es minimitza la façana aparent actual que té tres plantes. L'altre aspecte mediambiental rellevant és la disminució de la densitat en un 67 %. Dels tres habitatges que hi possibilita el planejament **es passa a només un que, a més, ja està construït.**

El Pla pretén regular les actuacions urbanístiques a realitzar sobre l'edificació existent i restaurar el terreny natural retornar-lo parcialment al seu estat original. A la vista d'això es pot afirmar que la proposta de PMU no té efectes significatius sobre el medi ambient i els que té són positius ja que es disminueix la densitat impossibilitant la construcció de dos nous habitatges, tal com està previst en el planejament vigent. Per aquest motiu i per tractar-se d'un Pla de Millora Urbana que afecte només a sòl urbà, **no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica** d'acord amb l'apartat 6, lletra c de la disposició addicional 8^a de la Llei 16/2015.

7. DOCUMENT COMPRESSIU

7.1 Determinacions del PMU

Les determinacions del present Pla de Millora Urbana són:

- La concreció de les alineacions i rasants de l'estructura existent mantenint el gàlib de l'actual edifici.
- La restauració parcial del terreny per tal de minimitzar la façana aparent actual.
- La constitució d'una única parcel·la edificable disminuint l'edificabilitat i la densitat que li atorga el planejament vigent.
- La Implantació d'una nova piscina.

7.2 Suspensió de llicències

L'article 8 de Decret Legislatiu 1/2010 de TRLU, determina que el Document Compressiu haurà d'incloure un plànol que delimiti l'àmbit subjecte a la suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que es suspenen. L'àmbit es troba delimitat en el plànol 0101 i es correspon amb la totalitat de la parcel·la i de l'àmbit objecte d'aquest PMU i de l'estructura de la propietat.

El termini de duració de la suspensió de llicències tindrà el seu inici en l'aprovació inicial d'aquest PMU i finalitzarà quan entri en vigor el mateix. Es 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.

7.3 Tramitació del Pla de Millora Urbana

Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

La tramitació del Pla de millora urbana es realitzarà segons el prescrit en l'article 85 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme. Correspon a l'Ajuntament de Palafrugell l'aprovació inicial i definitiva del Pla de Millora Urbana.

Atès que l'àmbit del Pla es limita a l'interior de la parcel·la esmentada i que, per tant, no s'actua sobre l'exterior de la mateixa, **no precedeix** el dipòsit del 12% sobre el cost de les obres de urbanització previst al Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme ja que en cap cas es realitzaran obres de urbanització.

7.4 Tramitació ambiental

Els Plans de millora urbana no estan sotmesos a avaluació en aplicació de l'article 6 i de l'annex 1 de la Llei 6/2009 d'avaluació de Plans i Programes. Per tant, donant compliment a l'article 91 del Decret 305/2006, s'ha redactat un Informe Ambiental que s'adjunta i que conté la documentació necessària establerta per l'article 100 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

100.1 es tracte de sòl urbà consolidat i no es proposa ordenació detallada ni de cap mena.

100.2 No es tracte d'un pla urbanístic derivat subjecta a avaluació ambiental per tant no ha d'incorporar informe de sostenibilitat.

7.5 Estudi d'alternatives

Es preveuen tres alternatives d'actuació que es relacionen tot seguit:

- 1.- Deixar el volum actual existent sense actuacions exteriors
- 2.- Procedir a la parcel·lació obtenint tres noves parcel·les edificables
- 3.- Reformar el volum actualment existent mantenint el gàlib actual sobre rasant i ampliant sota rasant.**

7.6 Solució escollida: objectes, criteris i justificació

La primera alternativa representa l'actuació interior en l'habitatge rehabilitant-lo íntegrament però sense actuar en les façana existents. Això implica la no restauració parcial de la topografia original del la parcel·la i conseqüentment no es pot reduir l'impacte ocasionat per la façana aparent existent.

La segona alternativa implica, a més dels inconvenients de la proposta primera, mantenir la densitat prevista en el POUM de manera que com a conseqüència d'això es manté la possibilitat de parcel·lació i posterior construcció de dos nous habitatges alhora que es mantindria el volum actual edificat que es restauraria interiorment.

La tercera alternativa representa, per un costat el manteniment de la volumetria actualment i l'ampliació en el subsol (per tant no augmenta el gàlib actual). A més, incorpora la restauració parcial del terreny recuperant el perfil original del mateix amb la finalitat de de minimitzar la façana aparent actual. Igualment es proposa modificar l'article 154 del POUM de **Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 3.000 m². Clau R65**, en particular en lo referent a la subzona R65I2 introduint-hi que la parcel·la actual és **indivisible**, de manera que el punt 7.4 quedarà de la següent manera.

7.4. A la subzona R65I2, que prové del Pla Especial de la Muntanya de Sant Sebastià, s'aplicaran els següents paràmetres:

- **La parcel·la actual és indivisible**
- Edificabilitat: 0,16 m² sostre/m² de sòl.
- Ocupació: 12% - Alçada reguladora màxima: 6 m.
- Separacions mínimes a límits de parcel·la: - Respecte el carrer de la Brisa: 15 m
- Respecte les parcel·les sud, amb canvi de qualificació urbanística: 35m
- Respecte les parcel·les nord, amb canvi de qualificació urbanística: 7m.
- Usos: Únicament s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic, amb la particularitat que es permeten 2 habitatges per parcel·la formant un únic volum, amb una superfície màxima en planta de 22 m (paral·lels al carrer Brisa) x 25 m (perpendiculars al carrer Brisa).

La tercera alternativa és la que s'ha escollit per ser òptima en quan objectes i criteris i es justifica pel fet que representa **una millora substancial pel que fa a la integració paisatgística** que ja que es disminueix l'impacte en el territori per partida doble: d'un costat es disminueix la façana aparent de l'habitatge existent i de l'altre pel fet que es redueix la densitat de la parcel·la que, segons el POUM actual permet la construcció de tres habitatges i amb aquest proposta es passa a només un.

8. NORMES URBANÍSTIQUES DEL P.M.U.

Art. 1 Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aquest PMU es limita a la parcel·la única situada al carrer de la Brisa 24 de Llafranc, terme Municipal de Palafrugell, i es grafia en el plànol 0101: Àmbit del Pla i de suspensió de llicències.

Art. 2 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 es pretén concretar la volumetria actualment existent sobre rasant com a volum màxim de cara a futures actuacions. A més La totalitat de l'àmbit està en sòl privat, urbà consolidat, amb propietari únic.

Art. 3 Classificació i qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana es classifica com a sòl urbà consolidat amb la qualificació de zona residencial de cases aïllades. Clau R65, subzona R65I2.

Art. 4 Marc legal de referència

Aquest Pla de Millora Urbana s'ha redactat d'acord 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.5 Determinacions per a la subzona

Són d'aplicació totes les condicions específiques de l'edificació de l'article 154 del POUM i les especificitats de l'apartat 7.4 del mateix article, llevat de les que fan referència a l'altura reguladora, l'edificabilitat i ocupació que disminueixen, i de la parcel·la mínima que passa a ser **parcel·la única indivisible**.

Es permetrà la redelimitació de la parcel·la i la segregació parcial de la mateixa sempre que es compleixi els dos condicionats següents:

- 1) El sumatori de totes les segregacions no podrà superar el 10 % de la parcel·la cadastral actual (978,00 m²)
- 2) Les parcel·les veïnes que incrementin la seva superfície amb sòl procedent d'aquesta parcel·la com a conseqüència de una redelimitació o segregació, un cop s'hagin annexionat aquesta superfície no la podran comptabilitzar a efectes de futures parcel·lacions.

Art. 6 Altura reguladora

L'altura reguladora ve determinada al plànol d'ordenació 0104.

Art. 7 Alineacions i rasants

Les alineacions i rasant es grafien i acoten en el plànols normatiu 0102 i 0104. Aquestes alineacions i rasants són les màximes que es poden disminuir però no incrementar.

Art. 8 Ocupació

La ocupació màxim serà igual o inferior al 10 % de la superfície de la parcel·la. En el plànol normatiu 0102 es grafia la zona d'ocupació màxima de l'habitatge.

La piscina no computarà ni a afectes d'ocupació ni l'edifici segons els criteris urbanístics. Sí que es comptabilitzarà en aplicar el PDU.

Art. 9 Edificabilitat

L'edificabilitat màxima serà de 0,14 m² sostre/m² de sòl. La planta subterrània no comptabilitzarà malgrat estar parcialment sobre rasant. Les plantes baixa i primera comptabilitzen al 100% malgrat quedar parcialment sota rasant.

Art. 10 Moviment de terres

Es realitzaran els moviments de terres necessaris per a la restauració del terreny al seu estat original mantenint, en tot cas, l'accés a l'habitatge a través de la rampa existent.

Igualment es permeten els moviments de terres necessaris per a la realització dels treballs de construcció i de implantació de la piscina que, un cop finalitzats, hauran de restaurar el terreny amb criteris paisatgístics.

Art. 11 Rehabilitació i Reforma

A l'edifici actualment existent es permeten tots els treballs de reforma, rehabilitació, ampliació, enderroc parcial o total sempre que sigui necessari per qüestions tècniques, reconstrucció i modificació de la composició arquitectònica. El resultat final sempre haurà de mantenir les alineacions i rasants màximes d'acord amb el plànol normatiu 0102 i 0104. Els materials d'acabat s'ajustaran tant a la normativa del POUM com la del PDU.

Art. 12 Piscines

És possible la construcció de piscines amb la única limitació derivada de la normativa vigent del Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Palafrugell i del Pla Director de Sòls no Sostenibles del litoral Gironí.

Art. 13 Estudi impacte integració paisatgística

Les mesures proposades per l'estudi d'impacte integració paisatgística que s'annexa al PMU són d'obligat compliment.

Àngel Lapedra, arquitecte

Palafrugell, 5 de desembre del 2022

9. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ÀNGEL LAPEDRA, ARQUITECTE

Josep Fàbrega i Pou, 15
17230 Palamós

Tel. 972 60 10 51
angellapedra@coac.cat
www.angellapedra.cat



INFORMATIU

SITUACIÓ

**PLA DE MILLORA URBANA
PER A L'ENDERROC I NOVA CONSTRUCCIÓ
D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT I PISCINA**
Carrer Bresa 24-26, Llafranc
PALAFRUGELL
Sr. GRINDLER

Angel LAPEDRA | C/ Josep Fàbrega 1 Pou, 15 | 17230 | Palamós
Tel. +34 972 601 051
E-mail: info@angellapedra.cat
novembre de 2022

00 01

21034



PLA DE MILLORA URBANA

PER A L'ENDERROC I NOVA CONSTRUCCIÓ
D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT I PISCINA

Carrer Balsa 24-26, Llafranc
PALAFRUGELL
Sr. GRINDLER

Àngel LAPEDRA | C/ Josep Fàbrega | Pou, 15 | 17230 | Palamós

Tel. +34 972 60 1 051

E-mail: info@angellapedra.cat

ORTOFOMAPA

INFORMATIU

ESCALA 1:1000
novembre de 2022

LLEGGENDA

MUC SINTÈTIC

- Límit municipal
- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL**
- Límit sòl urbà consolidat **SUC**
- - Límit sòl urbà no consolidat **SNC**
- - - Límit sòl urbanitzable delimitat **SUD**
- Límit sòl urbanitzable no delimitat **SND**
- SUC** Sòl urbà consolidat
- SNC** Sòl urbà no consolidat
- SUD** Sòl urbanitzable delimitat
- SND** Sòl urbanitzable no delimitat
- SNU** Sòl no urbanitzable

SECTORS DE PLANEJAMENT

- - - Límit de sector de desenvolupament
- Límit de sector transversal

QUALIFICACIONS

SISTEMES

- SX** Viari
 - SX0, SX1 Eixos estructurants
 - SX2, SX3
 - SXa Aparcament
- SF** Ferroviari
- SA** Aeroportuari
- SP** Portuari
- SH** Hidràulic
- SC** Costaner
- SV** Espais lliures públics
- SD** Habitatge dotacional públic
- SE** Equipaments
- ST** Servels tècnics

SÒL URBÀ

- R1** Nucli antic
- R2** Urbà tradicional
- R3** Ordenació tancada
- R4** Ordenació oberta
- R5** Habitatges en filera
- R6** Habitatges alliat o adossats
- A1** Industrial
- A2** Serveis
- A3** Logística
- M1** Reforma urbana
- M2** Conservació
- M3** Mixtos

SÒL URBANITZABLE

- D1** Desenvolupament residencial
- D2** Desenvolupament activitat econòmica
- D3** Desenvolupament mixt
- D4** Altres desenvolupaments
- D5** Urbanitzable no delimitat

SÒL NO URBANITZABLE

- N1** Ordinari
- N2** Protecció local
- N3** Protecció reglada
- N4** Activitat autoritzada
- N5** Sector desclassificat per pla director

PROTECCIONS TRANSVERSALES

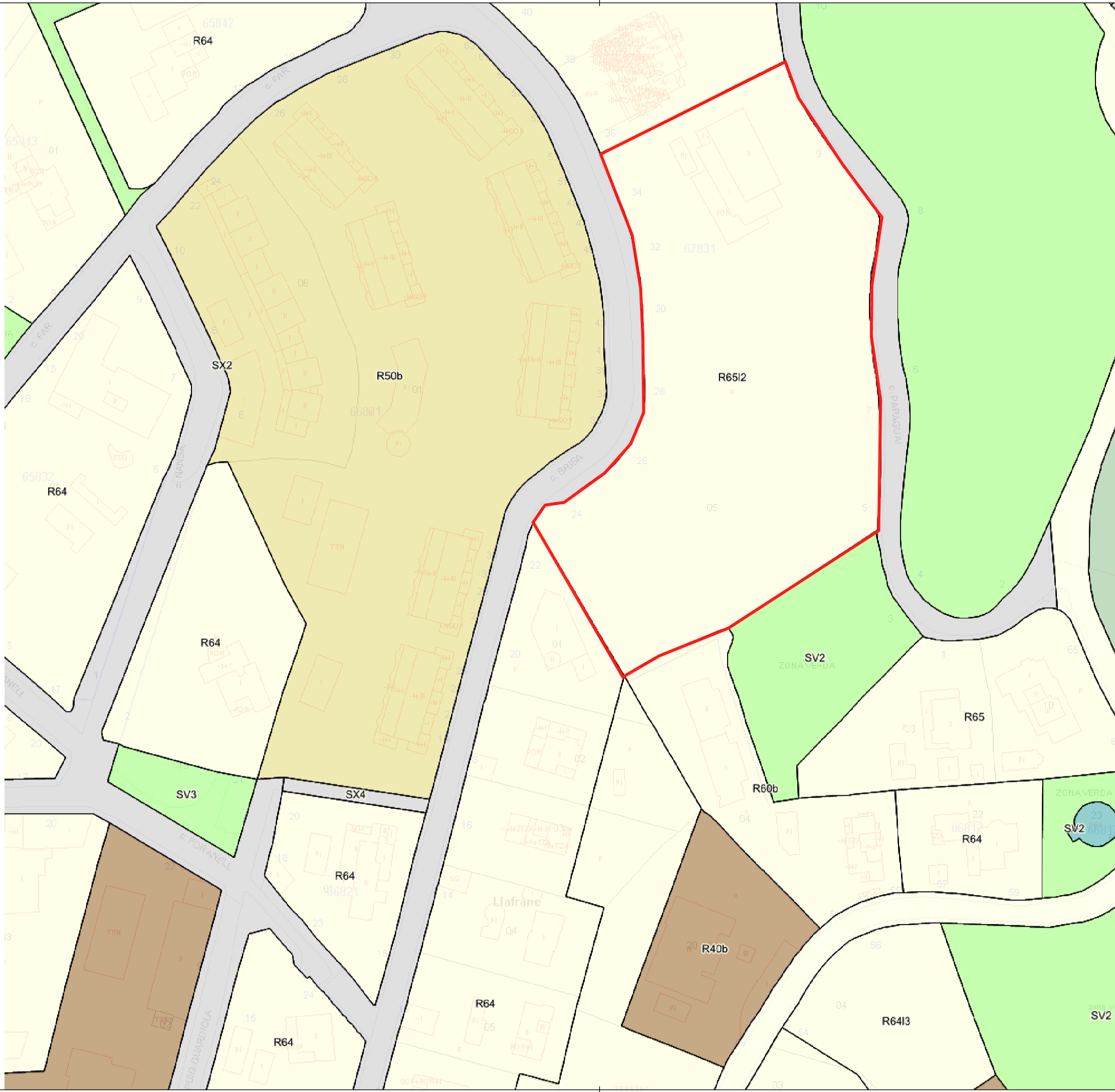
- Límit protecció transversal

XARXES PROJECTADES

- - - Xarxes projectades

PLANEJAMENT TERRITORIAL SINTÈTIC

- ESPAIS OBERTS DE PROTECCIÓ ESPECIAL**
 - Sòl de protecció especial
 - Sòl d'alt valor agrícola
- ESPAIS OBERTS DE PROTECCIÓ TERRITORIAL**
 - Sòl de potencial interès estratègic de muntanya
 - Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic
 - Sòl de potencial interès estratègic
 - Sòl de preservació de corredors d'infraestructures
 - Sòl de riscos i afectacions
- ESPAIS OBERTS DE PROTECCIÓ PREVENTIVA**
 - Sòl de protecció preventiva



PLANEJAMENT VIGENT. POUIM

PLA DE MILLORA URBANA PER A L'ENDERROCI I NOVA CONSTRUCCIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT I PISCINA

LÍMIT EDIFICABLE

INFORMATIU

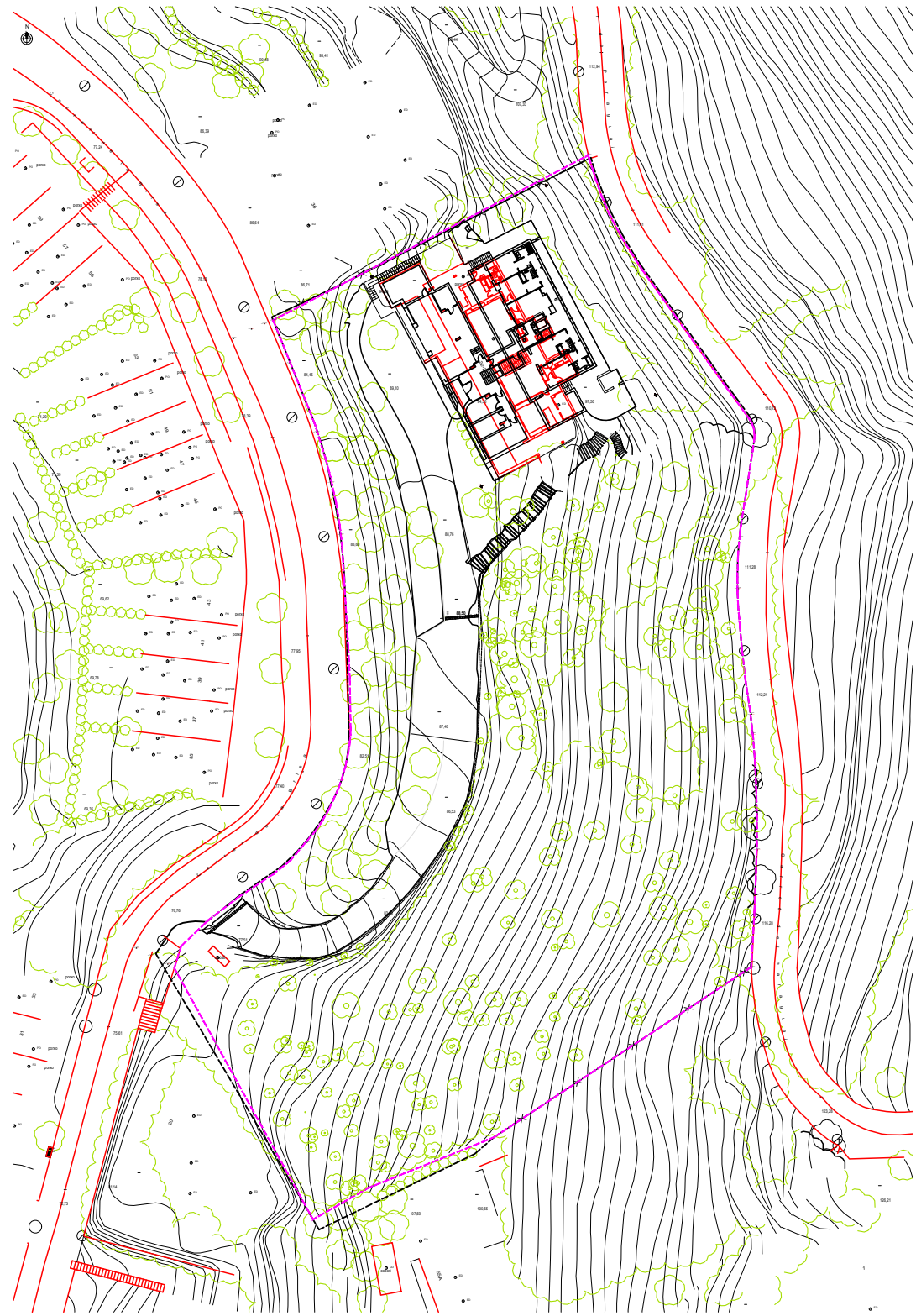
Carrer Brisa 24-26. Llafranc PALAFRUGELL Sr. GRINDLER

Angel LAPEDRA | C/ Josep Fàbrega i Pou, 15 | 17230 | Palamós Tel. +34 972 601 051 E-mail: info@angellapedra.cat

01 03

21034

ESCALA 1:10000
novembre de 2022



Topogràfic parcel·la. E:1/1000



Detall topogràfic edificació. E:1/250

PLA DE MILLORA URBANA

PER A L'ENDERROC I NOVA CONSTRUCCIÓ

D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT I PISCINA

Carrer Balsa 24-26, Llafranc

PALAFRUGELL

Sr. GRINDLER

TOPOGRAFIA. ESTAT ACTUAL

00 04

novembre de 2022

E-mail: info@angellapedra.cat

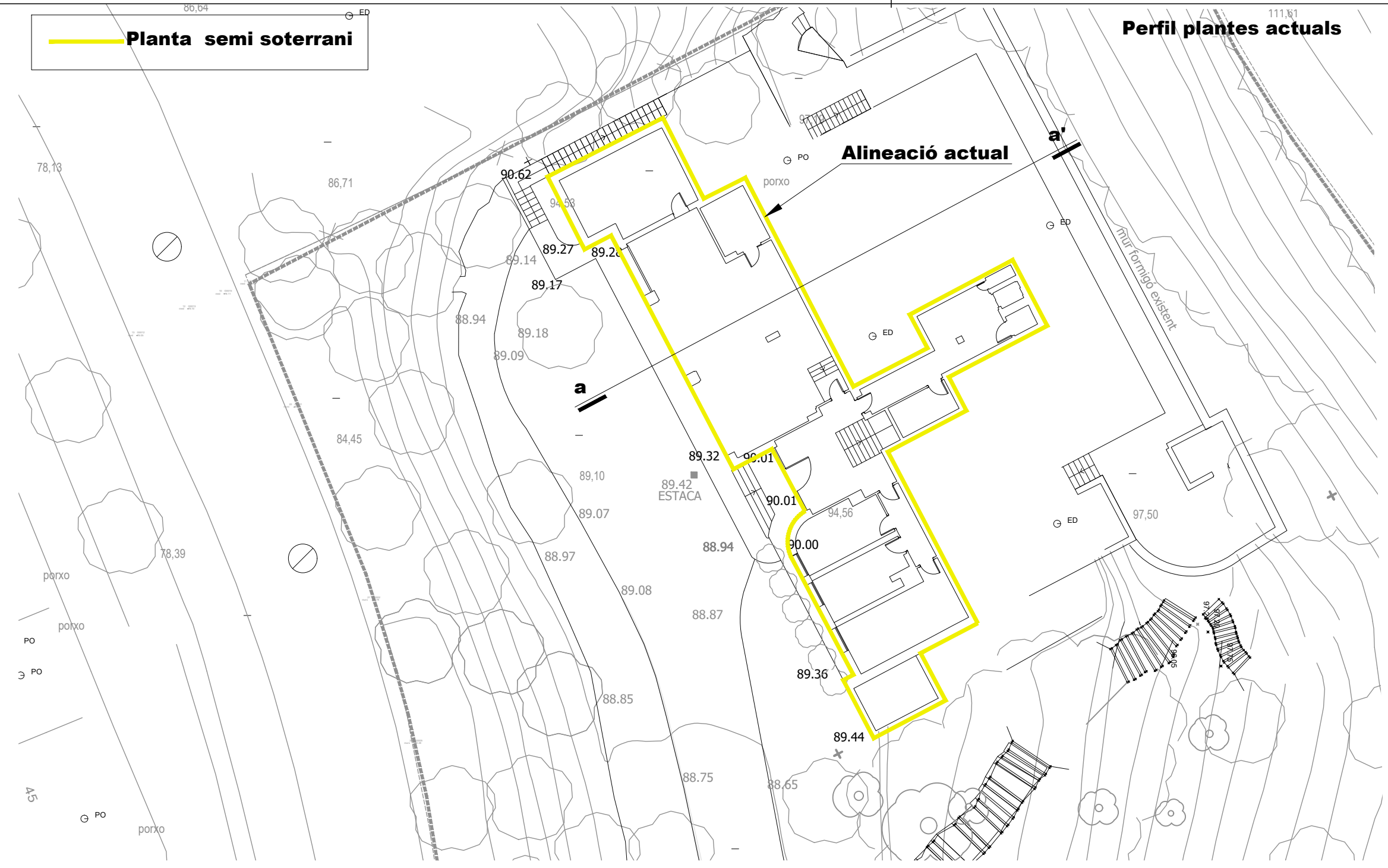
Tel. +34 972 601 051

Palamós | 17230 | Palamós

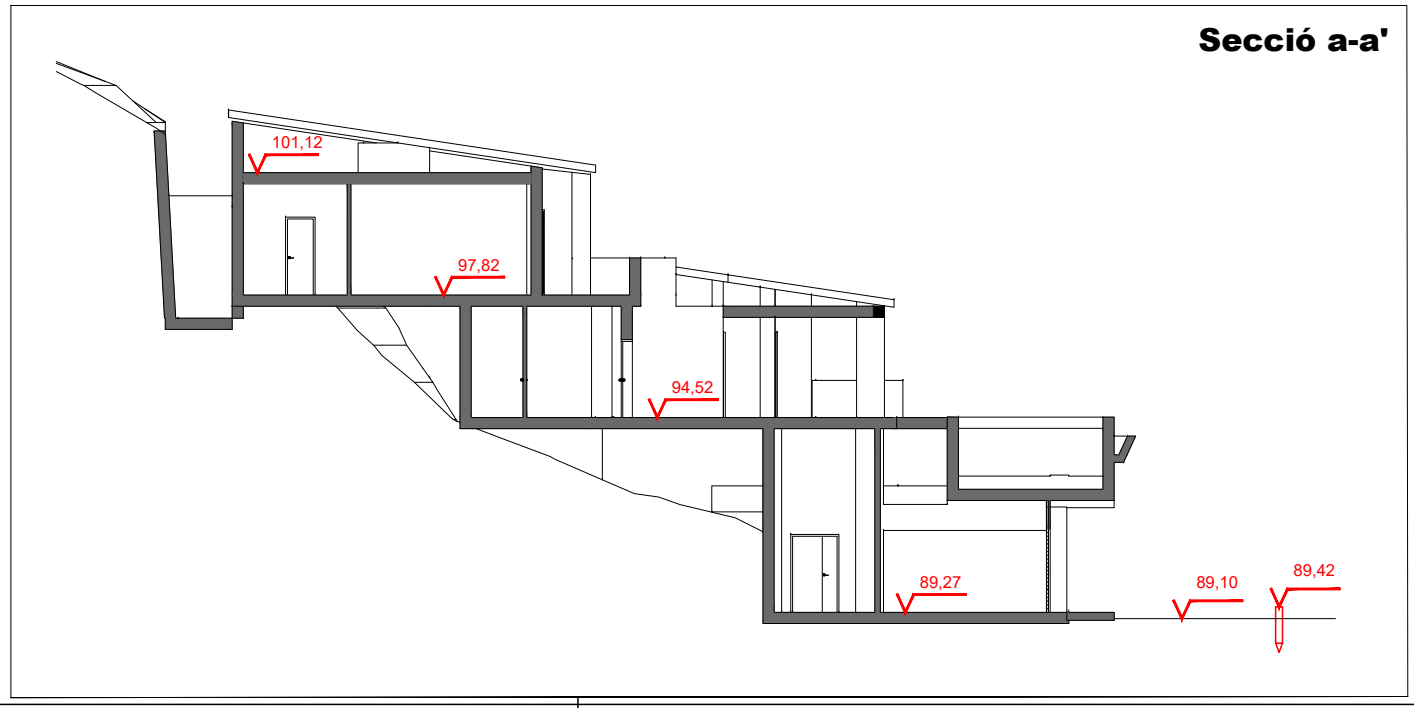
Àngel LAPEDRA | C/ Josep Fàbrega 1 Pou, 15

Planta semi soterrani

Perfil plantes actuals



Secció a-a'



PLANTA SEMI SOTERRANI
ESTAT ACTUAL
ALINEACIÓ ACTUAL

PLA DE MILLORA URBANA
REHABILITACIÓ, REFORMA I AMPLIACIÓ SOTA RASANT
D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT

Carrer Brisa 24-26, L'Alfranc
 PALAFRUGELL
 Sr. GRINDLER

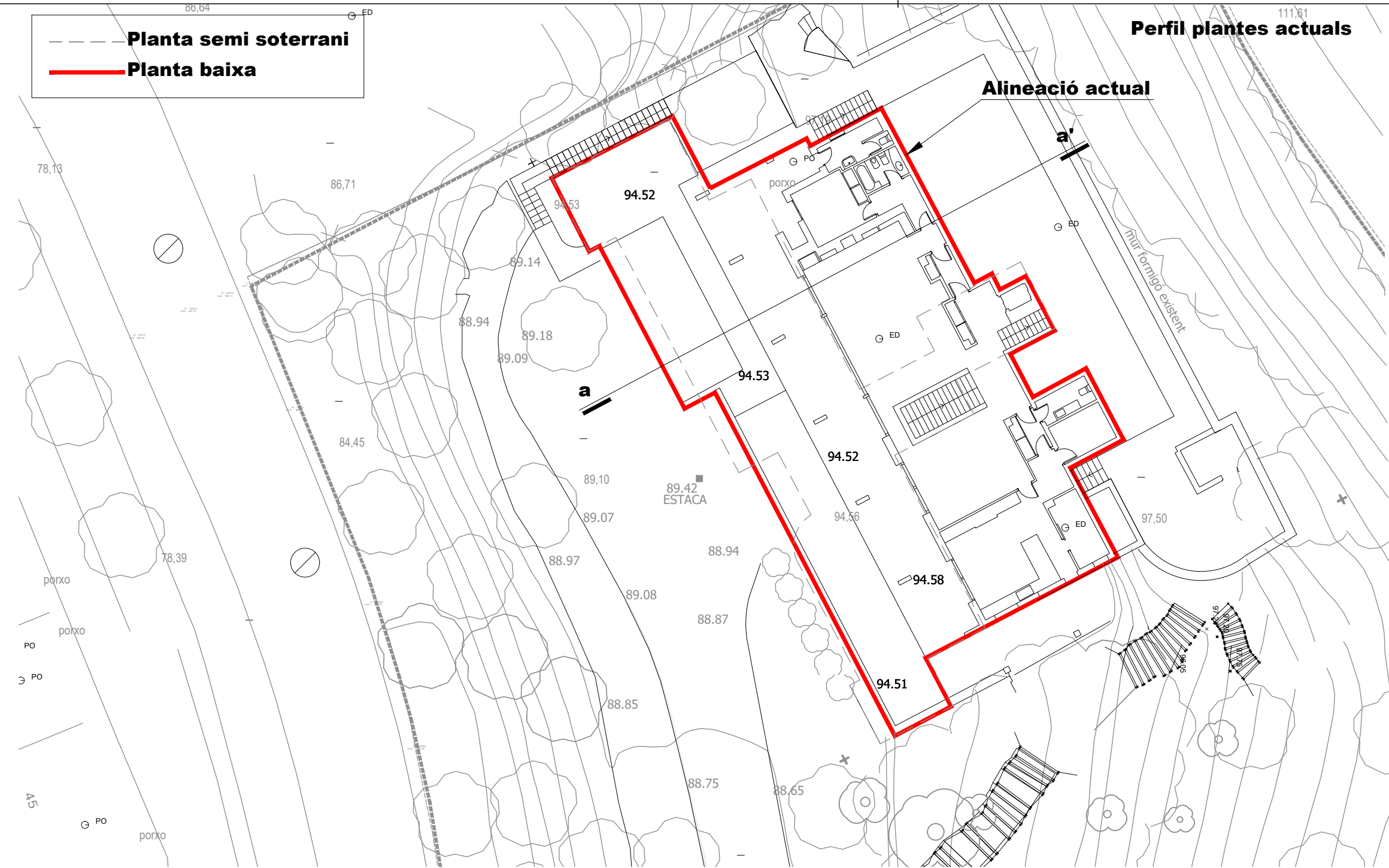
Angel LAPEDRA | C/Josep Fàbrega i Pou, 15 | 17230 | Palamós
 Tel. +34 972 601 051
 E-mail: info@angellapedra.cat
 desembre de 2022

00 05.1

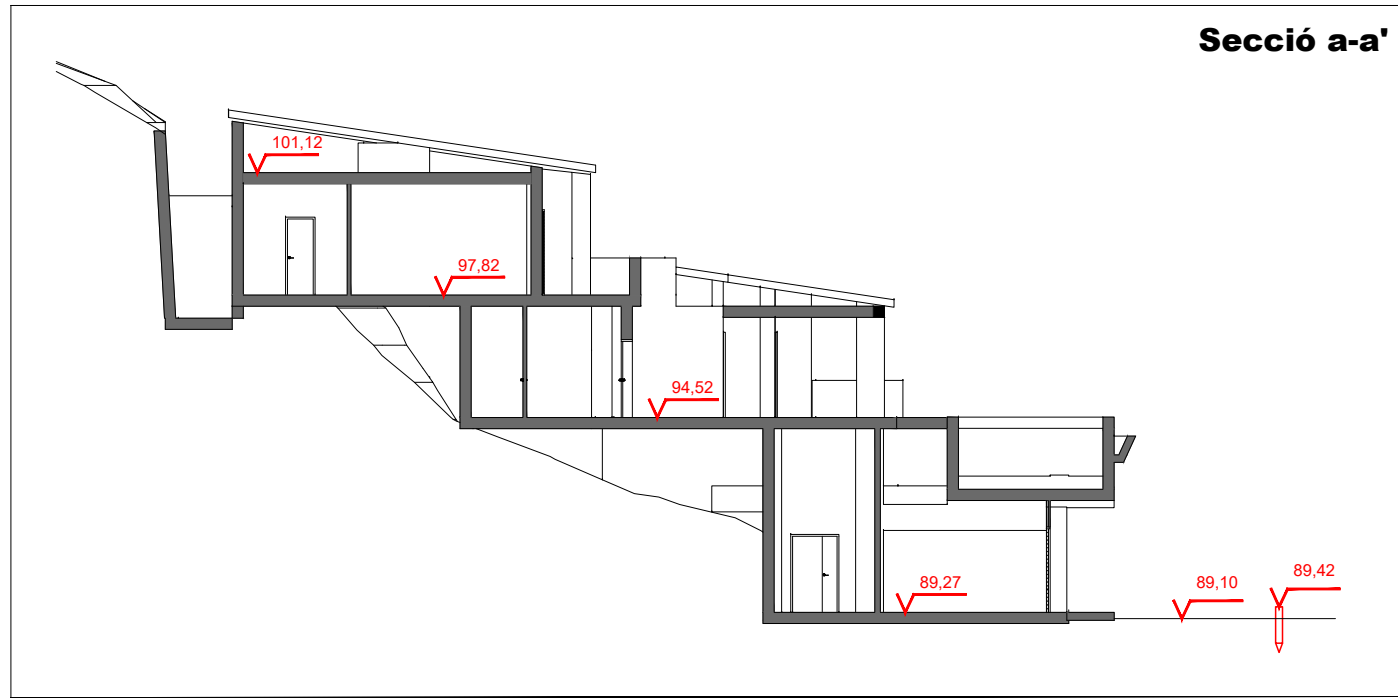
- - - - - Planta semi soterrani
 ————— Planta baixa

Perfil plantes actuals

Alineació actual



Secció a-a'

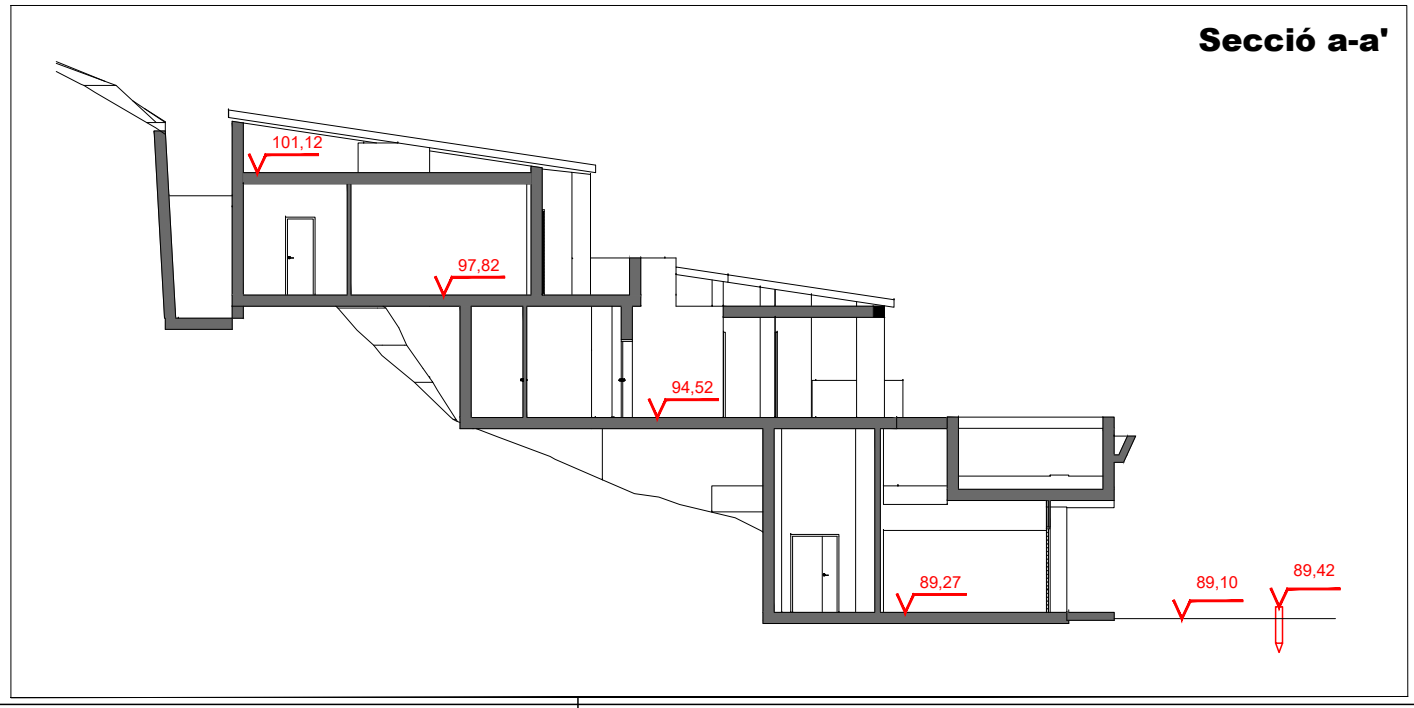
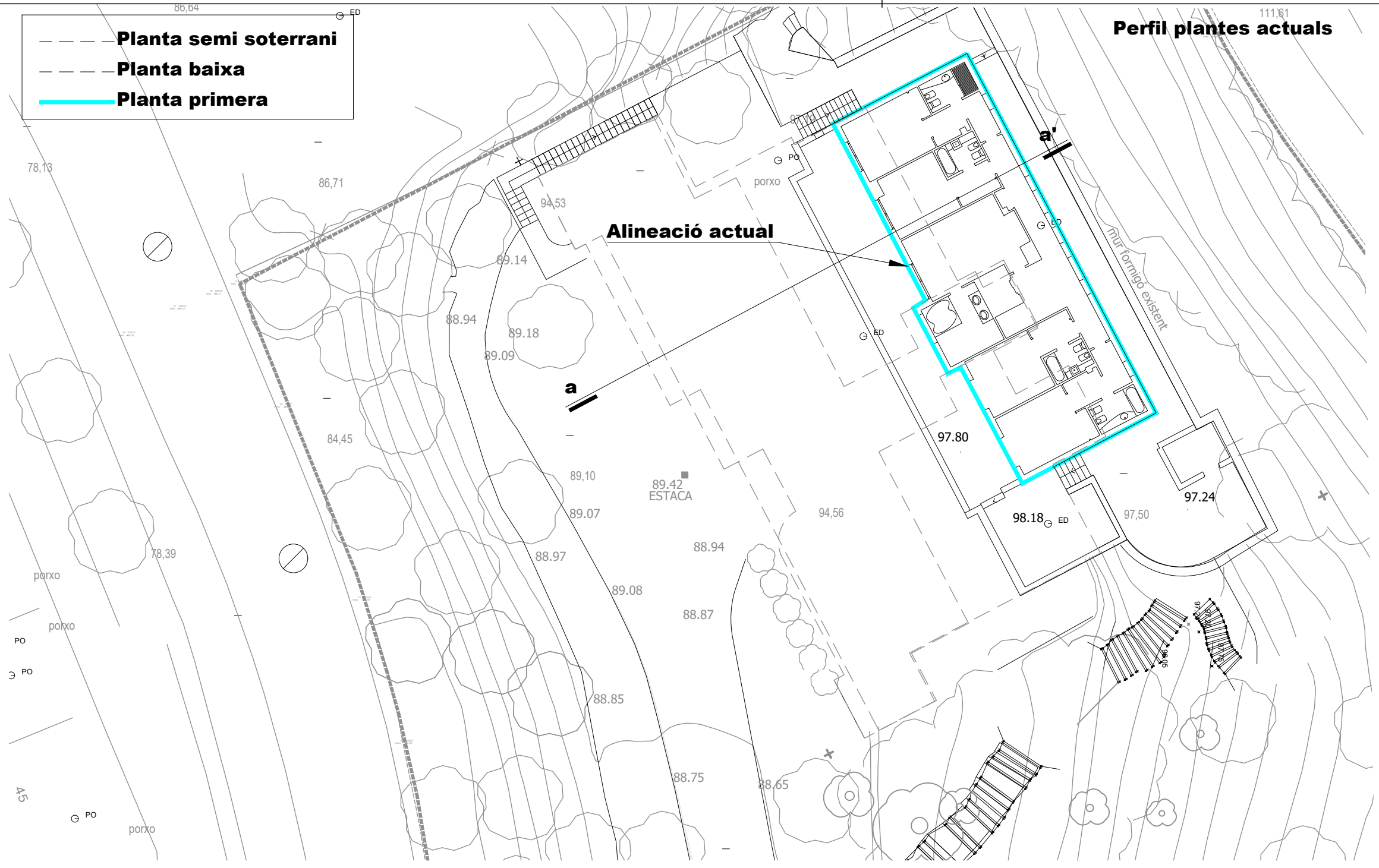


PLANTA BAIXA
ESTAT ACTUAL
ALINEACIÓ ACTUAL
 ESCALA: 1:500
 desembre de 2022

PLA DE MILLORA URBANA
REHABILITACIÓ, REFORMA I AMPLIACIÓ SOTA RASANT
D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT
 Carrer Bresa 24-26, Lladronc
 PALAFRUGELL
 Sr. GRINDLER

Angel LAPEDRA | C/ Josep Fàbrega i Pou, 15 | 17230 | Palamós | Tel. +34 972 601 051 | E-mail: info@angellapedra.cat

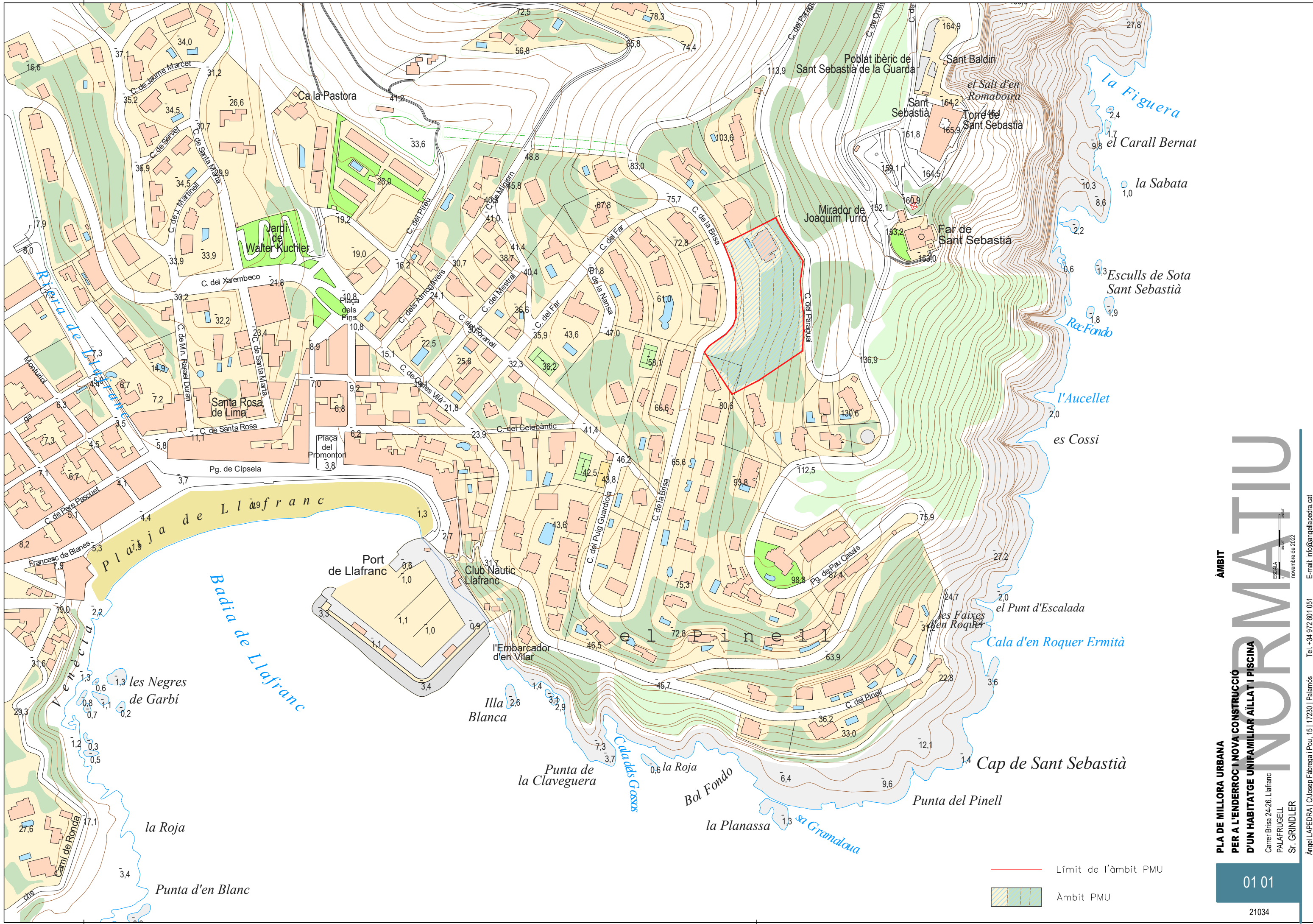
- Planta semi soterrani
- Planta baixa
- Planta primera



PLANTA PRIMERA
ESTAT ACTUAL
ALINEACIÓ ACTUAL
 ESCALA 1:500
 desembre de 2022

PLA DE MILLORA URBANA
REHABILITACIÓ, REFORMA I AMPLIACIÓ SOTA RASANT
D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT
 Carrer Bricca 24-26, Lladronc
 PALAFRUGELL
 Sr. GRINDLER

Angel LAPEDRA | C/ Josep Fàbrega i Pou, 15 | 17230 | Palamós | Tel. +34 972 601 051 | E-mail: info@angellapedra.cat



**PLA DE MILLORA URBANA
PER A L'ENDERROC I NOVA CONSTRUCCIÓ
D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT I PISCINA**

Carrer Bresa 24-26. Llafranc
PALAFRUGELL
Sr. GRINDLER

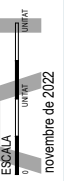
Àngel LAPEDRA | C/ Josep Fàbrega 1 Pou, 15 | 17230 | Palafrancs | Tel. +34 972 601 051 | E-mail: info@angellapedra.cat

ÀMBIT

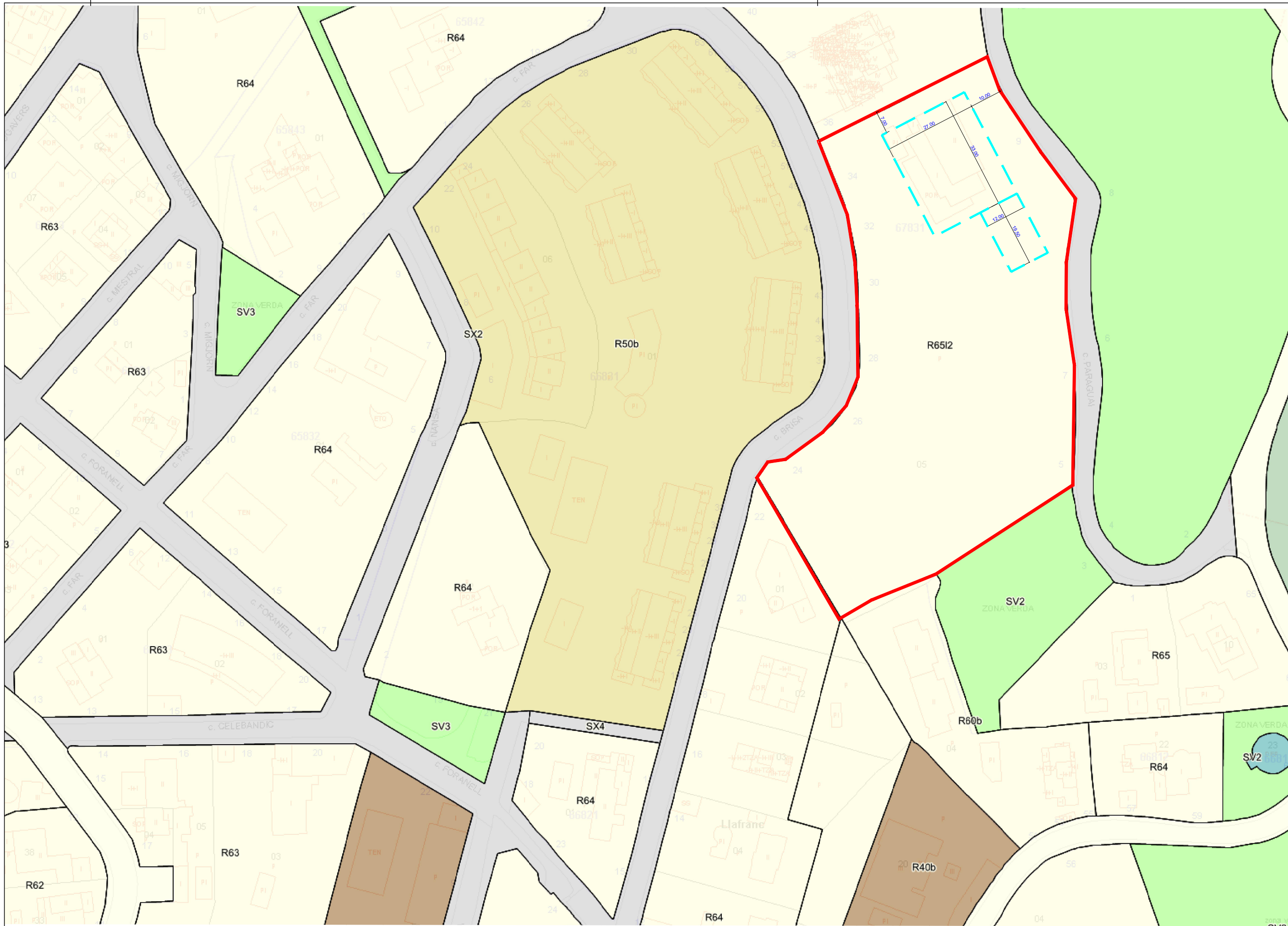
- Límit de l'àmbit PMU
- Àmbit PMU

01 01

21034



ESCALA
1:1000
novembre de 2022



— Límit edificable

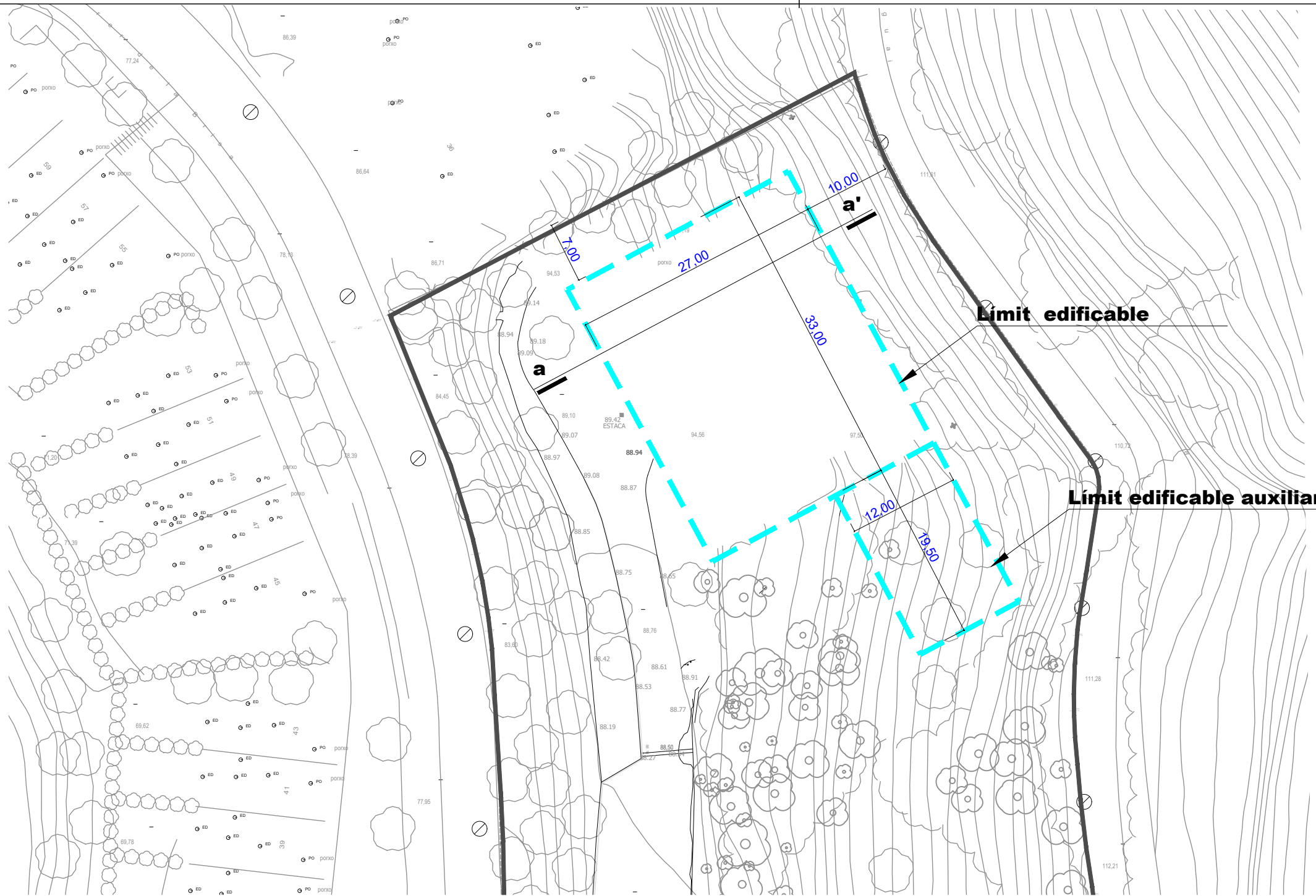
PLA DE MILLORA URBANA
 REHABILITAIÓ, REFORMA I AMPLIACIÓ SOTA RASANT
 D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT

Carre Brisa 24-26. Llafranc
 PALAFRUGELL
 Sr. GRINDLER

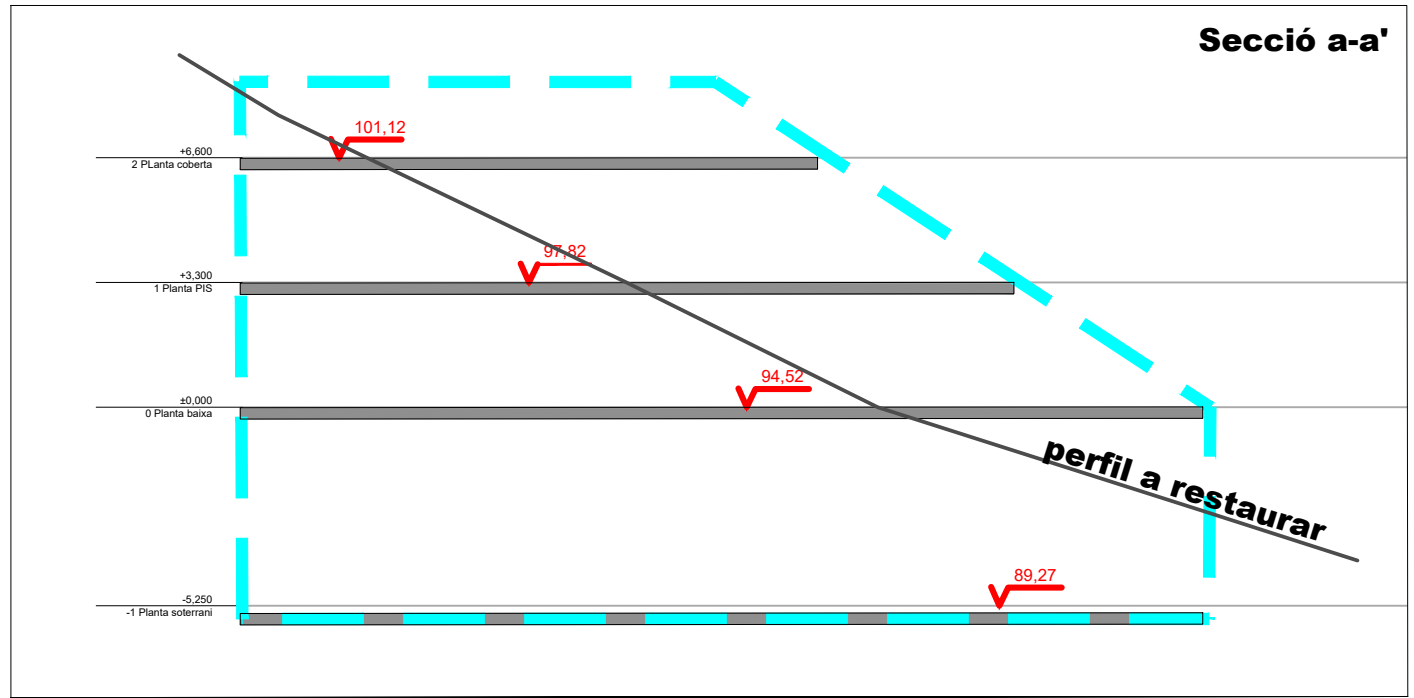
Angel LAPEDRA | C/ Josep Fàbrega 1 Pou, 15 | 17230 | Palamós | Tel. +34 972 601 051 | E-mail: info@angellapedra.cat

LÍMIT EDIFICABLE
 ESCALA
 desembre de 2022

01 02
 21034



— Límit edificable



TOPOGRÀFIC
LÍMIT EDIFICABLE
REHABILITACIÓ, REFORMA I AMPLIACIÓ SOTA RASANT
D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT
 Carrer Bresa 24-26. Llafranc
 PALAFRUGELL
 Sr. GRINDLER

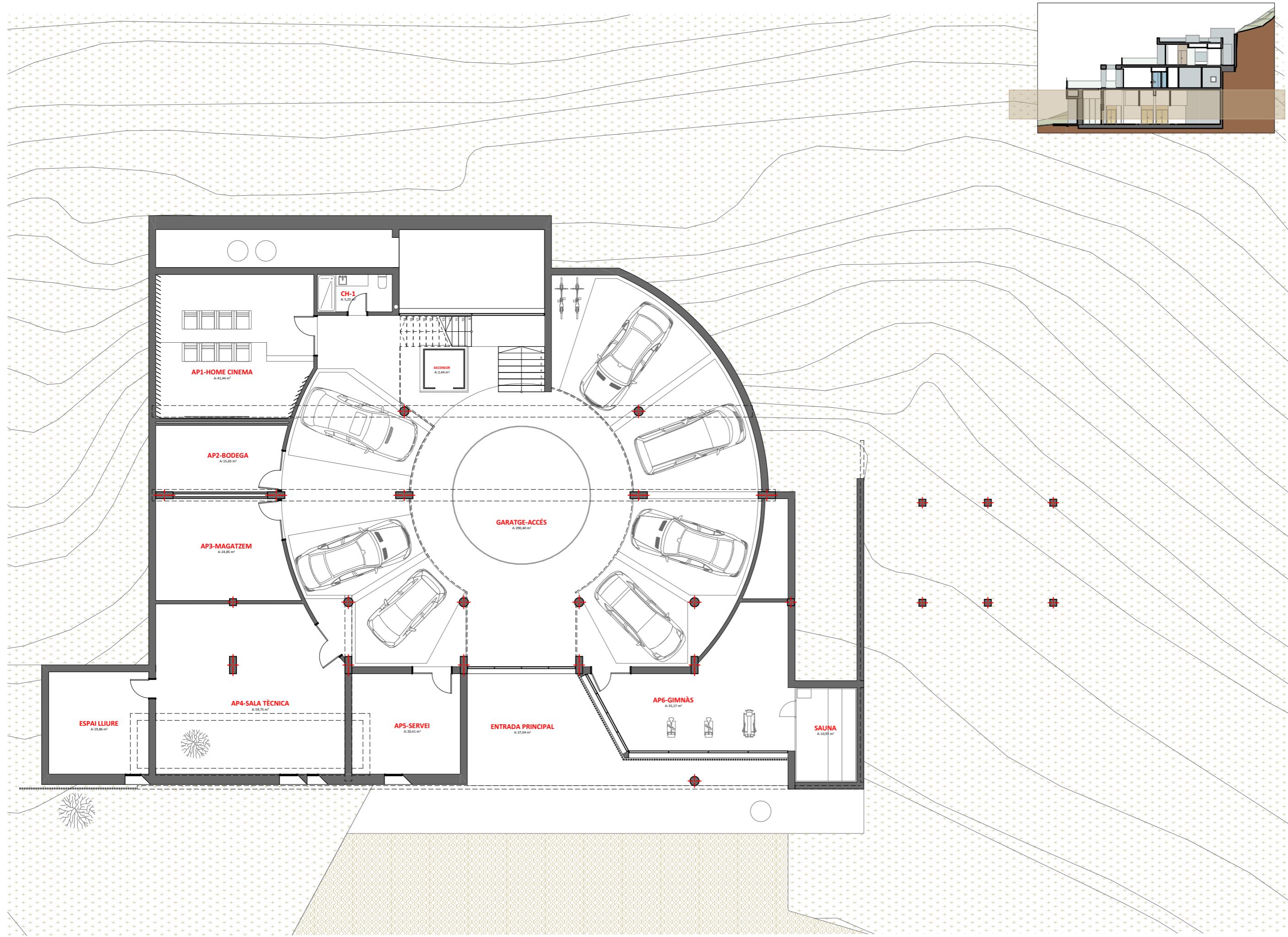
PLA DE MILLORA URBANA

Angel LAPEDRA | C/ Josep Fàbrega 1 Pou, 15 | 17230 | Palamós | Tel. +34 972 601 051 | E-mail: info@angelapedra.cat

ESCALA
 1:1000
 desembre de 2022

01 04

21034



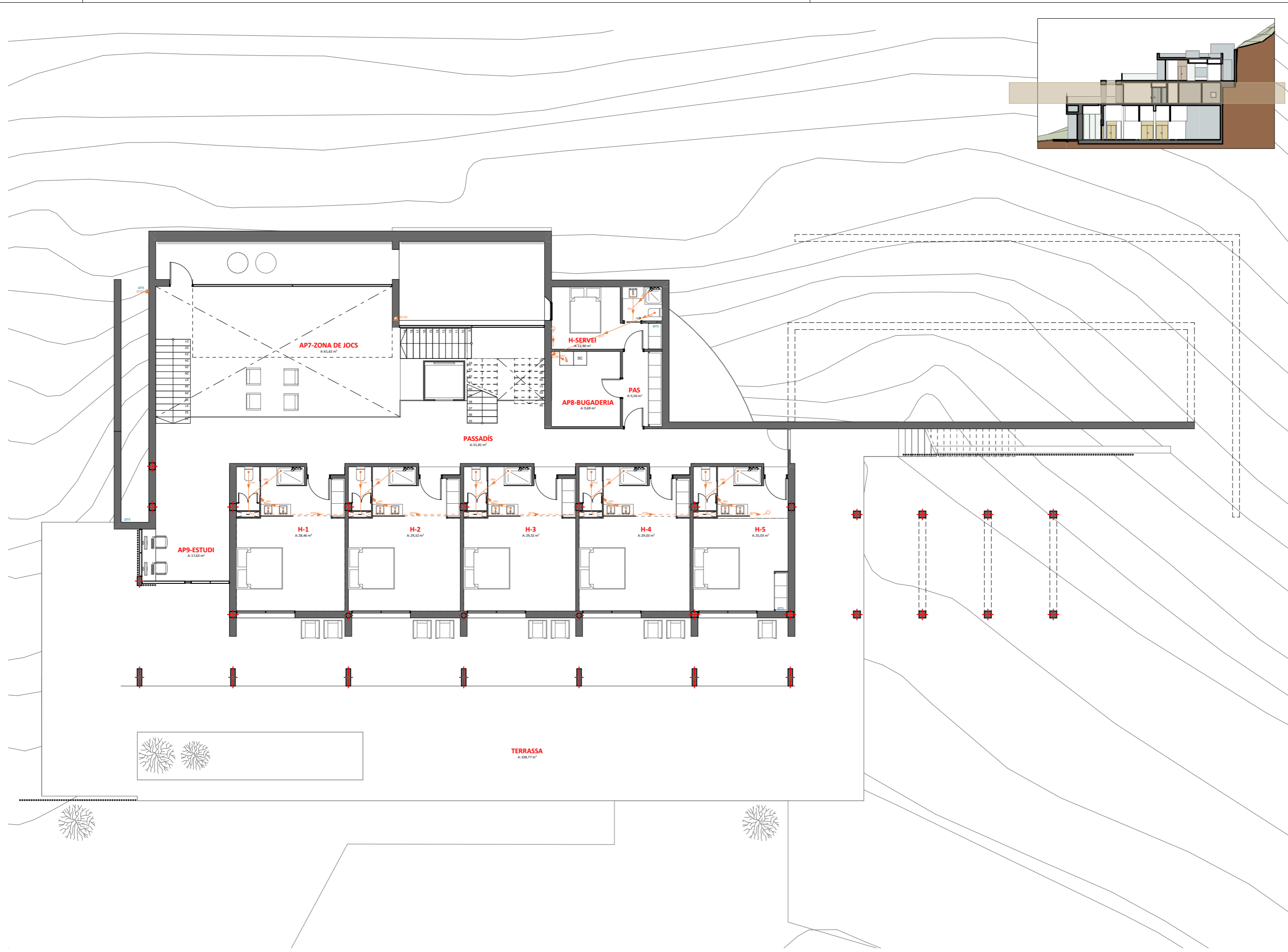
PLA DE MILLORA URBANA
 REHABILITACIÓ, REFORMA I AMPLIACIÓ SOTA RASANT Proposta NO VINCULANT
 D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT

PROPOSTA NO VINCULANT

Planta semi soterrani
 Desembre de 2022
 t. 972. 60. 10. 51 email: info@angellapedra.cat

Angel LAPEDRA | Josep Fàbrega i Pou, 15 | Palamós
 Carrer de la Bresa 24-26
 Llífranc, Palafrugell
 Sra LAURENT GRINDLER

1:150



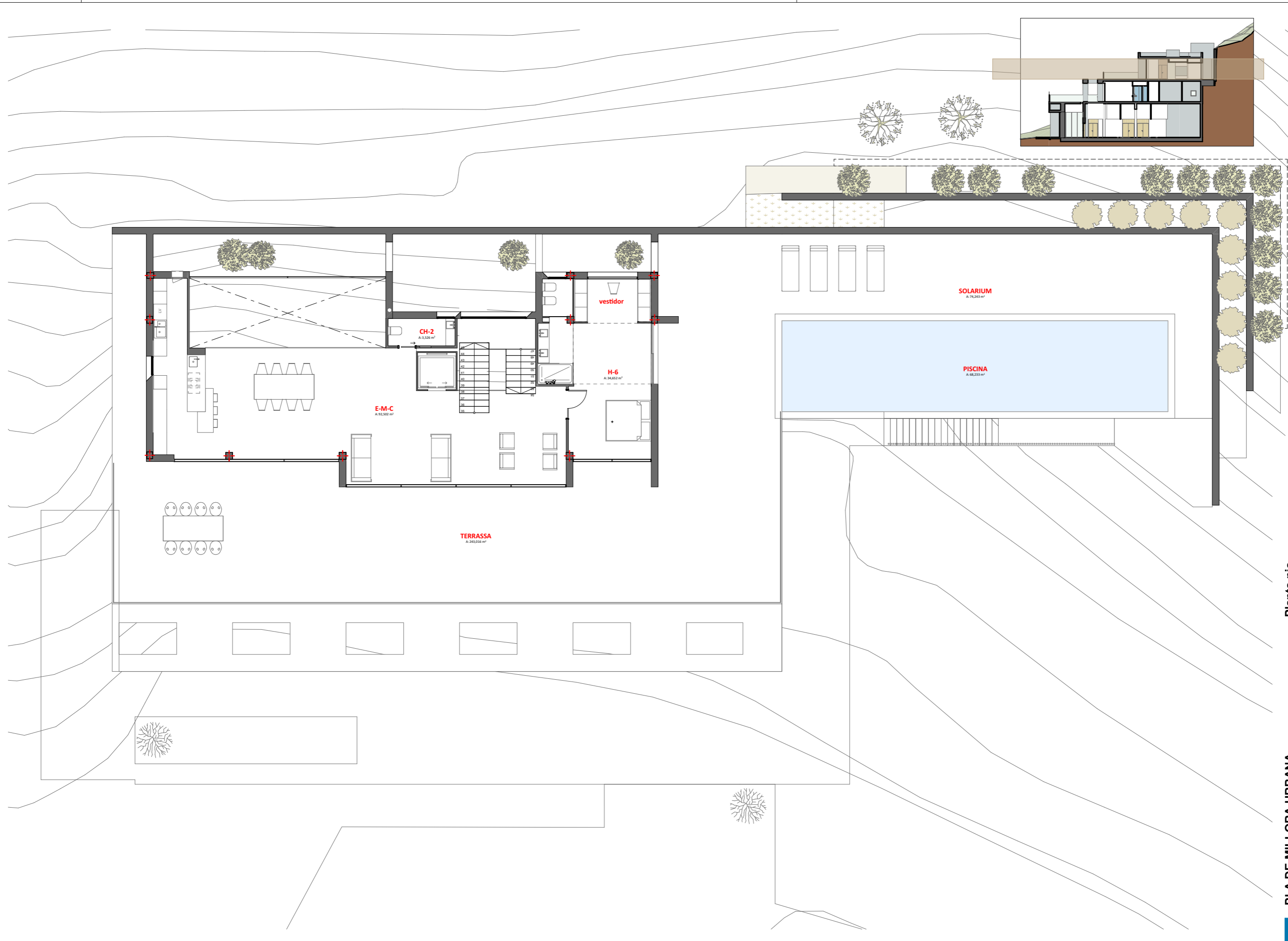
PLA DE MILLORA URBANA
 REHABILITACIÓ, REFORMA I AMPLIACIÓ SOTA RASANT Proposta NO VINCULANT
 D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT

PROPOSTA NO VINCULANT

Planta baixa

Carrer de la Bresa 24-26
 Llífranc, Palafrugell
 S/ LAURENT GRINDLER

Desembre de 2022
 t. 972. 60. 10. 51 email: info@angellapedra.cat



PLA DE MILLORA URBANA
 REHABILITACIÓ, REFORMA I AMPLIACIÓ SOTA RASANT Proposta NO VINCULANT
 D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT

PROPOSTA NO VINCULANT

Planta pis

Carrer de la Bresa 24-26
 Llafranc, Palafrugell
 Sr LAURENT GRINDLER

Desembre de 2022

t. 972. 60. 10. 51 email: info@angellapedra.cat

Angel LAPEDRA | C/ Josep Fàbrega i Pou, 15 | Palamós

10. ANNEXES

ÀNGEL LAPEDRA, ARQUITECTE

Josep Fàbrega i Pou, 15 Tel. 972 60 10 51
17230 Palamós angellapedra@coac.cat
www.angellapedra.cat

10.1 Estudi d'Impacte de integració paisatgística

ÀNGEL LAPEDRA, ARQUITECTE

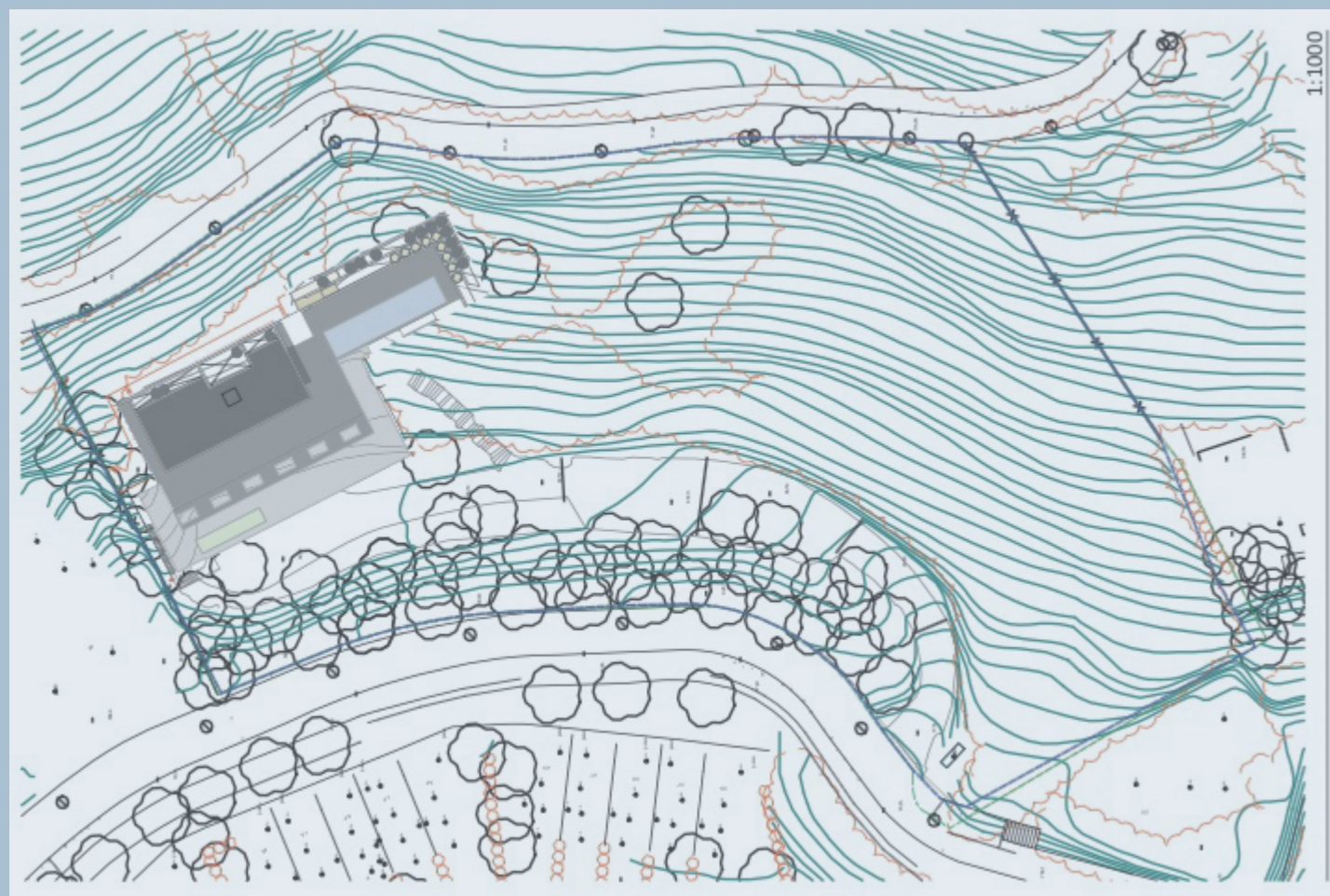
Josep Fàbrega i Pou, 15
17230 Palamós

Tel. 972 60 10 51
angellapedra@coac.cat
www.angellapedra.cat

(EIIIP)

Estudi d'impacte i integració paisatgística

PER AL
**PROJECTE BÀSIC
REFORMA I AMPLIACIÓ D'HABITATGE
UNIFAMILIAR AÏLLAT**



12 Desembre 2022

CARRER BRISA 24-26
17211 LLAFRANC, PALAFRUGELL

Redactat per:



ASPECTE paisatge

Tècnic Paisatgista: Martirà Figueras
Redacció del projecte
Paisatgista : Miriam Baena

Arquitecte: Angel Lapiedra

En col.laboració amb el
promotor:

SR. LAURENT GRINDLER

1 DADES BÀSIQUES INTRODUCTÒRIES	2 PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DEL PAISATGE	3 ÀMBIT DEL PROJECTE	4 ANÀLISI VISUAL I VALORACIÓ DEL PAISATGE	5 INTEGRACIÓ DEL PROJECTE	6 MESURES I CRITERIS PER CUMPLIMENT DELS VALOR PAISATGÍSTICS
<p>1.1 ANTECEDENTS 1.2 FINALITAT 1.3 INTRODUCCIÓ 1.4 MARC LEGAL 1.5 MARC GEOGRÀFIC 1.5.1 Característiques generals de la situació 1.5.2 Àmbit d'actuació 1.5.3 Accés a la parcel·la</p> <p>2.1 ÀMBIT TERRITORIAL 2.1.2 Observatori del paisatge 2.1.3 Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (Sistema espais oberts)</p> <p>2.2 ÀMBIT MUNICIPAL: POUM 2.2.1 POUM, Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell 2.2.2 Pla Especial De Proptecció Del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-Artístic de Palafrugell</p> <p>2.3 OBSERVACIÓ DEL PAISATGE 2.3.1 Catàleg de Paisatge de les comarques gironines 2.3.2 Unitat de paisatge U17 <u>2.3.3 Debilitats i Amenaces</u> <u>2.3.4 Fortaleses i Oportunitats</u></p>		<p>3.1 PAISATGE VINCULAT A L'ENTORN DEL PROJECTE <u>3.1.1 Descripció del paisatge</u> <u>3.1.2 Components i valors</u> <u>3.1.3 Valor artístic del paisatge</u></p> <p>3.2 PLANEJAMENT DE L'ACTUACIÓ 3.3.1 Característiques bàsiques del projecte 3.3.2 Criteris i objectius urbanístics</p> <p>3.3 CARCATERÍSTIQUES BÀSIQUES DEL PROJECTE</p>	<p>4.1 DESCRIPCIÓ DE LA VISIBILITAT 4.1.1 Conca visual 4.1.2 Visual des dels vials 4.1.3 Visual del sòl delimitat 4.1.4 Descripció del paisatge i la vegetació.</p>	<p>5.1 PARÀMETRES PER A LA INTEGRACIÓ EN EL PAISATGE 5.1.1 Observació 5.1.2 Elements a tractar 5.1.3 Proposta integrativa 5.1.4 Recursos per a la integració</p>	<p>6.1. QUADRE CRITERIS I MESURES 6.1.1 Llistat de criteris 6.1.2 Llistat de mesures 6.2 CONCLUSIONS</p>

1.1 Antecedents

La parcel·la per la REFORMA I AMPLIACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT I PISCINA, es caracteritza per ser una finca classificada com a sòl urbà consolidat i la parcel·la consta definida com a solar. Predomina la superfície exterior, enjardinada i boscosa en el conjunt de la finca, sobre l'edificació actual.

Actualment, consta d'una edificació arquitectònica, una casa familiar aïllada de forma irregular i orientada de nord a sud.

Ubicada en la zona urbanitzada de la cara est del barri de Llafranc, a la zona del Puig de les Pasteres, on s'accedeix des del carrer de la Brisa en la part oest i limitant amb el carrer Paraguai en la part est, aquest últim sense accés directe.

Els propietaris de la finca volen fer una reforma i ampliació de l'habitatge existent en tant que a l'edificació actual, així com la reubicació de la piscina a un espai propi del terreny natural, ja que en l'actualitat es troba ubicada sobre el garatge, quedant en el context de la zona exterior enjardinada de la parcel·la. Aquest canvi promou un especial tractament del terreny natural, que amb una mitjana del pendent del 52% en sentit est-oest, i per això, l'encaix de la proposta de la nova situació de la piscina vol garantir una harmonia en el conjunt del terreny, així com del seu entorn paisatgístic.

L'espai triat se situa entre l'edificació existent i la massa forestal de bosc de la finca, sent idoni per a la seva integració en el conjunt.

1.2 Finalitat

Partint del paisatge com a element d'identitat d'un lloc, l'estudi d'impacte per a la integració en el paisatge pren sentit per tal de garantir l'harmonia paisatgística en el conjunt del territori proper.

Així també donar compliment al POUM de Palafrugell en "article 44. Estudis d'impacte i integració paisatgística" per tal de vetllar per les característiques físiques d'un espai concret, com el clima, el relleu, la vegetació, l'aigua, el sòl, com també les culturals, tradicionals, demogràfiques, urbanístiques, econòmiques, entre d'altres, les quals provoquen en el seu conjunt l'evolució d'un territori generant canvis constants en el paisatge.

Per aquesta raó, el tractament que es faci sobre el paisatge esdevindrà clau per mantenir i crear un entorn en equilibri amb el patrimoni paisatgístic propi del lloc i del conjunt. Es per aquest motiu que en aquest projecte es vol crear una simbiosi entre la proposta projectada per l'estudi de paisatgisme i les mesures proposades per el resultat de l'estudi d'impacte i integració paisatgística que es redacta a continuació.

1.3 Introducció

El tractament de l'estudi s'enfoca en l'anàlisi i valoració de la zona d'actuació i el seu entorn per tal de garantir un bon encaix de la nova reforma de l'edifici i del canvi d'ubicació de la piscina, coherent amb el seu entorn actual. Per això en aquest document posem èmfasi en:

- L'anàlisi paisatgístic de l'estat actual de la zona d'actuació. L'estudi de les visuals en els diferents punts d'observació.
- L'impacte visual que pot generar la creació del nou volum arquitectònic de la piscina juntament amb la façana longitudinal d'est a oest i inrevés.
- La integració en el relleu segons l'orografia natural del terreny.
- La integració en el conjunt de la finca en tant que el tractament dels materials constructius de la reforma de l'edifici i l'ús cromàtic dels elements.
- El tractament de paviments permeables exteriors per a les zones d'accessos.
- La disposició dels diferents espais enjardinats per tal de garantir connectors ecològics.
- La selecció d'espècies vegetals per a la nova plantació i el tractament de parterres així com la cura del conjunt de massa boscosa que caracteritza la finca.
- La selecció d'exemplars arboris i especialment el tractament del conjunt de masses vegetals a partir d'arbustives.

A continuació i per tal de garantir una visió global del paisatge de la zona d'actuació presentem un estudi dins del marc legal que emmarca les normatives territorials, i municipals, així com les eines que ens proporciona l'Observatori del Paisatge amb les Cartes del Paisatge i la descripció de les Unitats de Paisatge corresponents al territori. També l'ús de les cartografies de l'ICC de l'actualitat, un reportatge fotogràfic de fons propi per a poder entrar en detall en l'anàlisi i avaluació específica de la zona a integrar i les planimetries del projecte de la implantació del projecte.

1.4 Marc Legal

-Articles 47.4.d i 48 del Decret Legislatiu 305/2006 del 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme ACORD GOV/157/2010, de 14 de setembre, pel qual s'aprova definitivament el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.

A més, la finca es troba inclosa dins l'àmbit del Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí, aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya en data 28 de gener de 2021, i publicat al D.O.G.C. en data 12 de febrer de 2021.

-Articles 19,20,21, i 22 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual 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 i integració paisatgística. 20 b) en els supòsits en què així es requereixi pel planejament territorial o urbanístic.

POUM, Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 22 de gener de 2015.

-Articles 39,40,41,42,43,44 i 46 del Capítol IV del Títol VII;

Del Capítol II del Catàleg de Paisatge (p.211); del Títol VIII, del Capítol II de la Secció 3ª.

1.5 Marc Geogràfic

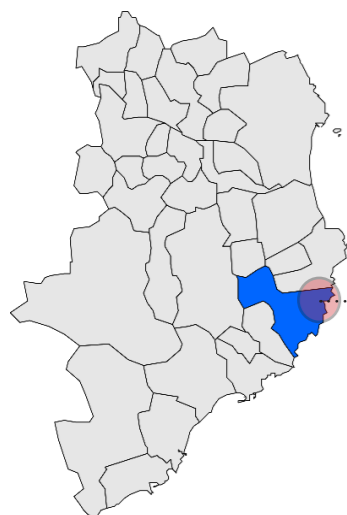
Localització

- Comarca: Baix Empordà
- Municipi: Palafrugell
- Ref. Cadastral 6783105EG1368S0001XO
- Coordenades del lloc:

Carre de la Brisa 24-26

- Superfície: 9.776m²
- Construida 803m²

UTM31N - ETRS89 516644.2, 4638251.8 de la Finca



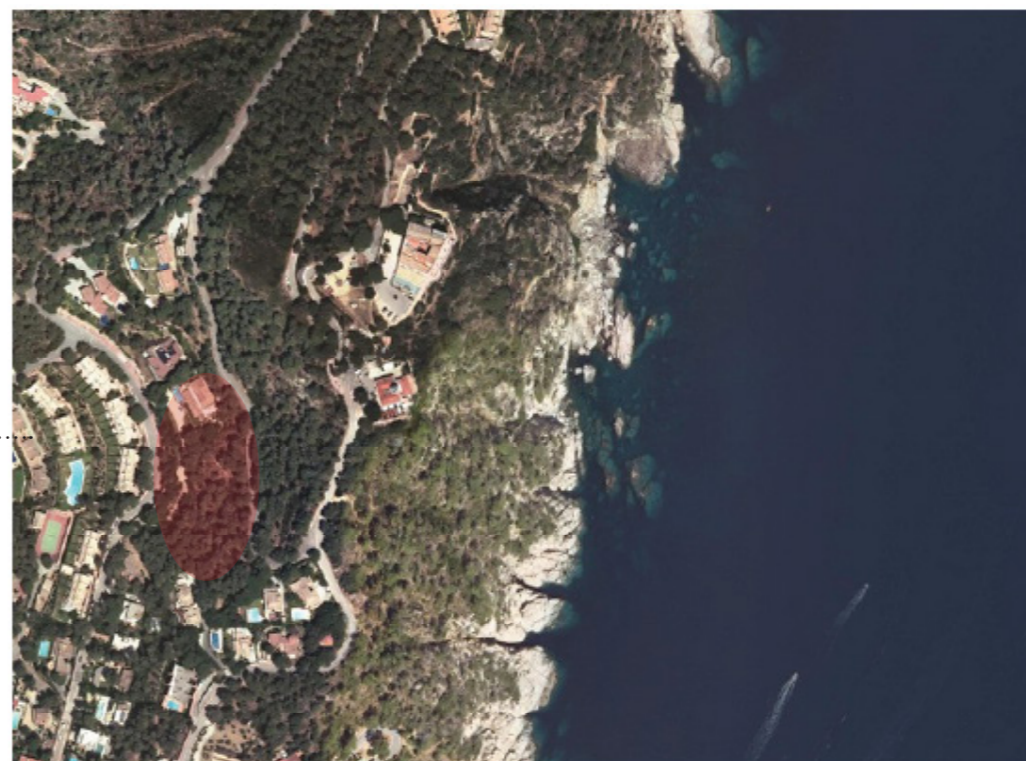
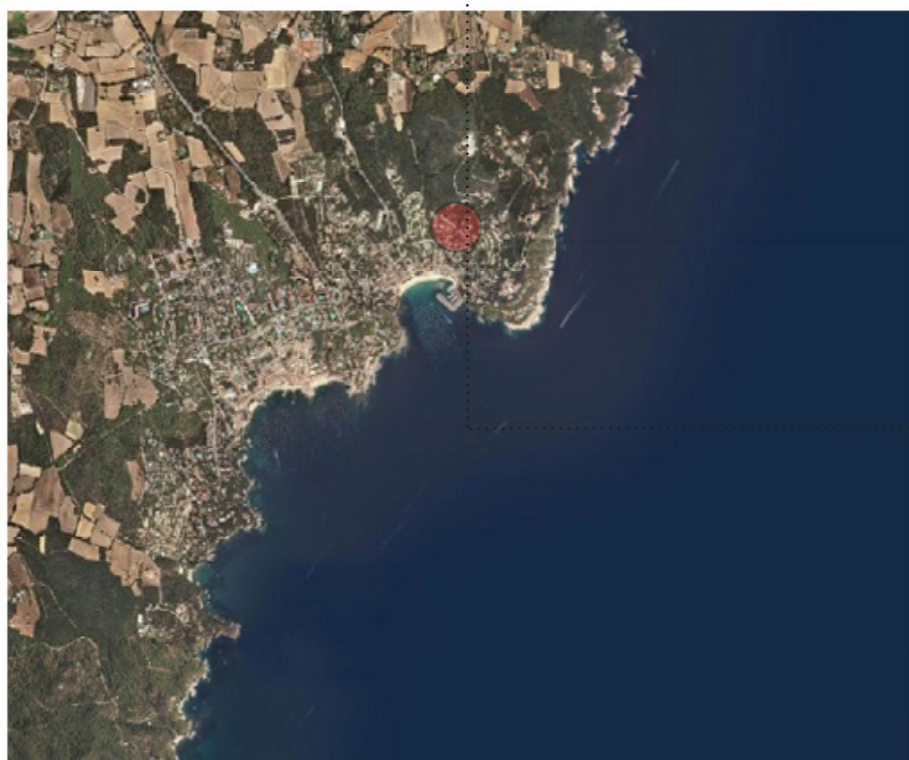
1.5.1 Característiques generals de la situació geogràfica

El municipi de Palafrugell pertany a la província de Girona, comarca del Baix Empordà. Conta amb una població d'uns 23.046 habitants (ref.2021), amb una superfície de 26,9km² i una altitud sobre el nivell del mar de 64m. El municipi resulta de la suma de vuit entitats de població, entre la que destaquem Llafranc, hàmbit d'interès per a l'EIIP.

El territori es conforma entre el corredor de la plana del Baix Empordà fins a la costa litoral del mediterrani, la Costa Brava. LLafranc es situa, per una part sobre la costa rocosa amb alts penya-segats que arriben fins a cotes de 100m sobre el nivell del mar, on s'ubica la finca del nostre interès, i per altre conta amb una badia de platja tancada que funciona com a cel·lula costanera. Destaquem el nucli antic a la zona de la mateixa badia, i a les zones de muntanya edificacions de vivendes unifamiliars de valor arquitectònic local.

De caràcter mediterrani a preservar i integrar, destaquem també el bosc de suredes de la vessant nord, la Muntanya de Sant Sebastià, on es localitza la finca. Aquesta culmina amb el Far de Sant Sebastià al cim juntament al el mirador de Joaquim Turró.

El conjunt de Llafranc destina la seva activitat econòmica al turisme, sent gran part de les vivendes segones residències. Cal esmentar, que en temps passats, l'activitat econòmica de Llafranc era la indústria surera, zona forestal característica per la masa de bosc d'alzinar. Així com també de vinya.



1.5 Marc Geogràfic

1.5.2 Àmbit d'actuació

La zona d'emplaçament per a la reforma de l'habitatge aïllada unifamiliar i reubicació de la piscina es caracteritza per estar en les parcel·les de sòl urbanitzable descrites pel POUM municipal. Un terreny de forts pendents a la cara sud de la muntanya de Sant Sebastià i quedant en cota inferior d'uns 25 metres d'alçada de la zona de mirador i del far. Es localitza en la zona nord-est de la població, on predomina el penya-segat amb el cap de Sant Sebastià en línia amb litoral, i on s'endinsa a l'interior en forma de massís boscos amb carrers en tramat de petita collada que ordena les construccions en formes terrassades i disperses. La finca queda en l'últim carrer amb construccions particulars.

Donat l'àmbit d'actuació de la reforma de la vivenda, cal destacar la importància dels "Criteris d'integració paisatgístics" en aquesta zona, sent els més rellevants:

- Criteri paisatgístic donat l'interès que té dins el conjunt de la Costa Brava i pertant el seu valor natural.
- Criteri ecològic per les espècies en tant que a fauna i flora i els possibles endemismes del lloc.
- Criteri d'aspecte social de caire turístic com a motor econòmic per la zona.



Topogràfic àmbit d'actuació
Fons: lcg



Plànol cadastral límit de la finca
Fons: Aruitecte Àngel Lapedra

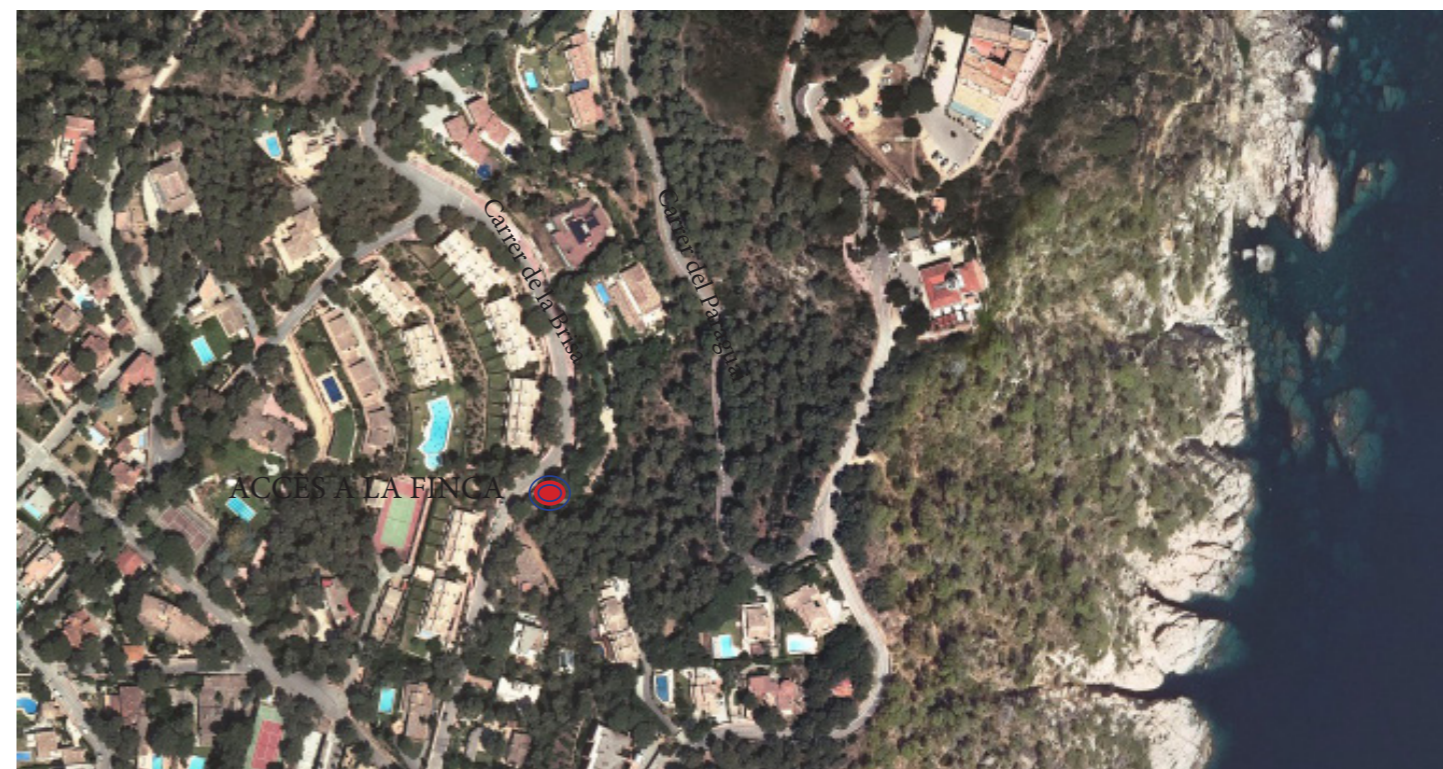


Ortofotomapa àmbit actuació
Fons: lcg amb tractament propi.

1.5.3 Accés a la parcel·la

La finca es localitza al nucli de LLafranc i se situa a 6,4 km al sud del nucli del municipi de Palafrugell. Delimita amb els carrers Paraguai en la part superior de la parcel·la i el carrer de la Brisa en la part inferior, sent aquest el que dona accés al terreny. En el número 24-26.

La finca té un camí principal, paral·lel al carrer de la Brisa, amb un pendent que et porta fins a la zona construïda.



Ortofotomapa tractament accés a la finca
Fons: lcg amb tractament propi.



Accés a la finca des del carrer Brisa



Límit de la finca des del carrer Paraguai

2..1 Àmbit Territorial

Article 2. Àmbit territorial

1. L'àmbit territorial del PDU pel que fa a l'avaluació d'aspectes bàsics de desenvolupament sostenible està integrat pels 17 municipis del litoral gironí amb planejament municipal no adaptat al PTPCG; i pel que fa a l'adaptació paisatgística, de l'ordenació i l'edificació dels sòls que es desenvolupen en edificació preferentment aïllada, està integrat per a la totalitat dels 22 municipis del litoral. Llafranc.

2.1.2 Observatori del Paisatge

El Decret 343/2006, de 19 de setembre, que desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya i que regula els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.

De l'article 20) els EIIP's/ IIIP's es requereixen en el supòsit següent:

b) Els supòsits en què així es requereixi pel planejament territorial o urbanístic.

Pla Director Urbanístic de Revisió de Sòls no Sostenibles del Litoral Gironí. De gener del 2021

Articulat

CAPÍTOL 22. Naturalesa i abast de la normativa d'integració paisatgística.

Article 62. Definició, objectius i principis de la integració paisatgística.

Article 67) Adaptació del planejament general

4. La regulació municipal prendrà les disposicions de la secció tercera del capítol 24, relatives als sòls ordenats, també com a directrius que l'adaptació del planejament general haurà de garantir i d'incorporar justificadament en la regulació de cada ambient edificat.

No obstant, els paràmetres que es regulen en aquesta secció només es podran modificar cap a solucions de major impacte paisatgístic de manera excepcional, per tal de compatibilitzar-los amb les regulacions municipals i d'harmonitzar-los amb el conjunt dels ambients edificats, d'acord amb les condicions següents:

a) En relació amb els moviments de terres regulats a l'article 94, es podran matisar les excepcions a la determinació de no modificar el perfil del terreny natural en una franja de 3m d'amplada a banda i banda dels llinars. Així mateix, es podran matisar la regulació dels talussos anivellament per a l'enjardinament de les parcel·les d'acord amb les característiques de l'ambient edificat.

Article 69. Contingut

1. La regulació urbanística d'integració paisatgística dels ambients edificats a què fa referència l'article 67.1 haurà de tenir en compte el caràcter i estructura del paisatge a escala territorial on s'ubica l'actuació, d'acord amb els elements i patrons territorials reconeguts en el Catàleg i les Directrius del paisatge de les Comarques Gironines i incorporats a l'article 70 d'aquesta normativa, i d'acord amb els criteris descrits als articles 71-78, definits en aquest capítol.

2. Així mateix, caldrà tenir en compte el caràcter i estructura del paisatge del lloc i concretar les estratègies, criteris i mesures següents, d'acord amb la regulació dels capítols 2 i 3 d'aquesta normativa d'integració paisatgística:

b) Per als sòls ordenats: visibilitat de l'emplaçament, criteris d'ordenació dels volums, adaptació topogràfica i moviments de terres, tractament de l'espai lliure d'edificació, vegetació i foment del drenatge natural, tanques, condicions d'edificació i gestió, d'acord amb el capítol 3.

Article 77. Estratègia d'integració paisatgística preferent

2. L'estratègia d'harmonització pretén que les noves actuacions s'integrin en el paisatge com a elements positius o, com a mínim, neutres en el paisatge, amb l'objectiu d'establir una continuïtat entre els elements preexistents i els nous. Aquest objectiu es podrà assolir mitjançant la referència a determinades pautes (tipològiques, volumètriques, escalars, etc.) que permetin a l'observador establir una relació lògica entre ambdós tipus d'elements.

Article 81. Contingut del planejament i Estudi d'impacte i integració paisatgística. Article 94. Moviment de terres. El cas del punt 1.a)

Article 96. La vegetació com article referent en tant que a l'estudi dels exemplars existents, a eliminar i, o a replantar.

Article 97. Foment del drenatge natural i mesures de millora de la sostenibilitat.

Article 98. Tanques.

(Recull literal del Pla parcial des les comarques gironines)

2.1.3 Pla Parcial Territorial Comarques Gironines (Sistema espais oberts)

Classificació: Segons el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, en tant que a Sistema d'espais oberts amb categoria de: Sòl de protecció preventiva. Sent favorable per a urbanitzar.

Articulat

De l'Article 1.4 e) *Que el desenvolupament sigui sostenible i que respongui als criteris del Programa de Planejament Territorial de Catalunya explicitats en la memòria del Pla i que tenen l'enunciat següent:*

1. *Afavorir la diversitat del territori, mantenint la referència de la seva matriu biofísica.*

2. *Protegir els espais naturals, agraris i no urbanitzables en general com a components de l'ordenació del territori.*

3. *Preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori.*

Article 2.4

Fites visuals i fons escènics

1. *En molts paisatges, la relació figura-fons té un paper rellevant en la composició de les imatges que se'n perceben. Aquesta relació ha estat ben present a les arts plàstiques. Són les figures del paisatge, els nuclis urbans, els elements construïts, les formacions geològiques diferenciades, etc., que, per la seva ubicació —encimbellada, en una plana, en carena, etc.— i pel seu valor, constitueixen components clau de les imatges del territori. Complementen la imatge i li donen base els fons escènics configurats per l'orografia i la vegetació.*

2. *Cal evitar la desfiguració de les fites paisatgístiques, de la qual les noves construccions —ja siguin aïllades en sòl no urbanitzable o formant part de creixements urbans— en són la causa més freqüent. Els instruments d'ordenació urbanística han de tenir especial cura en la preservació de la imatge de les fites paisatgístiques condicionant les dimensions, volumetria i colors de les edificacions que poguessin afectar-la.*

3. *Cal, així mateix, preservar les possibilitats de percepció de fites i fons i, en especial, de les imatges que conjuntament componen. Amb aquesta finalitat, s'han d'evitar tant com sigui possible les construccions i, en general, les barreres visuals que impedeixin o dificultin seriosament la percepció de les imatges més interessants del territori des de llocs accessibles i trams viaris transitats. Les tècniques per a la preservació de les imatges constitueixen l'establiment de franges de no edificació i de limitació de les alçades i de la longitud dels elements barrera. Els instruments d'ordenació del paisatge de major detall han d'establir aquestes franges.*

4. *A més de les construccions i elements que impedeixen la visió de les imatges significatives del paisatge, cal evitar aquells que, sense impedir-ho, constituïrien un component greument desfigurador de la imatge per causa de la dimensió, forma o color.*

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

Article 2.6**Construccions aïllades**

1. **Pels seus efectes en el paisatge, cal extreure la qualitat dels projectes** i les garanties d'autorització de les noves edificacions, construccions o instal·lacions aïllades en el territori, tant d'aquelles que es poden admetre en sòl no urbanitzable com aquelles que ocupin **parcel·les aïllades de sòl urbà**.

2. *Entre les estratègies d'harmonització, mimesi / ocultació o monumentalització que són les opcions de projecte d'un nou element aïllat en el paisatge, es considera preferent la primera, que pretén la integració de l'element en el paisatge, amb un resultat positiu o, com a mínim, neutre pel que fa a la qualitat d'aquest paisatge. L'estratègia de mimesi / ocultació és la indicada quan no es pot assolir un grau acceptable d'harmonització.*

Excepcionalment, es pot optar per l'estratègia de monumentalització quan, per l'elevada qualitat formal i singularitat del nou element a construir, aquest hagi de passar a ser un component principal del paisatge.

3. **Tots els projectes d'edificacions, construccions o instal·lacions aïllades han d'incorporar un estudi d'impacte i integració paisatgística.**

5. *En tant que les directrius del paisatge específiques d'un àrea territorial o instruments de planejament urbanístic no estableixin uns paràmetres més precisos en funció de les característiques diferencials de l'àrea, les edificacions aïllades s'han de subjectar a les següents condicions:*

a) Implantació

Atès que una adequada implantació contribueix significativament a la integració paisatgística de la construcció, s'han d'avaluar diverses alternatives d'emplaçament i se seleccionarà la més adient amb relació amb el paisatge. En principi, i llevat dels casos d'estratègia de monumentalització, convé evitar les localitzacions a les parts centrals dels fons de vall, en punts focals respecte a carreteres, miradors i en indrets amb alta exposició visual.

b) Perfil territorial

Normes d'ordenació territorial. Directrius del paisatge - 79

S'han de preservar les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'edificacions sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.

c) Proporció

Les construccions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.

d) Pendent

En totes les intervencions s'ha d'evitar ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, s'ha de procurar evitar l'aparició de murs de contenció de terres i s'han de salvar els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'han d'esglaonar o s'han de descomposar en diversos elements simples articulats, de manera que s'eviti la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

2.2 Àmbit Municipal

Recull literal del propi POUM

2.2.1 POUM Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell article 44. Estudis d'impacte i integració paisatgística.

En el desenvolupament del POUM es requerirà incorporar l'estudi d'impacte i integració paisatgística en els supòsits que estableix el Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual 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 i integració paisatgística:

1. L'Estudi d'impacte i integració paisatgística es requereix en els següents supòsits:

1. D'acord amb el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat mitjançant el Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer i la Llei 2/2007, i el Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, aprovat mitjançant el Decret 343/2006, és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgística en els següents supòsits:

- Projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable als quals fa referència l'apartat 4 de l'article 47 del TRLU.*
- Projectes de construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica a què fa referència l'apartat 6, lletra a) de l'article 47 del TRLU, quan superin algun dels següents paràmetres: - Ocupació en planta: 500 m². - Sostre: 1.000 m². - Alçada total: 7 m.*
- Les destinades a habitatge familiar o a allotjament de treballadors temporers a què fan referència els apartats 6.a i 6.b de l'article 47 del TRLU.*
- L'obertura i recuperació de vies d'accés, camins i dreceres i les estacions de subministrament de carburants i de prestació de serveis a la xarxa viària a què fan referència els apartats d i e de l'article 49 del TRLU.*
- Plans especials urbanístics per a la ubicació de construccions de noves planta destinades a activitats de turisme rural o de càmping a què fa referència l'apartat 6 lletra e de l'article 47 del TRLU.*
- En els supòsits en què així es requereixi pel planejament territorial o urbanístic: article 4.1 de les Directrius de Paisatge del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.*
- En tots aquells altres supòsits en què així ho estableixi qualsevol llei o disposició de caràcter general.*

2. *En qualsevol cas, aquest estudi ha d'integrar la documentació tècnica necessària per a la sol·licitud de llicència en el supòsit de:*

- Infraestructures i instal·lacions que hagin de tenir una presència visual significativa en el territori. - Edificacions aïllades en el territori, ja sigui en sòl no urbanitzable (edificacions agrícoles, ramaderes i activitats primàries en general) o en peces de sòl urbà que hagin de romandre aïllades.*
- Edificacions situades en la franja perimetral dels nuclis urbans que hagin de tenir una presència important en la imatge exterior d'aquests.*
- Transformacions de sòl que hagin d'afectar substancialment el paisatge rural.*

3. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament, d'acord amb el que estableix l'article 22.2 del Decret 343/2006.

4. El promotor o promotora del projecte és la persona obligada a presentar l'estudi d'impacte i integració paisatgística que haurà de ser elaborat per personal tècnicament competent.

5. *Els estudis d'impacte i integració paisatgística hauran de tenir el contingut que es detalla a l'article 21 del Decret 343/2006, o el corresponent de la normativa que el substitueixi.*

e) Parcel·la

La correcta inserció en el medi rural de qualsevol construcció requereix que aquesta ocupi la mínima part possible de la parcel·la i que la resta mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la construcció.

f) Distàncies

Les edificacions s'han de separar com a mínim 100 metres de les zones fluvials dels rius, rieres i barrancs. Així mateix, i sense perjudici de la normativa d'aplicació en cada cas, s'han de separar dels marges de les infraestructures lineals de comunicació, un mínim de 50 metres de les vies locals, 100 de les generals i 150 de les autopistes, autovies i vies convencionals amb doble calçada. La distància de separació a vies fèrries és de 100 metres. Aquestes distàncies que es consideren com els mínims desitjables es poden disminuir justificadament en aquells casos d'edificacions agràries o d'interès públic de necessària ubicació en una parcel·la en què la configuració del territori les faci inabastables.

g) Façanes i cobertes

És obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions, sigui quina sigui la seva finalitat, i com a materials d'acabament només s'han d'utilitzar aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys que en desvaloritzin la imatge dominant.

h) Vegetació

Es recomana la utilització de vegetació i, en concret, d'arbrat, amb espècies i plantacions pròpies del lloc per a facilitar la integració paisatgística de l'edificació.

6. Les pautes d'actuació establertes en aquest article són d'aplicació, si s'escau, per millorar la integració paisatgística de les edificacions rurals existents.

Article 2.5

Edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts.

1. El Pla considera com a factors favorables per a l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts els següents:

- a) *Que aportin qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic.*
- b) *Que siguin d'interès públic.*

Article 3.20

Directrius OQP18 4. Estudis i informes preceptius

Article 4.1

Estudi d'impacte i integració paisatgística.

Article 1.7

Factors de valoració paisatgística:

- *Estètics (qualitat de la forma i el color)*
- *Visuals (visibilitat, dimensió)*
- *Socials (freqüentació)*
- *Simbòlics (històrics, literaris, sentimentals)*
- *Econòmics (valor afegit dels productes, renda diferencial de les localitzacions)*

2.2 Àmbit Municipal

Recull literal del propi POUM

2.2.1 POUM Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell article 44. Estudis d'impacte i integració paisatgística.

En el desenvolupament del POUM es requerirà incorporar l'estudi d'impacte i integració paisatgística en els supòsits que estableix el Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual 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 i integració paisatgística:

1. L'Estudi d'impacte i integració paisatgística es requereix en els següents supòsits:

1. D'acord amb el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat mitjançant el Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer i la Llei 2/2007, i el Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, aprovat mitjançant el Decret 343/2006, és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgística en els següents supòsits:

- a) *Projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable als quals fa referència l'apartat 4 de l'article 47 del TRLU.*
- b) *Projectes de construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica a què fa referència l'apartat 6, lletra a) de l'article 47 del TRLU, quan superin algun dels següents paràmetres: - Ocupació en planta: 500 m². - Sostre: 1.000 m². - Alçada total: 7 m.*
- c) *Les destinades a habitatge familiar o a allotjament de treballadors temporers a què fan referència els apartats 6.a i 6.b de l'article 47 del TRLU.*
- d) *L'obertura i recuperació de vies d'accés, camins i dreceres i les estacions de subministrament de carburants i de prestació de serveis a la xarxa viària a què fan referència els apartats d i e de l'article 49 del TRLU.*
- e) *Plans especials urbanístics per a la ubicació de construccions de noves planta destinades a activitats de turisme rural o de càmping a què fa referència l'apartat 6 lletra e de l'article 47 del TRLU.*
- f) *En els supòsits en què així es requereixi pel planejament territorial o urbanístic: article 4.1 de les Directrius de Paisatge del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.*
- g) *En tots aquells altres supòsits en què així ho estableixi qualsevol llei o disposició de caràcter general.*

2. En qualsevol cas, aquest estudi ha d'integrar la documentació tècnica necessària per a la sol·licitud de llicència en el supòsit de:

- *Infraestructures i instal·lacions que hagin de tenir una presència visual significativa en el territori. - Edificacions aïllades en el territori, ja sigui en sòl no urbanitzable (edificacions agrícoles, ramaderes i activitats primàries en general) o en peces de sòl urbà que hagin de romandre aïllades.*
- *Edificacions situades en la franja perimetral dels nuclis urbans que hagin de tenir una presència important en la imatge exterior d'aquests.*
- *Transformacions de sòl que hagin d'afectar substancialment el paisatge rural.*

3. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament, d'acord amb el que estableix l'article 22.2 del Decret 343/2006.

4. El promotor o promotora del projecte és la persona obligada a presentar l'estudi d'impacte i integració paisatgística que haurà de ser elaborat per personal tècnicament competent.

5. Els estudis d'impacte i integració paisatgística hauran de tenir el contingut que es detalla a l'article 21 del Decret 343/2006, o el corresponent de la normativa que el substitueixi.

2.2 Àmbit Municipal

Recull literal del propi POUM

2.2.1 POUM Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell**article 216. Objecte i marc de referència.**

1. *L'objecte d'aquest POUM, en matèria de protecció del paisatge, és el reconeixement, ordenació i protecció del paisatge, en tant que resultat perceptible de la interacció entre les activitats humanes i la matriu biofísica del territori, a fi d'harmonitzar la preservació dels seus valors patrimonials, culturals i econòmics, amb el desenvolupament sostenible. Entesos, tant el paisatge com la sensibilitat social envers aquest, com fenòmens evolutius i canviants al llarg del temps, la finalitat de les regulacions d'ordre específicament paisatgístic és propiciar que l'evolució del paisatge sigui harmònica amb l'evolució de la sensibilitat social, sense perjudici de fixar, amb un objectiu de permanència indefinida, aquells elements, paratges o pautes paisatgístiques d'especial valor patrimonial ja sigui per la seva excel·lència estètica o pel seu valor identitari.*

2. *El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, pel fet que estableix regulacions que afecten als sistemes bàsics del territori, intervé en l'evolució del paisatge i estableix normes encaminades a regular directament els fenòmens de transformació del paisatge. Per tant s'atendrà a les determinacions establertes a l'article 2.3 de les directrius del paisatge de l'esmentat Pla Territorial. El POUM concreta i desenvolupa aquests criteris territorials i les normes que faran possible la protecció del paisatge del municipi de Palafrugell.*

3. *Les determinacions d'aquest POUM són coherents amb les regulacions contemplades a la Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge i el Decret 346/2006 que el desenvolupa, però en cas de discrepància prevaldran les determinacions d'aquests textos legals.*

4.- *Les determinacions dels articles d'aquest capítol "Catàleg del Paisatge" són de caràcter normatiu. Ara bé en funció que són genèriques i no poden atendre totes les peculiaritats sobre el paisatge, podran no considerar-se en actuacions que tinguin la consideració d'interès públic i que mitjançant un estudi d'integració paisatgística es justifiqui que no s'alteren les característiques ambientals bàsiques del paratge.*

article 217. Unitats de paisatge (clau UP)

Amb la denominació d'unitats de paisatge el POUM assenyala àmbits territorials –paratges– en que per les seves característiques fisiogràfiques el paisatge assoleix una identitat clarament perceptible i en els quals es proposa tractaments específics per afavorir el manteniment dels seus valors o per a minimitzar els aspectes negatius de la seva possible evolució. Mitjançant els instruments que preveu la Llei de Paisatge podran definir-se noves o diferents unitats i règims normatius que seran incorporats a l'ordenació municipal. Les presents normes identifiquen 14 unitats de paisatge que defineix, regula i classifica, en la Secció 2 d'aquest Capítol normatiu.

article 218. Classificació de les unitats de paisatge.

Seguint el mètode de valoració BLM/1980 i com a resultat d'aquest, les unitats de paisatge es classifiquen en les següents categories:

Categoria A : Unitats que reuneixen característiques ambientals excepcionals o bones per a cada paràmetre considerat.

Categoria B: Unitats que presenten aspectes excepcionals o bons per a alguns paràmetres i comuns per a uns altres.

Categoria C: Unitats amb característiques i trets comuns en la regió considerada. Fruit de futures intervencions sobre els paratges delimitats, aquesta classificació podrà variar.

article 228. Estudis d'integració paisatgística.

1. *Per a l'atorgament de llicències de moviments de terres i apilaments, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el paisatge, s'incorporaran al projecte tècnic, que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització, els estudis necessaris per a mostrar la seva inserció en el mateix i que permetin avaluar-ne els efectes. En aquells casos en què l'autorització requereixi prèviament l'aprovació d'un instrument urbanístic, s'inclourà ja en aquest un primer estudi paisatgístic adequat al tipus de determinacions pròpies de l'instrument.*

2. *S'entendrà que són visualment rellevants totes les edificacions de localització aïllada, incloses aquelles motivades per les activitats agrícoles, ramaderes i primàries en general, i també aquelles situades en les franges exteriors dels nuclis urbans que per la seva envergadura –volum, alçada, longitud de façana– puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà. En especial, es consideren visualment rellevants aquelles actuacions de valor estratègic formalment autònomes que s'admetin en sòl de protecció territorial o preventiva.*

3. *L'estudi paisatgístic comprendrà com a mínim seccions i alçats territorials de la implantació dels edificis i del moviment de terres necessari, imatges principals dels nous edificis, construccions presentades en el seu context paisatgístic, així com explicació de les solucions complementàries d'integració adoptades: materials, colors, vegetació... Quan la integració paisatgística no sigui satisfactòria es denegarà l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, es requerirà al promotor de la construcció, edificació o instal·lació que introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració especificarà els canvis que calgui introduir en el projecte per a fer-lo paisatgísticament acceptable. Els elements de referència per a l'avaluació del grau d'integració paisatgística són les disposicions al respecte que estableixen aquestes normes als catàlegs i les directrius del paisatge que es vagin aprovant, i les normes que es continguin en els instruments de planejament urbanístic.*

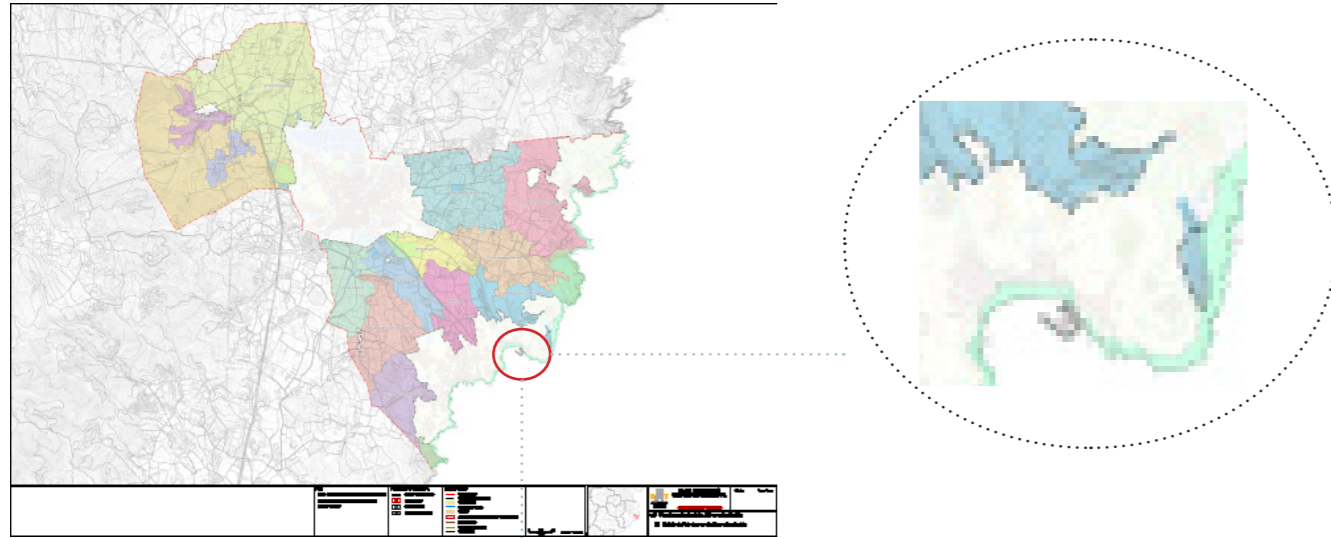
4. *Qualsevol modificació en les característiques dels elements que determinen la composició de façana d'una edificació existent, haurà de ser objecte d'un projecte de la totalitat de la façana modificada i respectar les característiques de composició de les façanes de l'entorn i les seves pròpies. Les reparacions parcials dels diferents elements de façana es realitzaran de manera que no suposi un canvi ni en la composició arquitectònica ni en la naturalesa i cromatisme dels materials.*

5. *Amb funció assessora en la interpretació de les disposicions i els criteris sobre paisatge continguts en els instruments vigents i per a la proposta de les esmenes als projectes que siguin necessàries, es podran crear tant comissions d'avaluació paisatgística per la totalitat del terme municipal com comissions per als àmbits territorials on es considerin més necessaris i/o convenients.*

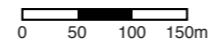
2.2 Àmbit Municipal

2.2.2 Usos del sòl (POUM)

Segons la classificació del POUM, la classificació del sòl és **urbà consolidat** i la parcel·la té la condició de solar.



Mapa Usos de cobertes de sòl



Mapa Cobertes de sol



Classificació cobertes de sòl

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1. Àrees agrícoles 111. (1) Conreus herbacis 112. (2) Horta, vivers i conreus forçats 113. (3) Vinyes 114. (4) Oliverars 115. (5) Altres conreus llenyosos 116. (6) Conreus en transformació 2. Àrees forestals i naturals 221. (7) Boscos densos d'aciculifolis 222. (8) Boscos densos de caducifolis, planifolis 223. (9) Boscos densos d'esclerofil·les i laurifolis 224. (10) Matollar 225. (11) Boscos clars d'aciculifolis 226. (12) Boscos clars de caducifolis, planifolis 227. (13) Boscos clars d'esclerofil·les i laurifolis 228. (14) Prats i herbassars 229. (15) Bosc de ribera 230. (16) Sòl nu forestal 231. (17) Zones cremades 232. (18) Roquissars i congestes 233. (19) Platges 234. (20) Zones humides 3. Àrees urbanitzades 341. (21) Casc urbà 342. (22) Eixample 343. (23) Zones Urbanes laxes 344. (24) Edificacions aïllades en l'espai rural 345. (25) Àrees residencials aïllades | <ul style="list-style-type: none"> 346. (26) Zones verdes 347. (27) Zones industrials, comercials i/o de serveis 348. (28) Zones esportives i de lleure 349. (29) Zones d'extracció minera i/o abocadors 350. (30) Zones en transformació 351. (31) Xarxa viària 352. (32) Sòl nu urbà 353. (33) Zones aeroportuàries 354. (34) Xarxa ferroviària 355. (35) Zones portuàries 4. Masses d'aigua 461. (36) Embassaments 462. (37) Llacs i llacunes 463. (38) Cursos d'aigua 464. (39) Basses 465. (40) Canals artificials 466. (41) Mar 0. (0) Sense dades |
|--|--|

Si requereix geoinformació per a aspectes legals, contacteu amb l'ICGC (cau@icgc.cat) i demaneu la pertinent certificació. Si se requiere geoinformación para aspectos legales, contacte con el ICGC (cau@icgc.cat) y pida la pertinente certificación. If you require geoinformation for legal matters, please contact ICGC (cau@icgc.cat) and request the relevant certification.



Mapes d'espais de diferents interesos naturals

Els mapes que mostrem a continuació deixen **exclòs l'àmbit d'actuació de:** PEIN= Pla Espais Interès Natural i Xarxa Natura 2000

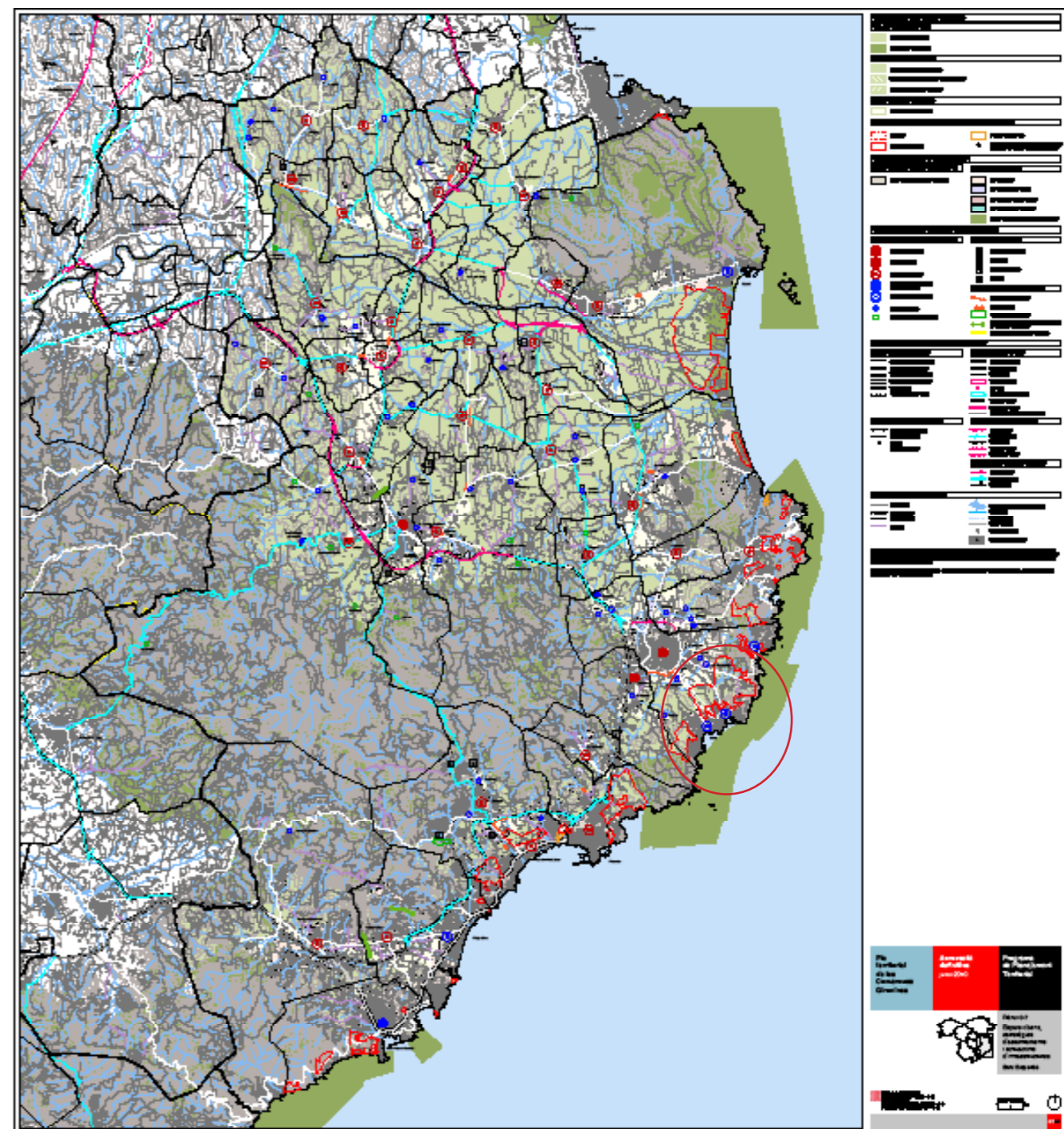


exclos del PEIN



Exclos de Xarxa Natura 2000

2.2.2. 1 Usos de sòls del Planejament Urbanístic Territorial Pla Parcial Territorial Comarques Gironines. i el PDURSNS



2.3 Observació del Paisatge

2.3.1 Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines

El contingut del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, elaborat per l'Observatori del Paisatge, lliurat a l'antic Departament de Política Territorial i Obres Públiques el 26 de febrer de 2010 i aprovat definitivament el 23 de novembre de 2010 (Edicte de 30 de novembre de 2010, sobre la Resolució d'aprovació definitiva del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines).

Aquesta eina permet traçar uns paràmetres específics segons la unitat en què se situa l'objecte en concret. A continuació es descriuen de forma general les característiques més rellevants d'aquesta. Centrat més en detall en el municipi que competeix el projecte, Blanes.

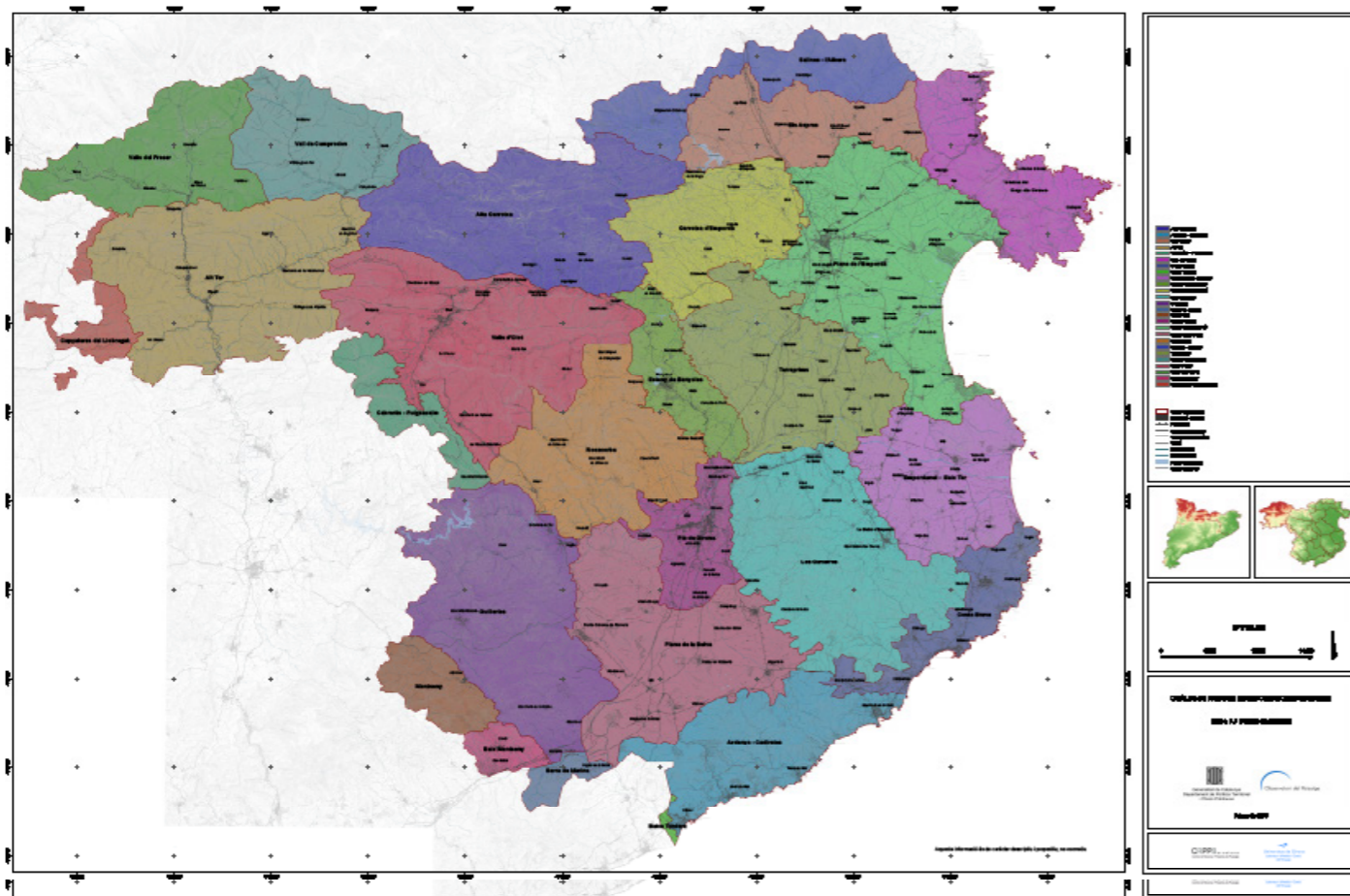
2.3.2 La unitat de paisatge: Unitat 7 Costa Brava

COMARCA: Baix Empordà

SUPERFÍCIE: 11.799 ha

PAISATGE D'ATENCIÓ ESPECIAL:

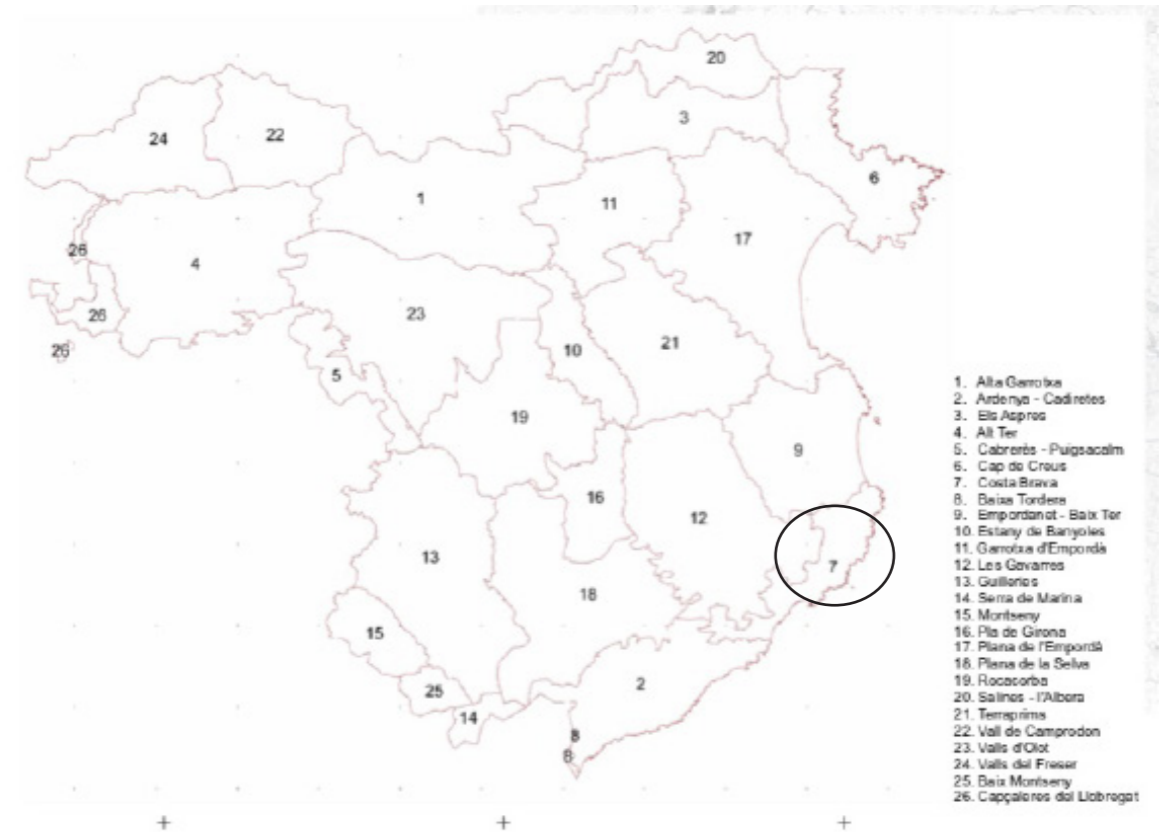
Aquesta unitat comprèn part del Paisatge d'Atenció Especial del litoral de Girona



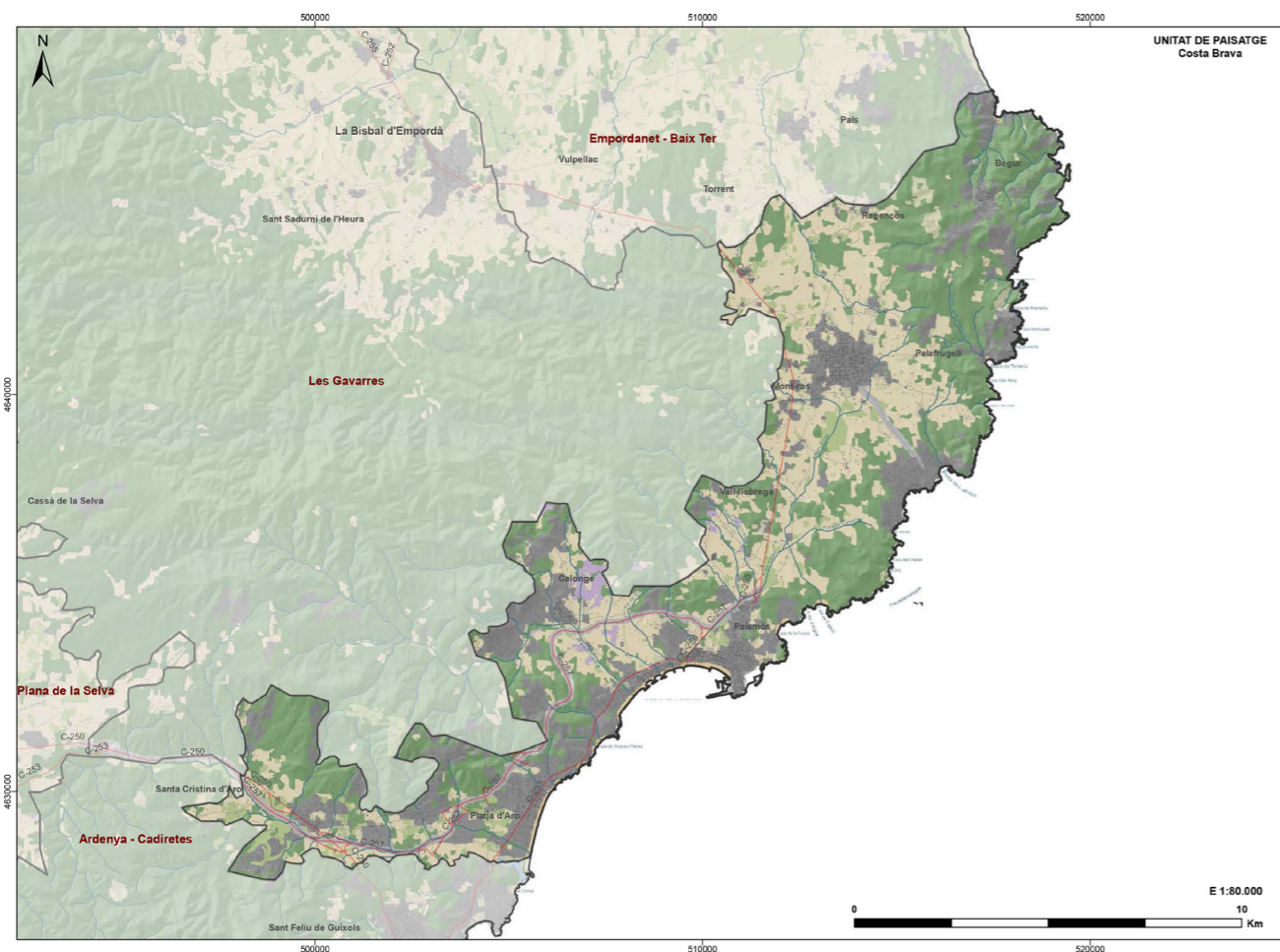
Mapa unitat de paisatge Territorial
Font: Observatori del paisatge

Municipis que la componen:

La unitat inclou, parcialment o íntegrament, els següents municipis parcialment o íntegrament, els següents municipis: Begur, Calonge, Castell-Platja d'Aro, Cruïlles, Monells i Sant Sadurní de l'Heura, Mont-ras, Palafrugell, Palamós, Pals, Regencós, Santa Cristina d'Aro, Torrent i Vall-llobrega.



Mapa unitats de paisatge comarques gironines
Font: Observatori del paisatge



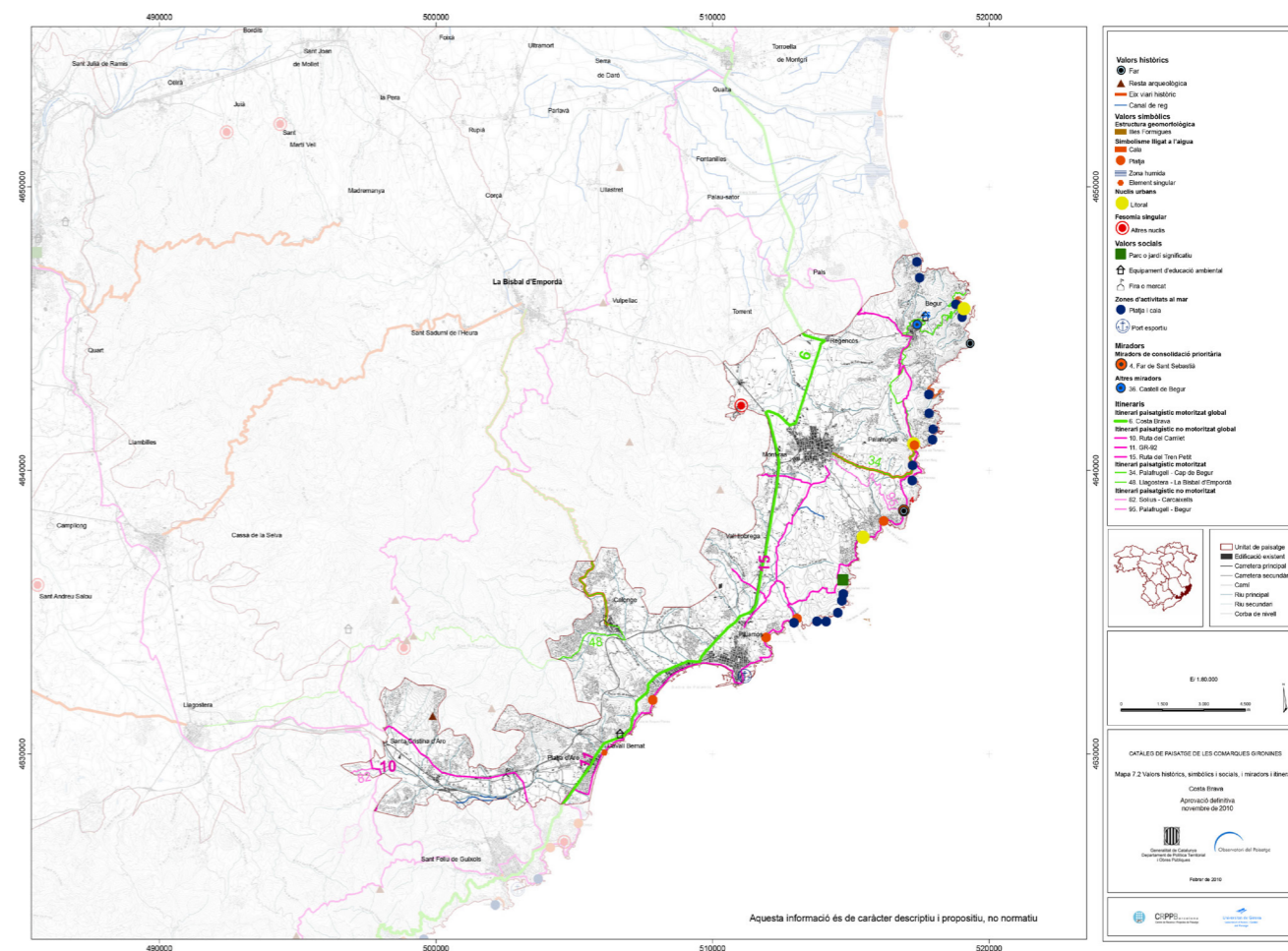
Mapa unitat de paisatge 7
Font: Observatori del paisatge

2.3.2 La unitat de paisatge: Unitat 7 Costa Brava

Catàleg de paisatge up-7

Trets distintius definits pel Catàleg del paisatge vinculants per la zona d'actuació:

Es tracta de la unitat de paisatge de la Costa Brava, on podem observar un paisatge característic en la combinació de serres, valls i planes que formen el perfil marítim de l'extrem septentrional de la serralada Litoral. Amb predomini de penya-segats, escarpats i rocosos on apareixen cales i badies amb nuclis antics de caràcter mariner que han contribuït a l'aparició, amb el temps, de rics elements singulars com el Far de Sant Sebastià. En l'actualitat, el gran motor econòmic és el turisme, sector hotelier, promotor del desenvolupament turístic de la zona articulada per els nuclis de Castell-Platja d'Aro, Palamós, Palafrugell i Begur.



Mapa 2.2 Valors històrics, simbòlics i socials, i miradors i itineraris.

2.3.3 Debilitats i amenaces

El creixement urbanístic entre les diverses poblacions de la costa genera fragmentació en el territori immediat, provocant la disminució de la diversitat en el paisatge litoral.
 El tractament dels espais periurbans sense intencions integradores.
 La baixa qualitat de les urbanitzacions, en l'ús dels materials emprats, i en la relació de l'interior de la finca vers el seu entorn posen en perill l'harmonia del paisatge.
 El contrast de les temporades, genera sobresaturació dels espais i els recursos.
 La fragmentació de les platges per els espais esportius (ports)
 Fragilitat en el paisatge degut a l'intensitat de l'estiu.
 Les erosions en les penya-segats deguts a les construccions provoquen modificacions en les corrents naturals canviant la fisonomia del paisatge.

2.3.4 Fortaleses i oportunitats

El paisatge de qualitat amb un gran contrast paisatgístic ric diversitat entre les extenses masses forestals combinades amb les planes d'ús agrícola sumat als nuclis urbanitzats que mostren tradicions amb els elements constructius.
 La presència dels espais naturals protegits, com les muntanyes de Begur, Castell de Cap Roig o les Gavarres.
 La riquesa dels paisatges emblemàtics o elements patrimonials, els propis òrgans de protecció per al paisatge.
 La creació de rutes i senders per al coneixement del paisatge com a promotor de itineraris saludables.

3.1 PAISATGE VINCULAT A L'ENTORN DEL PROJECTE

3.1.1 Descripció del paisatge natural i antropitzat

Destaquem un paisatge característic per al seu relleu, un perfil rocós, amb promontoris que forma la badia, on en el centre destaquem la platja de Llafranc, i als laterals, la banda est inicia el perfil un gran penya-segat on el granit forma el front retallat fins a endinsar-se a mar, i que continua en el cim amb una serra en forma de cap amb contrast cromàtic entre el mar i el verd dels penya-segats, així com la seqüència de tonalitats ocres típiques del paisatge rocós de la Costa Brava. Modelat en roques ígnies i metamòrfiques, calcàries del paleozoic, així com les fil·lites pigallades i es gran nombre varietats de granits, amb intrusions de roques filonianes, que van acordillants diferents sols. Apareixen mostres d'erosins diferencials, que són les que aporten el retalls i coves dels peus del perfil litoral.

El paisatge vegetal de caràcter forestal i boscos és el que predomina en el conjunt. Compost per sureres, pins, i algun representant d'alzina, així com la introducció d'exemplars d'eucaliptus, que inicien una petita modificació del paisatge que havia estat fins ara. Cal destacar les brolles del sotabosc, típica de la terra baixa, amb els *Erica arborea*, *Cistus mosnpelelisi*, entre altres representants. Afavoreixen l'aparició de fauna de clima mediterrani, com ocells de tallarols, capsigranys, mallerenga o el pit-roig entre d'altres, o bé els rapinyaires, com l'astor, l'àguila, la guineu, o el senglar, que actualment es troba en gran part del territori.

El clima de tipus mediterrani litoral té hiverns curts, suaus i secs, com també és sec l'estiu i càlid, amb una temperatura mitjana del 16 °C. Les precipitacions oscil·len entre 600 mm de règim irregular, i de caràcter torrencial, normalment es presenten els mesos de primavera, tardor. (aquest últim any es noten canvis estacionals en general).

La xarxa hidrogràfica drenant de la Costa Brava és de règim mediterrani. El més cabalós el Daró, la riera d'Aubi, la de Calonge i el Ridaura. Per la resta es concentra amb recs, torrents de recorregut de poca distància i quedant entre els massissos costaners redibuixant els perfils de els diferents vessants fins a arribar directament a mar. El fet d'estar en un terreny de gran desnivell, provoca afectacions d'erosions per la força que baixa l'aigua en pluges torrencials, especialment en situacions meteorològiques de llevant, quan se suma la força de l'onatge fent que el curs de l'aigua no desguassi fàcilment al mar. Això provoca repetides inundacions anuals.

Cal dir, que la situació de la finca on ens concentrem queda fora de cap xarxa hidrogràfica.

La concentració de la trama urbana es concentra en el nucli, de caràcter històric a cota zero, però serà en els darrers anys (2000), que la urbanització ha anat creixent de forma progressiva i es troben xalets dispersos al llarg del litoral així com en direcció a l'interior. A diferència del tram arquitectònic del nucli, de caràcter mariner, amb una fisonomia organitzada i harmònica, les darreres construccions, no han seguit el patró constructiu del lloc, i a hores d'ara queden en discordança amb el conjunt del territori.

També cal destacar la construcció del port esportiu, generador de canvis en el paisatge del litoral, on la fisonomia de la badia es veurà transformada durant el temps de la temporada alta, amb activitats vinculades al mar. Així com la barrera que ocasiona al desplaçament natural dels sediments.

Les infraestructures per a la dotació de subministraments de serveis públics (aigua, electricitat, escombraries) que disposa Llafranc estan pensades per donar servei al conjunt de les construccions, tot i que sols estan en ús en les èpoques estiuenques, ja que gran part dels habitatges són de segones residències. El paisatge es veu afectat en general per aquesta dotació de serveis temporals.

3.1.2 Components i Valors

El valor històric del paisatge en la Costa Brava ha estat un dels factors a promoure la protecció dels espais naturals, en tant que als valors naturals i ecològics que la caracteritzen, es per això, que tot i ser una petita porció, s'han otorgat plans de tipus Espais d'interès Natural, Plans especials de protecció de Medi Natural i Paisatge, el Catàleg d'Interès Natural i Paisatgístic de les Comarques Gironines o els propis PEIN, així com també els BCIL. Eines orientades a garantir la connectivitat natural i ecològica del paisatge, preservar el valor paisatgístic del conjunt entre els propis valors naturals i els valors socials. Així com el PDSURNS aprovat en gener del 2021, Pla Director Urbanístic de Revisió de Sols No Sostenibles del litoral gironó.

3.1.2.1 Objectius de qualitat paisatgística

Una façana marítima de Begur, Palafrugell, Palamòs, entre altres municipis del litoral Costa Brava, amb cales, penya-segats, dunes ben preservats i gestionats, on sigui capaç de mantenir la escena, la història i la identitat paisatgística d'un lloc, on els sentits siguin capaços de generar pertinença a un lloc (el far, els camins de ronda, edificis colonials, passejos, miradors).



Fotografia des de la casa d'objecte d'interès. Fons: Propi

3.1.3 Valor artístic en el paisatge

El valor dels habitants d'un lloc i el vincle amb el seu entorn paisatgístic ajuda a la seva qualitat al llarg del temps, diferents artistes vinculen les seves obres segons la seva bellesa.

Els valors simbòlics i identitaris presents en el paisatge de la Costa Brava són múltiples i de característiques diferents. D'una banda hi ha edificis de caràcter religiós que, per les seves característiques, ubicació i popularitat, esdevenen nodes centrals del paisatge. Un poema, una pintura, o una dolomita poden esdevenir clau per generar un paisatge únic i identitari.



Pintura de l'artista Tatiana Leony
Fons: Saatchi Art



Fotografia de la façana del Mas Aymerich en restauració.
Fons: Propi

3.2 PLANEJAMENT DE L'ACTUACIÓ

3.2.1 Característiques bàsiques del projecte (del document de la memòria)

Es projecta la reforma i ampliació de l'habitatge existent. Es tracta d'un edifici aïllat format per una planta soterrània, planta baixa i una planta pis orientat en sentí est-oest. Pel costat est, com a conseqüència del pendent del terreny, les dues plantes situades "sobre rasant" estan per sota del nivell del terreny natural. La façana principal d'ona al oest, i és gairebé la única façana visible com a tal.

Els espais exteriors de l'edificació són espais privats, enjardinats, i només es modifiquen en dos sentits. D'una part, es canvia la situació de l'actual piscina (que està sobre el garatge) disposant-la sobre el terreny natural el que suposa una modificació del terreny natural; i de l'altre, es restaura parcialment el terreny malmès per l'actual rampa d'accés al garatge al reduir-la (recuperant parcialment el perfil natural del terreny en aquesta part de la rampa) alhora que es proposa substituir el paviment actualment existent de la mateixa (que és impermeable) per un paviment filtrant de manera que també es recupera la permeabilitat del sòl.

L'edifici està format per una planta soterrani, planta baixa i una planta pis. Com a conseqüència del pendent del terreny, la part posterior de totes les plantes queden per sota la rasant del terreny, i ventilen per un corredor posterior longitudinal que actua com a pati de ventilació.

El volum aparent de l'edifici no augmenta. Al contrari disminueix lleugerament. El motiu d'aquest decreixement de volum, malgrat l'augment de superfície construïda, ve motivat pel fet que l'ampliació es realitza a la planta sota rasant (soterrani) i a la planta baixa, aprofitant l'espai buit que actualment existeix sota la planta primera ja que les tres plantes estan escalonades.

Secció actual Secció projecte

El projecte planteja la disminució del sostre edificat de la planta primera, que és la única planta que es pot veure en la seva totalitat des del exterior, i per tant, també en volum. Aquesta planta passa de tenir actualment 201,38 metres quadrats a 188,60 metres quadrats a la proposta. En aquesta planta també disminueixen els porxos que passen de tenir actualment 32,76 metres quadrats ($50\% = 16,38 \text{ m}^2$) a tenir-ne en el projecte 13,70 metres quadrats ($50\% = 6,85 \text{ m}^2$).

L'augment de superfície que es projecta a les altres dues plantes, tal com ja s'ha dit, no augmenten visualment l'impacte visual del conjunt ja que se situen per sota de l'altre planta i no es visible des de l'exterior ni ara ni un cop executat els treballs.

La planta soterrani es destina a accessos, aparcament amb capacitat per a 7 places, home cinema, bodega, magatzem, una sala tècnica, gimnàs amb sauna i una cambra higiènica.

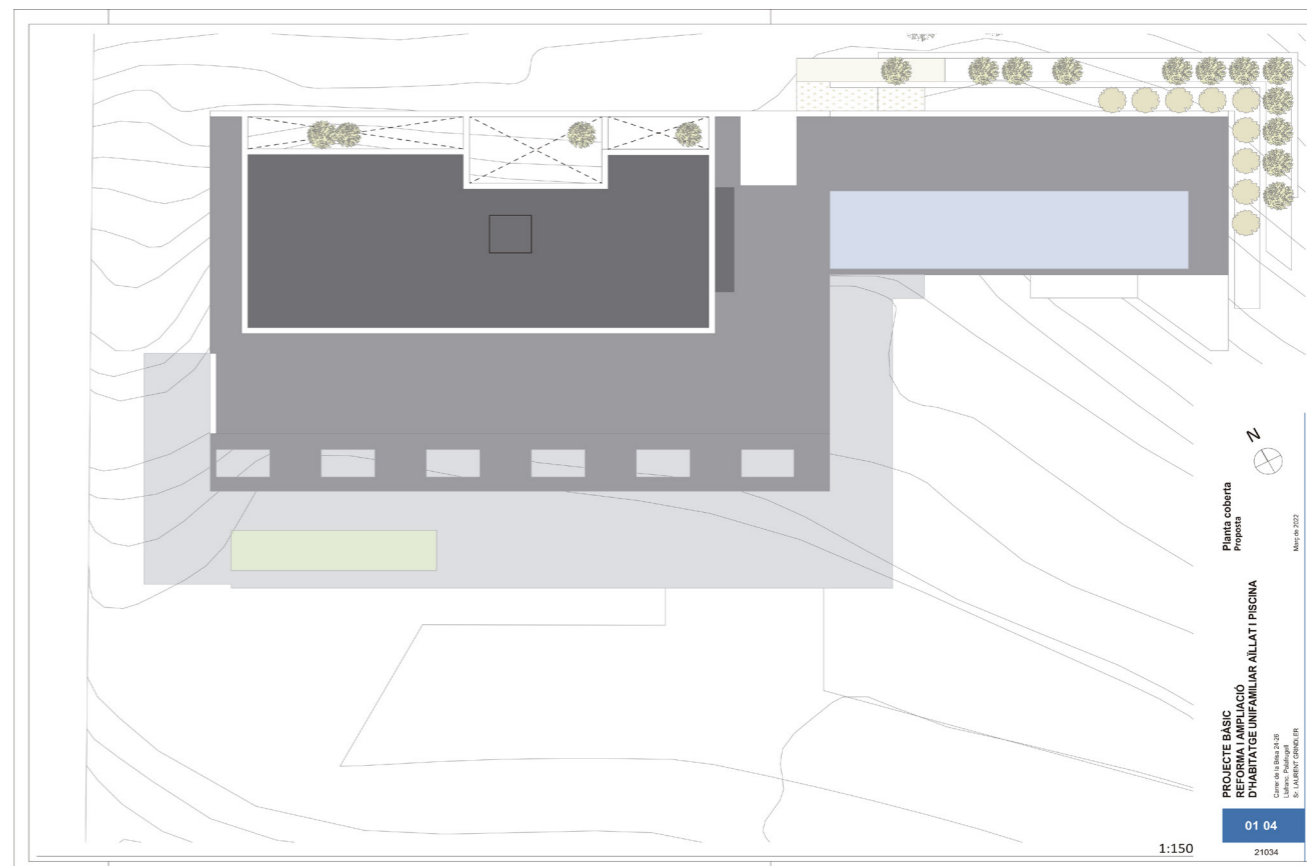
La planta baixa s'hi ha projectat una zona de jocs, que alhora forma part del recorregut de circulació; cinc habitacions (H1, H2, H3, H4 i H5) totes elles amb bany complet incorporat; un dormitori per el personal (H servei) pròxim a la bugaderia i un recó estudi (AP-estudi) a més dels passadissos necessaris per a la correcta circulació.

Finalment, la planta superior o planta pis, està formada per el dormitori principal (H-6) que té, a més d'un bany complert un vestidor; la sala amb la cuina incorporada (E-M-C) i un bany de cortesia (CH).

La piscina es disposa a aquesta planta, amb sortida a nivell i, alhora, té accés directe des de les habitacions situades a la planta baixa a través del passadís i un cop a l'exterior a través d'un escala.

La resta de la parcel·la no edificada es destina a jardí i bosc amb la vegetació autòctona que li és característica. La actual rampa d'accés al garatge, es disminueix en superfície i longitud alhora que es proposa el canvi del material actualment existent per un paviment que sigui permeable per tal de restablir el comportament natural del terreny. El projecte pretén la reforma integral de l'habitatge existent i la ampliació de les seves planes soterrània i planta baixa, sense augmentar el volum aparent actual de l'habitatge.

Pel que fa a la façana principal, única visible totalment des del exterior, no es modifica ni la longitud ni l'altura actualment existent. A aquesta part de l'obra, es manté totalment l'estructura autoportant de formigó armat actual que, només, té una antiguitat de vint any.



Planimetria: Plànol planta general de l'abast del projecte.

Fons: Àngel Lapedra, Aqrutecte.

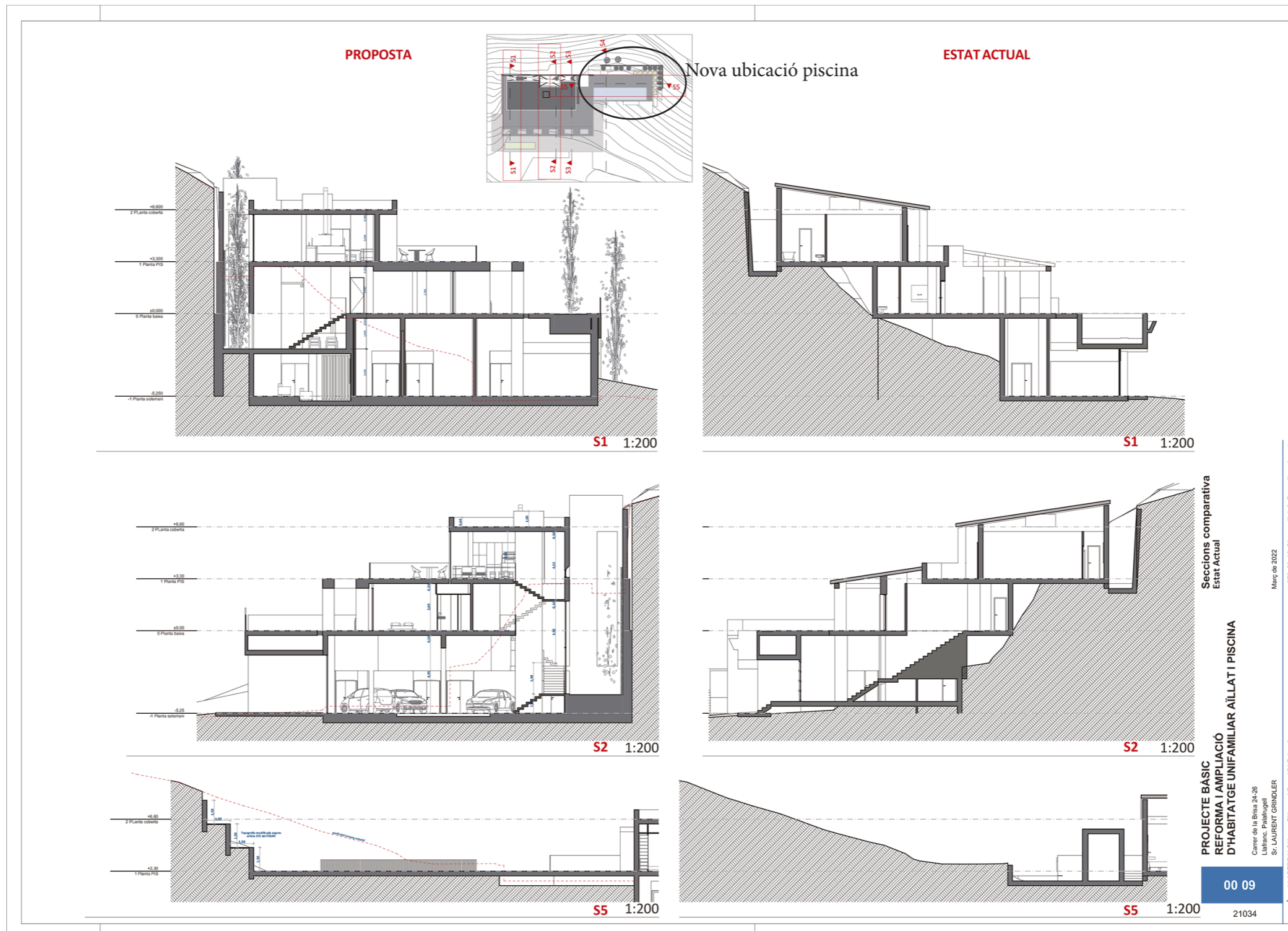
3.3.2 Críteris i objectius urbanístics

ORDENACIÓ: Zona residencial de cases aïllades		clau R65I2	
PARÀMETRES URBANÍSTICS D'APLICACIÓ	POUM	NORMATIVA	PROJECTE
Parcel·la mínima	m2	3.000,00	9.776,00
Altura reguladora màxima (PB+1)	m	6,00	existent
Edificabilitat	m2 sostre/m2 sòl	0,16	1.564,16
Ocupació màxima	sobre rasant	12 %	638,71
Separacions al carrer de la Brisa	m	15	compleix
Separacions al carrer de la Sud	m	35	compleix
Separacions a la parcel·la nord	m	7	compleix

3.3 CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DEL PROJECTE

La intervenció té com a objecte principal una restauració de l'habitatge en tant que a l'espai interior, on es veu una ampliació a causa del rebaix de terres que actualment queda sota la vivenda actual. Això ofereix la garantia de modificar a nivell paisatgístic la façana principal, promocionant espais a terrassats de les balconeres de cada planta en zones per enjardinar i amortir l'estructura. Oferint connectivitat ecològica en el conjunt de la finca i el seu entorn.

Per altra banda, la nova proposta d'ubicació de la piscina vol garantir una continuïtat de la construcció actual per tal de no fragmentar la integració d'aquesta en el conjunt, així com minimitzar l'impacte en el tractament de terres que pot ocasionar el tractament del terreny per al pendent que té. La proposta per tal d'encaixar-se al terreny veu necessari el tractament del mateix a partir d'una excavació en el pendent per tal de crear una superfície perpendicular a la terrassa de la habitatge i en la mateixa cota. El disseny de la zona destinada a la piscina es projecta a partir de diferents tractaments de contenció a partir de murs de pedra que alhora serviran de jardineres per a afavorir el conjunt paisatgístic a partir de les plantacions d'exemplars vegetals representants de la zona.



PROJECTE BÀSIC
REFORMA I AMPLIACIÓ
D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT I PISCINA

00 09

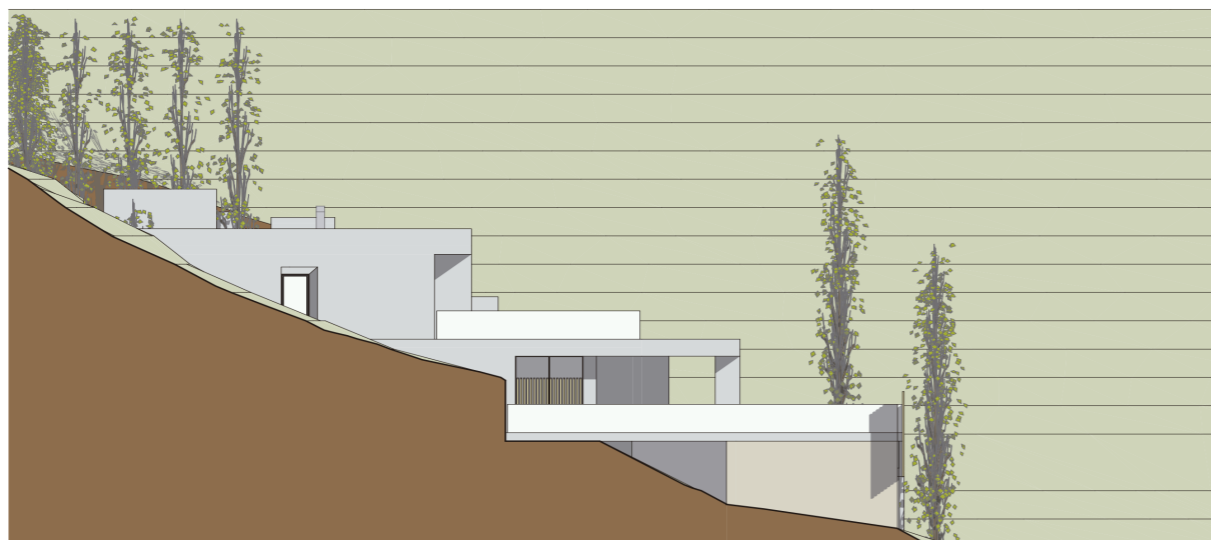
Carner de la Brea 24-26
08190 Vilatorrada
Sr. LAURENT GRONLIER

Angel LAPEIRA C/Joan Fàbrega i Pons, 15 | Palamós

Març de 2022
T. 972. 80. 10. 51 email: info@gangallipeira.cat

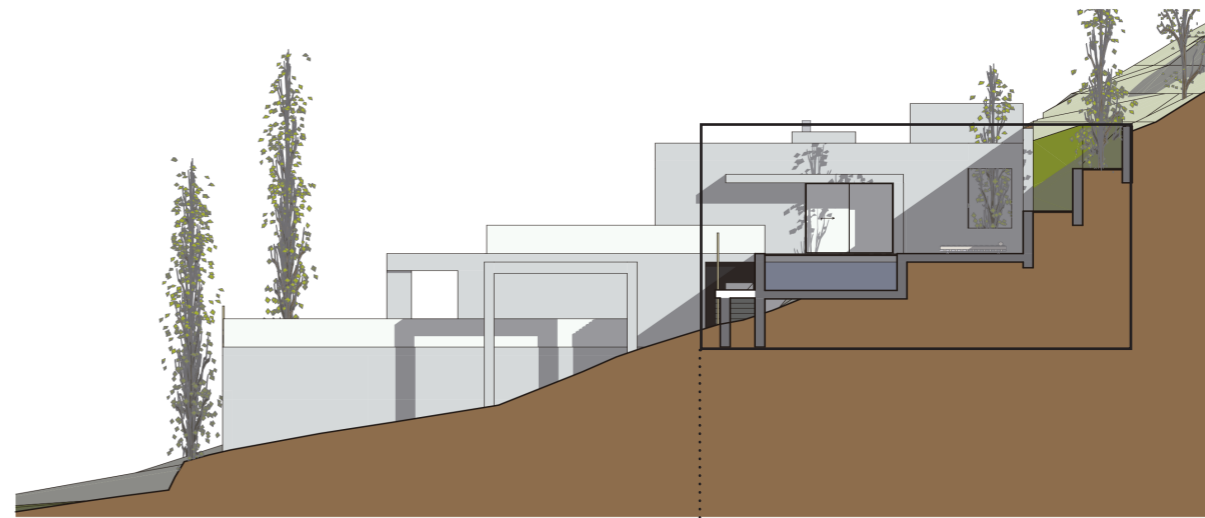
21034

3.4 CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DEL PROJECTE



Façana N-O

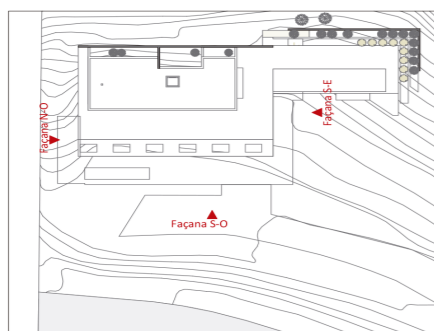
1:200



Façana S-E

1:200

Espai de tractament de terres per la implantació de la nova piscina



Façana S-O

1:200

Façanes Proposta

PROJECTE BÀSIC
REFORMA I AMPLIACIÓ
D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT I PISCINA

Carreer de la Bresa 24-26
Llafranc, Palafrugell
Sr. LAURENT GRINDLER

Angel LAPEDRA | C/ Josep Fàbrega | P.ou. 15 | Palamós

Març de 2022

t. 972. 60. 10. 51 email: info@angellapedra.cat

02 01

21034

CONQUES VISUALS ESTUDIADAES:

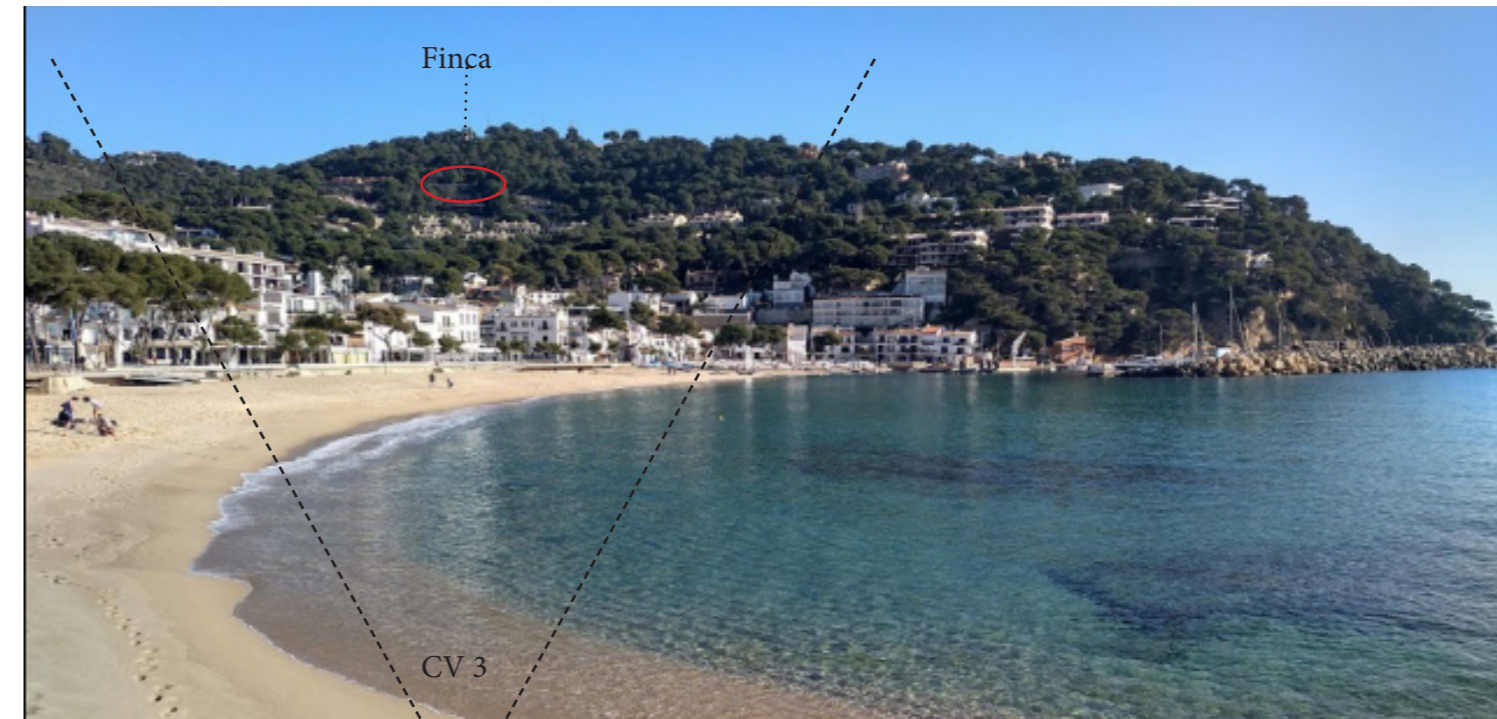
La selecció de les conques visuals és triat a partir dels punts estratègics de visibilitat de la zona d'actuació, Els diferents radis de visibilitat venen donats des d'aquells espais on sigui perceptible l'objecte d'interès. A partir d'aquest es deriven els anàlisis de caràcter quantitatiu i qualitatiu de l'objecte vers el paisatge amb el seu entorn.



Conca visual 1: En sentit de nord-est a sud-oest. Es tracta de la visió que es té des del punt més alt de la zona de Far De Sant Sebastià. En aquesta conca visual descartem qualsevol impacte que pugui produir l'objecte d'interès, ja que a causa del desnivell del terreny i la seva posició en cota inferior, aquesta no és perceptible.



Conca visual 2: En sentit de nord-est a sud-oest. Es tracta de la visió que es té de la finca des del mirador de Joaquim Torres. Gràcies a la vegetació de caràcter arbore que trobem a el vessant sud de la muntanya, i que la finca queda a cota inferior d'aquest i amb fort pendent, queda integrada al 100% no ocasionant cap mena d'impacte ni alteració visual en el conjunt del paisatge.



Conca visual 3: En sentit sud-oest a nord. Es tracta de la visió que es té de la ubicació de la finca des de la platja de Llafranc. S'observa com l'objecte d'interès queda actualment molt integrat en el conjunt a diferència d'altres construccions properes que poden alterar més el conjunt del paisatge del vessant sud de la muntanya. El fet de tenir una gran superfície de caràcter forestal en la pròpia parcel·la i en l'entorn immediat facilita la seva integració.



Conca visual 4: En sentit sud-oest a nord-est. Es tracta de la visió que es té de la finca des del camí de ronda en l'extrem sud de la zona, on queda el punt més exposat de la finca. Tot i ser la visual més vulnerable, aquesta queda pràcticament integrada en el seu conjunt.

Anàlisi qualitativa i anàlisi quantitativa

Si fem atenció a algun dels elements més emblemàtics de la zona d'actuació, destaquem la badia com articuladora d'un passeig que condueix a banda i banda dels penya-segats a camins de ronda, on en el seu coll porten a cims de les serres característiques de lloc, miradors i estances que ofereixen un gaudir del paisatge excepcional. Cal destacar l'aparició de les cases en el vessant nord de la muntanya, construccions aïllades amb exteriors enjardinats, i especialment amb masa forestal. Quedant la finca del objecte d'interès en la zona superior, més dispersa i menys construïda.

Conclusió de l'anàlisi

Pensant en el paisatge enfocat al seu entorn, és interessant considerar que les instal·lacions que s'hi construeixin segueixin aquest enfocament. El tractament doncs de les noves i futures intervencions quedin en harmonia amb el seu medi, tant físic com social, buscant l'equilibri entre els diferents actors. Les visuals realitzades en aquest estudi a partir de la interpretació de l'impacte que pot generar la futura edificació, mostren una millora en la qualitat de visual de paisatge, en tant que la seva proposta garanteix una millora a partir del tractament de plantacions arborees que articulen els diferents nivells, en sentit vertical i horitzontal, creant un antifaz verd a la façana que actualment queda lleugerament en descobert.

TAULA INDICADOR PERCEPCIÓ CONQUES VISUALS

Conca Visual	GRAU DE PERCEPCIÓ DE 0 a 5	IMPACTE EN EL PAISATGE
Conca visual 1:	0	no inpecta
Conca visual 2:	0	no inpecta
Conca visual 3:	2	baix
Conca visual 4:	3	baix-mitjà
Des de l'interior de la finca		
Conca visual 5:	2	A actuar per integra
Conca visual 6:	0	No requereix actuació

4.1.3 Visual del sòl delimitat

Un cop vist el terreny des de la llunyania ens endinsam en el terreny de la finca per prendre una altra perspectiva. D'aquesta manera podem veure la ubicació, l'extensió i l'accessibilitat de la qual disposa el lloc. A grans trets, podem dir que es tracta d'una peça que pot resultar ben integrada en el seu entorn en gran part, a excepció de les conques visuals més vulnerables tractades anteriorment. És la prolongació d'un seguit de terrenys delimitats per masses boscoses de forma orgànica que no distorsiona en si el paisatge. Per mitjà de fotografies s'il·lustra l'anàlisi del lloc i es valora l'encaix de la restauració de l'habitatge i l'ampliació per a la ubicació de la piscina amb l'entorn més proper.



Camí de la finca per accés particular a la casa



Proposta estructura edificada per la restauració



Conca Visual 7: Espai actual davant de les vistes que es tenen des de la zona per a la implantació de la piscina. Queda avui ja integrat.



Conca Visual 5: Paisatge des de la planta baixa de la casa on veiem la part més fràgil a nivell paisatgístic.



Conca Visual 6: Proposta estructura edificable per la implantació de la piscina, on pot generar major impacte paisatgístic en el conjunt de l'entorn. Queda protegida per la conca visual 7

4.1.4 Descripció del paisatge i la vegetació

Zona de caràcter rústic que s'ha vist transformat al llarg del temps, on els registres històrics mostren un paisatge de caràcter forestal previ a la fragmentació per la construcció de les carreteres i del creixement urbanístic. El paisatge que caracteritza el lloc a tractar es podria definir com un paisatge dividit en dos grans parts, per una banda, un teixit urbanitzat, en procés de creixement en la zona de l'àmbit d'actuació, i per altra, un conjunt de turons, muntanyosos, que acullen la massa forestal. Boscos de terrenys silícicols de terra baixa típicament mediterranis, on es destaca la presència del bosc amb exemplars representatius de *Quercus suber*, *Quercus ilex*, *Pinus Pinea*, com a massa forestal i amb un sotabosc de *Cistus Salviifolius*, *Erica tumberta*, *Erica Arborea*, genistes de flor groga, com a més rellevants a la zona.

Per tal de garantir una integració en el paisatge del lloc, es posa en valor el caràcter de la finca, terreny apaïsat en sentit horitzontal, en cota inferior al cim de la muntanya que va de nord a sud-est, sent una peça en un 70% aproximadament bosc, amb fortes pendents. La zona construïda es concentra en el mateix punt, la part que limita amb la finca veïna, en la cara nord-oest. De les zones immediates de l'entorn i de la propia finca s'observa un bosc característic de terra baixa que nombreg anteriorment, amb vegetació típica de terra silícicola. Bosc d'alzines, amb pins residuals de les anteriors plantacions forestals per la producció de sureres, i en estat de creixement espontani. Un sotabosc doncs dominant per els exemplars de brucs, però donant pas a varietats típiques de les comunitats representants de *pistacia lentiscus* en els petits espais amb predomini d'alzines, i amb un futur de consolidació del bosc (clímax) característic gràcies a l'aparició de nous peus d'exemplars d'alzina com a esponyanti degut a "no intervenció humana" en aquesta zona de la finca. Valor significatiu a preservar.

Es destaquen plantes silvestres espontànies, a l'alçada de la zona a destacar per la piscina, però sense exemplars arboris rellevants, degut a la topografia del terren, la massa forestal perimetral del limit definit per a la nova instal·lació de la piscina en pràcticament tot el seu perímetre.

S'observen exemplars de *Pinus Pinea*, *quercus ilex*, *quercus suber* en format arbori, així com *eriques tumbertes*, *cistus Salviifolius* així com el *Ruscus Aculeatus*. També destaca plantes espontànies com ara *pittosporum*, *wisteria sinensi*, o *hedera hèlix* com a *enfiladises*, i a la base del bosc de forma *entapitzant*.

A la Finca, destaquem arbustiva de *Olea europea* de gran format i en un estat molt saludable de plantacions antròpiques. Així com la baixa d'algun dels exemplars existents degut a les sequeres.



Representació de bosc mixt d'alzines i pins
|Fons: Propi



Representació de bosc mixt d'alzines i pins
|Fons: Propi



Comunitat representant d'*Erica tumberta*
|Fons: Propi



Exemplar de *Cistus monspeliensis*
|Fons: Propi

5.1 PARÀMETRES PER A L'INTEGRACIÓ EN EL PAISATGE

5.1.1 Observació per la justificació

Per a la bona integració i implementació del projecte, es important el tractament que s'exposa anteriorment i l'anàlisi i valoracions del conjunt del paisatge. Es a partir d'aquest estudi previ que, a continuació s'exposen les propostes d'accions executives per tal de garantir un paisatge que sumi al valor actual del municipi, s'integri amb la part de caracter arquitectònic i aporti nous valors paisatgistic de caracter sostenible i biodivers.

Cal esmentar, que actualment l'estructura de la finca no fragmenta ni genera de forma rellevant un impacte al conjunt del lloc. Certament es fa una ampliació de cosntrucció per la piscina, però aquesta actualment queda integrada per la propia vegetació arborea del bosc de la finca, que predomina en el terreny i pren el protagonisme.

5.1.2 Justificació de la normatien :

Definimn els elementst a tractar en la zona de la nova instal·lació de la piscina, així com el tractament de la nova façana que ocupa la restauració de l'edifici existent per tal d'encaixar el projecte segons els paràmetres recollits en les diferents bases articulades.

Es tractan en especial interès:

1- La façana de la casa, que actualment ja existeix, on en la proposta de restauració queda en gran manera **més integrada** que l'existent. Tot i així, la nova proposta vol garantir la màxima integració. **(Zona 1, 2, 3,4 i 5)**

2- Els canvis en l'aparició de noves terrasses en les dos plantes superior faciliten **garantir la connectivitat** ecològica amb el bosc de l'entor i del propi de la fica. Les plantacions en les terrasses d'exemplars arboris així com enfiladises ajuden a **generar un ritme en de copatge vegetal**, especialment arbori per tal de generar **tractament d'integració paistagistica en sentit horitzontal i vertical**. **(Zona 3, 4 i 5)**

3- El tractament dels canvis topografics en l'accès lateral de la construcció, es veuen tractats a partir de suaus terrasses recollides a partir de murs de pedra representat del lloc, a la vegada que es crea un accés amb trams d'escalas sinuoses, on als laterals es tractan parterres per la plantació d'arbustives de sotabosc tipos pistacia lentiscus que ajudaràn a consolidar el terreny. **(Zona 1)**

4- El tractament de l'aportació de les terres retirades de la nova excavació de la part posterior, es portaran a la part anterior, davant de la façana actual, al lateral oest, on és fa l'aportació de terres i es guanya alçada en la cota actual cobrint part de la façana, on es proposa el nou soterrani. La zona de terres s'aprofita per fer un tractament de plantacions arbòries i arbustives que connecten amb el bosc de la finca veïna, i amorteix l'impacte que genera actualment la façana existent. Disminuint així la fragmentació visual del paisatge. **(Zona 1)**

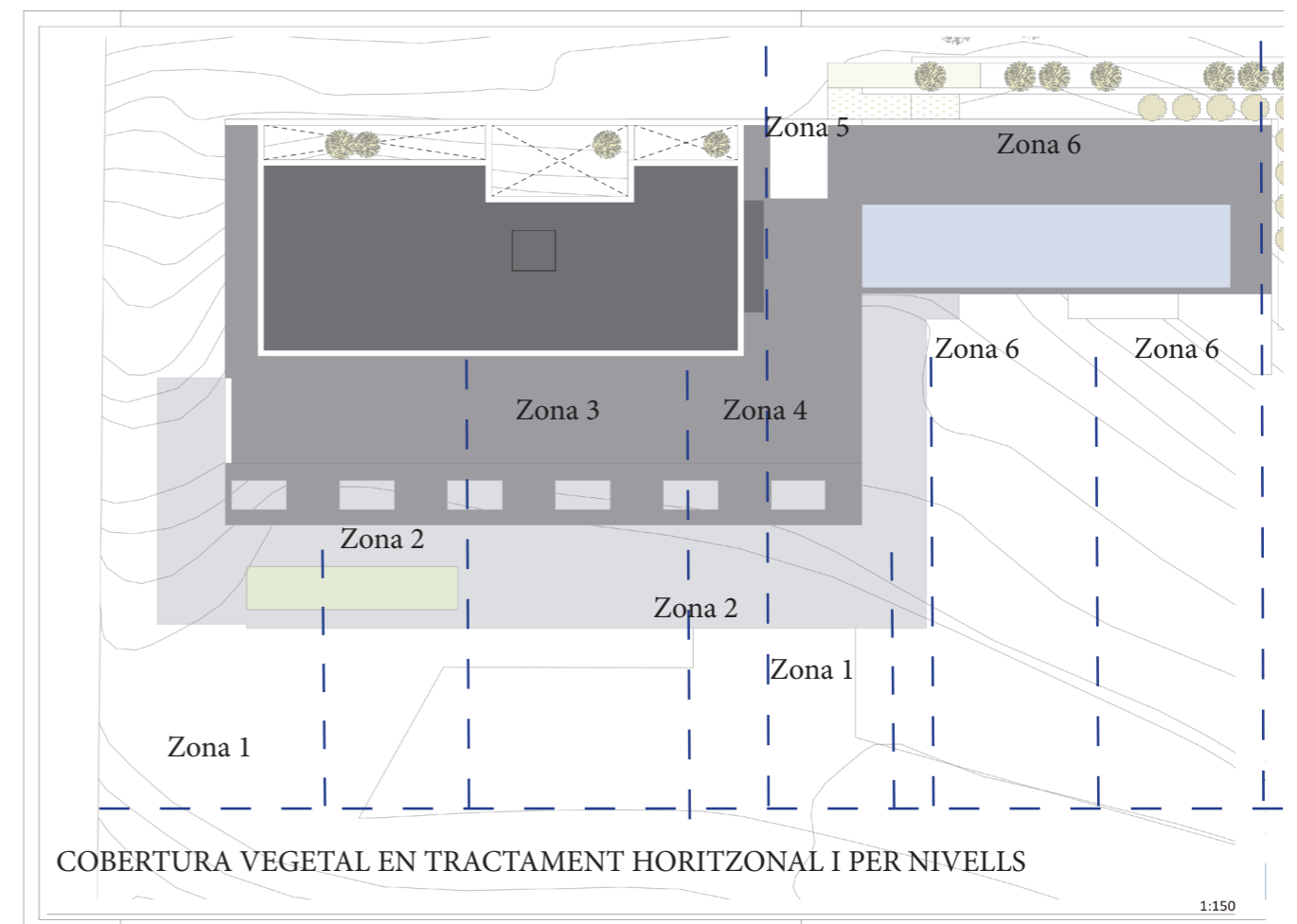
5- L'aprofitament de l'antiga piscina per crear un gran parterre i fer plantacions arbòrees i arbustives per connectar amb els copatges de la finca veïna i de les noves plantacions de la cata inferior i de les cotes superior . En la mateixa cota, es proposa la plantació de dos exemplars arboris per connectar amb el bos de la finca en la zona est. **(Zona 2)**

5.1 PARÀMETRES PER A L'INTEGRACIÓ EN EL PAISATGE

5- La nova implantació de la piscina, que a hores d'ara no hi ha cap actuació, serà de nova construcció, fent la façana de la construcció més allargada que l'actual. Per tant, amb més superfície, és en aquest punt on predomina la fragilitat de la integració paisatgística, i on la proposta ha de garantir una bona harmonia amb l'entorn. I per això es volen garantir l'ús de les eines que ofereix l'EIIP.

Es tractarà els espais segons els diferents paràmetres:

- El tractament de les terres per aconseguir una estabilitat en la cota per poder crear la piscina es farà buscant la mínima intervenció en la zona de bosc, i aprofitant la part més adient amb relació als nivells.
- Es proposa fer un tractament del talús el més orgànic possible, a partir de recollides de terres amb murs de pedra seca, buscant amplades suficients per poder plantar exemplars arboris i arbustius imitant el bosc que dona continuïtat a la zona i així mimetitzar la nova zona.
- Es suggereix tractar el desnivell de la façana est a partir d'un ritme de terrasses on apareguin plantacions ornamentals, tipus fruiters, aromàtiques de la zona, *romsarinus officinalis*, *lavandules*, entre d'altres, i ajudi a l'aparició d'insectes per tal de promoure la biodiversitat.
- Es recomana tractar el sotabosc actual de la zona pròxima a la piscina amb plantacions d'arbustives per ajudar a consolidar el terreny, i evitar erosions ocasionades per les pluges torrencials. **(Zona 6)**



5.1 PARÀMETRES PER A L'INTEGRACIÓ EN EL PAISATGE

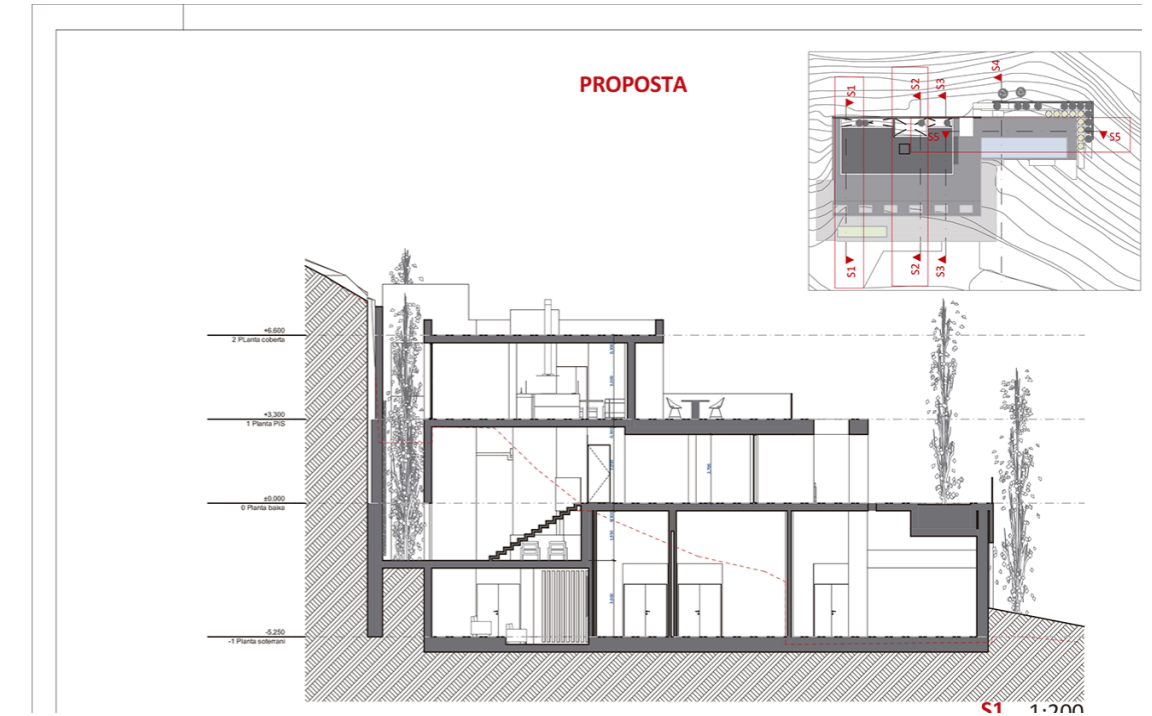
5.1.3 Proposta integrativa

La proposta vol fer un tractament específic per cada un dels nivells, ja que es tracta de zones que es viuen de forma diferent. Aconseguir que la façana que queda més exposada quedi tractada de forma integradora en conjunt especialment tractament d'integració horitzontal i tractament vertical, tenint en compte el desnivell del terreny.

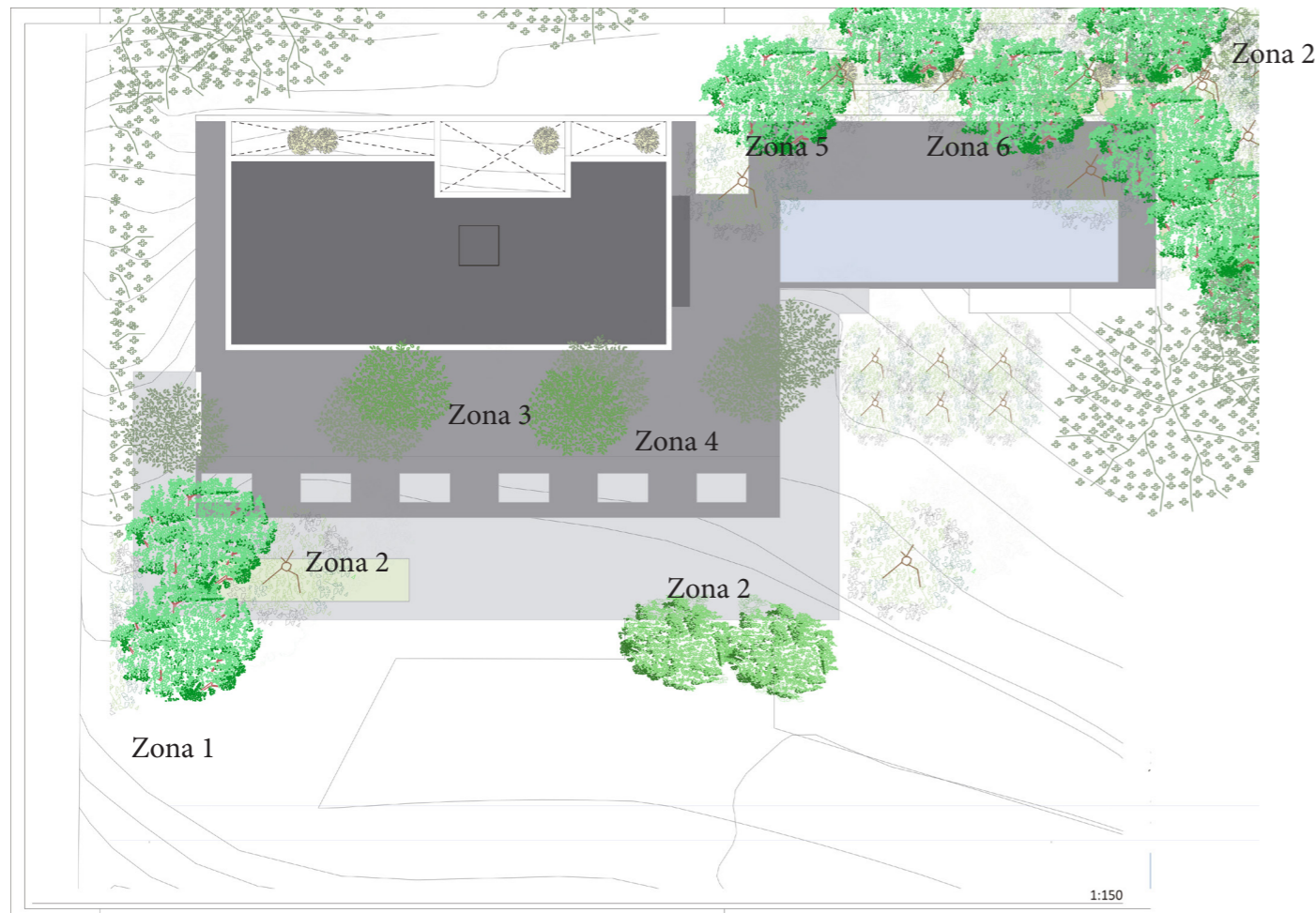
1- L'espai de l'entorn immediat que limita el terreny de la parcel·la és un espai on principalment hi ha un camí antic de sauló natural, amb un marge definit de pins, oliveres, alzina i arbustives que et porten des de la part més baixa de la finca, fins a la cota on trobem la casa, tram de façana que quedarà semi oculta. En aquest cas, la intervenció (zona 1) recomana allà on queda més vulnerable l'exposició i, per tant, l'impacte, el tractament, per una banda, d'una mota amb vegetació arbustiva de caràcter perenne amb la selecció d'espècies segons el catàleg del Manual d'habitats de Catalunya i característiques de la zona, i per l'altre, la plantació d'exemplars arboris per donar continuïtat a la façana en línia arbòria que caracteritza el paisatge immediat.

De les zones , 2, 3 i 4 La façana principal de l'element construït es proposa un posterior tractament a partir d'una aplicació cromàtica de RAL on l'estructura s'enfosqueix subtilment i es complementa amb la tonalitat dels troncs dels arbres més propers, i també un tractament d'emolcall a partir d'una laminació de fusta amb intenció d'integrar les zones aterassades en forma de pèrgola.

De la zona 5 i 6 es fa un tractament conjunt que va sumat les zones 3 i 4, on es crea una línia arbustiva connectora, on es porta fins al bosc immediat.



COBERTURA VEGETAL EN TRACTAMENT VERTICAL I PER NIVELLS



5.1.4 Recursos per a la integració

Per poder garantir la integració dels exemplars vegetals a plantar en el futur, es proposa fer la selecció dels exemplars vegetals a partir del document de Cartografia dels Hàbitats a Catalunya “Manual d'interpretació”.

La massa forestal naturalitzada que és la que més ocupa en el conjunt de la finca. Com a hàbitat representatiu, i hi identifiquem el següent, representant els 45a, 45b, 4c i 45i.

Per a la creació de les restauracions paisatgístiques i la integració del projecte es descriu un llista d'espècies vegetals que són les comunitats vegetals característiques del bosc de la zona en concret. Així permet garantir que les plantacions futures siguin suma del teixit vegetal que consolidi el paisatge i l'integri de manera favorable per la biodiversitat.

45a Suredes amb sotabosc clarament forestal

▶ Aspecte

Bosc dominats per l'alzina surera, bé que hi poden aparèixer altre arbres dispersos, amb un sotabosc format per arbustos esclerofil·les i algunes lianes. L'estrat herbaci és força clar i està integrat per plantes vivaces.

▶ Ecologia

Àrees biogeogràfiques – Terra baixa: contrades marítimes subhúmedes.

Ambients que ocupa – Vessants, preferentment solells, dels terrenys muntanyosos suaus.

Clima – Mediterrani marítim, relativament càlid i amb poca amplitud tèrmica.

Substrat i sòl – Roques àcides, preferentment granítics. Sòls sorrencs, oligotròfics, fàcilment erosionables.

▶ Flora principal

	dom.	ab.	sign.	sec.
Estrat arbori				
<i>Quercus suber</i> (surera)	•		•	
<i>Quercus ilex</i> subsp. <i>ilex</i> (alzina)			•	
Estrat arbustiu				
<i>Arbutus unedo</i> (arboç)			•	
<i>Phillyrea latifolia</i> (aladern fals)			•	
<i>Rhamnus alaternus</i> (aladern)			•	
<i>Pistacia lentiscus</i> (lentsicle)			•	
<i>Erica arborea</i> (bruc boal)			•	
Estrats herbaci i llanoide				
<i>Lonicera implexa</i> (lligabosc)			•	
<i>Lonicera periclymenum</i> (lligabosc)			•	
<i>Rubia perigrina</i> (rogeta)			•	
<i>Asparagus acutifolius</i> (esparreguera boscana)			•	
<i>Carex depressa</i>			•	
<i>Luzula forsteri</i>			•	

▶ Distribució dins el territori català

Pirineus orientals (serra de l'Albera) i territoris ruscínic i catalanídic septentrional; molt rar al territori catalanídic central, on possiblement sigui introduït. Entre 100 m i 500 m d'altitud.

▶ Gestió, usos i problemes de conservació

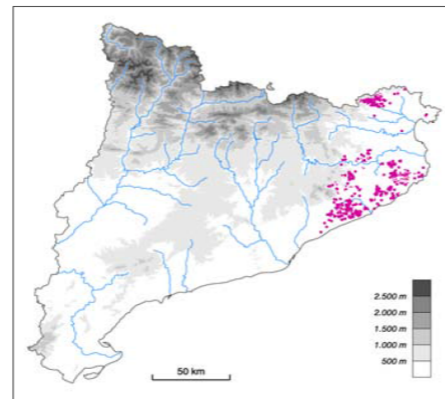
Les suredes de caràcter forestal són rares i solen aparèixer en àrees muntanyoses, on la seva explotació resulta poc rendible o difícil. D'altra banda, com que l'interès pel suro va comportar els darrers segles l'extensió dels boscos d'alzines sureres de manera artificial, ara costa de discernir en quin territori són originals. La conservació d'aquest hàbitat és problemàtica per la recurrència dels incendis forestals, que malgrat que afecten poc l'alzina surera –pot rebrotar de capçada després del foc– sí que transformen el sotabosc, i afavoreixen el creixement de plantes heliòfiles.

▶ Hàbitats CORINE

45.2161+ Suredes amb sotabosc clarament forestal
Carici depressae-Quercetum suberis (O. Bolòs 1959) Rivas Mart. 1987

▶ Tipus d'hàbitats d'interès comunitari 9330 Suredes

▶ Superfície cartografiada 17.960,4676 ha



45b Suredes amb sotabosc de brolla acidòfila, de l'extrem oriental dels Pirineus i dels territoris ruscínic i catalanídic septentrional

▶ Aspecte

Formació boscosa, més o menys densa, d'alzina surera, amb un estrat arbustiu sovint dominat per arbustos mala-cofil·les (de fulla blana). Poden ser-hi també abundants les plantes de fulla petita, com ara els brucs, o de fullatge molt reduït, com les argelagues i alguns ginestells.

▶ Ecologia

Àrees biogeogràfiques – Terra baixa: contrades marítimes subhúmedes.

Ambients que ocupa – Vessants, preferentment solells, dels terrenys muntanyosos suaus; en el paisatge actual, també, a les planes poc aptes per a l'agricultura.

Clima – Mediterrani marítim, relativament càlid i amb poca amplitud tèrmica.

Substrat i sòl – Roques àcides, preferentment granítics. Sòl sorrencs, oligotròfics, mal estructurats.

▶ Flora principal

	dom.	ab.	sign.	sec.
Estrat arbori				
<i>Quercus suber</i> (surera)		•	•	
Estrat arbustiu				
<i>Cistus monspeliensis</i> (estepa negra)		•	•	
<i>Cistus salvifolius</i> (estepa borrera)		•	•	
<i>Ulex parviflorus</i> (gatosa)		•	•	
<i>Erica arborea</i> (bruc boal)		•		
<i>Erica scoparia</i> (bruc d'escombres)			•	
<i>Genista linifolia</i>			•	
<i>Sarothamnus catalaunicus</i> (ginestell)			•	
<i>Calicotome spinosa</i> (argelaga negra)			•	
<i>Cistus crispus</i>			•	
Estrat herbaci				
<i>Brachypodium retusum</i> (llistó)		•		

▶ Distribució dins el territori català

Pirineus orientals (serra de l'Albera) i territoris ruscínic i catalanídic septentrional.

▶ Gestió, usos i problemes de conservació

Les suredes han estat molt esteses per l'home mitjançant repoblacions, per mor d'aprofitar-ne el suro, i

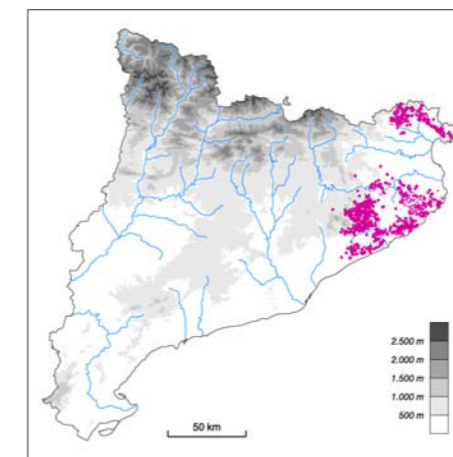
són relativament estables amb una intervenció humana moderada. Mantenir el sotabosc estassat és una pràctica habitual per eliminar la competència d'altres plantes, amb la qual cosa s'afavoreix el creixement dels arbustos heliòfils, típics de les brolles, en contra dels esclerofil·les, propis del bosc madur. D'altra banda, la conservació d'aquest hàbitat es veu afavorida per la recurrència dels incendis, ja que el sotabosc és molt inflamable, especialment durant els períodes d'eixut estival molt intens, però es recupera molt bé després del foc (abundància d'espècies piròfiles); la surera pot, fins i tot, rebrotar de branca, si el pas del foc és ràpid.

▶ Hàbitats CORINE

45.2162+ Suredes amb sotabosc de brolla acidòfila, de l'extrem oriental dels Pirineus i dels territoris ruscínic i catalanídic septentrional
Cistion ladaniferi Br.-Bl. ex A. et O. Bolòs 1950

▶ Tipus d'hàbitats d'interès comunitari 9330 Suredes

▶ Superfície cartografiada 39.953,5831 ha



Del document de Cartografia dels hàbitats a Catalunya “Manual d'interpretació” La massa forestal naturalitzada que és la que més ocupa en la zona i de la serra com a hàbitat representatiu, identifiquem el següent:

REPRESENTANT ELS: 45c i 45i

45c Alzinars (boscos o màquies de *Quercus ilex*) de terra baixa

▶ Aspecte

Formacions forestals denses i ombrívoles, amb un sotabosc divers i sovint important, en què predominen els esclerofil·les. Als boscos més ben desenvolupats, s'hi pot distingir un estrat arbustiu alt, que acull alguns laurífolis, i un de baix. A més, hi són especialment freqüents les lianes que per mitjans diversos (tiges volubles, circells, agullons...) s'enfilen sobre els arbustos o sobre les mateixes alzines en cerca de la llum directa del Sol. L'estrat herbaci és molt dispers, constituït per plantes que aguanten bé la penombra. Als boscos baixos i a les màquies, aquesta estructura és més simplificada. En l'aspecte de composició específica, els alzinars presenten força variabilitat segons el territori on es fan; pot ser que hi penetrin alguns arbres caducifolis, com és ara el server o algun roure, o bé algunes plantes d'ambients més secs, com el càdec o la savina.

▶ Ecologia

Àrees biogeogràfiques – Terra baixa: contrades marítimes subhúmedes (i muntanya mediterrània marítima).

Ambients que ocupa – Vessants de puigs i serres, però també algunes planes.

Clima – Mediterrani marítim (o mediterrani muntanyenc), subhúmit.

Substrat i sòl – Substrats diversos. Sòls profunds i madurs, amb un horitzó orgànic superficial ben desenvolupat; més rarament, sòls relativament esquelètics i pedregosos.

▶ Flora principal

	dom.	ab.	sign.	sec.
Estrat arbori				
<i>Quercus ilex</i> (alzina)	•		•	
Estrat arbustiu				
<i>Viburnum tinus</i> (marfull)		•	•	
<i>Arbutus unedo</i> (arboç)		•	•	
<i>Phillyrea latifolia</i> (aladern fals)			•	
<i>Rhamnus alaternus</i> (aladern)			•	
<i>Pistacia lentiscus</i> (lentsicle)			•	
Estrats herbaci i lianoide				
<i>Rubia peregrina</i> (rogeta)		•	•	
<i>Lonicera implexa</i> (lligabosc)			•	
<i>Smilax aspera</i> (arçijol)			•	
<i>Viola alba</i> (violeta de bosc)			•	
<i>Ruscus aculeatus</i> (galzeran)			•	
<i>Asplenium obovatum</i> (falzia negra)			•	

▶ Distribució dins el territori català

Pirineus orientals i territoris ruscínic, olositànic i catalanidic (i molt localment a l'aoussegàrric). Excepcionalment, en alguns fondals i congostos dels Prepirineus centrals.

▶ Gestió, usos i problemes de conservació

Fins fa poc, els boscos d'alzines s'havien aprofitat per carbonejar o per fer-hi pasturar el bestiar. L'abandó d'aquestes pràctiques n'ha propiciat la recuperació, especialment en els vessants més rostos (sempre menys alterats), a les obagues (on la regeneració és relativament ràpida) i àdhuc en alguns solells de les àrees muntanyoses. Per això, molts dels alzinars actuals presenten estructures simplifiades (màquies, arbedes amb molt poc sotabosc...). Pocs alzinars hi ha a les terres planes, transformades per l'agricultura o pel desenvolupament urbà; per això, els que encara s'hi conserven caldria preservar-los i procurar que evolucionin de manera natural, per tal de tenir-ne alguna mostra ben madura.

▶ Hàbitats CORINE

32.1121+ Màquies d'alzina (*Quercus ilex*), acidòfiles, de terra baixa i de la muntanya mediterrània
Quercetum ilicis Br.-Bl. 1915

Exclusiu de la unitat. Força freqüent, restringit a terrenys àcids.

32.1131+ Màquies d'alzina (*Quercus ilex*), calcícoles, de terra baixa i de la muntanya mediterrània
Quercetum ilicis Br.-Bl. 1915

Exclusiu de la unitat. Força freqüent, restringit a terrenys calcaris.

32.11611+ Màquies denses d'alzina (*Quercus ilex*), amb aspecte de bosc menut
Quercetum ilicis Br.-Bl. 1915
Asplenio-Quercetum ilicis Br.-Bl. 1936 em. nom.
Rivas Mart. 1975

Exclusiu de la unitat. Poc freqüent, de manera dispersa per tot el país.

45.3121+ Alzinars de terra baixa, catalanooccitans
Quercetum ilicis Br.-Bl. 1915

Exclusiu de la unitat. Dispers per tot el país, però més aviat poc freqüent (si entenem per alzinars els boscos ben desenvolupats).

▶ Tipus d'hàbitats d'interès comunitari

9340 Alzinars i carrascars

45i Boscos mixtos de surera (*Quercus suber*) i pins (*Pinus* spp.)

▶ Aspecte

Boscos amb barreja de surera i pins. Generalment s'hi fa el pi pinyer, però de vegades hi ha pinastre o pi insigne, o bé més d'una d'aquestes coníferes.

▶ Ecologia

Àrees biogeogràfiques – Terra baixa: contrades marítimes subhúmedes.

Ambients que ocupa – Vessants, preferentment solells, dels terrenys muntanyosos suaus; en el paisatge actual, també a les planes poc aptes per a l'agricultura.

Clima – Mediterrani marítim.

Substrat i sòl – Roques àcides, preferentment granits. Sòls sorrencs, oligotròfics, fàcilment erosionables.

▶ Flora principal

	dom.	ab.	sign.	sec.
Estrat arbori				
<i>Quercus suber</i> (surera)		•	•	
<i>Pinus pinea</i> (pi pinyer)		•	•	
<i>Pinus pinaster</i> (pinastre)		•	•	
<i>Pinus radiata</i> (pi insigne)			•	
Estrat arbustiu				
<i>Arbutus unedo</i> (arboç)		•	•	
<i>Erica arborea</i> (bruc boal)		•	•	
<i>Cistus monspeliensis</i> (estepa negra)		•	•	
<i>Cistus salvifolius</i> (estepa borrera)		•	•	
<i>Viburnum tinus</i> (marfull)			•	
<i>Calycotome spinosa</i> (argelaga negra)			•	
<i>Lavandula stoechas</i> (tomani)			•	
<i>Smilax aspera</i> (arçijol)			•	
<i>Ulex parviflorus</i> (gatosca)				•

▶ Distribució dins el territori català

Pirineus orientals (serra de l'Albera) i territoris ruscínic i catalanidic septentrional.

▶ Gestió, usos i problemes de conservació

Boscos tradicionalment aprofitats per a l'extracció del suro; actualment poc explotats o gens. La presència de pins pot indicar una certa recuperació del bosc (antigament molt més clar); en aquest cas, l'estrat arbustiu s'enriqueix progressivament en plantes forestals, es fa dens i ombrívol i la regeneració dels pins esdevé compromesa

▶ Hàbitats CORINE

45.2163+ Boscos mixtos de surera (*Quercus suber*) i pins (*Pinus* spp.)

Carici depressae-Quercetum suberis (O. Bolòs 1959) Rivas Mart. 1987

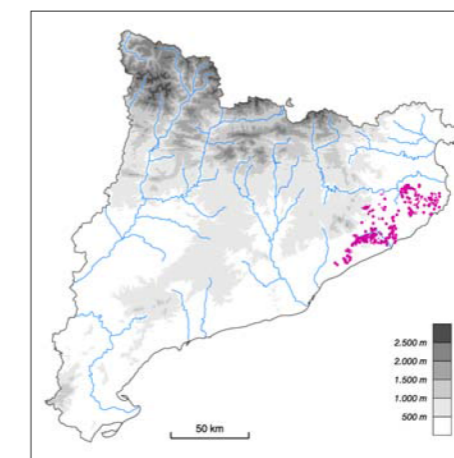
Cistion ladaniferi Br.-Bl. ex A. et O. Bolòs 1950

▶ Tipus d'hàbitats d'interès comunitari

9330 Suredes

▶ Superfície cartografiada

12.577,1651 ha



5.1 PARÀMETRES PER A L'INTEGRACIÓ EN EL PAISATGE

5.1.3 Proposta integrativa

Per tal de garantir una integració harmònica és important tractar els espais en diferents plans, de forma que es generin volums vegetals més orgànics i que dialoguin entre si, i evitar generar pantalles molt forçades, per això es proposa actuar en diferents punts dins de la mateixa visual generadora de l'impacte. Les noves zones a revegetar per garantir la integració estan pensades per:

- 1- Integrar l'estructura en el paisatge immediat i de l'entorn del conjunt.
- 2- Promoure la connectivitat faunística.
- 3- Generar biodiversitat amb les plantacions arbustives, així com aportar exemplars de *Quercus suber* (vulnerables a la desaparició).
- 4- Oferir harmonia en el conjunt del paisatge.



Fotomuntatge de l'estructura amb tractament paisatgístic per la proposta d'integració del conjunt.
Fons: Propi

Descripció de l'estratègia adoptada

L'estratègia es basa a protegir i reforçar l'aspecte paisatgístic actual en l'àmbit d'actuació de la finca. Per això considerem com a intervenció principal l'encaix de la nova construcció de la piscina en la cota apropiada del terreny i el tractament integrador de les cobertes, estructura i revestiment, així com paviments exteriors amb l'aportació de vegetació a diferents nivells. Respectar el mosaic forestal existent i preservar la panoràmica de la muntanya, elements singulars que juguen un paper imprescindible en el paisatge de la Costa Brava. Respectar la façana de la restauració en tant que als elements tractats, integrar la nova estructura i vetllar per la connectivitat del bosc característic de la zona amb aportació d'exemplars representants.

CRITERIS	MESURES
<p>Recuperar un espai en desús</p> <p>Ubicació de l'edifici de forma conjunta</p> <p>Adaptació</p>	<p>1- Nova edificació de caràcter lleuger i integrador en la zona actualment en desús.</p> <p>2- Tractament de l'estructura a partir de cromatisme i revestiment en concepte " Neutral" seguidament de l'arquitectura existent per tal de no fragmentar el terreny.</p> <p>3- Neteja dels espais a tractar.</p> <p>4- Adequació de les terres per al tractament de plantacions en cota més alta que ajuda a disminuir l'impacte de les pendents evitant grans murs de contenció.</p> <p>5- Preparació de parterres per a nova plantació en les zones estudiades per a la integració del conjunt de l'entorn del paisatge i la reducció de la visibilitat de l'estructura pòdium.</p>
<p>Cohesionar l'espai de la instal·lació amb l'espai forestal</p>	<p>6- Repoblar amb vegetació autòctona per poder connectar la massa forestal que queda a segon terme amb els espais on els marges s'obren a les àrees més espaioses i per a la integració dels diferents usos, com els accesos, afavorint a la connectivitat faunística.</p> <p>7- Fer ús del sòl perimetral per a plantacions arbòries autòctones en diferents plans per garantir una connexió orgànica i evitar el trencament de línia verda.</p> <p>8- Combinació de paviments permeables amb diferents tonalitats vinculades a la pedra del territori a partir de recuperació de camins amb saulons i sauló compactat en espais d'ús a vehicles rodats.</p>
<p>Reduir la visió directa de l'edificacions des de les visuals que es perceben</p>	<p>9- Tractament de plantacions arbòries i arbustives per minimitzar impacte visual creant un joc de profunditats i d'alçades en les diferents visuals tractades a partir dels punts estudiats.</p>
<p>Potenciar la panoràmica existent del paisatge</p> <p>Generar biodiversitat</p>	<p>10- Tractament dels aspectes de qualitat paisatgística, promoure la visibilitat de la zona de bosc de caracter privat.</p> <p>11- Crear nous teixits d'espais verds a partir dels nous parterres i cobertes vegetals per afavorir la generació de biodiversitat tractant de connectar les zones boscoses amb les comunitats vegetals de la zona estudiada.</p>
<p>Neteja/cura dels espais forestals de la zona</p>	<p>12- Tractament de protecció del sotabosc de la finca a partir de la neteja curada de la zona. (Doc. Annexe)</p>

6.1

La restauració i implantació d'una nova peça en el terreny de la finca privada en el municipi de Llafranc fins a dia d'avui, ha generat un petit impacte en el paisatge del lloc, sumat a les diferents construccions aïllades que es van crear en la dècada dels anys 70, un impacte paisatgístic en conjunt. La necessitat de restauració per part dels propietaris de la finca, donen l'oportunitat d'afavorir a la integració del conjunt del paisatge per a la millora de teixit urbà en zones edificades. L'interès del tractament permet condicionar el tram amb la implantació i restauració de noves zones verdes de l'espai construït i exterior, i reduint l'impacte en gran manera. Valorem que l'actuació s'ubica al mig d'un paisatge originari bosc típicament mediterrani d'interès paisatgístic, que té un caràcter d'habitatge aïlla en sòl edificable, que la conca visual de l'emplaçament és molt reduïda i que es pot percebre des d'un radi d'uns 600 m, ja que en els mateixos carrers que limiten amb la finca és aquesta imperceptible. S'ha optat per rehabilitar un element arquitectònic aïllat ja construït per garantir el mínim impacte, i s'aposta per la nova implantació de la piscina seguir en el mateix espai del terreny per tal d'evitar construccions disperses. El terreny, en especial, a causa del seu pendent, es pretén en el futur tractar de forma subtil, però a la vegada dotar-lo per tal de poder fer ús com a espai de lleure i jardí de zona conjunta al bosc. D'aquesta manera, l'actuació pren un valor afegit en comparació a l'estat actual. El talús que acompanya al llarg de la zona de la piscina, actualment pensat com a eina instrumental, vol generar la massa forestal que s'observa de la mateixa i prolongar el tractament amb la plantació naturalitzant-lo. El tractament per salvar la façana en sentit vertical juga amb la plantació de diferents exemplars arboris per tal de connectar els sistemes naturals amb els cupatges en secció vertical així com el tractament en horitzontal. Amb l'actuació proposada, guanya molta riquesa paisatgística generant un límit natural amb el terreny de bosc adjacent. La importància de la selecció dels materials per a l'edificació en tant que al cromatisme que s'ajusta a la integració del conjunt. Així l'estudi d'impacte integració paisatgístic exposat per a la millora en la rehabilitació de la habitatge i implantació de la nova piscina, vol garantir la qualitat paisatgística del lloc, amb nous elements en el paisatge immediat que sumin a l'harmonia del conjunt de la vila.

10.2 Acta Notarial

ÀNGEL LAPEDRA, ARQUITECTE

Josep Fàbrega i Pou, 15
17230 Palamós

Tel. 972 60 10 51
angellapedra@coac.cat
www.angellapedra.cat

Pla de Millora Urbana per a la rehabilitació, reforma i ampliació sota rasant
d'un habitatge situat al carrer de la Brisa 22-24
Llafranc

ÀNGEL LAPEDRA, ARQUITECTE

Josep Fàbrega i Pou, 15
17230 Palamós

Tel. 972 60 10 51
angellapedra@coac.cat
www.angellapedra.cat

Número 1687
ACTA DE PRESENCIA
Otorgada por
Don LAURENT JEAN-MICHEL GRINDLER

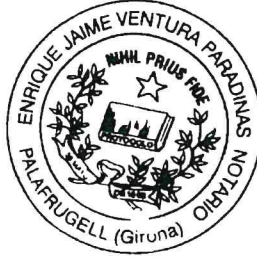
PALAFRUGELL, A 5 DE DICIEMBRE DE 2022.

GY1438422

06/2022



FRENTE

**ENRIQUE JAIME VENTURA PARADINAS**

N.I.F. 35095477-F

Av. Generalitat, 24-30, local A-2

Tel.: 972.307.851 / Fax: 972.307.852

17200 - Palafrugell (Girona)

NÚMERO: MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE.-----**ACTA DE PRESENCIA.-----**

En Palafrugell, mi residencia, a cinco de diciembre de dos mil veintidós. -----

Ante mí, **ENRIQUE JAIME VENTURA PARADINAS**, Notario del Ilustre Colegio de CATALUNYA: -----

----- COMPARECE-----

Don **LAURENT JEAN-MICHEL GRINDLER**, de profesión empresario, mayor de edad, de nacionalidad francesa, casado en comunidad de bienes con Doña Katusca Rincon Delgado, provista de pasaporte británico número 526131052, vecino de The Family Office, Grand'Rue 90, 1820 Montreux (Suiza). Exhibe pasaporte de su nacionalidad número 12CL10930 y tiene NIE/NIF asignado en España número Y8960086-J. -----

----- INTERVENCIÓN Y FE DE CAPACIDAD -----

El señor compareciente interviene en nombre propio y derecho. -----

Le identifico por su fotografía, firma y demás características que aparecen en su documento de identi-

dad y el resto de circunstancias personales se derivan de sus propias manifestaciones, y tiene, a mi juicio, la capacidad y el interés legítimo para formalizar la presente **ACTA DE PRESENCIA**. -----

----- **REQUERIMIENTO** -----

El señor compareciente me requiere a mí, el Notario, para que me persone, en su compañía, **en la finca de su propiedad, sita en término municipal de Llafranc-Palafrugell (Girona), calle Ses Brises, número 22, finca registral número 24510, con referencia catastral número 6783105EG1368S0001XO** y deje constancia del estado de la misma, así como los demás extremos que interesa que se recojan en esta acta, tomándose fotografías, que me serán entregadas, una vez reveladas, por duplicado. -----

Le pertenece la titularidad de la finca, según escritura de Compraventa, otorgada ante el Notario de Palafrugell, Don Enrique Jaime Ventura Paradinas, el día 26 de octubre de 2021 y número 1552 de protocolo, título que me exhibe y devuelvo. -----

----- **APROBACIÓN Y AUTORIZACIÓN** -----

Acepto el requerimiento, que cumplimentaré por diligencias a continuación. -----

Identifico al señor compareciente por su documento de identidad antes consignado, constando sus circuns-

GY1438423

06/2022



tancias personales según resulta de sus manifestaciones, quedando el compareciente informado de lo siguiente: -----

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial. -----

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presen-

te documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. -----

El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría. -----

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda. ---

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en Palafrugell. Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control. -----

Los datos serán tratados y protegidos según la Le-

GY1438424

06/2022



1500001



gislación Notarial, la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE. -----

Cumplido el requisito de la lectura de este instrumento, en los términos que ordena el artículo 193 del Reglamento Notarial, el compareciente, hace constar haber quedado debidamente informado del contenido, se ratifican en el mismo y en prueba de ello, prestan su consentimiento de manera libre y firman conmigo, el Notario. -----

Del contenido íntegro de este instrumento público, extendido en tres folios de papel notarial, serie: GV, números: el presente y los dos anteriores correlativos en orden. **DOY FE.** -----

Firmado: Ilegible; ENRIQUE JAIME VENTURA
PARADINAS: Firma, signo y rubrica. Está el sello de la
Notaria. -----

DILIGENCIA: Siendo las catorce horas día del re-
querimiento, yo el Notario requerido, acompañado del
señor requirente, me presento en la finca objeto de la
presente acta y constato la existencia del cuerpo de
edificación con las características y dimensiones que
se observan en las nueve fotografías que se tomaron en
el lugar y que, numeradas correlativamente de la 1 a
la 9, se incorporan a la presente diligencia. -----

Un ejemplar de las fotografías queda incorporado a
la presente matriz en siete folios de papel timbrado
notarial, serie: GY, números: 1438417 y los cuatro si-
guientes correlativos en orden. Un segundo ejemplar de
las mismas quedará incorporado a la primera copia au-
torizada que de la presente se expida. -----

Sin otra cuestión más que hacer constar, redacto
esta diligencia en mi despacho conforme a las notas
tomadas en el lugar, la cual extendiendo un folio de pa-
pel timbrado notarial, serie: GY, número: 1444221. De
cuyo total contenido, yo el Notario **DOY FE.** -----

ENRIQUE JAIME VENTURA PARADINAS: Firma, signo y
rubrica. Está el sello de la Notaria. -----

-----DOCUMENTOS UNIDOS-----

GY1438425



06/2022



ÁNGEL LAPEDRA DÍAZ, arquitecte col·legiat 22391/2 del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya, amb domicili professional al carrer Josep Fàbrega i Pou núm.15 de Palamós, i en relació a l'habitatge existents situat al carrer Brisa 24-34 de Llafranc, Palafrugell i amb referència cadastral 6783105EG1368S0001XO,

CERTIFICO:

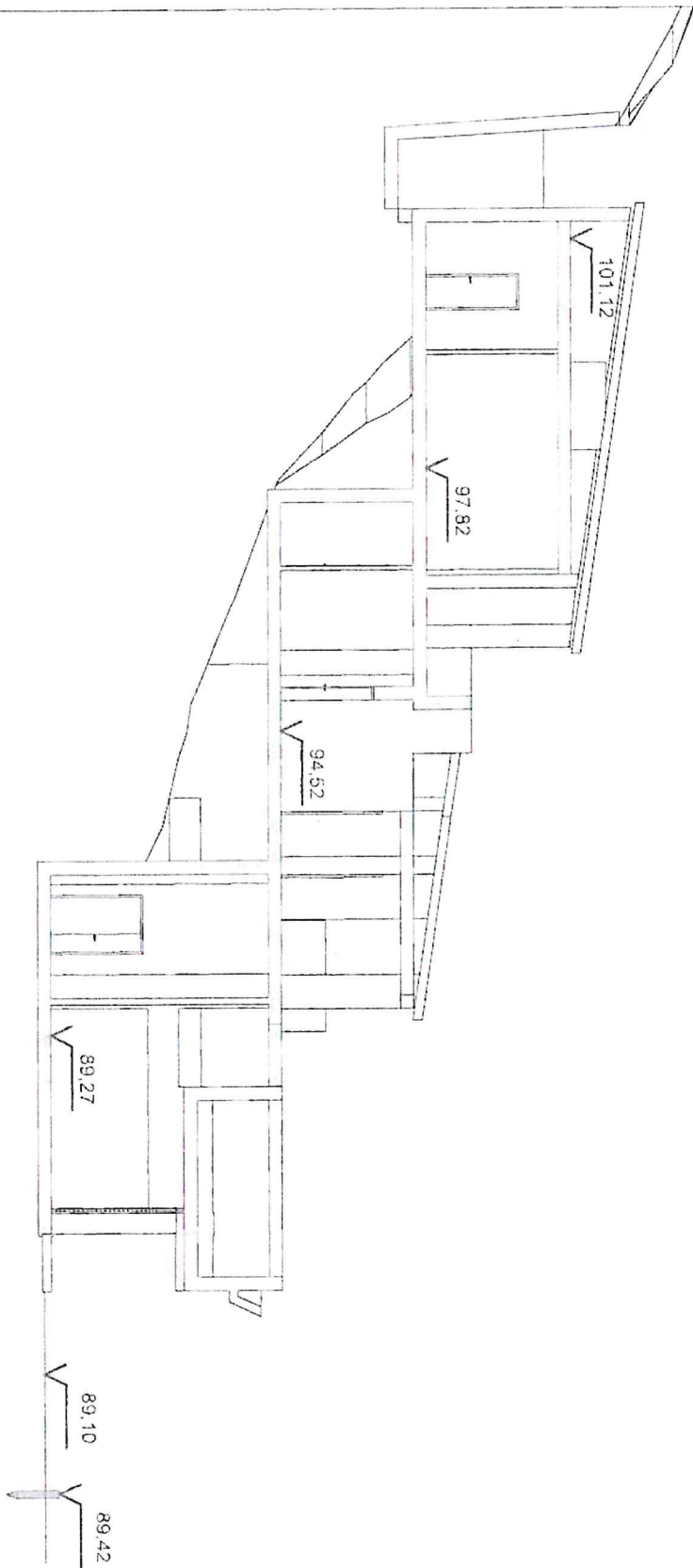
- a) Que l'habitatge existent, abans referenciat, té una antiguitat superior als 10 anys.
- b) Que la construcció actual es troba en perfecte estat, tant estructuralment com a nivell d'habitabilitat
- c) Que les alineacions i rasants de la mateixa son les que consten als plànols adjunts (annex 1 plantes i annex 2 secció), redactats i signats per l'Arquitecte tècnic Ricard Mercader Morenza, amb número de col·legiat 472, del Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Girona.
- d) Que la rasant de la part superior de l'estaca quina fotografia s'adjuntarà en acta notarial és de 89,42 m.
- e) Que la rasant d'accés a l'habitatge és la 89,10 m.
- f) Que les rasants dels forjats existents, sempre referenciats a l'esmentada estaca són 89,27 m planta semisoterrani, 94,52 m planta baixa, 97,82 m planta primera, i 101,12 m forjat pla de la coberta.

I perquè consti signo aquest certificat a Palamós, a 5 de desembre de dos mil vint-i-dos

ANGEL LAPEDRA I
DIAZ / num:22391-3

Firmado digitalmente por ANGEL
LAPEDRA I DIAZ / num:22391-3
Fecha: 2022.12.05 11:25:29 +01'00'

Àngel Lapedra Díaz, arquitecte 22391/3
Col·legi d'Arquitectes de Catalunya



RICARD Firmado
MERCADER digitalment per
RICARD
MERCADER
MORENZA MORENZA - DNI
MORENZA MORENZA - DNI
- DNI 78000341G
78000341G Fecha: 2022.12.05
 11:08:18 +01'00'

ANNEX2
 PLÀNOL D'ALINEACIONS I RASANTS
 D'UN HABITATGE
 CARRER BRISA, 24-34

SECCIÓ
 Escala 1/100
 Novembre 2022

RICARD MERCADER MORENZA
ARQUITECTE TÈCNIC
 Nº Col·legiat: 472
 t. 972 69 13 89
 rsmre@tanrepalmor.com

GY1438426

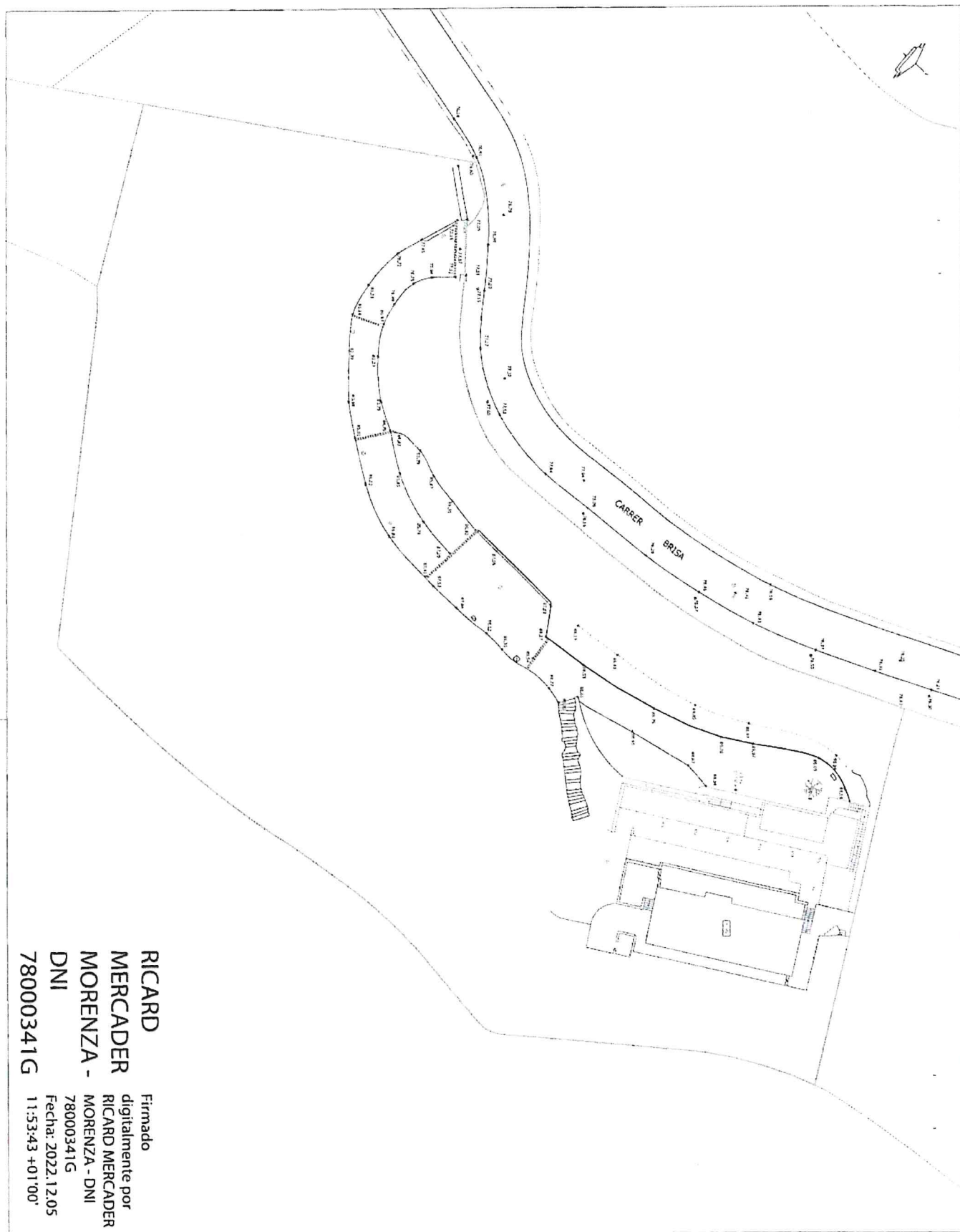


06/2022



RICARD Firmado
MERCADER digitalmente por
RICARD
MORENZA MERCADER - DNI
MORENZA MORENZA - DNI
78000341G 78000341G
 Fecha: 2022.12.05
 11:54:07 +01'00'

ANNEXI	PLÀNOL D'ALINEACIONS I RASANTS D'UN HABITATGE CARRER BRISA, 24-34	PLANTA BAIXA Escala 1/500 	RICARD MERCADER MORENZA ARQUITECTE TÈCNIC <small> NP Col·legiat: 472 t. 972 60 13 85 rme@skmepalmos.com </small>
		Novembre 2022	



**RICARD
 MERCADER
 MORENZA -
 DNI
 78000341G**

Firmado
 digitalment per
 RICARD MERCADER
 MORENZA - DNI
 78000341G
 Fecha: 2022.12.05
 11:53:43 +01'00"

ANNEXI 1

PLÀNOL D'ALINEACIONS I RASANTS
 D'UN HABITATGE

CARRER BRISA, 24-34

PLANTA PRIMERA

Escala 1/500

Novembre 2022

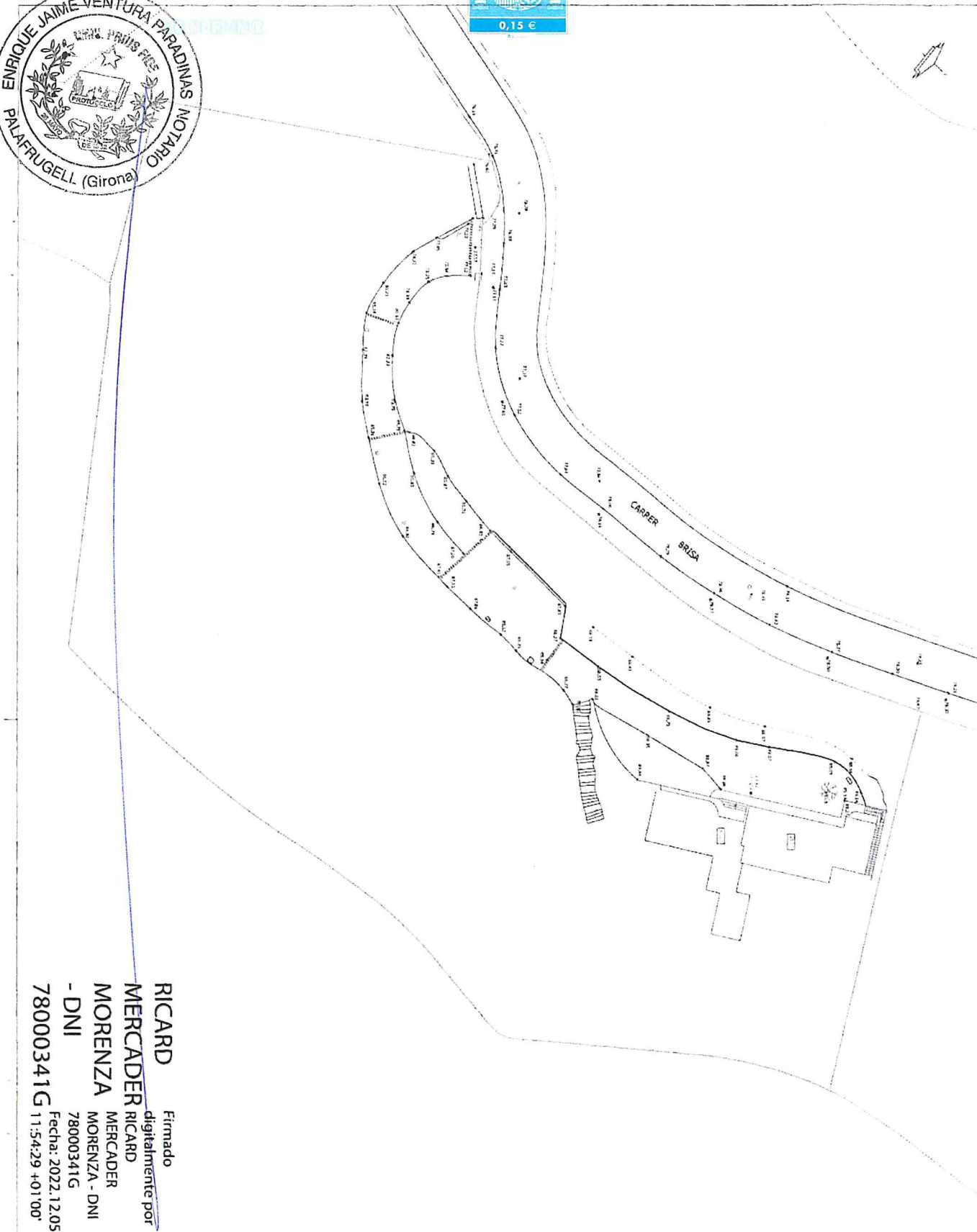
RICARD MERCADER MORENZA
 ARQUITECTE TÈCNIC

Nº Col·legiat: 472
 C. 972 60 13 89
 rsmie@sarrepalamos.com

GY1438427



067/2022



RICARD Firmado
MERCADER digitalmentemte por
RICARD
MORENZA MERCADER - DNI
MORENZA 78000341G
 - DNI 78000341G
 Fecha: 2022.12.05
 11:54:29 +01'00'

ANNEXI	PLÀNOL D'ALINEACIONS I RASANTS D'UN HABITATGE CARRER BRISA, 24-34	PLANTA SEMISOTERRANI Escala 1/500	RICARD MERCADER MORENZA ARQUITECTE TÈCNIC Nº Col·legiat: 472 T. 972 60 13 89 same@sampelarios.com
		Novembre 2022	

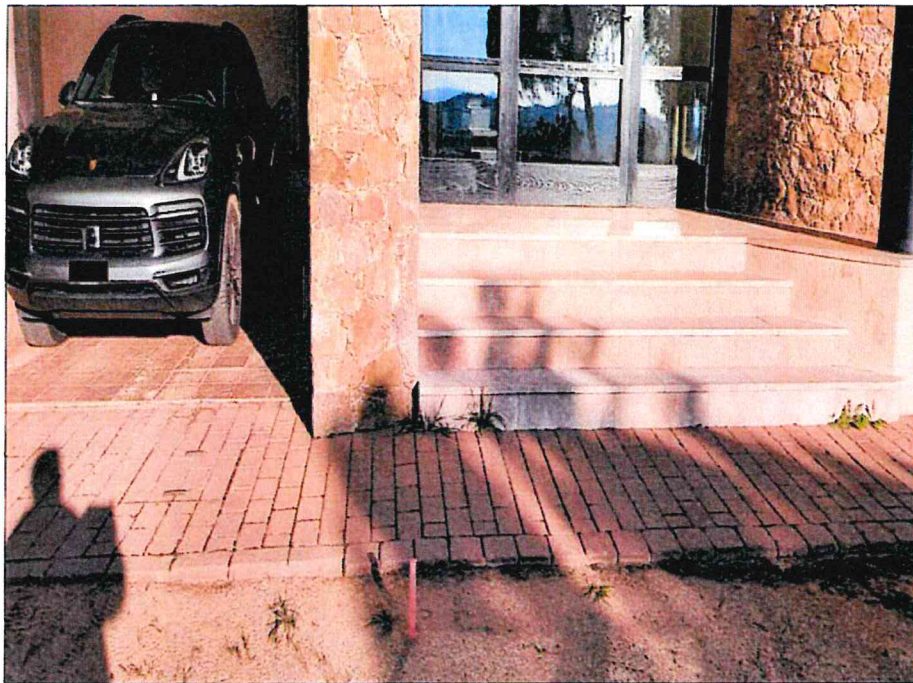


GY1438428

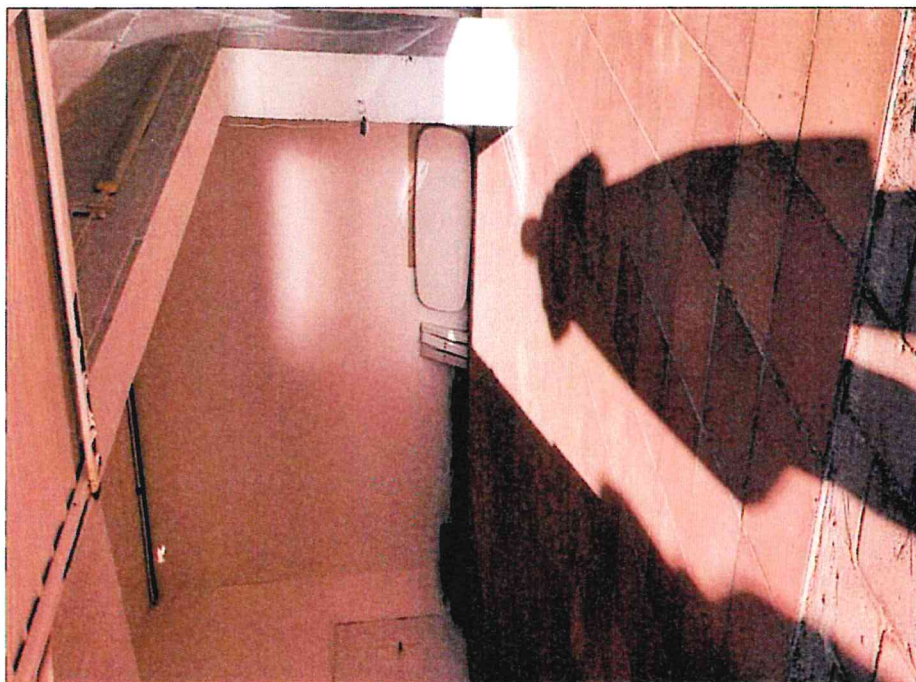
06/2022



1.-



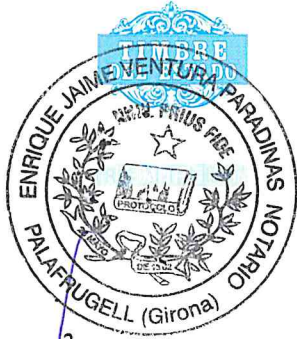
2.-



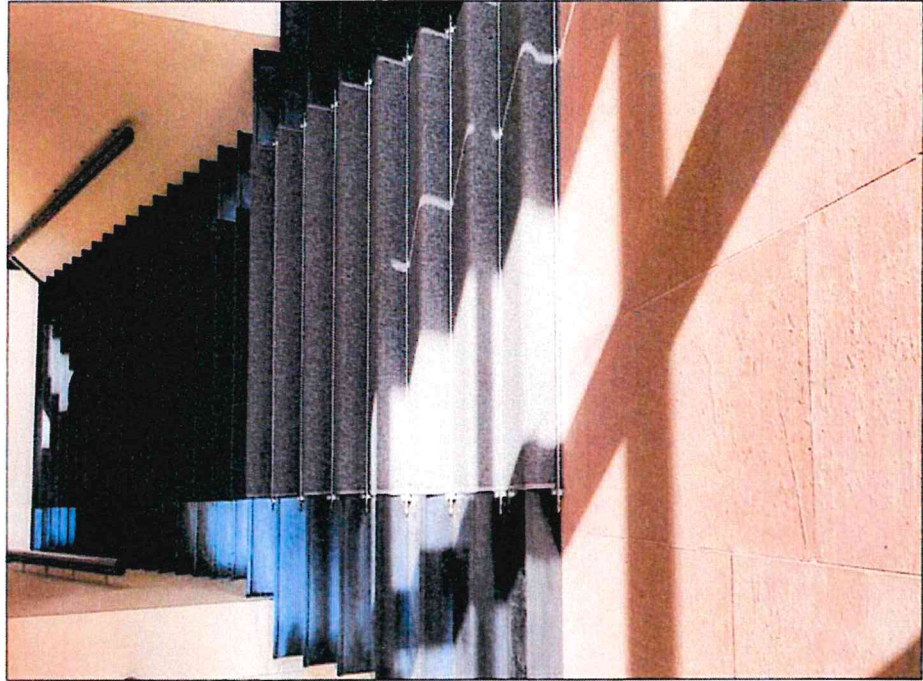


GY1438429

06/2022



3.-



4.-



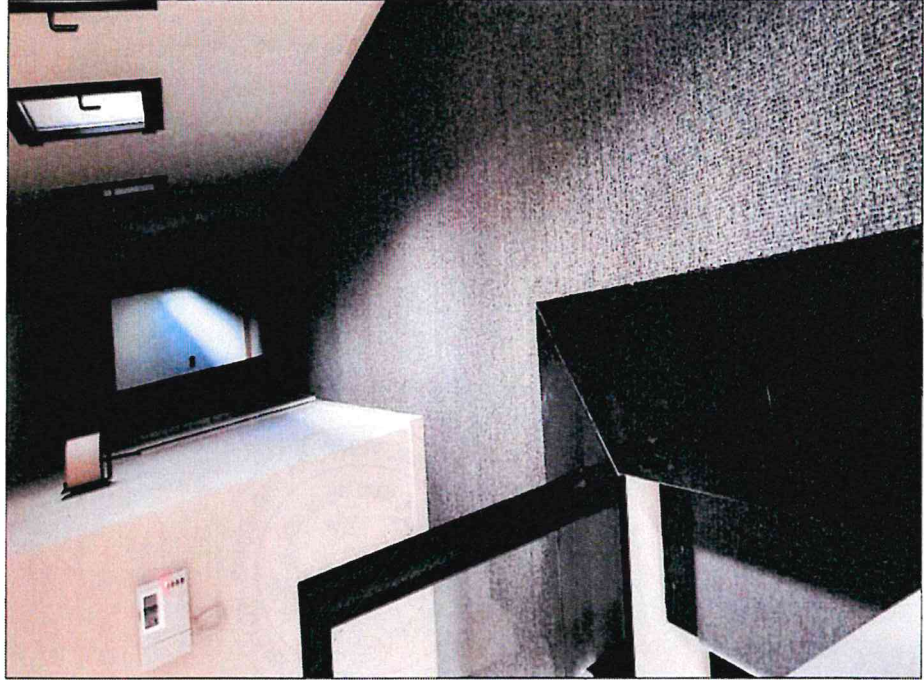


GY1438430

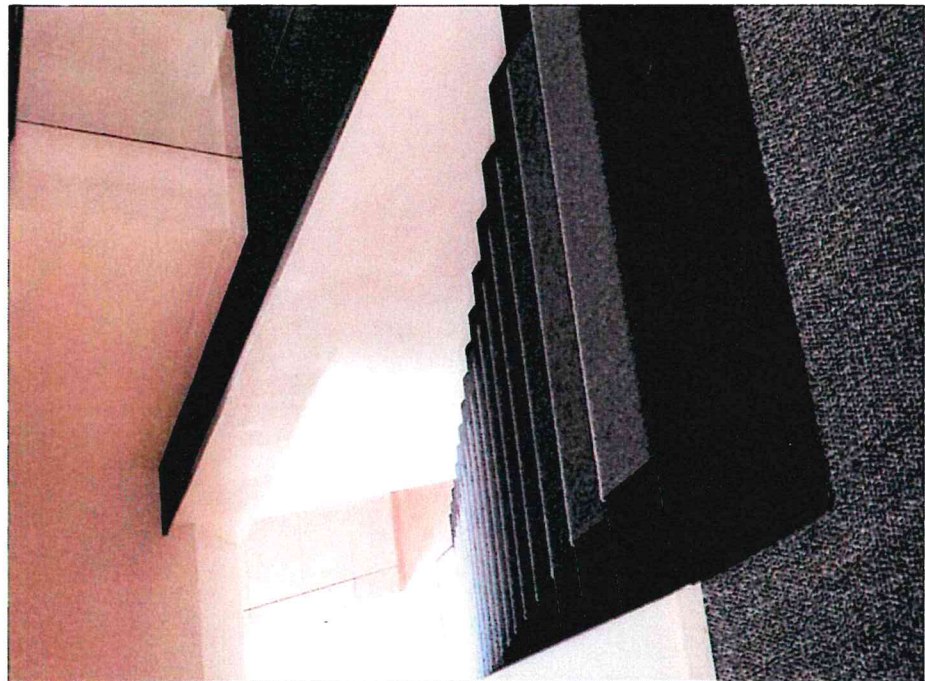
06/2022

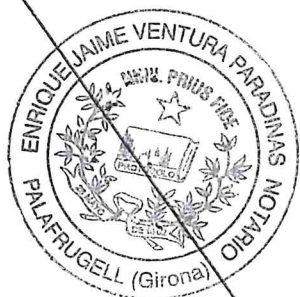


5.-



6.-



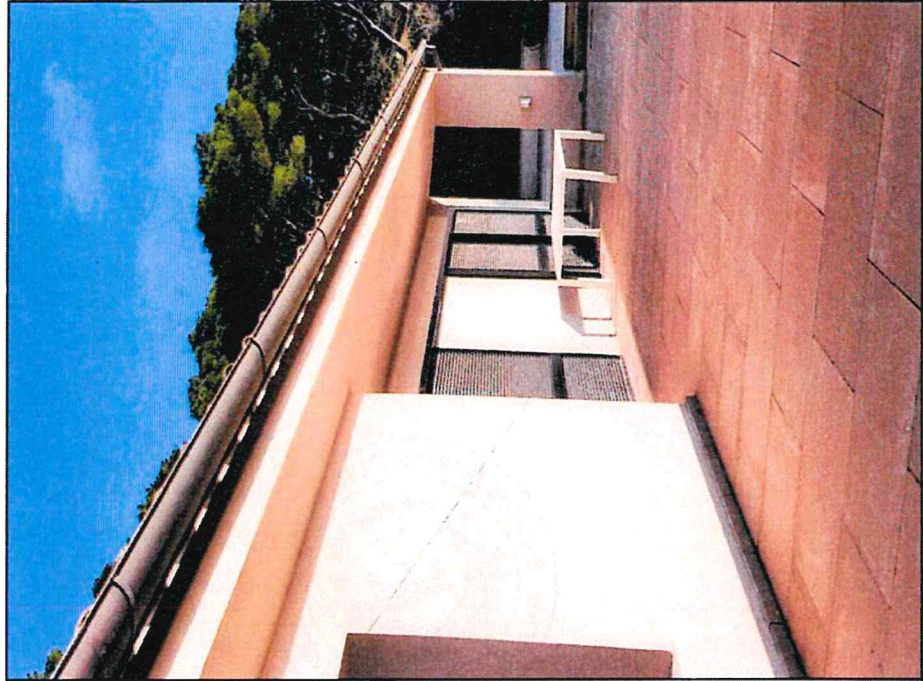


GY1438431

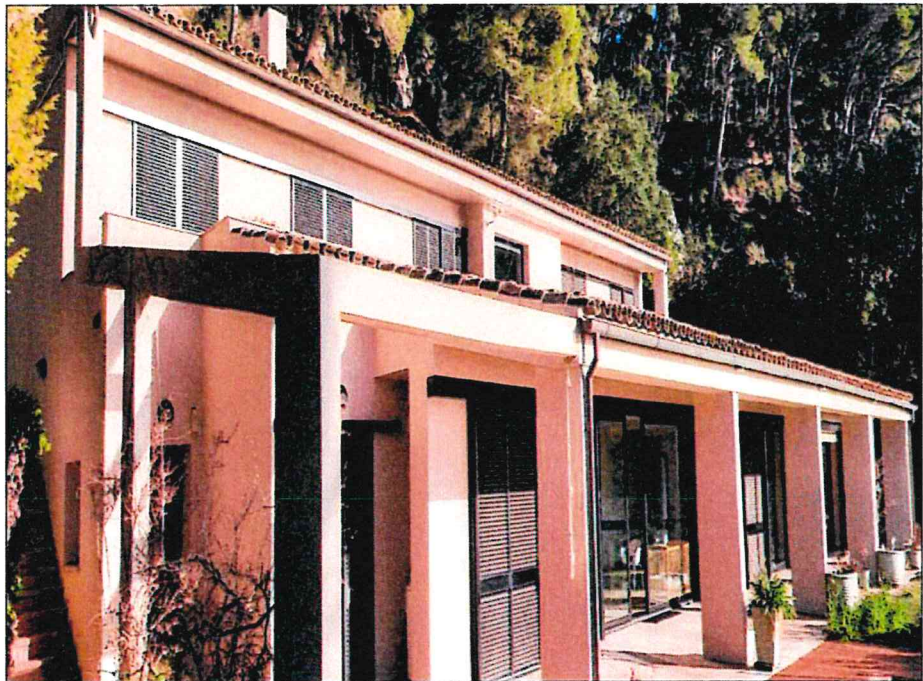
06/2022



7.-



8.-





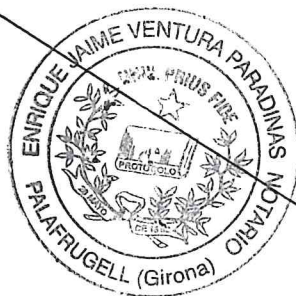
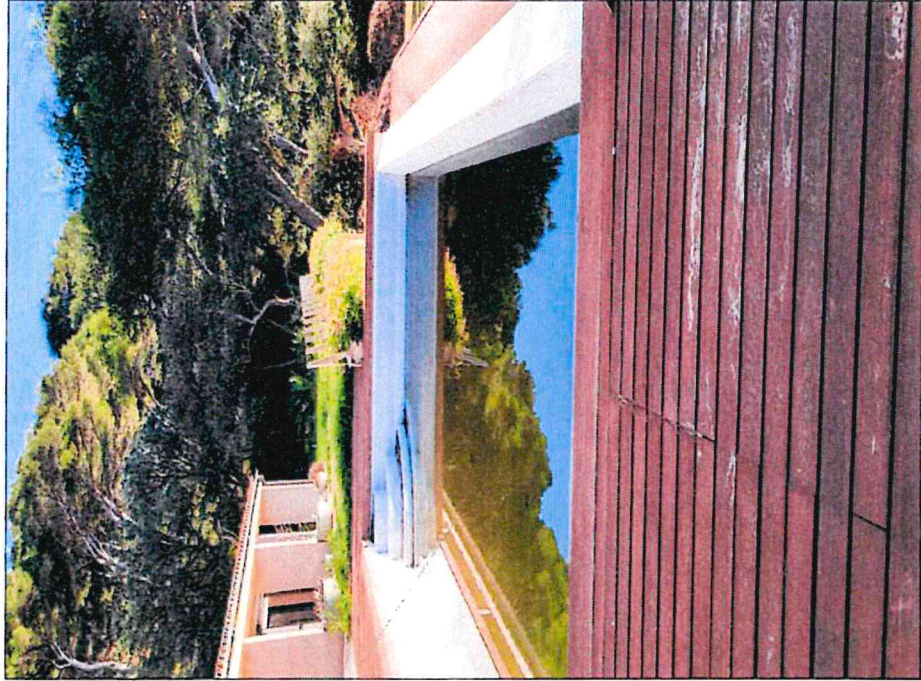
GY1438432

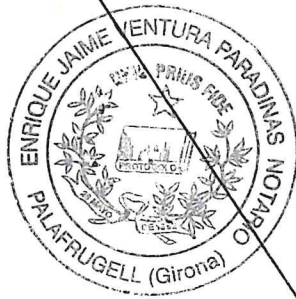
06/2022

TIMBRE
DEL ESTADO



9.-





GY1438433

06/2022



ES PRIMERA COPIA INTEGRAL DE SU MATRIZ. La expido para la parte requirente, en doce folios de papel notarial, serie: GY, números: 1438422 y los once siguientes correlativos en orden. En Palafrugell, a veintitrés de enero de dos mil veintitrés. **DOY FE.**----

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

0270643682

