

TEXT REFÓS
PLA DE MILLORA URBANA
ÀMBIT C/ AMADEU VIVES – C/ XAREMBECO
LLAFRANC – PALAFRUGELL

Arquitecte redactor – RAMON BOSCH AGUSTÍ

ÍNDIX

I – INTRODUCCIÓ

I-1 – Promoció i redacció del Pla de Millora Urbana (PMU)

II – MEMÒRIA INFORMATIVA

II-1 – Definició de l'àmbit d'actuació

II-2 – Descripció de l'àmbit de planejament

II-3 – Objectius del POUM

II-4 – Normativa urbanística d'aplicació.

II-5 – Informació topogràfica

II-6 – Informació de la massa arbòria

II-7 – Criteris d'integració paisatgístics

II-8 – Mesures d'integració que caldrà contemplar

III – JUSTIFICACIÓ, NORMATIVA I PROPOSTA D'ORDENACIÓ

III-1 – Justificació del POUM - Alternatives d'ordenació

III-2 – Normativa urbanística d'ordenació PMU – C/ Amadeu vives-C/ Xarambeco

III-3 – Quadre Comparatiu

III-4 – Normativa d'integració i impactes paisatgístics.

III-5 – Normativa en matèria de protecció d'incendis

IV – DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I-1 – Situació en el plànol topogràfic de l'ICGC

I-2 – Situació en el plànol O.2 “Qualificació del sòl urbà i urbanitzable” del POUM

I-3 – Situació en el plànol cadastral

I-4 – Topogràfic

I-5 – Topogràfic del ICGC

I-6 – Pendants > 20% segons ICGC

I-7 – Pendants de la parcel·la

I-8 – Situació en l'Ortofotomapa de l'ICGC

I-9 – Situació de les fotografies

I-10 – Fotografies 1

I-11 – Fotografies 2

I-12 – Massa arbòria

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O-13 – Alternativa 1 – Implantació de l'edificació segons POUM

O-14 – Alternativa 2 – Implantació de l'edificació

O-15 – Alternativa 2 – Gàlibs

O-16 – Alternativa 2 – Seccions

O-17 – Alternativa 3 – Implantació de l'edificació

O-18 – Alternativa 3 – Implantació de l'edificació

O-19 – Alternativa 3 – Seccions

- O-20 – Alternativa 4 – Implantació de l'edificació
- O-21 – Alternativa 4 – Seccions
- O-22 – Alternativa 4 – Gàlibs – Plànol normatiu
- O-22bis – Plànol Normatiu compliment art. 100.1.b PDURSNS-LG
- O-23 – Alternativa 4 – Gàlibs damunt ortofotomapa del ICGC
- O-24 – Correccions impactes paisatgístic – C/ Xarambeco
- O-25 – Correccions impactes paisatgístics C/ Amadeu Vives
- O-26 – Renders d'integració paisatgística

ANNEX I – Fitxa cadastral

ANNEX II – Estudi d'Impacte i integració paisatgística

ANNEX III – Nota simple del Registre de la Propietat

I – INTRODUCCIÓ

I – 1 – Promoció i redacció del Pla de Millora Urbana (PMU C/ Amadeu Vives – C/ Xarembecu

El present Pla de Millora Urbana en l'àmbit del C/ Amadeu Vives – C/ Xarembecu, el promou la societat KAPUSTA S.L.U. (NIF B 87923611) amb domicili a Las Rozas (28.290) de Madrid , C/ Cabo Candelaria 18, propietària de la parcel·la cadastral 6184105EG1368S0001YO i finca registral nº 31.192, representada pel Sr. Joel Curós (“Gestió set” joel@gestio7.com) domiciliat al C/ Picasso nº 11, 1er-1a, 17200-Palafrugell, i redactat pel arquitecte Ramon Bosch i Agustí (Avda. Jaume I nº 48-6é-c, 17001 – Girona, rboschagusti@coac.es).

II – MEMÒRIA INFORMATIVA

II – 1 – Definició de l'àmbit d'actuació

L'àmbit d'actuació del present PMU, és el corresponent a la parcel·la cadastral 6184105EG1368S0001YO amb una superfície de 4.179 m², situada a Llafranc, entre el C/ Amadeu Vives (nº del 15 al 23) a l'Est i el C/ Xarembecu a l'Oest.

Figura grafiada la seva situació en el plànol d'Informació “I-1 – Situació” en el topogràfic de l'I.C.G.C., en el “I-3 – Cadastral” i en el “I-8 – situació en Ortofotomapa”.

II – 2 – Descripció de l'àmbit de planejament

El vigent POUM de Palafrugell, aprovat definitivament per la CTUG en sessió celebrada el 22/01/2015 (DOGC 30/03/2015), classifica aquesta finca dins del règim urbanístic del “sòl urbà consolidat” (reparcel·lació PNF -3.1 aprovada el 24/04/2012) amb la qualificació de “zona residencial de cases aïllades – subzona de parcel·la mínima 800 m² – Clau R-6314” (veure plànol I-2 “Situació en el POUM”) quina normativa ve regulada en l'article 152 de les normes urbanístiques del POUM i quins gèlbers edificatoris apareixen grafiats en el plànol O-2 “Planejament urbanístic – Sòl urbà i urbanitzable” Full 7C1 (veure plànol I-2).

En virtut de l'aprovació definitiva el 28/01/2021 (DOGC 15/02/2021) del Pla Director Urbanístic de Revisió del Sòls No Sostenible del Litoral Gironí (PDURSNS-LG), aquesta finca, donades les seves característiques, per poder-se desenvolupar (edificar) caldria redactar un Pla de Millora Urbana, com s'exposa en l'apartat II-4 “Normativa urbanística d'aplicació”.

II – 3 – Objectius del PMU

Els objectius del present PMU són els de donar compliment a les determinacions de PDURSNS-LG, adoptant aquelles mesures normatives per adaptar els nous volums edificatoris a les Disposicions del Capítol 24 del PDURSNS-LG, en especial les de l'article 81-1-C per regular i concretar la composició volumètrica i de façanes edificatòries, així com per ordenar els espais privats comuns.

II – 4 – Normativa urbanística d'aplicació

La normativa urbanística d'aplicació és la que emana del POUM de Palafrugell de 2015 (art. 152 de les normes urbanístiques) i del PDURSNS-LG de 2021 (disposicions Capítol 24, en particular l'article 80-1-c), quin article disposa.

“Article 152. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 800 m². Clau R63.

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

2. Paràmetres referits a la parcel·lació:

- Parcel·la mínima: 800 m²
- Front mínim: 16 metres
- Les parcel·les, per ser edificables, han de tenir una forma tal que permeti inscriure-hi un cercle la 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: 0,40 m² sostre/m² sòl
- Ocupació màxima de la parcel·la: 25%
- Separacions mínimes al límits de parcel·la: 5 metres

4. Paràmetres d'edificació en relació al 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 en 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 i els usos d'equipaments i dotacions públiques a excepció dels religiosos i d'oficines i serveis. S'hi admeten els usos comercials en situació 2a i en una superfície màxima de 100 m².

7. Especificitats

.....

7.7. A la subzona R6314, que prové del PNF-3.1 carrer Xarembeco, s'aplicaran els següents paràmetres: - Per una superfície de parcel·la resultant del Projecte de reparcel·lació de 4.178,9 m², es permet la construcció de 7 habitatges.”

Pel que fa al PDURSNS-LG, l'àmbit del present PMU es trobaria en la situació de “categoria de sòl no ordenat” atenent el que disposa l'article 79-2-c:

“Article 79. Naturalesa dels sòls no ordenats i ordenats

1. Als efectes d'aquesta normativa es diferencien els sòls amb edificació aïllada en dues categories, els sòls no ordenats i els sòls ordenats.

2. Dins de la categoria de sòls no ordenats s'inclouen aquells sòls sotmesos a actuacions de transformació urbanística que el planejament preveu desenvolupar amb la tipologia d'edificació aïllada, segons la definició d'aquesta normativa, que s'especifiquen a continuació:

a)

b) ...

c) les parcel·les de sòl urbà que tinguin una superfície superior al triple de la mínima, tinguin un pendent superior al 20%, amb ús bifamiliar o plurifamiliar i on l'edificació es pugui ordenar en més d'un volum i amb espais mancomunats privats (vialitat interna, aparcaments o espais lliures mancomunats).”

Atès que la parcel·la sobrepassa el triple de la parcel·la mínima (la parcel·la mínima és de 800 m² i la del PMU te 4.179 m² i per tant superior a 800 x 3 = 2.400 m²), i el pendent del terreny és superior al 20%, en quina parcel·la, segons el POUM s'hi poden construir 7 habitatges en tipologia d'edificació aïllada a on es poden ordenar en mes d'un volum edificatori amb espais mancomunats privats, ens trobarien en la situació de “categoria de sòl no ordenat” de l'article 79-2-c quin desenvolupament de sòls no ordenats ve regulat

en l'article 80 que pel que fa al present PMU ens trobaríem en el supòsit de l'article 80-1-c), el qual disposa:

“Article 80. Desenvolupament dels sòls no ordenats

1. El pla que desenvolupi o modifiqui l'ordenació d'aquests sòls haurà de tenir el contingut definit a l'article 81 i donar compliment a les disposicions esmentades de la manera següent:

a)

b)

c) En els supòsits de l'article 79.2.c) caldrà la redacció d'un pla de millora urbana per regular i concretar la composició volumètrica i de façanes i per ordenar els espais privats comuns. El Pla de millora urbana esmentat haurà de donar compliment a les disposicions pròpies dels sòls no ordenats d'aquesta normativa, tant pel que fa a les edificacions com pel que fa als espais privats mancomunats d'aquestes parcel·les, els quals es regiran per les disposicions relatives als sòls de sistemes”

“Article 81. Contingut del planejament i Estudi d'impacte i integració paisatgística

1. Per tal de garantir la bona integració paisatgística de l'ordenació dels sistemes i de les edificacions i per tal de poder valorar correctament el compliment d'aquesta normativa, el planejament derivat o la modificació del planejament general haurà d'establir, a més a més del contingut propi d'aquests plans, els criteris específics d'integració de l'actuació en compliment d'aquesta normativa d'integració paisatgística, els quals es corresponen als criteris propis dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, regulats a l'article 21 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

2. A tals efectes, s'analitzaran els aspectes següents, amb la documentació necessària per tal que es pugui visualitzar aquesta anàlisi:

a) Informació bàsica: dades bàsiques de l'actuació, planejament vigent i instruments de paisatge.

b) Caracterització del paisatge a escala territorial: components, valors, funcions i dinàmiques.

c) Característiques de la proposta i descripció del paisatge del lloc: descripció de la proposta, descripció i visibilitat de l'emplaçament (condicions naturals i morfològiques de l'àmbit i el seu entorn, cobertura vegetal arbòria i arbustiva, fons escènic i relació dels volums amb l'entorn, connectivitat amb la xarxa de camins existents, tanques i closos, etc), visió integral, anàlisi sistemàtica de les transformacions amb simulacions d'abans i de després de l'actuació

d) Criteris i mesures d'integració paisatgística: exposició de les estratègies escollides, criteris sobre la base de l'estratègia o estratègies escollides, mesures d'integració paisatgística adoptades a incloure en el Pla.

e) Relació de conclusions.

3. De manera específica, en àmbits amb pendents superiors al 10% el Pla haurà d'incorporar un estudi que justifiqui l'adaptació a la topografia, el qual inclourà un plànol topogràfic de l'estat actual i un plànol de la topografia modificada amb la incorporació de les plataformes d'anivellament i dels volums edificables i la definició de l'alçada de coronament sobre cada punt de la topografia modificada. Així mateix, a més a més de l'anterior, caldrà aportar seccions integrals del sector per als punts més desfavorables, així com seccions en els límits, per tal de valorar la integració amb l'entorn.

4. Així mateix, pel que fa a la vegetació el Pla haurà d'incorporar un estudi de jardineria on es mapegin els arbres existents, els arbres a conservar i aquells de nova plantació dels sòls de sistemes, amb especial atenció al tractament dels límits del sector, així com els criteris per a l'enjardinament de l'espai privat i dels límits entre parcel·les.

5. Caldrà incorporar també la metodologia per a l'ampliació de l'Estudi d'impacte i integració paisatgística descrita al capítol de mesures de prevenció i mitigació d'impactes de l'Estudi Ambiental Estratègic que forma part de la documentació d'aquest Pla.

6. Cal considerar el contingut descrit en els punts anteriors com d'acompanyament per a la presa de decisions de l'actuació resultant, en cap cas com a document finalista. Així doncs, és imprescindible que el Pla o projecte incorpori en la normativa o en les partides pressupostàries específiques les mesures d'integració paisatgística corresponents.

7. La justificació del compliment d'aquesta normativa d'integració paisatgística té la mateixa finalitat que la redacció dels estudis d'impacte i integració paisatgística, per la qual cosa el compliment d'aquesta normativa d'integració paisatgística supleix l'obligació de redacció d'un Estudi d'integració paisatgística en aquells casos assenyalats pel Pla director urbanístic del Sistema Costaner i per les Directrius de Paisatge del PTPCG, que es corresponguin amb àmbits de sòls no ordenats, d'acord amb la definició de l'article 79 d'aquesta normativa.

8. Sens perjudici del contingut descrit en els punts anteriors, es recomana incorporar la metodologia descrita a la Guia d'estudis d'impacte i integració paisatgística elaborada pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques, editat en data juliol 2010, o de la guia que la pugui substituir.”

Així mateix seran d'aplicació el que disposen els articles 83 (alternatives d'ordenació, referides als gàlils edificables i la secció 2 del Capítol 24 “Disposicions dels sòls no ordenats”, especialment pel que fa a l'adaptació, topografia, moviments de terres, tractament del sòl lliure d'edificació, vegetació, tanques i ordenació de volums.

II – 5 – Informació Topogràfica

Als efectes de la present redacció del PMU s'ha efectuat l'aixecament topogràfic de la finca, amb corbes de nivell cada metre i recollint l'arbrat existent, quin plànol informatiu s'acompanya de document I-4 "Topogràfic", a on es pot constatar el relleu de la parcel·la, amb forta pendent descendent des C/ Amadeu Vives (cota superior de 51 m. en l'extrem Sud) al C/ del Xarembeco (cota inferior de 32 m. a l'extrem Nord) amb un desnivell de 19 metres entre el punt mes baix i el mes alt, quin plànol és sensiblement igual al topogràfic del I.C.G.C. (plànol I-5), quina topografia te un pendent superior al 20%, tal com es descriu en el plànol de pendents del I.C.G.C. (veure plànol informatiu I-6). Per fer mes intel·ligible el relleu s'ha procedit a realitzar el plànol de les pendents de la parcel·la distingint les zones amb pendents entre el 20% i el 30%, les compreses entre el 30% i el 40% i les superiors al 40% (veure plànol I-7 "Pendent parcel·la").

De dit plànol I-4 es pot constatar:

- a) Que les corbes a nivell són paral·leles al traçat viari.
- b) Que el màxim pendent es troba situat junt a la franja paral·lela al C/ del Xarembeco.
- c) Que l'alineació amb el C/ Xarembeco està formada per un mur de contenció de terres (de formigó armat) de 3 metres d'altura (veure fotografies nº 1, 2 i 3 del plànol informatiu I-10).
- d) Que tant junt al C/ Amadeu vives com en el C/ del Xarembeco, i en tota la seva llargada, existeixen uns marges o talussos (amb unes profunditats de 2 a 4 metres en el C/ Amadeu vives i entre 5 i 12 m. en el C/ del Xarembeco).
- e) Que el terç central inferior, apareix un talús que conforma una part mes planera.

II-6 – Informació de la massa arbòria

Sobre la finca existeix un escardalenc bosc de pins, amb alguna alzina i una olivera, quin bosc va quedar molt malmenat pel pas del "Gloria" (veure fotografies 4, 5, 6 i 7 del plànol I-10). S'acompanya el plànol d'informació I-12 "Massa arbòria" a on sobre la fotografia aèria de l'Ortofotomapa del I.C.G.C. s'ha grafiat la massa arbòria existent, distingint el que són pins del que són alzines i la única petita olivera existent. L'altura dels pins oscil·len entre els 7 m. i els 11 m.

II- 7 – Criteris d'integració paisatgístics.

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

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

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

- Preservar i adaptar-se al paisatge existent conservant en la mesura del possible el relleu natural del terreny, les carenes, els drenatges naturals del sòl, l'arbrat existent autòcton.

- Implantar la nova edificació evitant un impacte en el paisatge del seu entorn, tot integrant els nous volums amb criteris d'ordre, respecte i coherència amb el seu entorn.

II- 8 – Mesures d'integració que caldrà contemplar

A. Preservació del paisatge existent:

1. Modificar la topografia existent el mínim possible.

El terreny on s'implantarà la nova edificació té un relleu natural que es caracteritza per la pendent. Les noves edificacions s'ubicaran de forma que es produeixin els mínims desmuntats i terraplens possibles evitant grans murs de contenció i esculleres i aplicant les mesures correctores en les zones d'impactes paisatgístics preexistents (murs de contenció)

2. Preservar l'arbrat autòcton existent.

A l'àmbit d'actuació existeix un mermat bosc de pins i alguna alzina (i una petita olivera) que el fenomen atmosfèric "Glòria" va deixar molt malmenat.

Es respectarà tot l'arbrat que no quedi ocupat per la nova edificació i es plantarà nou arbrat com a criteri d'integració paisatgística dels nous volums.

B. Implantació i integració dels nous volums :

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

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

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

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

7. La paleta vegetal per les noves plantacions de l'espai verd lliure haurà de seguir la vegetació autòctona del lloc, i com a mesura correctora la plantació de plantes enfiladisses tapisants pel mur perimetral de formigó del C/ Xarambeco.

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

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

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

- Plantes enfiladisses de forma descendent a tot el llarg del mur de contenció del C/ Xarambeco.

A tot el llarg de la zona de protecció (franja de 12 m.) paral·lela al C/ Xarambeco es farà plantació de pins i alzines

III – JUSTIFICACIÓ NORMATIVA I PROPOSTA D'ORDENACIÓ

III.1 – Justificació de la normativa del POUM – Alternatives d'ordenació

Pel que fa a la normativa específica del POUM en la zona R63I4, com ja s'ha exposat, es la determinada en l'article 152 de les normes urbanístiques i les del PDURSNS-LG (art. 80 i 81), que en resum els paràmetres urbanístics són:

| DADES URBANÍSTIQUES | |
|---|---|
| PLANEJAMENT VIGENT | POUM PALAFRUGELL Publicació de l'aprovaió definitiva 30/03/2015 |
| CLASSIFICACIÓ DEL SÒL | Sòl urbà |
| QUALIFICACIÓ DEL SÒL | Zona residencial de cases aïllades . Clau R6 Subzona de parcel.la mínima de 800 m ² . Clau R63 Subzona R63I4, que prové del PNF-3.1 C/ Xarambecu |
| USOS ADMESOS | Ús dominant: habitatge unifamiliar Usos compatibles: residència col·lectiva, establiment hotelier habitatge d'ús turístic i usos d'equipaments i dotacions públiques a excepció dels religiosos i d'oficines i serveis |
| PARCEL.LA MÍNIMA | (art. 152.2 POUM) 5 m |
| FRONT MÍNIM | (art. 152.2 POUM) 160 m |
| EDIFICABILITAT | (art. 152.3 POUM) 0,400 m ² st/m ² s (<1.671,56 m ²) |
| NOMBRE HABITATGES | (art. 152.7.7 POUM) 7 habitatges |
| OCUPACIÓ | (art. 152.3 POUM) 25% (<1.044,725 m ²) |
| SEPARACIONS MÍNIMES | (art. 152.3 POUM) 5,00 m (art. 93.1 PDURSNSLG) 3,00 m. a carrer |
| NOMBRE DE PLANTES | (art. 152.5 POUM) PB + 1 (7,00 M) |
| I ALÇADA REGULADORA | (art. 103.3 PDURSNSLG) volum accessos <20m ² /habitatge |
| TANQUES | (art. 273.1 POUM) Massís 1 m + Permeable >40% 1m (art. 96 PDURSNSLG) 1,30 m. Permeable 80% |
| ORDENACIÓ DE VOLUMS | (art. 99 PDURSNSLG) Agrupacions amb front <30 m separació mínima de 4 m. |
| SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ | (art. 95 PDURSNSLG) Piscina+pavimentació <10% sòl no edificat, per parcel·les >1.200 m ² |
| PLATAFORMES DE ANIVELLACIÓ MOVIMENTS DE TERRES | (art. 272 POUM) murs màxims 1,5 m (art. 94.2a a PDURSNS-LG) no mes d'150 m. per sobre ni 2,20 per sota |

Atès que segons el PDURSNS-LG (Art. 80-1c) cal redactar un Pla de Millora Urbana per regular i concretar la composició volumètrica i ordenar els espais privats comuns, contemplant totes les disposicions del Capítol 24 Títol VI, s'ha procedit a estudiar diferents alternatives d'implantació volumètrica per tal d'adoptar aquella que millor s'encaixi amb les Disposicions del PDURSNS-LG i amb l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (veure Annex II).

Així les coses s'han estudiat quatre alternatives diferents que tot seguit es passen a descriure i analitzar.

Alternativa 1 – Implantació segons POUM

D'acord amb el projecte de reparcel·lació del “PNF-3.1 Carrer Xarembeco”, aprovat amb anterioritat al POUM-2015 i recollit en el plànol nº 2-7C1 d'ordenació del sòl urbà del propi POUM, es determinava per aquesta finca el gàlib de la implantació de 7 habitatges, amb tres volums separats (veure document I-2) a on s'ubicaven, de nord a sud, 2 habitatges en el volum del nord (en un gàlib de 15 x 15 m), 3 habitatges en el volum del centre (en un gàlib de 30 x 15 m.), i 2 habitatges en el volum del sud (en un gàlib de 15 x 15 m.). S'acompanya de document O-13 el plànol d'implantació dels gàlibs assenyalats en el POUM sobre el plànol topogràfic a on es preveuen els accessos a partir del C/ Amadeu Vives, atès que des del C/ Xarembeco resulta inaccessible degut a l'existència del mur continu de formigó.

Aquesta alternativa 1 comporta les següents debilitats:

- a) Malgrat siguin tres volums separats 5 metres entre ells la realitat és que en el seu conjunt formen una pantalla pràcticament continua que no permet la permeabilitat visual llunya des del C/ Amadeu Vives.
- b) Al situar els volums amb alineacions no paral·leles a les corbes a nivell, provoca una sobre excavació de terres amb importants moviments de terres que alteren desproporcionadament el terreny inicial.
- c) Al allunyar-se els volums edificatoris de l'alineació del C/ Amadeu Vives (fins a 17 metres), amb un terreny en forta pendent (7 metres de desnivell respecte al carrer) dificulta l'accessibilitat.
- d) El volum central té una longitud de façana que supera els 22 metres.

Aquestes debilitats fan que la seva integració paisatgística no resulti satisfactòria ni doni compliment a la normativa del PDURSNS-LG.

Alternativa 2 – Fragmentació en quatre volums situats front C/ Xarembeco

Per tal de millorar l'alternativa 1, s'ha estudiat l'alternativa 2 consistent en fraccionar el volum central i apropar les edificacions al vial de cota inferior (C/ Xarembeco).

En aquesta alternativa l'edificació s'ordena en quatre volums, tres de dos habitatges i un d'un sòl habitatge separant-se entre elles entre 4 i 5 metres, com es pot constatar en el plànol “O-14 alternativa 2 Implantació” tot apropant les edificacions al C/ Xarembeco amb una profunditat edificable de 16 m.

En el plànol “O-15 alternativa 2 Gàlibs” pot constatar-se dites ubicacions i gàlib (situació en front al vial inferior C/ Xarembeco, 3 m. separació a vial, 15 m. profunditat edificacions, separades entre elles un mínim de 4 m.), i en el plànol “O-16 alternativa 2 Seccions” pot apreciar-se l'important moviment de terres, l'alteració del terreny inicial i l'enderroc del mur de contenció junt al carrer, per tal de poder tenir els accessos tant peatonals com per vehicles.

Aquesta alternativa 2 adoleix de les següents debilitats:

a) Malgrat la fragmentació en quatre volums, donada la poca separació entre ells, continua configurant una pantalla que no permet la permeabilitat visual a tot el llarg del C/ Xarembeco.

b) Quedar situats els volums edificatoris en els terrenys de màxim pendent.

c) Els desproporcionats moviments de terres que comporta que alterant desproporcionadament el relleu del terreny inicial.

d) Donada la cota del terreny per sobre dels murs de formigó del C/ Xarembeco, les edificacions assoleixen una altura aparent de tres plantes, a comptar de la rasant del carrer.

e) La complicada actuació d'enderroc dels murs de formigó del C/ Xarembeco per poder executar els accessos a les edificacions.

Totes aquestes debilitats fan que el seu impacte paisatgístic sigui negatiu i per tant, tampoc resulti prou satisfactòria aquesta alternativa.

Alternativa 3 – Fragmentació en quatre volums situats front al C/ Amadeu Vives

Aquesta alternativa 3 en quant a fragmentació de volums és similar a l'alternativa 2 (es mantenen els 7 habitatges) però situada en el vial superior (C/ Amadeu Vives) com és de veure en els plànols “O-17 Alternativa 3 Implantació”, “O-18 – alternativa 3 Gàlibs” i “O-19 Alternativa 3 Seccions”.

Es millora l'alternativa 2, en el sentit de que es faciliten els accessos, tant en vehicles com a peu i es redueixen els moviments de terres, així com s'evita l'enderroc dels murs de contenció.

Aquesta alternativa 3 adoleix de les següents debilitats:

a) Malgrat la fragmentació en quatre volums, donada la petita separació entre cadascun dels volums, l'edificació continua configurant pràcticament una pantalla continua que impossibilita les permeabilitats visuals a tot el llarg del C/ Amadeu Vives.

b) Continua havent-hi un excés de moviment de terres i alteració de la morfologia originària del terreny.

c) L'ocupació de la zona edificada, malgrat complir amb la normativa urbanística, no resulta del tot encaixada amb els principis d'integració paisatgística.

Per totes aquestes debilitats d'integració paisatgística no s'adopta aquesta alternativa.

Alternativa 4 – Fragmentació amb tres volums – 6 habitatges

Per tal de reduir l'efecte pantalla i permeabilitzar les visualitzacions des del C/ Amadeu Vives s'ha optat per fragmentar els volums edificables en solament tres volums de dos habitatges cadascun, en total 6 habitatges, que malgrat es perdi un habitatge (15%), i no s'esgoti l'edificabilitat (es passa de 0,40 m²/m² a 0,38 m²/m²) i ocupació màximes, el seu impacte i integració paisatgística resulta molt més escaient, com és de veure en els plànols “O-20 alternativa 4 Implantació”, “O-21 Alternativa 4 Seccions”, “O-22 Alternativa 4 gàlibs Plànol normatiu”, “O-23 Alternativa 4 Gàlibs damunt d'Ortofotomapa”, a on s'assoleixen els criteris de l'Estudi d'impacte i integració paisatgística.

En el plànol O-20 es grafien les zones on s'implantaran els habitatges, a on cada volum estarà format per 2 habitatges amb una profunditat màxima de 20 metres, amb una amplada màxima de façana de 17,50 metres, separats entre ells un mínim de 10 metres i amb les partions laterals 5 metres. Es regula l'arbrat a mantenir així com els que caldrà talar per quedar afectats per les noves edificacions i els de nova implantació a tot el llarg del front amb el C/ Xarembeco i la plantació d'enredaderes enfiladisses sobre el mur de formigó per tal d'entapissar de forma descendent dit mur, evitant l'impacte visual negatiu actualment existent.

També queda ubicada la piscina en la zona central més planera al peu del talús existent.

Amb totes aquestes noves plantacions i barreres vegetals les edificacions quedaran camuflades salvant els impactes visuals.

En el Plànol O-21 apareixen les 6 seccions dels diferents habitatges i una per la part central a on s'aprecia l'adaptació al terreny apropant els volums edificables al C/ Amadeu Vives als efectes de facilitar els accessos i evitar excessius moviments de terres així com el tractament permeable dels paviments de les zones d'accés rodat i peatonal respectant alguns dels arbres existent amb els seus respectius escocells.

Es pot constatar que els garatges queden situats a la rasant del carrer i a modus de pèrgola enjardinada de forma que els volums aparents siguin sempre de dos plantes (PB + 1P) i que tots els volums s'implanten paral·lels a les corbes de nivell.

En el plànol O-22 és un plànol normatiu a on figuren els “gàlibs” edificables i assenyalant superfícies, alçades, densitats, distàncies de separacions i dos zones de protecció diferents, l'àmbit de protecció 1 a on es podrà alterar i modificar la topografia, murs de jardineria, sortides laterals dels habitatges i la implantació de construccions auxiliars (piscina, pèrgoles,,,) complint amb els requisits normatius del PDURSNS-LG i molt especialment pel que fa a l'article 94.2a (implantació de les plataformes d'anivellació).

L'àmbit de protecció 2 on no es pot modificar el terreny natural ni s'hi pot ubicar cap tipus de construcció auxiliar. Aquest àmbit de protecció 2, correspon a la franja de 12 metres paral·lel al C/ Xarembeco i els 3 metres de separació amb els límits lateral de partió amb les parcel·les veïnes.

En el plànol O-23, figuren grafats els “gàlibs” i àmbits de protecció sobre l'“Ortofotomapa”, per tenir una imatge gràfica sobre la fotografia aèria de l'ortofotomapa del I.C.G.C.

III.2 – Normativa Urbanística d'Ordenació PMU – C/ Amadeu Vives – C/ Xarembeco

Article 1 – Àmbit

L'àmbit d'aplicació de la present normativa urbanística és la del PMU C/ Amadeu Vives – C/ Xarembeco, corresponent a la parcel·la cadastral 6184105EG1368S0001YO, compresa entre el C/ Amadeu Vives (nº del 15 al 23) i el C/ del Xarembeco.

Article 2 – Paràmetres urbanístics

Son d'aplicació la normativa del POUM 2015 per la zona R63I4 (art. 152) amb les limitacions del Capítol 24 del títol VI (Normativa d'Integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada) del PDURSNS-LG, i les pròpies del present PMU que figuren en el plànol normatiu O-22, que són les següents:

Parcel·la única: 4.177 m²

Edificabilitat màxima: 0,38 m²st/m²s (màxim 1.587 m²)

Ocupació màxima: 25% (màxim 1.044 m²)

Separacions mínimes: Les assenyalades en els gàlibs del plànol normatiu O-22

Alçada reguladora màxima: 7 m. (PB + 1P), exclosos els volums previstos en l'article 103.3 PDURSNS-LG*, amb una altura lliure interior màxima de 2,40 m. que podrà destinar-se a aparcament-garatge, caixa d'escala i nucli de comunicació vertical entre plantes. La superfície restant del sostre de la planta pis sigui amb coberta vegetal.

*“Art. 103.3. En terrenys situats en vessant descendent des del vial s'exclourà d'aquest còmput el volum format per la caixa d'escala i nucli de comunicacions vertical entre plantes, i fins a 20 m² de superfície per habitatge, quan sigui necessari per accedir a l'edifici des de la planta superior d'aquest. En aquests casos sí que comptarà la seva superfície en el càlcul del sostre màxim admès”

Ordenació de volums: dins els gàlibs del plànol O-22 d'acord amb l'article 103.4 del PDURSNS-LG i les zones no ocupades per les edificacions s'admet la pavimentació fins un màxim del 10% d'acord amb l'art. 95 PDURSNS-LG.

Zones de protecció: Protecció 1 i protecció 2 del plànol O-22(claus VP1 i VP2)

Per la implantació de l'edificació, dins els gàlibs del plànol O-22, les plataformes d'anivellament del terreny no podran situar-se a més de 1,50 m. per sobre ni a 2,20 metres per sota de la cota natural del terreny donant compliment al que disposa l'article 94.2a del PDURSNS-LG.

La unitat mínima constructiva és la formada pel volum de dos habitatges aparellats no permetent la construcció d'un habitatge generant una mitgera.

En el cas de no construir-se en un únic projecte la totalitat dels tres gàlibs d'edificació, a cada gàlib se li aplicarà una tercera part de la totalitat dels paràmetres d'edificabilitat, d'ocupació i densitat assignats.

Article 3 – Zona de Protecció 1 (Clau VP1)

Aquesta zona forma part dels espais privats comuns de la parcel·la.

La zona de protecció 1 (Clau VP1) és la que figura en el plànol normatiu O-22 amb una superfície de 1.803 m² i abasta la zona central intermitja entre els gàlibs edificables i les franges de protecció de 3 metres amb les finques laterals confrontants.

En aquestes franges es permetran les construccions auxiliars (piscines amb un màxim de 16 m x 8 m, pèrgoles amb dutxes, murs de terrasses d'anivellament, accessos a la planta d'aparcaments i jardineria), els moviments de terres d'acord amb l'article 94 del PDURSNS-LG, així com les pavimentacions regulades a l'article 95 del PDURSNS-LG.

Les construccions auxiliars no podran ocupar més del 5% d'aquesta zona VP1, i les seves superfícies computaran sobre els paràmetres generals.

En aquesta zona es disposarà d'una zona arbrada a raó de 50 peus/Ha d'arbres autòctons (pins, suros, xiprers...).

Article 4 – Zona de Protecció 2 (Clau VP2)

Aquesta zona forma part dels espais privats comuns de la parcel·la.

La zona de protecció 2 (Clau VP2) és la que figura en el plànol normatiu O-22 amb una superfície de 1.308 m² i abasta la franja de 12 metres paral·lela al C/ Xarambeco i 3 m. d'ambdues bandes dels llindars amb les parcel·les veïnes.

En aquesta zona de protecció 2 no es podran implantar cap tipus de construccions auxiliars ni es permet modificar el terreny natural, es respectarà l'arbrat existent i es disposarà d'una zona arbrada de 100 peus/Ha d'arbres autòctons (pins, suros, xiprers...).

En aquesta zona, en la part que confina en el Carrer Xarambeco, en l'atorgament de les llicències d'obres s'haurà de contemplar una solució que suavitzi la potent imatge del mur de contenció de formigó actual en tècniques de jardineria o de paisatge urbà.

Article 5 – Cota de referència de la planta baixa

Atès que la parcel·la és descendent respecte del vial d'accés, als efectes de determinar la implantació de les edificacions, s'estableix un punt que s'anomena "cota de referència de la planta baixa" (CRPB) a la cota de l'encreuament entre el terreny natural i la línia paral·lela al carrer situada a 19 metres d'aquest aplicada al centre del gàlib edificatori. A partir d'aquest punt es defineix que la planta baixa podrà situar-se 1 metre per sobre o per sota d'aquest nivell i sempre complint amb l'article 103-4 del PDURSNS-LG. Es considerarà Planta Baixa en tota la seva profunditat.

Article 6 – Tipus de tanques

Només s'admeten, per delimitar la propietat, les tanques de tipus cinètiques (tanques permeables) d'acord amb el que disposa l'article 98 del PDURSNS-LG.

S'entén com a tanques permeables aquelles amb una proporció de part buida respecte de la massissa que permet la vista a través i en perpendicular a la tanca en un percentatge igual o superior al 50%. Aquest percentatge de permeabilitat serà del 80% en el cas de tanques entre veïns en sols amb pendent superior al 20%.

En quant a les tanques al Carrer Amadeu Vives, seran opaques fins a 0,30 m. i màxim 1 m. calades o vegetals (total alçada 1,30 m.) i seran de colors ocre, terrossos i grisos de la carta de colors del Pla Especial de Protecció i Intervenció del Patrimoni Històric de Palafrugell, a fi d'aconseguir una major integració paisatgística.

III-3 – Quadre Comparatiu

| | Paràmetres Urbanístics POUM | Paràmetres Urbanístics PMU C/Vives-Xarambecu |
|--|--------------------------------|---|
| Superfície parcel·la única m ² | 4.177 | 4.177 |
| Edificabilitat màxima m ² /m ² | 0,40 | 0,38 |
| Sostre màxim edificable m ² | 1.671 | 1.587 |
| Ocupació màxima % | 25 | 25 |
| Ocupació màxima m ² | 1.044 | 1.044 |
| Densitat habitatges | 7 (16,76 h/Ha) | 6 (14,36 h/Ha) |

III-4 – Normativa d'integració i impactes paisatgístics.

Article 7 – Preservació del paisatge existent

7.1. Modificació la topografia existent.

El terreny on s'implantarà la nova edificació té un relleu natural que es caracteritza per la pendent. Les noves edificacions s'ubicaran de forma que es produeixin els mínims desmunts i terraplens possibles evitant, sempre que sigui possible, murs de contenció i esculleres i aplicant les mesures correctores en les zones d'impactes paisatgístics preexistents (murs de contenció).

Per tal d'evitar l'excés de rases per la implantació de serveis, caldrà que els serveis es facin agrupats, especialment els de sanejament i que s'eviti en el possible passar pels espais lliures d'edificació.

7.2. Preservació de l'arbrat autòcton existent.

A l'àmbit d'actuació existeix un mermat bosc de pins i alguna alzina (i una petita olivera) que el fenomen atmosfèric "Glòria" va deixa molt malmenat.

Es respectarà tot l'arbrat que no quedi ocupat per la nova edificació i es plantarà nou arbrat com a criteri d'integració paisatgística dels nous volums, d'acord amb els articles 3 i 4 de la normativa urbanística d'ordenació.

Article 8 – Implantació i integració dels nous volums :

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

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

8.3. El tractament dels nous límits perimetrals seran amb tanques permeables amb materials del lloc i que siguin d'un color ben integrat a l'entorn com son la gama dels ocres + vegetació autòctona per aconseguir millor integració.

8.4. Cromatisme / materialitat dels nous habitatges seguint els criteris del municipi amb, pedra del lloc, fusta, i colors ben integrats a la natura tipus la gama dels ocres, que no destaquin del fons escènic del paisatge.

8.5. La paleta vegetal per les noves plantacions de l'espai verd lliure haurà de seguir la vegetació autòctona del lloc, i com a mesura correctora la plantació de plantes enfiladisses tapisants pel mur perimetral de formigó del C/ Xarambeco.

8.6. Per a la integració paisatgística dels nous habitatges caldrà:

a) Reforçar els talussos perimetrals amb plantacions d'arbrat i arbustives mediterrànies d'alçada alta, per tal d'integrar la parcel·la al paisatge circumdant de les vessants boscoses, alhora que s'oferirà privacitat als nous habitatges.

b) En els talussos interns: Plantació d'arbustives i herbàcies mediterrànies d'alçada mitja-baixa, ajuden a separar usos interns i zones comunes de les privades, alhora que integrar els nous volums i oferir uns 'evolvents' vegetals,.

c) Plantació vegetació enfiladissa de forma descendent a tot el llarg del mur de contenció del C/ Xarambeco, com a mesura correctora de l'impacte paisatgístic actual.

d) A tot el llarg de la zona perimetral de protecció 2 (franja de 12 m.) paral·lela al C/ Xarambeco es farà plantació de pins i alzines per tal d'integrar i recuperar l'antic bosc.

e) Les plataformes d'accés dels vehicles des del C/ Amadeu Vives fins a la zona d'aparcaments serà naturalitzat amb coberta vegetal (jardí) deixant solament les roderes com a zona no vegetada. L'amplada màxima de dites plataformes serà de 7 m. els murs de contenció per suportar les plataformes d'accés als aparcaments hauran de complir amb l'establert en l'article 94-1-C del PDURSNS-LG.

f) Les places d'aparcament en la planta d'accés es realitzaran en superfície i cobertes solament per una pèrgola, amb una amplada màxima de 6 m. i fondària màxima de 7 metres (superfície màxima $6 \times 7 = 42 \text{ m}^2$) per tal de permetre aparcar dos vehicles. L'estructura de la pèrgola serà de petites dimensions sense elements constructius que redueixin les visuals des del C/ Amadeu Vives (plànol O-25).

g) Les plataformes de anivellació i aterrasament en els espais lliures entre edificacions compliran amb l'establert en l'article 94-2-a) del PDURSNS-LG, el qual disposa:

“Per a la implantació de l'edificació, a partir de la separació de 3 m. dels llindars veïns definida al punt 1, les plataformes d'anivellació no podran situar-se a més de 1,50 m. per sobre ni a 2,20 m. per sota de la cota natural del terreny. En qualsevol cas, aquestes plataformes d'anivellació no podran donar lloc a murs d'alçada superior a una planta, ni donar l'aparença d'una planta més a l'edificació o augmentar l'alçada màxima d'aquesta. El valor màxim corresponent a una planta serà l'establert en la normativa municipal, i en el cas que no s'estableixi serà de 3 m.”

h) Als efectes de garantir la permeabilitat visual garantint la proporció de plens i buits es regula el volum visible de les edificacions en una proporció màxima del ple (edificació) sobre el buit de 3/5 de l'amplada de la parcel·la. Aquesta proporció es mesurarà sobre una línia perpendicular al pendent que passi pèl centre de gravetat de l'edificació (Art. 100.1-b) PDURSNS-LG), veure plànol O-25.

III-5 – Normativa en matèria de protecció d'incendis

Article 9 – En el conjunt de l'espai lliure d'edificació de l'àmbit del Text Refós del PMU C/ Amadeu Vives – C/ Xarambeco es donarà compliment a la normativa de la protecció d'incendis del Decret 123/2005 de 14 de juny (Mesures de prevenció d'incendis forestals).

PLA DE MILLORA URBANA
ÀMBIT C/ AMADEU VIVES- C/ XAREMBECO
LLAFRANC – PALAFRUGELL

ANNEX I

FITXA CADASTRAL

Arquitecte redactor – RAMON BOSCH AGUSTÍ



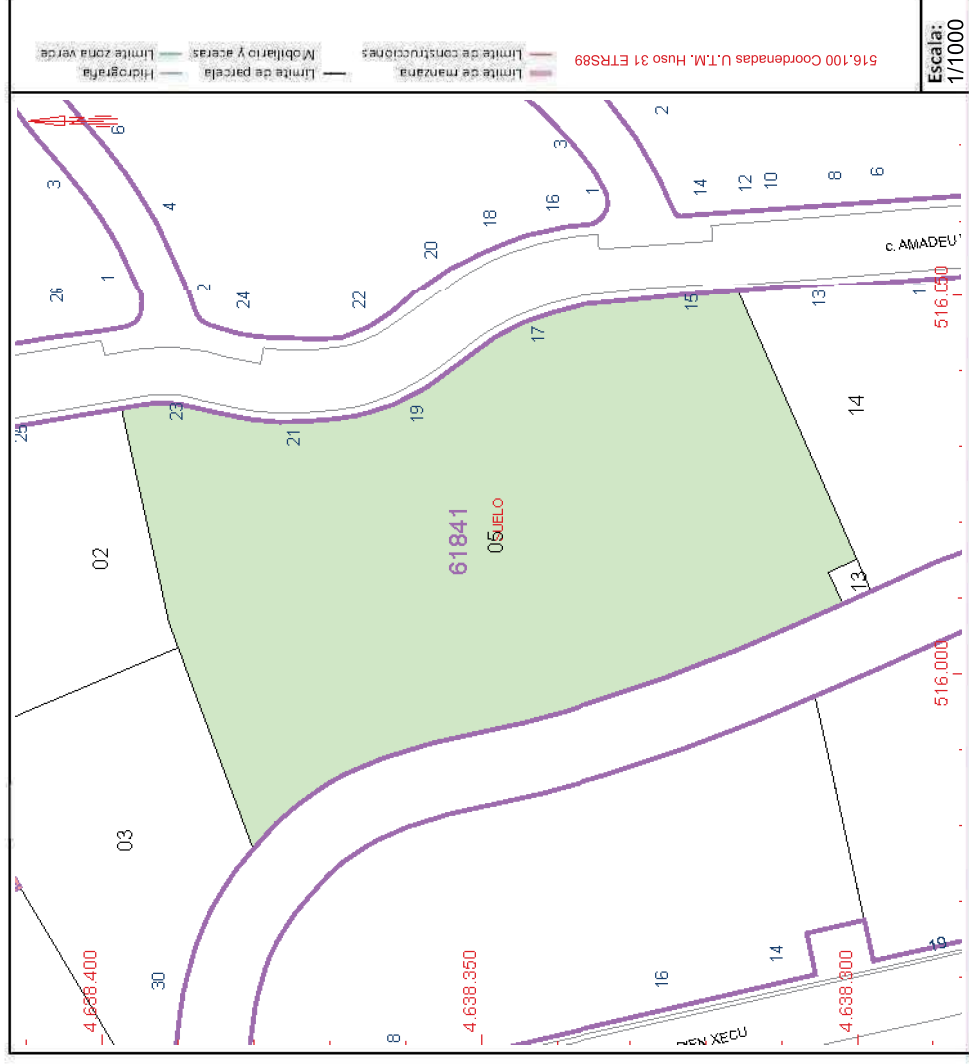
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6184105EG1368S0001YO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:CL AMADEU VIVES 15 N2-23 Suelo
17211 PALAFRUGELL [GIRONA]**Clase:** URBANO**Uso principal:** Suelo sin edif.**Superficie construida:****Año construcción:**

PARCELA

Superficie gráfica: 4.179 m²**Participación del inmueble:** 100,00 %**Tipo:**

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: PALAFRUGELL**Código registral único:** 17014000465950**Fecha coordinación:** 15/11/2021

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

Jueves , 31 de Marzo de 2022

PLA DE MILLORA URBANA
ÀMBIT C/ AMADEU VIVES- C/ XAREMBECO
LLAFRANC – PALAFRUGELL

ANNEX II

**ESTUDI D'INTEGRACIÓ I IMPACTE PAISATGÍSTIC DEL PLA
DE MILLORA URBANA EN L'ÀMBIT DEL C/ AMADEU VIVES- C/
XAREMBECO**

Arquitecte redactor – RAMON BOSCH AGUSTÍ

ÍNDEX

1 – OBJECTE I MARC LEGAL

2 – DADES PATRIMONIALS

3 – Planejament vigent i instruments del paisatge

3.1. Planejament Territorial

3.2. Planejament municipal

3.3. Pla director Urbanístic de Revisió dels Sòls no Sostenibles del Litoral Gironí

3.4. Catàleg del paisatge

4 – EL PAISATGE

4.1 Descripció

4.2 Components

4.3 Valors paisatgístics

4.4 Dinàmiques del paisatge

5 – EL PAISATGE DEL LLOC I ANÀLISI DE VISIBILITAT

5.1 Descripció del lloc i anàlisi de visibilitat

5.2 Factors de percepció visual

5.3 Anàlisi de la visibilitat del lloc

5.4 Programa requisits i visió global del projecte. el seu encaix en el lloc.

6 – ANÀLISI SISTEMÀTICA DE LES TRANSFORMACIONS

6.1 Criteris i mesures d'integració

6.2. Valoració de l'impacte paisatgístic

6.2.1 Intervencions que afecten a la percepció del paisatge.

6.2.2 Valoració dels impactes previstos

6.3 Estratègies d'integració paisatgístiques recomanades

6.4 Recomanacions ambientals per a la integració paisatgística

7 - SÍNTESI I CONCLUSIONS

1 – OBJECTE I MARC LEGAL

L'objecte del present “Estudi d'integració i impacte paisatgístic” (IIP) en l'àmbit del PMU – C/ Amadeu Vives– C/ Xarembeco és el de donar compliment al “Pla director Urbanístic de Revisió dels Sòls no Sostenibles del Litoral Gironí” (PDURSNS-LG), adoptant aquelles mesures normatives per tal d'adequar els nous volums edificatoris d'aquell àmbit a les disposicions per els sòls no ordenats (atès que de conformitat amb l'article 79-2-c) es tracte d'un “sòl no ordenat” per tenir l'àmbit del PMU una superfície superior al triple de la parcel·la mínima i amb un pendent superior al 20% a on es poden ordenar les edificacions en mes d'un volum) del Capítol 24, que en l'article 82 de dit capítol disposa la redacció del pertinent Estudi d'Impacte i Integració paisatgística.

Dit article 81 disposa:

“Article 81. Contingut del planejament i Estudi d'impacte i integració paisatgística

1. Per tal de garantir la bona integració paisatgística de l'ordenació dels sistemes i de les edificacions i per tal de poder valorar correctament el compliment d'aquesta normativa, el planejament derivat o la modificació del planejament general haurà d'establir, a més a més del contingut propi d'aquests plans, els criteris específics d'integració de l'actuació en compliment d'aquesta normativa d'integració paisatgística, els quals es corresponen als criteris propis dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, regulats a l'article 21 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

2. A tals efectes, s'analitzaran els aspectes següents, amb la documentació necessària per tal que es pugui visualitzar aquesta anàlisi:

- a) Informació bàsica: dades bàsiques de l'actuació, planejament vigent i instruments de paisatge.
- b) Caracterització del paisatge a escala territorial: components, valors, funcions i dinàmiques.
- c) Característiques de la proposta i descripció del paisatge del lloc: descripció de la proposta, descripció i visibilitat de l'emplaçament (condicions naturals i morfològiques de l'àmbit i el seu entorn, cobertura vegetal arbòria i arbustiva, fons escènic i relació dels volums amb l'entorn, connectivitat amb la xarxa de camins existents, tanques i closos, etc), visió integral, anàlisi sistemàtica de les transformacions amb simulacions d'abans i de després de l'actuació
- d) Criteris i mesures d'integració paisatgística: exposició de les estratègies escollides, criteris sobre la base de l'estratègia o estratègies escollides, mesures d'integració paisatgística adoptades a incloure en el Pla.
- e) Relació de conclusions.

3. De manera específica, en àmbits amb pendents superiors al 10% el Pla haurà d'incorporar un estudi que justifiqui l'adaptació a la topografia, el qual inclourà un plànol topogràfic de l'estat actual i un plànol de la topografia modificada amb la incorporació de les plataformes d'anivellament i dels volums edificables i la definició de l'alçada de coronament sobre cada punt de la topografia modificada. Així mateix, a més a més de l'anterior, caldrà aportar seccions integrals del sector per als punts més desfavorables, així com seccions en els límits, per tal de valorar la integració amb l'entorn.

4. Així mateix, pel que fa a la vegetació el Pla haurà d'incorporar un estudi de jardineria on es mapegin els arbres existents, els arbres a conservar i aquells de nova plantació dels sòls de sistemes, amb especial atenció al tractament dels límits del sector, així com els criteris per a l'enjardinament de l'espai privat i dels límits entre parcel·les.

5. Caldrà incorporar també la metodologia per a l'ampliació de l'Estudi d'impacte i integració paisatgística descrita al capítol de mesures de prevenció i mitigació d'impactes de l'Estudi Ambiental Estratègic que forma part de la documentació d'aquest Pla.

6. Cal considerar el contingut descrit en els punts anteriors com d'acompanyament per a la presa de decisions de l'actuació resultant, en cap cas com a document finalista. Així doncs, és imprescindible que el Pla o projecte incorpori en la normativa o en les partides pressupostàries específiques les mesures d'integració paisatgística corresponents.

7. La justificació del compliment d'aquesta normativa d'integració paisatgística té la mateixa finalitat que la redacció dels estudis d'impacte i integració paisatgística, per la qual cosa el compliment d'aquesta normativa d'integració paisatgística supleix l'obligació de redacció d'un Estudi d'integració paisatgística en aquells casos assenyalats pel Pla director urbanístic del Sistema Costaner i per les Directrius de Paisatge del PTPCG, que es corresponguin amb àmbits de sòls no ordenats, d'acord amb la definició de l'article 79 d'aquesta normativa.

8. Sens perjudici del contingut descrit en els punts anteriors, es recomana incorporar la metodologia descrita a la Guia d'estudis d'impacte i integració paisatgística elaborada pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques, editat en data juliol 2010, o de la guia que la pugui substituir.”

Així mateix el Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte. La llei estableix que la consideració dels impactes paisatgístics associats a les actuacions urbanístiques, a les infraestructures productives i a d'altres activitats siguin regulats a través de les polítiques d'ordenació territorial i urbanística i per les polítiques

sectorials amb incidència directa o indirecta sobre el paisatge, per la qual cosa correspon a aquestes requerir els estudis d'integració paisatgística necessaris per a la correcta avaluació dels impactes i per a la determinació de la seva admissió. Des del punt de vista urbanístic el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text Refós de la Llei d'Urbanisme, ja estableixen la necessitat que determinades actuacions d'interès públic i d'iniciativa privada en sòl no urbanitzable, que previsiblement poden comportar canvis en el paisatge, incorporin en el seu procés de tramitació un estudi d'integració paisatgística que diagnostiqui el seu potencial d'impacte i exposi les mesures d'integració previstes (articles 47.3 i 48). És d'acord amb totes aquestes disposicions que s'elabora el present estudi d'impacte paisatgístic.

2 – DADES PATRIMONIALS

L'àmbit objecte d'estudi està format per una única propietat registral corresponent a la finca nº 31.192, inscrita en el Registre de la Propietat de Palafrugell, al Volum 3.399, Llibre 891, foli 112, que es correspon amb la cadastral 6184105EG1368S0001YO, propietat de Kapusta S.L.U.

3 – PLANEJAMENT VIGENT I INSTRUMENTS DEL PAISATGE

3.1. Planejament Territorial

D'acord amb la divisió dels plans territorials parcials, a Catalunya les comarques de Girona queden regulades pel “Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines” (PTPG), aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial el 14 de setembre de 2010 (DOGC 15 d'octubre de 2010). En aquest PTPCG l'àmbit del present EIIP queda qualificat de sòl urbà amb ús residencial, fora dels “espais oberts” i de les proteccions (queda fora del PEIN “Muntanyes de Begur i del Castell Cap Roig”, i dels espais de protecció especial i preventiva). El PTPCG incorpora totes les determinacions dels Plans Directors Urbanístics del Sistema Costaner

3.2. Planejament municipal

El planejament municipal actualment vigent al municipi de Palafrugell, és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'urbanisme de Girona en sessió de 22 de gener de 2015 i publicada en el DOGC de 30/03/2015, que classifica aquest àmbit dins el règim urbanístic del sòl urbà. Atès que aquest POUM es posterior al PTPCG ja incorpora tota la normativa mediambiental, costanera i paisatgística vigent. El POUM classifica aquesta finca dins el règim urbanístic del “sòl urbà consolidat” amb la qualificació de zona residencial de cases aïllades clau R6314 regulada en l'article 152 de les normes urbanístiques el qual disposa:

“Article 152. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 800 m2. Clau R63.

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

2. Paràmetres referits a la parcel·lació:

- Parcel·la mínima: 800 m²
- Front mínim: 16 metres
- Les parcel·les, per ser edificables, han de tenir una forma tal que permeti inscriure-hi un cercle la 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: 0,40 m² sostre/m² sòl
- Ocupació màxima de la parcel·la: 25%
- Separacions mínimes al límits de parcel·la: 5 metres

4. Paràmetres d'edificació en relació al 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 en 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 i els usos d'equipaments i dotacions públiques a excepció dels religiosos i d'oficines i serveis. S'hi admeten els usos comercials en situació 2a i en una superfície màxima de 100 m².

7. Especificitats

.....

7.7. A la subzona R6314, que prové del PNF-3.1 carrer Xarembeco, s'aplicaran els següents paràmetres: - Per una superfície de parcel·la resultant del Projecte de reparcel·lació de 4.178,9 m², es permet la construcció de 7 habitatges.”

3.3. Pla director Urbanístic de Revisió dels Sòls no Sostenibles del Litoral Gironí

Pel que fa al PDURSNS-LG, l'àmbit del present PMU es trobaria en la situació de "categoria de sòl no ordenat" atenent el que disposa l'article 79-2-c:

"Article 79. Naturalesa dels sòls no ordenats i ordenats

1. Als efectes d'aquesta normativa es diferencien els sòls amb edificació aïllada en dues categories, els sòls no ordenats i els sòls ordenats.

2. Dins de la categoria de sòls no ordenats s'inclouen aquells sòls sotmesos a actuacions de transformació urbanística que el planejament preveu desenvolupar amb la tipologia d'edificació aïllada, segons la definició d'aquesta normativa, que s'especifiquen a continuació:

a)

b) ...

c) les parcel·les de sòl urbà que tinguin una superfície superior al triple de la mínima, tinguin un pendent superior al 20%, amb ús bifamiliar o plurifamiliar i on l'edificació es pugui ordenar en més d'un volum i amb espais mancomunats privats (vialitat interna, aparcaments o espais lliures mancomunats)."

Atès que la parcel·la sobrepassa el triple de la parcel·la mínima (la parcel·la mínima és de 800 m² i la del PMU te 4.179 m² i per tant superior a 800 x 3 = 2.400 m²), i el pendent del terreny és superior al 20%, en quina parcel·la, segons el POUM s'hi poden construir 7 habitatges en tipologia d'edificació aïllada a on es poden ordenar en mes d'un volum edificatori amb espais mancomunats privats, ens trobarien en la situació de "categoria de sòl no ordenat" de l'article 79-2-c quin desenvolupament de sòls no ordenats ve regulat en l'article 80 que pel que fa al present PMU ens trobaríem en el supòsit de l'article 80-1-c), el qual disposa:

"Article 80. Desenvolupament dels sòls no ordenats

1. El pla que desenvolupi o modifiqui l'ordenació d'aquests sòls haurà de tenir el contingut definit a l'article 81 i donar compliment a les disposicions esmentades de la manera següent:

a)

b)

c) En els supòsits de l'article 79.2.c) caldrà la redacció d'un pla de millora urbana per regular i concretar la composició volumètrica i de façanes i per ordenar els espais privats comuns. El Pla de millora urbana esmentat haurà de donar compliment a les disposicions pròpies dels sòls no ordenats d'aquesta normativa, tant pel que fa a les edificacions com pel que fa als espais privats mancomunats d'aquestes parcel·les, els quals es regiran per les disposicions relatives als sòls de sistemes"

"Article 81. Contingut del planejament i Estudi d'impacte i integració paisatgística

1. Per tal de garantir la bona integració paisatgística de l'ordenació dels sistemes i de les edificacions i per tal de poder valorar correctament el compliment d'aquesta normativa, el planejament derivat o la modificació del planejament general haurà d'establir, a més a més del contingut propi d'aquests plans, els criteris específics d'integració de l'actuació en compliment d'aquesta normativa d'integració paisatgística, els quals es corresponen als criteris propis dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, regulats a l'article 21 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

2. A tals efectes, s'analitzaran els aspectes següents, amb la documentació necessària per tal que es pugui visualitzar aquesta anàlisi:

a) Informació bàsica: dades bàsiques de l'actuació, planejament vigent i instruments de paisatge.

b) Caracterització del paisatge a escala territorial: components, valors, funcions i dinàmiques.

c) Característiques de la proposta i descripció del paisatge del lloc: descripció de la proposta, descripció i visibilitat de l'emplaçament (condicions naturals i morfològiques de l'àmbit i el seu entorn, cobertura vegetal arbòria i arbustiva, fons escènic i relació dels volums amb l'entorn, connectivitat amb la xarxa de camins existents, tanques i closos, etc), visió integral, anàlisi sistemàtica de les transformacions amb simulacions d'abans i de després de l'actuació

d) Criteris i mesures d'integració paisatgística: exposició de les estratègies escollides, criteris sobre la base de l'estratègia o estratègies escollides, mesures d'integració paisatgística adoptades a incloure en el Pla.

e) Relació de conclusions.

3. De manera específica, en àmbits amb pendents superiors al 10% el Pla haurà d'incorporar un estudi que justifiqui l'adaptació a la topografia, el qual inclourà un plànol topogràfic de l'estat actual i un plànol de la topografia modificada amb la incorporació de les plataformes d'anivellament i dels volums edificables i la definició de l'alçada de coronament sobre cada punt de la topografia modificada. Així mateix, a més a més de l'anterior, caldrà aportar seccions integrals del sector per als punts més desfavorables, així com seccions en els límits, per tal de valorar la integració amb l'entorn.

4. Així mateix, pel que fa a la vegetació el Pla haurà d'incorporar un estudi de jardineria on es mapegin els arbres existents, els arbres a conservar i aquells de nova plantació dels sòls de sistemes, amb especial atenció al tractament dels límits del sector, així com els criteris per a l'enjardinament de l'espai privat i dels límits entre parcel·les.

5. Caldrà incorporar també la metodologia per a l'ampliació de l'Estudi d'impacte i integració paisatgística descrita al capítol de mesures de

prevenció i mitigació d'impactes de l'Estudi Ambiental Estratègic que forma part de la documentació d'aquest Pla.

6. Cal considerar el contingut descrit en els punts anteriors com d'acompanyament per a la presa de decisions de l'actuació resultant, en cap cas com a document finalista. Així doncs, és imprescindible que el Pla o projecte incorpori en la normativa o en les partides pressupostàries específiques les mesures d'integració paisatgística corresponents.

7. La justificació del compliment d'aquesta normativa d'integració paisatgística té la mateixa finalitat que la redacció dels estudis d'impacte i integració paisatgística, per la qual cosa el compliment d'aquesta normativa d'integració paisatgística supleix l'obligació de redacció d'un Estudi d'integració paisatgística en aquells casos assenyalats pel Pla director urbanístic del Sistema Costaner i per les Directrius de Paisatge del PTPCG, que es corresponguin amb àmbits de sòls no ordenats, d'acord amb la definició de l'article 79 d'aquesta normativa.

8. Sens perjudici del contingut descrit en els punts anteriors, es recomana incorporar la metodologia descrita a la Guia d'estudis d'impacte i integració paisatgística elaborada pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques, editat en data juliol 2010, o de la guia que la pugui substituir.”

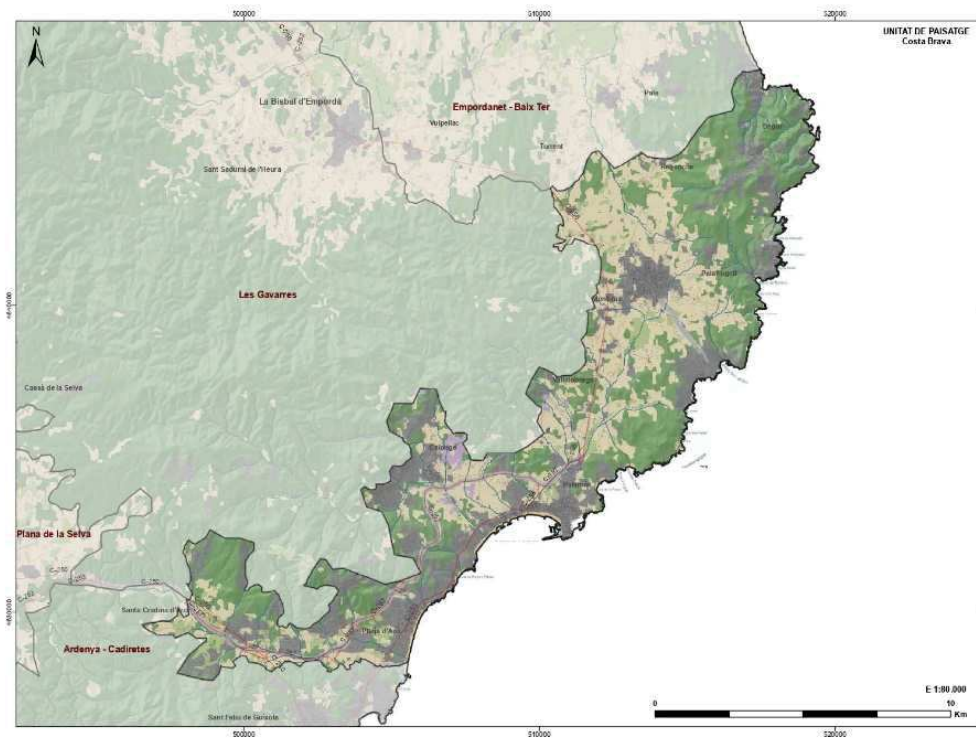
Així mateix seran d'aplicació el que disposen els articles 83 (alternatives d'ordenació, referides als gàlibs edificables i la secció 2 del Capítol 24 “Disposicions dels sòls no ordenats”, especialment pel que fa a l'adaptació, topografia, moviments de terres, tractament del sòl lliure d'edificació, vegetació, tanques i ordenació de volums.

3.4. Catàleg del paisatge

D'acord amb la divisió dels plans territorials parcials que és al que s'adapten els catàlegs de paisatge de Catalunya, la zona objecte de l'actuació es troba en l'àmbit de les “Comarques Gironines”.

El *Catàleg de paisatge de les comarques gironines*, aprovat definitivament el 23 de novembre de 2010 per resolució del Conseller del Departament de Política Territorial i Obres Públiques (DOGC 5776 de 16/12/2010) delimita unes unitats de paisatge de les quals en descriu els trets distintius, els principals valors, la seva dinàmica i els objectius. La zona objecte de l'actuació es troba en la Unitat de Paisatge “Costa Brava”.

El PMU C/ Amadeu Vives - C/ Xarembeco queda al fons Nord-Oest de la població de Llafranc allunyat 300 de la platja en una zona residencial d'habitatges aïllats de baixa altura (PB + 1P) situat a 35 m respecte el nivell del mar al peu del Puig dels Frares (Puig de les Pasteres situat a 157 m del nivell del mar) no quedant visible des de cap punt, cap zona de visual paisatgístiques de Llafranc quedat situat en una cota baix ai envoltada de pins.



Costa Brava

| | | |
|------------------------------|---|--|
| COMARCA: | Baix Empordà | |
| SUPERFÍCIE: | 11.799 ha | |
| MUNICIPIS: | La unitat inclou, 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 | |
| PAISATGE D'ATENCIÓ ESPECIAL: | Aquesta unitat comprèn part del Paisatge d'Atenció Especial del litoral de Girona | |

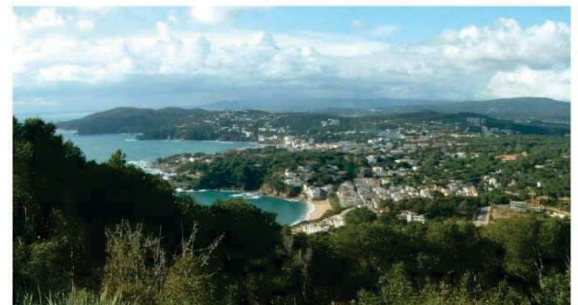


Figura 7.1. El paisatge litoral de la Costa Brava en el sector entre Llafranc i cap Roig

Trets distintius

- Alternança de serres, valls i planes que formen el front marítim de l'extrem septentrional de la serralada Litoral.
- Costa generalment escarpada, rocosa, amb penya-segats, que s'obre per donar lloc a cales i badies.
- Coberta forestal densa, de pinedes, alzinars i suredes, que arriba fins a la mateixa línia de costa.
- Paisatge agrícola localitzat a la vall d'Aro, a la plana de Calonge i al corredor de Palafrugell a Palamós, en regressió.
- Litoral amb un gran desenvolupament turístic, articulat pels nuclis de Castell-Platja d'Aro, Palamós, Palafrugell i Begur, i que condiciona les infraestructures viàries, molt desenvolupades en els darrers anys.

Principals valors en el paisatge

- Els espais d'interès natural de les Muntanyes de Begur i de Castell-Cap Roig.
- Els valors estètics de les morfologies litorals: grans penya-segats, cales estretes, agulles, foradades, i esculls, en combinació amb els canvis de color del mar i de la vegetació.
- Els valors històrics del paisatge del sud.
- Els nuclis de la franja litoral que encara mantenen una fesomia singular, com sa Tuna, Calella de Palafrugell i Tamarit.
- El valor simbòlic i identitari dels elements relacionats amb les activitats marineres: fars com el de Sant Sebastià i el del cap de Begur, llotges, tinglados, etc.
- Els camins de ronda com el de Platja d'Aro a Palamós o el de Begur a Palafrugell.
- Els valors productius del paisatge litoral, especialment de les cales i platges, el principal recurs del sector turístic.

En l' "Avaluació del paisatge" de la Unitat de paisatge "Costa Brava" es descriuen les "Debilitats", "Amenaces", Fortaleses" i "Oportunitats següents:

"Debilitats

- L'existència de continus urbans entre algunes poblacions de la costa fa disminuir la diversitat i atractiu del paisatge coster, principalment entre Platja d'Aro i Palamós.
- La contínua disminució de la superfície agrícola davant la pressió urbanitzadora.
- La poca qualitat dels paisatges periurbans, de les entrades a aquests i la freqüència dels fenòmens de carretera-aparador, com els accessos a Platja d'Aro i la C-31 a Mont-ras.
- Urbanitzacions amb un paisatge de baixa qualitat, tant a nivell interior com en relació a l'entorn. Els casos més destacats són les urbanitzacions entre Begur, Palafrugell i Santa Cristina d'Aro.
- L'estacionalitat de la temporada turística provoca sobresaturació d'espai i recursos a l'estiu.
- Existència de ports esportius que han fragmentat el litoral eliminant la qualitat paisatgística i ecològica del molts ecosistemes marins.
- Uns espais PEIN sense figura de gestió.

Amenaces

- La millora de les infraestructures i l'ampliació de les àrees urbanes existents pot arribar a saturar la Costa Brava, amb els conseqüents efectes col·laterals sobre el paisatge.
- Impacte directe de les infraestructures de transport sobre el paisatge, tant a nivell estètic com a nivell d'alteració dels fluxos ecològics.
- Fragilitat del paisatge litoral, sotmès a molta pressió durant l'estiu.
- Modificacions ens les corrents i episodis de tempesta deguts, per una banda, als canvis en el clima i, per l'altre, a les construccions massa properes al mar i a les estructures que modifiquen les corrents locals.

Fortaleses

- Un paisatge de qualitat, amb una alta heterogeneïtat paisatgística que combina extenses i denses masses forestals amb planes agrícoles i espai urbanitzat.
- La presència dels espais naturals protegits de les Muntanyes de Begur, Castell-Cap Roig i les Gavarres. - Es mantenen paisatges emblemàtics i espais de gran riquesa patrimonial i natural.
- Gran potencial per a ofertes de turisme de qualitat.

Oportunitats

- La possible creació de la reserva marina d'interès pesquer de les Illes Formigues.
- Existència de figures de planificació de caràcter territorial i supramunicipal (PDTE, PDUSC I II), que poden ser de gran utilitat en una millor ordenació del paisatge i en superar la dinàmica existent fins ara.

- Gran potencial per a la creació de noves rutes de gaudi del paisatge, tant cultural com natural, esdevenint un factor de desenvolupament local.
- Elevada presència de propostes cultural ofertes pels diferents municipis, fet que pot revaloritzar el paisatge.”

Els “Objectius de qualitat paisatgística” (OQP) de la Unitat Costa Brava:

“7.1. Uns assentaments de Platja d’Aro, Calonge, Palamós, Palafrugell i Begur ordenats i que no comprometin els valors del paisatge que alberga, ni els valors dels espais circumdants, i amb unes entrades als nuclis de qualitat.

7.2. Unes urbanitzacions dels municipis de Castell-Platja-d’Aro, Palafrugell, Santa Cristina d’Aro, Palamós, Calonge, Vall-llobrega i Begur amb uns límits clars, ordenades i integrades en el paisatge, de manera que es minimitzi el seu impacte visual.

7.3. Una façana marítima de Begur, Palafrugell, Mont-ras, Palamós, Calonge i Castell-Platja d’Aro, amb penya-segats, platges, cales i dunes ben preservats i gestionats, que mantingui el seu valor escènic, històric i la identitat paisatgística de cada lloc i els valors i elements propis de caràcter natural, històric, cultural i etnològic (espais naturals, camins de ronda, fars, edificis d’estil modernista i colonial, passejos marítims, «tinglados» i instal·lacions portuàries).

7.4. Un paisatge de muntanya litoral amb extensos boscos de suros, alzines i pins productius i ben gestionats, lliure de transformacions i processos d’artificialització, que mantingui l’escenari de gran valor escènic que conforma.

7.5. Un sistema de restes arqueològiques, castells i torres de guaita ben preservats i gestionats dintre d’un context forestal, urbà o rural que permeti la seva accessibilitat, descobriment i gaudi per part dels seus usuaris.

7.6. Un paisatge agrícola de les planes i dels entorns de les Gavarres preservat i ben gestionat, que mantingui la diversitat d’elements que el caracteritzen i el doten d’identitat pròpia.

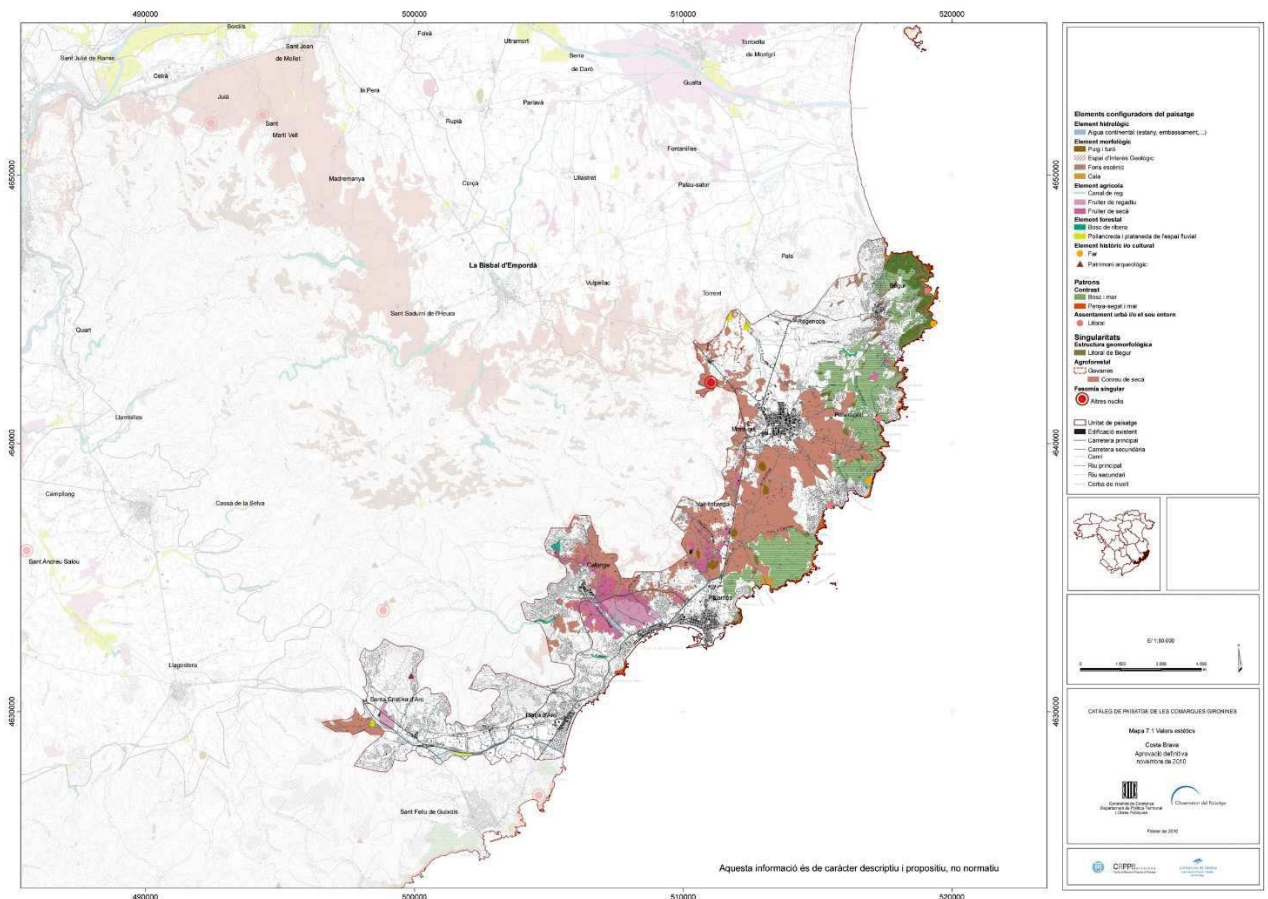
7.7. Un sistema d’itineraris i miradors que emfatitzin les panoràmiques més rellevants i permetin descobrir i interactuar amb la diversitat i els matisos dels paisatges de la Costa Brava.”

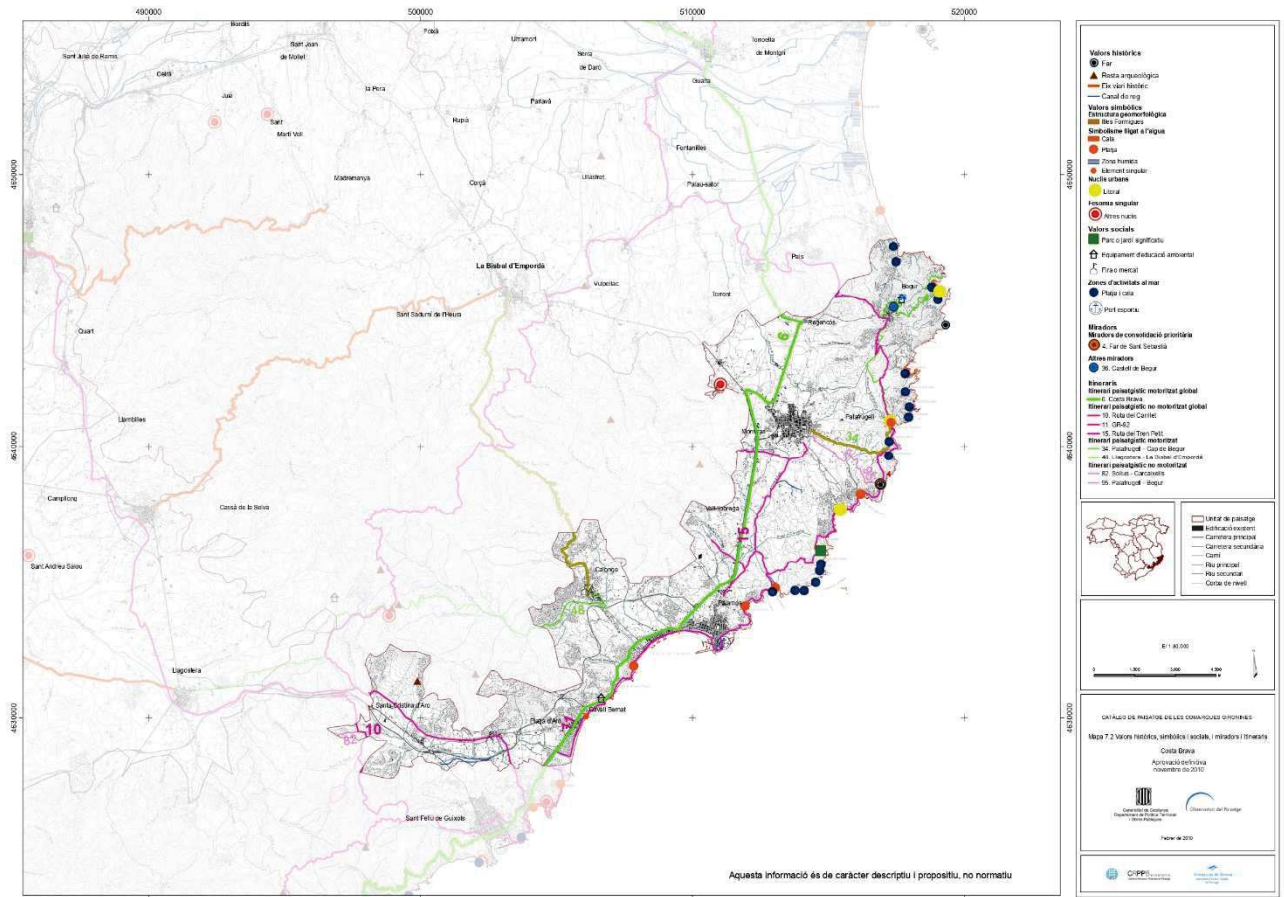
En el present PMU no s’alteren les fortaleeses ni les oportunitats, ja que no s’alteren els espais naturals protegits ni s’alteren els corredors biològics, ni els valors paisatgístics de Llafranc.

El desplegament del pla no afectarà negativament cap dels principals valors del paisatge de la Unitat de paisatge “Costa Brava” i es compatible amb els objectius de qualitat paisatgística i els criteris i accions previstos, ja que es tracte d’una actuació de reduïdes dimensions inserides en el sòl urbà i que s’integren correctament en el paisatge preexistent respectant volumetries i tonalitats del seu entorn, a aquest efectes les mesures i accions rellevants en quant a la integració paisatgística són:

- a) Els volums edificatoris hauran de ser nets i simples de tipus paral·lelepípedics, propis de les poblacions mediterrànies amb possibles cobertes vegetals.
- b) Les altures màximes aparents seran de 7 m. corresponents a PB + 1P
- c) Els colors de les façanes seran foscos per evitar impactes visuals i poder-se integrar en la massa vegetal.
- d) Per tal de corregir l'impacte del mur de contenció de terres (formigó armat) de 3 metres d'altura existent a tot el llarg del C/ Xarembeco, es determina situar com a remat de dit mur una barana-pèrgola, a modus de jardineria, per tal de que es plantin plantes enfiladisses que taminis dit mur, amortint l'actual impacte.
- e) Es determinen unes franges de protecció a on es respectaran els arbres existents que a modus de pantalla camuflin les edificacions. Així mateix es respectaran els arbres existents junt al C/ Amadeu Vives.
- f) Els volums edificatoris s'hauran d'implantar dins els gàlils preestablerts de forma que com a mínim els edificis quedin separats 10 metres entre ells per permetre la permeabilitat visual evitant l'efecte pantalla.

Pel que fa als “valors estètics” i “valors històrics, simbòlics i socials, miradors i itineraris”, als que fan referència els mapes 7.1 i 7.2 del Catàleg de Paisatge de les comarques gironines, redactat per l'Observatori del paisatge, no afecten a l'àmbit del PMU com es pot constatar en dits mapes que s'acompanyen a continuació





4 –EL PAISATGE

4.1 – Descripció

L'àmbit d'actuació del PMU C/ Amadeu Vives– C/ Xarembeco està situat en l'extrem Noroest del nucli urbà de Llafranc (plànols I-1, I-2, I-3, I-8), amb una superfície total de 4.177 m².

L'àmbit a gran escala queda encaixat paisatgísticament entre la muntanya d'El Puig dels Freres (157 m.) a Llevant i el Puig de Rais (81,20 m.) a Ponent en els límits del sòl urbà.

El terreny té un pendent en direcció Est (C/ Amadeu Vives) Oest (C/ del Xarembeco) superior al 20% (tal com es veu en el plànol I-6, I-7), amb corbes a nivell paral·leles a la xarxa viària, poblat amb un bosc de pins i alzines molt malmenat pel fenomen atmosfèric “Glòria” (plànol I-9, I-10).

Tot el perímetre junt al C/ del Xarembeco el conforma un mur continu de formigó (de contenció de terres) d'entre tres i quatre metres d'altura (veure plànol I-4, I-9, I-10), amb un fort impacte visual en el C/ del Xarembeco.

S'acompanya reportatge fotogràfic de l'impacte proper del terreny, objecte del present EIIP, vist exteriors des del C/ del Xarembeco (fotografies nº 1, 2 i 3) a on s'evidencia la presència del mur de formigó a tot el llarg de dit carrer, i des del C/ Amadeu Vives

(fotografies 8 i 9) i les de l'interior vistes des del C/ Amadeu Vives(fotografies 4, 5, 6 i 7).

Vistes del C/ Xarembeco



Fotografia nº 1



Fotografia nº 2



Fotografia nº 3

Vistes exteriors des del C/ Amadeu Vives

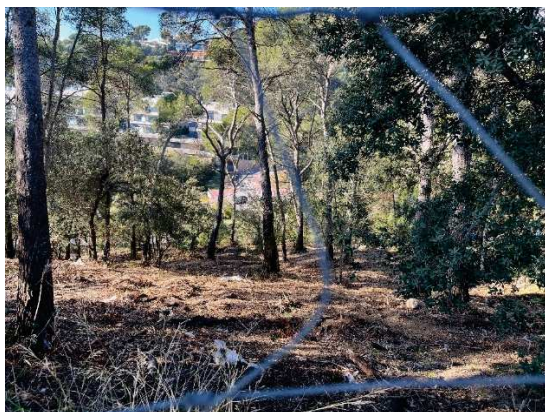


Fotografia nº 8



Fotografia nº 9

Vistes de l'interior des del C/ Amadeu Vives



Fotografia n° 4



Fotografia n° 5



Fotografia n° 6



Fotografia n° 7

En el plànol I-9 “Situació fotografies”, es pot apreciar des d'on han estat tirades les fotografies i en el plànol I-10 “Fotografies 1” les fotografies properes.

4.2 – Components

Els únics components estables en el sector són els carrers del Xarembeco amb una important pantalla formada pel mur de formigó i Amadeu Vives, amb la presència d'un escardalenc bosc de pins molt malmenat pel pas d' “El Glòria”, sense que hi hagin altres elements configuradors del paisatge a destacar, com així també es constata en els plànols d'informació del POUM “i-04 Àrees de risc i impactes ambientalment rellevants” i “i-05 Elements del paisatge i valors”.

4.3 – Valors paisatgístics

En l'àmbit d'estudi no hi ha formacions geològiques, ni penya-segats, ni comunitats de vegetació del litoral a destacar, així com tampoc barraques de vinya, ni murs de pedra seca, ni elements als que es fa referència com a valors de paisatge en els plànols d'informació del POUM “i-05 Elements del paisatge valors” o en els mapes 7-1 i 7-2 del Catàleg del Paisatge.

4.4 – Dinàmiques del paisatge

Les dinàmiques del paisatge en aquest àmbit serà el de culminar la consolidació del nucli urbà en el tram final del C/ Amadeu Vives- C/ Xarembeco. Tota la banda Llevant de darrera d'aquest tram del Carrer Amadeu Vives està configurada per la zona residencial cases agrupades (clau R52T1) provinents de l'antic Pla Parcial Pa 3.2 La Pastora), que conformarà el límit final del sòl urbà, a partir de quin punt muntanya amunt s'enfila el Puig dels Frares fins arribar a la cota 157.

5 – EL PAISATGE DEL LLOC I ANÀLISI DE VISIBILITAT

5.1 – Descripció del lloc i anàlisi de visibilitat

La descripció del lloc i llurs característiques han quedat exposades en l'apartat 4.1 del present EIIP. Pel que fa als requisits de l'ordenació urbanística-edificatoria, és la que figura en els apartats 3.1, 3.2 i 3.3.

Pel que fa a la seva edificabilitat és la que resulta de l'article 152 de les normes urbanístiques del POUM (clau R63I4), edificacions residencials de cases aïllades de planta baixa i un pis amb un sostre màxim de 1.671 m². Amb les limitacions del PDURSNS-LG i el PMU que el desenvolupa.

L'encaix de l'actuació en el lloc és la continuïtat de la tipologia de zona residencial de cases aïllades que el POUM ha determinat en aquest sector si be adaptades al PMU C/ Amadeu Vives-C/ Xarembeco.

Per tal de tenir una visió tipològica de la situació de l'àmbit d'intervenció, s'ha efectuat l'estudi de pendents de tot l'entorn (vegis plànol I-6 "pendents > 20% segons el ICGC a escala 1/3000), a on es distingeixen aquells terrenys que superen el 20%, i l'estudi específic de la pròpia parcel·la (plànol I-7 "Pendent parcel·la").

Com es pot constatar l'àmbit d'actuació és allargassat de Sud a Nord entre el C/ Amadeu Vives el C/ Xarembeco en la vessant creada entre les muntanyes ascendents del Puig dels Frares i el Puig de Raig i, pel que queda situat en una posició inicial ascendents (cota 35 m) respecte al relleu de tot l'entorn. El C/ del Xarembeco és el segons carrer muntanya amunt paral·lel a la riera de Llafranch (C/ de la Fon d'en Xecu i X/ Xarembeco), a partir d'aquí muntanya amunt, s'inicia la urbanització de "La Pastora" a on s'acaba el "sòl urbà" i s'inicia el sòl no urbanitzable (UP forestal del Puig dels Frares) fins a la cota 157 m (Puig dels Frares – Puig de les Pastores).

L'àmbit es troba amb una part de massa arbòria (vegis plànol I-12 "Massa arbòria") formada per pins i alzines (i una petita olivera) que fa de teló de fons al peu de les muntanyes ascendents que l'envolten.

S'ha efectuat l'estudi fotogràfic de les principals visuals des de terra (les diferents carreteres i carrers) i des de mar, tant llunyanes com properes, des de a on es pot divisar l'àmbit d'actuació.

S'acompanyen dos reportatges fotogràfics un de vistes properes des del C/ Amadeu Vives C/ Xarembeco amb 9 fotografies i un altre de vistes llunyanes amb 4 fotografies, a on es pot constatar el nul impacte paisatgístic de la implantació de les futures edificacions, atès que el spins tenen unes altures d'entre 8 i 11 metres, mentre que els edificis tindran 7 metres d'alçada i en quan a les vistes llunyanes (por nàutic, camí de ronda) aquesta zona (cota 35) queda desapareguda per els boscos de les muntanyes ascendents posteriors que s'enfilen fins a la cota 157.

En el plànol I-9 figuren els llocs des d'on s'han tirat les fotografies. Com es pot veure en el reportatge fotogràfic de les vistes properes (plànol I-10), les fotografies nº 1, 2 i 3 des del C/ del Xarembeco el qual s'aprecia i destaca el mur de formigó a tot el llarg del carrer. Els pins que es veuen són molt escardalencs i malats. Pel que fa a les vistes properes del C/ Amadeu Vives (fotografies 8 i 9) s'aprecia la primera filera de pins junt al carrer que són els que estan en mes bones condicions, mentre que els de l'interior (fotografies 4, 5, 6 i 7) el spins es troben amb males condicions i alguns morts i caiguts per efectes del "Glòria".

Pel que fa a les vistes llunyanes (plànol I-11) figuren les fotografies preses des del camí de ronda – escalinata de Garbí (fotografies 10 i 11) a on es pot apreciar la situació (marcada en color groc) i es constata que no es detecten ni tant sols les edificacions de la zona "LA Pastora", solament les que tenen més de dos plantes. Igualment des de l'espigó del port nàutic (fotografia nº 12) solament s'aprecia l'edifici de PB + 3P del C/ del Xarembeco-C/ Amadeu Vives. La última fotografia (fotografia nº 13) es presa amb altura mitjançant un dron i es pot apreciar que la finca de referència queda situada a la part baixa del rerefons de Llafranc i camuflada per la massa boscosa.

5.2 – Factors de percepció visual

Els factors principals en ordre d'importància, que tenen incidència en la visibilitat són:

- La distància: a mesura que s'augmenta la distància la visibilitat es modifica alterant els colors, les intensitats lluminoses fan augmentar els colors mes clars i les línies perimetrals es difonen, pel que la percepció visual i la seva qualitat es disminueix perdent el detall i solament es percep la imatge del conjunt. A partir de certa distància l'objecte analitzat es pot considerar inapreciable.
- La posició de l'observador respecte l'objecte observat condiciona l'apreciació.
- Altres factors que incideixen són les condicions atmosfèriques, el grau d'il·luminació i el moviment del punt d'observació.

Per tant cal distingir el que són observacions en primer terme, en vista mitjana i en vista de fons, atès que la distància és el factor més important en la qualitat de la percepció visual, per quin motiu s'ha efectuat el reportatge fotogràfic que figura en els plànols I-9, I-12, I-10 i I-11

5.3. Anàlisi de la visibilitat del lloc

Les visuals els eixos i recorreguts visuals, els punts d'observació i les corresponents vistes fotogràfiques són els factors rellevants pe poder caracteritzar i valorar l'impacta visual de les intervencions sobre l'entorn i el paisatge natural existent.

Si tenim en compte un context territorial ampli, la zona objecte d'intervenció té una baixa exposició visual, ja que es troba en cota baixa a continuació dels edificis ja existents del C/ del Xarembeco i C/ Amadeu Vives per dessota de les elevacions dels seus voltants, limitats per la presència de masses arbòries muntanya amunt.

Cal dir, doncs, que l'àmbit d'actuació mes visible es des de les zones més immediates doncs les molt llunyanes (Camí de Ronda i port nàutic) la seva visualitat és molt limitada no obstant s'estudien també les de vistes mitjanes i les de fons, per tal de determinar si la proposta d'implantació ocasiona o perjudica el seu entorn, en quina mesura, i si fan falta mesures correctores. Entenem per "conca visual" l'àmbit del territori que és visible des del punt d'implantació de la proposta i que reflexivament és l'àmbit des d'on es pot visualitzar la intervenció proposada. Aquestes visibilitats s'han calculat inicialment des de l'interior de l'àmbit d'estudi i des de diferents punts d'anàlisi ubicats de manera estratègica.

Un cop obtinguda la conca (o conques) visual de l'emplaçament es defineixen els punts d'observació o punts amb potencial impacte visual i s'analitzen per separat per tal de determinar la visibilitat de la proposta des dels mateixos, tal com s'exposa en el reportatge fotogràfic

Així, la major exposició visual d'observació té lloc principalment en els espais interiors del propi àmbit (C/ Amadeu Vives i C/ Xarembeco) i els reduïts espais oberts existents al voltant. Els turons, elevacions i les masses forestals existents a les zones que envolten l'àmbit en cotes superiors actuen com apantallament i redueixen en gran manera la seva visibilitat amen dels propis pins de l'àmbit que són mes alts que les construccions.

Cal assenyalar també que la intervenció no altera la topografia del lloc i l'alçada a considerar és la de 7 metres, la mateixa de la resta del C/ Amadeu Vives i molt inferior a l'altura topogràfica posterior (que arriba fins a la cota 157, i del arbrat que conformen les pinedes de la banda de Llevant, muntanya amunt.

En el nostre cas, dins d'aquesta conca visual i donada la localització dels àmbits d'intervenció, agafen especial rellevància per a la visualització de l'emplaçament els eixos visuals i recorreguts visuals que es produeixen des del camí de ronda i carrers confrontants, així com des de mar (escullera del port nàutic)

L'eix visual principal que dona la imatge de Llafranc és el de la platja que en especial a l'època estival de major afluència turística des de on no es visualitza aquest àmbit

5.4 - Programa requisits i visió global del projecte. el seu encaix en el lloc.

El programa d'actuació amb les necessitats i requisits de la implantació ja han estat abundantment exposats en la resta de documents que integren el present Estudi d'Impacte i

Integració Paisatgística, així com en el propi projecte de Pla de Millora Urbana C/ Amadeu Vives– C/ Xarembeco, per la qual cosa no els farem reiteratius en el present document.

L'àrea estudiada ha de tenir una estructura paisatgística permanent utilitzant la materialitat del lloc en quant a tractament de les seves prestacions que serà el propi terreny i la vegetació i estructura de les franges boscoses superiors que l'envolten. L'estructura paisatgística que ordena aquest espai es conformarà amb plantacions d'arbrat i arbustives autòctones i de les intervencions per mitigar l'impacte visual del mur de formigó del C/ del Xarembeco.

En aquest escenari les noves edificacions es situaran a la part de Ponent del C/ Amadeu Vives (atesa l'impossibilitat d'accés pel C/ Xarembeco degut a la presència del mur de formigó) quedant l'àmbit delimitat a Llevant per la muntanya ascendent on comença la massa boscosa que el protegeix de les visuals.

Amb la situació i intervenció prevista s'aconsegueix:

- Integrar la percepció visual de l'espai respecte del Carrer Xarembeco , carrers i visuals de l'entorn.
- La implantació té en compte les característiques i elements identificatius propis del paisatge del lloc i proposa seguir criteris d'integració paisatgística, de respecte i coherència amb l'entorn en les possibles intervencions al medi proposades (volums paral·lelepípedics, baixes altures de les cases, els colors de les façanes seran foscos, les amplades màximes de façana de cada edifici seran com a màxim de 17,5 m. separades entre si un mínim de 10 metres per permetre la permeabilitat de visuals.)
- La intervenció, amb un acurat tractament dels límits perimetrals especialment mitjançant el tractament vegetal del mur de formigó amb plantes enfiladisses entapissats en les àrees de protecció de l'espai no ocupat per les edificacions, garanteix l'apantallament visual adequat en el paisatge en coherència amb l'espai natural de l'entorn.

6. ANÀLISI SISTEMÀTICA DE LES TRANSFORMACIONS

6.1. Criteris i mesures d'integració

Com a criteris bàsics de partida per al posicionament, visió global i composició de la implantació s'han tingut en compte les següents consideracions:

- No malmet espais que puguin tenir una alta exposició visual, no altera línies d'horitzó ni perfils de relleu preeminents que puguin alterar la imatge actual , és a dir, que la seva situació, de forma que manté els perfils del relleu natural.
- Aprofita fons amb estructures paisatgístiques naturals que integren la intervenció proposada mitjançant l'arbrat en les cotes superiors.

- L'estructura de les construccions es disposa i ressegueix la direcció paral·lela a les corbes de nivell, la qual cosa ha de garantir també els mínims moviments de terra.
- Les dimensions de les intervencions i edificacions a realitzar s'adapten en proporció al paisatge del lloc i el seu entorn seguint les ja existents de baixa altura.
- La proposta inclou també plantacions a l'àmbit que han de complir la doble funció d'ordenar-lo de cares al seu òptim aprofitament i tamisar i filtrar visuals, creant una imatge acurada, de qualitat i coherent amb el seu entorn.
- Les construccions a realitzar utilitzen materials ecològics i sostenibles integrats al cromatisme de l'entorn.

6.2. Valoració de l'impacte paisatgístic

6.2.1 Intervencions que afecten a la percepció del paisatge.

La percepció visual pel que fa a la nova implantació dels edificis residencials no serà massa diferent a l'actual ja que quedaran amagades o tapades parcialment de la percepció exterior per els edificis de la banda de Ponent del C/ Amadeu Vives i per la vegetació arbustiva i arbrat existent en el seu perímetre superior així com per la que es situarà en la zona inferior. Únicament des del seu vessant Est del C/ Xarembeco queda més exposat a vistes del mur de formigó tal i com hem vist en els apartats anteriors. És doncs, en aquests punts que caldrà centrar els principals esforços de tamització i integració per minimitzar els possibles impactes visuals del mur de formigó mitjançant la col·locació d'una barana pèrgola en el coronament del mur, que a modus de jardinera amb plantes enfiladisses tamitzin i ocultin aquest mur.

6.2.2 Valoració dels impactes previstos

Els impactes previstos amb la implantació es consideren lleus i/o compatibles amb la percepció del paisatge actual, ja que tindran una incidència o variació relativament escassa i compatible en relació a la percepció actual d'aquest paisatge des dels diferents punts d'observació, però a la vegada, millorant-ne el tractament global existent i amb l'adopció de mesures correctores.

La visió actual del lloc i la inserció en el paisatge del seu entorn variarà lleugerament i de forma totalment compatible ja que la configuració d'aquest paisatge al peu de la muntanya del Puig dels Frares (fortament ascendent) que emmarca i facilita l'assimilació dels possibles impactes visuals de les noves implantacions.

La morfologia d'aquest paisatge, facilita l'ocultació de les actuacions a distàncies mitges i llunyanes. És doncs únicament en les curtes distàncies i en la visualització mes propera que es produeixen els possibles impactes ja analitzats en apartats anteriors que tracten de la visualització.

L'estructura paisatgística que envolta el lloc (sòl urbà) i concretant la implantació amb masses boscoses i arbrades en les cotes superiors impedeix en gran manera la seva visualització directe.

6.3. Estratègies d'integració paisatgístiques recomanades

Les estratègies d'harmonització, o mimesi, filtre, ocultació o monumentalització són opcions per una actuació o projecte d'un nou element aïllat en el paisatge que pretén la integració de l'element en el mateix amb un resultat positiu o, com a mínim, neutre pel que fa a la qualitat d'aquest paisatge.

L'estratègia de mimesi, filtre o ocultació és la indicada quan no es pot assolir un grau suficient d'harmonització, com és el supòsit del mur de formigó del C/ Xarembeco, i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per ocultar, filtra o fer escassament perceptible la imatge de dita implantació. L'ocultació pretén amagar totalment o parcialment, la visió de certs elements que es considera poc desitjables des dels diferents punts de vista d'observació.

Per altre part, la mimetització adoptada té per finalitat "confondre" els elements propis de la intervenció amb els elements preexistents de l'entorn aconseguint en aquest cas el camuflatge mitjançant la repetició de patrons existents en el lloc (cromàtics, materials, formals, etc) de manera que la percepció aïllada dels elements sigui poc evident.

Com ja s'ha detallat anteriorment, l'espai disposa d'elements que afavoreixen el manteniment del paisatge i la integració de la nova construcció o l'espai. Disposava d'elements d'integració en cotes superiors com són l'arbrat i elements arbustius al seu voltant que permet ja des d'inici la seva integració.

6.4. Recomanacions ambientals per a la integració paisatgística

Tot seguit es proposen una sèrie de recomanacions ambientals per una millor integració paisatgística de les noves actuacions al territori

. Els lleugers moviments de terra i alteració de la topografia que siguin necessaris per a una millora de la qualitat i integració paisatgística de les activitats previstes a l'àmbit, considerant sempre que caldrà que siguin els mínims i que mantinguin l'estructura general del paisatge de l'espai.

. Per aconseguir la conservació i recuperació dels hàbitats autòctons i propis de la zona es proposa en la zona no ocupada per l'edificació les plantacions d'espècies pròpies de la zona (oliveres, alzines, xiprers, pins) per tal d'integrar les possibles actuacions i usos, tot integrant la vegetació ja existent.

. En les construccions, es recomanem que el volum sigui minimalista de tipus paral·lelepèdic, integrades en el territori, amb colors foscos i textures i tonalitats el màxim possible integrades al cromatisme del C/ Amadeu Vives.

. En les tanques per delimitar la zona privada cal que s'integrin el màxim possible amb l'entorn, que mantinguin una unitat formal amb característiques comunes, homogènies i senzilles i amb materials característics dels espais de la zona i permetin la permeabilitat de la fauna.

7 - SÍNTESI I CONCLUSIONS

A continuació es pretén fer una síntesi del present document a fi i efectes de facilitar una lectura ràpida i breu de tot allò explicat fins ara i, al mateix temps, per tal que serveixi com a conclusions finals de l'EIIP. D'acord amb això, podem establir el següent:

a) L'objectiu del present document al qual fa referència aquest estudi d'impacte i integració paisatgística és el d'integrar-lo dins la documentació del Pla de Millora urbana PMU C/ Amadeu Vives– C/ Xarembeco de Llafranc (Palafrugell)

b) Els objectius del present estudi d'impacte i integració paisatgística són els de caracteritzar i avaluar les característiques on s'han de desenvolupar les activitats que es pretenen en l'àmbit del PMU C/ Amadeu Vives– C/ Xarembeco, considerar les derivades que sobre el paisatge preexistent tindran les intervencions que es proposen, així com elaborar una proposta d'integració paisatgística de les mateixes, valorant-ne l'impacta final de les mateixes.

c) Els terrenys objecte de l'estudi es situen al municipi Palafrugell i en concret en l'àmbit PMU C/ Amadeu Vives– C/ Xarembeco, en un àmbit del teixit urbà del nucli de Llafranc. En l'actualitat, la major part ja està consolidat.

d) Els planejaments que incideixen a l'àmbit de l'estudi, són varis, i cada un d'ells estableix normes de regulació, en general, coincidents quan a protecció, usos i tractament.

- Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG): Sòl urbà en “àrees especialitzades d'ús residencial” (plànol 06 “Espais oberts estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures” – Alt Empordà).

- Pla director Urbanístic del Sistema costaner: Sòl urbà (plànol 02 – Plànols d'Ordenació Règim Urbanístic del sòl),

- Pla d'Espais d'Interès Natural queda fora del PEIN “Muntanyes de Begur”, “Castell Cap roig”

- Catàleg de paisatge de les comarques gironines: Unitat de paisatge 52 – Costa Brava.

-Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell: Sòl Urbà

e) L'àmbit objecte del present estudi d'impacte i integració paisatgística forma part de la Unitat de paisatge del Costa Brava inclòs en el Catàleg de paisatge de les comarques gironines. Com a trets distintius figuren amb un litoral amb grans penya-segats articulats per cales i petites badies. Una vegetació caracteritzada per una coberta forestal densa de pinedes, alzinars i suredes que arriba fins a la costa. Paisatge agrícola en el corredor de Palafrugell a Palamós en regressió. Litoral amb gran desenvolupament turístic que condicionen les infraestructures viàries.

f) El paisatge del lloc es defineix per la seva característica tridimensional definida per les muntanyes de l'entorn, zones planeres encaixades entre muntanyes i algun element antròpic situades entre la línia de costa i les masses forestals situades al seu darrera, junt al afloraments rocosos.

g) Donades les característiques morfològiques del territori on es situa l'emplaçament i les seves infraestructures territorials, el lloc és poc visible des de la llunyania (ondulacions del terreny, integració amb la resta d'edificis del nucli urbà, masses arbòries...) per la qual cosa la conca visual és reduïda i limitada a les zones més immediates.

h) Les actuacions que es proposen com estratègia d'integració paisatgística passen, bàsicament per la conformació de mesures integradores (volums paralel·lepics, colors foscos façanes, limitació longitud façana) i de vegetació a tot el llarg del mur de formigó del C/ Xarembeco que ha d'acabar de tamisar les visuals franques i directes. Tant el posicionament d'aquesta zona vegetal i la distribució dels edificis de forma paral·lela a les corbes de nivells i la franja arbrada entre la zona d'edificació minimitzen els impactes visuals així com els moviments de terra mantenint la topografia del lloc gaire bé inalterada.

i) El present estudi incorpora una valoració global de la implantació i actuacions a realitzar per tal de completar i millorar les mesures correctores del conjunt de tal manera que, tot i que la distància actua ja com un factor atenuant, s'interposen les integracions amb els edificis existents i filtres vegetals per tal de tamisar encara més la seva visió directe.

j) Tot i les reduïdes altures que han de tenir les construccions, el tractament es proposa amb la utilització de materials el més ecològics i sostenibles possibles amb colors foscos i tonalitats integrats al cromatisme de l'entorn urbà, que el seu impacte visual sigui mínim i no incideixi negativament en la imatge exterior de l'espai.

Així les coses, de les 4 alternatives d'ordenació de volums del PMU – C/ Amadeu Vives– C/ Xarembeco, la que millor s'integra a la síntesi del present Estudi d'impacte i integració paisatgística és l'alternativa 4 que és l'adoptada.

La síntesi de tot l'exposat queda reflectit en els plànols d'ordenació del PMU referents a l'alternativa adoptada (alternativa 4), plànols "O-20 Alternativa 4 Implantació", "O-21 Alternativa 4 seccions", "O-22 Alternativa 4 Gàlibs – Plànol normatiu", i "O-23 Alternativa 4 Gàlibs damunt ortofoto".

PLA DE MILLORA URBANA
ÀMBIT C/ AMADEU VIVES- C/ XAREMBECO
LLAFRANC – PALAFRUGELL

ANNEX III

NOTA SIMPLE DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT

Arquitecte redactor – RAMON BOSCH AGUSTÍ

Información Registral expedida por:

DAVID MELGAR GARCIA

Registrador de la Propiedad de REGISTRE DE LA PROPIETAT DE PALAFRUGELL

Calle Ample nº 10, Plt 1ª
17200 - PALAFRUGELL (GI)

Teléfono: 972305762

Fax: 972611000

Correo electrónico: palafrugell@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

INFORMA SA.

con DNI/CIF: A80192727

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F37TT19T7**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia: 19031859_1



REGISTRE DE LA PROPIETAT DE PALAFRUGELL
Calle Ample n° 10, Plt 1ª Palafrugell (Girona)
Tfno: 972305762 Fax: 972611000

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 04/07/2023
FINCA DE PALAFRUGELL N°: 31192
C.R.U.: 17014000465950

DATOS REGISTRALES

Tomo: 3399 Libro: 891 Folio: 113 Inscripción: 2

DESCRIPCION

URBANA.= Tros de terreny de forma irregular inclòs a l'àmbit del polígon "PNF 3.1 Carrer Xarembeco", avui carrer Amadeu Vives, número 15, amb una superfície de QUATRE MIL CENT SETANTA-NOU METRES QUADRATS (4.179 m2). Llinda: al Nord, amb el límit de l'àmbit; al Sud, amb finca resultant número cinc del Projecte de Reparcel·lació del "PNF 3.1, carrer Xarembeco"; a l'Est, amb finca resultant número tres del Projecte de Reparcel·lació del "PNF 3.1, carrer Xarembeco"; i a l'Oest, en part, amb finca resultant número un del Projecte de Reparcel·lació del "PNF 3.1, carrer Xarembeco" i, en part, amb el límit del sector.

Referencia Catastral: 6184105EG1368S0001YO

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: Coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre : **KAPUSTA SLU**
C.I.F. : B87923611
Título : Compraventa
Naturaleza del Derecho : Propiedad
Participación : **(100,00%)**
Fecha Escritura : 14 de octubre de 2021
Notario : Don Mariano José Gimeno Valentín-Gamazo
Población : Barcelona
Protocolo : 1794/2021.
Inscripción : 2ª
Fecha inscripción : 15/11/2021
Tomo/Libro/Folio : 3399/891/113

CARGAS

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA



AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota al margen de la inscripción 2ª de esta finca, al folio 113 del tomo 3.399, libro 891, de fecha 15/11/2021.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 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 -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.



- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE PALAFRUGELL a día cuatro de julio del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 21701428D61BF3E4

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

TEXT REFÓS
PLA DE MILLORA URBANA
ÀMBIT C/ AMADEU VIVES– C/ XAREMBECO
LLAFRANC – PALA FRUGELL

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Arquitecte redactor – RAMON BOSCH AGUSTÍ

PROYECTE

PMU
C/. D'AMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMBECO

SITUACIÓ

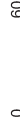
LLAFRANC

ESCALA

1 / 3.000

PLANOL Nº

1-1



PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

SITUACIO EN
TOPOGRAFIC ICGC



PROJECTE

PMU

C/. D'AMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMBECO

SITUACIÓ

LLAFRANC

ESCALA

1 / 2.000

PLANOL Nº

I-2



PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

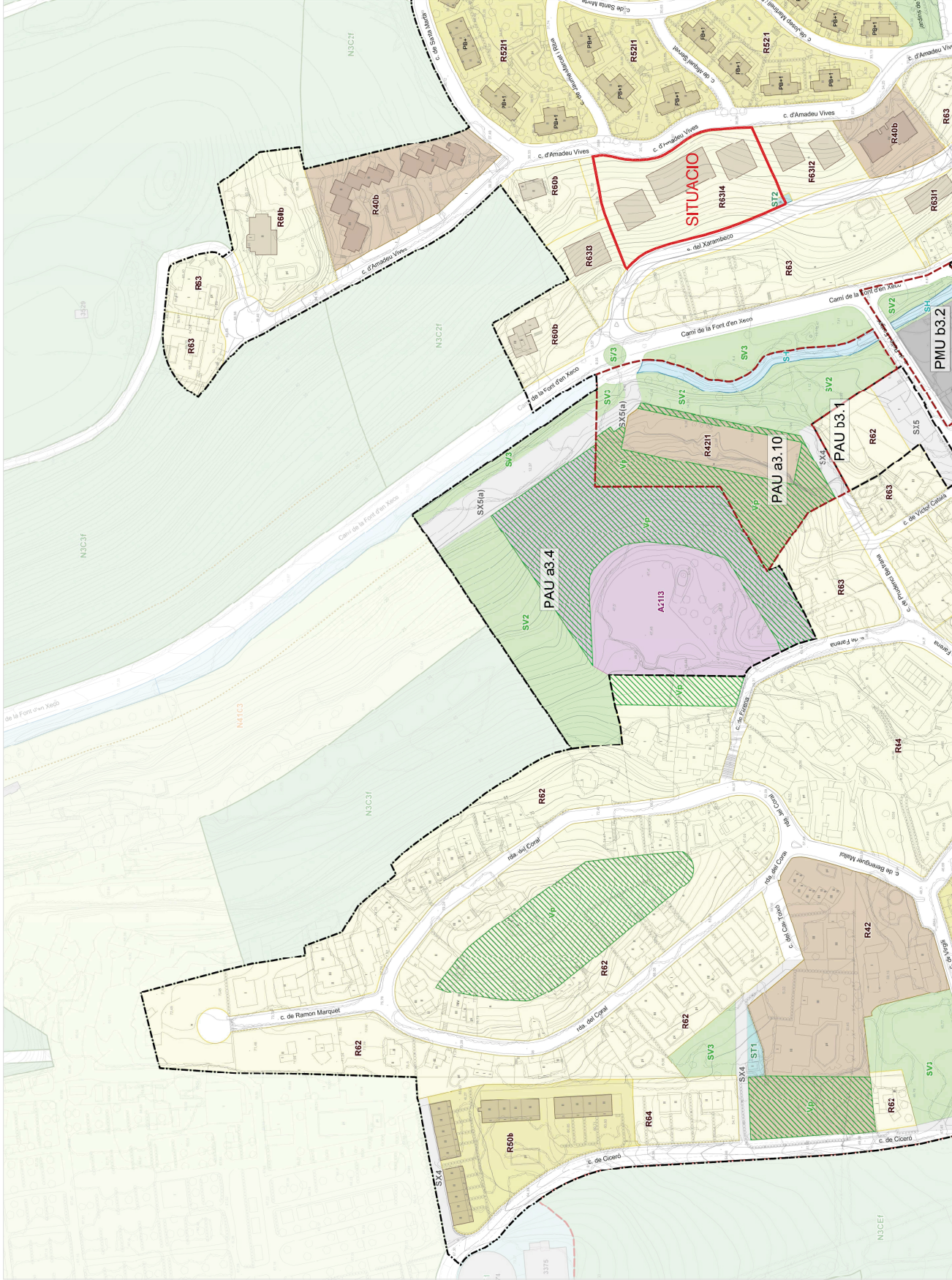
ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

SITUACIÓ
EN EL POUM



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
Aprovada definitivament el 2014
Ajuntament de Llafranc

o.2 Planejament urbanístic. S'hi ubri i urbanitzaible.
2 Qualificació del sòl ubri i urbanitzaible.

DELIMITACIONS

- Termes municipals
- Línies de delimitació d'urbanització
- Línies de delimitació de zones
- Carri d'habitatge
- Àrees SIB, PAU, PMU
- Àrees PEU, SED, PMU pendents de planejament definit
- Habitatge protegit
- Monument d'interès

PROTECCIÓ PATRIMONIAL

- Àrees canòniques
- Elements singulars
- Fronts històrics
- Tribunes
- Horitzons separadors
- Protecció integral
- Protecció ambiental
- Afectació ambiental

M. BARRIS LLAFRANC

- M1 Transmissió
- M2 Conservació
- M3 Modernització
- M4 Rehabilitació

Àrees d'interès especial

- A13 Regim d'edificació d'interès especial
- A14 Regim d'edificació d'interès especial
- A15 Regim d'edificació d'interès especial
- A16 Regim d'edificació d'interès especial
- A17 Regim d'edificació d'interès especial
- A18 Regim d'edificació d'interès especial
- A19 Regim d'edificació d'interès especial
- A20 Regim d'edificació d'interès especial
- A21 Regim d'edificació d'interès especial
- A22 Regim d'edificació d'interès especial
- A23 Regim d'edificació d'interès especial
- A24 Regim d'edificació d'interès especial
- A25 Regim d'edificació d'interès especial
- A26 Regim d'edificació d'interès especial
- A27 Regim d'edificació d'interès especial
- A28 Regim d'edificació d'interès especial
- A29 Regim d'edificació d'interès especial
- A30 Regim d'edificació d'interès especial
- A31 Regim d'edificació d'interès especial
- A32 Regim d'edificació d'interès especial
- A33 Regim d'edificació d'interès especial
- A34 Regim d'edificació d'interès especial
- A35 Regim d'edificació d'interès especial
- A36 Regim d'edificació d'interès especial
- A37 Regim d'edificació d'interès especial
- A38 Regim d'edificació d'interès especial
- A39 Regim d'edificació d'interès especial
- A40 Regim d'edificació d'interès especial
- A41 Regim d'edificació d'interès especial
- A42 Regim d'edificació d'interès especial
- A43 Regim d'edificació d'interès especial
- A44 Regim d'edificació d'interès especial
- A45 Regim d'edificació d'interès especial
- A46 Regim d'edificació d'interès especial
- A47 Regim d'edificació d'interès especial
- A48 Regim d'edificació d'interès especial
- A49 Regim d'edificació d'interès especial
- A50 Regim d'edificació d'interès especial

CONSERVACIÓ D'INTERÈS ESPECIAL

- C1 Conservació d'interès especial
- C2 Conservació d'interès especial
- C3 Conservació d'interès especial
- C4 Conservació d'interès especial
- C5 Conservació d'interès especial
- C6 Conservació d'interès especial
- C7 Conservació d'interès especial
- C8 Conservació d'interès especial
- C9 Conservació d'interès especial
- C10 Conservació d'interès especial
- C11 Conservació d'interès especial
- C12 Conservació d'interès especial
- C13 Conservació d'interès especial
- C14 Conservació d'interès especial
- C15 Conservació d'interès especial
- C16 Conservació d'interès especial
- C17 Conservació d'interès especial
- C18 Conservació d'interès especial
- C19 Conservació d'interès especial
- C20 Conservació d'interès especial
- C21 Conservació d'interès especial
- C22 Conservació d'interès especial
- C23 Conservació d'interès especial
- C24 Conservació d'interès especial
- C25 Conservació d'interès especial
- C26 Conservació d'interès especial
- C27 Conservació d'interès especial
- C28 Conservació d'interès especial
- C29 Conservació d'interès especial
- C30 Conservació d'interès especial
- C31 Conservació d'interès especial
- C32 Conservació d'interès especial
- C33 Conservació d'interès especial
- C34 Conservació d'interès especial
- C35 Conservació d'interès especial
- C36 Conservació d'interès especial
- C37 Conservació d'interès especial
- C38 Conservació d'interès especial
- C39 Conservació d'interès especial
- C40 Conservació d'interès especial
- C41 Conservació d'interès especial
- C42 Conservació d'interès especial
- C43 Conservació d'interès especial
- C44 Conservació d'interès especial
- C45 Conservació d'interès especial
- C46 Conservació d'interès especial
- C47 Conservació d'interès especial
- C48 Conservació d'interès especial
- C49 Conservació d'interès especial
- C50 Conservació d'interès especial

ESCALA: 1:1.000

7c1

PROYECTE

PMU

C/. D'AMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMBECO

SITUACIÓ

LLAFRANC

ESCALA

PLANOL Nº

1 / 3.000



I-3

PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

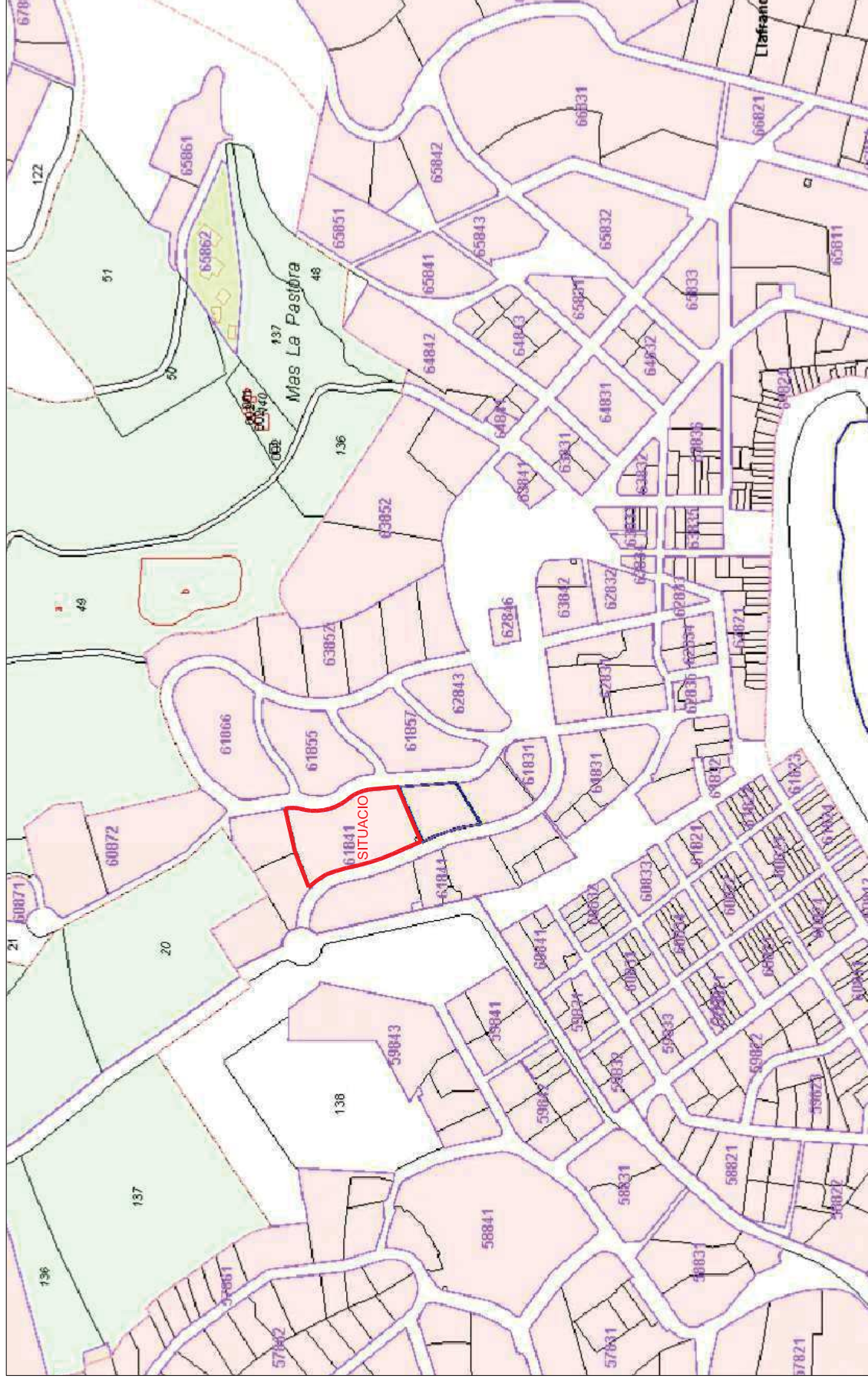
ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

CADASTRAL



PROJECTE

PMU
C/. DAMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMBECO

SITUACIÓ

LLAFRANC

ESCALA

1 / 500

PLANOL Nº

I-4



PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

TOPOGRAFIC



PROJECTE

PMU

C/ D'AMADEU VIVES -
C/ DEL XARAMBECO

SITUACIÓ

LLAFRANC

PLANOL Nº

I-5

ESCALA

1 / 500



PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

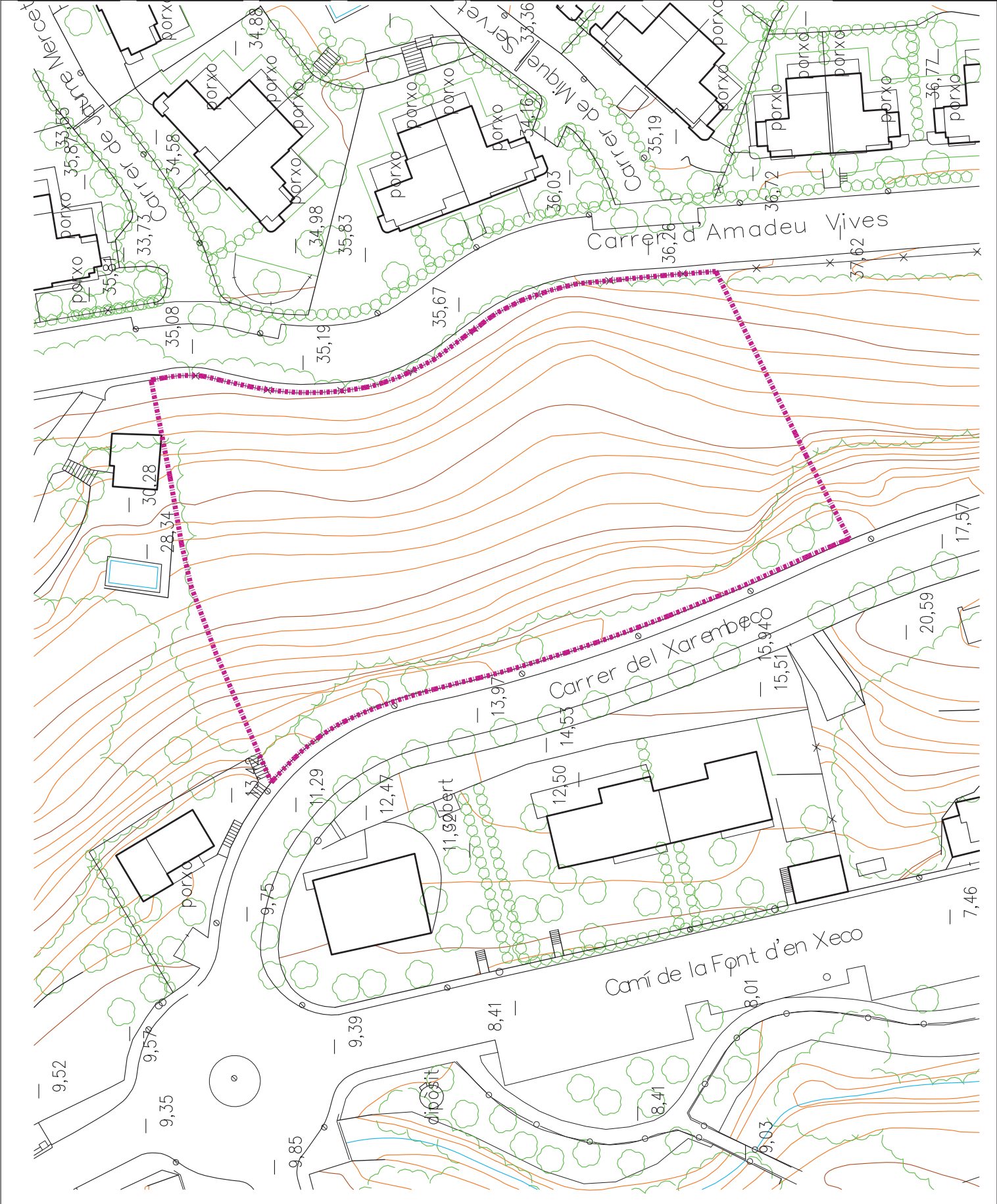
ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

TOPOGRAFIC
DEL ICGC



PROYECTE

PMU
C/. DAMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMBECO

SITUACIÓ

LLAFRANC

ESCALA

1 / 3.000

PLANOL Nº

I-6



PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

PENDENTS > AL. 20%

PENDENTS > 20%
SEGONS EL ICGC



PROYECTE

PMU

C/. DAMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMBECO

SITUACIÓ

LLAFRANC

ESCALA

1 / 500

PLANOL Nº

I-7



PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

PENDENT DEL 20% AL 30%

PENDENT DEL 30% AL 40%

PENDENT SUPERIOR AL 40%

PENDENTS
PARCEL·LA



PROJECTE

PMU
C/. D'AMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMIBECO

SITUACIÓ

LLAFRANC

ESCALA

1 / 3.000

PLANOL Nº

I-8



PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

SITUACIÓ EN
ORTOFOTO



PROYECTE

PMU
C/. D'AMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMIBECO

SITUACIÓ

LLAFRANC

ESCALA

1 / 3.000



PLANOL Nº
I-9

PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

SITUACIÓ
FOTOGRAFIES



PROJECTE

PMU
C/. DAMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMIBECO

SITUACIÓ

LLAFRANC

ESCALA

1 / 500

PLANOL Nº

I-10



PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

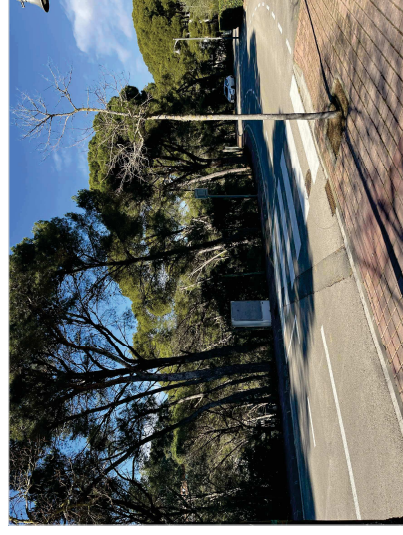
FOTOGRAFIES 1



FOTOGRAFIA N. 3



FOTOGRAFIA N. 6



FOTOGRAFIA N. 9



FOTOGRAFIA N. 2



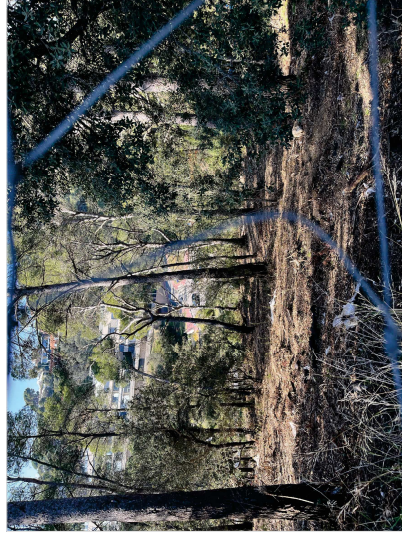
FOTOGRAFIA N. 5



FOTOGRAFIA N. 8



FOTOGRAFIA N. 1



FOTOGRAFIA N. 4



FOTOGRAFIA N. 7

PROJECTE

PMU
C/. D'AMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMIBECO

SITUACIÓ

LLAFRANC

ESCALA

1 / 500

PLANOL Nº

1-11



PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

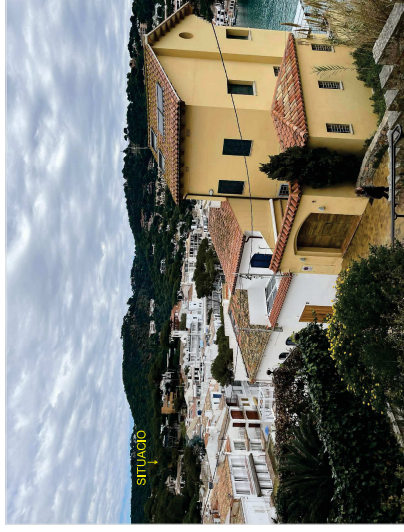
DATA

MARÇ 2022

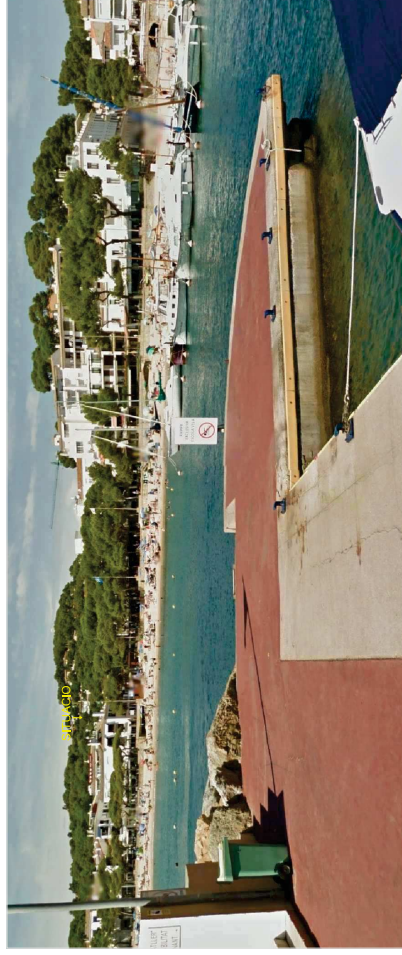
FOTOGRAFIES 2



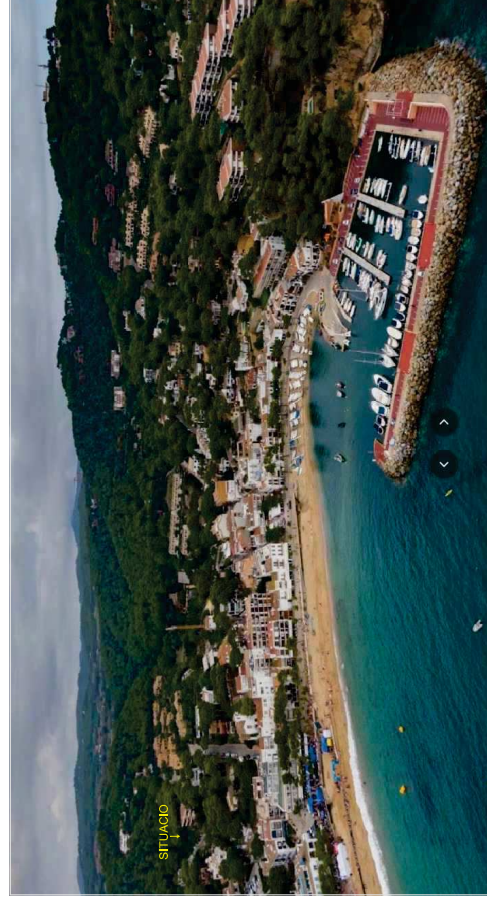
FOTOGRAFIA N. 10



FOTOGRAFIA N. 11



FOTOGRAFIA N. 12



FOTOGRAFIA N. 13

PROYECTE

PMU
C/. D'AMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMIBECO

LLAFRANC

ESCALA

1 / 500

PLANOL Nº

I-12

PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

ARQUITECTE

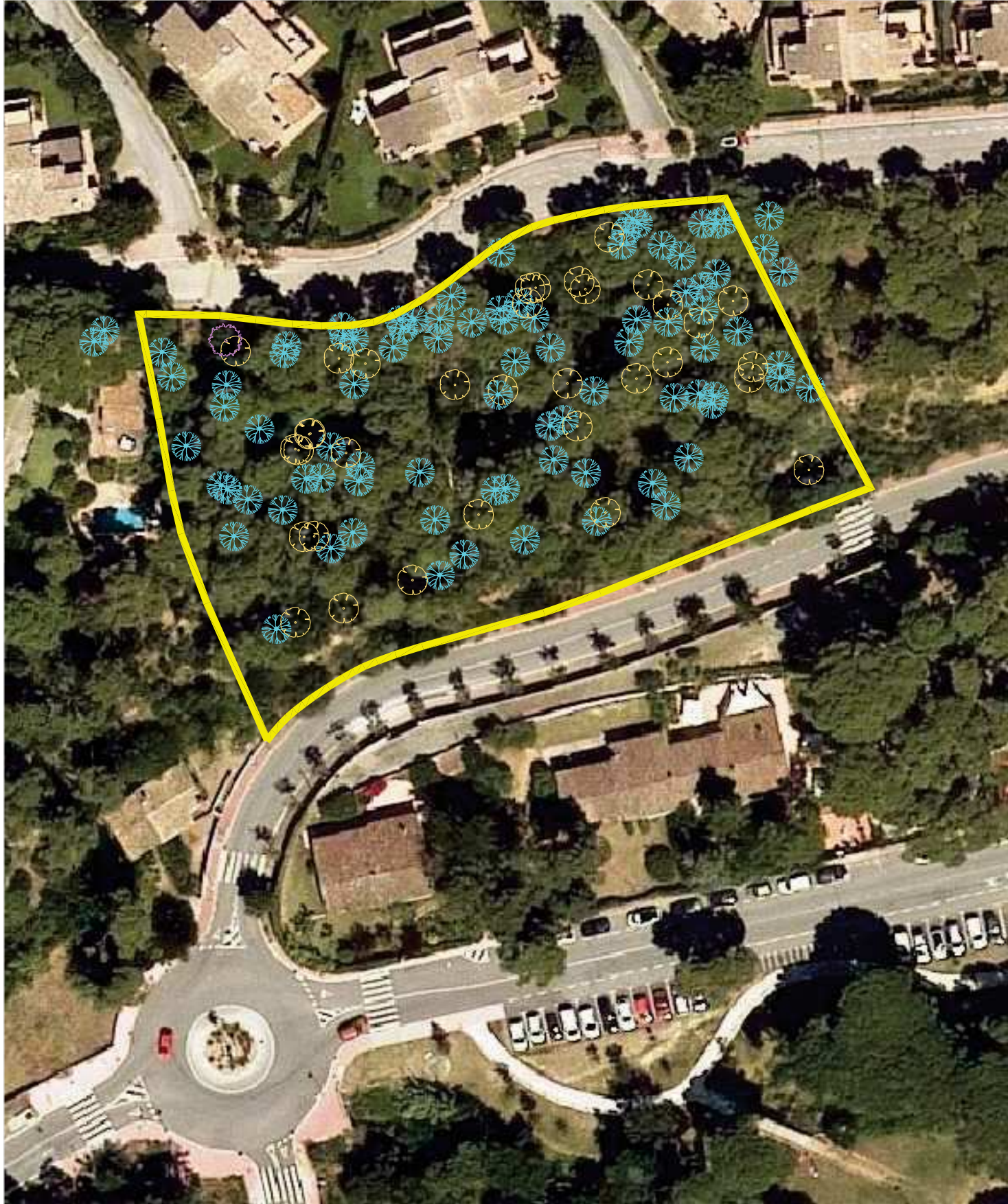
RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022



MASSA
ARBORIA



PROJECTE

PMU

C/ DAMADEU VIVES -
C/ DEL XARAMBECO

LLAFRANC

ESCALA

1 / 500

PLANOL Nº

O-13



PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

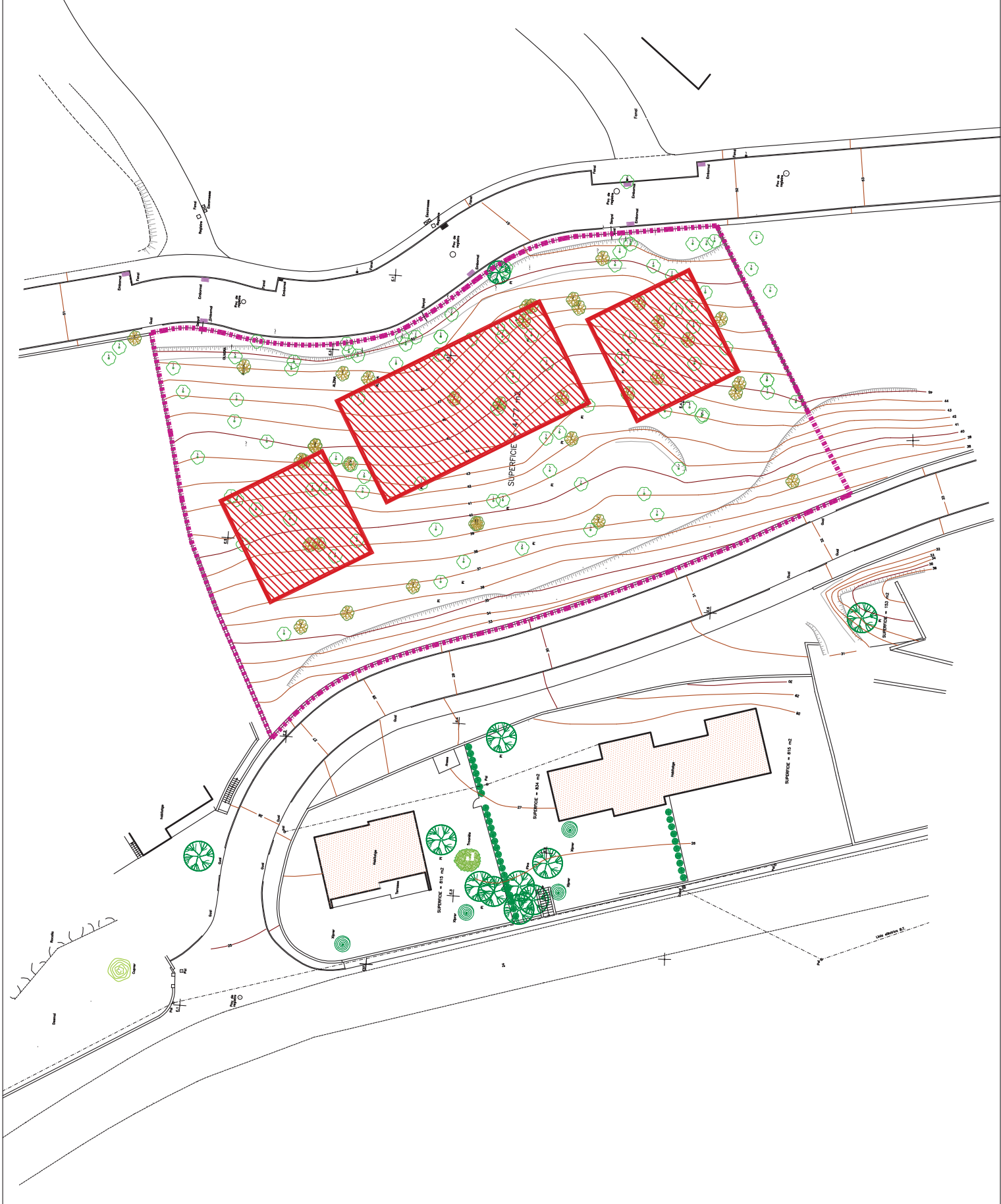
ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

ALTERNATIVA 1
IMPLANTACIO
SEGONS POUM



PROJECTE

PMU

C/. D'AMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMBECO

LLAFRANC

ESCALA

1 / 500

PLANOL Nº

O-14



PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

ALTERNATIVA 2
IMPLANTACIO



PROJECTE

PMU

C/. D'AMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMBECO

LLAFRANC

ESCALA

1 / 600

PLANOL Nº

O-15



PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

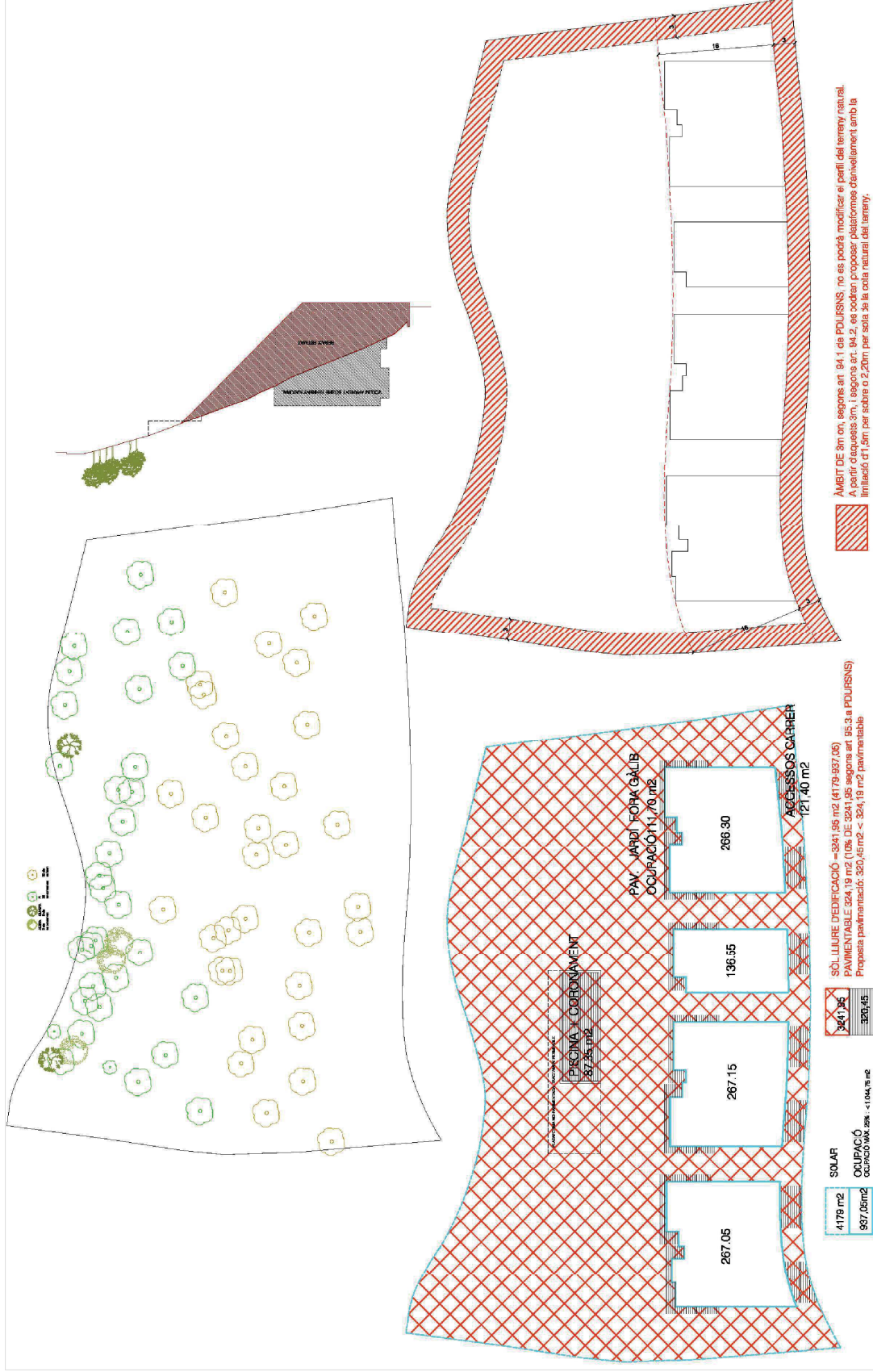
ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

ALTERNATIVA 2
GALIBS



SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ = 341,95 m² (4179,937,05)
 PAVIMENTABLE 324,19 m² (0,06 DE 324,19 segons art. 95.3 a PDURSNs)
 Proposta pavimentació: 320,16 m² < 324,19 m² pavimentable

341,95
320,16

SOLAR
4179 m²
OCUPACIÓ
937,05 m²
OCUPACIÓ MÀX 22% < 1.044,78 m²

267,05
267,15
136,55
266,30
121,40

PARKING I COBROAMENT
87,35 m²

RAMPADA D'ACCÉS A LA PLATAFORMA
121,40 m²

PAV. I PAV. FORTA GALIB
OCUPACIÓ 1170 m²

ACCÉSOS CARRETER

AMBIT DE 5m on, segons art. 94.1 de PDURSNs, no es podrà modificar el perfil del terreny natural. A partir d'aquesta 5m, i segons art. 94.2, es podran proposar plantacions d'arbrament amb la limitació d'1,5m per sobre o 2,20m per sota de la cota natural del terreny.



PROEJECTE

PMU

C/. D'AMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMBECO

LLAFRANC

ESCALA

1 / 300

PLANOL Nº

O-16



PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

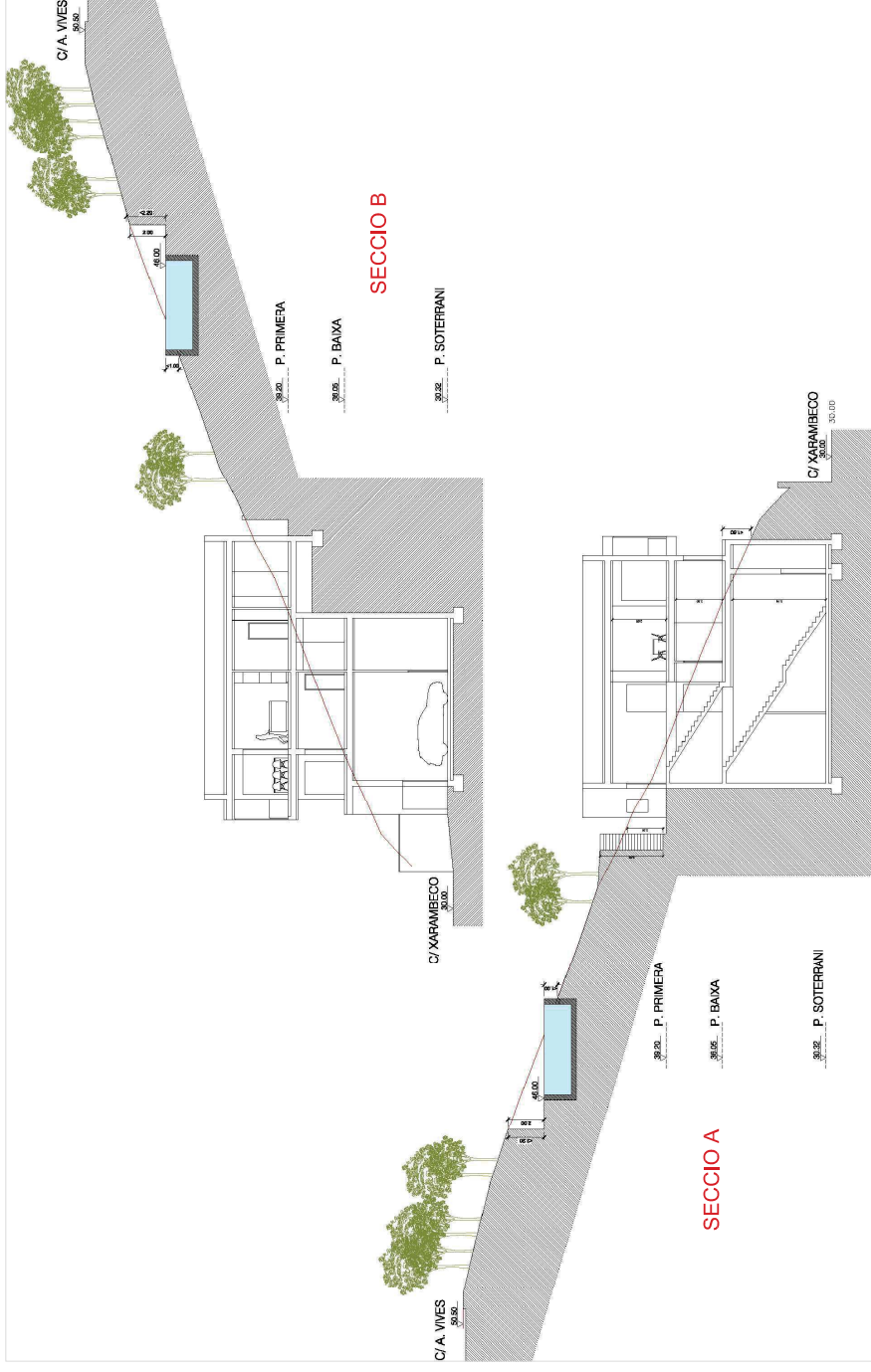
ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

ALTERNATIVA 2
SECCIONS



PROJECTE

PMU

C/. D'AMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMBECO

LLAFRANC

ESCALA

1 / 500

PLANOL Nº

O-17



PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

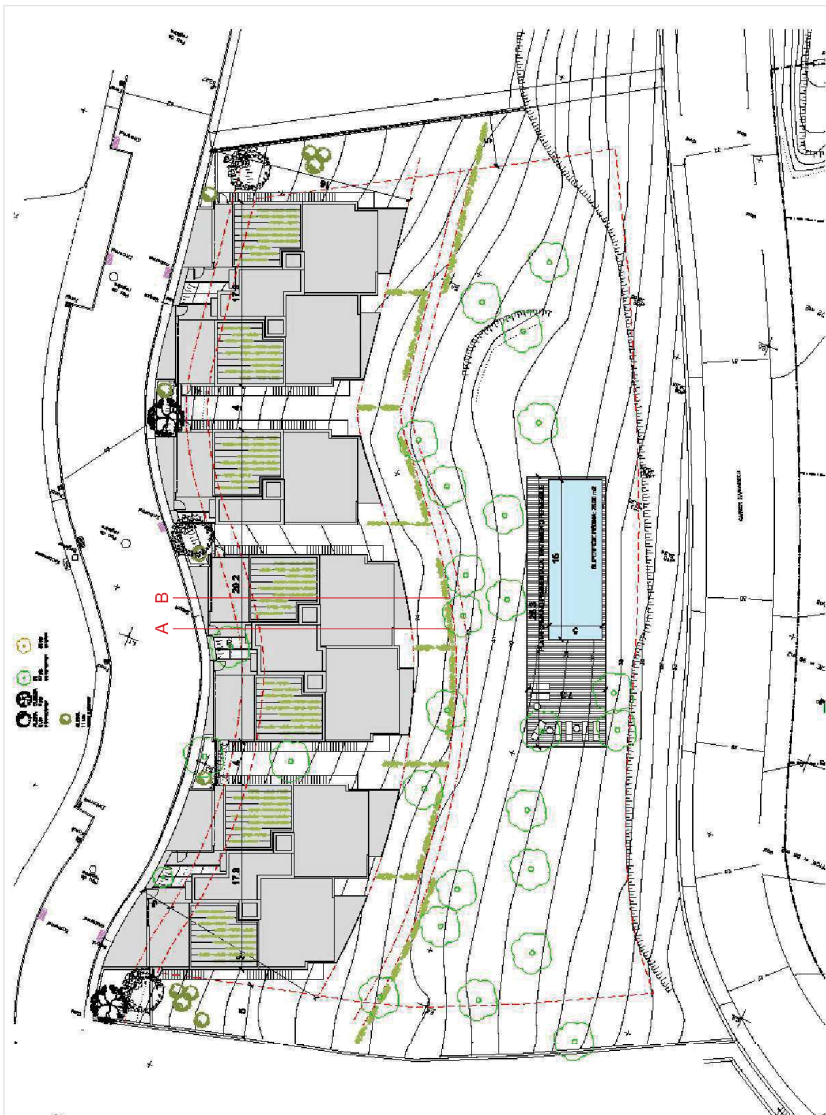
ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

ALTERNATIVA 3
IMPLANTACIO



PROJECETE

PMU

C/. D'AMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMBECO

LLAFRANC

ESCALA

1 / 500

PLANOL Nº

O-18



PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

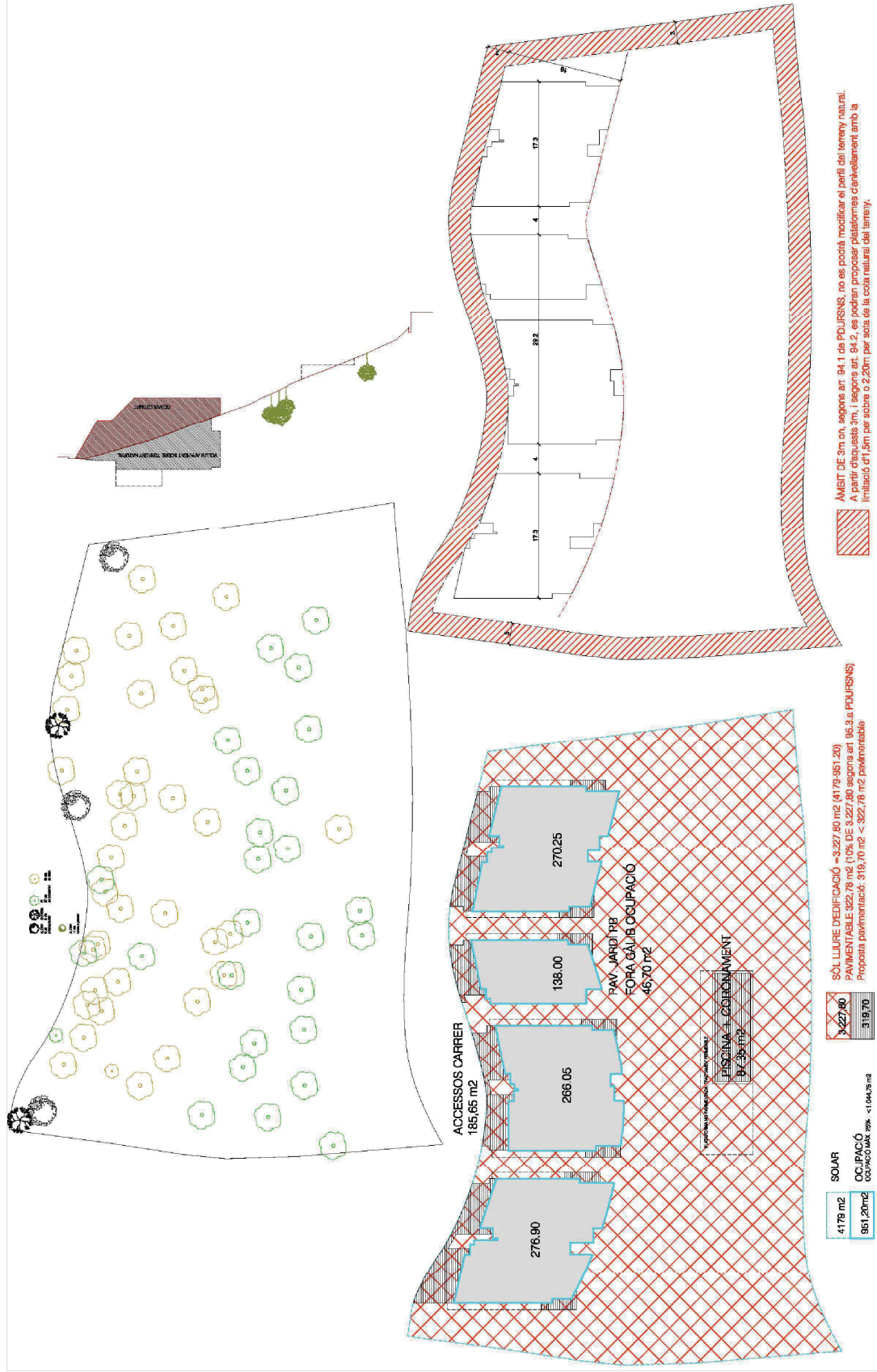
ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

ALTERNATIVA 3
GALIBS



AMBIT DE 3m on, segons art. 94.1 de PDURNS, no es podrà modificar el perfil del terreny natural. A partir d'aquests 3m, i segons art. 94.2, es podran proposar plataformes d'anivellament amb la inclinació d'1,5m per sobre o 2,20m per sota de la cota natural del terreny.

SÒL LLIBRE DEDIFICACIÓ = 3.227,80 m² (4179,951.20)
PAVIMENTABLE 322,78 m² (10% DE 3.227,80 segons art. 95.3.a PDURNS)
 Proposta pavimentació: 319,70 m² < 322,78 m² pavimentable

| | | |
|--|-------------------------------|----------------------|
| | SOLAR | 4179 m ² |
| | OCUPACIÓ | 961,20m ² |
| | COBERTURA | 319,70 |
| | SÒL LLIBRE DEDIFICACIÓ | 3.227,80 |

COBERTURA 319,70 m² < 322,78 m² pavimentable

PROYECTE

PMU

C/. DAMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMBECO

LLAFRANC

ESCALA

1 / 300

PLANOL Nº

O-19



PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

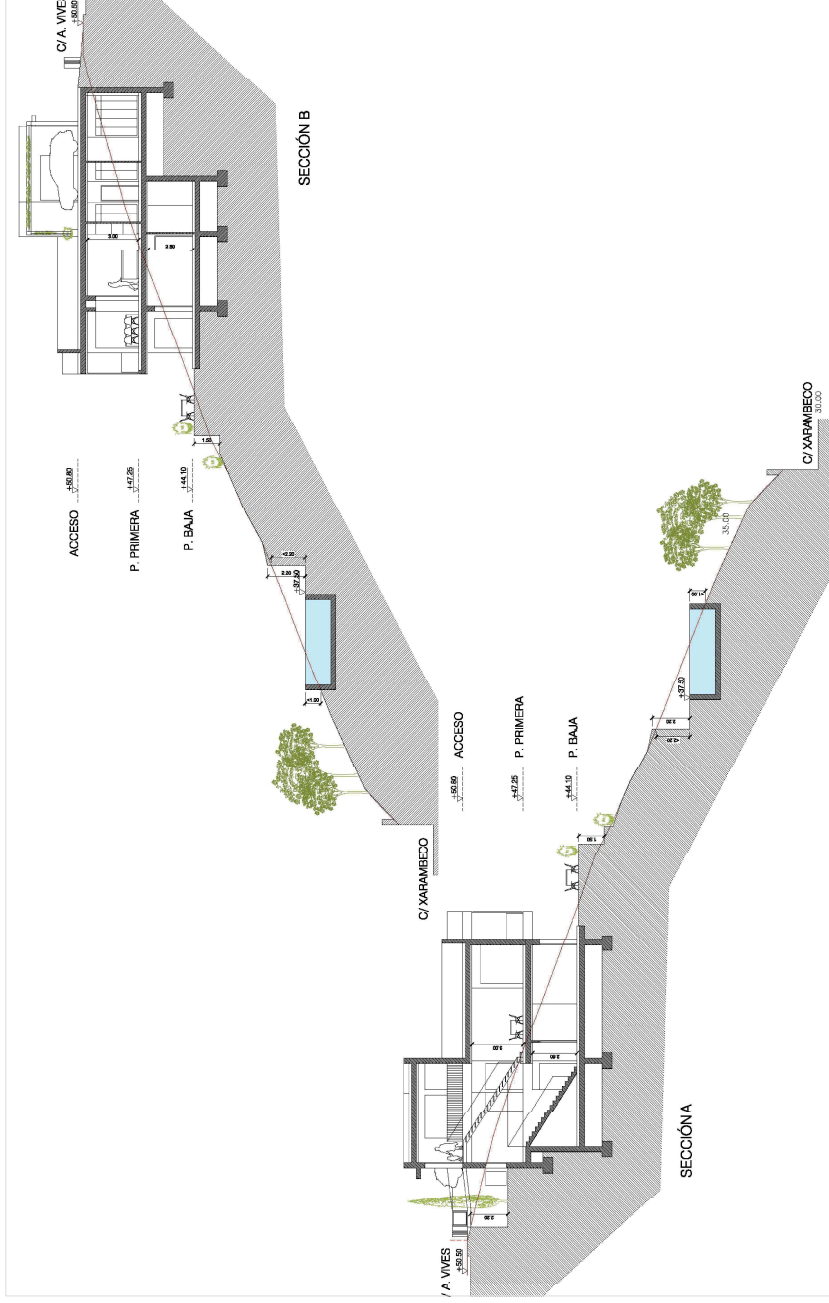
ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

ALTERNATIVA 3
SECCIONS



PROJECTE

PMU

C/. DAMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMBECO

LLAFRANC

ESCALA

1 / 500

PLANOL Nº

0-20

PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

- PI 65 CM
- ALZINA 3,40
- OLIVERA 2,00
- NOU/ARBREAT 20 CM
- EREDERA/TREBANT

ALTERNATIVA 4
IMPLANTACIO



JUSTIFICACIO DE L'ART. 100.1 h) DEL PDURPS-A-G
1-SEPARACIO A LINDARS LATERALS 1/5 AMPLADA SUBPARCEL·LA
AMPLADA 28,24 M. SEPARACIO 28,24/5 = 5,648 M
2-PIENS SOBRE BUITS 3/5 DE 28,24 = 16,94 M

PROJECTE

PMU
C/ D'AMADEU VIVES -
C/ DEL XARAMBECO

LLAFRANC

ESCALA

1 / 500

PLANOL Nº

0-21

PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

ALTERNATIVA 4
SECCIONS



PROJECTE

PMU
C/. D'AMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMBECO

LLAFRANC

ESCALA

1 / 500
0 10

PLANOL Nº

O-22

PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

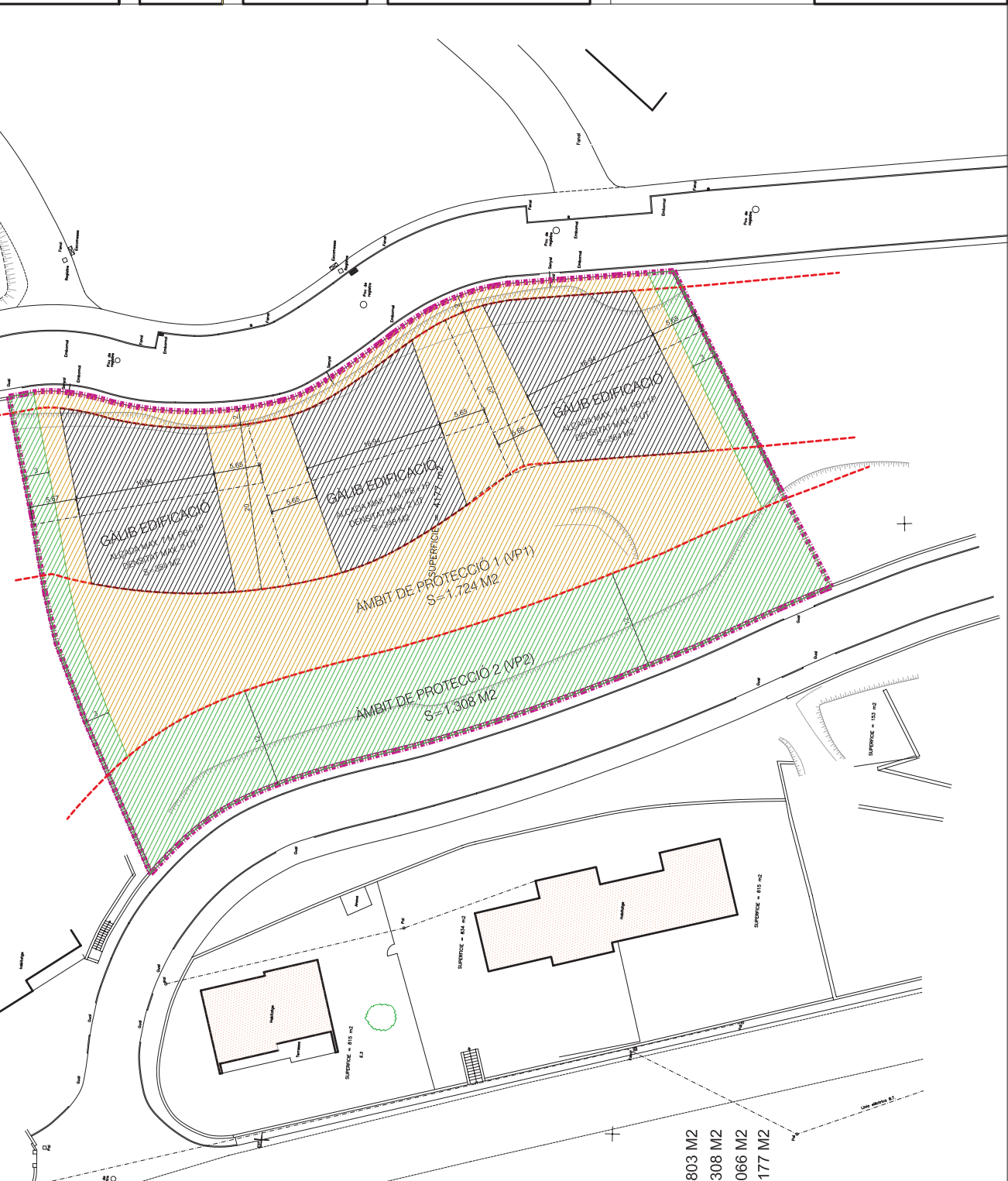
DATA

MARÇ 2022

ALTERNATIVA 4
GALIBS
PLANOL NORMATIU

NORMATIVA PMU C/. D'AMADEU VIVES - C/. DEL XARAMBECO

EDIFICABILITAT: 0.38M2 ST/M2 S (MAX. 1.587 M2 ST)
DENSITAT: 6 UT (AMB 3 AGRUPACIONS DE 2 HABITATGES)
OCUPACIÓ MAX.: 25% (MAX. 1.044 M2)
SEPARACIONS MIN.: LES ASENYALADES EN GALIBS
ALÇADA REGULADORA: 7 M (PB+1P)
ORDENACIÓ DE VOLUMS: DINS ELS GALIBS AMB FRONTS MAX. DE 20 M



SUPERFÍCIES

| | |
|-------------------------|----------|
| ÀMBIT PROTECCIÓ 1 (VP1) | 1.803 M2 |
| ÀMBIT PROTECCIÓ 2 (VP2) | 1.308 M2 |
| GALIBS EDIFICACIÓ | 1.066 M2 |
| TOTAL | 4.177 M2 |

PROJECTE

PMU

C/. DAMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMBECO

LLAFRANC

ESCALA

1 / 500



PLANOL Nº

O-22
BIS

PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022



PLANOL NORMATIU
ART. 100.1.b
PDURSNS-LG



JUSTIFICACIO DE L'ART. 100.1.b DEL PDURSNS-LG
1-SEPARACIO A LINDARS LATERALS 1/5 AMPLADA SUBPARCEL·LA
AMPLADA 28,24 M. SEPARACIO 28,24/5 = 5,648 M
2-PIENS SOBRE BUI·TS 3/5 DE 28,24 = 16,94 M



PROJECTE

PMU

C/. DAMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMIBECO

LLAFRANC

ESCALA

1 / 500

PLANOL Nº

0-23



PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

ALTERNATIVA 4

GALIBS

DAMUN ORTOFOTO



PROJECTE

PMU
C/. D'AMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMBECO

LLAFRANC

ESCALA

1 / 300

PLANOL Nº

0-24



PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

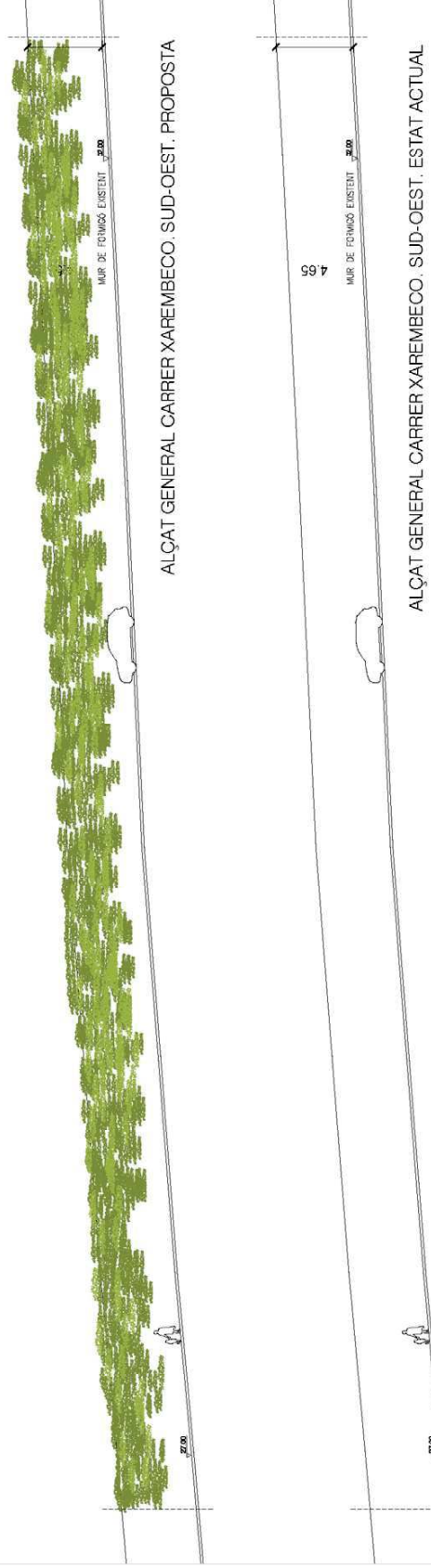
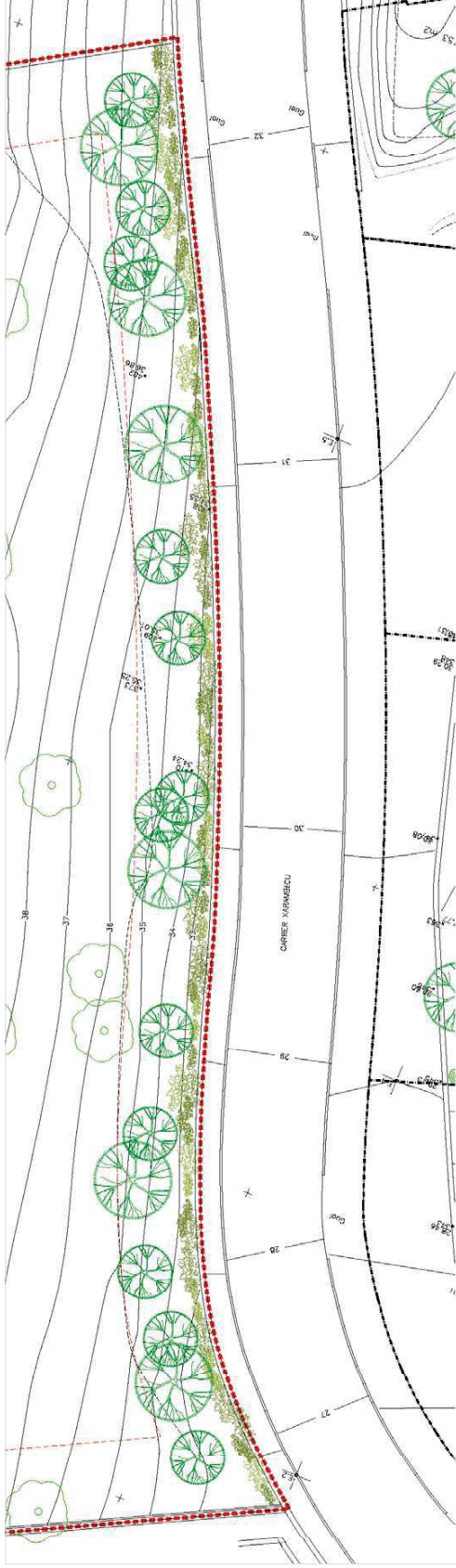
ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

CORRECCIONS
IMPACTES
PAISATGÍSTICS
C/. XARAMBECO



PROJECTE

PMU

C/. D'AMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMBECO

LLAFRANC

ESCALA

1 / 300

PLANOL Nº

0-25



PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

CORRECCIONS
IMPACTES
PAISATGÍSTICS
C/. AMADEU VIVES



PROJECTE

PMU
C/. D'AMADEU VIVES -
C/. DEL XARAMIBECO

LLAFRANC

ESCALA

PLANOL N°

0-26

PROMOTOR

KAPUSTA S.L.U.

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

MARÇ 2022

RENTERS
D'INTEGRACIO
PAISATGISTICA



VISTA AERIA



VISTA C/. XARAMIBECO



VISTA INTERIOR