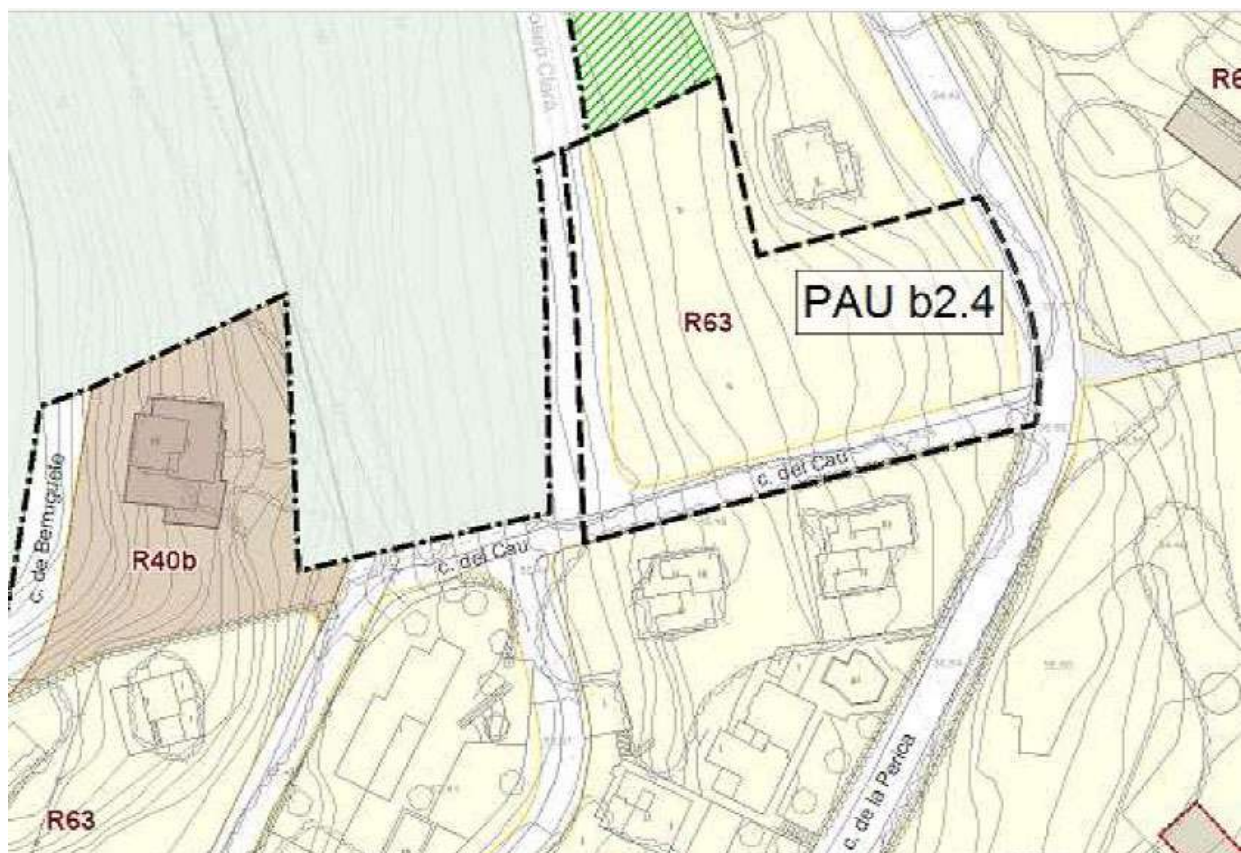


PLA DE MILLORA URBANA PAU b2.4 CARRER DEL CAU TAMARIU -PALAFRUGELL



Juny 2026

ÍNDEX

La documentació que integra el present document de Pla de Millora Urbana de l'àmbit PMU PAU B 2.4 C/ DEL CAU a Palafrugell, és la que segueix:

1.	MEMÒRIA INFORMATIVA.....	4
1.1	INTRODUCCIÓ	5
1.2	PROMOCIÓ I REDACCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA	7
1.3	DEFINICIÓ DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ	8
1.4	INFRAESTRUCTURES EXISTENTS.....	9
1.5	PLANEJAMENT VIGENT	10
	1.5.1 Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Palafrugell.....	10
	1.5.2 Resum de paràmetres de la Normativa urbanística del POUM que afecten al sector	11
	1.5.3 Pla director urbanístic del sòls no sostenibles del litoral gironí (PDUR).....	14
	1.5.4 Objectius del PMU	20
	1.5.5 Informació topogràfica	20
	1.5.6 Informació de la vegetació existent.....	21
	1.5.7 Criteris de integració paisatgística	21
1.6	MARC LEGAL APLICABLE.....	22
2	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	23
2.1	OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ACTUACIÓ	25
2.2	DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.....	26
2.3	CRITERIS DE SOSTENIBILITAT EN LA PROPOSTA	29
2.4	QUADRE COMPARATIU	30
2.5	SISTEMA DE GESTIÓ I PLA D'ETAPES.....	30
2.6	JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE	31
3	NORMATIVA	32
3.1	CAPÍTOL I DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	32
4	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	39
4.1	OBJECTIUS I DESPESES DE L'ACTUACIÓ	39
4.2	ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT	40
	4.2.1 Repercussió dels costos de les obres d'urbanització	40
	4.2.2 Repercussió del cost del 10% de l'aprofitament mig ja liquidat.	40
	4.2.3 Fons disponibles	40
	4.2.4 Impacte de l'actuació sobre les finances públiques	40

4.2.5	Justificació de l'equilibri de beneficis i càrregues.....	41
4.2.6	Despeses generades	41
4.2.7	Ingressos ordinaris.....	42
4.2.8	Ingressos extraordinaris	42
4.2.9	Balanç econòmic i conclusions	43
5	GARANTIES D'URBANITZACIÓ I COMPROMISOS DEL PROMOTORS.....	44
6	PLÀNOLS	46
7	ANNEX D'ESPÈCIES VEGETALS QUE S'HAURIEN D'EVITAR A LA JARDINERIA I REVEGETACIÓ DEL PMU". PAU B2.4. CARRER DEL CAU	48
8	ANNEX ESTUDI D'INTEGRACIÓ I IMPACTE PAISATGÍSTIC DEL PLA DE MILLORA URBANA PAU B2.4. CARRER DEL CAU	49
9	ANNEX JUSTIFICACIÓ DE LA IGUALTAT DE GÈNERE I DOCUMENT COMPRENSIU.....	50
10	ANNEX FITXES CADASTRALS i NOTES SIMPLS DE LES FINQUES AFECTADES PER EL PLA DE MILLORA PAU b2.4. CARRER DEL CAU	51

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 INTRODUCCIÓ

D'acord amb l'apartat 1.c del art. 80 del PDURSNS_LG:

en els supòsits de l'art.79.2.c), caldrà la redacció d'un Pla de millora urbana per a regular i concretar la composició volumètrica i de façanes i per a ordenar els espais privats comuns. L'esmentat Pla de millora urbana 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.

D'acord amb l'articulat anterior, el present Pla de Millora Urbana (PMU) es redacta per tal d'adaptar la volumetria resultant del **PAU b2.4** a la recent normativa del PDUR i per revisar i adaptar el projecte d'urbanització que se'n deriva de la nova ordenació volumètrica resultant.

L'objecte del Pla de millora urbana, en tant que es considera un sòl urbà consolidat, s'ajusta a les finalitats expressades a l'article 70.4 del TRLUC en el sentit que s'engloba dins el que diu aquest punt:

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

Ens trobem en el supòsit que es subratlla de l'apartat 4 de l'article 70.

En relació a la documentació, el Pla de millora urbana conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades als estudis, plànols i normes corresponents.

El Pla de millora urbana conté la documentació que requereix l'article 66 en relació al 70.7 del TRLU: memòria i estudis justificatius i complementaris; plànols d'informació i d'ordenació, normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl, avaluació econòmica i financera, pla d'etapes, divisió poligonal, si s'escau, la justificació en relació a la mobilitat sostenible i l'informe ambiental.

El present instrument urbanístic està conformat, per tant, de diversos documents, tant de caràcter escrit com gràfic, segons la naturalesa dels seus continguts:

- Memòria informativa
- Memòria justificativa
- Normativa
- Informe ambiental (D'acord amb Art.100 del Reglament de la Llei d'urbanisme, No

necessari en sòl urbà Consolidat)

- Estudi econòmic i financer
- Estudi d'impacte i integració paisatgística
- Plànols

Segons l'article 112.1 del POUM de Palafrugell, aquest es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:

.../...

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

1.2 PROMOCIÓ I REDACCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

Aquest Pla de Millora Urbana és d'iniciativa privada i està promogut pels 3 propietaris de la finca que abasta el sector, dividida en 3 finques cadastrals:

C/PERICA LA 70, Palafrugell	7206120EG1470N0001YS
C/ CAU , Palafrugell	7206119EG1470N0001QS
C/ JOSEP CLARA 89, Palafrugell	7206107EG1470N0001SS

Els promotors en qüestió,

Carles Vilarnau Esquirol, Teresa Vilarnau Comas i Montserrat Vilarnau Comas, han manifestat la voluntat de poder desenvolupar les exigències del planejament de forma autònoma d'acord amb l'Art.101 del DL TRLU, voluntat expressada davant l'Ajuntament de Palafrugell.

Els redactors del PMU són els arquitectes:

Mei Figa i Vaello i M. Àngels Marqués i Figuerola

FGA arquitectes 1974 SL

C/Francesc Roges,17, Baixos.

GIRONA 17005

1.3 DEFINICIÓ DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ

El sector objecte del present Pla de Millora Urbana està situat a 2na. línia de mar, a ponent del C/ Perica que porta al nucli de Tamariu. Correspon a les parcel·les cadastrals esmentades al punt anterior, que els seus propietaris volen mantenir com a finques independents ajustant les volumetries edificables a la normativa que defineixi aquest planejament.

Sòl urbà consolidat, procedent del PAU b2.4, que abastava un àmbit de 3.341, m² i que han generat un sòl d'aprofitament privat de 2.505,75 m².

La finca està en estat d'abandonament, sense cap ús ni manteniment. Es tracta d'una vessant natural de suau pendent, (en algun punt supera en poc el 20%), que va d'oest cap a est.

Es grafia la seva situació al plànol d'informació P-INFO 0, al topogràfic del I.C.G.C, P-INFO 03 en el Catastral, i al P-INFO 06, de Situació en Ortofotomapa.

L'any 1992 els propietaris varen fer les sessions de la vialitat prevista en aquell moment, en un plànol del que pot veure's fotocopia del mateix al plànol P-INFO 10. Després de les cessions, de la finca privada que en va resultar es van constituir 3 parcel·les davant notari, i varen registrar-se i, son les finques registrals, Del Registre de Palafrugell nº 19.850 (parcel.2 per al Registre i P-3 del PMU), nº 19.851 (parcel.3 per al Registre i P-2 del PMU) i 19.852 (parcel.4 per al Registre i P-1 del PMU), (veure còpies simples de Registre que s'aporten i fitxes cadastrals), que constitueixen les finques cadastrals que es contemplen al plànol P-INFO 03. No obstant donat que no coincideixen les seves superfícies exactament amb la proposta del PMU, ni amb les del cadastre, caldrà redefinir-les d'acord amb les directrius d'aquest planejament que ara es presenta.

1.4 INFRAESTRUCTURES EXISTENTS.

La finca disposa dels serveis bàsics de xarxes de: Sanejament d'aigües negres, baixa tensió, aigua potable i telèfon, aquestes xarxes es troben en el C/ del Cau. No existeix l'enllumenat públic.

Amb tot caldrà completar les xarxes i executar la distribució interior fins a les escomeses de cada habitatge i millorar els serveis i infraestructures segons les exigències de desenvolupament econòmic i social previst per aquest sector

Vialitat.

La xarxa viària que envolta la finca és:

- A l'Est el C/ de la Perica, (carretera d'accés al nucli de Tamariu),
- A Sud el C/ del Cau, i
- A Ponent el planejament proposa l'obertura del nou C/ Josep Clarà amb un ample previst de 6 m. dels que 3 m estan dins de l'actuació, i la resta l'ocupa actualment una pista rural i una part de la cessió feta a l'Ajuntament el 1.992, fora de l'àmbit tocant al nostre límit d'actuació.

El C/ de la Perica disposa d'una berma d'un ample inferior a 1 m. i el C/ del Cau que és d'una traça més urbana, en la part que afecta al sector no disposa de vorera i, de fet, pel trànsit que hi ha, és millor que tot l'ample de la vialitat fos al mateix nivell.

Pel que fa al C/ Josep Clarà, el POUM contempla la seva possible continuïtat cap a nord fins al límit del sector urbà amb previsió de la seva continuïtat.

1.5 PLANEJAMENT VIGENT

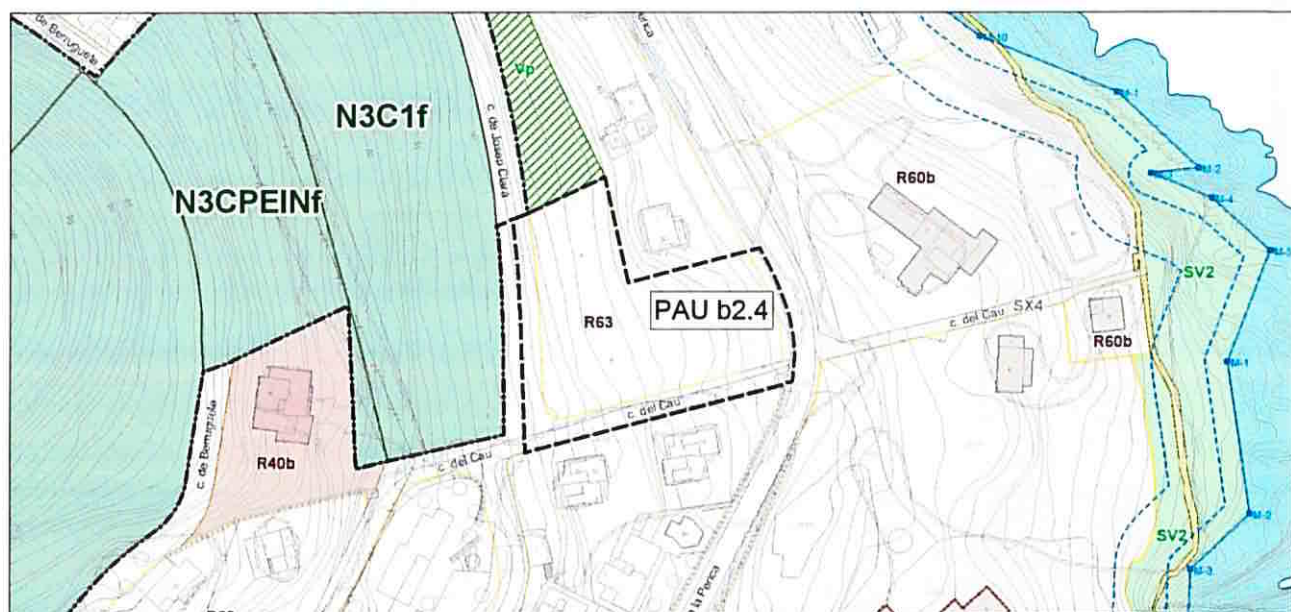
1.5.1 Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Palafrugell

El Pla d'Ordenació urbanística Municipal de Palafrugell va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona a la sessió de 22 de gener del 2015.

El POUM classifica l'àmbit PAU b 2.4, com a sòl urbà consolidat (d'acord amb l'article 30.b del TRLU), amb la qualificació de "Zona residencial de cases aïllades R6" subzona de parcel·la mínima de 800 m² R63". La normativa específica ve definida en l'article 152 de les Nn Uu del POUM i al "plànol d'ordenació O.2 Planejament urbanístic", Sòl Urbà i urbanitzable, full 5 que s'acompanya en els plànols d'informació d'aquest PMU: P-INFO 02. En aquest POUM es defineixen els diferents nuclis on cal el desenvolupament d'alguna figura urbanística concreta i defineix els paràmetres a seguir per al desenvolupament d'aquesta figura urbanística en una fitxa que aquí s'acompanya.

PAU b2.4 Carrer del Cau	
Situació	Comprèn els terrenys situats entre el carrer del Cau i el de La Perica que colinden amb el sòl no urbanitzable.
Objectius	Ordenar la finca en coherència amb el PDUSC-2 i garantir la urbanització dels carrers del Cau i de Josep Clarà.
Antecedents urbanístics	Correspon al Ub 2.22 / Adapt. Cartogràfica 1999.

Superfície	3.341 m ²	Usos compatibles	Zones R6
Us principal	Residencial		



Escala: 1/2000

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges						
0,30 m²st/m²s		1.002 m²s		9 hab/ha			3 hab			
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial			habitatges de protecció			
Total	V	E	X				Protegit		Concertat	
25%	0%	0%	25%	100%	1.002 m²		0%	0 m²	0%	0 m²

Incidències / Observacions	El sòl privat es manté ja que es varen efectuar les cessions per vialitat l'any 1990.		
Mesures ambientals			
Proteccions patrimonials			
Agenda			
Processos desenvolupament		Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització		1er	Reparcel·lació econòmica

1.5.2 Resum de paràmetres de la Normativa urbanística del POUM que afecten al sector

Normativa específica per a la tipologia **R63**

article 148. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial, cases aïllades. Clau R6.

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en l'article següent, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació a la parcel·la, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació del títol IX d'aquestes NU, en les seccions i subseccions següents:

- Volumetria flexible:

- En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (art. del 261-269), amb tres subseccions, on la subsecció 3^a inclou els paràmetres específics per a edificacions situades a la parcel·la.
- La secció tercera, subsecció primera i segona (art. 274-283) en relació als paràmetres referits al carrer, només els de la secció 1^a que regula els paràmetres referits al carrer.
- La secció quarta (articles 284-301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

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 homogeniament.

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.

apartat 4 de l'article 290 del POUM

Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb la parcel·la

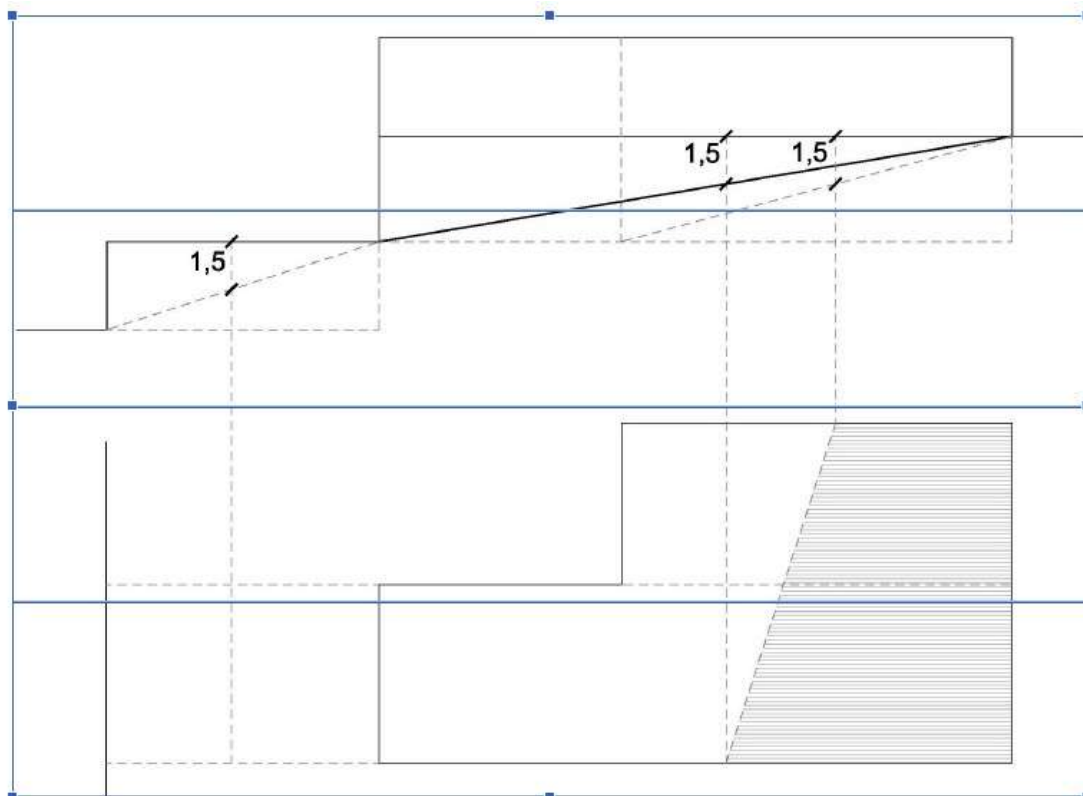
1. Norma general

En les edificacions situades en relació amb la parcel·la la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar, com a màxim, a 1 m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte.

2. Norma específica en terrenys amb fort pendent.

En el cas de topografies complexes i variables amb forts pendents, part de la planta baixa es podrà situar puntualment per sobre d'1 m respecte del terreny modificat, d'acord amb l'article 272, quan una altra part de la planta baixa quedi per sota de la cota del terreny modificat amb les condicions següents:

- a) La part de planta baixa semisoterrada o la part de la planta soterrani que sobresurti, computaran a partir de que la cota del paviment de la planta immediatament a sobre es situï a més d'1,50 m de la cota exterior del terreny.*
- b) En el cas en que part de les plantes d'un edifici tinguin només una cara a l'exterior i les altres soterrades o en part, es farà per parts de l'edifici, segons el criteri i regulació de l'apartat 3.2.c d'aquest article.*



- c) Als efectes de no sobrepassar el nombre de plantes que determina el planejament i l'alçada reguladora màxima corresponent, la planta baixa o planta soterrani d'un edifici o part d'aquestes passen a ser planta pis o planta baixa respectivament, quan la distància entre la rasant del terreny exterior i el paviment de la planta immediatament a sobre és superior a 2 metres.
- d) El conjunt de les façanes de cada edificació principal situada en topografies complexes, mai podran donar lloc a alçats frontals sobre el pendent que superin el nombre de plantes màxim definit pel planejament. Tindrà la consideració d'alçat frontal quant la distància entre plans de façana sigui inferior a tres (3) metres.

5. En les edificacions singulars situades en relació amb l'illa, la planta baixa se situa i computa d'acord amb l'anterior apartat, a excepció que un planejament derivat de detall determini una ordenació singular amb edificacions i espais lliures diversos, que permetin compaginar edificacions situades en relació amb el vial justificant, en aquest cas, el sostre d'un edifici o d'un planejament derivat d'acord amb el que regula l'apartat 3 d'aquest article.

6. La superfície construïda de totes les plantes baixes computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici, excepte la part semisoterrada dels edificis situats en relació amb la parcel·la regulada segons l'apartat 4.2 d'aquest article.

7. Els criteris del còmput del sostre edificable en ordenacions volumètriques de detall del planejament derivat es farà d'acord amb la regulació dels apartats anteriors 3 i 4, a partir de les seccions adequades, siguin edificacions situades en relació amb el vial, en relació amb la parcel·la, o en relació amb l'illa.

8. L'alçària lliure mínima de la planta baixa serà de 2,70 metres i la màxima de 4 metres, excepte als fronts homogenis, on aquesta alçària s'ajustarà a la mitjana de la del tram de carrer situat entre dues cantonades o xamfrans on es construeix la nova edificació, o bé tingui millor encaix entre les edificacions que conformen un tram de front homogeni.

Article 291. Planta soterrani

1. La planta soterrani és la planta situada a sota de la planta baixa.
2. La planta soterrani no computa als efectes del càlcul de sostre edificable d'una parcel·la o sostre d'un edifici, amb l'excepció que el planejament derivat o el projecte arquitectònic prevegi el següent,
 - a) Que en carrers i terrenys en fort pendent, part de la planta soterrani computi als efectes del que determinen els articles 290.3.2.c, 290.3.3 i 290.4.2.
 - b) Que s'ocupin amb usos principals d'ús col·lectiu i d'accessibilitat pública.
 - c) Que part de la planta soterrani doni a un pati de llums generant noves façanes on la paret confrontant estigui situada a 3 metres o més, i aleshores s'aplicarà el que determina l'article 290.3.2.c.Les situacions dels apartats b i c anteriors només es tindran en compte si així ho determina un àmbit de planejament derivat o de modificació puntual del POUM amb ordenació volumètrica definida precisa.
3. L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,25 metres.

1.5.3 Pla director urbanístic del sòls no sostenibles del litoral gironí (PDUR)

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".

Resum de paràmetres del PDUR que poden afectar al sector

El Pla Director Urbanístic aquest determina una sèrie de disposicions pels sòls no ordenats i ordenats de la zona de la Costa Brava. Aquestes determinacions s'exposen tot seguit:

Art. 79.1	Als efectes d'aquesta normativa es diferencien els sòls amb edificació aïllada en dues categories, els sòls no ordenats i els sòls ordenats.
Art 79.2.c	aquells sòls inclosos en polígons d'actuació urbanística no executats que tinguin una o vàries de les condicions següents: estiguin parcial o totalment en terrenys amb un pendent superior al 20%, d'acord amb el mapa de pendents de l'ICGC, o bé estiguin en terrenys amb un pendent superior al 10% que tinguin en el seu interior un desnivell igual o superior a 6m
Art. 80.1c	En els supòsits de l'art, 79.2.c, caldrà la redacció de un Pla de millora urbana per a regular i concretar la composició volumètrica i de façanes i per a ordenar els espais privats comuns. L'esmentat Pla de millora urbana 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
Art. 80.3	Amb caràcter general, en relació amb els sòls no ordenats, l'aplicació de les disposicions d'aquesta normativa no podran suposar una reducció de l'edificabilitat o aprofitament urbanístic respecta la prevista en el planejament vigent.
Art. 81.1	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 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 se desenvolupa la Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
Art.81.2	A tals efectes, s'analitzarà els aspectes següents, amb la documentació necessària per tal que es pugui visualitzar aquest 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 en base a l'estratègia o estratègies escollides, mesures d'integració paisatgística adoptades a incloure en el Pla. e) Relació de conclusions.
Art.81.3	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 de l'anterior, caldrà aportar seccions integrals del sector pels punts més desfavorables, així com seccions en els límits per tal de valorar la integració amb l'entorn.
Art.81.4	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.
Art.81.5	Caldrà incorporar també la metodologia per 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.
Art.81.6	Cal considerar el contingut descrit en els punts anteriors com a d'acompanyament per la presa de decisions de l'actuació resultant, en cap cas com a document finalista. Així doncs es imprescindible que el Pla o projecte incorpori en la normativa o en les partides pressupostàries específiques les mesures d'integració paisatgística corresponents.
Art.81.7	La justificació del compliment d'aquesta normativa d'integració paisatgística té la mateixa finalitat que la redacció dels Estudis d'impacte i integració paisatgística, pel que, 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.
Art. 87	Ordenació dels sistemes 1. Pel que fa als sòls de sistemes, caldrà tenir en compte les directrius següents a) Facilitar la circulació entre l'interior i la costa a través del sector, l'accés públic a les platges i als espais naturals i patrimonials creant itineraris accessibles. b) Preveure una xarxa viària racional i adaptada al terreny. c) Mantenir la cobertura vegetal dels terrenys i prioritzar la qualificació de sistema forestal o sistema d'espais lliures de les àrees més arbrades per tal de preservar les masses boscoses. d) Qualificar de sistema d'espais lliures els sòls en carenes i pròxims a torrents i rieres. e) Preveure un espai públic de qualitat amb el manteniment i previsió d'espècies vegetals pròpies del lloc tant en les plantacions dels espais públics com en els privats, la minimització de la contaminació lumínica i el manteniment de la permeabilitat i del sòl. 2. xarxa viària, en concret, serà la mínima imprescindible i evitarà la redundància d'itineraris rodats i, en la mida del possible, l'aparició de vials perimetrals. Així mateix, l'amplada dels vials també serà la mínima imprescindible, evitant l'aparcament en via pública, preveient dotacions mínimes a l'interior de les parcel·les i fomentant els itineraris a peu i en bicicleta. 3. Pel que fa als moviments de terres per tal d'executar la vialitat caldrà assimilar els moviments de terres als previstos per a les edificacions en la secció següent, si bé, en cas de moviments de terres superiors, caldrà justificar que la solució aportada és la que garanteix una millor integració paisatgística d'acord amb els criteris general i específics del capítol 22 d'aquestes normes. 4. Caldrà mantenir els camins existents que creuin l'àmbit. Només es permetrà la seva modificació en els casos estrictament necessaris i sempre de forma coherent amb la nova ordenació i garantint la continuïtat i funcionalitat del camí.
Art. 88	Tipologia edificatòria i composició del conjunt 1. Per tal de garantir l'estratègia d'harmonització, és preferent ordenar els volums d'acord amb els paràmetres de les zones d'edificació aïllada vigents a l'entorn on s'ubica el sector, amb l'objectiu d'establir una continuïtat entre els elements preexistents i els nous.

Art. 89	Mesures d'execució 1. Qualsevol intervenció al llarg de les diferents fases d'execució vetllarà per mantenir la diversitat i funcionalitat ecològica del territori. En aquest sentit, el planejament que desenvolupi els sòls no ordenats preveurà accions per al procés de desenvolupament, construcció i gestió, valorant els impactes potencials derivats de la intervenció i de la implantació de l'actuació i s'incorporarà, no només mesures correctores, sinó també restauradores o compensatòries dels impactes derivats de les obres. 2. Entre aquestes mesures, es protegirà la vegetació i es minimitzaran les tales d'arbres existents per la qual cosa el Pla establirà l'obligació que els projectes posteriors assenyalin els exemplars a mantenir i quins exemplars es preveuen trasplantar. 3. Les accions descrites als punts anteriors seran matèria de revisió per part de la Comissió mixta de seguiment del Pla, definida a l'article 6.
----------------	---

Art.94.1 Moviments de Terres	Pel que fa als límits de la parcel·la, no es podrà modificar el perfil del terreny natural en una franja de 3 metres d'amplada a banda i banda del llinar. .../... e) En el cas d'habitatges bifamiliars, adossats i altres agrupacions que ocupin diverses parcel·les, no s'aplica la regulació en el límit que té consideració de mitgera.
art.94.2 Moviments de Terres	Per a les edificacions d'ús residencial, en els casos en què per a implantar l'edificació sigui necessari o imprescindible l'anivellament del terreny en terrasses, les plataformes d'anivellament, excepte els soterranis, es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents: 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 cas que no s'estableix, serà de 3m.b) Sense perjudici que puguin sorgir terrasses volades, s'admeten també els moviments de terres del punt a) per a l'execució de terrasses, piscines o altres instal·lacions al servei de l'edificació principal, sempre que estiguin inscrites dins de la superfície màxima a què fa referència l'article 95.3, es disposin annexes a l'edificació principal i es tracti del primer mur. c) Per a l'enjardinament de les parcel·les, els talussos d'anivellament no podran superar el 30% de pendent i ni una alçada de 1,50 metres, i respectaran una distància mínima entre ells de 3 metres. Es podrà establir els talussos amb murs verds de terra mecanitzada amb malles o utilitzant tècniques de bioenginyeria per garantir la seva estabilització i un acabat vegetal de qualitat. d) En substitució d'aquests talussos, s'admet l'ús de murs fins una alçada màxima d'1,50 metres, amb materials i característiques pròpies d'aquesta zona. Preferentment seran de pedra seca autoportants, si bé s'admet altres materials quan així ho reguli el planejament pels ambients edificats, que tinguin un cromatisme i un joc d'ombres similars. e) Queda prohibit l'ús d'esculleres, pedraplens o rocalles per a l'execució d'aquests talussos.
Art. 95 Tractament Sòl Lliure d'edificació	1. Per a les noves actuacions d'ús residencial, la part no ocupada per l'edificació ni per la resta d'elements constructius, s'ha de mantenir en estat natural, sense compactar, per tal de mantenir-ne les funcions naturals, amb excepció dels elements que s'indiquen en aquest article i dels moviments de terres necessaris per a implantar-los descrits en l'article anterior.

	2. En l'espai no edificat es permetrà la col·locació d'elements desmuntables, sempre que s'adaptin a les regulacions i les condicions estètiques dels ambients edificats i del planejament vigent municipal. S'hauran de dissenyar amb criteris d'integració paisatgística, estalvi energètic i minimització de la contaminació visual, acústica i lumínica. 3. En l'espai no ocupat per l'edificació també s'admet la pavimentació amb elements constructius d'obra - paviments amb enrajolats ceràmics o de formigó, paviments continus de formigó o regs asfàltics, etc.- i la instal·lació de piscines i d'altres instal·lacions al servei de l'edificació principal que admeti el planejament municipal, sempre que s'adaptin a les regulacions i les condicions estètiques dels ambients edificats, es dissenyin amb criteris d'integració paisatgística, estalvi energètic i minimització de la contaminació visual, acústica i lumínica, respectin les separacions a veïns i tinguin una superfície que no superi la limitació següent: a) En les parcel·les de superfície compresa entre 400 i 1.200m² es limita a un 15% respecte al sòl no edificat
art 96 La vegetació	1. Els espais que no es destinin a l'edificació resultant es condicionaran com a jardins o espais lliures amb protecció de l'arbrat existent. S'admet únicament la tala d'aquells arbres per a l'execució de l'edificació i la tala d'aquells incompatibles amb les instal·lacions al servei de l'edificació principal, a més dels necessaris per raons fitosanitàries o de espècies no idònies i/o invasores.
art. 98 Tanques	1. En termes generals, es minimitzarà la presència de tanques. Això no obstant, quan se'n prevegin de noves per raons de privacitat o seguretat, caldrà que compleixin amb les requisits següents: a) Han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud i alçada i s'han de subjectar a les alineacions i rasants. b) S'ha de prioritzar els materials tradicionals i colors de la zona, per tal que s'integrin en els fons cromàtics del lloc. En el cas d'habitatges unifamiliars en sòls amb pendent superior al 20%, seran de tons foscos, per tal que d'evitar que es percebin com a volums edificats. 2. Les noves tanques seran permeables i caldrà utilitzar plantacions vegetals de reforç, llevat de les construïdes amb materials tradicionals com els murs de pedra seca. S'entenen com a tanques permeables aquelles amb una proporció de part buida respecte la 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 sòls amb pendent superior al 20%. 4. Amb l'objectiu de garantir la visió del litoral des dels espais públics, s'estableix que l'alçada màxima de les tanques de les noves edificacions unifamiliars en sòls amb pendent superior al 20%, sigui de 1,3m si la parcel·la és descendent des del vial, i de 1,5m si la parcel·la és ascendent

Art 99 Ordenació de Volums	1. L'ordenació de volums es planificarà amb una visió global de totes les construccions i espais necessaris, incloent també els elements auxiliars, les instal·lacions a l'espai lliure de parcel·la i els serveis. 2. En les categories d'ús residencial destinades a habitatge, s'estableixen les condicions següents: a) pel que fa al criteri de fraccionar els volums quan la presència sigui desproporcionada, per a les noves edificacions i ampliacions caldrà fraccionar el volum com a mínim en el cas que aquest sigui més gran que el doble del volum mig previst pel planejament de les 10 edificacions més properes de la mateixa tipologia. b) Per a les noves edificacions unifamiliars i ampliacions de les existents amb la finalitat de controlar l'efecte pantalla d'edificis massa llargs i acotar el seu impacte excessiu s'estableix una llargària màxima de les edificacions en la seva direcció paral·lela al carrer de 22m. C En el cas de noves agrupacions (fileres, adossades i plurifamiliars de nova planta), no previstes gràficament en el planejament municipal i sempre que aquest no prevegi una limitació del volum màxim, que comportin un front edificat, continu o reculat, superior a 30m, s'haurà de fraccionar l'agrupació en dos o més cossos independents que no superin aquesta dimensió i que hauran de separar-se entre si proporcionalment a la seva alçada respectiva amb un mínim de 4m. En aquest cas, el sostre màxim acumulable per edifici serà de 1.500m². No obstant l'anterior, es podran ajustar aquests paràmetres mitjançant l'estudi d'alternatives, en els termes que descriu l'article 83.»
Art 101 Planta Baixa	1 Té la consideració de planta baixa aquella planta o part d'aquesta situada sobre el soterrani real o possible.» 2. Pel que fa a l'edificació en pendent, en els casos que, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cadascuna de les plantes o parts de les plantes que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cadascuna d'aquestes parts. En cap cas aquest esglaonament pot donar lloc a la visió aparent de més plantes de les permeses dins la zona. 3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes segons les modalitats de semisoterrani i entresol. La cota de la planta baixa figurarà en la secció o seccions del projecte edificatori, referenciada al plànol topogràfic de la parcel·la, amb un nivell d'informació precisió suficient per a la seva correcta identificació.
Art. 102 Planta soterrani	1. La planta soterrani és la planta de l'edifici situada per sota de la planta baixa, que no comptabilitza a efectes de càlcul de l'edificabilitat màxima admesa, però sí en l'ocupació del subsol, i en la que no s'admeten els usos d'habitatge ni d'allotjament als efectes del còmput de superfícies i exigències de la normativa en matèria de condicions mínimes d'habitabilitat. Els soterranis situats fora de la projecció de l'edifici que ocupen l'espai lliure d'edificació dins dels percentatges d'ocupació màxima de parcel·la i els fixats al punt 4 d'aquest article, que resulten de desmunts, excavacions o anivellacions, hauran de tenir el sostre a menys d'un metre del nivell del sòl exterior definitiu, obtingut per manipulació del terreny natural amb les limitacions indicades a l'article 94 d'aquestes Normes. Les edificacions auxiliars que puguin sortir per esglaonaments de les plataformes d'anivellament hauran de configurar-se com a substitució de terrenys i integrades en els murs d'anivellament i computaran a efectes d'edificabilitat i del nombre de plantes aparents, regulat a l'article 103.» 7. En les parcel·les d'ús residencial en què s'admeti més de dos habitatges, es permetrà excedir en planta soterrani la superfície descrita en el punt 4 en cas d'aparcaments mancomunats, sempre que es respectin els màxims establerts a l'article 100 d'aquestes normes, relatiu a l'ocupació màxima.

Art. 103 Alçada Reguladora i nombre de plantes aparents dels edificis	1. Els valors de les alçades reguladores màximes i el nombre màxim de plantes es determinen en les regulacions particulars de cada zona, segons el planejament de cada municipi. 2. El nombre màxim de plantes aparents és el que comptabilitza conjuntament totes les plantes visibles en una parcel·la, i ha de ser el mateix que el nombre màxim de plantes permeses pels paràmetres urbanístics de cada zona. Només es permet una planta aparent més, en parcel·les destinades a ús residencial amb pendent superior al 30%, quan es tracti de l'aparcament en substitució de terres en el front a parcel·la 3. En terrenys situats en versant 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 del mateix. En aquests casos, sí que comptarà la seva superfície en el càlcul del sostre màxim admès. 4. Tota construcció, incloent coberta i volums complementaris, quedarà compresa en el gàlib determinat per un plànol paral·lel al terreny natural i distant a aquest en mesura vertical a una alçada que correspondrà a l'alçada reguladora màxima establerta per a cada zona incrementada en 1,50 m.
--	--

Atès que les finques objecte d'aquest planejament es troben que tenen un pendent superior al 10% amb desnivells superior a 6 m. (art.79.b) es considera el sector com a un sòl no ordenat.

1.5.4 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 80.1.c per regular i concretar la composició volumètrica i de façanes edificatòries, així com per ordenar els espais privats comuns.

Donar forma i traçar, en aquest planejament, el nou vial Josep Clarà fins al límit nord del sector, per tal que en un futur es pugui donar -li la continuïtat prevista en el POUM.

1.5.5 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, s'acompanya en **P.INFO-04** "Topogràfic", pot constatar-se que el relleu de la parcel·la, amb pendent descendent des C/ Josep Clarà (cota superior de 48 m. en l'extrem Sud), al C/ de la Perica (cota inferior de 35 m. a l'extrem Nord) amb un desnivell de 13 metres entre el punt més baix i el més alt, quin plànol és sensiblement igual al topogràfic del I.C.G.C. (P.INFO-05), amb una llargada de 66 m. quina topografia té un pendent de 19,6 %, en general, inferior al 20%, a excepció del sector nord-oest que arriba al 20%, tal com es descriu al plànol de pendents del I.C.G.C. P.INFO-05 El desenvolupament del pendent és, pràcticament uniforme seguint el que té el carrer del cau que transcorre d'est a oest. De dit plànol I-4 es pot constatar:

-Que les corbes a nivell són paral·leles al traçat viari del carrer Josep Clarà (per tant gairebé perpendiculars al C/ del Cau).

-Que el pendent és pràcticament uniforme, amb un pendent que va del 15% a la part més propera al carrer de La Perica, 19,4% a la part de la cantonada entre el C/del - Cau amb el C/ Josep Clarà i del 27-28% quan s'allunya del C/ del Cau, a partir d'uns 25 m. d'aquest.

- Que l'alineació amb el C/ de la Perica està a 1,5 m d'un petit mur de contenció de terres d'obra, arremolinat i pintat de aprox. 0,5 m. d'altura

1.5.6 Informació de la vegetació existent

Ens trobem amb un bosc, majoritàriament de pins amb algunes poques alzines necessitant d'una neteja general, eliminant els plançons existents que perjudiquen a la massa arbòria més important. L'alçada dels arbres és d'entre 7 i 11 m. S'acompanya el plànol d'informació P.INFO-07.1 i P.INFO-07.2 amb fotografies.

1.5.7 Criteris de integració paisatgística

El sector del PAU b 2.4 es troba en el nucli urbà de Tamariu, per sobre la carretera d'accés a la platja, en una segona línia de mar, envoltat de habitatges unifamiliars excepte a ponent que llinda amb els sòl no urbanitzable.

No es troba en cap punt alt ni a primera línia de mar pel que la seva integració serà important però no és un punt sensible de l'entorn. La integració vindrà donada per la forma dels volums, la cota d'implantació d'aquests, els materials usats, el cromatisme usat etc. Per tant caldrà tenir cura:

- Conservar al màxim el relleu natural del terreny i, on s'implantarà les edificacions procurar que es produeixin els mínims desmunts i terraplens, de manera que els possibles murs de contenció segueixin els criteris donats pel PDUR.
- Per al nou carrer Josep Clarà es planteja una secció de 6 m. que, en la banda de muntanya, una part es destina a una cuneta americana que recollirà les aigües que, per la topografia existent, aniran baixant cap a la vialitat. El traçat d'aquesta nova vialitat en l'entroncament amb el carrer de Cau s'adapta cap a la propietat dels germans Vilarnau per tal de poder respectar l'ample, sense afectar a altres veïns.
- En relació a l'Article 99. Ordenació de volums (PDURSNS) es compleixen, per la categoria d'ús residencial destinades a habitatge amb volumetries que no depassin d'una llargada màxima de 22 m.
- S'incorpora un plànol amb la vegetació: Arbres existents, a conservar i de nova plantació que caldrà associar-lo al pressupost de jardineria dels projectes de les cases a construir
- Es respectarà tot l'arbrat d'un perímetre superior als 20 cm. que no estigui ocupat per l'edificació i es plantarà nou arbrat per augmentar la integració paisatgística dels nous volums.
- Tractament dels nous límits perimetrals amb murs de pedra del lloc o en el cas de murs de formigó que siguin d'un color ben integrat a l'entorn com son la gama dels ocres + vegetació autòctona per aconseguir més alçada i intimitat.

- El cromatisme i els materials dels nous edificis seguiran els criteris definits pel POUM amb pedra del lloc, i colors ben integrats en l'entorn.
- La nova plantació dels jardins serà amb vegetació autòctona del lloc, combinant la plantació d'arbrat i arbustives mediterrànies de diverses alçades

1.6 MARC LEGAL APLICABLE

El present document desenvolupa les determinacions pròpies de la normativa del POUM. Les determinacions que no restin explicitades en aquesta modificació seran regulades pel planejament i les normatives de rang superior, en aquest cas el PDUR.

Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 d'octubre pel que s'aprova el Texto Refundido de la Ley del suelo.

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, la Llei 7/2011, de 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, la Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, modificat pel Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, el Decret 80/2009, de 19 de maig, pel que s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de re allotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'Urbanisme respecte el dret de re allotjament, la Llei 3/2015, d'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió 22 de gener del 2015.

El Pla Director Urbanístic de Revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (PDUR), aprovat el 28 de gener del 2021, al que se li van incorporar modificacions als articles 59, 61, 82, 83, 93, 99, 100, 101, 102 i a la disposició transitòria tercera de la normativa per Edicte de 8 de setembre del 2021.

2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA DE MILLORA. Alternatives d'ordenació

Donades les característiques del sector afectat per aquest PMU, d'acord amb la normativa del PDUR cal contemplar el sector com a sòl no ordenat, pel que, d'acord amb aquest planejament superior, és obligat fer aquest 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

ALTERNATIVA 0

Aquesta alternativa seria la de deixar l'espai sense edificació cosa que es considera que vulneraria el dret que té la propietat de poder edificar, a més de no tenir cap argumentació urbanística coherent com a espai necessari per a ser un espai públic o com a complement d'un espai públic, en qual cas no seria sostenible, econòmicament per a les arques municipals ja que hauria d'indemnitzar un cost suficient per valor actual d'aquesta finca. En aquest cas ens trobem en un sector envoltat d'habitatges unifamiliars aïllats.



ALTERNATIVA 1

D'acord amb la normativa del POUM de Palafrugell, en referència als sòls urbans amb clau R63, en el seu article 152 i l'apartat 6 diu:

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.

Segons això, cabria la possibilitat de residència col·lectiva, de Planta baixa i pis, amb una ocupació màxima del 25%, és a dir 626,25 m² i una llargada màxima de façana paral·lela al carrer de 30 m., d'acord amb l'article 99 del PDURSNS _LG, amb les edificacions disposades paral·lelament a les corbes de nivell.

Podria ser tal com es mostra a l'esquema que s'acompanya



En aquesta alternativa amb tipologia de residencial col·lectiva, representaria un canvi de model respecte a les edificacions de l'entorn, contemplades com a residencial d'habitatges unifamiliars aïllats amb parcel·la mínima de 800 m².

ALTERNATIVA 2

Aquest pla de millora considera com a alternativa vàlida la que respecta les 3 parcel·les d'habitatges unifamiliars ajustades al nou pla de Millora. Amb aquesta alternativa, tenint en compte la situació de les edificacions que en resultaran, la separació de les construccions és superior als 17 m. i, l'única planta visible des del carrer Josep Clarà en direcció al mar serà de la planta pis que es troba en cota inferior a la del carrer i actuarà com una planta baixa, permetent una molt més visió paisatgística i d'integració al paisatge. Amb tot això, la conservació de la vegetació que es troba fora de la part ocupada per l'edificació donarà lloc a que les edificacions quedin camuflades salvant els impactes visuals

2.1 OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ACTUACIÓ

Com ja s'ha apuntat anteriorment, aquest document té per objectiu desenvolupar les exigències derivades del POUM i adaptar-les a les determinacions del PDUR.

Com a criteri general, es vol recuperar una tipologia existent en les actuacions properes al sector

Els principals objectius del present Pla de Millora són:

- D'acord amb el criteri definit a l'art.75 del PDUR es mantenen les condicions de parcel·lació amb una millor localització i definició de les àrees privades, per a una aplicació precisa de les determinacions urbanístiques del POUM i del PDUR, evitant les construccions desproporcionades respecte a l'escala i dimensió del paisatge i per evitar l'efecte pantalla.
- Incorporació dels criteris derivats de l'Estudi d'Integració i Impacte Paisatgístic
- Minimitzar l'impacte urbanístic preservant, al màxim, la vegetació existent i adaptant les edificacions a la topografia existent.
- Millora dels criteris de definició del projecte d'urbanització, tenint en compte l'art 87 del PDUR, facilitant la circulació de l'interior cap a la costa, fent una xarxa mínima imprescindible, amb la previsió d'aparcaments coberts en les edificacions que evitin la presència dels vehicles aparcats a la via pública.
- Establir les mesures correctores necessàries per a minimitzar l'impacte ambiental evitant modificacions topogràfiques profundes que transformen radicalment la superfície de terreny i garantir corredors visuals per assegurar la visió del mar i el litoral des dels espais públics.

- Regular els criteris de composició, acabats i tanques (art 98 del PDUR), establint els sistemes constructius a emprar i amb l'ús de materials sensibles al fons escènic de les construccions i al cromatisme de l'entorn, per tal d'harmonitzar-les amb el caràcter del paisatge on es troben.
- Ordenar els espais privats no edificables.

2.2 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

L'àmbit del Pla està format per terrenys de sòl urbà consolidat, amb les cessions de vialitat fetes pels promotors l'any 1992, incloent el vial existent del C/ del Cau, amb una superfície de 376,34 m² i del C/ de nova creació, J. Clarà amb una superfície dins el sector de 38.55 m². Al quadre següent es mostren les dades generals del sector, les cessions fetes l'any 1.992 que l'afecten i les que s'hi afegeixen en aquest planejament, reflexats segons cada carrer

DADES GENERALES	SUP SECTOR m2		3.341,00	
	TOTAL SISTEMES m2	25,00%	835,25	
	SUP APROFITAMENT PRIVAT, m2		2.505,75	
TOTAL CESSIONS DINS DEL SECTOR		C/ PERICA	C/CAU	C/J.CLARÀ
	CESSIONS del 1.992, m2	48,60	56,35	223,87
	NOVES CESSIONS PMU	47,77	43,77	
	VIALIDAD EXISTENTE, m2	376,34	38,55	
	TOTAL SISTEMES m2			835,25
	APROFITAMENT PRIVAT			2.505,75

La proposta contempla les tres parcel·les ajustades als límits del PMU on s'hi podrà construir un habitatge en cadascuna d'elles.

Vialitat i Serveis, criteris d'urbanització

Carrer de la Perica (Gi 6542). Es respecte la cessió al llarg de la façana a aquest carrer d'un ample que, junt amb l'espai ja cedit el 1.992, arribi a poder formar una vorera de 3 m. d'ampla.

Carrer del Cau. Es respecte la cessió al llarg de la façana de l'espai privat resultant a aquest carrer d'un ample que, junt amb l'espai ja cedit el 1.992, arribi a poder formar un vial de, gairebé 7 m. d'ample que permeti la circulació del vehicles en els dos sentits i, donat el poc trànsit pugui considerar-se com un vial semipeatonal.

Carrer Josep Clarà Es planteja una secció de 6 m. A la banda de muntanya, una part es destina a una cuneta americana de formigó que recollirà les aigües que, per la topografia aniran baixant cap a la vialitat, fent-la passar fins a l'entroncament amb el C/ Cau on es recolliran amb una cuneta interceptora.. El traçat d'aquesta nova vialitat en l'entroncament amb el carrer de Cau s'adapta cap a la propietat dels germans Vilarnau per tal de poder respectar l'ample, sense afectar a d'altres veïns.

Tenint en compte el que diu l'article 87.2 del PDUR: *La xarxa viària, en concret, serà la mínima imprescindible i evitarà la redundància d'itineraris rodats i, en la mida del possible, l'aparició de vials perimetrals. Així mateix, l'amplada dels vials també serà la mínima imprescindible, evitant l'aparcament en via pública, preveient dotacions mínimes a l'interior de les parcel·les.*

Sòl privat i edificació

Pel que fa al sòl d'ús privat i edificació, els treballs d'adaptació del PMU a la normativa del PDUR, porten a una solució de volumetries residencials de petit format, unifamiliars, amb parcel·les de dimensions superiors als 800 m², molt semblants a les que envolten el sector i amb tipologies constructives similars a les definides per aquest Pla de Millora i, amb l'objectiu d'establir una continuïtat entre els elements preexistents i els nous.

El Pla de Millora proposa com a aspectes fonamentals:

1. Una parcel·lació obligatòria, orientativa en els plànols del PMU que ens permetrà definir amb més exactitud els paràmetres d'adaptació de la volumetria a la topografia del terreny, complint amb la Normativa del PDURSNS_LG.
La definició de les parcel·les i els seus gàlibs. S'han fet tenint en consideració el que ve definit a l'article 85 del PDURSNS_LG, de manera que les construccions s'ubicaran seguint el màxim en paral·lel les corbes de nivell.
2. S'ha previst una dotació mínima d'aparcament de 2 cotxes a l'interior de la

parcel·la, tal com especifica l'article 332 del POUM

3. Es defineix una cota de referència de la planta baixa (**CRPB**), per a cada parcel·la, que es determina pel punt d'intersecció de la línia horitzontal des d'1m. per sobre el punt de cota més baixa de la línia de gàlib, definit per aquest PMU, en el seu punt mig, amb la línia de secció del terreny en aquest punt mig. A partir d'aquesta cota, dins el gàlib, es podran edificar p.b + p.pis, d'acord amb la Normativa del POUM i del PDUR

Per a les 3 parcel·les, la planta baixa tindrà una alçada lliure màxima de 4 m.

Per a la definició dels paràmetres generals, s'ha partit de la normativa específica per la clau R 63 del POUM (article 152) i, amb les matisacions definides pel PDUR

Paràmetres urbanístics definits en POUM			
Superfície d'aprofitament	2.505,75 m ²	Front mínim	16 m.l.
Ocupació màxima neta	≤ 25%	Parcel·la mínima	800 m ²
		Separació a vial i a límits	≥ 5 m
Índex d'edificabilitat neta	≤ 0,4m ² st/m ² s	Usos	Habitatge unifamiliar
Alçada màxima	PB+1 =7m.		

Per a les especificitats d'aquest PMU es crea a l'article 152 una subclau **R63t8**.

2.3 CRITERIS DE SOSTENIBILITAT EN LA PROPOSTA

La proposta incorpora nous criteris d'ordenació i d'integració paisatgística per tal de minimitzar la modificació topogràfica i preservar l'indret:

- Minimitzar el moviment de terres i no incrementar els pendents existents.
- Preservar la massa arbòria existent, i en la mesura del possible incorporar nous peus d'arbrat a la zona, per tal de que es pugui recuperar un paisatge integrat a l'entorn.
- Adaptació de les edificacions a la topografia actual, minimitzant l'impacte, ubicant les construccions en els límits establerts pel PDUR. Només es podrà edificar planta baixa i pis.
- Utilització de materials no contaminants (en la seva producció, ús o eliminació), de producció sostenible i reciclables.
- Reutilització de les terres excavades, evitant tant l'aportació com el transport a abocadors.
- Reciclatge del material d'enderroc que es produeixi en els terrenys.
- Ús d'energies renovables i incorporació de mesures d'estalvi en el consum energètic i d'aigua, així com la incorporació als nous habitatges de sistemes d'aprofitament d'energia solar i compliment de les disposicions determinades a l'Annex 3 sobre Normativa Ambiental del POUM de Palafrugell.
- A les zones amb vegetació, utilització preferent de plantes autòctones o adaptades al clima mediterrani.

2.4 QUADRE COMPARATIU

PARÀMETRES URBANÍSTICS POUM		PARÀMETRES PMU b 2.4 Carrer del Cau
superfície del sector m2	3.341,00	3.341,00
Superfície aprofitament privat m2	2.505,75	2505,75
edificabilitat bruta m2/m2	0,30	0,30
edificabilitat neta m2/m2	0,40	0,40
Edificabilitat Total	1.002	1.002
edificabilitat residencial	1.002	1.002
Ocupació Residencial	25,00%	25%
ocupació total Residencial	626,43	626,43
Densitat d'habitatges Hab/ Ha	9/Ha	9/Ha
total habitatges	3	3

PARÀMETRES URBANÍSTIC PMU PAU b 2.4 Carrer del Cau								
Nº Parcel·la	Superfície parcel·la m²	Clau	edif. neta m2/m2	edif. residencial	Superfície de gàlib	Ocupació màxima	% ocupació	Núm. habitatges Ut.
P-01	843,89	R63 t8	0,40	337,56	214,14	210,97	25,00%	1
P-02	831,08	R63 t8	0,40	332,43	214,19	207,77	25,00%	1
P-03	830,78	R63 t8	0,40	332,31	221,97	207,70	25,00%	1

2.5 SISTEMA DE GESTIÓ I PLA D'ETAPES

En el cas que ens trobem amb les cessions fetes un cop aprovat el PMU, i amb la prèvia aprovació del projecte d'urbanització, es procedirà a la tramitació i aprovació de la reparcel·lació econòmica i la parcel·lació, podrà atorgar-se llicència d'acord amb l'article 41 del TRLUC:

El sòl urbà pot ser edificat, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic, i mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent, si assoleix la condició de solar. Nogensmenys, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o de re-urbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que siguin determinats per reglament.

I d'acord amb l'article 265.2 del POUM:

Una parcel·la pot esdevenir solar, en el procés del tràmit establert per la llicència urbanística, al finalitzar les obres d'urbanització que s'han de completar per assolir la condició de solar, simultàniament a la construcció de l'edificació.

El projecte d'urbanització es presentarà davant l'Ajuntament per a la seva provació, que podrà tramitar-se simultàniament amb el Pla de Millora

Les obres d'urbanització s'hauran d'iniciar en el termini de dos anys des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i hauran d'estar acabades en el termini de un altra any.

2.6 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE

La proposta del present Pla de millora no proposa cap nova vialitat no prevista pel planejament vigent, per tant, no s'altera la mobilitat global de la zona. La implantació d'aquests nous habitatges no generarà cap canvi en aquesta mobilitat, més tenint en compte que els aparcaments privats estaran dins de cada habitatge.

Les previsions d'aquesta urbanització són prèvies al POUM per tant aquest document, en la seva avaluació de la mobilitat general ja ho ha tingut en compte.

Palafrugell, Juny de 2026

Els arquitectes

3 NORMATIVA

3.1 CAPÍTOL I DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa

Aquest instrument de planejament derivat té la condició de pla de millora urbanístic en totes les seves determinacions el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i la Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, la Llei 7/2011, de 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, la Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, la Llei 3/2015, d'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

Article 2. Abast

L'àmbit del pla de millora inclou terrenys dins el **PAU b2.4 Carrer del Cau**, dins el terme municipal de Palafrugell. L'àmbit del sector té una superfície afectada de 3.341 m² i l'aprofitament privat d'aquest sector és de 2.505,75 m²

Inclou les parcel·les qualificades de zona residencial de 3 cases aïllades R63.

Article 3. Vigència

La vigència d'aquest pla s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves normes reguladores al DOGC i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació o revisió.

Article 4. Obligacions

Els particulars, igual que l'Administració pública, queden obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en el present instrument de planejament urbanístic.

Article 5. Execució de l'Instrument de Gestió

En el cas que ens trobem amb les cessions fetes un cop aprovat el PMU, i amb la prèvia aprovació del projecte d'urbanització, es procedirà a la tramitació i aprovació de la reparcel·lació econòmica i la parcel·lació, podrà atorgar-se llicència d'acord amb l'article 41 del TRLUC:

El sòl urbà pot ser edificat, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic, i mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent, si assoleix la condició de solar. Nogensmenys, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o de re-urbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que siguin determinats per reglament.

I d'acord amb l'article 265.2 del POUM:

Una parcel·la pot esdevenir solar, en el procés del tràmit establert per la llicència urbanística, al finalitzar les obres d'urbanització que s'han de completar per assolir la condició de solar, simultàniament a la construcció de l'edificació.

Les obres d'urbanització s'hauran d'iniciar en el termini de dos anys des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i hauran d'estar acabades en el termini de un altra any.

Article 6. Marc Legal

El present Pla de Millora s'ha redactat de conformitat a:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 d'octubre per el que s'aprova el Texto Refundido de la Ley del suelo.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, la llei 7/2011, de 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, la llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, la llei 3/2015, d'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i la llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, modificat pel Decret 64/2014, de 13 de maig, pel que s'aprova el Reglament

sobre protecció de legalitat urbanística, el Decret 80/2009, de 19 de maig, el que s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de re allotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'Urbanisme respecte el dret de re allotjament, la Llei 3/2015, d'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

- El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió 22 de gener del 2015.
- Pla Director Urbanístic dels Sòls no Sostenibles del Litoral Gironí, aprovat per la Comissió de Territori de Catalunya en data 28 de gener de 2021 i les modificacions publicades en edicte de 8 de setembre del 2021 al DOGC núm8504 de 17/09/2021.

Article 7. Contingut del document de Pla de Millora Urbana de l'àmbit PAU b2.4 Carrer del Cau. Palafrugell

El document del Pla de millora del àmbit PAU b2.4 Carrer del Cau. Palafrugell, està integrat pels següents documents:

- MEMÒRIA INFORMATIVA
- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
- NORMATIVA
- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
- ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA
- PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
- PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Article 8 . Interpretació de les Normes Urbanístiques.

La present Normativa juntament amb els plànols d'ordenació constitueixen el cos normatiu específic del present document. En allò no previst per aquestes normes s'estarà a les determinacions del POUM, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona a la sessió 22 de Gener del 2015 i a les determinacions del Pla Director Urbanístic dels Sòls no Sostenibles del Litoral Gironí, aprovat per la Comissió de Territori de Catalunya

en data 28 de gener de 2021 i les modificacions publicades en edicte de 8 de setembre del 2021 al DOGC núm. 8504 de 17/09/2021.

Article 9. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades R63 t8

1. Definició

Correspon als terrenys dins el **PAU b2.4 Carrer del Cau**, identificats amb la clau **R63t8** en el plànol de zonificació P.O 01

2. Paràmetres urbanístics

Son d'aplicació la normativa del POUM 2015 per la zona **R63** (art. 152) amb les especificitats del nou apartat 7.15, de la nova clau **R63t8** i 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 als plànols d'Ordenació de P.ORD 01, a P.ORD 06.2 que són les següents:

2.1 Paràmetres en relació a la parcel·lació

2.1.1 La parcel·lació proposada és obligada.

2.2 Paràmetres en relació a la parcel·la

2.2.1 Índex d'edificabilitat net de parcel·la: 0,40 m²/m²

2.2.2 Ocupació màxima de la parcel·la: 25%

2.2.3 Separació a llindars 5 m.

2.3 Paràmetres en relació a l'edificació

2.3.1 Nombre de plantes: PB + pis

Alçada reguladora: 7m. referits a la parcel·la L'Alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa. En cap cas la cota de referència de la planta baixa podrà establir-se amb una variació absoluta de més - menys un metre en relació a la cota natural del terreny. El punt de referència per determinar aquesta tolerància d'un metre serà l'extrem de la planta baixa que major alçada tingui, respecte a la cota natural del terreny.

2.3.2 L'edificació ocuparà el gàlib definit pel PMU PAU b2.4 Carrer del

Cau plànol d'ordenació P.ORD 02.1

2.3.3 La planta baixa es situarà a la cota del CRPB definida pel PMU.
(P.ORD 02.1)

2.3.4 Definició de la Cota de Referència de la Planta Baixa.

El PMU defineix una cota de referència de la planta baixa (**CRPB**) per a cada parcel·la. Aquesta es determina pel punt d'intersecció de la línia horitzontal des d'1m. per sobre el punt de cota més baixa de la línia de gàlib, definit per aquest PMU, en el seu punt mig, amb la línia de secció del terreny en aquest punt mig. A partir de aquesta cota, dins el gàlib, es podran edificar p.b + p.pis d'acord amb la Normativa del POUM i del PDUR

2.4 Acabats exteriors

Les tonalitats cromàtiques dels acabats exteriors de l'edificació es situaran en la gama de colors ocres i terrossos, a fi d'aconseguir una major integració paisatgística. En cap cas es podrà utilitzar el blanc com a color dominant de les edificacions.

2.5 Condicions d'ús

2.5.1 Habitatge unifamiliar i, complementaris a aquest ús.

3. Paràmetres referits a la zona de verd privat VP

Correspon als espais no ocupats per l'edificació

En aquests espais s'admeten:

- a. Les plataformes d'anivellació per a la construcció d'edificacions auxiliars com son: murs, terrasses d'anivellament, piscines fins a una làmina d'aigua de 50 m² amb una longitud màxima de 15 m., pèrgoles, accessos als aparcaments, jardineria i altres instal·lacions al servei de l'edificació principal els moviments de terres es faran d'acord amb l'article 94 del PDURSNS-LG, així com les pavimentacions regulades a l'article 95 del PDURSN-LG. Les construccions auxiliars no podran ocupar més del 15% del sòl no edificat.
- b. Es respectaran els arbres existents en els nous paviments que es portin a terme, sempre que no afectin a construccions que no puguin contenir-los, (piscines o altres). Aquest fet és clau per contextualitzar les edificacions al paisatge.

- c. Es completarà la plantació d'arbres fins a aconseguir una zona arbrada a raó de 50 peus/ha (arbres autòctons). Els peus d'arbre seran de 18-20 cm mínim de perímetre. Als espais situats entre els gàlils d'edificació caldrà la plantació d'arbrat. Aquestes plantacions regulades són mínimes, i en els projectes d'edificació es determinarà la suficiència d'aquestes plantacions i, en tot cas, se'n podran exigir de complementàries. D'acord amb els serveis municipals, cas de que la plantació d'arbrat exigida per aquests normes no sigui possible d'ubicar-la dins la parcel·la, podrà situar-se en altres punts del municipi.
- d. Es permet l'excavació de rases necessàries per enterrar les xarxes de serveis dels habitatges, amb cura per respectar l'arbrat existent.
- e. Les tanques que donen a la via pública seran de mur de pedra o altres materials que tinguin un cromatisme, i colors de la carta de colors del Pla Especial de Protecció i Intervenció del Patrimoni Històric de Palafrugell, a fi d'aconseguir una major integració paisatgístic, amb una alçada de tanca massissa de 0,65 m. i 0,65 calades o vegetal. Per cada 25 m. lineals, la tanca haurà de tenir una obertura, a nivell de terra amb unes dimensions mínimes de 20 cm. d'alçada i 40 cm. de longitud per permetre el pas de microfauna i permeabilitat del mur. i seran de colors ocres, terrossos i grisos.

Les tanques entre parcel·les serà del tipus cinegètica.

Article 10. Normativa ambiental General d'aplicació.

Seran d'aplicació els articles de l'ANNEX 3 de la Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell.

Les aigües plujanes de les parcel·les seran auto gestionades.

Derivat de les conclusions del EIIP, es determina que:

- Les noves edificacions seguiran un criteri d'unitat estètica i constructiva.
- Els colors de les edificacions es situaran en la gamma dels ocres i terrossos. En cap cas es podrà utilitzar el blanc com a color dominant de les edificacions.
- Es Conservaran especialment les estructures vegetals arbrades situades dins els espais lliures de l'àmbit. Aquest fet és clau per contextualitzar les edificacions al paisatge.
- En les tasques d'incorporació de nova vegetació, no s'utilitzarà, en cap cas, espècies vegetals de reconegut comportament expansiu o invasor demostrat, d'acord amb l'annex 1

del present EIIP el qual també inclou les determinacions del Reial Decret 630/2013, del 2 d'agost. Aquestes noves plantacions es tindran en compte en el pressupost dels projectes.

- El tractament exterior, amb façana a carrer, ha de ser d'un mur de pedra, o altres materials que tinguin un cromatisme i joc d'ombres similars, per integrar-lo a la tipologia típica del lloc i al propi cromatisme de les edificacions.
- En cas d'identificar preexistències patrimonials dins l'àmbit d'actuació, s'abassegaran les pedres dels murs destruïts i s'utilitzaran pels murs de tancament de les parcel·les.
- L'alçada màxima de la tanca massissa serà de 0,65m, Es prohibeix la utilització de pedra forana, rocalla i la coronació de les tanques amb qualsevol tipus d'element tallant. Aquesta alçada es pot superar amb plantacions vegetals, però que en conjunt no poden superar els 1,3m.
- Per cada 25m lineals, la tanca haurà de tenir una obertura al nivell de terra amb unes dimensions mínimes de 20cm d'alçada i 40cm de longitud per permetre el pas de microfauna i permeabilitzar el mur.
- Es prohibeix la utilització de colors blancs tant en el sòl com en els murs laterals, ja que contrastaran excessivament amb l'entorn i es generaria un efecte paisatgístic advers.
- Pel que fa a les franges de protecció davant incendis, en tot cas, es donarà compliment a la normativa corresponent en matèria de protecció d'incendis -el Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana-. L'annex 2 d'aquest decret recull aquells aspectes que caldrà tenir en compte en el tractament de la vegetació de les parcel·les, com per exemple, la prioritització de les espècies de baixa inflamabilitat que dificultin l'inici i la propagació del foc, els criteris per a la correcta selecció d'espècies, les aclarides de vegetació en les parcel·les i la cobertura vegetal màxima admesa de coníferes i espècies mediterrànies.
-

Article 11 Foment del drenatge natural

D'acord amb l'article 97.3 del PDUR i l'article 9 de l'Annex 3 de les Nn. del POUM, els projectes incorporaran mesures d'estalvi d'aigua i aprofitament d'aigües pluvials, que s'haurà de reutilitzar pel reg de la zona enjardinada o pel circuit d'aigües grises. En cas de sistemes de recollida en dipòsit o altres, aquests no computaran als efectes d'edificabilitat ni ocupació quan estiguin completament soterrats.

Article 12 Normativa en matèria de protecció d'incendis

En el conjunt de l'espai lliure d'edificació de l'àmbit del pla de millora urbana PAU b2. Tamariu 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).

4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

4.1 OBJECTIUS I DESPESES DE L' ACTUACIÓ

D'acord amb la legislació vigent, Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, i segons l'Art. 66.d), s'estableix l'obligació d'incloure en el present document un Estudi Econòmic i financer. Aquest ha de contenir els documents precisos per a justificar el cost de les obres d'urbanització i d'implantació dels serveis, mitjançant la seva avaluació econòmica de forma aproximada. La gestió econòmica de reparcel·lació es desenvoluparà directament pels propietaris o promotors, i per tant en aquest apartat ens limitem a expressar els costos d'urbanització del sòl i el cost de la cessió de l'aprofitament mig que, al seu dia, es va valorar econòmicament.

En compliment, doncs, del mandat legal exposat anteriorment, s'incorpora la present avaluació econòmica i financera en el Pla DE Millora PAU b2.4 C/ del Cau, la qual contindrà un estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica en el que s'efectuarà una estimació de les repercussions del desenvolupament de l'esmentat instrument de planejament sobre les finances públiques implicades.

4.2 ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT

4.2.1 Repercussió dels costos de les obres d'urbanització

D'acord amb els valors bàsics del immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya per l'any 2.024, els cost d'urbanització per m² de vial és de 258,00 €/m². Tenint en compte que la vialitat que tenim és de 835,25 m² dins el sector i 160,13 m² fora del sector, cosa per la qual el cost d'aquesta urbanització és de

Obres d'Urbanització	PEC = PEM + BI + DG =	256.808,04 €
Pressupost d'execució material	PEM	208.014,51 €
Benefici Industrial	BI 6,00% s/PEM	15.408,48 €
Despeses Generals	DG 13,00% s/PEM	33.385,05 €
Altres despeses (tècnics, notaris, etc.)	10% s/PEC	25.680,80 €

4.2.2 Repercussió del cost del 10% de l'aprofitament mig ja liquidat.

No hi ha repercussió sobre l'aprofitament mig

4.2.3 Fons disponibles

Els fons necessaris per a la urbanització del sector aniran a càrrec dels propietaris del sòl.

4.2.4 Impacte de l'actuació sobre les finances públiques

L'article 66.d) del TRLUC i posteriors modificacions, estableix l'obligació d'incloure al present document un informe de sostenibilitat econòmica en el que es ponderarà en particular l'impacte de l'actuació sobre les finances públiques de l'Ajuntament de Palafrugell, afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o, la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants.

4.2.5 Justificació de l'equilibri de beneficis i càrregues

Pel que fa a l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques, es derivaran per a l'Ajuntament de Palafrugell (Hisenda pública afectada), per una banda, les cessions de vials i per altra, la recepció de la urbanització comportarà l'obligació de fer-se càrrec del seu manteniment.

Per tant es pot afirmar que es deriven per a l'Ajuntament determinats drets i obligacions que es traduiran per a la hisenda municipal en ingressos i despeses.

Es determinarà que el sector de planejament derivat és econòmicament sostenible si el balanç entre les "despeses" i "ingressos" que es generen sobre la hisenda pública municipal resulta positiu (Ingressos > despeses).

Per tal d'efectuar aquest balanç econòmic caldrà identificar i estimar els ingressos i despeses que comporta el desenvolupament d'aquest sector vers les finances municipals.

Per una banda, caldrà considerar l'impacte causat per la implantació i manteniment de noves infraestructures viàries i espais lliures.

També caldrà considerar la recaptació econòmica en concepte d'impostos de béns immobles (IBI), impostos d'activitats econòmiques (IAE), altres impostos extraordinaris com ara taxes de construcció i llicències d'obra.

4.2.6 Despeses generades

Les infraestructures que es projecten en el present Pla Parcial, seguiran les determinacions dels diferents departaments de l'Ajuntament de Palafrugell i de les empreses de serveis afectats i, per tant, es considera que el manteniment d'aquestes serà l'acceptat habitualment per aquesta Administració local.

Les despeses de manteniment associades a les noves infraestructures i serveis, es formulen sobre les superfícies de sistemes següents:

SISTEMES QUE GENEREN DESPESES DE MANTENIMENT	
SISTEMES	SUPERFÍCIES
Viaris (SX4)	995,38 m ²

Sistema Viari

El cost anual de manteniment de la xarxa viària, en aquest àmbit d'ús principalment residencial, s'estima entre 1,20 i 3,20 €/m² de sòl/ any. Aquest mòdul inclou les despeses generades per l'enllumenat, el manteniment de les voreres, serveis de recollida d'escombraires etc. Cal tenir en compte que és un sòl residencial i que, per tant, el manteniment de l'enllumenat a la nit és important.

Per tant, partint de la superfície de sistema viari estimada i d'un mòdul unitari de 2,50 €/m² de sòl / any, el cost anual de manteniment d'aquest sistema seria de:

2,50 x 995,38 m ²	2.488,45 €
El muntant Total de despeses serà de	2.488,45 €/ any

4.2.7 Ingressos ordinaris

Impost sobre Bens Immobles (IBI)

D'acord amb l'ordenança fiscal número 1 de Palafrugell per al 2024, el valor de l'IBI sobre els béns immobles és del 0,6767%, aplicat sobre el valor de sòl, resultaria un muntant de 10.628,11 €/ANY

4.2.8 Ingressos extraordinaris

Llicències d'obres

Els impostos extraordinaris, com són les llicències d'obra i taxes de construcció, no es tindran en compte en aquest informe de sostenibilitat econòmica ja que són recaptacions no periòdiques, (només es donen en el moment d'execució) i, per tant, no són valors representatius del balanç econòmic anual en els anys posteriors.

4.2.9 Balanç econòmic i conclusions

A la hisenda municipal hi hauria un balanç mínim anual, un cop acabada la urbanització que es resumeix a continuació:

INGRESSOS DESPESES PERIÒDICS	VALORS TOTALS	
	INGRESSOS	DESPESES
IBI- Impost sobre Béns Immobles	10.628,11 €	
Cost manteniment Vialitat		2.488,45 €
TOTAL	10.628,11 €	2.488,45 €
		BALANÇ 8.139,66 €

A partir de l'entrega de la urbanització, aquest balanç serà encara més positiu per l'ingrés de l'ICIO per les llicències de construcció i de l'IBI corresponent als immobles que es construïran.

Per tant, es pot concloure que **el desenvolupament urbanístic que proposa el Pla de Millora PAU a2.1 ÉS ECONÒMICAMENT SOSTENIBLE i la repercussió d'aquest a la hisenda municipal és altament favorable per al municipi.**

5 GARANTIES D'URBANITZACIÓ I COMPROMISOS DEL PROMOTORS

Garanties d'urbanització i compromisos del promotors

Amb la finalitat d'assegurar l'obligació d'urbanitzar, els promotors constituïran, previ a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial, una garantia per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització, de conformitat amb el que preveu el punt 3 de l'article 107 del TRLUC. Aquesta garantia respondrà també de les eventuais sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment satisfer. En cas que aquesta garantia sigui substituïda en aplicació del previst a l'article 161 RLUC, caldrà prestar una garantia independent per respondre de les eventuais sancions i indemnitzacions esmentades.

Els propietaris s'obliguen com a mínim a:

- a) Ordenar la urbanització i edificació de tal manera que, a través de la idònia ocupació del sòl, es respectin els terrenys ja cedits per a vials, i, si és el cas, espais lliures públics.
- b) Costejar les obres d'urbanització previstes en el pla de millora, comprnent aquestes obres el següent:
 - 1.- El cost de les obres de vialitat, sanejament, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, gas i telecomunicacions, arbrat i jardineria amb sistema automàtic de reg. D'aquests costos podran reintegrar-se en quant a les despeses d'instal·lació de les xarxes de subministrament d'aigua, energia elèctrica, gas i telecomunicacions, amb càrrec a les empreses que prestin el servei, excepte aquella part en la que hagin de contribuir els usuaris segons la reglamentació dels serveis.
 - 2.- Costejar i, en el seu cas, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació i, en el seu cas, les obres necessàries per a l'ampliació o reforç dels esmentats sistemes, d'acord amb les necessitats previstes al pla de Millora.

3.- Costejar les despeses produïdes per la formació del pla de Millora i projectes d'urbanització i parcel·lació.

4.- El promotor s'obliga al compliment de les Lleis 16/2002 de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

Els arquitectes

Per la propietat
Germans Vilarnau



Palafrugell, juny del 2026

18/06/2026

6 PLÀNOLS

P.INFO 01 – PLÀNOLS INFORMACIÓ SITUACIÓ A TOPOGRÀFIC ICGC

P.INFO 02 - PLÀNOLS INFORMACIÓ SITUACIÓ A POUM

P.INFO 03 - PLÀNOLS INFORMACIÓ SITUACIÓ A CADASTRE

P.INFO 04 - PLÀNOLS INFORMACIÓ TOPOGRAFIA AMB VEGETACIÓ

P.INFO 05 - PLÀNOLS INFORMACIÓ SITUACIÓ A TOPOGRÀFIC ICGC AMB PENDENTS

P.INFO 06 - PLÀNOLS INFORMACIÓ SITUACIÓ A ORTOFOTOMAPA

P.INFO 07.1 - PLÀNOLS INFORMACIÓ TOPOGRAFIA SITUACIÓ FOTOGRAFIES

P.INFO 07.2 - PLÀNOLS INFORMACIÓ FOTOGRAFIES

P.INFO 08 - PLÀNOLS INFORMACIÓ SITUACIÓ MASSA ARBÒRIA

P.INFO 09.1 - PLÀNOLS INFORMACIÓ SECCIONS DEL TERRENY

P.INFO 09.2 - PLÀNOLS INFORMACIÓ SECCIONS DEL TERRENY

P.INFO 09.3 - P.INFO 09.2 - PLÀNOLS INFORMACIÓ SECCIONS DEL TERRENY

P.INFO.10 - PLÀNOLS INFORMACIÓ CESSIONS FETES A L'AJUNTAMENT EL 1992

P.INFO.11.1 - PLÀNOLS INFORMACIÓ INFRAESTRUCTURES EXISTENTS , XARXA DE CLAVEGUERAM

P.INFO.11.2 - PLÀNOLS INFORMACIÓ INFRAESTRUCTURES EXISTENTS , XARXA DE BAIXA TENSÍO

P.INFO.11.3 - PLÀNOLS INFORMACIÓ INFRAESTRUCTURES EXISTENTS , XARXA D'AIGA POTABLE

P.ORD 01 – PLÀNOLS ORDENACIÓ ZONIFICACIÓ

P.ORD 02.1 – PLÀNOLS ORDENACIÓ PARCEL·LACIÓ

P.ORD 02.2 – PLÀNOLS ORDENACIÓ PARCEL·LACIÓ I NORMATIVES (CRPB)

P.ORD 03.1 – PLÀNOLS ORDENACIÓ SECCIONS NORMATIVES

P.ORD 03.2 – PLÀNOLS ORDENACIÓ SECCIONS NORMATIVES

P.ORD 04 – PLÀNOLS ORDENACIÓ ARBRAT, VEGETACIÓ A RETIRAR, VEGETACIÓ A PLANTAR

P.ORD 05 – PLÀNOLS PROPOSTA PER A URBANITZACIÓ

P.ORD 06.1 – PLÀNOLS PROPOSTA PER A SECCIONS LONGITUDINALS

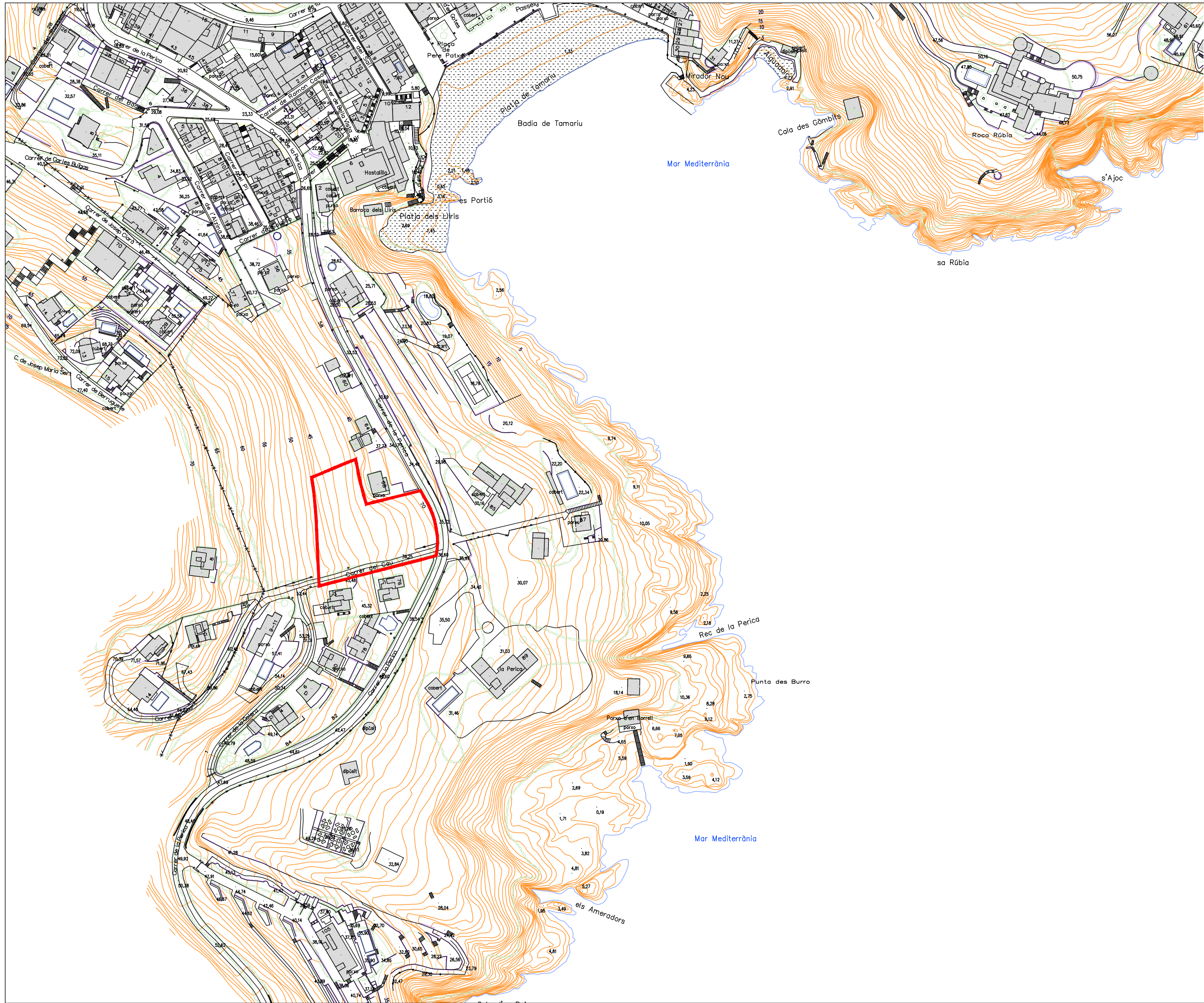
P.ORD 06.2 – PLÀNOLS PROPOSTA PER A SECCIONS TRANSVERSALS, SECCIÓ I PLANTA TIPUS

P.ORD 07.1 – PLÀNOLS PROPOSTA PER A PREVISIÓ XARXES DE SERVEIS, XARXA DE CLAVEGUERAM

P.ORD 07.2 – PLÀNOLS PROPOSTA PER A SECCIONS PREVISIÓ XARXES DE SERVEIS, ENLLUMENAT, XARXA DE TELECOMUNICACIONS

P.ORD 07.3 – PLÀNOLS PROPOSTA PER A SECCIONS PREVISIÓ XARXES DE SERVEIS, XARXA D'AIGUA POTABLE

P.ORD 08 – PLÀNOLS ORDENACIÓ ZONA DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES



**PLA DE MILLORA URBANA
PAU B 2.4 CARRER DEL CAU**

c/del CAU - c./JOSEP CLARÀ 89 - c/de la PERICA 70
TAMARIU-PALAFRUGELL

data: abril 2025 exp: P2505

promotor

GERMANS VILARNAU

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

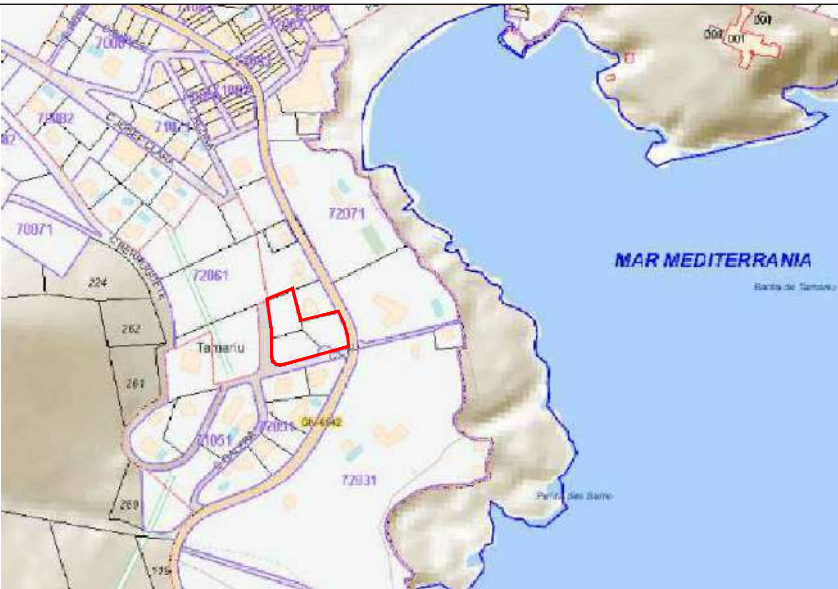
**SITUACIÓ A
TOPOGRÀFIC ICGC**

versió: 16-06-2026 V5 a1 1/1000
esc: a3 1/2000

P.INFO

FGA arquitectes 1974 SLP

c/Francesc Roges num.17 baixos 17005 Girona
tfn.972208530 www.figaarquitectes.com
tfn.972202487 arq@figaarquitectes.com



arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

Mei Figa i Vaello
FGA arquitectes 1974 SLP

PLA DE MILLORA URBANA
PAU B 2.4 CARRER DEL CAU

c/del CAU - c./JOSEP CLARÀ 89 - c/de la PERICA 70
TAMARIU-PALAFRUGELL

data: abril 2025 exp: P2505
promotor

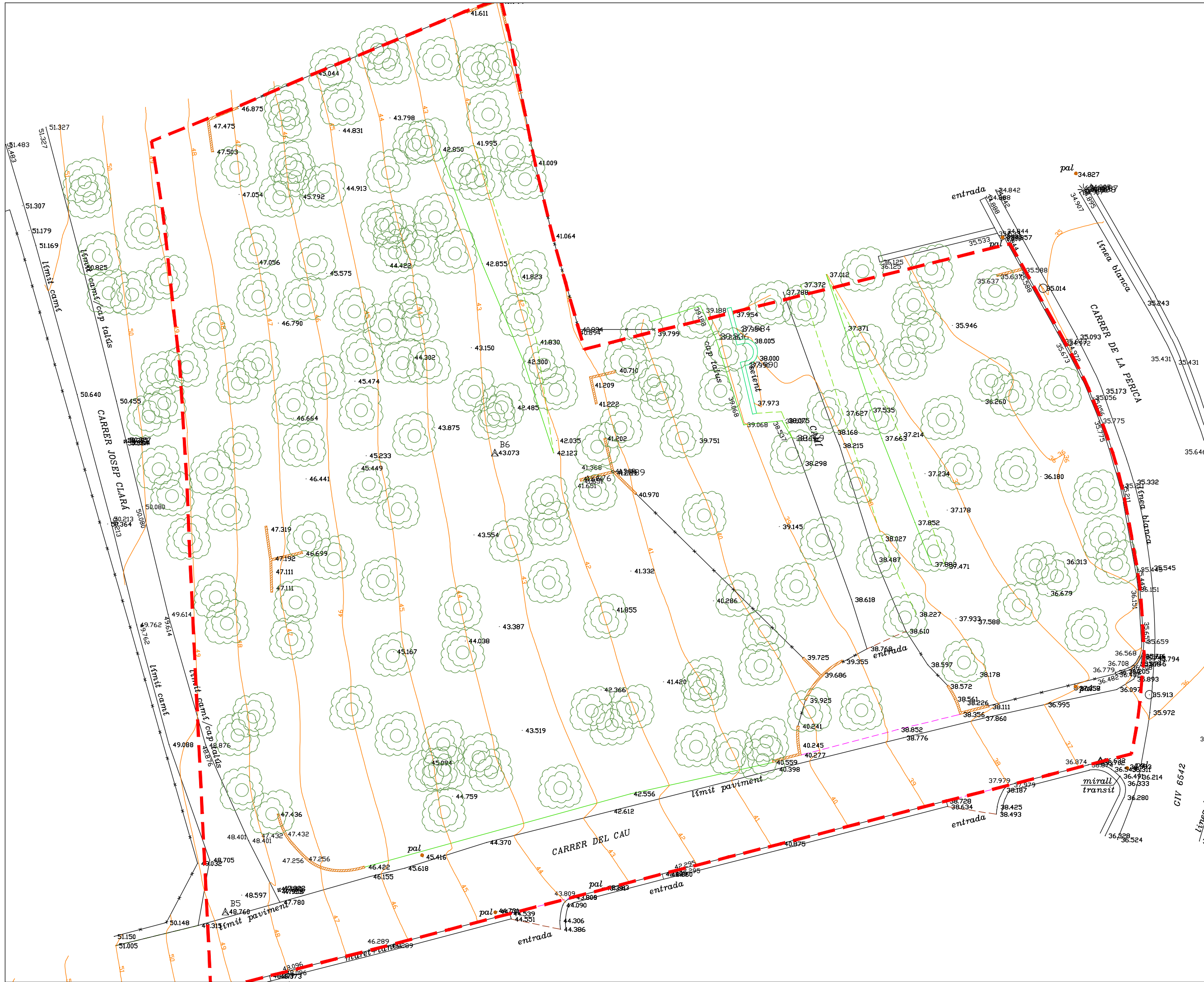
GERMANS VILARNAU

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
SITUACIÓ A CADASTRE

versió: 16-06-2026 V5 a1 1/1000
esc: a3 1/2000

P.INFO
FGA arquitectes 1974 SLP
c./Francesc Roges num.17 baixos 17005 Girona
tfn.972208530 www.fgaarquitectes.com
tfn.972202487 arq@fgaarquitectes.com

03



**PLA DE MILLORA URBANA
PAU B 2.4 CARRER DEL CAU**

c/del CAU - c./JOSEP CLARÀ 89 - c/de la PERICA 70
TAMARIU-PALAFRUGELL

data: abril 2025 exp: P2505

promotor

GERMANS VILARNAU

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

**TOPOGRAFIA AMB
VEGETACIÓ**

versió: 16-06-2026 V5 esc: a3 1/250

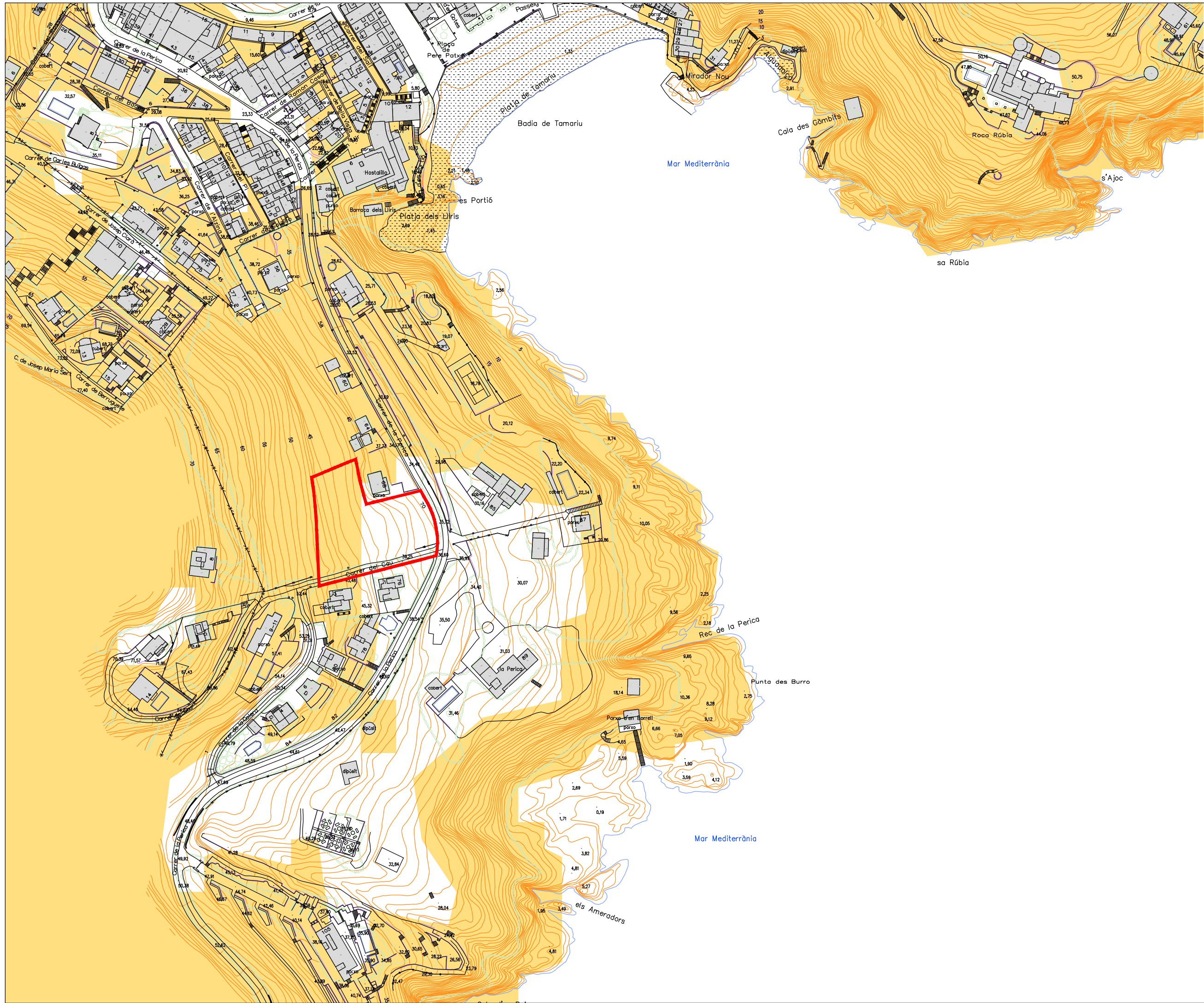
P.INFO

FGA arquitectes 1974 SLP

c./Francesc Roges num.17 baixos 17005 Girona

tfn.972208530 www.fgaarquitectes.com

tfn.972202487 arq@fgaarquitectes.com



PLA DE MILLORA URBANA
PAU B 2.4 CARRER DEL CAU

c/del CAU - c/JOSEP CLARÀ 89 - c/de la PERICA 70
TAMARIU-PALAFRUGELL

data: abril 2025 exp: P2505

promotor

GERMANS VILARNAU

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

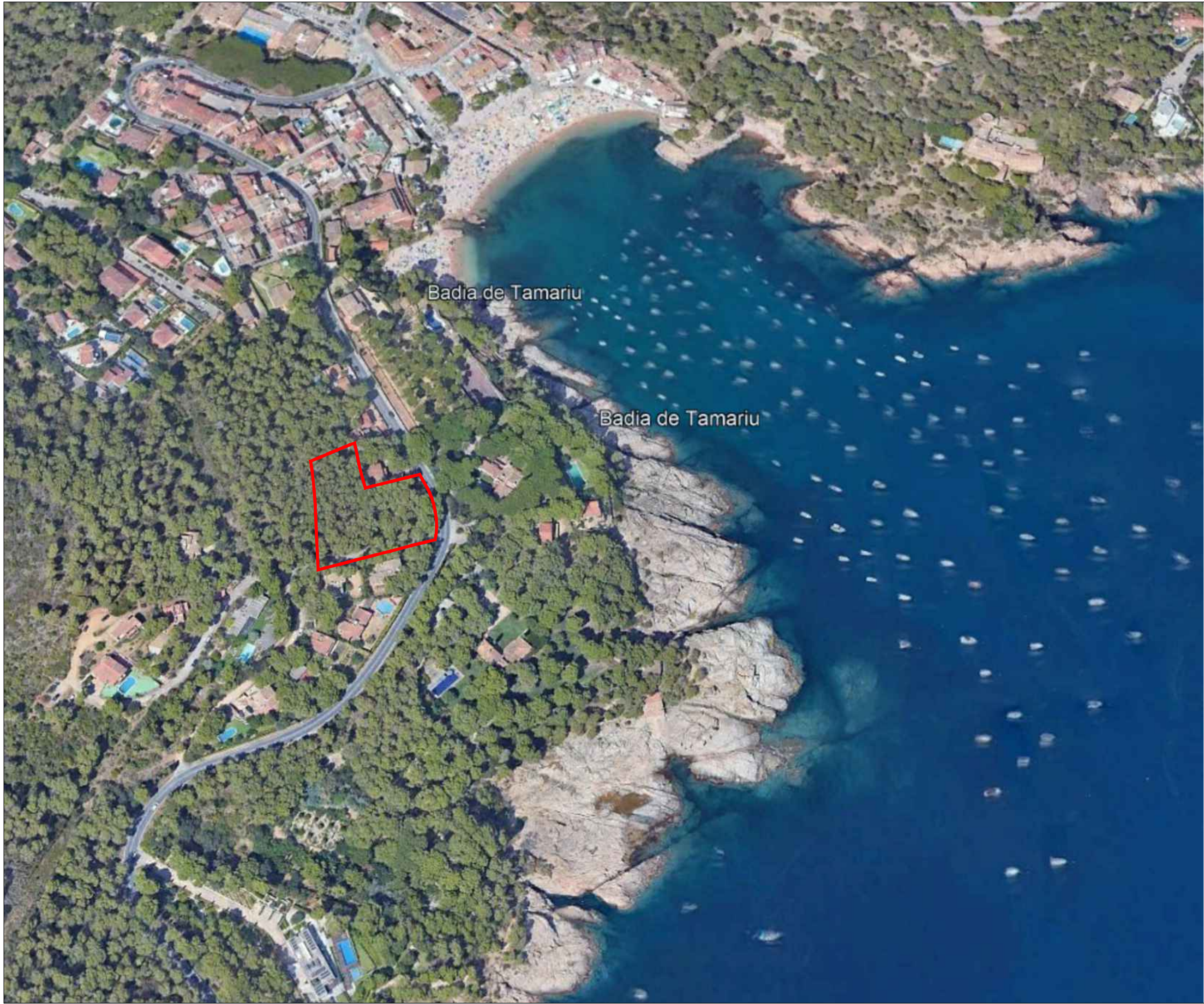
SITUACIÓ A
TOPOGRÀFIC ICGC
AMB PENDENTS > 20%

versió: 16-06-2026 V5 a1 1/1000
esc: a3 1/2000

P.INFO

FGA arquitectes 1974 SLP

c/Francesc Roges num.17 baixos 17005 Girona
tfn.972208530 www.fgaarquitectes.com
tfn.972202487 arq@fgaarquitectes.com



arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

Mei Figa i Vaello
FGA arquitectes 1974 SLP

PLA DE MILLORA URBANA
PAU B 2.4 CARRER DEL CAU

c/del CAU - c./JOSEP CLARÀ 89 - c/de la PERICA 70
TAMARIU-PALAFRUGELL

data: abril 2025 exp: P2505
promotor

GERMANS VILARNAU

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
SITUACIÓ A ORTOFOTOMAPA

versió: 16-06-2026 V5 a1 1/1000
esc: a3 1/2000

P.INFO

FGA arquitectes 1974 SLP

c/Francesc Roges num.17 baixos 17005 Girona
tfn.972208530 www.fgaarquitectes.com
tfn.972202487 arq@fgaarquitectes.com

06



01



02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



13

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes
Mei Figa i Vaello
FGA arquitectes 1974 SLP

PLA DE MILLORA URBANA
PAU B 2.4 CARRER DEL CAU

c/del CAU - c./JOSEP CLARÀ 89 - c/de la PERICA 70
TAMARIU-PALAFRUGELL

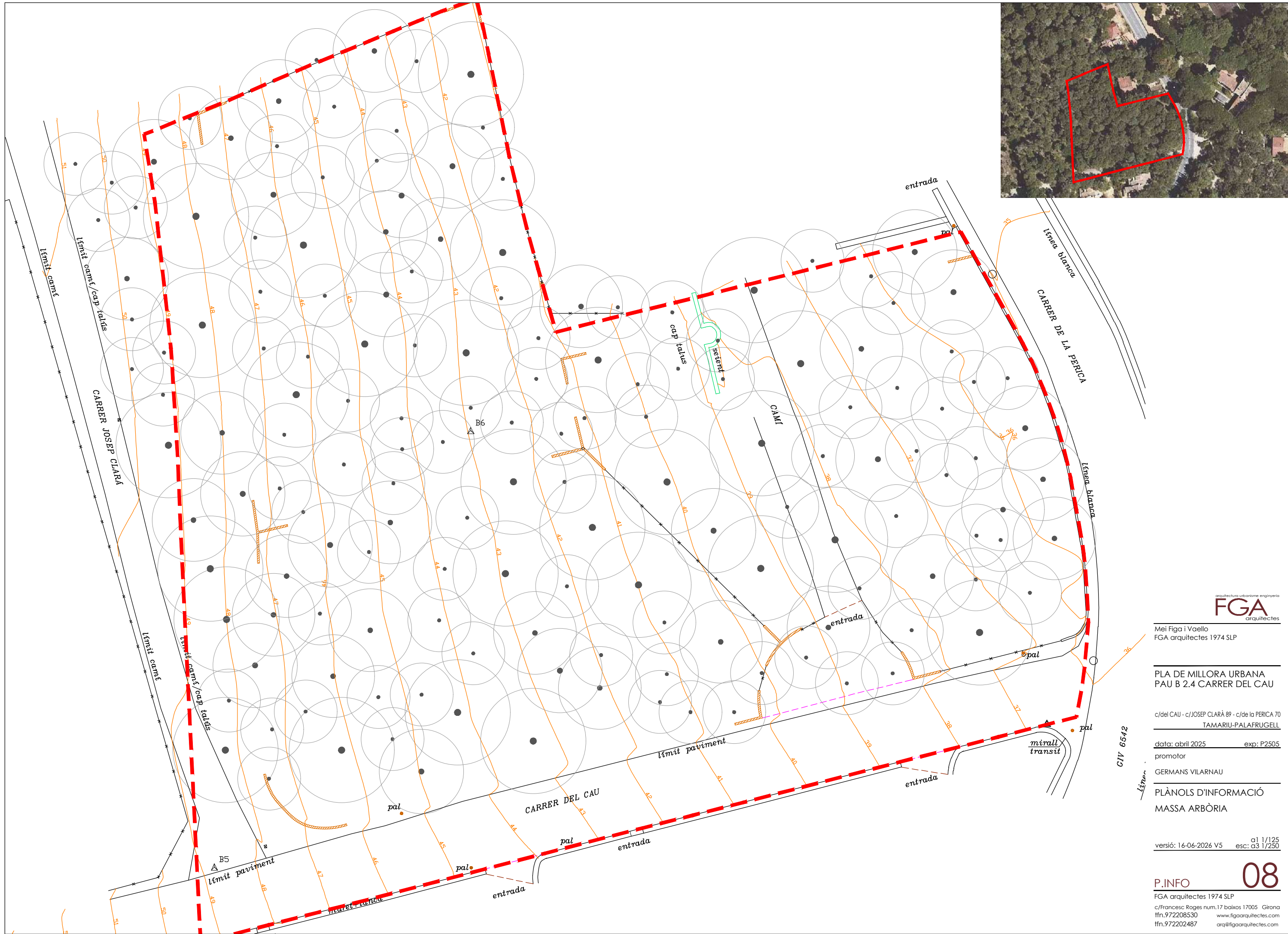
data: abril 2025 exp: P2505
promotor

GERMANS VILARNAU

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
FOTOGRAFIES

versió: 16-06-2026 V5 a1 --
esc: a3 --

P.INFO **07.2**
FGA arquitectes 1974 SLP
c/Francesc Roges num.17 baixos 17005 Girona
tfn.972208530 www.fgaarquitectes.com
tfn.972202487 arq@fgaarquitectes.com



arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

Mei Figa i Vaello
FGA arquitectes 1974 SLP

PLA DE MILLORA URBANA PAU B 2.4 CARRER DEL CAU

c/del CAU - c./JOSEP CLARÀ 89 - c/de la PERICA 70
TAMARIU-PALAFRUGELL

data: abril 2025 exp: P2505

promotor

GERMANS VILARNAU

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ MASSA ARBÒRIA

versió: 16-06-2026 V5 a1 1/125
esc: a3 1/250

P.INFO
FGA arquitectes 1974 SLP
c/Francesc Roges num.17 baixos 17005 Girona
tfn.972208530 www.fgaarquitectes.com
tfn.972202487 arq@fgaarquitectes.com

08



SECCIÓ A



SECCIÓ B





SECCIÓ C



SECCIÓ 01

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

Mei Figa i Vaello
FGA arquitectes 1974 SLP

PLA DE MILLORA URBANA
PAU B 2.4 CARRER DEL CAU

c/del CAU - c./JOSEP CLARÀ 89 - c/de la PERICA 70
TAMARIU-PALAFRUGELL

data: abril 2025 exp: P2505
promotor

GERMANS VILARNAU

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
SECCIONS DEL TERRENY

versió: 16-06-2026 V5 a1 1/125
esc: a3 1/250

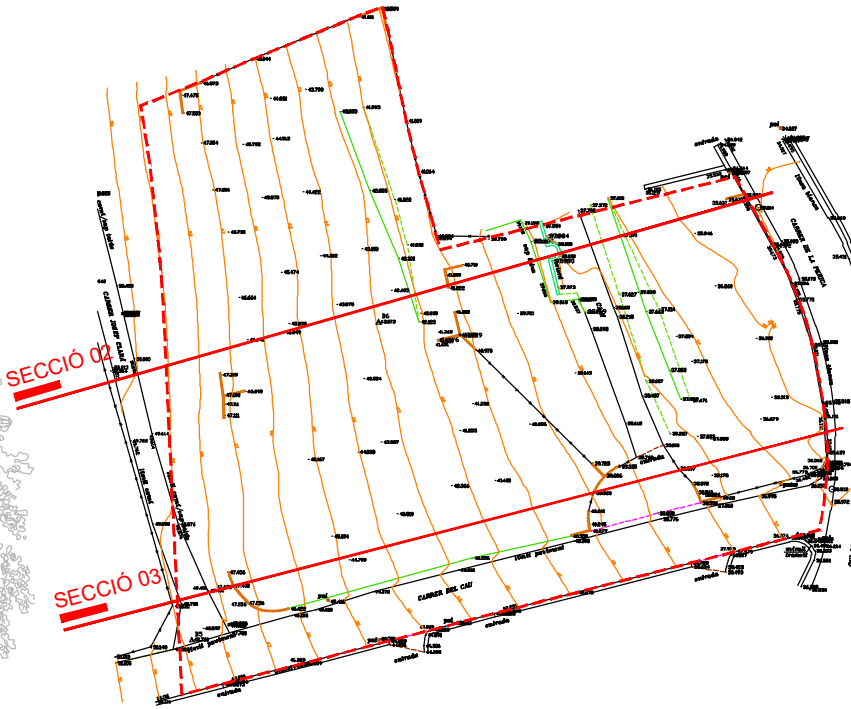
P.INFO **09.2**
FGA arquitectes 1974 SLP
c/Francesc Roges num.17 baixos 17005 Girona
tfn.972208530 www.figaarquitectes.com
tfn.972202487 arq@figaarquitectes.com

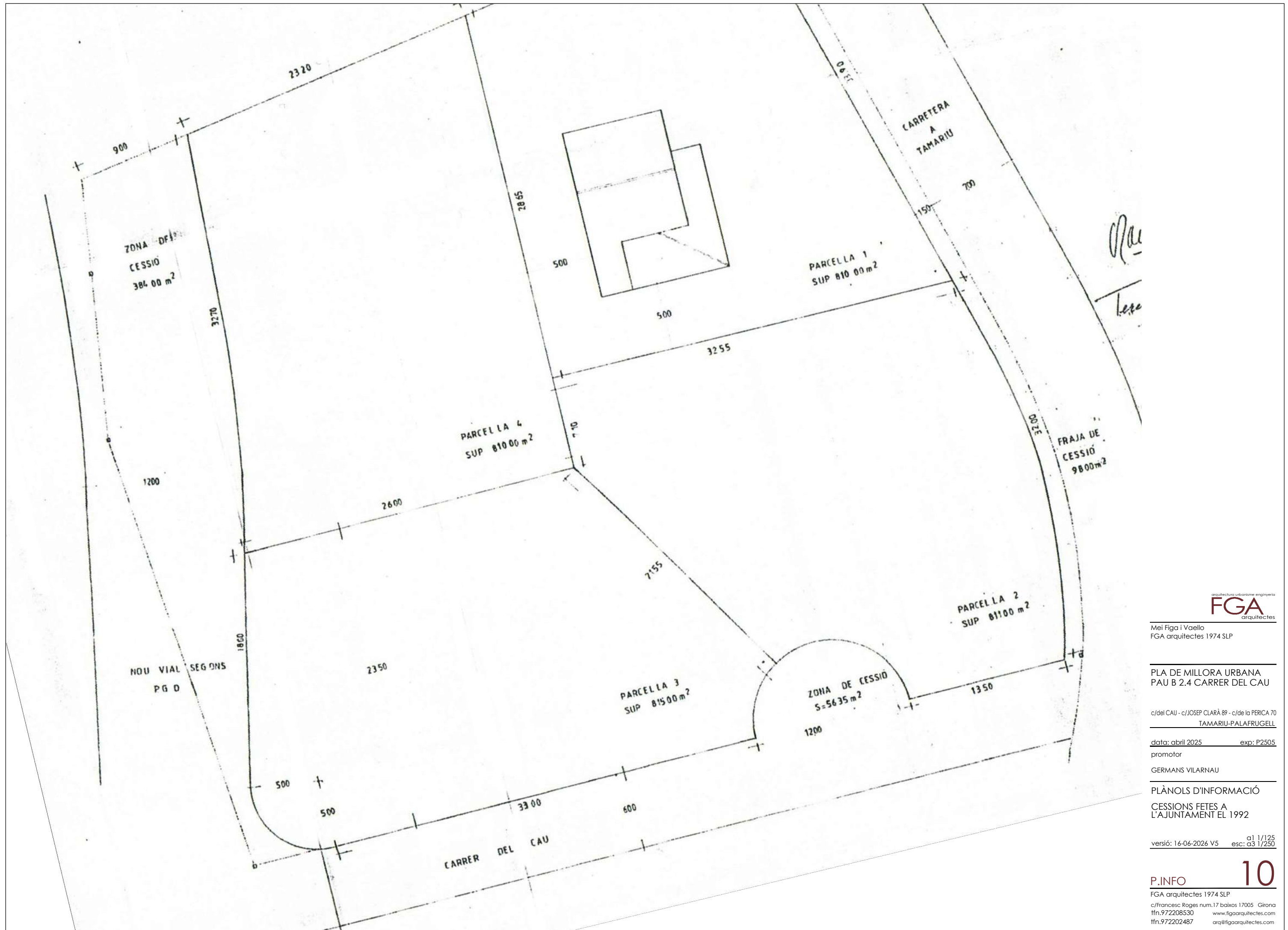


SECCIÓ 02



SECCIÓ 03







LLEENDA INSTAL·LACIONS
ACTUALS DE SANEJAMENT

- XARXA AIGÜES RESIDUALS
- XARXA D'AIGÜES PLUJANES
- POU RESIDUAL
- POU PLUVIAL
- EMBORNAL PLUVIAL

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

Mei Figa i Vaello
FGA arquitectes 1974 SLP

PLA DE MILLORA URBANA
PAU B 2.4 CARRER DEL CAU

c/del CAU - c./JOSEP CLARÀ 89 - c/de la PERICA 70
TAMARIU-PALAFRUGELL

data: abril 2025 exp: P2505

promotor

GERMANS VILARNAU

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
INFRAESTRUCTURES EXISTENTS
XARXA DE CLAVEGUERAM

versió: 16-06-2026 V5 esc: a3 1/300

P.INFO

FGA arquitectes 1974 SLP

c/Francisc Roges num.17 baixos 17005 Girona
tfn.972208530 www.figaarquitectes.com
tfn.972202487 arq@figaarquitectes.com

11.1



LLEENDA INSTAL·LACIONS
ACTUALS DE BAIXA TENSIO

- LÍNEA ÀEREA CONVENCIONAL
- LÍNEA ÀEREA TRENADA
- LÍNEA ÀEREA SUBTERRÀNIA
- PF. (SUPORT DE FUSTA)

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

Mei Figa i Vaello
FGA arquitectes 1974 SLP

PLA DE MILLORA URBANA
PAU B 2.4 CARRER DEL CAU

c/del CAU - c./JOSEP CLARÀ 89 - c/de la PERICA 70
TAMARIU-PALAFRUGELL

data: abril 2025 exp: P2505

promotor

GERMANS VILARNAU

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
INFRAESTRUCTURES EXISTENTS
XARXA DE BAIXA TENSIO

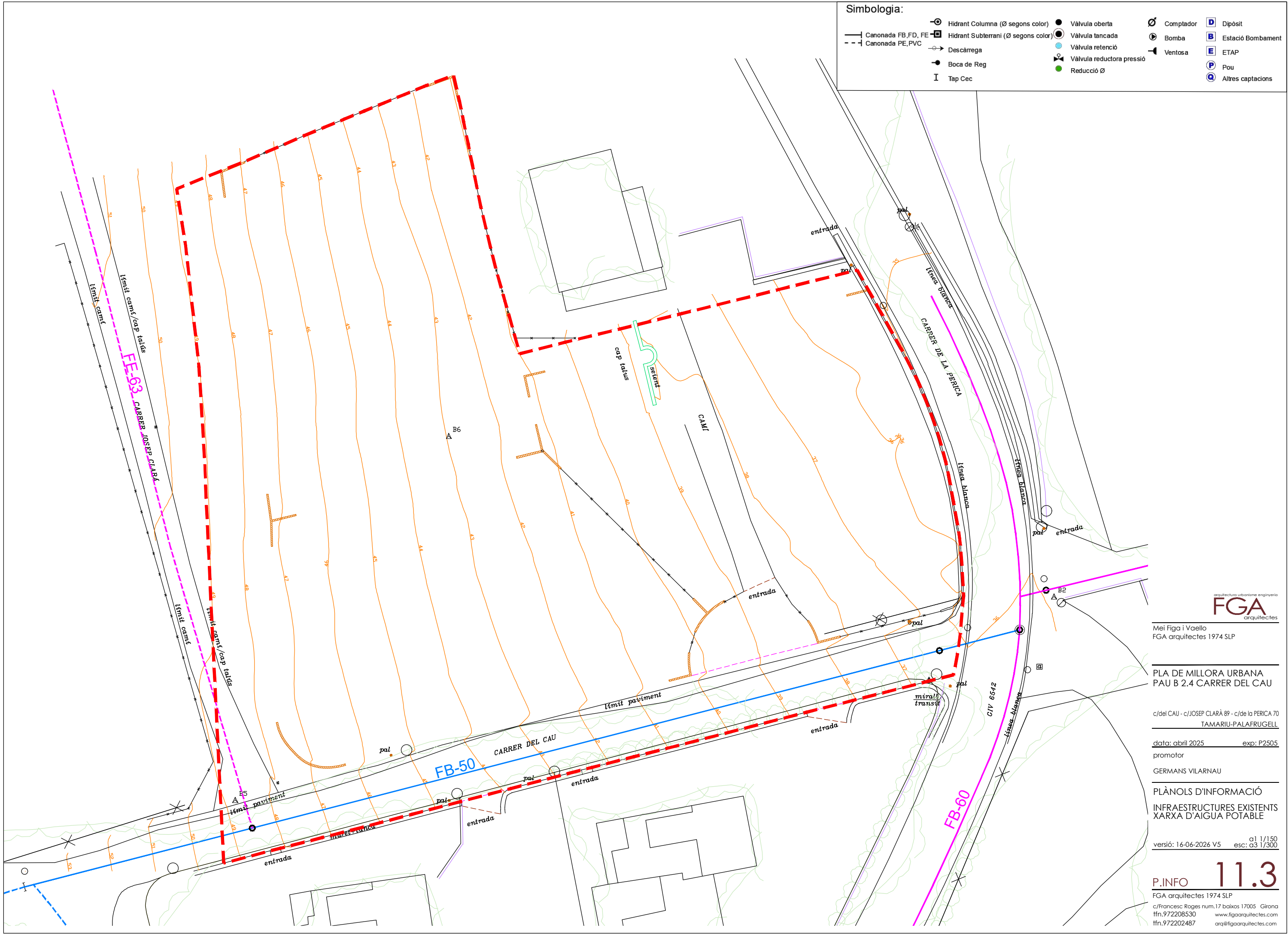
versió: 16-06-2026 V5 esc: a3 1/300

P.INFO

FGA arquitectes 1974 SLP

c/Francisc Roges num.17 baixos 17005 Girona
tfn.972208530 www.fgaarquitectes.com
tfn.972202487 arq@fgaarquitectes.com

11.2



arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

Mei Figa i Vaello
FGA arquitectes 1974 SLP

PLA DE MILLORA URBANA
PAU B 2.4 CARRER DEL CAU

c/del CAU - c./JOSEP CLARÀ 89 - c/de la PERICA 70
TAMARIU-PALAFRUGELL

data: abril 2025 exp: P2505
promotor

GERMANS VILARNAU

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
INFRAESTRUCTURES EXISTENTS
XARXA D'AIGUA POTABLE

versió: 16-06-2026 V5 esc: a3 1/300
a1 1/150

P.INFO **11.3**
FGA arquitectes 1974 SLP
c/Francesc Roges num.17 baixos 17005 Girona
tfn.972208530 www.fgaarquitectes.com
tfn.972202487 arq@fgaarquitectes.com



ZONIFICACIÓ			
	ZONA RESIDENCIAL DE CASES AÏLLADES (R63t8)	2505.75	m²
	SISTEMA VIARI	835.25	m²
	TOTAL	3341.00	m²
	AMPLIACIÓ SISTEMA VIARI	89.86	m²

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

Mei Figa i Vaello
FGA arquitectes 1974 SLP

PLA DE MILLORA URBANA
PAU B 2.4 CARRER DEL CAU

c/del CAU - c./JOSEP CLARÀ 89 - c/de la PERICA 70
TAMARIU-PALAFRUGELL

data: abril 2025 exp: P2505
promotor

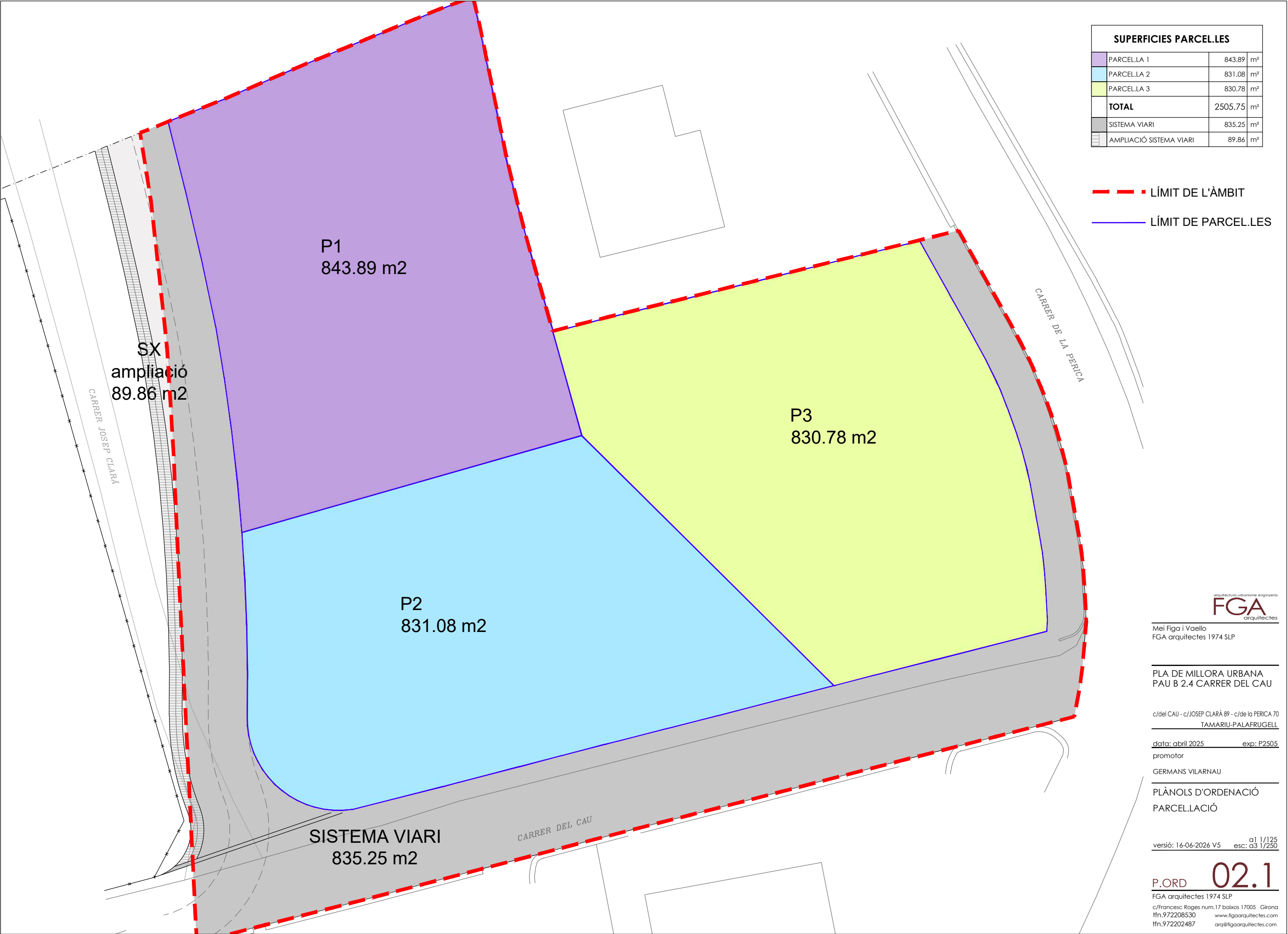
GERMANS VILARNAU

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
ZONIFICACIÓ

versió: 16-06-2026 V5 a1 1/125
esc: a3 1/250

P.ORD
FGA arquitectes 1974 SLP
c/Francesc Roges num.17 baixos 17005 Girona
tfn.972208530 www.figaarquitectes.com
tfn.972202487 arq@figaarquitectes.com

01



SUPERFÍCIES PARCEL·LES			
PARCEL·LA 1	843.89	m²	
PARCEL·LA 2	831.08	m²	
PARCEL·LA 3	830.78	m²	
TOTAL	2505.75	m²	
SISTEMA VIARI	835.25	m²	
AMPLIACIÓ SISTEMA VIARI	89.86	m²	

--- LÍMIT DE L'ÀMBIT

— LÍMIT DE PARCEL·LES

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

Mei Figa i Vaello
FGA arquitectes 1974 SLP

PLA DE MILLORA URBANA
PAU B 2.4 CARRER DEL CAU

c/del CAU - c./JOSEP CLARÀ 89 - c/de la PERICA 70
TAMARIU-PALAFRUGELL

data: abril 2025 exp: P2505
promotor

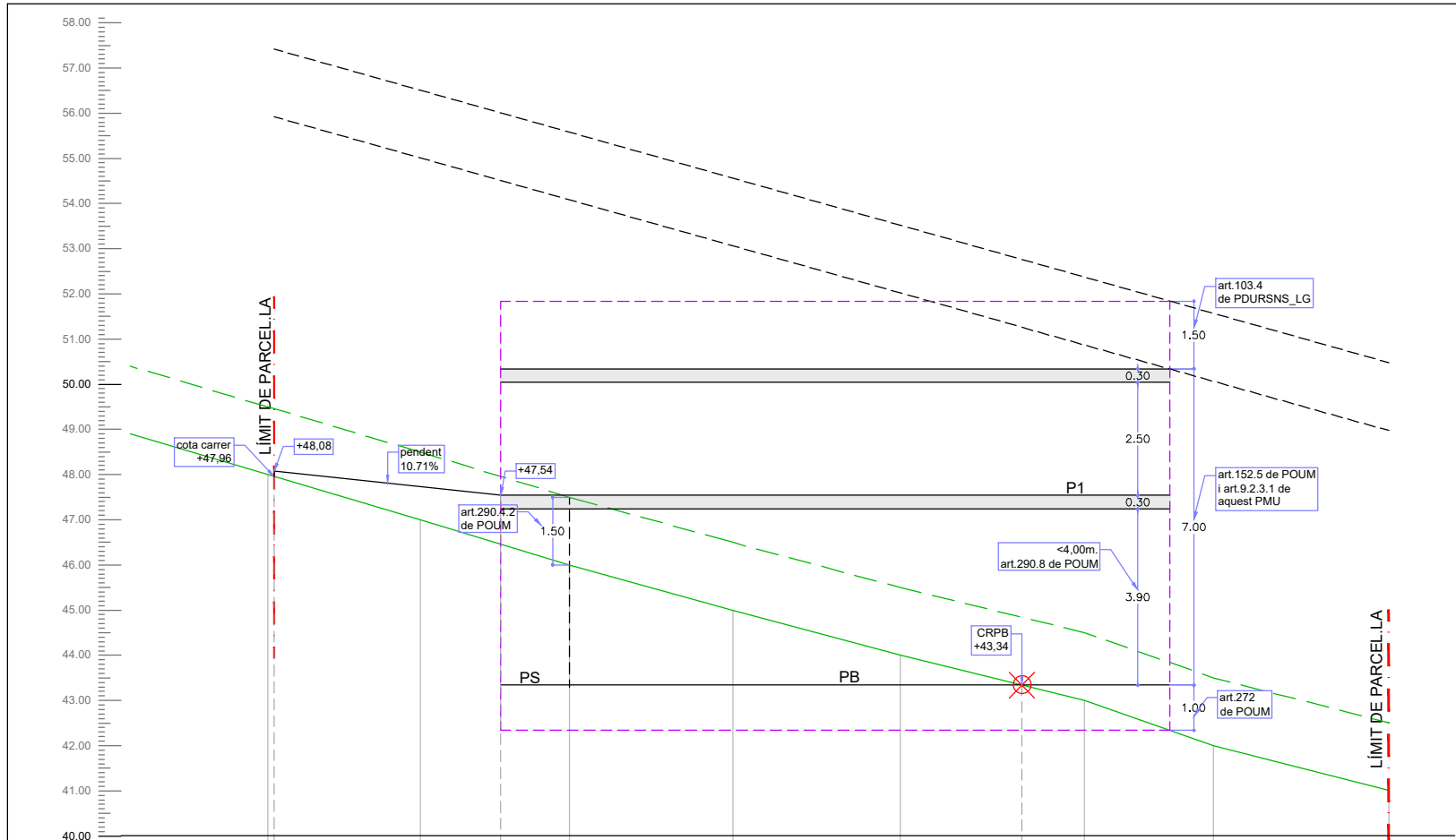
GERMANS VILARNAU

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
PARCEL·LACIÓ

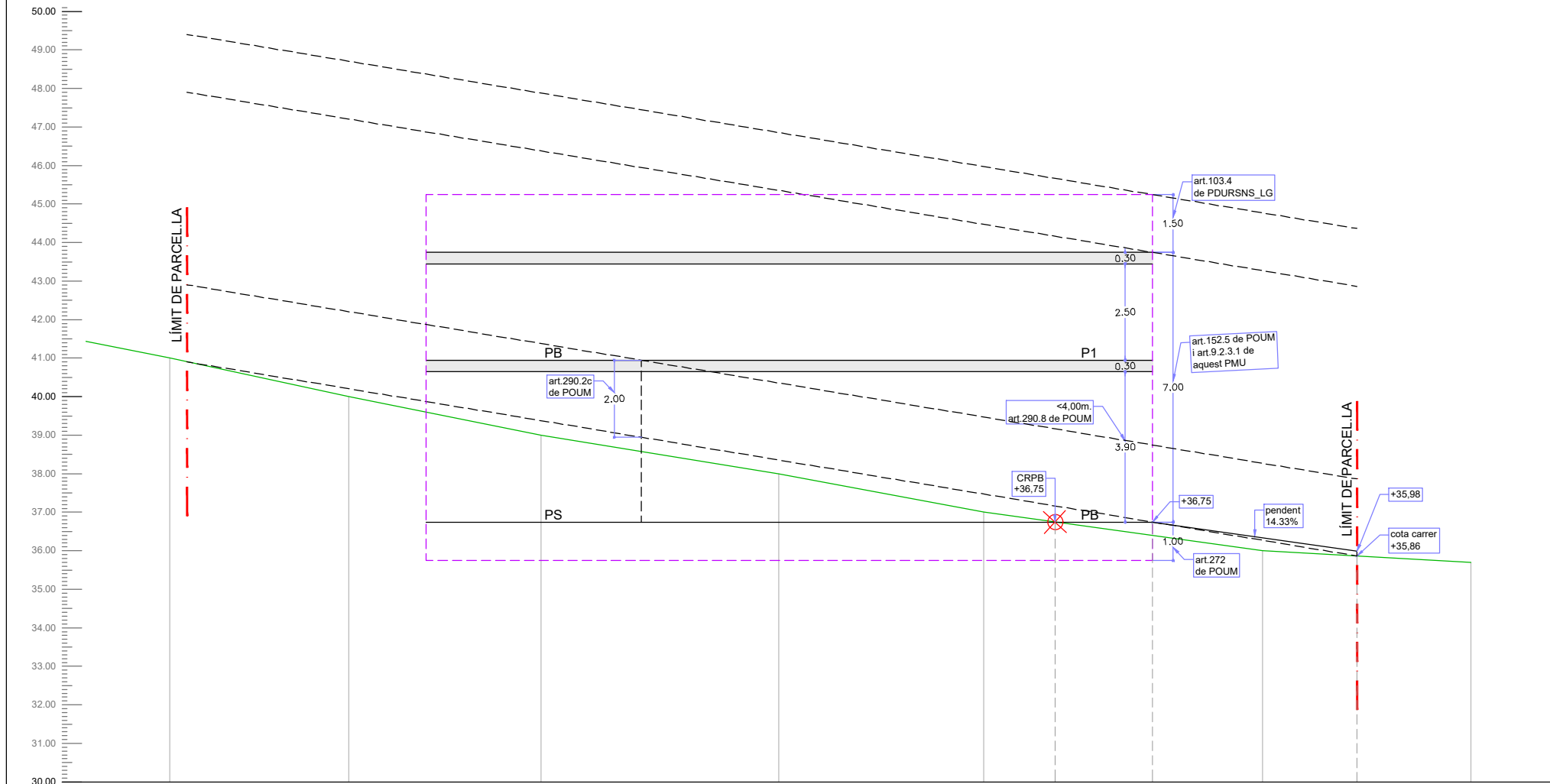
versió: 16-06-2026 V5 a1 1/125
esc: a3 1/250

P.ORD **02.1**
FGA arquitectes 1974 SLP
c/Francesc Roges num.17 baixos 17005 Girona
tfn.972208530 www.fgaarquitectes.com
tfn.972202487 arq@fgaarquitectes.com

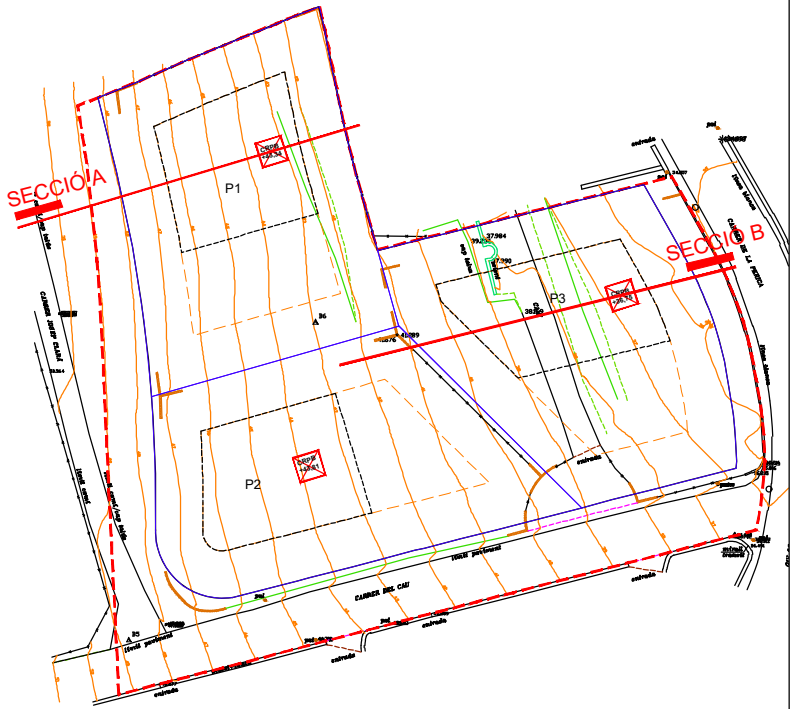




SECCIÓ A



SECCIÓ B



arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

Mei Figa i Vaello
FGA arquitectes 1974 SLP

PLA DE MILLORA URBANA
PAU B 2.4 CARRER DEL CAU

c/del CAU - c./JOSEP CLARÀ 89 - c./de la PERICA 70
TAMARIU-PALAFRUGELL

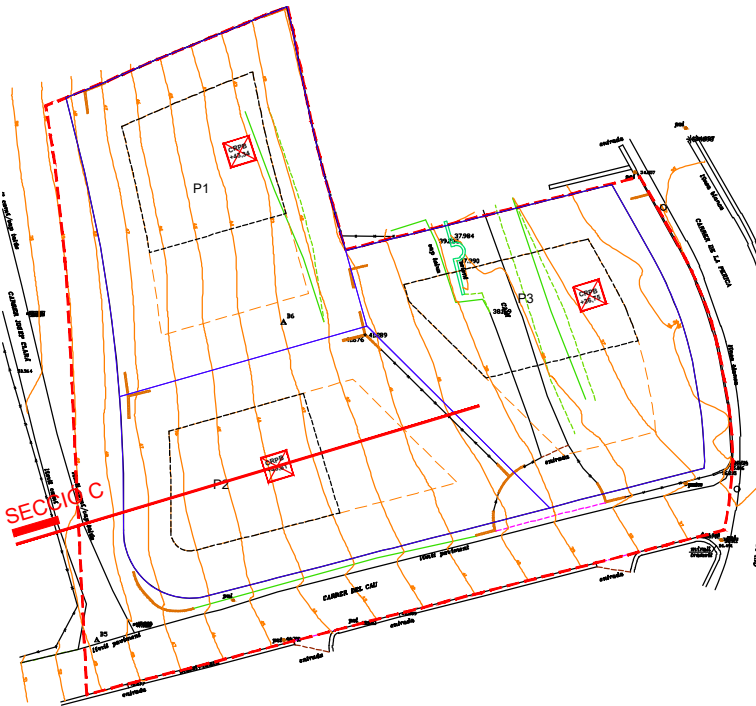
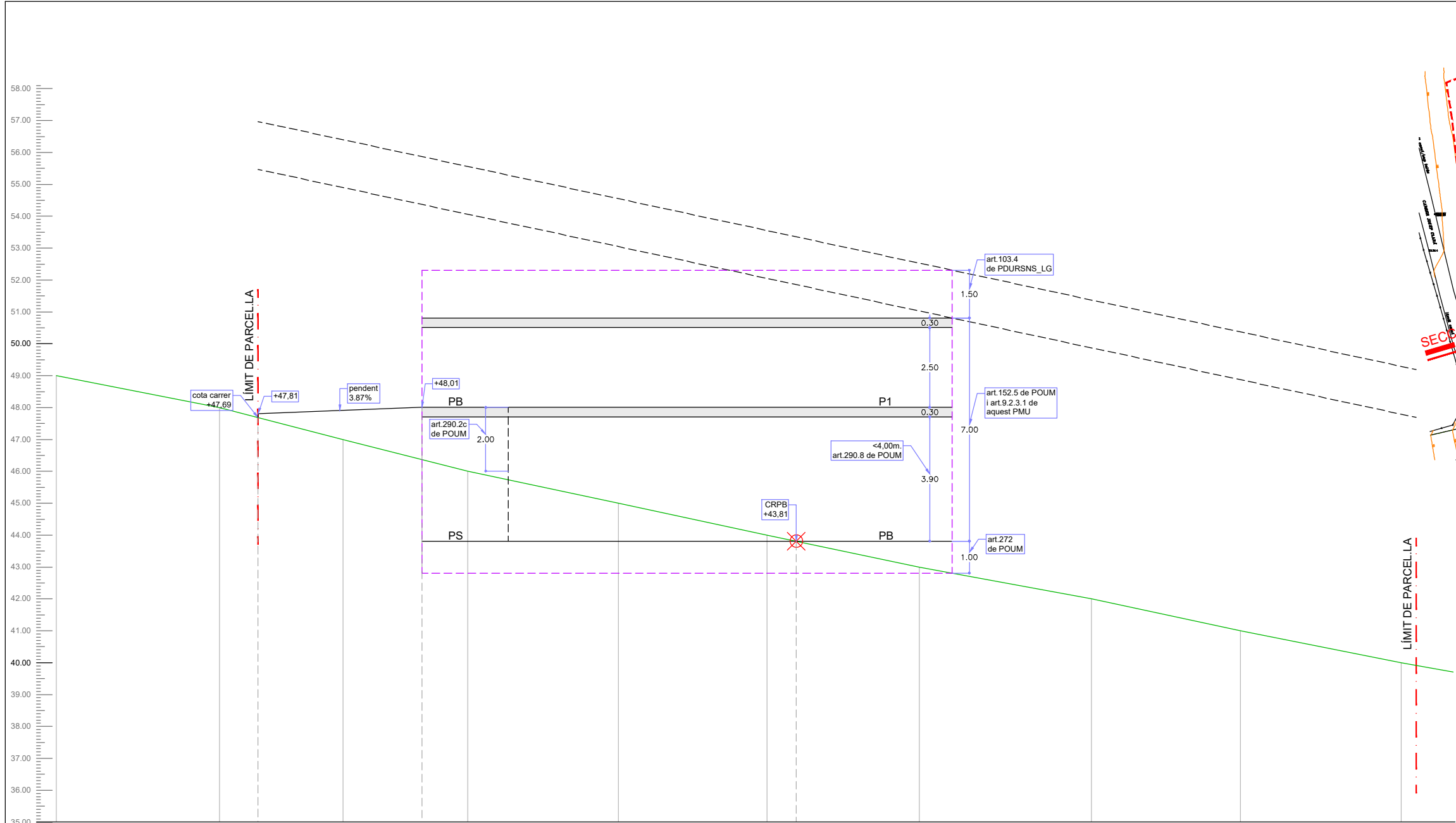
data: abril 2025 exp: P2505
promotor

GERMANS VILARNAU

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
SECCIONS NORMATIVES

versió: 16-06-2026 V5 a1 1/75
esc: a3 1/150

P.ORD **03.1**
FGA arquitectes 1974 SLP
c./Francesc Roges num.17 baixos 17005 Girona
tfn.972208530 www.fgaarquitectes.com
tfn.972202487 arq@fgaarquitectes.com



SECCIÓ C

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes
Mei Figa i Vaello
FGA arquitectes 1974 SLP

PLA DE MILLORA URBANA
PAU B 2.4 CARRER DEL CAU

c/del CAU - c./JOSEP CLARÀ 89 - c/de la PERICA 70
TAMARIU-PALAFRUGELL

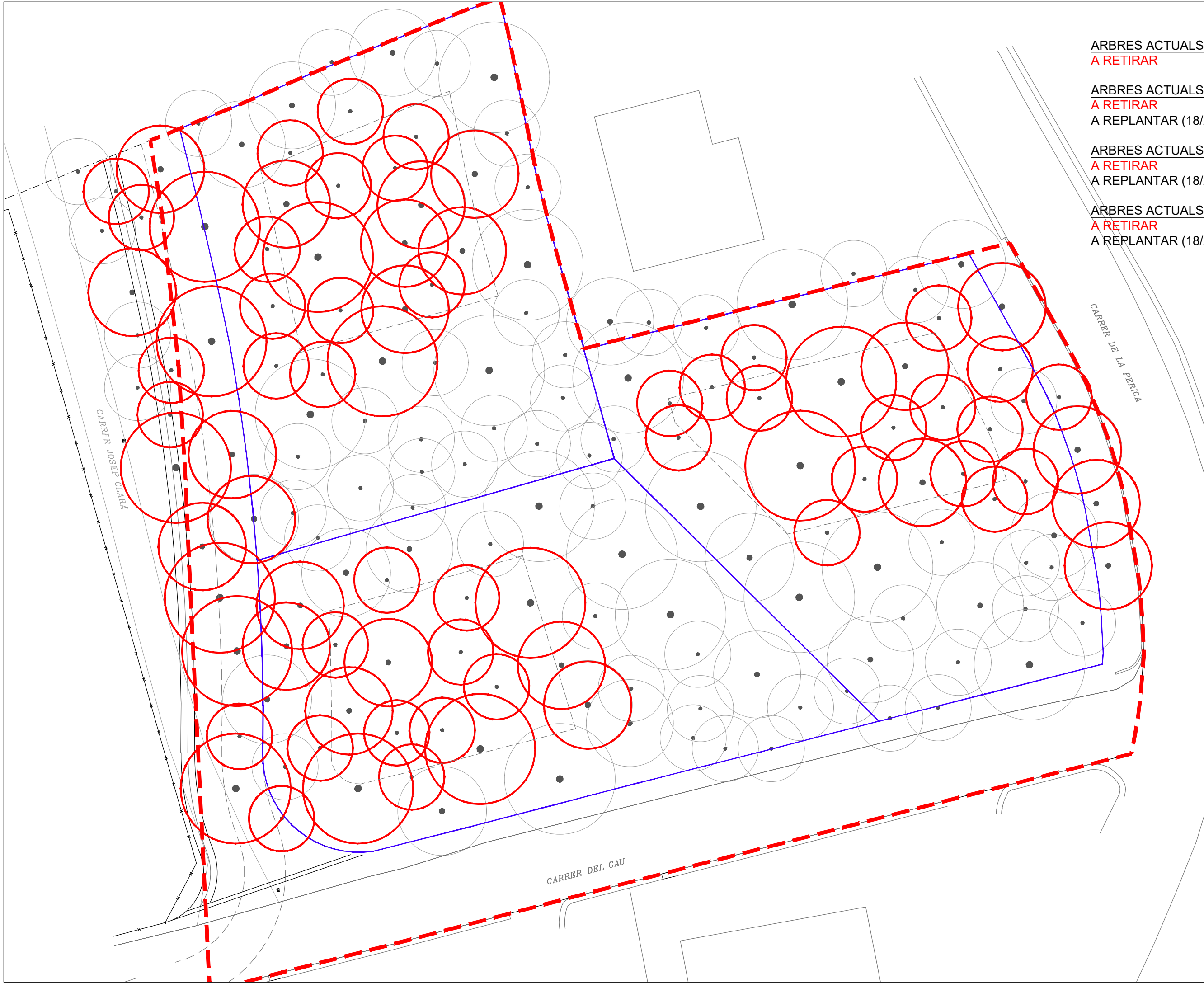
data: abril 2025 exp: P2505
promotor

GERMANS VILARNAU

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
SECCIONS NORMATIVES

versió: 16-06-2026 V5 a1 1/75
esc: a3 1/150

P.ORD **03.2**
FGA arquitectes 1974 SLP
c/Francesc Roges num.17 baixos 17005 Girona
tfn.972208530 www.figaarquitectes.com
tfn.972202487 arq@figaarquitectes.com



ARBRES ACTUALS ZONA VIAL	25u.
A RETIRAR	21u.
ARBRES ACTUALS P1	48u.
A RETIRAR	20u.
A REPLANTAR (18/20perimetre)	2u.
ARBRES ACTUALS P2	40u.
A RETIRAR	18u.
A REPLANTAR (18/20perimetre)	8u.
ARBRES ACTUALS P3	46u.
A RETIRAR	19u.
A REPLANTAR (18/20perimetre)	0u.

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

Mei Figa i Vaello
FGA arquitectes 1974 SLP

PLA DE MILLORA URBANA
PAU B 2.4 CARRER DEL CAU

c/del CAU - c./JOSEP CLARÀ 89 - c/de la PERICA 70
TAMARIU-PALAFRUGELL

data: abril 2025 exp: P2505
promotor

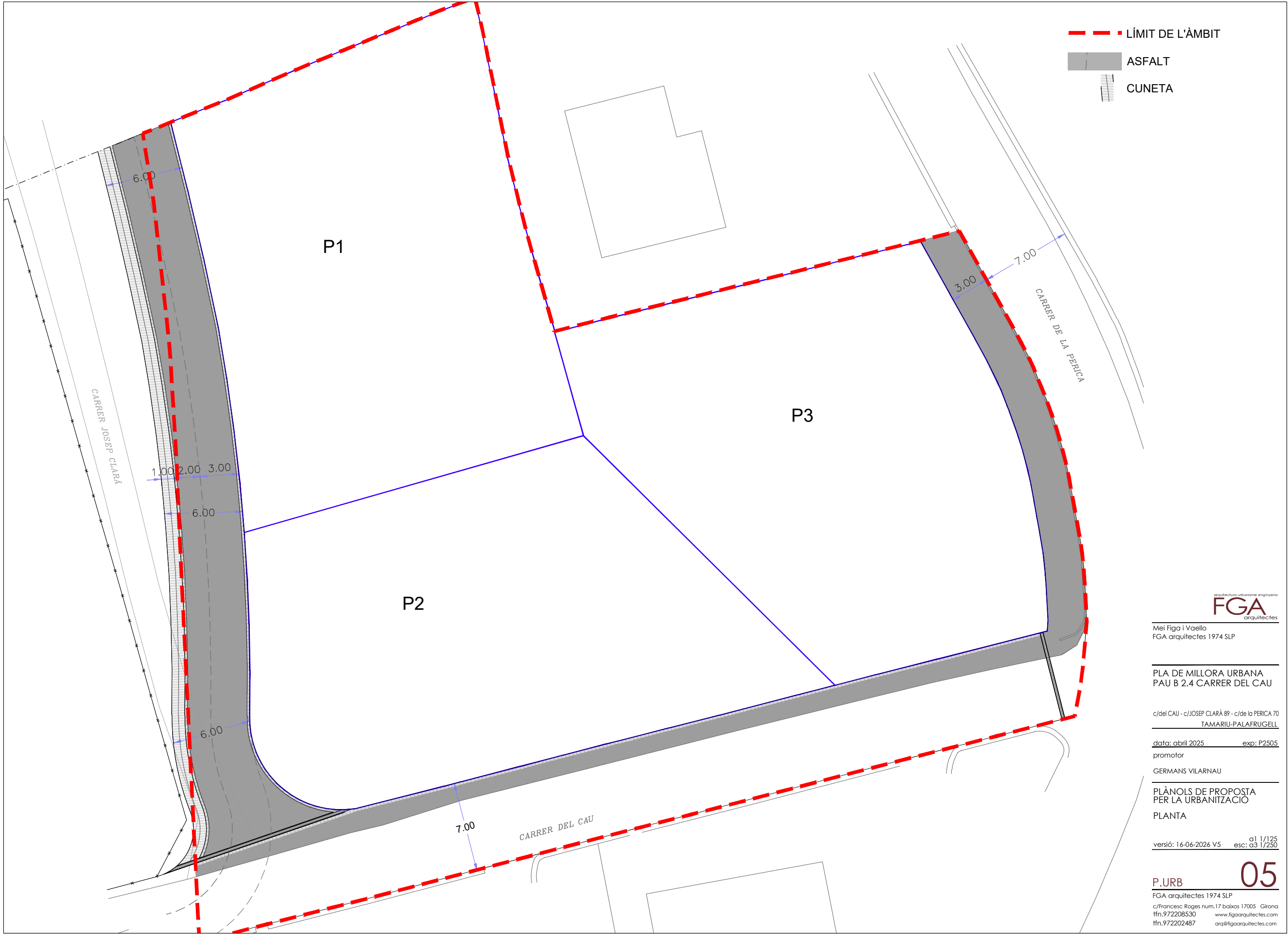
GERMANS VILARNAU

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

ARBRAT
VEGETACIÓ A RETIRAR
VEGETACIÓ A PLANTAR

versió: 16-06-2026 V5 a1 1/125
esc: a3 1/250

P.ORD
FGA arquitectes 1974 SLP
c/Francesc Roges num.17 baixos 17005 Girona
tfn.972208530 www.figaarquitectes.com
tfn.972202487 arq@figaarquitectes.com

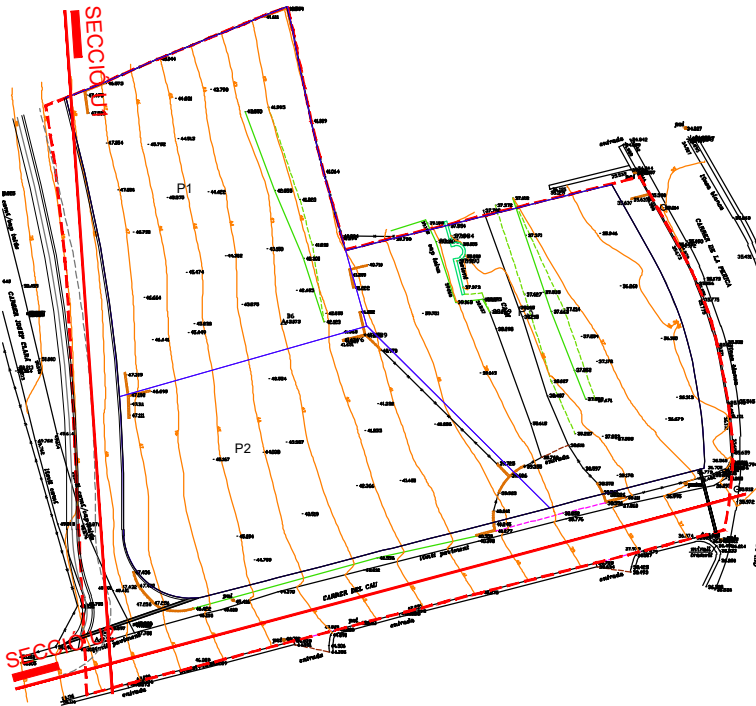




SECCIÓ U1



SECCIÓ U2



arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes
Mei Figa i Vaello
FGA arquitectes 1974 SLP

PLA DE MILLORA URBANA
PAU B 2.4 CARRER DEL CAU

c/del CAU - c./JOSEP CLARÀ 89 - c/de la PERICA 70
TAMARIU-PALAFRUGELL

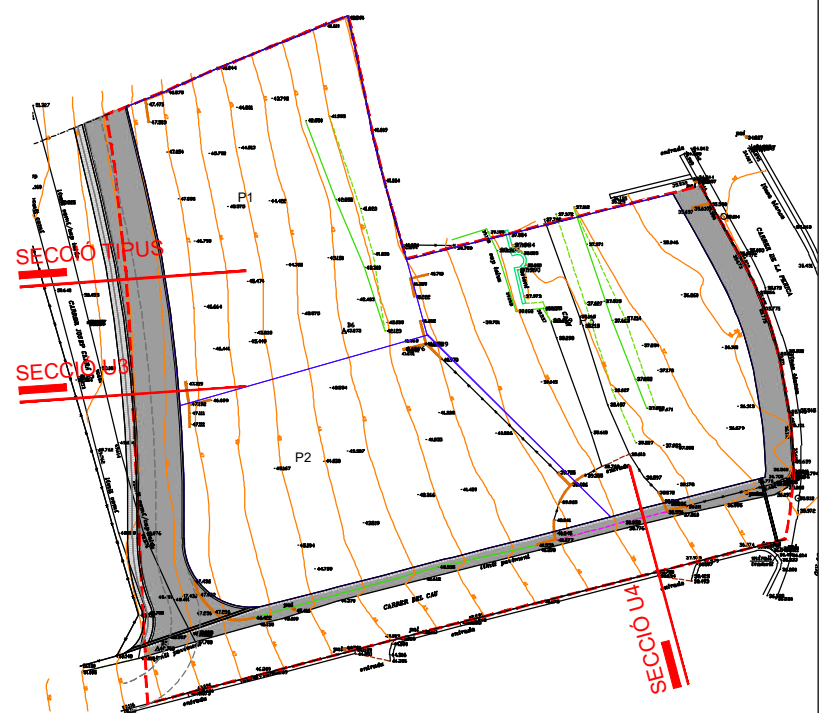
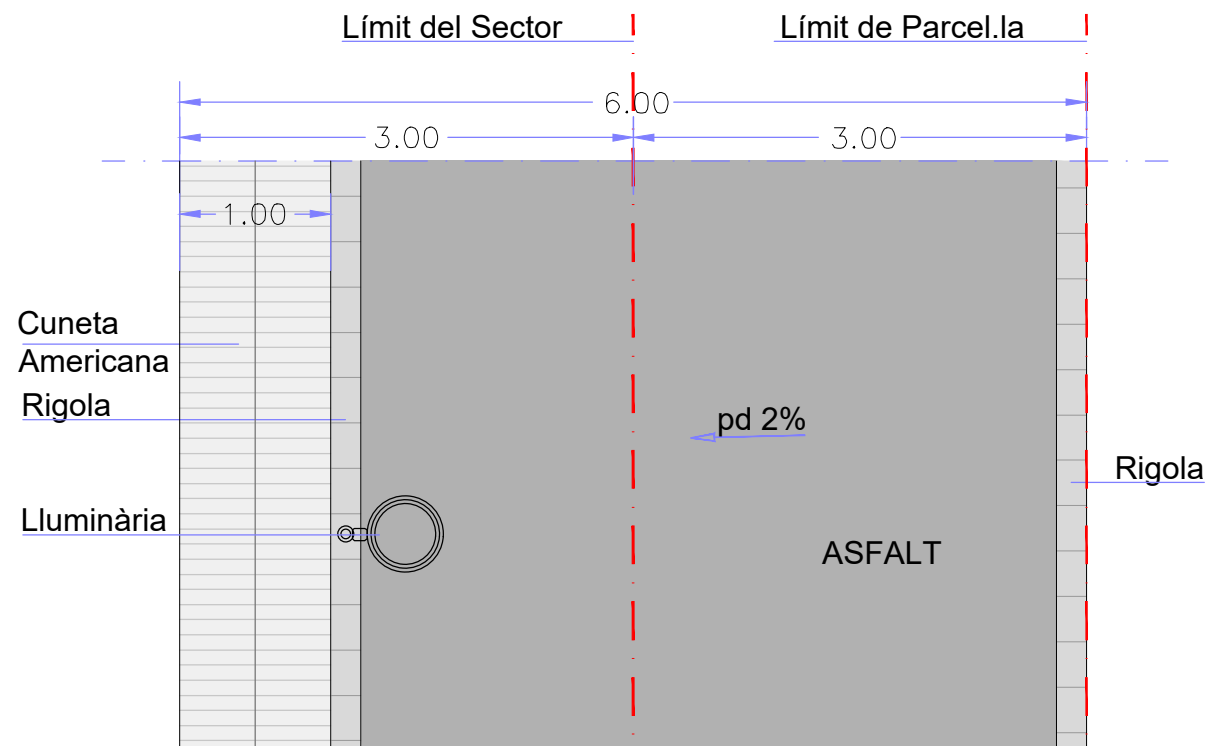
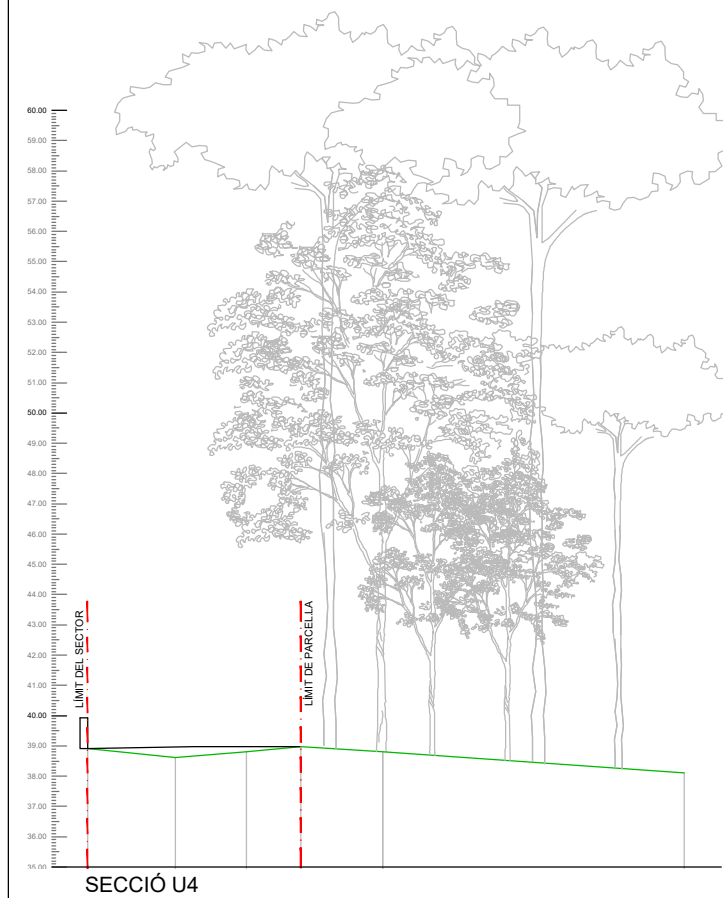
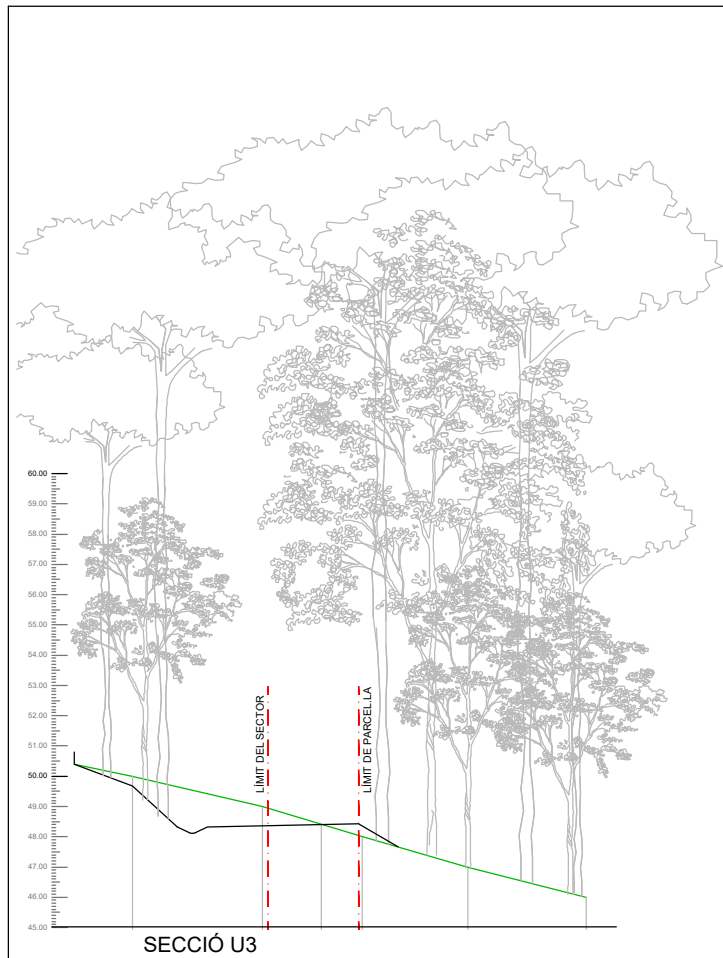
data: abril 2025 exp: P2505
promotor

GERMANS VILARNAU

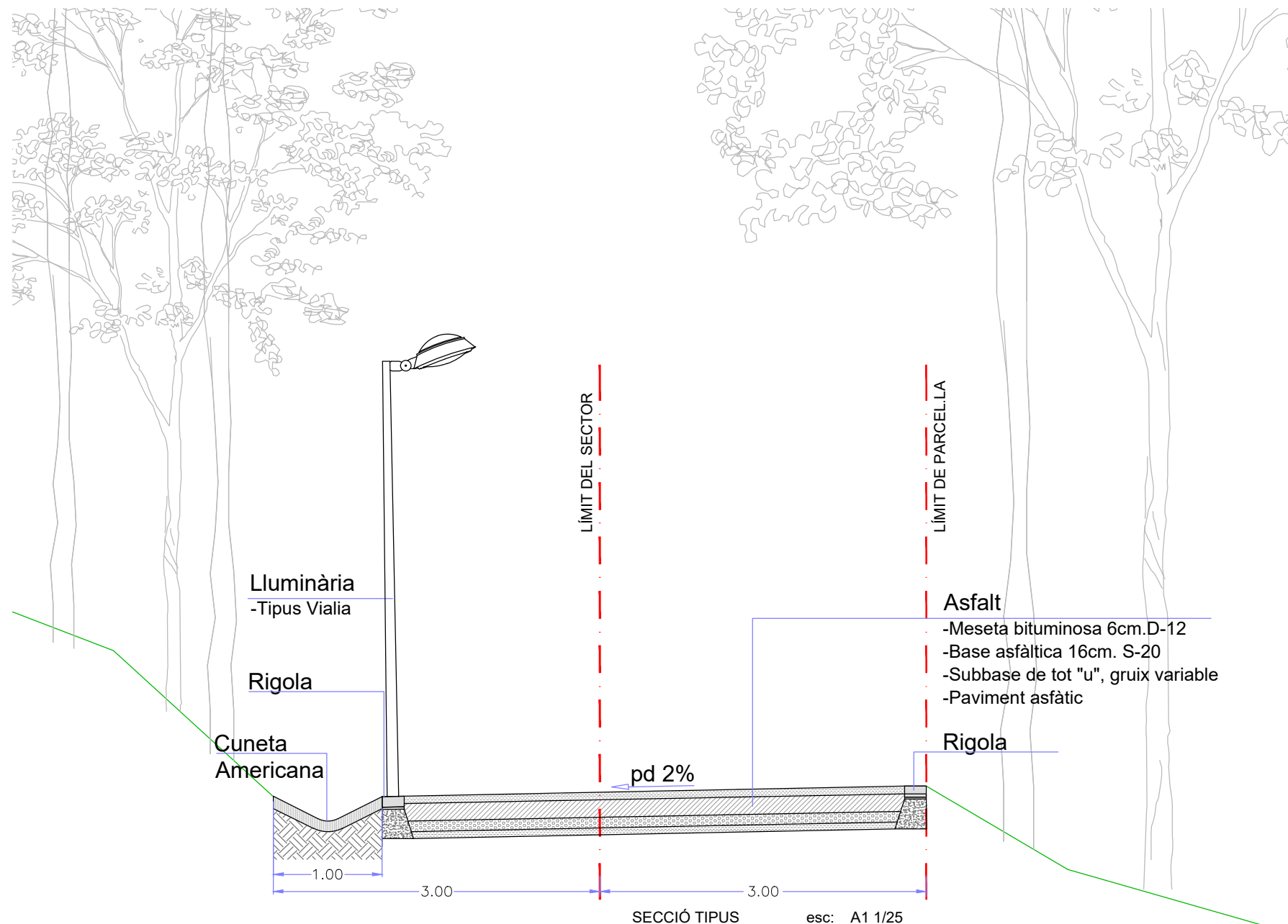
PLÀNOLS DE PROPOSTA
PER LA URBANITZACIÓ
SECCIONS LONGITUDINALS

versió: 16-06-2026 V5 a1 1/125
esc: a3 1/250

P.URB **06.1**
FGA arquitectes 1974 SLP
c/Francesc Roges num.17 baixos 17005 Girona
tfn.972208530 www.fgaarquitectes.com
tfn.972202487 arq@fgaarquitectes.com



PLANTA TIPUS esc: A1 1/25
A3 1/50



arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes
Mei Figa i Vaello
FGA arquitectes 1974 SLP

PLA DE MILLORA URBANA
PAU B 2.4 CARRER DEL CAU

c/del CAU - c./JOSEP CLARÀ 89 - c/de la PERICA 70
TAMARIU-PALAFRUGELL

data: abril 2025 exp: P2505
promotor
GERMANS VILARNAU

PLÀNOLS DE PROPOSTA
PER LA URBANITZACIÓ

SECCIONS TRANSVERSALS
SECCIÓ I PLANTA TIPUS

versió: 16-06-2026 V5 esc: a1 1/125
a3 1/250

P.URB **06.2**
FGA arquitectes 1974 SLP
c/Francisc Roges num.17 baixos 17005 Girona
tfn.972208530 www.fgaarquitectes.com
tfn.972202487 arq@fgaarquitectes.com



LLEENDA INSTAL·LACIONS
ACTUALS DE SANEJAMENT

- XARXA AIGÜES RESIDUALS
- XARXA D'AIGÜES PLUJANES
- REIXA INTERCEPTORA
- ESCOMESA AIGÜES RESIDUALS
- ESCOMESA AIGÜES PLUJANES

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

Mei Figa i Vaello
FGA arquitectes 1974 SLP

PLA DE MILLORA URBANA
PAU B 2.4 CARRER DEL CAU

c/del CAU - c./JOSEP CLARÀ 89 - c/de la PERICA 70
TAMARIU-PALAFRUGELL

data: abril 2025 exp: P2505

promotor

GERMANS VILARNAU

PLÀNOLS DE PROPOSTA
PER LA URBANITZACIÓ

PREVISIÓ XARXES DE SERVEIS
XARXA DE CLAVEGUERAM

versió: 16-06-2026 V5 a1 1/150
esc: a3 1/300

P.URB

07.1

FGA arquitectes 1974 SLP

c/Francesc Roges num.17 baixos 17005 Girona
tfn.972208530 www.figaarquitectes.com
tfn.972202487 arq@figaarquitectes.com



LLEGENDA
INSTAL·LACIONS ENLLUMENAT

- LÍNEA ENLLUMENAT PÚBLIC
- LLUMINÀRIA
BALISSA TIPUS MAR, DE BENITO

LLEGENDA
INSTAL·LACIONS DE TELECOMUNICACIONS

- XARXA TELECOMUNICACIONS
- ESCOMESA TELECOMUNICACIONS

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

Mei Figa i Vaello
FGA arquitectes 1974 SLP

PLA DE MILLORA URBANA
PAU B 2.4 CARRER DEL CAU

c/del CAU - c./JOSEP CLARÀ 89 - c/de la PERICA 70
TAMARIU-PALAFRUGELL

data: abril 2025 exp: P2505

promotor

GERMANS VILARNAU

PLÀNOLS DE PROPOSTA
PER LA URBANITZACIÓ
PREVISIÓ XARXES DE SERVEIS
ENLLUMENAT
XARXA TELECOMUNICACIONS

versió: 16-06-2026 V5 a1 1/150
esc: a3 1/300

P.URB

07.2

FGA arquitectes 1974 SLP

c/Francesc Roges num.17 baixos 17005 Girona
tfn.972208530 www.figaarquitectes.com
tfn.972202487 arq@figaarquitectes.com



LLEENDA
INSTAL·LACIONS D'AIGUA POTABLE

XARXA SUBMINISTRAMENT AIGUA POTABLE
ESCOMESA D'AIGUA POTABLE

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

Mei Figa i Vaello
FGA arquitectes 1974 SLP

PLÀ DE MILLORA URBANA
PAU B 2.4 CARRER DEL CAU

c/del CAU - c./JOSEP CLARÀ 89 - c/de la PERICA 70
TAMARIU-PALAFRUGELL

data: abril 2025 exp: P2505

promotor

GERMANS VILARNAU

PLÀNOLS DE PROPOSTA
PER LA URBANITZACIÓ

PREVISIÓ XARXES DE SERVEIS
XARXA D'AIGUA POTABLE

versió: 16-06-2026 V5 a1 1/150
esc: a3 1/300

P.URB **07.3**

FGA arquitectes 1974 SLP
c/Francesc Roges num.17 baixos 17005 Girona
tfn.972208530 www.figaarquitectes.com
tfn.972202487 arq@figaarquitectes.com



**PLA DE MILLORA URBANA
PAU B 2.4 CARRER DEL CAU**

c/del CAU - c./JOSEP CLARÀ 89 - c/de la PERICA 70
TAMARIU-PALAFRUGELL

data: abril 2025 exp: P2505

promotor

GERMANS VILARNAU

**ZONA DE
SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES**

versió: 16-06-2026 V5 a1 1/125
esc: a3 1/250

P.SUSLL

FGA arquitectes 1974 SLP

c/Francesc Roges num.17 baixos 17005 Girona
tfn.972208530 www.fgaarquitectes.com
tfn.972202487 arq@fgaarquitectes.com

**7 ANNEX D'ESPÈCIES VEGETALS QUE S'HAURIEN D'EVITAR A LA JARDINERIA I
REVEGETACIÓ DEL PMU". PAU B2.4. CARRER DEL CAU**

ANNEX I: RELACIÓ D'ESPÈCIES VEGETALS QUE S'HAURIEN D'EVITAR EN LA JARDINERIA I REVEGETACIÓ

En terrenys o zones verdes adjacents o propers a zones forestals, espais naturals i corredors biològics, s'ha d'evitar plantar-hi les espècies de la relació següent, tant en jardins públics com privats, ja que tenen un demostrat comportament invasor.

De la mateixa manera, en el cas de comptar amb aquestes espècies en llocs ambientalment sensibles, cal gestionar correctament els seus residus vegetals (llavors, fruits, esqueixos, etc.) per tal que no generin noves dispersions. És convenient plantejar la seva substitució progressiva per espècies que no siguin invasores.

Arbres

- Acàcia (*Robinia pseudoacacia*)
- Ailant (*Ailanthus altissima*)
- Freixe americà (*Fraxinus pennsylvanica*)
- Freixe de flor (*Fraxinus ornus*)
- Acàcia de tres punxes (*Gleditsia tracanthos*)
- Mimosa (*Acacia dealbata*)
- Morera del paper (*Broussonetia papyrifera*)
- Negundo (*Acer negundo*)
- Troana (*Ligustrum lucidum*)

Arbusts

- Amporpha fruticosa
- Baccharis halimifolia
- Budlèia (*Buddleja davidii*)
- Cornera de la Xina (*Cotoneaster lacteus*)
- Carolina o Coronilla glauca (*Coronilla valentina* ssp *glauca*)
- Piracant (*Pyracantha angustifolia*) i (*Pyracantha crenatoserrata*)
- Pitospor (*Pittosporum tobira*)

Plantes entapissants i reptants

- Campanetes (*Ipomoea cf. indica*)
- Miraguà (*Araujia sericifera*)
- Bàlsam, ungla de gat o dits de bruixa (*Carpobrotus edulis*) i (*C. acinaciformis*)
- Bàlsam emparrador (*Boussingaultia cordifolia*) o (*Anredera cordifolia*)
- Cabellera de la reina (*Aptenia cordifolia*)
- Delairea odorata (*Senecio mikanoides*)
- Lligabosc (*Lonicera japonica*)
- *Senecio angulatus* / *Senecio tamoides*
- *Sicyos angulatus*
- Tradescantia (*Tradescantia fluminensis*)
- Vinya del Tibet (*Fallopia baldschuanica* / *Bilderdyckia aubertii* / *Polygonum aubertii*)
- Vinya verge (*Parthenocissus quinquefolia*)

Plantes crasses i assimilables

- Aloe maculat (*Aloe maculata*)
- Atzavares o figuerasses (*Agave* sp.)

- *Bryophyllum daigremontianum* (*Kalanchoe daigremontiana*)
- Aiguères de moro (*Opuntia ficus-indica* / *O. maxima* / *O. stricta* / *O. linguiformis*)
- *Einadia nutans*

Plantes aquàtiques

- *Azolla* sp.
- *Cyperus eragrostis*
- *Elodea canadensis*
- Jacint d'aigua *Eichhornia crassipes*
- *Ludvigia grandiflora*
- *Myriophyllum aquaticum*
- *Salvinia natans*

Gramínies per a hidrosembra i gespes

- *Eragrostis curvula*
- *Paspalum sauræ*
- "Kikuyu" o gram gruixut (*Pennisetum clandestinum*)

Altres espècies (ornamentals, etc.)

- Acant (*Acanthus mollis*)
- *Arctotheca calendula*
- Bambú o canya americana (*Phyllostachys* spp. / *Bambusa* spp.)
- Canya (*Arundo donax*)
- *Erigeron karvinskianus*
- Gasània (*Gazania* sp.)
- Herba de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
- *Impatiens* sp.
- Nyàmera (*Helianthus tuberosus*)
- Raïm de moro (*Phytolacca americana*)
- *Senecio angulatus*

A continuació es reproduïx l'annex d'aquest Reial Decret, concretament l'apartat de la flora:

Especie	Ámbito de aplicación	Nombre común
<i>Flora</i>		
<i>Acacia dealbata</i> Link.	Excepto Canarias y Baleares.	Mimosa, acacia, acacia francesa.
<i>Acacia farnesiana</i> (L.) Willd.	Canarias.	Acacia, aroma, carambuco, mimosa.
<i>Acacia salicina</i> Lindl.	Canarias.	Acacia de hoja de sauce.
<i>Agave americana</i> L.		Pitera común.
<i>Ageratina adenophora</i> (Spreng.) King & H. Rob.	Canarias.	Matoespuma.
<i>Ageratina riparia</i> (Regel) R. M. King & H. Rob.	Canarias.	Matoespuma fino.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle.		Ailanto, árbol del cielo, zumaque falso.
<i>Alternanthera philoxeroides</i> (Mart.) Griseb.		Lagunilla, hierba del lagarto, huiro verde.
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.		Ambrosia.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.		Planta cruel, miraguano.
<i>Arbutus unedo</i> L.	Canarias.	Madroño.
<i>Arundo donax</i> L.	Canarias.	Caña, cañavera, bardiza, caña silvestre.
<i>Asparagus asparagoides</i> (L.) Druce.		Esparraguera africana.
<i>Atriplex semilunaris</i> Aellen.	Canarias.	Amuelle.
<i>Azolla</i> spp.		Azolla.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.		Bácaris, chilca, chilca de hoja de orzaga, carqueja.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet.		Budleya, baileya, arbusto de las mariposas.
<i>Cabomba caroliniana</i> Gray.		Ortiga acuática.
<i>Calotropis procera</i> (Aiton) W. T. Aiton.	Canarias.	Algodón de seda.
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus.	Excepto Canarias.	Hierba del cuchillo, uña de gato, uña de león.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N. E. Br.		Hierba del cuchillo, uña de gato, uña de león.
<i>Centranthus ruber</i> (L.) DC.	Canarias.	Hierba de San Jorge.
<i>Cortaderia</i> spp.	Excepto Canarias.	Hierba de la pampa, carrizo de la pampa.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Baleares.	Cotula.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne.		
<i>Cylindropuntia</i> spp.		Cylindropuntia.

<i>Cyrtomium falcatum</i> (L. f.) C. Presl.	Canarias.	Helecho acebo.
<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link.	Canarias.	Retama negra.
<i>Egeria densa</i> Planch.		Elodea densa.
<i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms.		Jacinto de agua, camalote.
<i>Elodea canadensis</i> Michx.		Broza del Canadá, peste de agua.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H. St. John.		Broza del Canadá, peste de agua.
<i>Eschscholzia californica</i> Champ.	Canarias.	Amapola de California, dedal de oro.
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub.		Viña del Tibet.
<i>Fallopia japonica</i> (Houtt.) (= Reynoutria japonica Houtt.).		Hierba nudosa japonesa.
<i>Furcraea foetida</i> (L.) Haw.	Canarias.	Pitera abierta.
<i>Hedychium gardnerianum</i> Shepard ex Ker Gawl.		Jengibre blanco.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Somm. & Lev.		Perejil gigante.
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f.		Redondita de agua.
<i>Ipomoea indica</i> (Burn).	Canarias y Baleares.	Campanilla morada, batatilla de Indias.
<i>Leucaena leucocephala</i> (Lam.) De wit.	Canarias.	Aromo blanco.
<i>Ludwigia</i> spp. [Excepto <i>L. palustris</i> (L.) Elliott].		Duraznillo de agua.
<i>Maireana brevifolia</i> (R. Br.) P. G. Wilson.	Canarias.	Mato azul.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.		
<i>Nassella neesiana</i> (Trin. & Rupr.) Barkworth.	Canarias.	Flechilla.
<i>Nicotiana glauca</i> Graham.		Tabaco moruno.
<i>Nymphaea mexicana</i> Zucc.		Lirio Amarillo.
<i>Opuntia dillenii</i> (Ker-Gawler) Haw.		Tunera india.
<i>Opuntia maxima</i> Miller.		Tunera común.
<i>Opuntia stricta</i> (Haw.).		Chumbera.
<i>Oxalis pes-caprae</i> L.		Agrio, agrios, vinagrera, vinagreras.
<i>Pennisetum clandestinum</i> Hochst. ex Chiov.	Canarias y Baleares.	Quicuyo.
<i>Pennisetum purpureum</i> Schum.	Canarias.	Pasto de elefante.
<i>Pennisetum setaceum</i> (Forssk.) Chiov.		Plumero, rabogato, pasto de elefante.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen.	Baleares.	Rabogato albino.
<i>Phoenix dactylifera</i> L.	Canarias.	Palmera datilera.
<i>Pistia stratiotes</i> L. Royle.		Lechuga de agua.
<i>Ricinus communis</i> L.	Canarias.	Tartaguero.
<i>Salvinia</i> spp.		Salvinia.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.		Senecio del Cabo.
<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.		Borraza.
<i>Spartina densiflora</i> Brongn.		Espartillo.
<i>Spartina patens</i> (Ait.) Muhl.		
<i>Spartium junceum</i> L.	Canarias.	Retama de olor.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso.		Amor de hombre, oreja de gato.
<i>Ulex europaeus</i> L.	Canarias.	Tojo.

8 ANNEX ESTUDI D'INTEGRACIÓ I IMPACTE PAISATGÍSTIC DEL PLA DE MILLORA URBANA PAU B2.4. CARRER DEL CAU

**ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA – PLA DE
MILLORA URBANA PAU B2.4 CARRER DEL CAU DE PALAFRUGELL**

Palafrugell, 8 d'abril de 2026



ÍNDEX

JUSTIFICACIÓ MARC LEGAL	3
DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE PREVI	4
DESCRIPCIÓ DEL LLOC	4
FACTORS DE VISIBILITAT	7
COMPONENTS I VALORS DEL PAISATGE	12
DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA	15
PROPOSTA	15
ESTAT DE PLANEJAMENT	15
FRAGILITAT PAISATGÍSTICA.....	18
CRITERIS D'INTEGRACIÓ.....	20
INTEGRACIÓ EN EL PAISATGE	20
IMPACTE PAISATGÍSTIC	32
ANÀLISI D'ALTERNATIVES	34
PLA DE SEGUIMENT	39
SÍNTESI	40
REDACTOR	41

1. JUSTIFICACIÓ

El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Les actuals directrius per al planejament urbanístic evoquen que el planejament ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.

Aquest estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP, en endavant) s'emet en compliment de l'article 22 del Decret 343/2002 de 19 de setembre, de desenvolupament de la Llei de paisatge, modificat pel Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística, a efectes d'avaluar la idoneïtat i suficiència dels criteris i mesures adoptades pels EIIPs per integrar en el paisatge les actuacions a realitzar. Els apartats 1b i 2 de l'article 20 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, de desenvolupament de la Llei de paisatge, modificat per l'esmentat Decret 64/2014, determinen l'obligatorietat de redacció de l'EIIP i la necessitat de ser informat preceptivament, en aquells supòsits que ho estableixi una llei, una disposició de caràcter general o un pla territorial o urbanístic. L'article 4.3.5 de les disposicions normatives de les Directrius de paisatge del Pla territorial parcial de les comarques gironines, determina que l'informe d'impacte i integració paisatgística és preceptiu en el supòsit que es justifiqui la seva conveniència.

L'EIIP és el document que té com a objectiu analitzar les conseqüències que pot tenir sobre el paisatge d'un indret concret l'execució d'actuacions, projectes d'obres o activitats diverses (actuacions d'interès públic, construccions pròpies de l'activitat agrícola, actuacions que afectin elements d'interès, etc.), així com proposar les mesures d'integració adients. Aquests estudis neixen com a instruments de Llei del paisatge per a preservar els valors del territori per noves obres i actuacions al territori.

En el present document es desenvolupa l'EIIP del PAU b2.4 per la construcció de 3 habitatges unifamiliars al C/ Perica a Tamariu de PALAFRUGELL (GIRONA). L'EIIP estableix directrius per al projecte d'edificació i el seu entorn en aquest darrer àmbit a desenvolupar.

MARC LEGAL

- Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme.
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

- Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.

El Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí (d'ara endavant PDURSNS) determina la normativa d'integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada. El sòl objecte del present informe s'inclou en la categoria de sòls ordenats. A tal efecte el projecte de 3 habitatges a Tamariu i l'EIIP s'haurà de donar compliment als capítols 22, 23 i 24, i en concret de l'article 79 al 83 i de l'article 90 al 104. El present EIIP dona compliment a l'Article 81 del PDURSNS sobre el contingut del planejament i Estudi d'impacte i integració paisatgística. A tals efectes, s'analitzarà els aspectes següents, amb la documentació necessària per tal que es pugui visualitzar aquest 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 en base a l'estratègia o estratègies escollides, mesures d'integració paisatgística adoptades a incloure en el Pla.
- e) Relació de conclusions.

2. DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE PREVI

2.1 Descripció del lloc:

Palafrugell és un municipi del Baix Empordà, enclavat entre els espais forestals EIN de les Gavarres, les Muntanyes de Begur i Cap Roig-Costa Brava, limita al costat sud-est amb el mar. En el mateix municipi es troben diferents nuclis urbans, el principal, el propi nucli de Palafrugell i a les platges, trobem Calella, Llafranc i Tamariu. La població a l'any 2023 era de 23.848 habitants, si bé a aquesta població s'hi ha d'afegir la població flotant sobretot durant els mesos d'estiu, molt concentrada en els nuclis de la costa i que poden arribar a triplicar aquesta quantitat. El municipi presenta un sector costaner format per antics nuclis pescadors convertits en centres turístics: Calella, Llafranc i Tamariu. Calella, l'antic port natural de Palafrugell, manté aires de vila marinera, esdevenint una de les principals imatges iconogràfiques de la Costa Brava

El municipi es troba dividit entre el mar i l'interior, tot i que la importància del seu litoral ha condicionat el desenvolupament social i econòmic, transformant una vila tradicionalment dedicada a la indústria del suro en un centre turístic i de serveis plenament consolidat. Palafrugell és una de les destinacions turístiques i de segona

residència més importants de les comarques gironines el que comporta que a l'estiu els seus habitants arribin als 60 000, mentre que a l'hivern només hi resideixen uns 20.000.

Les parcel·les objecte d'avaluació es troben al nucli de població de Tamariu, dins el municipi de Palafrugell a la comarca del Baix Empordà.



Vista del sector PAU b2.4 on es projecten els 3 habitatges. Font: GEOPORTAL de l'Ajuntament de Palafrugell.

La parcel·la urbana on es projecten els habitatges es tracta d'un solar de sòl urbà consolidat fruit de la unió de tres parcel·les adjacents, sense cap construcció prèvia i de geometria irregular. No té actualment un bon accés per a vianants perquè la carretera GIV-6542 no té espais de vorera. La parcel·la compta amb serveis urbans i té una bona connexió amb la resta de municipi. La finca disposa dels serveis bàsics de xarxes de: Sanejament d'aigües negres, baixa tensió, aigua potable i telèfon, aquestes xarxes es troben en el C/ del Cau. No existeix l'enllumenat públic. El solar té una forma trapezoïdal amb les cotes segons determinacions de la Memòria.



El sector urbanístic és el PAU b2.4 comprèn els terrenys situats entre el carrer del Cau i el de La Perica que limiten amb sòl no urbanitzable. Els objectius del POUM de Palafrugell són els d'ordenar la finca en coherència amb el PDUSC-2 i garantir la urbanització dels carrers del Cau i de Josep Clarà (els antecedents urbanístics corresponen al Ub 2.22). La superfície és de 3.341 m² i l'ús principal és residencial (usos compatibles Zones R6) de 2.505,75 m². Les diferents façanes del sector limiten amb els carrers de la Perica, del Cau i Josep Clarà, segons la topografia que es descriu a la Memòria. Els 3 habitatges futurs es situen en les zones mitjanes de les parcel·les amb accés rodat dels carrers adjacents i la proposta de cessió de vialitat per millorar l'àmbit.



Vista de la pujada del Carrer del Cau amb la finca a mà dreta.

2.2 Factors de visibilitat

La visibilitat fa referència al territori que es pot apreciar des d'un punt o zona determinada. La conca visual i la visibilitat es valoren amb independència de les característiques inherents del territori i a la seva significació sensorial i cultural, com a definidors de la seva qualitat visual. Entenem per conca visual l'espai físic de domini perceptiu, allò que l'humà domina amb la mirada. La visibilitat es veu afectada per diversos factors, entre els qual destaquen els següents:

- la distància: en augmentar aquesta els elements visuals es modifiquen, de manera que els colors es tornen més pàl·lids i menys brillants, destaquen més els colors clars, es debilita la força de les línies i la textura perd contrast, donant lloc a un gra que esdevé més fi en la percepció.
- la posició de l'observador: la relació entre l'observador i l'objecte observat condiciona l'apreciació que se'n té.
- altres factors: el moviment de l'observador a través del paisatge i el temps que duri l'observació o bé, les condicions atmosfèriques i la il·luminació.

A nivell global de la unitat de paisatge on pertany la parcel·la, des de primera de línia de mar i el litoral es contemplen amples visuals sobre el paisatge empordanès i s'estableixen fites permanents de referència entre les que destaca pel seu valor simbòlic el massís del Canigó. A nivell concret de Tamariu com a punts elevats propers poden citar-se els Puig Gruí o de la Trona, tot i que de poca entitat i visibilitat. En la conca visual que es veu des de la pròpia finca es conjuga sobretot el caràcter urbanitzat de l'entorn immediat de la urbanització i el bosc i la conca ve condicionada per la vegetació i per direccionalitat de dels carrer contigus. **No hi ha pocs punts de la pròpia finca des de on es poden obtenir els cons visuals de gran abast, i són llocs només de freqüentació pròpia dels propis veïns i amb els espectadors permanents dels 4 habitatges veïns immediats.**

Les parcel·les no s'atribueix a un espai amb àmplies perspectives oculars des d'indrets força diferenciats i l'acció no té les repercussions visuals en l'àmbit immediat. L'espai s'adapta a la morfologia del terreny, segons l'anàlisi de pendent de la Memòria. A nivell interior de la parcel·la no hi ha espais jerarquitzats i la vegetació de pins afecta la

contemplació del propi bé per part dels espectadors permanents (els propis usuaris) i ocasionals. La parcel·la esta envoltada per habitatges i vegetació forestal madura.

Per determinar la visibilitat de l'àrea on s'insereix el projecte s'ha emprat l'observació empírica, fotogràfica i projecció digital, com a eines base per a l'anàlisi visual. Per les visuals s'han buscat els punts que poden ser més susceptibles en quan a visibilitat de l'edificació, com poden ser miradors, puigs o espais urbans. La visibilitat des d'aquests àmbits podem dir que és nul·la, degut a l'efecte de les pinedes, les edificacions veïnes adjacents i la pròpia estructura i ubicació del terreny de l'àmbit proper de la urbanització, que proporcionen integració als habitatges unifamiliars. Com es demostra seguidament des de diferents àmbit i perspectives la finca queda inserida en l'entorn construït i les pinedes i per tant no és visible. També des de la visual des del mar els grans arbres i altres cases integraran els habitatges.



Vista en alçada de la badia de Tamariu. Font: Google Earth.



Simulació de la visibilitat nula des del mar.

No hi ha punts distants accessibles amb visibilitat directe de l'actuació. La visibilitat a llarga distància ve condicionada per la vegetació present que filtra la vista de la urbanització. La parcel·la no és un àmbit aïllat enmig d'un espai natural sinó que és una parcel·la urbana dins un nucli urbà consolidat, de forma que es veurien només els habitatges dels carrers immediats. La visibilitat no destacarà de la resta del nucli urbà ni amb alçada ni materialitat. Tot i que és una proposta d'edificació d'estil urbà, aquesta no trenca ni desnaturalitza ni desfigura la línia del paisatge; no afecta la singularitat de l'entorn i no produeix impacte des del mar i des dels accessos a la urbanització. Hi ha una ampla zona de transició de vegetació de pineda madura enfront el mar a la que s'afegeix la part de la pròpia de les parcel·les més properes al mar. **La proposta no afecta els corredors visuals per assegurar la visió del mar i el litoral des dels espais públics.**



Arribant en cotxe en direcció a Tamariu al sector B2.4, abans de la corba on hi ha el trencant a mà esquerra del carrer del Cau d'accés a les parcel·les, on en primera instància hi ha la casa número 76 del Carrer de la Perica (carretera GIV-6542). El sector no es visible des de la carretera a peu.



Arribant en cotxe en direcció a Palamós al sector b2.4, abans de la corba on hi ha el trencant a mà dreta del carrer del Cau d'accés a les parcel·les, on en primera instància hi ha la casa número 72 del Carrer de la Perica (carretera GIV-6542). El sector no es visible des de la carretera a peu, només just a la pujada del Carrer del Cau.



Vista des de la parcel·la en direcció al mar, on es veu la connexió del la carretera amb el C/ del Cau. Al fons la casa numero 85 i 83.



Vista de la pista forestal a l'oest que delimita amb el SNU, de la que es preveu la cessió de vialitat per millorar l'accessibilitat.

Cal dir doncs després d'analitzar diversos punts que poden ser susceptibles de rebre l'impacte dels habitatges proposats es defineix una visibilitat com a molt baixa, segons es demostra amb la visibilitat de les imatges fotogràfiques de visuals aportades. A distància mitja-llarga els habitatges no seran visibles per la inserció en els arbres de la zona urbanitzada de Tamariu.

Si que evidentment hi ha punts immediats visibles a vista humana en distàncies entorn els 30 a 50 metres entorn la pròpia parcel·la, des dels carrers i cases adjacents.



Vistes des de dos punts del C/ del Cau, amb les parcel·les a mà esquerra.

2.3 Components i valors del paisatge

A continuació es descriuen els principals components i valors del paisatge que envolta la finca:

Formes dels components:

- Àrees: El paisatge immediat combina el paisatge de la urbanització amb taques forestals conformant un paisatge urbanitzat amb els components antròpics que conviuen amb les taques de vegetació urbana i natural.
- Vores: l'àmbit es troba parcialment dins del marc urbanitzat de Tamariu i el corredors principals són les línies dels carrers. A prop hi ha els penya-segats de la costa com a element destacable.
- Línies: Hi dominen els elements físics i biòtics, amb l'arbrat com a principal component. La densa vegetació i els habitatges no proporcionen visibilitat de l'horitzó.
- Punts: Hi ha poques fites puntuals perceptibles i rellevants a curta o llarga distància. Tampoc esglésies, torres o arbres monumentals o aïllats.

Relacions entre components:

- Unitat: és un paisatge unitari pel tipus d'elements predominants.
- Varietat: és un paisatge amb relacions de repetició, segregació, ordenació, etc, entre els components.
- Intensitat: no hi ha grans contrastos i en la composició del paisatge hi domina el marc forestal i de la urbanització.
- Integritat: el grau de naturalitat és en relació a la presència de taques forestals.
- Complexitat. La quantitat d'informació visual que cal processar és petita i per tant la complexitat. Predomina la línia de l'horitzó de vegetació de pineda marítima.

Els valors intrínsecs del paisatge global on s'insereix la finca de Palafrugell són els següents:

- Valors estètics: es relacionen amb la capacitat que té un paisatge per transmetre un determinat sentiment de bellesa, en funció del significat i apreciació cultural que ha adquirit al llarg de la història, així com del valor intrínsec en funció dels colors, la diversitat, la forma, les proporcions, l'escala, la textura i la unitat dels elements que conformen el paisatge. El cas que ens ocupa és un exemple d'interfície paisatgística on es produeixen combinacions amb la presència d'urbanitzacions en la zona costanera. Els valors estètics són molt rics i variats, en àmbits propers, fet que ha comportat associar la identitat del paisatge empordanès amb aquesta plana envoltada de muntanyes i oberta al mar. La finca s'engloba en el paisatge de la costaner influenciat per les urbanitzacions que sovint no esdevé uniforme i genera contrast amb altres paisatges del territori. Si que hi ha espais propers com la Cala d'Aigua Xelida que són paisatges característics de la Costa Brava, de gran valor natural i paisatgístic.



Vista de la Badia de Tamariu des de la part baixa del la carretera de de Tamariu.

- **Valors ecològics:** el paisatge forestal, costaner i/o agrari representa una part important del municipi i la Costa Brava té importants valors naturals. L'actuació afectarà alguns exemplars de pins en els àmbits centrals de cadascuna de les tres parcel·les.
- **Valors productius:** estan relacionats amb la capacitat d'un paisatge per proporcionar beneficis econòmics, convertint els seus elements en recursos. La productivitat en aquest cas no s'escau.
- **Valors històrics:** corresponen a les petges més rellevants que l'ésser humà ha deixat en el paisatge al llarg de la història, com tipologies constructives associades al litoral o edificis tradicionals de la zona costanera. La cala d'Aigua Xelida està formada per diverses platges minúscules, com la de la Font, la de la Sorellera o la d'en Gotes, i una que és una mica més gran, la platja Gran. La platja Gran té una longitud d'uns 46 metres, i una amplada d'uns dotze metres. La platja està formada per pedres i està envoltada de roques i pinar. El nucli més proper és a 1 quilòmetre i cal accedir-hi a peu. Per arribar-hi cal anar fins a la urbanització del mateix nom i anar seguint fins a arribar al carrer de l'Illa Blanca.
- **Valors d'ús social:** es relacionen amb la utilització que fa un individu o un determinat col·lectiu d'un paisatge. En aquest cas podem parlar d'itineraris de passeig, gaudi o lleure, molt lligats al paisatge de Palafrugell, amb l'elevat nombre de gent que freqüenta el municipi sobretot els caps de setmana i durant l'estiu, visitants de 2a residència majoritàriament que hi cerquen repòs o bé activitats d'esbarjo a l'aire lliure, des del senderisme, a la BTT, o el cicloturisme per descobrir racons de la Costa Brava. Palafrugell es una important destinació turística per l'alt valor paisatgístic de la zona.

Aigua Xelida, Aigua Xellida o Aigua-xellida és una cala de la Costa Brava situada al nord de Tamariu. S'ha convertit en símbol de l'anhel de la vida lliure de l'ideari palafrugellenc. Fou la primera escala d'un viatge frustrat de Josep Pla i Casadevall, que narra les seves peripècies amb el pescador Sebastià Puig Barceló l'*Hermós* a bord d'una petita embarcació, al llarg de la costa empordanesa. Fins al 1950 Aigua Xelida va ser un punt de reunió aïllat de qualsevol nucli urbà i només comunicava amb Tamariu per un camí de terra, cosa que va ajudar a mantenir la cala i les pinedes del voltant aïllades i verges. Dues persones que exemplifiquen la vida de la gent que conflueix a Aigua Xelida són Sebastià Puig Barceló l'*Hermós* i Emili Gotas Curet *en Gotas* (Begur, 1896 – Tamariu, 1949); aquest últim té un carrer dedicat a ell. La platja petita d'Aigua Xelida té una gran fama entre els paisatges de la costa brava.

Els valors socials de la Costa Brava s'evidencien en les múltiples manifestacions socials que tenen lloc en aquestes contrades al llarg de l'any, on el paisatge n'és protagonista. Dos dels més multitudinaris i de major ressò mediàtic són els esdeveniments musicals que tenen lloc cada estiu a Calella de Palafrugell: la cantada d'havaneres i el Festival dels Jardins de Cap Roig.

- El principal valor simbòlic i de identitat rau en alguns dels paisatges de la unitat i en altres elements més locals com la pròpia cala ja citada.

3. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

3.1 Proposta d'habitatges unifamiliars

Es proposa l'ordenació del sector per a la construcció de 3 habitatges de planta baixa i pis segons el regim urbanístic propi d'aquesta ordenació i del vigent POUM de Palafrugell. El solar en estat d'abandonament limita amb 3 carrers i presenta un desnivell descendent cap a l'est, amb vegetació arbòria de pin blanc i alzines i màquia i delimita per ponent amb zona forestal. La parcel·la no té antecedents d'actuació prèvia i es redacta amb l'objectiu segons la normativa actual i planificar-la, per tal de millorar la integració en l'entorn. El sector objecte del PMU està situat a 2ª línia de mar, a ponent de la C/ Perica que porta al nucli de Tamariu, Correspon a les parcel·les cadastrals esmentades en el punt anterior, que els seus propietaris volen mantenir com a finques independents ajustant les volumetries edificables a la normativa que defineixi aquest planejament.

La finca és de titularitat privada dels 3 promotors del PMU i no hi ha cap element protegit. L'entorn on es troba és una zona urbana residencial consolidada amb diferents tipologies d'habitatges unifamiliars dels anys 70 i 80, en funció de la topografia del terreny i la ubicació dels carrers d'accés. Les cotes d'accés a cada habitatge es concreten per cada una de les cases a la Memòria. Es proposa una volumetria encaixada al nivell mig de cada parcel·la i es proposa una parcel·lació que serà obligatòria. També s'estableix una alçada lliure de la planta baixa i una cota de referència de la planta baixa (CRPB) d'acord amb la Normativa del POUM i del PDUR.

El PMU incorpora el plànol d'arbrat existent-afectat-proposta de revegetació, el plànol d'urbanització, seccions i el plànol de Parcel·lació d'obligat compliment (plànol d'informació P.INFO-07.1 i P.INFO-07.2 amb fotografies).

3.2 Estat del planejament

Tal i com es descriu a la memòria hi ha diferents nivells de planificació amb incidència en l'espai i el municipi en general: POUM de Palafrugell, el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, el Pla director territorial de l'Empordà o el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner.

POUM de Palafrugell

La finca es troba en sòl urbà segons les determinacions de la normativa urbanística municipal i el planejament territorial. La finca està definida amb la clau R63 del POUM. En cap cas es modificaran els paràmetres urbanístics indicats al POUM com són la ocupació, edificabilitat o la densitat. Igualment no comporta la cessió d'usos. Les prestacions de l'edifici objecte del present projecte compleixen els requisits bàsics de qualitat establerts per la Llei d'Ordenació d'Edificació (LOE Llei 38/1999) i desenvolupats principalment pel Codi Tècnic de l'Edificació (CTE RD. 314/2006). Així mateix, es dona compliment a la resta de normativa tècnica, d'àmbit estatal, autonòmic i municipal (POUM Palafrugell) que li és d'aplicació: R6 CASES AÏLLADES – R63 parcel·la mínima 800 m².


Condicions generals

- Ref. Cadstral Urbana: 7206120EG1470N
- Classificació del sòl: Sòl Urbà
- Qualificació del sòl: R63 -Cases aïllades - Parcel·la mínima Vp
- Sistemes - Zona verda privada. Normes POU M Vp

- Sector: PAU b2.4 Carrer del Cau. Fitxa Àmbit Urbanístic PAU b2.4

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Ajuntament de Palafrugell

Aprovació provisional - Octubre 2014

o.2 Planejament urbanístic. Sòl urbà i urbanitzable.

1 Qualificació del sòl urbà i urbanitzable.

DELIMITACIONS

- Termo municipal
- Línia de sòl urbà i urbanitzable
- Cami de Ronda
- Línia marítimo-terrestre
- Cami bici
- Àmbits SUD, PMU, PAU
- Àmbits PEU, SUD, PMU pendents de planejament derivat
- Habitatge protegit
- Potenciació econòmica

S. Sistemes SX. VIARI SX1 Xarxa territorial bàsica SX2 Xarxa bàsica local SX3 Xarxa complementària SX4 Xarxa peatonal SX5 Àrea aparcament SXr Xarxa rural SP. PORTUARI SH. HIDROGRÀFIC SC. COSTANER SV. ESPAIS VERDS SV1 Parcs territorials SV2 Parcs urbans SV3 Places i jardins urbans	SE. EQUIPAMENTS SE1 Docent SE2 Sanitari - assistencial SE3 Administratiu - proveïment SE4 Cultural - social - religiós SE5 Esportiu SE7 Reserva - sense ús assignat ST. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS ST1 Aigua ST2 Energia ST3 Depuració ST4 Residus ST6 De nova creació / Reserva SD. HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC	R. Residencial R1. NUCLI ANTIC R10 Regulació edificació existent R11 Illa compacta R2. URBÀ TRADICIONAL R20 Regulació edificació existent R21 Illa compacta R22 Illa tancada R23 Nucli rural R3. ORDENACIÓ TANCADA R30 Regulació edificació existent R31 Illa compacta R32 Illa tancada R4. ORDENACIÓ OBERTA R40 Regulació edificació existent R41 Parcel·la mínima 800 m² R42 Parcel·la mínima 2000 m² R43 Configuració unívoca	R5. CASES AGRUPADES R50 Regulació edificació existent R51 Parcel·la mínima 800 m² R52 Parcel·la mínima 2000 m² R53 Configuració unívoca R6. CASES AÏLLADES R60 Regulació edificació existent R61 Parcel·la mínima 250 m² R62 Parcel·la mínima 400 m² R63 Parcel·la mínima 800 m² R64 Parcel·la mínima 1500 m² R65 Parcel·la mínima 3000 m²
			Condicions a) Protecció nivells 1 i 2 b) Consolidació volumètrica c) Usos específics

A. Activitat econòmica A1. INDUSTRIAL A10 Regulació edificació existent A11 Edificació aïllada parcel·la mitjana A12 Edificació aïllada parcel·la gran A13 Edificació entre mitgeres A2. SERVEIS A20 Regulació edificació existent A21 Residencial temporal A22 Terciari / Comercial A23 Dotacions socioculturals A24 Lúdic / Recreatiu	M. Mixtos i altres M1. Transformació M2. Conservació M3. Mixtos	D. Urbanitzable D1. Desenvolupament residencial D2. Desenvolupament activitat econòmica D3. Desenvolupament mixt	PROTECCIÓ PATRIMONIAL Àmbit cautelar Element singular Front homogeni Testeres Nivells de protecció: 1 Protecció integral 2 Protecció del tipus 3 Protecció ambiental 4 Adequació ambiental

Pla territorial parcial de les Comarques Gironines

D'altra banda, el municipi de Palafrugell també està afectat pel Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, aprovat per acord del Govern de Catalunya de 14 de setembre de 2010 (DOGC núm. 5735 del 15 d'octubre de 2010). El Pla territorial parcial de les Comarques Gironines reconeix el valor natural de l'espai adjacent (PEIN Castell -Cap Roig i XN2000 Litoral del Baix Empordà) atorgant -li la categoria d'espai de protecció especial. En l'àmbit li són d'aplicació les Directrius de Paisatge del Pla, en concret l'article 3.12 referent a la necessitat de minimitzar l'impacte visual i de valoritzar

la imatge de les urbanitzacions i l'article 3.20 en relació amb la façana marítima ben preservada i gestionada. **En el Pla Territorial consta com a zona urbana.**

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

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

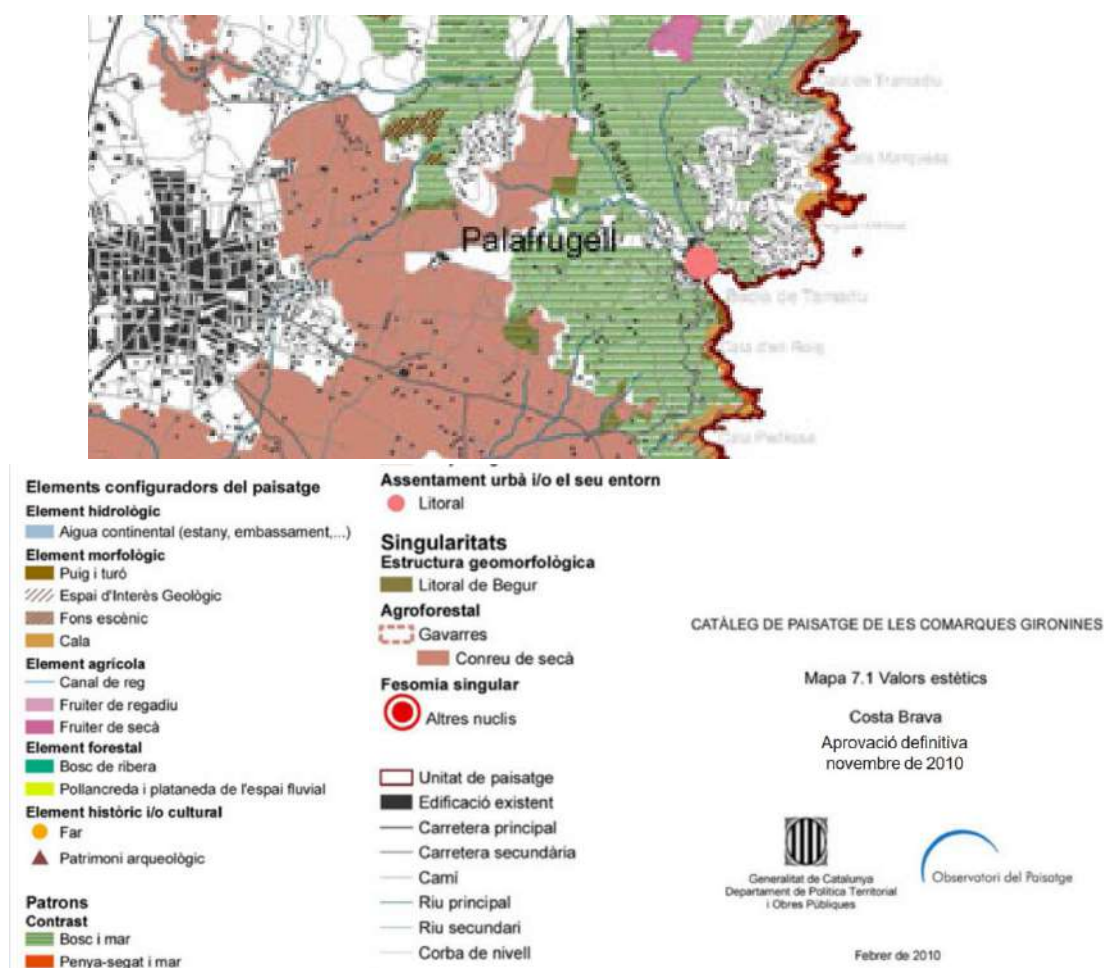
Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí (PDURSNS)

El PDURSNS determina la normativa d'integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada. El sòl objecte del present informe s'inclou en la categoria de sòls ordenats. A tal efecte el projecte haurà de donar compliment als capítols 22, 23 i 24, i en concret de l'article 79 al 83 i de l'article 90 al 104.

Catàleg de paisatge

La finca s'inclou en la Unitat de paisatge 7: Costa Brava, situada a la comarca del Baix Empordà, delimitada per la platja de Pals al nord, el mar Mediterrani a l'est, el massís de les Gavarres a l'oest i els primers contraforts del massís de Cadiretes-l'Ardenya al sud. El seu paisatge es caracteritza per un seguit de serres i turons boscosos que delimiten tres planes, corresponents a tres conques de drenatge de morfologia dendrítica. Del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines i els Objectius de qualitat paisatgística, la proposta d'habitatge encaixa en aquests dos punts:

- 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.



3.3 Fragilitat paisatgística

La fragilitat paisatgística en relació a la planificació del projecte es defineix com la susceptibilitat del paisatge a veure alterat els seus valors i el seu caràcter per l'efecte paisatgístic produït per l'actuació proposada. Per a la valoració de la fragilitat paisatgística cal tenir en compte diferents factors, però un dels més importants és la visibilitat, és a dir, aquells espais des de on es pot veure el paisatge en qüestió. El paisatge que envolta la finca no és un paisatge amb fragilitat visual per la seva poca visibilitat a llargues distàncies, tal i com s'ha comentat.

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

Pel que fa a l'accessibilitat i la fragilitat visual associada, que ve donada per factors com la proximitat a pobles i a carreteres, no estem davant d'un cas d'elevada potencialitat pel que fa a la presència d'observadors. Tal i com ja s'ha avançat, l'espai dels habitatges només serà parcialment visible des pocs punts en poca mesura. L'accessibilitat és un paràmetre que no es veurà afectat doncs la vialitat ja està construïda de forma que els carrers ja s'utilitzen actualment per accedir a totes les altres finques del voltant. No s'han de construir vials nous, ans al contrari, es planifiquen les cessions de vialitat pendents per la millora de l'accessibilitat veïnal. Un altre element és la vegetació que, a major altura, cobertura i densitat, més s'incrementa la capacitat d'absorció visual i el paisatge és menys fràgil. En el cas dels 3 habitatges aquests s'insereixen en una finca amb arbrat madur al seu entorn.

Respecte el grau de freqüentació, aquest paràmetre es veurà afectat per l'augment de 3 unitats d'habitatge unifamiliar. Que se suma als altres 4 habitatges antics d'aquest àmbit de freqüentació exclusivament veïnal per la seva ubicació.

També pot repercutir especialment en la fragilitat del paisatge la vulnerabilitat derivada de la freqüentació o la presència d'elements discordants. Com s'ha comentat l'entorn del l'àmbit té una exposició molt petit i poca perspectiva. El relleu és poc accidentat i no hi ha miradors al lloc. La zona immediata de l'emplaçament de la finca té una notable naturalitat i la vegetació arbòria actuen com a barreres visuals. En tant que elements discordants amb el paisatge, les noves edificacions es troben en una zona urbana consolidada adaptada a la topografia del terreny sense sobresortir en alçada i adaptar-se al paisatge circumdant, i seguint els criteris i mesures paisatgístiques que es descriuran en els següents apartats.

Es considera que la fragilitat del paisatge respecte al projecte és baixa. L'àmbit forma part del sòl urbà de Palafrugell, que es caracteritza en aquesta àrea pel domini del ús residencial amb tipologies aïllades, tant de cases unifamiliars com de blocs plurifamiliars. A l'entorn, malgrat l'ocupació de les edificacions, els cossos annexes i les piscines, persisteix encara la pineda com un element dominant en el paisatge. Els trams dels carrers que limiten amb les parcel·les estan urbanitzats (excepte el de la part oest) i integrat a la xarxa d'espais viaris. El paviment i els serveis tenen un bon estat de conservació, però si que caldrà adequar la vialitat al pas de persones, bicicletes i vehicles, segons les cessions plantejades.

4. CRITERIS D'INTEGRACIÓ

4.1 Integració en el paisatge

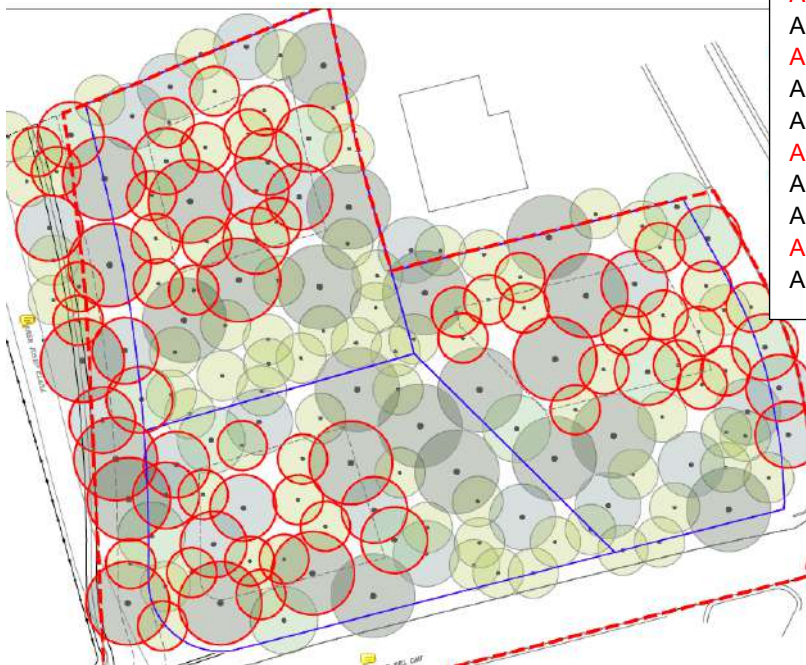
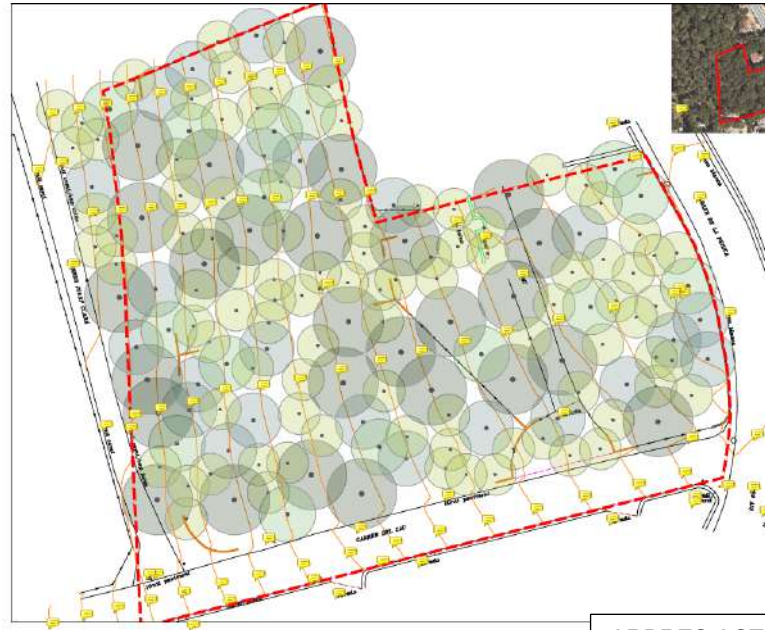
L'àmbit d'actuació no es troba a primera línia de mar ni en un punt alt, de forma que la seva integració serà molt important però no es veurà des de punts sensibles de l'entorn. De totes formes la fisonomia final del volum serà molt important per la seva integració, la cota d'implantació, l'alçada, el cromatisme, la materialitat, i la paleta vegetal, entre d'altres que es descriuran com a 'Mesures d'integració'. La integració en el paisatge es pot assolir mitjançant múltiples mecanismes, sovint emprats complementàriament, que es poden sintetitzar en tres estratègies bàsiques:

- **Harmonització:** persegueix que les noves actuacions s'integrin en el paisatge com a elements positius o com a mínim neutres pel que fa als valors d'aquest, s'entén com a estratègia preferent.
- **Mimesi / camuflatge:** s'utilitzarà quan la integració només sigui possible mitjançant l'ocultació total o parcial de l'actuació. Aquesta estratègia també es pot emprar complementàriament en aquells casos en què no sigui possible assolir un grau suficient d'harmonització.
- **Singularització;** pretén que la imatge de la intervenció passi a ser un component principal del paisatge. L'oportunitat d'aquesta última estratègia haurà d'estar especialment justificada.

La proposta per als projectes d'habitatge encaixa en les dues primeres estratègies. Es pot dir, pel que fa a l'harmonització, que s'integra en el paisatge com a element neutre pel que fa als valors actuals d'aquest, segons es materialitzi la tipologia final d'habitatge. La implantació de l'habitatge tindrà incidència paisatgística amb les directrius següents d'integració:

- S'adapta la cota a la implantació de part de l'edifici 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. Es modifica la topografia existent el mínim possible. El terreny on s'implantaran té un relleu natural que es caracteritza per la pendent suau.
- Per al nou carrer Josep Clarà es planteja una secció de 6 m. que, en la banda de muntanya, una part es destina a una cuneta americana que recollirà les aigües que, per la topografia existent, aniran baixant cap a la vialitat. el POUM contempla la seva possible continuïtat cap a nord fins al límit del sector urbà amb previsió de la seva continuïtat.
- En relació a l'Article 99. Ordenació de volums (PDURSNS) es compleixen, per la categoria d'ús residencial destinades a habitatge, les condicions següents
 - a) pel que fa al criteri de fraccionar els volums quan la presència sigui desproporcionada, per a les noves edificacions i ampliacions caldrà fraccionar el volum com a mínim en el cas que aquest sigui més gran que el doble del volum mig previst pel planejament de les 10 edificacions més properes de la mateixa tipologia.

- b) per a les noves edificacions unifamiliars, amb la finalitat de controlar l'efecte pantalla d'edificis massa llargs i acotar el seu impacte excessiu, s'estableix una llargària màxima de les edificacions en la seva direcció paral·lela al carrer de 22m.
- En relació a l'Article 96 sobre la vegetació (PDURSNS) s'incorpora el plànol preceptiu a la Memòria amb la vegetació amb els arbres existents, arbres a conservar (perímetre superior de 20 cm.) i arbres afectats.



ARBRES ACTUALS ZONA VIAL 25u.
A RETIRAR 21u.
 ARBRES ACTUALS P1 48u.
A RETIRAR 20u.
 A REPLANTAR (18/20perímetre) 2u.
 ARBRES ACTUALS P2 40u.
A RETIRAR 18u.
 A REPLANTAR (18/20perímetre) 8u.
 ARBRES ACTUALS P3 46u.
A RETIRAR 19u.
 A REPLANTAR (18/20perímetre) 0u.

Es fa proposta també d'especial atenció al tractament dels límits del sector i els criteris del jardí. Els espais que no es destinin a l'edificació resultant es condicionaran com a jardins o espais lliures amb protecció de l'arbrat existent.

S'admet únicament la tala d'aquells arbres per a l'execució de l'edificació i la tala d'aquells incompatibles amb les instal·lacions al servei de l'edificació principal, a més dels necessaris per raons fitosanitàries o de espècies no idònies i/o invasores.

Pel que fa a la nova vegetació, recolzarà en l'estructura espacial de la vegetació predominant: formes, mides de les masses de vegetació – en aquest cas pins en la parcel·la – i la seva estratificació vertical – arbòria, arbustiva i herbàcia. En el projecte de revegetació s'utilitzaran espècies adequades a les condicions de la zona per tal d'aconseguir la millor integració paisatgística i ecològica. La selecció d'espècies per a la revegetació ha de ser coherent amb les de l'entorn, evitant les de caràcter ornamental o alienes al domini bioclimàtic.

En aquest sentit, els habitatges, preserven l'arbrat autòcton existent, per utilitzar-la com a criteri d'integració paisatgística segons les determinacions del PDURNS. En el projecte de jardineria s'ha de concretar en el reforç dels àmbits exteriors lliures i perimetrals amb la replantació d'arbustives mediterrànies d'alçada mitja-baixa, per tal d'integrar la parcel·la al paisatge circumdant, alhora que s'ofereixi privacitat als nous habitatges. **Dels entorn de pins afectats (mapejats al plànol) es destaca que per l'edat i envergadura és escassa la viabilitat ambiental, tècnica i econòmica del trasplantament dels exemplars. Son pins de tronc molt net i de poca capçada.**

Els pins (coníferes) són arbres que pateixen amb el trasplantament, tot i que el *Pinus halepensis*, és el pi més resistent al trasplantament. El trasplantament no sempre és possible pels requeriments de maquinària (pala i grua), pes dels arbres+arrel, la salut d'algun exemplar de pi (càries, branques seques, envellit, etc.). Totes les coníferes tenen una arrel principal gruixuda que quan es talla per trasplantar-les queda afectada i complica el nou arrelament posterior. Cal procedir en el trasplantament d'una manera específica i segons un protocol d'actuació, època de l'any i temporal.

El projecte incorpora un plànol on es mapegen els arbres existents, els arbres a conservar i aquells a retirar, 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. El paisatge de la zona és dominat per pins i sureres: pi pinyer (*Pinus pinea*), pi pinastre (*Pinus pinaster*), pi blanc (*Pinus halepensis*) i sureres (*Quercus súber*). Durant les obres caldrà identificar amb el marcatge adequat els exemplars d'arbres afectats per les obres per minimitzar l'afecció a la resta de la vegetació i es senyalitzaran clarament els peus afectats objecte de tala i les superfícies de desbrossada.

Aquest estudi proposa per a la jardineria de l'àmbit d'obra afectat la següent proposta d'espècies de jardineria de planta menor i arbrat:

• <i>Gaura linheimeri</i> • <i>Verbena bonariensis</i> • <i>Perovskia atripicifolia</i> • <i>Rosmarinus officinalis</i> • <i>salvia microphylla</i> • <i>Santolina chaeciparissus</i> • <i>Citrus lemon</i> • <i>Olea europaea</i>	• <i>Pistacea lentiscus</i> • <i>Viburnum tinus</i> • <i>Phyllirea angustifolia</i> • <i>Quercus ilex arbustivo</i> • <i>Quercus ilex</i> • <i>Bougainvillea sanderiana</i> • <i>Nerium oleander</i> • <i>Ficus carica</i>
---	---

La paleta vegetal per les noves plantacions de l'espai verd lliure haurà de seguir la vegetació autòctona del lloc i es proporciona un llistat de vegetació a recomanable pels espais exteriors par a futures actuacions de jardineria:

ARBRAT

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

ARBUSTIVES

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

SUBARBUSTIVES

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

HERBÀCIES / ENFILADISSES

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

VIVACES ACCENT

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

Queden prohibides les espècies exòtiques i foranes i les prohibides en el Reial decret 630/2013, de 2 d'agost pel qual es regula el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores i el Reglament (UE) 1143/2014, de 22 d'octubre de 2014, sobre la prevenció i la gestió de la introducció i propagació d'espècies exòtiques invasores, o normativa que la substitueixi. Així mateix, queda prohibit la plantació d'espècies sensibles al foc bacterià (annex 1) en els llocs descrits a l'article 4 de l' l'Ordre AAM/77/2015, de 9 d'abril, per la qual es declara d'utilitat pública la lluita contra el foc bacterià i s'estableixen mesures per a la seva prevenció i lluita.

Pel que fa a les franges de protecció davant incendis, en tot cas, es donarà compliment a la normativa corresponent en matèria de protecció d'incendis -el Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana-. L'annex 2 d'aquest

decret recull aquells aspectes que caldrà tenir en compte en el tractament de la vegetació de les parcel·les, com per exemple, la prioritització de les espècies de baixa inflamabilitat que dificultin l'inici i la propagació del foc, els criteris per a la correcta selecció d'espècies, les aclarides de vegetació en les parcel·les i la cobertura vegetal màxima admesa de coníferes i espècies mediterrànies.

- Els elements i materials descrits al projecte definitiu dels habitatges hauran d'estar integrats a l'entorn, amb caràcter unificat de cromatisme. En aquest punt aplica l'Article 104 del PDURSNS sobre el Tractament dels paraments i elements construïts. En relació amb la volumetria, materials i colors de les edificacions s'aplicarà l'estratègia d'harmonització, tenint en compte el fons escènic de les construccions i el cromatisme de l'entorn a l'hora de triar materials i colors, i només s'han d'utilitzar aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el paisatge del lloc i no introdueixin contrastos o lluentors estranyes que en devaluïn la imatge dominant i el paisatge. És obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions, inclosa la coberta, sigui quina sigui la seva finalitat. Els elements auxiliars s'unificaran en quant a formes, volums i colors amb l'edificació principal, que haurà de respectar els materials, acabats i solucions de coberta de l'ambient urbà on s'inscriui. Caldrà tenir en compte el canvi cromàtic dels materials amb el temps i optar per uns materials i una gamma de colors simple, sòbria i funcional.
- En relació al tractament del sòl lliure d'edificació (Article 95 del PDURSNS), la part no ocupada per l'edificació ni per la resta d'elements constructius, es manté en estat natural, sense compactar, per tal de mantenir-ne les funcions naturals, amb excepció dels elements que s'indiquen en aquest article i dels moviments de terres necessaris per a implantar-los descrits en l'article anterior. En els plànols de la Memòria s'especifica l'espai no ocupat per l'edificació on s'admet la pavimentació amb elements constructius d'obra (paviments amb enrajolats ceràmics) i les instal·lacions al servei de l'edificació principal que admet el planejament municipal, adaptats a les regulacions i les condicions estètiques dels ambients edificats, es dissenyin amb criteris d'integració paisatgística, estalvi energètic i minimització de la contaminació visual, acústica i lumínica, respectin les separacions a veïns i tinguin una superfície que no superi la limitació següent: a) En les parcel·les de superfície superior a 1.200m² es limita a un 10% respecte al sòl no edificat b) En les parcel·les de superfície compresa entre 400 i 1.200m² es limita a un 15% respecte al sòl no edificat.
- Pels límits perimetrals es proposen tipologies de tractament segons la normativa i a raó de les directrius del PDURSNS i el POUM, per. Es compleix l'alçada, tonalitat i s'eviten tanques de bruc, plàstic o altres. La tanca serà homogènia en quant els materials (segons l'article 98 (PDRUNS) amb malla metàl·lica amb els corresponents suports.
 - Afeccions a la vegetació → Cal considerar les mesures següents:
 - Les afeccions a la vegetació poden ser molt variades però acostumen a ser conseqüència de les primeres fases de l'obra civil consistents en els moviments de terra.
 - Abalisar la vegetació existent per garantir la protecció durant les obres.
 - Planificar adequadament les activitats per a no afectar la flora.

- Establir restriccions en l'àmbit de circulació i en la velocitat en determinades zones utilitzant una senyalització adequada.
- Identificar amb el marcatge adequat els exemplars d'arbres afectats per les obres per minimitzar l'afecció a la resta de la vegetació.
- Se senyalitzaran clarament els peus afectats objecte de tala i les superfícies de desbrossada.
- Caldrà tenir en compte la disponibilitat comercial de les espècies escollides als viviers i la seva qualitat, així com la possibilitat de disposar de material certificat.
- En relació a l'enjardinament caldrà que es prevegi la utilització d'espècies autòctones i de baix requeriment hídric per a l'enjardinament. En aquest sentit, serà important eliminar i evitar la plantació d'espècies al·lòctones i especialment aquelles que puguin tenir caràcter bioinvasor. Cal considerar espècies de BAIXA INFLAMABILITAT i les ESPÈCIES QUE S'HAURIEN D'EVITAR EN LA JARDINERIA I REVEGETACIÓ. Es proposen espècies recomanades per jardineria (arbustives i herbàcies), a banda de l'arbrat que es proposa replantar, serien:

Zones verdes i jardins privats	Gramínies tapissants
Arboç (<i>Arbutus unedo</i>)	Gram (<i>Cynodon dactylon</i>)
Bruc d'hivern (<i>Erica multiflora</i>)	Festuca (<i>Festuca arundacea</i>)
Fals aladern (<i>Phillyrea angustifolia</i>)	Margall (<i>Lolium perenne</i>)
Llentiscler (<i>Pistacia lentiscus</i>)	Poa (<i>Poa pratensis</i>)
Garric (<i>Quercus coccifera</i>)	
Aladern (<i>Rhamnus alaternus</i>)	
Estepes (<i>Cistus spp</i>)	
Clavell (<i>Dianthus spp</i>)	
Botja (<i>Dorycnium pentaphyllum</i>)	
Tarongina (<i>Melissa officinalis</i>)	
Orenga (<i>Origanum vulgare</i>)	
Romaní (<i>Rosmarinus officinalis</i>)	
Farigola (<i>Thymus vulgaris</i>)	
Crespinells (<i>Sedum sediforme</i>)	
Violetes (<i>Viola spp</i>)	

En general, es proposa la utilització d'espècies autòctones, xeròfites i de baixa inflamabilitat: roure, freixe, avet, lledoner,

Quedarà prohibida la introducció de les plantes exòtiques i/o naturalitzadores que es llisten a continuació:

Arbres

acàcia (*Robinia pseudoacacia*)
 ailant (*Ailanthus altissima*)
 freixe americana (*Fraxinus pennsylvanica*)
 freixe de flor (*Fraxinus ornus*)
 Acàcia de tres punxes (*Gleditsia tracanthos*)
 mimosa (*Acacia dealbata*)
 morera del paper (*Broussonetia papyrifera*)
 negundo (*Acer negundo*)
 troana (*Ligustrum lucidum*)

Arbusts

Amorpha fruticosa
Baccharis halimifolia
 budlèia (*Buddleja davidii*)
 cornera de la Xina (*Cotoneaster lacteus*)
Cotoneaster tomentosa
 carolina o coronil·la glauca (*Coronilla valentina* ssp *glauca*)
 piracant (*Pyracantha angustifolia*) i (*P. crenatoserrata*)
 pitospor (*Pittosporum tobira*)

Plantes entapissants i reptants

Campanetes (*Ipomoea cf. indica*)
 miraguà (*Araujia sericifera*)
 bàlsam, ungla de gat o dits de bruixa (*Carpobrotus edulis*) i (*C. acinaciformis*)
 bàlsam emparrador (*Boussingaultia cordifolia*) o (*Anredera cordifolia*)
 cabellera de la reina (*Aptenia cordifolia*)
Delairea odorata (= *Senecio mikanooides*)
 lligabosc (*Lonicera japonica*)
Senecio angulatus / *Senecio tamoides*
Sicyos angulatus
 tradescantia *Tradescantia fluminensis*
 vinya del Tibet (*Fallopia haldschuanica* = *Bilderdyckia aubertii* = *Polygonum aubertii*)
 vinya verge (*Parthenocissus quinquefolia*)

Gramínies per a hidrosembra i gespes

Eragrostis curvula

Paspalum sauriae

"Kikuyu" o gram gruixut *Pennisetum clandestinum*

Altres espècies (ornamentals, etc.)

acant (*Acanthus mollis*)

Arctotheca calendula

bambú o canya americana *Phyllostachys*, *Bambusa*,

canya (*Arundo donax*)

Erigeron karvinskianus

gasània (*Gazania sp.*)

herba de la Pampa (*Cortaderia selloana*)

nyàmera *Helianthus tuberosus*

raïm de moro *Phytolacca americana*

Senecio angulatus

- Afeccions a la fauna → Cal considerar les següents:
 - Les afeccions a la fauna poden ser molt variades i afectar qualsevol tipus d'animal segons l'activitat que es realitza i el seu entorn. És per això que cal estudiar cada cas concret.
 - Planificar adequadament les activitats per a no afectar la fauna.
 - Limitar els nivells sonors, les vibracions i la generació de soroll i de pols especialment en èpoques de reproducció i nidificació.
 - Establir restriccions en l'àmbit de circulació i en la velocitat en determinades zones utilitzant una senyalització adequada.
 - Observar si l'execució de l'obra ha alterat els hàbits de la fauna limítrofa i actuar en conseqüència.
- Respecte als residus: pel que fa als moviments de terres a executar pel procés de les obres, el material nou d'aportació es preveurà, en la mesura que sigui possible, del reaprofitament de terres procedents de l'excavació.

Els residus procedents de l'activitat que es generi o de les obres per a l'edificació que es requereix, que no siguin susceptibles de valoració, es portaran per a la seva eliminació en plantes degudament legalitzades.

El projecte constructiu haurà d'incloure una justificació dels tipus de materials utilitzats i el seu impacte ambiental. Així mateix, i en compliment del Decret 201/1994, regulador de les runes i els residus de la construcció a Catalunya, el productor de runes té l'obligació de lliurar les runes de manera correcta i responsabilitzar-se de fer les operacions de destriament i selecció dels residus lliurats. S'ha d'exigir als executors de les obres que disposin dels contenidors necessaris pels residus derivats de les obres. En l'àmbit es generaran de residus ordinaris, voluminosos i especials procedents dels habitatges, la gestió dels quals s'ha de coordinar amb els programes de gestió de l'Agència de Residus de

Catalunya i de l'Ajuntament de Palafrugell, en especial. Caldrà planificar els espais per ubicar els sistemes de recollida de residus municipals.

- Caldrà prendre les mesures d'estalvi d'aigua de reg necessàries per minimitzar-ne el consum en els nous espais enjardinats.
- La il·luminació serà la mínima necessària per garantir la seguretat dels ciutadans/es i caldrà tenir en compte allò que estableixen el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i el Real Decreto 1890/2008 pel que s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i s'adequarà a les determinacions i valors que estableix per a la zones el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.
- Respecte les mesures de prevenció de l'erosió del terreny cal remetre's al funcionament de la coberta vegetal resultant del projecte d'urbanització. El carrer Vinyes Velles ja suposa una línia d'evacuació de l'aigua d'escorrentia i caldrà preveure el drenatge de l'àmbit en funció de la xarxa d'aigües resultants. Les zones verdes públiques i privades tindran un paper rellevant de cara a l'absorció d'aigües plujanes pel propi terreny, Es proposa que els paviments exteriors, no ocupats per la construcció, siguin porosos.
- En els moviments de terres, es conservarà la terra vegetal decapada en acopis per a la seva posterior utilització en la fase de restauració i revegetació, és a dir, es reutilitzaran els horitzons superiors de sòl d'alt valor agronòmic per a les actuacions que comportin revegetació. Aquestes terres vegetals es podran utilitzar sempre que no continguin restes de rizomes, fragments o altres propàguls que puguin originar la dispersió d'espècies invasores.
- Ambient atmosfèric i energia: Per tal de minimitzar els impactes potencials del projecte, caldrà adoptar les següents mesures correctores:
 - Reg periòdic de les àrees utilitzades pel transport de materials i circulació de vehicles, mentre s'estigui en període del propi moviment de terres. A títol orientatiu es proposa una freqüència mínima de:
 - Estiu: una vegada cada dia.
 - Primavera i tardor: una vegada cada 2 dies.
 - Hivern: una vegada a la setmana o quinzenal segons la humitat ambiental.
 - Control dels nivells de pols durant els moviments de terres, tant els deguts a l'obra com en zones de préstecs i abocadors.
 - Control d'emissions de partícules i gasos en instal·lacions auxiliars d'obra en cas que s'utilitzin.
 - Situar les zones d'acopi de terres el més allunyat possible de les zones habitades.

Es proposa els projectes futurs en l'àmbit incorporin la plainificació d'espais de serveis tècnics amb punts de recàrrega de vehicle elèctrics, en la línia de contribuir a la mobilitat sostenible.

- Pel que fa a l'emissió de soroll → Cal considerar les mesures següents per minimitzar la generació de soroll procedent d'operacions amb maquinària, moviment de terres i de càrrega i descàrrega de materials:
 - Planificar les activitats per minimitzar l'ús d'aquesta maquinària.
 - Mantenir les instal·lacions en perfecte estat.
 - Utilitzar aquesta maquinària només en horaris permesos per les ordenances locals, almenys restringit a les hores diürnes i a la franja laboral comuna (de 08 a 20h.).
 - Els motors dels vehicles únicament estaran en funcionament el temps estrictament necessari per a desenvolupar l'activitat. S'ha de parar el motor dels vehicles quan aquests hagin d'estar aturats més de 3 minuts.
 - Utilitzar els abassegaments com a pantalles acústiques.
 - En el moment de la compra o subcontractació d'aquesta maquinària, s'ha de verificar l'existència del marcatge CE.
 - Els motors de combustió aniran equipats amb silenciadors de gasos de combustió i sistemes esmorteïdors de soroll i vibracions.
 - Els martells pneumàtics, autònoms o no, disposaran d'un mecanisme silenciador de l'admissió i expulsió de l'aire.
 - Els compressors i la resta de maquinària sorollosa hauran de funcionar amb el capot tancat i amb tots els elements de protecció instal·lats, bé pel fabricant o bé amb posterioritat, per amortir els sorolls.
 - Cal circular per l'interior del recinte de l'obra sense fer acceleracions brusques i amb una velocitat reduïda.
 - S'ha de garantir que els vehicles emprats a l'obra no emeten més soroll que el permès per la normativa vigent i que comprova la ITV.
- Hidrologia: Per tal de minimitzar els impactes potencials del projecte caldrà adoptar les següents mesures correctores:
 - * Exercir un control exhaustiu dels manteniments de maquinària, evitant l'abocament d'olis i hidrocarburs en qualsevol punt.
 - * Prohibir l'abocament de les aigües de neteja de les diferents instal·lacions auxiliars a qualsevol punt de l'entorn.
 - * Prohibir l'abocament de mesclures bituminoses.
 - * Contemplar l'existència a l'obra de materials absorbents d'hidrocarburs d'acció ràpida, per a utilitzar en cas d'abocaments i accidents.
 - * En les diferents fases d'execució, en el cas que sigui necessària la construcció de basses pel desenvolupament de les obres, per a tractaments de diferents materials o d'aigües o per a la neteja de camions i maquinària, aquestes basses hauran d'estar degudament impermeabilitzades amb geotèxtils o similars. Un cop finalitzades les obres o quan la bassa estigui plena, les aigües del seu interior hauran de ser retirades per una empresa especialitzada i portades a una Estació Depuradora d'Aigües Residuals.
- Patrimoni cultural: Caldrà realitzar un seguiment ambiental de les obres per part d'un tècnic especialitzat, principalment durant la fase inicial de moviments de

terres, amb la finalitat de vigilar la possible aparició de restes arquitectòniques o arqueològiques. Així mateix, caldrà catalogar les restes arqueològiques d'interès que apareguin en l'indret seguint les Directrius de la Direcció General de Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya.

- Geologia i geomorfologia: Per tal de minimitzar els impactes potencials del projecte, entre d'altres caldrà adoptar les següents mesures correctores:
 - *Les terres de préstec procediran d'extraccions degudament legalitzades d'acord amb la Llei 12/1981 i el Decret 343/1983 de la Generalitat de Catalunya.
 - *Transport a abocador controlat dels materials de rebuig i residus generats per l'obra.
- Afeccions al paisatge → Cal considerar les mesures següents:
 - Les afeccions paisatgístiques poden ser molt variades, però acostumen a ser conseqüència de la instal·lació de grues i d'altres elements auxiliars i de l'obertura de zones de préstecs, pedreres, abassegaments, etc.
 - Planificar adequadament les activitats per a no afectar el paisatge.
 - Estudiar les visuals des de l'exterior, sobretot des de les zones veïnes habitades.
 - Definir, sempre que sigui possible, els elements auxiliars com ara grues, sitges, plantes, etc., amb un impacte menor sobre el paisatge, bé per la seva forma o bé pel seu color.
 - Afectar la mínima àrea possible.
 - Ubicar els abocadors i abassegaments de terra en punts de menor visibilitat, en piles inferiors a 2 metres d'alçada.
 - Mantenir les instal·lacions netes i ordenades. Si cal, es poden instal·lar pantalles per tapar l'afectació.
 - Assegurar un cop acabada l'obra el restabliment de les característiques de la zona mitjançant la seva revegetació o d'altres pràctiques.
- A raó del risc d'incendi caldrà donar compliment a la legislació vigent i les mesures de prevenció d'incendis forestals i adequació de franges perimetrals de seguretat i la planificació municipal abans citada. En ser un sectors urbanístic proper a masses forestals d'alta inflamabilitat s'executaran les mesures de prevenció d'incendis forestals establertes en la legislació sectorial vigent (Decret 64/1995, Decret 130/1998, Decret 5/2003, Decret 123/2005). De forma general, aquestes mesures es resumeixen en:
 - Dotar de franges perimetrals de protecció de 25 m d'amplada lliures de vegetació seca o morta i amb massa arbòria aclarida.
 - Disposar d'una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis.
 - Mantenir nets de vegetació seca tots els vials, tant els interns com els d'accés i les cunetes.
 - Es prioritzaran i conservaran, tant en els enjardinaments com en la franja perimetral de seguretat del nou sector urbanístic (de 25 m aprox.) les espècies de baixa inflamabilitat.

- Pel que fa a la generació de pols → Per a la minimització dels efectes de la generació de pols en operacions amb maquinària:
 - Evitar el trànsit de vehicles amb excés de velocitat, limitant-lo a no més de 20 km/h.
 - Regar amb camions cisterna els trams d'obra que poden generar pols.
 - Evitar, si és possible, la realització d'activitats de moviments de terra en situacions de vent fort o molt fort per evitar la seva dispersió.
 - Millorar el ferm dels camins: pavimentació, compactació, reg periòdic i escombrada periòdica.
 - Qualsevol càrrega o descàrrega de runes o material pulverulent es realitzarà en contenidors o saques, cobrint-los sempre amb veles, lones o plàstics estancs.
 - Qualsevol apilament de runes o material pulverulent es realitzarà sempre en contenidors, saques o sitges, cobrint-los amb veles, lones o plàstics estancs.
 - Els emmagatzematges de material mai superaran en més de 30 cm l'alçada del contenidor que els conté.
 - El temps màxim permès per a l'emmagatzematge de materials pulverulents a l'obra és de 2 dies, durant els quals hauran d'estar en contenidors o saques.
 - Fixar sistemes d'aspersió en els abassegaments més problemàtics.
 - Assegurar un bon segellament de la porta posterior dels camions.
 - Evitar les sobrecàrregues al camió de transport de matèries primeres o altres materials que afavoreixin el desbordament.
 - Quan es tracti d'espais de pas de vehicles o maquinària pavimentats, caldrà escombrar-los mecànicament per tal de minimitzar la formació de núvols de pols deguda a la circulació.
 - Caldrà posar una capa de graves a les zones de pas dels vehicles i regar-la per tal d'evitar la formació de núvols de pols.

El reg es realitzarà quan les condicions meteorològiques ho permetin, és a dir, quan no s'estigui en condicions de sequera.
- Pel que fa a l'emissió de gasos contaminants, Cal considerar les Mesures següents d'estalvi i reducció de les emissions de gasos amb efecte hivernacle o amb càrrega contaminant per a la zona per part de la maquinària d'obra:
 - Organitzar i optimitzar el rendiment, els temps d'execució i el moviment de la maquinària per estalviar combustible.
 - Circular per l'interior del recinte de l'obra sense fer acceleracions brusques i a una velocitat reduïda.
 - Assegurar l'estat en bones condicions del manteniment de la maquinària.
 - Mantenir en perfecte estat els motors de combustió i els tubs d'escapament de la maquinària i vehicles de transport.
 - Adquirir maquinària amb catalitzadors de tres vies.

És fonamental, per donar viabilitat i eficàcia a tot el conjunt d'aquestes mesures de protecció ambiental, comptar amb la complicitat i l'acció proactiva i responsable dels treballadors/es de l'obra. Per això caldrà incorporar totes aquestes mesures en el procés de formació mediambiental dels treballadors. Serà bo dotar els espais de l'obra amb

suports d'informació i pedagogia per a la protecció del medi, com ara pòsters o panells, que recordin aquestes directrius pels treballadors. Els encarregats/des hauran de vetllar pel seguiment de les instruccions establertes

Vegeu els plànols de la Memòria per apreciar la inserció del projecte en el seu emplaçament, la planta dels elements construïts (seccions i alçats de la proposta i de l'entorn).

4.2 Impacte paisatgístic

Per caracteritzar l'impacte paisatgístic es considera la valoració realitzada dels components del paisatge previ i els elements i accions de la proposta amb efecte paisatgístic. Per avaluar la magnitud de l'impacte visual produït per l'habitatge caldria tenir en compte el contrast visual, la dominància espacial, la compatibilitat i la importància dels elements visuals introduïts en relació amb els elements propis del paisatge. També cal assenyalar que la capacitat d'absorció visual del paisatge influeix en la magnitud de l'impacte visual, així com si s'han realitzat actuacions de correcció paisatgística adequades.

En aquest sentit, el projecte suposa un mínim deteriorament dels elements naturals i culturals del paisatge que son admesos en el POUM. Els materials de construcció i gammes cromàtiques no proporcionaran impactes paisatgístics importants a gran escala, ni modificació de les formes naturals del relleu. Els impactes són, per tant, compatibles, ja que permeten una integració de la proposta amb l'aplicació de les mesures plantejades. També es defineix com a compatible en relació a elements no directament relacionats amb l'actuació, com els que poden derivar de nous usos en funció de la freqüentació, per exemple. L'impacte visual es qualifica de baix, ja que el projecte avaluat està integrat en el paisatge.

La justificació i ajust dels paràmetres relatius al gàlib edificable i paràmetres del projecte i l'anàlisi d'alternatives estableix que l'alternativa d'emplaçament escollida s'integra millor paisatgísticament i té un menor impacte i, per tant, dona compliment a les condicions següents del (PDURSNS):

- es conserva més massa arbòria: els pins de la parcel·la, de l'entorn i de la resta de la urbanització son molt madurs i d'alçades considerables (15-25 metres) i com s'ha dit son un element rellevant en la presència de la urbanització de Tamariu. Els pins son longeus i resistent i tenen una presència imponent, amb un tronc eminentment recte i diverses capes de branques horitzontals.
- hi ha un menor moviment de terres i alteració del terreny.
- la visibilitat dels 3 habitatges des de l'entorn immediat i llunyà és molt baixa.
- manteniment dels elements naturals
- harmonització amb les construccions de l'entorn, sempre que es donin les condicions anteriors.

Amb la ubicació de l'alternativa en cada parcel·la es compleix amb l'article 96.4 del PDURSNS pel que la vegetació haurà de garantir la integració paisatgística i l'adequat tamisat de l'edificació respecte a les vistes exteriors, sobretot des del front del mar. Es minimitzarà, per tant, la visibilitat de les edificacions mitjançant els arbres existents i la

plantació d'arbres per esmorteir l'impacte i donar continuïtat amb els espais naturals i s'afavorirà la presència mínima de vegetació arbòria als jardins privats, en especial pins, i la densificació de les masses boscoses existents, especialment les pinedes amb noves plantacions de pins i alzines.

En relació a les tanques (article 98 del PDURSNS) s'incorporen per raons de privacitat o seguretat, i compleixen amb les requisits següents:

- Han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud i alçada i s'han de subjectar a les alineacions i rasants.
- Es prioritzen els materials tradicionals i colors de la zona, per tal que s'integrin en els fons cromàtics del lloc. Es proposen tons foscos, per tal que d'evitar que es percebin com a volums edificats.
- Les noves tanques són permeables i caldrà utilitzar plantacions vegetals de reforç. S'entenen com a tanques permeables aquelles amb una proporció de part buida respecte 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 sòls amb pendent superior al 20%.
- Per tal d'afavorir el drenatge i permeabilitat dels murs i de les tanques, caldrà donar prioritat als murs i a les tanques que permetin el pas de l'aigua, sense que en cap cas puguin alterar el recorregut natural de les aigües d'escorrentia ni afectar a finques veïnes ni espais públics. Sempre que no sigui incompatible amb l'activitat que motivi la necessitat de tanques, aquestes han de permetre el pas de la petita fauna terrestre pròpia del lloc. Aquesta condició comporta que com a mínim, per cada 25 metres lineals de tanca hi haurà una obertura al nivell del terra amb unes dimensions mínimes de 20cm d'alçada i 40cm de longitud.
- Amb l'objectiu de garantir la visió del litoral des dels espais públics, s'estableix que l'alçada màxima de les tanques de les noves edificacions unifamiliars en sòls amb pendent superior al 20%, sigui de 1,3m si la parcel·la és descendent des del vial, i de 1,5m si la parcel·la és ascendent. Respecte aquest punt si que cal apuntar que en els habitatges veïns hi ha diversitat de models de tanques i elements vegetals.
- En sòls consolidats en més d'un 80% de l'ambient edificat on s'ubiquin i amb pendents inferiors al 20%, s'admeten altres tipologies diferents a les descrites al punt 2 i 3 i una alçada de fins a 1,5m, per tal d'harmonitzar-les amb les solucions de les tanques consolidades de l'entorn, sempre i quan no suposin un impacte paisatgístic.
- No s'utilitza pedra forana o rocalla.
- En relació al foment del drenatge natural i les mesures de millora de la sostenibilitat es compleixen les determinacions de l'Article 97 (PDURSNS). El projecte redueix el efectes de l'artificialització i de la impermeabilització del sòl lliure, afavorint la infiltració d'aigües pluvials. Es minimitzen les superfícies impermeables amb tota la parcel·la lliure i a l'entorn dels habitatges i es consideren els paviments drenants.
- En relació a l'altura reguladora i numero de plantes aparentes dels edificis (article 103 (PDURSNS) els valors de les alçades reguladores màximes i el nombre

màxim de plantes es determina en les regulacions particulars de cada zona, segons el planejament de cada municipi.

A un altre nivell de gestió fora del vector paisatge, cal citar que les instal·lacions s'adequaran als diferents aspectes ambientals actuals: millorant les actuals exigències d'aïllament acústic i tèrmic, aspectes relatius als sistemes de condicionament i instal·lacions com el sanejament, la fontaneria, la instal·lació elèctrica, la calefacció, etc. Cal apuntar que a raó dels requeriments normatius actuals els habitatges incorporaran mesures d'ecoeficiència en la construcció en relació a l'aigua, l'energia, els materials i sistemes constructius i residus.

4.3 Anàlisi d'alternatives

Segons PDURSNS_LG calia redactar Pla de millora urbana per a regular i concretar la composició volumètrica i de façanes i per a ordenar els espais privats comuns. L'esmentat Pla de millora urbana 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. D'acord amb les determinacions anteriors el PMU es redacta per tal d'adaptar la volumetria resultant del **PAU b2.4** a la recent normativa del PDUR i per revisar i adaptar el projecte d'urbanització que se'n deriva de la nova ordenació volumètrica resultant. L'objecte del PMU per al sòl urbà consolidat, s'ajusta a les finalitats expressades a l'article 70.4 del TRLUC en el sentit que s'engloba dins el que diu aquest punt. Es dona compliment a les determinacions del PDURNS per adaptar els volums edificatoris i regular i concretar la disposició volumètrica i de façanes edificatòries. Amb l'alternativa presentada es compleix la regulació específica de la zona residencial cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 800 m² – CLAU R63 i les característiques definides per la superfície de les parcel·les, els paràmetres edificatoris i les cotes per a ús d'habitatge unifamiliar.

ALTERNATIVA 0:

Aquesta alternativa seria la de deixar el espai sense edificació cosa que es considera que vulneraria el dret que té la propietat de poder edificar, a més de no tenir cap argumentació urbanística coherent com a espai necessari per a ser un espai públic o com a complement d'un espai públic, en qual cas no seria sostenible, econòmicament per a les arques municipals ja que hauria de indemnitzar un cost suficient per valor actual d'aquesta finca. En aquest cas ens trobem en un sector envoltat de habitatges unifamiliars aïllats.

ALTERNATIVA 1:

D'acord amb la normativa del POUM de Palafrugell, en referència als sòls urbans amb clau R63, en el seu article 152 i l'apartat 6 diu:

Segons això, cabria la possibilitat de residència col·lectiva, de Planta baixa i amb una ocupació màxima del 25%, es a dir 626,45 m² i una llargada màxima de façana paral·lela al carrer de 30 m., d'acord amb l'article 99 del PDURSNS_LG, amb les

edificacions disposades paral·lelament a les corbes de nivell. Podria ser tal com es mostra en l'esquema que s'acompanya:



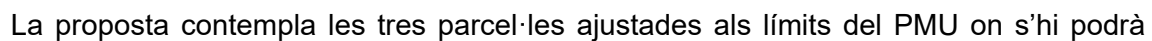
A la Memòria es recull aquesta alternativa.

En aquesta alternativa amb tipologia de residencial col·lectiva, representaria un canvi de model respecte a les edificacions de l'entorn, contemplades com a residencial d'habitatges unifamiliars aïllats amb parcel·la mínima de 800 m².

ALTERNATIVA 2 (escollida):

Aquest PMU considera com a alternativa vàlida la que respecta les 3 parcel·les d'habitatges unifamiliars ajustades al nou pla de Millora. Amb aquesta alternativa, tenint en compte la situació de les edificacions que en resultaran, la separació de les construccions es superior als 17 m. i, l'única planta visible des del carrer Josep Clara em direcció al mar serà de la planta pis que es troba en cota inferior a la del carrer i actuarà com una planta baixa, permeten una molt més visió paisatgística i d'integració en el paisatge. Amb tot això, la conservació de la vegetació que es troba fora de la part ocupada per l'edificació donarà lloc a que les edificacions quedin camuflades salvant els impactes visuals.

Es reconeix que una de les principals problemàtiques que afronta aquesta unitat de paisatge és la urbanització de la façana litoral, però el perfil de l'habitatge proposat i impacte enmig del bosc és molt poc perceptible. L'estudi de visibilitat en les vessants de les zones més exposades visualment així ho demostra. La proposta compleix les sessions i queda en conjunció amb la vialitat del sector i concreta les determinacions del planejament municipal per al sector, finalitzant l'edificabilitat possible de la zona. La finca disposa dels serveis bàsics de xarxes de sanejament d'aigües negres, baixa tensió, aigua potable i telèfon, aquestes xarxes es troben en el C/ del Cau. No existeix l'enllumenat públic. Amb tot caldrà completar les xarxes i executar la distribució interior fins a les escomeses de cada habitatge i millorar els serveis i infraestructures segons les exigències de desenvolupament econòmic i social previst per aquest sector.



construir un habitatge en cadascuna d'elles. La proposta analitza la vialitat i els serveis existents al àmbit i estableix els criteris d'urbanització per als 3 carrers de l'entorn de l'àmbit (C/ de la Perica (Gi 6542), C/ del Cau i C/ de Josep Clarà). En Total les cessions dins el límit del sector es de 835,25 m². Tenint en compte el que diu l'article 87.2 del PDUR: La xarxa viària, en concret, serà la mínima imprescindible i evitarà la redundància d'itineraris rodats i, en la mida del possible, l'aparició de vials perimetrals. Així mateix, l'amplada dels vials també serà la mínima imprescindible, evitant l'aparcament en via pública, preveient dotacions mínimes a l'interior de les parcel·les, i fomentant els itineraris a peu i en bicicleta. Aquesta xarxa viària es l'existent al entorn i la mínima imprescindible per facilitar la circulació de l'interior del sector en conjunció amb els habitatges veïns. En l'alternativa final escollida el sòl que es cedeix junt al C/ de la Perica abans era de 1,5 m. i ara es de 3 m i el C/ Josep Clarà té una altra traça diferent.

El PMU proposa com a aspectes fonamentals les cessions, la parcel·lació obligatòria, la dotació mínima d'aparcament i la definició de la cota de referència de la planta baixa (CRPB). Es regulen els criteris de composició, acabats i tanques (art 98 del PDUR), establint els sistemes constructius a emprar i amb l'ús de materials sensibles al fons escènic de les construccions i al cromatisme de l'entorn, per tal d'harmonitzar-les amb el caràcter del paisatge on es troben.

L'alternativa escollida s'emplaça en la part mes adient de cada parcel·la a raó de la topografia del terreny i per una millor integració paisatgística dels habitatges, complint els màxims de profunditat i amplada.

L'accés als habitatge es realitza des de cada carrer, essent la millor alternativa possible per impacte paisatgístic i accessibilitat a l'habitatge. Segons l'Article 83 del PDURSNS sobre les Alternatives d'Ordenació l'alternativa escollida s'ajusta a la franja d'ubicació de l'edificació descrita a l'article 93, relatiu a l'adaptació topogràfica i la implantació, en el cas en el que les parcel·les amb més d'un vial d'accés, on es prioritzarà la ubicació de l'edificació en la cota més baixa i de menor impacte paisatgístic. La ubicació de la proposta respon a la concepció de la parcel·la i la vegetació de pins existent. L'alternativa escollida preserva la màxima vegetació de la parcel·la i proposa la revegetació de la vegetació afectada.

Respecte la tipologia edificatòria i composició del conjunt dels 3 habitatges s'estableix que per tal de garantir l'estratègia d'harmonització, és preferent ordenar els volums d'acord amb els paràmetres de les zones d'edificació aïllada vigents a l'entorn on s'ubica el sector a Tamariu, amb l'objectiu d'establir una continuïtat entre els elements preexistents i els nous. La proposta estableix el compliment dels paràmetres regulatoris dels següents aspectes:

- es potencia l'alternativa on les edificacions es situen en les franges mes properes als carrers adjacents i respecten el màxim de 16m de profunditat i que no superin els 22m d'amplada.
- Pel que fa als criteris de composició volumètrica es prioritzarà la formalització de zones de transició com porxos, pèrgoles... que conformin buits i plens amb la creació d'espais d'ombra. D'igual forma, caldrà evitar la creació de paraments

verticals sense obertures a les façanes properes als carrers per evitar l'aportació de mesures d'integració addicionals. L'alternativa defineix de forma clara les seccions d'encaix amb el terreny amb la secció de l'edificació.

Pel que fa l'espai exterior:

- Evitar l'ocultació de l'edificació i apostar per l'harmonització amb els elements vegetals amb patrons i espècies autòctones per esmorteir l'impacte en els vessants més exposats sobretot des dels carrers confrontants.
- Definir de forma precisa tots els elements de l'espai exterior –murs, pendents, arbrat, acabats de paviments, paviments permeables, tanques, ocupació màxima i sostre màxim construït, adaptació topogràfica i implantació, moviments de terres, criteris sobre la vegetació, etc.
- El tractament del sòl lliure d'edificació respon al criteri de mantenir en l'estat natural, sense compactar, per mantenir les funcions naturals. I el seu tractament

Respecte els criteris de integració paisatgística de l'alternativa escollida, el sector del PAU b 2.4 es troba en el nucli urbà de Tamariu, per sobre la carretera d'accés a la platja, en una segona línia de mar, envoltat de habitatges unifamiliars excepte a ponent que llinda amb sòl no urbanitzable. No es troba en cap punt alt ni a primera línia de mar pel que la seva integració serà important però no es un punt sensible de l'entorn. La integració vindrà donada per la forma dels volums, la cota de implantació d'aquests, els materials usats, el cromatisme usat etc,. Per tant caldrà tenir cura:

- ➔ Conservar al màxim el relleu natural del terreny i, on s'implantarà les edificacions procurar que es produeixin els mínims desmunts i terraplens, de manera que els possibles murs de contenció segueixin els criteris donats pel PDUR.
- ➔ Es respectarà tot l'arbrat possible d'un perímetre superior als 20 cm. que no estigui ocupat per la edificació i es plantarà nou arbrat per augmentar la integració paisatgística dels nous volums.
- ➔ L'alternativa escollida permet incloure la proposta d'obertures en els paraments verticals dels carrers i incorporar mesures d'integració. Els habitatges es plantejaran segons la tipologia de la zona.
- ➔ Les noves edificacions seguiran un criteri d'unitat estètica i constructiva.
- ➔ Els colors de les edificacions se situaran en la gamma dels ocres i terrosos. En cap cas es podrà utilitzar el blanc com a color dominant de les edificacions.
- ➔ Es Conservaran especialment les estructures vegetals arbrades situades dins els espais lliures de l'àmbit. Aquest fet és clau per contextualitzar les edificacions al paisatge.
- ➔ En les tasques d'incorporació de nova vegetació, no s'utilitzarà, en cap cas, espècies vegetals de reconegut comportament expansiu o invasor demostrat, d'acord amb l'annex 1 del present EIIP el qual també inclou les determinacions del Reial Decret 630/2013, del 2 d'agost.
- ➔ El tractament exterior, amb façana a carrer, ha de ser d'un mur de pedra, o altres materials que tinguin un cromatisme i joc d'ombres similars, per

integrar-lo a la tipologia típica del lloc i al propi cromatisme de les edificacions.

- ➔ En cas d'identificar preexistències patrimonials dins l'àmbit d'actuació, s'abassegaran les pedres dels murs destruïts i s'utilitzaran pels murs de tancament de les parcel·les.
- ➔ L'alçada màxima de la tanca massissa serà de 0,65m, Es prohibeix la utilització de pedra forana, rocalla i la coronació de les tanques amb qualsevol tipus d'element tallant. Aquesta alçada es pot superar amb plantacions vegetals, però que en conjunt no poden superar els 1,3m.
- ➔ Per cada 25m lineals, la tanca haurà de tenir una obertura al nivell de terra amb unes dimensions mínimes de 20cm d'alçada i 40cm de longitud per permetre el pas de microfauna i permeabilitzar el mur.
- ➔ Es prohibeix la utilització de colors blancs tant en el sòl com en els murs laterals, ja que contrastaran excessivament amb l'entorn i es generaria un efecte paisatgístic advers.

4.4 Pla de seguiment

La legislació estableix l'opció de determinar mesures de supervisió i control per a les diferents fases que comporta l'execució de l'actuació. En el cas que ens ocupa, però, la proposta que es presenta fa referència a les determinacions que caldrà que incorpori el Pla de Seguiment Ambiental que s'establiran en el projecte executiu de les obres.

Així, per tal de poder realitzar un seguiment més efectiu de l'aplicació i la incidència real que podrà tenir la proposta, es proposa que el Pla de Seguiment ambiental d'aquest estigui vinculat directament als objectius ambientals i als aspectes ambientalment rellevants detectats en el present Informe i l'Estudi d'Impacte Paisatgístic adjunt. a més de preveure l'emissió de diferents informes de verificació i seguiment. Concretament, es proposa que a caldrà avaluar el projecte que se'n derivi de la present MP amb l'objectiu de que s'ajusti a les determinacions establertes en aquest document. D'altra banda, caldrà emetre informes de seguiment en les següents fases:

1. A l'inici de les obres de les zones urbanitzades: habitatges, equipaments, vialitat...
2. En la fase intermitja de l'execució de les obres
3. En la finalització de les obres i previ a la recepció de les mateixes per part de:
 - l'Ajuntament
 - Al cap de 3 anys de l'entrada en funcionament

Amb aquests informes de seguiment es pretén avaluar l'evolució dels diferents paràmetres i efectes ambientals identificats en el present Informe, així com del grau d'incorporació i d'efectivitat de les mesures de protecció ambiental proposades en la MP. Aquest informes de seguiment hauran d'incorporar una descripció del grau d'aplicació de les mesures previstes i, si és possible, de la seva incidència en l'àmbit d'estudi; així mateix, haurà d'incorporar una valoració de l'evolució del grau de compliment dels objectius ambientals, així com qualsevol altra determinació continguda en el POUM de Palafrugell o la legislació sectorial.

Finalment, caldrà recollir totes les dificultats o incidències detectades en el procés de desplegament del projecte, així com aquelles experiències d'èxit que calgui destacar. Aquests informes els haurà de realitzar l'òrgan promotor del projecte i hauran de trametre una còpia a l'òrgan ambiental (en aquest cas els Serveis Territorials de la Generalitat de Catalunya) als efectes del seguiment previst a l'article 29 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril.

4.5 Síntesi

Els habitatges es situarien al nucli de Tamariu envoltat d'altres habitatges de tipus unifamiliar i en el darrer sector a desenvolupar segons el POUM de Palafrugell. L'àmbit d'actuació no es troba a primera línia de mar ni en un punt alt, de forma que la seva integració serà important i no es veurà des de punts sensibles de l'entorn. L'entorn més immediat es troba urbanitzat i consolidat amb habitatges unifamiliars de diferent tipologia. Cal remarcar la seva baixa visibilitat des dels punts que es podrien considerar més sensibles tal i com s'ha analitzat a l'apartat corresponent del present EIIP. Les formes, la fisonomia final del volum serà important per la seva integració, la cota d'implantació, l'alçada, el cromatisme, la materialitat, i la paleta vegetal, entre d'altres que es descriuen en l'apartat de 'Mesures d'integració'. Els criteris principals d'integració de l'habitatge es basen en 2 punts:

- Preservar i adaptar-se al paisatge existent conservant en la mesura del possible el relleu natural del terreny i 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.

La finca objecte d'aquest projecte es troba en sòl urbà consolidat i l'ús d'habitatge que admet el planejament urbanístic es suma als valors arquitectònics i paisatgístics concurrents de la urbanització. Es defineix una qualitat paisatgística de mig – alt valor. L'habitatge proposat s'ajusta al POUM en el nombre de plantes permès i en l'alçada. La construcció no vulnera els criteris d'adaptació topogràfica per la alteració de la cota del terreny. Seran 3 cases d'estil urbà a definir que no trencaran ni desnaturalitzant ni desfiguraran la línia del paisatge. No s'afectarà la singularitat de l'entorn i no es produeix impacte des del mar i des dels accessos a la urbanització o espais rellevants de l'entorn com la badia de Tamariu. Hi ha una important zona de transició de vegetació de pineda madura enfront el mar i altres habitatges.

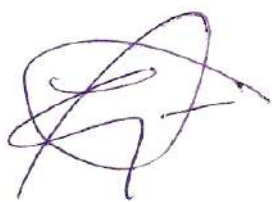
En relació a la dinàmica actual del paisatge en general i global de Unitat de Paisatge 7: Costa Brava aquesta reflecteix dinàmiques d'urbanització difusa i que l'explosió de l'espai edificat ha tingut un impacte important en el paisatge, doncs s'ha pràcticament diluït la frontera nítida que abans separava l'espai construït i el camp. El pas del turisme al residencialisme ha implicat una expansió de la producció d'habitatges i dels serveis associats en detriment de la planta hotelera. Això s'ha concretat en el desenvolupament de nous eixamples de densitat, tant mitjana (Platja d'Aro, Sant Antoni de Calonge) com baixa (Begur, Calella, Llafranc). El cas que ens ocupa es trobaria en aquest darrer escenari de densitat baixa i en concret en el nucli de Tamariu, **en una de les darreres parcel·les urbanes disponibles a la urbanització que ja assoleix el màxim d'àmbit urbà planificat al POUM.**

El PMU PAU b2 2.4 del C7 del Cau i l'EIIP dona resposta als requeriments inicialment plantejats per a l'edificació i per a l'espai exterior:

- Presenta alternatives d'ordenació i es justifica l'escollida. Es potencia l'alternativa on l'edificació se situa en la part més adient de les parcel·les, segons profunditat i amplada reguladora.
- Pel que fa als criteris de composició volumètrica es prioritza la formalització de zones de transició com porxos, pèrgoles... que conformen buits i plens amb la creació d'espais d'ombra.
- S'evita en el possible la creació de paraments verticals sense obertures a les façanes properes als carrers.
- Es defineixen de forma clara les seccions d'encaix amb el terreny amb la secció de l'edificació que inclou la previsió dels elements de la planta coberta.
- S'evita l'ocultació de l'edificació i s'aposta per l'harmonització amb els elements vegetals amb patrons i espècies autòctones per esmorteir l'impacte en els vessants més exposats sobretot des dels carrers confrontants.
- Es defineixen de forma precisa tots els elements de l'espai exterior –murs, pendents, arbrat, acabats de paviments, paviments permeables, etc.
- S'incorporen les mesures d'integració paisatgística a les corresponents partides pressupostàries del projecte.

Es un projecte en una parcel·la en que els pins (per edat i alçada) tenen un paper central i l'entorn i en general a la urbanització. Són pins molt madurs i d'alçades considerables (15-25 metres) i com s'ha dit son un element rellevant en la presència de la urbanització. Els pins tenen una presència imponent, amb un tronc eminentment recte i diverses capes de branques horitzontals i son un element paisatgístic rellevant en la proposta de l'habitatge, que es pot considerar de les darreres implantacions urbanes a l'àmbit.

5. REDACTOR DE L'ESTUDI



Eugeni Domingo Ribary



COAMB
Col·legi d'Ambientòlegs
de Catalunya

Nom

EUGENI DOMINGO RIBARY

Núm col·legiat

540

9 ANNEX JUSTIFICACIÓ DE LA IGUALTAT DE GÈNERE I DOCUMENT COMPRENSIU

DOCUMENT COMPRENSIU

Document compresiu (art 8.5.a TRLU).

Aquest apartat s'incorpora en compliment de l'art. 25.3 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, i l'art. 8.5.a) del TRLU, segons el qual la ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i, a tal efecte, conjuntament amb el pla cal exposar un document compresiu dels extrems següents:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

A pesar de que el present document no proposa canvis de qualificació urbanística,, d'acord amb l'apartat segon de l'article 73, juntament amb l'aprovació inicial cal acordar la suspensió de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes en la legislació sectorial a les finques situades en el sector del PLA DE MILLORA URBANA PAU b2.4. CARRER DEL CAU TAMARIU -PALAFRUGELL- , d'acord amb el plànol P.O 08, corresponent a "Suspensió de llicències".

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti d'una revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

L'objecte del la present Pla de Millora Urbana PAU b2.4. Carrer del Cau, (en endavant PMU), és l'adaptació del sector, a les determinacions del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, (PDURSNS_LG), en compliment de l'article 80.

En aquest sentit, d'acord amb les directrius del PDURSNS_LG, la proposta de PMU preveu el manteniment de la delimitació del sector PAU b2.4, i l'adaptació de les normatives edificatòries a les directrius de PDURSNS_LG

- Els objectius i el que es concreta en aquesta D'acord amb el criteri definit a l'art.75 del PDUR es mantenen les condicions de parcel·lació amb una millor localització i definició de les àrees privades, per a una aplicació precisa de les determinacions urbanístiques del POUM i del PDUR, evitant les construccions desproporcionades respecte a l'escala i dimensió del paisatge i per evitar l'efecte pantalla.
- Incorporació dels criteris derivats de l'Estudi d'Integració i Impacte Paisatgístic
- Minimitzar l'impacte urbanístic preservant, al màxim, la vegetació existent i adaptant les edificacions a la topografia existent.
- Millora dels criteris de definició del projecte d'urbanització, tenint en compte

l'art 87 del PDUR, facilitant la circulació de l'interior cap a la costa, fent una xarxa mínima imprescindible, amb la previsió d'aparcaments coberts en les edificacions que evitin la presència dels vehicles aparcats a la via pública.

- Establir les mesures correctores necessàries per a minimitzar l'impacte ambiental evitant modificacions topogràfiques profundes que transformen radicalment la superfície de terreny i garantir corredors visuals per assegurar la visió del mar i el litoral des dels espais públics.
- Regular els criteris de composició, acabats i tanques (art 98 del PDUR), establint els sistemes constructius a emprar i amb l'ús de materials sensibles al fons escènic de les construccions i al cromatisme de l'entorn, per tal d'harmonitzar-les amb el caràcter del paisatge on es troben.
- Ordenar els espais privats no edificables.

Aquestes actuacions comporten modificar l'article 152 Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 800 m². Clau R63., afegint un apartat que descriu les especificitats de la nova qualificació R63t8

GIRONA, GENER DE 2.026

L'Arquitecte

II JUSTIFICACIÓ DE LA IGUALTAT DE GÈNERE

Perspectiva de gènere

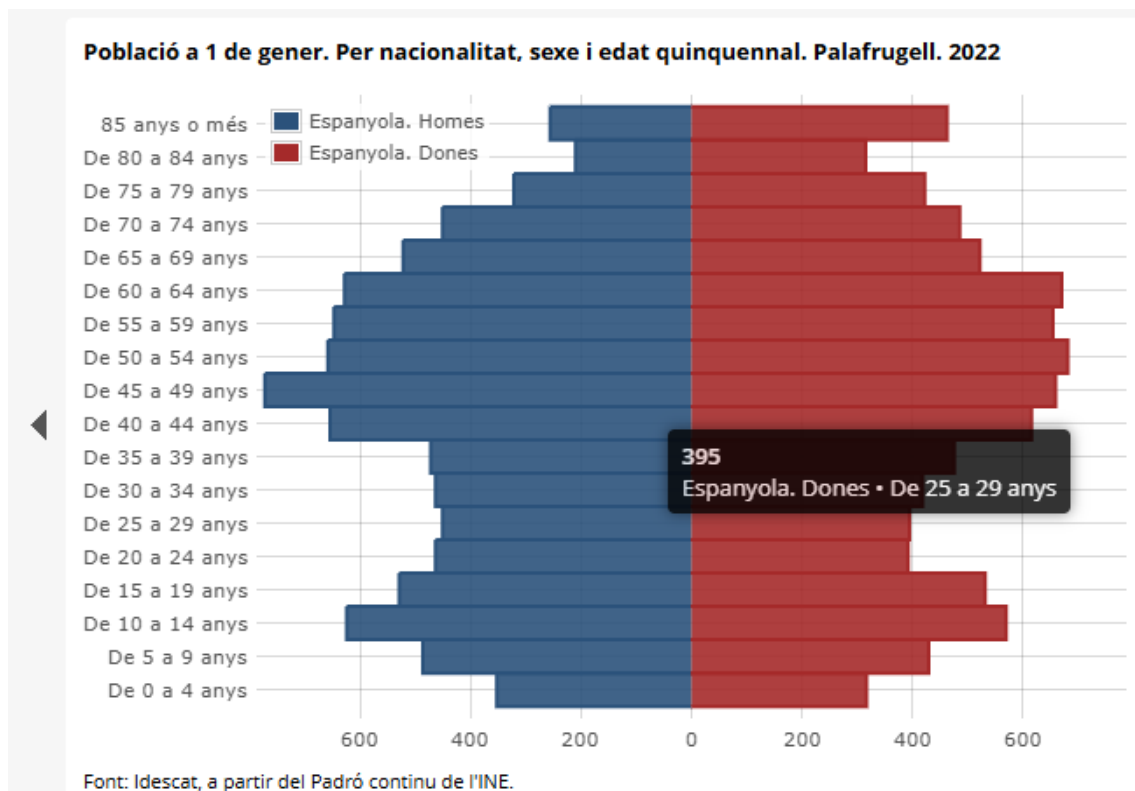
Diferents estudis han constatat l'existència d'una desigualtat en funció del gènere pel que fa a l'ús del temps i l'espai i, en conseqüència d'un ús diferenciat del territori per homes i dones atesos a diferents rols de gènere.

Els nostres pobles s'identifiquen sovint pels espais públics, les places, els carrers, els equipaments que passen a ser espais d'intercanvi i convivència que marquen la nostra vida social. Aquests espais han de ser d'accés lliures per a tothom i no hi ha d'haver cap barrera que impedeixi l'accés a ells ni física ni a conseqüència del gènere. Algunes vegades, s'ha constatat l'existència d'una desigualtat en funció d'un ús diferenciat per homes i dones atesos a diferents rols de gènere.

La situació a partir de l'anàlisi de la informació sobre la població és la següent a data de gener del 2.023

Població. Palafrugell: Any · Sexe			
Concepte: Població			
Municipi: Palafrugell			
Any			
Sexe			
			Valor
2024	Homes		12.095
	Dones		12.205
	Total		24.300
2023	Homes		11.838
	Dones		12.010
	Total		23.848
2022	Homes		11.670
	Dones		11.726
	Total		23.396
2021	Homes		11.471
	Dones		11.575
	Total		23.046

La població de Palafrugell, a gener del 2.024 és de 24.300 habitants d'ells 12.095 son homes i 12.205 son dones . Segons la piràmide d'edat tenim que :



L a major part de la població es concentra en la franja dels 35 als 59 anys , mentre que dels 0 als 34 anys es veu una disminució important que reflexa un descendent de la natalitat.

Amb motiu del P:M:Uhi haurà una incidència favorable de l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i dels altres col·lectius (urbanisme inclusiu) en els següents aspectes:

- L'àmbit del PMU es circumscriu adjacent a la zona urbanitzada de Tamariu **amb vialitat pròpia que enllaca amb la principal estructura viària de la zona**, a més, amb la concreció de les parcel·les i les edificacions, donarà lloc a que zones tancades i insegures, mal il·luminades, racons poc visibles tinguin una major lluminositat a l'espai millorant la sensació de seguretat.
- Es creen les millors condicions de convivència i seguretat viària dins de l'àmbit entre els diferents modes de desplaçament (a peu, en vehicle de motor i en bici....), cuidant els següents aspectes a tenir en compte,

com són els següents:

- Garantir la mobilitat de totes les persones → Adequar la il·luminació viària;; Adequar els recorreguts urbans eliminant les barreres arquitectòniques,...
- Identificar els espais insegurs i transformar-los en espais més segurs.
- Millorar els llaços socials entre el veïnat → Establir distàncies curtes entre els habitatges i els espais que cobreixen les necessitats quotidianes; Fomentar punts de trobada quotidians.
- Crear espais que facilitin la conciliació de la vida personal, familiar i laboral.

- Assegurar que hi hagi una previsió de serveis bàsics per a totes les persones..
- Establir mesures per a potenciar la seguretat cap a les dones.
- Fomentar la participació de les dones a la vida pública. Per tant, l'objectiu de totes les mesures comentades és la creació d'una part del municipi, de Palafrugell solidari que evita la segregació, la desigualtat i la pèrdua d'identitat, en resum un municipi de qualitat que respongui a les demandes actuals i futures de la població més vulnerable i amb més dificultats d'assolir el benestar.

Girona a Maig del 2.025

L'arquitecte

10 ANNEX FITXES CADASTRALS I NOTES SIMPLS DE LES FINQUES AFECTADES PER EL PLA DE MILLORA PAU b2.4. CARRER DEL CAU

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7206107EG1470N0001SS

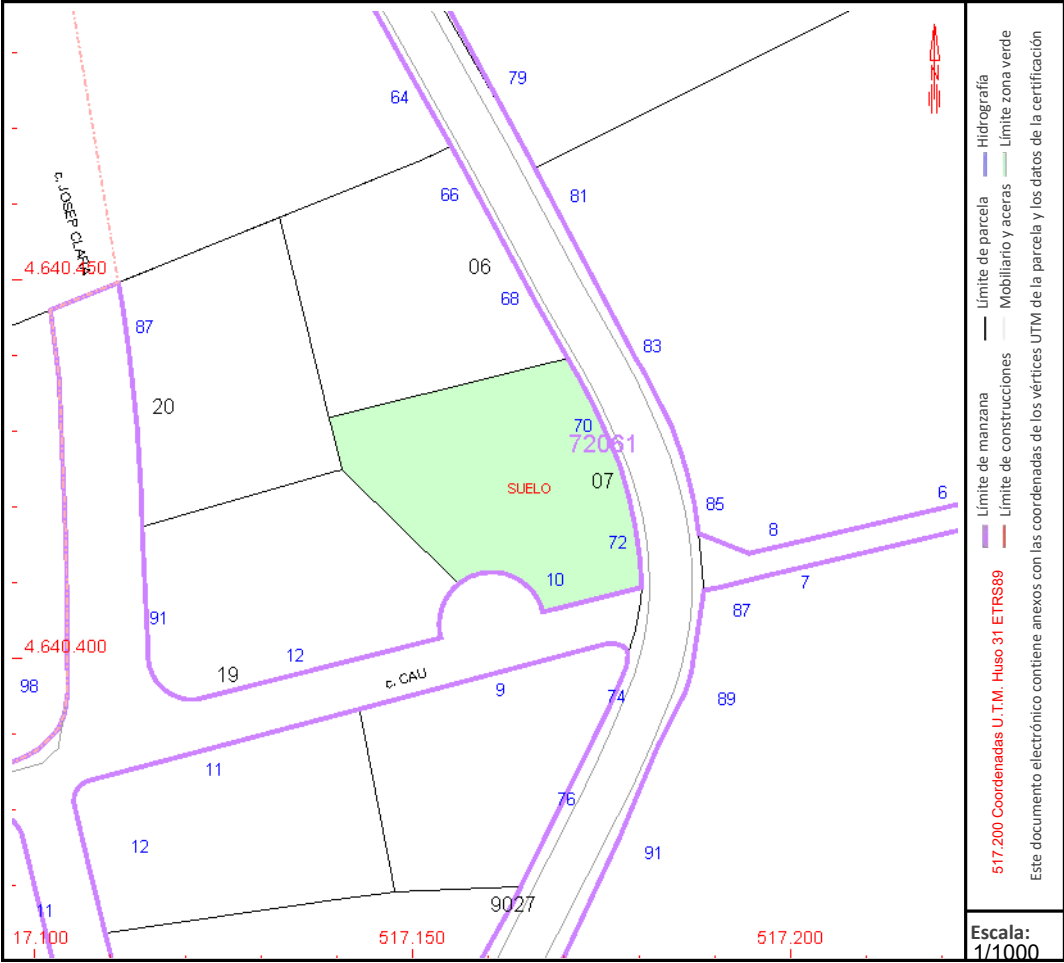
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PERICA LA 70 Suelo
17212 PALAFRUGELL [GIRONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 876 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7206119EG1470N0001QS

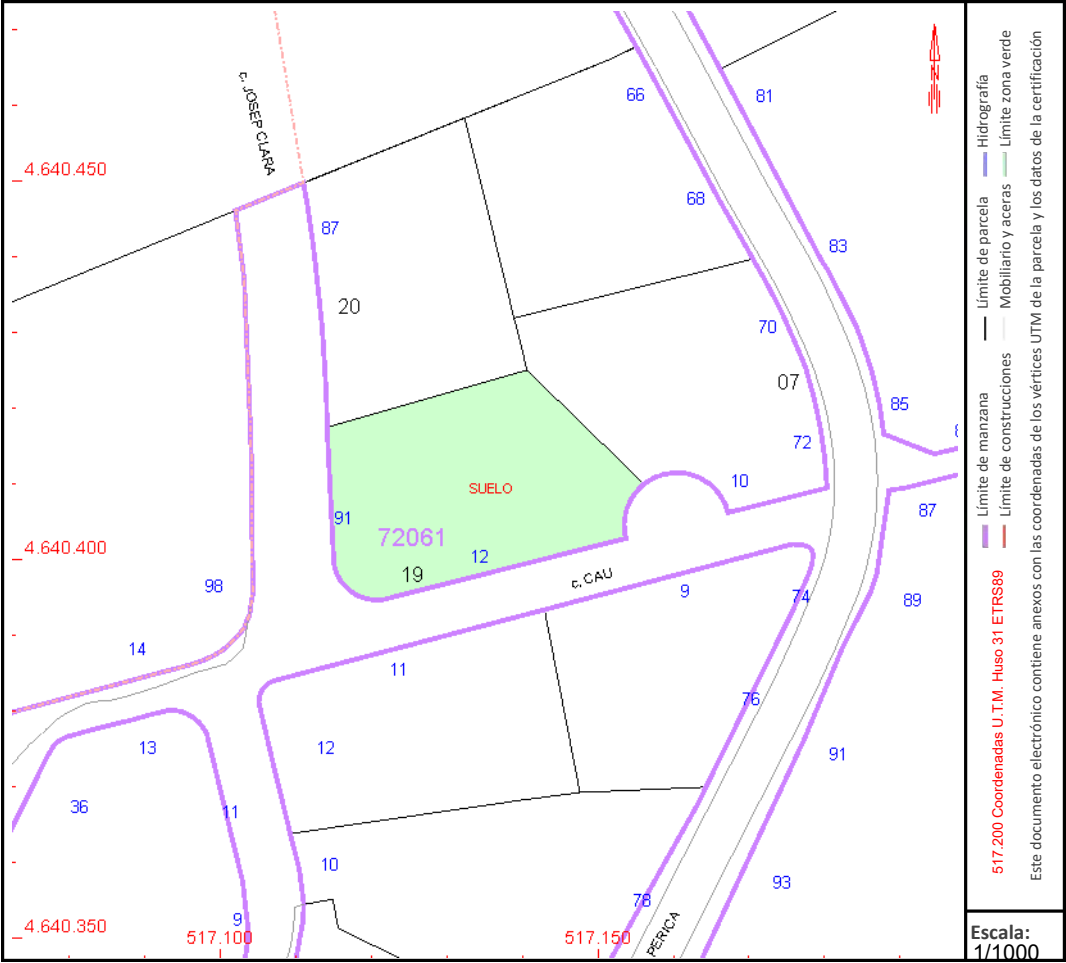
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CAU Suelo
17212 PALAFRUGELL [GIRONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 871 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7206120EG1470N0001YS

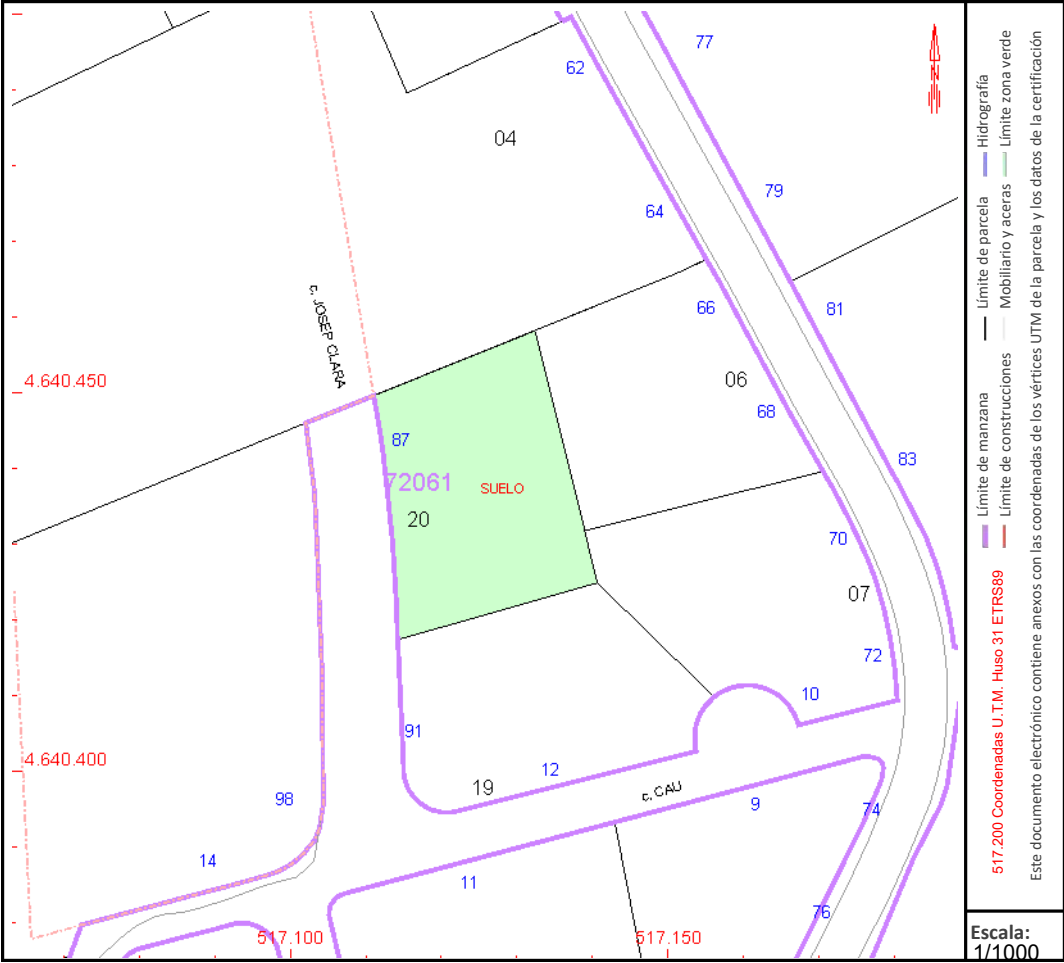
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL JOSEP CLARA 89 Suelo
17212 PALAFRUGELL [GIRONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 815 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Información Registral expedida por:

DAVID MELGAR GARCIA

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRE DE LA PROPIETAT DE PALA FRUGELL

Calle Ample nº 10, Plt 1ª
17200 - PALA FRUGELL (GI)
Teléfono: 972305762
Fax: 972611000
Correo electrónico: palafrugell@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

JOAQUIM FIGA MATAROSL

con DNI/CIF: B17327982

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Otros: ESTUDI URBANISTIC.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F55CC12T1**

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

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE PALAFRUGELL

Calle Ample nº 10, Plt 1ª Palafrugell (Girona)

Tfno: 972305762 Fax: 972611000

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 26/05/2025

FINCA DE PALAFRUGELL N°: 19850

C.R.U.: 17014000248485

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2772 Libro: 437 Folio: 161 Inscripción: 2

DESCRIPCION

URBANA = Solar edificable o **parcela dos**, situada en el vecindario de Tamariu, término de Palafrugell, y con frente a la Carretera de Tamariu y a la Calle del Cau. Tiene una total superficie de ochocientos once metros cuadrados. Linda: al frente, Este, con la Carretera de Tamariu; a la izquierda entrando, Sur, con la Calle del Cau; a la derecha entrando, Norte, con parcela uno; y al fondo, Oeste, con parcelas tres y cuatro.

Referencia Catastral: NO CONSTA Parcela: 2

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre	: DOÑA TERESA VILARNAU COMAS
N.I.F.	: 36.620.411-H
Título	: Adjudicaciones
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Carácter	: Privativo
Participación	: PLENO DOMINIO DE LA FINCA. (PD)
Fecha Escritura	: 07 de marzo de 1991
Notario	: Don Salvador Carballo Casado
Población	: Palamos.
Inscripción	: 2ª
Fecha inscripción	: 08/06/1991
Tomo/Libro/Folio	: 2772/437/161

CARGAS

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA

NO hay cargas registradas

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.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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.

----- 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 veintiséis de mayo del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 2170142845B135A0

Servicio Web de Verificación: <https://sede.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.).

Información Registral expedida por:

DAVID MELGAR GARCIA

Registrador/a 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:

JOAQUIM FIGA MATAROSL

con DNI/CIF: B17327982

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Otros: TREBALL URBANÍSTIC.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F55CC12P2

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

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE PALAFRUGELL

Calle Ample nº 10, Plt 1ª Palafrugell (Girona)

Tfno: 972305762 Fax: 972611000

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 26/05/2025

FINCA DE PALAFRUGELL N°: 19851

C.R.U.: 17014000248492

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2772 Libro: 437 Folio: 165 Inscripción: 2

DESCRIPCION

URBANA.- Solar edificable o **parcela tres**, situada en el vecindario de Tamariu, término de Palafrugell, y con frentes a la Calle del Cau y a nuevo vial sin nombre. Tiene una total superficie de ochocientos quince metros cuadrados. LINDA; al frente, Sur, con la Calle del Cau; a la derecha entrando, Este, con parcela dos; a la izquierda, Oeste, con nuevo vial sin nombre; y al fondo, Sur, con parcela cuatro.

Referencia Catastral: NO CONSTA Parcela: 3

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre	: DOÑA MONTSERRAT VILARNAU COMAS
N.I.F.	: 36.209.814-V
Título	: Adjudicaciones
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Carácter	: Privativo
Participación	: PLENO DOMINIO DE LA FINCA. (PD)
Fecha Escritura	: 07 de marzo de 1991
Notario	: Don Salvador Carballo Casado
Población	: Palamos.
Inscripción	: 2ª
Fecha inscripción	: 08/06/1991
Tomo/Libro/Folio	: 2772/437/165

CARGAS

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA

NO hay cargas registradas

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.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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.

----- 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 veintiséis de mayo del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 21701428DBE660BA

Servicio Web de Verificación: <https://sede.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.).



C.S.V. : 21701428DBE660BA

Información Registral expedida por:

DAVID MELGAR GARCIA

Registrador/a 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:

JOAQUIM FIGA MATAROSL

con DNI/CIF: B17327982

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Otros: ESTUDI URBANÍSTIC.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F55CC11Z0

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

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE PALAFRUGELL

Calle Ample nº 10, Plt 1ª Palafrugell (Girona)

Tfno: 972305762 Fax: 972611000

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 26/05/2025

FINCA DE PALAFRUGELL N°: 19852

C.R.U.: 17014000248508

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2772 Libro: 437 Folio: 169 Inscripción: 2

DESCRIPCION

URBANA.= Solar edificable o parcela número cuatro, situada en el vecindario de Tamariu, término de Palafrugell, y con frente a nuevo vial sin nombre, por donde tiene su acceso. Tiene una total superficie de OCHOCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS. LINDA: al frente, Oeste, con dicho nuevo vial; a la derecha entrando, Sur, con parcela número tres; al fondo, Este, con parcelas números uno y dos; y a la izquierda, Norte, con Miguel Benito.

Referencia Catastral: NO CONSTA Parcela: 4

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre	: DON JORGE VILARNAU COMAS
N.I.F.	: 37.821.856-N
Título	: Adjudicaciones
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Carácter	: Privativo
Participación	: PLENO DOMINIO DE LA FINCA. (PD)
Fecha Escritura	: 07 de marzo de 1991
Notario	: Don Salvador Carballo Casado
Población	: Palamos.
Inscripción	: 2ª
Fecha inscripción	: 08/06/1991
Tomo/Libro/Folio	: 2772/437/169

CARGAS

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA

NO hay cargas registradas

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.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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.

----- 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 veintiséis de mayo del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 2170142884BA2C2A

Servicio Web de Verificación: <https://sede.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.).



C.S.V. : 2170142884BA2C2A